

sterk, groen en gezond

gebiedsvisie Oostenenk

Zwolle



sterk, groen en gezond

gebiedsvisie Oosterenk

Zwolle

Inhoud

1. Inleiding 5

2. Analyse 9

- 2.1 Het ontstaan van Oosterenk
- 2.2 Tussen stad en landelijk gebied
- 2.3 Patchwork
- 2.4 Verkeer, parkeren, bereikbaarheid en beleving
- 2.5 Bebouwing, functies en transformatie
- 2.6 Toekomstbestendigheid
- 2.7 Huidig bestemmingsplan
- 2.8 Huidige identiteit

3. Ambities 23

4. Beleidsuitgangspunten 31

- 4.1 Duurzaam en toekomstbestendig
- 4.2 Verkeer
- 4.3 Programma

5. De gebiedsprofielen 39

- 5.1 Gezond bewegen: sport en leisure
- 5.2 Zorg en innovatie: werk, educatie en Health & Care
- 5.3 Oosterenk boulevard: stedelijk wonen en voorzieningen in het hart
- 5.4 Wonen en leren in de stadsrand: onderwijs en nieuwe woonmilieus
- 5.5 Watersteeg: werken en leven in een landschappelijke sfeer
- 5.6 Totaalbeeld

6. De uitwerking 59

Bijlage 1 - Klimaatadaptief Oosterenk 62

Colofon

Deze uitgave is tot stand gekomen in opdracht van gemeente Zwolle, juni 2020.

De concept - Gebiedsvisie Oosterenk is tot stand gekomen in samenspraak met:

- Camelot Real Estate
- deltaWonen
- Isala
- Jansen Vastgoed
- Lenferink Groep
- Ondernemersvereniging Oosterenk

adres Westblaak 51
3012 KD Rotterdam

t 010 240 05 40
e bgsv@bgsv.nl
w www.bgsv.nl

BGSV | bureau voor stedenbouw en landschap

Zwolle



1. Inleiding

Zwolle groeit en verstedelijkt. Dit is een ontwikkeling die de komende jaren aanhoudt. We willen deze groei duurzaam en verantwoord de ruimte geven, zodat Zwolle voor iedereen een aantrekkelijke plek blijft om te wonen, werken en verblijven. Oosterenk heeft kansen om in de nabije toekomst door te ontwikkelen naar een hoogwaardig, prettig en leefbaar gemengd stedelijk gebied, waarin zowel gewerkt als gewoond wordt. De mix van alle functies én de nabijheid van het landelijk gebied met een uitgebreid recreatief netwerk maken Oosterenk uniek.

Huidig economische functioneren

Oosterenk is volop in beweging. Meer dan 200 bedrijven en instellingen geven er werk aan meer dan 12.000 mensen. Dit maakt het gebied van groot economisch belang voor Zwolle. Een van de sterkst groeiende economische clusters is Health & Care. Alleen al het aantal bezoekers van het Isala-ziekenhuis is jaarlijks meer dan 500.000. Voor de werkgelegenheid in de stad en regio is dit cluster daarom van grote waarde. Ook in de toekomst staat het thema gezondheid prominent op de gemeentelijke agenda, waardoor het cluster blijft groeien. Het vergemakkelijken van die groei is een belangrijk uitgangspunt voor deze gebiedsvisie. Daarbij gaat het niet alleen om Isala en het Health Innovation Park (HIP). Ook aanverwante bedrijvigheid willen we genoeg ruimte geven om door te ontwikkelen en banen te scheppen voor onze groeiende stad.

Ontwikkelingen

Naast economische kansen heeft Oosterenk te maken met verschillende ontwikkelingen die de transformatie van het gebied naar een gemengd woon- en werkgebied ondersteunen:

- In Zwolle staat de woningmarkt onder druk. Het stadsbestuur wil dit zoveel mogelijk binnen de stad oplossen. Oosterenk is één van de plekken waar woningbouw mogelijk is. En dankzij de nabijheid van groen kan het gebied veel woonkwaliteit toevoegen.
- Zwolle zet in op gemengde gebieden waar wonen en werken mogelijk is.
- In Oosterenk is een groot aantal kantoren met langdurige leegstand die niet voldoen aan de huidige eisen op het gebied van duurzaamheid. Transformatie naar meer toekomstbestendige functies of het behouden van functies door verbouw is wenselijk. Een aantal verzoeken hiervoor is door initiatiefnemers inmiddels ingediend.
- Het gebruik van kantoren is marktgevoelig. Dit vraagt om multifunctionele gebouwen die goed in de markt liggen.
- De thema's bereikbaarheid en verkeersveiligheid leven in Oosterenk. Het vele verkeer in het gebied zorgt rond scholen en het ziekenhuis voor drukke verkeerssituaties. Bij het opnieuw inrichten van de openbare en particuliere buitenruimte biedt dit kansen voor verbetering.



HIP (Health Innovation Park)



Oosterenk



Herrinneringslaan ter hoogte van Ronald McDonaldhuis



anonieme straten



tijdelijk wonen



onderwijs instellingen



Isala ziekenhuis



stadion PEC Zwolle

Identiteit en uitgangspunten

Het doel van de visie is om een gezamenlijk gedragen identiteit en stedelijke uitgangspunten voor het gebied vast te stellen, die richting geven aan alle actuele en toekomstige ontwikkelingen.

Zo kan vervolgens een uitvoeringsprogramma worden opgesteld. Daarnaast kan dit rapport een beoordelingskader zijn voor initiatieven op de korte en lange termijn.

Werkwijze

De visie is opgesteld in opdracht van de gemeente Zwolle en in samenwerking met verschillende partners. Met de gemeentelijke werkgroep, waarbij diverse expertises betrokken waren, zijn de kansen en kwaliteiten van het gebied in kaart gebracht. Daarna zijn de identiteit, de hoofdpunten en mogelijke uitwerkingsvarianten onderzocht. Verder is meerdere keren met een groep partners in Oosterenk gebrainstormd. Deze groep bestaat uit een aantal grote partijen in het gebied: Isala, de Landstede Groep, de Lenferink Groep, de ondernemersvereniging OVB, Jansen Vastgoed, Camelot Real Estate en de stichting Deltawonen. De input uit deze brainstormsessies is gebruikt om de visie richting te geven en aan te scherpen.

Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat een analyse van de huidige situatie van Oosterenk. Daarbij is aandacht voor de gebruikers, de bereikbaarheid en ligging en de bestaande identiteit van het gebied. Vervolgens staan in hoofdstuk 3 de ambities beschreven en in hoofdstuk 4 de beleidskeuzes. De ambities zijn in hoofdstuk 5 vertaald naar concrete kansen en opgaven voor de verschillende deelgebieden van Oosterenk. Tot slot geeft hoofdstuk 6 een aanzet voor hoe partijen samen met de visie aan de slag kunnen gaan. Hierbij staan ook de vervolgstappen en een voorzet voor de uitwerkingsopgaven beschreven.

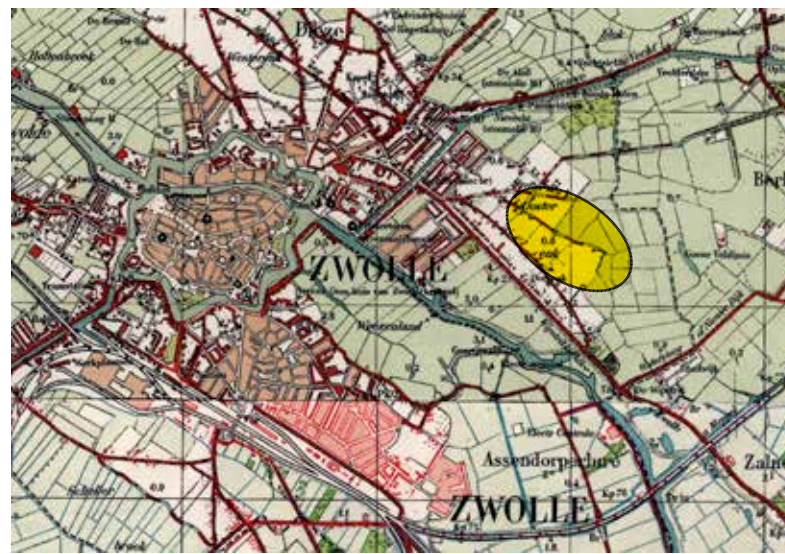


Brainstormsessies

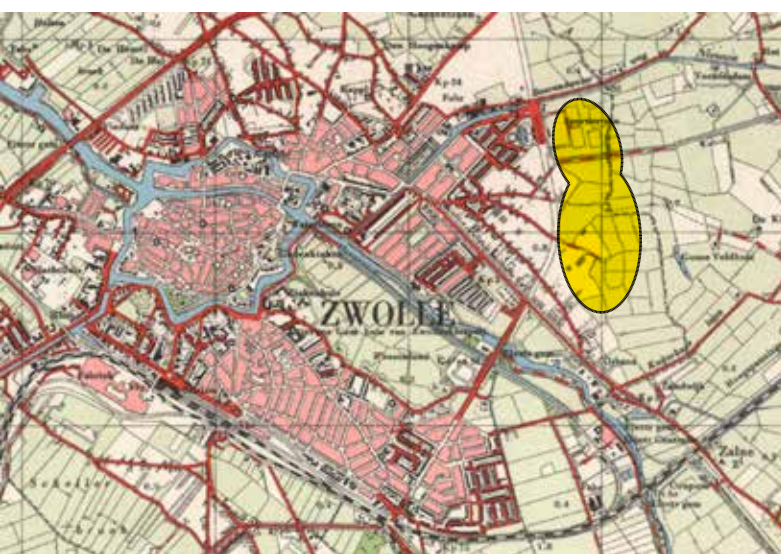




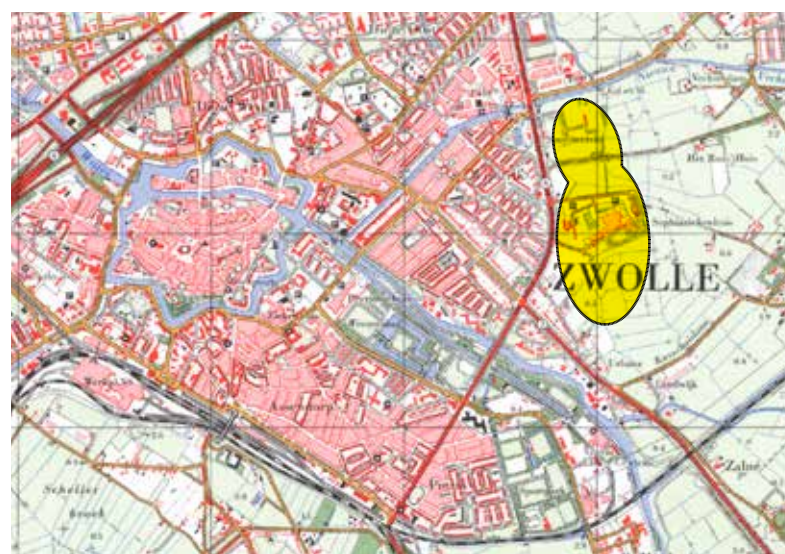
1930



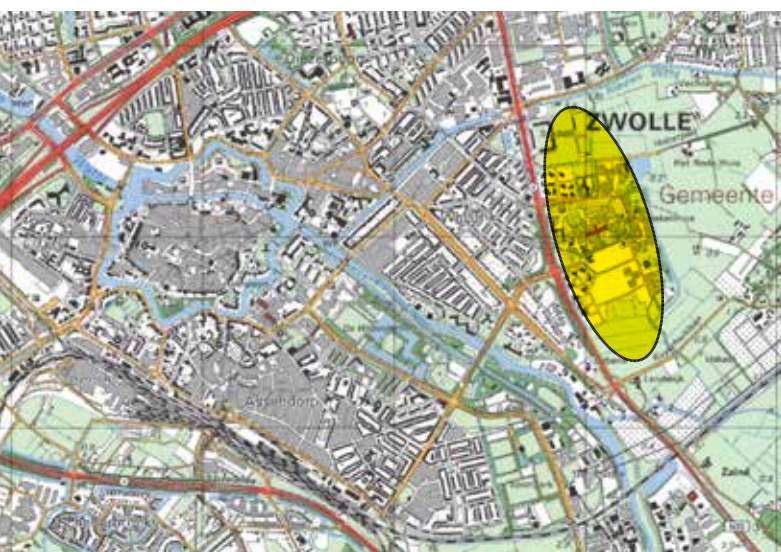
1940



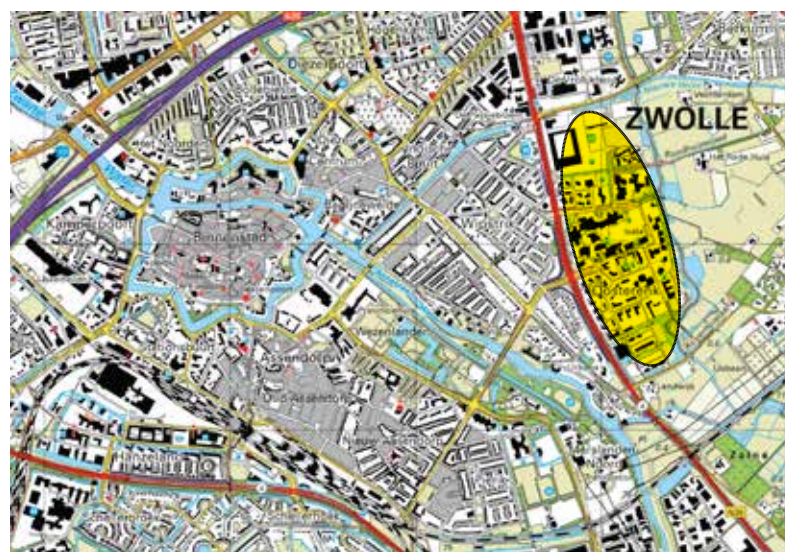
1960



1980



1995



2018

2. Analyse

Niet alleen vanuit de stad Zwolle, maar vanuit de hele regio komen bezoekers naar Oosterenk. Bijvoorbeeld naar het Isala ziekenhuis, een wedstrijd van PEC Zwolle of een instelling voor bijzonder of voortgezet onderwijs. Verschillende grote bedrijven hebben hier hun (hoofd)vestiging en het HIP biedt een dynamisch en innovatief werk- en onderzoeksklimaat dat uniek is in de wijde omgeving. Oosterenk is daarmee van grote economische waarde voor Zwolle en draagt veel bij aan haar werkgelegenheid. Toch is Oosterenk als gebied redelijk anoniem, kent het weinig samenhang en heeft het een beperkte verblijfskwaliteit. Maar door de ligging van Oosterenk op de overgang van het landelijk naar het stedelijk gebied en de goede bereikbaarheid liggen de kansen om dit te verbeteren voor het oprapen.

2.1 Het ontstaan van Oosterenk

De naam Oosterenk is ontleend aan de voormalige agrarische functie van het gebied ('enk' betekent onder andere 'akker'). De Oosterenk was een iets hoger gelegen gebied tussen de Wipstrikkerallee en het lager gelegen agrarisch land rondom de Westerveldse Aa richting Veldhoek. De wijk Wipstrik is op het noordelijk deel van de enk gebouwd. Met de bouw van de Ceintuurbaan, dwars over de enk, werd de wijk Wipstrik ingesloten binnen de 'ring' en de rest van de enk ontsloten. Hier is in de jaren '70 van de vorige eeuw het Sophia ziekenhuis neergezet. De ziekenzalen, allemaal aan de zuidkant van het perceel, keken daar uit op het (toen nog) open agrarisch landelijk gebied.

In de oksel van de Ceintuurbaan en de nieuwe Vecht was al een sportcomplex in aanleg. In het tussenliggende gebied ontstond in de jaren '80 een werklocatie. Halverwege de jaren '90 kreeg de Ceintuurbaan ten zuiden van het ziekenhuis een ander verloop en kwam het zuidelijk deel van het gebied, dat lager en natter is, tot ontwikkeling. Dankzij nieuwe inzichten met meer aandacht voor landschappelijke kwaliteiten, maar vooral ook vanwege de bodemgesteldheid, heeft dit deel van Oosterenk een ander karakter gekregen.

Het ziekenhuis lag in het hart van het gebied aan de Dokter van Heesweg, met aan de voorkant parkeergelegenheid, een groen voorterrein met water en enkele bijgebouwen. Aan de andere kant van het gebouw, de zuidkant, was vooral de logistiek geregeld. 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 zijn relatie met de omgeving radicaal. Het hoofdgebouw ligt nu met zijn uitnodigende kant naar het gebied toe dat eerder de achterkant van het terrein vormde. De zuidkant heeft geen aantrekkelijke uitstraling en ligt niet goed ontsloten, waardoor het te weinig herkenbaarheid en zichtbaarheid heeft.



Oosterenk: tussen stad en landschap

2.2 Stedelijke Context

De oostkant van Zwolle wordt bepaald door een aaneengesloten schakeling van bedrijven-, industrie- en sportparken die zich oriënteren op de Ceintuurbaan. De Ceintuurbaan functioneert als belangrijke hoofdontsluiting van Zwolle en vormt een regionale verbinding die is opgespannen tussen de A28 en de A35. De Ceintuurbaan is een bepalend element die de stadsrand karakteriseert en een hard contrast vormt tussen stad en landschap, het snijdt als het ware Oosterenk af van de rest van de stad. Hieraan zijn een tweetal grote regionale functies gekoppeld: Het Isala Ziekenhuis en het PEC Stadion.

De schoonheid van het coulisselandschap nabij de Westerveldse Aa met daarachter de weidse polders richting de Vecht, liggen verstopt achter een monotone wereld van 'stenige' volumes, parkeerterreinen, sportvelden en afgesloten eigendommen met hekken. Het bedrijvenpark Oosterenk vormt als locatie een onderdeel van de stedelijke rand van Zwolle en is daardoor ook een onderdeel van de barrière werking tussen stad en landschap, tussen mens en natuur.

Omgeving

Hoewel het zich aan de buitenrand van Zwolle bevindt, zijn de binnenstad en het station met de fiets binnen tien minuten te bereiken. Grenzend aan Oosterenk ligt de geliefde woonwijk Wipstrik. Ook hier zijn de scholen en de dagelijkse voorzieningen (supermarkt en kleine winkels) goed en snel bereikbaar. Voor fietsers zijn er drie ongelijkvloerse verbindingen met de stad.

Onderdeel van Oosterenk zijn het stadion en de trainingsvelden van PEC Zwolle en voetbalclub Be Quick '28. Direct tegen Oosterenk aan ligt het buitenzwembad van de stad. Diverse (indoor) sportvoorzieningen liggen ten noorden van Oosterenk op de Vrolijkheid. Hoewel deze laatste strikt genomen geen deel uitmaken van het gebied, dragen ze bij aan het imago van Oosterenk als plek voor sport en beweging.

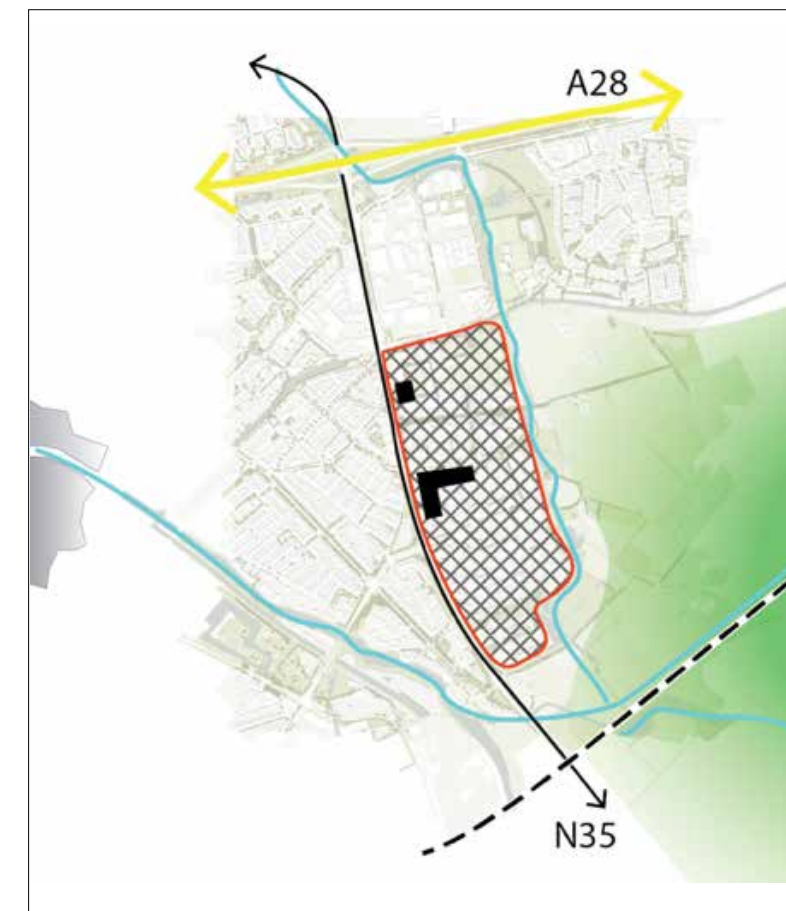
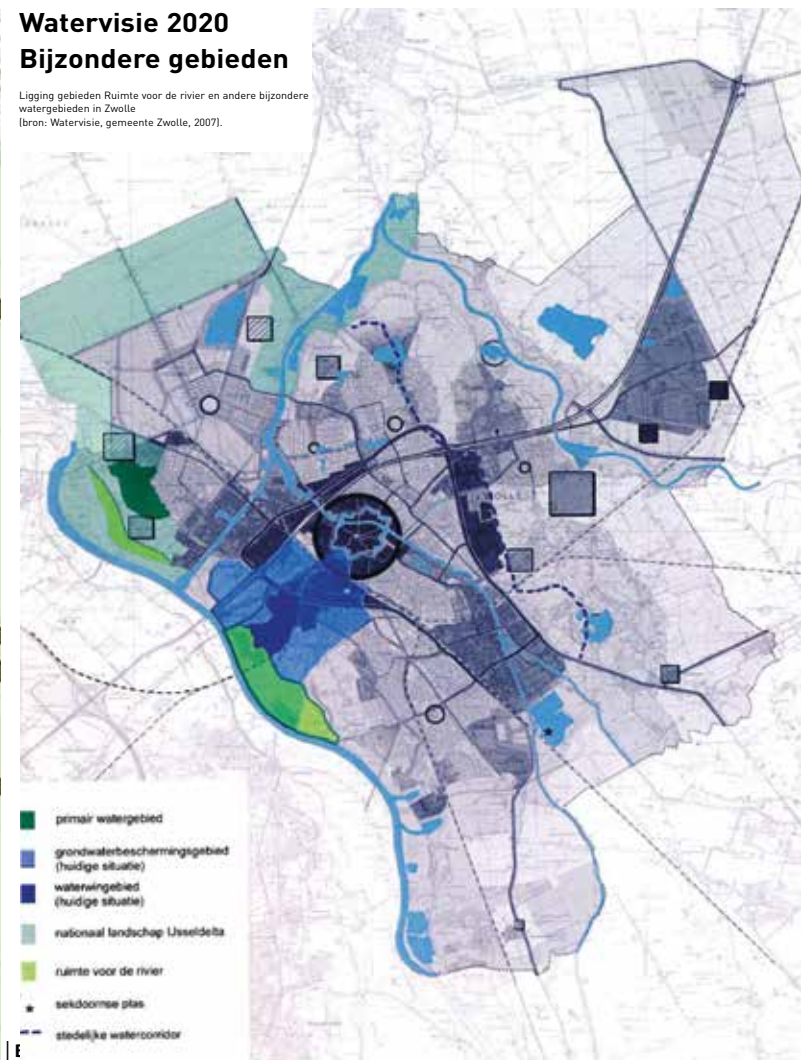


Bestaande boomstructuur

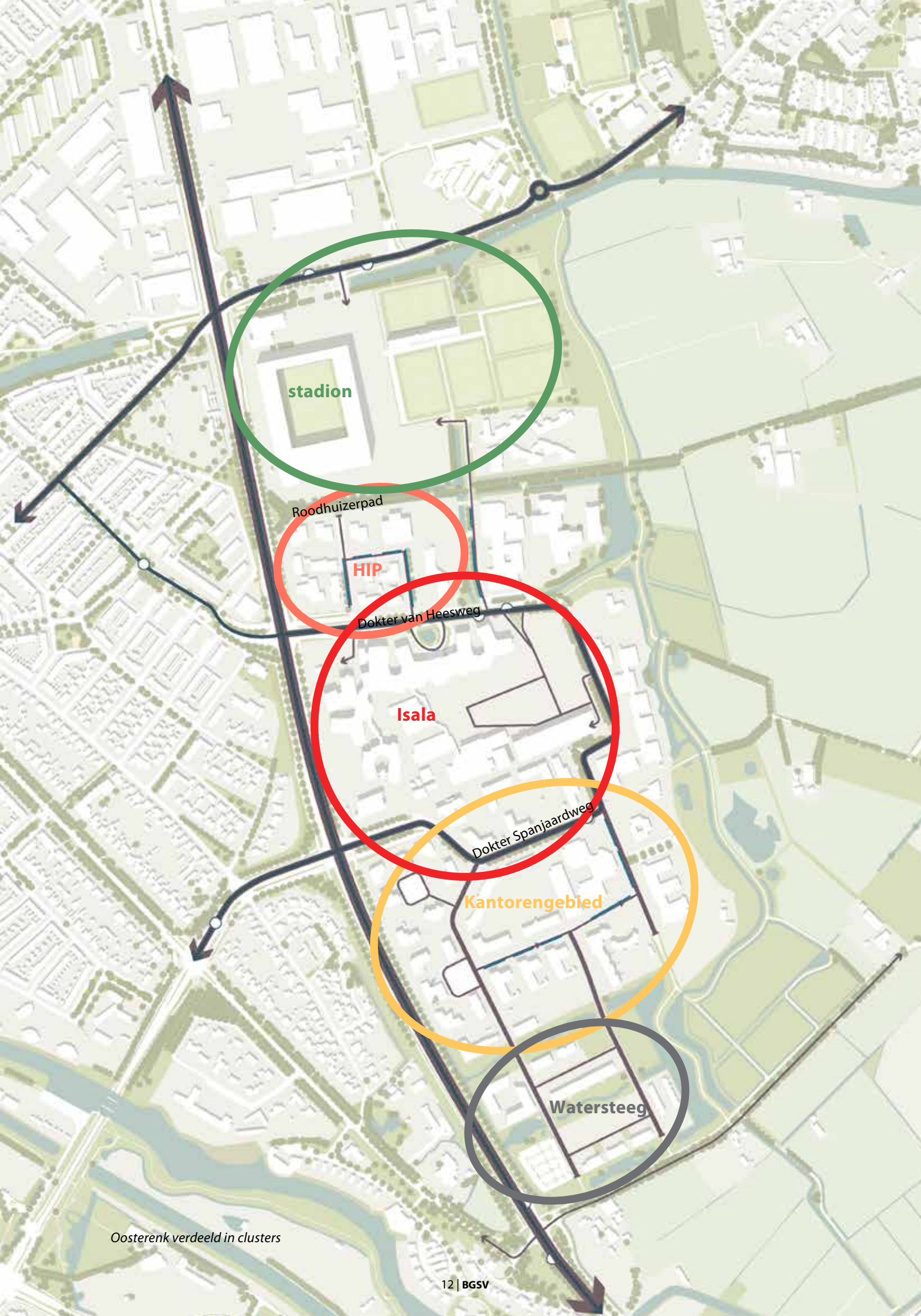
- Legenda
- Groen hoofdstructuur stad
 - Groen hoofdstructuur wijk
 - Laan structuur
 - Bomenrij
 - Solitaire boom
 - Monumentale boom
 - Herinneringsboom

Watervisie 2020 Bijzondere gebieden

Ligging gebieden Ruimte voor de rivier en andere bijzondere watergebieden in Zwolle
(bron: Watervisie, gemeente Zwolle, 2007).



Het nieuwe Isala vormt samen met het HIP een onderscheidende, moderne en innovatieve werk- en onderzoekslocatie op het gebied van Health & Care. Bovendien ligt het Polymer Science Park op steenworp afstand aan de overkant van de Ceintuurbaan. Dit levert een aantrekkelijk vestigingsklimaat op voor hoogwaardige en innovatieve bedrijvigheid.

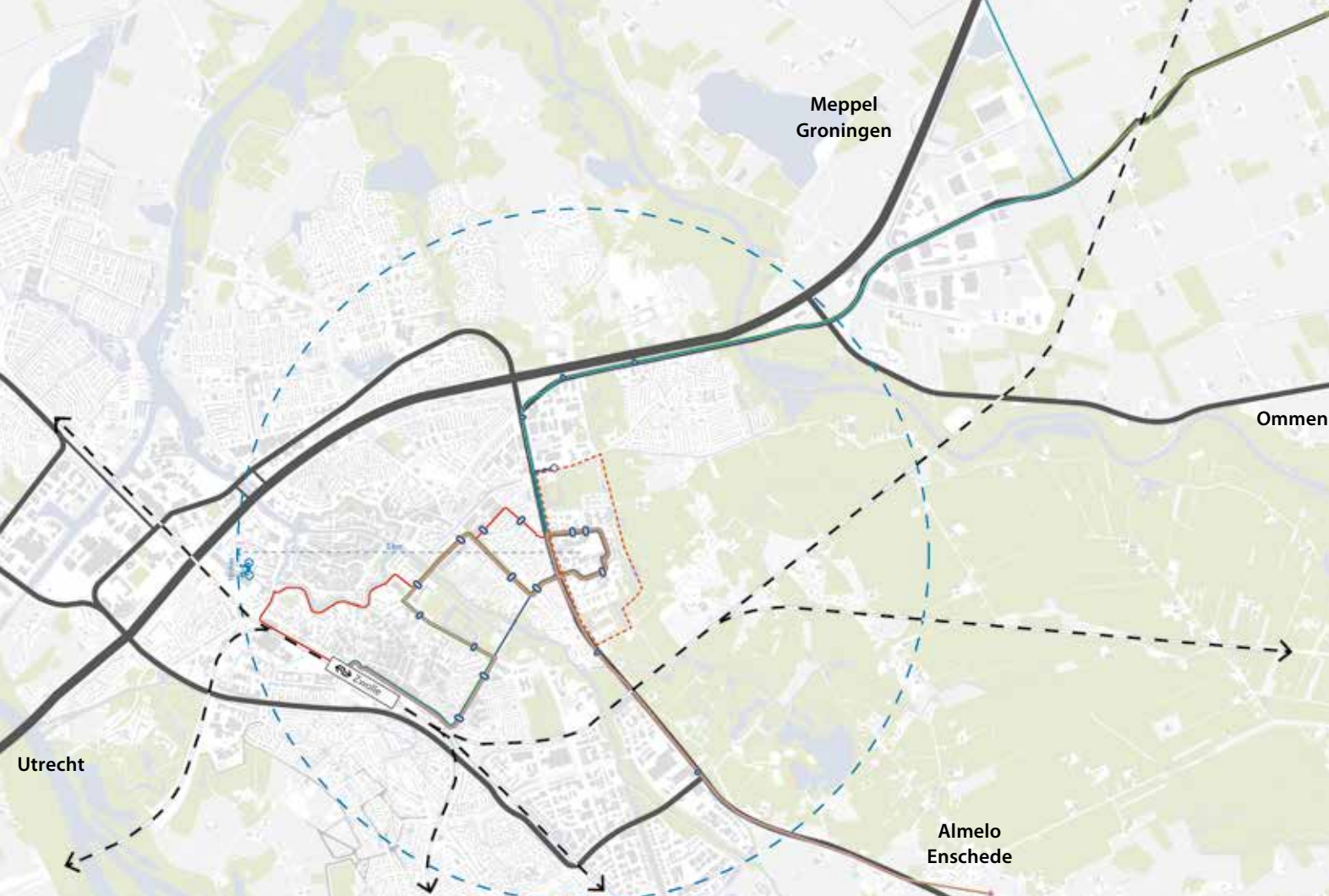


2.3 Patchwork

Oosterenk is opgebouwd uit een aantal deelgebieden die verschillende karakters en functies hebben. Van noord naar zuid is er globaal een indeling te maken in:

- Grootschalige sportvoorzieningen aan de noordkant: het stadion, parkeren, sportvelden en een opleidingscentrum voor topsport. Hekken en grote verharde oppervlakten bepalen het beeld. Onderin het stadioncomplex bevinden zich verschillende functies, maar de levendigheid is buiten wedstrijddagen beperkt. In dit deelgebied bevindt zich ook een kliniek voor epilepsie. Via de Dokter Denekampweg/het Dokterspad heeft de kliniek een goede verbinding met het Health & Care-cluster in het middengebied.
- Ten zuiden van deze zone en het Roodhuizerpad ligt een gebied met kleine en middelgrote kantoorpanden, waaronder het HIP en twee schoolgebouwen. De gebouwen zijn omgeven door snippergroen, parkeerterreinen met slagbomen en hier en daar fietsenstallingen. Rondom het park heeft een herinrichting meer eenheid en kwaliteit in het openbaar gebied gebracht. Verder bevinden zich in de plint enkele voorzieningen die voor levendigheid zorgen.
- Aan de overkant van de Dokter van Heesweg ligt het Isala ziekenhuis. Het hoofdgebouw en een aantal bijgebouwen aan de zuidkant omsluiten een groot parkeerterrein. De aantrekkelijke en toegankelijke kant van het ziekenhuis ligt niet aan de weg, maar bij het parkeerterrein. Naar de Dokter van Heesweg heeft het gebouw een gesloten uiterlijk wat versterkt wordt door de opgetilde ligging en bouwhoogte. Het ziekenhuis verheft zich zo letterlijk boven de omgeving. De bijgebouwen en parkeergarage aan de zuidkant van het ziekenhuis liggen verscholen tegen het kantoreengebied aan. Aan deze kant heeft het ziekenhuis geen herkenbaar gezicht. De grote omvang van het ziekenhuisterrein maakt het een versperring binnen Oosterenk. Tussen het terrein en het landelijk gebied ligt de voormalige locatie van het waterschap die herontwikkeld wordt.
- Aan beide kanten van de Dokter Spanjaardweg bevinden zich kleine, middelgrote en grote kantoorgebouwen en twee scholen. De gebouwen zijn omgeven door snippergroen, parkeerterreinen met slagbomen, hekken en fietsenstallingen. Het gebied kent weinig samenhang. Op spitsmomenten, wanneer leerlingen met busjes worden opgehaald of afgezet, ontstaan rondom de scholen onoverzichtelijke en soms onveilige verkeerssituaties. Onderdeel van deze zone is het project Midwest, waarbij een aantal kantoorgebouwen is en wordt omgezet naar woningen.
- Het meest zuidelijke kantoreengebied, Watersteeg, heeft de meeste stedenbouwkundige kwaliteit. Gebouwen zijn nieuwer en hebben een betere uitstraling. De inrichting van het openbaar gebied is groen en kent een sterke samenhang met strakke rooilijnen. In dit deelgebied is nog een aantal ontwikkellocaties beschikbaar. Tegelijk met het opstellen van een uitvoeringsprogramma wordt gewerkt aan een uitgiftestrategie daarvoor. Ook bevindt zich hier een tijdelijk wooncomplex.

Tussen de verschillende deelgebieden bestaan functionele relaties. Bijvoorbeeld tussen het stadion en het ziekenhuis met de uitwisseling van parkeerterruimte, tussen het ziekenhuis en mbo-opleidingen en tussen verschillende medische en aan zorg gerelateerde bedrijven. Ook wordt voor het wonen in Midwest gemikt op een doelgroep die een relatie heeft met het ziekenhuis. Ruimtelijke relaties zijn er echter niet of nauwelijks.



Oosterenk: goed ontsloten voor auto en openbaar vervoer

2.4 Verkeer, parkeren, bereikbaarheid en beleving

Verkeer

Fietsverkeer

Op een aantal wegen in Oosterenk liggen fietsstroken. Ook zijn er vrij liggende fietspaden.

De breedte van de fietsstroken op de Dokter van Thienenweg is 1,75 meter. Op de Dokter Spanjaardweg zijn ze 1,5 meter breed (rood). De breedte van de vrij liggende fietspaden (rood) varieert van 3 meter tot 4,5 meter. De breedte van de recreatieve fietspaden is over het algemeen 3 meter.

Verder liggen er ook paden in het gebied die niet specifiek zijn aangelegd voor fietsers (groen). Wel worden deze paden door hen gebruikt. Aan de westkant van de Oosterenk ligt bovendien een natuurgebied waar veel recreatieve routes zijn.

Openbaar vervoer

Oosterenk is goed bereikbaar met het openbaar vervoer met diverse regionale buslijnen en een stadslijn. De afstand tot een bushalte is overal maximaal 500 meter en de bussen rijden vaak. Er zijn vier bushaltes die Oosterenk ontsluiten, namelijk:

- halte Stadion;
- halte Dokter van Hengeveldweg;
- halte Isala Ziekenhuis;
- halte Kuyterhuislaan.

Auto

Oosterenk is via de Dokter van Heesweg en de Dokter Spanjaardweg aangesloten op de Ceintuurbaan. Deze baan is een aantal jaar geleden herbouwd. De wegcapaciteit is toen vergroot met extra rijstroken, ongelijkvloerse kruisingen met langzaam verkeer en nieuwe verkeersregelingen. De Ceintuurbaan geldt als gebiedsontsluitingsweg met een maximumsnelheid van 70 km/uur (oranje). De wegen op de Oosterenk sluiten aan op de Ceintuurbaan.

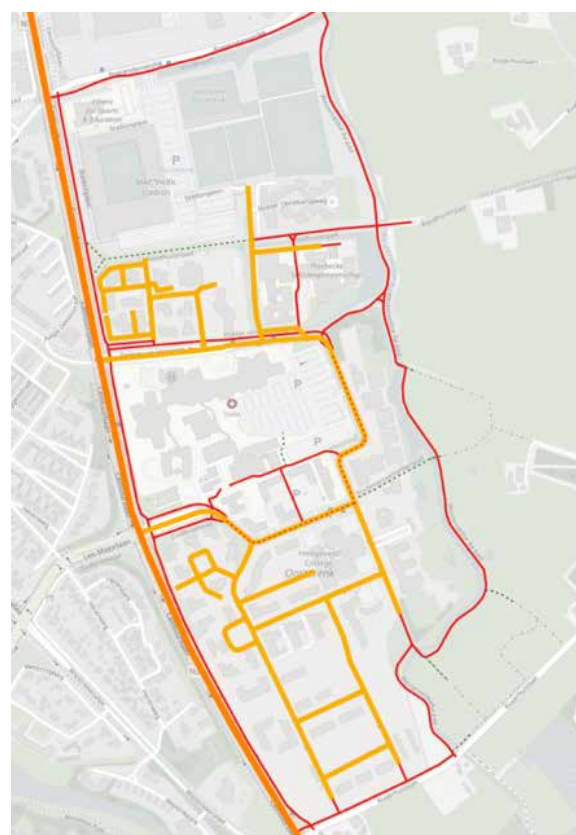
Op de Ceintuurbaan rijden dagelijks 25.000 tot 47.000 voertuigen. Naar verwachting groeit dit naar 33.000 tot 57.000 voertuigen. Ongeveer een kwart van dit verkeer is doorgaand verkeer zonder vertrekpunt of bestemming rond de Ceintuurbaan.

Uit het verkeersmodel van Zwolle (2030) komt naar voren dat een aantal kruispunten in 2030 maximaal belast wordt, vooral in de avondspits. Het lijkt er echter wel op dat de meeste kruispunten de grote hoeveelheid verkeer dan net kunnen verwerken. Aandachtspunten zijn de kruispunten Ceintuurbaan-Meppelerstraatweg en Ceintuurbaan-A28.

Parkeren*

In Oosterenk is parkeren over het algemeen mogelijk op het eigen terrein van bedrijven en voorzieningen. De bezoekers van Isala parkeren bij de parkeervoorzieningen van het ziekenhuis. Het ziekenhuispersoneel parkeert vooral op het parkeerterrein bij het stadion.

(*) In de rapportage Verkeersonderzoek Oosterenk 2020 vindt u hierover uitgebreide informatie.



Bestaande fietsroutes



Bestaande autoroutes

Op een aantal locaties in Oosterenk is parkeren op de rijbaan mogelijk door de aanwezigheid van vakken. Dit is vooral het geval in het gebied ten zuiden van het Isala ziekenhuis en rondom de Ambelt. Op andere locaties wordt parkeren ontmoedigd met parkeerverboden. Daarnaast is het verboden om te parkeren op fietsstroken. Die liggen bijvoorbeeld op de Dokter van Heesweg, de Dokter van Thienenweg en de Dokter Spanjaardweg. Op de Dokter Hengeveldweg, de Dokter Stolteweg en het Dokterspad is het niet toegestaan om te parkeren vanwege parkeerverboden.

In Oosterenk is een parkeerverbodzone ingesteld, waardoor weggebruikers in de openbare ruimte alleen mogen parkeren in de daarvoor aangewezen parkeervakken. In de huidige situatie is het uitgangspunt dat elke ontwikkeling in Oosterenk het parkeren op eigen terrein moet faciliteren. Het toetsingskader bij nieuwe ontwikkelingen en functiewijziging is de regeling parkeernormen van 2016. Deze verwijst actief naar de meest actuele kencijfers van het kennisinstituut CROW en de gehanteerde normen die afhankelijk zijn van de ligging in de stad.

Oosterenk is in het verleden benoemd als B-locatie; een gebied waarin een parkeernorm geldt van één parkeerplek per 62,5 vierkante meter omdat het goed bereikbaar is met het openbaar vervoer. Deze norm is afgeleid van het oude ABC-locatiebeleid. Dit beleid is bedoeld om andere vervoermiddelen dan de auto te stimuleren. In de praktijk is deze parkeernorm als te krap ervaren.

Bereikbaarheid

Oosterenk is vanuit de regio bereikbaar via de A28 en de N35. Vanuit de stad is Oosterenk goed te bereiken via de Ceintuurbaan en de Boerendanserdijk. Dat geldt ook voor langzaam verkeer. Voor fietsers zijn er verschillende routes de stad in. Routes vanuit het gebied sluiten aan op het recreatieve netwerk. De bus komt langs haltes aan de Dokter Spanjaardweg, de Dokter van Heesweg en de Ceintuurbaan.

Door de uitbreiding van de N35, de ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van de Ceintuurbaan en de uitbreiding en herontwikkeling van Oosterenk nam het verkeer toe. Dat was de reden om de Ceintuurbaan tussen 2011 en 2013 te herbouwen en meer capaciteit te geven.

Beleving

Tijdens de ochtend- en avondspits zijn er forse pieken in de hoeveelheid gemotoriseerd verkeer. Er zijn dan lange wachtrijen die de doorstroming naar en in Oosterenk afremmen. In de beleving maakt dat de bereikbaarheid minder goed. Specifieke knelpunten zijn de voetgangers- en fietsersoversteekplaats dichtbij de entree van Isala, de entree van het parkeerterrein van Isala en de Ceintuurbaan. Daarnaast worden de fiets- en voetgangersoversteekplaatsen in het gebied, zoals bij de entree van Isala, door partners als onveilig ervaren.

Busreizigers geven aan dat de haltes niet herkenbaar genoeg zijn. Ook vinden ze dat de bussen niet vaak genoeg rijden en te weinig aansluiten bij kantoor- en werktijden.

In het gebied is per locatie een aanbod van parkeerplaatsen. Als het aanbod te weinig is, dan wordt er ergens anders geparkeerd. Zo wordt een deel van de capaciteit op het PEC-terrein benut door personeel van Isala. In het gebied worden enkele nog te ontwikkelen kavels gebruikt als parkeerterrein. Het waterschap heeft een nog uit te geven perceel ingericht als parkeerterrein. Er is weinig tot geen uitwisseling van parkeergelegenheid tussen kantoren en bedrijven in het gebied. Toegangssystemen, zoals slagbomen, maken die uitwisseling onmogelijk. Tijdens de spits en op wisselmomenten van personeel ontstaan pieken die ervoor zorgen dat er in de beleving een tekort aan parkeeraanbod is.

2.5 Bebouwing, functies en transformatie

Oosterenk biedt plaats aan meer dan 200 bedrijven en instellingen met ruim 12.000 arbeidsplekken. Deze zitten in gebouwen die erg verschillen qua afmeting en bouwkundige en architectonische kwaliteit. Om een goed woon- en werkgebied te creëren, is het nodig om zowel bij verandering als bij behoud van de werkfunctie te investeren in het vastgoed. De oudste gebouwen aan de noordkant dateren uit de jaren



'80. De meeste daarvan zijn verouderd en deels ook technisch afgeschreven. Over het algemeen hebben de gebouwen weinig verbinding met het openbaar gebied en is de omringende buitenruimte restgebied tussen gebouw en parkeren. De gebouwen van het HIP zijn vernieuwd. Ze hebben nu een uitnodigende uitstraling met op diverse plekken een levendige plint.

De uitstraling van de plint van het stadion aan de achterkant is niet erg aantrekkelijk. De technische kwaliteit is voldoende. Het Isala gebouw is recentelijk opgeleverd. De bedoeling is dat verschillende functies van Isala die zich nu nog in omliggende gebouwen (buiten de perceelgrenzen) bevinden, in de toekomst op het terrein van het ziekenhuis samenkomen. Zo komt ruimte vrij in de bebouwingsstrook tussen het ziekenhuis en de Dokter Spanjaardweg.

Middengebied

De bebouwing in het middelste deel dateert grotendeels uit de jaren '90. Hier wisselt de kwaliteit sterk: deels zijn ze verouderd, deels zijn ze nog in gebruik. Enkele gebouwen zijn technisch en architectonisch nog behoorlijk goed, maar hebben om te kunnen voldoen aan nieuwe energiezuinige eisen toch forse investeringen nodig. Een aantal gebouwen in het middengebied is in handen van partijen die willen transformeren (de waterschapslocatie, Mid-west en twee gebouwen tussen het ziekenhuis en de Dokter Spanjaardweg).

Watersteeg

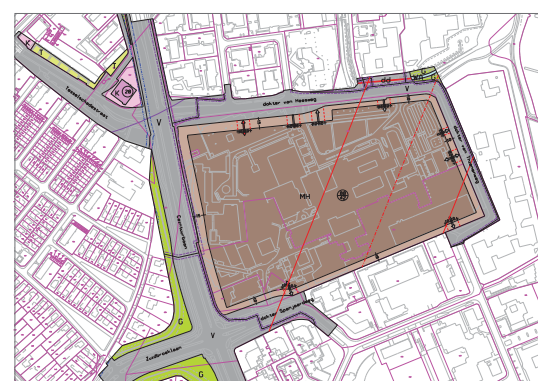
De bebouwing in het gebied Watersteeg dateert van na 2000. Deze heeft een hoge architectonische kwaliteit en is technisch en energetisch op orde. Op dit terrein liggen nog verschillende onbebouwde, maar nu als parkeerterrein gebruikte kavels. De onderwijsgebouwen hebben over het algemeen een goede uitstraling, alleen zijn de omgeving en buitenruimte op veel plekken rommelig en stenig ingericht. Ook is de aansluiting van de gebouwen op de aangrenzende openbare ruimte vaak niet zo uitnodigend.

Hoogteverschillen

De hoogte van de bebouwing loopt nu op van laag aan de kant van het landelijk gebied (twee lagen) naar vier en vijf lagen in de rest van het gebied. Enkele kantoorgebouwen aan de Ceintuurbaan en het Mondriaangebouw zijn zes lagen en zo'n 22 meter hoog. Het ziekenhuis is het hoogst met acht tot negen bouwlagen en een hoogte van ongeveer 30 meter. Hoewel in het gebied verschillende bouwhoogten en architectuurstijlen voorkomen, is er nauwelijks sprake van herkenbare hoogte- of architectonische accenten die bepaalde plekken binnen de ruimtelijke structuur versterken. Een uitzondering daarop vormen het hotel bij het stadion en het Isala ziekenhuis, die vanuit verschillende richtingen zichtbare landmarken zijn.



Bestemmingsplan Ceintuurbaanzone



Bestemmingsplan Isala klinieken

2.6 Toekomstbestendigheid

Doordat Oosterenk aan de Ceintuurbaan ligt, is aan de westelijke rand van het gebied sprake van een grote geluidsbelasting. Hierdoor kan wonen hier maar beperkt en onder voorwaarden plaatsvinden. Volgens de richtlijnen van de VNG gelden ook vanaf het ziekenhuis (30 meter), het stadion (300 meter) en de sportvelden (50 meter) afstandsnormen voor woningbouw. Hierbij gaat het om zowel geluid als licht. Het treffen van bepaalde maatregelen kan deze afstand mogelijk verkleinen.

Molenbiotoop en gasleiding

In het noordelijk deel van het gebied is het belangrijk om rekening te houden met de biotoop van Oliemolen de Passiebloem. Dit beperkt de maximale bouwhoogte. Op verschillende plekken in het gebied bevindt zich een hogedruk gasleiding onder de grond. Bij herinrichting van straten moet daar voor beplanting en rooilijnen van bebouwing rekening gehouden worden met een veiligheidszone rondom de gasleiding.

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.

Wateroverlast

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. Uitbreiding van de bergingscapaciteit in en buiten het gebied kan de wateroverlast verminderen en het gebied waterrobuust maken.

Duurzame energie

De overgang naar duurzame energie is een belangrijke opgave voor de toekomst. Lang niet alle bebouwing in Oosterenk kan voldoen aan de nieuwe energiezuinige eisen die worden gesteld. Daarnaast zijn zowel gebouwen als openbaar gebied niet voorbereid op deze overgang en lage temperatuurverwarming (verwarming met een lage aanvoertemperatuur).

2.7 Huidig bestemmingsplan

Het huidige bestemmingsplan voor Oosterenk is het plan Ceintuurbaanzone, dat is vastgesteld op 27 mei 2013. Naast groen, water en verkeer is daarin de gemengde bestemming vastgelegd, met bouwvlakken met wisselende bebouwingspercentages en bouwhoogtes. Binnen de bestemming zijn beperkt bijzondere woonvormen toegestaan. Op basis van het huidige bestemmingsplan worden momenteel bij Midwest enkele kantoren omgezet naar woningen.

Voor de omgeving van Isala geldt het bestemmingsplan Isala klinieken locatie Sophia. Daarin heeft bijna het hele terrein de bestemming 'maatschappelijke doeleinden' met een bebouwingspercentage van 80% en een maximale hoogte van 42 meter. Voor het transformeren naar een gemengd gebied waarin wonen is toegevoegd, is een aanpassing van het bestemmingsplan of omgevingsplan nodig. In het kader van de Omgevingswet wordt een omgevingsvisie voor Zwolle gemaakt waarin de visie Oosterenk is opgenomen.



Knelpunten: stenige buitenruimte, veel hekken slagbomen en paaltjes, sleetse, anonieme bebouwing



Kansen: levendigheid, Westerveldse Aa en transformatieruimte door leegstand

Sterke punten

- Gunstige ligging ten opzichte van de stad, het landschap en nabij recreatiegebieden.
- Goed ontsloten met de auto en de fiets
- Veel verschillende gebruikers

Zwakke punten

- Leegstand (loopt steeds meer terug)
- Hoge parkeerdruk
- Anonieme buitenruimte door slagbomen en stenige inrichting
- Verkeer loopt vast op piekmomenten
- Slechte noord-zuidverbinding
- Landschap is beperkt zichtbaar
- Gebruikers komen slechts voor één doel naar Oosterenk
- Deelgebieden functioneren als eilanden

2.8 Huidige identiteit

Oosterenk is een gebied met een gemengd aanbod. Veel mensen ervaren dat echter niet zo. Maar de meesten komen ook voor slechts één ‘boodschap’ naar Oosterenk. Zij hebben dan weinig besef van de nabijheid van andere (maar wel bij hen bekende) functies. De verschillende functies hebben weinig (ruimtelijke) relaties met elkaar of met de omgeving. In de buitenruimte zijn weinig elementen die ze met elkaar verbinden of waar mensen elkaar kunnen ontmoeten. Oosterenk oogt stenig (veel verharding voor het parkeren), versleten (deels gedateerde gebouwen en leegstand) en defensief (veel hekken en slagbomen). Het is een gebied waar je om praktische redenen heen moet, maar waar het niet aantrekkelijk is om te (ver)blijven. Daarom zijn het vooral individuele functies die de identiteit bepalen en niet Oosterenk als geheel. Het ontbreekt aan voelbare samenhang.

Sterkten en zwakten

In 2013 is door Buck Consultants een onderzoek gedaan onder ondernemers naar de marktkansen voor Oosterenk. Als sterkten zijn genoemd: een stedelijk en ruim opgezet milieu, een goede bereikbaarheid, de nabijheid van Isala, ruimte (letterlijk) voor ontwikkeling, variatie aan gebruikers en vastgoed en een grote betrokkenheid bij de eigenaren in het gebied. Uit een onderzoek van RoyalHaskoningDHV in 2014 blijkt dat vooral de nabijheid van groen en water wordt gewaardeerd en dat het gebied een nette en veilige uitstraling heeft. Als zwakten kwamen naar voren: leegstand en gebrekkig onderhoud van de buitenruimte, parkeerproblemen, een slechte bereikbaarheid met het openbaar vervoer, eenzijdig aanbod, gebrek aan reuring en een slecht imago met een onduidelijk profiel.

Kansen voor wonen

Door de groei van het aantal inwoners en huishoudens is er een grote behoefte aan woningen. In de Ontwikkelstrategie Wonen 2019-2024 staat dat er in de komende tien jaar duizend woningen per jaar bij moeten komen. In de studie Zwolle transformeert (Fakton Consultancy) is aangegeven dat Oosterenk in een deel van de woningbehoefte van Zwolle kan voorzien. Dit is alleen wenselijk en haalbaar als Oosterenk een aantrekkelijk en multifunctioneel centrum-stedelijk gebied wordt. Om dit mogelijk te maken, moeten de kansen die er liggen beter benut worden. Kansen die geboden worden door de levendigheid rondom het ziekenhuis, het aangrenzende landelijk gebied en de ‘ruimte’ die ontstaat door renovaties en transformaties. Daarnaast zijn ingrepen nodig die de ruimtelijke kwaliteit verbeteren, zodat er een fijne woonomgeving ontstaat.

Kansen

- Westerveldse Aa zichtbaar maken
- Uitwisseling en samenwerking tussen verschillende functies
- Dubbelgebruik van parkeerplaatsen
- Ruimte voor ontmoeting
- Toevoegen van nieuw programma zodat gebruikers voor meerdere redenen naar Oosterenk komen
- Verbinden van de deelgebieden
- Versterken van langzaam verkeersroutes

Bedreigingen

- Oplopen van de verkeersdruk
- Versterken anonimiteit
- Onsamenhangende deelgebieden
- Verstening van de buitenruimte door de parkeerdruk



sterk, groen en gezond

3. Ambities

Het economisch potentieel van Oosterenk, de regionale betekenis van zijn voorzieningen en zijn positie als poort naar het landelijk gebied zijn voor Zwolle van groot belang. Het is wenselijk 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 mix van alle functies én de nabijheid van het landelijk gebied met een uitgebreid recreatief netwerk maken Oosterenk uniek. Bij het benutten van de kansen die er voor dit gebied zijn, staan zes ambities centraal. 'Sterk, groen en gezond' zijn daarbij de overkoepelende kernwaarden.

Ambitie 1 – Drie verbindende kernwaarden

De ambitie: Alle plekken en functies in Oosterenk zijn met elkaar verbonden op basis van de kernwaarden 'sterk, groen en gezond'. Zowel de Health Campus, het kenniscentrum voor zorginnovatie Oost-Nederland (zoals Isala, HIP en onderwijs) als andere partijen in het gebied dragen deze waarden uit.

De identiteit 'sterk, groen en gezond' past bij Oosterenk. Op basis van de sterke en zwakke punten, de input van gebruikers in het gebied en de wens Oosterenk een onderscheidend gebied aan de stadsrand te laten zijn, is de wens om deze kernwaarden nog meer uit te dragen. Daarnaast is het inzicht dat gezondheid een directe invloed heeft op economische groei belangrijk. Een verbetering van de gezondheid leidt tot een afname van zorgkosten. Ook vergroot het de kans op het afmaken van een opleiding en het vinden van werk. Zo leidt het vervolgens tot een afname van uitkeringen. Een gezond Oosterenk is daarom ook een economisch sterk Oosterenk. Concreet betekent dit:

Sterk

Oosterenk is een economisch sterk gebied met een enorme hoeveelheid arbeidsplaatsen in innovatieve en toekomstgerichte sectoren. De transformatie naar een gemengd centrum-stedelijk gebied verbetert de vestigingsvoorwaarden voor bestaande en nieuwe bedrijven, dienstverleners en bewoners. Dit maakt Oosterenk een sterk werk- én woongebied.

Groen

De nabijheid van de Westerveldse Aa is nu beperkt voelbaar in het gebied. Door het landelijk gebied in te zetten om Oosterenk te openen naar en verbinden met de Westerveldse Aa, krijgt het gebied een groenere uitstraling. Duurzaamheid en klimaatbestendigheid vallen ook onder groen, net als ontspannen, spelen en ontmoeten, natuurinclusiviteit en frisse lucht.

Gezond

Het Isala ziekenhuis is het hart van het gebied en algemeen bekend in de omgeving. Samen met de ondersteunende diensten en het HIP vormt het een groot zorgcluster dat verantwoordelijk is voor bijna 80% van de werkgelegenheid in Oosterenk. Bij gezondheid hoort ook het stimuleren van sport en dagelijkse beweging en een goed leef- en werkklimaat. Verder is gezondheid gelukkig zijn, sociaal verbonden zijn en in contact staan met de omgeving, bijvoorbeeld door middel van ontmoetingsplekken.

De identiteit 'sterk, groen en gezond' geeft Oosterenk een onderscheidend profiel. Ze biedt kansen om samen te werken aan doelen als het vergroenen en verduurzamen van de buitenruimte, zowel openbaar als particulier. En om afspraken te maken over parkeren, ruimte voor verblijfs- en ontmoetingsplekken en routes daartussen. Daarnaast biedt ze handvatten voor de beoordeling en uitwerking van initiatieven voor de bebouwing en inrichting van de buitenruimte. 'Sterk' betekent dat Oosterenk een economische motor van betekenis is en blijft die toekomstgericht en -bestendig is. Met de juiste programmering wordt Oosterenk nog sterker.

Ambitie 2 – Aantrekkelijk woon- en werkgebied

De ambitie: Voor inwoners en bedrijven is het aantrekkelijk om zich in Oosterenk te vestigen. Er is een grote diversiteit aan functies – allemaal met een logische plek binnen het geheel – en veel ruimtelijke kwaliteit.

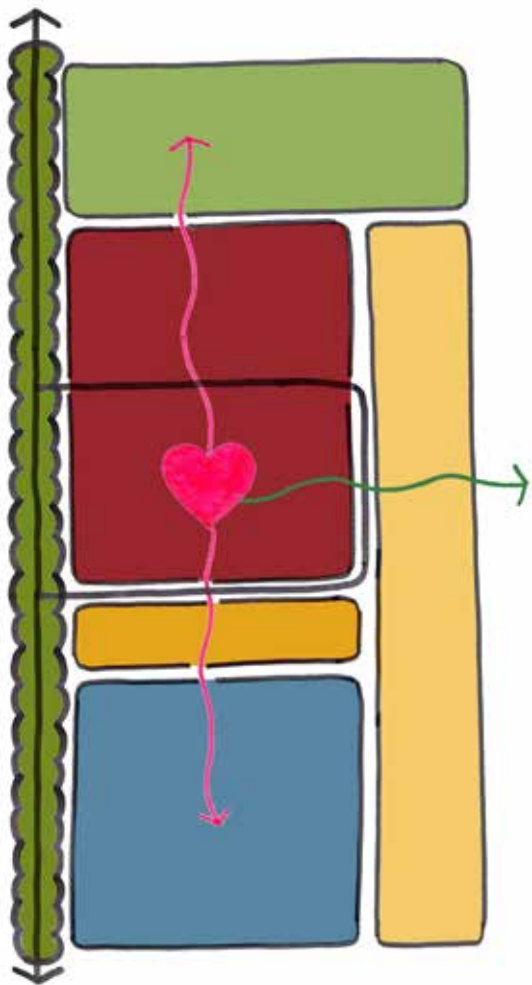
In Oosterenk bevindt zich een grote hoeveelheid arbeidsplaatsen die belangrijk zijn voor Zwolle en de regio. Hoewel specialisatie (bijvoorbeeld op het gebied van Health & Care) een onderscheidend profiel kan versterken, moet er genoeg ruimte blijven voor andere (hoogwaardige) bedrijven. Oosterenk blijft een economische banenmotor.

Het toevoegen van woningen levert kansen op. Het versterkt de levendigheid en de leefbaarheid van Oosterenk buiten kantoor tijden. Daarnaast maakt dit het draagvlak voor voorzieningen als kleinschalige detailhandel, horeca en dienstverlening groter. Dat hier vraag naar is, blijkt bijvoorbeeld uit de groei van horeca die in het gebied zichtbaar is.

Een goed functionerend woongebied heeft genoeg massa (aantallen), samenhang en variatie in doelgroepen en woonduur (meer dan alleen tijdelijk wonen). In een prettig woongebied liggen de woningen zoveel mogelijk geconcentreerd in een aaneengesloten gebied, dat verbindingen legt tussen de stad en het landelijk gebied. Investerings in de buitenruimte en het openbaar gebied zijn nodig om een aantrekkelijk leefklimaat te creëren met een uitnodigende uitstraling. Dat is ook voor ziekenhuisbezoekers en werknemers van toegevoegde waarde.

schematische weergave van de verdeling van functies binnen Oostenk

- Legenda
- sport
 - gezondheid
 - wonen en onderwijs
 - kantoren



Ambitie 3 – Werk- en woonfuncties zijn optimaal met elkaar en de omgeving verbonden

De ambitie: Oosterenk heeft een heldere en veilige infrastructuur en een uitgebreid netwerk van fiets- en wandelpaden. Belangrijke bestemmingen in het gebied zijn goed bereikbaar.

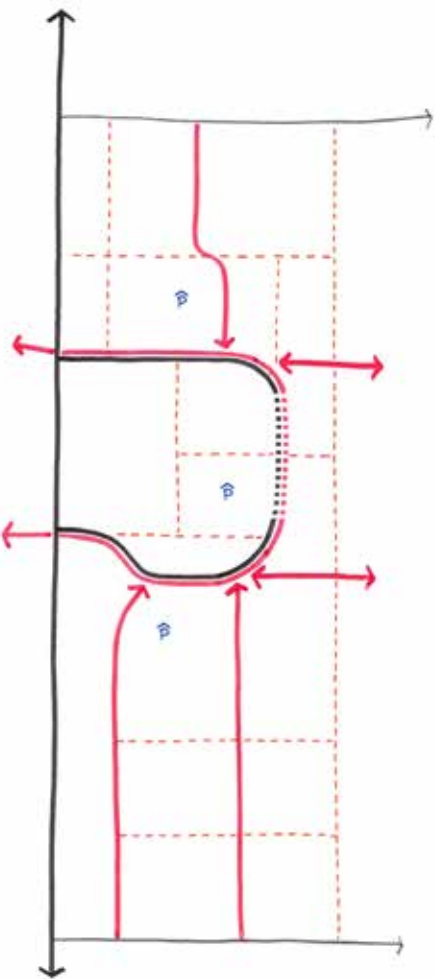
Om het fietsen in Oosterenk te stimuleren, wordt de fietsinfrastructuur verbeterd. Hetzelfde geldt voor wandelroutes van en naar parkeervoorzieningen, onderzoek naar hubs, OV-knooppunten en haltes. Het doel is om zo te komen tot een veilig, aantrekkelijk netwerk van fiets- en wandelroutes.

Goed en toegankelijk openbaar vervoer is van groot belang voor bewoners en werknemers in Oosterenk. Samen met de provincie Overijssel, vervoerders en de markt vinden er daarom verbeteringen plaats op het gebied van reistijd, kosten en betrouwbaarheid.

Daarnaast is het interessant om samen met partners de haalbaarheid van een of meerdere mobiliteitshubs te onderzoeken. Daarbij wordt dubbelgebruik van parkeerplaatsen gestimuleerd en worden aan gebruikers mobiliteitsopties op maat aangeboden.

Samenwerking tussen verschillende (private) partijen in het gebied kan uitwisseling van parkeervoorzieningen stimuleren. Dit maakt het gebruik van de ruimte efficiënter. Bovendien doet dubbelgebruik van parkeerplaatsen de vraag naar plekken mogelijk afnemen. Hierdoor blijft er meer ruimte over voor andere functies, zoals groen en verblijfsruimte.

Verder is het streven om de herkenbaarheid van de infrastructuur van de hoofdroutes te verbeteren.



schematische weergave van de hoofdroutes voor auto en fiets

- Legenda
- hoofdroute auto / gemotoriseerd verkeer
 - hoofd fietsroute
 - overige langzaam verkeersroutes
 - parkeergarage

Ambitie 4 – De nabijheid van het landelijk gebied is optimaal benut

De ambitie: Oosterenk staat goed in verbinding met het landelijk gebied. Het groen is vanuit daar doorgetrokken de stad in en de openbare buitenruimte heeft veel robuuste beplanting. Dit bevordert het leef- en werkklimaat. Oevers zijn openbaar toegankelijk en dragen bij aan een optimale beleving van het groen.

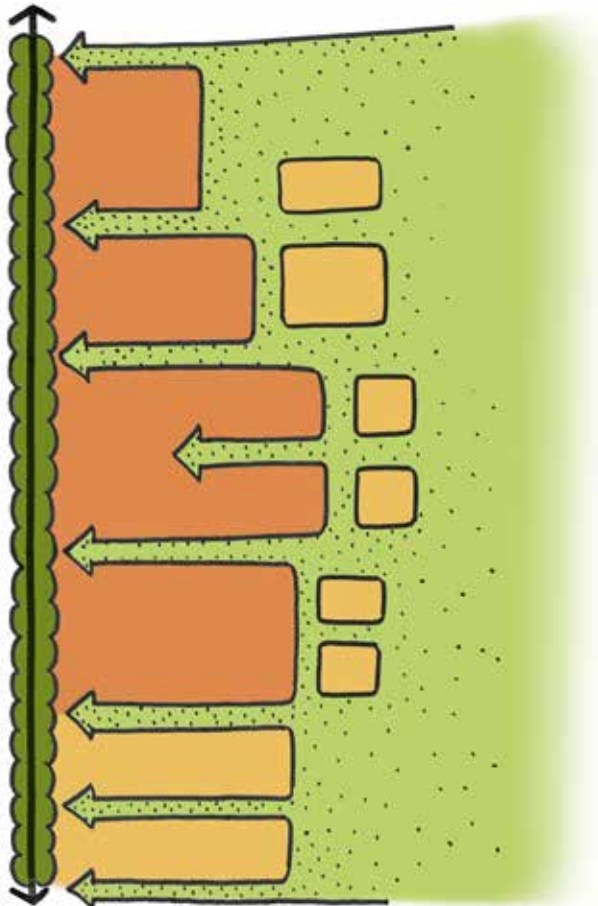
Het landelijk gebied kan tot diep in Oosterenk voelbaar gemaakt worden. Doorgaande groenzones vanuit de Westerveldse Aa worden de ‘groene longen’ van het gebied. Dat kan in de vorm van bomenrijen, groenstroken, wadi’s en zichtlijnen met een herkenbare en robuuste invulling. Aanvullend op al bestaande groene verbindingen scheppen transformaties (en op termijn de overgang naar duurzame energie) kansen voor het creëren van nieuwe en betere groene verbindingen met meer maat, verblijfskwaliteit en een aantrekkelijke bebouwing aan de randen. Publieke en particuliere partijen moeten samenwerken om dit te bereiken.

De totale hoeveelheid groen neemt zo toe. De langgerekte groenzones spelen een grote rol in het klimaatbestendig maken van Oosterenk. Bij de inrichting is aandacht voor het toepassen van verschillende soorten beplanting, zodat de diversiteit in het gebied wordt vergroot. Ook draagt de inrichting bij aan de herkenbaarheid en identiteit van de plek. Als aanvulling op het groen dat nu al aanwezig is – gras, hagen en bomen – valt te denken aan riet, bloemenweides, bloemrijke bermen, meerstammige beplanting en heesters.

De bebouwingsstrook aan de oostelijke rand kan zich meer op het landelijk gebied oriënteren als het rondom gelegen maaiveld groen wordt ingericht. De aan het landelijk gebied gelegen rand krijgt daarmee een onderscheidende en robuuste groene kwaliteit. In deze zone kan openbaar groen en privaat groen met elkaar verweven worden. Zo krijgt het gebied voor meerdere gebruikers extra waarde en wordt de randlengte aan het landelijk gebied vergroot.

schematische weergave van de overgang tussen bebouwing en open landschap

- Legenda
- bebouwd gebied
 - bebouwing in het groen
 - landschappelijke/groene zone



Ambitie 5 – Een kloppend hart en een aantrekkelijk openbaar gebied met ruimte voor ontmoeting

De ambitie: Dichtbij Isala ligt een centrale, herkenbare plek. Bewoners, ondernemers en bezoekers kunnen hier gebruik maken van diverse voorzieningen en elkaar ontmoeten. Ook zijn er meerdere ontmoetingsplekken in het gebied voor gezamenlijke activiteiten, zoals recreatie.

De ambitie: Dichtbij Isala ligt een centrale, herkenbare plek. Bewoners, ondernemers en bezoekers kunnen hier gebruik maken van diverse voorzieningen en elkaar ontmoeten. Ook zijn er meerdere ontmoetingsplekken in het gebied voor gezamenlijke activiteiten, zoals recreatie.

Oosterenk moet een herkenbaar **kloppend hart** krijgen. Een plek die bruist en herkenbaar is. Een plek die voor het hele gebied en voor alle aanwezige functies – denk aan werken, wonen, sport en onderwijs – betekenis heeft. Een prettig en zichtbaar hart zorgt ervoor dat bezoekers langer blijven hangen en meer kwaliteiten van Oosterenk ontdekken dan alleen die ene boodschap waar ze op dat moment voor komen.

Voor bewoners van Oosterenk is het hart een plek waar ze trots op zijn en die hen een gevoel van ‘thuiskomen’ geeft. Er bevinden zich diverse voorzieningen, waaronder horeca. Het hart is gekoppeld aan het ziekenhuis en ligt op een logische, makkelijk te vinden en goed bereikbare plek, zo dicht mogelijk bij de (toekomstige) woongebieden. Om het hart te creëren, is nauwe samenwerking nodig tussen de betrokken partijen met inachtneming van positie en mogelijkheden.

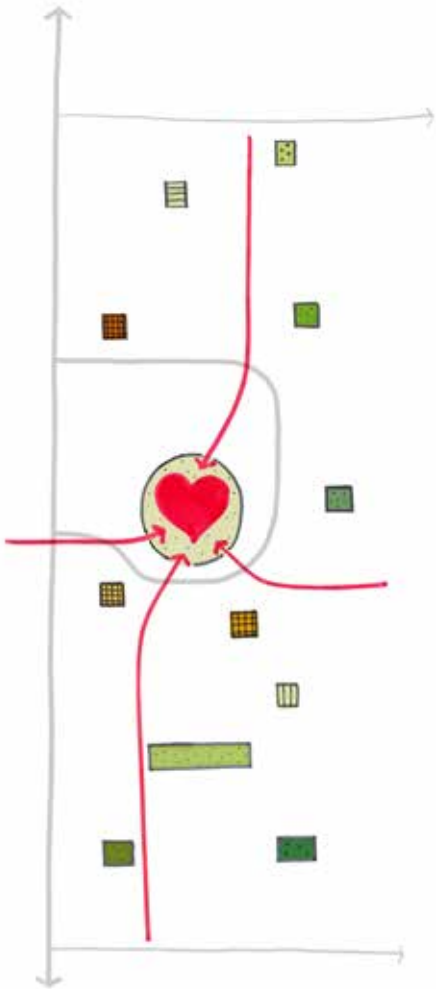
Ruimte voor ontmoeting wordt gemaakt door het creëren van nieuwe plekken, het zichtbaar en bereikbaar maken van bestaande plekken en het met elkaar verbinden van verschillende in het gebied aanwezige

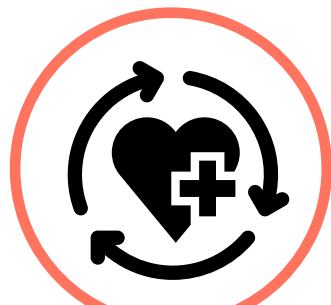
functies. Het maken van ruimte voor ontmoeting gaat vaak samen met vergroenen en het klimaatbestendig maken van de buitenruimte. Ontmoetingsplekken hebben verschillende inrichtingen en karakters: van stenig en stedelijk tot groen en landelijk, van alleen een picknickbank tot een trapveld. Dit is afhankelijk van hun positie binnen het geheel, het aangrenzende programma en de behoeftes van de groep gebruikers.

Particuliere partijen kunnen bij elke aanpassing of vernieuwing ruimte voor ontmoetingsplekken maken, op het eigen perceel of in samenwerking met aanliggende percelen of openbaar gebied. Samen met goede verbindingen ontstaat zo een netwerk, dat de plekken goed verankert in de omgeving.

schematische weergave van het hart en een netwerk van ontmoetingsplekken

- Legenda
- entraal ontmoetingsplek
 - hoofdroute auto
 - angzaam verkeersroutes naar het hart
 - ntmoetingsplekken





Gezondheidszorg

verschillende thema's voor een duurzaam Oosterenk

Gezond en zorg

- medische zorg in het ziekenhuis
- zorggerelateerde bedrijven en educatie
- health & care



Sport en ontspanning

Sport en ontspanning

- PEC Zwolle
- Topsport opleiding en kenniscentrum
- sport en beweging voor professionals en amateurs
- sportgerelateerde winkels en bedrijven



Dagelijkse beweging

Dagelijkse beweging

- stimuleren van beweging
- aangename en veilige verbindingen voor langzaam verkeer tussen de (woon/werk)bestemming en parkeerplaatsen
- aantrekkelijke routes om gedurende de dag een ommetje te lopen



Gezond en gelukkig

Gezond en gelukkig

- ruimte voor ontmoeting en interactie
- plekken voor rust en bezinning



Groene leefomgeving

Gezonde leefomgeving

- frisse lucht
- uitzicht op groen helpt mee aan een positieve levensstijl
- gezonde mobiliteit

Ambitie 6 – Een duurzaam en toekomstbestendig Oosterenk

De ambitie: Veel gebouwen in Oosterenk zijn multifunctioneel, waardoor goed in te spelen is op de vraag naar bedrijfs- en woonruimte. Daarnaast is het gebied duurzaam dankzij veel groen, het gebruik van de auto's en -fietsen en goede waterberging en -opvang.

De overgang naar duurzame energie kan voor Oosterenk kansen opleveren. Deze zogeheten energietransitie is iets waar alle betrokkenen in het gebied mee te maken krijgen. Bestaande gebouwen moeten minimaal label C krijgen en nieuwbouw minimaal label B.

Met samenwerking kunnen meerdere doelen tegelijk worden bereikt. Bijvoorbeeld doordat het aanleggen van een warmtenet herinrichting van het openbaar gebied (en private buitenruimte, zoals voortuinen) noodzakelijk maakt. Het klimaatbestendig maken van individuele percelen en de openbare ruimte leidt tot vergroening en meer verblijfskwaliteit. Ook meer dubbel grondgebruik en vernieuwende mobiliteitsconcepten kunnen aan duurzaamheidsambities bijdragen en de leef- en verblijfskwaliteit vergroten.

De ambitie om Oosterenk toekomstbestendig te maken, raakt aan alle hiervoor genoemde ambities en is zo sterk verankerd in de visie voor Oosterenk.



referentiebeelden voor een groene omgeving en een gezonde levensstijl



huidig beeld watersteeg

4. Beleidsuitgangspunten

Binnen de verschillende deelgebieden van Oosterenk wordt op verschillende manieren gewerkt aan de ambities uit hoofdstuk 3. De reden hiervoor is dat de kansen en mogelijkheden per deelgebied verschillen en er daardoor keuzes zijn gemaakt. In hoofdstuk 5 staan daarom per deelgebied de ambities concreet beschreven. Daarnaast is er een aantal randvoorwaarden die voortkomen uit het beleid van de gemeente Zwolle: doelstellingen die voor heel Oosterenk gelden en keuzes die gemaakt zijn vanuit het perspectief van Oosterenk als stadsdeel. Deze randvoorwaarden staan in dit hoofdstuk toegelicht.

4.1 Duurzaam en toekomstbestendig

Duurzaamheid is een belangrijk thema in Zwolle. De overgang naar duurzame energie (de energietransitie), klimaatadaptatie en hergebruik (een circulaire economie) zijn strategische opgaven voor de stad. Deze opgaven zijn vastgelegd in de Omgevingsvisie deel 1. Zwolle wil richting 2050 toewerken naar een energieneutrale, klimaatadaptieve en circulaire stad. Wat dat voor de transformatie van Oosterenk betekent, staat in deze paragraaf beschreven.

Duurzame energieconcepten

Zwolle wil in 2050 een aardgasvrije en energieneutrale stad zijn. Dit is omdat Zwolle geen fossiele brandstoffen meer wil verbranden, de gaskraan in Groningen dichtgaat en er duurzame alternatieven beschikbaar zijn. In 2025 wil Zwolle 5% van het Zwolse energiegebruik binnen Zwolle duurzaam opwekken. Deze warmtetransitie is op dit moment in voorbereiding. Voor Oosterenk is het belangrijk om gebouwen en woningen voor de transitie voor te bereiden. Isoleren is in alle gevallen nodig om de doelen voor 2025 te halen.

Voor Oosterenk is de ambitie voor de lange termijn om energieneutraal en gasloos te zijn in 2050. Om deze ambitie waar te maken, is het wenselijk om op korte termijn samen met de eigenaren en gebruikers van het vastgoed een energievisie te ontwikkelen. Met deze visie bepalen de betrokken partijen samen welke duurzame bronnen in te zetten zijn. Hierbij zijn de gewenste ontwikkelingen in combinatie met de bestaande en te behouden gebouwen het vertrekpunt.

Verder is het belangrijk om te kijken of de bestaande energiesystemen van de grote bedrijven en instellingen (zoals het Isala ziekenhuis en het voetbalstadion) te gebruiken of uit te breiden zijn voor omliggende gebouwen. Gebouwen moeten bij transformatie of renovatie daarom door goede isolatie geschikt worden gemaakt voor lage temperatuurverwarming. Deze gebouwen kunnen dan nu of later aanhaken bij collectieve voorzieningen, zoals het Wko-systeem. Het is belangrijk om rekening te houden met het feit dat een toekomstig warmtenet ruimte vraagt in het openbaar gebied voor leidingen en een warmteoverdrachtstation.

De bestaande kantoren moeten voor 1 januari 2023 minimaal aan energielabel C voldoen. Nieuwe kantoorruimte moet vanaf 1 juli 2020 bijna helemaal energieneutraal zijn, uitgaande van de landelijke BENG-normering (Bijna Energieneutrale Gebouwen). Ook panden van maatschappelijke voorzieningen moeten minimaal energielabel C hebben. Energiebesparende maatregelen zijn hierbij te benutten om andere doelen te bereiken (zoals transformatie van gebouwen in functie of beeld). Ook in de buitenruimte is winst te behalen; de straatverlichting kan energiezuiniger.

De energie in Oosterenk is op te wekken met onder andere zonnepanelen. Voor het plaatsen van deze panelen moet de ruimte op bestaande en nieuwe daken zoveel mogelijk benut worden.

Hergebruik

Naast de energietransitie en klimaatadaptatie is hergebruik een steeds belangrijker thema in onze samenleving. In een circulaire economie is er maximaal hergebruik van producten en grondstoffen en minimale vernietiging van waarde. Zwolle streeft ernaar een circulaire stad te zijn met een circulaire economie. Ook de ontwikkelingen in Oosterenk kunnen aan hergebruik bijdragen. Kantoren en werkgebouwen omzetten naar woningen sluit immers goed aan bij die ambitie. Helemaal als daarbij ook aandacht is voor energie, klimaat en een gezonde woonomgeving passen zulke transformaties uitstekend bij de ambities en het beleid van Zwolle.

Hittestress en wateroverlast verminderen

De gemeente heeft in 2019 de Zwolse Adaptatiestrategie opgesteld. In deze strategie staat aangegeven hoe Zwolle waterrobuust te maken is. In bijlage 1 staat beschreven wat dit betekent voor Oosterenk. Het gaat bijvoorbeeld om het toevoegen van groenzones, bomen en oppervlaktewater om de temperatuurstijging en daarmee de hittestress te verminderen. Het is daarbij belangrijk dat de groenzones groot genoeg zijn: brede, aaneengesloten zones met grote bomen en beplanting die zorgen voor schaduw en verkoeling. Vooral hogere beplanting (bomen met een hoogte van minimaal 15 meter) leveren een grote bijdrage.

De richtlijn voor (nieuw in te richten) buitenruimte in Oosterenk is dat een terrein een bui van T=100 70 mm/uur moet kunnen vasthouden. Door het water langer in het gebied vast te houden en te laten infiltreren in de bodem, komt droogte minder snel voor. Voor het bergen en afvoeren van het water is genoeg ruimte nodig. Het hele gebied sluit aan bij het groenblauwe netwerk. Ook wordt rekening gehouden met overstromingsrisico's van het regionale watersysteem.

Versterken van de biodiversiteit, het groen en de recreatie

Verskil in beplanting en inrichting van de buitenruimte met laanbeplanting, bloeiende planten, graszones, moeraszones en tuinen vergroot de diversiteit. De bestaande laanboomstructuur wordt gehandhaafd en versterkt.

In het aan Oosterenk grenzende stroomgebied van de Westerveldse Aa en in Watersteeg heeft veel natuurontwikkeling plaatsgevonden in combinatie met beekherstel en waterberging. Als dat ook gebeurt in het oudere deel van Oosterenk versterkt dit de biodiversiteit verder. Daarvoor is een groot oppervlak aan nieuw groen en water nodig. De nog bestaande groenstructuren (de Nieuwe Vecht, de oude loop van de Westerveldse Aa en het Roodhuizerpad) verdienen verbetering. Een versterkte groenstructuur draagt ook bij aan klimaatadaptatie, de uitbreiding van het groenblauwe netwerk, de leefbaarheid en recreatie voor (nieuwe) bewoners en werknemers.

Gezondheid en geluid

De ruimtelijke inrichting draagt optimaal bij aan een gezonde werk- en leefomgeving en stimuleert gezond gedrag. Het is daarvoor belangrijk dat locaties lopend en fietsend goed bereikbaar zijn. Vanwege geluidsoverlast en een lagere luchtkwaliteit komen er geen woningen te staan op de strook langs de Ceintuurbaan. De gebouwen schermen de achterliggende gebieden af, die daardoor meer rust hebben.

4.2 Verkeer

Verkeerskundige uitgangspunten (her)inrichting Oosterenk

In de mobiliteitsvisie van de gemeente Zwolle is onder andere vastgelegd dat het STOP-principe de leidraad is bij (her)inrichting van de openbare ruimte. Ook in Oosterenk is dat het geval. Het STOP-principe houdt in dat er prioriteit wordt gegeven aan allereerst wandelaars ('stappen' - S), daarna fietsers ('trappen' - T), daarna het openbaar vervoer (O) en als laatste personenauto's (P).

De stedelijke groei, de beoogde transformatie en de verdere verdichting van Oosterenk staan op

gespannen voet met de leefbaarheid. In Oosterenk moet ook ruimte zijn voor meer groen, recreatie en spelen. Dit vraagt om keuzes tussen aan de ene kant bereikbaarheid en aan de andere kant kwaliteit van de leefomgeving. Door te investeren in mobiliteitsoplossingen en goede alternatieven – zoals meer gebruik van de fiets en het openbaar vervoer – kan Oosterenk verdere groei van het verkeer vergemakkelijken.

Om fietsverkeer te stimuleren, wordt ingezet op een groter aantal goede verbindingen binnen Oosterenk, met de stad en de regio en naar het groene landschap van de Westerveldse Aa. Het creëren van goede stallingsmogelijkheden met genoeg laadpalen bij bestemmingen is daarbij een voorwaarde.

Het doel voor Oosterenk is om de leesbaarheid en herkenbaarheid van de routes vanaf en naar het gebied te verbeteren. Daarbij is de inzet om een zichtbaar verschil te creëren qua inrichting van de Dokter Spanjaardweg, de Dokter van Tieneweg en de Dokter van Heesweg (de hoofdstructuur) vergeleken met de overige wegen. De hoofdstructuur wordt vooral ingericht voor een functioneel en veilig verloop van het verkeer. Voor zover mogelijk hebben de straten daarbij een groene middenberm.

Een onderdeel van een goede bereikbaarheid is genoeg en herkenbare parkeergelegenheid. Parkeren is in de toekomst een belangrijk aspect van de ruimtelijke opgave in Oosterenk. Het toepassen van slimme toegangssystemen zorgt in het verkeer voor minder zoekgedrag naar parkeerplaatsen. Daarnaast is de ambitie om efficiënter om te gaan met de beschikbare ruimte voor parkeren, door dit samen te brengen op strategische plekken. Bij alle nieuwe ontwikkelingen is dubbelgebruik van parkeerplaatsen het uitgangspunt. Bij transformaties is het uitgangspunt om het parkeren buiten het zicht van de openbare weg en de hoofdfietsroutes te realiseren.

De opgave in de bestaande situatie is om de samenwerking tussen de betrokken partijen te stimuleren en flexibiliteit in gezamenlijk gebruik te creëren, met parkmanagement en door de informatievoorziening over parkeermogelijkheden en beschikbaarheid te verbeteren. Nieuwe initiatieven moeten aantonen hoe ze een bijdrage leveren aan het besparen van ruimte door op een vernieuwende manier om te gaan met parkeren.

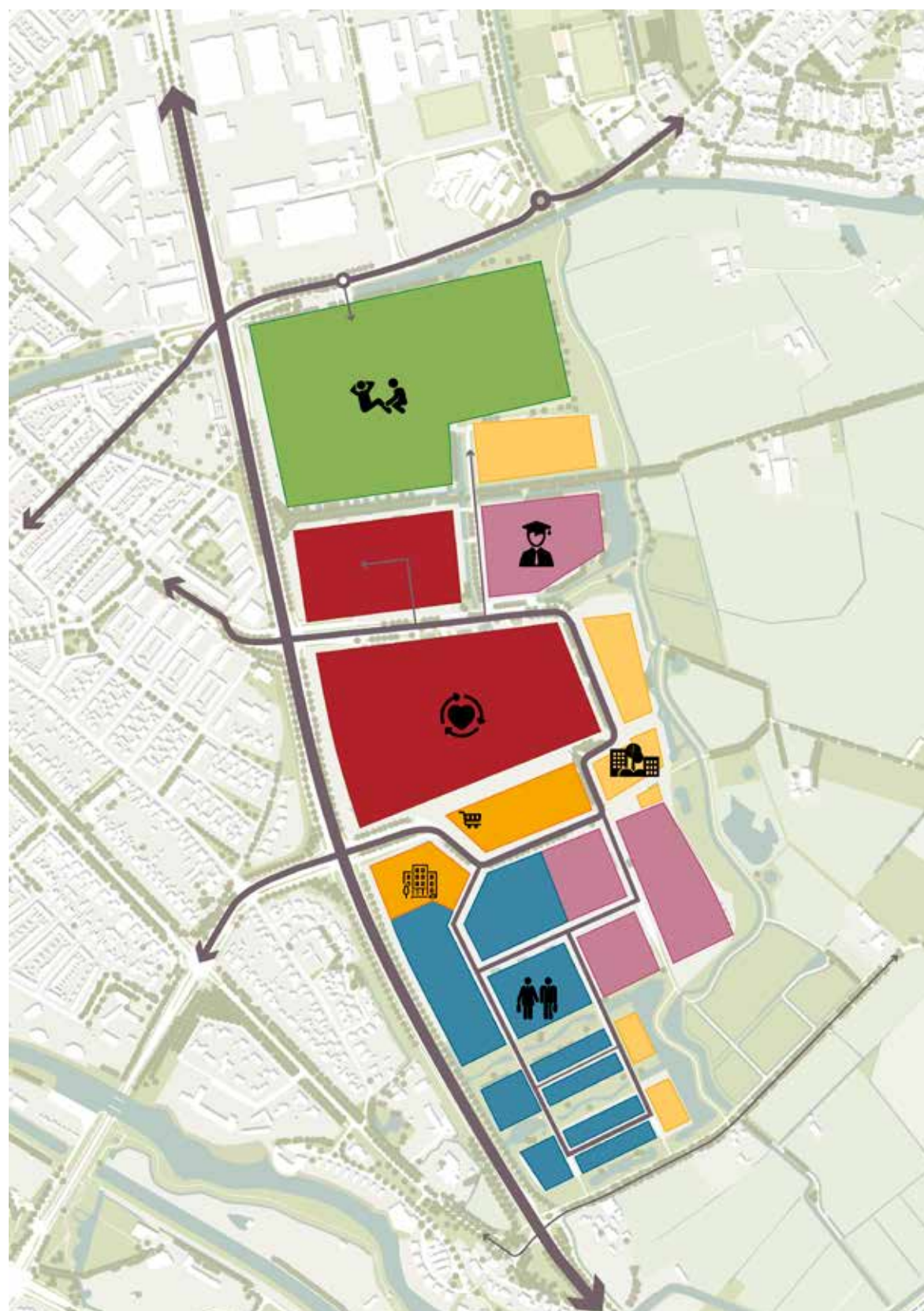
De infrastructuur is zo een goed middel om Oosterenk als duurzame mobiliteitswijk vorm te geven. Verdere invulling van die ambitie moet groeien vanuit de verschillende ontwikkelingen in het gebied. Ontwikkelingen als het stimuleren van deelmobiliteit, het creëren van een nog hogere verblijfskwaliteit en het gebruik van duurzame vervoermiddelen vinden veel dynamischer plaats dan de aanleg van langzame verkeersroutes en verblijfsplekken in Oosterenk.

Verkeersonderzoek Oosterenk

In het najaar van 2019 is verkeerskundig onderzoek uitgevoerd in Oosterenk. Hierbij is gekeken naar de fysieke (weg)inrichting in verhouding tot de verkeersveiligheid en de verkeersafwikkeling. In het kader van het verkeersonderzoek is ook een analyse gemaakt van het toevoegen en wijziging van programma in het middengebied. Hiertoe is gebruik gemaakt van een mogelijke invulling van het gebied. Deze invulling is geen daadwerkelijk stedenbouwkundig scenario maar een rekenmodel om gevolgen in beeld te brengen.

Op basis van deze berekeningen wordt gesignaleerd dat het oversteken van fietsers bij de het kruispunt Dr. Spanjaardweg – Bonepadsweg tot problemen kan leiden. Een mogelijke oplossing kan hier zijn om een ongelijkvloerse kruising te maken. Bijkomend voordeel van een dergelijke ingreep is dat het autoverkeer op de Dr. Spanjaardweg richting het oosten en richting Watersteeg minder wordt verstoord door overstekende fietsers. De capaciteit van de autoinfrastructuur wordt daarmee ook vergroot. Omdat de toename van verkeer relatief laag is op de Dr van Heesweg, zijn er vanuit mobiliteit geen ingrijpende maatregelen voorzien.

Het verkeersonderzoek met een analyse van de huidige en toekomstige situatie is een bijlage van de visie.



toekomstige verdeling van programma

- sport
- kantoren / bedrijven
- medisch
- educatie / maatschappelijk
- stedelijk wonen
- wonen in de stadsrand

4.3 Programma

Een inventarisatie van kansrijke programma's en projecten voor Oosterenk heeft geleid tot het onderstaande beeld.

Werken

De vestigingsvoorwaarden voor werken in Oosterenk zijn uitstekend, als je kijkt naar de ruime opzet, de goede bereikbaarheid, de concentratie van hoogwaardige en innovatieve bedrijven en kantoorruimte en de grote betrokkenheid van de bedrijven onderling. Dit blijft zo of wordt zelfs nog beter. Voor uitbreiding en vernieuwing van kantoorruimte en kleinschalige bedrijvigheid blijft in Oosterenk volop ruimte. Dat is ook wenselijk, omdat de vraag naar kwalitatief hoogwaardige werkruimte ('healthy offices') naar verwachting verder groeit. Daarnaast is er ruimte voor lichte vormen van bedrijvigheid in de milieucategorieën 1 en 2 (de categorieën lopen van 1 tot 6; hoe hoger de categorie, hoe meer belasting van het milieu). Het actuele kantorenbeleid gaat uit dat het aantal m2 niet verder groeit maar anders wordt ingevuld. Bij zwaar wegende economische argumenten is groei bij uitzonderingen mogelijk.

Oosterenk zet qua werkgelegenheid in op:

- Een versterking van Health & Care-functies. Gezondheid en welbevinden zijn binnen economische thema's steeds belangrijker. Gezonde steden zijn immers leefbaar en aantrekkelijk op sociaal, fysiek en economisch terrein.
- Kennisinstellingen en bedrijven die samenwerken aan zorginnovaties om mensen langer gezond te houden. Het belang van Big Data-gerelateerde onderzoeken in de gezondheidszorg neemt toe. De Agro & Food-industrie ontwikkelt bijvoorbeeld kennis op het gebied van gezonde en veilige voedselvoorziening.
- ICT-bedrijven die hun krachten bundelen door cross-overs tussen Health & Care en ICT (bijvoorbeeld gaming en de creatieve industrie) en tussen Health & Care en Technology (bijvoorbeeld specialistische ziekenhuisapparatuur aanpassen voor individueel thuisgebruik). Dit zijn ontwikkelingen die de zelfredzaamheid van burgers vergroten en tegelijkertijd nieuwe kansen bieden voor de economische ontwikkeling van de stad en de regio.
- Verzekeraars en grote voedingsbedrijven die het belang zien van preventie als voorwaarde voor een goede gezondheid. De 'city deal' voor voedsel die kortgeleden in het kader van het samenwerkingsverband Agenda Stad door twaalf steden en bedrijven is ondertekend, toont dat bijvoorbeeld aan. Groen en gezond zijn toekomstgericht en daarom kansrijk voor Oosterenk.

Het algemene beeld van kansrijke functies en programma's voor het werken aan een sterk, groen en gezond Oosterenk ziet er als volgt uit:

Kantoorruimte en kleinschalige bedrijven

- Op de regio georiënteerde specifieke zakelijke dienstverlening (bijvoorbeeld notarissen/ letselschadeadvocatuur, medische hulpmiddelen, 3D-printen en ICT)
- Healthy offices
- Callcenters voor vooral telecom, energie en zorgverzekeraars
- Kleine bedrijven/startups/zzp'ers met flexibele vraag naar ruimte
- Creatieve broedplaatsen voor ICT en kleinere bedrijven met atelierruimte (de creatieve industrie) in de lage milieucategorieën 1 en 2, als ze geen obstakel zijn voor andere functies
- Zorgverzekeraars
- Semipublieke instellingen (bijvoorbeeld het waterschap)
- Publieke dienstverlening in flex-offices

Cure & care

- Overloop van Isala (facilitaire zaken, ICT, diagnostiek, trainingen en vergaderen)
- Preventie en revalidatie (paramedische diensten, herstelvoorzieningen, therapie en sport)
- Gespecialiseerde geestelijke gezondheidszorg
- Consultatiecentra

Voorzieningen

Publieke en commerciële voorzieningen worden gestimuleerd om zich bij elkaar in het hart te vestigen, zodat zij samen massa hebben. Het gaat daarbij om de volgende functies:

- ondergeschikte en kleinschalige detailhandel;
- ondergeschikte horeca, take-away en aan horeca gerelateerde bedrijvigheid;
- Health & Care-gerelateerd: apotheek, sport en leisure;
- ‘short stay’-voorzieningen: zowel qua wonen als bijbehorende voorzieningen als een wasserij, fietsreparatie en een stomerij.

Daarnaast kunnen verspreid over Oosterenk horeca, sociaal-maatschappelijke functies (zoals een kinderdagverblijf) en sportfuncties (zoals een fitnessclub) voorkomen, als ze goed verbonden zijn met routes voor langzaam verkeer. Aan de noordkant, rondom het stadion, is plek voor meer aan sport gerelateerde detailhandel.

Ook parkeergebouwen zijn op te vatten als voorzieningen. Ze moeten een plek krijgen op daarvoor geschikte locaties: zichtbaar en goed bereikbaar. Combinaties van een parkeergebouw en andere voorzieningen in het hart van Oosterenk zijn goed denkbaar.

Onderwijs

Voor onderwijs zijn er binnen Oosterenk verschillende gebouwen. Daarnaast is er het Training Centrum Zwolle met een combinatie van opleidings- en startersfuncties, verschillende private opleidingsinstellingen in de gezondheidszorg en trainings- en coachingsbureaus. Het is kansrijk om dit verder uit te bouwen. Ook praktijklocaties en ‘stagehuizen’ voor opleidingen in de Handel & Commerce of Zorg & Verpleging passen goed binnen het profiel ‘sterk, groen en gezond’ van Oosterenk en zijn kansrijk.

Bepaalde onderwijsinstellingen hebben voordeel van hun ligging aan de rand van het landelijk gebied en dichtbij de sport en leisure die zich aan de noordkant bevindt. Denk bijvoorbeeld aan de topsportopleiding en speciaal onderwijs dat gebruikmaakt van aan zorg gerelateerde activiteiten, zoals de Ambelt. Ook is het passend dat onderwijs dat een relatie heeft met Health & Care een plek heeft in Oosterenk, zoals Landstede met het profiel Gezond & wel. Het streven is om onderwijs dat past bij het profiel van Oosterenk in het gebied zo goed mogelijk te ondersteunen en de ruimte te geven. Regulier basisonderwijs draagt niet bij aan het profiel ‘sterk, groen en gezond’ en draagt op korte termijn ook niet bij aan het creëren van een dynamisch stedelijk gebied.

Daarnaast bevinden zich in Oosterenk het Thorbecke College (voortgezet onderwijs) en het Hengeveld College (speciaal voortgezet onderwijs). Het is mogelijk dat deze scholen zich in de toekomst uitbreiden op grond van het Integraal Huisvestingsplan Onderwijs .

Wonen

De gemeente heeft de ambitie om de komende jaren in Oosterenk, als kansrijk gebied, zo’n 1000 à 1500 woningen te laten bouwen. Om als stedelijke woonomgeving een woonfunctie van betekenis te hebben, heeft Oosterenk minimaal duizend woningen nodig.

Wonen in Oosterenk kan voor verschillende doelgroepen interessant zijn, afhankelijk van locatie-specifieke voorwaarden. Het gaat om voorwaarden die te maken hebben met de ligging ten opzichte

van: het landelijk gebied, de stad, voorzieningen en woningen onderling. Voor een goed functionerend woongebied is het belangrijk dat de directe omgeving daarop is ingericht.

Voor Oosterenk is nadrukkelijk gekozen om de woonfuncties in beginstadium te concentreren in enkele deelgebieden om zo een hoogwaardig woonmilieu te realiseren en de massa te concentreren. Dit is aan de stadsrand en de Oosterenk boulevard. Buiten de aangewezen deelgebieden is een terughoudend beleid om kantoren te transformeren. De werkfuncties zijn in deze gebieden dominant en van belang voor de juist balans voor wonen en werken in het totale gebied. Bij een transformatieverzoek wordt getoetst aan het kantorenbeleid, de betreffende locatie en de mogelijkheid om een goed woonmilieu te creëren. De afweging wordt voorgelegd aan het college.

De leefstijlen die passen bij het wonen in de twee benoemde zones van Oosterenk zijn dynamisch en experimenteel. De doelgroepen die daarbij horen en de voorwaarden die zij stellen aan de (beeld) kwaliteit en het programma staan bij de betreffende deelgebieden beschreven.

Het streven is om 1000 à 1500 woningen te laten bouwen, afhankelijk van de mate van verdichting en het woonoppervlak. Voor Oosterenk is het uitgangspunt een woondichtheid van 50 tot 80 woningen per hectare, met een gemiddeld woonoppervlak van 75 m² (van gemiddeld 50 m² voor starters en stedelijke professionals tot gemiddeld 90 m² voor ‘empty nesters’). De nadruk ligt vooral op een- en tweepersoonshuishoudens en het aanbod moet bestaan uit een mix van goedkope/sociale huur, middenhuur en koopwoningen. Daarbij is de geldende beleidsregel: 30% sociaal/goedkoop, 40 % middelduur en 30% duur.

Stedelijk wonen is vooral populair bij huishoudens tot 35 jaar (starters en stedelijke professionals en stedelijk gerichte jonge gezinnen) en huishoudens in de leeftijdsgroep tussen 55 en 75 jaar. Beide zijn geneigd om te verhuizen (‘empty nesters’ en vitale senioren). Vooral de laatste groep huishoudens groeit de komende twintig jaar sterk (5200 extra huishoudens) en is voor Oosterenk een kansrijke doelgroep.

Stedelijke woonwensen veranderen door demografische, sociaal-culturele, economische en technologische ontwikkelingen. Andere relevante trends en ontwikkelingen voor het wonen in Zwolle zijn kleiner wonen, bijzondere woonvormen (zoals het ‘product as a service’-model), ‘short stay’ en flexwonen. Oosterenk leent zich goed voor (al dan niet tijdelijke) experimenten en ‘placemakers’. Naast verschillende typen woningen voor verschillende doelgroepen zijn ook de combinaties woon-zorg (langdurige opvang van zieken, beschermd wonen en woningen met medische hulpmiddelen) en woon-onderwijs (studentenwoningen alleen als deze worden gekoppeld aan een opleiding op Oosterenk) in Oosterenk kansrijk. Tot slot zijn er kansen voor grondgebonden woningen. Kortom: Oosterenk heeft allerlei verschillende woontypen en een goede basis om een aantrekkelijk gemengd woon- (en werkgebied) te worden.

Om woongebieden goed te laten functioneren, is het belangrijk dat er bundeling plaatsvindt en een sterke, ononderbroken ‘corridor’ van wonen wordt ontwikkeld die in verbinding staat met de Wipstrik en de binnenstad. Het is onzeker wanneer de beoogde woongebieden voor herontwikkeling beschikbaar zijn. Dit is sterk afhankelijk van de planning van Isala. Het creëren van een aaneengesloten ‘corridor’ is mogelijk pas over 10 à 15 jaar haalbaar.

Gebeurt het creëren van nieuwe woningen in Oosterenk in fases, dan is het van belang dat er een uitstekende fysieke verbinding komt tussen de al lopende ontwikkelingen in Midwest en de herontwikkeling van de waterschapslocatie. Een herontwikkeling van de kop van de stedelijke zone, met een hoogteaccent als blikvanger, draagt daaraan bij. Voor het wonen in de stadsrand ter hoogte van Watersteeg zijn goede fysieke verbindingen met zowel het landelijk gebied als de andere woongebieden en de stad net zo belangrijk.

5. Gebiedsprofielen

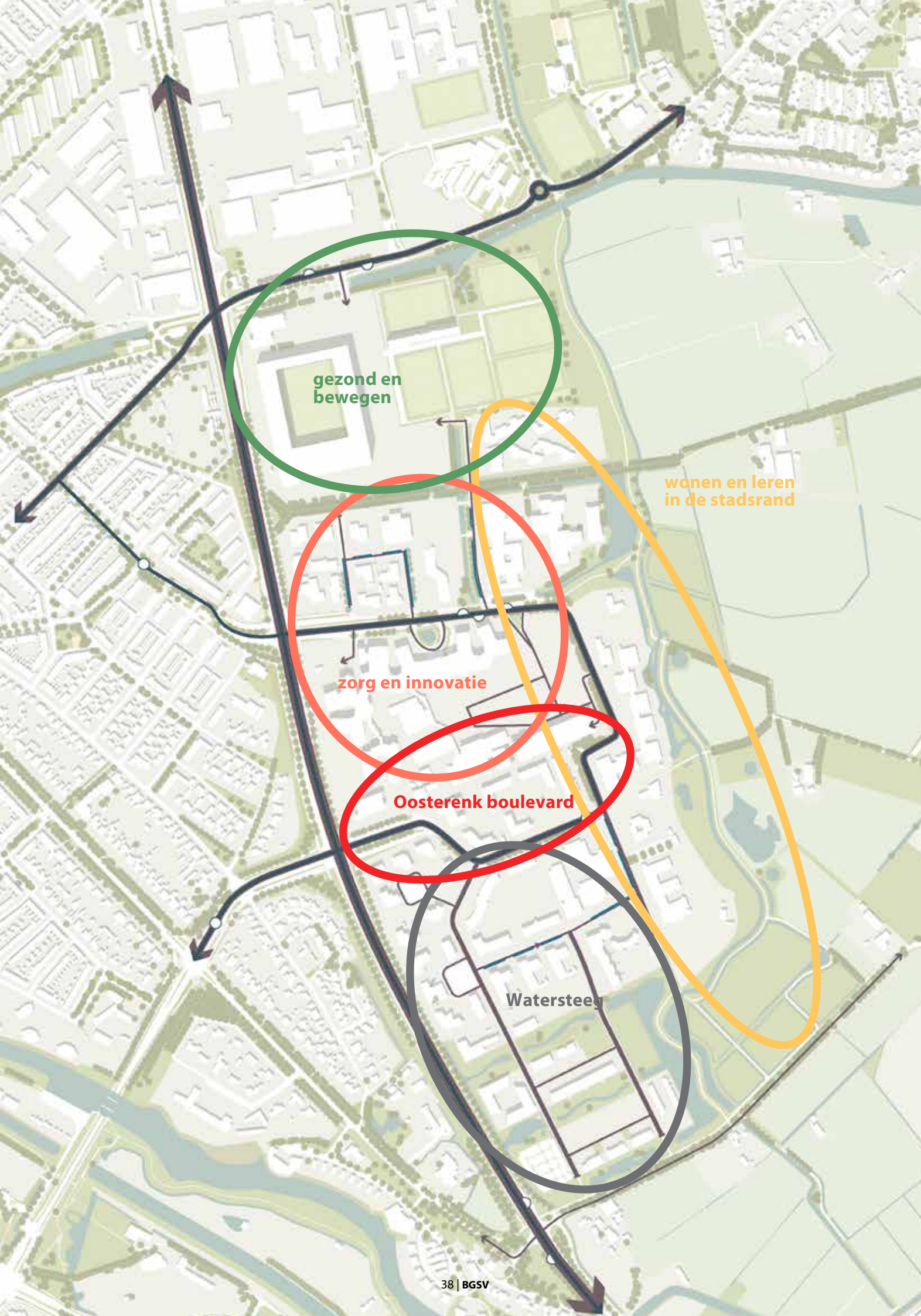
Om de ambities voor een sterk, groen en gezond Oosterenk waar te maken, is op verschillende terreinen sturing nodig. Partijen in het gebied worden uitgedaagd met elkaar samen te werken om voor meer kwaliteit te zorgen. Wat dat concreet inhoudt voor de verschillende deelgebieden van Oosterenk, staat in dit hoofdstuk beschreven. Er staan kansen beschreven en aandachtspunten benoemd, die helpen om alle ontwikkelingen maximaal te laten bijdragen aan de ambities. Er staan uitgangspunten en randvoorwaarden benoemd voor het programma: welke aanpassingen en transformaties zijn wenselijk en welke prioriteiten gelden daarbij? Omdat het om een gefaseerde transformatie gaat op grotendeels particulier terrein, is het niet mogelijk en wenselijk om een vast eindbeeld te schetsen.

Naast specifieke randvoorwaarden gelden voor elk deelgebied ook beleidsdoelen met betrekking tot energiezuinigheid en klimaatbestendigheid. Ook het zoeken naar efficiënter parkeren en het daarbij streven naar dubbelgebruik geldt voor alle gebieden. Waar in de kaarten een ontwikkelgebied staat aangegeven, hoeft niet altijd programma te worden toegevoegd. Het kan bijvoorbeeld ook gaan om het versterken van programma. Zo kan gebouwd parkeren bijvoorbeeld ruimte maken voor ontmoeting.

Voor Oosterenk zijn de volgende gebiedsprofielen vastgesteld:

- gezond bewegen: sport en leisure;
- zorg en innovatie: werk, educatie en Health & Care;
- Oosterenk boulevard: stedelijk wonen en voorzieningen in het hart;
- wonen en leren in de stadsrand: onderwijs en nieuwe woonmilieus;
- Watersteeg: werken en leven in een groene omgeving.

Sommige locaties maken deel uit van twee verschillende deelgebieden. Ze hebben te maken met ontwikkelingen in zowel het eigen deelgebied als aanliggende percelen in een ander deelgebied. Dit is vooral het geval rondom het nieuwe hart van Oosterenk. De optelsom van verschillende programma's en sferen van deelgebieden zorgt voor een meerwaarde en vergroot de slagingskans van een ontwikkeling.



Voorbeeld vergroening



deelgebied gezond bewegen

- legenda
- hoofdfietspaden
 - - - recreatieve fietsroute
 - fietspaden
 - langzaam verkeersroutes
 - groene verbinding - bestaand
 - ★ plekken
 - ontmoetingsplekken
 - ontwikkelveld
 - levendige plinten
 - aantrekkelijke plinten

5.1 Gezond bewegen: sport en leisure

Het noordelijkste deelgebied van Oosterenk is bereikbaar vanaf de Boerendanserdijk. Hoewel dagelijks veel mensen heen en weer lopen tussen Isala en de hier gelegen parkeerplekken, zijn er verder weinig fysieke (en aantrekkelijke) relaties met de andere deelgebieden. Het gebied kenmerkt zich nu vooral door veel verharding en geparkeerde auto's, terwijl de sport en leisure grotendeels achter hekken en aan de binnenkant van het stadion plaatsvinden. De sportboulevard bevindt zich aan de kant van de Ceintuurbaan, maar ligt geïsoleerd.

Opgaven:

- het parkeren voor het huidige gebruik optimaliseren;
- programma toevoegen in combinatie met gebouwd parkeren, rekening houdend met het huidige gebruik;
- het sportterrein zichtbaar, aantrekkelijk en toegankelijk maken;
- naar mogelijkheden zoeken om relaties aan te gaan met andere functies in het gebied, zoals onderwijs;
- de oostkant van het stadion transformeren naar een aantrekkelijke plint die grenst aan een aantrekkelijke buitenruimte;
- voorkanten maken naar de 'groene longen' bij het Roodhuizerpad en de Boerendanserdijk;
- een goede fietsverbinding maken tussen de Boerendanserdijk en de Dokter Denekampweg/het Dokterspad;
- het Dokterspad transformeren tot fietsstraat;
- een struinroute aanleggen langs de sportvelden naar de Westerveldse Aa;
- goede voetgangersverbindingen maken naar het Roodhuizerpad.

Programma:

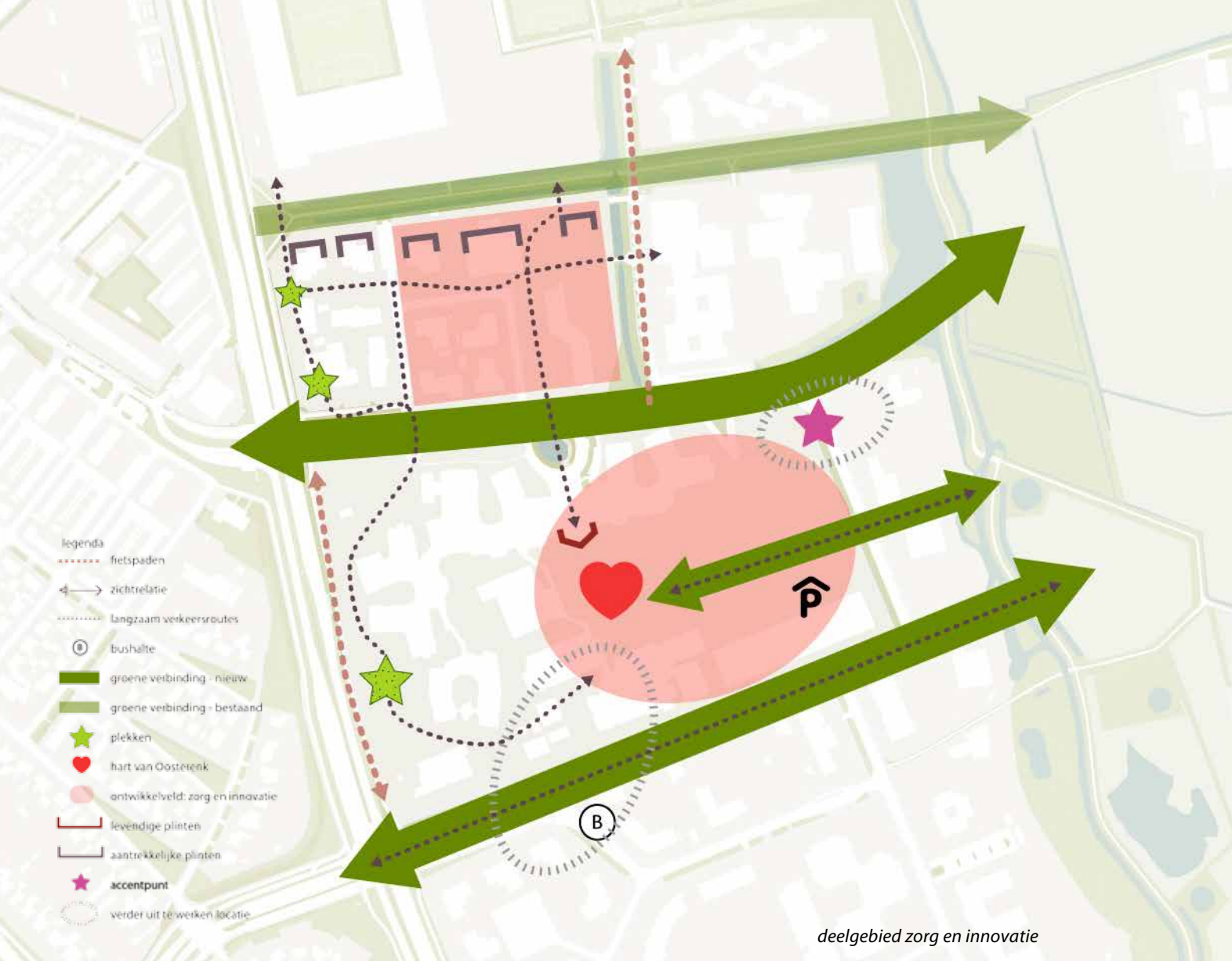
- sport en aan sport gerelateerde functies, zoals sportonderwijs, sportwinkels en horeca met bijbehorend parkeerprogramma;
- functies combineren met gebouwd parkeren en zorgen voor dubbel grondgebruik;
- de zichtbaarheid van het stadion aan de Ceintuurbaan versterken met architectonische accenten.

Uitdaging:

De grootste uitdaging in dit gebied is het zoeken naar kansen om met dubbel grondgebruik het programma in het gebied te versterken. Door middel van gebouwd parkeren kan ruimte ontstaan voor fietsers, voetgangers en aantrekkelijke openbare ruimte. Het programma in het stadion kan zich in de plint openen naar de omgeving; niet alleen aan de kant van de boulevard, maar ook aan de oostkant.

Door dubbel grondgebruik ontstaat ruimte om het terrein van de voetbalclub groen in te richten en onderdeel te laten zijn van de rand van het landelijk gebied. Ook ontstaat ruimte om een goede verbinding voor langzaam verkeer te maken langs de sportvelden, het stadion en via het Dokterspad verder naar het zuiden en om het deelgebied te verbinden met de rest van Oosterenk.

Een andere uitdaging is het zichtbaar maken van het thema Gezond bewegen. Concreet betekent dit: het investeren in vergroening, het terugdringen van verharding en de hoeveelheid hekken en het verhogen van de verblijfskwaliteit. In eerste instantie zijn particuliere partijen aan zet om een versterking van het programma vorm te geven.



referentiebeeld verbeteren fietsroute Dokterspad

5.2 Zorg en innovatie: werk, educatie en Health & Care

Rondom de Dokter van Heesweg ligt de Health Campus, met aan de noordkant het HIP en aan de zuidkant Isala. De noordelijke grens is het Roodhuizerpad, dat momenteel nauwelijks een relatie heeft met de aanliggende bebouwing. Dit komt doordat er aan deze kant geen routes, verbindingen en aantrekkelijke plinten en gevels zijn. De zuidelijke grens is de route Bonepadsweg-Dokter van Thienenweg, een kruipdoor-sluipdoor-route langs de parkeergarage van Isala, fietsenstallingen en achterkanten van gebouwen. Een functionele, maar weinig aantrekkelijk route.

De dokter van Heesweg zal ook in de toekomst een belangrijke functie vervullen voor de ontsluiting van parkeren voor Isala, het HIP en de scholen. Door het profiel vriendelijker en groener te maken kunnen de oversteken veiliger en vriendelijker worden.

Het uitbreiden van het HIP kan in het noordelijk gebied voor meer samenhang van beeld en gebruik zorgen. Bijvoorbeeld door aan te sluiten bij al getransformeerde gebouwen of door aantrekkelijkere gevels en een betere relatie met de 'groene long' bij het Roodhuizerpad te creëren. Het herschikken van functies op het terrein van Isala biedt kansen voor het maken van een nieuwe groene verbinding met het gebied aan de Dokter Spanjaardweg (de route Bonepadsweg-Dokter van Thienenweg). De herschikking van functies in het gebied legt druk op de fietsroute vanaf de Zuidbroektunnel. De route ligt aan de zuidzijde van de Dokter Spanjaardweg. Met het STOP-principe in gedachten is het van groot belang dat de langzaam verkeeroute vanaf de Zuidbroektunnel richting het Isala-gebied snel, soepel en comfortabel wordt gemaakt. Bij voorkeur ook ongelijkvloers. Zo ontstaat een rechtstreekse en veilige route vanuit de stad richting de Bonepadsweg. De nadruk ligt daarmee op de ontsluiting voor fiets en voetganger. De Zuidbroektunnel is zo op een aantrekkelijke manier te verbinden met het landelijk gebied aan de overkant van de Westerveldse Aa.

Gevolg is dat de oversteken over de Dokter Spanjaardweg niet langer de doorstroming van het autoverkeer frustreert. Uitgaande van het toevoegen van parkeren en andere functies op het Isala terrein is dat ook voor het autoverkeer noodzakelijk.

De grootste uitdaging voor Isala is het vergroten van het gebruik van zijn terrein door middel van gebouwd parkeren. Zo kan het beter voldoen aan zijn eigen parkeervraag, maar ook ruimte vrijmaken voor het samenbrengen van alle ziekenhuisfuncties op het eigen terrein en het toevoegen van extra voorzieningen én aantrekkelijke buitenruimte. Ook het onderzoeken van andere mobiliteitsconcepten is daarbij een opgave.

De meest kansrijke plek voor het creëren van een hart van Oosterenk is dichtbij Isala, omdat daar al veel bezoekers zijn. Het toevoegen van programma vergroot de levendigheid en geeft het gebied waarde voor andere gebruikers.

Opgaven:

- meer samenwerking voor efficiënt gebruik van parkeerplaatsen en voor vergroening;
- struinroutes aanleggen tussen het hart van Oosterenk, het HIP en het Roodhuizerpad;
- kleine ontmoetingsplekken creëren tussen de gebouwen van het HIP en rondom Isala;
- meer samenhang aanbrengen van beeld en gebruik in het hele gebied ten noorden van de Dokter van Heesweg, bijvoorbeeld met aantrekkelijke gevels of door te profiteren van de ligging aan het Roodhuizerpad;
- parkeermogelijkheden toevoegen en de logistiek van het parkeren op het terrein van Isala (of in de directe omgeving) verbeteren, voor een betere doorstroming;
- mogelijkheden voor een mobiliteitshub onderzoeken;
- programma, wonen, bedrijvigheid en voorzieningen toevoegen op het terrein van Isala (bij de zuidelijke entree), die bijdragen aan het creëren van een hart van Oosterenk;



referentiebeeld vergroten verblijfskwaliteit rond Isala



referentiebeeld verbeteren fietsroute Bonepadsweg-Dokter van Thienenweg

- de inrichting van de Dokter van Heesweg en de directe omgeving van de Tesselschadetunnel verbeteren (meer uitnodigende vormgeving, meer sociale controle, aantrekkelijke en transparante plinten, goede verlichting en meer groen);
- aandacht voor de oversteekplek fietsroute Bonepadsweg-Dokter van Thienenweg: groene aankleding, verlichting en aantrekkelijke bebouwing (verwijderen van obstakels als hekken, fietsbergingen en fietsrekken);
- aandacht voor de directe omgeving van de Zuidbroektunnel, met een oversteekplek naar het Bonepad/een nieuwe routemogelijk door een ongelijkvloerse kruising met de Dokter Spanjaardweg, een afslag vak op Dokter Spanjaardweg richting de Dokter van Deenweg : meer uitnodigende vormgeving, meer sociale controle, aantrekkelijke en transparante plinten, goede verlichting, meer groen.

Programma:

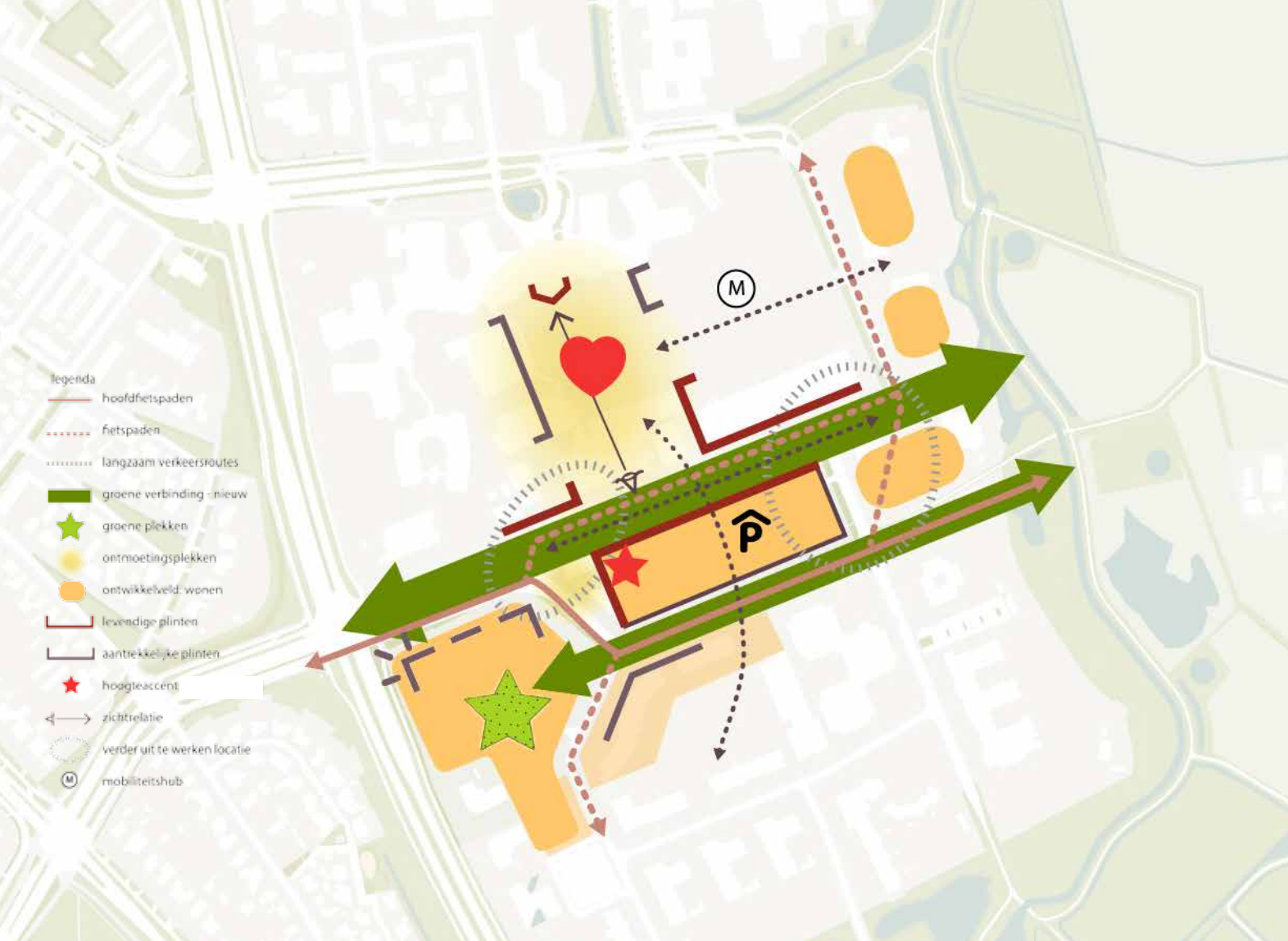
- ziekenhuis met alle bijbehorende functies, werkgelegenheid in zorg en innovatie, onderwijs voor de zorgsector, standaard kantoorruimte/lichte bedrijvigheid en wonen;
- versterken van de Health Campus: bij transformaties en verandering van eigenaar/huurder Health & Care-gerelateerde programma's stimuleren in de hele zone ten noorden van de Dokter van Heesweg;
- toevoegen van gebouwd parkeren;
- toevoegen van kleine voorzieningen in het hart, zoals een buurtsuper, een kapper, een bloemist en een café;
- programma van Isala naar het eigen terrein verplaatsen (waardoor ergens anders ruimte ontstaat);
- versterken van de herkenbaarheid van het ziekenhuis aan de Dokter van Thienenweg/het landelijk gebied aan de oostkant, door een architectonisch accent aan te brengen tot ongeveer tien lagen (volgens het geldend bestemmingsplan) en uitgaande van vier bouwlagen op de voormalige locatie van het waterschap. Het hoogteaccent kan op het terrein van Isala of op het terrein van het waterschap aangebracht worden.

Uitdaging:

De belangrijkste uitdaging in dit deelgebied is het creëren van een hart van Oosterenk. Dit hart biedt ruimte aan programma en is een aantrekkelijke openbare ruimte die verbonden is met het ziekenhuis en het landelijk gebied. Vanuit alle andere deelgebieden van Oosterenk is het hart goed bereikbaar. Verschillende partijen moeten nauw samenwerken om dit te bereiken. De tweede belangrijke uitdaging is het verminderen van de scheidende werking van de Dokter van Heesweg, in ruimtelijk en verkeerskundig opzicht.



referentiebeeld vergroten verblijfskwaliteit rond het hart



deelgebied Oosterenk boulevard



referentiebeeld verbeteren verblijfskwaliteit rondom de knoop Bonepadsweg-Dokter Spanjaardweg-fietsroute richting hart en Isala

5.3 Oosterenk boulevard: stedelijk wonen en voorzieningen in het hart

In de bebouwingsstrook tussen Isala en de Dokter Spanjaardweg liggen kansen voor herstructurering met sloop en nieuwbouw. De gebouwen die daar nu staan, hebben functies die op termijn een plek moeten krijgen op het terrein van Isala. Twee kantoorgebouwen aan de kop van de strook aan de kant van de Zuidbroektunnel en de Dokter Spanjaardweg zijn verouderd en komen voor transformatie in aanmerking.

Aan de overkant vindt de transformatie van Midwest plaats. Verschillende kantoorgebouwen worden daarbij opgeknapt en geschikt gemaakt voor tijdelijk en permanent wonen. De overkant van de Dokter Spanjaardweg kan op termijn deel uitmaken van het woongebied. De direct daaraan grenzende gebouwen kunnen daarbij transformeren. Zo kan een aaneengesloten zone ontstaan van woningen die de stad met het landelijk gebied verbindt en de naam 'Oosterenk boulevard' krijgt.

Door het nieuwe woongebied te combineren met voorzieningen en ontmoetingsplekken op het terrein van Isala, ontstaat een levendig, gemengd stedelijk gebied: het hart van Oosterenk. De openbare ruimte rondom het hart heeft een hoge kwaliteit en lokt ontmoeting en verblijf uit. Het hart ligt aan routes voor langzaam verkeer en bij een nieuwe 'groene long' (het verlengde van de Bonepadsweg). Hierdoor krijgt het een relatie met het landelijk gebied en de verschillende functies in Oosterenk: zorg, wonen en werken.

De bebouwingsstrook is geschikt voor woningbouw met stedelijke bouwblokken. Nieuwe bebouwing komt te liggen aan de Dokter Spanjaardstraat en de verlengde Bonepadsweg en is rondom op de openbare ruimte georiënteerd. De bebouwing onderscheidt zich van de meeste vrij op het perceel staande (kantoor- en school)gebouwen en krijgt de uitstraling van een dynamisch stedelijk woongebied.

Zowel de Dokter Spanjaardweg als de nieuwe verbinding langs het ziekenhuisterrein (verlengde Bonepadsweg) moeten meer groen krijgen. Denk aan bomen (die bovendien voor schaduw zorgen), bermen en plantvakken. Zo kunnen daar robuuste 'groene longen' ontstaan, die de leefbaarheid in Oosterenk vergroten. Het openbaar gebied moet daarbij aansluiten met brede trottoirs en entrees van woningen, bedrijven en voorzieningen. Aan de noordkant maakt de bebouwing deel uit van het hart van Oosterenk. Bij de invulling van de plinten van gebouwen is flexibiliteit nodig om daar qua programma bij aan te sluiten.

Opgaven:

- creëren van een hart voor Oosterenk, dat bestaat uit:
- een aantrekkelijk openbaar gebied dat ontmoeting uitlokt, met hoogwaardige inrichting en verblijfskwaliteit;
- groene buitenruimte die verbonden is met het landelijk gebied;
- bebouwing die voorkanten heeft aan het openbaar gebied en goede plinten heeft die flexibel zijn in gebruik, zodat transformatie naar (meer) voorzieningen en commerciële functies op termijn mogelijk is;
- voorzieningen die voor de verschillende gebruikers van Oosterenk meerwaarde hebben;
- verbindingen met routes voor auto's en langzaam verkeer;
- meer aandacht en ruimte voor vergroenen en verblijven;
- creëren van een aaneengesloten woongebied tussen stad en landelijk gebied met een samenhangende beeldkwaliteit;



referentiebeeld Oosterenk boulevard: stedelijk wonen in combinatie met voorzieningen



referentiebeeld verbeteren fietsroute Dokter Spanjaardweg

- verbeteren van de inrichting van de fietsroute Bonepadsweg-Dokter van Thienenweg: groene aankleding, verlichting en aantrekkelijke bebouwing (verwijderen van obstakels als hekken, fietsbergingen en fietsrekken);
- verbeteren van de directe omgeving van de Zuidbroektunnel met mogelijk een ongelijkvloerse oversteekplek naar het Bonepad/een nieuwe route (meer uitnodigende vormgeving, meer sociale controle, aantrekkelijke en transparante plinten bij onder andere Midwest, goede verlichting, meer groen);
- verbeteren van de afslag vak op de Dokter Spanjaardweg richting de Dokter van Deenweg;
- stedelijke bebouwing die bestaat uit een bouwblok, samengestelde blokken of een samenstelling van verschillende blokken, met rondom aan de straatkant voorkanten en aantrekkelijke plinten; minimaal 70% bouwen in de rooijlijnen aan de straatkant;
- mobiliteitsoplossingen meenemen bij transformaties en parkeermogelijkheden uit het zicht van bewoners aanbrengen en zoveel mogelijk combineren met andere ontwikkelingen;
- de Zuidbroektunnel en de kop van de boulevard zichtbaar maken vanaf het hart van Oosterenk;
- aandacht voor goede, veilige fietsroutes vanaf en naar de Dokter Spanjaardweg en meer groen op die plekken;
- verbeteren van het wegverloop van de Dokter van Thienenweg, bijvoorbeeld door het afvlakken van bochten, in combinatie met meer groen bij het ziekenhuisterrein en mogelijk een andere organisatie van het parkeren bij het ziekenhuis.

Programma woningen:

- Voor een doelgroep met de oranje leefstijl (volgens het Disc-model) : De Inspirators zijn in het algemeen kritisch, scherp en sterk in hun communicatie. Zij zijn creatief en direct trendvolgend. Deze bewoners benutten de mogelijkheden van hun omgeving. Ze storen zich niet snel aan hun medebewoners en accepteren andere werelden. Hun buitenruimte richten zij zo in dat ze zich er goed bij voelen.
- Een woonmilieu dat te typeren is als (hoog)stedelijk wonen in een gemengd gebied met een goede (fiets/OV-)verbinding met de binnenstad.
- (Hoog)stedelijk wonen is vooral in trek bij huishoudens tot 35 jaar (starters, stedelijke professionals en stedelijk gerichte jonge gezinnen) en huishoudens in de leeftijdsgroep tussen 55 en 75 jaar. Beide zijn geneigd om te verhuizen ('empty nesters' en vitale senioren). Vooral de laatste groep huishoudens groeit de komende twintig jaar sterk en is voor Oosterenk een kansrijke doelgroep.
- Alle woningen bestaan hier uit appartementen, grotendeels voor verhuur, gecombineerd met voorzieningen of werken in de plint. Het gaat om woningen in verschillende financieringscategorieën met een totaalverdeling van 30% goedkoop/sociaal, 40% middelduur en 30% duur.
- In de zone kunnen 450 à 600 woningen worden gebouwd.
- Toevoegen van een strategisch geplaatst hoogteaccent aan de Dokter Spanjaardweg en het hart (van ongeveer tien bouwlagen ten opzichte van maximaal vijf in de rest van de zone; overeenkomstig geldend beleid).

Uitdaging:

De uitdaging voor dit deel van Oosterenk is het creëren van een aaneengesloten en samenhangend woongebied, ondanks verschillende eigenaren en ontwikkelingen en transformaties die op verschillende momenten plaatsvinden. Om een woongebied goed te laten functioneren, zijn er genoeg woningen nodig. Qua gebiedskwaliteit ook rekening houden met het milieu en met geluidbelasting van de hoofdinfrastructuur. Om dit te kunnen bereiken, is het nodig om coalities te smeden tussen verschillende particuliere partijen en de gemeente.



5.4 Wonen en leren in de stadsrand: onderwijs en nieuwe woonmilieus

Aan de oostkant van Oosterenk is het mogelijk om een meer landelijk gebied te creëren, met veel groen rond de bebouwing. Het gaat hier om de hele oostelijke rand vanaf de Dokter Denekampsweg aan de noordkant tot aan de Kuyterhuislaan aan de zuidkant. In deze zone staan een groot aantal gebouwencomplexen (vooral onderwijsgebouwen) en een aantal te transformeren gebouwen.

Hoewel sommige gebouwen hier een groene buitenruimte hebben, is een groot deel van het gebied stenig ingericht met veel (fiets)parkeerplekken en snippergroen. Ook is er op vaste tijdstippen verkeersoverlast van busjes om kinderen te halen en brengen. Ondanks de nabijheid van het landelijk gebied speelt die meestal geen rol in de beleving van de direct aangelegen terreinen.

Ten behoeve van zowel het beeld als klimaatbestendigheid is het wenselijk om deze zone te vergroenen. Door nieuwe bebouwing vorm te geven met gebouwd parkeren en een mooie overgang tussen gebouw en groen (bebouwing die met de voeten in het groen staat), kan een robuuste groene buitenruimte ontstaan. Met de uitstraling van een landelijk gebied kan de zone maximaal profiteren van de positie op korte afstand van de stadsrand van Zwolle

Vanuit Oosterenk zijn er verschillende fietsverbindingen naar de Westerveldse Aa, die daar aansluiten op de recreatieve fietsroute. Voor voetgangers is het prettig om een uitgebreid netwerk (met veel vertakkingen) te hebben, waarbij het mogelijk is om ommetjes te lopen die niet samenvallen met de fietsroutes en waar ruimte is voor ontmoeting en verblijf. De oevers van de Westerveldse Aa zijn daarvoor aantrekkelijk.

Aan de stadsrand bevinden zich onderwijs-, onderzoeks-, zorg- en woonfuncties. De ligging aan het landelijk gebied heeft hiervoor een meerwaarde, vooral voor het wonen. Dat betekent dat binnen de doelgroep van het stedelijk wonen deze plek vooral interessant is voor degenen die meer behoefte hebben aan groen in de buurt dan aan voorzieningen en die liever een parkeerplek hebben dan de nabijheid van het openbaar vervoer. Ook grondgebonden woningen of de combinatie daarvan met appartementen zijn hier gewenst. In de plint zijn werkfuncties denkbaar.

Opgaven:

- netwerk van routes creëren, onder andere langs de kant van de Westerveldse Aa (via openbaar toegankelijke oevers);
- het aantal 'groene longen' vergroten, die het landelijk gebied verbinden met de rest van Oosterenk;
- terreinen vergroenen en aantrekkelijke (groene) verblijfsplekken voor bewoners en bezoekers in de buitenruimte aanbrengen;
- parkeerruimte vergroenen door meer gebruik te maken van waterpasserende verharding en halfverharding met een groene uitstraling;
- om een groen karakter te garanderen, mogen terreinen voor maximaal 40% bebouwd worden;
- ontwikkelingen moeten bijdragen aan het vergroten van de waterbergingscapaciteit in het gebied; het eigen terrein moet minimaal 70 mm/uur kunnen opvangen (zie bijlage 1);
- bij transformaties en nieuwe ontwikkelingen:
- gebouwd parkeren, dubbelgebruik en optimaal ruimtegebruik bevorderen;
- bebouwing heeft aantrekkelijke gevels aan alle kanten;
- de buitenruimte een groene inrichting geven;
- zorgvuldig mee-ontwerpen van overgangen van openbaar naar privégebied;
- bebouwing een groene uitstraling geven door middel van groene daken, gevels en natuurvriendelijk bouwen;
- energieneutraal bouwen en duurzame energiebronnen gebruiken;



referentiebeeld wonen en leren in de stadsrand: onderwijs en nieuwe woonmilieus



referentiebeeld vergroenen



referentiebeeld wonen aan het landschap

- verbeteren van het wegverloop van de Dokter van Thienenweg, bijvoorbeeld door het afvlakken van bochten, in combinatie met meer groen bij het ziekenhuisterrein en mogelijk een andere organisatie rondom de parkeergarage;
- het parkeren beter organiseren en plekken creëren voor busjes voor het halen en brengen van kinderen, waar dat geen overlast veroorzaakt voor ander verkeer.

Programma woningen:

- De Betrokkenen zijn vriendelijk, tactvol en willen weloverwogen beslissingen nemen. Deze Aqua-doelgroep (volgens het DISC-model) vindt een gemengde wijk prima, als de normen en waarden maar duidelijk zijn. De eigen woning is voor hen privé en zij laten niet graag buitenstaanders tot de woning toe. De woning bevat precies wat zij willen hebben of ervaren. De positieve houding ten opzichte van contact met de omgeving komt tot stand via ongeschreven regels. De voorkeur gaat uit naar woonwijken die rust, ruimte en veiligheid uitstralen.
- Van het totale programma in Oosterenk is het streven om aan de aantrekkelijke landelijke rand 20% grondgebonden woningen toe te voegen;
- Voor het wonen is het uitzicht het belangrijkste; de bewoners verwachten een rustige en ruim opgezette woonomgeving en een eigen buitenruimte.
- Het gaat om woningen in verschillende financieringscategorieën met een totaalverdeling van 30% goedkoop/sociaal, 40% middelduur en 30% duur. De bouwhoogte heeft maximaal vier lagen, met uitzondering van accenten.
- In de zone kunnen afhankelijk van het woningtype 300 à 500 woningen worden gebouwd.

Programma algemeen

- gebouwd parkeren voor de in deze zone gelegen woningen, mogelijk in dubbelgebruik met andere functies, als het aan het zicht is onttrokken en er groen omheen zit;
- de zone wonen en leren in de stadsrand is geschikt voor functies die te maken hebben met de geestelijke gezondheidszorg en revalidatie en herstel, vanwege de gunstige ligging tegen het landelijk gebied aan;
- onderwijs toevoegen waar dat een relatie heeft met het landelijk gebied (speciale doelgroepen) of met de Health Campus;
- versterken van de herkenbaarheid van het woongebied aan de Dokter van Thienenweg/het landelijk gebied aan de oostkant, door een architectonisch accent aan te brengen tot ongeveer tien lagen (volgens geldend beleid) op de voormalige locatie van het waterschap of op de hoek van het terrein van Isala.

Belangrijkste uitdaging:

Het creëren van een meer aaneengesloten en robuuste groene omgeving rondom de bebouwing, zorgen voor meer klimaatbestendigheid en een netwerk van routes aanleggen. Aan de kant van het ziekenhuis is aandacht nodig voor de overgang, rekening houdend met het milieu en de parkeerdruk. Initiatiefnemers in deze zone moeten bijdragen aan de identiteit 'Gezond en groen'.



deelgebied watersteeg



referentiebeeld toevoegen wandelroutes en verblijfsplekken in de Watersteeg

5.5 Watersteeg: werken en leven in een groene omgeving

Watersteeg is het nieuwste deel van Oosterenk. Het ligt tussen de ruim opgezette groenzones en langs beide kanten van de Dokter Klinkertweg tot aan de Dokter Spanjaardweg. De hoge kwaliteit van het zuidelijk deel is ook het streven voor het noordelijke deel. Zowel de Dokter Klinkertweg als de Dokter Spanjaardweg moeten een groenere inrichting krijgen. In Watersteeg is het groen beter te gebruiken dan nu gebeurt. Door transformaties kan er ruimte komen voor ontmoeting en een uitgebreider netwerk van struinroutes. Vanuit Watersteeg is het nodig om een goede en herkenbare (fiets)route via de Dokter van Deenweg naar het hart aan te leggen.

In Watersteeg is ruimte voor verdichting, want er zijn nog bouwkvavels onbebouwd. Bij nieuwe ruimtelijke economische ontwikkelingen moet er aandacht zijn voor efficiënter parkeren, meer uitwisseling van parkeerruimte, dubbelgebruik en/of samenbundeling. Nieuwbouw in Watersteeg moet voldoen aan hoge eisen met betrekking tot duurzaamheid, natuurvriendelijk bouwen, groene gevels en daken, groene erfafscheidingen en buitenruimten. Het gebied moet een transformatie doormaken naar een modern en gezond werkgebied met duurzame gebouwen en goed ingerichte buitenruimten. Watersteeg is en blijft een hoogwaardig werkgebied waar naast kantoorruimte ook lichte bedrijvigheid mogelijk is.

Opgaven:

- gebiedskwaliteit Watersteeg tot aan de Dokter Spanjaardweg doortrekken;
- door samenwerking meer eenheid creëren in de buitenruimte;
- parkeren uit het zicht om groen te benadrukken ;
- terugdringen van parkeren in de buitenruimte;
- creëren van een uitgebreid netwerk van ontmoetingsplekken en routes;
- behouden van het landelijke karakter bij de Kuyterhuislaan;
- bij elke ontwikkeling bijdragen aan het vergroten van de waterbergingscapaciteit in het gebied; het eigen terrein moet minimaal 70 mm/uur kunnen opvangen.

Programma algemeen:

- werken: kantoorruimte en kleinschalige bedrijven; op de regio georiënteerde zakelijke dienstverlening (bijvoorbeeld notarissen/letselschadeadvocatuur, medische hulpmiddelen en 3D-printen);
- callcenters voor vooral telecom, energie en zorgverzekeraars;
- kleine bedrijven/startups/zzp'ers met flexibele vraag naar ruimte;
- creatieve broedplaats ICT en kleinere bedrijven met atelierruimte (creatieve industrie) in lage categorie 1-2, als ze geen obstakel zijn voor andere aanwezige functies;
- zorgverzekeraars;
- semipublieke instellingen (bijvoorbeeld het waterschap);
- mogelijk op termijn verkleuring richting Health & Care;
- parkeren, meer samenwerking en samengebundelde, gebouwde voorzieningen;
- bouwhoogte maximaal vier aan de brede wadi's en zes in de rest van het gebied;
- hoogteaccent aan de Ceintuurbaan bij de Kuyterhuislaan (ongeveer tien lagen, volgens geldend beleid).

Uitdaging:

Samenwerking tussen particuliere partijen en de gemeente om ruimte te maken voor een robuuste groene inrichting van de buitenruimte (vooral aan de noordkant van Watersteeg). Samenwerking van partijen aan de zuidkant om het parkeren zo op te lossen dat het minder ruimte in beslag neemt en er ruimte ontstaat voor verdichting.



5.6 Totaalbeeld

De belangrijkste ruimtelijke opgaven voor Oosterenk zijn:

- het versterken van de relatie met het landelijk gebied;
- overstromingsbestendig maken van nieuwe en te transformeren gebouwen. het creëren van een uitgebreider en beter netwerk van routes;
- de transformatie van het gebied rondom het hart en de boulevard tot een hoogwaardig gemengd stedelijk gebied met werken, wonen en voorzieningen.

Daarnaast moeten alle initiatieven en ontwikkelingen bijdragen aan een sterk, groen en gezond Oosterenk, dat:

- goed functionerende woon- en werkgebieden heeft;
- een kloppend hart bevat;
- uitstekende verbindingen heeft;
- dichtbij het landelijk gebied ligt;
- toekomstbestendig is.





6. Uitwerking

De transformatie van Oosterenk biedt veel kansen om te ontwikkelen naar een gemengd stedelijk gebied. Het gebied vormt een schakel in de ruit rond het centrum. Daarnaast is het ook een schakel tussen het centrumgebied en de Westerveldse Aa waar kan worden gerecreëerd.

De voorgestelde transformatie vindt plaats over een lange periode. De ambities en opgaven die zijn geformuleerd kunnen worden behaald via een goede samenwerking tussen eigenaren, pandgebruikers, initiatiefnemers en de overheden. Daarbij is ook van belang dat iedere partij eigenaarschap en medeverantwoordelijkheid toont.

Het vormgeven van de vernieuwing van Oosterenk gaat via een gezamenlijke inspanning van publieke en private partijen in het gebied. Een aantal verzoeken voor transformatie is al ingediend. Het is belangrijk om na het opstellen van de visie samen met partijen tot samenwerkingsvormen te komen. Voor het centrumgebied, waar de grootste transformatie plaatsvindt, zijn coalities met de ontwikkelende partijen van groot belang. Hier vindt de grootste woningopgave plaats en wordt het hart van Oosterenk gerealiseerd. Daarnaast zijn er lopende en nieuwe initiatieven voor transformaties die worden opgepakt. Ook de gewenste economische ontwikkeling en overstijgende thema's zoals klimaatverandering en het energievraagstuk vragen om goede samenwerking.

Het uitgangspunt is om zoveel mogelijk werk met werk te maken en ontwikkelingen aan elkaar te koppelen en daarmee grotere veranderingen in gang te zetten.

Samenwerken

Voor het centrumgebied wordt gesproken met de verschillende eigenaren. Het gaat daarbij onder andere om: de samenwerkingsvorm, het formuleren van de kaders, een voorstel van doelgroep, de gewenste beeldkwaliteit, de inbreng van gronden, wijze waarop omgeving en mogelijke toekomstige eindgebruikers worden betrokken, de vertaling van de ambities, een realisatiestrategie en inzicht in de financiële haalbaarheid. De gemeente stimuleert en faciliteert het proces om tot een goede uitwerking te komen met de verschillende coalitiepartijen. De gemeente heeft daarnaast ook een rol als eigenaar van de openbare ruimte en ten aanzien van de publieke taken.

Om Oosterenk daarnaast een goed werkgebied te laten blijven is ook samenwerking nodig ter verbetering van de werkomgeving. Voor het vasthouden en uitbreiden van de Health Campus wordt met de bestaande partners gezocht naar het uitbreiden van de campus. Maar ook verbeteren en/of aanpassen van het ruimtegebrek via goede parkeeroplossingen, vergroening, energie en het klimaatrobuust maken van gebouwen en de buitenruimte dragen bij aan verbetering van de werkomgeving. Ook hier gaat het om het vinden van meerwaarde via samenwerking aan deze thema's.

Ontwikkelingsagenda

De visie geeft inzicht in de ambities, gewenste ontwikkelingen en de mogelijkheden per gebied. Naast de visie stelt de gemeente een ontwikkelingsagenda op om met de raad de vervolgaanpak te bespreken. Onderwerpen op deze agenda zijn onder andere: op welke wijze kunnen de ambities worden omgezet naar concrete acties, welke vervolgonderzoeken zijn hiervoor nodig, hoe wordt dit georganiseerd en wat is daarvan de kosteninschatting.

enkele gebruikers uit het gebied : medisch personeel, zakenlieden, sporters en scholieren

betrokken partijen en initiatiefnemers in het gebied

Bijlage 1 - Klimaatadaptief Oosterenk

Inleiding

In Oosterenk zijn plannen in ontwikkeling voor het omzetten van kantoren naar woningen. Het ‘nieuwe normaal’ in de gemeente Zwolle is dat zulke plannen klimaatadaptief zijn. Voor de Zwolse Adaptatiestrategie (ZAS) is een analyse gemaakt van de kwetsbaarheid van de stad voor klimaatverandering: wateroverlast door hoosbuien, hittestress, droogte en overstroming vanuit het primaire systeem (de IJssel en het Zwarte Water/de Vecht) en het regionale systeem (de Sallandse Weteringen/stadsgrachten).

zwolle.maps.arcgis.com/apps/MapSeries/index.html?appid=d6c478352d2043588e4a6b581cec13ff

In deze memo staan de kwetsbaarheden van Oosterenk op het gebied van klimaatverandering aangegeven, samen met adviezen om daar mee om te gaan. Daarbij gaat het om de gevolgen van extreme regen, hitte, droogte en overstroming.

Gebiedsbeschrijving

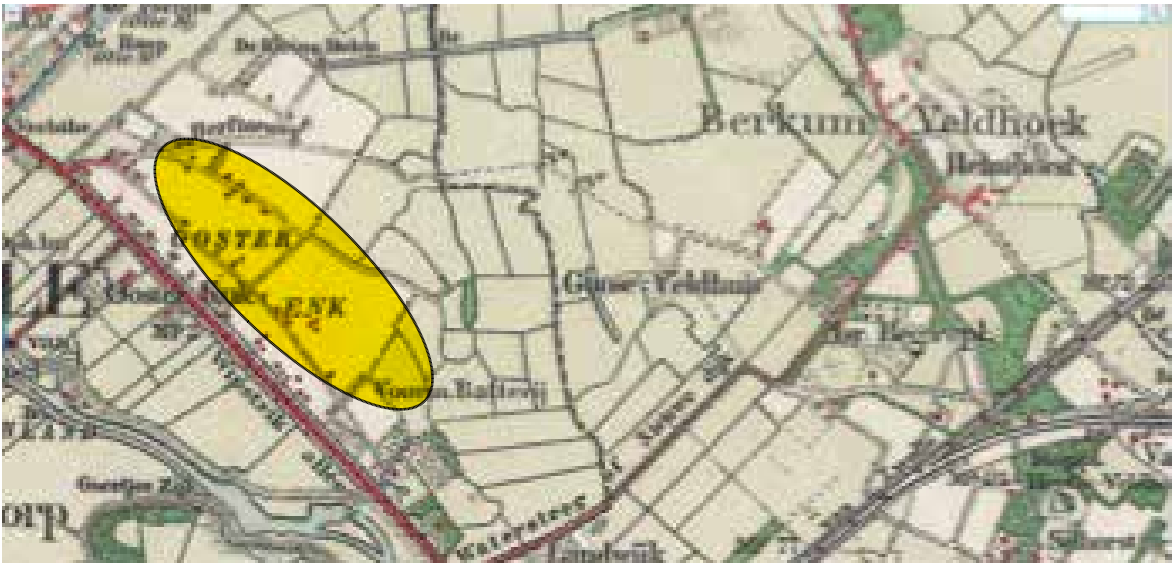
Figuur 1 laat een historisch beeld zien: bebouwing langs de wegen op de enk (akkerbouw) en de onbebouwde laaggelegen weilanden langs de Westerveldse Aa. De afwatering liep via deze watergang naar het noorden. De ‘Watersteeg’ of ‘Nieuwedijk’ (nu de Kuyserhuislaan), knipte al vanaf het begin van de 19e eeuw de bovenloop van de Westerveldse Aa af en liet dat deel via de Zalnesche Wetering in de Nieuwe Wetering stromen.

De huidige afwatering van Oosterenk vindt nu in zuidelijke richting plaats via de Westerveldse Aa en het gemaal Herfte. Dichtbij de Westerveldse Aa zijn veel bergingsvijvers aangelegd.

Met uitzondering van het ziekenhuis is aan de hoogteligging goed te zien dat Oosterenk relatief laag ligt ten opzichte van de wijk Wipstrik.



Figuur 3. Hoogteligging



Figuur 1. Historische situatie: Oosterenk begin 20e eeuw



Figuur 2. Afwateringssituatie

Wateroverlast

Oosterenk is ondanks het aanwezige oppervlaktewater kwetsbaar voor wateroverlast door hevige regen (figuur 4). Dit komt door te veel verstening. Een aantal gebouwen in Oosterenk heeft bij een bui van T=100 water tegen of in het pand staan.

Sponswerking

Voor nieuwe ontwikkelingen is het principe van vasthouden-bergen-afvoeren van toepassing. Voor de te ontwikkelen locaties geldt dat ze een bui van T=100 (67 mm/uur) moeten kunnen opvangen (sponswerking).

Groenblauw netwerk

Het overtollige hemelwater moet te lozen zijn op het groenblauwe netwerk. Daar kan ook opslag en transport van water plaatsvinden. In Oosterenk is het groenblauwe netwerk de zone langs de Westerveldse Aa. Vooral het noordelijke deel daarvan heeft verdere ontwikkeling nodig. Het deel langs het Roodhuizerpad ontbreekt nog. Verder kan het netwerk in Oosterenk op bepaalde plekken verbeterd worden.



Figuur 4. Wateroverlast bij T=100 (67 mm in één uur tijd)



Figuur 5. Groenblauwnetwerk rond Oosterenk

Hitte

Door klimaatverandering wordt het warmer. Oosterenk is door gebrek aan groen en de verstening gevoelig voor hittestress (figuur 6).

Op onderstaande afbeelding (figuur 7) staat de hittestress aangegeven tijdens nachten met een temperatuur boven de 20 graden in 2050. Dat is een verdriedubbeling van hoe het nu is.

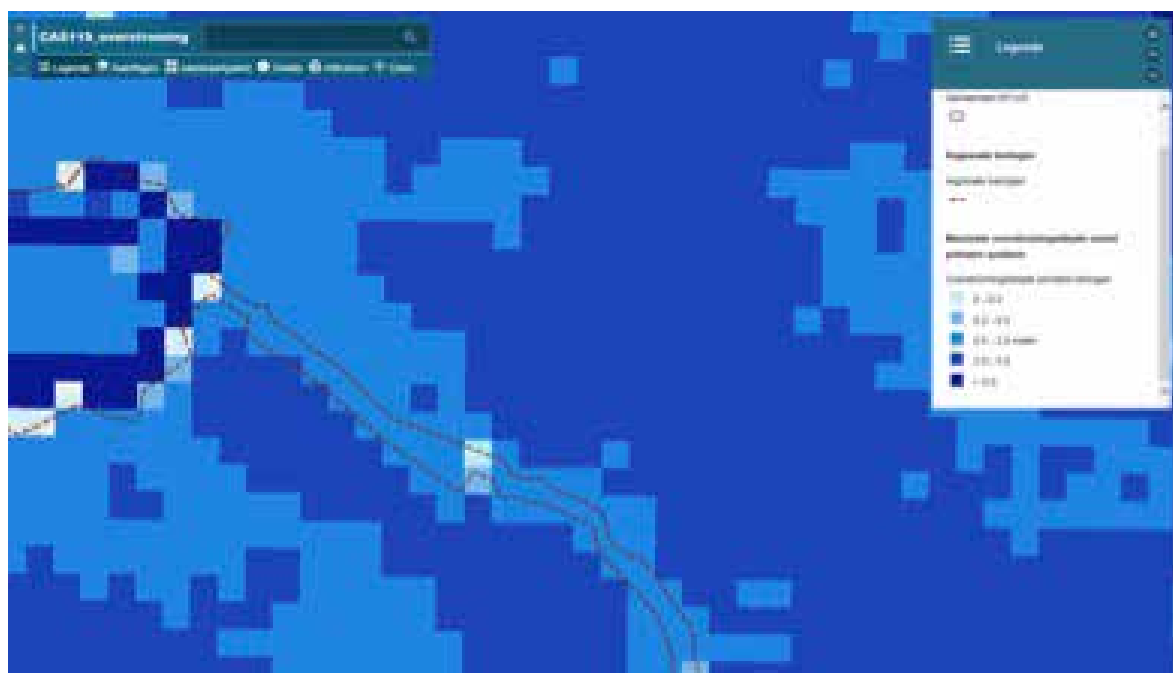
Het streven is om dat in 2050 teruggebracht te hebben tot maximaal één week met nachten boven de 20 graden.



Figuur 6. Hittestress op een tropische dag



Figuur 7. Hittestress: nachten boven de 20 graden in 2050



Figuur 8. Overstroming vanuit het primaire watersysteem

Overstroming

Er is een overstromingskans vanuit het primaire watersysteem (de IJssel en het Zwarte Water/de Vecht) en het regionale watersysteem (de Sallandse Weteringen/stadsgrachten).

De maximale overstromingsdiepte vanuit het primaire watersysteem voor Oosterenk is 2 tot 5 meter (figuur 8). De kans op overstroming vanuit het primaire watersysteem is klein en dankzij het Hoogwaterbeschermingsprogramma (HWBP) is de kans straks nog kleiner.

De maximale overstromingsdiepte vanuit het regionale watersysteem voor Oosterenk is 0,5 tot 2 meter. Momenteel is die kans hoog (1/200). Samen met het waterschap en de gemeente Zwolle onderzoekt de provincie Overijssel de overstromingsnorm van het regionale watersysteem.

Droogte

Het grondwaterpeil in Zwolle wordt sterk bepaald door het peil van de stadsgrachten. Dat peil is afhankelijk van het peil op het IJsselmeer. Het zomerpeil is daar rond NAP en zakt in droge zomers niet verder weg dan 0,4 meter onder NAP. De laagste grondwaterstand daalt dan niet verder dan ongeveer 1,6 meter beneden het maaiveld. Ook in droge zomers is er altijd een beperkte wateraanvoer vanuit Salland richting Zwolle. Droogte is dus niet een groot probleem.

Advies

Op basis van bovenstaande analyse is onderstaand advies opgesteld:

- Stel een 'oplossingsrichtingenkaart' op waarin is aangegeven hoe overtollig hemelwater als gevolg van zwaardere buien (> 70 mm) af te voeren is naar het groenblauwe netwerk.
- Bodemonderzoek: bepaal de waterdoorlatendheid van de bovengrond.
- Grondwateronderzoek: bepaal de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) en de gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG).
- Zorg voor waterdoorlatende parkeerplekken met ondergrondse berging voor infiltratie en berging van hemelwater (70 mm), als de bodemgesteldheid en de grondwaterstand dit toelaten.
- Zorg voor voldoende groen.
- Zorg voor wateropvang en verkoeling op of aan of om gebouwen (bijvoorbeeld door middel van groen op daken en aan gevels).
- Creëer een groenblauw netwerk langs het Roodhuizerpad.
- Verhoog bij herontwikkeling van kantoren naar woningen zo mogelijk het maaiveld om wateroverlast als gevolg van extreme regen of overstroming te beperken.
- Maak bij herontwikkeling van kantoren naar woningen de gebouwen bestendig tegen overstroming.



Figuur 9. Overstroming vanuit regionaal systeem



Zwolle

BGSV

bureau voor stedenbouw en landschap