voorstel

Zwolle

Raadsbrief

Datum 16 september 2025

Onderwerp Ontwikkeling en realisatie uitbreiding winkelcentrum Stadshagen
Versienummer

Portefeuillehouder Dorrit de Jong

Samenvatting
Zwolle en de wijk Stadshagen groeit. Om het voorzieningenniveau en bijbehorende infrastructuur op niveau te houden is de uitbreiding van het winkelcentrum noodzakelijk. In 2019 heeft Dura Vermeer de aanbesteding gewonnen, waarmee aansluitend een Ontwikkel-, koop- en realisatieovereenkomst (OKR) is gesloten. Er is veel onderzoek verricht om de mogelijkheden voor een ondergrondse koppeling tussen de bestaande en de nieuwe parkeergarage. Uit dit onderzoek is gebleken dat een dergelijke koppeling niet haalbaar bleek waardoor aanpassingen van het plan om een andere ‘parkeeroplossing’ (geen koppeling) te ontwerpen noodzakelijk werd. In combinatie met de stijgende bouwkosten, de daardoor noodzakelijke beoordeling van de haalbaarheid van het project en de vertraging in het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan hebben een vertragend effect gehad op de planning. Inmiddels is er een onherroepelijk bestemmingsplan en is medio september 2025 de omgevingsvergunning verleend.
De uitbreiding vindt plaats op het terrein tussen de Belvédèrelaan, de Overtoom en de Duiker. Begin september zijn de voorbereidende werkzaamheden gestart, die naar verwachting tot eind 2025 duren. De verwachte start van de bouw voor de uitbreiding van het winkelcentrum is op dit moment gepland in het eerste kwartaal van 2026. Deze is onder andere afhankelijk van het moment dat de vergunning onherroepelijk is.

Bijlagen

Openbaarheid
☒ Openbaar
☐ Geheim

Wij stellen u voor kennis te nemen van:
De stand van zaken van de uitbreiding van het winkelcentrum in Stadshagen.

Datum 16 september 2025

Inleiding en kader
Met deze informatienota informeren wij het college en de gemeenteraad over de actuele stand van zaken rond het project ‘uitbreiding winkelcentrum Stadshagen’. In deze nota wordt ingegaan op de recente ontwikkelingen, de voortgang en de actuele aandachtspunten.

Eerder bent op 14 juni 2021 via informatienota en op 19 juni 2023 via een informatienota geïnformeerd over de stand van zaken tot op dat moment. Tevens wordt uw college en raad elk half jaar geïnformeerd over de voortgang via de Voortgangsrapportage Projecten als onderdeel van de reguliere beleidscyclus.

Na de vaststelling van het bestemmingsplan op Wijziging vaststellingsbesluit bestemmingsplan Stadshagen I, uitbreiding ,is het bestemmingsplan in juni 2025 onherroepelijk geworden door de Raad van State.

Op 18 december 2023 heeft de raad een aanvullend krediet beschikbaar gesteld voor de aankoop Stadsfoyer voor de huisvesting van maatschappelijke partners in Stadshagen.

Op 15 juli 2024 heeft de raad ingestemd om een krediet beschikbaar te stellen voor aanvullende investeringen in de openbare ruimte rond de te realiseren uitbreiding van het winkelcentrum.

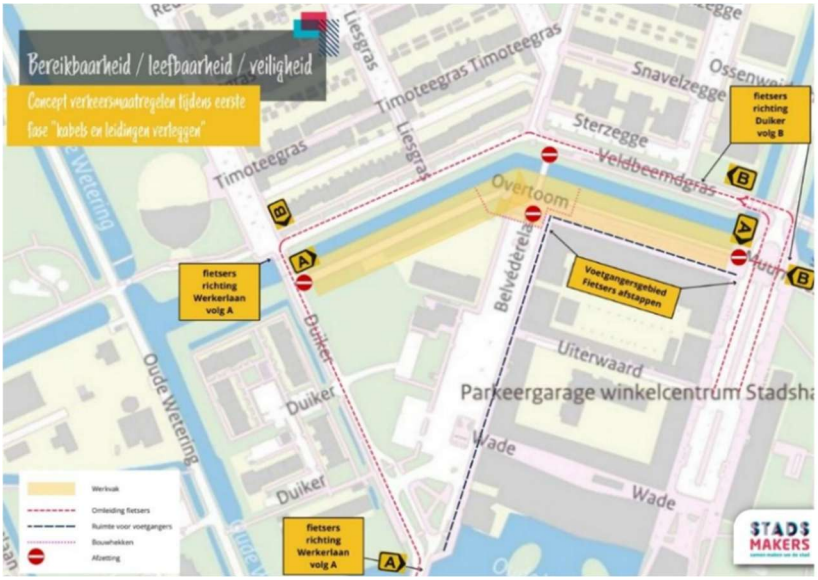
Dura Vermeer heeft in het voorjaar van 2025 de omgevingsvergunning aangevraagd. Hierop zijn enkele zienswijzen ingediend welke echter geen aanleiding geven tot het weigeren van de omgevingsvergunning. De omgevingsvergunning is inmiddels verleend (medio september 2025).

Kernboodschap
Voor de groeiambitie van Zwolle en de wijk Stadshagen is uitbreiding van het voorzieningenprogramma met bijbehorende infrastructuur van groot belang. Eén van de belangrijkste toevoegingen in dat voorzieningenprogramma is de uitbreiding van het bestaande winkelcentrum, als ook de Stadsfoyer. Bestaande uit 277 woningen en bijna 10.000 m2 maatschappelijk en commercieel programma, een aantrekkelijke openbare ruimte en ruim 500 parkeerplaatsen.

De voorbereidende werkzaamheden zijn in september 2025 gestart. We verwachten dat deze werkzaamheden heel 2025 in beslag nemen. De verwachte start van de bouw voor de uitbreiding van het winkelcentrum is op dit moment gepland in het eerste kwartaal van 2026. Deze is onder andere afhankelijk van het moment dat de vergunning onherroepelijk is.

Toelichting
Voorbereidende werkzaamheden tot en met eind 2025
Vanaf 1 september starten de voorbereidende werkzaamheden, zoals het verleggen van kabels en leidingen. Deels worden deze werkzaamheden door de gebruikelijke Nuts-partijen uitgevoerd. Hierdoor verdwijnen gefaseerd parkeerplaatsen die nu beschikbaar zijn op maaiveld/de parkeerlocatie aan de Belvédèrelaan.
Vanwege veiligheid voor omgeving en werknemers op locatie wordt het gebied afgezet met bouwhekken. In deze periode wordt de Overtoom – tussen de Duiker en de Werkerlaan – afgesloten voor al het verkeer (zie het gele vak op onderstaande kaart). Voetgangers kunnen gebruik blijven maken van de Overtoom vanaf de Werkerlaan tot en met de Belvédèrelaan.

De werkzaamheden zullen zich ook verplaatsen naar andere delen van het gebied, met impact op de parkeerplaatsen in het gebied en met andere afsluitingen tot gevolg. Omwonenden worden hiervan op de hoogte gehouden, middels pushberichten in de Bouw app en met bewegwijzering op de locatie en in de omgeving. Mijlpalen welke meer impact hebben worden per brief gecommuniceerd.



Als gevolg van de eerste voorbereidende werkzaamheden voor de uitbreiding van het winkelcentrum, zijn in de eerste helft van september de afvalcontainers aan de Belvédèrelaan weggehaald. Inwoners van het winkelcentrum die deze containers gebruiken, kunnen hun afval op een andere plek (in de omgeving van) het winkelcentrum kwijt en hebben hierover afgelopen juli bericht per post gekregen. Voor andere gebruikers van de containers aan de Belvédèrelaan (die niet in het winkelcentrum wonen) zijn op verschillende andere plekken in Stadshagen nieuwe containers geplaatst, ook voor glas en textiel.

Uitbreiding winkelcentrum

Na de voorbereidende fase start naar verwachting in kwartaal 1 van 2026 de daadwerkelijke realisatie van de uitbreiding. Onderdeel van de uitbreiding zijn 277 woningen (69 beleggershuur, 70 zorgwoningen, 80 sociale huurwoningen en 58 koopwoningen en ruim 500 parkeerplaatsen. Daarnaast wordt er circa 3.500 m2 maatschappelijk programma (Wijkcentrum/Stadsfoyer) en circa 5.500 m2 winkels/commerciële ruimtes waaronder een Lidl, gebouwd.

Aanvraag vergunning verbouwing bestaande winkels (supermarkten)

Ook zijn er vergunningaanvragen aangevraagd door enkele winkeliers in het bestaande winkelcentrum. Vanwege samenhang in werkzaamheden, bouwlogistieke aandachtspunten en veiligheidsaspecten is zorgvuldige beoordeling van deze aanvragen noodzakelijk.

Parkeren tijdens bouwperiode

In verband met de realisatie van de ondergrondse parkeergarage en het bovengrondse bouwcomplex is het noodzakelijk bestaande parkeerplaatsen op de Belvédèrelaan op te heffen. Dit is onderdeel van de voorbereidende werkzaamheden en het bouwrijpmaken. Ter compensatie van deze parkeerplaatsen wordt ingezet op het gebruik van bestaande parkeergarages en alternatieve parkeerlocaties in de directe omgeving. Aanvullend worden maatregelen genomen om het autogebruik

te verminderen, zoals het stimuleren van werknemers om niet met de auto naar het werk te gaan of op een verder weggelegen locatie te laten parkeren. De parkeerdruk en bezetting wordt periodiek gemonitord om waar nodig bij te sturen. Daarnaast worden afspraken gemaakt over het 'sturen van parkeren' voor specifieke doelgroepen (zoals werknemers winkelcentra en werknemers Dura Vermeer). Dit wordt gedaan in samenwerking en afstemming met de omgeving, Dura Vermeer en de winkeliersvereniging.

Bushalte aan de Duiker/alternatieve busroute

In verband met de start van de (voorbereidende) werkzaamheden voor de uitbreiding van het winkelcentrum is het noodzakelijk gebleken de busroute gedurende een deel van de bouwperiode te verleggen. Hierdoor kan de toegang tot de nieuwe parkeergarage eenvoudiger worden gemaakt en kan de toekomstige openbare ruimte goed worden aangelegd. Door de benodigde werkzaamheden slim te combineren en in één periode uit te voeren kan de overlast voor het openbaarvervoer en de reizigers worden beperkt.
EBS Public Transportation (Streekvervoerder in opdracht van de Provincie Overijssel) en de Provincie Overijssel staan positief tegenover een tijdelijke omleidingsroute binnen de bestaande dienstregeling vanaf 2027 gedurende een jaar. Er wordt hiervoor een tijdelijke alternatieve halte aangelegd.

Stadsfoyer

Als onderdeel van de uitbreiding van winkelcentrum Stadshagen wordt de Stadfoyer gerealiseerd als nieuwe maatschappelijke voorziening. Hiermee wordt een ontmoetingsplek voor de wijk ontwikkeld waar maatschappelijke en commerciële partners elkaar versterken om maatschappelijke waarde toe te voegen voor alle doelgroepen als toekomstbestendige kwaliteitsimpuls voor Stadshagen wordt gefaciliteerd. In 2025 worden naar verwachting de overeenkomsten voor de koop en de afbouw van de Stadsfoyer gesloten tussen de gemeente en Dura Vermeer.
Met de toekomstige huurders van de Stadsfoyer is een gezamenlijke visie opgesteld. Met deze partijen zijn intentieovereenkomsten opgesteld, waarin de uitgangspunten voor de samenwerking en de huur is vastgelegd. Op het moment dat er overeenstemming is over de contracten met Dura Vermeer, gaan we ook de gesprekken met de toekomstige gebruikers (huurders) weer oppakken. Daarbij zullen we de afspraken over samenwerking verder uitwerken. En de manier waarop het gebouw wordt ingericht.

Maatschappelijk draagvlak & participatie

Er is veel aandacht besteed aan het creëren van maatschappelijk draagvlak en het betrekken van belanghebbenden. Er zijn de afgelopen jaren informatiebijeenkomsten georganiseerd, waarin omwonenden, winkeliers en belanghebbenden op de hoogte zijn gebracht van de voortgang en suggesties hebben kunnen meegeven voor de verdere uitwerking van het project. Het overgrote deel van de belanghebbenden en belangstellenden is enthousiast over de voorgenomen uitbreiding.

Communicatie

Omwonenden zijn middels een brief (namens ontwikkelaar en gemeente) geïnformeerd over de start van de voorbereidende werkzaamheden. Daarnaast organiseert de ontwikkelaar in september een aantal inloopspreekuren in het Cultuurhuis, waar bewoners en omwonenden terechtkunnen met vragen en voor een toelichting op de werkzaamheden.
Tevens is er een projectwebsite (www.hartvanstadshagen.nl), een emailadres (stadsmakers@hartvanstadshagen.nl) en een BouwApp ingericht. Hier worden veelgestelde vragen beantwoord, kunnen bewoners en omwonenden rechtstreeks vragen stellen en is er de mogelijkheid om eventuele calamiteiten te melden.

Datum 16 september 2025

Financiën

De afspraken met net betrekking tot de Stadsfoyer en de gemeentelijke investeringen voor de uitbreiding van het winkelcentrum passen binnen de door de raad vastgestelde financiële kaders. Zie hiervoor de nota's zoals opgenomen in de inleiding.

Risico's

De benodigde vergunningen zijn nog niet onherroepelijk en door eventuele juridische procedures kan het project verdere vertraging oplopen.
Netcongestie speelt in Nederland, zo ook bij de uitbreiding winkelcentrum Stadshagen. Voor de aansluiting van het (commerciële) vastgoed en de WKO-installatie is een grootverbruik aansluiting noodzakelijk. Door capaciteitsbeperkingen op het elektriciteitsnet geldt momenteel een wachtlijst. Dura Vermeer is hierover in overleg met Enexis, zijn innovatieve oplossingen aan het onderzoeken, waarbij ook wordt onderzocht of de energievraag kan worden verlaagd. Het is op dit moment nog onzeker of de aansluiting tijdig gereed zal zijn voor oplevering (exploitatiefase). Voor de woningbouw van dit project kunnen aansluitingen wel worden verstrekt.

Vervolg

Afhankelijk van eventuele bezwaren op het definitieve besluit tot verlening van de omgevingsvergunning, zal de Dura Vermeer naar verwachting in het eerste kwartaal van 2026 starten met de daadwerkelijke bouw.

De koop- en afbouwcontracten met betrekking tot De Stadsfoyer worden naar verwachting in het vierde kwartaal van 2025 gesloten.

Ten aanzien van de tijdelijke omleiding van de dienstregeling worden definitieve afspraken gemaakt met EBS Public Transportation en de Provincie Overijssel.

Met Enexis worden gesprekken gevoerd over de mogelijkheden om voor het opgeleverde vastgoed voldoende energievoorzieningen en infrastructuur beschikbaar te krijgen. Voor de woningbouw (in het kader van collectieve WKO) lijkt aansluiting op het grootverbruiksnet in principe mogelijk. Hierover zal in de verdere uitwerking nadere duidelijkheid ontstaan. De bouwperiode is vanaf kwartaal 1 volgend jaar circa 3 jaar, hiermee is er nog de nodige tijd om de oplossingen voor de exploitatiefase te onderzoeken.

Openbaarheid

Deze informatienota is openbaar.

Burgemeester en wethouders van Zwolle,

burgemeester, Peter Snijders

Datum 16 september 2025

secretaris, Dick Emmer