

1. Visie en ambitie Voorsterpoort Oost

Zwolle heeft de ambitie door te groeien naar een (regionale) centrumgemeente met ruimte voor stedelijkheid, verdichting en nieuwe toekomstbestendige functies. Het 'centrum van de stad' kruipt qua grenzen en beleving steeds meer over de oorspronkelijke binnenstadsgracht van Zwolle. Deze schil aan de overzijde van de gracht ontwikkelt zich razend snel met levendigheid en functies die reuring in het stedelijke leven brengen. De omvangrijke, binnenstedelijke gebiedsontwikkelingen dienen zich hier aan: de Spoorzone, de bestaande IJsselhallenlocatie, de Zwartewaterzone en –allee. Ook de gebiedsontwikkeling Voorsterpoort Oost faciliteert deze ambitie van binnenstedelijke groei naar een groter centrumgebied.

Voorsterpoort Oost wordt begrensd door de A28, de Blaloweg en de Rieteweg. Op dit moment is dit een geïsoleerd gebied. Met de ontwikkeling en groei van Zwolle heeft het gebied een centrale ligging in de stad gekregen en is daarmee een belangrijk overgangsgebied naar de binnenstad geworden. Een unieke locatie met de ruimte om grootschalige functies en ontwikkelingen te faciliteren.

Het faciliteren van een nieuwe moderne indoor eventfunctie in Voorsterpoort Oost wordt als belangrijk vliegwiel gezien om deze nieuwe identiteit van stedelijkheid, ontmoeting en levendigheid te realiseren. Daarmee breken we het 'geïsoleerde' gebied tussen binnenstad en Voorst/Westenholte open en hechten de stadsdelen aan elkaar. Voorsterpoort Oost krijgt zo een nieuwe identiteit en invulling die waarde toevoegt voor Zwolle.

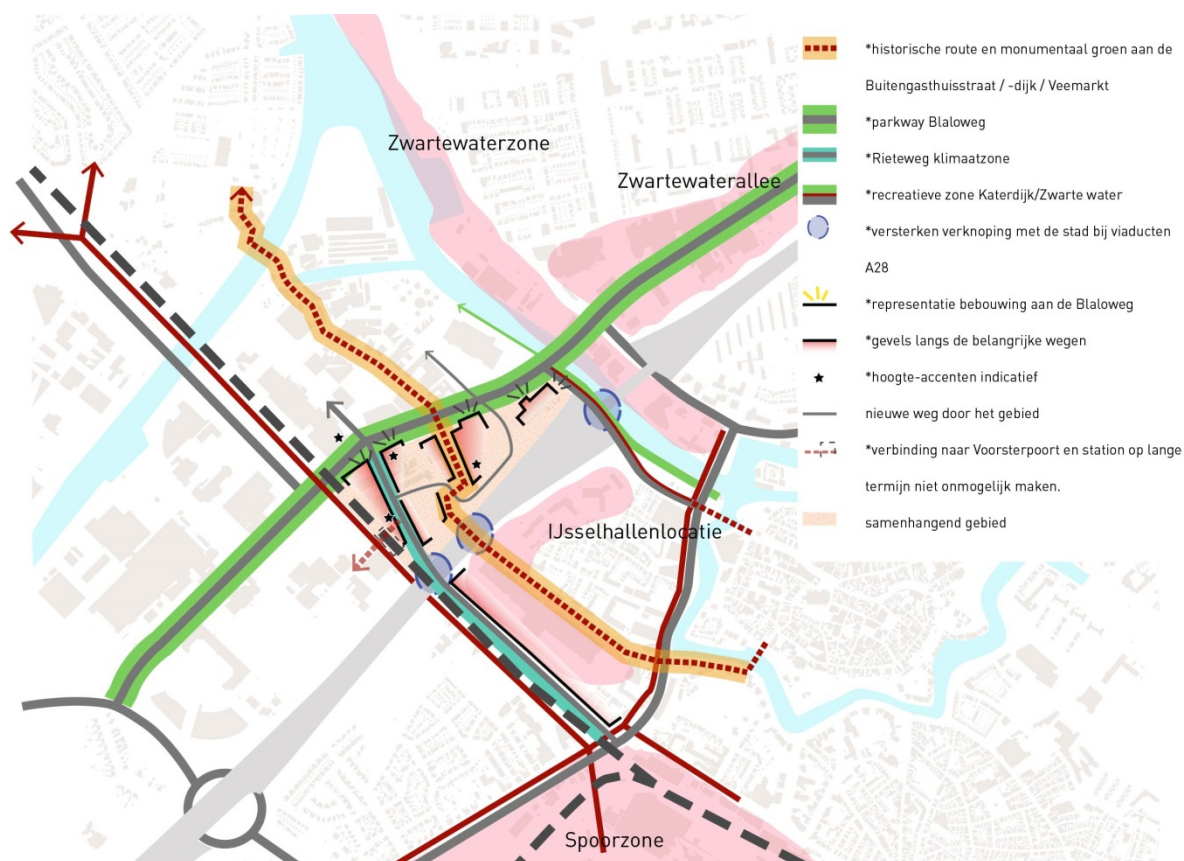


Figuur 1: ligging Voorsterpoort Oost

Ontwerp Omgevingsvisie

Voorsterpoort Oost past in deze reeks van ontwikkelgebieden: de Stadsruit. In de Stadsruit vindt verdere verstedelijking van de bestaande stad plaats. Hierbij is ook de kans om deze gebieden te verbinden aan de aanliggende stadsdelen en de herkenbaarheid van de stadsring te vergroten. In

deze visie past de opgave voor Voorsterpoort Oost om ontwikkelingen en kansen te faciliteren die meerwaarde bieden voor (regio) Zwolle en haar inwoners. Meerwaarde in (grootschalige) functies en programma, levendigheid en werkgelegenheid. Voorsterpoort Oost als een gebied gekenmerkt door een nieuwe stedelijkheid, een mix van functies, intensief ruimtegebruik, interactie, dynamiek. Hier wordt de schaa sprong van Zwolle tastbaar. Bestaande en nieuwe functies en programma krijgen hier ruimte. Ook het openbaar gebied verdient verbetering en verbindt de functies en programma in Voorsterpoort Oost. Belangrijk is een goede verbinding van het gebied met de binnenstad en het NS-station.



Figuur 2: toekomst ambitie Voorsterpoort Oost

2. Voorsterpoort Oost

Deze notitie dient als kader en richting voor de gebiedsontwikkeling van Voorsterpoort Oost. Hierin wordt enerzijds de ruimtelijke opgave weergegeven, anderzijds de ambitie qua programmatische ontwikkeling. Daarmee worden ruimtelijke (stedenbouwkundige) en functionele uitgangspunten omschreven die richting geven aan nieuwe ontwikkelingen in het gebied. Op hoofdlijnen en waar nodig meer gedetailleerd.

Het gebied leent zich voor de ontwikkeling van een nieuwe eventvoorziening in de stad. Met name door de centrale ligging en bereikbaarheid ten opzichte van de A28, de stadsring, OV en op loopafstand van de binnenstad. In het gebied is daarnaast voldoende ruimte beschikbaar voor invulling met nieuw programma/functies.



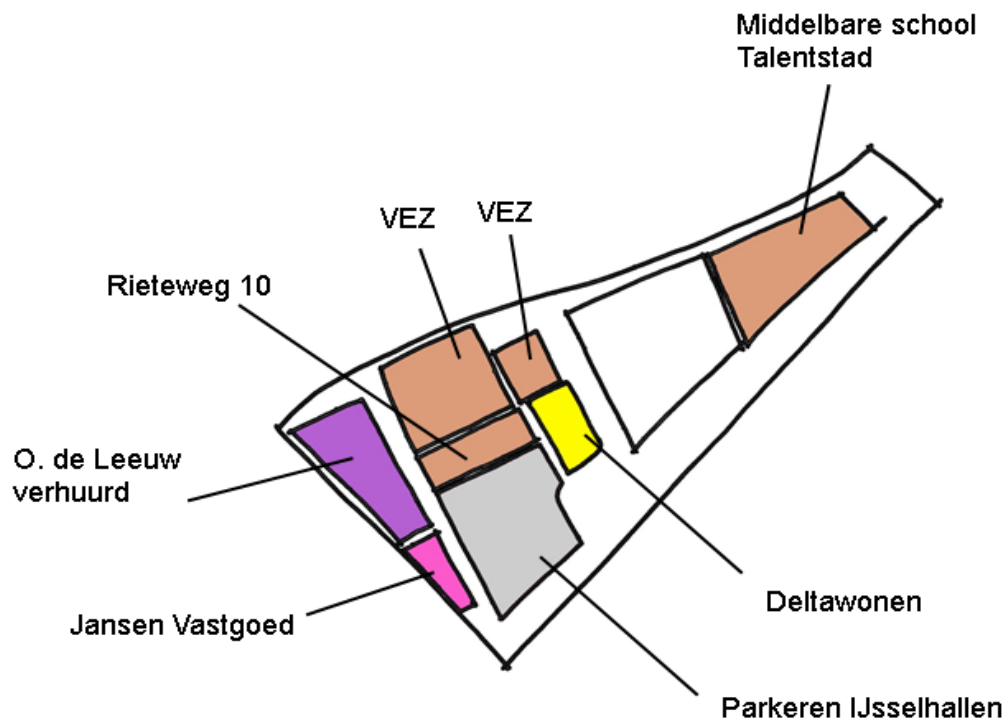
Figuur 3: locaties Rieteweg en Blaloweg

- De Blaloweg: varieert qua grootte tussen ca. 16.000m² en 18.000m² uitgeefbaar en een bouwvlak tussen ca. 13.500m² en 15.000m². De uiteindelijke grootte is afhankelijk van de positionering (t.a.v. Schevemolenpad) en ligging van de nieuwe weg.
- De Rieteweg: ca. 19.000m² uitgeefbaar, met een bouwvlak van ca. 15.700m². De definitieve maatvoering is afhankelijk van de ruimte die nodig is voor het compenseren van de parkeeropgave in het gebied Voorsterpoort Oost.

Op de *Rieteweg-kavel* bevindt zich thans een overloop-parkeerterrein behorende bij de IJsselhallen. Dit deel wordt toegevoegd ten behoeve van de gebiedsontwikkeling Voorsterpoort Oost. Eveneens behoort bij deze kavel de Rieteweg 10-locatie waar nu tijdelijk creatieve bedrijven zijn gevestigd. Daarnaast ligt er nog een locatie waar de VEZ (tijdelijk) parkeerplaatsen heeft.

De *Blaloweg-kavel* ligt braak. Aan de zijde van de Buitengasthuisstraat is nu parkeergelegenheid voor de VEZ. Hier staan monumentale bomen, die onderdeel zijn van het totale cultuurhistorisch waardevolle gebied rond de Buitengasthuisstraat.

Het gebied tussen de beide kavels bestaat uit openbare ruimte, woningen van deltaWonen, de monumentale begraafplaats en de bestaande WRZV-hallen. Tevens is een locatie tegen de snelweg aan in gebruik als depot door de gemeente. Met alle partijen in het gebied, waarvan een aantal ontwikkelplannen in voorbereiding hebben, wordt onderzocht hoe we functioneel en ruimtelijk tot een maximale synergie kunnen komen. Hiervoor wordt afgestemd en samengewerkt in een gebiedscoalitie.



Figuur 4: bestaand programma en functies Voorsterpoort Oost

3. Ambitie en randvoorwaarden eventvoorziening

De nieuwe eventvoorziening krijgt een brede regionale functie en biedt ruimte voor grootschalige evenementen en grote publieksaantallen. Deze eventfunctie is geschikt om te mixen met andere functies in het gebied die elkaar tevens kunnen versterken, bijvoorbeeld op het gebied van parkeren. Zo zal de eventfunctie naast ondersteunende horeca mogelijk ook andere aanvullende functies aantrekken. Het gebied krijgt een multifunctioneel karakter met het accent op ontmoeten en reuring, zo mogelijk in meervoudig ruimtegebruik.

Het uitgangspunt is dat de eventvoorziening zich richt op verschillende doelgroepen: de zakelijke markt (business to business) en consumentenmarkt (business to consumer). Daarbij is het aantrekken van nieuwe doelgroepen ook wenselijk. De nieuwe voorziening sluit aan bij de ambitie van Zwolle Experimentele Hanzestad: het nieuwe gebouw moet bijdragen aan de culturele en economische kracht van de stad en regio Zwolle. Waarmee de verstedelijkingsopgave kan worden waargemaakt. De initiatiefnemer van de eventvoorziening wordt uitgedaagd hier invulling aan te geven.

Programma en functies eventvoorziening

Een professionele en grootschalige indoor eventvoorziening is onderscheidend voor de stad en regio en is aanvullend op het aanbod dat Zwolle momenteel biedt aan culturele eventvoorzieningen als Zwolse Theaters, Hedon en musea. De nieuwe eventvoorziening is van toegevoegde waarde door het aantrekken van verschillende (nieuwe) doelgroepen en door de schaalgrootte met een vloeroppervlak van minimaal 7.000m² tot maximaal 12.000m².

De definitie van meters en vloeroppervlak 'in evenementenland' is uniek. De hierboven genoemde 7.000 m² is als volgt te definiëren (uitleg):

7.000 m² vloeroppervlak betekent een vloeroppervlak aan één gesloten en dat als één ruimte gehuurd kan worden van een exploitant en daarmee functioneel bruikbaar is. Bijvoorbeeld voor een concert of als standruimte voor een beurs. In het geval van een beurs zal met dit formaat ca. 50% verhuurbaar zijn aan standhouders.

Dit vloeroppervlak is exclusief entree, sanitaire, logistieke ruimte, horeca, opslag e.d.

De ontwikkeling van eventfuncties gaat veelal samen met een complementair programma. Om die reden is naast de eventfunctie aanvullend programma wenselijk:

- Leisure (niet gemaximeerd).
- Hotel: maximaal 5.000m² bvo
- Kantoor: maximaal 1.500m² bvo (niet zelfstandig).

De ruimte en het aantal parkeerplaatsen is afhankelijk van het daadwerkelijke programma (mede o.b.v. parkeernorm, mogelijk multigebruik en visie initiatiefnemer op mobiliteit).

Parkeren

De ontwikkeling en het toegestane programma moeten voldoen aan de Regeling Parkeernormen 2016 van de gemeente Zwolle. Een eventvoorziening is een uitzonderlijke functie en moeilijk te vergelijken. Op basis van ervaringscijfers (LAGroup) wordt uitgegaan van 60 parkeerplaatsen per 1.000m² eventruimte. Voor eventueel aanvullend programma anders dan eventprogramma en congresaccommodatie, gelden de normen uit de Regeling Parkeernormen 2016 uitgaande van een gebied "Sterk stedelijk, rest bebouwde kom". De parkeeropgave moet op de beschikbare locaties worden gewaarborgd.

Aanvullend daarop moet de parkeervoorziening vanaf twee kanten worden ontsloten, enerzijds vanwege de doorstroming van het verkeer, anderzijds vanwege veiligheid. Tot slot is er voldoende capaciteit voor fietsparkeren op de beschikbare kavels voor de toekomstige functies.

4. Stedenbouwkundige ambitie

Voorsterpoort Oost ligt als een schakelpunt tussen diverse grootschalige stedelijke ontwikkelingsgebieden in: de IJsselhallenlocatie, de Zwartewaterzone en de Zwartewaterallee. Voorsterpoort Oost wordt daardoor meer en meer onderdeel van het centrumstedelijke weefsel van Zwolle. Maar het kan hier zelf ook een rol in nemen. Met de beschikbaarheid van de locatie is de tijd daar om Voorsterpoort Oost te positioneren in deze stedelijke dynamiek. Woningbouw is hier niet mogelijk om milieutechnische redenen. Voorsterpoort Oost kan wel een rol vervullen in economische groei, werkgelegenheid en maatschappelijke voorzieningen. Met een nieuwe invulling kan in het gebied zelf de ruimtelijke structuur versterkt en verbeterd worden waar het nu nog versnipperd en onbestemd is.

De Rieteweg en de Blaloweg vormen de verbinding met de hierboven genoemde ontwikkelgebieden. De Blaloweg, als onderdeel van de ontsluitingsring van Zwolle, heeft betekenis op bovenlokaal niveau. Het is een verkeersader met ruime groene bermen, een parkway, begeleid door bebouwing in een paviljoenachtige setting. Nieuwe bebouwing moet zich representatief presenteren naar deze weg. De Rieteweg, als poort naar de binnenstad, is compacter van opzet, maar heeft aan de westzijde een brede groenstrook met bomen. Deze kan worden ingezet voor klimaatmaatregelen en blijft dan ook onbebouwd. De compactheid kan worden versterkt door nieuwe bebouwing als een wand langs de Rieteweg te plaatsen. Ook naar de Rieteweg moet nieuwe bebouwing zich representatief oriënteren.

Van een heel andere orde is de Buitengasthuisstraat. Deze is onderdeel van een cultuurhistorisch waardevolle, lange route in de stad en is als zodanig belangrijk. Functies aan deze straat moeten dan ook op deze straat georiënteerd zijn. Aan deze straat bevinden zich bijzondere en kleinschalige historische relictten. Nieuwe bebouwing dient daar met respect op te reageren: een fijne korrel, terugliggende hoogte-opbouw en een menselijke maat zijn hier belangrijk.

De beschikbare ruimte op Voorsterpoort Oost is groot. Volgens de nieuwe Omgevingsvisie Zwolle, onderdeel hoogbouwvisie, mag er ook de hoogte in gebouwd worden. Afhankelijk van het programma kan er ook groot en hoog gebouwd worden, echter met een passende overgang naar het bestaande verdient veel aandacht. Hierboven is al genoemd de Buitengasthuisstraat en omgeving. Maar het betreft ook de VEZ en de school Talentstad.

Het is denkbaar dat niet beide kavels bebouwd zullen worden maar dat er sprake zal zijn van bijvoorbeeld parkeren op maaiveld. Ook dan is de ambitie dat de inrichting een volwaardig, aantrekkelijk en sociaal veilig deel van de stad Zwolle voorstaat. In principe heeft het bebouwen van de Blaloweg locatie prioriteit boven het bebouwen van de Rieteweg locatie.

Voorsterpoort Oost bestaat uit uiteenlopende functies en bouwstijlen. De kunst is om er in de ontwikkeling een gezamenlijke, hoogwaardige identiteit te creëren die de kracht en samenhang van het gebied weerspiegelt. Belangrijk is dan ook dat de gebouwen met elk een eigen signatuur, wel verbinding met elkaar aangaan. De bebouwing presenteert zich midden in de stad en aan de grote doorgaande wegen.

De zichtbaarheid vraagt om een agenda qua architectuur, aansprekend en vernieuwend passend in de strategische positionering van de Experimentele Hanzestad. De verbinding binnen Voorsterpoort Oost geldt ook voor de inrichting van de onbebouwde ruimte. Zo kan Voorsterpoort Oost zich ontwikkelen van een relatief onbekende plek in de stad naar een gebied met een sterke identiteit.

5. Duurzame ambitie

Zichtbaarheid vormt ook een ambitie voor de onbebouwde ruimte. Een ambitie die een groene en zorgvuldige inrichting vraagt. Dit groene casco begeleidt de randen van het gebied. Door het afsluiten van de aansluiting van de Buitengasthuisstraat op de Blaloweg ontstaat de mogelijkheid om ter plaatse een relatief ontspannen en verkeersluw gebied te maken. De ambitie is om hier een centrale ruimte te maken, die de verschillende kavels en functies aan elkaar verknoopt. Er is hier ruimte voor de voetganger, voor interactie (ontmoetingen) en verblijf. De uitstraling is groen en natuurinclusief. De monumentale bomen die hier staan aan de Buitengasthuisstraat blijven behouden in de toekomst.

Ook op de kavels zelf zal sprake moeten zijn van een aantrekkelijke groene uitstraling, eventueel gekoppeld met klimaatmaatregelen zodat meervoudig gebruik van maaiveld het uitgangspunt is. Dit geldt zeker als er een veld met parkeren op maaiveld zal worden gerealiseerd. Een ander aandachtspunt is het benutten van daken. Zoals eerder benoemd biedt de locatie kansen voor volume. Volume die meervoudige functies kan herbergen en waarbij ook een daklandschap kan ontstaan.



Figuur 5: groen raamwerk Voorsterpoort Oost

In Voorsterpoort Oost is nu nog een gescheiden rioolstelsel. Afkoppelen is dus nodig bij nieuwe ontwikkelingen in het gebied. Bij de bouwplannen moet rekening gehouden worden met de berging van regenwater. Er moet berging gevonden worden voor 67 mm regen (t=100 bui).

Vasthouden, bergen en afvoeren is het nieuwe normaal. Hemelwater gaat niet meer het riool in maar wordt afgevoerd via het oppervlaktewater. Het gebied kent nu plekken waar het bij een flinke bui goed nat wordt op straat. Hiervan zijn overlast-meldingen bekend en het blijkt ook uit de kaarten van de Zwolse Adaptatie Strategie (stresstesten). In het gebied is echter nauwelijks oppervlaktewater aanwezig, terwijl bergingsmogelijkheden wel nodig zijn voordat het water wordt afgevoerd via het grotere systeem. Daarom is Voorsterpoort Oost een zogenaamd 'extra kwetsbaar gebied' en staat het op de kaart van het groenblauw Netwerk. Dit is een door de raad vastgestelde kaart waarop het netwerk staat dat Zwolle wil realiseren om klimaatveranderingen op te vangen (wateroverlast en hitte). De structuur voor opvang en afvoer regenwater is onderdeel van de planontwikkeling.

Het heeft de voorkeur dat de energiebehoefte gebiedsbreed wordt opgepakt en er zijn kansen om gebruik te maken van bronnen in de omgeving. Dit moet verder worden onderzocht.

6. Ambitie Mobiliteit

De gebiedsontwikkeling biedt nieuwe kansen voor een sterkere verbinding met de binnenstad en spoorstation. De ambitie om te komen tot een nieuwe functiemix in het gebied biedt tevens kansen een (nabijgelegen) mobiliteitshub nader te verkennen. Het combineren van verschillende functies van mobiliteit (fiets, auto, wandelen, OV, e.d.) in een hub kan een belangrijke rol krijgen in de beoogde verbinding tussen stadsdelen.

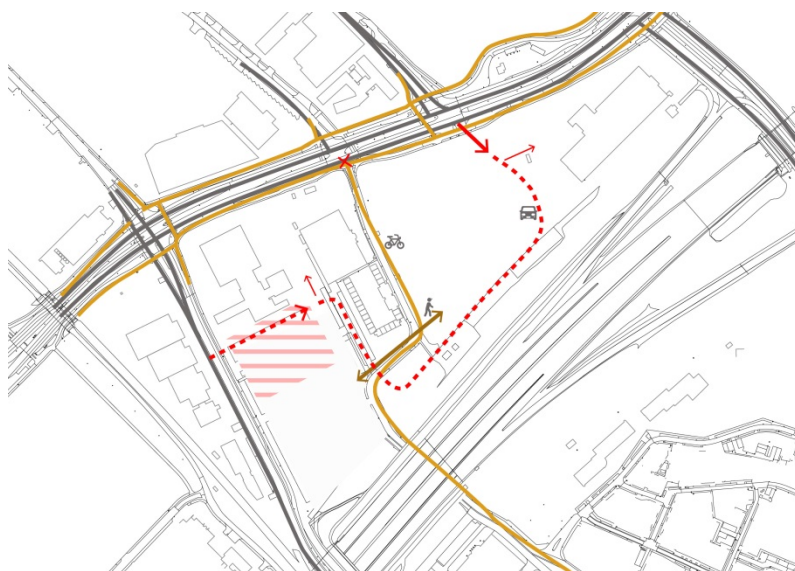
Binnen het gebied Voorsterpoort Oost zelf betekent de gebiedsontwikkeling ook een verbetering van de bestaande verkeersstructuur in en rondom het gebied. Het uitgangspunt daarbij is dat de bestaande functies en de nieuwe ontwikkeling(en) toekomstbestendig en duurzaam bereikbaar zijn. Tegelijkertijd moet hierdoor het openbaar gebied veiliger, prettiger en toegankelijker worden.

Door een nieuwe ontsluitingsweg tussen de Blaloweg en de Rietweg wordt het hele gebied goed aangesloten op het hoofdwegennet (stadsring). De route door het gebied heeft uitsluitend een functie voor het ontsluiten van de functies in het gebied en niet als doorgaande route tussen de Rietweg en

de Blaloweg. Door deze route wordt het mogelijk het gebied aan één zijde in te rijden en aan de andere zijde uit te rijden. De hoofdontsluiting van het gebied is de aansluiting op de Blaloweg.

De benodigde kruising met de Blaloweg voor deze weg is al gerealiseerd. Op deze nieuwe weg dient ook de aanwezige school (Talentstad) aangesloten te worden en verderop wordt ook de toegankelijkheid van de VEZ gewaarborgd.

Gezien de verkeersdrukke wordt voorsnog rekening gehouden met drie voorsorteevakken het gebied uit en één rijstrook in. Het principe voor de nieuwe ontsluiting is bekend op basis van een daadwerkelijke ontwikkeling wordt de definitieve configuratie bepaald.



Figuur 6: Indicatie toekomstige ontsluiting

De Buitengasthuisstraat wordt autoluw ingericht en de aansluiting voor autoverkeer op de Blaloweg wordt opgeheven.

Het gebied rondom de onderdoorgang van de A28 en de overgang naar de Kamperpoort moet vanuit het belang vanuit beiden kanten van het gebied worden verbeterd en ontworpen. Een verbinding tussen de beide gebieden is cruciaal. De uitwerking hiervan is één van de vervolggaven.

Parkeren

De verscheidenheid aan functies in het gebied Voorsterpoort Oost leidt tot een complexe parkeeropgave in het gebied. Tegelijkertijd biedt de verscheidenheid ook kansen voor dubbel- en/of multigebruik. Op dit moment is het parkeeraanbod van 470 parkeerplekken als volgt verdeeld.

Locatie	Aantal parkeerplaatsen
Onder de Linden	63
Langsparkeren Buitengasthuisstraat	53
Buitengasthuisstraat tussen Rieteweg 10 en woningen	76 (waarvan 40 op terrein DeltaWonen)
Talentstad /op grond van RWS	89
Talentstad / op eigen terrein	6
WRZV / op eigen terrein	20
Rieteweg 10 / tijdelijk voor de VEZ	48
VEZ / eigen terrein	115
Totaal	470

- In het gebied zijn 35 woningen aanwezig met een eigen parkeervraag. Voor deze woningen wordt op basis van de te hanteren parkeernorm (1.5 voor sociale huur), uitgegaan van een parkeerbehoefte van 53 parkeerplaatsen.
- De parkeerbehoefte van de VEZ is op termijn 504 parkeerplaatsen (piekmomenten).

Doordat de locaties in het gebied worden herontwikkeld en de ambitie bestaat om het parkeren in het gebied efficiënter en waar mogelijk in dubbelgebruik functie te combineren, verdwijnt er een aantal parkeerplaatsen die openbaar toegankelijk zijn. Onderstaand zijn de huidige parkeermogelijkheden weergegeven.



De beschikbaarheid van het aantal parkeerplaatsen naar de toekomst is gewaarborgd doordat parkeerplaatsen worden gecompenseerd in het gebied. Zowel met de VEZ als met Talentstad wordt gezocht naar de mogelijkheden om de behoefte aan parkeercapaciteit en optimalisatie te combineren.

7. Afsluiting en vervolg

Met dit document wordt de basis voor de gebiedsontwikkeling, de nieuwe eventvoorziening en de daarbij horende selectie gelegd. Daarmee vormt dit document het vertrekpunt voor de verdere planuitwerking, zoveel mogelijk in samenwerking met de partners uit de gebiedscoalitie.