

7 JANUARI 2025

MARKTCONSULTATIE- DOCUMENT

BESLOTEN MARKTCONSULTATIE - INDOOR EVENTVOORZIENING ZWOLLE

Referentie:

Boo4442/250107/PM/ISO:JPo

BRINK

INHOUDSOPGAVE

01	Inleiding	1
01.01	Aanleiding	1
01.02	Opdrachtgever	1
01.03	Doel van deze marktconsultatie en doelgroep	1
01.04	Context	1
02	Opgave en aanpak	3
02.01	De opgave	3
02.02	Aanpak	3
03	Procedure	5
03.01	Planning	5
03.02	Indiening	5
03.03	Mondelinge toelichting	5
03.04	Afronding	5
03.05	Deelnamevoorwaarden	5
04	Bijlagen	7
04.01	Gebiedsvisie Voorsterpoort Oost	7
04.02	Vragenlijst	8

01 INLEIDING

01.01 Aanleiding

Sinds de sluiting van de IJsselhallen zijn er in Zwolle geen permanente faciliteiten meer voor grote evenementen. Gemeente Zwolle wil na deze sluiting een nieuwe grootschalige indoor eventvoorziening naar de stad halen. De gemeente heeft echter geen plannen om zelf het initiatief te nemen voor de ontwikkeling en gaat ervan uit dat de realisatie en exploitatie volledig een private aangelegenheid zullen zijn. Wel erkent de gemeente het belang van een dergelijke voorziening voor de regio en wil daarom de komst ervan stimuleren en waar mogelijk faciliteren.

01.02 Opdrachtgever

De opdrachtgever van deze marktconsultatie is gemeente Zwolle, die behoort tot de twintig grootste gemeenten van Nederland. Voor deze opgave beperkt de rol van de gemeente zich tot het opstellen van de uitvraag, het initiëren en faciliteren van de ontwikkeling, en mogelijk het aanbieden van een locatie. Daarnaast verwacht de gemeente een eenmalige financiële bijdrage te leveren aan de realisatie van de benodigde infrastructuur. De gemeente vervult daarnaast haar publiekrechtelijke taken. De gemeente heeft Brink gevraagd om een marktconsultatie uit te voeren.

01.03 Doel van deze marktconsultatie en doelgroep

Het doel van deze consultatie is om advies in te winnen over de opgave en bijbehorende aanpak die de gemeente voorstelt. Ook wil de gemeente onderzoeken of ondernemers geïnteresseerd zijn in de uitvoering van de opgave. De gemeente heeft voor deze marktconsultatie een selectie van ondernemers uitgenodigd die volgens de gemeente behoren tot de doelgroep voor de uitvoering van de opgave, zoals ontwikkelaars, beleggers en exploitanten en waarvan de gemeente verwacht dat zij mogelijk interesse hebben om bij de uitvoering van deze opgave betrokken te worden.

01.04 Context

De sluiting van de IJsselhallen in 2023 werd ruim van tevoren aangekondigd. In 2021 formuleerde de gemeente daarom een ambitie voor een nieuwe eventvoorziening en startte een verkoopprocedure voor de locatie Voorsterpoort Oost. In juli 2023 besloot de gemeente om deze verkoopprocedure stop te zetten en niet tot gunning over te gaan, omdat de gestelde randvoorwaarden te beperkend bleken. Begin 2024 is een evaluatie uitgevoerd van deze vroegtijdig beëindigde verkoopprocedure. Diverse aanbevelingen uit deze evaluatie zijn relevant voor deze nieuwe marktconsultatie:

- Bied ruimte voor de ontwikkeling van een breed scala aan functies.
- Laat de keuze voor doelgroepen over aan de ondernemer.
- Houd de minimaal geëiste omvang van de eventvoorziening beperkt.
- Wees voorzichtig met het stapelen van ambities.
- Geef de ondernemer de vrijheid om zelf creatieve oplossingen te bedenken.
- Overweeg een gefaseerde ontwikkeling met één of meerdere GO/NOGO-momenten.

Bij de formulering van de nieuwe opgave houdt de gemeente rekening met deze aanbevelingen. De opgave is complex en ongewoon, en de markt is beperkt. Voor gemeente Zwolle is het belangrijk dat de eventvoorziening daadwerkelijk wordt gerealiseerd én succesvol wordt. In 2018 organiseerde de gemeente al een marktconsultatie voorafgaand aan de eerdere aanbestedingsprocedure. De omstandigheden zijn echter veranderd. Omdat de gemeente onlangs een nieuwe aanpak voor de opgave heeft geformuleerd, heeft zij recentelijk via Tendersnet een openbare marktconsultatie

georganiseerd. Deze openbare marktconsultatie heeft niet tot de gewenste hoeveelheid inzendingen geleid. Daarom wordt ditmaal een besloten marktconsultatie georganiseerd.

02 OPGAVE EN AANPAK

02.01 De opgave

De opgave omvat de ontwikkeling, financiering, realisatie, het beheer en de exploitatie van een indoor eventvoorziening. Deze voorziening moet geschikt zijn voor zowel zakelijke evenementen (B2B) als consumentgerichte evenementen (B2C). Het is mogelijk om naast de evenementenvoorziening ook andere functies te realiseren. Deze functies hoeven niet direct de evenementenfunctie te ondersteunen, maar mogen hier ook niet mee in conflict zijn. Het doel van eventuele extra functies is om de haalbaarheid van de eventvoorziening te vergroten.

Gemeente Zwolle stelt voor dat de eventvoorziening wordt gerealiseerd op de locatie Voorsterpoort Oost. Deze locatie wordt door middel van een aanbestedingsprocedure verkocht aan een ondernemer. De ondernemer die de locatie koopt, is verantwoordelijk voor de ontwikkeling, financiering, realisatie, het beheer en de exploitatie van de eventvoorziening.

Voorsterpoort Oost ligt in een gemengd gebied met bedrijven en winkels, aan de zuidwestelijke rand van de stad, langs de snelweg A28. Deze locatie heeft enkele bijzonderheden:

- In de directe omgeving van het plangebied liggen woningen. Deze woningen vormen een risico tijdens de planvorming (zoals het verkrijgen van de omgevingsvergunning) en tijdens de exploitatie van de voorziening (in verband met mogelijke overlast).
- De locatie bestaat uit twee delen, verbonden door een smalle strook grond. De kortste loopafstand tussen beide delen van de locatie is ongeveer 100 meter.
- De afstand van de locatie tot station Zwolle bedraagt ongeveer 1,5 kilometer. Een belangrijk deel van de route tussen de locatie en het station is op dit moment onaantrekkelijk. Hoewel er bushaltes zijn op kortere afstand dan het station, kunnen ondernemers en bezoekers de bereikbaarheid met het openbaar vervoer als minder gunstig ervaren. Daar staat tegenover dat de bereikbaarheid per auto uitstekend is.
- Het huidige bestemmingsplan is niet in lijn met het beoogde gebruik van de locatie. Daarom moet er een nieuw omgevingsplan worden vastgesteld of een besluit worden genomen dat bouw in afwijking van het bestemmingsplan toestaat.

Hoewel de locatie Voorsterpoort Oost momenteel het uitgangspunt is, is deze locatie nog niet definitief. De gemeente is dan ook geïnteresseerd in suggesties voor alternatieve locaties in Zwolle. De vragenlijst biedt de mogelijkheid om een of meer alternatieve locaties aan te dragen.

Als bijlage bij dit document is de gebiedsvisie Voorsterpoort Oost toegevoegd, met daarin meer informatie over de opgave en de locatie. Sinds 2020 is deze gebiedsambitie niet meer gewijzigd. De gemeente is voornemens om de gebiedsambitie na deze marktconsultatie bij te stellen. Op deze manier kan zij eventuele bevindingen vanuit de marktconsultatie hierin verwerken.

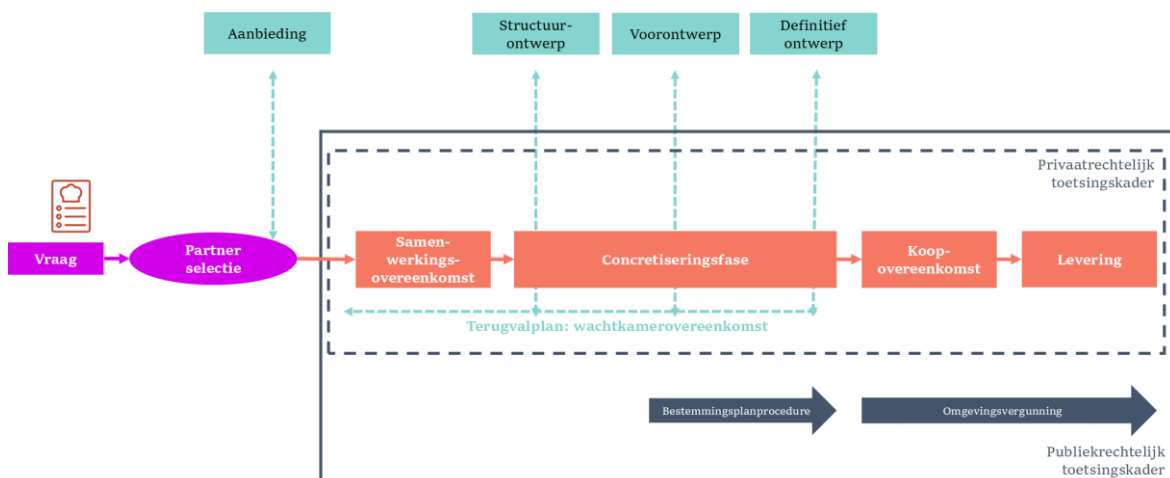
02.02 Aanpak

De gemeente heeft het volgende ontwikkelproces voor ogen. De gemeente verkoopt de locatie pas aan de ondernemer nadat deze met succes een concretiseringsfase heeft doorlopen. Voordat het zover is, organiseert de gemeente een aanbesteding in de vorm van een partnerselectie. Hiervoor stelt zij eisen en wensen op waaraan ondernemers moeten respectievelijk kunnen voldoen. Geselecteerde ondernemers doen een inschrijving die bestaat uit een profielbeschrijving (van hun

organisatie) en een aanpak. De gemeente contracteert de inschrijver die zij het meest geschikt vindt. Dit gebeurt op basis van een samenwerkingsovereenkomst.

In de concretiseringsfase die hierop volgt, moet de ondernemer aantonen dat de uitwerking van de eventvoorziening voldoet aan de eisen van de gemeente; en aan de wensen waarvan de ondernemer in de aanbesteding heeft toegezegd ze te gaan vervullen. De gemeente toetst daarnaast of de uitwerking voldoet aan de publiekrechtelijke eisen. In de samenwerkingsovereenkomst worden toetsmomenten vastgelegd, die dienen als GO/NOGO-momenten.

Zodra de gemeente heeft vastgesteld dat de ondernemer voldoet aan de privaatrechtelijke eisen uit de samenwerkingsovereenkomst en een ontvankelijk omgevingsplan is opgesteld, wordt een koopovereenkomst voor de grond gesloten. De levering van de grond vindt plaats zodra alle benodigde vergunningen onherroepelijk zijn. Visueel ziet het proces er als volgt uit:



Voor de uitvoering van de opgave zoekt de gemeente een (consortium van) ondernemer(s) die beschikt over de juiste kennis en ervaring om de opgave te ontwikkelen, realiseren, financieren, beheren en exploiteren. De gemeente wil graag dat de ondernemer (of het consortium) een realistisch en haalbaar plan maakt. De wens van de gemeente is dat de eventvoorziening zo snel mogelijk in gebruik wordt genomen, maar kwaliteit is belangrijker dan snelheid.

Op 8 juli jl. heeft een raadsdebat plaatsgevonden over dit onderwerp. Via de volgende link zijn de openbare stukken van deze raadsvergadering in te zien:

[Agenda Zwolle - Raad Raadsdebat Vervolprocedure eventvoorziening maandag 8 juli 2024 20:30 - 22:00 - iBabs Publieksporaal \(bestuurlijkeinformatie.nl\)](#)

03 PROCEDURE

03.01 Planning

De gemeente hanteert de volgende planning voor de marktconsultatie:

Verzending uitnodigingen tot deelname	Dinsdag 7 januari 2025
Uiterste datum van ontvangst schriftelijke antwoorden op vragenlijst	Maandag 20 januari 2025
(Eventuele) verzending uitnodigingen voor een individuele mondelinge toelichting	Donderdag 23 januari 2025
Individuele mondelinge toelichtingen	Donderdag 30 januari 2025 en vrijdag 31 januari 2025

Deelnemers aan de marktconsultatie kunnen aan bovenstaande planning geen rechten ontlelen. De gemeente behoudt zich het recht voor om de planning aan te passen.

03.02 Indiening

Ondernemers die denken een bijdrage te kunnen leveren aan de marktconsultatie worden verzocht om de antwoorden op de vragen uit bijlage 04.02 voor de genoemde datum per e-mail te verstrekken aan Yvonn Mieremet: YMP.Mieremet@zwolle.nl. De antwoorden moeten in de Nederlandse taal worden ingevuld in het daarvoor bestemde Word-sjabloon. Gemeente Zwolle verzoekt de ondernemers om hiervoor niet meer dan 1.600 woorden te gebruiken.

03.03 Mondelinge toelichting

De gemeente kan deelnemers uitnodigen om een mondelinge toelichting te geven op hun schriftelijke antwoorden. De gemeente bepaalt na ontvangst van de schriftelijke antwoorden of en zo ja welke deelnemers worden uitgenodigd voor deze toelichting. De mondelinge toelichting duurt ongeveer een uur per deelnemer en vindt plaats op het gemeentekantoor aan het Lübeckplein 2 in Zwolle op de genoemde data. Deelnemers die worden uitgenodigd mogen met maximaal drie personen aan de mondelinge toelichting deelnemen. Deelnemers zijn niet verplicht om een mondelinge toelichting te komen geven.

Als een deelnemer niet wordt uitgenodigd voor een mondelinge toelichting, mag hij hieruit niet concluderen dat zijn schriftelijke antwoorden niet nuttig zijn. Het kan zijn dat de antwoorden zo duidelijk zijn dat er geen toelichting nodig is. Het al dan niet uitnodigen heeft evenmin gevolgen voor een eventueel vervolg, zoals een aanbestedingsprocedure.

03.04 Afronding

De marktconsultatie wordt afgerond met een verslag. Indien gemeente besluit om op een later moment een aanbesteding te organiseren dan wordt dit verslag bij de aanbestedingsdocumenten gevoegd en aan potentiële deelnemers verstrekt. Hiermee voorkomt de gemeente dat deelnemers aan de marktconsultatie een kennisvoorsprong hebben bij een eventuele toekomstige aanbesteding.

03.05 Deelnamevoorwaarden

Voor deze marktconsultatie gelden de volgende voorwaarden:

- De Aanbestedingswet 2012 is van toepassing.
- Aan deelname kunnen ondernemers (deelnemers) geen rechten ontlelen.

- Deze marktconsultatie is geen voorfase van een aanbestedingsprocedure.
- Elke deelnemer stemt, door het indienen van schriftelijke antwoorden, in met de opzet en inhoud van de marktconsultatie.
- De gemeente mag de informatie die zij tijdens de marktconsultatie ontvangt, opnemen in een openbaar verslag en gebruiken bij verdere stappen, zoals het ontwikkelen van een aanbestedingsstrategie en het definiëren van de opdracht.
- De gemeente neemt geen specifieke verwijzingen naar deelnemers op in openbaar te publiceren documenten.
- Informatie die deelnemers als concurrentiegevoelig aanduiden, behandelt de gemeente vertrouwelijk, tenzij wettelijke voorschriften tot bekendmaking verplichten.
- De gemeente betaalt geen vergoeding aan ondernemers die deelnemen aan de marktconsultatie.
- Aan de door de gemeente verstrekte informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

04 BIJLAGEN

04.01 Gebiedsvisie Voorsterpoort Oost
Dit document is separaat bijgevoegd.

04.02 Vragenlijst

Antwoordformulier schriftelijk deel marktconsultatie	
Naam bedrijf	
Statutaire vestigingsplaats	
Straat en huisnummer	
Soort bedrijf	
Naam en functie contactpersoon	
E-mailadres contactpersoon	
Telefoonnummer contactpersoon	

Vragen met betrekking tot de opgave

1. Ziet u kansen voor een rendabele grootschalige indoor eventvoorziening in Zwolle? Licht uw antwoord toe.
2. Stel dat u eigenaar bent van locatie Voorsterpoort Oost en hier een indoor eventvoorziening gaat ontwikkelen.
 - a. Welke evenementen vindt u geschikt voor de eventvoorziening op deze locatie in Zwolle?
 - b. Hoe groot moet de eventvoorziening zijn qua totaal m² eventruimten? En eventueel in m² BVO?
 - c. Welke aanvullende functies passen bij, of zijn zelfs noodzakelijk voor, de eventvoorziening? Ter informatie: woningbouw is op deze locatie niet mogelijk.
 - d. Wat zijn de belangrijkste voor- en nadelen van deze locatie voor de nieuwe eventvoorziening?
3. Heeft u een alternatieve locatie in Zwolle in gedachten voor de eventvoorziening? Zo ja:
 - a. Om welke locatie gaat het?
 - b. Heeft u deze locatie in eigendom? Zo nee, wie is/zijn eigenaar(s)?
 - c. Welke evenementen zijn geschikt voor de eventvoorziening op deze alternatieve locatie?
 - d. Hoe groot moet de eventvoorziening op deze locatie zijn qua totaal m² eventruimten? En eventueel in m² BVO?
 - e. Welke aanvullende functies passen bij, of zijn zelfs noodzakelijk voor, de eventvoorziening op deze locatie?
 - f. Wat zijn de voor- en nadelen van deze alternatieve locatie ten opzichte van Voorsterpoort Oost?
4. In Zwolle ligt het poppodium Hedon. De gemeente overweegt een groter poppodium te realiseren. De potentiële uitbreiding van het poppodium Hedon betreft een uitbreiding van de grote zaal naar een capaciteit van circa 1500 bezoekers, ten opzichte van circa 850 bezoekers op dit moment. Een locatie is hiervoor momenteel nog niet in beeld. Ziet u mogelijkheden in het combineren van dit grotere poppodium met de indoor eventvoorziening? Licht uw antwoord toe.

Vragen met betrekking tot het proces

5. Wilt u zelf ontwikkelaar, exploitant of belegger voor deze opgave zijn? En zo ja, in welke rol(len)?
6. Wat verwacht u van de gemeente in het ontwikkelproces?
7. Wat zijn de belangrijkste kansen en risico's in het voorgestelde ontwikkelproces?
8. Welke suggesties geeft u de gemeente mee voor de inrichting van de aanbesteding voor deze eventvoorziening (gunningcriteria, deelnamevoorwaarden enzovoort)?

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.

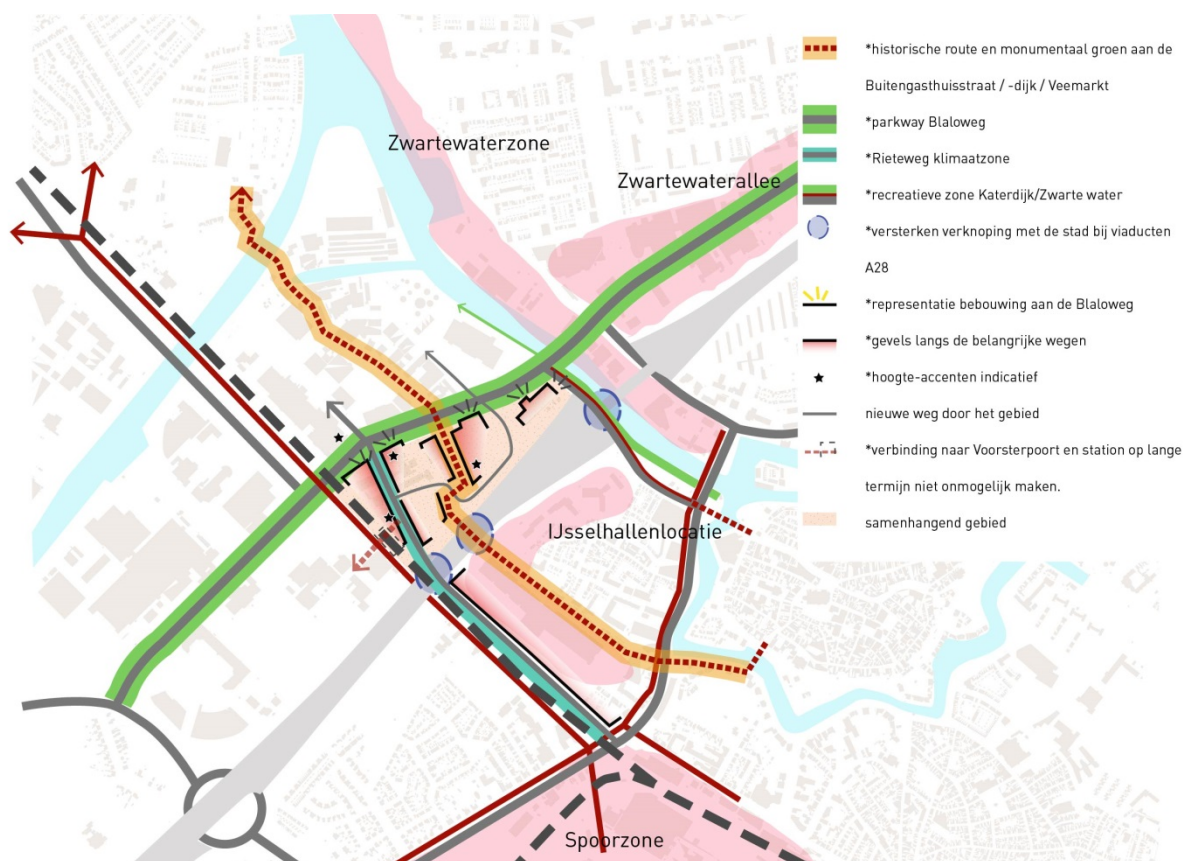


Figuur 1: ligging Voorsterpoort Oost

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.



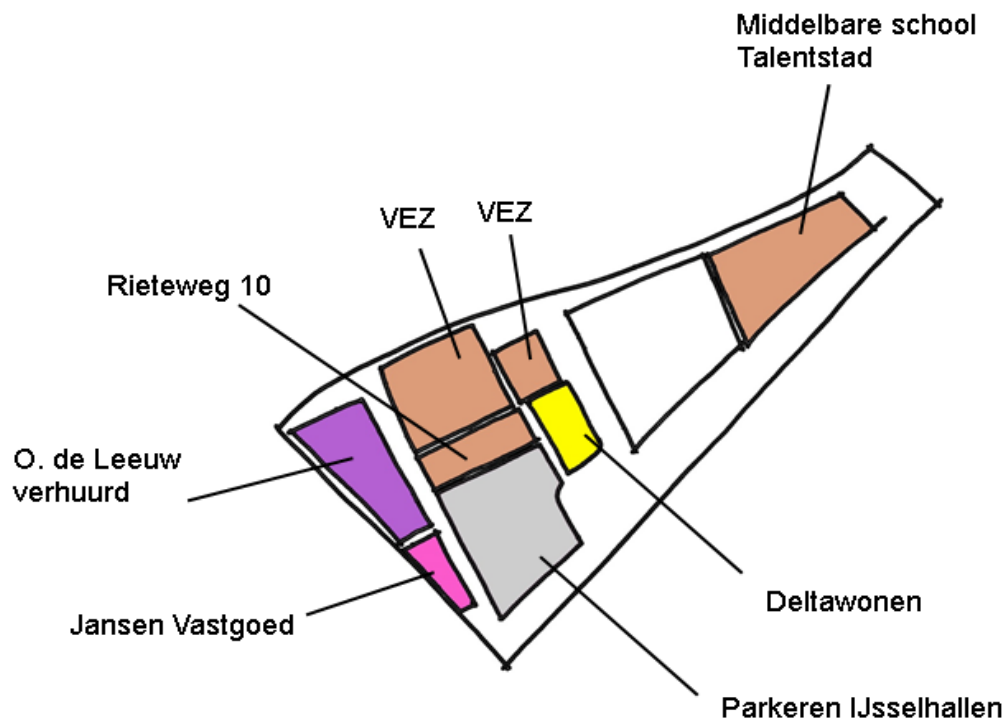
Figuur 3: locaties Rieteweg en Blaloweg

- 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 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, 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.

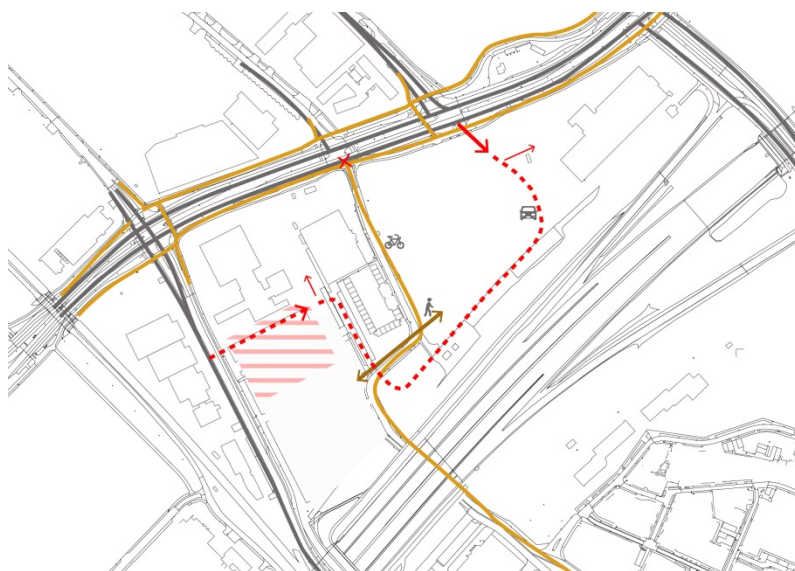
Binnen het gebied Voorsterpoort Oost zelf betekent de gebiedsontwikkeling ook een verbetering van de bestaande verkeersstructuur in en rondom het gebied. Het uitgangspunt daarbij is dat de bestaande functies en de nieuwe ontwikkeling(en) toekomstbestendig en duurzaam bereikbaar zijn. Tegelijkertijd moet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

Door een nieuwe ontsluitingsweg tussen de Blaloweg en de Rieteweg 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 Rieteweg 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.