Zwolle

Proces-, Programma- en Projectmanagement

Telefoon (038) 498 2617

Voorzieningenplan Stadshagen

Definitief

Vastgesteld door:	Datum	Handtekening
Opdrachtgever Naam:		
Projectleider Naam: Joost Smeets		

Opdrachtgever

Opdrachtnemer

Versie

Datum 31 mei 2023

Datum 31 mei 2023
Titel Voorzieningenplan Stadshagen

Versie	Datum	Toelichting (reden wijziging)
0.1	01-08-2022	Eerste aanzet
0.2	22-08-2022	Conceptversie
0.3	26-09-2022	Conceptversie n.a.v. eerste afstemming met wethouder in BO
0.4	07-10-2022	Afstemming met projectgroep Voorzieningenonderzoek/-plan
0.5	25-01-2023	N.a.v. afstemming met interne klankbordgroep voorzieningenplan
0.6	31-05-2023	N.a.v. informatieavond Voorzieningenplan Stadshagen d.d. 09-02-2023 en interne afstemming

Datum 31 mei 2023
Titel Voorzieningenplan Stadshagen

Inhoudsopgave

1		**Inleiding**	**4**
	1.1	Stadshagen groeit, voorzieningen groeien mee	4
	1.2	Voorzieningenonderzoek Stadshagen	4
	1.3	Doelstelling voorzieningenplan Stadshagen	4
	1.4	Het proces	6
	1.5	Leeswijzer	7
2		**Afwegingskader maatschappelijke voorzieningen**	**8**
3		**Uitkomsten voorzieningenonderzoek**	**9**
	3.1	Tevredenheid inwoners Stadshagen	9
	3.2	Demografie	9
	3.3	Tekorten en overschotten voorzieningen	9
4		**De opgave**	**12**
	4.1	De opgave	12
	4.2	Aanpakken van bestaande tekorten	12
	4.3	Benutten van overschotten	13
	4.4	Spreiding van voorzieningen verbeteren	13
5		**Kenmerken voorzieningenkavels**	**15**
6		**Invulling voorzieningen Stadshagen**	**17**
	6.1	Invulling van de voorzieningenkavels	17
	6.1.1	Voorzieningenkavel Breezicht	17
	6.1.2	Voorzieningenkavel (naast) CSV’28	18
	6.1.3	Voorzieningenkavel Vrij Werkeren	18
	6.1.4	Voorzieningenkavel Scholtensteeg D	18
	6.1.5	Voorzieningenkavel Fioringras	19
	6.2	Voorzieningen in De Tippe	20
	6.3	Voorzieningen in Breecamp-West	21
	6.4	Horeca en detailhandel	21
	6.5	Voorzieningen in de bestaande wijken van Stadshagen	22
7		**Uitvoering van het voorzieningenplan**	**23**

1 Inleiding

1.1 Stadshagen groeit, voorzieningen groeien mee

Stadshagen groeit in de komende jaren door van ruim 27.000 inwoners naar bijna 32.000 inwoners als gevolg van woningbouwontwikkeling in De Tippe, Breezicht, het Winkelcentrum en Breecamp-West. De groei en de veranderende samenstelling van de bevolking van Stadshagen hebben gevolgen voor de behoefte aan voorzieningen in zowel het bestaande deel van Stadshagen als in de uitbreidingsgebieden.

1.2 Voorzieningenonderzoek Stadshagen

Bij de verdere ontwikkeling van het voorzieningenniveau in Stadshagen is het van belang om weloverwogen keuzes te maken. Om de voorzieningenbehoefte te kunnen onderbouwen is daarom in 2022 een voorzieningenonderzoek uitgevoerd. De directe aanleiding voor het uitvoeren van een voorzieningenonderzoek is dat de gemeente in Stadshagen beschikt over een aantal strategisch gelegen kavels gereserveerd zijn voor voorzieningen waar behoefte aan is. De invulling daarvan is nodig om het voorzieningenniveau aan te laten sluiten op de toename van het aantal bewoners van Stadshagen. Om goede keuzes te kunnen maken ten aanzien van deze invulling is het voorzieningenonderzoek uitgevoerd door Hospitality Group.

Het voorzieningenonderzoek heeft aangetoond aan welke maatschappelijke en commerciële voorzieningen behoefte is in de komende 20 jaar. Het onderzoek is gebaseerd op de te verwachten bevolkingsontwikkeling van Stadshagen, landelijke trends op het gebied van voorzieningen, op het bestaande voorzieningenaanbod en op basis van vastgestelde ontwikkelplannen voor De Tippe, (2019), uitbreiding Winkelcentrum (2019) en Breezicht-Noord (2020).

1.3 Doelstelling voorzieningenplan Stadshagen

De uitkomsten van het voorzieningenonderzoek laten zien hoe de voorzieningenbehoefte in Stadshagen als geheel er in de komende 20 jaar uit ziet. Ook geeft het onderzoek conclusies over spreiding van voorzieningen over Stadshagen. Het doel van voorliggend voorzieningenplan is om op basis van de uitkomsten van het voorzieningenonderzoek keuzes te maken over de verdere ontwikkeling van het voorzieningenaanbod in Stadshagen op wijk én kavel/locatieniveau.

Focus op invulling voorzieningenkavels

In de stedenbouwkundige opzet van Stadshagen is gekozen voor een centralisatie van het voorzieningenaanbod in de wijk in en rondom het winkelcentrum. Zoals aangegeven heeft de gemeente in de stedenbouwkundige opzet een aantal kavels (in eigendom van de gemeente) gereserveerd voor de ontwikkeling en realisatie van voorzieningen in aansluiting op de verdere woningbouwontwikkeling in Stadshagen. Deze voorzieningenkavels zijn op onderstaande kaart weergegeven.



Afbeelding 1: Voorzieningenkavels Stadshagen

De directe aanleiding voor het voorzieningenonderzoek en dit voorzieningenplan is om de juiste keuzes te kunnen maken voor programmatische invulling van de voorzieningenkavels. In dit voorzieningenplan focussen we daarom op de invulling van de beschikbare voorzieningenkavels die grotendeels zijn gelegen in de nieuwe delen van Stadshagen. Daarnaast geven we een doorkijk naar de effecten van het voorzieningenonderzoek op de bestaande buurten van Stadshagen.

De voorzieningen die in het Ruimtelijk Ontwikkelplan van De Tippe zijn opgenomen (de hubs) worden als onderdeel van die gebiedsontwikkeling opgepakt. Keuzes voor invulling van voorzieningen in De Tippe worden gemaakt op basis van het vastgestelde Ontwikkelplan De Tippe en op basis van de uitkomsten van het voorzieningenonderzoek. Het voorliggende voorzieningenplan heeft niet geleid tot aanpassingen op het eerder vastgestelde voorzieningenprogramma voor De Tippe zoals opgenomen in het Ontwikkelplan De Tippe. Het voorzieningenonderzoek heeft uitgewezen dat de voorgenomen plannen voor de hubs in lijn zijn met de toekomstige behoefte aan voorzieningen in De Tippe zelf en de bredere de wijk.

Ook gaan we in dit voorzieningenplan in op de voorzieningenbehoefte in de te ontwikkelen buurt Breecamp-West.

Zowel in het voorzieningenonderzoek als in dit voorzieningenplan wordt de relatie gelegd met de ontwikkeling van het voorzieningenniveau van de rest van (bestaand) Stadshagen.

Afwegingskader
Op basis van een afwegingskader komen we in dit voorzieningenplan tot een karakterisering van de beschikbare kavels: welke maatschappelijke en commerciële functies passen het best op welke kavels? Hiermee kunnen we onderbouwd sturing geven aan functies en voorzieningen per locatie.

1.4 Het proces

Bij het opstellen van het voorzieningenonderzoek en het voorzieningenplan is gebruik gemaakt van gemeente brede expertise. Het voorzieningenonderzoek is uitgevoerd door Hospitality Group. Het voorzieningenplan is opgesteld door de gemeente.

Participatie
Voorzieningenonderzoek
Het voorzieningenonderzoek is opgesteld in afstemming met de betrokken gemeentelijke beleidsvelden (interne klankbordgroep). Voor het uitvoeren van het voorzieningenonderzoek is ook een externe klankbordgroep gevormd waarin maatschappelijke organisaties vertegenwoordigd zijn die actief zijn in Stadshagen. Het gaat om de volgende organisaties: Stadshagen Totaal, Travers Jongerenwerk, Travers Welzijn, WijZ, Sport Service Zwolle, Zonnehuisgroep, IJsselheem, SWZ, Delta Wonen, Openbaar Belang.

Deze organisaties zijn aan het begin van het onderzoek geïnterviewd om de behoefte aan voorzieningen te achterhalen. Ook zijn de concept resultaten van het voorzieningenonderzoek besproken met deze klankbordgroep. De concept resultaten zijn eveneens besproken met de inwoners tijdens een informatieavond (23 maart 2022).

Voorzieningenplan
Het voorzieningenplan, dat is opgesteld op basis van het voorzieningenonderzoek, is eveneens besproken met de inwoners van Stadshagen tijdens de informatieavond van 9 februari 2023. Voor die informatieavond waren ook partijen uitgenodigd die overwegen om een voorziening te starten in Stadshagen. Tijdens de informatieavond hebben deze partijen kennis gemaakt en is geïnventariseerd waar mogelijk synergie tussen partijen mogelijk is. Ook is besproken hoe het proces van (gezamenlijke) realisatie van voorzieningen besproken en hoe de realisatie van voorzieningen door de partijen vorm kan krijgen.

Specifiek t.a.v. voorzieningenkavel Breezicht
Met een vertegenwoordiging van de omwonenden van de voorzieningenkavel Breezicht hebben meerdere gesprekken plaatsgevonden om de visie van de gemeente op voorzieningen in Stadshagen toe te lichten. Daarbij is aangegeven dat de Breezicht kavel op basis van het voorzieningenonderzoek een belangrijke rol gaat vervullen bij het realiseren van toekomstige voorzieningen voor dit deel van Stadshagen.

Vervolgtraject
In het vervolgtraject wordt per voorzieningenkavel een specifiek plan uitgewerkt voor participatie en communicatie.

1.5 Leeswijzer

Hoofdstuk 2: in hoofdstuk 2 wordt ingegaan op het afwegingskader dat gebruikt wordt voor het prioriteren van de realisatie van voorzieningen.
Hoofdstuk 3: In hoofdstuk 3 wordt een korte samenvatting gegeven op de uitkomsten van het voorzieningenonderzoek.
Hoofdstuk 4: Hoofdstuk 4 geeft een overzicht van de stedenbouwkundige mogelijkheden van de verschillende voorzieningenkavels die medebepalend zijn voor de mogelijke invulling van de kavels.
Hoofdstuk 5: In hoofdstuk 5 wordt de opgave geschetst op basis van de uitkomsten van het voorzieningenonderzoek.
Hoofdstuk 6: Hoofdstuk 6 gaat in op de concrete invulling van de voorzieningenkavels. Hierbij komen we tot concrete keuzes voor bepaalde functies voor bepaalde kavels in Stadshagen. Ook wordt in dit hoofdstuk kort ingegaan op voorzieningen in de bestaande wijken in Stadshagen.
Hoofdstuk 7: Het rapport sluit af met een doorkijk naar de vervolgstappen die nodig zijn voor de realisatie (kaveluitgifte) van voorzieningen op basis van dit voorzieningenplan.

2 Afwegingskader maatschappelijke voorzieningen

Met dit voorzieningenplan komen we tot keuzes voor de invulling van de voorzieningen(kavels) in Stadshagen. Deze keuzes worden gemaakt aan de hand van onderstaand afwegingskader:

1. Huisvestingsvragen waarvoor de gemeente een wettelijke verantwoordelijkheid heeft en waar behoefte aan is in de wijk gaan voor op huisvestingsvragen van andere organisaties;

2. De uitkomsten van het voorzieningenonderzoek zijn leidend voor de invulling van maatschappelijke en commerciële voorzieningen in Stadshagen (zie hoofdstuk 3);

3. De stedenbouwkundige en verkeerskundige eigenschappen van de voorzieningenkavels zijn medebepalend voor de invulling (zie hoofdstuk 5).

Aan de hand van dit afwegingskader, en daarmee dit voorzieningenplan, kan sturing worden gegeven aan uitgifte van de voorzieningenkavels en al bestaande en toekomstige huisvestingsvragen in relatie tot het voorzieningenniveau van Stadshagen.

3 Uitkomsten voorzieningenonderzoek

3.1 Tevredenheid inwoners Stadshagen

De inwoners van Stadshagen zijn over het algemeen tevreden over hun woning en de woonomgeving zo blijkt uit het Buurt-voor-Buurt onderzoek dat de gemeente tweejaarlijks uitvoert. Over de voorzieningen zijn inwoners minder tevreden. Er wordt in sommige delen van de wijk een gebrek aan horecavoorzieningen en winkels ervaren en de tevredenheid over de sociale voorzieningen ligt onder het Zwolse gemiddelde. Met name in het noordelijk deel van de wijk. De sociale samenhang staat onder druk in Stadshagen. Het is van belang dat dit thema de komende jaren aandacht krijgt, ook door middel van voorzieningen.

3.2 Demografie

Het aantal inwoners van Stadshagen gaat in de komende tien jaar stijgen van ruim 27.478 op dit moment naar bijna 31.500 in 2035. Daarna zal het aantal inwoners langere tijd stabiel blijven. Grofweg geldt dat de er sprake zal zijn van een krimp van de bevolking in de ‘oudere’ buurten van Stadshagen en – vanzelfsprekend – een stevige groei in de uitbreidingsgebieden. De krimp varieert van een beperkte krimp in Werkeren tot een stevige daling van het aantal inwoners in Frankhuis en Milligen.

De samenstelling van de bevolking van Stadshagen naar leeftijdsklassen gaat veranderen. Het aandeel peuters zal iets afnemen, het aandeel kinderen (4-11 jaar) zal substantieel afnemen, het aandeel tieners zal iets afnemen en het aandeel senioren (65+) neemt toe. Daarbij moet worden opgemerkt dat de het aandeel peuters, kinderen en tieners weliswaar afneemt, maar de absolute aantallen licht toenemen.

3.3 Tekorten en overschotten voorzieningen

De volgende tekorten en overcapaciteit zijn naar voren gekomen in het onderzoek:

- Het tekort, dan wel overcapaciteit, dat zich in 2041 voordoet, is in veel gevallen ook al in 2031 zichtbaar.

Voorzieningen waarvoor een tekort wordt verwacht:

- Er is op dit moment een tekort aan voorzieningen voor de eerstelijnszorg, vooral huisartsen. Hierdoor kunnen nieuwe inwoners vaak geen huisarts in de buurt vinden. Dat tekort zal de komende jaren toenemen.
- Er is een tekort aan voorzieningen voor cultuur en ontmoeting. Dit geldt in feite voor alle leeftijdscategorieën in Stadshagen. Dit betreft de voorzieningen voor ontmoeting (jongerencentrum, wijkaccommodatie, voorzieningen voor senioren), actieve en passieve cultuurparticipatie (bibliotheek, ruimten voor culturele activiteiten) en maatschappelijke dienstverlening (SWT, wijkteam). Met de komst van het Stadsfoyer wordt dit tekort niet opgeheven omdat het om een vervanging van de functies uit het Cultuurhuis gaat. Vooral voor de groeiende groep ouderen gaat een tekort ontstaan aan specifieke, goed gespreide voorzieningen voor bewegen, ontmoeten en zorg.
- Voor de georganiseerde buitensport (o.a. tennis) geldt dat de grenzen van de capaciteit zijn bereikt en dat er binnenkort een tekort ontstaat. Bovendien leent

de buitensport zich voor het vervullen van een bredere maatschappelijke functie dan nu het geval.
- Vraag en aanbod van commerciële voorzieningen (detailhandel en horeca) zijn – met de geplande uitbreiding van het winkelcentrum – in evenwicht. Echter, door de groei van Stadshagen ontstaat voor deze voorzieningen op termijn een tekort. De spreiding van deze voorzieningen is niet op orde. Met name in Breecamp en Breezicht worden deze functies gemist. Ook in Breecamp-West en De Tippe wordt hier aandacht voor gevraagd.
- Voor de buitenruimte geldt dat er een groeiend gebruik van de buitenruimte mag worden verwacht. Voor de buitenruimte geldt dat de opgave niet zozeer ligt in uitbreiding van de capaciteit, maar wel in opwaardering, flexibilisering en multifunctionele inzet van de buitenruimte, speelplekken, et cetera. Bewegen in de buitenruimte is hierin een specifiek thema dat aandacht verdient (calisthenics, hardlopen, etc.).

Voorzieningen waarvoor een overschot wordt verwacht:
- Het aantal leslokalen van scholen voor primair onderwijs is te groot en de spreiding van de scholen is in toenemende mate uit balans. Er is nu veel capaciteit in de bestaande wijken van Stadshagen en relatief weinig in de uitbreidingswijken of in de directe nabijheid van die uitbreidingswijken. Dat terwijl het aantal kinderen in die uitbreidingswijken juist gaat groeien en in de bestaande wijken gaat dalen.

Voorzieningen waarvoor vraag en aanbod in evenwicht zijn:
- Het aanbod voor kinderopvang en buitenschoolse opvang is voldoende om nu en in de toekomst in de vraag/behoefte te voorzien. Krimp of uitbreiding van deze voorzieningen is niet nodig.
- Voor de binnensport geldt dat de capaciteit in zaaldeeluren (zdu) in de wijk onvoldoende is. Op de grens van de wijk ligt een sporthal (Het Anker) die ook benut kan worden waardoor het aanbod net voldoende is, maar wel een groot spreidingsprobleem voor het bewegingsonderwijs. Door dit spreidingsprobleem moeten een flink deel van de leerlingen in het primaire onderwijs erg grote afstanden afleggen tussen de school en de binnensportaccommodaties.

Spreiding van voorzieningen
Uit het onderzoek blijkt de behoefte voor een betere spreiding van voorzieningen te realiseren dan in de huidige situatie het geval is waarbij veel voorzieningen zijn geconcentreerd in of rondom het winkelcentrum. Dit geldt voor zowel maatschappelijke voorzieningen, binnensportvoorzieningen, eerstelijnsvoorzieningen als commerciële voorzieningen. Door een betere spreiding van voorzieningen kan een duurzame leefbaarheid van de buurten worden bewerkstelligd, waar naast wonen ook voorzieningen aanwezig zijn voor een hoogwaardige woon- en leefomgeving en voldoende reuring en levendigheid op die plekken in de wijk.

Ook uit de gesprekken met de inwoners van Stadshagen blijkt deze behoefte aan een betere spreiding van de hierboven genoemde voorzieningen over de buurten van Stadshagen.

4 De opgave

4.1 De opgave

Uit het voorzieningenonderzoek blijkt dat ingrepen in voorzieningen nodig zijn om in de komende 20 jaar het voorzieningenniveau te verbeteren en in lijn te brengen met de behoefteontwikkeling. Hierin spelen zowel de voorzieningenkavels als bestaande voorzieningen een belangrijke rol.

Samengevat bestaat de opgave in dit voorzieningenplan uit de bestaande en toekomstige tekorten aan voorzieningen op te lossen en de spreiding van voorzieningen te optimaliseren.

Samengevat bestaat de opgave voor de nog te ontwikkelen delen van Stadshagen uit het aanpakken van tekorten aan voorzieningen door het toevoegen en daardoor beter spreiden van voorzieningen in Stadshagen.

Voor de bestaande wijken van Stadshagen ligt de opgave in het benutten van mogelijke leegstand in onderwijsgebouwen voor de beoogde functies waar een tekort aan is of ontstaat.

Zoals aangegeven in de inleiding van dit voorzieningenplan, focussen we hier op de invulling van de voorzieningenkavels. Daarnaast gaan we kort in op bestaand vastgoed voor voorzieningen.

4.2 Aanpakken van bestaande tekorten

Uit het voorzieningenonderzoek is voor een aantal voorzieningen een tekort aangetoond in de periode tot 2041:

- *Eerstelijnszorg*
    - Huisartsenzorg: circa 7 fte extra (indicatief oppervlakte 1.000 m2);
    - Fysiotherapie: circa 3,3 fte extra (indicatief oppervlakte 500 m2);
    - Tandartszorg: circa 5,3 fte extra (indicatief oppervlakte 800 m2);
    - Apotheek: circa 1,7 fte extra (indicatief oppervlakte 500 m2).
- *Cultuurparticipatie en ontmoeten*
  Op basis van het voorzieningenonderzoek is er een opgave om circa 1.700 m2 toe te voegen in Stadshagen. Er is behoefte aan meer kleine voorzieningen (zaalruimte) voor cultuurparticipatie en ontmoeting voor volwassenen, ouderen, maar ook de groeiende groep tieners verspreid over Stadshagen. Met name in de nieuwe delen van Stadshagen (Breecamp-West, De Tippe, Breezicht) en wijken zoals Breecamp die verder af liggen van het winkelcentrum, is hier behoefte aan.
- *Detailhandel op buurtniveau*
  Met de uitbreiding van het winkelcentrum zal vraag en aanbod van winkels ongeveer in evenwicht zijn. Voor de verdere toekomst, over 10 tot 20 jaar, wordt verwacht dat het tekort aan winkelruimte zal toenemen. Daarnaast is verdere diversificatie naar omvang en aard, dat past bij de verschillende buurten wenselijk (met name Breecamp, Breezicht en De Tippe). Ook is hier

spreiding en afstand tot voorzieningen een aandachtspunt (met name vanuit het noordelijk deel van de wijk). Over 10 tot 20 jaar worden de volgende tekorten verwacht:

- *Dagelijkse detailhandel (bijvoorbeeld bakker, slagerij, drogist): circa 2.500 m2 extra;*
- *Niet-dagelijkse detailhandel (bijvoorbeeld kledingwinkel, boekhandel): circa 1.650 m2 extra.*

In dit voorzieningenplan wordt bij eventuele uitbreiding van detailhandel op de voorzieningenkavels of in de gebiedsontwikkelingen uitgegaan van ondergeschikte detailhandel. Dit houdt in dat de detailhandel ondergeschikt is aan de te realiseren hoofdfunctie op de voorzieningenkavels.

- *Horeca*
  Na de uitbreiding van het winkelcentrum en de realisatie van het Stadsfoyer is er tijdelijk spraken van een overschot aan oppervlak voor horeca. In de jaren daarna, over 10 tot 20 jaar, ontstaat er nieuwe ruimte voor uitbreiding. De opgave bedraagt circa 400 m2. Uitbreiding van horeca wordt geconcentreerd in en rondom het winkelcentrum in lijn met de beleidsmatige en stedenbouwkundige opzet van Stadshagen. Toevoegen van horeca op de voorzieningenkavels of in de gebiedsontwikkelingen betreft ondergeschikte horeca.
- *Ontmoeten en bewegen in de buitenruimte*
  Bewegen en sporten in de buitenruimte kan een sterke bijdrage leveren aan de sociale cohesie van Stadshagen en hier is veel behoefte aan. Het faciliteren van goede wandel, -ren en fietsroutes in de wijk en de verbinding met het buitengebied draagt hieraan bij.

4.3 Benutten van overschotten

Uit het voorzieningenonderzoek blijkt een overschot in bestaande onderwijsgebouwen in Stadshagen. De gemeente is met de schoolbesturen in gesprek over de toekomstige behoefte aan scholen en instroompunten (kleutergroepen) verspreidt over de wijk Stadshagen. Daarbij zullen naar verwachting één of meer (huur)locaties in de meer ‘oudere’ wijken op termijn komen te vervallen. Hiervoor in de plaats is reeds een aanvullende school voor primair onderwijs geprogrammeerd in De Tippe.

Toekomstige investeringen in onderwijshuisvesting worden meegenomen bij de actualisering van het Integraal Huisvestingsplan Onderwijshuisvesting.

4.4 Spreiding van voorzieningen verbeteren

Het stedenbouwkundige principe voor Stadshagen waarbij voorzieningen centraal worden georganiseerd blijft overeind. Een betere spreiding van voorzieningen over Stadshagen is echter van belang om de sociale samenhang binnen de buurten in Stadshagen te verbeteren of op peil te houden.

Naast het wegwerken van tekorten aan de in de vorige paragraaf genoemde voorzieningen is het voor deze voorzieningen van belang om ze beter te spreiden over met name het noordelijke en westelijke deel van Stadshagen. Het gaat daarbij vooral

om de wijken Breezicht-Noord, Breecamp, Breecamp-West en De Tippe. De afstand tot centrale voorzieningen voor deze buurten is in sommige gevallen te groot.

5 Kenmerken voorzieningenkavels

De ruimtelijke en stedenbouwkundige kenmerken van de voorzieningenkavels zijn mede van invloed op de mogelijkheden voor het bijdragen aan het verbeteren van het voorzieningenniveau in Stadshagen. Niet iedere kavel is geschikt om de benodigde voorzieningen te huisvesten. Daarbij kan het gaan om de beschikbare oppervlakte, de ligging van de kavel, de bereikbaarheid, (verkeers)veiligheid en de afstand tot andere (bestaande) voor voorzieningen in Stadshagen. Of om de omgeving waarin de kavel gelegen is waardoor type functies niet passend zijn.

In onderstaande tabel zijn de kenmerken van de voorzieningenkavels samengevat.

	Kavel 1	**Kavel 2**	**Kavel 3**	**Kavel 4**	**Kavel 5**
	Breezicht	**CSV'28**	**Vrij Werkeren**	**Scholten-steeg D**	**Fioringras**
Oppervlakte:	ca 9.800 m2	ca 15.000 m2	ca 2.000 m2	ca. 18.000 m2	ca. 1.000 m2
Eigendom:	Gemeente	Gemeente	Gemeente	Gemeente	Gemeente
Huidige bestemming:	Wonen – uit te werken	Zuidelijk deel: Gemengd – uit te werken Noordelijk deel: Maatschappelijk	Gemengd – 3	Gemengde doeleinden uit te werken (GDU)	Gemengd - 3
Bouwhoogte:	Max 30 meter (Stedenbouw-kundige visie: 12 tot 22 meter)	Gemengd: max 8 meter Maatschappelijk: max 8 meter	Max 12 meter	Max 12 meter	Max 16 meter
Stedenbouw-kundige en ruimtelijke mogelijkheden/ kenmerken:	Centrale ligging in noordwest Stadshagen. Biedt kansen voor het clusteren van voorzieningen	Ligging in sportzone Stadshagen, langs de groene as en centrale fietsverbinding	Ligging midden in woonwijk (dichtbij andere woningen)	Ligging tussen Breecamp en toekomstige Breecamp-West	Centraal gelegen
Verkeers-kundige mogelijkheden:	Locatie zeer goed bereikbaar voor (auto) verkeer	Locatie minder goed bereikbaar voor (auto) verkeer	Locatie niet goed bereikbaar voor (auto) verkeer	Locatie zeer goed bereikbaar voor (auto) verkeer. Te voet en per fiets redelijk bereikbaar.	Locatie zeer goed bereikbaar per auto, fiets, te voet.

Bovenstaande kaders zijn medebepalend voor de realisatie van de in dit voorzieningenplan genoemde voorzieningen. Het kan zijn dat de juridische kaders aanpassing behoeven. Hiertoe worden als onderdeel van de kaveluitgifte kavelpaspoorten opgesteld.

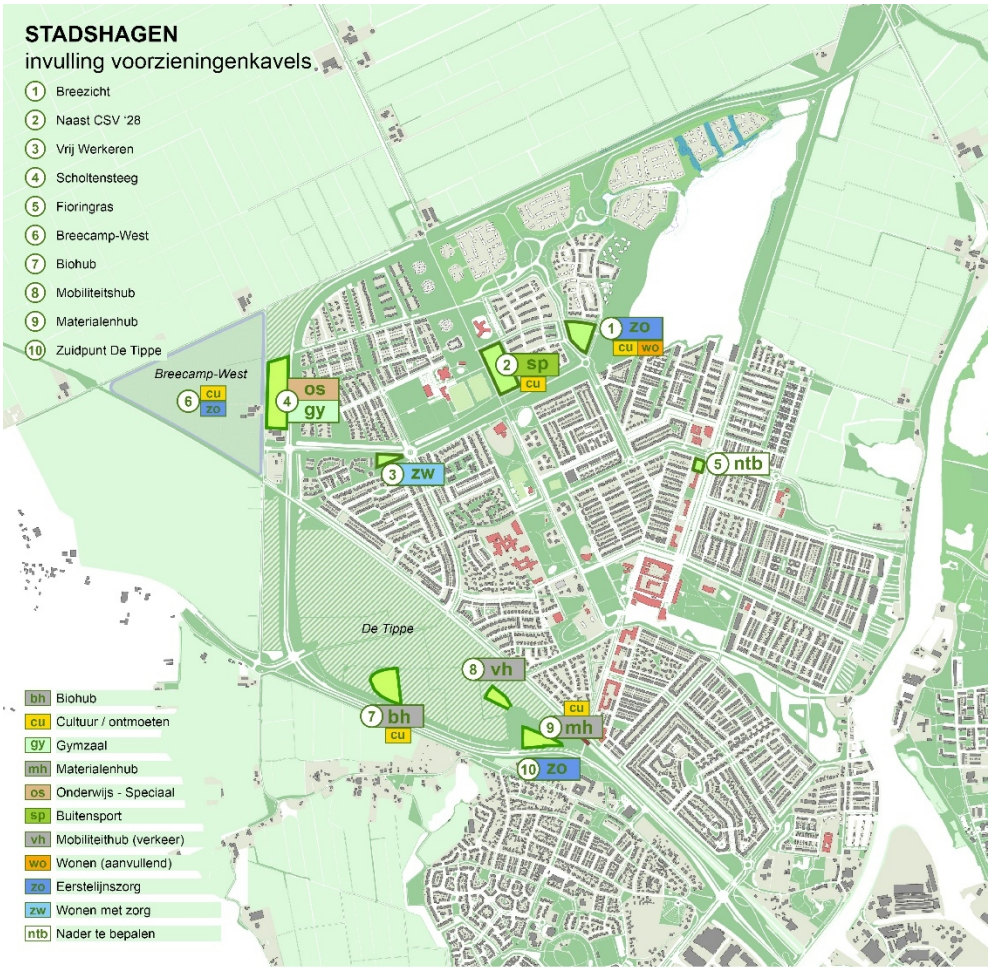
Op basis van de analyse van de voorzieningenkavel komen wij tot de volgende conclusies ten aanzien van de mogelijkheden van de kavels voor het realiseren van voorzieningen:

- De voorzieningenkavel Breezicht is geschikt voor het realiseren van grotere voorzieningen of het clusteren van voorzieningen. Deze locatie is goed bereikbaar voor alle verkeersmodaliteiten (auto, OV, fiets, te voet). De locatie is geschikt voor diverse functies en heeft een verzorgingsgebied voor de omliggende buurt(en). Op basis van het vigerende bestemmingsplan is een combinatie met wonen mogelijk op deze locatie wat de haalbaarheid van een ontwikkeling ten goede kan komen.
- De voorzieningenkavel Scholtensteeg D leent zich goed voor het realiseren van grotere voorzieningen die niet in een directe nabije behoefte voor inwoners voorzien. Deze locatie is met name goed bereikbaar per auto. Voor verkeersmodaliteiten OV, fiets en te voet is deze locatie redelijk ontsloten. De voorzieningenkavel Scholtensteeg D leent zich voor bij voorkeur bovenwijkse of regionale functies die goed per auto bereikbaar zijn en een substantiële parkeervraag hebben.
- De voorzieningenkavel Vrij Werkeren is kleinschalig en gelegen in een woonbuurt. Deze locatie is geschikt voor functies met een beperkt verkeer aantrekkende werking.
- De voorzieningenkavel naast CSV’28 is voor langzaam verkeer (te voet, per fiets) goed bereikbaar. Per auto is de locatie minder goed bereikbaar zonder omvangrijke ingrepen. Functies met een invulling voor de omliggende buurten zijn hier passend.
- De kavel Fioringras is momenteel ingericht als tijdelijke locatie voor kinderopvang. De kavel leent zich goed voor functies met een kleinschalige ruimtebehoeften gezien de beperkte omvang van de kavel aanvullend aan de reeds aanwezige voorzieningen rondom het Winkelcentrum.

6 Invulling voorzieningen Stadshagen

6.1 Invulling van de voorzieningenkavels

Op basis van het afwegingskader is gekomen tot een toewijzing van functies aan de voorzieningenkavels. In het volgende hoofdstuk wordt ingegaan op het effect van de uitkomsten van het voorzieningenonderzoek op voorzieningen in De Tippe en de bestaande wijken van Stadshagen.



Afbeelding 2: Invulling voorzieningenkavels Stadshagen

6.1.1 Voorzieningenkavel Breezicht

Deze kavel leent zich voor het realiseren van een combinatie van functies, gebaseerd op uitkomsten van het voorzieningenonderzoek en de mogelijkheden van de kavel. Het gaat hier om functies waar een substantieel tekort aan is volgens het voorzieningenonderzoek. Ook draagt het realiseren van deze functies bij aan een betere spreiding van voorzieningen in Stadshagen. De volgende functies worden voorzien op deze kavel:

- Eerstelijns zorg: huisartsenzorg, fysiotherapie, tandarts en apotheek.

- Cultuur, ontmoeten (op wijkniveau, zoals een buurthuis), zowel voor Breezicht als Breecamp. Het gaat onder meer om zaalruimte waar diverse activiteiten in de wijk kunnen worden georganiseerd.
- Ondergeschikte horeca en detailhandel. In paragraaf 6.4 wordt hier nader op ingegaan.
- Deze kavel biedt ook mogelijkheden voor een kinderdagverblijf als het gaat om vervanging (herhuisvesting) van een bestaand kinderdagverblijf/BSO.
- Op basis van het vigerende bestemmingsplan biedt de kavel mogelijkheden voor het toevoegen van woningbouw, gezien de behoefte aan woningen in Zwolle.

De behoefte aan deze functies manifesteert zich al op korte termijn zoals blijkt uit het voorzieningenonderzoek.

6.1.2 Voorzieningenkavel (naast) CSV'28

Deze kavel is gelegen in de centrale as met buitensport voorzieningen. Daarom zien wij hier kansen voor het uitbreiden van buitensportfaciliteiten in combinatie met functies die ontmoeten in de wijk faciliteren. De behoefte aan het toevoegen van ontmoetingsfaciliteiten is op korte termijn aan de orde. Hiermee kan worden bijgedragen aan het verbeteren van de sociale cohesie in de wijk Breecamp. Het toevoegen van buitensportfaciliteiten (bijvoorbeeld tennis, padel, fietsen (fietsbaan)) is op de middellange termijn (5 tot 10 jaar) behoefte aan.

6.1.3 Voorzieningenkavel Vrij Werkeren

De kavel Vrij Werkeren is een relatief kleinschalige kavel. De ligging in de woonwijk heeft tot gevolg dat hier kleinschalige functies passen zonder grote verkeersaantrekkende bewegingen. De nabijheid van de Stadshagenallee leidt ertoe dat er in het ontwerp van de te realiseren functie rekening moet worden gehouden met akoestische maatregelen.

Deze kavel is geschikt voor een vorm van wonen met zorg (weinig verkeer en parkeren). Hieraan is behoefte in Zwolle en deze functie is passend bij de mogelijkheden en beperkingen die de kavel kent.

6.1.4 Voorzieningenkavel Scholtensteeg D

Onderwijs

Deze kavel is bij uitstek geschikt voor voorzieningen met een wijk overstijgend verzorgingsgebied gezien de ligging aan de Hasselterweg. De locatie is gunstig gelegen voor voorzieningen die verkeersbewegingen met zich meebrengen.

De gemeente Zwolle is verantwoordelijk voor de huisvesting van de scholen van het primair- en voortgezet onderwijs, zowel regulier als speciaal (basis)onderwijs. Op basis van het huidige Integraal Huisvestingsplan onderwijs (IHP), dat in 2020 is vastgesteld door de gemeenteraad, komt de Obadja school, tezamen met de Eliëzerschool, in

aanmerking voor herhuisvesting. Aangezien de leerlingen (totaal inclusief medisch KDV circa 250) vanuit de regio komen, brengt dit verkeersbewegingen met zich mee.

De Obadja school is nu nog gevestigd aan de Willem Barentszstraat, samen met Medisch Kinderdagopvang De Klimop. De Klimop is een specialistische opvang voor kinderen met een verstandelijke en lichamelijke beperking. De Eliëzerschool is gevestigd aan de Hasselterdijk in Stadshagen. De gezamenlijke scholen vallen onder de verantwoordelijkheid van het bestuur van het reformatorisch onderwijs en geven gezamenlijk onderwijs aan leerlingen van het speciaal basisonderwijs en het speciaal onderwijs voor leerlingen binnen het cluster 3 en 4. Intensieve samenwerking vindt daarbij plaats met de Klimop.

Beide gebouwen voldoen niet meer aan de huidige kwaliteitseisen en onderwijsconcepten. In het bijzonder De Obadjaschool: de locatie Willem Barentsstraat is op leeftijd en is zowel functioneel als technisch sterk verouderd. De school is hard toe aan vernieuwing. Het is het slechts scorende schoolgebouw in Zwolle. Bij de Eliëzerschool is sprake van leegstand.

In de aflopen periode is er een onderzoek uitgevoerd naar de mogelijkheden voor herhuisvesting van de scholen en het Medisch Kinderdagverblijf op basis van diverse uitgangspunten waaronder beschikbaarheid van een kavel, bereikbaarheid in verband met taxivervoer en de geschiktheid van de kavel in relatie tot het effect hiervan op de omgeving.

Op basis van dit onderzoek en het afwegingskader van het voorzieningenplan is de locatie Scholtensteeg D geschikt voor herhuisvesting van deze twee scholen, inclusief een medisch kinderdagopvang en zal dan ook hiervoor worden gealloceerd. In dit het locatieonderzoek zijn ook de bestaande onderwijslocaties in Stadshagen meegenomen, aangezien daar binnen het reguliere basisonderwijs sprake is van leegstand. Deze locaties bleken niet geschikt voor de voorliggende herhuisvestingsvraag.

Andere functies op de voorzieningenkavel Scholtensteeg D
Deze school heeft niet de gehele kavel nodig. Naast de school kan de kavel ingezet worden voor andere functies, die ook een functie voor Breecamp en Breecamp-West kunnen vervullen. Een concrete invulling wordt in dit voorzieningenplan nog niet opgenomen en is mede afhankelijk van de realisatie van voorzieningen op de andere kavels. Daarnaast is afstemming van voorzieningen op deze reststrook op de ontwikkeling Breecamp-West van belang. Met een goede invulling van de oversteek met de Hasselterweg kan een binnensportaccommodatie zowel voor de nieuwe school als het noordelijk deel van de wijk een goede toevoeging zijn.

6.1.5 Voorzieningenkavel Fioringras

De voorzieningenkavel Fioringras is oorspronkelijk aangewezen als kavel voor een tijdelijke voorziening. Momenteel is hier kinderopvang gehuisvest in een tijdelijk gebouw. Deze kavel zal ook in de markt worden gezet met het oog op de ontwikkeling en realisatie van een permanente voorziening.

De exacte invulling van deze kavel wordt nader bepaald en is mede afhankelijk van de daadwerkelijke invulling van de andere voorzieningenkavels. Voor de invulling van deze kavel wordt vooralsnog onder meer gedacht aan het voortzetten van kinderopvang, mits het gaat om een vervangingsvraag of het realiseren van een kleinschalige zorgvoorziening (eerstelijns zorg).

6.2 Voorzieningen in De Tippe

In het Ontwikkelplan De Tippe (2019) wordt, naast woningbouw, ingegaan op de realisatie van voorzieningen in deze nieuwe wijk. De voorzieningen zullen worden gerealiseerd in de Zuidpunt en in de vorm van een aantal hubs die deels in de Zuidpunt liggen, maar ook in de rest van De Tippe. De eerste voorziening in De Tippe, de school Het Saffier, is al opgeleverd en in gebruik.

De Hubs

In het Ontwikkelplan De Tippe zijn drie hubs opgenomen: de Biohub, de Mobiliteitshub en de Materialenhub.



Afbeelding 3: De hubs in De Tippe

Met de realisatie van de hubs wordt invulling gegeven aan een aantal belangrijke conclusies uit het voorzieningenonderzoek:

- De hubs kunnen een belangrijke rol spelen in het beter faciliteren van ontmoeten in de wijk met het oog op het bijdragen aan een goede sociale samenhang in de wijk.
- Bij invulling van de hubs (met name Biohub en Circulaire Hub) liggen er kansen om rekening houden met de realisatie van ondergeschikte horeca. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar paragraaf 6.4.
- Met de hubs wordt ook ingespeeld op de doelgroep die naar verwachting in De Tippe komt wonen en expliciete keuzes maakt rondom duurzaamheid en samenleven.

De Zuidpunt
In De Zuidpunt van De Tippe worden ook woningen gerealiseerd. Dit gebied kenmerkt zich ten opzichte van de andere delen van De Tippe doordat er ruimte wordt gereserveerd voor maatschappelijke en commerciële voorzieningen. In dit deel van De Tippe worden de circulaire hub en de mobiliteitshub gerealiseerd.

De exacte programmatische invulling van De Zuidpunt wordt momenteel bepaald door de gemeente in overleg met de claimpartners in dit gebied. In de verkaveling die momenteel wordt uitgewerkt is ruimte voor:

- Maximaal 7.700 m2 BVO aan maatschappelijke voorzieningen;
- Maximaal 6.200 m2 BVO commerciële voorzieningen.

Het bestemmingsplan staat voor De Zuidpunt naast woningen, voorzieningen toe binnen de bestemming ‘Gemengd – 1’, waaronder maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening, cultuur en ontspanning en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.

De conclusies uit het voorzieningenplan sluiten aan bij de verkenning van de programmatische uitgangspunten voor de Zuidpunt van De Tippe.

6.3 Voorzieningen in Breecamp-West

De ontwikkelaars stellen momenteel een gebiedsvisie op voor deze gebiedsontwikkeling met het oog op een ontwikkeling van 400 tot 600 woningen in Breecamp-West. Daarbij is het van belang dat in deze ontwikkeling voorzieningen worden meegenomen in de planvorming. Breecamp-West is immers verder gelegen van de centrale voorzieningen in Stadshagen.

Uit het voorzieningenonderzoek blijkt dat het toevoegen van eerstelijns zorg een gunstige uitwerking heeft op een betere spreiding van eerstelijns zorg over Stadshagen. Naast het toevoegen van eerstelijns zorg aan de oostzijde van Stadshagen (Breezicht-Noord) is het van belang om deze functie ook aan de westelijke kant van Stadshagen te versterken.

Vanuit het voorzieningenonderzoek is er ook in dit deel van Stadshagen behoefte aan het faciliteren van cultuur en ontmoeten van de inwoners. Ook ligt er in dit gebied een behoefte om ondergeschikte horeca en ondergeschikte detailhandel op te nemen in de plannen.

6.4 Horeca en detailhandel

Vanuit de stedenbouwkundige opzet van Stadshagen zijn horeca en detailhandel centraal in de wijk gesitueerd in het winkelcentrum van Stadshagen. In de komende jaren wordt het winkelcentrum Stadshagen uitgebreid waarbij ook horeca en detailhandel wordt toegevoegd.

Uit het voorzieningenonderzoek blijkt dat met de uitbreiding van het winkelcentrum vraag en aanbod van horeca en detailhandel voor de komende 10 jaar in evenwicht zijn. Daarna wordt er een tekort aan deze voorzieningen verwacht in Stadshagen. Uit het

voorzieningenonderzoek blijkt dat de afstand tot deze centrale voorzieningen voor de buitenste buurten van Stadshagen (De Tippe, Breecamp-West, Breezicht) als ver wordt ervaren.

In het voorzieningenplan wordt aangesloten bij het stedenbouwkundige en beleidsmatige uitgangspunt om horeca en detailhandel te concentreren in het winkelcentrum. Bij de invulling van de voorzieningenkavels wordt uitgegaan van de mogelijkheid om ondergeschikte horeca en ondergeschikte detailhandel te realiseren die onderdeel uitmaken van de ontwikkeling van de andere functies op de betreffende kavels.

6.5 Voorzieningen in de bestaande wijken van Stadshagen

Uit het voorzieningenonderzoek blijkt dat ook het voorzieningenaanbod in de bestaande wijken van Stadshagen de behoefte aan en het aanbod van voorzieningen niet volledig in evenwicht is. Zo wordt onder meer een overschot aan onderwijs vierkante meters gesignaleerd. De gemeente beschikt in het bestaande deel van Stadshagen over een aantal huurlocaties voor onderwijs. Aan ontmoetingsfuncties en zorgvoorzieningen voor ouderen wordt, gezien de verachte vergrijzing in dit deel van Stadshagen, een tekort voorzien. Daarbij kan het raadzaam zijn om een deel van de overmaat aan onderwijshuisvesting te ‘reserveren’ voor het geval dat dit deel van Stadshagen op termijn weer een verjonging laat zien.

Openbare ruimte
Ook ligt er een wens om de openbare ruimte in zowel de bestaande buurten van Stadshagen als in de ontwikkelgebieden beter te benutten voor onder meer bewegen in de buitenruimte.

Deze constateringen zullen worden opgepakt door de betreffende beleidsafdelingen binnen de gemeente. Bijvoorbeeld op het gebied van onderwijshuisvesting worden zaken opgepakt in het kader van de uitvoering van het Integraal Huisvestingsplan, maar ook op het gebied van sport op basis van het BOSS beleid (bewegen, ontmoeten, spelen en sporten). Ook wordt het hierbij aansluiting gezocht met het stadsbrede Programma Maatschappelijke Voorzieningen.

7 Uitvoering van het voorzieningenplan

Dit voorzieningenplan vormt het kader voor de verdere realisatie van het voorzieningenaanbod in Stadshagen. Op basis van het voorzieningenplan wordt (per kavel) de uitgiftestrategie nader uitgewerkt. Aan de kaveluitgifte zullen programmatische en ruimtelijke kaders in de vorm van kavelpaspoorten ten grondslag liggen. Deze kavelpaspoorten geven daarmee de programmatische en ruimtelijke randvoorwaarden voor de toekomstige binvulling van de voorzieningenkavels. De voorbereiding en kaveluitgifte wordt gestart na vaststelling van het voorzieningenplan.

Na kaveluitgifte worden de beoogde voorzieningen gerealiseerd door de markt. Bij het proces van kaveluitgifte en de realisatie van voorzieningen wordt afgestemd met geïnteresseerde initiatiefnemers, rekening houdend met het Didam-arrest.

Globale planning
Op basis van besluitvorming over het voorzieningenplan in de raad in de zomer van 2023 is het streven is om in de tweede helft van 2023 te starten met de voorbereiding en de kaveluitgifte. Dit houdt na de zomer van 2023 wordt gestart met het verder uitwerken van de uitgiftestrategie voor de kavels en ook wordt gestart met het opstellen van de kavelpaspoorten. De daadwerkelijke kaveluitgifte zal eind 2023, maar met name vanaf 2024 worden opgestart. De uitgifte van de verschillende kavels kan gefaseerd plaatsvinden. Dit is mede afhankelijk van de mogelijk benodigde bestemmingsplanprocedure voor bepaalde kavels.