

Zwolle

Ontwikkelagenda en Beeldkwaliteitplan Voorsterpoort-West

9 juli 2019



Ruimtelijke positionering Voorsterpoort: gemengd stedelijk gebied tussen woonwijk Veerallee en zwaar bedrijventerrein Voorst. Strategisch gelegen aan landelijk en regionaal wegennet en lokale hoofdfietsroutes.

Inhoudsopgave

1 Ambitie en agenda 5

1.1 Programma: werken, winkelen, ontspannen, maatschappelijk 5

2 Ambitie openbare ruimte 11

2.1 Klimaat (groen, hitte en water) 11

2.2 Bereikbaarheid 13

2.3 Parkeren 17

3 Bebouwing 19

4 Beeldkwaliteitplan 20

4.1 Proces 20

4.2 Welstandsnota 21

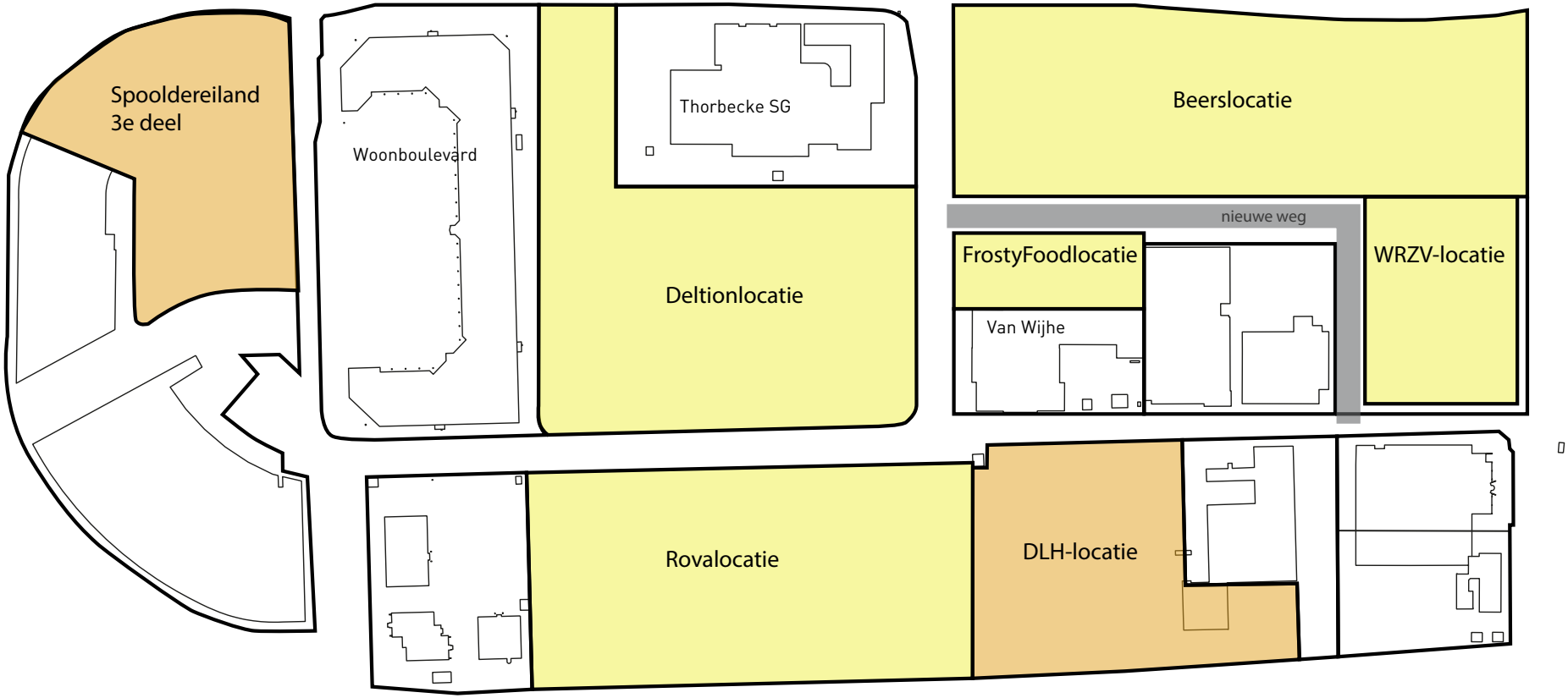
4.3 Beeldkwaliteit gebouwen 21

4.4 Beeldkwaliteit kavelinrichting 27

5 Milieutechnisch kader 31

5.1 Overstromingsrisico 31

5.2 Milieu 31



Te ontwikkelen kavels

- privaat eigendom
- gemeentelijk eigendom

1 Ambitie en agenda

De ontwikkelagenda Voorsterpoort beschrijft de ambities en de aanstaande ontwikkelingen die de gemeente voorstaat in dit gebied. Hiermee wordt het bestaande Ontwikkelkader geactualiseerd en wordt rekening gehouden met de ambities en de koers uit de Omgevingsvisie. Deze ontwikkelagenda is daarmee de basis voor toekomstige ruimtelijke initiatieven en ontwikkelingen.
De ligging van Voorsterpoort in de stad geeft specifieke mogelijkheden voor het gebied. De locatie heeft in potentie een sterke regionale aantrekkingskracht, mede ingegeven door de uitstekende autobereikbaarheid. Vanuit de groei van de stad Zwolle, als centraal knooppunt in de regio, kan Voorsterpoort een belangrijke bijdrage leveren aan de verdere ontwikkeling van Zwolle en het faciliteren van bovenregionale functies.
De strategische ligging aan de snelweg en de nabijheid van het centrum maken Voorsterpoort uniek. Uniek is ook de (letterlijke) ruimte voor de ontwikkeling van het gebied. Voor de ambities is het geldende Ontwikkelkader Voorsterpoort (2012) het vertrekpunt. De maatschappelijke opgaven zijn verschoven of zijn urgenter geworden. Voorbeelden hiervan zijn de effecten van klimaatverandering, maar ook het huidige economische tij is beter. De vraag van marktpartijen naar de ambitie en ontwikkelmogelijkheden op Voorsterpoort neemt toe.

Voorsterpoort kenmerkt zich door verscheidenheid van de aanwezige functies. Voorsterpoort is al een gevarieerd gebied en blijft dit in de toekomst. Het programma kan en moet elkaar versterken, waardoor de aantrekkelijkheid wordt vergroot, ondersteund door een hoogwaardige en functionele openbare ruimte. De openbare ruimte wordt hiermee een belangrijke schakel tussen de deelgebieden en versterkt de aantrekkelijkheid en levendigheid overdag en 's avonds.

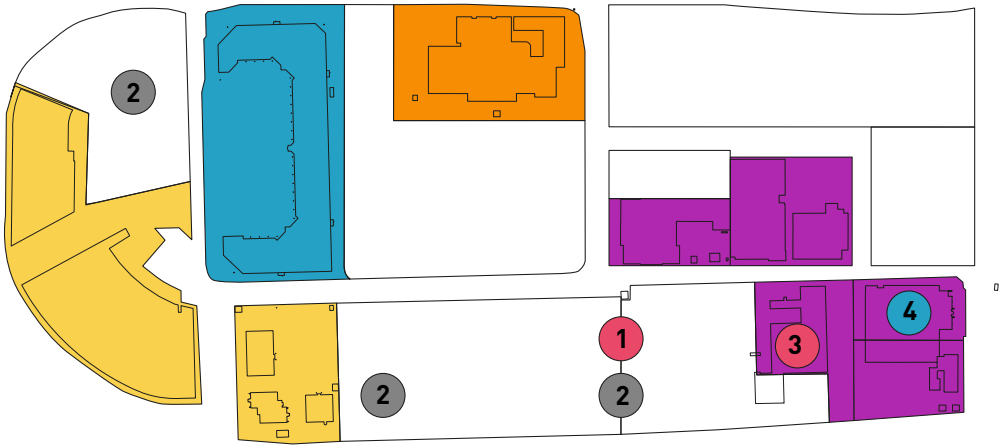
Vanaf eind 2017 zijn er verschillende besluiten genomen door de gemeente welke vragen om een actualisatie van richting voor Voorsterpoort. Eind 2017 is gestart met het verkennen van de uitbreiding van de retailmogelijkheden op Voorsterpoort. Dit besluit leidt tot een bestemmingsplanwijziging voor een deel van Voorsterpoort. Begin 2018 is besloten om de nieuwe WRZV-hallen te realiseren op Voorsterpoort (voormalige Beers locatie) en om nieuwe infrastructuur aan te leggen. Zichtbare veranderingen komen dichterbij.

1.1 Programma: werken, winkelen, ontspannen, maatschappelijk

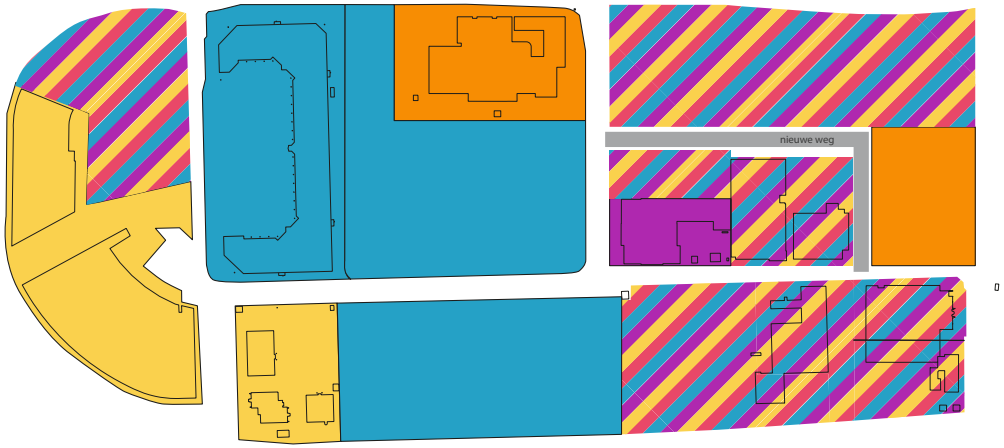
Bovenstaande ambitie vraagt om een actuele agenda voor Voorsterpoort welke het programmatische en ruimtelijke kader vormt. Een agenda die richting geeft voor de gebiedsontwikkeling van Voorsterpoort voor het beoogde programma op Voorsterpoort en in samenhang daarmee de ambitie voor de openbare ruimte. Het aanwezige programma op Voorsterpoort blijft de basis en kan worden uitgebreid. Werken (kantoren en bedrijvigheid), winkelen en ontspannen kunnen synergie en hierdoor levendigheid in het gebied bevorderen. Daarbij geeft een verscheidenheid aan functies ook mogelijkheden voor optimaal gebruik van bijvoorbeeld parkeerplaatsen. Het gebied kan worden versterkt met ondersteunende horeca.

1.1.1 Kantoren / bedrijvigheid

Voorsterpoort is een bestaande kantorenlocatie in (regio) Zwolle. Door de regionale ligging van Voorsterpoort, met een uitstekende autobereikbaarheid en de aanwezigheid van de bestaande kantoren op Spooldereiland, is Voorsterpoort een locatie waar groei kansrijk is. Nieuwe kantoorontwikkelingen op Voorsterpoort zijn mogelijk, indien dit op basis van marktonderzoek onderbouwd kan worden. Het is de ambitie om moderne kantoorconcepten te ontwikkelen voor de zakelijke dienstverlening. In combinatie met andere functies in de nabijheid (retail, ondersteunende horeca, leisure) en een aantrekkelijke openbare ruimte worden deze kantoorconcepten verder versterkt.
De locaties waar bedrijvigheid mogelijk is (of een combinatie van) zijn:



Bestaande situatie



Programmatisch kader voor toekomstige ontwikkelingen

Programma bestaand en toekomstig

- maatschappelijk
- kantoren
- grootschalig retail
- bedrijven
- leisure
- divers programma mogelijk
- tijdelijke functies:
  1. evenementen (leisure)
  2. (vrachtwagen)parkeren
  3. Monkeytown (leisure)
  4. Epplejeck, woonwinkels (retail)

- Voormalige Beers-locatie (eigendom gemeente)
- Bestaande locaties langs de Grote Voort (privaat eigendom)
- Spooldereiland (privaat eigendom)

Voor de locaties welke niet in bezit zijn van de gemeente, wordt afhankelijk van de behoefte van de eigenaren onderzocht of de plannen haalbaar zijn. Deze initiatieven worden als particulier initiatief beoordeeld.
Uitbreiding van kantoren of transformatie van de bestaande kantorenvoorraad wordt per initiatief onderzocht en afgewogen.

1.1.2 Winkelen/retail

Het Zwolse retailbeleid onderscheidt een aantal locaties waar retail zich kan vestigen. Daarin wordt onderscheid gemaakt naar de verschillende locaties in de stad. De belangrijkste retaillocatie in Zwolle is de binnenstad. De perifere locaties Voorsterpoort, Marslanden en de stadion-locatie zijn daarnaast de locaties voor de (uitbreiding van) grootschalige retailmogelijkheden. In Zwolle blijft de vraag naar (uitbreidings)mogelijkheden actueel. Daarbij past een uitbreiding van de retailmogelijkheden in Zwolle bij de ambitie om een aantrekkelijke woon-, werk- en winkelstad in de regio te blijven en deze verder te laten groeien.

Voorsterpoort is één van die perifere locaties voor grote(re) winkels. Als vervolg op het raadsbesluit uit 2017 is er marktonderzoek (Bro, 2018) uitgevoerd naar de uitbreidingsmogelijkheden voor retail in Zwolle en specifiek voor Voorsterpoort. Uit het marktonderzoek blijkt dat een uitbreiding van ruim 30.000m^2 bvo retail programmatisch mogelijk is. De randvoorwaarden hierbij zijn:

- Uitbreiding grotendeels in het segment in- en om het huis, een beperkt aandeel bruin- en witgoed en dibevo.
- Grootschalige winkeloppervlaktes (500m^2 & 1000m^2 wvo).
- Gecombineerd met ondersteunende horeca.

Daarbij wordt programmatisch aangesloten bij de bestaande retailmogelijkheden en wordt door het faciliteren van het uitbreiden van de retailmogelijkheden, een locatie mogelijk met een (boven)regionale functie. Voor de uitbreiding van de retailmogelijkheden zijn er drie locaties mogelijk:

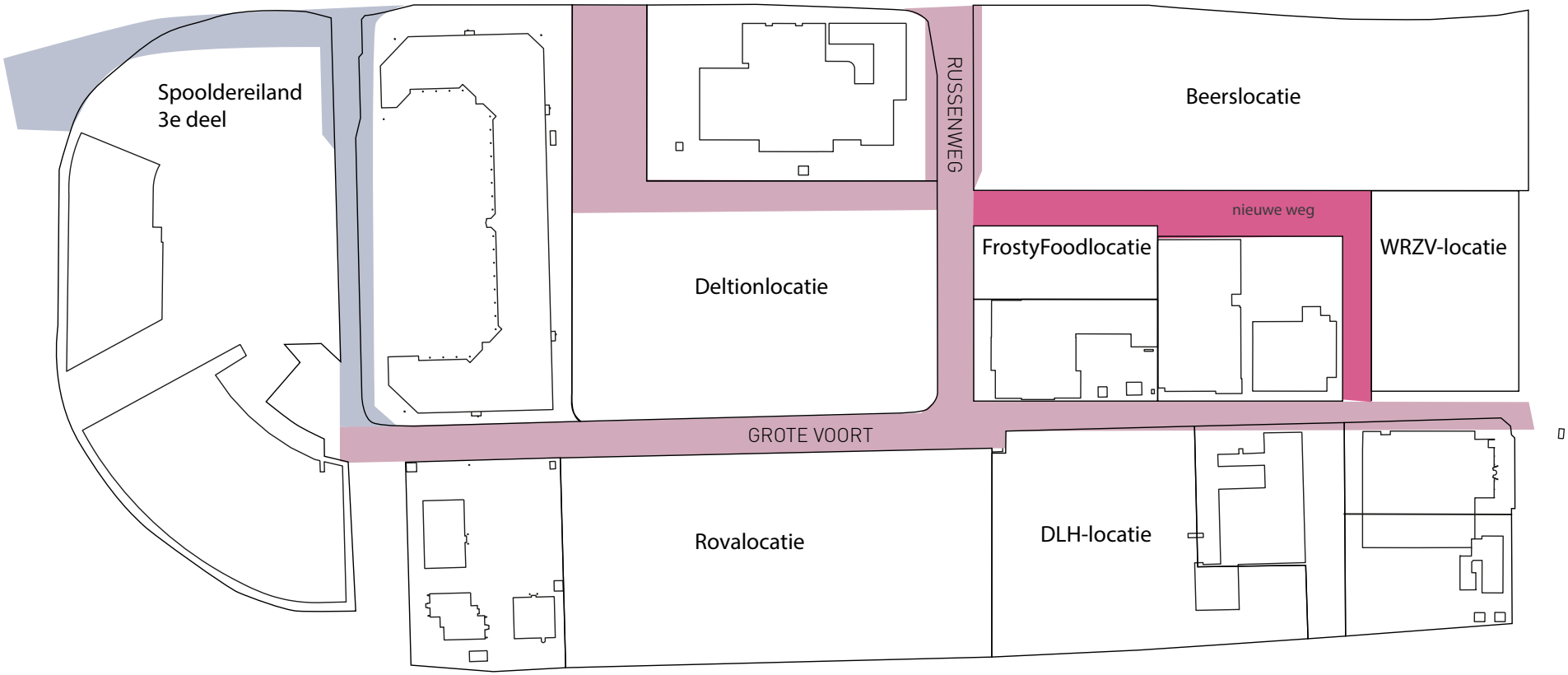
- Voormalige Deltion-locatie (eigendom gemeente).
- Voormalige Rova-locatie (eigendom gemeente).
- Spooldereiland (privaat eigendom).

1.1.3 Ontspannen / leisure

Programmatisch biedt Voorsterpoort mogelijkheden om (grootschalige) leisure te faciliteren, o.a. vanwege de goede bereikbaarheid per auto. Verder wordt aangesloten bij de differentiatie van leisure verspreid over de stad. Wetende ook dat in de afgelopen jaren leisure ontwikkelingen moeilijk gerealiseerd worden op Voorsterpoort. Daarbij heeft Oosterenk zich ook tot een dominante leisure-locatie ontwikkeld.

1.1.4 Maatschappelijke functies

Met de aanwezigheid van de Thorbecke scholengemeenschap en de nieuwbouw van de WRZV-hallen op Voorsterpoort, komen de mix aan mogelijkheden en daarmee de waarde van het gebied Voorsterpoort voor de stad goed tot uiting. Er wordt geen uitbreiding van maatschappelijke functies voorzien.



Fasering openbare ruimte

- fase 1: in uitvoering
- fase 2 (Russenweg en Grote Voort)
- fase 3 (Grote Voort)

1.2 Ontwikkelstrategie en investeringen

Voorsterpoort kent bestaande functies als kantoren, maatschappelijke voorzieningen en de bestaande woonboulevard. Met de ruimte voor nieuwe ontwikkelingen en het beoogde programma moet daarvoor in de ontwikkelstrategie rekening worden gehouden. Voor de ontwikkelstrategie is om die reden een aantal uitgangspunten opgesteld:

- In samenhang met de bestaande functies;
- In samenwerking met de bestaande partijen en omgeving;
- Nieuw en oud moeten 'ruimtelijk kloppen en passen';
- De ontwikkeling is gefaseerd en adaptief;
- Verkleuren van functie mag;
- Periodiek wordt de aanpak herijkt en geactualiseerd

Voor de locaties welke in eigendom zijn van de gemeente wordt een actieve en gefaseerde aanpak voorgesteld. In 2018 is de voormalige Beers-locatie in ontwikkeling en exploitatie genomen. Vervolgens wordt de voormalige Deltion-locatie in ontwikkeling en exploitatie genomen. Afhankelijk van de tijdelijke invulling van de Rova-locatie wordt over enkele jaren een evaluatie gehouden en een besluit genomen over de programmatische invulling en ontwikkeling.

1.2.1 Faseren en investeren

Met het bepalen van de ambitie en programmatische mogelijkheden wordt qua ontwikkelstrategie een gefaseerde aanpak voorzien. Enerzijds betekent dat per locatie op Voorsterpoort een fasering, anderzijds vanuit een eindbeeld voor de openbare ruimte een gefaseerde ontwikkelstrategie. In hoofdstuk 2 wordt de ambitie voor de openbare ruimte gepresenteerd. Hieronder is de fasering voor de komende jaren inzichtelijk gemaakt:

2019

- Vanaf 2018 is de Beers-locatie in exploitatie, in 2019 wordt de eindsituatie voorbereid en wordt gestart met de sloop van het voormalige Frosty Food gebouw en wordt gestart met realisatie van de nieuwe infrastructuur (besloten in 2018).
- Er wordt gestart met de voorbereiding van de reconstructie van de Russenweg en een deel van de Grote Voort opgestart (2e helft 2019).
- De verkenning naar de ontwikkelingsmogelijkheden op Spooldereiland wordt in 2019 afgerond.
- De planvorming en voorbereiding en mogelijke realisatie van de tijdelijke initiatieven op de voormalige Rova-locatie zijn gestart (besloten in 2018).
- De planvorming en voorbereiding van de nieuwe ontsluitingsweg tussen Thorbecke en de voormalige Deltion-locatie worden opgestart (2e helft 2019).
- In besluitvorming en procedure brengen van het bestemmingsplan voor de uitbreiding van de retailmogelijkheden (medio 2019).
- Verkenning en start van de parkeeropgave voor Voorsterpoort.

2020

- De realisatie van de WRZV-hallen is in uitvoering.
- De realisatie van de nieuwe infrastructuur is in uitvoering.
- Uitvoering van de parkeeropgave (verbeteren van de balans).

2021

- De realisatie van de nieuwe infrastructuur is in uitvoering.



Ambitieschets openbare ruimte

- centrale as Grote Voort
- gebiedsontsluiting
- secundaire weg
- fiets-/wandelroute
- wadi
- water bestaand
- water toekomstig

2 Ambitie openbare ruimte

De ambitie en het beoogde programma vragen om een passende openbare ruimte die bijdraagt aan de bereikbaarheid, klimaatopgave en uitstraling van Voorsterpoort. Ingegeven door het nieuwe programma, dient de openbare ruimte na jaren ook het gewenste kwaliteitsniveau te bereiken.

De openbare ruimte verbindt de verschillende kavels, de oude en nieuwe bebouwing en verenigt functies als bereikbaarheid, groen en duurzaamheid. De openbare ruimte is in die zin de drager van het gebied. Door een herinrichting van de openbare ruimte komt er meer eenheid en samenhang in het gebied. De gewenste sfeer is groen, lommerrijk en uitnodigend. In de toekomstige openbare ruimte voelen de verschillende gebruikers (zoals scholieren, sporters, zakenmensen) zich veilig, prettig en welkom.

Ambities openbare ruimte

De ambitie voor de openbare ruimte is bepaald aan de hand van een aantal uitgangspunten:

- De herinrichting sluit waar mogelijk aan op de bestaande situatie.
- Het is de basis voor toekomstige bestemmingsplanwijzigingen.
- Het gewenste kwaliteitsniveau van de openbare ruimte ligt hoger dan die van een klassiek bedrijventerrein als Voorst en Marslanden. Maar lager dan bijvoorbeeld Hanzeland of de binnenstad. Dit vanwege de aard van de functies in het gebied en het type bezoeker.
- De grote variatie in functies, bouwstijlen en rooilijnen vraagt om een openbare ruimte die rust schept door middel van maat, schaal en eenduidigheid.
- Het programma en het gewenste kwaliteitsniveau vragen om een stijlvolle robuustheid, inclusief een stevige groenstructuur, passend bij de grote schaal van de bebouwing.

In de paragrafen 2.1 en 2.2 worden respectievelijk de maatregelen nodig vanuit klimaat, verkeer en parkeren nader toegelicht.

Structuur openbare ruimte

Het gebied wordt gedefinieerd door belangrijke stedelijke structuren die het omringen en allemaal onderdeel zijn van de stedelijke Hoofdgroenstructuur:
-Het Kamperlijntje en Kamperpad met bijbehorende groen- en waterstructuur.
-De A28 aan de zuidzijde op hoogte met begroeid talud.
-De Blaloweg aan de noordelijke zijde, de buitenring die Voorsterpoort verbindt met de andere delen van de stad en met bomenstructuur.
De interne structuur bestaat uit / de volgende principes zijn leidend:

- De Grote Voort als centrale bestemming in het gebied, voornaam en statig met precies op de kop de IJsseltoren.
- De watergang rondom het Spooldereiland.
- Twee ontsluitingsassen vanaf de Blaloweg (Grote Voort en Russenweg) die hetzelfde straatprofiel hebben.
- Twee secundaire groenstructuren parallel aan de Grote Voort die tevens een belangrijke functie hebben voor de waterberging middels wadi's. Deze beide groenstructuren zijn elk verbonden met de Grote Voort.
- De wadi's zijn zoveel mogelijk gekoppeld aan straten en/of wandelpaden.

2.1 Klimaat (groen, hitte en water)

Onderdeel van de ontwikkeling van Voorsterpoort is een klimaatadaptieve inrichting. Daarmee is het gebied duurzaam bestand tegen hevige plensbuien, natte en droge perioden en hitte. De hevige plensbuien zijn bepalend voor de dimensies van het systeem.

Vertrekpunten klimaatadaptie

- Op basis van actueel onderzoek (Waterhuishoudkundig plan Voorsterpoort, 2018) blijkt dat als Voorsterpoort volledig is ontwikkeld, er ca. 10.000 m3 extra waterberging nodig is.
- Een bui die gemiddeld 1 maal in de 100 jaar (t=100)

De wadi, principe-inrichting:

-ingezaaid met kruidenmengsel over ca. 70%, extensief te beheren (2x/jaar maaien en afvoeren)

-ca. 30% ingeplant met heesters

-gestrooid door de wadi bomen.

-aan elke niet-openbare zijde een beheerpad van 3m, te beheren als intensief gras.

-aan elke openbare zijde (wegzijde) een bermstrook als overgang naar de weg van 1m, te beheren als intensief gras.

-tussen de wadi en de weg is sprake van een opsluitband/ stoepband met mogelijkheden voor het water om daarlangs te stromen.



Impressie inrichting nieuwe weg (met op de achtergrond de WRZV-hallen) met naastgelegen wadi.



Referentiebeeld wadi met beplanting.



Referentiebeeld wadi op bedrijventerrein in Harderwijk.

valt, kan zonder problemen worden opgevangen in het watersysteem op Voorsterpoort.

- Een bui die gemiddeld 1 maal in de 250 jaar (t=250) kan vallen mag niet leiden tot overlast en schade aan bedrijfspanden en de cruciale infrastructuur.
- Door klimaatverandering worden plensbuien in de toekomst steeds heftiger. Deze hoeveelheid kan niet op de traditionele wijze met riolering en watergangen worden verwerkt. Voor een toekomstgericht watersysteem moet een passende mix worden gevonden.

Klimaatadaptieve inrichting

De passende mix die voor Voorsterpoort wordt voorgesteld, bestaat uit:

• Verhogen sponswerking. Een substantieel deel van regenwater dient tijdelijk te worden vastgehouden op eigen terrein om de piekafvoer te beperken.
Uitgangspunt is dat bij nieuwe ontwikkelingen 60 mm regenwater wordt geborgen op eigen terrein. Dat kan op daken of onder het gebouw/bestrating/groen. Het regenwater infiltreert in de bodem en/of wordt vertraagd afgevoerd naar de wadi-structuur en vervolgens naar het oppervlaktewater. Hiermee wordt de piek op het gehele systeem bij plensbuien beperkt.

• Vergroten bergingscapaciteit. Bovenop de sponswerking op eigen terrein is ca. 10.000 m3 extra waterberging nodig. Een substantieel deel (33 tot 50 %) hiervan wordt gecreëerd door het uitbreiden van de waterpartij bij het Spooldereiland. Dit komt overeen met een oppervlak ca 4.000 m2 oppervlaktewater De overige extra berging wordt gerealiseerd door de aanleg van diverse wadi's en met een nieuw aan te leggen regenwaterriool (Grote Voort en Russenweg).

•Voldoende afvoercapaciteit wordt gerealiseerd door de aanleg van een regenwaterriool, door de wadi's onderling met elkaar te verbinden en een slimme inrichting van de wegen. Overtollig water wordt afgevoerd naar de waterpartij rondom het Spooldereiland. Van daar kan het verder worden afgevoerd naar het regionale watersysteem.

• Een prettig leef- en werkklimaat
Het realiseren van extra open water en groene wadi's zorgt voor een verkoelende werking bij hitte en draagt bij aan een prettig leef- en werkklimaat. Gekoppeld aan de wadi's kan een wandelpad in het groen worden gerealiseerd voor werknemers, bezoekers en omwonenden.

2.2 Bereikbaarheid

Onderstaand worden de ambitie en uitgangspunten ten aanzien van bereikbaarheid geschetst.

De bereikbaarheid van Voorsterpoort is gebaseerd op de twee bestaande ontsluitingen (korte zijde van de Grote Voort en Russenweg) naar de buitenring met een secundaire aansluiting via de Kamperweg.
De verscheidenheid aan verschillende functies vraagt om aandacht aan de bereikbaarheid van het gebied. In de huidige situatie is al sprake van een verkleuring van het gebied, van een oorspronkelijk bedrijventerrein naar een gebied met kantoren, maatschappelijke functies, detailhandel en industrie. In de toekomst zal die verkleuring verder toenemen. Een aantal ontwikkelingen kent een grote verkeersaantrekkende werking met de auto als belangrijke modaliteit. Kantoren kennen een vrij specifieke ochtend- en avondspits, detailhandel kent een breder mobiliteitsprofiel, scholen leveren spitsen op van fietsers op specifieke tijdstippen en bevoorrading van alle functies kan dag en nacht door gaan.
Om Voorsterpoort op de (middel-) lange termijn bereikbaar te houden wordt rekening gehouden met uitbreiding van de verschillende functies ook al zijn deze nog niet overal in bestemmingsplannen vastgelegd.
In de fasering is het telkens van belang te rekenen aan de

capaciteit van de kruispunten met de Blaloweg, dat zijn namelijk de bepalende schakels in de (auto)bereikbaarheid van Voorsterpoort. Iedere individuele ontwikkeling op Voorsterpoort is in zichzelf niet de aanleiding om in te moeten grijpen op de capaciteit en configuratie van de infrastructuur. Gezamenlijk is dat echter wel het geval. Om die reden is het van belang rekening te houden met uitbreiding van capaciteit van de infrastructuur. Het gaat daarbij met name over de afwikkelingscapaciteit van de kruispunten van de Grote Voort met de Blaloweg en de Russenweg met de Blaloweg. Voorzien wordt dat het op termijn nodig zal zijn de aansluiting van de Grote Voort aan de Blaloweg uit te breiden met een extra linksafvak. Hiermee wordt de capaciteit van deze aansluiting vergroot, wat ook een bijdrage levert aan de doorstroming op de buitenring.

- Vanwege het hybride karakter van het gebied zal het gemotoriseerde verkeer bestaan uit een relatief groot aandeel vrachtverkeer.
- Het fietsverkeer wordt steeds belangrijker in het gebied. Het Thorbecke College genereert veel fietsverkeer maar ook in het woon-werkverkeer neemt de fiets een steeds belangrijke positie in. Fietsverkeer komt vanaf de Blaloweg, vanaf de fietsstraat Kamperweg en vanuit de tunnel van de Spoolderparkweg.
- De voetganger zal in delen van Voorsterpoort een groeiend belang krijgen. Twee ontwikkelingen zijn daarvoor aan te wijzen. Personeel wil tijdens de middagpauze steeds vaker buiten wandelen maar het belangrijkste is de toekomst van retail in het gebied. Dit gecombineerd met een openbare ruimte welke de aantrekkelijkheid van het gebied vergroot. Dit soort grote ontwikkelingen is gebaat bij goede voorzieningen voor voetgangers die van de ene winkel naar de andere lopen of van het ene gebouw naar het andere. Dat betekent ook dat de oversteekbaarheid van de auto infrastructuur rondom de retailuitbreiding een belangrijk punt is.
- Vooralsnog is er geen aanleiding om te veronderstellen dat het gebied een andere openbaar vervoer ontsluiting vergt dan de huidige. De streekbus naar Apeldoorn bedient Voorsterpoort. Deze buslijn heeft haltes langs de Blaloweg ter hoogte van de Grote Voort en ter hoogte van de Hasselterweg. De OV-bereikbaarheid is daarmee op orde.

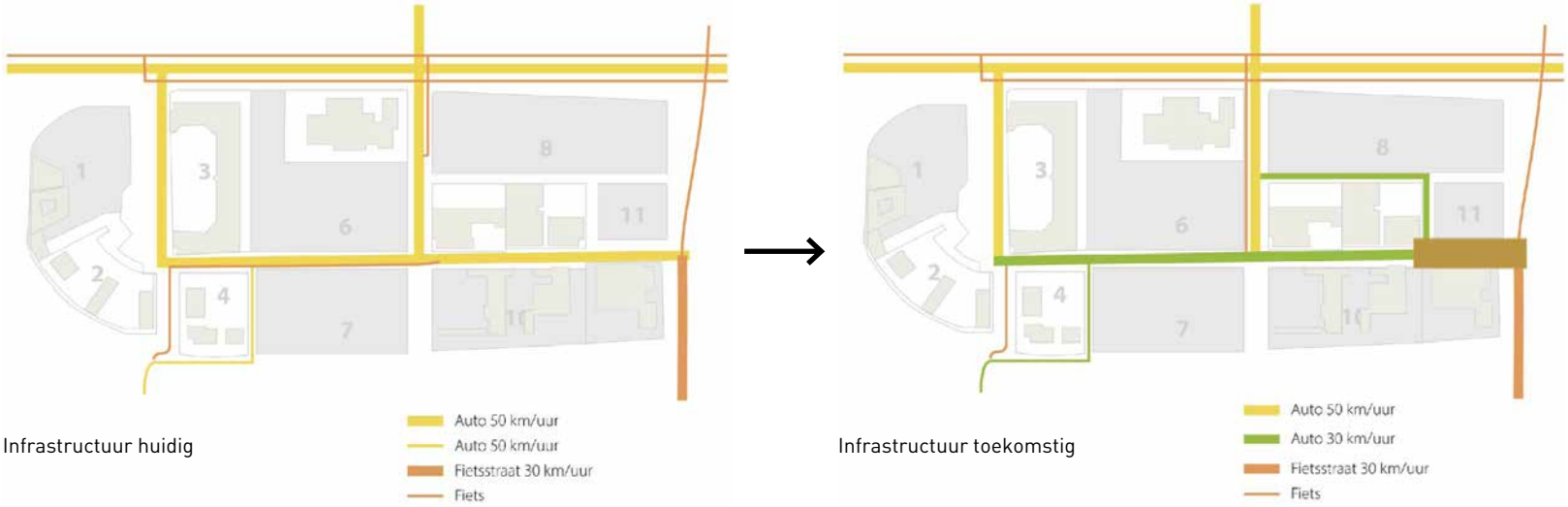
Wegcategorieën

Om de kwaliteit van heel Voorsterpoort te vergroten wordt ingezet op de Grote Voort als centrale as. Langs de centrale as vindt een uitbreiding van de retail plaats. Dat betekent dat nadruk wordt gelegd op het verblijfskarakter van de openbare ruimte. De Grote Voort als centrale bestemming in het gebied, een voorname en statige allee met precies op de kop de IJsseltoren. Aan de oostzijde sluit de centrale allee aan op de fietsstraat van de Kamperweg middels een plein dat de gebouwen aan de zuidzijde, de WRZV-hallen en de infrastructuur aan elkaar verknoopt. Het realiseren van een beter verblijfsklimaat vindt plaats door het verminderen van de rijsnelheid naar 30 km/uur, het verbeteren van de oversteekbaarheid en het toevoegen van groen. De verkeerscapaciteit van de weg wordt niet aangetast.

Beide wegen het gebied in (Grote Voort en Russenweg) zijn gebiedsontsluitingswegen (50 km/uur, fietsvoorzieningen en gericht op een vlotte afwikkeling van verkeer van en naar de Blaloweg). De infrastructuur verkleurt als weergegeven op de volgende pagina. Er wordt onderzocht of het haalbaar en wenselijk is om ook de beide ontsluitingswegen te laten verkleuren naar 30 km/uur.

Fasering strategie

Zoals gezegd is iedere individuele ontwikkeling op Voorsterpoort in zichzelf niet de aanleiding om in te moeten grijpen op de capaciteit en configuratie van de infrastructuur. Echter, gezamenlijk is dat wel het geval. De ontwikkelingen zijn nog niet allemaal bekend,,



Infrastructuur huidig

Infrastructuur toekomstig

zowel in tijd, als in specifieke functie en daarmee in verkeersaantrekkende werking. Er zal in de tijd telkens gemonitord worden of verkeersproductie en –verdeling van Voorsterpoort aanleiding geeft om ofwel in te grijpen op de aansluiting op de Blaloweg ofwel dat bepaalde ontwikkelingen getemporiseerd of gefaseerd moeten worden.

Wegprofielen

Op basis van bovenstaande is een vertaling gemaakt naar de keuzes voor de bereikbaarheid in het gebied. Ze zijn verwerkt in de nieuwe wegprofielen waarbij de eerder geschetste ambities (eenduidigheid, groenstructuur) ook een belangrijke rol spelen.

Het tweerichting fietspad langs de Russenweg wordt gesitueerd aan de zuidzijde. Dan hebben de fietsers van en naar het Thorbecke college een rechtstreekse aansluiting naar de Blaloweg en naar de Grote Voort. Vrachtverkeer naar de voorraad locatie van Scania wordt daarmee ook gescheiden van het fietsverkeer. Dat verhoogt de veiligheid en reduceert het aantal conflictbewegingen.
Wanneer Voorsterpoort verder gevuld raakt is op enig moment een capaciteitsuitbreiding van de korte zijde van de Grote Voort noodzakelijk. Het kruispunt met de Blaloweg vraagt op enig moment om een extra linksaf vak. Hierdoor wordt de lengte van de wachtrij op de Grote Voort (met name in de avondspits) beperkt. Bij de planvorming van Spooldereiland zal rekening worden gehouden met de benodigde ruimte hiervoor.
Een toekomstbestendig profiel voor de Grote Voort vraagt om meer ruimte dan beschikbaar is. Daarmee wordt rekening gehouden bij de ontwikkeling en uitgifte van de Deltion/Rova kavel. Hetzelfde geldt voor de Grote Voort oostelijk van de Russenweg. Hiervoor is een smaller profiel voorzien, maar nog steeds breder dan de huidige weg. Grondtransacties zijn nodig voor realisatie. Er is gesproken met de huidige (vastgoed)eigenaren in het gebied, zij staan positief tegenover de voorgenomen wijzigingen. Dit wordt in samenspraak verder uitgewerkt.
Voor de ontsluiting van de Thorbeckeschool wordt een ontsluitingsweg aangelegd dat alleen hun kavel bereikt.





Ontsluitingswegen: asymmetrisch profiel met vrijliggend fietspad, stoep aan weerszijden







Centrale allee Grote Voort: symmetrisch profiel met middenberm; fietsers op de rijbaan, stoep aan weerszijden. Een alternatieve variant is een Grote Voort met vrijliggend fietspad.

2.3 Parkeren

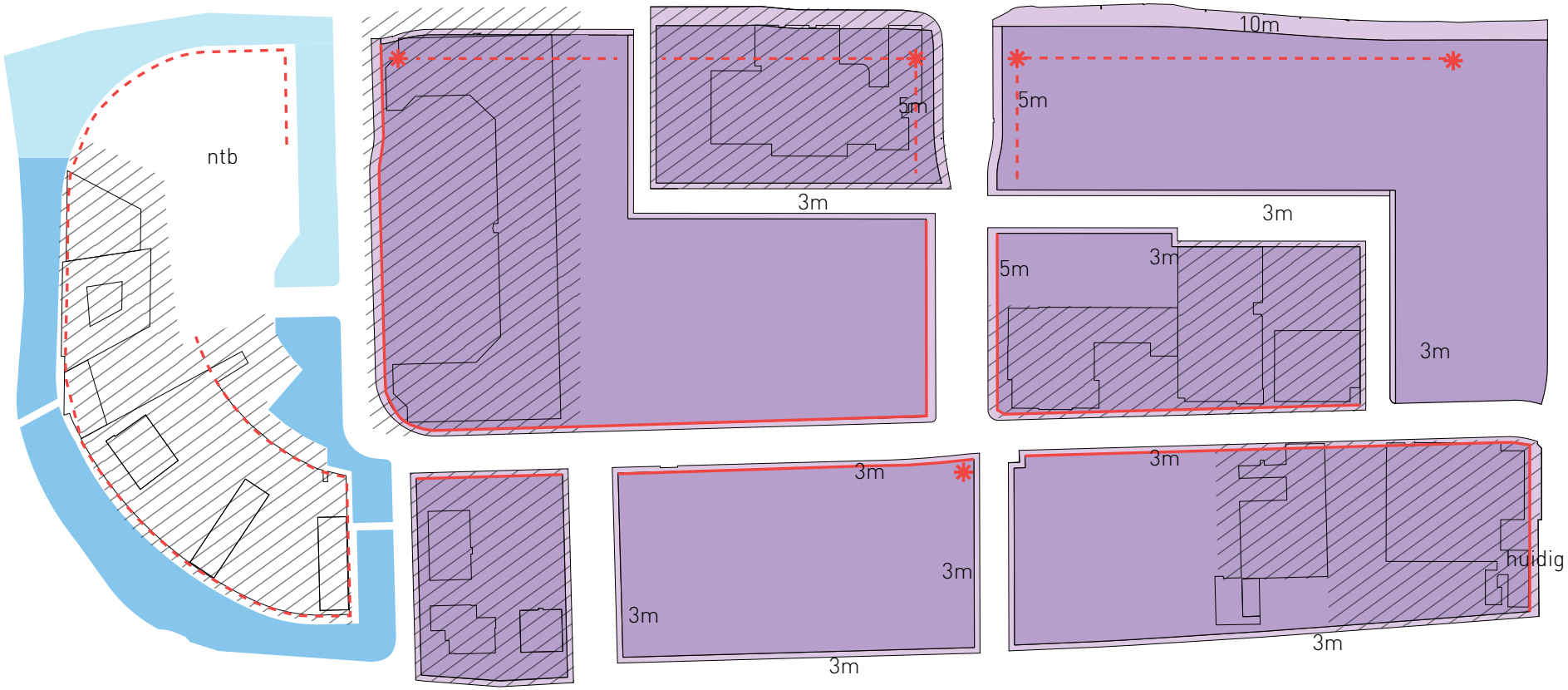
Naast de bereikbaarheid van Voorsterpoort verandert het parkeren in het gebied door toevoeging van het beoogde programma en door de ambities aangaande de openbare ruimte. Het betreft hier zowel het parkeren op eigen terrein en het parkeren in de openbare ruimte. In 2018 is er onderzoek gedaan naar de parkeerbalans in het gebied.

Openbare parkeerplaatsen

Er worden de komende jaren de nodige parkeerplaatsen toegevoegd op Voorsterpoort. Ruim 100 bij de nieuwe WRZV-hallen, 30 openbare parkeerplaatsen op de voormalige Beers-locatie (dubbelgebruik) en in het gebied tussen de bestaande woonboulevard en de Thorbecke-school.
Dit mede om de, iIn het eindbeeld voor Voorsterpoort, parkeerplaatsen langs de openbare wegen te compenseren. Voor nieuwe ontwikkelingen is het uitgangspunt is dat alle parkeerbehoefte op eigen terrein wordt opgelost. Langs de Grote Voort is een aantal langsparkeerplaatsen aanwezig. Deze worden met name gebruikt voor geparkeerde vrachtwagens. Deze functie wordt in eerste instantie gefaciliteerd op het Rova terrein. Dit is echter een tijdelijke invulling (3 jaar). (Vrachtwagen) parkeren langs de Grote Voort maakt inbreuk op de ruimtelijke uitstraling van de allee. Tussen de twee rijbanen van de Russenweg is ook een aantal schuinparkeerplaatsen aanwezig. Deze zijn vanuit verkeersveiligheid minder wenselijk. Het in- en uitparkeren midden op de weg is geen wenselijke situatie. De parkeerplaatsen worden met name gebruikt door personeel van verffabriek Van Wijhe. Voor deze werknemers is een alternatief nodig. Hier spelen de 30 haaks parkeerplaatsen, die aan de nieuwe ontsluitingsweg worden gerealiseerd, een rol. Deze haaks parkeerplaatsen zijn van belang tijdens sportevenementen. De tijden daarvan vallen niet samen met de parkeerbehoefte van de werknemers. Hierdoor kunnen zij dubbel gebruikt worden.

Terreinen

In de huidige situatie bestaat een grote parkeergarage onder Spooldereiland. De eigenaar van het complex heeft een overeenkomst met de gemeente. In deze overeenkomst is geregeld dat de gemeente 220 parkeerplaatsen beschikbaar stelt ten behoeve van de kantoor huurders. Deze verplichting wordt gefaciliteerd ten zuidwesten van de Rova-kavel. Rondom de meubelboulevard is een ruime hoeveelheid parkeren aanwezig. Daarachter is een parkeerterrein aanwezig ten behoeve van het Thorbecke college. De bedrijfsgebouwen aan de Grote Voort ten noordoosten van de Russenweg hebben een eigen parkeergelegenheid rond de gebouwen.
Bij de WRZV-hallen wordt een terrein van ruim 100 parkeerplaatsen aangelegd. Daarnaast worden in dat kader nog 30 parkeerplaatsenten behoeve van dubbelgebruik gerealiseerd aan de nieuwe ontsluitingsweg op de voormalige Beers-locatie.
Uit actueel parkeerdrukonderzoek (2018) blijkt dat een aantal locaties volledig bezet is, dit betreffen de openbaar toegankelijke terreinen, inclusief achter de bestaande woonboulevard. Op basis van de aantallen die beschikbaar zijn en de druk op heel Voorsterpoort is de volledige bezetting ca. 60%. Het overgrote deel van die parkeerders betreffen werknemers van Spooldereiland en de kantoren aan de Grote Voort.
Zoals eerder aangegeven is het uitgangspunt in Voorsterpoort dat de parkeerbehoefte van elke locatie en/of ontwikkeling op eigen terrein wordt opgelost. Voor de nieuwe ontwikkelingen is de Zwolse nota Parkeernormen uitgangspunt. Indien op eigen terrein onvoldoende capaciteit voorhanden is, kunnen partijen afspraken maken om parkeervoorzieningen onderling uit te wisselen. Vanuit de gemeente wordt in de tweede helft van 2019 gestart met een mobiliteitsprogramma met (grote)werkgevers welke er op is gericht om de parkeerdruk te verminderen en de balans in een beter evenwicht te brengen. Dit wordt o.a. gedaan door een programma te starten waarin alternatieve vervoersmiddelen worden gestimuleerd en gefaciliteerd waar dit mogelijk is.



BEPALINGEN BEBOUWING

- bestaande situatie
- bestemmingsvlak
- bouwvlak
- verplichte rooilijn ca. 20-25%
- wandvorming

- ✳ accent ivm zichtlocatie
- 3m afstand tussen bestemmings- en bouwvlak
- ntb nader te bepalen bestemmings- en bouwvlak

Spooldereiland irt programma en wateropgave

3 Bebouwing

Aan de bebouwing van de kavels zijn, in samenhang met de gewenste inrichting van de openbare ruimte, randvoorwaarden verbonden. Deze dienen als vertrekpunt bij de diverse ontwikkelingen en de daarbij behorende bestemmingsplannen.

Rooilijnen

-max. bouwgrens op 10m van de Blaloweg:
Het gebouw op afstand is gebruikelijk langs deze weg en het vervolg van de Zwarewaterallee; het past bij de allure van een zogenaamde parkway waarbij bebouwing niet pal langs de weg staat; past bij de maatvoering en functie van de weg: de weg dient in de eerste plaats voor de ontsluiting van de stad. Representatieve oriëntatie en wandvorming naar de Blaloweg is verplicht.
-max. bouwgrens Russenweg op 5m.:
Prettige afstand tussen bebouwing en weg. Representatieve oriëntatie en wandvorming naar de Russenweg is verplicht. Ten minste ca. 20-25% van de gevel moet in de rooilijn worden gebouwd.
-max. bouwgrens Grote Voort op 3m.:
De centrale as waar dynamiek en levendigheid voelbaar moet zijn. Niet te veel afstand tussen de openbare ruimte en de bebouwing. Deze straat is een bestemming, het hart van het gebied. De bebouwing staat niet op afstand achterop de kavel maar gaat relatie aan met de omgeving. Representatieve oriëntatie naar de Grote Voort is verplicht. Ten minste ca. 20-25% van de gevel moet in de rooilijn worden gebouwd.
-max. bouwgrens nieuwe weg op 3m.:
In verband met ruimte voor bomen en comfortabele afstand tussen de rijdende auto's en de bebouwing. Conform bestaand/lopende projecten.
-max. bouwgrens wadi's op 3m.:
In verband met ruimte voor bomen, beheer, bouwlogistiek en comfortabele afstand tot de bebouwing. Conform bestaand/lopende projecten.

Oriëntatie

-De meest representatieve en publieksgerichte delen van de functies dienen gericht te zijn op de Blaloweg, de Grote Voort en de Russenweg.
-De representatieve delen van de functies worden aangegrepen voor expressieve en transparante architectuur.
-De (hoofd)entree dient duidelijk zichtbaar en architectonisch gemarkeerd te zijn.
-De bebouwing krijgt een stedenbouwkundige verbijzondering op locaties die zich daarvoor lenen (hoeken, zichtpunten).

Massa en volume

In het gebied geldt een basishoogte van 5m, die aan de representatieve gevels zichtbaar moet zijn als 7m hoog. Dat kan indien nodig via bijvoorbeeld schijngevels bereikt worden. Een minimale hoogte is nodig om de gewenste hoogwaardige uitstraling bij grote platte volumes acceptabel te houden. De maximale hoogte sluit in eerste instantie aan op het bestaande (tot ca. 15m), wat ook conform het huidige bestemmingsplan is. Afhankelijk van de functie en de locatie zal de hoogte-opbouw nader uitgewerkt worden per bouwveld (zie ook het Ontwikkelkader 2012). Dat geldt in ieder geval voor het Spooldereiland, waar sowieso sprake is van afwijkende hoogtes.

Verdere stedenbouwkundige uitgangspunten zoals bebouwingsdichtheid en ontsluiting zullen per initiatief, afhankelijk van de functie en in samenspraak met de initiatiefnemer verder worden bepaald.



referentie: rooilijn op 3m van de openbare ruimte

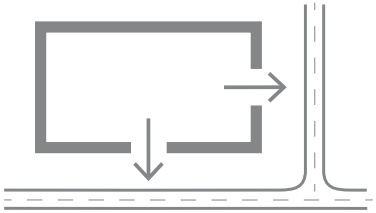
4 Beeldkwaliteitplan

De identiteit van Voorsterpoort bestaat naast de hiervoor beschreven bepalingen voor de openbare ruimte en de bebouwing, ook uit de verdere (beeld)kwaliteit die wordt gerealiseerd op de particuliere kavels. Dit hoofdstuk bevat het beeldkwaliteitplan Voorsterpoort en beschrijft de gewenste uitstraling voor de bebouwing en de (particuliere) terreininrichting.

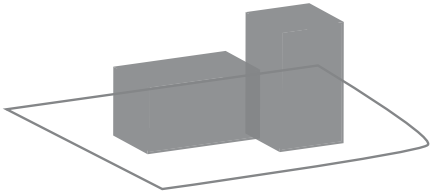
4.1 Proces

Elk initiatief zal op dit door de raad vastgestelde beeldkwaliteitplan getoetst worden middels vooroverleg met de gemeentelijk stedenbouwkundige en de secretaris van de welstand. In samenspraak met de initiatiefnemer zullen de stedenbouw, architectuur en terreininrichting worden doorgenomen en afgestemd. Pas bij akkoord door deze personen en in samenspraak met de initiatiefnemer zal de procedure voor de omgevingsvergunning opgestart worden. Binnen deze procedure zal de officiële welstandstoetsing van bebouwing en terreininrichting plaatsvinden. Voor de behandeling in welstand is het advies van het vooroverleg vereist.

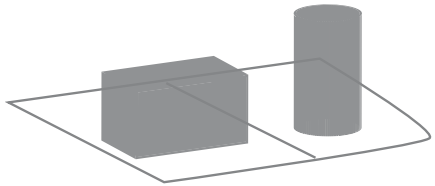
Oriëntatie op de openbare weg



Samenhang binnen het kavel



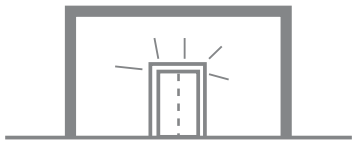
Diversiteit tussen de kavels



Verbijzonderingen in het volume



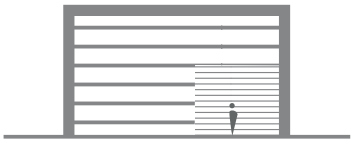
Zichtbare entrees



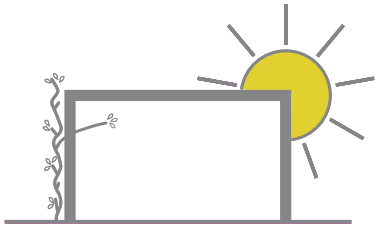
Aantrekkelijke, transparante plint



Menselijke maat



Optimistische uitstraling



Integratie van gevelreclame



4.2 Welstandsnota

In de gebiedsindeling uit de Welstandsnota van de gemeente Zwolle valt Voorsterpoort binnen de categorie 'gemengde zones'. Dit zijn " ... gebieden met een grote ruimtelijke en functionele dynamiek.", die "... liggen op de overgangen van de hogere en lagere gronden die kenmerkend zijn voor de landschappelijke ondergrond van Zwolle en/of bij de hoofdinfrastructuurlijnen." Eén van de gebiedskenmerken is dat de samenhang in het gebied afhankelijk is van de ontsluiting en het gebruik van de openbare ruimte. "Belangrijk is de identiteit en uitstraling van het gebouw en de relatie met de openbare ruimte." De richtlijnen aan sfeer- en beeldkwaliteit in dit ontwikkelkader passen binnen de hoofdlijnen van de Welstandsnota en de daarin uitgewerkte Welstandscriteria.

4.3 Beeldkwaliteit gebouwen

-Voor elke opgave mag de architectuur uniek zijn en passen bij de betreffende functie, met inachtname van de door de ontwikkelaar c.q. gebruiker gewenste uitstraling.
-De uitstraling van de gebouwen is hoogwaardig en zo ook het gekozen materiaal van de gevels en de zorgvuldige detaillering.
-Er wordt rekening gehouden met de belangrijkste oriëntatie: de uitstraling naar de omgeving en de aantrekkelijkheid van de plint (het voetgangersniveau). Daar waar gebouwen meer gevels hebben die aan de openbare ruimte grenzen, is de uitstraling alzijdig. Dat wil zeggen dat onaantrekkelijke en rommelige 'achterkantsituaties' vermeden moeten worden. Ook indien er sprake is van bebouwde parkeeroplossingen dient de plint aantrekkelijk te zijn.
-Entrees zijn duidelijk zichtbaar en uitnodigend.
-De bebouwing krijgt een (stedenbouwkundige) verbijzondering op locaties die zich daarvoor lenen (hoeken, zichtpunten).
-Binnen een bouwveld is een eenheid in volume en architectuurtaal te zien: de individuele gebouwen doen aan teambuilding en koesteren zich in elkaars gezelschap. Dat wil zeggen door eenheid tussen de samenstellende delen van de massa (een helder volume) en door eenheid in de architectuur van de gevels (in tegenstelling tot een gefragmenteerd gebouw).
-De uitstraling van Voorsterpoort wordt bepaald door een optimistische sfeer en een daarbij passend beeld. Gebouwen zijn overwegend licht van kleur, hebben veel glas, gedeeltelijk groene gevels (verticale vegetatie) en incidenteel kleuraccenten.
-De kernwoorden zijn: expressief, uitgesproken, lichtvoetig, transparant.
-Er is in de architectuur een relatie gezocht met de menselijke maat.
-Eventuele (verlichte) reclame, logo's en naamsaanduidingen moeten vanaf het voorlopig ontwerp worden mee-ontworpen. De reclame moet een geïntegreerd onderdeel van de architectuur vormen en moet ondergeschikt overkomen in het bebouwingsbeeld.
- Ondergeschikte bouwdelen (technische ruimtes e.d.) zijn integraal met het gebouwontwerp meegenomen.
-De expeditie is goed opgelost/mee ontworpen. Aan de achterzijde of achter een (schijn)gevel.
-Natuurinclusief daklandschap en/of gevels.

Hierna volgen per type programma (bedrijf, retail, paviljoens, leisure) en voor reclame-uitingen, aanvullende specificaties.

Welstandsnota
Voor wat betreft het gemeentelijk beleid is in de Welstandnota het volgende gesteld:

- Het niveau van Welstandstoetsing is regulier;
- Versterken van de kwaliteit van de gebieden als hoogwaardig stedelijk verblijfsgebied;
- Respecteren van de diversiteit aan gebouwen en gebouwensembles;
- Versterken van de relatie van gebouwen en gebouwenensembles met de stedelijke structuur, de wegen en de langzaam verkeersroutes.





signing maakt deel uit van architectonische uitstraling





signing maakt deel uit van architectonische uitstraling







Beleidsregel reclame (Gemeente Zwolle, 2010)

Reclame buiten de binnenstad, algemeen:

• De gevel reclame moet zoveel mogelijk zijn afgestemd op de historische/architectonische uitstraling van het pand en zijn omgeving.

• De reclame moet betrekking hebben op het bedrijf dat in het pand gehuisvest is, of de producten die daar verhandeld of geproduceerd worden.

• Bewegende en/of knipperende lichtelementen zijn niet toegestaan.

Werkgebieden (gebieden met in hoofdzaak bedrijf-, kantoor- en/of bijzondere bestemming):

• Aan panden met een bedrijf-, kantoor of bijzondere bestemming mag boven de dakgoot of overeenkomst bouwdeel geen (gevel)reclame worden aangebracht, tenzij de (gevel)reclame een onafscheidelijk deel uitmaakt van het architectonisch concept of daar geen afbreuk aan doet.

• De (gevel)reclame mag alleen boven of nabij de hoofdtoegang tot het pand worden aangebracht.

• Vlaggen en wimpels zijn toegestaan, waarbij de afstand tussen twee vlaggen minimaal 1,5 meter bedraagt en de vlag, wimpel of vlaggenstok zich op meer dan 2,2 meter boven de weg bevindt.



helder volume met eigen karakteristiek



kantoor, parkeren en bedrijf in helder volume



expeditie onderdeel van architectuur



integratie van expeditie achter schijngevel, representatief kantoor







Bedrijfsgebouwen

De bedrijfsbebouwing bestaat uit eenduidige, heldere vormen. Kantooreenheden, entrees, loadingdocks en dergelijke zijn in het hoofdvolume opgenomen, maar wel als zodanig herkenbaar. Entrees en kantoren zjn uitnodigend en gelegen aan de openbare zijde(n) van de kavel. Door middel van verschoven gebouwdelen, uitsneden, overstekken of 'gaten' in de gevel krijgen de volumes hun bijzondere karakteristiek. Eventuele bijgebouwen worden bij voorkeur geïntegreerd in het hoofdvolume en zijn op zijn minst onderdeel van de het architectonisch concept. Als er geen mogelijkheid bestaat om de bijgebouwen te integreren (bijvoorbeeld i.v.m brandveiligheid) moet het bijgebouw in architectuur en uitstraling afgestemd worden met het hoofdgebouw. De beeldkwaliteitseisen gelden zowel voor het hoofdgebouw als voor de bijgebouwen.



aantrekkelijke, levendige uitstraling naar alle zijden



paviljoen markeert en verlevendigt de plek



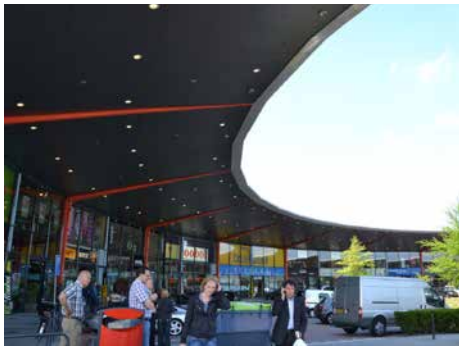
expeditie geintegreerd in schil



hoekaccent in de vorm van een grote pui









Retailgebouwen

Bij grootschalige (geclusterde) retailgebouwen is een aantrekkelijke en levendige uitstraling naar de openbare zijde(n) gewaarborgd. Elk gebouw heeft één of meer herkenbare, goed zichtbare en uitnodigende entrees, die zijn georiënteerd op de openbare ruimte. Het ontwerp van de plint en het voetgangersniveau op maaiveld, verdienen veel aandacht: de plintgevel is waar mogelijk transparant, volledig gesloten vlakken komen niet voor. Er is royale loopruimte langs de gevel. De bovenverdiepingen kunnen meer gesloten zijn, met accenten in de vorm van grote puien, zoals op hoeken. De gevels zijn overwegend licht van kleur, mogelijk met kleuraccenten. Bewegwijzering naar en op de locatie verdienen aandacht.

Zelfstandige retailgebouwen hebben grotendeels dezelfde architectonische kenmerken als geclusterde retailgebouwen.

Paviljoens

Kleinschalige 'paviljoens', zoals kiosken en dergelijke mogen een eigen karakter hebben, maar moeten wel voldoen aan de algemene omschrijving. Transparantie en een lichte kleurstelling zijn ook hier de leidraad voor de architectuur. De gebouwen mogen geen 'standaard keten' zijn, maar moeten per locatie worden ontworpen.



kartbaan, alzijdig gebouw met veel glas





kartbaan, van binnenuit



squashhal, combinatie open en geloten gevelvlakken



combinatie van open en gesloten vlakken en een transparante plint





Leisuregebouwen

De grootschalige (vrijstaande) leisuregebouwen presenteren zich als uitgesproken combinaties van open en gesloten gevelvlakken. De gebouwen zijn zo transparant mogelijk (met veel glas) en overwegend licht van kleur, mogelijk met kleuraccenten. Door de aard van de functie (onder andere grote hallen) zijn ook combinaties van een dichte gevel met een grote open delen mogelijk. In ieder geval moet een aantrekkelijke en levendige uitstraling naar de openbare zijden toe worden gewaarborgd. Elk gebouw heeft één of meer herkenbare, goed zichtbare en uitnodigende entrees, die zijn georiënteerd op de openbare ruimte.



transparante, alzijdige uitstraling



licht, 'stedelijk' gebouw met massieve uitstraling



sculpturaal karakter met alzijdige uitstraling



combinatie van open en gesloten vlakken



kleuraccenten



herkenbare, uitnodigende entree







Kantoorgebouwen

Bij (grote) kantoorcomplexen (met name de afronding van Spooldereiland) is de uitstraling grootschalig en stedelijk: het gaat om lichte 'stedelijke' gebouwen, mogelijk met een sculpturaal karakter. De gebouwen mogen een massieve uitstraling hebben, met dien verstande dat ook hier transparantie gewenst is (met name op de begane grond) en dat de kleur overwegend licht moet zijn (eventueel met kleuraccenten). De (collectieve) ingangen moeten duidelijk zijn gemarkeerd. De zichtbare en uitnodigende entree, is georiënteerd op de openbare ruimte.

In het geval van Spooldereiland is er sprake van een duidelijke plint met daarop in een bepaalde ritmiek geplaatste torens. Het daklandschap is bij deze opzet een niet te vergeten onderdeel van het ontwerp.

4.4 Beeldkwaliteit kavelinrichting

Principes erfafscheiding

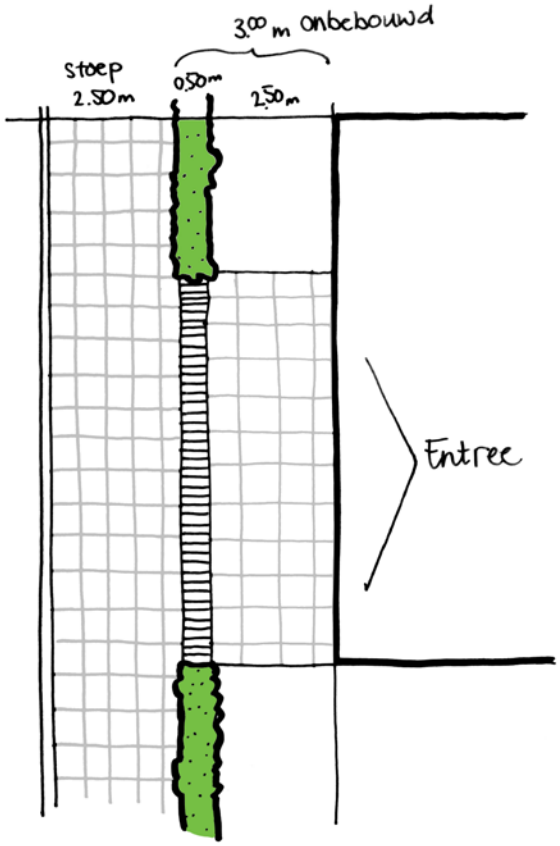
In relatie tot de inrichting van de openbare ruimte is bepaald hoe de overgang van privaat naar openbaar moet worden vormgegeven (erfafscheidingen).

-Aan de openbare weg Grote Voort en Russenweg:
een haag. Type haag: meidoorn.
Breedte van de haag: minimaal 50cm.
Hoogte van de haag: 0.80-1.20m
-Daar waar sprake is van een representatieve gevel is variatie mogelijk: vrijheid voor voorstel architect om de openbare weg aan te sluiten op de bebouwing en architectuur.
-De haag kan worden gecombineerd met een hekwerk. Het hekwerk staat in dat geval direct achter de haag (gezien vanaf de openbare weg). Het hekwerk is conform spijlenhekwerk, type Atlas of soorgelijk, kleur anraciet of zwart.
-De overige kavelzijden die grenzen aan de openbare ruimte, krijgen een erfafscheiding van een haag, en/of een hekwerk conform spijlenhekwerk, type Atlas of soortgelijk, kleur anraciet of zwart. Ook langs de wadi's is dit belangrijk: het moet er netjes en zorgvuldig uitzien.
-Tussen kavels onderling, is de erfafscheiding vrij te bepalen.
-Aan het hekwerk zijn geen uitstallingen of reclame bevestigd.

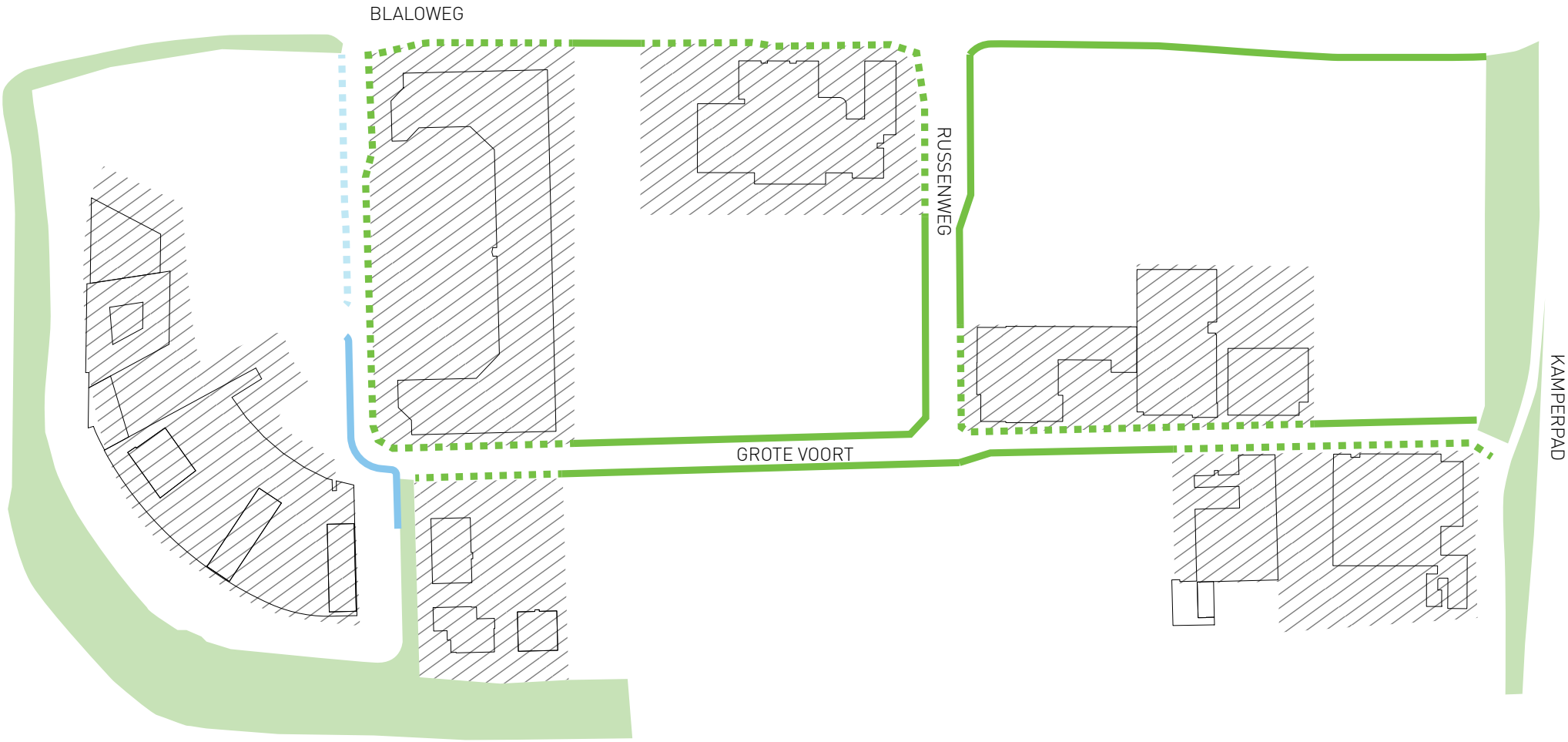
Principes inritten

-Uitgangspunt is per 100m gevel maximaal 1 inrit van maximaal 10m breed. Wenselijk is zo min mogelijk autodoorsnijdingen van de (toekomstige) groene berm van de Grote Voort.
-Afwijkingen van bovenstaande, en precieze locatie in overleg met de gemeente.





Haag mag onderbroken worden voor representatieve entree. Markering in bestrating overgang privaat-openbaar.



HAAGSTRUCTUUR

- bestaande situatie
- haag, uitgangspunt bij ontwikkelkavels
- haag, doorkijk naar toekomst
- watergang huidig
- watergang mogelijk/toekomstig







Groen parkeren: landschappelijke oplossingen met bomen, afschermende hagen en halfverharding







Inrichting onbebouwde ruimte

Een groene, prettige en overzichtelijke inrichting is het uitgangspunt in aansluiting op de ambitie van een meer representatieve openbare ruimte met meer verblijfskwaliteit. Een groene inrichting zorgt op warme dagen voor verkoeling en is een prettig verblijfsklimaat voor werknemers, bezoekers, winkelend publiek enzovoorts. De onbebouwde ruimte zal grotendeels bestaan uit terrein voor parkeren. Vaak is dit ook de plek waar zich de entree van de bebouwing bevindt. Uitgangspunten voor de inrichting van het onbebouwde (voor)terrein:

-De inrichting wordt mede ingezet om de ambities op het gebied van klimaatadaptatie (wateroverlast, hittestress) te integreren.

-Het verdient aanbeveling dat de onbebouwde ruimte toegankelijk is voor mindervaliden en mensen met anderszins een beperking.

-De ruimte is overzichtelijk ingericht ten behoeve van de sociale veiligheid.

-Onder een groene inrichting wordt verstaan dat er wordt gestreefd naar een verhouding bomen:parkeerplaatsen van ca.1:10-1:20. Dit kan ook gelezen worden als één boom per ca. 250m^2-500m^2 onbebouwd, verhard terrein. Dat is conform de beelden die hiernaast als referentie zijn opgenomen. Daarnaast dient er sprake te zijn van beplantingsvakken/bermen/hagen in het ontwerp.

-Er is een duidelijk onderscheid in materialisering tussen openbaar en prive terrein.

-Er is voldoende capaciteit voor fietsparkeren op een centrale locatie in de onbebouwde ruimte en/of inpandig.

-Het parkeren en de laad-en losplaatsen moeten via het eigen terrein bereikbaar zijn en niet vanaf de openbare straat.

-Zaken als lichtmasten, vlaggenmasten, bewegwijzering enzovoorts zijn integraal meegenomen in het inrichtingsplan voor de buitenruimte, zodanig dat er geen rommelig beeld ontstaat. (In het reclamebeleid gemeente Zwolle staan normen voor gevelreclame en vlaggenmasten.)

-Trafo en afval zijn inpandig opgelost.

-Eventuele buitenopslag is bij inpandig opgelost of uit het zicht vanaf de openbare weg in het ontwerp ingepast.

5 Milieutechnisch kader

5.1 Overstromingsrisico

Het plangebied is evenals het grootste deel van Zwolle gelegen in dijkring 53, Salland. Deze dijkring wordt omsloten door de Vecht aan de noordzijde, de IJssel aan de westzijde en het Zwarte Water aan de noordwestzijde. Omdat het bestemmingsplan ruimte biedt aan de ontwikkeling van niet-incidentele overstromingsgevoelige functies. Omdat het plangebied gelegen is in de overstromingsgevoelige dijkring 53 is een overstromingsrisicoparagraaf verplicht.

Voor de keringen van dijkring 53 is de overschrijdingskans genormeerd op 1 keer in de 1.250 per jaar. Op basis van de provinciale risicokaart wordt de maximale waterdiepte, in Zwolle voor dijkring 53 tijdens een overstroming, geschat tussen de 0,8 en 2,0 meter.

Bij de ontwikkeling van het plangebied moet rekening worden gehouden met mogelijke overstroming(en). Bijvoorbeeld door de volgende voorzieningen/ maatregelen:

- aanvullend ophogen (voor zover mogelijk) van het plangebied; Aandachtspunt hierbij is dat bij piekbuien geen waterafvoer en daarmee wateroverlast naar naastgelegen percelen wordt veroorzaakt
- voldoende hoog aanbrengen vloerpeil, eventueel verhoogde drempels;
- aansluiting plangebied op dichtstbijzijnde weg zodat bereikbaarheid gewaarborgd blijft;
- zodanig inrichten gebouw zodat bij eventuele overstromingen schade zoveel mogelijk wordt beperkt (bijv. materiaalgebruik, minder gevoelige ruimten begane grond, elektrische installaties/meterkasten voldoende hoog situeren);
- opstellen van evacuatieplan;

Eis is dat naastgelegen kavels geen wateroverlast mogen krijgen ten gevolge van de gekozen maatregelen. Het op te stellen waterhuishoudkundig plan voor Voorsterpoort geeft meer inzicht.

Wat al bekend is uit eerdere studie, is dat het oorspronkelijke maaiveld op het bedrijventerrein varieerde van circa 0 tot 1 m +NAP. Tijdens het bouwrijp maken is het maaiveld integraal opgehoogd tot NAP +1,30 m. Vervolgens is 15 cm zwarte grond opgebracht. Het huidige maaiveld ligt daardoor in het hele plangebied op NAP +1,45 m.

5.2 Milieu

5.2.1 Bodem

Op verschillende locaties in Voorsterpoort is bekend dat er bodemverontreiniging aanwezig is. In (en nabij) Voorsterpoort is plaatselijk een beperkte kans op diepe grondwaterverontreiniging. Tevens is er een aantal locaties waar grondwaterverontreiniging bekend is.

De voorbereidende onderzoeken voor de Beers Stork locatie zijn afgerond, hieruit blijkt dat de bodemkwaliteit geen belemmmering is voor de beoogde functie. Bij (de start van) nieuwe ontwikkelingen wordt standaard een bodemonderzoek uitgevoerd.

5.2.2 Lucht

De gebiedsontwikkeling Voorsterpoort is samen met het project Spoorzone vanwege de mogelijke nadelige invloed op de luchtkwaliteit opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De effecten worden vanuit het NSL programma gecompenseerd (zowel van generieke als specifieke maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren).

5.2.3 Geluid

Voorsterpoort ligt in en maakt onderdeel uit van de geluidszone Voorst (gezoneerd industrieterrein). Er zijn geen zware bedrijfsactiviteiten (met veel geluidsproductie) daarom worden er geen problemen verwacht met deze zone. In Voorsterpoort is wél een bestaande geluidsgevoelige functie aanwezig. Dit betreft een onderwijsinstelling. De afstand van de onderwijsinstelling tot en met bedrijven met veel geluidsproductie is voldoende groot volgens de richtafstanden van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering van de VNG. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt

rekening gehouden met de bestaande functies. Op basis van een akoestisch onderzoek moet worden aangetoond dat de nieuwe ontwikkelingen haalbaar zijn.

5.2.4 Externe Veiligheid

Bestaande bedrijven

Er zijn geen bedrijven in of nabij het plangebied met grote invloed op de gebruiksmogelijkheden, zoals omschreven in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI). Met het bestaande bedrijf (Van Wijhe) binnen het plangebied moet vanuit de invulling van goede ruimtelijk ordening rekening worden gehouden. Voor het bedrijf geldt dat er buiten de inrichting geen of minimale invloed c.q. beperking is. In het plangebied zat voorheen het bedrijf DMI welke was aangeduid als een risicovol bedrijf. De vergunning is volgens het bestemmingsplan van 2013 nog van kracht zodat er in beginsel in dit plan rekening moet worden gehouden met de aanwezigheid van een BRZO bedrijf op de genoemde kavel. Voor de voormalige locatie van DMI geldt, dat er buiten de inrichting geen of minimale invloed c.q. beperking is. De nieuwe vastgoedeigenaar heeft plannen voor een herontwikkeling waarin dit aandachtspunt wordt meegenomen.

Invloed A28

Aan de normstelling van het plaatsgebonden risico van de A28 wordt voldaan. Omdat berekeningen laten zien dat het groepsrisico in Voorsterpoort wordt overschreden, zal bij een ontwerpproces gezamenlijk (initiatiefnemer/ gemeente/regionale brandweer) gezocht worden naar een verantwoorde ontwikkeling. Dit gebeurt door vanuit het "gebiedsgerichte beleidskader externe veiligheid" van de gemeente Zwolle, randvoorwaarden, uitgangspunten en handreikingen aan het ontwerp mee te geven ten aanzien van functies, inrichting en eventuele maatregelen. Op basis van de circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen is voor het wegvak van de A28 (tussen afslag Noord en Zuid) aangegeven dat er rekening moet worden gehouden met een veiligheidszone van 13 meter. Tevens is er een plasbrandaandachtsgebied (PAG-zone) van 30 meter. Deze zones liggen in het talud langs de A28.

Buisleidingen

Er is een aantal hoge drukgasleidingen in en nabij Voorsterpoort gelegen. De buisleiding langs de A28 heeft de meeste invloed op de bebouwingsmogelijkheden (gas, regionale transportleiding: 40 bar, 12 inch). Het betreft een strook van 4 meter aan weerszijden van de leiding.

5.2.5 Milieueffectrapportage (MER)

Bij nieuwe ontwikkelingen waarvoor een bestemmingsplanwijziging nodig is, wordt inzichtelijk of er een MER-beoordeling noodzakelijk is.

Colofon

Uitgave: Gemeente Zwolle