CENTRUMGEBIED

OOSTERENK



Ruimtelijk ontwikkelplan

Mei 2024

bpd bouwfonds gebiedsontwikkeling

Jansen VASTGOED

deltaWonen

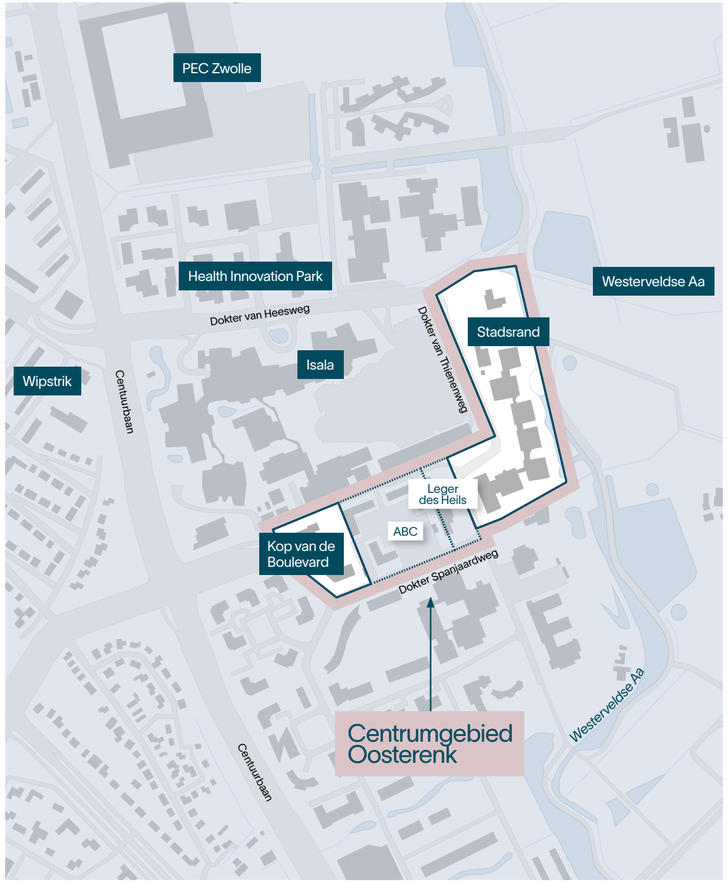
Zwolle

INHOUDS OPGAVE

1. Inleiding 4
2. Centrumgebied in 2030 6
3. Context 8
4. DNA van de plek 12
5. Opgaven 16
6. Participatie 19
7. Ontwikkelprincipes 24
8. Doelgroepen en programma 30
9. Stedenbouwkundig plan 40
10. Landschap en natuurinclusiviteit 54
11. Mobiliteit 92
12. Onderwerpen fysieke leefomgeving 108
13. Randvoorwaarden en planaspecten 126
14. Ontwikkelstrategie 168

Over welk gebied hebben we het precies?

Centrumgebied Oosterenk bestaat uit een aantal deelgebieden, waarvan de eerste twee de aankomende jaren herontwikkeld worden. Het deelgebied de Stadsrand ligt naast de Westerveldse Aa en aan de Dokter van Thienenweg. Bij veel Zwollenaren staat deze plek bekend als de waterschapslocatie, een verwijzing naar het kantoor van het Waterschap dat hier tot 2020 stond. Richting de Wipstrik ligt, aan de Dokter Spanjaardweg, de Kop van de Boulevard. Het gaat hier om de oude bloedbank-locatie en kantoorgebouw Matisse. Op langere termijn is het mogelijk dat de ABC-locatie van Isala ook transformeert, als onderdeel van de Boulevard. Zie hoofdstuk Context.



1. INLEIDING

Centrumgebied Oosterenk staat aan de vooravond van grootse ontwikkelingen: van een gebied waar mensen werken, leren en zorgen naar een dynamische leefomgeving waar we wonen en recreëren aan toevoegen. Met dit Ruimtelijk Ontwikkel Plan (ROP) krijgt die nieuwe toekomst voor de eerste twee deelgebieden in Centrumgebied Oosterenk vorm. Sociaal en ruimtelijk heeft de coalitie Centrumgebied Oosterenk flinke ambities; we leggen de basis voor een krachtige stadsbuurt, die de harten van de toekomstige bewoners en gebruikers van Oosterenk zal veroveren.

Samen kom je verder, daar geloven we in. Daarom hebben grondeigenaren BPD | Bouwfonds Gebiedsontwikkeling (Stadsrand) en Jansen Vastgoed (Kop van de Boulevard) met deltaWonen, namens de drie Zwolse woningcorporaties, een coalitie gevormd om in samenspraak met de gemeente Zwolle te komen tot dit ROP.

Om te transformeren van een monofunctioneel gebied naar een gebied met natuurlijke levendigheid is meer nodig dan het toevoegen van woningen en dagelijkse basisvoorzieningen. Als gebiedsontwikkelaars vinden we het belangrijk om een onderscheidende leefomgeving te creëren: een plek waar huidige en toekomstige bewoners en gebruikers zich thuis gaan voelen. Bij de planvorming hebben we daarom gekeken vanuit het perspectief van de stad en ingezoomd op de mens, de plek en de omgeving. Met een participatieproces hebben we belanghebbenden, bewoners en belangstellenden gevraagd om mee te denken.

Een gebiedsontwikkeling als deze is per definitie een kans om integraal aan verschillende opgaven te werken, zoals mobiliteit, klimaat, energie en sociale samenhang. Met dit plan geven we kleur aan de invulling van het ruimtelijk raamwerk. In combinatie met de toekenning van de Woningbouwimpuls zijn alle ingrediënten om tot ontwikkeling te komen voorhanden.

In dit ROP krijgt een nieuwe buurt vorm, waarmee de stad Zwolle een stap maakt in haar schaalsprong. Een levendige buurt die past in het grotere geheel en tegelijkertijd een eigen karakter heeft. Het nieuwe Centrumgebied Oosterenk; wij zien het voor ons. Kijk met ons mee.

CENTRUMGEBIED IN 2030

2.

Krachtig Natuurlijk Levendig











Centrumgebied Oosterenk in 2030, dit is de plek in Zwolle waar het beste van twee werelden wordt gecombineerd. De dynamiek van de stad én de rust van de natuur. Het beeklandschap van de Westerveldse Aa is als inspiratiebron genomen en vanaf die enk bouwen de woongebouwen op naar de stedelijkheid van de toekomstige Ceintuurbaanzone.

De openbare ruimte is het groenblauwe cement tussen de Stadsrand en de Kop van de Boulevard. In de Stadsrand sta je met je voeten in het landschap. Bij de Kop van de Boulevard klimt het groen de hoogte in, bijvoorbeeld naar de collectieve daktuin.

Het gebied is gelegen rondom het ziekenhuis. Tussen de wijken Wipstrik en Berkum en vult deze geliefde buurten perfect aan. Dynamiek bestond al in Oosterenk en is gecomplementeerd met een groene leefomgeving. Door het toevoegen van woningen, voorzieningen voor dagelijkse boodschappen én de aanpak van de openbare ruimte is Centrumgebied Oosterenk echt tot leven gekomen.

Wat ooit puur een kantorenpark was is anno 2030 een dynamische leefomgeving. Het is nu ook een thuis. Dat ervaar je meteen als je vanuit de binnenstad of het buitengebied het gebied in het vizier krijgt. Dat thuisgevoel zit – bewust of onbewust – in de herkenbare gezichten. Zo hebben de verschillende woongebouwen een architectonische relatie met elkaar. Er is ruimte voor ontmoeting. Bijvoorbeeld op het dakterras, in de collectieve tuinen én de groene openbare ruimte. Een herkenbare buurt waarin sociale samenhang de rode draad is.

Naast die levendigheid heeft ook rust een plek gevonden. Er is alle gelegenheid om je terug te trekken. Thuis of rondom huis. Voor de wandelaar, hardloper en fietser is de groene loper uitgelegd. Het is uitnodigend om de benenwagen te nemen, mede doordat er nieuwe ommetjes toegevoegd zijn. Waar het lekker struinen is én die de nieuwe buurt verweven met de omgeving. Het is aantrekkelijk om de fiets te pakken, want met een kwartiertje sta je onder de Peperbus, midden in de binnenstad.

In Centrumgebied Oosterenk heb je alles binnen handbereik. Welkom in Centrumgebied Oosterenk: de krachtige stadsbuurt van Zwolle!

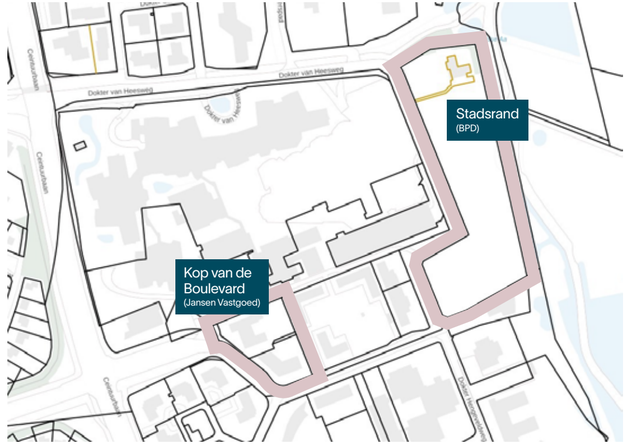
3. CONTEXT

De herontwikkeling van Centrumgebied Oosterenk is een uitdagende opgave waarin onder meer verschillende maatschappelijke opgaves, gemeenschappelijke belangen en woonwensen samenkomen. Denkend vanuit de kenmerken, kwaliteiten en kansen van de plek. Met dit ruimtelijk ontwikkelplan wordt invulling gegeven aan verschillende beleidsdoelstellingen en ambities, passend binnen de context waarin we werken. Om tot ontwikkeling van een onderscheidende nieuwe leefomgeving én een haalbaar ruimtelijk plan te komen maken we integrale afwegingen.

Herontwikkeling naar wonen

De gemeente Zwolle staat voor een grote woningbouwopgave. Tot 2030 moeten er minimaal 10.000 woningen bij komen. Oosterenk is één van de 6 focusgebieden voor woningbouw. Om dit in goede banen te leiden heeft de gemeente Zwolle een aantal jaar geleden een gebiedsvisie gemaakt voor Oosterenk. Uit deze gebiedsvisie blijkt op visieniveau hoe Oosterenk kan transformeren van een kantorenpark naar een leefomgeving waar wonen, werken, leren, zorgen en recreëren hand in hand gaan. Voor de herontwikkeling naar wonen is een aantal gebieden aangewezen, waaronder Centrumgebied Oosterenk met daarbinnen de deelgebieden Stadsrand en Boulevard.

Het toekomstige Centrumgebied Oosterenk is centraal gelegen op Oosterenk. In de huidige situatie bestaat de Kop van de Boulevard uit 2 kantoorgebouwen. Eén van de gebouwen wordt op dit moment ingevuld met leegstandsbeheer en de ander als kantoor. Op de Stadsrand-locatie stond in het verleden het kantoorgebouw van Waterschap Drents Overijsselse Delta en Intermezzo heeft hier een tijdelijk onderkomen. Het kantoor van het waterschap is in 2020 gesloopt, waardoor dit terrein nu braak ligt.



Eigendommen De Kop van de Boulevard is in eigendom van Jansen Vastgoed en de Stadsrand van BPD | Bouwfonds gebiedsontwikkeling.



Bestemming Beide deelgebieden liggen in het Bestemmingsplan Ceintuurbaanzone en hebben in de huidige situatie de bestemming Gemengd-1.

ABC-locatie Isala

De ABC-locatie van Isala is volgens de vastgestelde gebiedsvisie onderdeel van Centrumgebied Oosterenk, deelgebied de Boulevard. Deze locatie is echter op korte termijn niet beschikbaar voor herontwikkeling. In overleg met Isala is dit deelgebied daarom niet tot in detail uitgewerkt in het ruimtelijk ontwikkelplan. In de gebiedsvisie staat een aantal ambities omschreven voor deelgebied de 'Boulevard', zoals invulling geven aan het 'hart van de wijk'. Om te zorgen voor een goede integrale gebiedsontwikkeling is er wel op visieniveau gekeken naar de ABC-locatie, zodat deze plek in de toekomst het laatste puzzelstukje kan zijn van Centrumgebied Oosterenk. De Ontwikkelprincipes gelden bijvoorbeeld voor het hele Centrumgebied en zorgen voor integraliteit. Hierin zijn de eerste contouren voor die locatie ook zichtbaar. Op een aantal plekken in het ruimtelijk ontwikkelplan geven we doorkijkjes. Isala volgt te zijner tijd een eigen planvormingsproces met de gemeente Zwolle.

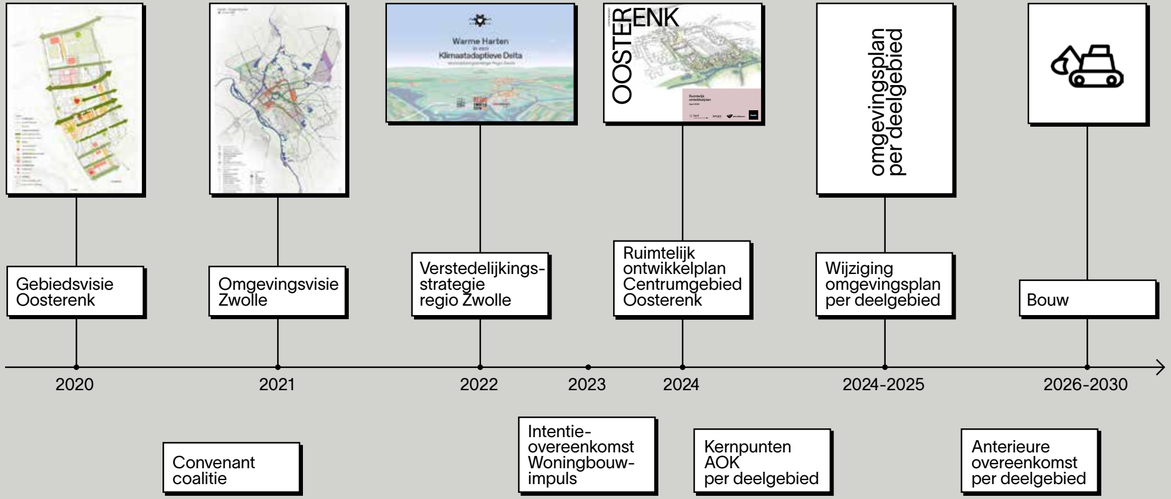
Van Gebiedsvisie naar Ruimtelijk ontwikkelplan

In december 2020 is de gebiedsvisie voor Oosterenk, die de gemeente samen met stakeholders heeft gemaakt, vastgesteld door de gemeenteraad. Daaropvolgend zijn in 2021 de omgevingsvisie 'Ons Zwolle van morgen 2030' in werking getreden en in 2023 de Verstedelijkingsstrategie voor de Regio Zwolle. De coalitie heeft vanuit deze context in december 2021 een convenant gesloten en gezamenlijk dit Ruimtelijk Ontwikkel Plan (ROP) voor Centrumgebied Oosterenk opgesteld.

Gebiedsvisie Oosterenk

De gemeente Zwolle heeft in 2020 een gebiedsvisie gemaakt waarin de toekomst van Oosterenk is omschreven. Dit gebeurde in samenspraak met onder meer een stakeholdersgroep, bestaande uit Ondernemersvereniging OVB, Isala, Jansen Vastgoed, Lenferink Groep, Landstede, Camelot Real Estate, en omwonenden. Deze visie met de kernwaarden sterk, groen en gezond is door de gemeenteraad vastgesteld op 23 november 2020. In de gebiedsvisie wordt omschreven dat Oosterenk de potentie heeft om zich in de toekomst te ontwikkelen tot een dynamisch stedelijk gebied waar werken, wonen, leren en zorgen wordt gecombineerd. In de gebiedsvisie voor Oosterenk zijn er meerdere gebiedsprofielen te onderscheiden, waaronder het zogenoemde Centrumgebied dat bestaat uit de Boulevard en de Stadsrand. In de gebiedsvisie voor geheel Oosterenk zijn onder meer de volgende ambities vastgelegd:

- → Drie verbindende kernwaarden: sterk, groen en gezond.
- → Aantrekkelijk woon- en werkgebied met ruimte voor 1000-1500 woningen.
- → Werk- en woonfuncties zijn optimaal met elkaar en de omgeving verbonden.
- → De nabijheid van het landelijk gebied is optimaal benut.
- → Een kloppend hart en een aantrekkelijk openbaar gebied met ruimte voor ontmoeting.
- → Nieuwe vormen van gezonde mobiliteit vanuit Stomp-principe en herinrichten wegprofielen.
- → Een duurzaam en toekomstbestendig Oosterenk.



Omgevingsvisie 'Mijn Zwolle van Morgen'

De Omgevingsvisie 'Mijn Zwolle van morgen 2030' schetst het toekomstbeeld van Zwolle in 2030. Zwolle moet een aantrekkelijke en inclusieve stad blijven waar voor iedereen een plek is om fijn te wonen. Dat vraagt om vernieuwing van de woonopgave, ruimte voor creativiteit en innovatie in bouwtechnologie in relatie tot thema's als duurzaamheid, circulariteit, gezondheid, betaalbaarheid en inclusiviteit. Uitgangspunt is dat in Zwolle stedelijke woonkwaliteit wordt toegevoegd door de gemeente te ontwikkelen als een sterke groeistad, een moderne woonstad, een solidaire leefstad en een duurzame deltastad. Oosterenk is onderdeel van Stadsruit. In de Omgevingsvisie staat in relatie tot de gebiedsvisie van Oosterenk een aantal kaders voor de herontwikkeling van het Centrumgebied, zoals onder meer:

- → Hoogbouw: de visie op hoogbouw uit de Omgevingsvisie is toegepast in het ruimtelijk ontwikkelplan. In de Stadsruit zijn op specifieke plekken gebouwen mogelijk tot een hoogte van 70 meter. Aan de rand van de stad is dit maximaal 25 meter. Voor gebouwen hoger dan 25 meter is een hoogbouweffectrapportage nodig bij het Omgevingsplan en een quickscan bij het ROP.
- → Mobiliteit: het STOMP-principe is leidend bij gebiedsontwikkelingen en herinrichting van de infrastructuur.
- → De herontwikkeling van Oosterenk is de kans om het gebied klimaatadaptiever en natuurinclusiever te maken.
- → Waterberging: Oosterenk is aangewezen als noodventiel in het geval van extreme buien.

Verstedelijkingsstrategie regio Zwolle

De Verstedelijkingsstrategie regio Zwolle geeft inzicht in de ontwikkelprincipes en ontwikkeluitdagingen voor de klimaatbestendige ontwikkeling van de Regio Zwolle voor de stedelijke thema's wonen, mobiliteit en economie. Leidend daarin is de strategie van de ontwikkeling van 'Warme Harten'. Zwolle is het stedelijke 'Warme Hart voor de hele regio met unieke kwaliteiten en kenmerken binnen en voor de regio. Door verdere groei kan Zwolle haar unieke stedelijke kenmerken versterken en verder ontwikkelen in het licht van de aanpak van woningtekort en de noodzakelijke mobiliteitstransitie. Een aantal punten uit de verstedelijkingsstrategie:

- → Verstedelijking Ceintuurbaanzone
- → 000-5000 woningen in de Ceintuurbaanzone
- → Mobiliteitstransitie
- → Positionering Zwolle Hartstad



Ruimtelijk ontwikkelplan

Het doel van het opstellen van een ROP is een voldoende uitgewerkt ruimtelijk plan op stedenbouwkundig niveau (niveau voorlopig ontwerp) van het plangebied waaruit blijkt dat alle beschreven ambities uit het ROP ruimtelijk, financieel en juridisch haalbaar zijn. Met een haalbare businesscase en met onderliggende onderzoeken om voldoende vertrouwen te hebben in de totale haalbaarheid van het plan. Partijen durven zich te committeren aan de uitvoering van dit plan. Waarbij afspraken over de uitvoering van het plan (eerst doorlopen planologisch-juridische procedure, daarna realisatie) worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Het ROP is de voorloper van het wijzigen van het Omgevingsplan per deelgebied. In de fase van het Omgevingsplan krijgen reeds verrichte onderzoeken een verdiepingsslag.

Binnen bovenstaand doel dient het plan bij te dragen aan de maatschappelijke ambities en opgaven van Zwolle. Een plan dat, na een integrale afweging, op een goede wijze ingepast wordt in de omgeving en een plek creëert met een goed woon- en leefklimaat voor de huidige en toekomstige bewoners en gebruikers. Het ROP geeft inzicht in de ruimtelijke kwaliteit van Oosterenk in de toekomst. De ruimtelijke kwaliteit is de verhouding tussen gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde van de fysieke leefomgeving. Al deze waarden worden in dit ROP behandeld.
Dit ROP is de basis voor de volgende stap: het per deelgebied wijzigen van het omgevingsplan. In het hoofdstuk Ontwikkelstrategie staan de vervolgstappen, na vaststelling ROP, omschreven.

Omgevingswet

Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Daarmee is de wetgeving veranderd. De coalitie is in december 2021 begonnen met de totstandkoming van het ROP. In deze tijd zijn onder meer onderzoeken uitgevoerd en afgerond. Dit betekent dat de gedane onderzoeken uitgevoerd zijn onder de toen geldende wetgeving. De consequentie van de manier van berekenen is veranderd, maar ook de normeringen zijn aangepast. In de basis zijn de veranderingen dusdanig ingestoken dat ze beleidsneutraal zouden zijn. Dit om te voorkomen dat ontwikkelingen onder de nieuwe wetgeving opeens veel duurder zouden uitpakken. Veel van de onderzoeken ten behoeve van het ROP zijn nog steeds van toepassing. Het betrokken onderzoeksbureau heeft geoordeeld dat de Quickscans die onder oude wetgeving zijn uitgevoerd, voor nu in deze fase van het ROP en onder het regime van de Omgevingswet per 1 januari '24 voldoende zijn. In de volgende fase, bij het opstellen van het Omgevingsplan, worden de onderzoeken uitgevoerd conform de normeringen en berekeningsmethodiek conform de Omgevingswet.



Foto 4a Sophiaziekenhuis, 1972

4.

DNA VAN DE PLEK

Voor het ontwikkelen van een toekomstbestendige leefomgeving is het essentieel om terug te kijken en het DNA van de plek te ontrafelen. De betekenis van Oosterenk voor de ontwikkeling van Zwolle is gevormd door keuzes, gebeurtenissen en ingrepen in het verleden. Vanuit het verleden kijken we naar het heden en de toekomst, waar dit stadsdeel van Zwolle voor een grote schaalsprong staat.

Oosterenk: de voormalig akker aan de oostzijde van Zwolle. De naam is helder en geeft duiding aan de voormalige agrarische functie. Het gebied had een hogere ligging tussen de Wipstrikkerallee en het lager gelegen agrarisch land rondom de Westerveldse Aa richting Veldhoek. De wijk Wipstrik is op het noordwestelijk deel van de enk gebouwd. Door de aanleg van de Ceintuurbaan in het tweede kwart van de 20e eeuw, dwars over de enk, is de Wipstrik binnen de 'stadsring' komen te liggen. De nieuwe ring vormde de begrenzing tussen het stedelijk gebied en het platteland. De oorspronkelijke verbindingen tussen het landelijk gebied aan de oostzijde en het stedelijk gebied aan de westzijde zijn daardoor verdwenen.

Schaalsprong

In de jaren '30 van de vorige eeuw werd de sprong naar buiten gemaakt door de aanleg van het Gemeentelijk Sportpark, wat uiteindelijk de thuisbasis is geworden voor onder andere voetbalclub PEC Zwolle. In de jaren '70 werd het Sophia ziekenhuis gebouwd, met ziekenzalen die uitkeken op het open agrarisch landelijk gebied. Vervolgens verrezen in rap tempo rondom het ziekenhuis kantoorpanden, instellings- en onderwijsgebouwen.



Foto 4b Gemeentelijk sportpark en zwembadcomplex, 1938



Foto 4c Gelijkvloerse kruising Ceintuurbaan, 1965

Nieuwe structuren

Door deze ontwikkeling is de landschappelijke structuur niet meer zichtbaar. Ook de oude landschappelijke patronen van verkavelingsstructuren en de sloten werden grotendeels opgegeven. Het gebied werd ontsloten door een nieuw stratenplan, waarbij enkele van de oudere structuren herkenbaar bleven. De Boerendanserdijk en de Kuyerhuislaan aan de noord- en zuidzijde van Oosterenk zijn nog de oorspronkelijke wegenstructuren. Het Roodhuizerpad met dubbele laanbeplanting is een oude structuur die goed bewaard is gebleven. Door de komst van de Ceintuurbaan is de oorspronkelijke verbinding richting het centrum van Zwolle echter doorsneden. De Ceintuurbaan is een bepalend element dat de stadsrand karakteriseert en een hard contrast vormt tussen stad en landschap.

Cultuurhistorie
Uit cultuurhistorisch onderzoek blijkt dat op Oosterenk altijd weinig bebouwing heeft gestaan. In Oosterenk is momenteel geen historische bebouwing meer aanwezig. De architectonische invulling van de 20e eeuw bepaalt het beeld. Aan het einde van deze eeuw is een aantal infrastructurele ingrepen aan de Ceintuurbaan gedaan. Hierbij zijn kruispunten aangepast en fietstunnels aangelegd.

Westerveldse Aa
De Westerveldse Aa was oorspronkelijk de scheiding tussen de marken Dieze en Berkum. In de loop der jaren raakte de beek steeds verder uit beeld. Zo'n 15 jaar geleden is de Westerveldse Aa gereconstrueerd en in oostelijke richting verplaatst. Nu markeert de beek op een fraaie manier de overgang naar het landelijk gebied.

Nieuwbouw Isala
Rond 2010 vond er grootschalige vernieuwing rondom het ziekenhuis plaats. Er kwam nieuwbouw op de plek waar eerst het open voorterrein lag en het parkeren en de bijgebouwen werden verschoven naar het hart van het perceel. Als gevolg daarvan veranderde de oriëntatie van het ziekenhuis en de relatie met de omgeving radicaal. Het hoofdgebouw ligt nu met haar uitnodigende kant naar het gebied toe dat eerder de achterkant van het terrein vormde.

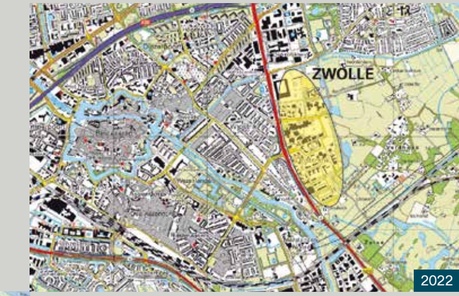
Stedelijke context
Oosterenk huisvest twee grote regionale functies: het ziekenhuis Isala en het stadion van PEC Zwolle. Hieromheen zijn diverse bedrijven gevestigd, veelal op zorg gericht, zoals de bedrijven in het Health Innovation Park gelegen tussen het stadion en Isala. In totaal zijn in het gebied meer dan 300 bedrijven gevestigd die werk geven aan ruim 12.500 mensen. Met 12% van de banen is Oosterenk een belangrijk werkgebied voor Zwolle. Daarnaast zijn er diverse onderwijsfuncties in Oosterenk. Zo'n 4.500 leerlingen volgen hier onderwijs. Vanwege de ligging aan de Ceintuurbaan is het gebied voor autoverkeer goed aangesloten op het landelijk wegennetwerk.

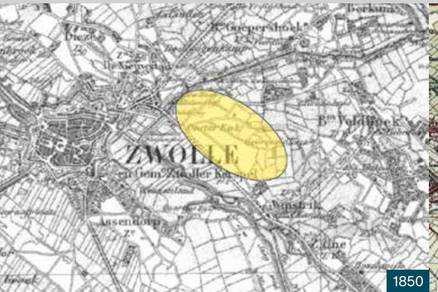
Gesloten
Opvallend in het gebied is de geslotenheid. Zowel van de gebouwen op straatniveau, oftewel de plinten, als door de vele hekken in het gebied. De straten zijn ruim opgezet waardoor intimiteit mist. Op sommige plekken voelt het leeg door de overmaat aan ruimte. De openbare ruimte nodigt niet uit tot verblijven, doordat in het ontwerp de auto de belangrijkste plek heeft gekregen. Hoewel Oosterenk met het OV en met de fiets goed bereikbaar is, voelt het juist als een autoplek. De auto heeft ruim baan en overal in het gebied kan dichtbij op maaiveld worden geparkeerd.

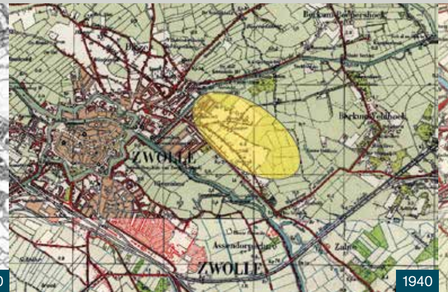
Verouderd
Veel kantoorgebouwen zijn eind jaren '80 en begin jaren '90 van de vorige eeuw gebouwd. Deze gebouwen zijn inmiddels verouderd en hebben weinig uitstraling en verbinding met de straat. Het nieuwe Isala ziekenhuis onderscheidt zich door de organische architectuur en het kleurgebruik. Door de zachte kleuren, natuurlijke materialen en veel groen heeft het gebouw een positieve invloed op het welbevinden van patiënten, bezoekers en medewerkers. De natuur en de verbinding met de buitenomgeving zijn inspiratiebronnen geweest voor dit ontwerp.

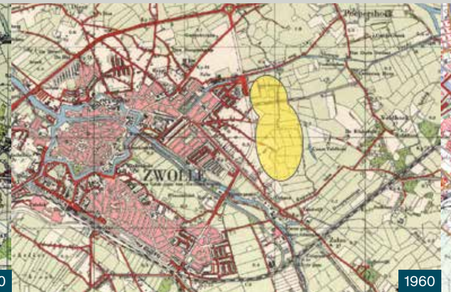
Kansrijke schakel
Oosterenk is de schakel tussen de binnenstad en het landschap. De binnenstad en het station zijn met de fiets binnen 10 minuten te bereiken. En aan de andere kant stap je zo het prachtige coulisselandschap in. Het gebied tussen de Ceintuurbaan en het landschap heeft weinig verblijfskwaliteit en de routes zijn niet uitnodigend voor voetgangers en fietsers. De huidige inrichting van Oosterenk zorgt voor een barrièrewerking tussen stad en landschap, tussen mens en natuur. Oosterenk kan een kansrijke schakel zijn die de verbinding tussen stad en land stap voor stap herstelt.

De volgende stap
Van landbouw en veeteelt naar kantorenpark; Oosterenk heeft in de loop der jaren een grote ontwikkeling doorgemaakt. Maar de afgelopen decennia zijn we de stad anders gaan gebruiken. Wonen en werken hoeft niet meer gescheiden te zijn: de mix geeft zoveel meer kracht aan een wijk. Daarom is het tijd voor de volgende stap. De transitie naar een wijk waarin alles samenkomt: wonen, zorgen, werken, leren en recreëren. Door woningen en voorzieningen te realiseren, transformeert Oosterenk naar een multifunctionele woonwijk, dicht bij de natuur en de binnenstad van Zwolle. De herontwikkeling is de kans om de huidige kwaliteiten te koesteren én om Oosterenk onderdeel te maken van zowel de stad als het beeklandschap. De transformatie is deels al ingezet; met de herontwikkeling van Midwest en het flexwonen van deltaWonen.

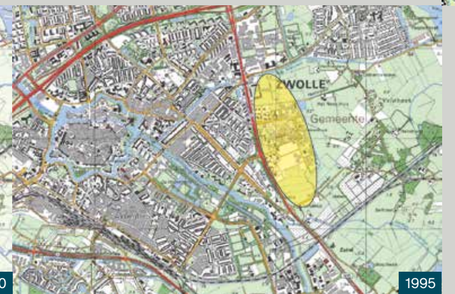












Bronnen

Gebiedsvisie Oosterenk, 23 november 2020
Cultuurhistorische quickscan
Ceintuurbaanzone, februari 2012
Analyse t.b.v. gebiedsconcept en
ontwikkelstrategie Oosterenk Zwolle, juli 2021

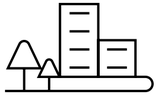
5. OPGAVEN

Met de herontwikkeling van Centrumgebied Oosterenk tot een duurzame leefomgeving geven we invulling aan vier kernopgaven.



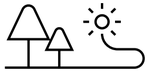
1. Dynamische leefomgeving

Op kantorenpark Oosterenk, waar de focus ligt op gezondheid, economie en onderwijs, is er een groot deel van de dag activiteit. Omdat de regio Zwolle voor een verstedelijkingsopgave staat, voegen we een woonfunctie aan deze bedrijvigheid toe. Er is grote vraag naar woningen voor alle doelgroepen en doorstroommogelijkheden vanuit de omliggende wijken. In focusgebied Oosterenk kunnen 1000-1500 woningen worden toegevoegd, waarmee significant wordt bijgedragen aan het profiel van Zwolle als moderne woonstad. Daarmee verandert Oosterenk stapsgewijs van kantorengebied, waar nu minimaal gewoond wordt, naar een duurzame, inclusieve leefomgeving. Het Centrumgebied van Oosterenk, gelegen rondom het ziekenhuis Isala, is een van de eerste gebieden die herontwikkeld wordt. Een nadrukkelijke opgave voor de gebiedsontwikkeling is om de huidige dynamiek te omarmen en er overdag rust aan toe te voegen en 's avonds juist meer levendigheid. Om zo te komen tot een balans die passend is bij de behoeften van de beoogde toekomstige bewoners én de gebruikers die er nu al zijn.



2. Groenblauw stadslandschap

Aan de rand van Oosterenk ligt beeklandschap de Westerveldse Aa. In dit stroomgebied van de Westerveldse Aa en in Watersteeg heeft de afgelopen jaren veel natuurontwikkeling plaatsgevonden, in combinatie met beekherstel en waterberging. Sindsdien is dit gebied tussen Oosterenk en Berkum voor velen, van buurtbewoner en werknemer tot ziekenhuisbezoeker, een geliefde plek voor een ommetje. Het contrast met Centrumgebied Oosterenk is in de huidige situatie groot, want daar domineert grijs boven groen en blauw. Dit is ook zichtbaar op de hittestresskaarten, waar een deel van Oosterenk relatief slecht scoort. Door het Centrumgebied klimaatrobuust en natuurversterkend in te richten, onder meer door het landschap naar binnen te trekken, kan hierin een grote sprong worden gemaakt.



3. Gezond onderweg

Begeef je op een doordeweekse dag in Oosterenk en je ziet dat de auto in de huidige situatie domineert. Het kantorengebied is in het verleden ingericht voor automobilisten; het blik is overal zichtbaar. Op de weg, maar ook op de parkeerplaatsen die veelal achter een slagboom liggen. Oosterenk is goed bereikbaar met het openbaar vervoer en ligt vlak bij de N35 en de A28. Met 10 minuten fietsen sta je bovendien onder de Peperbus, midden in het centrum van Zwolle. Een integraal duurzaam mobiliteitsconcept is voor heel Oosterenk de start voor een nieuw verhaal. Met de ontwikkeling van Centrumgebied Oosterenk geven we de wandelaar en de fietser meer de ruimte, bijvoorbeeld door routes toe te voegen die uitnodigen om te bewegen. Gezond onderweg is de opgave: denken én doen vanuit het stomp-principe, zie hoofdstuk 11. Samen kiezen we voor duurzame, toekomstbestendige mobiliteit.



4. Ontspannen verblijven

Het is dagelijks een komen en gaan op Oosterenk. Duizenden mensen stromen het gebied in en uit. Scholieren, werknemers, zorgmedewerkers en bezoekers van Isala, maar ook buurtbewoners uit Berkum en Wipstrik die een blokje om gaan langs de Westerveldse Aa. Die levendigheid willen we faciliteren met plekken waar bewoners, bezoekers en gebruikers van Oosterenk kunnen verblijven. Van doorstromen naar ontspannen op plekken die uitnodigen om te verblijven. En dit op alle schaalniveaus, met aandacht voor de menselijke maat. In de openbare ruimte, rondom de plinten van gebouwen, maar ook binnen de woongebouwen. Herkenbare plekken waar mensen zich op hun gemak voelen.



Atelier Centrumgebied 16 februari 2023



Atelier Centrumgebied 16 februari 2023



Atelier Centrumgebied 30 januari 2024

PARTICIPATIE

6.

Bij de planvorming voor de gebiedsontwikkeling van Centrumgebied Oosterenk zijn directe buren, (toekomstige) bewoners en gebruikers, en belanghebbenden betrokken. Met als doel om een leefomgeving te ontwikkelen waar huidige en nieuwe bewoners en gebruikers graag willen wonen en zich thuis voelen. In dit hoofdstuk geven we inzicht in het proces en de gemene deler uit de diverse participatiemomenten. Dit hebben we verwerkt in het plan en het vervolgproces. In het participatiejournaal, toegevoegd als bijlage, staat een uitgebreide toelichting op onze aanpak en het verslag van alle participatiemomenten.

Directe buren van het Centrumgebied zijn met name bedrijven en instellingen die gevestigd zijn op het kantorenpark. Ook Isala is in de gebiedsontwikkeling een directe buur en belanghebbende. Wipstrik en Berkum zijn omliggende wijken, waarbij de Ceintuurbaan en de Westerveldse Aa een ruimtelijke barrière vormen. Aan de zijde van de Stadsrand woont een aantal omwonenden, bijvoorbeeld aan het Roodhuizerpad en de Gooseveldweg. Met alle stakeholders zijn we op diverse manieren in contact getreden. Onder meer om ze mee te nemen in het proces en de wensen en aandachtspunten op te halen. Daarnaast vinden we het essentieel om de mening van de toekomstige bewoners een rol te laten spelen.

6.1 Uitgangspunten participatie

Hieronder omschrijven we onze uitgangspunten voor participatie en communicatie. Dit benaderen we vanuit het perspectief: de goede buur.

- → Als goede buur willen we de herontwikkeling in overleg tot stand laten komen. Met de buurt, de gebruikers, de toekomstige bewoners (ook van buiten Zwolle) en andere betrokkenen.
- → De input van mensen die deelnemen aan het participatietraject (zowel groepen, klein en groot, als 1-op-1) zien we als zeer waardevol; veel van hen maken het gebied dagelijks mee en kennen de situatie uit de praktijk. Ze wijzen ons op belangrijke details, wat kan zorgen voor nieuwe inzichten.
- → In gebiedsontwikkelingen hebben we per definitie te maken met meerdere en soms tegenstrijdige belangen van verschillend formaat. Deze wegen we zorgvuldig af. Daarbij zijn niet alle wensen in te willigen. We gaan voor het beste gezamenlijke resultaat.

6.2 Routekaart participatie Centrumgebied Oosterenk

Start communicatie

→ Persbericht (dec. '21)
→ Website live (juni '22)
→ Huis-aan-huis-uitnodigingen (sept. '22)

september 2022

Gesprekken directe buren

27 september 2022

Atelier Centrumgebied

Bedrijven en buurtbewoners Wipstrik en Berkum

Behandelde thema's

→ Centrumgebied Oosterenk
→ De 4 opgaven
  → Dynamische leefomgeving
  → Waterrijk stadslandschap
  → Gezond onderweg
  → Ontspannen verblijven
→ Leefomgeving
→ Verkeer en mobiliteit
→ Vrije tijd en voorzieningen

oktober 2022

Online enquête

Huidige en toekomstige bewoners en gebruikers, 394 reacties

februari 2023

Gesprekken directe buren

februari 2023

Belangen-verenigingen

16 februari 2023

Atelier Centrumgebied

Bedrijven en buurtbewoners Wipstrik en Berkum

Behandelde thema's

→ Leefstijlen en programma
→ Stand van zaken ontwerp
→ Verwerkt uit vorige participatie
→ Vervolgproces

juli 2023

Communicatie

→ Mailing

januari 2024

Gesprekken directe buren

30 januari 2024

Atelier Centrumgebied

Buurtbewoners Wipstrik en Berkum

Behandelde thema's

→ Terugblik vorige participatieronde
→ Woningen
→ Voorzieningen
→ Ontwikkelprincipes
→ Mobiliteit en parkeren
→ Landschap en Klimaat
→ Hoogte
→ Voorbeelduitwerkingen

Communicatie rondom afronding en besluitvorming ROP

6.3 Opbrengst participatie

Stedenbouw

- Hoogte bij de Stadsrand getrapt opbouwen.
- Effect van de hoogte en massa van de gebouwen.
- Lagere hoogte op de Kop van de Boulevard.
- Minder massa op de Kop van de Boulevard.

Landschap

- Meer groen op Oosterenk.
- Aandacht voor rust, natuur en privacy.
- Handhaven van zoveel mogelijk bomen bij de Stadsrand.
- Waardeer het landschap van de Westerveldse Aa.
- Zorg ervoor dat water niet tot stilstand komt.

Wonen, leven en werken

- Behoefte aan woningen in alle prijssegmenten en verschillende type woningen.
- Behoefte aan basisvoorzieningen zoals een supermarkt, kleinschalige horeca en ontmoetingsplekken.
- Behoefte aan uitbreiding wandel- en fietsnetwerk.
- Overlast van Leger des Heils.

Overig

- Intermezzo zo dicht mogelijk bij Isala.
- Hondenoverlast.
- Toenemende drukte recreatiegebied Westerveldse Aa.
- Krijgen de bewoners geen geluidsoverlast van de Ceintuurbaan?
- Hoe zit het met de traumahelikopter van Isala?
- Wat is er gebeurd met input uit traject gebiedsvisie (gemeente)?

Parkeren

- Parkeren op eigen terrein.
- Parkeeroverlast in Wipstrik.
- Zorgen om parkeerdruk Oosterenk.

Mobiliteit en verkeer

- Stappen en trappen als voorkeur voor mobiliteit.
- Verkeersafwikkeling Ceintuurbaan.
- Fietsoversteek Dokter Spanjaardweg.
- Bereikbaarheid van het ziekenhuis en de kantoren.

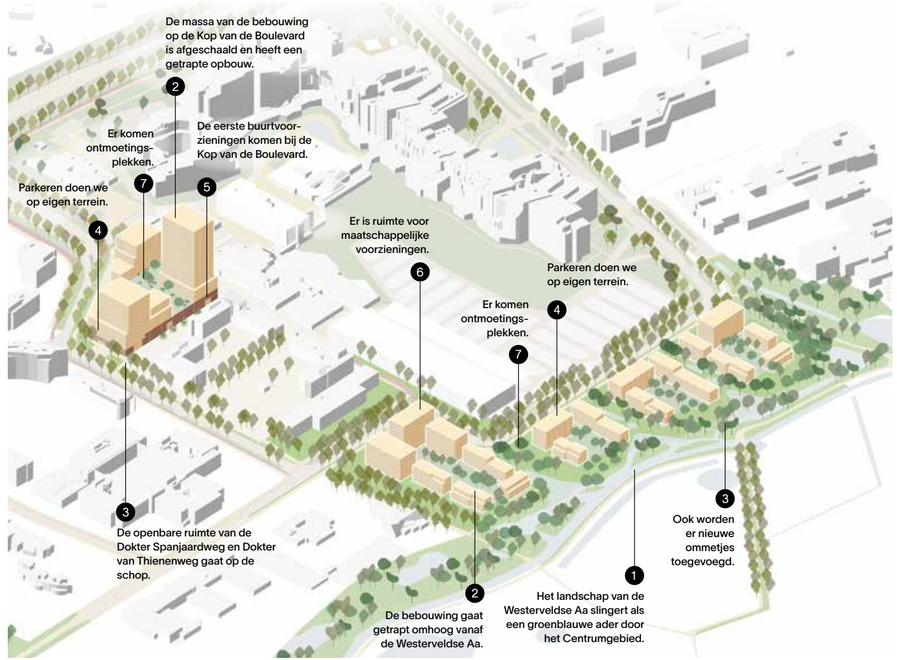
6.4 Hoe zijn de opbrengsten verwerkt in het plan?

Acties

1 Het beeklandschap van de Westerveldse Aa hebben we als inspiratiebron genomen voor het groen en blauw, hierdoor ontstaat er gebiedseigen flora en fauna.

2 Tijdens de Ateliers Centrumgebied Oosterenk zijn er zorgen geuit over de massa van de bebouwing van de Kop van de Boulevard en de hoogte. In de ruimtelijke uitwerking hebben we onderzoek gedaan hoe we een prettige stedelijke woonomgeving kunnen creëren, waarbij is gezocht naar een goede balans tussen het belang van het bouwen van voldoende woningen in de stad en het maken van een prettige, hoogwaardige woon- en leefomgeving. Er is gekozen voor een getrapte opbouw van de gebouwen. Hierdoor zijn de gebouwen minder massief en ontstaat er een fijne binnenwereld (daktuin) voor de toekomstige bewoners. De hoogte hebben we dus in tact gehouden, gezien de grote woningbouwopgave en het kader van de Omgevingsvisie.

3 Er komt meer ruimte voor de wandelaar en de fietser, waardoor vitaliteit de motor wordt en tegelijkertijd de verkeersveiligheid verbetert. De auto gaat zo snel mogelijk uit het zicht. Hierop aanhakend worden er nieuwe ommetjes toegevoegd. Hiervoor gaat de openbare ruimte op de schop, zie hoofdstuk 11.



4 Bij de woningen en buurtvoorzieningen komen voldoende parkeerplaatsen, zodat parkeren op eigen terrein wordt opgelost. Voor de Kop van de Boulevard wordt aanvullend gekeken naar mogelijkheden voor gebruik van omliggende parkeerplaatsen, middels slimme slagbomen.

5 Het voorzieningenprogramma is voor de buurt, zo komt er bijvoorbeeld een buurtsupermarkt. Hiermee maken we een begin met het hart voor de wijk, zoals omschreven staat in de gebiedsvisie.

6 Er is ruimte gereserveerd voor maatschappelijke voorzieningen.

7 Op logische plekken komen er ontmoetingsplekken in de openbare ruimte, zodat bewoners en gebruikers van Oosterenk elkaar kunnen ontmoeten.

ONTWIKKEL PRINCIPES

7.

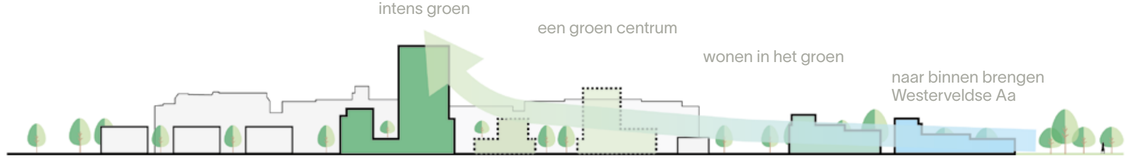
Vier ontwikkelprincipes geven invulling aan de gestelde opgaven voor Centrumgebied Oosterenk. Ook in de toekomstige uitwerking van de deelgebieden blijven deze principes leidend.

7.1 Het beeklandschap van de Westerveldse Aa als inspiratie

Wat is er al op deze plek? Dat is de eerste vraag die ten grondslag ligt aan deze ontwikkeling. We kijken letterlijk vanuit de bodem verder. Het beeklandschap van de Westerveldse Aa vormt niet alleen inspiratie, we verbinden het nadrukkelijk met de ontwikkeling. Wat nu een geliefd ommetje is, wordt omarmd en loopt straks door in het stedelijk gebied. Niet alleen aangenaam voor mensen; we vergroten het leefgebied van vogels en andere dieren door het landschap te laten groeien.

Dat maakt de ontwikkeling bij uitstek contextgevoelig. Een buurt in het landschap, met onderlinge verschillen tussen de deelgebieden. In de Stadsrand is het landschap verweven met de vier bouwvelden. Richting de Kop van de Boulevard ontstaat meer stedelijk groen, waarbij de verticale mogelijkheden goed worden benut. Twee deelgebieden, verschillend, maar als familie van elkaar. Waar je ook woont of verblijft in Centrumgebied Oosterenk; het landschap voelt er passend.



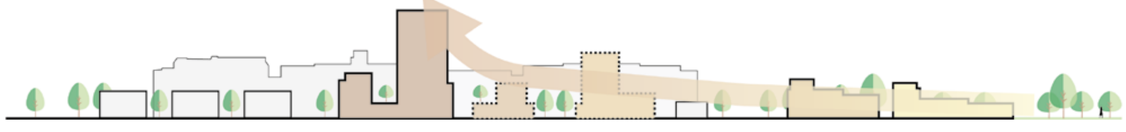


7.2 Een buurt met herkenbare gezichten

Het huidige Oosterenk heeft voor de meeste gebruikers geen uitstraling die trots teweegbrengt. Die beleving willen we kantelen. Dat begint met een samenhangende structuur. Een hart, een reden om in het gebied te verblijven. We noemen de ontwikkeling niet voor niets Centrumgebied Oosterenk; het moet echt een plek worden. In de deelgebieden Kop van de Boulevard en de Stadsrand worden de eerste stappen gezet om te komen tot een nieuw, herkenbaar centrumgebied.

Hoe doen we dat? Een stedelijk ontwikkeling met een menselijke maat. Samen creëren we een omgeving waar mensen zich thuis voelen, elkaar zien. Met plekken waar je de rust kunt nemen om met elkaar te praten. Bewoners voelen eigenaarschap over hun leefomgeving. De Stadsrand is meer ingetogen qua karakter. Hoe verder richting de Kop van de Boulevard, hoe stedelijker het gebied aanvoelt. De verschillende delen horen bij elkaar, maar hebben ook een eigen signatuur die past bij de context. Zowel in architectuur, als in uitstraling en gevoel. Zo creëren we voor iedereen een eigen thuis.



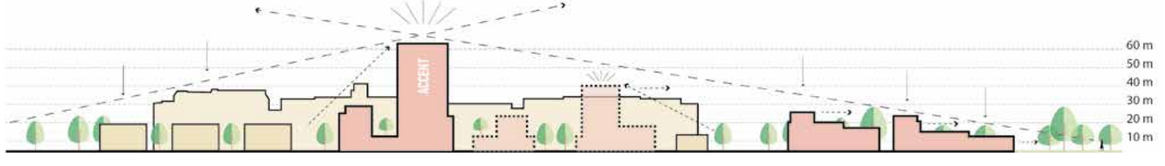


7.3 Van de enk naar de Ceintuurbaanzone

Vanuit de laaggelegen enk bouwen we stapsgewijs op richting de toekomstige Ceintuurbaanzone. Dicht bij de enk blijven we lager bij de grond. Hoe dichterbij de stad, hoe hoger de mate van stedelijkheid. Dat is voelbaar op verschillende manieren en zichtbaar in de hoogte van de gebouwen. De getrapte opbouw, ook op de Kop van de Boulevard, biedt ruimte om het landschap in het gebied te verwelkomen en vanuit de nieuwe woningen te ervaren.

We werken in een bebouwde omgeving waar een stevige woonopgave ligt. Hogere gebouwen zijn een bewuste keuze. De manier waarop is daarbij cruciaal. Als de verschillende volumes in het gebied op een logische manier met elkaar samenhangen, voelt dit prettig aan. Die logica schuilt niet alleen in hoogteaccenten, maar ook in de positonering op plekken waar het passend is. Door de doordachte opbouw van de enk naar de Ceintuurbaanzone ervaren bewoners en gebruikers het nieuwe Centrumgebied Oosterenk als een geheel. Met zicht op het landschap en de stad.





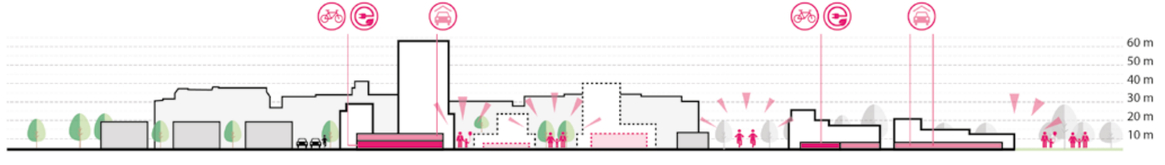
7.4 Vitaliteit als motor

De ligging en de fijne verblijfskwaliteit van het nieuwe Oosterenk maken het prettig om door het gebied heen te bewegen. We stellen de bewegende mens dan ook centraal; voor wandelaars en fietsers wordt de rode loper uitgelegd. Wat nu nog eentonige routes zijn, zijn straks prettige manieren om van a naar b te komen, of gewoon een blokje om te maken. Ook voegen we plekken toe waar spelen wordt gestimuleerd. Die focus op gezond bewegen past in een leefomgeving waarin rust én reuring te vinden zijn.

In Centrumgebied Oosterenk bieden we ruimte aan bestemmingsverkeer, maar we creëren wel slimme oplossingen om het bezit en gebruik van de auto te beperken. We richten de openbare ruimte, waar mogelijk, in met prioriteit voor stappen en trappen.

Naast gezond bewegen wordt er aandacht besteed aan gezond wonen. Zo worden de woningen dusdanig ontworpen dat bewoners minimale geluidshinder hebben en een gezonde luchtkwaliteit.





DOELGROEPEN EN PROGRAMMA

8.

De regio Zwolle staat de aankomende jaren voor een verstedelijkingsopgave. Deels door de bevolkingsgroei van de stad, maar ook door de toenemende trek van nieuwe Zwollenaren. Om invulling te geven aan deze groei zijn in Zwolle zes focusgebieden voor woningbouw aangewezen. Oosterenk is hier één van. In dit hoofdstuk beschrijven we de kansrijke leefstijlen en doelgroepen, het woonprogramma en de voorzieningen die daarbij horen.

Een aantal van de focusgebieden komt tegelijkertijd in ontwikkeling. Het is dan ook noodzakelijk om onderscheidende leefomgevingen te creëren waar mensen tot aangetrokken worden en zich thuis gaan voelen. Passend bij de leefstijlen van de huidige en toekomstige bewoners en gebruikers, maar ook bij de positionering van Zwolle als woonstad en de ruimtelijke kwaliteiten van de plek en omgeving. Tegelijkertijd moet er invulling gegeven worden aan een aantal ontwikkelingen in de markt, zoals de toenemende vergrijzing, de groei van het aantal alleenwonenden en het verminderen van eenzaamheid. Met als belangrijke opgave: de woningen blijvend betaalbaar houden.

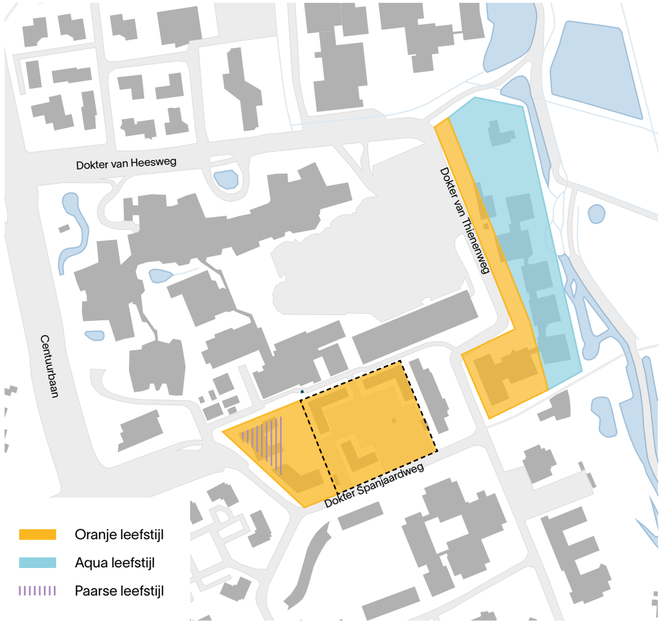
8.1 Leefstijlen

Door na te denken over de leefstijlen van toekomstige bewoners, wordt het gebied onder meer vanuit dat gedachtengoed ingericht. Dit is bijvoorbeeld zichtbaar in de ruimtelijke opzet, de woningtypes, de bijbehorende voorzieningen en de openbare ruimte. Voor Centrumgebied Oosterenk richten we ons op onderstaande leefstijlen:

Oranje: Samen in Centrumgebied Oosterenk
Mensen met een oranje leefstijl hebben een moderne, stedelijke oriëntatie en zijn gericht op interactie. Contact met andere mensen is voor hen erg belangrijk. Deze bewoners gaan vitaal om met de mogelijkheden van hun omgeving. Ze wonen graag in een levendige buurt met veel mogelijkheden voor sport en ontspanning. Kortom, een doelgroep die zich makkelijk aanpast, goed samengaat met de bestaande bewoners en gericht is op 'samen leven'. Deze leefstijl is interessant voor een deel van de Stadsrand en de Boulevard en is daarmee de verbindende leefstijl in de gebiedsontwikkeling.

Aqua: Rust aan de Stadsrand
De aqua leefstijl is vriendelijk, tactvol en ze onderscheiden zich door hun ingetogen karakter. Ze omschrijven zichzelf als eerlijk, gewoon, serieus, kalm, behulpzaam en nuchter. Ze wonen bij voorkeur in een rustige woonomgeving, aan de rand van het centrum. Het is belangrijk dat hun omgeving hen een gevoel van veiligheid geeft. De aqua leefstijl gaat goed samen met de oranje leefstijl.

Paars: Dynamiek op de Kop van de Boulevard
Bewoners met een paarse leefstijl houden van dynamiek. Ze ondernemen veel en wonen graag ergens waar veel te beleven valt. Het liefst op centrale locaties in de grotere steden. Hun woonambitie ligt bij een wijk met een dynamische uitstraling en bijzondere kenmerken. De paarse bewoners zien we als een kansrijke leefstijl voor de bovenste verdiepingen van de Kop van de Boulevard.



8.2 Kansrijke doelgroepen en woonprogramma

Om de kansrijke doelgroepen voor het woonprogramma te bepalen is een marktonderzoek gedaan. Hierin is de ontwikkeling van Zwolle in ogenschouw genomen en welke kansen dit biedt voor Centrumgebied Oosterenk. Dit onderzoek hebben we aangevuld met de lokale expertise van de Woonfabriek Zwolle en de wensen en aandachtspunten die we kregen uit een enquête onder woningzoekenden. Op Oosterenk woont in de huidige situatie, omdat het een kantorenpark is, een beperkt aantal mensen. De enige woonlocaties zijn De Steiger van delta-Wonen en een aantal woongebouwen op Midwest. Voor doorstroommogelijkheden is dan ook breder gekeken naar omliggende wijken, zoals Wipstrik en Berkum. Daarnaast werd tijdens meerdere participatiemomenten duidelijk dat er een woonbehoefte is van mensen die nu werken op Oosterenk, bijvoorbeeld bij de scholen of in het ziekenhuis. Dit geldt met name voor starters op de woningmarkt. Voor Centrumgebied Oosterenk zijn meerdere kansrijke doelgroepen op basis van Whize doelgroepensegmentatie gekozen. Voor de drie belangrijkste doelgroepen worden in zowel de Kop van de Boulevard als de Stadsrand een variatie aan woontypologieën ontworpen.

Whize

Whize is ontworpen om alle ruim 7,7 miljoen huishoudens in Nederland te beschrijven en classificeren. De huishoudens zijn gesegmenteerd in 59 subsegmenten, die zijn samengevoegd in 11 segmenten. Het resultaat is een classificatie die een duidelijk beeld schetst van de Nederlandse consumenten voor wat betreft hun sociodemografie, levensstijl en (koop) gedrag. Als bijlage hebben we de Whize-brochure toegevoegd.



De doelgroep Stedelijke Dynamiek typeert zich als echt stadsmens. Deze doelgroep is fulltime werkend en valt in de leeftijdscategorie 25 t/m 35 jaar. Op zoek naar avontuur, houdt van hectiek en geniet van vrijheid.



De doelgroep Plannen en Rennen is druk met carrière, het gezinsleven en hun sociale leven. Naast de dagelijkse drukte is er tijd voor ontspanning in en om het huis of een dagje uit met het hele gezin.



Wat een onbezorgd leven leiden deze overwegend 50-plussers die nog midden in het leven staan. Ze zijn vaak al klaar met werken, beschikken over voldoende middelen, de kinderen zijn het huis uit en ze wonen in een fijn huis met inmiddels geen hoge kosten meer. Alle ingrediënten zijn aanwezig om heerlijk te genieten. Daarom gaan de mensen van Zorgeloos en Actief ook regelmatig op vakantie en houden ze van een rijk cultureel leven.



De doelgroep Dromen en Rondkomen werkt hard om hun dromen te verwezenlijken. Een vriendelijk en zorgzaam type met oog voor de medemens. Woont graag in een buurt voor jong en oud met voorzieningen en groen dichtbij.



De Jong en Hoopvolle doelgroep leeft in het hier en nu en zit vol ambitieuze plannen. Gehecht aan het stadse leven waar voorzieningen altijd dichtbij zijn. Geniet en sport graag in het park en hecht veel waarde aan een duurzame omgeving.



De doelgroep Gewoon Gemiddeld staat midden in het leven en heeft kinderen. Gewoon Gemiddeld is zoals de naam het al aangeeft. Toch heeft dit segment het zeker niet slecht. Doordat beide ouders werken en een modaal inkomen hebben, is er genoeg geld voor onder andere leuke kinderactiviteiten. Al zit de agenda soms wel erg vol met school, werk, sport en kinderen!



Zorg en bijzondere woonvormen

Vanuit de behoefte van specifieke doelgroepen en de doorstroomkansen zoals omschreven zijn er mogelijkheden in het Centrumgebied voor bijvoorbeeld senioren die gelijkvloers willen wonen en al dan niet zorgbehoevend zijn. De nabijheid van dagelijkse voorzieningen, maar ook het ziekenhuis en andere zorggerelateerde functies, maakt dat dit een aantrekkelijke plek is voor een (zorggerelateerd) woonconcept. Naast senioren kan het ook om andere doelgroepen gaan, met een specifieke zorgbehoefte, die we in samenwerking met een zorgpartij kunnen invullen. Dit betreffen kleinschalige woonconcepten waarbinnen de zorgvragers niet opvallen. In de volgende fase wordt per deelgebied, onder meer in samenwerking met de Zwolse corporaties en de gemeente, onderzocht welke mogelijkheden er zijn voor Zorg en bijzondere woonvormen.

Doorstroommogelijkheden omliggende wijken

Voor zowel de Stadsrand als de Kop van Boulevard zijn er kansen voor doorstroming vanuit omliggende buurten, zoals Wipstrik en Berkum. Bewoners blijven vaak wonen in hun vertrouwde omgeving, waar hun sociale leven zich afspeelt. Pas als de persoonlijke situatie verandert, heeft dit soms een verhuizing als gevolg. Een gebrek aan passend aanbod zorgt er echter voor dat deze groep in de huidige woning blijft. Ook als deze niet meer volledig voldoet aan de wensen. Door voor deze doelgroep meer passend aanbod te realiseren in Centrumgebied Oosterenk kan er doorstroming ontstaan in de bestaande woningmarkt, wat weer ruimte geeft voor andere doelgroepen. Er zijn bijvoorbeeld doorstroommogelijkheden voor senioren die in Wipstrik een grondgebonden jaren-30-woning hebben en in Centrumgebied Oosterenk een gelijkvloers appartement kunnen betrekken. Daarnaast zijn er kansen voor ouderen met een zorgbehoefte, waarbij zodanige aanpassingen nodig zijn in hun eigen woning dat ze moeten verhuizen naar een passende woning met zorgvoorzieningen in de nabijheid. Een groot aantal woningen wordt – in de volgende fase - levensloopbestendig ontworpen.

8.3 Woonprogramma

Op basis van de beoogde leefstijlen, de kansrijke doelgroepen (bestaande uit huidige en toekomstige Zwollenaren) en de doorstroommogelijkheden vanuit omliggende wijken is een gevarieerd woonprogramma uitgedacht voor de twee deelgebieden in Centrumgebied Oosterenk. Voor beide deelgebieden samen gaat het om circa 600 woningen, waarvan er circa 250 beoogd zijn bij de Stadsrand. De Kop van de Boulevard heeft minimaal 290 woningen en maximaal 350.

In de twee deelgebieden Kop van de Boulevard (Jansen Vastgoed) en de Stadsrand (BPD) hebben we als marktpartijen afgesproken samen (dus het totaal van de twee deelgebieden) de prijssegmentatie van 30% goedkoop, 40% middelduur en 30% duur te garanderen, inclusief 20% sociale huur en 10% middeldure huur 1, conform de betaalbaarheidsagenda 2022 van de gemeente Zwolle die als uitgangspunt genomen is.

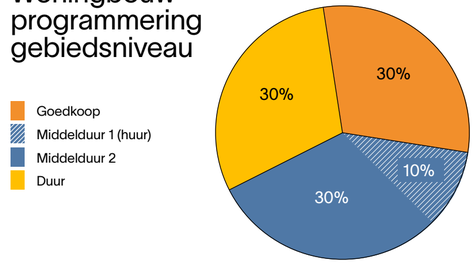
Globaal woonprogramma, gekoppeld aan de beoogde leefstijlen en doelgroepen

Woonprogramma Stadsrand*				
Whize-doelgroep	**Woningtype**	**Ca. gbo m²**	**Segment**	**Aantal**
Dromen en rondkomen	Appartement	52	Sociale koop	34
Dromen en rondkomen	Appartement	57	Sociale huur	34
Zorgeloos en actief	Appartement	52	Md-1 zorg huur	25
Zorgeloos en actief	Appartement	73	Md-2 huur/koop	40
Zorgeloos en actief	Appartement	85	Dure koop	25
Zorgeloos en actief	Appartement	113	Dure koop	25
Plannen en rennen/ gewoon gemiddeld	Stadswoning	143	Dure koop	67
			Totaal	250

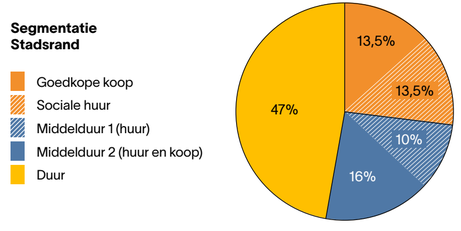
Woonprogramma Kop van de Boulevard*				
Whize-doelgroep	**Woningtype**	**Ca. gbo m²**	**Segment**	**Aantal**
Dromen en rondkomen	Appartement	40	Goedkope huur/koop	25
Dromen en rondkomen	Appartement	50	Sociale huur	40
Jong en Hoopvol	Appartement	65	Sociale huur	40
Jong en Hoopvol	Appartement	50	Md-1 huur	32
Stedelijke Dynamiek	Appartement	60	Md-2 huur/koop	80
Stedelijke Dynamiek	Appartement	70	Md-2 huur/koop	55
Stedelijke Dynamiek	Appartement	80	Dure huur/koop	55
			Totaal	327

* Dit is een voorbeelduitwerking van het woonprogramma. In de volgende fase worden de woonproducten, onder meer met een architect, tot in detail uitgewerkt. Hierdoor kunnen de definitieve metrages licht afwijken. Aan de afgesproken segmentatie wordt niet getornd.

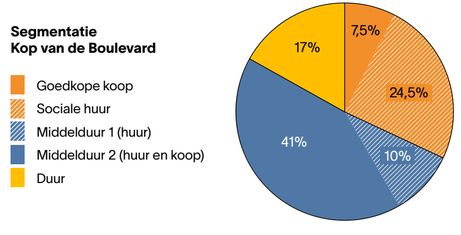
Woningbouw-programmering gebiedsniveau



Segmentatie Stadsrand



Segmentatie Kop van de Boulevard



8.4 Betaalbaarheid

Het realiseren van betaalbare huisvesting is een van de opgaven bij de herontwikkeling. Daarom conformeren we ons aan de Uitgangspunten Sociale huurwoningen Zwolle en de Middenhuurverordening. Hieronder beschrijven we hoe we deze woningen ook op langere termijn betaalbaar willen houden.

Zelfbewoning en anti-speculatie
Met de instrumenten zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding voorkomen we dat de woningen terechtkomen bij speculanten of particuliere beleggers. Zo komen én blijven de woningen bij de mensen voor wie ze bedoeld zijn. Vanuit het Zwolse Concilium is dit onderwerp verwoord in een aantal maatregelen dat starters en mensen met een lager inkomen meer kans geeft op de Zwolse woningmarkt.

Sociale huur
Centrumgebied Oosterenk wordt een inclusieve wijk met 30% goedkope woningen, waarvan minimaal 20% sociale huur. Hierbij worden de uitgangspunten sociale huur van de gemeente Zwolle in acht genomen. De woningen die worden gerealiseerd blijven voor minimaal 25 jaar in de categorie sociale huur. De drie Zwolse Woningcorporaties zijn preferent partner.

Kop van de Boulevard: langjarig betaalbaar én verbonden
Het woonprogramma van de Kop van de Boulevard bestaat grotendeels uit woningen in het betaalbare segment. Als aanvulling op het sociale huurprogramma zal er een fors deel van de woningen worden gebouwd in het middenhuursegment. Jansen Vastgoed is voornemens om een groot deel van de middenhuurwoningen in eigen portefeuille te blijven exploiteren en hierdoor als lokale projectontwikkelaar en belegger verbonden te blijven aan dit project. Hiermee zijn bewoners verzekerd van een lokaal gewortelde verhuurder.



Stadsrand: BPD Woningfonds
In aanvulling op het aandeel sociale huur wordt in de Stadsrand het BPD Woningfonds ingezet voor de betaalbaarheid. BPD Woningfonds is een uniek woningfonds dat duurzame, betaalbare nieuwbouwhuurwoningen realiseert en verhuurt voor huishoudens met een middeninkomen, zoals (her)starters, gezinnen en zelfstandig wonende ouderen. Daarmee bedienen we de groeiende groep mensen die niet in aanmerking komt voor sociale of dure huur, of voor wie een koopwoning vooralsnog buiten bereik ligt. Hierdoor blijft BPD als gebiedsontwikkelaar voor langere tijd betrokken bij de Stadsrand in Centrumgebied Oosterenk.



8.5 Niet-woonprogramma

Om van Centrumgebied Oosterenk een succesvolle stadsbuurt te maken zijn er naast woningen ook voorzieningen benodigd. Er is een marktonderzoek uitgevoerd om de behoeftes van nieuwe bewoners en bestaande gebruikers van Oosterenk te inventariseren. Aanvullend hebben we tijdens de verschillende participatiemomenten gevraagd wat de wensen zijn qua voorzieningen. Oosterenk is in de huidige situatie een kantorengebied met voorzieningen gericht op de huidige functies. Om een fijne leefomgeving te creëren voor de nieuwe bewoners is het essentieel om voorzieningen toe te voegen. Uit onderzoek blijkt bijvoorbeeld dat voor senioren de aanwezigheid van een supermarkt, arts en apotheek van groot belang zijn bij de keuze voor een nieuwe woning. Uit gesprekken met stakeholders blijkt onder andere dat er grote behoefte is aan een buurtsupermarkt, gemakswinkels, een plek voor een kop koffie en bijvoorbeeld vergaderfaciliteiten. Voorzieningen om de hoek zorgen ook voor extra levendigheid op straat, ongedwongen ontmoetingen en minder verkeersbewegingen. Het grootste deel van het voorzieningenprogramma krijgt een plaats in de Kop van de Boulevard, waarmee een start wordt gemaakt met het hart van de wijk, zoals benoemd in de gebiedsvisie. De precieze invulling wordt in de volgende fase bepaald. Uitgangspunt voor de voorzieningen zijn:

- → Geen wijkoverstijgende voorzieningen. In aansluiting op de gebiedsvisie kleinschalige detailhandel met een maximaal metrage van 350 m² per eenheid, ondergeschikte horeca (maximaal 10% van een hoofdfunctie), health en care gerelateerde voorzieningen, gemaksvoorzieningen.
- → Ten behoeve van nieuwe bewoners Oosterenk, gebruikers van de kantoren, scholen, maatschappelijke instellingen en van het ziekenhuis.
- → De voorzieningen bevorderen levendigheid van de plinten in gebouwen en leefbaarheid in de stadsbuurt.
- → Flexibiliteit in gebouwontwerpen zodat bij verdere groei woonwijk voorzieningen ook verplaatst kunnen worden naar andere ontwikkellocaties.
- → Flexibiliteit in bestemmingsplan binnen beoogde functies en gemaximaliseerde m² zodat het voorzieningenprogramma in de toekomst aangepast kan worden aan de dan geldende behoefte.
- → Om de leefbaarheid te borgen mogen alleen bedrijven met milieucategorie 1 en 2 zich vestigen, zie tevens paragraaf 11.3. Voor het Omgevingsplan wordt de meest kritische functie getoetst.
- → Het gebouw dient dusdanig ontworpen te zijn dat flexibiliteit geen nadelige invloed heeft op de gezondheid van bewoners. Er wordt daarmee rekening gehouden met de milieuaspecten.
- → Stedenbouwkundig: kleinschalige korrel ter waarborging van de menselijke maat.

Globaal voorzieningenprogramma
Kop van de Boulevard en Stadsrand*

Type	bvo
Maatschappelijk en zorggerelateerd	1.150 m²
Kleinschalige voorzieningen (retail en gemakswinkel) en werkvoorzieningen, zoals een co-workingspace met ondergeschikte horeca)	1.100 m²
Buurtsupermarkt	500 m²
Totaal	**2.750** m²

Dit beoogde voorzieningenprogramma geldt voor de Stadsrand (BPD) en Kop van de Boulevard (Jansen Vastgoed), waarbij het grootste deel van het globale voorzieningenprogramma 2.300 van de 2.750 vierkante meter landt op de Kop van de Boulevard, zodat dit gebied de start van het Centrumgebied markeert.

In de Kop van de Boulevard zal ruimte komen voor een ondergeschikte horecagelegenheid, bijvoorbeeld bij een co-workingspace of de buurtsupermarkt. De ondergeschikte horeca betreft geen zelfstandige horecagelegenheid, maar één die ondergeschikt is aan een andere functie. Daarnaast zijn er kleinschaligere wijkfuncties beoogd, denk aan een bloemist, fietsenmaker, etc. Na het Ruimtelijk Ontwikkelplan wordt dit nader uitgewerkt. De voorzieningen zijn bedoeld om levendigheid van de plinten in de gebouwen en leefbaarheid in de wijk te bevorderen. Zowel in het gebouwontwerp als in het omgevingsplan wordt naar flexibiliteit gezocht zodat de ruimtes van de voorzieningen in de toekomst ook courant blijven. Zo kan een commerciële unit bij veranderende vraag ook eenvoudig getransformeerd worden tot een stadswoning. Natuurlijk met bijbehorende spelregels, zodat de units wel gebruikt kunnen worden waarvoor ze bedoeld zijn. Ook wordt onderzocht of bijvoorbeeld een kantoor aan huis of een klein atelier aan huis past binnen de vraag van toekomstige bewoners.

Naast de commerciële voorzieningen in de Kop van de Boulevard is er in de Stadsrand ruimte voor ondersteunende maatschappelijke functies. Zo wordt gekeken naar het inpassen van IntermeZZo, dat nu tot 2028 huurt in het voormalige kinderdagverblijf op de Stadsrand. Het inpassen van een zorgconcept kan ook betekenen dat er extra behoefte ontstaat vanuit deze zorgpartijen om de zorg breder aan te bieden in de wijk en daarbij een uitvalsbasis en/of kantoor nodig hebben. Dit soort ondersteunende functies passen bij het ingetogen karakter van de Stadsrand, waar een veilige en rustige woonomgeving wordt gecreëerd.

* Het benoemde programma gaat om wijkvoorzieningen voor de woningbouw, maar ook om de omliggende kantoren en instellingen aanvullend te bedienen. Dit is ook een nadrukkelijke wens van partijen die al op Oosterenk gevestigd zijn en die geïnteresseerden geuit hebben in de digitale enquête.



Focus gebied programma

Niet-Wonen
Actieve plint mogelijk

Niet-Wonen
Actieve plint vereist

Flexibel invulling mogelijk in de plint: werken en wonen, naar gelang ontwikkeling ABC.

Wonen

Fasering voorzieningen ABC
De voorzieningen in de Kop van de Boulevard zijn de eerste fase in de realisatie van het hart van de wijk. Als de ABC-locatie (na 2030) mogelijk tot ontwikkeling komt, kan die locatie de hartfunctie completeren.Bijvoorbeeld door voorzieningen in de plinten (begane grond van gebouwen), maar ook door een goede pleinfunctie waar mensen elkaar kunnen ontmoeten, passend bij de beoogde oranje leefstijl. De totale ontwikkeling van Oosterenk heeft tegen die tijd naar verwachting een schaalsprong gemaakt, onder meer door Midwest en woningen aan de Dokter Eeftinck Schattenkerkweg. Dat gecombineerd met de mogelijke kansen vanuit de Verstedelijkingstrategie van de regio Zwolle en de daarmee gekoppelde kansen voor de Ceintuurbaanzone maakt dat ontwikkeling van ABC het puzzelstukje kan zijn voor Centrumgebied Oosterenk.

STEDENBOUWKUNDIG PLAN

9.

Dit hoofdstuk laat zien hoe de ontwikkelprincipes vertaald zijn naar een stedenbouwkundig plan. Om ervoor te zorgen dat er een helder kader is voor de verdere uitwerking van de Kop van de Boulevard en de Stadsrand is er per deelgebied een randvoorwaardenkaart met heldere spelregels.

9.1 Raamwerk

Het raamwerk schetst de toekomst van Centrumgebied Oosterenk. Het geeft de deelgebieden weer en de positie van de accenten aan voor de bebouwing, net als de groenstructuren voor de straten en het landschap van de Westerveldse Aa. Op principeniveau zijn de verkeersstromen te zien.



De raamwerkkaart is een schetsmatige weergave. De marktpartijen werken in de vervolgfase werkt in de vervolgfase het landschap voor de deelgebieden uit en de gemeente de aanpalende openbare ruimte.

9.2 Herkenbaar

Oosterenk toont zich in de huidige situatie als een wijk met een veelheid aan losse (vaak blokkerige) volumes, vrijstaand in het groen. De uitzondering hierop is uiteraard Isala. Om niet met deze bestaande bouw te concurreren en geen nieuw icoon toe te voegen aan de wijk, wordt de beeldentaal van de losse volumes doorgezet. De volumes verhouden zich in samenhang en passend tot de omgeving. Essentieel is dat er een samenhangende buurt ontstaat met herkenbare gezichten.

De nieuwe buurt krijgt een menselijke maat door een diversiteit en rijkheid in architectuurexpressies, zodat een monotone of massieve uitstraling wordt voorkomen. Juist op ooghoogte is deze diversiteit en rijkheid van belang. De woongebouwen verschillen onderling van elkaar in gevelpatroon en materialisatie, maar hebben een familiaire relatie, zodat er samenhang ontstaat tussen de verschillende gebouwen.

Korrel en schaal

Om te komen tot een buurt met een menselijke maat, wordt een aantal maatregelen getroffen. Voor de ervaring op het maaiveld zijn de maximale lengtes van de gevels van belang. Hiervoor schrijven we een maximale gevellengte van 27 meter voor, op beide locaties. Na 27 meter moet er iets gebeuren: dat kan zijn een terugspringing van de gevel, een doorgang of een andere architectuurnuance. De bestaande bomen kunnen een aanleiding zijn dat er op natuurlijke wijze verspringingen in gevels en bouwmassa's ontstaan.

Bij de Kop van de Boulevard zorgen de verspringen en de setbacks er, samen met de maatregelen voor de uitstraling, voor dat passanten het gebouw ervaren als een samenspel van losse volumes, zie de spelregels bij de randvoorwaardenkaart in hoofdstuk 13.



Rustige uitstraling, expressie per typologie



Verspringing in rooijlijn. Voorkomen lange gevellijnen.

9.3 Van de enk naar de Ceintuurbaanzone

Vanuit het perspectief van de stad zijn de gebouwaccenten op logische plekken geplaatst. Oplopend in hoogte van de enk naar de toekomstige Ceintuurbaanzone. De plaatsing van de gebouwaccenten en de hoogtes hiervan dienen als plekken ter herkenning. Hiermee wordt Centrumgebied Oosterenk onder meer als woongebied gemarkeerd.

De zichtlijnenstudie, zie hoofdstuk Planaspecten, toont hoe de nieuwbouw op verschillende plekken te ervaren is. Vanaf de Leo Majorlaan is, vanaf het passeren van het Almelose Kanaal, het hoogteaccent van de Kop van de Boulevard zichtbaar. Vanaf de Ceintuurbaan zal de Kop van de Boulevard zichtbaar zijn. Naast de accenten die vanaf een afstand herkenbaar zijn, wordt ook de levendige plint gepresenteerd. Hierbij is de menselijke maat, dus hoe beleef je dit vanaf maaiveld, essentieel.

Vanaf het landschap zal juist de bebouwing van de Stadsrand ervaren worden als onderdeel van het coulisselandschap. Losse bouwblokken zijn dusdanig gepositioneerd dat er aantrekkelijke doorkijkjes ontstaan. De fietsers die dagelijks vanuit het zuiden naar de scholen en kantoren fietsen, zien het hoogteaccent van de Kop van de Boulevard achter de lagere bebouwing van de Stadsrand als nieuw herkenningspunt.



Zichtlijn vanaf de Campherbeeklaan.



Zichtlijn vanaf de Gooseveldweg.



Zichtlijn vanaf de Kuyerhuislaan.

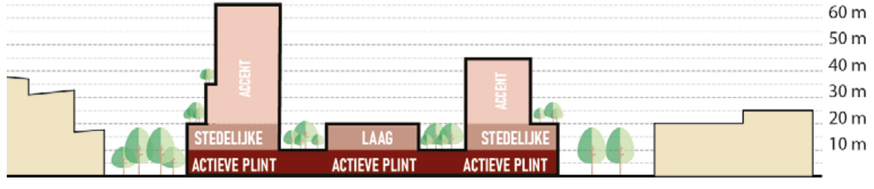
Accenten en opbouw

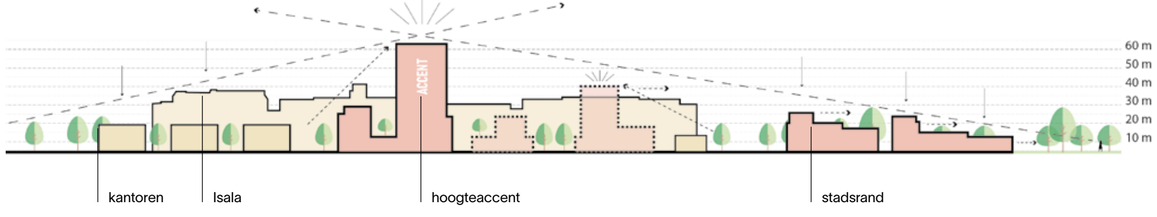
De Kop van de Boulevard heeft een basisopbouw. Hogere gebouwen die met elkaar verbonden worden via een plint met daarop een centrale ontmoetingsplek. Vanuit deze ontmoetingsplek op hoogte is er zicht op zowel het landschap als de stad.

Bij de Kop van de Boulevard zorgt het basement van ongeveer 5 bouwlagen voor een actieve plint met programma en woningen. De volumes boven op de deze plint, worden slank en hebben verschillende hoogtes en massa's. De hoogteaccenten spelen een rol in het stadssilhouet. Het basement en de hoogteaccenten vormen een samenhangend architectonisch ensemble. De gezamenlijke stadstuin op het parkeerdek zorgt mede voor verbinding tussen de verschillende volumes.

Voor de Kop van de Boulevard is een quickscan Hoogbouweffectrapportage gedaan. Uit de Hoogbouweffectrapport blijkt dat de effecten van de hoogbouwontwikkeling op de omgeving voor wat betreft bezonning, wind en privacy als acceptabel worden aangemerkt. Op basis van de rapportage zijn er geen belemmeringen voor het realiseren van de hoogbouw, zie hoofdstuk Onderwerpen fysieke leefomgeving.

De Stadsrand heeft een getrapte opbouw in gebouwhoogtes: aan het landschap lager, aan de Dokter van Thienenweg iets hoger. Op zichtlijnposities is er ruimte voor een hoger accent. In het verlengde van de Dokter van Heesweg is er ruimte voor een hoogteaccent en in het verlengde van de Kop van de Boulevard (aan de Dokter van Thienenweg).





Levendige plinten

De deelgebieden Kop van de Boulevard en de Stadsrand zijn de eerste deelgebieden die herontwikkeld worden. Hier worden de eerste stappen gezet om te komen tot het Centrumgebied. Een hart voor de wijk is voor dit centrumgevoel essentieel. Dit zorgt er mede voor dat er sociale samenhang ontstaat.

De Kop van de Boulevard zal daarom, als eerste fase van het hart van de wijk, ruimte bieden voor dagelijkse behoeften en voorzieningen. Het programma in de plinten zorgt ervoor dat er gedurende de dag verschillende mensen passeren en gebruikmaken van het gebied. Hierdoor transformeert een gebied waarin vooral veel gebeurde in de ochtend- en de avondspits, naar een buurt waarin zich over de hele dag actieve gebruikers bevinden. De afwisseling van woningen, werkplekken en voorzieningen zorgt voor sociale controle. Op verschillende tijdstippen zijn er ogen op straat.

Het programma op de begane grond creëert een actieve en levendige uitstraling. Langs alle zijden van het blok zijn met regelmaat entrees gesitueerd om binnen-buiten-relaties te stimuleren. De belangrijkste plekken die programma vereisen in de plint zijn de twee koppen aan de Dokter Spanjaardweg. Ze bieden een goede plek in de zone en vormen de entree van het gebied. Een andere belangrijke locatie is de woonstraat tussen de Kop van de Boulevard en de ABC-locatie van Isala. Dit zal een prettige ruimte moeten zijn, ook als de ontwikkeling op de ABC-locatie nog even op zich laat wachten. Om te voorkomen dat het aan zal voelen als een achterzijde, moeten hier entrees komen. Dit kan in de vorm van woningen of als werkruimtes. De ruimtes aan de straat zijn dan ook flexibel in te richten. Nu als werkruimte, in de toekomst als woning. Of andersom.

De programma's concentreren zich op de Dokter Spanjaardweg en het dwarsstraatje maar hebben ook verbinding en uitstraling aan de noordzijde met het Bonepadsweg zodat sociale veiligheid wordt geborgd.

De Stadsrand is meer gericht op wonen; een rustig stedelijk woonmilieu in het landschap. Voor programma naast het wonen is er ruimte op de hoeken; een andere invulling dan op de Kop van de Boulevard. Ook is er ruimte voor een aanvullend zorgprogramma, zie hoofdstuk Programma.

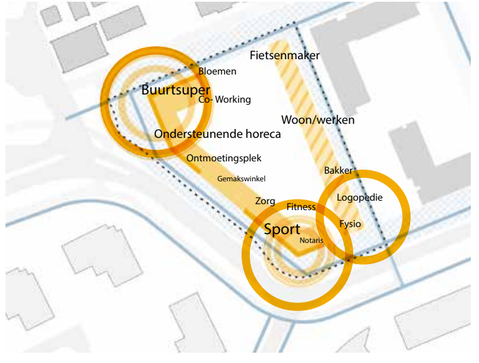












Voorbeeld van mogelijke programma invullingen op de Kop van de Boulevard



Langzaam verkeer routes

9.4 Vitaliteit als motor

In Centrumgebied Oosterenk staan de wandelaar en de fietser voorop, conform het STOMP-principe, zie ook het hoofdstuk Mobiliteit. Vriendelijke routes voor voetgangers en fietsers zorgen ervoor dat de verblijfskwaliteit verbetert. De ambitie is om de verkeersdruk op Oosterenk te verlagen. We maken het voor bewoners aantrekkelijker om vanuit de woonomgeving te gaan lopen en sneller de fiets te pakken. De ontwikkellocaties worden zo ontworpen dat de auto zo snel mogelijk weer uit het zicht gaat.





9.5 Architectuurpalet voor uitstraling materialen en kleuren

Het architectuurpalet zorgt voor een samenhangende uitstraling in Centrumgebied Oosterenk, waardoor de 2 deelgebieden een familiaire relatie krijgen, maar toch anders zijn. Het kleuren- en materiaalpalet dat wordt voorgeschreven is aanvullend aan de uitgangspunten die eerder zijn benoemd, zoals de korrelgrootte en de menselijke maat, zie ook spelregels bij de randvoorwaardenkaarten in hoofdstuk 13.

Het uitgangspunt is een rustige uitstraling; architectuur die ervoor zorgt dat het landschap leidend wordt. Het Isala ziekenhuis is opvallend qua vorm en kleurgebruik. De nieuwe bebouwing zal de aandacht niet proberen te 'winnen'. Het kleurenpalet bestaat uit natuurlijke tinten zoals zand, bruin en beige tinten.

De materialen die voor het Centrumgebied worden voorgeschreven zijn baksteen, hout en glas. Deze komen in beide deelgebieden terug. Het onderscheid tussen de twee verschillende locaties wordt in de materialen duidelijk gemaakt door een gradiënt van het landschap van de Westerveldse Aa naar stedelijke accenten op de Kop van de Boulevard. Richting het landschap komt er meer hout in de uitwerking, terwijl op de Kop van de Boulevard meer glas en baksteen terug te vinden is. In de architectuurfase wordt hierdoor de overgang van stedelijk naar landschappelijk herkenbaar.





Dit is een stedenbouwkundige proefverkaveling. In de volgende fase wordt aan de hand van de randvoorwaardenkaarten de verkaveling per deelgebied definitief uitgewerkt.















9.6 Proefverkaveling in vogelvlucht

Dit is een voorbeelduitwerking van hoe Centrumgebied Oosterenk er in de toekomst uit kan zien. In de volgende fase worden beide deelgebieden met architecten uitgewerkt, waardoor dit toekomstbeeld kan veranderen.



Vogelvlucht impressie van mogelijke uitwerking



Dit is een voorbeelduitwerking inclusief de ABC-locatie.

LANDSCHAP EN NATUURINCLUSIVITEIT

10.



In dit hoofdstuk tonen we onze ambities op het gebied van landschap en natuurinclusiviteit. We onderscheiden drie niveaus: algemene kansen in landschap, flora en fauna en klimaatadaptiviteit, het schetsontwerp en tot slot het meest tastbare niveau. Wat zien en horen de bewoners straks om zich heen? De drie niveaus vormen samen de uitwerking van het ontwikkelprincipe 'De Westerveldse Aa als inspiratie'.



In de volgende fase wordt het landschap ontworpen, zowel voor beide deelgebieden door de gebiedsontwikkelaars in samenspraak met de gemeente, als het schetsontwerp openbare ruimte voor de Dokter van Thienenweg en Dokter Spanjaardweg door de gemeente, samen met belanghebbenden.

Plankaart mogelijke uitwerking

10.1 Landschap

Aan de rand van Oosterenk ligt het beeklandschap de Westerveldse Aa. In dit stroomgebied van de Westerveldse Aa en in Watersteeg heeft de afgelopen jaren veel natuurontwikkeling plaatsgevonden, in combinatie met beekherstel en waterberging. Dit landschap is de inspiratiebron voor de landschappelijke inrichting van Centrumgebied Oosterenk.

Het landschap voor Centrumgebied Oosterenk krijgt een gelaagde opzet. De bestaande hoofdstructuur biedt interessante aanknopingspunten om de pracht van de Westerveldse Aa - en het aangrenzend landschap - door te trekken tot aan de Ceintuurbaan. Deze groene oost-west-zones verbinden de wijk Wipstrik, via Oosterenk, met het landschap van watergangen en breken de huidige barrièrewerking van het gebied tussen stad en land.

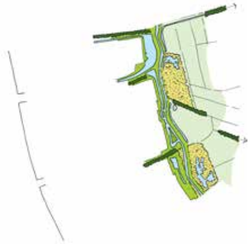
Op schaal van de bouwblokken worden de bouwblokken geopend richting het landschap en het maaiveld. Hierdoor gaat het landschap niet enkel langs de bouwvelden maar wordt het landschap ook daadwerkelijk naar binnen getrokken tot aan de woning.

Goed stedelijk groen zorgt voor verkoeling in de zomer, buffert water, zuivert de lucht en biedt volop ruimte aan mede-stadsbewoners, zoals de huismus, gierzwaluw, merel of gewone dwergvleermuis. Juist dankzij al deze bewoners komen steden en dorpen écht tot leven.

Door natuurinclusief te bouwen is het mogelijk gezonde en aantrekkelijke steden en dorpen te creëren die voor alle gebruikers een prettige leefomgeving zijn. Investeren in groene kwaliteit levert immers veel meer op dan alleen maar een mooie omgeving. Een natuurinclusieve omgeving stimuleert bewoners en bezoekers om te spelen en te bewegen. Bovendien draagt natuurinclusief bouwen bij aan een aangenaam leefklimaat. Stadsvogels en vleermuizen delen al honderden jaren hun woonruimte met mensen. Maar deze dieren hebben het moeilijk gekregen in de afgelopen decennia. Bij natuurinclusief bouwen worden gebouwen zo ontworpen, dat zonder verlies van veiligheid of comfort voor mensen ook diersoorten en planten weer een plek krijgen.

Natuurinclusief gaat niet alleen over flora en fauna, ook moet de wijk ‘resiliant’ zijn: bestand tegen de invloeden van het veranderende klimaat zoals hittestress, overstromingen, epidemieën, etc. In Centrumgebied Oosterenk vormt een stevig groenblauw landschappelijk raamwerk de basis voor een gezonde stad. Het raamwerk legt een basis voor de waarde van de natuur. Door in het groenontwerp aandacht te hebben voor lokale biodiversiteit, en elementen toe te voegen die deze versterken, wordt ervoor gezorgd dat de natuur zich in de stad kan gaan ontwikkelen.

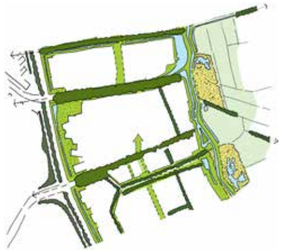
De huidige ecologische waarde én de huidige kwaliteit van de leefomgeving van het gebied is inzichtelijk gemaakt. Op basis hiervan, met inachtneming van de doelstelling van gemeente en provincie, zijn de kansen en doelstellingen voor de ontwikkeling in beeld gebracht. Deze zijn de basis voor de verdere uitwerking van de Stadsrand en de Kop van de Boulevard.



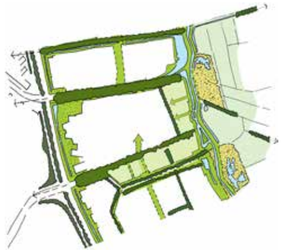
01 - Westerveldse Aa als landschappelijke drager



02 - Oost-West-verbindingen met de Dokter Spanjaardweg, en Dokter van Heesweg tussen Ceintuurbaan en Westerveldse Aa. Bonepadsweg als ambitie (eigendom Isala)



03 - Noord-Zuid-verbindingen met de Dokter van Thieneweg en de doorsteek



04 - Groene kwaliteit van Westerveldse Aa naar binnentrekken



05 - Ontwikkelvelden in groene vingers



06 - Groene interieurs in relatie tot de context

Kansen

- → De oostzijde van het gebied grenst aan natuurontwikkeling rondom een watergang. Dit is de context waarop de planontwikkeling aansluit. Het is een veel gebruikte wandelroute voor werknemers en bezoekers van het kantorenpark, maar ook bewoners van de omliggende wijken, en onderdeel van recreatieve routes de omgeving in. Het is een kleinschalig agrarisch landschap met karakteriserende bomenlanen en heggen. De natuurzone is met name een retentiegebied; veel land-water-overgangen, riet, natte bosjes en vochtige vegetatie. Dat past bij de oude beekloop die de landschappelijke context vormt. Dit vormt de inspiratie voor het landschap in Centrumgebied Oosterenk.
- → Er liggen enkele poelen rondom de ontwikkellocatie Stadsrand, inclusief een poel op de locatie zelf. Dit kunnen belangrijke plekken zijn voor (zeldzame) amfibieën zoals kikkers, padden of salamanders. Deze poelen worden in de planvorming gekoesterd.
- → Er zijn velden afgeplagd, waardoor de grond is verschraald en vernat. Dat zorgt voor de ontwikkeling van waardevolle natuurlijke vegetatie. De hierdoor ontstane vegetatie is de basis voor de verdere vegetatie het gebied in. Het 'op sommige plekken' afplaggen van het landschap tussen de bouwblokken bij de Stadsrand versterkt de natuurlijke vegetatie.
- → In de omgeving is een vochtige kruidenrijke vegetatie aanwezig. Door het minimaal inzaaien (niet inplanten) kunnen we deze vegetatie doorzetten in het gehele gebied zodat de bestaande vegetatie vanuit het landschap de stad inkomt.
- → Veel bomen die er nu nog staan zijn zomereiken; bomen van mooi formaat die het behouden/verplaatsen waard lijken als ze gezond zijn. Deze soort is heel goed voor de biodiversiteit en sluit mooi aan op de bomen in de omgeving.
- → Het is van belang om het openbaar groen goed te zoneren. Zo kan het recreatief gebruik van het groen optimaal gefaciliteerd worden en sturen naar de plekken waar dit het meest passend is. Daarmee spelen we ruimte vrij om ook natuur een eigen plek te geven in het gebied. Samen met een landschapsarchitect wordt deze zonering, in samenspraak met verschillende disciplines van de de gemeente, verder ontworpen.
- → Het toevoegen van struiklagen zodat er een diversiteit aan beplanting is, wat zorgt voor een variatie aan vogels.
- → Met het doortrekken van de vegetatie in Centrumgebied Oosterenk (richting Wipstrik) is het vergroenen van de Kop van de Boulevard essentieel. Door het toevoegen van gevelgroen, het vergroenen van de daktuin en het aanbrengen van nestkasten in de gebouwen, wordt de gebouwen een fijne verblijfsplek voor insecten, vogels en vleermuizen.
- → Door het aansluiten op de Herinneringslaan loopt men zonder barrière het landschap in. Vanuit connectiviteit is dit niet noodzakelijk, maar wel vanuit recreatief oogpunt.
- → Het bieden van een thuis voor vogels, vleermuizen, amfibieën en andere dieren in het gebied. Dit doen we door voor elke woning die gebouwd wordt ook een woning voor dieren te realiseren.
- → Ongehinderd kunnen wonen bij hoog water. De Stadsrand inzetten voor berging van water: de locatie aanduiden als noodventiel "(zie paragraaf 10.3)" en toch ongehinderd kunen wonen bij hoog water.

10.2 Flora en fauna

Flora

Om de bestaande natuur zo veel mogelijk Centrumgebied Oosterenk in te laten komen, zijn kruidenrijke vegetaties wenselijk. Eenzelfde vegetatie zoals deze zich al bevindt op de Westerveldse Aa en beplanting die voldoet aan de 5V's. Daarnaast is er oog voor biodiversiteit en inheemse en biologische plantensoorten met daarin meegenomen de 5 V's (verblijfplaatsen, voortplanting, voedsel, verbinding met de omgeving en veiligheid). Door het doorzetten van de landschapstructuur via de Stadsrand middels de openbare ruimte naar de Kop van de Boulevard, richting de Wipstrik, ontstaat de mogelijkheid voor insecten om dieper de stad in te komen; een zogenaamde insectensnelweg. Langs deze groene verbinding verandert ook het type groen: van naadloze aansluiting op de Westerveldse Aa tot stadsnatuur gericht op maximale biodiversiteitswinst op kleinere oppervlakken bijvoorbeeld op en aan gebouwen.

De bestaande bomen in de Stadsrand dienen zoveel mogelijk behouden te worden, conform de Bomenverordening. Het betreffen vooral zomereiken. Dit soort trekt veel insecten aan. Het toevoegen van wilgen geeft goede kansen. Wilgen zijn uitstekend bestand tegen vochtige en natte gronden en trekken insecten aan. Vooral bij de Stadsrand, aangezien hier een wateropgave ligt. Bij het toevoegen van bomen dient met de soortenkeuze tevens aandacht te zijn voor allergieën, plagen en ziektes. Bij de Kop van de Boulevard worden naast nieuwe bomen voornamelijk klimplanten en hangplanten toegevoegd. De beplanting in de plantenbakken en op daken behoeven weinig onderhoud en zijn van een inheems soort die veel insecten aantrekt en goed tegen droogte kan. Er wordt gebruikgemaakt van groene daken en verticaal groen.

Door slimme waterberging en -opslag kan het groen in droge periodes bewaterd worden met eerder opgevangen regenwater. Het toevoegen van vegetatie ván verschillende hoogtes en óp verschillende hoogtes is wenselijk: zoals hagen en zoombeplanting. Zo zijn er voor verschillende vogels veilige plekken. Op de gevels wordt gevelbeplanting geplant. De gevelbeplanting draagt bij aan geluidsabsorptie en daarmee een gunstig akoestisch klimaat. De gevelbeplanting wordt beheerd door de VvE. De beheersafspraken worden bij start van de verkoop opgenomen in het huishoudelijk reglement. Hierbij horen heldere communicatie en afspraken richting de toekomstige bewoners zodat de gevelbeplanting goed onderhouden wordt en in stand blijft. Met een landschapsarchitect en een ecoloog wordt de inrichting van de locaties verder ontworpen, waar nodig in samenspraak met de afdeling Beheer van de gemeente Zwolle. Bovenstaande uitgangspunten gelden als leidraad voor het uitwerken van het ontwerp.
















Fauna

Door groenstructuren in het gebied met elkaar te verbinden, ontstaat een robuust leefgebied voor dieren. Dat zij zich gemakkelijk van het ene groengebied naar het andere kunnen bewegen is cruciaal voor hun welzijn en het stimuleren van biodiversiteit.

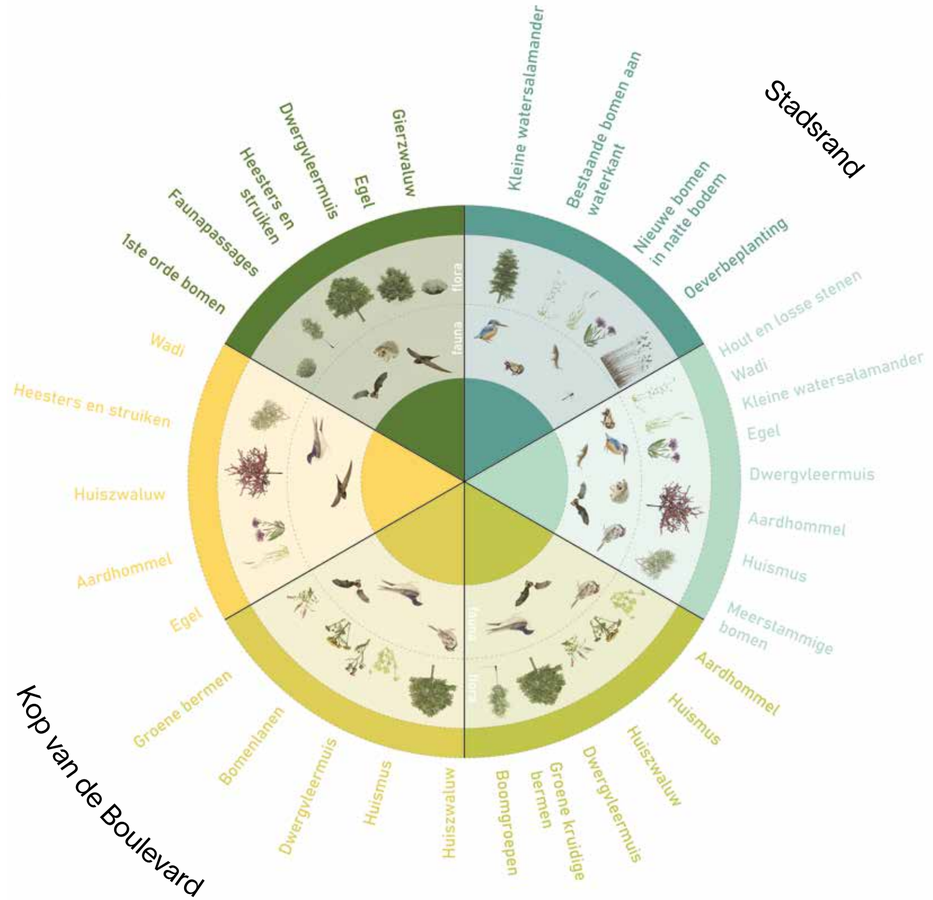
Kleine dieren, zoals vogels en insecten, kunnen een leefgebied vinden in de fijnmazige groenstructuur of (de stepping stones van) de binnentuinen.

De strategie voor fauna focust zich op locatiespecifieke doelsoorten en daarbij behorende maatregelen, zoals de 5v's voor de betreffende doelsoorten. Denk aan het het toevoegen van water voor de watersalamander en het creëren van een paddenpoel bij een kleinschalig vegetatielandschap. Ook voor de scholekster, huiszwaluw, gierzwaluw, vleermuis en egel creëren we passende plekken.

In het gebied zijn een aantal diersoorten aanwezig. Deze diersoorten willen we behouden en een plek bieden. Het betreft:

- **Kleine watersalamander:** zorg dragen dat de kleine watersalamander behouden blijft in de waterrijke gebieden die nu grenzen aan het plangebied én door het toevoegen van water zorgen dat de salamander zich kan verspreiden de stad in.
- **Scholekster:** zorg dragen dat de scholekster haar plek kan vinden in Centrumgebied Oosterenk. De scholekster broedt op platte grinddaken en sedumdaken. Enige beschermig tegen roofvogels en hitte is wenselijk. PV-panelen kunnen deze bescherming bieden. Haar voedsel haalt ze van graslanden en uit schelpen.
- **Huiszwaluw:** zorg dragen dat de huiszwaluw in het oostelijke deel van Centrumgebied Oosterenk haar plek vindt. De huiszwaluw bevindt zich op de zogenoemde rode lijst. Actieve beschermingsmaatregelen, door hun leefgebieden te verbeteren, is dan ook essentieel. Om nesten te bouwen, zijn klei poeltjes noodzakelijk. Kunstnesten kunnen aanmoedigen tot broeden. De zwaluwen bouwen het nest bij voorkeur onder fors bemeten dakoverstekken en balkons. Open water en bloeiende bermen zijn belangrijk voor de voedselvoorziening van de zwaluw. Ze eten voornamelijk insecten (vooral muggen).
- **Gierzwaluw:** zorg dragen dat de gierzwaluw in geheel Centrumgebied Oosterenk haar leefomgeving heeft. De gebouwen kunnen voorzien worden van nestsstenen: immers elke holte is wenselijk. De gierzwaluw is een koloniebroeder, daarom moeten er meerdere neststenen of -kasten bij elkaar aanwezig zijn. De beste oriëntatie is het noorden of het oosten. De gierzwaluw eet voornamelijk insecten die ze vangt in de volle lucht.
- **Vleermuizen:** nabij het plangebied zijn diverse waarnemingen bekend van de gewone- en ruige dwergvleermuis, laatvlieger en rosse vleermuis. De kans bestaat dat de vleermuizen momenteel huizen in de te slopen gebouwen. Tevens is er het vermoeden dat er vleermuizen huizen in holtes van bomen. Alvorens overgegaan wordt tot sloop en eventueel kap, wordt een vervolgonderzoek gedaan inclusief de te nemen mitigerende maatregelen. Het staat buiten kijf dat de vleermuizen behouden dienen te blijven. Nestkasten voor vleermuizen worden mee-ontworpen in de nieuw gebouwen. In het openbaar gebied wordt gebruikgemaakt van vleermuisvriendelijke verlichting.
- **Overige zoogdieren:** er zijn waarnemingen van de nationaal beschermde eekhoorn (ten westen en noorden van het plangebied), egel (ten noorden van het plangebied), steenmarter en wezel (oostelijke deel van het plangebied). Deze dieren zijn niet op de ontwikkellocaties aangetroffen, echter de egel is van harte welkom. Met lage struiken, nestkasten voor het overwinteren en houtwallen (van snoeiafval) zal de egel zich thuisvoelen in Centrumgebied Oosterenk. In de volgende fase onderzoeken we hoe we een prettige leefomgeving voor de egel kunnen maken.
- **Padden en kikkers:** beiden hebben water nodig om zich voor te kunnen planten. Vissen en padden gaan niet samen, dus een paddenpoel is wenselijk. In de nabijheid van een poel is bij voorkeur een landhabitat met opgaande vegetatie (zodat er tijdens de paddentrek geen wegen overgestoken hoeven te worden).

De deelgebieden in Centrumgebied Oosterenk zijn kansrijk voor specifieke flora en fauna.



Verschillende gevels zijn geschikt voor specifieke verblijven en doelsoorten



- Noordgevels
  Geschikt voor huiszwaluw, gierzwaluw en huismus.
- Oostgevels
  Geschikt voor huismus en gierzwaluw
- Westgevels
  Geschikt voor vleermuizen
- Zuidgevels
  Geschikt voor vleermuizen en insecten.

Een greep aan de maatregelen voor een natuurinclusief Oosterenk



bruine daken i.c.m. zonnepanelen



stengels laten staan, hier kunnen insecten in overwinteren



duurzaam tuinieren en beheer = bladeren laten liggen



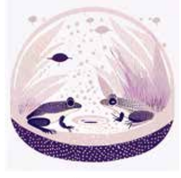
zand en water voor vogels en insecten



bomen om in te schuilen met nestkastjes



groene daken, natuurdaken



oevers en wadi's voor amfibieën



gemengde hagen, heesters en lage beplanting



grote diversiteit aan inheemste soorten en beplanting in lagen



inbouwkasten voor o.a. huismussen



ingemetselde nestkasten voor vleermuizen



diverse klimplanten langs gebouw / lamellen



takkenrillen om te schuilen en te fourageren



natuurlijke vegetatie



vogels fourageren in de streekeigen en inheemse heesters en planten



klei voor de zwaluwen zodat ze hun nesten kunnen maken



bloemrijk en kruidenrijk gras



ingemetselde neststenen voor gierzwaluwen

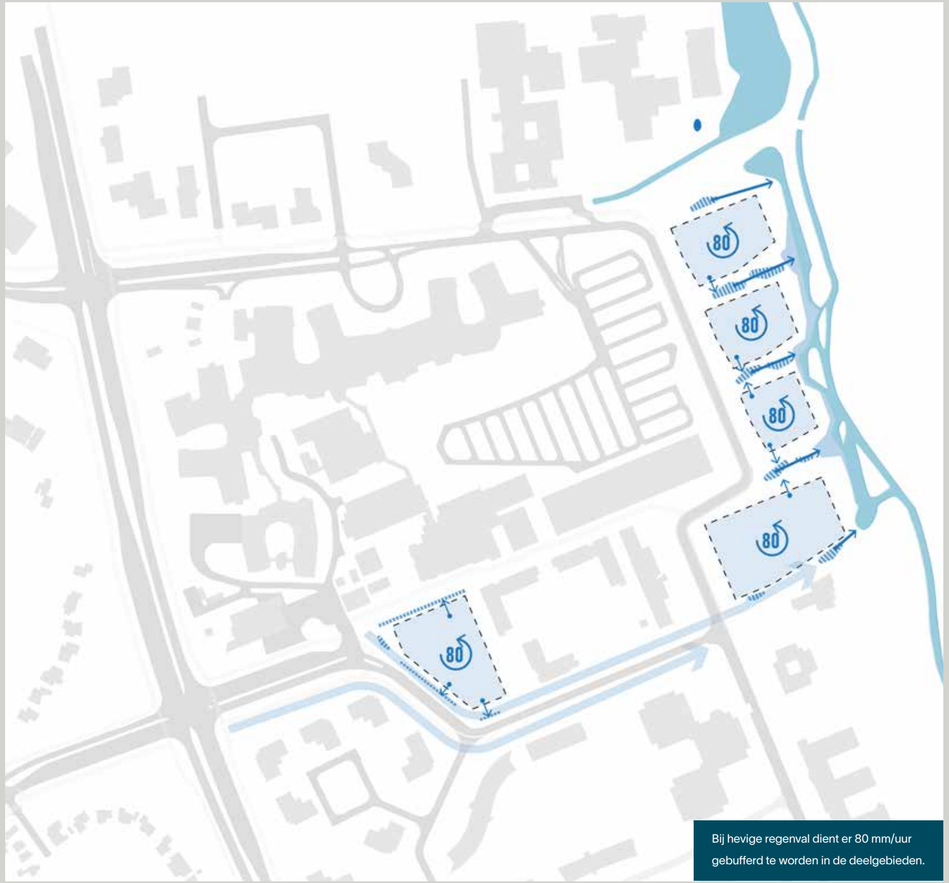
10.3 Klimaatadaptief

Oosterenk dient als noodventiel. De grondslag van een 'noodventiel' vindt de oorsprong in het groenblauwe netwerk zoals deze is opgenomen in de Omgevingsvisie van de Gemeente Zwolle. De noodventiel-gebieden zijn aangewezen waarbij ten tijde van uitzonderlijk extreme situaties het water actief gestuurd kan worden naar een noodventiel om overlast en schade elders te voorkomen. Dit heeft tot gevolg dat Oosterenk 0,5 tot 0,8 m water ten opzichte van het huidige maaiveld moet kunnen bufferen. Op deze specifieke momenten mogen de woningen geen waterhinder ondervinden. Dat betekent dat er voor de Stadsrand gedacht kan worden aan waterkerende natuurlijke wallen en het verhogen van het vloerpeil in de woningen ten opzichte van het maaiveld. De Kop van de Boulevard ligt iets hoger en daar zal de impact kleiner zijn. Dit is een ontwerpopgaaf voor de volgende fase.

De aanwezigheid van water in de nabijheid van het plangebied op grond van de gemeente is een enorme kwaliteit. De waterpartij is een primaire watergang, het onderhoud valt onder de verantwoordelijkheid van het Waterschap Drents Overijsselse Delta. In samenspraak met het Waterschap wordt bekeken op welke wijze de waterkwaliteit verbeterd kan worden. Dit is nodig om amfibieën, vissen, libellen en andere insecten hier een goede leefomgeving te bieden.

Naast het bestaande water is er een wateropgaaf. Bij hevige regenbuien mag er geen hinder zijn in de omgeving. Dat betekent dat aan de volgende randvoorwaarden voldaan dient te worden:

- → Er is een risico op wateroverlast in en rondom het plangebied (Klimaateffectatlas: hevige bui 70 mm per uur en 140 mm per 2 uur). De locaties dienen deze buien te kunnen opvangen en bergen conform zowel de Hemelwaterverordening van de Gemeente Zwolle als ook aan de eisen en richtlijnen in de Watertoets van het Waterschap.
- → Vasthouden-bergen-afvoeren. In de Stadsrand betekent dit enerzijds het maken van wadi's. Deze wadi's staan niet direct in verbinding met het open water en dienen als buffering om vervolgens te infiltreren. Ter plaatse van de daktuinen wordt water opgevangen in de constructie van de daktuinen (boven de parkeerdekken). Voor de Kop van de Boulevard zal het regenwater zoveel mogelijk worden opgevangen en vastgehouden in de verschillende lagen van de daktuinen en balkons. De groene gevels in combinatie met de daktuinen houden het water vast en verminderen de afvoer van het regenwater. Het overtollige water wordt opgevangen in reservoirs of tanks en wordt vervolgens in droge periodes gebruikt om het groen te bewateren.
- → Benutten, lokaal verwerken of vertraagd afvoeren van hemelwater op percelen en in de openbare ruimte. Daar waar water wordt vastgehouden op daken en in reservoirs wordt het opgeslagen water in droge tijden gebruikt voor bewatering van de daktuinen.
- → Gescheiden stelsel voor hemelwater en rioolwater.
- → Capaciteitseisen voor de afvoer van hemelwater. In het Omgevingsplan wordt op basis van de definitieve ontwerpen aangetoond dat een toename van het verhard oppervlak wordt gecompenseerd. Let wel: voor de Stadsrand is de bestaande situatie 2020 toen het kantoor van het Waterschap er nog stond.
- → Voorkomen wordt dat de woningen en commerciële ruimtes wateroverlast ondervinden.



Bij hevige regenval dient er 80 mm/uur gebufferd te worden in de deelgebieden.

10.4 Hittestress

De bezoeker van Oosterenk ervaart nu hittestress op warme dagen. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door de hoeveelheid verharding. Het groenblauwe raamwerk gaat voor verkoeling zorgen tijdens hete dagen. Dit doen we door op de juiste plekken bomen te planten. En natuurlijk door het naar binnen trekken van het bekenlandschap van de Westerveldse Aa. Ook zorgen we voor groen op daken en parkeerdekken. Aan de bezonde zijde van de gevels wordt, voor een verkoelend effect, ingezet op gevelgroen.

Maatregelen:

- → Tijdens warmere perioden zijn er voldoende koele en goed bereikbare plekken in Oosterenk.
- → De woningen aan de Stadsrand staan met hun voeten in het landschap. Er is minimale verharding en er staan volwassen bomen die zorgen voor schaduwwerking. De Kop van de Boulevard krijgt een groen ingerichte collectieve binnentuin.
- → De bomen aan de Dokter Spanjaardweg zorgen al voor veel verkoeling. Deze Boulevard wordt vergroend met beplanting op verschillende lagen.
- → De beek langs de Stadsrand blijft een stroom, zodat blauwalg wordt voorkomen.
- → Verminderen van droogteschade door de sponswerking van het gebied te vergroten. Hierbij gaat het zowel om het bufferen van regenwater in het gebied als het vertragen van de afvoer. De wadi's zorgen hiervoor.
- → Beplantingskeuze is passend bij een veranderend klimaat en beter bestand tegen langere periodes van droogte.

Droogte

Klimaatverandering leidt tot langere periodes van droogte. Hierdoor is er beperkt aanvoer van water via het Zwarte Water en de Sallandse Weteringen. Het water in Zwolle wordt dan nauwelijks ververst. Dit heeft gevolgen voor de waterkwaliteit. Blauwalg komt de laatste jaren steeds meer voor in de Zwolse watergangen en plassen. Een lage waterstand betekent ook daling van het grondwaterpeil. Ondanks dat de natuur veerkrachtig is, kunnen sommige bomen en planten de droogte niet goed aan. Dit vraagt om maatregelen om (grond)water beter vast te houden in de stad.

Maatregelen:

- → Verminderen van droogteschade door de sponswerking van het gebied te vergroten. Hierbij gaat het zowel om bufferen van regenwater in het gebied als het vertragen van de afvoer. Dit kan onder andere door een groene inrichting en het toepassen van infiltratie- en bergingsmogelijkheden voor regenwater.
- → In de volgende fase wordt onderzocht of extra water kan worden vastgehouden in het gebied om beplanting in tijden van droogte te bevloeien.



10.5 Schetsontwerp openbare ruimte

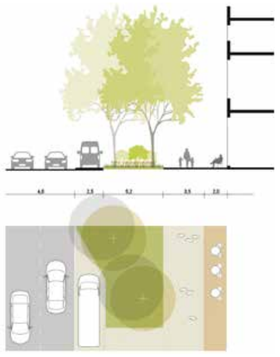
Onderdeel van het plan is de herinrichting van de Dokter Spanjaardweg en de Dokter van Thienenweg. Dit zijn de aanliggende straten aan de ontwikkellocaties. Hierbij komen thema's terug als het vergroenen van de wijk, klimaatadaptatie en het STOMP-principe. De openbare ruimte wordt een belangrijke drager en dient als groenblauw cement.

Transformatie Dokter Spanjaardweg

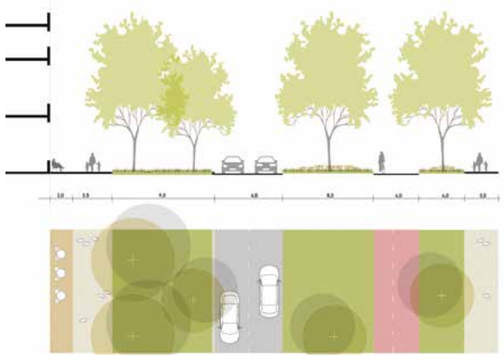
Ook de Dokter Spanjaardweg krijgt op langere termijn een nieuw profiel, passend bij wonen en werken, met bomen aan beide zijden. Waar mogelijk zijn dat de bomen die blijven staan, aangevuld met nieuwe bomen. Het fietspad is een vrijliggend pad om veiligheid van de fietser te garanderen. Door de groenzone langs de trottoirs is er een ontspannen afstand tussen de gevels en de straat. De precieze invulling wordt de aankomende jaren verder uitgewerkt door de gemeente in samenspraak met belanghebbenden.







Dokter Spanjaardweg (west)



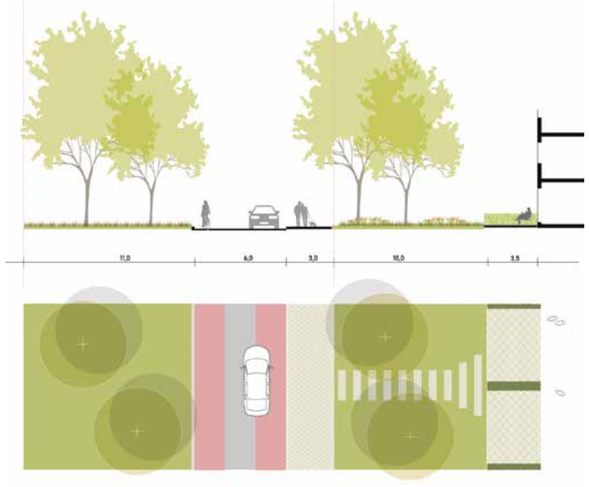
Dokter Spanjaardweg (zuid)



Impressie van de Dokter Spanjaardweg

Transformatie Dokter van Thienenweg

De ambitie is om de Dokter van Thienenweg te herinrichten van bedrijfsontsluitingsweg naar een meer ontspannen en groenere inrichting die past bij een woonstraat, zodat er meer leefkwaliteit ontstaat, bijvoorbeeld naar een 30-kilometer-per-uur-gebiedsontsluitingsweg. De fietser krijgt voorrang op de auto. De doorgaande busverbinding die gebruik maakt van de Dokter van Thienenweg zal blijven bestaan. Doordat de Dokter van Thienenweg een ander karakter krijgt, door de toevoeging van een nieuw woongebied, zal de straat opnieuw ingericht worden. Met de nieuwe woningen komen er nieuwe adressen aan de straat en daardoor ook nieuwe levendigheid. De bestaande bomen langs de straat worden zo veel mogelijk behouden en waar mogelijk worden er nieuwe bomen toegevoegd en wordt het profiel vergroend. De precieze invulling wordt de aankomende jaren verder uitgewerkt door de gemeente in samenspraak met belanghebbenden.



Dokter van Thieneweg







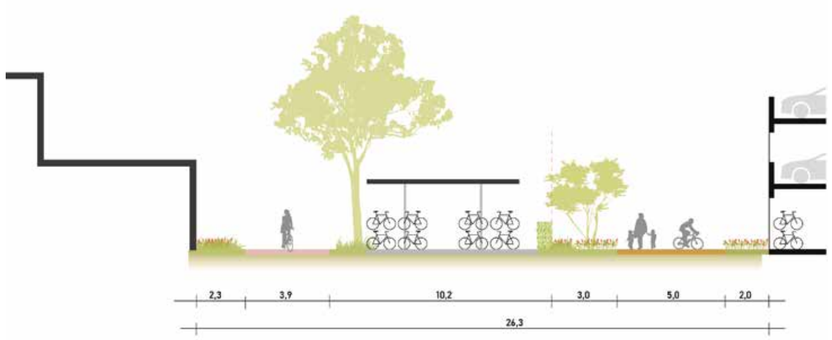




Impressie van de Dokter van Thieneweg

Bonepadsweg

De Bonepadsweg ligt aan de noordzijde van de Kop van de Boulevard. Dit is private grond van Isala en een belangrijke fiets- en looproute voor hen. Er zal zorgvuldig gekeken worden naar de overgangen tussen de nieuwbouw en het fietspad. Het voorstel is een pad voor voornamelijk voetgangers, met aan de zijde van de Kop van de Boulevard mogelijkheden om te vergroenen. Het betreft een nevengroenstructuur waarbij het uitgangspunt is dat de bomen blijven staan.



Profiel Bonepadsweg en noordzijde Kop van de Boulevard

Tussenstraat Kop van de Boulevard en ABC

De straten tussen de Kop van de Boulevard en de ABC-locatie zullen zoveel mogelijk autoluw worden met voldoende ruimte voor de gebruikers en groen. Door minimaal 10 meter afstand te nemen vanaf de erfgrens is hier voldoende ruimte voor en krijgen de gebruikers op de begane grond (de plint) voldoende zonlicht. Om de ruimte te activeren zijn entrees aan de straat verplicht. De ruimtes zullen flexibel beschikbaar zijn voor zowel woningen als werkplekken.

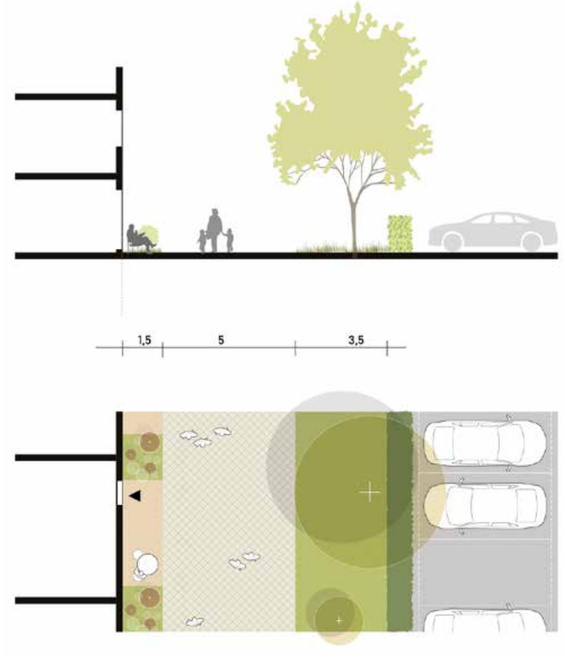
Om de groene kwaliteit te borgen zijn groene oplossingen voor de overgangen van privé naar openbaar vereist. Langs de gevel zal gevelgroen er bijvoorbeeld voor zorgen dat er een ontspannen en duurzaam verblijfsklimaat ontstaat. De zijde van de erfgrens met de ABC-locatie wordt ook vergroend.

Aan deze straat is tot slot de indicatieve entree voor de fiets-garage gepositioneerd.









Profiel tussenstraat



Spelen

Met de komst van nieuwe bewoners in Oosterenk, horen ook de bijbehorende voorzieningen op orde te zijn. Denk aan plekken om te spelen voor kinderen. Maar ook het stimuleren van beweging. Er wordt onderscheid gemaakt in leeftijden.

- → de allerkleinsten (0-5 jaar) spelen bij huis waar ouders goed zicht hebben op de spelende kinderen. Zij zullen vooral in de collectieve tuinen spelen (op het parkeerdek en in de groene daktuin).
- → De leeftijdcategorie 6-12 jaar kan spelen op een aangewezen plek in het gebied: op de Stadsrand in het verlengde van de Bonepadweg. Het spelen staat hier voornamelijk in het teken van bewegen in een natuurlijke omgeving. Omdat er nieuwe woningen omheen komen en het vooral de kinderen van de toekomstige bewoners zijn die hier spelen, wordt in samenspraak met deze bewoners de exacte invulling gerealiseerd.
- → De oudere kinderen kunnen op schoolpleinen in de buurt spelen. Er worden op de ontwikkellocaties geen sportveldjes gerealiseerd.









Beweegaanleiding, bestaande schoolpleinen

Spelen 0 - 5 jaar

Spelen 6 - 12 jaar



10.6 Landschapsontwerp deelgebieden

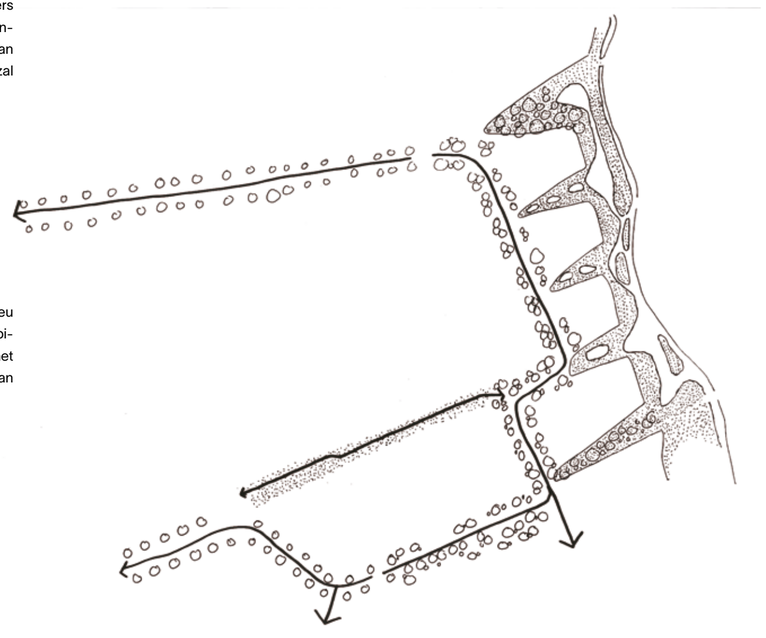
Het groen in de openbare ruimte, langs de straten zoals de Dokter van Thieneweg en Dokter Spanjaardweg, dient als het groenblauwe cement van het gebied. De structuren brengen de twee plangebieden samen tot één groenblauw netwerk. Naast de groenstructuren op een grotere schaal zijn er ook verschillende landschapssferen in het plangebied. In de profielen, sfeerbeelden en referentiebeelden worden de verschillende plekken en sferen verbeeld en beschreven. Vanaf de ecologische oevers zullen de groene vingers het landschap van de Westerveldse Aa het plangebied intrekken. In de Stadsrand zullen de groene vingers onderling van elkaar verschillen, ze spelen in op unieke locatiespecifieke kansen. Dit zal terug te vinden zijn in de beplantingskeuze.

Dit kunnen de volgende sferen zijn:

- → Wonen aan het struweel
- → Wonen aan het landschapspad
- → Wonen en spelen aan riet en knotwilgen
- → Wonen aan de paddenpoel
- → Wonen aan de laan

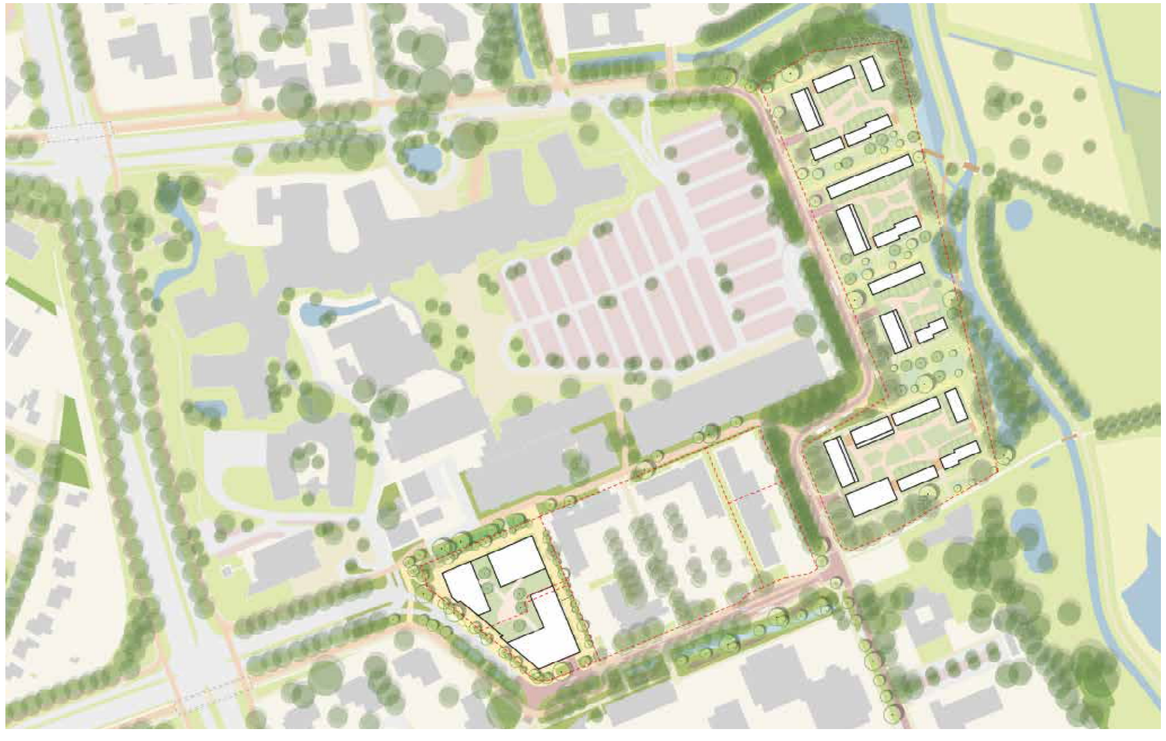
Rondom de Kop van de Boulevard zal er een meer groenstedelijk milieu ontstaan. Hier is het van groot belang om de levendige plinten te combineren met groen voor verblijfskwaliteit. Het groen dient tevens voor het tegengaan van hittestress, opvang van regenwater en het absorberen van verkeersgeluid. Rondom het blok zien we de volgende sferen:

- → Levendige Kop
- → Wonen/werken aan de woonstraat
- → Groene entree van Centrumgebied Oosterenk
- → Fietsen en wandelen door het groen langs het Bonepadsweg



Principe hoe het bekenlandschap Centrumgebied Oosterenk in komt.

Plankaart landschap



In de volgende fase wordt het landschap ontworpen, zowel voor beide deelgebieden door de gebiedsontwikkelaars in samenspraak met de gemeente, als het schetsontwerp openbare ruimte voor de Dokter van Thienenweg en Dokter Spanjaardweg door de gemeente, samen met belanghebbenden.

Kop van de Boulevard

10.7 Intens stedelijk groen

Het groen op de Kop van de Boulevard omschrijven we als intens stedelijk groen. Het is: maximaal gebruik maken van de beschikbare ruimte, en creatief zijn door ook de hoogte te benutten. Het groen is passend bij de stedelijke omgeving, maar wel nadrukkelijk aanwezig. Zowel in uitzichten als op ontmoetingsplaatsen. De bomen en beplanting geven schaduw en zoveel mogelijk verkoeling op warme zomerdagen.

Het verticale groen op de Kop van de Boulevard zorgt voor een win-winsituatie, naast een verzachting van het hoogstedelijke uiterlijk voegen we groene componenten toe aan de nu versteende en monotone omgeving. Een prettige omgeving voor bewoners en bezoekers, hittestress wordt tegengegaan en regenwater wordt op een slimme manier opgevangen en opgeslagen. Het toevoegen van het verticale groen zorgt voor meer ruimte voor biodiversiteit en het aantrekken van fauna. Immers de planten zorgen voor de 5V's én geven verkoeling. Daarnaast draagt gevelgroen bij aan geluidsabsorptie.

Groen op maaiveld







Verticaal groen









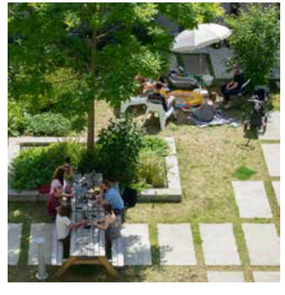
Groen collectief hof

De binnentuinen zorgen voor een prettige, gezonde buitenruimte voor omwonenden. Ze versterken het gemeenschapsgevoel in het bouwblok. Er is ruimte voor plekken die aanleiding bieden voor ontmoeting in de vorm van bijvoorbeeld speelplekken, een buurtkas of een moestuin. De groene uitstraling moet passend zijn bij de verdichtingslocatie en de doelgroep. Door het groen van het parkeerdek zichtbaar te maken vanaf het maaiveld (met bomen en hangplanten) zal de uitstraling van het bouwblok worden verzacht. In de keuze van de beplanting moet gekeken worden naar de doelsoorten in het plangebied. Van het oppervlak van de binnenterreinen zal minimaal 50% met groen worden ingericht. Paden en verharde ruimtes vallen hier niet onder. Ter plaatse van een boom zal de gronddekking op het dek voldoende zijn. Naast struwelen, hagen en hoge grassen zullen ook een aantal bomen geplaatst worden. Het exacte formaat van de bomen zal een uitkomst zijn uit onderzoeken zoals schaduwwerking, belasting op de constructie en hittestress.



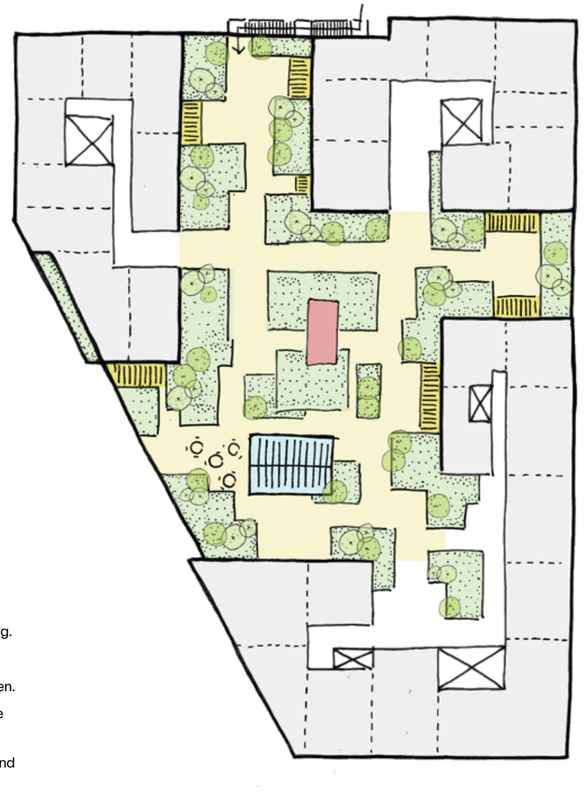






Principes:

- → Opening heeft verticaal groen tussen maaiveld en verhoogd maaiveld.
- → Vanaf maaiveld wordt ervaren dat er een groen verhoogd maaiveld is.
- → Minimaal 50% van het dak is groen.
- → Groen is kwalitatief groen. Denk aan hoge grassen, kleine bomen, beplanting passend bij een stedelijke omgeving, geïnspireerd op het landschap van de Westerveldse Aa.
- → Minimaal speelruimte.
- → Minimaal een collectief programma, denk aan een groentekas, ontmoetingsruimte en beweegaanleiding.
- → Privé buitenruimtes grenzend aan collectief dek.
- → Overgangen worden met groen opgelost d.m.v. hagen.
- → Dakterrassen op hogere niveaus hebben een groene uitstraling.
- → Nestkasten/verblijfsplekken voor doelsoorten passend bij locatie.
- → Opvang regenwater op dek, tot 80mm/uur.
- → Waterberging middels groene daken en groene gevels / verticaal groen.



Schetsimpressie van een mogelijke invulling van het collectieve dek. Een groene plek voor ontmoeting.

Stadsrand

10.8 Wonen in het landschap

De groene vingers in de Stadsrand verschillen van maat. Er geldt wel een aantal basisprincipes. De entrees van de woningen zijn altijd op de groene vingers georiënteerd. De voortuinen op het zuiden zijn altijd royaler vormgegeven. Dit door de ideale ligging op de zon en de daarbij behorende verblijfskwaliteit. Deze tuinen grenzen aan een smal pad die voor de tuinen langsloopt.

Aan de noordzijde van de bouwblokken ligt een smallere privézone. Dit kan uitgevoerd worden in de vorm van een natuurlijk vormgegeven zone. Aangrenzend ligt een pad van twee meter met daarnaast een halfverharde strook. Hierdoor zijn deze paden ook geschikt voor nooddiensten of verhuiswagens.

In alle groene vingers liggen wadi's om het regenwater van de woningen en de omgeving op te vangen en vertraagd te laten infiltreren in de grond.

Het in de toekomst mogelijk doortrekken van de landschappelijke structuur van de Bonepadsweg zorgt ervoor dat de meest zuidelijke van de drie groene vingers de best aangewezen plek is voor een grotere ecologische tussenzone. In deze groene vinger is meer ruimte voor een ecologische oever, wat een sterke impuls geeft aan flora en fauna. Door de afmeting is er ook meer ruimte voor grotere bomen in vergelijking met de smallere groene vingers. En daarmee is dit ook een geschikte plekken voor een speelaanleiding in het landschap.

Er zal een waterkering moeten komen om de woningen te beschermen tegen wateroverlast. Deze bescherming kan bestaan uit natuurlijke dijkjes of keermuurtjes.






Wonen aan een landschappelijk pad



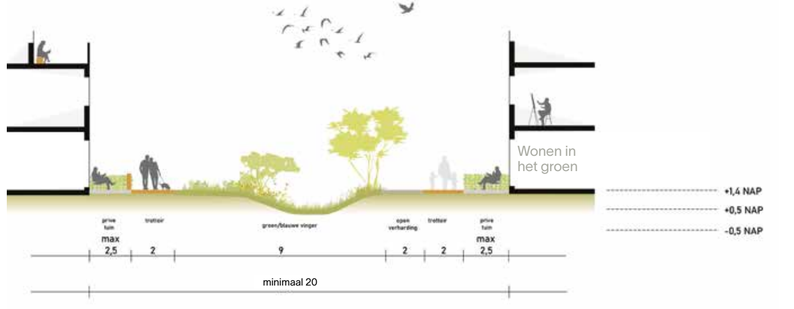



Wonen aan het riet en knotwilgen

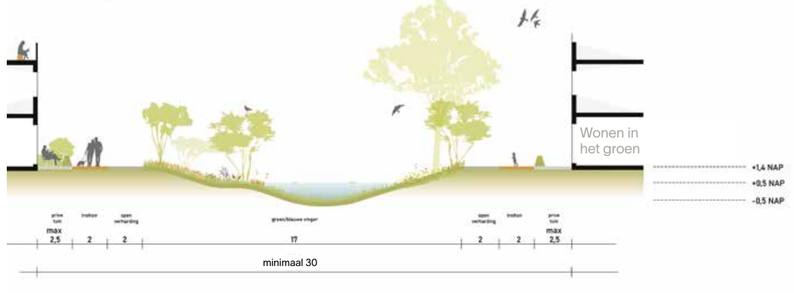





Wonen aan de paddenpoel



Smalle groene vinger. Kleinere wadi.



Grote groene vinger. Meer ruimte voor opvang en infiltrate regenwater.

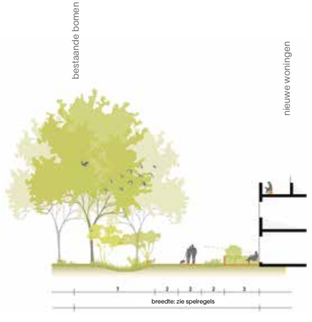
Groene randen

Uitgangspunt in het plan is om aan de noord- en zuidzijden zo veel mogelijk bestaande bomen te behouden. Dit geeft een uniek karakter aan de woningen. De overgangen worden zorgvuldig vormgegeven, met voldoende afstand tussen de woningen en de bomen.

Het pad voor de woningen zal vooral voor de bewoners zijn om de voordeur te bereiken. Ook voor nooddiensten en verhuiswagens zullen de woningen bereikbaar zijn. Om brede verharde paden te voorkomen zal de vereiste breedte hiervoor opgelost moeten worden in halfverharding of open verharding.



Wonen aan de laan



Wonen aan struweel









Wandelpad langs Stadsrand

Parallel aan het populaire wandelpad zal een nieuw pad komen. Deze landschappelijke wandeling neemt de gebruikers mee op een meanderende route over het water en de oevers van de Westerveldse Aa.

Het pad wordt verbonden met de Herinneringslaan aan de noordzijde en loopt tot het pad voorlangs het Ronald McDonald Huis.

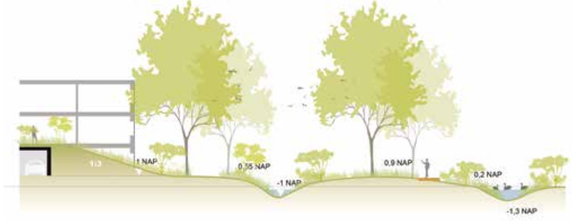
Het landschappelijke karakter ziet men terug in de uitwerking. Deze zone wordt integraal ontworpen in de vervolgfase, zie pagina 141.

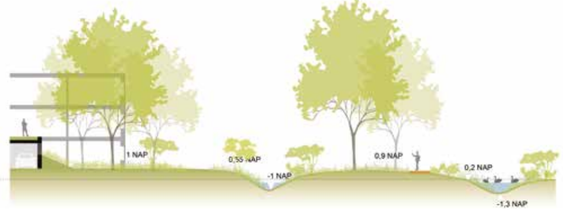






Het pad langs de Westerveldse Aa. Een informeel struinpad langs en door het landschap. Soms een halfverhard pad, soms een vlonder over het water. Als onderdeel van de openbare ruimte.

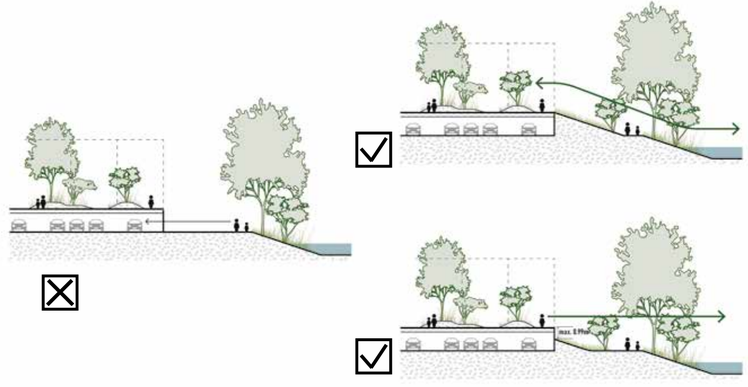






Overgang parkeerdek en Westerveldse Aa

De overgangen tussen de wereld van de tuinen en het collectieve hof op het parkeerdek zal aandacht vragen in de verdere uitwerking. De ambitie is om het landschap van de Westerveldse Aa naar het parkeerdek te brengen zoals ook in de ontwikkelprincipes is benoemd. Om dit voor elkaar te krijgen zal de overgang landschappelijk moeten worden ingericht waarbij de auto's uit het zicht verdwijnen. Dit kan zoals in de schema's hiernaast geïllustreerd op verschillende manieren. Een van de methodes is om een volledig groen talud met beplanting tussen het parkeerdek en het maaiveld te ontwerpen. Om onder andere natuurlijke ventilatie mogelijk te maken is een gedeeltelijk talud ook een mogelijkheid. De afstand tussen de groene helling en het parkeerdek mag maximaal 0.99 meter zijn. Dit garandeert dat het blik uit zicht is en dat er geen valbeveiliging op het parkeerdek nodig is. Lichtvervuiling van de parkeergarage richting het landschap moet worden voorkomen, dit kan door bewuste keuzes te maken in materialisatie van het hekwerk.



Uitgangspunten voor de landschappelijke overgang van de Westerveldse Aa naar het parkeerdek

Een groen parkeerdek Stadsrand

Het parkeren wordt uit het zicht opgelost. Dat betekent dat het parkeren aan weerszijde wordt omsloten door woningen en appartementen. Het parkeren wordt voorzien van een dak. Dit dak wordt deels ingericht met privétuinen voor de woningen én deels collectieve tuin voor de bewoners van het bouwblok. De overgang van privétuinen naar het collectieve gedeelte vereist in de landschappelijke uitwerking aandacht. Tussen privétuin en collectief gedeelte zal een groene buffer komen. De doorsnede op naastgelegen pagina is hier een voorbeeld van. Om onderhoud en kwaliteit te waarborgen wordt de groene buffer eigendom van het collectief/de toekomstige VVE. De maatvoering van de buitenruimtes is dusdanig dat er een goede balans ontstaat tussen privé en collectief.

Naast een groen parkeerdek dient het dek ook voor opvang van overtollig regenwater en watervoorraad voor besproeiing van de planten in droge tijden.





Principes:

- → Auto uit het zicht aan zijde westerveldse Aa (middels een groene helling of verticaal groen).
- → Minimaal 50% van collectief dek is groen.
- → Groen is kwalitatief groen (niet enkel gras, beplanting passend bij Westerveldse Aa, aansluitend op toolbox natuurinclusiviteit).
- → Minimaal 1 speelruimte voor de allerkleinsten, minimaal 1 collectieve plek.
- → Privé buitenruimtes grenzend aan collectief dek, onderdeel van VVE.
- → Overgangen landschappelijk opgelost, voorkomen van privé afscheidingen. Overgangen onderdeel van VVE/collectief.
- → Nestkasten/verblijfsplekken voor doelsoorten passend bij locatie zoals zwaluwen.
- → Opvang regenwater op het dek, tot 80 mm/uur.





11.

MOBILITEIT EN VERKEER

De transformatie van Oosterenk van een monofunctioneel kantorengebied naar een dynamische stedelijke omgeving vraagt om een toekomstbestendige visie op mobiliteit, vanuit het STOMP-principe. Passend bij het ontwikkelprincipe 'Vitaliteit als motor'. In dit hoofdstuk presenteren we het toekomstige mobiliteitsplan de parkeeropgave en de verkeersontsluitingen.



Zwolle staat net als veel andere steden voor een grote mobiliteitstransitie. De afgelopen jaren zijn er meerdere nieuwe visies en strategieën voor de gemeente en de regio gemaakt, waarvan een groot deel iets zegt over de toekomst van duurzame mobiliteit. Zoals de Parkeerstrategie 2040, de mobiliteitsstrategie voor geheel Oosterenk en het MIRT-onderzoek. Voor Centrumgebied Oosterenk hebben de ontwikkelaars een mobiliteitsplan gemaakt, zie dit hoofdstuk.

- → Mobiliteitsstrategie Oosterenk
- → Parkeerstrategie 2040 (2023)
- → Verstedelijkingsstrategie regio Zwolle (2023)
- → Omgevingsvisie gemeente Zwolle (2021)
- → Gebiedsvisie Oosterenk (2020)
- → Mobiliteitsvisie (2019)







11.1 Huidige situatie

Vanuit Zwolle en de omliggende regio komen bezoekers naar Oosterenk. Bijvoorbeeld naar het Isala ziekenhuis, een wedstrijd van PEC Zwolle of een instelling voor bijzonder of voortgezet onderwijs. Daarnaast komen er dagelijks veel mensen naar Oosterenk om te werken.

Vanuit de regio is Oosterenk goed bereikbaar via de A28 en de N35. Vanuit de stad zijn er twee toegangswegen van en naar het Centrumgebied Oosterenk: de Dokter Spanjaardweg en de Dokter van Heesweg. Beide wegen komen uit op de Ceintuurbaan, die functioneert als een belangrijke hoofdontsluiting van Zwolle.

Hoewel Oosterenk zich aan de rand van Zwolle bevindt, zijn de binnenstad (10 minuten) en het station (15 minuten) met de fiets goed bereikbaar. Voor fietsers zijn er twee ongelijkvloerse verbindingen met de omliggende wijk, die maken dat Centrumgebied Oosterenk uitstekend bereikbaar is. Ook de bereikbaarheid van Oosterenk met het OV is goed, met busverbindingen binnen Zwolle en de regio.

Uit gesprekken en bijeenkomsten kwam vanuit betrokkenen naar voren dat een aantal oversteekplaatsen momenteel als onveilig wordt ervaren. Tevens is er de beleving dat er geen goede doorstroming is vanaf de Ceintuurbaan waardoor het tijdens de spits lastig is om de wijk in en uit te komen.

In de huidige situatie wordt parkeren op Oosterenk met name op eigen terrein gefaciliteerd. Dubbelgebruik is niet altijd mogelijk vanwege de aanwezigheid van slagbomen, wel wordt het parkeerterrein van PEC Zwolle ook gebruikt door medewerkers van het ziekenhuis en dat van het Health Innovation Park tijdens voetbalwedstrijden van PEC Zwolle. Daarnaast werd tijdens de diverse participatiemomenten parkeeroverlast vanuit Isala aangegeven, zowel in Wipstrik als Oosterenk.

Mobiliteitsstrategie Oosterenk

De Gemeente Zwolle heeft onderzoeksbureau Rebel ingehuurd om een mobiliteitsstrategie op te stellen voor de gehele wijk Oosterenk. Het onderzoek is inmiddels uitgevoerd. In het onderzoek worden verschillende verdichtingsscenario's onderzocht. De Gemeente gebruikt het rapport om een strategie voor heel Oosterenk te bepalen.



11.2 STOMP-principe als basis ontwerp

De voetganger en fietser staan centraal in het Centrumgebied Oosterenk. Het STOMP-principe is voor het toevoegen van de nieuwe woningen leidend. STOMP staat voor hoe we verplaatsingen in een gebied onderscheiden: Stappen (lopen), Trappen (fietsen), Openbaar vervoer, Mobility as a Service (MaaS) en Privéauto. Het STOMP-principe geeft een duidelijke prioritering in denken en doen aangaande de mobiliteitsvraag. Dit is ook zichtbaar in de ontwikkelprincipes en het ruimtelijk raamwerk.

S-Stappen

Allereerst te voet (Stappen)
Op dit moment zijn er enkele voorzieningen in het gebied op loopafstand vanuit het hart van het centrumgebied. We zien nu vooral veel wandelaars die het gebied doorkruisen om in het naastgelegen natuurgebied de Westerveldse Aa te wandelen. Bewoners vanuit de wijk Wipstrik doorkruisen Oosterenk van west naar oost om het natuurgebied te bereiken.

In de nieuwe plannen worden meer voorzieningen toegevoegd, wat maakt dat het voor de voetganger een interessanter gebied wordt. Je hoeft de wijk niet meer uit voor je dagelijkse boodschappen. Er wordt aangesloten op bestaande wandelstructuren en de routes worden aantrekkelijker gemaakt door de kwaliteitsimpuls van het openbare gebied. Door het toevoegen van voorzieningen zijn er voor toekomstige bewoners faciliteiten op loopafstand.

De openbare ruimte wordt opnieuw ingericht, waarbij de wandelaar en de fietser voorop komen te staan. Door het toevoegen van kwalitatief hoogwaardige wandelroutes zullen mensen sneller de benenwagen nemen. Daarnaast worden er rondom de Stadsrand nieuwe recreatieve wandelpaden toegevoegd die ervoor zorgen dat de verbindingen met het natuurgebied worden versterkt. Er worden ommetjes toegevoegd.

Wandelen

T-Trappen

Als wereldfietsstad heeft Zwolle hoge ambities en een concreet actieplan om te werken aan onder meer de verbetering van de fietsinfrastructuur. Nu al scoort Zwolle hoog als het gaat om het aandeel fietsgebruik binnen stedelijk gebied. De ontwikkelingen in Centrumgebied Oosterenk dragen eraan bij om toekomstige gebruikers en bewoners te motiveren de fiets te kiezen.

De fietsparkeervoorzieningen in de nieuwe woongebouwen stimuleren het gebruik van de fiets. In deze voorzieningen is plek voor tal van soorten fietsen; denk aan bakfietsen, kratfietsen, racefietsen en mountainbikes. Hierdoor maken we het aantrekkelijk om snel de fiets te pakken. Om in te spelen op het steeds grotere aandeel elektrische fietsen wordt ook aandacht besteed aan fietslaadinfrastructuur.

Net als de wandelroutes worden ook de fietsroutes in het openbare gebied aangepakt. Door bestaande fietspaden te verleggen of fietsers te sturen in een bepaalde richting, wordt de bereikbaarheid per fiets in en uit het gebied verbeterd. Door het aantrekkelijker te maken om de fiets te pakken, ook in de parkeervoorziening, zorgen we ervoor dat het aantal auto's en autobewegingen in het gebied vermindert.



Fietsen

O-Openbaar Vervoer

Centrumgebied Oosterenk is goed ontsloten door verschillende buslijnen die stoppen bij het ziekenhuis. Lokale en regionale bussen rijden door het centrumgebied. Het station is hiermee met 15-20 minuten goed bereikbaar.

Door onder meer de aanwezigheid van meerdere scholen zien we dat het openbaar vervoer op piektijden veelvuldig gebruikt wordt. Door de toevoeging van nieuwe woningen komen er nieuwe OV-reizigers bij. Dit biedt kansen om het OV in de toekomst verder te onderzoeken. De gemeente Zwolle doet zogenoemde MIRT-onderzoeken waarin onder meer wordt gekeken naar kansen voor openbaar vervoer op Oosterenk.

M-Mobility as a Service (MaaS)

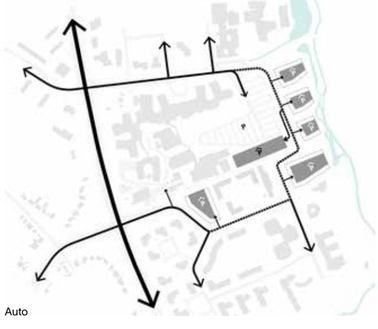
MaaS houdt in dat het gebruik van mobiliteit voorop staat en niet het bezit van vervoersmiddelen. In de parkeervoorzieningen in het gebied wordt deelmobiliteit gerealiseerd voor auto's en bijvoorbeeld scooters, fietsen en bakfietsen. Mensen die slechts enkele keren per maand een auto nodig hebben, kunnen altijd een deelauto gebruiken, met als bijkomende voordeel dat hun vaste lasten lager worden.

Deelmobiliteit past bij de trend van 'bezit' naar 'gebruik'. Het resultaat is de vervanging van de eigen auto, of van de tweede auto. Deelmobiliteit maakt onderdeel uit van de mobiliteitsstrategie en wordt bij de verkoop en verhuur van woningen actief gepromoot. Omdat deelauto's meer gebruikt worden dan particuliere auto's, zijn er bij de inzet van deelauto's in een mobiliteitsconcept minder parkeerplaatsen nodig. Volgens het CROW en het beleid in diverse gemeenten in Nederland kan één deelauto 5 tot 10 parkeerplaatsen vervangen.

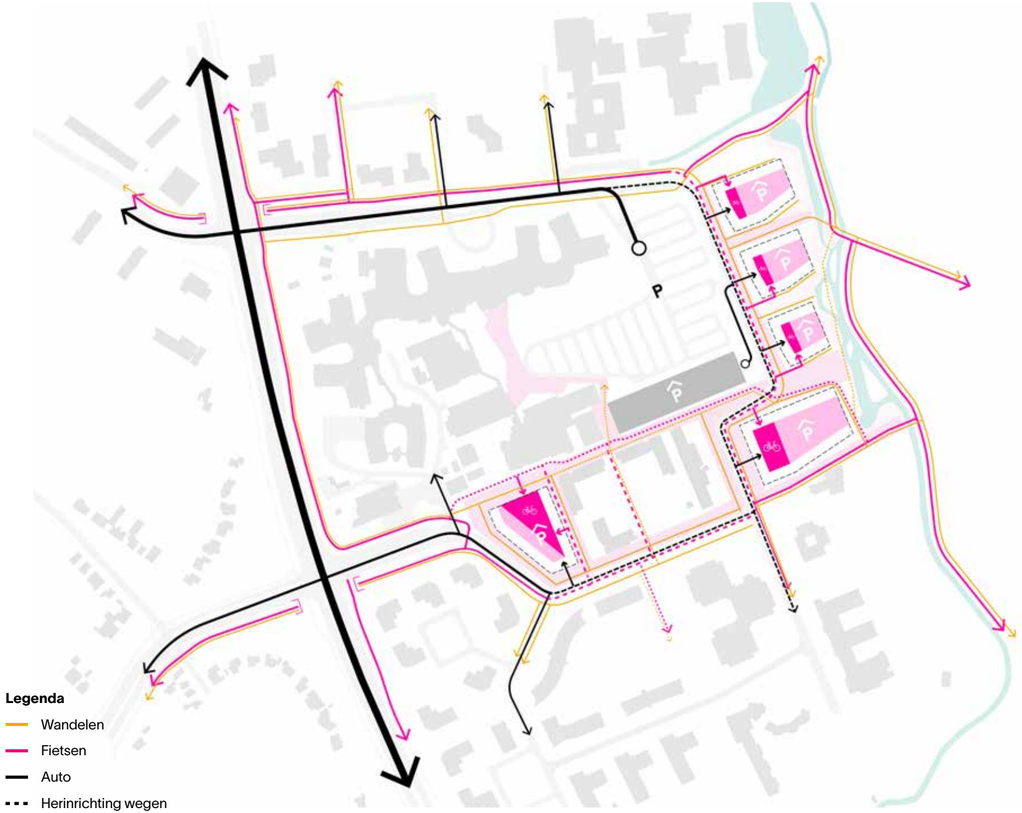
Een mobiliteitshub in het gebied zou kansen bieden, echter heeft de gemeente aangegeven op dit moment nog geen mobiliteitshub te voorzien in Oosterenk.

P-Privé-auto

Oosterenk is met de auto goed bereikbaar vanuit de regio en de A28. Dit maakt dat het voor veel mensen vanzelfsprekend is om voor de auto te kiezen. Met name voor vervoersbewegingen van buiten Zwolle naar Oosterenk en vice versa. Vanuit de behoefte van de beoogde doelgroepen en leefstijlen kijken we naar de maat en schaal van de parkeervoorzieningen die nodig zijn voor de nieuwe woningen. Het uitgangspunt is dat de parkeeropgave voor de bewoners en bezoekers op eigen terrein wordt opgevangen, waarbij het 'blik' uit het zicht wordt gehaald. In principe wordt er niet op straat geparkeerd behoudens invalideparkeren en het laden en lossen van verhuis- en vrachtwagens.



Auto



De verschillende verkeersstromen in Oosterenk: wandelen, fietsen en gemotoriseerd verkeer. Incl. toegangen tot de verschillende stallingsplaatsen.

11.3 Mobiliteitsplan Centrumgebied Oosterenk

Om de ambities in de huidige context waar te maken is er een mobiliteitsplan opgesteld. Deze voorwaarden en uitgangspunten gelden onder meer als basis:

→ Het Mobiliteitsplan voorziet alle toekomstige doelgroepen (bewoners en bezoekers) in hun mobiliteitsbehoefte.

→ **De wandelaar en de fietser voorop**
In het ruimtelijke ontwerp komt de focus te liggen op langzaam verkeer in plaats van op de auto, zoals dat nu het geval is. Om dit te doen zetten we in op aantrekkelijke looproutes en een goede aansluiting op de fietsinfrastructuur met goede centrale fietsparkeervoorzieningen. Ook zal deelmobiliteit toegepast worden zodat er minder auto/scooterbezit nodig is. In welke mate, wordt in het vervolg onderzocht.

→ **De parkeernorm onderbouwd omlaag**
De vigerende autoparkeernormen zijn fors voor wat past bij het gemengde woon-werkgebied dat we willen creëren. We zijn voornemens de parkeeropgave onderbouwd omlaag te brengen tot een niveau dat past bij de ambities en de sfeer van Centrumgebied Oosterenk. We concentreren het parkeren in centrale voorzieningen.

We verwachten dat een aanzienlijk deel van de toekomstige bewoners nog wel gemakkelijk een eigen auto wil kunnen parkeren. Voor doelgroepen die openstaan voor deelmobiliteit gaan we onderzoeken hoe we dit organiseren. In ieder geval als alternatief voor de tweede auto, maar we kijken ook of deelmobiliteit voor de Kop van de Boulevard een alternatief kan zijn voor de eerste auto. Dit concept zal bestaan uit deelauto's en wellicht ook uit deelbakfietsen en/of deelfietsen, zo veel mogelijk elektrisch.

→ **Kansen dubbelgebruik verkennen**
Oosterenk is een gebied met veel parkeercapaciteit. Dat moet efficiënter. We streven ernaar om parkeercapaciteit te combineren door dubbelgebruik. Daar liggen kansen voor, in samenwerking met omliggende instellingen. Op de Kop van de Boulevard geldt dat een deel van de parkeerplaatsen van de bewoners overdag gebruikt kan worden ten behoeve van werknemers of bezoekers van de voorzieningen. Ook bij de Stadsrand is er sprake van dubbelgebruik: de bezoekers van de voorzieningen, functies met reguliere kantoortijden, maken gebruik van de zwerfparkeerplekken van de bewoners. In het ontwerp wordt hier rekening mee gehouden, ook ten aanzien van NEN 2443. Dat houdt in dat er voor het ontwerp van de garages rekening wordt gehouden met de maatvoeringen behorend bij het type garage (stallingsgarage, niet-openbare parkeergarage en openbare parkeergarages). Per deelproject wordt onderbouwd welk type garage er toegepast dient te worden.

→ **Dubbelgebruik bestaande functies**
Voor de Kop van de Boulevard wordt onderzocht of de bewoners gebruik kunnen maken van de parkeerplaatsen van de bestaande kantoren. Het voordeel is dat Jansen Vastgoed al een aantal kantoren in de directe nabijheid in eigendom heeft, waaronder het Health Innovation Park. Door het gebruik van een 'slimme slagboom' kunnen bewoners 's avonds en in het weekend mogelijkerwijs parkeren op de vaak leegstaande parkeervelden. Daarnaast worden in een vervolgstadium gesprekken gevoerd met eigenaren uit de buurt om ook op die parkeerterreinen dubbelgebruik mogelijk te maken.

11.4 Ruimtelijke opgave parkeren

Methodiek om ruimtelijke opgave voor parkeren van voertuigen te bepalen

Met als leidend kader de Regeling Parkeernormen (2016) van de gemeente, bepalen we de parkeeropgave voor fiets, deelmobiliteit en auto als onderdeel van het mobiliteitsplan. Volgens het STOMP-principe geven we (voor zover mogelijk) de voorkeur aan alternatieven voor de auto. We sturen ook naar alternatieven door geen parkeerplek beschikbaar te stellen aan wie dat niet nodig heeft, en hier een alternatief voor te bieden. De stappen voor het bepalen van de parkeeropgave zijn:

1. Het vertrekpunt op basis van de ligging van het gebied
2. Correctie vertrekpunt op basis van autobezit en aanpassen bezoekersnorm
3. Stimuleren fietsgebruik
4. Correctie op basis van deelmobiliteit
5. Toepassen dubbelgebruik op deelgebied
6. Flexibel ontwerp om voorbereid te zijn op de toekomst

Stap 0: vertrekpunt vanuit het huidig beleid

Oosterenk wordt in het huidige beleid gekwalificeerd als ‘matig stedelijk gebied in rest bebouwde kom’. In de ontwikkeling wensen we af te wijken van de bijbehorende parkeernormen. Oosterenk kent op dit moment een adressendichtheid van 1,010 adressen.

Stap 1: het vertrekpunt op basis van de ligging van het gebied

In de eerste stap bepalen we het beleidsuitgangspunt. We bepalen de vigerende norm (stap 0), maar vooral de norm op basis van het gebied waar de gebiedsontwikkeling in wordt gerealiseerd. Dit vormt het vertrekpunt voor fiets- en autoparkeren. Met vertrekpunt bedoelen we: op basis van de ligging van het gebied, zonder aanvullende maatregelen, zoals de inzet van deelmobiliteit en een overkwaliteit van fietsvoorzieningen.

We transformeren een locatie aan de rand van de stad naar een locatie aan de toekomstige binnenring (Ceintuurbaan). De huidige normering (matig stedelijk, rest bebouwde kom) gaat niet meer op. Met de plannen verandert het gebied naar zeer sterk stedelijk, schil centrum, met bijbehorende parkeernormen. In het scenario van de hoge variant van de Gebiedsvisie Oosterenk zal de adressendichtheid toenemen tot zo’n 2,927 adressen.

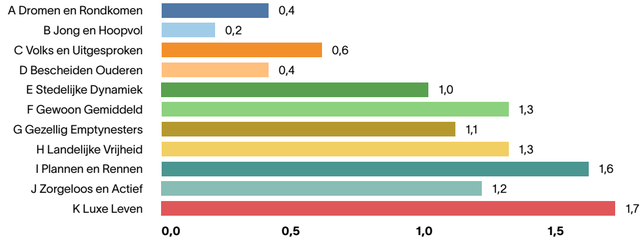
Stap 2: correctie vertrekpunt o.b.v. autobezit en aanpassen bezoekersnorm

Autobezit

We nemen het verwachte autobezit ook mee in de berekening van de parkeeropgave. Op basis van de beoogde doelgroepen volgens de Whize systematiek weten we uit data wat het autobezit is in Zwolle. Zie daarvoor de figuur hieronder. We zien vooral bij de doelgroepen Dromen en Rondkomen, Jong en Hoopvol, huurders van de sociale woningen en bewoners van de zorgwoningen dat het autobezit gemiddeld onder de 0,5 ligt.

Op basis van de programmatabel met een onderverdeling naar doelgroepen en woningtypes is het verwachte autobezit doorgerekend. Deze informatie nemen we mee. Om het autobezit te corrigeren, hanteren we als vertrekpunt (voor de bewonersnorm) het gemiddelde van de geactualiseerde stedelijkheidsgraad en het autobezit.

Gemiddeld aantal auto's per Whize segment
(bron Whooz, gecorrigeerd o.b.v. CBS)



We hanteren voor het niet-wonenprogramma een reductie van 40% op de vigerende autoparkeernorm. Dit is mogelijk omdat we vooral buurtvoorzieningen realiseren. De voorzieningen zijn niet wijkoverstijgend en hebben daardoor geen aantrekkingskracht voor bezoekers buiten de wijk. Op deze manier komt de normering neer op het beleid voor een schillocatie (in plaats van ‘rest bebouwde kom’) met een hogere stedelijkheidsgraad. Deze reductie is daarnaast te verantwoorden doordat het niet-wonenprogramma grotendeels een tegengestelde bezetting heeft in vergelijking met het woonprogramma. Zodra de bewoners afwezig zijn wordt er door het niet-wonenprogramma geparkeerd en andersom.

Bezoekersnorm

In de parkeerkencijfers van het CROW wordt altijd gerekend met een bezoekersparkeernorm van 0,3 parkeerplaatsen per huishouden. Dit kencijfer is ongeacht de ligging van het te ontwikkelen gebied. In Zwolle zien we dat mensen bij de keuze van hun vervoerswijze rekening houden met de lokale omstandigheden. Dit is ook de ambitie in gebieden als Oosterenk, die zeer sterk stedelijk worden en vlak aan de toekomstige Binnenring liggen. In Zwolle en Oosterenk hebben we (zeker met de aanpassingen in de infrastructuur) een goed wandel-, fiets- en openbaar vervoer- netwerk. Het is niet mogelijk om op straat te parkeren in Oosterenk. Bezoekers van bewoners nemen deze afwegingen mee in hun verplaatsingsgedrag, waarbij aangenomen mag worden dat ze vaker voor de fiets of het openbaar vervoer kiezen dan voor de auto. We passen de parkeernorm van 0,3 parkeerplaatsen voor bezoekers per woning daarom aan naar 0,2 parkeerplaatsen.

Stap 3: Stimuleren fietsgebruik

Er wordt in weinig gemeenten zoveel gefietst als in Zwolle. Zeker binnenstedelijk is de fiets een volwaardig alternatief voor de auto. Met de opkomst van de e-bike is ook regionaal (afstanden tot 15 kilometer) de fiets en alternatief voor de auto. Het station Zwolle is uiteindelijk maar 12-15 minuten fietsen. Om fietsen en de OV-fiets een alternatief voor de auto te maken, moeten we breder kijken dan alleen de reguliere fiets. Er moet ruimte zijn voor verschillende vormen van fietsen. De bakfiets voor grotere boodschappen of de kinderen wegbrengen, een elektrische fiets voor de lange afstand en ook een oude stadsfiets voor een avondje de stad in.

Fietsparkeernormen

Gemeentes hebben in toenemende mate parkeernormen voor de fiets. Zwolle heeft deze nog niet, daarom hanteren we de Amsterdamse Bouwbrief voor woningen en CROW-normen voor niet-wonen als uitgangspunt. Boven op het toepassen van deze normen zorgen we dat de fietsparkeervoorzieningen zodanig worden uitgerust, dat er ruimte is voor 'buitenmodelfietsen'. We verwachten dat met deze overkwaliteit aan fietsparkeervoorzieningen mensen vaker fietsachtige mobiliteit kiezen, in plaats van de auto te gebruiken.

Fietsparkeervoorzieningen:

→ 1. In het geval van een gemeenschappelijke fietsenberging worden per woning, afhankelijk van de woninggrootte, fietsparkeerplaatsen conform onderliggende tabel gerealiseerd. Voor de eengezinswoningen kan het fietsen ook opgelost worden in een privéberging (conform bouwbesluit). Per woning worden 0,75 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers gerealiseerd. Voor werk- en voorzieningenprogramma berusten we ons op cijfers van het CROW.

Gebruiksoppervlakte woning (m²)	Aantal plekken in fietsrek
< 50	2
>50 - < 75	3
>75 - <100	4
>100	5
>125	6

→ 2. Gemeenschappelijke fietsenbergingen worden per woon-/appartementenblok opgelost, zodat het sociaal veilig voelt en de fietsen beveiligd zijn en droog staan.

→ 3. Gemeenschappelijke fietsenbergingen zijn toegankelijk en laagdrempelig: de fiets kan dichtbij huis geparkeerd/gestald worden met maximaal één tussendeur tot openbaar gebied en zonder hoogteverschil (maaiveld of op dezelfde verdieping met bijpassende lift) of op maximaal 150 meter van een voorziening.

→ 4. Gemeenschappelijke fietsenbergingen bevatten voor zoveel mogelijk woningen een ruimer gedimensioneerde plek (2.0 m2 in plaats van 1.5 m2) op de vloer (niet boven in rek), zodat er plek is voor buitenmodelfietsen (bakfiets, scooter, etc.).

→ 5. Gemeenschappelijke fietsenbergingen bieden voldoende laadmogelijkheden voor elektrische fietsen.

→ 6. Fietsenbergingen zijn inpandig.

→ 7. Fietsenbergingen zijn zo veel mogelijk in een rek; minimaal twee plekken in een laag rek per woning (éénpersoonshuishoudens een plek beneden), conform Amsterdamse bouwbrief.

De entrees van de fietsparkeervoorzieningen:

1. Bevinden zich op logische plekken in de plint van het complex.
2. Zijn bij voorkeur niet dezelfde entrees als de entrees voor de auto.
3. Zijn logisch vindbaar voor bezoekers.
4. Sluiten aan op de ontsluitingsstructuur voor fietsverkeer in Oosterenk.

Stap 4: correctie op basis van deelmobiliteit

Aanbod van deelmobiliteit Centrumgebied Oosterenk

We willen de gebruikers van Centrumgebied Oosterenk ook een deelmobiliteitsconcept op maat aanbieden. Een pakket deelmobiliteit kan vooral bewoners stimuleren afstand de doen van de eigen auto. Wanneer dit aanbod onderdeel is van de verkoop of verhuur van woningen, maken we gebruik van het verhuismoment om mensen te verleiden een gedragsverandering aan te gaan. Voor bepaalde bewonersdoelgroepen zien we kansen om met deelmobiliteit bewoners te stimuleren afstand te doen van de tweede auto of zelfs de eerste auto. We willen een gevarieerd pakket aanbieden voor bewoners bestaande uit deelauto's, deelbakfietsen en deel-e-bikes. Zwolle heeft nog geen beleid rondom deelauto's. Dit is weldegelijk in de maak. In het land zijn er enkele voorbeelden van dit soort pakketten-op-maat voor gebiedsontwikkeling. Omdat deelmobiliteit een redelijk nieuwe ontwikkeling is, zijn echte successen nog niet te bepalen. Het is daarom vooral belangrijk ambitieus, maar ook realistisch te zijn en voorbereid te zijn op het geval dat deelmobiliteit niet werkt.

Aanbod deelmobiliteit in combinatie met een reductie van het autoparkeren voor bewoners

Om te zorgen dat mensen kiezen voor deelmobiliteit is voldoende en divers aanbod belangrijk. Daarnaast gaat het succes van deelmobiliteit gepaard met maatregelen om het concurrerend te maken met de privéauto. Dat betekent: gereguleerd parkeren in de openbare ruimte. Daarnaast kan schaarste worden gecreëerd door een reductie op het bewonersparkeren toe te passen, omdat het deelmobiliteitsconcept zich vooral richt op bewoners.

Deelmobiliteit in Oosterenk

We dimensioneren het aanbod deelmobiliteit.

→ 1. In het land zien we dat vooral de deelauto potentie heeft als vervanger van de privé-auto. Er wordt veel onderzoek gedaan naarhoeveel gebruikers een deelauto 'nodig heeft'. Uit marktconsultaties in andere projecten en op basis van expert judgement schatten we in dat op deze locatie een deelauto ongeveer 25 huishoudens kan bedienen. Op basis van de doelgroepen zien we dat ongeveer de helft van de huishoudens in Oosterenk Centrumgebied 'vatbaar' is voor deelmobiliteit. Dat betekent dat we voor 577 woningen naar boven afgerond 12 deelauto's dimensioneren (577 / 2 / 25);

→ 2. Een bijpassende reductie voor het bewonersparkeren is op zijn plaats. Het reductiepercentage verschilt in het land. Dit hangt af van het vertrekpunt van het bewonersdeel van de norm, de stedelijkheidsgraad, de doelgroep, de beschikbaarheid van mobiliteitsalternatieven en de schaarste van de ruimte. Het reductiepercentage is dus in wezen ook een gemeentelijk beleidsdoel. Omdat dit beleidsdoel in Zwolle nog ontbreekt bepalen we dit aan de hand van andere voorbeelden in het land. Zaanstad en Eindhoven zijn vergelijkbare steden. 10% van de bewonersopgave is daar het beleidsuitgangspunt voor een locatie zoals Oosterenk, bij het vertrekpunt voor de bewonersnorm. Het komt overeen met een reductie van 52 plekken. Dat betekent dat we voor iedere deelauto 4,3 parkeerplekken reduceren. Deze vervangingsratio komt sterk overeen met de vervangingsratio die het CROW voorschrijft: 1 op 4.

Randvoorwaarden voor uitwerking

De uitwerking volgt bij de omgevingsvergunning. De reductie kan dan worden doorgevoerd indien er een plan voor een aanbod van deelmobiliteit is en er geen sprake is van gratis, openbaar parkeren in het gebied. Daarbij is het essentieel langjarige (5-10 jaar) regie te verankeren in bijvoorbeeld een VVE. De ruimtelijke reservering omvat 12 deelauto's, maar onder leiding van de regisseur groeit het aanbod idealiter. Dat kan ook met andere deelvoertuigen dan auto's. Flexibiliteit is belangrijk, omdat het een ontwikkelende markt is

Stap 5: toepassen dubbelgebruik op deelgebied

De insteek is om zo veel mogelijk dubbelgebruik toe te passen. Voor de Kop van de Boulevard liggen hier naar verwachting meer mogelijkheden dan bij de Stadsrand. Een deel van de parkeerplaatsen zal vrije parkeerplaatsen betreffen. Deze worden overdag door werknemers of bezoekers van het niet-wonen-programma gebruikt en 's avonds door de bewoners van de ontwikkeling. Voor de Stadsrand geldt dit in mindere mate. Met het benutten van dubbelgebruik op eigen locaties optimaliseren we het gebruik en daarmee ook de betaalbaarheid en exploitatie van de parkeeraccommodaties.

Naast dubbelgebruik op eigen locatie wordt aanvullend gekeken of er afspraken te maken zijn inzake dubbelgebruik van in de buurt gelegen parkeerterreinen. In 2017 is er op Oosterenk een onderzoek uitgevoerd naar de bezetting van de parkeerterreinen. Hieruit blijkt dat er met name in de avonden veel capaciteit is op de parkeerterreinen van de kantoorgebouwen en op delen van het ziekenhuisterrein.

Kansen voor dubbelgebruik kunnen een wisselwerking zijn tussen deelgebieden in Oosterenk om op gebiedsniveau betere kwaliteit te creëren. Daarmee bedoelen we dat oplossingsrichtingen ook omgedraaid kunnen worden. Bijvoorbeeld: het is het onderzoeken waard of medewerkers van Isala op termijn kunnen parkeren bij de opgave die wordt gerealiseerd voor bewoners van de Kop van de Boulevard.

Het daadwerkelijke dubbelgebruik met omliggende terreinen wordt op dit moment nog niet meegenomen in de parkeerbalans. Dit is een kans voor de toekomst en behoeft verdere uitwerking en concrete afspraken met eigenaren van omliggende parkeerterreinen.

Stap 6: flexibel ontwerp om voorbereid te zijn voor de toekomst

Tot slot borgen we flexibiliteit door voor de mobiliteitsopgave flexibele ruimte te reserveren, mocht het ruimtebeslag van de mobiliteitsbehoefte hoger uitvallen dan voorzien. Dat betekent dat er in de volgende fase (omgevingsplan) verder gestudeerd wordt op de parkeeroplossing. Indien de correcties uit stap 0 t/m stap 5 niet haalbaar zijn, moet de parkeeropgave worden aangepast. Indien uit inzichten blijkt dat het aannemelijk is dat de stappen 0 t/m 5 tot grotere correcties leiden, passen we (om geen onnodige parkeerplaatsen te bouwen) de parkeeropgave aan.

In de ruimtelijke uitwerking wordt toegelicht hoe het auto- en fietsparkeren wordt ondergebracht op de twee locaties. In de volgende fase (omgevingsplan) van de uitwerking is er nadrukkelijk veel aandacht voor veiligheid, maar ook voor het positief stimuleren van het gebruik van de fiets. Bijvoorbeeld door de laatste meters tussen de wandel- en fietsroutes en de fietsparkeerplaatsen.

Parkeernorm

Aan de hand van bovenstaande stappen en op basis van de beoogde ontwikkelingen in de stad en op Oosterenk wordt voor woningen in Centrumgebied Oosterenk een gemiddelde parkeernorm van 0,92 per woning gehanteerd voor de Kop van de Boulevard en een gemiddelde parkeernorm van 0,99 per woning voor de Stadsrand. Gecombineerd met het niet-woonprogramma resulteert dit in 295 parkeerplaatsen voor de Kop van de Boulevard (op basis van 327 woningen) en 239 voor de Stadsrand (op basis van 250 woningen). In het hoofdstuk planaspecten staat het aantal parkeerplaatsen verbeeld in een kaart.

Voor het bepalen van de parkeerbalans is uitgegaan van het programma, zoals omschreven in hoofdstuk 8. Zoals in paragraaf 8.5 toegelicht is het wenselijk om flexibiliteit te behouden in de functies in de plinten. In het Omgevingsplan wordt in de parkeerbalans rekening gehouden met het worst-case-scenario qua functie, inclusief de bijbehorende parkeernorm.

Stadsrand: een commerciële afweging

De parkeerbalans zoals opgesteld gaat uit van zwerfplekken voor alle auto's: geen enkele bewoners heeft een vaste parkeerplaats. Daarmee komt de minimale parkeernorm voor de Stadsrand op 239 parkeerplaatsen + 5 plaatsen voor deelauto's. Naast een optimale parkeerbalans bestaat er ook de commerciële afweging. Over het algemeen willen kopers die een woning kopen in het dure segment graag 1 parkeerplaats in de directe nabijheid van de entree van hun woning. Voor de dure koopwoningen (ggb en app) is het daarom wenselijk rekening te houden met een vaste plek in de garage voor maximaal 1 auto. Het geven van 1 eigen plek is nadelig voor het dubbelgebruik. In het vervolgproces wordt samen met de makelaar en de verkoopmanager bepaald welke woningen een eigen parkeerplaats dienen te krijgen ten behoeve van de verkoopbaarheid. Voor deze ROP-fase houden we voor de Stadsrand een ruimtebeslag aan van minimaal 261 parkeerplaatsen en maximaal 284 parkeerplaatsen, inclusief 5 plaatsen voor deelmobiliteit.

Parkeerbalans Kop van de Boulevard	**Aantal parkeerplaatsen**	**Parkeernorm***	
Autoparkeren woningen & voorzieningen (incl. bezoekers)	295	0,90	* per wooneenheid op basis van 327 woningen
Totaal	**295**		
Fietsparkeren			
Fietsparkeren woningen & voorzieningen (incl. bezoekers)	1.271	3,89	* per wooneenheid op basis van 327 woningen
Totaal	**1.271**		
Parkeerbalans Stadsrand			
Autoparkeren woningen & voorzieningen (incl. bezoekers)	239**	0,96	* per wooneenheid op basis van 250 woningen
Totaal	**239**		
Fietsparkeren			
Fietsparkeren woningen & voorzieningen (incl. bezoekers)	1.041	4,16	* per wooneenheid op basis van 250 woningen
Totaal	**1.041**		
Deelautos			
	12		*betreft voor beide deelgebieden

** de 239 parkeerplaatsen zijn het absolute minimale aantal parkeerplaatsen conform rapport Rebel na stap 5.

11.5 Verkeer

Auto

De herontwikkeling van Centrumgebied Oosterenk, met het programma, zoals in dit ROP is opgenomen, zorgt voor extra verkeersbewegingen. De toename van het verkeer is beperkt. De kruispunten van de Ceintuurbaan kunnen het verkeersaanbod met dit plan erbij afwikkelen, blijkt uit onderzoek van Goudappel. De resultaten zijn vergelijkbaar met de huidige situatie.

Er zijn drie verklaringen waarom het effect relatief klein is, namelijk:
- → Het extra verkeersaanbod van de planontwikkeling is beperkt.
- → De toename is in de tegenspitsrichting. Vanwege het hoge aantal arbeidsplaatsen ten opzichte van inwoners gaan er in de ochtendspits veel meer motorvoertuigen het gebied in dan uit. Daar is nog 'ruimte'.
- → De toename van het verkeer op de richtingen heeft op andere richtingen een klein wegdrukeffect naar andere routes.

Fiets

Omdat we de wandelaar en de fietser vooropzetten, neemt het aantal fietsers toe. In het ruimtelijk ontwerp faciliteren we dit op meerdere manieren, bijvoorbeeld door het toevoegen van goede routes en goede parkeerplekken voor de fiets. De veiligheid van de fietser staat hierbij voorop. In de uitwerking van de plannen voor het openbaar gebied, de wegenstructuur en specifieke knooppunten, zoals de belangrijke logistieke route van Isala en de Kop van de Boulevard, wordt specifiek naar het belang van de fietser gekeken. Er is een aantal kritische oversteekpunten waarvoor in de verdere uitwerking van het ontwerp van de openbare ruimte (door de gemeente in samenspraak met belanghebbenden) goed gekeken wordt naar een goede doorstroming en het verbeteren van de fietsveiligheid.

Logistiek Kop van de Boulevard

Op de Kop van de Boulevard zijn voor het laden en lossen van vrachtwagens voor de buurtsupermarkt en voor de overige voorzieningen logistieke oplossingen uitgewerkt. Er wordt een logistieke route ontworpen die naast bevoorrading voor de supermarkt ook gebruikt wordt door de verhuiswagen en als calamiteitenroute. De verwachting is dat het laden en lossen van de voorzieningen een aantal keer per dag plaatsvindt. Aangezien het een kleinere supermarkt betreft, is de verwachting dat dit maximaal 4 a 5 keer per dag is. Uitgangspunt is dat het lossen en of laden bij voorkeur op eigen terrein plaatsvindt en zo weinig mogelijk in de openbare ruimte. Er zijn drie scenario's verkend, die in de volgende fase verder worden uitgewerkt. Daarna wordt een definitieve keuze gemaakt. Belangrijke aandachtspunten bij de logistieke route zijn verkeersveiligheid en eventuele geluidsoverlast. De laad- en losruimte ligt bij voorkeur in de zone van reuring. Zo niet, dan worden geluidsbeperkende maatregelen ontworpen, zie spelregels in hoofdstuk 13. Hiermee wordt rekening gehouden in het ontwerp van de route en het gebouw. De gemeentelijke vuilnisophaaldiensten maken geen gebruik van de nieuw te realiseren tussenstraat. De scenario's voor laden en lossen worden in de vervolgfase verder integraal ontworpen, waarbij rekening gehouden wordt met onder meer woonkwaliteit, stedenbouw, geluid en veiligheid.







ONDERWERPEN FYSIEKE LEEFOMGEVING

12.

Centrumgebied Oosterenk transformeert naar een gemengd stedelijk gebied. Hoe zorgen we nu en in de toekomst voor een goed werk- en leefklimaat, met gezonde bewoners en werkers? In dit hoofdstuk geven we aan hoe de gezondheid nu en in de toekomst gewaarborgd wordt. Met de herontwikkeling is wet- en regelgeving van toepassing, zodat de toekomstige bewoners in Oosterenk gezond en veilig kunnen wonen zonder de bestaande bedrijven te beperken in hun bedrijfsvoering. Naast wet- en regelgeving zijn er niet meetbare maar wel essentiële aspecten die bijdragen aan een gezonde leefomgeving. De onderdelen die in dit hoofdstuk worden beschreven gaan dan ook over het beschermen, bevorderen en faciliteren van de gezondheid voor de bewoners en bezoekers.

12.1 Geluid

Ons gehoor is een belangrijk zintuig waar informatie over onze omgeving binnenkomt. Een teveel aan geluid is nadelig voor onze gezondheid en de ‘verkeerde’ geluiden leiden tot hinder en overlast.

De geluidsbronnen van Oosterenk

In Oosterenk bevinden zich een aantal geluidsbronnen. Het betreft in hoofdlijnen:

- → Wegverkeer;
- → Geluid veroorzaakt door de traumahelikopter van Isala;
- → Toekomstige speelplekken;
- → Laden en lossen.

Toetsingskader

Het toetsingskader is de Omgevingswet. Voor het ROP is rekening gehouden met het toetsingskader voor de nieuwe Omgevingswet. Sweco geeft aan dat het huidige toetsingskader (2024) geen significante afwijkingen geeft op het toetsingskader van 2023. Voor dit gebied geldt een maximaal toelaatbare waarde (voorkeursgrenswaarde) van 48 dB en een maximaal te ontheffen waarde van 63 dB. Tussen deze twee waarden dienen er hogere waarden te worden aangevraagd. De gemeente Zwolle hanteert een lokaal beleid met specifieke regels voor het verlenen van hogere waarden vanwege wegverkeerslawaai: het gebiedsgericht milieubeleid. Het plangebied valt nu onder de categorie ‘Kantoren en voorzieningen', maar aangenomen wordt dat dit gebied onder ‘gemengd gebied’ gaat vallen. Voor dit type gebied is de gemeentelijke doelstelling 48 dB voor wegverkeerslawaai, even hoog als de wettelijke voorkeursgrens waarde van 48 dB. De hoogst toelaatbare geluidbelasting is 58 dB, dat is lager dan het wettelijke maximum van 63 dB. De gemeente heeft aangegeven dat een geluidsluwe gevel bij een grotere ontwikkeling verlangd wordt, zelfs als de geluidbelasting onder de 58 dB blijft. Gemeente Zwolle kent geen beleid ten aanzien van geluidsluwe buitenruimtes. In het gebiedsgerichte beleid worden waarden per gebiedstype gegeven. De Stadsrand zou daarin, op basis van de ambitie voor dit gebied, binnen het type Groenstedelijk vallen. De ambitiewaarde voor dit gebied is 43 dB. Dit is daarom een goed uitgangspunt voor de buitenruimte. Is dit niet haalbaar dan is daar van af te wijken, maar dat moet dan wel gemotiveerd worden. Het belangrijkste is dat een prettig verblijfsklimaat wordt gecreëerd dat aansluit bij de wensen van de doelgroep.

Wegverkeer

Sweco heeft een quickscan geluid Oosterenk opgesteld. Voor deze quickscan is uitgegaan van de verkeersprognoses voor het jaar 2040. In de quickscan zijn de twee geluidscontouren in beeld gebracht:

→ Geluidscontouren ten gevolge van de Ceintuurbaan
→ Geluidscontouren ten gevolge van de Dokter van Heesweg/Dokter van Thienenweg/Dokter Spanjaardweg

Ten aanzien van het wegverkeerslawaai blijkt dat in een deel van het plangebied de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden (geel). De maximaal te ontheffen waarde wordt echter nergens overschreden. Dat betekent dat woningbouw mogelijk is alleen zullen er wel hogere waarden aangevraagd moeten worden. In het gemeentelijke beleid (Beleidsregel Hogere waarden Wet geluidhinder d.d. 2 april 2007) zijn aanvullende eisen opgenomen. Voor het gebiedstype 'Gemengd gebied' (Kop van de Boulevard) is daarin een grenswaarde opgenomen voor wegverkeerslawaai van 58 dB. Een strook aan de westzijde van de Kop van de Boulevard is binnen de 58 dB-contour (oranje) gelegen. Vanuit het gemeentelijke geluidsbeleid geldt hierbij de ambitie dat iedere woning in deze zone moet beschikken over een geluidsluwe gevel. Hiermee dient bij het uitwerken van het stedenbouwkundig plan rekening gehouden te worden.



Geluidscontouren ten gevolge van de Ceintuurbaan



Geluidscontouren ten gevolge van de Dokter van Heesweg/
Dokter van Thienenweg/ Dokter Spanjaardweg

Geluid traumahelikopter

Op het dak van Isala landt de traumahelikopter bij calamiteiten in de regio. In 2012 is een luchthavenregeling vastgesteld voor de vliegbewegingen. Daarbij horen ook geluidsberekeningen. Op jaarbasis worden er gemiddeld 180 vliegbewegingen uitgevoerd. Middels berekeningen is aangetoond dat buiten het luchthavengebied de wettelijke eis van 56 dB(A) niet wordt overschreden. Hierbij is van belang te vermelden, dat wanneer er andere helikopters komen of afgeweken wordt van het gestelde in de huidige luchthavenregeling,
Isala op basis van het vigerende beleid berekeningen dient te doen. Daarbij zal Isala sturen op het handhaven van een luchthavenregeling.

In overleg met het bevoegd gezag (Provincie) is afgesproken om in het traject van het omgevingsplan in overleg met Isala én het bevoegd gezag een verdiepingsslag te maken in de gehanteerde uitgangspunten in 2012 naar het huidige beleid. Voor het ROP is een dergelijke verdiepingsslag niet nodig, omdat de luchthavenregeling geen beperkingen geeft aan het toevoegen van woningen. Vice versa geeft het toevoegen van woningen geen beperking op het uitvoeren van vluchten.



Luchthavengebied conform luchthavenregeling Isala

Speelplekken

Bij de komst van nieuwe bewoners in Oosterenk horen speelplekken. Door deze speelplekken kunnen mensen geluidsoverlast ervaren. Het is van belang dat de toekomstige bewoners weten waar de speelplekken komen, zie hoofdstuk Landschap, en dat ze invloed hebben op het type speelplekken. In het plan zijn locaties voor speelplekken aangegeven. Met de toekomstige bewoners wordt in de toekomst middels een workshop gezamenlijk de exacte invulling van het spelen bepaald. Uitgangspunten voor de speelplekken worden vooraf bepaald. Zo is een speelplek onverhard, zijn eventuele speeltoestellen van natuurlijk materiaal en gaat de speelplek op in het landschap.

Laden en lossen

Bij voorzieningen, en dan met name bij een buurtsupermarkt, behoort een logistieke behoefte. Veelal wordt er twee keer per dag geladen en gelost. Dit laden en lossen kan geluidshinder met zich meebrengen. In de verdere uitwerking van de ontwerpen dient rekening gehouden te worden met deze geluidsbelasting. Laden en lossen bevindt zich in de geluidsbelaste zone.

Maatregelen

→ Om te zorgen dat bewoners zich gezond voelen, worden uitgangspunten voor het ontwerp opgenomen in de spelregels.

→ In de Omgevingsplanfase wordt een verdiepingsslag gemaakt in de doorrekening van de geluidsbelasting op de gevels om vervolgens de noodzakelijke maatregelen te treffen ter voorkoming van geluidshinder in de woningen en op de buitenruimtes.

12.2 Externe veiligheid

In de quickscan Externe Veiligheid, opgesteld door Sweco, is onderzoek gedaan naar de ligging van risicobronnen. Voor de twee ontwikkellocaties is bekeken of de risicobronnen daadwerkelijk een risico vormen voor de beoogde ontwikkelingen. Een aantal bronnen bevindt zich te ver van de ontwikkellocaties en vormt daarmee geen risico. Een drietal bronnen kan wel invloed hebben op de externe veiligheid. Deze worden hieronder kort besproken.

In het kader van externe veiligheid zijn rondom de twee ontwikkelgebieden de volgende risicobronnen gesignaleerd:

- → Zuurstoftanks Isala ziekenhuis
- → Heliport Isala ziekenhuis
- → Radioactieve (afval)stoffen Isala Ziekenhuis

Zuurstoftank Isala Ziekenhuis

Naast de Kop van de Boulevard (Bonepadsweg) staan drie verticale zuurstoftanks. Zuurstof is zelf niet brandbaar, maar heeft een oxiderende, brandbevorderende werking voor andere brandstoffen. De zuurstoftanks vormen dus geen extra risico voor externe veiligheid.

Heliport Isala Ziekenhuis

De heliport van het Isala ziekenhuis wordt gebruikt voor het opstijgen en landen van de traumahelikopter. De aan- en uitvliegroute van de traumahelikopter is van belang met betrekking tot de externe veiligheid. Deze routes liggen over een klein gedeelte van de ontwikkellocatie Stadsrand. De routes liggen niet in de directe nabijheid van het ontwikkelplot van de Kop van de Boulevard. In gesprek met het bevoegd gezag (Provincie) is gebleken dat er een luchthavenregeling van toepassing is voor Isala. In de luchthavenregeling is Externe Veiligheid een onderwerp waarop getoetst wordt. Voor wat betreft externe veiligheid vormt de aanwezigheid van de traumahelikopter geen risico.

Radioactieve (afval)stoffen Isala Ziekenhuis

In het Isala ziekenhuis gebruikt men radioactieve stoffen en afvalstoffen voor de behandeling van patiënten. Deze stoffen worden gescheiden opgeslagen naar aard, activiteit, gehalte en vervaltijd. Het gaat hier om heel kleine hoeveelheden. Deze worden zo spoedig mogelijk afgegeven aan een aangewezen instelling of dienst. Vrijkomen van de stoffen in de locatie als gevolg van vergunde handelingen is zo laag als redelijkerwijs verwacht mag worden. De aanwezigheid van deze stoffen vormt geen risico voor de externe veiligheid vanwege een aantal eisen ten aanzien van de opslag hiervan, waaronder brandwerendheid van 60 minuten. Een en ander is vastgelegd in de vergunning voor het verrichten van handelingen met radioactieve stoffen.

Conclusie externe veiligheid

Geen van de gevonden risicobronnen in de directie omgeving van het plangebied leidt tot een risico. Hetzij omdat de afstand te groot is, hetzij omdat de risicobron op zichzelf geen risico vormt.

12.3 Bedrijven- en milieuzonering

Milieuzonering is het aanbrengen van een ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Doel is om bij het opstellen van een ruimtelijk plan een goed en veilig leefklimaat te waarborgen, maar tegelijkertijd ook aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het uitoefenen van hun activiteiten. Op de ontwikkellocaties zelf worden naast wonen ook voorzieningen gerealiseerd. De menging van wonen en nieuwe voorzieningen wordt ook in ogenschouw genomen.

Functiemenging

De mate waarin bedrijven invloed hebben op hun omgeving is afhankelijk van de aard van de bedrijvigheid en de afstand tot een gevoelige bestemming. In de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is een lijst opgenomen met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Van deze richtafstanden kan worden afgeweken, mits wordt onderbouwd waarom de feitelijke milieuhinder als minder belastend wordt gezien. De twee ontwikkellocaties zijn gelegen op een kantorenpark met voornamelijk kantoorfuncties. Daarnaast is er een aantal scholen en maatschappelijke organisaties gevestigd. Grootste gebruiker van het kantorenpark is het ziekenhuis Isala. Geconcludeerd kan worden dat de verschillende bedrijven op het kantorenpark in zeer beperkte mate invloed hebben en van hun aard nauwelijks gevoelig zijn voor de beoogde woonbestemming. Wel geldt een aantal aandachtspunten.

Isala ziekenhuis

Het ziekenhuis heeft meerdere bestemmingen: maatschappelijke doeleinden, hospitaal, kantoren, verkeersdoeleinden, groenvoorzieningen, tuin en water. Het Isala ziekenhuis betreft een activiteit in milieucategorie 2. De richtafstanden tot een gemengd gebied conform de publicatie van VNG betreft 10 meter. Met gemengd gebied met wonen wordt in deze VNG publicatie bedoeld een (stedelijk) gebied waar een menging van functies inclusief woningen aanwezig is of wordt geambieerd en mogelijk gemaakt. Er worden naast wonen andere functies toegelaten, zoals horeca, detailhandel, onderwijs, zorg, cultuur en/of lichte bedrijvigheid, die geschikt is voor functiemenging. Oosterenk kan daarmee geschaard worden onder de definitie gemengd gebied.

Let wel: per 1-1-2024 geldt een nieuwe VNG publicatie milieuzonering. De terminologie is aangepast. Het ziekenhuis bevindt zich in 'geluidsruimte zone 1' (voorheen milieucategorie 1 en 2). De richtafstand tot een gemengd gebied is 10 meter. Daarnaast is in de nieuwe VNG publicatie de term 'geurzone' geïntroduceerd. Het ziekhuis valt niet in deze categorie.

Traumahelikopter

Het ziekenhuis is in haar aard niet gevoelig voor de beoogde woonbestemming. Wel dient rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van de traumahelikopter. In de hoofdstukken externe veiligheid en geluid is deze al besproken. In dit hoofdstuk gaat het voornamelijk over de aan- en uitvliegroutes. In de luchthavenregeling is toegelicht dat er een obstakelvrije zone dient te zijn. In het gebied boven een hoek van 4,5 graden vanaf het heliplatform, mogen geen obstakels zijn.

De uit- en aanvliegroute kent een breedte van 102 meter. De route bevindt zich in het meest noordelijke gedeelte van de Stadsrand. De maximale beoogde hoogte van de ontwikkeling op Stadsrand betreft 25 meter. Daarmee is de ontwikkeling in de aanvliegroute geen obstakel of belemmering. In de luchthavenregeling 2012 wordt daarnaast opgemerkt dat in de toekomst hoogbouw mogelijk blijft in de obstakelvrije zone onder de luchthavenregeling.



Aanvliegroute traumahelikopter

Straalpad
Er is een straalpad tussen 2 zendmasten aanwezig van het Agentschap Telecom. Dit straalpad raakt een puntje van de ontwikkellocatie Kop van de Boulevard. Het straalpad ligt op circa 47 tot 50 meter hoogte boven NAP en zal naar verwachting geen gebouw op het ontwikkelplot doorkruisen. Het straalpad is niet beschermd en vormt daarmee geen directe belemmering voor de ontwikkellocatie. Wel wordt geadviseerd om met de beheerder van het straalpad in gesprek te treden over de mogelijke implicaties van de straalpaden op de bouwplannen.

Spuitzone
Er is onderzoek gedaan of de ontwikkelplots in de nabijheid liggen van een spuitzone waar door agrarische bedrijvigheid gebruikgemaakt wordt van gewasbeschermingsmiddelen. Er liggen enkele agrarische percelen binnen 50 meter van het plangebied. Echter, deze percelen worden permanent gebruikt als grasland. Dit betekent dat er met dit plan geen kwetsbare bestemmingen worden gerealiseerd binnen een spuitzone.

Activiteiten op de ontwikkellocaties
Binnen een gemengd gebied kunnen naast wonen verschillende andere functies worden toegelaten. Het uitgangspunt dat zich in een gemengd gebied met wonen alleen bedrijven zullen vestigen die naar aard en invloed op de omgeving geschikt zijn voor ligging in een gebied met functiemenging inclusief wonen. Voor de ontwikkelplots wordt gekozen voor bedrijven die in milieucategorie 1 of 2 vallen. Deze bedrijven behoeven geen afstand tot het wonen. Voorbeelden zijn: supermarkt, kantoor, media, detalhandel, horeca (bij de laatste aandacht voor het horecabeleid van de gemeente Zwolle).

Conclusie bedrijven- en milieuzonering
Geconcludeerd kan worden dat met de beoogde ontwikkelingen geen kwetsbare objecten gerealiseerd worden binnen de richtafstanden, zoals gesteld in de VNG-brochure ‘Bedrijven en milieuzonering’. Dit is mits er een richtafstand van 10 meter aangehouden wordt ten opzichte van de bestemmingsplangrens van het ziekenhuis. Binnen de ontwikkellocaties worden enkel bedrijven toegevoegd die horen in milieucategorie 1 of 2. In de uitwerking van het omgevingsplan, wordt er wederom een toets gedaan met als toetsingskader de Omgevingswet.

12.4 Luchtkwaliteit

Voor de realisatie van de ontwikkellocaties dient onderzoek verricht te worden in het kader van de Wet Milieubeheer. Het doel is om te bepalen of er mogelijk belemmeringen vanuit deze wet- en regelgeving zijn voor de ontwikkeling. Als onderdeel hiervan dienen de effecten op de luchtkwaliteit inzichtelijk gemaakte te worden. Daarbij dient te worden nagegaan of met de ontwikkeling wordt voldaan aan de luchtkwaliteitseisen. In het plangebied is het gemotoriseerde verkeer de bron voor luchtverontreiniging.
Uit de resultaten van het luchtonderzoek komt naar voren dat langs de ontsluitende wegen en nabij de ontwikkellocaties geen overschrijdingen optreden van de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof. Hiermee worden ten gevolge van het plan geen mensen blootgesteld aan concentraties boven de grenswaarden. Het plan voldoet aan grondslag a van artikel 15 lid 1 uit de Wet Milieubeheer.

12.5 Bodem

Voor de ontwikkeling is het van belang om te weten wat de milieukundige toestand van de bodem is. De bodemkwaliteit dient te voldoen aan de toepassingseis wonen. Om de toestand van de bodem in kaart te brengen is er een milieuhygiënisch vooronderzoek conform NEN 5725:2017 uitgevoerd. Beide ontwikkellocaties zijn in gebruik of in gebruik geweest als kantoorlocatie, voor het huidige gebruik waren de ontwikkellocaties in gebruik als weiland. Er hebben geen zware industriële activiteiten plaatsgevonden. Voordat de locaties bebouwd werden waren er sloten aanwezig die inmiddels gedempt zijn, mogelijk bevatten deze slootdempingen (asbesthoudend) puin. Op basis van de onderzoeksresultaten is er verder geen milieuverontreiniging te verwachten. Vanwege de mogelijke aanwezigheid van asbesthoudend puin wordt er wel aanbevolen om aanvullende bodemonderzoeken te doen. Indien noodzakelijk zullen er voorafgaand aan de bouw nog aanvullende onderzoeken plaatsvinden, er wordt echter niet verwacht dat hieruit forse saneringsverplichtingen voortkomen. De huidige bebouwing op de Kop van de Boulevard is wel verdacht op asbest vanwege het bouwjaar van de gebouwen. Voorafgaand aan de sloop moet hier een asbestinventarisatie uitgevoerd worden.

12.6 Stikstof

De gemeente Zwolle heeft opdracht verstrekt aan Ecogroen voor een stikstofberekening voor de gehele gebiedsontwikkeling Oosterenk. Het betreft een indicatief onderzoek of de realisatie van 1000 woningen in Oosterenk leidt tot stikstofdepositie. De gemeente Zwolle heeft aangegeven dat dit indicatieve onderzoek bruikbaar is voor het ROP omdat het een beeld geeft van de verwachte stikstofopgave. In het omgevingsplan dient per deelgebied een sluitende berekening gedaan te worden. Aandachtspunten voor het vervolgonderzoek zijn:

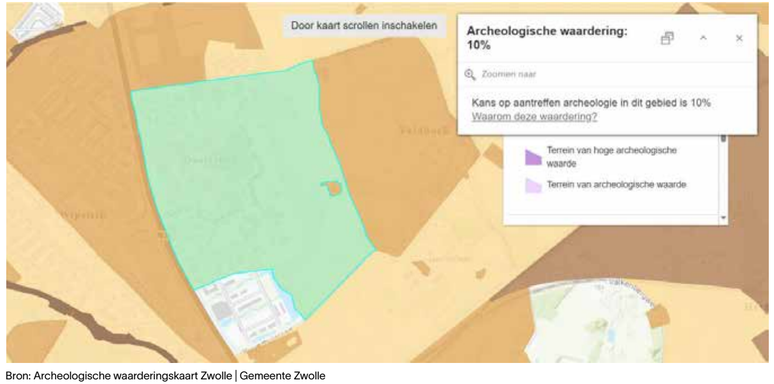
- Het onderzoek maakt gebruik van verouderde verkeersgegevens. De uitkomsten van het verkeersonderzoek voor het ROP moeten straks (per omgevingsplan) doorgerekend worden.
- In het onderzoek ontbreken de effecten van de aanlegfase.
- Het opstellen van een stikstofberekening per locatie per omgevingsplan leidt naar verwachting tot een kleiner effect (want slechts een deel van het totaal aantal woningen en verkeer wordt berekend). Tegelijkertijd verkleint dit ook de mogelijkheden voor intern salderen.
- Op basis van inventariserend onderzoek zijn er geen onoverkomelijke belemmeringen naar voren gekomen. Voor het Omgevingsplan wordt een actuele Voortoets (berekening + ecologische onderbouwing) opgesteld. Indien er interne salderingsmogelijkheden zijn binnen de ontwikkelplots worden deze benoemd in het nog uit te voeren onderzoek als onderdeel van het Omgevingsplan. Bij de berekeningen wordt rekening gehouden met gefaseerd opleveren van gebouwen en gedeeltelijk elektrisch bouwen.
- Ecologische beoordeling van de resultaten heeft nog niet plaatsgevonden.

12.7 MER

Na het vaststellen van het ROP en vóór het Omgevingsplan dient een MER-beoordeling opgesteld te worden. De betreffende onderdelen bevatten met name geluid, het toevoegen van verharding, invloed op flora en fauna en de verkeersaantrekkende werkingen met bijbehorende gevolgen (stikstof en geluid).

12.8 Archeologie en cultuurhistorie

Tot 1975 zijn beide ontwikkellocaties gebruikt als weiland: weideland met sloten. Pas na 1975 zijn de locaties bebouwd met kantoorfunctie. De gemeentelijke Archeologische Waarderingskaart geeft een archeologische waardering van 10%. Het percentage geeft de vondstkans aan voor een gebied. Gebieden met een vondstkans van 50% of hoger worden in het bestemmingsplan tot archeologisch waardevol gebied bestemd. Voor de ontwikkellocaties is geen inventariserend veldonderzoek noodzakelijk.



Bron: Archeologische waarderingskaart Zwolle | Gemeente Zwolle

12.9 Natuurwaarde

Bij de ontwikkeling van de locaties moet worden voldaan aan wetgeving op het gebied van ecologie. Dit is geregeld in de Wet natuurbescherming. In het kader van de voorgenomen ontwikkelingen zijn er ecologische onderzoeken uitgevoerd. Dit zijn de conclusies van het rapport:

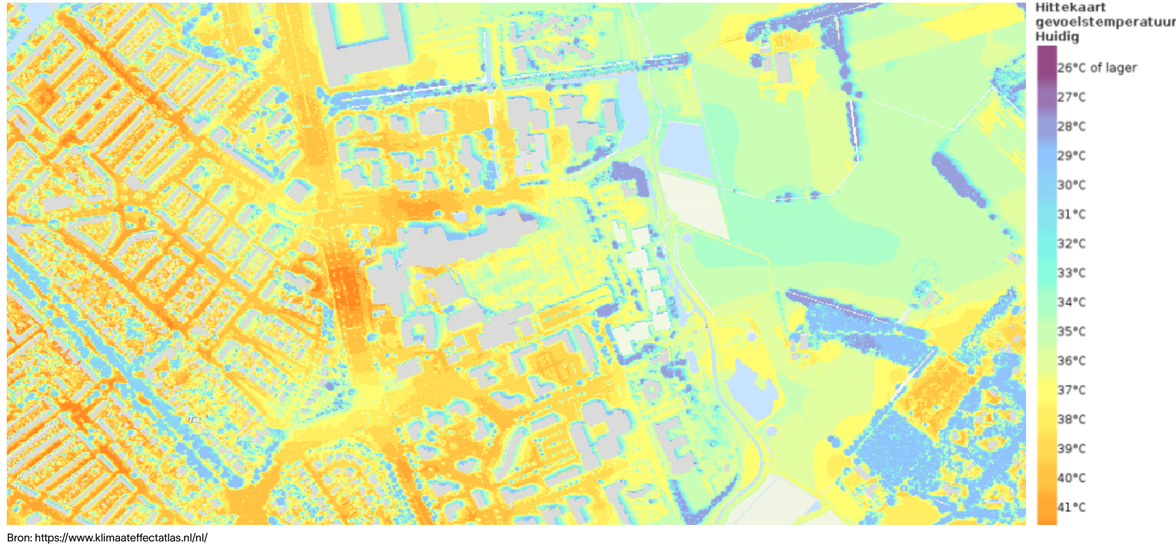
- Het plangebied ligt nergens binnen Natura 2000-gebied waardoor directe aantasting zoals oppervlakteverlies en versnippering van een Natura 2000-gebied niet aan de orde is.
- Er zijn in het plangebied geen waarnemingen bekend van beschermde plantensoorten (NDFF, 2017-2022). Tijdens het veldbezoek zijn ook geen beschermde planten waargenomen.
- In de omgeving van het plangebied zijn waarnemingen bekend van de volgende beschermde soorten: diverse soorten vleermuizen, eekhoorn, egel, steenmarter, wezel en grote weerschijnvlinder.
- Voor vleermuizen kunnen beschermde verblijfplaatsen aanwezig zijn in beide gebouwen en één van de bomen aan de Stadsrand. Naar het gebruik door de vleermuis dient vervolgonderzoek plaats te vinden. In de te slopen kantoorpanden op de Kop van de Boulevard zijn veel open stootvoegen aanwezig die mogelijk naar een voor vleermuizen geschikte spouw leiden. Hetzelfde geldt voor het gebouw (IntermeZZo) op de Stadsrand. Naar het gebruik van de bebouwing en de boomholte dient onderzoek conform het vleermuisprotocol uitgevoerd te worden. Als er bomen op de locatie Stadsrand gekapt gaan worden, dienen ook deze bomen onderzocht te worden op aanwezigheid en het eventuele gebruik van holtes. Als er in gebruik zijnde vleermuisverblijven aanwezig zijn, dient ontheffing te worden aangevraagd.
- Ook is in een tweetal bomen een potentieel jaarrond beschermd nest waargenomen. Ook naar het gebruik van deze nesten dient vervolgonderzoek plaats te vinden. Dit onderzoek dient plaats te vinden in de periode maart t/m half mei, middels vier veldbezoeken.
- Voor de overige (beschermde) soorten is geen leefgebied/beschermde verblijfplaats in het plangebied aanwezig. Genoemd vervolgonderzoek kan het beste plaatsvinden als het ontwerp meer definitief is en bekend is waar gekapt gaat worden.
- Om verstoring van broedende vogels te voorkomen, moet buiten het broedseizoen worden gewerkt (grofweg half maart t/m juli met uitloop tot halverwege augustus).

Bovenstaande conclusies worden meegenomen in de ontwikkelstrategie bij de verdere uitwerking van het plan.

12.10 Hittestress

Ondanks dat Oosterenk grenst aan het groene buitengebied, is uit metingen gebleken dat er hittestress is. Voor het grootste deel is die acceptabel (Zwolse Adaptatiestrategie van 2019). Maar het laat zien dat vooral de gebieden met veel bebouwing en verharding een stuk warmer zijn tijdens hete dagen.

Voor de maatregelen om hittestress te voorkomen, verwijzen we naar hoofdstuk 10.



Bron: https://www.klimaateffectatlas.nl/nl/

12.11 Waterveiligheid

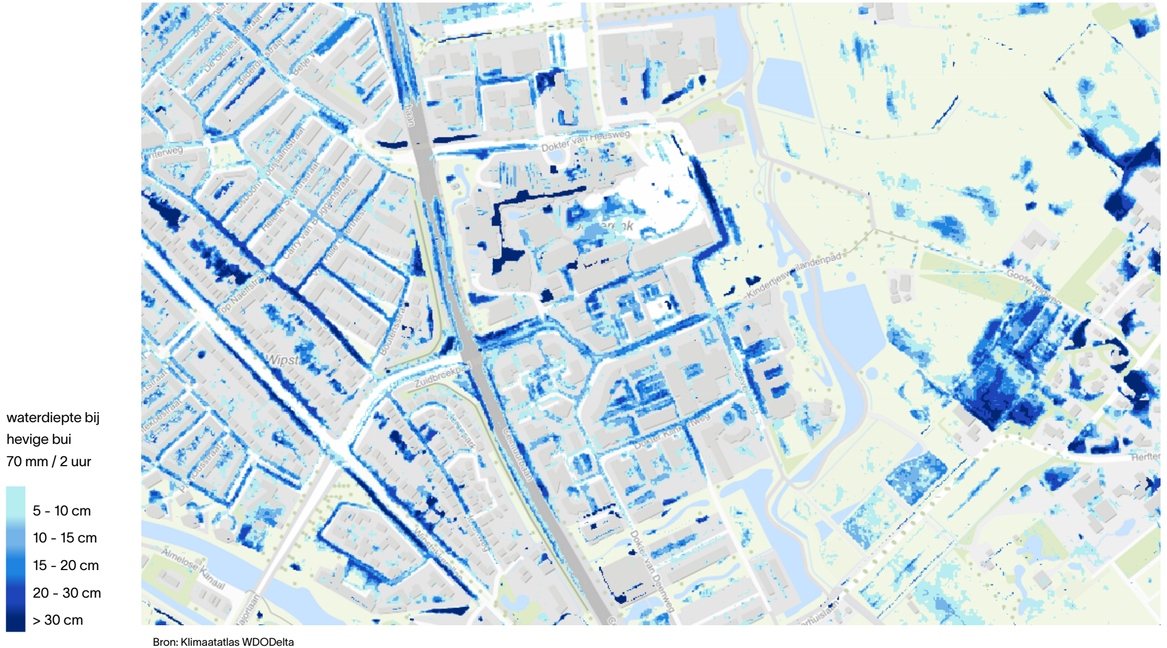
Ten aanzien van Waterbeleid zijn er verschillende beleidsstukken waaraan voldaan moet worden:

- → Gebiedsvisie Oosterenk, 2020
- → Hemelwaterverordening Zwolle, 2022
- → De Zwolse Adaptatiestrategie
- → Waterschapsverordening WDOD
- → Daarnaast heeft WDOD nog aanvullend beleid ten aanzien van Keur, leggers, waterbeheerplan, etc. Toetsing volgt in het Omgevingsplan. Dan wordt tevens een Watertoets ingevuld.

Aan de oostkant van Oosterenk bevindt zich de stedelijke watercorridor. Dit is een lagergelegen gebied dat een belangrijke rol vervult voor waterinfiltratie. Momenteel is het gebied gevoelig voor wateroverlast. Bij extreme neerslag wordt wateroverlast in het plangebied verwacht. Uitbreiding van de bergingscapaciteit in en buiten het gebied kan de wateroverlast verminderen en het gebied waterrobuust maken. Het plan ligt in een dijkringgebied. Bouwen in een dijkringgebied (gebieden met een risico op overstromingen) geeft de verplichting van de Provincie Overijssel om in het omgevingsplan een overstromingsrisicoparagraaf op te nemen. Deze paragraaf heeft aandacht voor voorzieningen die zorgen dat er bij een overstroming geen slachtoffers vallen en dat de schade beperkt blijft.

Bij kortstondige buien van geringe of enige intensiteit mag het hemelwater dat niet lokaal kan worden verwerkt worden afgevoerd, zonder dat dit leidt tot wateroverlast benedenstrooms van het plangebied. Bij extreme kortstondige buien, verblijft water voor korte tijd op het maaiveld, zonder dat dit tot overlast leidt. In de plannen wordt rekening gehouden met de randvoorwaarden zoals de gemeente en het Waterschap die stellen. In de omgevingsplanfase wordt een waterparagraaf opgesteld die toeziet op het voorkomen van wateroverlast en de het borgen van voldoende oppervlak voor waterinfiltratie bij extreme regenbuien.

Oosterenk is aangewezen als noodventiel. In de ontwerpen wordt rekening gehouden met een maximaal waterpeil tussen de 0,5 en 0,8 meter ten opzichte van het huidige maaiveld van de Stadsrand.



Bron: Klimaatatlas WDODelta

12.12 Bomen-onderzoek

Centrumgebied Oosterenk wordt een groene wijk: één van de ontwikkelprincipes is dat het landschap de wijk in komt. Een groene leefomgeving draagt bij aan de gezondheid van de bewoners en versterkt de aanwezigheid van flora en fauna. Bomen leveren een bijdrage aan klimaatadaptatie en ecosystemen. Het huidige groen moeten we dan ook koesteren.

De Stadsrand ligt aan de hoofdgroenstructuur. Het noordelijke deel, het bosschage, ligt in de nevengroenstructuur. De droom is dat (nadat de woningen zijn opgeleverd) de openbare ruimte in de Stadsrand toegevoegd kan worden aan de hoofdgroenstructuur. Om dat te bereiken, moeten in een vroegtijdig stadium, bij de start van het ontwerp, de randvoorwaarden vastgelegd worden om in de toekomst onderdeel te mogen zijn van de hoofdgroenstructuur.

De ontwikkellocatie Kop van de Boulevard maakt in zijn geheel onderdeel uit van de nevengroenstructuur.
Mede hierom is een quick scan verricht naar de bestaande bomen in het gebied. Het onderzoek geeft inzicht waar de bomen staan, wat de status van de bomen is, wat de conditie is en of de boom verplantbaar is. Geconcludeerd is dat er geen monumentale of waardevolle bomen op de ontwikkellocaties aanwezig zijn. Een aantal bomen maakt onderdeel uit van een beschermde nevengroenstructuur. Daarnaast is één boom binnen een beschermde hoofdgroenstructuur gesitueerd (boomnummer 178).

In totaal zijn er 213 bomen en één bosvak binnen het gehele projectgebied gesitueerd (incl. openbare ruimte). De meest voorkomende soort is de Quercus robus (zomereik). Daarnaast komen de soorten Quercus palustris (moeraseik) en Fraxinus excelsior (es) regelmatig voor.

Conditie
In de bijlage een overzicht van de bomen en hun gesteldheid.
- → 2 bomen zijn reeds afgestorven (of zitten in de afstervende fase).
- → 65 bomen hebben een goede conditie
- → 51 bomen hebben een redelijke conditie
- → 71 bomen hebben een matige conditie
- → 23 bomen hebben een slechte conditie

Het onderzoek heeft ertoe geleid dat de verkaveling van de Stadsrand specifieker is gemaakt, om zoveel mogelijk bomen te behouden. De Kop van de Boulevard wordt grotendeels bebouwd, waardoor een aantal bomen (circa 7) niet behouden kan blijven. Rondom het gebouw wordt een ruimte van 10 meter tot de erfgrens aangehouden, de bomen die in deze zone liggen kunnen grotendeels behouden blijven. De bomen die niet herplant kunnen worden, worden gecompenseerd door nieuwe bomen op het eigen terrein. De verwachting is dat niet alle bomen volledig op eigen terrein kunnen worden herplant/gecompenseerd. In het vervolgtraject gaan we met de Gemeente in gesprek over de manier van compenseren, hiervoor staan we open voor diverse varianten. Op dit moment staan er nagenoeg geen bomen aan zijde van de Kop van de Boulevard aan de Dokter Spanjaardweg. In de beoogde eindsituatie zullen er diverse nieuwe bomen, in overleg met de Gemeente, toegevoegd worden aan het openbare gebied. Op grond van de boomverordening maakt alleen een zwaarwegend belang eventuele kap mogelijk. Hiervoor dient de bewijslast aangeleverd te worden door de initiatiefnemer. Een compensatieplan is essentieel voor de Kop van de Boulevard.

Voor het vervolgtraject, de omgevingsplanfase, is het essentieel de volgende stappen te doorlopen, opdat er voldaan wordt aan de gemeentelijke bomenverordening. Zodat gewaarborgd wordt dat er zorgvuldig wordt omgegaan met de te behouden bomen én met bomen die moeten wijken voor het toevoegen van woningen.

De volgende stappen worden doorlopen:
- → De initiatiefnemers voegen een landschapsarchitect en ecoloog toe aan het ontwerpteam.
- → In de omgevingsplanfase wordt verdiepend onderzoek gedaan naar de verwachte levensduur van de bestaande bomen en op basis van welke gebreken de condities van bomen beoordeeld worden. In dit onderzoek wordt een advies opgenomen op welke wijze de te behouden bomen in conditie verbeterd kunnen worden.
- → Gemeente en initiatiefnemers gaan gezamenlijk nader onderzoeken of er meer bomen behouden kunnen blijven. Met daarbij in ons achterhoofd houdend of de ontwikkelprincipes overeind blijven. We zoeken naar de juiste samenhang tussen bodemontwerp – waterhuishouding/ wateropgaaf – natuur (toevoegen nieuwe natuur en behoud van bestaande natuur) – toevoegen van woningen. Oftewel: een integrale benadering.
- → Er wordt een bomen effect rapportage opgesteld.
- → Er wordt inzicht gegeven waar het behoud van bomen en het toevoegen van woningen met elkaar wringt. Dit kan twee dingen betekenen: verplaatsen van bomen of kappen van bomen. In beide gevallen zal er een motivering opgesteld worden en het zwaarwegende belang onderbouwd worden.
- → Indien er geen andere mogelijkheid is dan kappen, wordt er een compensatie omschreven voor de te kappen bomen. Er is een 100% herplantingsplicht. Deze kan, in geval van de Kop van de Boulevard, waarschijnlijk niet volledig binnen de kavelgrens plaatsvinden. Bij de verdere uitwerking van het plan wordt onderzocht of er meer bomen herplant kunnen worden. Voor zover dat niet lukt, zal er een compensatie plaatsvinden. Voor de Stadsrand vindt de herplanting en compensatie plaats op eigen kavel. Voor de compensatie wordt bekeken welk type boom het best past bij de ontwikkelprincipes en een positieve bijdrage levert aan de biodiversiteit.
- → De Bomenverordening wordt nageleefd.



Groene Kaart van Zwolle

Bomen	Status	huidig	kappen	boulevard	waterschap	behoud	boulevard	waterschap	nieuw	boulevard	waterschap
	goed	30	8	5	3	22	5	17	54	9	45
	redelijk	45	13	2	11	32	2	30			
	matig	71	8	0	8	63	0	63			
	slecht	23	23	0	23	0	0	0			
	dood	2	2	0	2	0	0	0			
Totaal		171	54	7	47	117	7	110	54	9	45

12.13 Energie

Voor Oosterenk is onderzoek gedaan naar de mogelijkheden van een duurzaam bodemenergiesysteem voor de verwarming en koeling van de te ontwikkelen gebouwen. In dit onderzoek is de ABC-locatie meegenomen. Uit modelberekeningen blijkt dat een individueel open bodemenergiesysteem bestaande uit één doublet voor alle locaties mogelijk is. De posities van de bronnen zijn inzichtelijk gemaakt op onderstaande afbeelding. In de modelberekeningen is rekening gehouden met de bestaande bronnen in het gebied om interferentie te voorkomen. Let wel: het ontwikkelgebied ligt nu niet in een interferentiegebied. De gemeente is voornemens deze wel op te stellen. Het is daarbij van belang dat het verrichte onderzoek door VHGM wordt meegenomen bij het opstellen van het interferentiegebied.

Uit dit onderzoek blijkt dat gesloten bodemenergiesystemen voor Kop van de Boulevard en de ABC-locatie waarschijnlijk niet haalbaar zijn door de dieptebeperking van 90 m -mv, de hoge energievraagdichtheid en juridische beperkingen door de bestaande OBES van Isala. Alleen met grote aanpassingen in het systeemconcept, (klein)schalige collectiviteit en eventueel een bivalente energieoplossing zouden er nog mogelijkheden kunnen zijn. Voor Stadsrand lijken gesloten bodemenergiesystemen wel haalbaar, maar om dit definitief te bepalen zijn nauwkeurige ontwerpberekeningen nodig.

Er zijn mogelijkheden voor synergie met nabijgelegen gebouwen. De grootste kans lijkt te liggen bij het aansluiten van school/zorggebouwen aan de oostzijde van de dokter Hengeveldweg op overcapaciteit van de Stadsrand. Bij het ontwikkelen van een doublet per ontwikkellocatie is er namelijk sprake van overcapaciteit. In samenspraak met een exploitant is het mogelijk deze synergie nader te onderzoeken. Daarbij geldt wel dat er geen afhankelijkheid van een derde dient te zijn. Samenwerking is absoluut wenselijk.

Het grootste aandachtspunt in dit gebied is de grondwaterkwaliteit. Filters dienen zo diep mogelijk in het pakket te worden geplaatst vanwege potentiële bronverstopping door sulfaatreductie en/of het mengen van anaeroob en aeroob grondwater. De maximale diepte waarop filters kunnen worden geplaatst kan pas tijdens het boren van de bronnen worden bepaald.

Aansluitvermogens

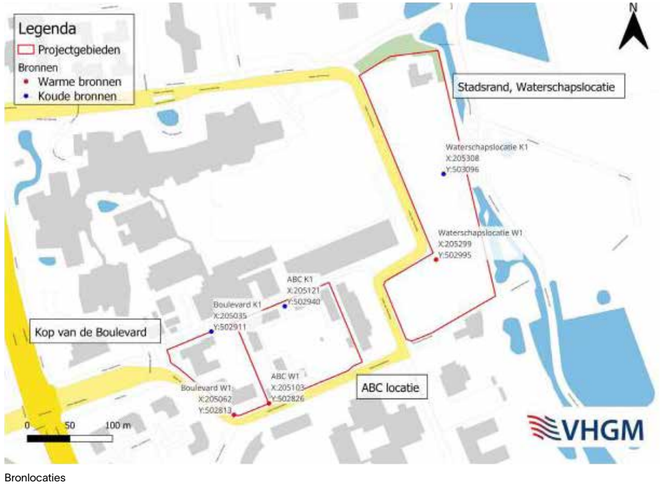
Voor de aansluiting op het electriciteitsnet wordt rekening gehouden met de toename van het aantal E-auto's. Hiervoor wordt het advies van NAL aangehouden.

Definitieve bronlocaties

De definitieve bronlocaties per deelgebied worden naar aanleiding van de ontwerpopgave definitief, in samenspraak met de gemeente. Daarbij kijkt de gemeente samen met de ontwikkelaars hoe ze de bodem optimaal kunnen gebruiken. Daarmee willen we de ondergrond zo optimaal mogelijk benutten en interferentie voorkomen door rekening te houden met omliggende bronnen en gebouwen.

BENG-normen

De BENG-normen voor nieuwbouw worden gehanteerd, conform het bouwbesluit. In het kader van Zwolle energieneutraal in 2040 heeft de gemeente een hogere ambitie met betrekking tot de BENG-normen, de initiatiefnemers spannen zich hiervoor in.



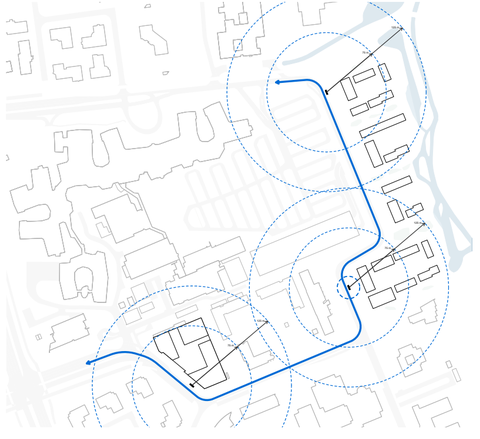
Bronlocaties

12.14 Routes en opstelplaatsen voor afvalcontainers en nooddiensten

Afvalcontainers worden langs de straten geplaatst, zodat de wagens niet in stegen hoeven te steken en tijdens het achteruitrijden mogelijke file veroorzaken. De schematische weergave van de positie van de containers is een eerste inschatting van een realistische verdeling. Exact onderzoek zou de positie en het type van containers verder moeten bepalen.

In de Stadsrand zijn de zuidelijke paden in de groene vingers beschikbaar voor de nooddiensten. Door de open verharding naast het pad is er voldoende breedte. Aan het eind van de paden zullen er opstelplaatsen van 5m bij 10m moeten komen voor de brandweer.

Op de Kop van de Boulevard zal aan het einde van het pad langs de ABC-locatie ook een opstelplaats komen. Op de hoek van de Bonepadsweg en de Dokter Spanjaardweg zal er ook één moeten komen, samen met de twee plaatsen langs de straat zal dat voldoende zijn.



Afvalcontainers



Bereikbaarheid voor nooddiensten

12.15 Hoogbouw Effect Rapportage

Op de Kop van de Boulevard zal hoogbouw gerealiseerd worden. Zo kunnen we het gewenste aantal betaalbare woningen bouwen op deze plek. Op de Kop van de Boulevard komen meerdere hoogteaccenten, waarvan 1 maximaal 65 meter hoog en 1 maximaal 50 meter hoog. Het toevoegen van hoogbouw heeft effect op de omgeving. Daarom vraagt de Gemeente Zwolle om bij ruimtelijke ontwikkelingen met een bouwhoogte vanaf 25 meter een hoogbouweffectrapportage (HER) op te stellen. Met een dergelijke rapportage wordt ingegaan op de mogelijke effecten van hoogbouw op de omgeving. Een HER is erop gericht om mogelijke hinder door hoogbouw in kaart te brengen. Voor de Kop van de Boulevard is door adviesbureau Peutz een HER opgesteld. Hierin zijn de volgende omgevingsaspecten o.a. bezonning, windklimaat en privacy onderzocht. Hieronder zijn de belangrijkste conclusies uit het rapport weergegeven.

Bezonning

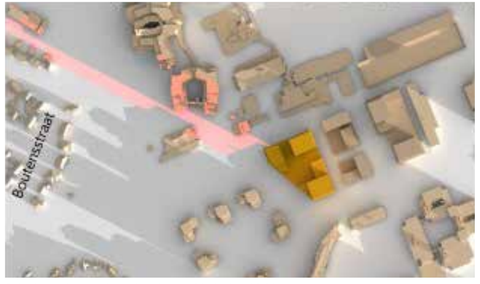
Uit de resultaten van het bezonningsonderzoek blijkt dat de schaduwwerking van het plan naar de omgeving beperkt is. Alle bestaande woningen in de omgeving van de geplande bebouwing voldoen aan de criteria van de gemeente Zwolle. Op de gevels van de geplande bebouwing zelf en op de daktuin is op de meeste plaatsen ruimschoots bezonning mogelijk. Uitzondering hierop zijn met name de noordgevels, waar ten gevolge van de oriëntatie vrijwel geen bezonning mogelijk is. Tussen de torens is ten gevolge van de bebouwingsopzet het aantal zonuren plaatselijk beperkt. Bij het verdere ontwerp van de beoogde ontwikkeling zal rekening gehouden worden met de eisen voor daglichtinval van het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Wind

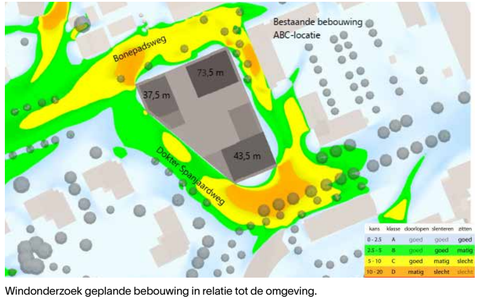
Het te verwachten windklimaat rond de geplande bebouwing is overwegend goed, in een aantal gebieden rondom de ontwikkeling is een matig windklimaat vastgesteld. Er is echter nergens sprake van een beperkt risico op windgevaar of de kwalificatie gevaarlijk. Voor de matige gebieden is het te adviseren om in het gebouwontwerp en door te voeren die het windklimaat verder verbeteren. Op de daktuin van de ontwikkeling wordt het windklimaat met name aan de zuidoostzijde als goed beoordeeld. Deze locatie is zeer geschikt voor het realiseren van een daktuin. In de gebieden waar het windklimaat matig tot slecht is, worden windafschermende maatregelen geadviseerd om het windklimaat te verbeteren. Overigens is voor het windklimaatonderzoek uitgegaan van bebouwing met een iets grotere hoogte dan 70 meter. In het uiteindelijke ontwerp zal rekening worden gehouden met een maximale hoogte van 65 meter. De effecten op de omgeving zullen minder groot zijn ingeval rekening wordt gehouden met een iets lagere bebouwingshoogte. In de uiteindelijke situatie zal het windklimaat iets gunstiger zijn. De uitkomsten uit het windhinderonderzoek kunnen daarom gezien worden als een worstcasescenario.

Privacy

In het participatietraject zijn door bewoners uit de buurt Wipstrik zorgen geuit omtrent privacy bij de realisatie van een hoge woontoren. Dit is onderzocht met als conclusie dat de gevolgen van de beoogde hoogbouwontwikkeling voor de privacy van de dichtstbij gelegen woningen aan de Boutensstraat en de Henriëtte Roland Holsstraat zeer gering zijn. De afstand tot aan de meest nabij gelegen woningen bedraagt ongeveer 210 meter vanaf de noordwestelijk gelegen woontoren (circa 40 meter hoog) en ongeveer 245 meter vanaf de noordoostelijk gelegen woontoren (maximaal 65 meter hoog). Op deze afstand zal er nauwelijks sprake zijn van inkijk. Al met al is de conclusie van de Hoogbouw Effect Rapportage dat de beoogde hoogbouwontwikkeling op deze locatie aanvaardbaar is. De beoogde ontwikkeling is gesitueerd op een locatie die zich goed leent voor hoogbouw. Door de beoogde ontwikkeling wordt de gebiedsvisie voor Centrumgebied Oosterenk verder ingevuld. De effecten van de hoogbouwontwikkeling op de omgeving worden eveneens, mede vanwege de reeds stedelijke ligging en de ruime afstand tot de bestaande woningen, als acceptabel aangemerkt.



Schaduwverloop toekomstige situatie, 23 oktober 09:00u.



Windonderzoek geplande bebouwing in relatie tot de omgeving.



Technische ruimtes onderdeel van architectonische compositie

12.16 Circulariteit

Circulair slopen

De bebouwing aan de Stadsrand is in het verleden reeds gesloopt. Op de Kop van de Boulevard is nog bebouwing aanwezig in de vorm van een tweetal kantoorgebouwen. Deze gebouwen worden circulair gesloopt. Dit betekent dat alle vrijkomende materialen op voorhand worden geïnventariseerd en vastgelegd in een materialeninventarisatie. Hierin wordt in kaart gebracht welke materialen aanwezig zijn, wat de staat is en hoe deze gemonteerd zijn. Vervolgens worden deze materialen tijdens de sloop secuur gedemonteerd. Samen met een sloopbedrijf beoordelen we welke materialen hergebruikt kunnen worden. Materialen die niet toegepast kunnen worden in het nieuwe project of een ander project, worden overgenomen door een van onze partners waardoor het alsnog wordt teruggebracht in de kringloop. Uitgangspunt zal zijn om zoveel mogelijk materialen te hergebruiken in het Centrumgebied of in een ander project. Overig materialen zullen op een duurzame manier gerecycled worden zodat ze verwerkt kunnen worden tot nieuwe grondstoffen.

Circulair ontwikkelen

Voor de Stadsrand en de Kop van de Boulevard worden de principes van “Layers of Brand” toegepast. Daarbij wordt uitgegaan van de verschillende lagen van een gebouw die elk hun eigen verwachte duurzaamheid hebben.

Het principe werkt als volgt: de plek (site) is voor altijd, de hoofddraagconstructie is vervolgens het meest robuust en gaat erg lang mee. Vervolgens is de de bouwkundige inrichting, de gevel, de installaties en als laatste de losse inrichting. De meeste winst is te halen uit die onderdelen die het minst lang meegaan. Deze materialen zouden maximaal recyclebaar moeten zijn.

De Layers of Brands werkt alleen als het gebouw ontworpen wordt conform de 10R- ladder. Bovenaan de ladder staat Refuse, waarbij geen nieuwe grondstoffen worden gebruikt in een product. De laagste trede is Recover, waarbij energie wordt gewonnen uit materialen. Het streven is materialen te gebruiken die zo hoog mogelijk in de ladder staan.



Layer of Brands

Bovenstaand principe wordt gehanteerd in het ontwerp en daarmee dus ook in de uitwerking van het plan. De ontwerpers en bouwers krijgen de opdracht conform het principe van de Layers of Brand te ontwerpen. De meeste aandacht gaat naar het toepassen van Refuse-producten in de laag die de laagste duurzaamheid hebben.

Om inzicht te hebben in de grondstoffen die we toevoegen aan de gebouwen, worden alle materialen vastgelegd in Madaster: het materialenpaspoort.

12.17 Technische en logistieke ruimtes in de plint

In het algemeen geldt dat gesloten gevels, in het bijzonder in de plint, geminimaliseerd worden. Het is echter onvermijdelijk dat sommige technische en logistieke ruimtes, bijvoorbeeld voor afvalverzameling en traforuimtes, aan de gevel komen. Deze ruimtes worden zo geplaatst dat ze onderdeel zijn van de architectonische compositie, niet hinderlijk in het straatbeeld. Dit moet in relatie tot het inrichtingsplan van de openbare ruimte worden gezien.

12.18 Trillingen

Niet van toepassing op deze locatie.

RANDVOORWAARDEN EN PLANASPECTEN

13.

Om ervoor te zorgen dat er een helder kader is voor de verdere uitwerking van de Kop van de Boulevard en de Stadsrand is er per deelgebied een randvoorwaardenkaart met heldere spelregels. Vervolgens komen de planaspecten.

13.1 Kop van de Boulevard: randvoorwaardenkaart en spelregels



Dit is een voorbeelduitwerking van de Kop van de Boulevard. In de volgende fase worden de gebouwen en het landschap daadwerkelijk ontworpen.

Randvoorwaardenkaart

LEGENDA RANDVOORWAARDENKAART

Bouwveld
- Hoogteaccent
- max 8m — Maximum gebouwhoogte accent
- 1 - 3 m — Bandbreedte gebouwhoogte
- Bouwveld
- Zoekgebied volume
- Zoekgebied actieve plint
- Geluidsbelaste gevel
- Plangrens

Entrees
- P — Ingang parkeergarage (indicatief)
- Ingang fiets parkeren (indicatief)
- Entree (indicatief)

Openbare ruimte
- Halfverharde paden tbv nooddiensten en verhuiswagens
- Uitbreiden oever
- Opvang regenwater
- Paden voetgangers

Prive/collectief
- Tuinen/prive buitenruimte
- Collectief hof

Rooilijnen
- Flexibele bebouwings lijn buitenzijde
- Flexibele bebouwings lijn binnenzijde
- 20m — Minimale afstand tussen bouwblokken

Openingen in het bouwblok
- 1 — Minimale aantal opening in bouwblok
- Opening, zichtrelatie. Minimale breedte Exacte positie nader te bepalen
- Opening, nader te bepalen aan deze zijde

Randvoorwaardenkaart

De randvoorwaardenkaart voor de Kop van de Boulevard biedt inzicht in de positie van de bouwblokken, de maximale bouwhoogtes en positie van de entrees. Tevens wordt een aanzet gegeven voor de noodzakelijke elementen die van belang zijn voor het functioneren van het gebouw.



Essentie en spelregels

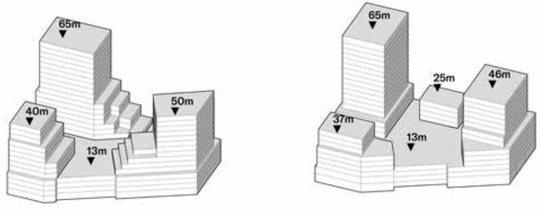
Voor de verdere uitwerking van de Kop van de Boulevard houden we vast aan een aantal essenties om de kwaliteit te borgen. De essenties zijn de basis voor de verdere uitwerking en de te maken keuzes. De essenties borgen het karakter van de Kop van de Boulevard.

→ Essentie 1: De woningen worden zo gepositioneerd zodat iedere woning haar unieke uitzicht heeft, dan wel op landschappelijk groen dan wel op de stedelijkheid van Zwolle.
→ Essentie 2: Wonen in een community: er zijn plekken voor toevallige en georganiseerde ontmoetingen in het gebouw.
→ Essentie 3: Het gebouw kenmerkt zich door een hoogstedelijk karakter met veel groene kwaliteiten.
→ Essentie 4: Het gebouw heeft een menselijke maat en wordt zowel in de beleving als in de architectuur zo ervaren.

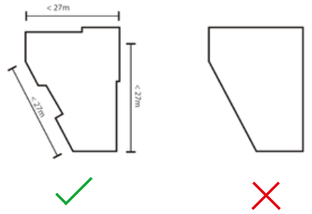
Om de essenties te borgen zijn er spelregels opgesteld. De spelregels in combinatie met de randvoorwaardenkaart en de planaspecten vormen het kwalitatieve Programma van Eisen voor de verdere uitwerking van het plan door architecten, landschapsarchitecten en andere adviseurs.

De positie en opbouw van het gebouw

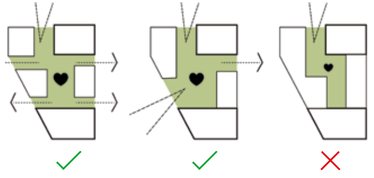
→ De maximale rooilijn is bepaald. Deze afmetingen staan in de randvoorwaardenkaart genoemd.
→ De maximale gevellijnen voor de Kop van de Boulevard komen voort uit de minimale afstanden tot de erfgrens
  - De maximale gevellijnen aan de zijde van de Dokter Spanjaardweg komen uit de naastgelegen rooilijn van de bebouwing op de ABC-locatie en borgen genoeg ruimte en kwaliteit voor de openbare ruimte tussen de bebouwing en de straat.
→ Aan de zijde van Isala en ABC is de afstand van rooilijn tot de erfgrens minimaal 10 meter in verband met de richtafstanden gemengd gebied (VNG-richtlijnen).
→ Voor de hoogteaccenten moet er altijd een setback zijn. Vanaf 25 meter hoogte moet de gevellijn minimaal 2 meter terugspringen van de onderliggende gevellijn.
→ De maximale hoogte van de drie accenten ligt vast. Voor de andere bebouwing geldt een bandbreedte.
→ Er moeten minimaal drie openingen in het bouwblok komen. Deze hebben een minimale breedte van 12 meter.
→ De maximale korrelgrootte binnen een bouwblok is circa 27 meter gevellengte. Tussen deze korrel is er een verspringing of een opening.
→ De bouwvelden hebben een breedte en diepte waarbij geldt:
  - Per bouwveld dienen de parkeerplaatsen conform parkeernormering ROP, zie hoofdstuk Mobiliteit, opgelost te worden.
  - De parkeervoorziening mag zowel gedeeltelijk op maaiveld, gestapeld als ondergronds (indien financieel haalbaar) worden opgelost.
  - In de plint zal de parkeervoorziening voor auto's niet zichtbaar zijn met uitzondering van de entree. Waar het parkeren in de bovenliggende lagen tot de gevel wordt geplaatst is het uitgangspunt dat dit niet zichtbaar is. Dit kan bijvoorbeeld met groene bekleding of een geperforeerde gevel.
  - Het parkeren wordt aan de bovenzijde aan het zicht onttrokken door een dek met daktuin.
  - De footprint heeft een minimale maat nodig voor de plinten. Zowel voor mogelijke woningen als voorzieningen. Zodat er een goede woonruimte op begane grond ontstaat voor een aantrekkelijke plint.
  - De afstand van de bestaande te handhaven bomenkruinen tot de bebouwing is minimaal twee meter en bij voorkeur vijf meter.



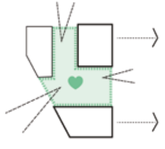
Voorbeelduitwerkingen passend binnen randvoorwaardenkaart en spelregels



De maximale korrelgrootte binnen een bouwblok is ca. 27 meter gevellengte. Tussen deze korrel is er een verspringing of een opening.



Het bouwblok mag geen gesloten bouwblok zijn. Er zijn minimaal drie openingen per bouwveld. De openingen zijn minimaal twaalf meter breed.



Iedere woning heeft zicht op een groene kwaliteit. Dit kan op verschillende manieren: zicht op de Westerveldse Aa, zicht op het groene parkeerdek, een groene daktuin, verticaal groen of een ruime groene buitenruimte.

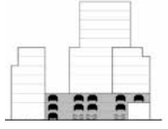
De bouwvelden hebben een breedte en diepte waarbij geldt:



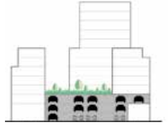
→ Per bouwveld dienen de parkeerplaatsen conform parkeernormering ROP, zie hoofdstuk Mobiliteit, opgelost te worden.



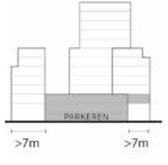
→ De parkeervoorziening mag zowel gedeeltelijk op maaiveld, gestapeld als ondergronds worden opgelost.



→ In de plint zal de parkeervoorziening voor auto's niet zichtbaar zijn met uitzondering van de entree. Waar het parkeren in de bovenliggende lagen tot de gevel wordt geplaatst is het uitgangspunt dat dit niet zichtbaar is. Dit kan bijvoorbeeld met groene bekleding of een geperforeerde gevel.



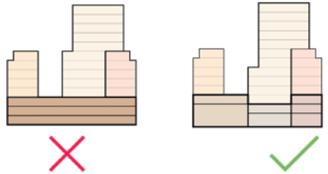
→ Het parkeren wordt aan de bovenzijde aan het zicht onttrokken door een dek met daktuin.



→ De footprint heeft een minimale maat nodig voor de plinten. Zowel voor mogelijke woningen als voorzieningen. Dit zodat er een goede woonruimte op begane grond ontstaat voor een aantrekkelijke plint.

Architectuur en landschap

- → Iedere woning heeft zicht op een groene kwaliteit, namelijk zicht op de Westerveldse Aa, zicht op het groene parkeerdek, de groene daktuin, verticaal groen of een ruime groene buitenruimte .
- → Het architectuurpalet van het ROP wordt verder uitgewerkt in een BKP behorend bij het Omgevingsplan
- → De architectuur van de bouwvolumes kan verschillen, maar er is altijd samenhang tussen de bouwvelden. Deze is te vinden in materialisatie, vorm of kleur.
- → In de opening tussen de bouwvolumes bevindt zich verticaal groen.
- → Vanaf maaiveld wordt ervaren dat het collectieve hof groen is.
- → Dakterrassen op hogere niveaus hebben ook een groene uitstraling.
- → De plint moet een minimale hoogte van vier meter hebben, maar mag niet over de gehele gevel dezelfde hoogte krijgen. Dit verschil in hoogtes kan door middel van architectonische maatregelen gecreëerd worden.



- → Het hoogteaccent van maximaal 65 meter zal nooit met de gevel direct op het maaiveld landen. Deze moet altijd een setback krijgen of terug liggen.
- → Voor alle volumes boven de 25 meter geldt een minimale setback van twee meter. De setbacks zijn er voor de menselijke maat en houden rekening met de uitkomsten van de Hoogbouweffectrapportage (HER) over de gevolgen van wind.
- → Biodiversiteit speelt een grote rol in de uitwerking van architectuur, zie hiervoor hoofdstuk 10.
- → Bij het ontwerp van de parkeergarages wordt rekening gehouden met de eisen uit NEN 2443. Indien in de toekomst sprake is van een openbaar toegankelijke garage, voldoet de garage aan NEN 2443: openbaar toegankelijke parkeergarages.
- → De entrees van de parkeergarages zijn geïntegreerd in de architectuur van het bouwblok. Er wordt gebruikgemaakt van slimme parkeerinstallaties om het in- en uitrijden van de parkeergarages zo snel en soepel mogelijk te laten verlopen.
- → De menselijke maat op maaiveldniveau uit zich door detaillering, Hiervoor zijn verschillende middelen, zoals gelaagdheid, zachte materialen, groen, verticaliteit, aandacht voor details op ooghoogte, etc.
- → Natuurinclusiviteit is van groot belang. Er komen onder andere nestkasten voor de passende doelsoorten.
- → Trafo ruimtes/technische ruimtes en containerruimtes worden integraal in het bouwblok opgelost.
- → De bomenverordening is van toepassing.
- → Het uitgangspunt is om bomen te compenseren op eigen terrein bij de Kop van de Boulevard. Indien niet mogelijk maakt de ontwikkelaar afspraken over compensatie in de directe omgeving van de Kop v/d Boulevard in relatie tot herinrichting van de Dokter Spanjaardweg.





Parkeergaragetoegang subtiel geïntegreerd in het gevelontwerp



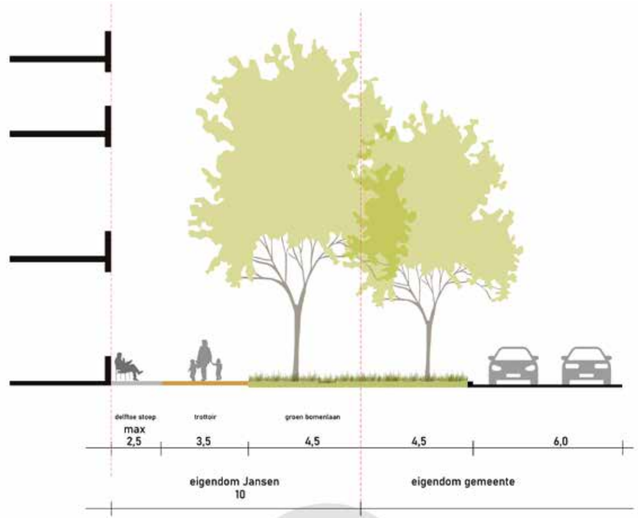
Technische ruimtes onderdeel van architectonische compositie

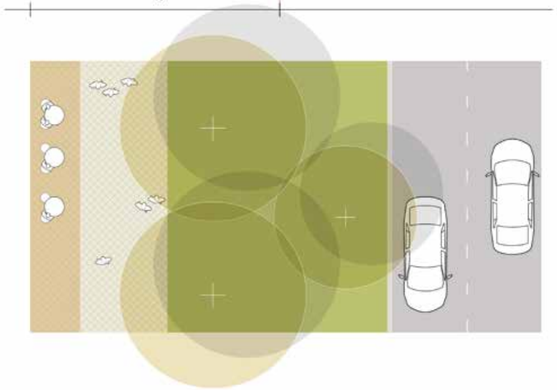
Community

- → Wonen op de Kop van de Boulevard is wonen in een community. Er zijn gemeenschappelijke ruimtes aan het gemeenschappelijke dakterras.
- → Het gebouw wordt dusdanig ontworpen dat er veel ruimte is voor toevallige ontmoetingen: denk aan trappen, bruggen, galerijen, lifthallen. Dit zorgt eveneens voor sociale veiligheid.
- → Het gebouw voorziet in georganiseerde ontmoetingen: het gemeenschappelijke dakterras, gemeenschappelijke ruimtes (dat kan ook de wasmachineruimte zijn) en andere gedeelde ruimtes, zoals bijvoorbeeld een ruime entree, etc.
- → Er wordt gefaciliteerd in het opzetten en in stand houden van een community. Dit wordt mede mogelijk gemaakt door de verschillende doelgroepen: de vragers en dragers die elkaar helpen bij de dagelijkse zaken.
- → Bewoners en bezoekers worden verleid om de gezamenlijke daktuin te bezoeken en te gebruiken.

Aansluiting openbaar - privé

- → Het openbaar gebied rondom het bouwblok krijgt een groene inrichting.
- → De indicatieve entrees voor de parkeergarage en fietsparkeren zijn aangegeven. De exacte positie kan nog verschuiven aan de hand van de uitwerking door de architect in de volgende fase. Er zijn meerdere entrees voor fietsen, er is in principe maar 1 entree voor auto's.
- → De indicatieve entrees geven weer aan welke vlakken er minimaal entrees moeten komen om levendigheid te garanderen.
- → De arcering in de randvoorwaardenkaart geeft weer waar er minimaal actief programma in de plint moet komen: op de hoeken langs de Dokter Spanjaardweg.
- → Er is de mogelijkheid voor een overgangszone van maximaal 2,5 meter tussen openbaar gebied en privé (gevellijn). In deze zone is ruimte voor een Delftse stoep. De overgangszone kan gebruikt worden voor bewoners of commercieel programma.





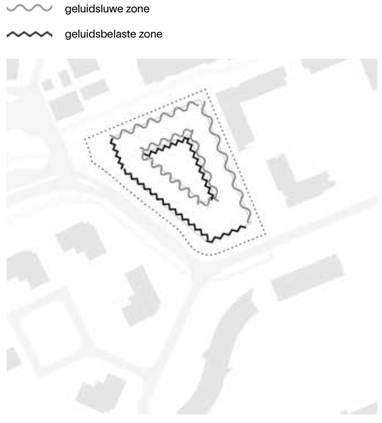
Collectief hof

- Woningen grenzend aan het collectieve hof krijgen een privé buitenruimte. Deze overgang is landschappelijk opgelost.
- Het collectieve hof wordt ingericht als gemeenschappelijke tuin.
- Minimaal 50% van het collectieve hof wordt ingericht met groen.
- Let wel: in samenspraak met de toekomstige bewoners wordt een inrichtingsplan gemaakt van de daktuin. De daktuin is van de VvE.
- De daktuin wordt dusdanig uitgevoerd dat deze voldoende draagvermogen heeft voor een kwalitatief groene inrichting.
- De daktuin bergt water bij extreme regenval; opvang van regenwater op dek, tot 80mm/uur.
- Beplanting past bij de stedelijke omgeving, geïnspireerd door de Westerveldse Aa.
- De overgang tussen privé en collectief 'wordt natuurlijk opgelost, bijvoorbeeld door een haag. Deze oplossing is eigendom van de VvE.
- Er is minimaal 1 speelruimte.



Gezondheid

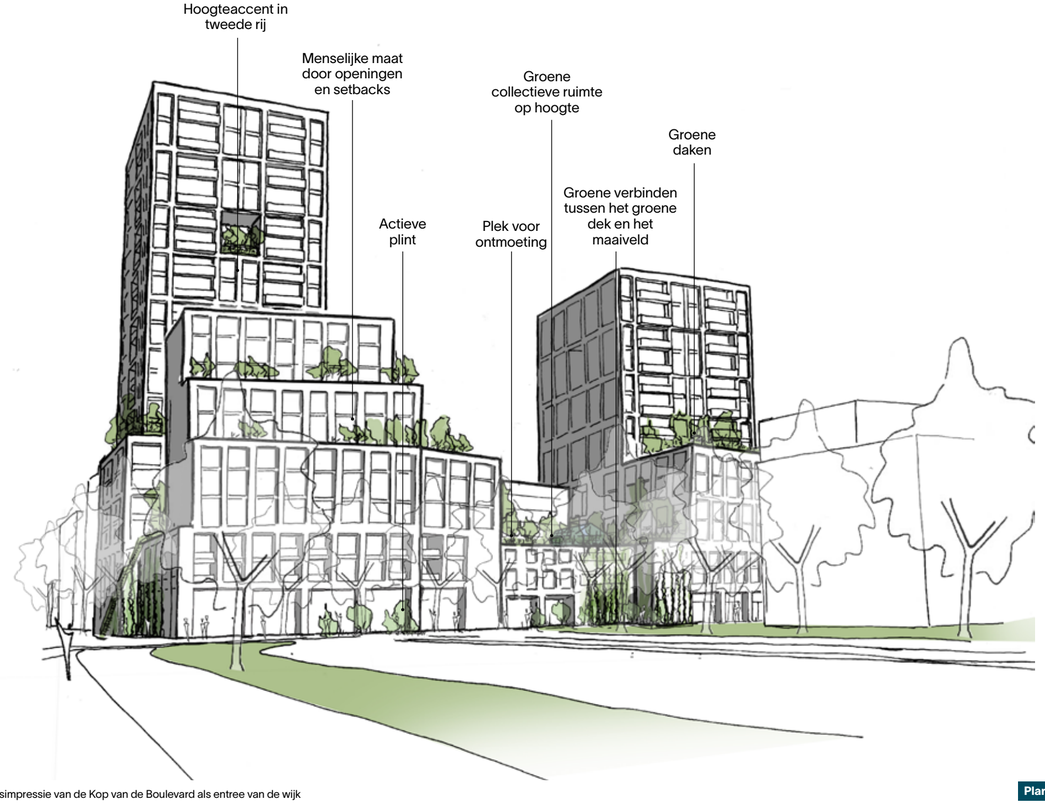
- Er is onderscheid vanuit de context in geluidsbelaste zones (reuring) en geluidsluwe zones (rust).
- Woningen waarvan de gevel valt in de geluidscontour van 48dB of hoger hebben een geluidsluwe gevel.
- De hoofdslaapkamer bevindt zich in principe aan de geluidsluwe gevel.
- Woningen met een buitenruimte hebben in principe de buitenruimte aan de geluidsluwe gevel, waar dit niet mogelijk is wordt de buitenruimte geluidsluw gemaakt. Het geluid ten gevolge van de traumahelikopter vormt een uitzondering hierop. In de nadere uitwerking dient deze bron nader bekeken te worden opdat bewoners gezond kunnen wonen.
- Geluidsbelaste activiteiten bevinden zich in de geluidsbelaste zone. Hieronder vallen actieve voorzieningen zoals de buurtsupermarkt, de ondergeschikte horeca, laad- en losplekken, inrit van de parkeergarages.
- Aan de geluidsluwe zone bevinden zich buitenruimtes van de woningen, slaapkamers van de woningen.
- Indien een geluidsbelaste activiteit in de geluidsluwe zone valt, vanwege integrale afwegingen, worden maatregelen getroffen zodat er geen hinder is ten gevolge van de geluidsbelasting. Zo kan er een luifel geplaatst worden boven de laad- en losruimte of wordt er een afgesloten loggia gemaakt voor een buitenruimte. In de verdere uitwerkingen worden de maatregelen ontworpen.
- Voorzieningen worden gezoneerd in relatie tussen rust en reuring. Voorzieningen met geluidsactiviteiten bevinden zich bij voorkeur niet in de rustige zones of er worden maatregelen getroffen ter voorkoming van geluidshinder.
- Brandveiligheid voor elektrisch parkeren en laden in parkeergarages is een actueel en relatief nieuw thema. In de verdere uitwerking wordt er rekening gehouden met de brandveiligheid van de parkeergarages.
- Bij flexibele invulling (wonen/voorzieningen) dient bij het ontwerp rekening gehouden te worden met de worst-case invulling. Bij een transformatie van voorziening naar woning kan geen gebruik worden gemaakt van wettelijke eisen voor transformaties. Ook wordt hierdoor voorkomen dat een transformatie van woning naar voorziening niet mogelijk blijkt te zijn, doordat omliggende of aangrenzende woningen niet voldoende beschermd worden, bijvoorbeeld doordat inpandig niet genoeg geluidswering aangebracht is.





Geluidsbelaste gevels

Schetsimpressie



Schetsimpressie van de Kop van de Boulevard als entree van de wijk

13.2 Stadsrand: randvoorwaardenkaart en spelregels



Dit is een voorbeelduitwerking van de Stadsrand. In de volgende fase worden de gebouwen en de landschappelijke inrichting daadwerkelijk ontworpen.

Randvoorwaardenkaart



Randvoorwaardenkaart

De randvoorwaardenkaart voor Stadsrand biedt inzicht in de positie van de bouwblokken, de maximale bouwhoogtes en positie van de entrees. Tevens wordt een aanzet gegeven voor de noodzakelijke elementen die van belang zijn voor het functioneren van dit buurtje. De exacte uitwerking van de openbare ruimte volgt in de volgende fase in het landschapsontwerp. Het ontwerp voor de openbare ruimte geschiedt ook in samenspraak met de afdeling beheer.



Essentie en spelregels

Voor de verdere uitwerking van de Stadsrand houden we vast aan een aantal essenties om de kwaliteit te borgen. De essenties zijn de basis voor de verdere uitwerking en de te maken keuzes. De essenties borgen het karakter van de Stadsrand.

→ Essentie 1: Gezien vanuit de Westerveldse Aa ervaar je de gebouwen als paviljoens in het landschap, als een coulisselandschap.
→ Essentie 2: Wonen in de groene hoofdstructuur waarbij het bekenlandschap in al haar karakters optimaal ervaren wordt.
→ Essentie 3: Iedereen heeft uitzicht op het landschap. De bewoners kunnen genieten van het landschap: de Westerveldse Aa, de bosschage en de groene vingers.
→ Essentie 4: De ontwikkeling is veerkrachtig en robuust (bestand tegen veranderingen in de toekomst).

Om de essenties te borgen en te voldoen aan het beleid zijn er spelregels opgesteld. De spelregels met de randvoorwaardenkaart en de planaspectkaarten vormen het kwalitatieve Programma van Eisen voor de verdere uitwerking van het plan door architecten, landschapsarchitecten en andere adviseurs.

De positie en opbouw van de bouwblokken in het landschap

→ De exacte positie van de bouwblokken is nog flexibel binnen een aantal parameters. Wat vaststaat zijn de minimum afmetingen tussen de bouwblokken om de kwaliteit van de groene vingers te garanderen.

→ De minimumafstand geldt van gevel tot gevel.

→ In de randvoorwaardenkaart staan de groene vingers benoemd: GV. Elke Groene vinger heeft een bandbreedte van maatvoeringen:
- GV 1A: 17-25 meter → ter hoogte van Ronald McDonald Huis, zie ook de randvoorwaardenkaart.
- GV 2: 30-35 meter
- GV 3: 20-25 meter
- GV 4: 20-25 meter
- GV 5: 17 meter → de minimale maat is 17 meter ter plaatse van het diepste punt, zie ook de randvoorwaardenkaart.

→ In de verdere uitwerking van het verkavelingsplan enhet inrichtingsplan openbare ruimte wordt gezocht naar de maximale breedte van de groene vingers. Naast dat de gemeente toetst, wordt de gemeente betrokken bij de totstandkoming van het verkavelingsplan dat direct na het vaststellen van het ROP wordt opgesteld. In het verkavelingsplan wordt de maatvoering van de Groene Vingers geoptimaliseerd.

→ Voor de bepaling van de rooilijnen in oost-west-richting geldt:
- De rooilijn aan de Dokter Van Thienenweg wordt bepaald door het handhaven van zoveel mogelijk bomen.
- De diepte van de bouwblokken worden bepaald door het programma: het aantal noodzakelijke parkeerplaatsen voor de woningen, de traforuimtes, de fietsenstallingen en de woningen zelf.

→ Iedere woning in het bouwveld heeft zicht op het landschap: de Westerveldse Aa en de groene vingers. De opening in het bouwblok wordt mede hierdoor bepaald.

→ De vier bouwvelden mogen geen gesloten bouwblokken zijn. Er zijn minimaal drie openingen per bouwveld en de openingen zijn minimaal vijf meter breed. De opening naar het landschap is minimaal twaalf meter breed.

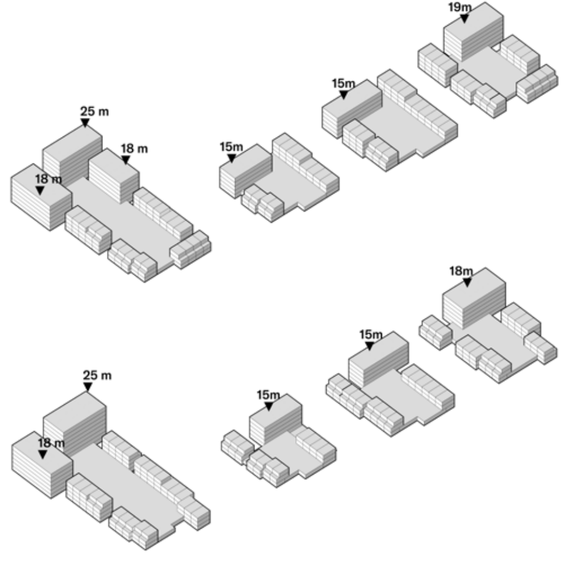
→ De maximale korrel grootte binnen een bouwblok is circa 27 meter gevellengte. Tussen deze korrel is een verspringing of een opening.

→ De diepte van de bebouwing binnen een bouwblok is flexibel en afhankelijk van de gekozen woningtypologie.

→ De aangegeven minimum- en maximumhoogtes van de bouwblokken waarborgen het concept van de lagere bebouwing gericht op het landschap. De gebouwen op de bouwvelden lopen vanuit het landschap op in hoogte, richting de stad.

→ Hogere bebouwing is mogelijk aan de Dokter van Thienenweg, met twee accenten van maximaal 25 meter.

→ De afstand van de bestaande te handhaven boomkruinen tot de bebouwing is minimaal twee meter en bij voorkeur vijf meter.



Voorbeeld uitwerkingen passend binnen de randvoorwaardenkaart en spelregels



De bouwvelden hebben een breedte en diepte waarbij geldt:

→ Per bouwveld dienen de parkeerplaatsen conform parkeernormering ROP, zie hoofdstuk mobiliteit, opgelost te worden.



→ De parkeervoorziening bevindt zich op maaiveld niveau.



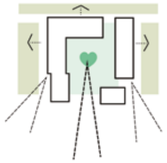
→ De parkeervoorziening wordt aan het zicht onttrokken door woningen. Ter plaatse van de openingen in de bouwblokken, wordt de parkeervoorziening aan het zicht onttrokken door de entree voor auto's (speedgate), de entree voor de fietsenstalling of een overgang die natuurlijk oogt (groene helling of open rooster voorzien van groene bekleding). Eventueel kan een trap worden toegevoegd van het maaiveld naar het collectieve dek.



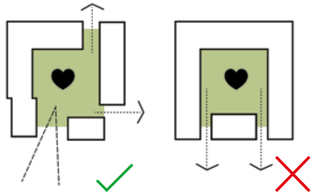
→ Het parkeren wordt aan de bovenzijde aan het zicht onttrokken door een dek met daktuin.



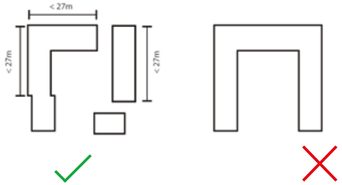
→ De footprint van de eengezinswoningen op de begane-grond dient een dusdanige afmeting te hebben, zodat er een leefbare verblijfsruimte ontstaat. In de nadere uitwerking wordt gezocht naar een juiste verhouding tussen deze verblijfsruimte en een zo breed mogelijke Groene Vinger (GV) conform maatvoering randvoorwaardenkaart.



Iedere woning in het bouwveld heeft zicht op het landschap (de Westerveldse Aa en groene vingers). De opening in het bouwblok wordt mede hierdoor bepaald.



De vier bouwvelden mogen geen gesloten bouwblokken zijn. Er zijn minimaal drie openingen per bouwveld en de openingen zijn minimaal vijf meter breed. De opening naar het landschap is minimaal twaalf meter breed.



De maximale korrelgrootte binnen een bouwblok is ca. 27 meter gevellengte. Tussen deze korrel is een verspringing of een opening.

Architectuur en landschap

→ Het openbaar gebied wordt landschappelijk ingericht, conform het landschap dat hoort bij een bekenlandschap.

→ De architectuur van de bouwvelden kan verschillen, maar er is altijd samenhang tussen de bouwvelden. Deze is te vinden in materialisatie, vormentaal of kleur.

→ Het architectuurpalet van het ROP wordt verder uitgewerkt in een BKP behorend bij het Omgevingsplan.

→ Het complex direct gelegen tegenover Ronald McDonald Huis respecteert de privacy van de bewoners van Ronald McDonald Huis.

→ De paden waarover verkeer moet rijden (nooddiensten/verhuiswagens/fietsen) en de paden die onderdeel uitmaken van locatie-overstijgende wandelstructuren zijn halfverhard. Overige informele paden zijn onverhard.

→ Het ontwerpteam van architecten en landschapsbureau dat in opdracht van initiatiefnemer de openbare ruimte ontwerpt is verantwoordelijk voor het inrichtingsplan openbare ruimte, waar de overgangszone onder valt. Er liggen verschillende ruimteclaims op de openbare ruimte, onder meer vanuit:
- Leefstijlen en woonprogramma
- Ecologie
- Landschap en bomen
- Kaderrichtlijn water en noodventiel
- Uitbreiding wandelnetwerk WBI

Dit vraagt om een integrale benadering waarin het ontwerpteam van initiatiefnemer de penvoering verzorgt. De gemeente geeft input mee, beoordeelt en toetst onder meer vanuit het oogpunt beheer.

→ Er wordt een integrale afweging gemaakt ten aanzien van ecologie, planeconomie, functionaliteit, etc tussen de positionering van de bouwblokken en inritten, het behoud van de bestaande bomen, de positionering van wadi's, uitbreiding ecologische natuurwaarden.

→ De groene vingers tussen de bouwvelden hebben steeds een ander thema binnen de variatie van het bekenlandschap, zie paragraaf 10.6.

→ Er is een risico op wateroverlast in en rondom het plangebied (klimaateffectatlas: hevige bui 70 mm per uur en 140mm per 2 uur). De locaties dienen deze buien te kunnen opvangen en bergen conform zowel de Hemelwaterverordening van de Gemeente Zwolle als ook aan de eisen en richtlijnen in de Watertoets van het Waterschap. Binnen het plangebied wordt water zoveel mogelijk gebufferd, bijvoorbeeld middels wadi's, zie hiervoor hoofdstuk 10.

→ Biodiversiteit speelt een grote rol in de uitwerking van architectuur en landschap, zie hiervoor hoofdstuk 10.

→ 1 huis voor mensen = 1 huis voor dieren

→ Bij het ontwerp van de parkeergarages wordt rekening gehouden met de eisen uit NEN 2443. Indien in de toekomst sprake is van een openbaar toegankelijke garage voldoet de garage aan NEN 2443: openbaar toegankelijke parkeergarages.

→ De entree van de parkeergarages zijn geïntegreerd in de architectuur van het bouwblok.

→ De parkeergarage tpv de openingen in het bouwveld krijgt een gevel voorzien van verticaal groen of een groene wal tegen de gevel.

→ Trafo ruimtes/technische ruimtes worden integraal in het bouwblok opgelost.

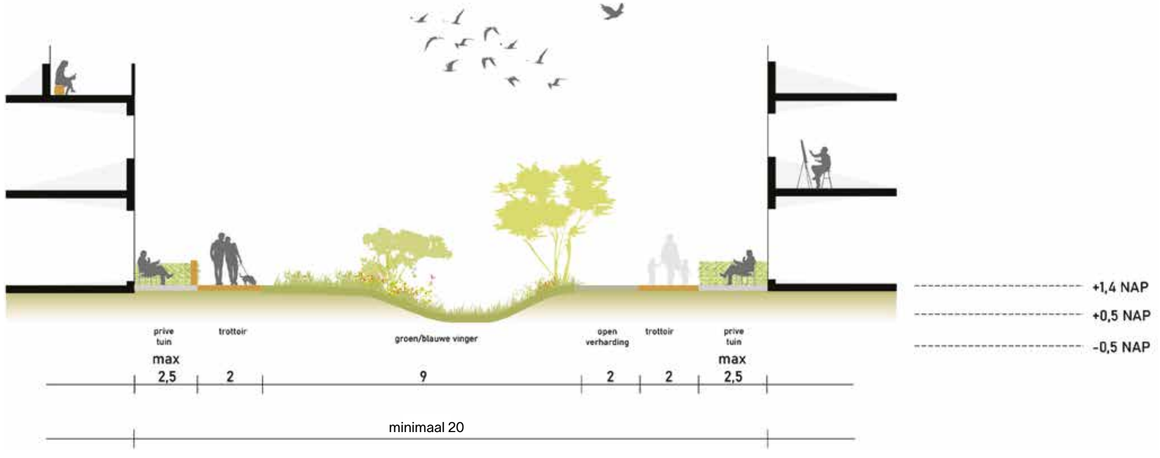
→ De bomenverordening is van toepassing.

Aansluiting openbaar - prive

→ Entrees voor de woningen zijn aan de openbare ruimte gelegen, niet in de groene hoven. De parkeerentrees voor zowel auto als fiets zijn aan de Dokter van Thienenweg.

→ Er is de mogelijkheid van een overgangszone van maximaal 2,5 meter tussen openbaar gebied en privé (gevellijn). In deze zone is ruimte voor een voortuin. Deze zone is onderdeel van de bandbreedte GV.

→ De scheiding tussen de overgangszone en openbaar gebied is landschappelijk. De maximale hoogte van een afscheiding tussen de overgangszone en openbaar doet dienst als waterkering bij extreme waterstanden (indicatie: 50 cm ten opzichte van het huidige maaiveld).



De groene vingers worden van gevel tot gevel landschappelijk ingericht en voorzien van functioneel noodzakelijke paden ten behoeve van nooddiensten. Dit wordt in het landschapsontwerp verder uitgewerkt.

Collectief hof

→ De daktuin op het parkeerdek is niet openbaar toegankelijk.

→ Het dak op het parkeerdek wordt ingericht als tuin. Minimaal 4 meter over de volledige breedte van de woning is een privétuin. Het overige dek (minimaal 50%) wordt ingericht als collectieve tuin.

→ In samenspraak met de toekomstige bewoners wordt een inrichtingsplan gemaakt van de daktuin. De daktuin is van de VvE.

→ De daktuin wordt dusdanig uitgevoerd dat deze voldoende draagvermogen heeft voor een kwalitatief groene inrichting en opvang van regenwater.

→ Minimaal 50% van het dek wordt ingericht met groen waarbij de beplanting past bij de beplanting van de Westerveldse Aa/bekenlandschap.

→ De daktuin bergt water bij extreme regenval.

→ Beplanting past bij het bekenlandschap. De overgang tussen privé en collectief is landschappelijk opgelost en eigendom van de VvE.

→ De daktuin heeft minimaal 1 collectieve speelplek voor de allerkleinsten.



Gezondheid

→ Er is onderscheid vanuit de context in geluidsbelaste zones (reuring) en geluidsluwe zones (rust).

→ Woningen waarvan de gevel valt in de geluidscontour van 48dB of hoger hebben een geluidsluwe gevel.

→ De hoofdslaapkamer bevindt zich aan de geluidsluwe gevel.

→ Het geluid ten gevolge van de traumahelikopter vormt een uitzondering hierop. In de nadere uitwerking dient deze bron nader bekeken te worden opdat bewoners gezond kunnen wonen.

→ Woningen met een buitenruimte hebben in principe de buitenruimte aan de geluidsluwe gevel, waar dit niet mogelijk is wordt de buitenruimte geluidsluw gemaakt.

→ Entrees van parkeergarages bevinden zich aan de Dokter Van Thienenweg, dit is de geluidsbelaste zone.

→ Een speelgelegenheid wordt zo ontworpen dat deze voor minimale geluidshinder zorgt bij de omwonenden: dat betekent in ieder geval onverharde oppervlaktes.

→ De woning voldoet aan het Bouwbesluit ten aanzien van geluidwering in relatie tot het geluid van de opstijgende en landende helikopter.

→ Brandveiligheid voor elektrisch parkeren en laden in parkeergarages is een actueel en relatief nieuw thema. In de verdere uitwerking wordt er rekening gehouden met de brandveiligheid van de parkeergarages.

Toekomstbestendig: waterveilig

→ De waterkering heeft een hoogte van minimaal een halve meter ten opzichte van het bestaande maaiveld.



Geluidsbelaste gevels

Schetsimpressie



Schetsimpressie van de Stadsrand en de groene vingers.

PLANASPECTEN

De planaspectkaarten geven in een helder beeld de verschillende aspecten weer. De planaspectkaarten geven ondersteuning aan de verschillende onderwerpen, zoals we in het ROP hebben uitwerkt, en zijn ter ondersteuning voor de vervolguitwerking.

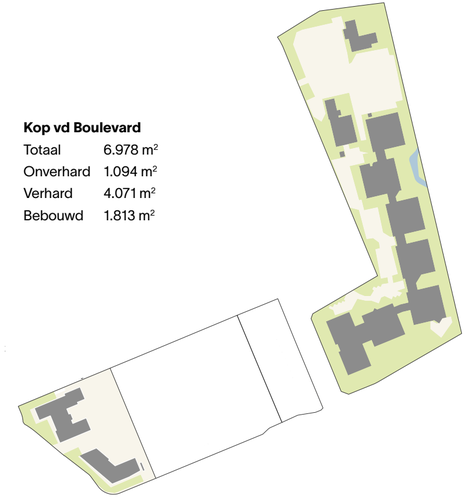
13.3 Ruimtegebruik

Stadsrand

Totaal	27.551 m²
Onverhard	12.076 m²
Verhard	7.531 m²
Bebouwd	7.944 m2

Kop vd Boulevard

Totaal	6.978 m²
Onverhard	1.094 m²
Verhard	4.071 m²
Bebouwd	1.813 m²



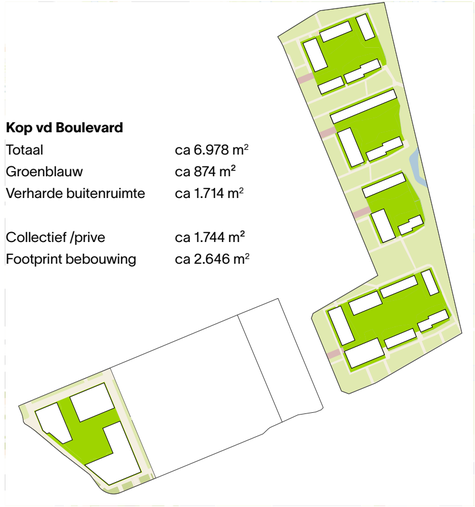
Huidige situatie

Stadsrand

Totaal	ca 27.551 m²
Groenblauw waarvan	ca 10.846 m²
- Water	ca 966 m²
Verharde buitenruimte	ca 2.877 m²
Collectief /prive	ca 8.624 m²
Footprint bebouwing	ca 5.204 m²

Kop vd Boulevard

Totaal	ca 6.978 m²
Groenblauw	ca 874 m²
Verharde buitenruimte	ca 1.714 m²
Collectief /prive	ca 1.744 m²
Footprint bebouwing	ca 2.646 m²



Nieuwe situatie

13.4 Eigendom



Principe uitwerking

13.5 Programma en zonering





13.6 Routing verkeer

Zoekgebied fietsparkeren

Zoekgebied parkeergarage

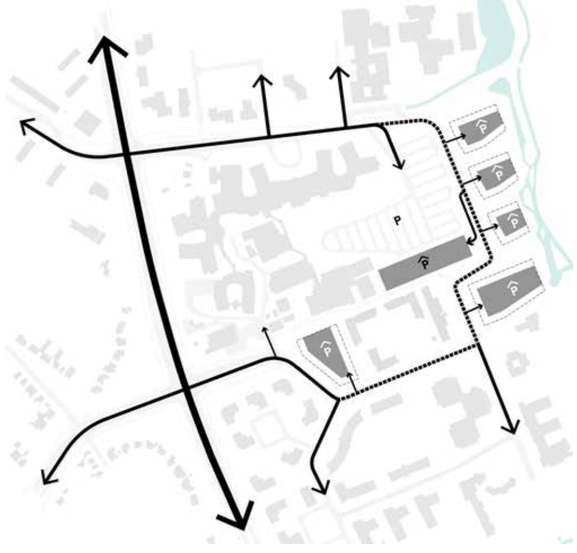
Route fiets

Zoekgebied inrit fietsparkeren

Wandelroute



Mobiliteit



Auto

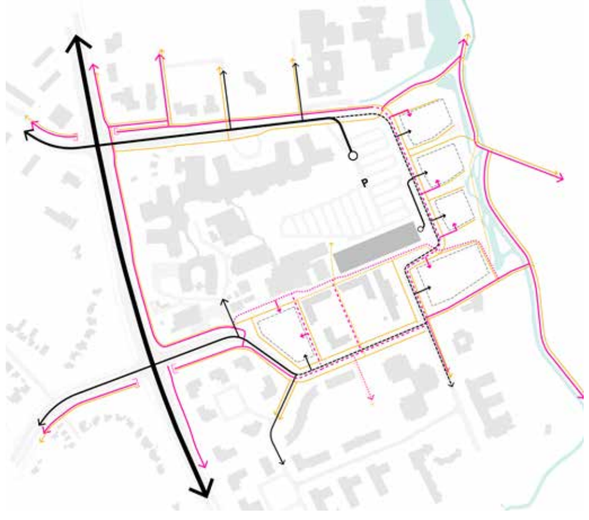


Fietsen



Wandelen

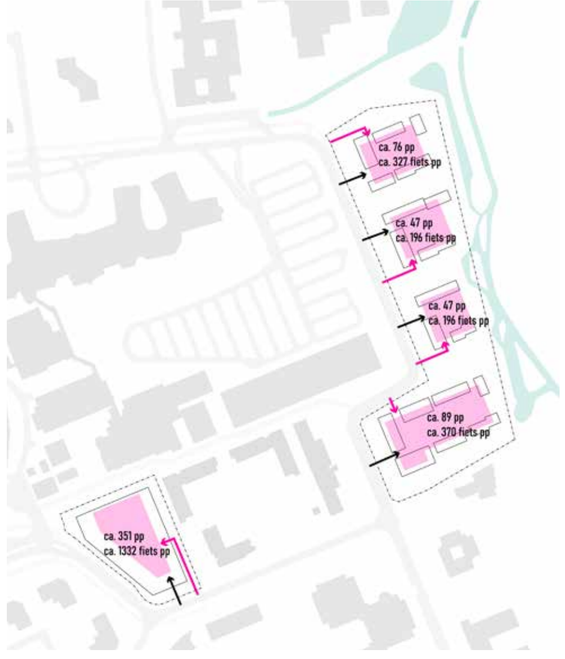
13.7 Parkeren



Legenda

- Wandelen
- Fietsen
- Auto
- Herinrichting wegen

Verkeersstromen



Parkeren
Bandbreedte aantal parkeerplaatsen Stadsrand: 261-284

13.8 Logistiek

Indicatie inrit auto

Indicatie inrit fietsparkeren

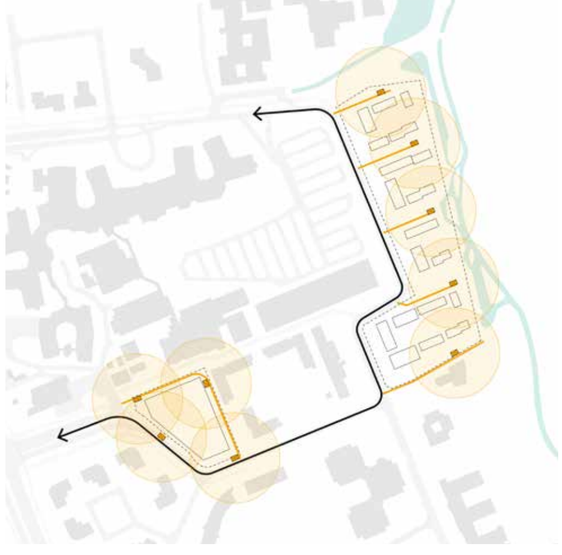
Indicatie entree



Ontsluiting

Route voor nooddiensten

Indicatie voor opstelplaats



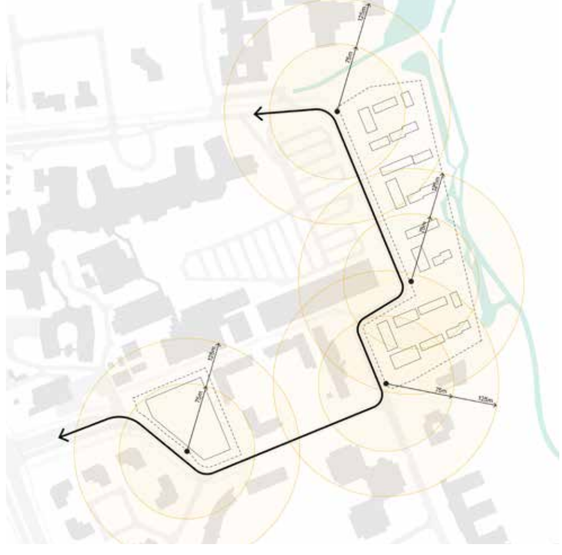
Routes nooddiensten

Indicatieve route en locatie voor laad en lossen



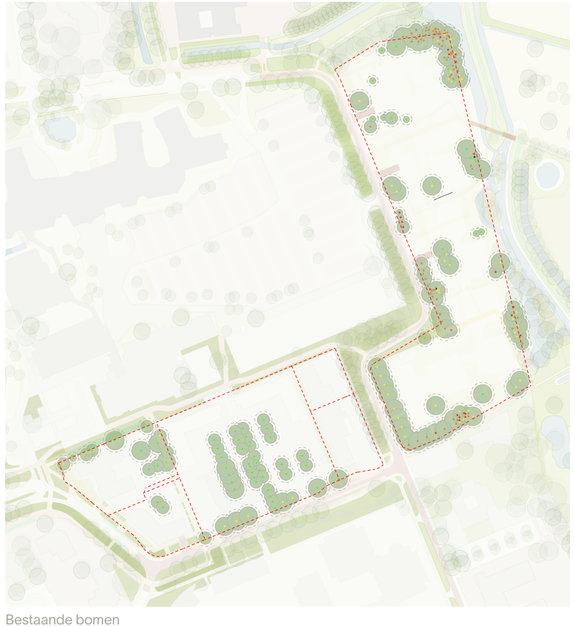
Laden en lossen

Indicatieve locatie voor plaatsing afvalcontainers



Afvalcontainers

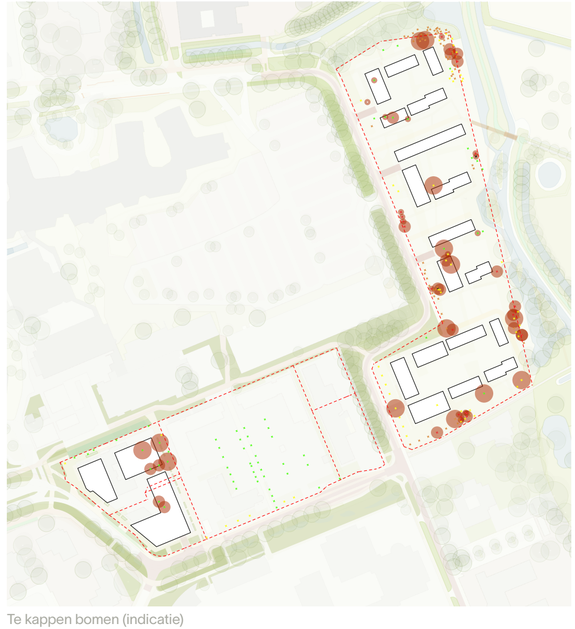
13.9 Bomen



Bestaande bomen



Te behouden bomen



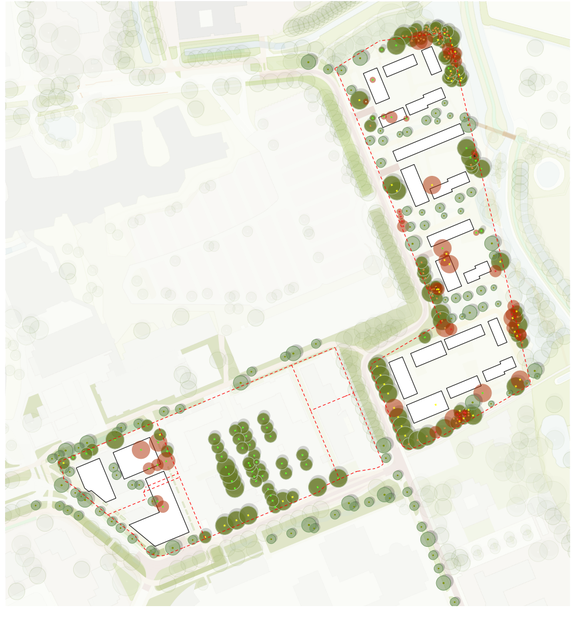
Te kappen bomen (indicatie)



Nieuwe bomen (indicatie)

13.10 Bomen

54 bomen te kappen
117 bomen te behouden
54 nieuwe bomen / te verplanten bomen



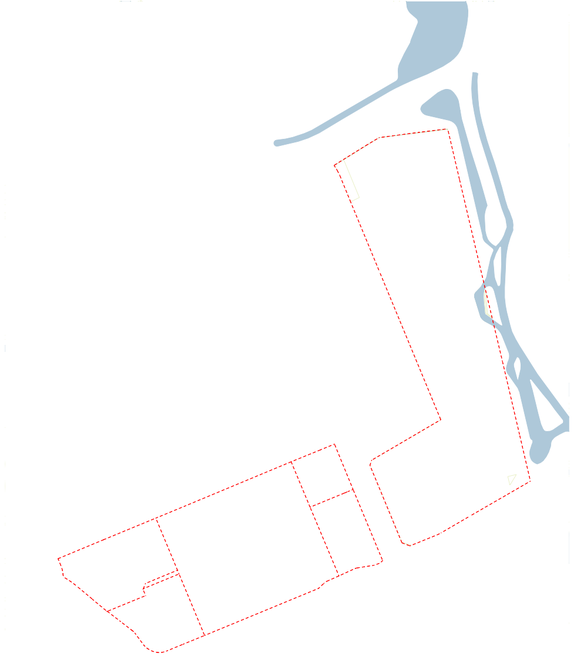
Totaal overzicht (indicatie)

13.11 Klimaatadaptatie

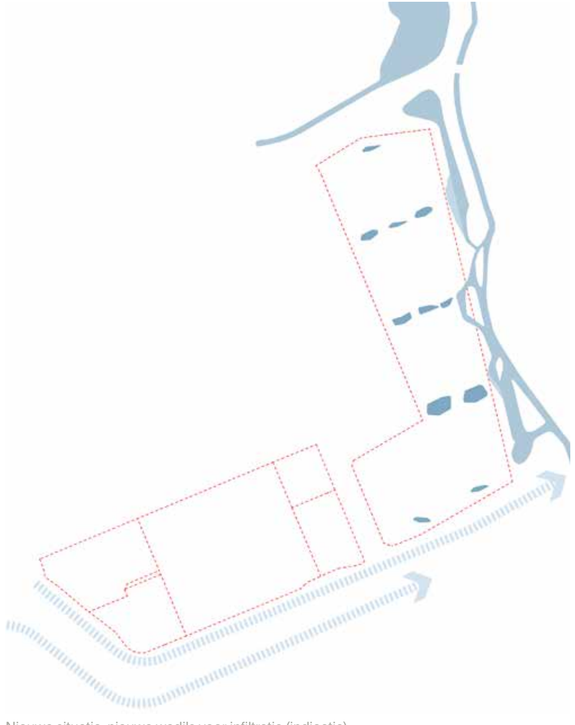


Vasthouden-bergen-afvoeren

13.12 Principe waterberging

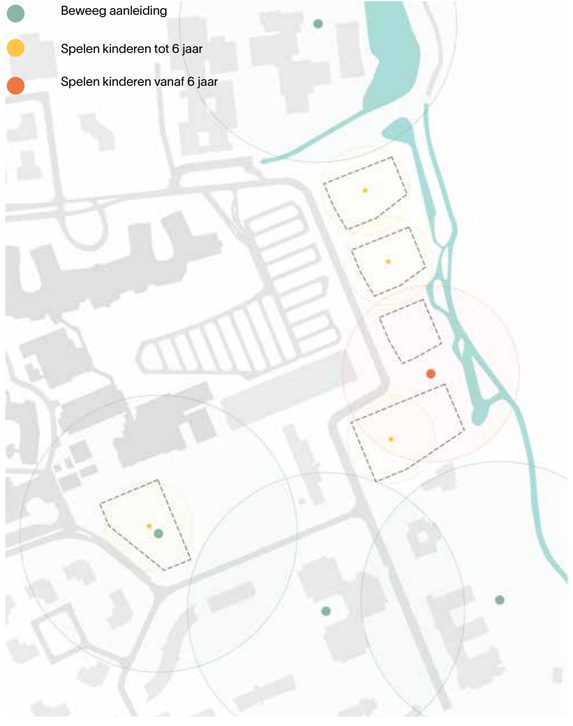


Bestaande situatie



Nieuwe situatie, nieuwe wadi's voor infiltratie (indicatie)

13.13 Spelen



Zoeklocaties voor speelplekken

13.14 Fauna



Verschillende gevels zijn geschikt voor specifieke verblijven en doelsoorten

13.15 Geluid



Geluidscontouren ten gevolge van de Ceintuurbaan



Geluidscontouren ten gevolge van de Dokter van Heesweg/
Dokter van Thienenweg/ Dokter Spanjaardweg



Geluidsbelaste gevels

13.16 Energie



13.17 Zichtlijnenstudie



Zichtlijn vanaf de Campherbeeklaan.



Zichtlijn vanaf de Gooseveldweg.



Zichtlijn vanaf de Kuyerhuislaan.



Zichtlijn vanaf de Henriëtte Roland Holtstraat.



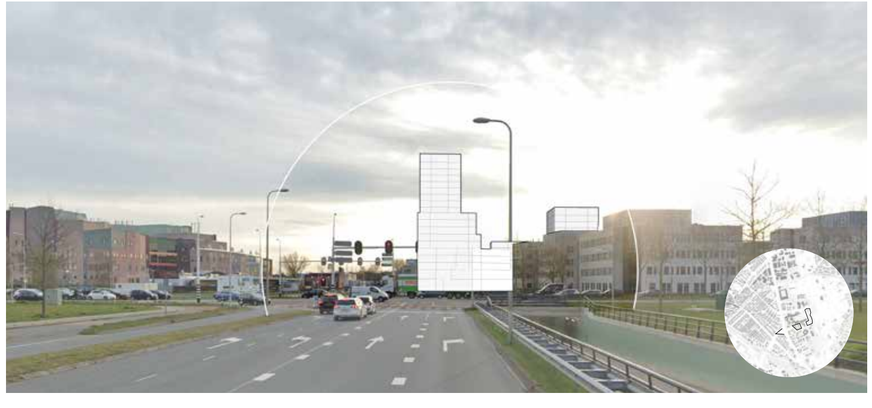
Zichtlijn vanaf de Tesselschadestraat.



Zichtlijn vanaf het Provinciehuis.



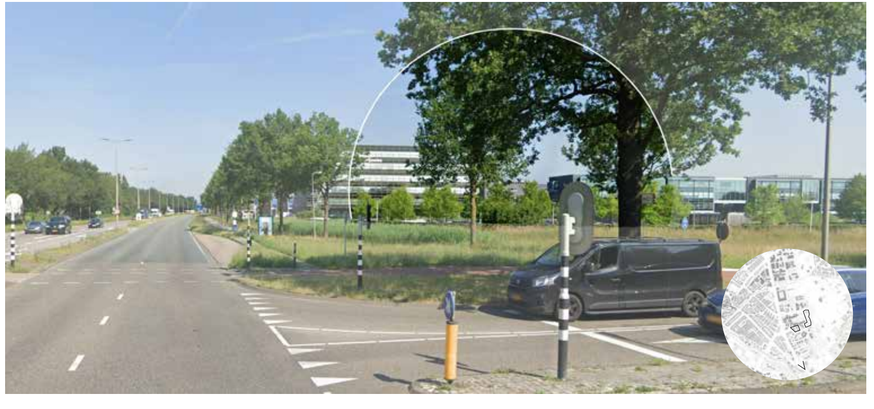
Zichtlijn vanaf de Leo Majorlaan/
Almelose Kanaal.



Zichtlijn vanaf de Leo Majorlaan.



Zichtlijn vanaf de Ceintuurbaan-Noord.



Zichtlijn vanaf de Ceintuurbaan-Zuid.

14.

ONTWIKKEL STRATEGIE

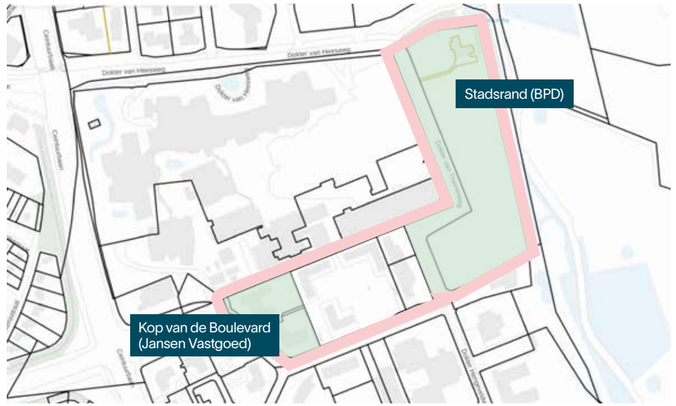
Dit ruimtelijk ontwikkelplan is de onderlegger voor een haalbare integrale gebiedsontwikkeling van Centrumgebied Oosterenk. In het ruimtelijk ontwikkelplan zijn hiervoor alle benodigde afspraken gemaakt, die vastgelegd zijn in de kernpunten anterieure overeenkomst. De volgende stap is om per deelgebied, Kop van de Boulevard en Stadsrand, het omgevingsplan te wijzigen en een anterieure overeenkomst per deelgebied te sluiten. Hieronder staan op hoofdlijnen de stappen die gezet worden tot en met de bouw.

Plangebied
De gebiedsontwikkeling van Centrumgebied Oosterenk bestaat uit drie ontwikkelgebieden:

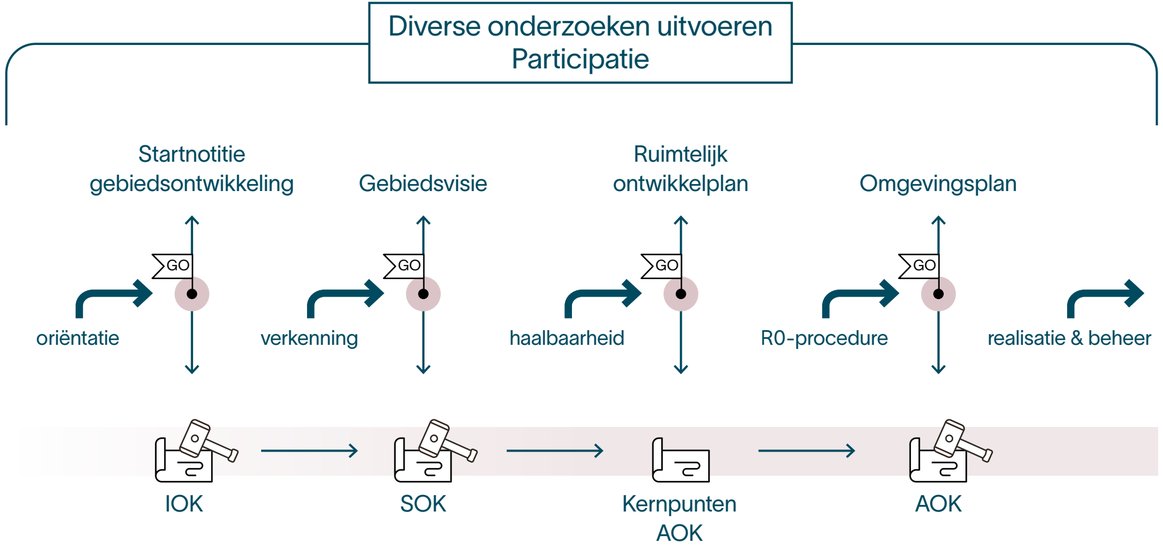
- De Kop van de Boulevard: op de Kop van de Boulevard staan momenteel 2 kantoorpanden. De panden en de gronden zijn in eigendom van Jansen Vastgoed. Jansen Vastgoed is verantwoordelijk voor de sloop van de kantoorgebouwen en de realisatie van de woningen, voorzieningen en parkeergarage.
- De Stadsrand: dit deelgebied is in eigendom van BPD | Bouwfonds gebiedsontwikkeling. Op de locatie stond voorheen het kantoor van het Waterschap. Dit kantoor is in 2020 gesloopt. Het voormalige kinderdagverblijf, momenteel door BPD verhuurd aan IntermeZZo, zal te zijner tijd gesloopt worden. IntermeZZo heeft een huurcontract tot begin 2028.
- Het openbaar gebied: het openbaar gebied is in eigendom van de gemeente. Bij de integrale gebiedsontwikkeling behoort het kwalitatief én verkeersveilig verbeteren van de openbare ruimte. In de WBI zijn hierover afspraken gemaakt.

Isala
Centrumgebied Oosterenk ligt rondom ziekenhuis Isala. Met Isala is de afgelopen jaren afstemming geweest. De coalitie heeft een ruimtelijk ontwikkelplan (ROP) voor Centrumgebied Oosterenk opgesteld voor Kop van de Boulevard en de Stadsrand, hierin is de ABC-locatie minimaal uitgewerkt.

In de toekomst (waarschijnlijk na 2030) wordt de ABC-locatie, in eigendom van Isala, mogelijkerwijs herontwikkeld. Hiervoor volgt Isala te zijner tijd een eigen planproces met de gemeente. Als goede buren stemmen coalitie en Isala, nu en in de toekomst, met elkaar af.



Vervolgproces
Na vaststelling van het ruimtelijk ontwikkelplan werken de partijen BPD en Jansen Vastgoed ieder hun eigen deelgebied uit, conform de kaders die gesteld zijn in het ruimtelijk ontwikkelplan en vastgelegd in de kernpunten AOK. Hierdoor ontstaat er geen onnodige afhankelijkheid van elkaar, kan er snelheid worden gemaakt in de realisatie van nieuwe woningen voor Zwolle en het behalen van de gemaakte WBI-afspraken. Doordat we heldere afspraken hebben gemaakt in het ROP is er een goed kader voor alle partijen en de gemeente om de integraliteit en kwaliteit van het Centrumgebied te waarborgen.



Wijziging omgevingsplan per deelgebied
Na het ruimtelijk ontwikkelplan gaan beide partijen direct door met de volgende fase: de planvorming voor het opstellen van een wijziging omgevingsplan per deelgebied en vervolgens de omgevingsvergunningsprocedure. Per partij, Jansen Vastgoed en BPD, wordt hiervoor een projectteam samengesteld dat hiermee aan de slag gaat. Voor dit proces wordt een globale planning gemaakt tot en met oplevering van de woningen en voorzieningen.

Stadsrand

De Stadsrand wordt in 4 fases ontwikkeld. Prognose planning:

- → 1. Opstellen en vaststellen Omgevingsplan: Q1 - Q4 2024
- → 2. Omgevingsvergunningsprocedure: Q1 – Q2 2025
- → 3. Start bouw fase 1 2026
- → 4. Oplevering fase 4 2029



Kop van de Boulevard

- → 2025: omgevingsplan
- → 2026: afgeven omgevingsvergunning
- → Q4 2026/Q1 2027: start bouw
- → Q1 2029: oplevering (bouwtijd plusminus 2 jaar)

Woningbouwimpuls Oosterenk
De gemeente en de coalitieleden hebben hun schouders gezet onder een aanvraag Woningbouwimpuls. In juni 2023 is de aanvraag succesvol toegekend aan de gemeente. De WBI-aanvraag is gericht op het creëren van een kwalitatief hoogwaardig leef- en woonmilieu in Oosterenk en helpt mee bij het versnellen van het bouwen van woningen. Onderdeel van de WBI-aanvraag is de tijdelijke huisvesting voor deltaWonen. In de intentieovereenkomst tussen deltaWonen, Jansen Vastgoed, BPD en gemeente Zwolle zijn onder meer afspraken gemaakt omtrent de minimale woningaantallen, de segmentatie, het kostenverhaal en de globale planning.



Afspraken kostenverhaal
De haalbaarheid van bouwprojecten is onder meer afhankelijk van bouwkostenontwikkeling, energieprijzen, inflatie, hypotheekrente en consumentenvertrouwen. Met het maken van de kostenverhaalafspraken en de fasering voor de aanvraag Woningbouwimpuls is rekening gehouden met de marktomstandigheden. De marktpartijen dragen bij via opbrengsten, conform de gesloten intentieovereenkomst Woningbouwimpuls.

Globale planning en fasering woningbouw
Voor de aanvraag Woningbouwimpuls hebben gemeente en marktpartijen een globale planning per deelgebied gemaakt voor de bouw van de woningen. Door de verdere uitwerking van het ruimtelijk ontwikkelplan is de planning verder aangescherpt. Daaropvolgend is door de gemeente de fasering voor de openbare ruimte aangegeven.

Indicatieve planning woningen (start bouw)

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
1: Stadsrand				35	110	40	65
2: Kop van de Boulevard					327		

Fasering openbare ruimte

Maatregelen	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
A.											
B.											
C.											
1.											
2.											

Maatregelen openbare ruimte
A. Dokter Spanjaardweg
B. Dokter van Thienenweg
C. Dokter van Heesweg
1. Uitbreiden wandelnetwerk
2. Realiseren noord-zuid-route fiets

Realisatie woningen
Uitvoering openbare ruimte
Gereed

Grond en openbaar gebied
Beide ontwikkellocaties zijn in eigendom van de initiatiefnemers. De ontwikkelaars zijn verantwoordelijk voor het bouw- en woonrijp maken van de eigen gronden. Ook als deze gronden openbaar gebied worden. In de anterieure overeenkomst worden afspraken gemaakt over het leveren van openbare ruimte aan de gemeente.

In de vervolgfase gaan de ontwikkelaars, de gemeente en het waterschap gezamenlijk de plannen verder uitwerken zodat de openbare ruimte, wandel- en fietsstructuren, watergangen naadloos op elkaar aansluiten. Mede om te borgen dat het openbaar gebied, dat nu nog eigendom is van de ontwikkelaar, past binnen de beheerseisen van de gemeente.

Beheer
Uitgangspunt voor het beheer is het volgende:

- Het toekomstige openbaar gebied op de ontwikkellocaties wordt, vooralsnog, geleverd aan de gemeente, hierover worden in de anterieure overeenkomst afspraken gemaakt.
- Vanaf de rooilijnen, inclusief eventuele voortuinen, zijn de gronden in eigendom van de eigenaren van de woningen. Dit kunnen particuliere bewoners zijn, maar ook de corporatie of de belegger.
- De parkeervoorzieningen en de daktuinen zijn in eigendom van de VvE van het desbetreffende bouwblok.

Participatie
Voor de totstandkoming van het ruimtelijk ontwikkelplan is er volgens de strategie ‘de goede buur’ een participatieproces doorlopen met belanghebbenden, bewoners en belangstellenden. Beide partijen, Jansen Vastgoed en BPD geven hieraan per deelgebied een vervolg. Bij de start van het Omgevingsplanfase wordt er in samenspraak met de gemeente conform de nieuwe Zwolse Participatieaanpak een plan opgesteld om belanghebbenden, belangstellenden en betrokkenen te betrekken in de verdere uitwerking.

→ ‘We onderscheiden daarin 3 fases:
Omgevingsplan: tijdige inspraak op de uitwerking van de plannen ten behoeve van een zo vloeiend mogelijk verlopend vaststellingsproces van het Omgevingsplan. Naast de belanghebbenden, stakeholders (zoals Omgevingstafel, beheer gemeente Zwolle, ed) wordt er in deze fase ook een klantenpanel gehouden waarin we toekomstige bewoners vragen mee te denken in het ontwerp.

→ Omgevingsvergunning: goede informatieverstrekking van het proces, voldoende ruimte om mee te denken binnen kaders van de verdere uitwerking van het ontwerp.

→ Vóor en tijdens de bouw: voldoende informatieverstrekking over de werkzaamheden die gepland staan, welke hinder er kan zijn en wie men bij hinder kan benaderen. Elk deelgebied zal voorafgaand aan de werkzaamheden een BLVC-plan opstellen: een plan waarin de strategie ten aanzien van Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie wordt beschreven.

Ondanks dat de twee deelgebieden een eigen proces doorlopen, worden de participatieplannen op elkaar afgestemd.

COLOFON EN BIJLAG ENWIJZER

Ruimtelijk ontwikkelplan
Centrumgebied Oosterenk
2024

In opdracht van
BPD
Jansen Vastgoed
deltaWonen

In samenwerking met
gemeente Zwolle

Stedenbouw en landschap
KCAP

Powered by
Rebel
Sweco

Ontwerp
Bestwerk.nl

Fotografie
Barbaratrienen.nl
Pedro Sluiter

In dit boekwerk zijn beelden gebruikt afkomstig van het Internet. Hierbij zijn auteursrechten niet specifiek benoemd. Mocht u bezwaar hebben tegen het gebruik van beelden waar u aanspraak op maakt, dan vragen we u contact op te nemen met BPD, Jansen Vastgoed of deltaWonen.

Bijlagen

→ Participatiejournaal ruimtelijk ontwikkelplan
→ Onderzoeken ten behoeve van ruimtelijk ontwikkelplan