

Uitbreiding Winkelcentrum Stadshagen
Programma van Uitgangspunten

19 april 2018

Opgave

In het hart van Stadshagen wordt het winkelcentrum uitgebreid, zodanig dat voorzien wordt in de behoefte van 30.000 inwoners en ondernemers. Met de uitbreiding ontstaat één samenhangend geheel met het bestaande en er is aandacht voor de verschillende belangen, oog voor kwaliteit en een goede balans tussen ambitie en haalbaarheid.

Kernwaarde: **Programma**

Kernwaarde: **Ruimtelijk**

Kernwaarde: **Duurzaamheid**

Kernwaarde: **Samenwerking**

Programma

Het programma is aanvullend op het bestaande en er is een evenwichtige balans tussen detailhandel, horeca en wonen en er is tevens ruimte voor niet-commercieel programma. De uitbreiding speelt in op trends, is toekomstgericht en stimuleert ontmoeting voor alle doelgroepen met specifieke aandacht voor jeugd en ouderen.

1. Detailhandel



Het commercieel programma is passend bij de toekomstige omvang van de wijk Stadshagen. Er wordt een derde supermarkt aan het winkelcentrum toegevoegd dat in marktsegment aanvullend is aan de bestaande supermarkten.

2. Horeca



Horeca, gericht op de dag en avond, heeft een toegevoegde waarde ten opzichte van het bestaande horeca-programma en is zodanig gesitueerd dat ruimte voor terrassen ontstaat en verblijfskwaliteit versterkt wordt.

3. Wonen



Het woningbouwprogramma heeft evenwichtige categorieverdeling, de woningen zijn toegankelijk en levensloopbestendig en 35% van het programma is bestemd voor sociale huurappartementen.

4. Niet commercieel



Er is ruimte voor niet-commercieel programma waarmee ingespeeld wordt op maatschappelijke ontwikkelingen. In het openbaar gebied is ook ruimte voor ontmoetingsplekken voor jeugdigen en ouderen.

5. Autoparkeren



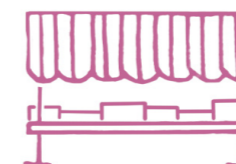
Met de uitbreiding wordt voorzien in voldoende gratis parkeerplaatsen conform het Protocol Parkeernormen, waarvan een deel op maaiveld is gesitueerd. De (ondergrondse) parkeervoorzieningen zijn bereikbaar vanaf zowel Belvédèrelaan / Duiker als Werkerlaan.

6. Fietsparkeren



Bij de entrees van het winkelcentrum worden fietsers gefaciliteerd met comfortabele fietsparkeervoorzieningen waardoor een fietsluw centrum ontstaat.

7. Markt



De uitbreiding biedt ruimte aan groei van de markt naar een omvang van 15 tot 20 kramen (800 m²) en 3 standplaatsen (90 m²). De markt wordt op de te realiseren centrale pleinruimte gefaciliteerd, zodat het winkelgebied versterkt wordt en verkeersonveilige situaties worden voorkomen.

Ruimtelijk

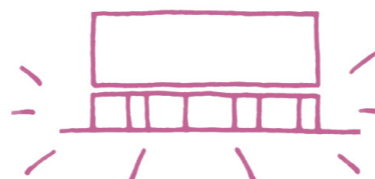
In het hart van de wijk ontstaat een uitbreiding die een eenheid vormt met het bestaande winkelcentrum en waar een aantrekkelijke centrale pleinruimte gecreëerd wordt.

1. Verblijfskwaliteit



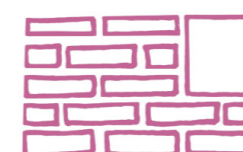
Met de uitbreiding ontstaat een aantrekkelijke en groene verblijfsruimte die ook uitnodigt tot activiteit voor bezoekers en bewoners van het winkelcentrum.

2. Uitstraling



De nieuwbouw heeft een alzijdige oriëntatie, waarbij de verschillende niveaus en functies allen een relatie hebben met de openbare ruimte met een levendige invulling van de begane grond - nu en in de toekomst. Het winkelprogramma richt zich op de belangrijkste verblijfsruimten.

3. Architectuur



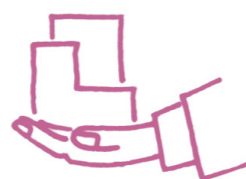
Met architectuur van hoog kwaliteitsniveau wordt een uitnodigend en 'vriendelijk' winkelcentrum gecreëerd met bijzondere aandacht voor uitnodigende entrees.

4. Routing



De routing in het winkelcentrum wordt opgespannen tussen publiekstrekkers, opgangen van parkeergarages en fietsenstallingen met in het hart een aantrekkelijk centrale pleinruimte.

5. Comfortabel



De uitbreiding creëert een comfortabel winkelcentrum voor bezoekers en (bestaande) bewoners, waarbij harde (val)winden worden voorkomen, geluidsoverlast wordt beperkt en waar de verblijfsruimte voldoet aan de toegankelijkheidseisen van de gemeente.

6. Bereikbaarheid



De uitbreiding is voor heel Stadshagen goed bereikbaar per auto, fiets en te voet. Hierbij wordt geen doorgaande route voor autoverkeer door het centrum gecreëerd.

7. Gebruiksruimte



Het winkelcentrum is autovrij, fietsluw en goed toegankelijk. De bestaande expeditiestraat kan blijven functioneren, expeditie voor de uitbreiding wordt zorgvuldig ingepast en creëert geen overlast voor bezoekers en (bestaande) bewoners van het winkelcentrum.

8. Veiligheid



De uitbreiding creëert heldere zichtlijnen, waarbij dode hoeken en blinde gevels worden voorkomen. Het gebied is goed verlicht en er is aandacht voor inbraakpreventie.

Duurzaamheid

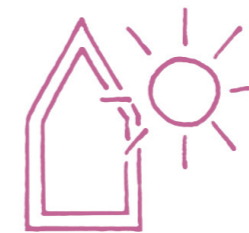
Duurzaamheid is een vanzelfsprekend uitgangspunt voor zowel het gebouw als de openbare ruimte van de uitbreiding en wordt zichtbaar gemaakt.

1. Klimaat



De uitbreiding is klimaatbestendig met aandacht is voor hevige regen, droogte, hitte en windoverlast. Hevige buien (t=100) leiden niet tot overlast, extreme buien (t=250) leiden niet tot schade. Hierbij wordt hemelwater wordt zoveel mogelijk binnen de uitbreiding opgevangen en geïnfiltreerd.

2. Energie



De uitbreiding voldoet minimaal aan de op dat moment geldende regelgeving ten aanzien van energieprestatie, met een ambitie voor een volledig energie-neutrale en zichtbaar duurzame uitbreiding. De nieuwbouw is gasloos.

Samenwerking

Voor de uitbreiding wordt draagvlak gecreëerd door input van winkeliers, bezoekers en bewoners te betrekken in de uitwerking van de plannen. De uitbreiding wordt onderdeel van het bestaande winkelcentrum en zoekt aansluiting met aanwezige samenwerkingsverbanden, zoals de winkeliersvereniging.

1. Afstemming



Voor de uitbreiding wordt de samenwerking met de klankbordgroep gecontinueerd. Er wordt een brancheadviescommissie opgericht waarin ideeën en plannen worden afgestemd en adviezen worden afgewogen. Ook wordt er een omgevingsmanager aangesteld voor realisatie van de uitbreiding.

2. Bouwperiode



De bouwmassa wordt in één fase gerealiseerd met een geplande opening in 2023. Gedurende de realisatie van de uitbreiding blijft het bestaande winkelcentrum functioneren en is overlast voor bezoekers, winkeliers en bewoners zoveel mogelijk beperkt.