



woningbouwimpuls

CENTRUMGEBIED OOSTERENK ZWOLLE
Gebiedsontwikkeling
maart 2023

Zwolle



INLEIDING

Zwolle groeit en verstedelijkt. De gemeente Zwolle wil deze groei duurzaam en verantwoord de ruimte geven, zodat Zwolle voor iedereen een aantrekkelijke plek blijft om te wonen, werken en verblijven. Kantorengedoe Oosterenk, met als middelpunt ziekenhuis Isala, heeft kansen om in de nabije toekomst door te ontwikkelen naar een hoogwaardig, prettig en leefbaar gemengd stedelijk gebied, waarin zowel gewerkt, gewoond, geleerd, gezorgd en gerecreëerd wordt. De mix van alle functies én de nabijheid van het landelijk gebied met een uitgebreid recreatief netwerk maken Oosterenk uniek.

Op 23 november 2020 is de gebiedsvisie Oosterenk vastgesteld. De ambitie is om Oosterenk in de nabije toekomst door te ontwikkelen naar een hoogwaardig, prettig en leefbaar gemengd stedelijk gebied, waarin zowel gewerkt als gewoond wordt. De transformatie van Oosterenk vindt gefaseerd plaats door plannen per deelgebied verder uit te werken.

AMBITIES

Het gebied rondom het Isala ziekenhuis wordt de komende jaren getransformeerd naar een hoogwaardig, prettig en leefbaar gemengd stedelijk gebied, waarin zowel gewerkt als gewoond wordt. Oosterenk vormt één van de hoofdlocaties binnen de gemeente Zwolle om de ambitie om 10.000 woningen te bouwen voor 2030 te realiseren. Tot 2030 worden circa 600 woningen toegevoegd in Oosterenk.

De gebouwen en het openbaar gebied worden natuurinclusief, energieneutraal en klimaatadaptief ontworpen.

ACTUELE ONTWIKKELINGEN

Voor de centrumontwikkeling is eind 2021 een convenant gesloten door een coalitie van partijen. De coalitie bestaat uit BPD, Jansen Vastgoed, deltaWonen (namens de 3 Zwolse corporaties) en de gemeente. In het convenant zijn afspraken gemaakt over de gezamenlijke ontwikkeling van het centrumgebied voor Oosterenk. Op dit moment wordt gewerkt aan een Ruimtelijk Ontwikkelingsplan (ROP).

Daarnaast is in het deelgebied Stadrand aan de Dokter Eeftinck Schattenkerkweg, in samenwerking met deltaWonen, een plan in voorbereiding voor flexwoningen. Deze kavel staat in de Gebiedsvisie aangemerkt voor woningbouw voor deels het duurdere segment. Vooruitlopend op het definitieve woonprogramma wordt deze kavel voor 15 jaar beschikbaar gesteld voor het realiseren van 60 betaalbare semipermanente woningen (sociale huur). In de planvorming wordt een betere aansluiting van de toekomstige Stadrand met het recreatiegebied Westerveldse-Aa meegenomen.



Meer lezen?

-  **Woonvisie Ruimte voor wonen**
-  **Gebiedsvisie Oosterenk**



BESTAANDE SITUATIE

Oosterenk is een goed bereikbare werklocatie aan de rand van de oostkant van Zwolle. Het totale gebied heeft een omvang van ca. 71 ha. Naast een groot aantal kantoorlocaties kent het gebied enkele omvangrijke regionale functies, zoals het Isala ziekenhuis en het voetbalstadion (PEC Zwolle). Tevens huisvest Oosterenk 6 scholen.

Oosterenk is de schakel tussen de binnenstad en het landschap. De Westerveldse Aa stroomt langs de Oosterenk en vormt de begrenzing van het gebied. Vanaf hier stap je zo het prachtige landschap in. De routes door Oosterenk zijn echter niet uitnodigend en aantrekkelijk voor voetgangers en fietsers. Het gebied is primair ingericht voor een optimale bereikbaarheid met het accent op de auto. Het gebied heeft een functionele, zakelijke uitstraling met weinig ruimtelijke samenhang. De openbare ruimte nodigt niet uit tot verblijven en kent geen heldere routes. De kantoorpanden hebben weinig verbinding met de straat, waardoor het gebied gesloten en anoniem aanvoelt.

BESTAANDE SITUATIE



bron: KCAP

TOEKOMST: OOSTERENK ALS SCHAKEL
TUSSEN STAD EN LANDSCHAP



anonieme straten



kantoorpand aan Dr. Spanjaardweg



tijdelijk wonen



fiets tunnel onder Ceintuurbaan



stadsrand met Westerveldse Aa



zicht op het landschap



Vogelvlucht Oosterenk



RUIMTELIJK CONCEPT

OVERZICHT RUIMTELIJKE ONTWIKKELING



De samenhangende structuur in het plan wordt gezocht op verschillende manieren. Er is gekeken naar volumes die zich verhouden tot de omgeving. Oosterenk toont zich als een wijk met een veelheid aan losse (vaak blokkerige) volumes vrijstaand in het groen. De beeldentaal van de losse volumes wordt doorgezet in de ontwikkeling. Parkeergarages worden ingepast in grotere bouwvolumes waardoor heldere basisvolumes ontstaan. Daar bovenop staan losse volumes die er voor zorgen dat er vrijuit zichtlijnen en zichtrelaties zijn tussen de wereld op de parkeerdekken en de wereld op het maaiveld. De schaal van de volumes bovenop het parkeren verhoudt zich met de volumes in de rest van de wijk.



RUIMTELIJKE PRINCIPES



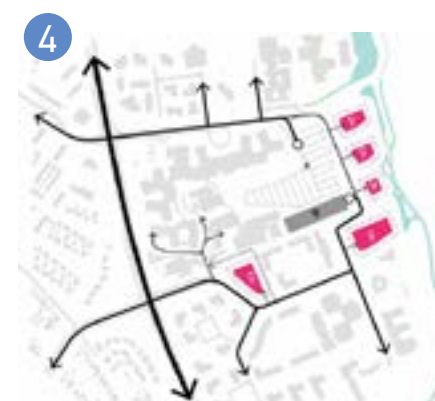
1 een buurt in het groen



2 een klimaatadaptieve buurt



3 een buurt voor wandelaars en fietsers



4 een autoluwe buurt



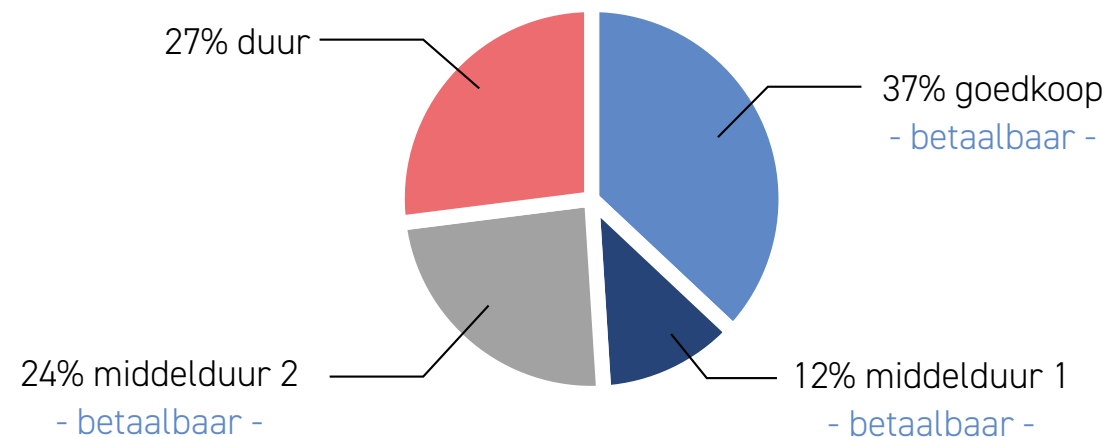
5 een hart voor de wijk



6 een samenhangende structuur



PROGRAMMA



	Kop van de Boulevard	Stadsrand	Dr. Eeftinck Schattenkerkweg	TOTAAL
Huur				
Sociale huur	66	40	60	166
Middelduur 1	29	25	-	54
Middelduur 2	47	40	-	87
Duur	44	30	-	74
SUBTOTAAL	186	135	60	381
Koop				
Goedkoop	29	27	-	56
Middelduur 1	18	-	-	18
Middelduur 2	57	-	-	57
Duur	-	88	-	88
SUBTOTAAL	104	115	0	219
TOTAAL	290	250	60	600

Bovenstaande woningbouwcategorieën conform Woonvisie Ruimte voor wonen

Kop van de Boulevard



Programma:
290 woningen in gevarieerd zelfstandig woonaanbod, gericht op de stedelijke dynamische en de verbindende leefstijl.

Kenmerken:
Entree van Oosterenk, hybride bouwblok met een hoogte tot 65 meter. Parkeren is opgenomen in het bouwblok. In een deel van de plint is ruimte voor voorzieningen.

Stadsrand



Programma:
250 woningen in gevarieerd zelfstandig woonaanbod, gericht op de ingetogen en de verbindende leefstijl.

Kenmerken:
Woonclusters aan de stadsrand als overgang naar het landschap.

Dr. Eeftinck Schattenkerkweg



Programma:
60 flexwoningen in gevarieerd aanbod, bedoeld voor speedzoekers, statushouders en jongeren.

Kenmerken:
Tijdelijke woningen met een hoog kwaliteitsniveau voor 15 jaar aan de stadsrand. De bewoners hebben een gezamenlijke ontmoetingsruimte en tuin.



CENTRUMGEBIED EN STADSRAND

De ontwikkeling van de Kop van de Boulevard en de Stadsrand is de eerste stap voor een nieuw hart voor de wijk Oosterenk. Aan de Kop van de Boulevard wordt een hybride blok ontwikkeld met actieve plinten op de hoeken van het bouwblok. Daarnaast komen in de plint woningen zodat een wisselend programma op maaiveld ontstaat met wisselend gebruik door de dag heen. Dit versterkt het gevoel van sociale controle en veiligheid in het gebied. In de Stadsrand worden 4 woonclusters in het groen gemaakt. Het bouwvolume is opgebouwd rondom een dek waaronder geparkeerd wordt. Aan de Dr. van Thienenweg is in de plint ruimte voor programma met een meer sociaal en/of maatschappelijk karakter.

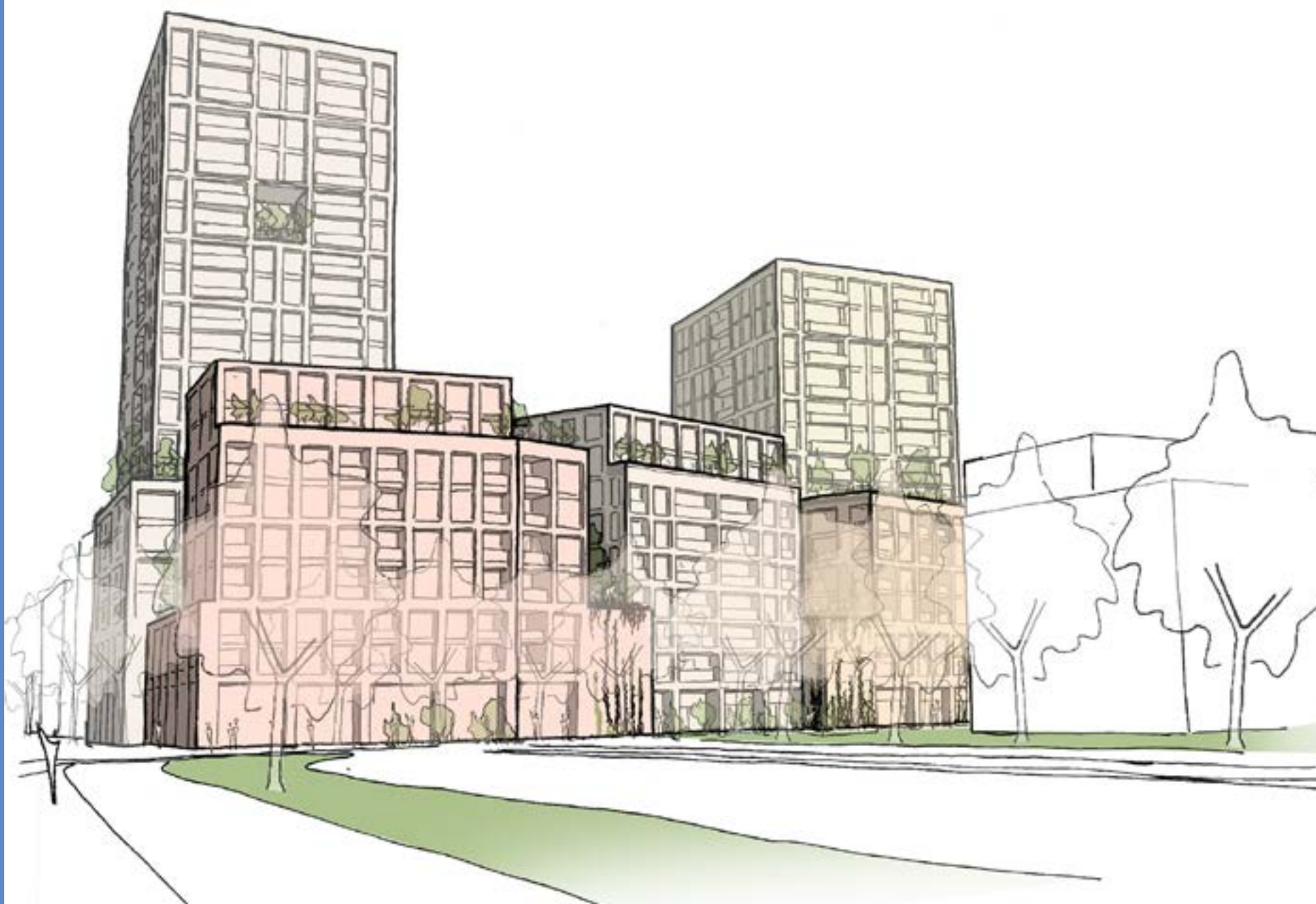


Bosrijk Eindhoven



IMPRESSIE STADSRAND

IMPRESSIE EN SFEERBEELDEN CENTRUMGEBIED



Little C Rotterdam - CULD Inbo



Silkeborg Kopenhagen - SLA



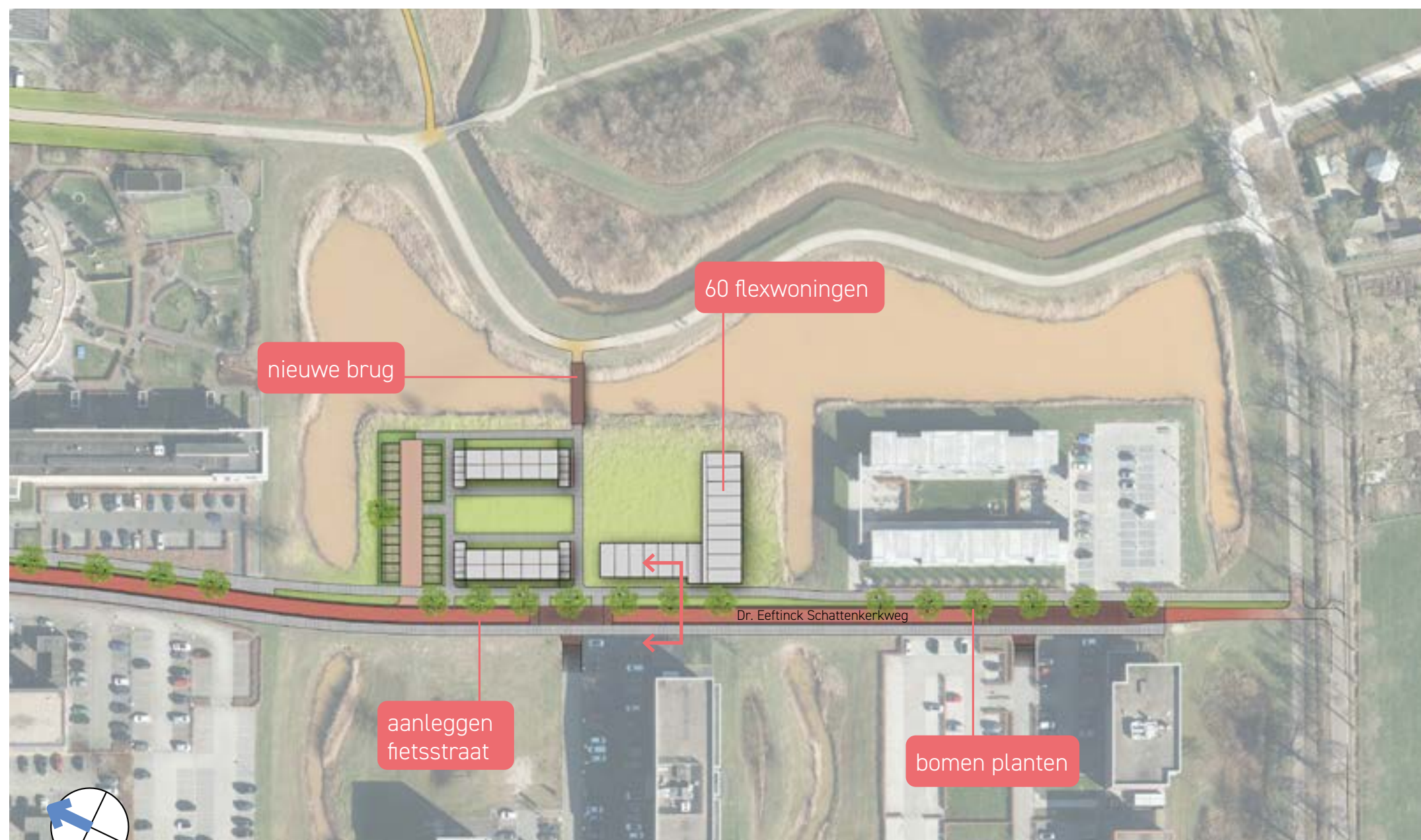
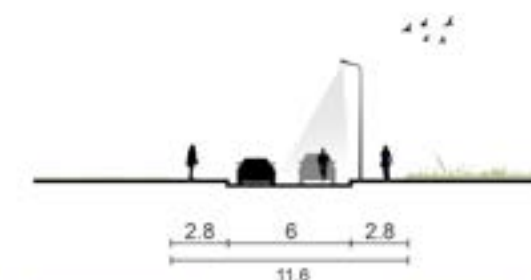
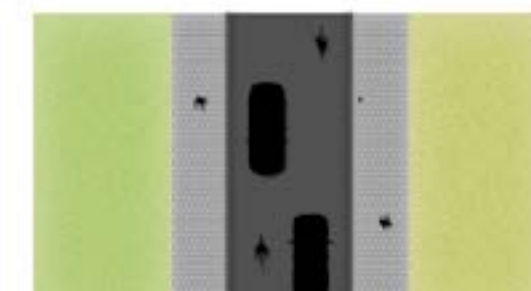
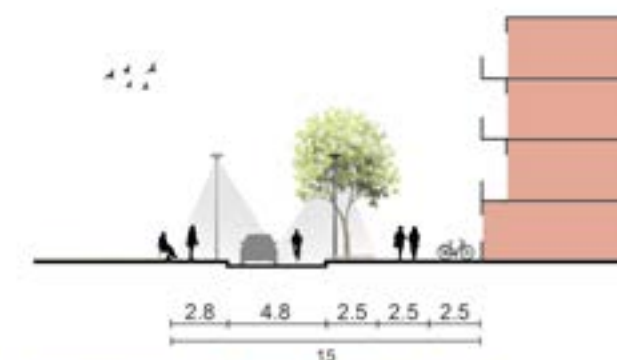
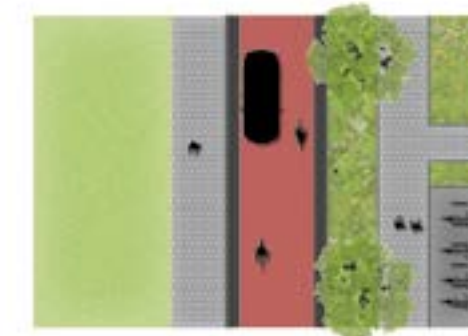
Flytarnet Station Oslo - SLA



FLEXWONEN

Op de kavel aan de Dr. Eeftinck Schattenkerkweg worden 60 flexwoningen gebouwd. Het programma bestaat uit 20 grondgebonden rug-aan-rug woningen, 22 studio's en 18 twee-kamerappartementen. De bewoners hebben hun eigen balkon en een gezamenlijke tuin met ontmoetingsplek.

De straat wordt getransformeerd naar fietsstraat waar de auto te gast is. De ruimte die dit oplevert wordt gebruikt om een groenstrook met bomen aan te leggen.





PUBLIEKE MAATREGELEN

A | DOKTER SPANJAARDWEG

Het huidige wegprofiel van de Dokter Spanjaardweg wordt integraal heringericht, zodat de nieuwe, groene inrichting aansluit bij de nieuwe woongebieden in Oosterenk. Deze weg vormt hoofdentree voor de woonlocatie Kop van de Boulevard en tweede entree voor de woonlocatie Stadsrand. Het aangepaste profiel is noodzakelijk om woningbouw goed te laten landen in het gebied.

B | DOKTER VAN THIENENWEG

De gebiedsvisie Oosterenk geeft aan dat de Dokter van Thienenweg wordt heringericht naar een autoluwe straat. Deze weg is de hoofdontsluitingsweg voor de woonlocatie aan de Stadsrand. Integrale herinrichting en vergroening van het huidige wegprofiel is noodzakelijk om aan te sluiten bij de transformatie van deze locatie naar woningbouw. Bij de herinrichting worden bestaande in- en uitritten ritten waar nodig ingepast. Onderzocht wordt of de straat verder autoluw gemaakt kan worden door in- en uitritten op de langere termijn te verplaatsen / verbeteren.

C | DOKTER VAN HEESWEG

Het profiel van de Dokter van Heesweg blijft grotendeels behouden, als belangrijke ontsluitingsweg voor het Isalaterrein, het Health Innovation Park (HIP) en enkele scholen. Er worden kleine ingrepen gedaan in het profiel van deze weg, met name het toevoegen van groenvoorzieningen en het vergroenen van de tunnel, omdat deze weg de toegang vormt naar de Dokter van Thienenweg en de woonlocatie Stadsrand.

1 | UITBREIDING WANDELNETWERK

Door een wandelpad en twee kleine wandelbruggen aan de oostzijde van de woonlocatie Stadsrand aan te leggen, wordt de verbinding tussen de woonlocaties in Oosterenk en het achterliggende open groene landschap gerealiseerd. Het wandelpad draagt ook bij aan het verbeteren van de recreatieve functie van het gebied.

2A | ZUIDELIJKE AANSLUITING OP REGIONAAL FIETSNETWERK

Het zuidelijk deel van de fietsverbinding noord-zuid verbindt de twee noordelijke woongebieden met de flexwonenlocatie aan de Dokter van Eeftinck Schattenbergweg. De verbeterde fietsverbinding draagt bij aan de mobiliteitstransitie, door fietsverbindingen te optimaliseren en te kwalitatief te verbeteren.

2B | NOORDELIJKE AANSLUITING OP REGIONAAL FIETSNETWERK

Het noordelijk deel van de fietsverbinding noord-zuid, vanaf de noordzijde van het plangebied voor woningbouw via het Dokterspad naar de Boerendanserdijk, wordt heringericht, waarmee het woongebied een kwalitatief goede directe aansluiting krijgt op het regionale netwerk van fietsverbindingen in dit deel van Zwolle.



LEGENDA

- A Herinrichting openbare ruimte zone Dr. Spanjaardweg
- B Herinrichting openbare ruimte zone Dr. van Thienenweg
- C Specifieke herinrichtingsmaatregelen Dr. van Heesweg
- 1 Uitbreiden wandelnetwerk oostzijde Oosterenk
- 2A Zuidelijke aansluiting woonlocaties Oosterenk op regionaal fietsnetwerk
- 2B Noordelijke aansluiting woonlocaties Oosterenk op regionaal fietsnetwerk



PUBLIEKE MAATREGELEN

KLIMAATADAPTATIE

Het thema klimaatadaptatie is een belangrijk onderdeel van de gebiedsvisie en heeft een grote betekenis voor de woningbouwontwikkeling. De toevoeging van 600 woningen in Oosterenk betekent een kans om de inrichting van de buitenruimte integraal aan te pakken en klimaatadaptief te maken. Investerings in de openbare ruimte zijn noodzakelijk om een robuust casco te realiseren om tijdens perioden van wateroverlast regenwater ook bij piekbuien te kunnen afvoeren en water vasthouden voor perioden van droogte.

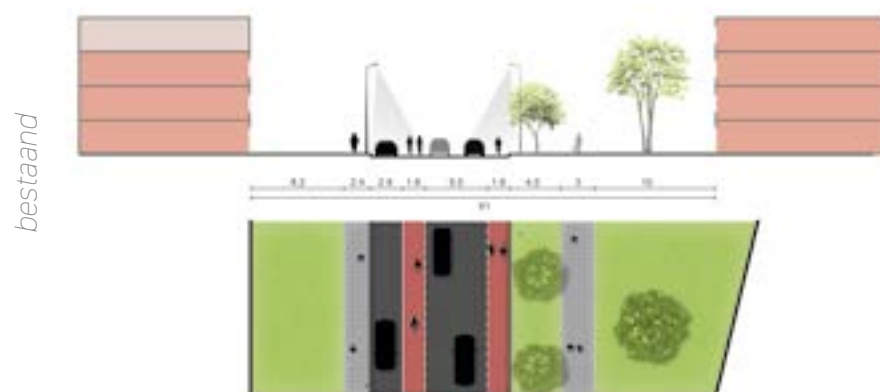
Dit sluit aan op de Zwolse Adaptatiestrategie en versterkt de doelen van de klimaatbestendige groeiregio Zwolle (NOVI-gebied). De openbare ruimte wordt onthard en veel groener ingericht dan de

huidige situatie. Dit zal de infiltratie van regenwater ten goede komen. Het riool wordt ontlast door piekbuien tot 70 mm op te vangen en vast te houden op de bouwblokken. Tegelijk wordt door het toevoegen van groen en een ruime variatie aan beplanting de biodiversiteit en groenbeleving vergroot en hittestress tegengegaan.

Het open water van de Westerveldse Aa wordt uitgebreid richting de groene inrikkers tussen de bouwblokken. Dit zal ten gunste komen voor zowel de opvang van het regenwater als de momenten dat de Westerveldse Aa wordt ingezet als een noodventiel voor waterproblematiek op grotere schaal. De oevers zijn ecologisch en natuurvriendelijk, zonder beschoeiing, tenzij het noodzakelijk is, bijvoorbeeld om het water van nabij te kunnen beleven.



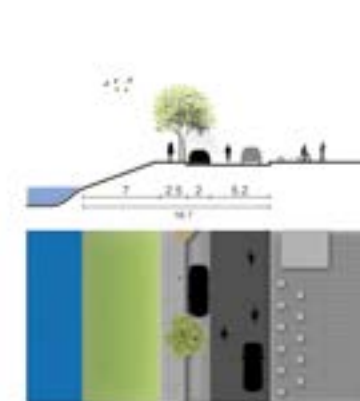
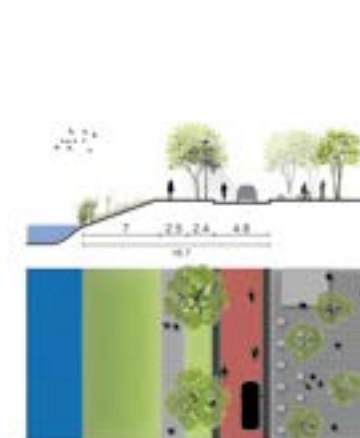
DR. SPANJAARDWEG



DR. VAN THIENENWEG



DOKTERSPAD



MOBILITEIT

Vanuit de stad zijn er twee toegangswegen van en naar 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 en het station met de fiets goed bereikbaar. De binnenstad ligt op 10 minuten en het station op 12 minuten fietsen.

De woningbouwontwikkelingen brengen extra verkeersbewegingen met zich mee. De toename in verkeersbewegingen hebben een impact op de bereikbaarheid, verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid in de directe omgeving. Daarnaast past de huidige inrichting niet bij een woonomgeving en bij het STOMP principe waarin wordt ingezet op de voetganger en fietser. Daarom is aanpassing van onderstaande infrastructuur noodzakelijk:

- Herinrichting Dr. Spanjaardweg
- Herinrichting Dr. van Thienenweg
- Noord-zuid fietsverbinding door Oosterenk (Dokterspad en Dr. Eeftinck Schattenkerkweg)
- Oversteekplekken voor voetgangers en fietsers



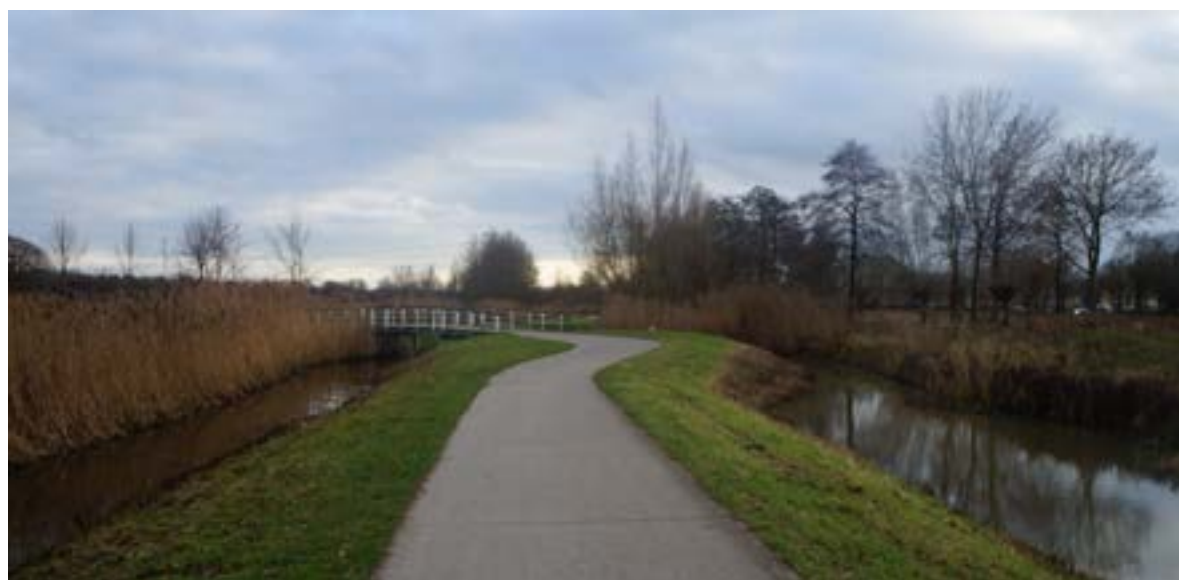
WANDELNETWERK

Oosterenk grenst aan een prachtig landschap met een goed wandelnetwerk. We willen wandelen en bewegen stimuleren. Met de komst van de nieuwe bewoners ontstaat een extra druk op het bestaande fiets- en wandelnetwerk. Door een nieuw wandelpad en drie wandelbruggen aan de oostzijde van de woonlocatie Stadsrand aan te leggen, wordt de verbinding tussen de woonlocaties in Oosterenk en het achterliggende open groene landschap gerealiseerd. Het wandelpad draagt ook bij aan het verbeteren van de recreatieve functie van het gebied.

Het nieuwe wandelpad langs de Westerveldse Aa ligt in een drassig gebied en wordt gedeeltelijk als vlonderpad aangelegd. Voor de aansluiting op het bestaande netwerk worden drie nieuwe bruggen over de Westerveldse Aa gebouwd. Ze worden in dezelfde stijl als de bestaande bruggen ontworpen.



één van de bestaande bruggen over de Westerveldse Aa



bestaande fiets- en wandelroute langs de Stadsrand

TOTAALOVERZICHT

