



UITWERKING GEBIEDSAMBITIE VOORSTERPOORT OOST

Inhoudsopgave

Op Weg naar de 4e economische topregio	3
LOCATIE IN ZWOLSE CONTEXT - strategische agenda binnenstad	4
programma voorsterpoort oost	5
RUIMTELIJKE VISIE Voorsterpoort Oost - leidende principes	6
Ruimtelijke visie	7
thema STEDENBOUW	8
thema OPENBARE RUIMTE	9
thema BEELDKWALITEIT EVENTHAL	10
thema KLIMAAT	11
thema MOBILITEIT	12
thema MILIEU	13
thema CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE	14
thema BODEM	15
Raakvlakken inrichting openbaar gebied en kavels	16
plangrens	17
toelichting MILIEU	18

Ruimtelijke agenda Voorsterpoort Oost:

Begin 2021 is de gebiedsambitie Voorsterpoort Oost vastgesteld. Dit voorliggende document is een uitwerking op de gebiedsambitie Voorsterpoort Oost. Deze gebiedsontwikkeling (voortzetting van de ontwikkeling die al gaande is) houdt in dat we het gebied transformeren van voorheen een meer functioneel bedrijventerrein naar een gemengd stedelijk gebied met stadsprogrammaen bijpassende inrichting. Een dergelijke gebiedsontwikkeling is ook gaande in het naastgelegen gebied Voorsterpoort West, ingezet met het vaststellen van de Ontwikkelagenda Voorsterpoort in 2019. Programma dat hier een passende plek krijgt, zijn bijvoorbeeld een sporthal, uitbreiding woonboulevard en nu ook een eventhal. Daarmee neemt de diversiteit van het publiek/de gebruikers van de gebieden verder toe. De stad groeit en daarmee wordt dit gebied steeds meer onderdeel van het centrum. Tevens is het gebied een belangrijke brug tussen centrum en wijken als Stadshagen. Samen met actuele opgaven als het klimaat zijn dat redenen om integraal naar de gebieden te kijken. Daarbij is de Omgevingsvisie Zwolle gebruikt als vertrekpunt.

Ruimtelijke ingrepen die bijdragen aan de gebiedsontwikkeling:

- Verblijfsklimaat vergroten door vergroenen en openbare ruimte beter afstemmen op de grote diversiteit aan gebruikers.
- Klimaatbestendig maken (waterbuffer/afvoeren en hittestress tegengaan).
- Uitgangspunten bebouwing (eenduidigheid inrichting / rooilijnen/ samenhang en opwaardering uitstraling).
- Opwaarderen/toevoegen ontsluiting waardoor het gebied beter toegankelijk wordt en beter kan functioneren. Introductie stomp principe.

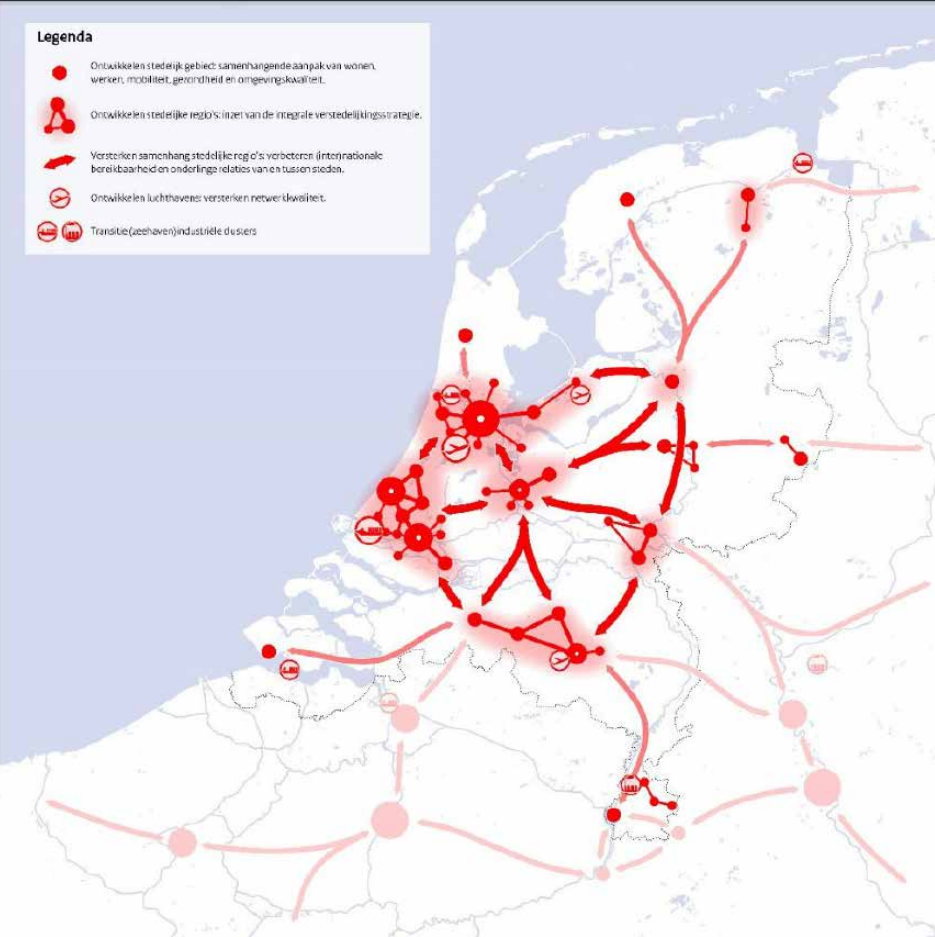
Doel:

Van anoniem werkgebied naar meer stedelijk gemengd dynamisch gebied (functiemenging (scholen, sporthal, kantoren, woonboulevard, gemengd creatief programma). De stad Zwolle groeit waardoor er een verstedelijkingsagenda ontstaat voor het centrum van de stad. Daarmee verandert de positie van dit gebied en ligt het straks in de periferie van de Binnenstad. Dat vraagt goede verbindingen en een zorgvuldige inrichting.

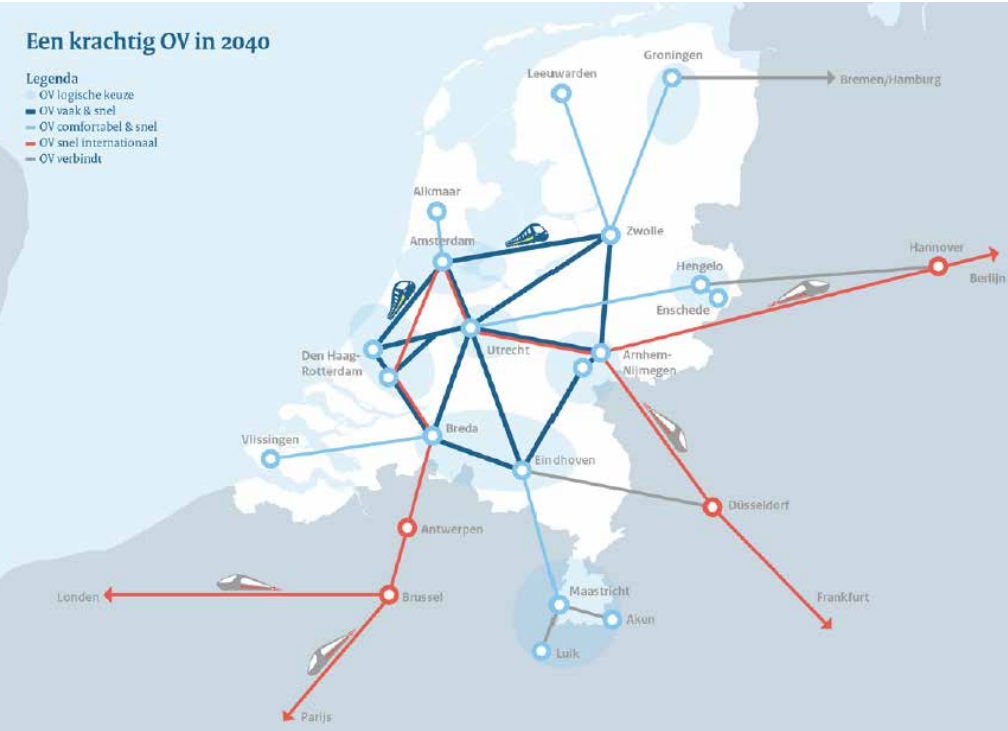
Leeswijzer:

Dit document bevat de gemeentelijke koers en agenda voor de ruimtelijke ontwikkeling van Voorsterpoort Oost. Het is een uitwerking van de vastgestelde Gebiedsambitie Voorsterpoort Oost (januari 2021). Waar in de gebiedsambitie vooral op hoofdlijnen ambities zijn vastgesteld, gaat deze uitwerking verder in op hoe we daar invulling aan willen geven. Het richt zich daarbij vooral op de mogelijke komst van een eventhal met bijbehorend programma en daarvoor benodigde ruimtelijke ingrepen. Het masterplan van de VEZ is daar waar relevant meegenomen in dit document. Mochten zich andere ontwikkelingen voor gaan doen in dit gebied, dan zullen daar als vertrekpunt dezelfde principes gelden.

Op Weg naar de 4e economische topregio

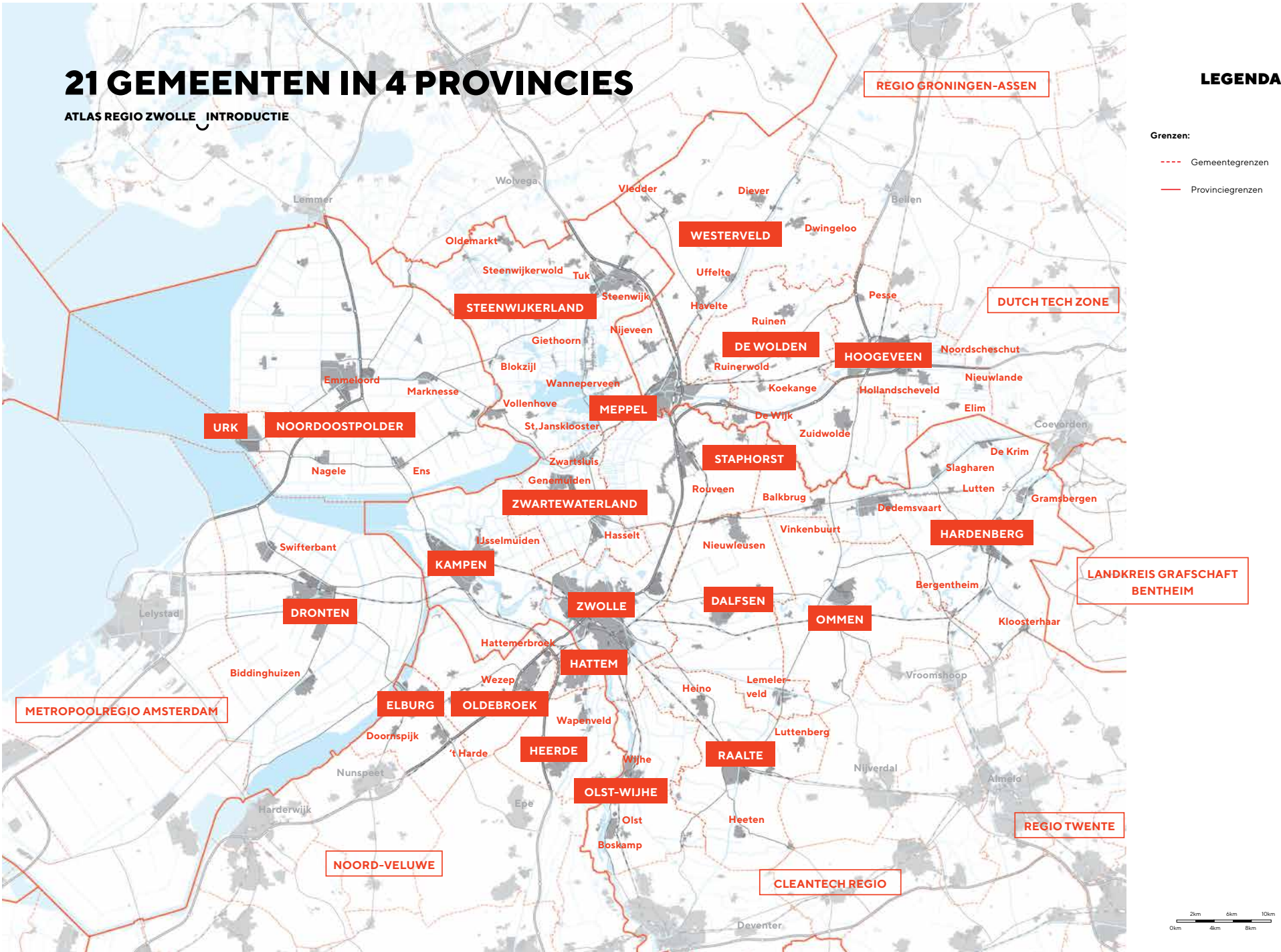


De stedelijke regio's die het Stedelijk Netwerk Nederland vormen, waaronder regio Zwolle (bron Novi).



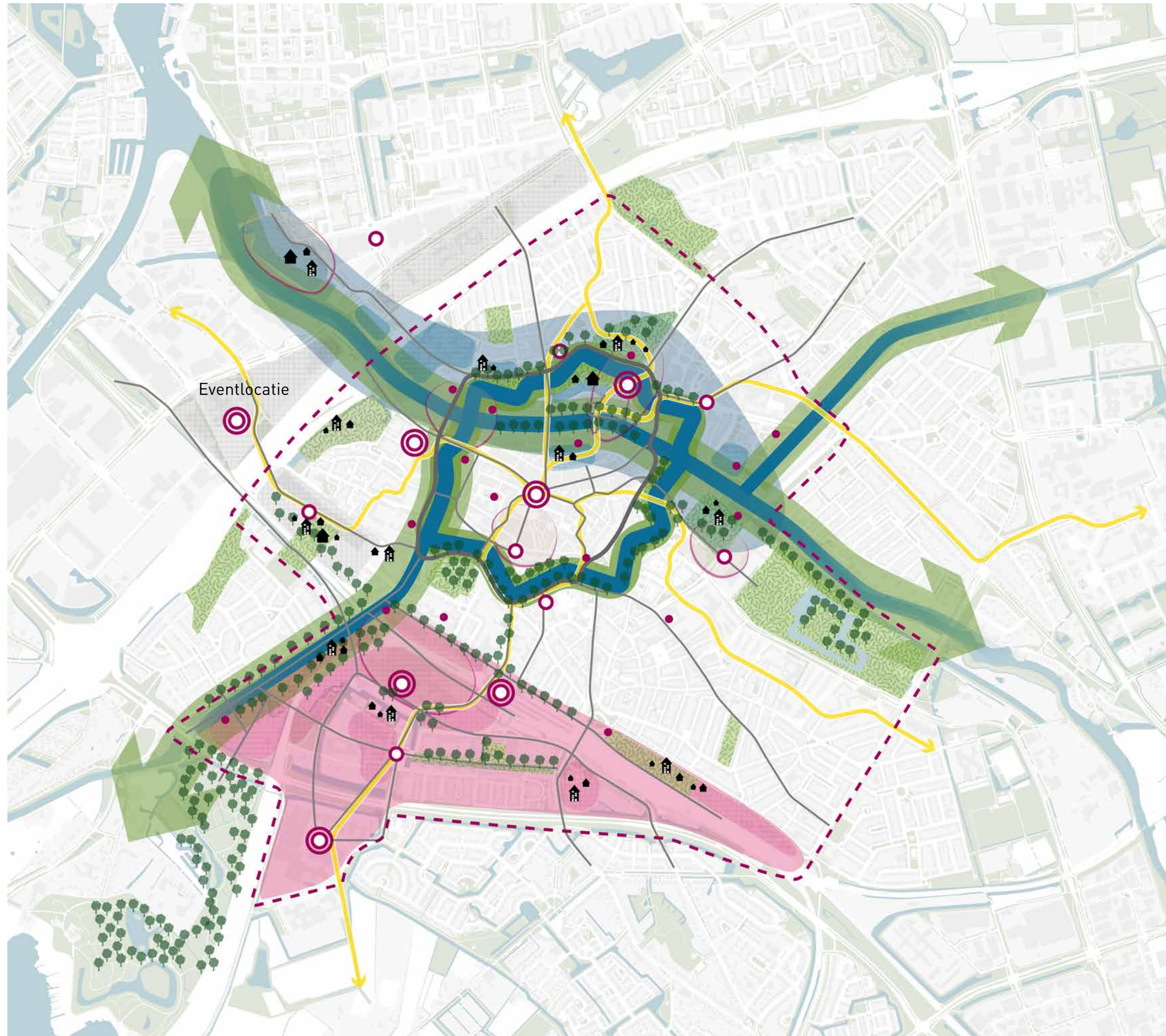
OV 2040 met Zwolle als belangrijk knooppunt (bron Rijksoverheid, Toekomstbeeld Openbaar Vervoer 2040)

Zwolle groeit en bloeit als nooit tevoren. De Zwolse binnenstad bruist, de Fundatie is een nationaal begrip in de culturele sector. We werken lokaal, regionaal en nationaal volop samen om kansen te benutten; kansen voor economische groei en voor versterking van onze bereikbaarheid. Niet voor niets verwelkomen we veel nieuwe inwoners, van binnen en van buiten de regio. Zwolle staat in de schijnwerpers. We zijn belangrijk voor de regio en voor Nederland. (bron Ontwerp-Omgevingsvisie Zwolle)



Regio Zwolle is een samenwerkingsverband van 22 gemeenten en 4 provincies.

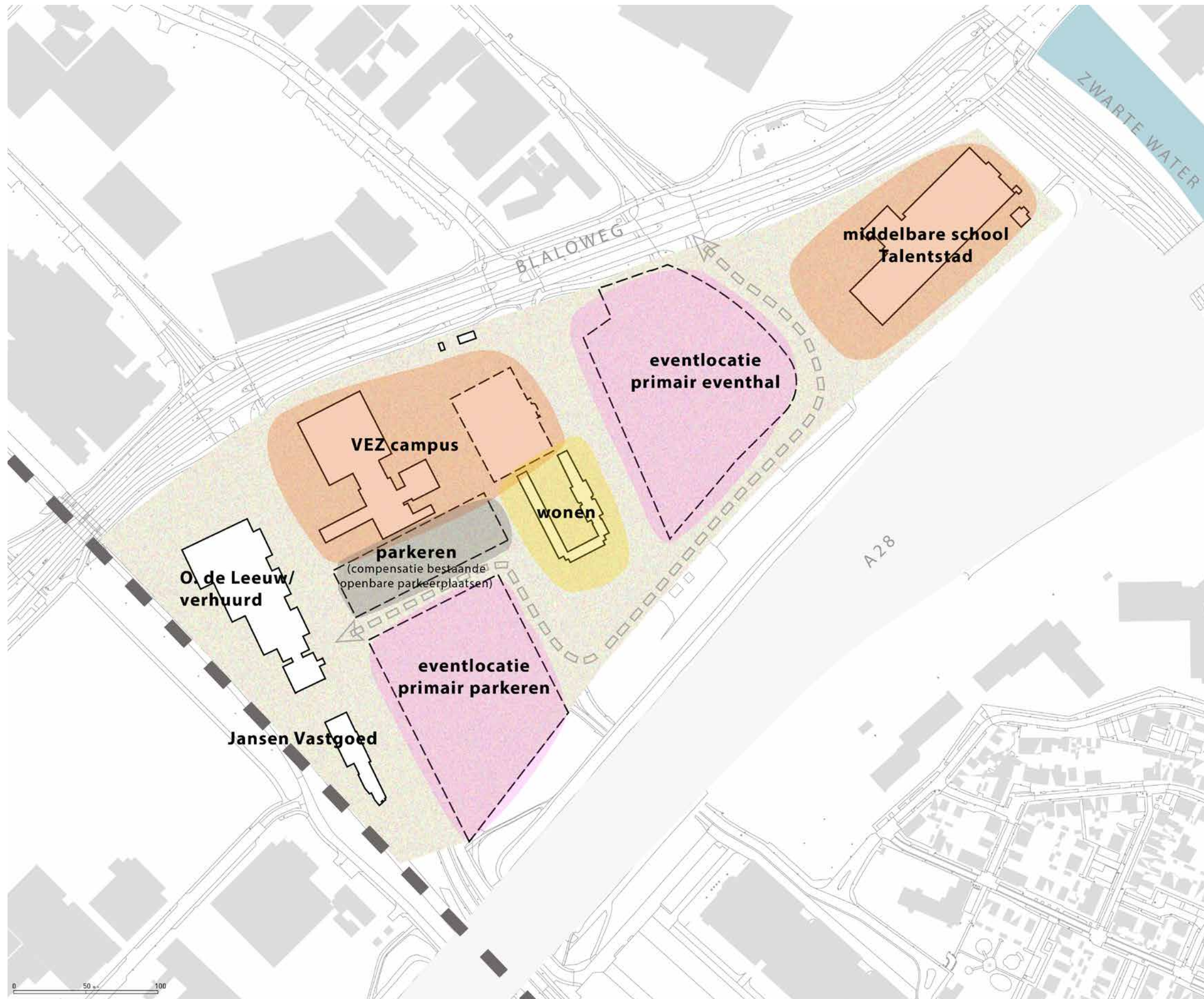
LOCATIE IN ZWOLSE CONTEXT - strategische agenda binnenstad



Zwolle groeit en wil haar economische en culturele positie verder uitbreiden. Deze verdere verstedelijking van Zwolle zal gepaard gaan met een schaalvergroting van binnenstad en spoorzone naar een groter centrumgebied. Voorzieningen voor stad en regio krijgen een plek in een grotere kring rond de huidige binnenstad. Ook Voorsterpoort Oost wordt zo onderdeel van een groter centrumgebied. (bron Concept Strategische Agenda Binnenstad Zwolle). We maken een groter centrumgebied met programma's die op stedelijk gebied betekenis hebben en die onderling goed verbonden zijn en die goed verspreid zijn.

Het kaartje hiernaast vormt een eerste conceptversie van een programmatische en ruimtelijke verkenning.

PROGRAMMA VOORSTERPOORT OOST



Doel is programmatische samenhang. We nodigen partijen uit om ook die samenwerking aan te gaan.

Voorsterpoort Oost past in een reeks van ontwikkelgebieden: de Stadsruit (Omgevingsvisie Zwolle). 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 NSstation.

RUIMTELIJKE VISIE Voorsterpoort Oost - leidende principes

-een gezicht naar de Blaloweg en A28

De opgave voor Voorsterpoort Oost is om ontwikkelingen en kansen te faciliteren die een meerwaarde bieden voor (regio) Zwolle en haar inwoners. Het gebied straalt deze regionale reikwijdte met ambitie en hoogwaardige kwaliteit uit naar de omliggende wegen, met name de A28 en de Blaloweg.

-van rand van de stad naar stedelijk centrumgebied

Met de ontwikkeling en groei van Zwolle heeft Voorsterpoort Oost een centrale ligging in de stad gekregen en is daarmee een belangrijk overgangsgebied naar de binnenstad geworden. Nieuw programma wordt aangegrepen om de nieuwe stedelijkheid van Zwolle te vertalen in de gebouwen. Dat uit zich in bijvoorbeeld een stapeling van programma en volumes, hoogbouw als oriëntatiepunten die zichtbaar zijn vanaf bijvoorbeeld de binnenstad, daklandschappen.

-ruimtelijke samenhang

De positionering van de gebouwen en de functies zijn zo gekozen dat ze een herkenbaar samenhangend verhaal maken en ze versterken elkaar. Hoogtes en volumes zijn op elkaar afgestemd. Gebouwen en buitenruimte zijn in samenhang ontworpen. De architectuur is passend bij de andere bebouwing en plannen in het gebied: stoer, modernistisch, industrieel.

-centrale verblijfsplek als verbindend element

Midden in Voorsterpoort Oost ligt een centrale ruimte. De historische Buitengasthuisstraat met haar monumentale bomen, monumentale begraafplaats en historisch bepaalde, kleinschalige bebouwing geven een bijzonder waardevolle betekenis aan deze plek. De ontwikkelingen in het gebied zoals de VEZ campus sluiten hier in de toekomst mogelijk op aan. Hier ligt ook de verbinding met Kamperpoort, het nieuwe Veemarktterrein en de binnenstad. Nieuwe functies voegen zich met levendige plinten en menselijke maat en versterken de sociale veiligheid en verblijfskwaliteit. De auto is hier te gast.

-een doorlopend maaiveld (tapijt)

Voorsterpoort Oost bestaat uit een doorlopend tapijt waar de verschillende gebouwen en functies op staan en ruimtelijk een relatie aangaan. Groen is nadrukkelijk onderdeel van het tapijt. Rond de gebouwen en parkeervelden ligt een groene zoom van minimaal 3-5m. Er is zo min mogelijk sprake van hekken, en is het toch noodzakelijk, dan liggen de hekken binnen de groene zoom. Gebouwen worden zo paviljoens die in een groen landschap liggen. Ook de infrastructuur wordt ontworpen met groene bermen. Bestaande bomen worden behouden.

-stevige maat van bebouwing en openbare ruimte

De bebouwing van Voorsterpoort Oost is van een forse schaal. Nieuwbouw voegt zich daarnaar. Ook de inrichting van de openbare ruimte verhoudt zich hiertoe: deze verhoudt zich tot de forse schaal en bestaat uit robuuste elementen die geschikt zijn voor de diverse functies in het gebied.

-STOMP

De STOMP-methode methode is leidend bij de ontwerpopgaven voor infrastructuur en bij de inrichting van de openbare ruimte. Dat betekent prioriteit geven aan Stappen (wandelers), en vervolgens kijken naar Trappen (fietsers) dan het OV en Mobility as a service en tot slot de personenauto's. Belangrijk is een goede verbinding van het gebied met de binnenstad en het NS-station. Het is denkbaar dat er wellicht ooit een extra OV-station of OV-hub aan de Rieteweg komt en dat moet niet onmogelijk worden gemaakt.

-klimaatrobuust

Zowel de openbare ruimte als de private kavels doen mee in het klimaatrobuust maken van het gebied. Dat betekent lokaal water bergen en voorkomen van verdroging. Er wordt onderzocht of een afvoer van het water onder de A28 door gerealiseerd kan worden. Het gebied is comfortabel ingericht voor de mensen die hier moeten zijn: ze ervaren geen hittestress.

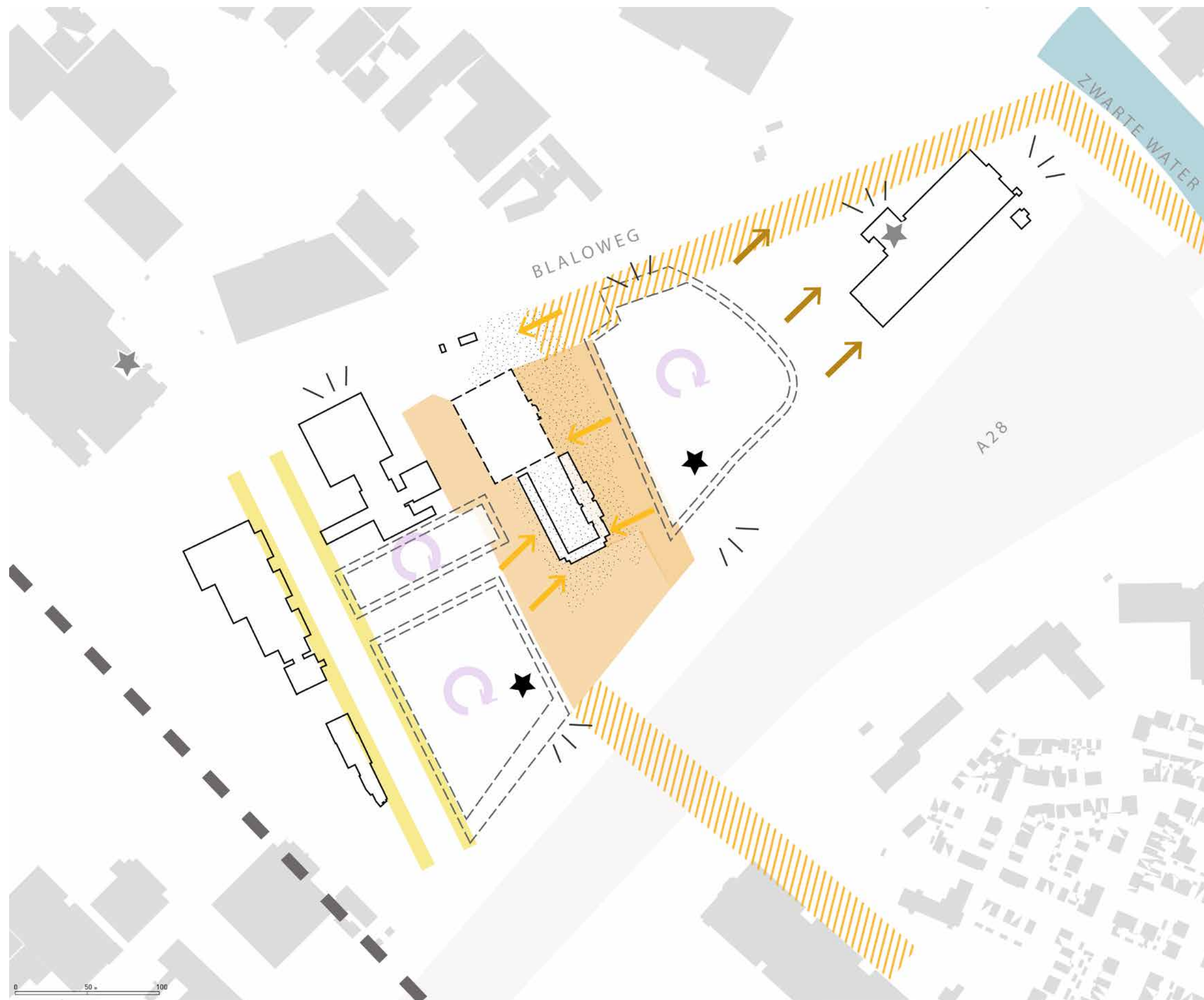
RUIMTELIJKE VISIE



Ruimtelijke visie VP Oost:

- doorlopend tapijt
- centrale verblijfsplek
- verbindingen naar de stad
- uitstraling naar de Blaloweg en de A28
- nieuwe weg
- niet onmogelijk maken OV/hub/station
- bestaande bebouwing
- ontwikkelvelden
- fietsroute
- monumentale bomen
- hoofdgroenstructuur
- groene zoom Blaloweg
- groenblauwe klimaatzone

thema STEDENBOUW



De bebouwing presenteert zich midden in de stad en aan de grote doorgaande wegen. De Blaloweg, als onderdeel van de ontsluitingsring van Zwolle, heeft betekenis op bovenlokaal niveau. Het is een verkeersader met ruime groene berm, 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. 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.

Het is denkbaar dat niet beide eventkavels 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 (de Rieteweg als stadsstraat, zie ook de Omgevingsvisie Zwolle). In principe heeft het bebouwen van de Blaloweg locatie prioriteit boven het bebouwen van de Rieteweg locatie.

Bebouwing

- samenhang, levendige plinten en entrees
- aan centrale plein en
- aan routes
- begeleiding Rieteweg met bebouwing of groen (wensbeeld stedelijke stadsstraat, zie Omgevingsvisie Zwolle)
- met aandacht ontworpen aan alle zijden
- mogelijk hoogteaccent, locatie indicatief, als markeringspunt/ in zichtlijn
- huidig hoogteaccent
- zorgvuldige overgang naar cultuurhistorisch waardevol gebied / naar de school
- cultuurhistorisch waardevol gebied
- uitstraling naar de Blaloweg; zichtbaarheid naar de A28



thema OPENBARE RUIMTE

De openbare ruimte brengt samenhang in het gebied. Daarom heeft het de voorkeur dat zoveel mogelijk onbebouwde ruimte vanuit dezelfde principes wordt ontworpen. Daarbij zijn functies niet teruggetrokken op een eigen kavel achter een hek. De gewenste beleving is juist tegenovergesteld, alsof de gebouwen los op een doorlopend maaiveld (een 'tapijt') staan. Groen is nadrukkelijk onderdeel van het tapijt. Rond de gebouwen en parkeervelden ligt een groene zoom van minimaal 3-5m. Er is zo min mogelijk sprake van hekken, en is het toch noodzakelijk, dan liggen de hekken binnen de groene zoom. Gebouwen worden zo paviljoens die in een robuust groen landschap liggen. Ook de infrastructuur wordt ontworpen met groene berm. Bestaande bomen worden behouden.

Voor de nieuwe weg gaan we uit van een luw profiel: 30km/uur, een vriendelijk straatbeeld, overtuigend aan weerszijden in het groen gelegen, met ruimte voor de voetganger. In de verdere uitwerking van het gebied, als ook meer bekend is over het toe te voegen programma en de omvang daarvan, zal dit profiel verder gedetailleerd worden. De referentiebeelden hieronder dienen ter inspiratie.



Parkeerplaatsen op maaiveld (maar ook in bebouwde vorm) met voldoende groen onder meer vanwege hit-testress en comfort.



Voorplein met voldoende ruimte voor de te verwachte bezoekersstromen, verblijfskwaliteit en groen.



Profiel nieuwe weg met groene berm en een groene zoom om de op de private kavels.

thema BEELDKWALITEIT EVENTHAL



Herkenbare, gastvrije entree die tegelijk een krachtige hoofdvorm maakt en levendig is.



Mooi samenspel tussen volumes die de schaal verkleinen (menselijke maat). Slimme architectuuraccenten (vensters). Overgang tussen binnen en buiten/levendigheid door een voorruimte met terras, luifel en uitnodigende plint.



Geleding en onderscheid in het volume, met name aan de meest zichtbare zijden.

Ambitie

Specifiek voor de eventhal denkt de gemeente aan een expressief gebouw, dat daarmee een uithangbord vormt voor de stad en regio. Het gebouw of complex voelt als een welkom in het gebied Voorsterpoort Oost en voegt zicht in het gebied. De ontwikkeling van de bebouwing is aansprekend en vernieuwend, passend bij de Experimentele Hanzestad. Het wordt een fijne plek om te zijn voor bezoekers en inwoners van Zwolle.

- Er is sprake van een krachtige hoofdvorm. Bij meerdere volumes zijn deze slim geleed en samengesteld.
- Er is een herkenbare entree, die uitnodigt tot gebruik en gastvrij toont.
- Inzet op voldoende levendigheid aan de meest zichtbare zijden (zijde Blaloweg en Buitengasthuisstraat).
- Alle gevelzijden van het gebouw zijn met aandacht ontworpen, ook de loading docks (geen rommelige achterkantsituaties).
- Er is sprake van een goede detaillering en de gebruikte materialen verouderen op een duurzame manier.
- Nachtarchitectuur en reclame zijn onderdeel van de architectuur en zijn mee ontworpen.

Bovenstaande tekst en beelden zullen gelden als toetsingscriteria voor het welstandsadvies (specifiek over de eventhal).



Overgang tussen binnen en buiten door terugliggende plint met opbouw en slimme architectuuraccenten (vensters).



Geleding van het volume waardoor een interessant spel ontstaat in combinatie met de entree.



Warme materialen, stoere architectuur met oog voor de menselijke maat, samenhang met architectuur van omliggende panden (bron: Masterplan VEZ)



Expositie als onderdeel van het totaalontwerp



Dynamiek en aantrekkelijk nachtbeeld

thema KLIMAAT

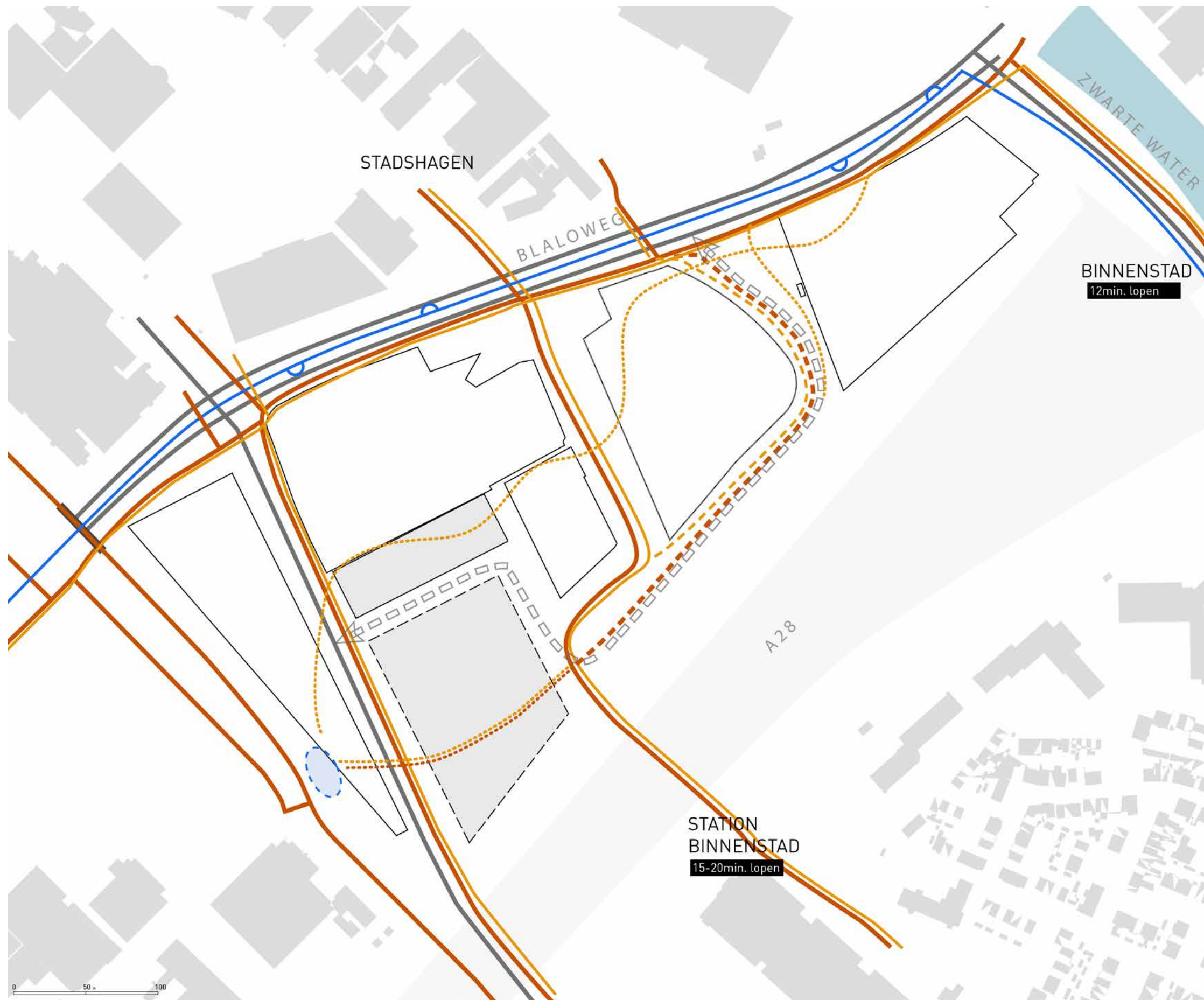


Klimaat

- berging Rietweg en afvoer onder de A28 door (onderdeel gebiedsoverstijgende klimaatopgave); is in onderzoek
- mogelijk lokaal bergingsgebied met afvoer naar Rietweg; is in onderzoek
- stromingsrichting overtollig hemelwater
- hooggelegen gebied huidig
- ontwikkeld gebied, met hoog vloerpeil en opgave berging op kavel 70mm, hittestress voorkomen
- klimaatambitie VEZ



thema MOBILITEIT



Met de aanleg van de nieuwe weg krijgt het gebied een fijnmaziger netwerk van wegen. Daarmee wordt het gebied toegankelijker en krijgt het meer samenhang dan nu het geval is.

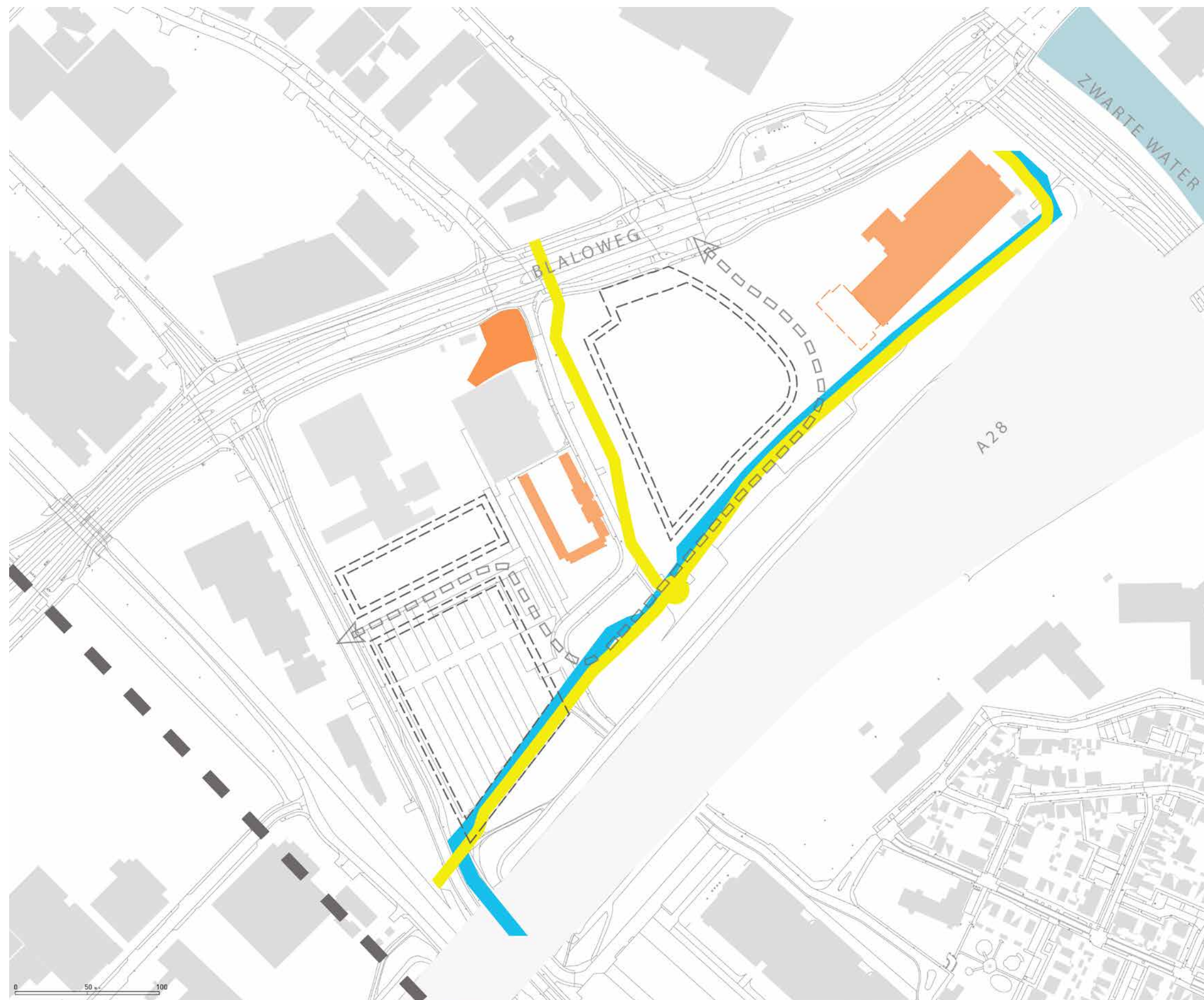
Vanuit de gedachte om de prioriteit te leggen bij wandelen (STOMP-principe), is er aanvullend aan de nieuwe weg een wens vanuit de gemeente om los van de autoroute een wandelmogelijkheid door het gebied te hebben. Deze zou de Rieteweg met de Katerdijk verbinden. Mocht er ooit sprake zijn van een OV halte (of OV-hub) om en nabij de Rieteweg, dan is het wenselijk om ook daar een wandelroute mee te verbinden.

*[zie legenda]: de bestaande functie is parkeren, het is bespreekbaar dat dit was/is wordt voortgezet, onder voorwaarde dat dit terrein kwalitatief wordt verbeterd, conform de ambities uit dit document.

Mobiliteit

- voetgangersroute bestaand
- nieuw indicatief
- wens
- fietsroute bestaand
- nieuw indicatief
- wens
- busroute bestaand
- eventuele komst OV-hub of voorstadhalte niet onmogelijk maken.
- autoroute bestaand
- autoroute nieuw indicatief; ontsluiting kavels nader te bepalen
- verwachte functie was/is primair parkeren, mits opwaardering*
- parkeerplaats (compensatie bestaande openbare parkeerplaatsen)

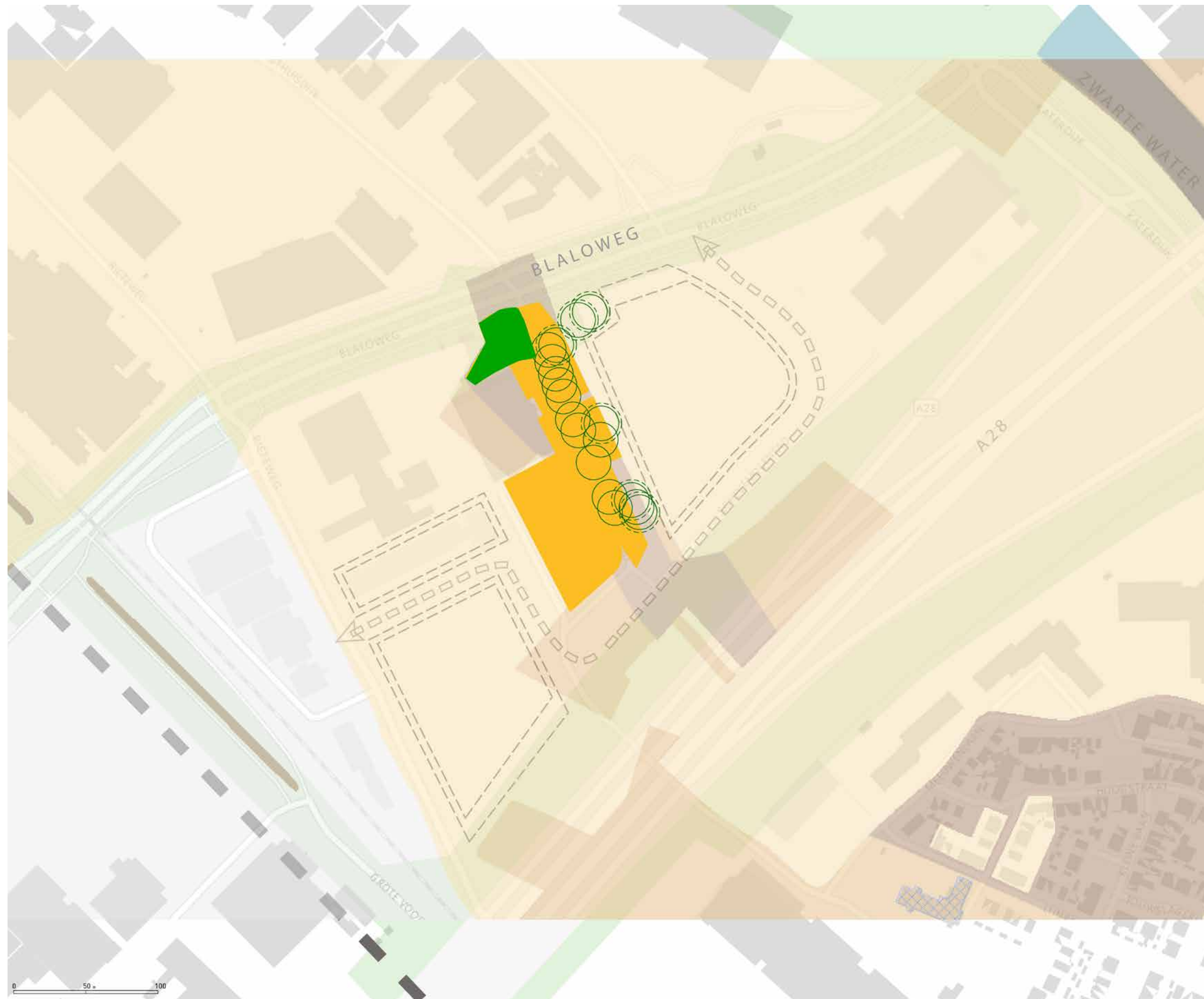
thema MILIEU



Milieu

- gasleidingzone
- waterleidingzone
- geluidsgevoelige functies

thema CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE

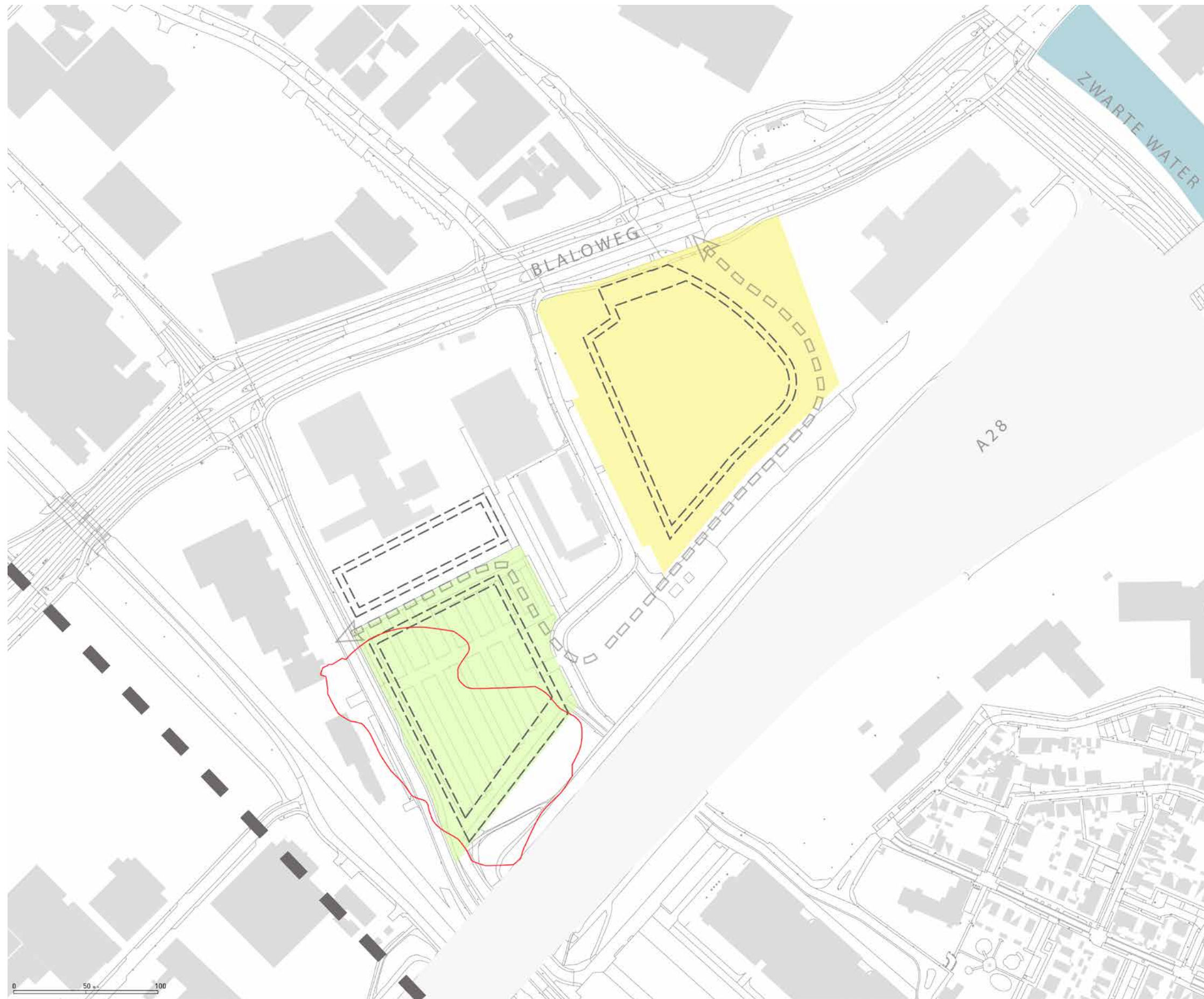


Cultuurhistorie en archeologie

- gemeentelijk monument
- monumentale boom
- dubbelbestemming cultuurhistorische waarde
- hoge archeologische verwachting (90%)
- archeologische verwachting (50%)



thema BODEM

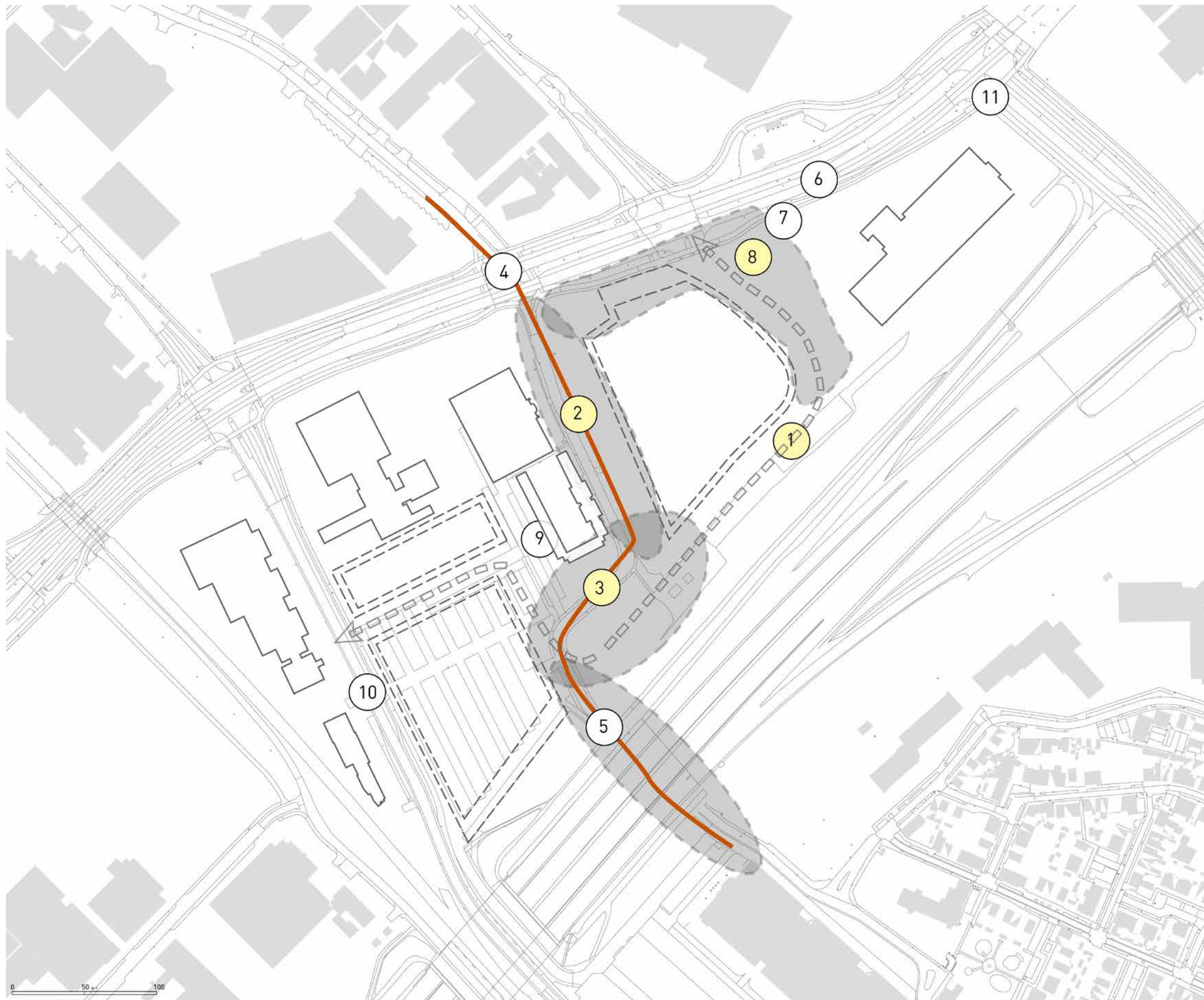


Bodem

- PFAS gehalte overschreidt de max waarde voor "landbouw en natuur" niet.
- PFAS gehalte overschreidt de max waarde voor "wonen en industrie" niet.
(bron rapport Mateboer 16-02-2021)
- contour stortlocatie
(bron rapport Hunneman 9-03-2021)



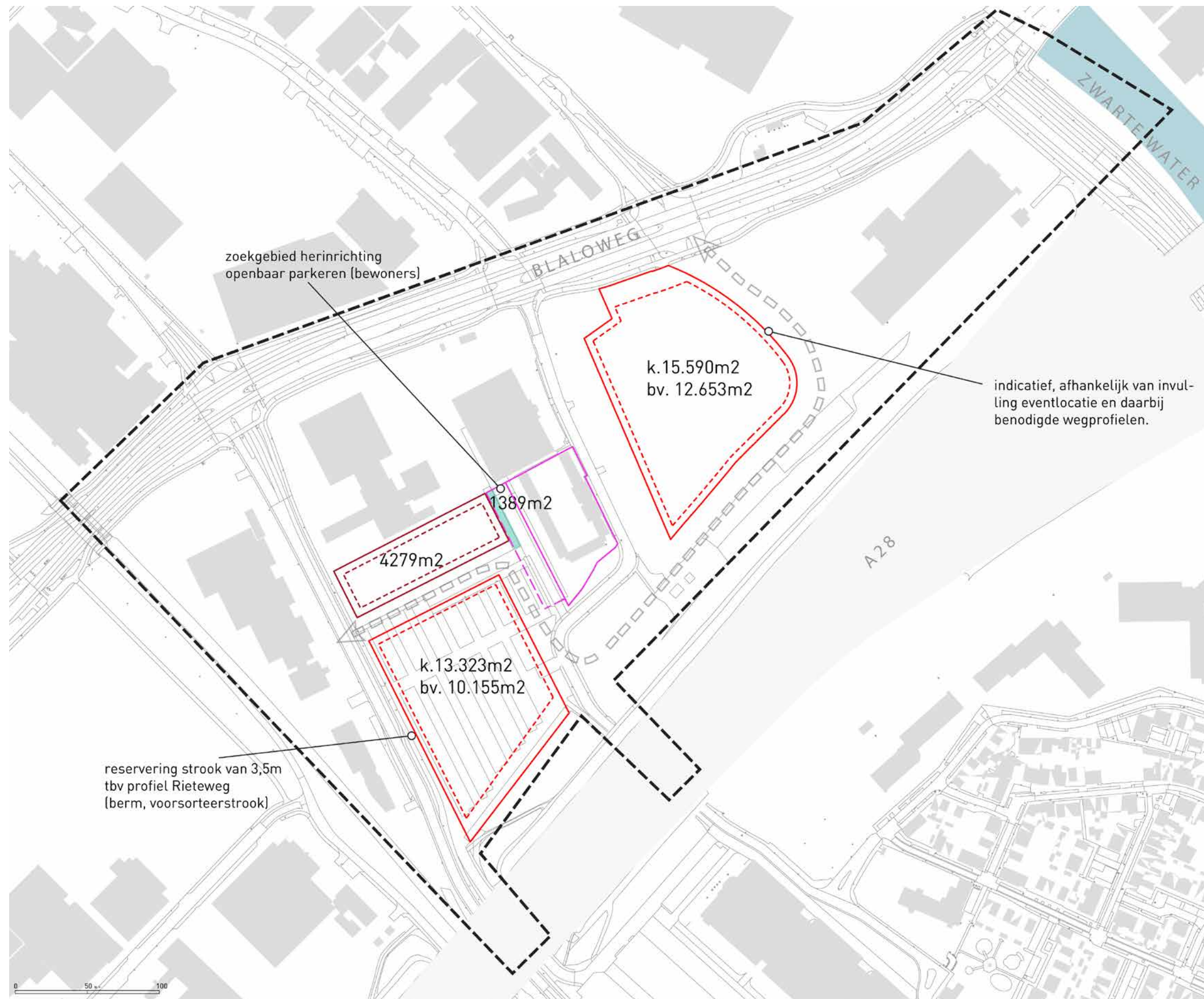
Raakvlakken inrichting openbaar gebied en kavels



- gemeentelijke opgave
- gezamenlijke opgave

- 1 ontwerp nieuwe weg inclusief aansluiting Rieteweg-Blaloweg; ontsluiting kavels nader te bepalen
- 2 Buitengasthuisstraat herinrichten
- 3 inrichten centrale ruimte
- 4 aansluiting Blaloweg-Buitengasthuisstraat herinrichten.
- 5 aansluiting op Kamperpoort herinrichten naar fiets- en wandelroute
- 6 ontsluiting Talentstad herinrichten
- 7 ontsluiting trafo herinrichten
- 8 groenblauwnetwerk inpassen
- 9 zoekgebied herinrichting openbaar parkeren (bewoners)
- 10 onderzoeken klimaatzone Rieteweg (Groenblauwe Netwerk)
- 11 onderzoeken oversteek langzaam verkeer

PLANGRENS



Plangrenzen

- gebiedsontwikkeling Voorsterpoort Oot
- indicatief, uitgeefbare kavels
- maximale bouwvlak (5m terug t.o.v. kavelgrens; 15m terug t.o.v. Blaloweg, buiten leidingenzone aan A28)
- reservering openbare parkeerplaatsen
- perceel DeltaWonen
- zoekgebied herinrichting openbaar parkeren (bewoners)
- eigendom VEZ

toelichting MILIEU

Ten behoeve van de ontwikkeling van de eventhal, alsmede de benodigde bestemmingsplanwijziging, is behoefte aan informatie over de milieuaspecten die met deze ontwikkeling samenhangen. In deze memo wordt ingegaan op een aantal milieuaspecten die tenminste van belang zijn. Dit betreffen de onderstaande aspecten:

- Geluid
- Bedrijven en milieuzonering
- Luchtkwaliteit
- Stikstof
- Bodem
- Externe veiligheid
- Aanmeldnotitie m.e.r.

In onderstaande tekst is per aspect ingegaan waarmee tenminste rekening mee gehouden moet worden in het kader van de planontwikkeling en/of het bestemmingsplan.

Geluid

Een eventhal, leisure en hotel betreffen geen geluidgevoelig objecten. Geluidhinder vanuit de omgeving op de beoogde plannen binnen het plangebied vormt dus geen aandachtspunt.

De beoogde plannen binnen het plangebied kunnen zelf echter wel tot geluidhinder leiden bij geluidgevoelige objecten in de omgeving. In de directe omgeving zijn een aantal geluidgevoelige objecten aanwezig:

- De woningen van Deltawonen aan de Buitengasthuisstraat;
- Het onderwijsgebouw van Talentstad aan de Blaloweg;
- Begraafplaats (vanuit goede ruimtelijke ordening)

De ligging van deze objecten is opgenomen in bijlage 1.

Deze geluidgevoelige objecten dienen beschermd te worden tegen geluidhinder afkomstig van omliggende geluidbronnen.

Er zijn meerdere aandachtspunten:

- Directe hinder als gevolg van de bedrijfsactiviteiten (zie ook aspect 'bedrijven en milieuzonering').
- Indirecte hinder als gevolg van stemgeluid en de verkeersaantrekkende werking van het plan. Hier zijn geen wettelijke normen voor, maar dit dient bij een planologische procedure wel in beschouwd te worden genomen vanwege de 'goede ruimtelijke ordening'.
- In het kader van de 'goede ruimtelijke ordening' dient ook rekening te worden gehouden met de aanwezige monumentale begraafplaats.

Het beoogde plan voorziet ook in de aanleg en/of reconstructie van wegen. Hierbij dient ook bepaald te worden wat de invloed hiervan is op omliggende geluidgevoelige objecten. De Wet geluidhinder is hiervoor het uitgangspunt als toetsingskader.

Het plangebied ligt in en maakt onderdeel uit van de geluidszone Voorst (een gezonde industrieterrein). Er zijn met de ontwikkeling geen zware bedrijfsactiviteiten (met veel geluidsproductie) voorzien, de beoogde ontwikkeling geeft daarom geen probleem/conflicteert niet met de geluidszone Voorst. Er dient bij de aanvraag van een omgevingsvergunning wel een zonetoets gedaan te worden door de zonebeheerder.

Bedrijven en milieuzonering

In het kader van bedrijven en milieuzonering dient beschouwd te worden of de beoogde functies passend zijn in de omgeving en geen hinder veroorzaken voor omliggende functies.

De beoogde functies (evenementenhal, hotel en leisure) zelf zijn vooral gevoelig ten aanzien van het aspect gevaar (externe veiligheid) en niet of in mindere mate ten aanzien van stof, geur en geluid. Om te bepalen of de beoogde functies passen op deze locatie dient in de omgeving vooral gekeken te worden naar risicobronnen voor 'externe veiligheid'. Hier wordt nader op ingegaan onder het aspect 'externe veiligheid'

Om te beoordelen of de beoogde functies hinder veroorzaken voor omliggende functie kan in eerste instantie de VNG publicatie 'be-

drijven en milieuzonering' (2009) gehanteerd worden. Een eventhal en leisure activiteiten (denk aan bowlingbaan, bioscoop en casino) zijn te categoriseren als milieucategorie 2 activiteiten met een richtafstand van 30 meter in een rustig gebied of 10 meter in een gemengd gebied. In onderhavige situatie is sprake van een gemengd gebied, vanwege de functiemenging in de omgeving en de aanwezige hoofdinfrastructuur. Rekening dient te worden gehouden met een minimale richtafstand van 10 meter tussen de beoogde functies in het plangebied en de voor hinder gevoelige functies (woningen en school) in de omgeving.

Luchtkwaliteit

Een evenementenhal, leisure en hotel vallen niet onder de definitie 'gevoelige bestemming' op grond van het Besluit gevoelige bestemmingen.

De realisatie van het plan leidt wel tot een toename van verkeer. In het kader van de bestemmingsplanprocedure dient getoetst te worden of het plan niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Hiervoor is inzicht nodig in de omvang van het plan.

Stikstof

Gezien de ligging van het plangebied nabij stikstofgevoelige habitats in Natura 2000-gebieden (Rijntakken en Uiterwaarden Zwarte Water en Vecht beide op ca. 2km afstand) is een onderzoek naar stikstofdepositie nodig.

Dit is mogelijk een knelpunt gezien het vervallen van de PAS en onze ervaring met andere projecten in de buurt.

Bodem

Wordt separaat informatie over aangeleverd.

Externe veiligheid

Een evenementenhal, leisure en hotel worden, afhankelijk van het oppervlak en de hoeveelheid mensen die er kunnen verblijven gedurende de dag als een (beperkt) kwetsbaar object beschouwd en zijn daarmee gevoelig functies in het kader van externe veiligheid.

In de omgeving van het plangebied zijn risicobronnen aanwezig voor externe veiligheid, te weten:

- Hoge druk aardgasleiding N-570-20
- Hoge druk aardgasleiding N-570-23
- Transport van gevaarlijke stoffen over de Rijksweg A28
- Inrichtingen (bedrijven) waar handelingen met / opslag van gevaarlijke stoffen plaats vindt;

De risicobronnen zijn opgenomen in een figuur in bijlage 2.

Hoge druk aardgasleidingen

Door en net langs het plangebied lopen twee hoge druk aardgasleidingen van de Gasunie voor transport van gas. De plaatsgebonden risicocontour van deze leidingen is waarschijnlijk slechts enkele meters breed, maar daarmee dient wel rekening te worden gehouden bij planvorming. Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied ter verantwoording van het groepsrisico. De verantwoording van het groepsrisico dient plaats te vinden in het bestemmingsplan.

Rijksweg A28

Het plangebied ligt niet binnen de plaatsgebonden risicocontour en het plasbrandaandachtsgebied. Deze vormen dus geen belemmering. Het plangebied ligt wel binnen het invloedsgebied ter verantwoording voor het groepsrisico. De verantwoording van het groepsrisico dient plaats te vinden in het bestemmingsplan.

Risicovolle inrichtingen

Op het bedrijventerrein Voorst zijn bedrijven aanwezig waar handelingen met en/of opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Gelet op de afstand tot het plangebied vormt het plaatsgebonden risico en groepsrisico geen belemmering.

Gemeentelijk beleid

Conform het gemeentelijk beleid rondom externe veiligheid ligt het plangebied in zone 2, 3 en 4 van de zogenaamde stroomzone.

-Zone 2 = invloedsgebied BLEVE (0 – 250m)

-Zone 3 = invloedsgebied brandbaar gas (0 – 300m)

-Zone 4 = invloedsgebied toxisch gas (0-1500m of meer)

Binnen zone 2 gelden de volgende uitgangspunten:

- Bevorderen: functies met een hoge mate van zelfredzaamheid e/o lage personendichtheid e/o lage kwetsbaarheid (gebiedstypen: kantoren en voorzieningen, bedrijventerrein licht en zwaar)

- Beperken/uitsluiten: functies met een hoge personendichtheid en een laag zelfredzaamheidsniveau, o.a. grote zorgcomplexen, ziekenhuizen, basisscholen, peuterspeelzalen, kinderdagverblijf, gevangenis (gebiedstype groen stedelijk)

Inrichting:

- oHoogbouw met hoge personendichtheid zoveel mogelijk beperken (aantal gebouwen en aantal bouwlagen) en zo ver mogelijk van de transportroute af projecteren.

- oBij verdeling personendichtheid over gebied rekening houden met groepsrisico (van de weg af verdichten, spreiding objecten met hoge personendichtheid)

- oBij indeling panden kwetsbare functies (bijvoorbeeld kantine) zoveel mogelijk van de transportroute af (risicoluwe zijde) situeren.

Minimaal 2 vluchtroutes en aanrijdroutes hulpdiensten met voldoende capaciteit. De vluchtroutes moeten van de bron (transportroute) af gericht zijn.

Maatregelen:

- oMaatregelen om de vluchttijd en -mogelijkheden te vergroten en maatregelen om de gevolgen van brand zoveel mogelijk te beperken: bijvoorbeeld brandwerend glas, voldoende bluswatervoorzieningen (bv. in de vorm van vijvers).

- oCentrale afgrendelen van het luchtcirculatiesysteem of andere maatregelen aan nieuwe gebouwen of specifieke bestaande gebouwen die veel mensen huisvesten om de schuilmogelijkheden in geval van een toxisch gas te vergroten.

- oNaast fysieke maatregelen dient er ook voldoende aandacht te zijn voor risicocommunicatie en het voorbereiden/oefenen van bewoners/werknemers op het handelen bij een calamiteit. Het verdient aanbeveling om dit gebiedsgericht op te pakken bijvoorbeeld in de vorm van parkmanagement.

- oNaast specifieke maatregelen gericht op een BLEVE gelden voor zone 2 ook de maatregelen voor zone 3 en 4 (tegen brandbaar en toxisch gas).

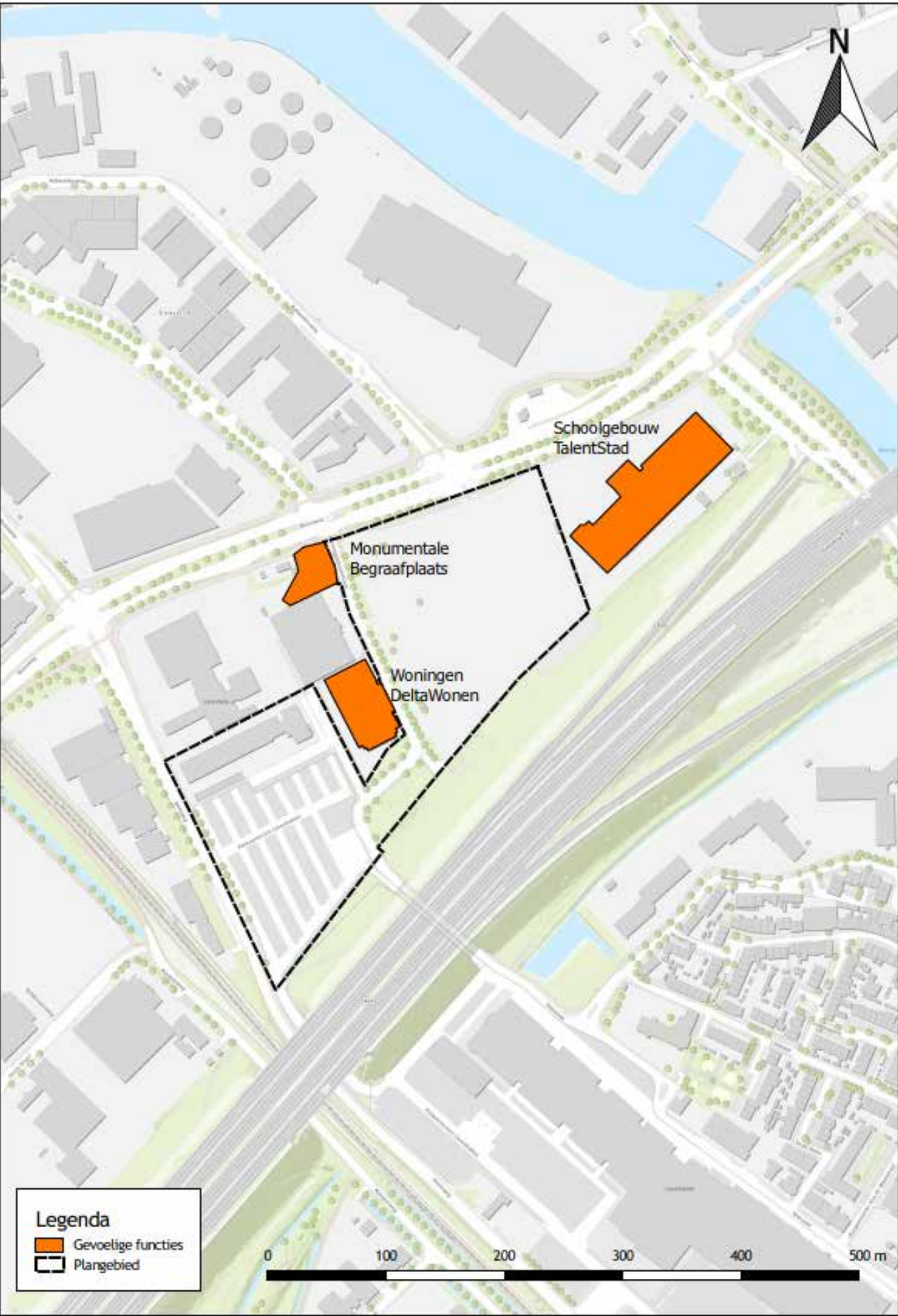
Zie voor verdere toelichting Beleid gemeente Zwolle:

<https://www.zwolle.nl/sites/default/files/2009-07-10-gebiedsgericht-beleidskader-externe-veiligheid.pdf>

Aanmeldnotitie m.e.r.

Bij een nieuw bestemmingsplan dient een aanmeldingsnotitie MER gemaakt te worden. Het voornemen valt namelijk onder D 11.2 van het besluit MER “De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen”. De aanmeldingsnotitie is vormvrij wanneer het plan onder de drempelwaarden van een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer, valt.

Bijlage 1: Voor geluid gevoelige functies in directe omgeving plangebied



Bijlage 2: Risicobronnen volgens Signaleringskaart

