

Voorzieningen Stadshagen Zwolle 2025



**Expertteam
Winkelgebieden**

Documentatiepagina

Opdrachtgever(s)	: Gemeente Zwolle
Titel rapport	: Voorzieningen Stadshagen 2025
Kenmerk	: owp150831-js
Datum publicatie	: 13 oktober 2015
Status publicatie	: Definitief
Projectleider opdrachtgever(s)	: Marjolijn Helmich
Projectteam Expertteam Winkelgebieden	: Marc Majolée, Hans Zimmer, Eke Schins-Derksen (Grontmij)

Expertteam Winkelgebieden

Meester van Oeffelstraat 7
5237 KN 's-Hertogenbosch
06-24778704
info@expertteam-winkelgebieden.nl
www.expertteam-winkelgebieden.nl

Management Samenvatting

“Stadshagen 2025: een stadsdeel waar je je snel thuis voelt, waar naast kinderrijke gezinnen ook andere doelgroepen in eigen stijl wonen door de grote diversiteit aan woningen, de verschillende ‘sfeergebieden’ en de attractieve voorzieningen in de wijk. Zowel voor de bewoners zelf als voor overige Zwollenaren en de regio, zoals de Milligerplas en VO- en MBO-scholen. De inwoners zijn overal en altijd online middels het state of the art gratis wifi-netwerk rondom alle voorzieningen en (flex)werkplekken in de wijk. Een bruisende wijk waar veel ideeën opborrelen en waarvan een aantal is uitgegroeid tot een jaarlijks terugkerend evenement voor alle inwoners van Zwolle (en omgeving). Terreinen die in afwachting zijn van bebouwing zijn niet doods en leeg maar worden omarmd door de wijk. Met (tijdelijke) functies als stadslandbouw, buurtmoestuin, sport- en spelvoorzieningen, wildtuin, evenemententerrein, trapveldjes en buurtbarbeques. De wijk is altijd in beweging en groeit al jaren organisch mee met haar inwoners.”

Zwolle heeft de **ambitie** om van Stadshagen een **volwaardig, bruisend en levendig stadsdeel van Zwolle** te maken. De programmering van de geplande en nog toe te voegen voorzieningen hangt nauw samen met het uiteindelijk te realiseren woningbouwprogramma, de daaruit voortvloeiende groei en samenstelling van de bevolking en maatschappelijke en technische ontwikkelingen. Daarnaast is het een stedelijke afweging in hoeverre in Stadshagen ruimte is voor bovenwijkse c.q. stedelijke voorzieningen.

Uitgangspunt voor het **woningbouwprogramma** voor de komende jaren is een vraaggerichte ontwikkeling, realisatie in kleine bouwstromen en aansluiting bij de bestaande bebouwing en voorzieningen. Met de focus op de prioritaire deelgebieden Werkeren, Frankhuis, het zuidelijke gedeelte van Brecamp-Oost en Breezicht zuidelijk deel in de tweede fase.

De samenstelling van de **bevolking** van Stadshagen blijft zich tot 2025 kenmerken door relatief veel jonge inwoners. Daarna zullen de mensen in de wijk ouder worden en andere wensen qua voorzieningen krijgen. Dat zal zich al wat eerder voordoen in Stadshagen I. Bij de realisatie van nieuwe voorzieningen en het toekomstig gebruik van bestaande voorzieningen dient dan ook terdege rekening te worden gehouden met de nodige flexibiliteit en dynamiek. Dat maakt het op voorhand vastleggen van een afgekaderd programma voor een periode van 10 tot 15 jaar een lastige opgave.

Immers, ook aan de aanbodzijde (de voorzieningen, exploitanten, ondernemers) – onder meer als reactie op **maatschappelijke ontwikkelingen** en de omslag van verzorgings- naar participatiemaatschappij – staan de ontwikkelingen niet stil. **Multifunctioneel en levensloopbestendig bouwen** zullen in belang (moeten) gaan toenemen. Het delen van ruimten en combineren van functies kan een extra boost geven aan de leefbaarheid en het optimaal gebruik maken van gebouwen en accommodaties. In aanvulling op de in Stadshagen aanwezige school- en kantoorwoningen zal er ook (bestemmingsplantechnisch, ruimtelijk en financieel) ruimte geschapen dienen te worden voor vooruitstrevende multifunctionele accommodaties die mee kunnen ‘verkleuren’ met de vraag. Dit houdt ook in het niet (meer) strikt vasthouden aan monofunctionele gebieden, maar daar waar mogelijk **ruimte bieden voor functiemenging**. Belangrijk hierbij is dat ook op dit vlak met marktpartijen afspraken gemaakt worden. Dus niet alleen over de te realiseren woningen.

In **2025** zal Stadshagen een stadsdeel zijn met **naar verwachting ca. 30.000 inwoners**. De bevolkingsgroei en –samenstelling “vraagt” om **uitbreiding en verkleuring van het huidige voorzieningenaanbod**. En de ‘setteling’ van gezinnen vraagt ook om extra’s als het gaat om winkels, horeca, sport en ontspanning. En mogelijk ook op het vlak van werkgelegenheid.

Dat geldt overigens niet voor het **basisonderwijs**. Gezien de leerlingenprognose en de planning van de scholennieuwbouw, lijkt het mogelijk dit binnen het bestaande metrage (inclusief vervangende nieuwbouw voor de tijdelijke lokalen) te accommoderen. Omvang en samenstelling van de wijk maken de vestiging van **Voortgezet Onderwijs** of **MBO-opleiding** mogelijk. Een wijk-overstijgende functie die aan de rand van Stadshagen een plek kan krijgen en een belangrijke bijdrage zal leveren aan het imago, de uitstraling en ‘serieus genomen’ worden als een volwassen wijk.

De ontwikkelingen in **zorg en welzijn** zijn de afgelopen jaren snel gegaan. Het inzetten van de overheid op zelfstandig wonen en het bieden van zorg door mantelzorgers vraagt aandacht voor ontmoeting en zorg op maat. Het combineren van functies op één punt biedt heel veel kansen voor deze doelgroep. Stadshagen biedt door zijn kleinschalige opzet en de betrokken wijkbewoners veel mogelijkheden. Bij uitbreiding van het aanbod kan worden gekeken naar een centrum met een specifieke functiemenging gericht op de jeugdige doelgroep (bijvoorbeeld combinatie met jongerencentrum). Na verloop van tijd kan deze dan flexibel worden ingezet voor andere doelgroepen. Ook combinatie van dit centrum met de basisscholen en eventueel Voortgezet- of MBO -onderwijs is verstandig.

Winkelcentrum Stadshagen is na ruim 10 jaar toe aan een **volgende stap**. Dit is wenselijk om te kunnen voldoen aan de uitbreidingsbehoefte van een aantal gevestigde ondernemers en om nog ontbrekend gemaksaanbod te kunnen toevoegen. Belangrijk uitgangspunt daarbij is naast inspelen op Het Nieuwe Winkelen (afhaalpunten, gastvrijheid, gemak en comfort) ook het creëren van een ontmoetingsplek en uitbreiding van het horeca-aanbod met terrassen voor verlenging van de verblijfsduur. Hierbij kan aansluiting gezocht worden met **Stadsboerderij Stadshoeve**, waar een theeschenkerij is voorzien. De ligging aansluitend op het winkelcentrum biedt overigens de kans over te gaan tot verkoop van streekproducten. Op de Stadshoeve zelf of in een speciaal ingerichte ruimten in het winkelcentrum.

De marktpotentie in combinatie met de mogelijkheid die het Bestemmingsplan Stadshagen biedt, maken zowel het uitbreiden van het winkelcentrum als realisatie van een **klein buurtcluster** mogelijk. De omvang van de wijk, de afstand voor een steeds groter wordend deel van de inwoners tot het winkelcentrum en de wens tot functiemenging in de nog te realiseren woningbouwprojecten rechtvaardigen deze stap. Dit buurtcluster bestaat uit een supermarkt en enkele aanvullende functies waaronder horeca (cafetaria) en afhaalpunten. Elders in de wijk is er ook een mogelijkheid voor (beperkte) uitbreiding van **horeca**.

De **Milligerplas** heeft alles in zich om een **Unique Selling Point** van Stadshagen te worden. In het verlengde van de plannen voor een horeca-paviljoen ter vervanging van het huidige aanbod past heel goed een wellness-voorziening, uniek gelegen aan het water met mooie vergezichten. De Milligerplas is tevens uitermate geschikt voor het faciliteren van sport en bewegen in de openbare ruimte. Dit biedt bij uitstek de gelegenheid in te spelen op de landelijke trend dat men zich steeds minder aansluit bij een sportvereniging en dat sporten en bewegen zich meer afspeelt op individueel niveau. Hierop voortbordurend kan gedacht worden aan het combineren met andere leisure- en ‘beach’ activiteiten.

Waarmee de Milligerplas kan uitgroeien tot een “**place to be**” voor de inwoners van Stadshagen, Zwolle en wellicht zelfs de regio. Vergelijkbaar met de recreatieplas Bussloo bij Apeldoorn.

De positie van Stadshagen kan verder versterkt worden met bovenwijkse c.q. **stedelijke** voorzieningen teneinde meer uitwisseling te bewerkstelligen met de rest van Zwolle. De realisatie van een halte aan de Kamperlijn die in 2017 wordt gerealiseerd in de Tippe biedt hier ook concrete kansen voor. Denk aan de eerder genoemde school voor VO of MBO onderwijs, sportvoorzieningen of een kinderspeelparadijs.

De programmering van Stadshagen in 2025 kan er bij benadering uitzien zoals uitgewerkt in onderstaande tabel (genoemde m² zijn ca.):

Functie	Mogelijke situatie 2025	Omvang 2015	Omvang 2025	Toevoeging t.o.v. 2015
Woningen	Afbouw Werkeren, Frankhuis, Brecamp-Oost	8.341	10.500	2.160
Detailhandel	Winkelcentrum Hanzehuis (incl. uitbreiding)	7.269	12.070-13.070	4.800 – 5.800 m ² wvo
	Buurtsteunpunt		1.500- 2.500	1.500 - 2.500 m ² wvo
	Totaal		14.570 m ² wvo	7.300 m ² wvo
Horeca	Hoofdwinkelcentrum	5	7	2
	Buurtsteunpunt	-	1	fastservice
	Milligerplas	1	1	horecapaviljoen
	Overig wijk	-	1	fastservice
	Cultuurhuis-horeca	1	1	
Sport	Sportpark de Verbinding			Uitbreiding tot ca. 15 ha. 1-2 velden
	- CSV voetbal	7	8-9	
	- korfbalvelden	3	3	
	- tennisbanen	10	10	
	- Jeu de boules	1	1	
	Sporthal Bewegingshuis (3 zalen)	1	1	
	Solitaire gymzaal Bewegingshuis: (Bewegingshuis totaal 1.756 m ² bvo)	1	1	
	Sporthal (vrijstaand)	-	1	2.400 m ²
	Zwembad (MFA BubbelsBewegen)	1	1	
	Fitness	1	2	1.200 m ²
Kleinschalige sport en spelvoorziening gericht op vrije tijd en individuele beoefening		3.000 – 5.000 m ² bvo	3.000-5.000 m ² bvo	
Leisure	Wijkboerderij De Stadshoeve	1 (tijdelijk)	1	1.700 m ²
	Dierenweide Kakel & Co	1	1	
	Dierenarts	-	1	200 m ² bvo
	Dierenopvang	-	1	
	Wellness Milligerplas	-	1	3.600 m ² bvo
Onderwijs en kinderopvang	30.000 m ² bvo			Nieuwbouw Tippe Zuid (1), Breezicht Oude Weteringzone (2)
	- Scholen	10	13	
	- Tijdelijk/noodgebouwen	6	-	
Kinder- + buitenschoolse opvang	7	9	2x kinderopvang	
Zorg	Zonnehuis (verpleeghuis zorg en servicecentrum)	1	1	
	Gezondheidshuis (tijdelijk?) groepspraktijk	1	2	Zorg zoveel mogelijk combineren met gemeenschapshuis en MFA
	Sein (epilepsie)	1	1	
	Dienstencentrum wijkservicepunt	1	1	
	Kleinschalige zorg	-	1	
MFA	Stadhagenhuis/Cultuurhuis (bibliotheek, kinderopvang, buurthulpunt)	1	1	Omvang nieuwe MFA afhankelijk van invulling en combinatie met sport, retail en wonen
	Woonzorgcentrum Werkeren	1	1	
	Nieuw MFA	-	1	
Werken	Solid Stadshagen	-	1	
Diversen	Skatepark Stadshagen	1	1	
	Jongerencentrum	1	1	
	Jeugdtuinen	1	1	
	Benzinepomp	1	1	
	Kerken	2	2	

*) fastservice: ijssalon, cafetaria (ook snackbar), shoarmazaak/grillroom, lunchroom, pannenkoekenrestaurant, restauratie afhaalbedrijven.

**) restaurant: bistro (ook petit-restaurant, pizzeria), restaurant, cafe-restaurant, wegrestaurant

Inleiding

Welke voorzieningen, zowel commercieel als maatschappelijk, heeft Stadshagen de komende 10 jaar nodig? De beantwoording van deze vraag staat centraal in onderhavige rapportage.

Hierbij gaat het om een haalbare ambitie en kwantificering van het programma naar functies en m² en rekening houdend met bestaande voorzieningen, ontwikkelingen in het gebruik hiervan en maatschappelijke trends. En rekening houdend met het ontwikkelingsstadium van Stadshagen in de komende jaren: niet langer het ontwikkelen van een nieuwe VINEX-wijk, maar een wijk in ontwikkeling, een wijk die leeft en bruist.

Het Expertteam Winkelgebieden is gevraagd naar een onafhankelijke, frisse en deskundige blik op het voorzieningenniveau. Waarbij wij ons ervan bewust zijn dat dit kan betekenen dat we gevoelige onderwerpen aanstippen en/of indirect het idee kan ontstaan dat wij dwars in lijken te gaan tegen vastgesteld beleid. Dan wel termen of omschrijvingen hanteren die afwijken van wat gebruikelijk is binnen uw gemeente. Mocht dat het geval zijn, dan komt dat voort uit onze kijk op de gewenste ontwikkeling van de wijk.

Leeswijzer

“Je voelt je thuis in Stadshagen”. De slogan of pay-off waarmee Stadshagen sinds enige tijd in de markt gezet wordt. Gestart als VINEX-wijk maar gaandeweg steeds meer een gewone stadswijk en onderdeel van de stad Zwolle. Het je thuis voelen in Stadshagen kan op verschillende manieren verwoord worden. Wat ons betreft is het goed om een sfeerbeeld van Stadshagen anno 2025 neer te zetten en wat meer body aan de slogan te geven.

Na deze toekomstblik keren we terug met onze voeten op de grond, want wat is de **“Stand van zaken 2015”** (hoofdstuk 1)? Hoe ziet het huidige voorzieningenniveau er uit? Detailhandel, horeca, sport, leisure, onderwijs en kinderopvang, zorg en welzijn en bedrijvigheid komen aan de orde.

“Op weg naar Stadshagen 2025” (hoofdstuk 2) geeft aan de hand van de sterke en zwakke punten van Stadshagen en het gewenste woningbouwprogramma (en daaruit voortvloeiende groei van de bevolking) een beeld van het gewenste voorzieningenniveau.

“Voorzieningen in 2025” (hoofdstuk 3) geeft in tabelvorm een overzicht van de voorzieningen in 2025, waaruit ook de ontwikkeling vanaf het huidige aanbod afgelezen kan worden.

Vervolgens stippen we in **“Kansrijke concepten”** (hoofdstuk 4) initiatieven en concepten aan die een toegevoegde waarde kunnen hebben voor de huidige en toekomstige bewoners in Stadshagen. De uitwerking in de bijlage bevelen wij aan om kennis van te nemen.

Tot slot zetten wij de **“Conclusies en aanbevelingen”** op een rij (hoofdstuk 5).

Inhoud

Documentatiepagina	1
Management Samenvatting	2
Inleiding	6
Inhoud	7
Je voelt je thuis in Stadshagen 2025	8
1. Stand van zaken 2015	11
2. Op weg naar Stadshagen 2025	15
3. Voorzieningen in 2025	25
4. Kansrijke concepten	26
5. Conclusies en aanbevelingen	27
Bijlage 1 Verantwoording.....	29
Bijlage 2 Kansrijke concepten	31

Je voelt je thuis in Stadshagen 2025

Wonen in je eigen stijl

Stadshagen is een waar walhalla voor de **'thuis'werker** en **zpp'er**. Hij is overal en altijd online middels het state of the art gratis wifi-netwerk rondom alle voorzieningen en mogelijke (flex)werkplekken in de wijk. Op verschillende locaties – als de Stadsboerderij, Stadsstrand Milligerplas, Hanzehuis, Stadshagenhuis en de Woonzorgresidentie zijn flexibele werkplekken beschikbaar waar onder het genot van een kop kwalitatief hoogstaande koffie gewerkt en werkoverleg gevoerd kan worden. En dat is te merken, het ene na het andere initiatief ziet het daglicht wat zorgt voor veel vertier en afwisseling in de wijk. Een aantal van de ideeën die zo in de wijk is ontstaan is uitgegroeid tot een jaarlijks terugkerend evenement voor alle inwoners van Zwolle (en omgeving).

Een aantal zelfstandigen heeft zijn/haar intrek genomen in de **Solid Stadshagen**, waar de bewoners/gebruikers vrij zijn de tot hun beschikking staande ruimte naar wens in te vullen. De Solid heeft potentiële bewoners/gebruikers bij elkaar gebracht en dit unieke project is door middel van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap tot stand is gebracht. Inmiddels is het uitgegroeid tot een **hotspot** van **creativiteit**, waar ook het StadsLab038 gevestigd is.

In het **Stadshagenhuis** (het voormalige Cultuurhuis) kan iedere (potentiële) inwoner terecht voor informatie over de wijk, ontmoeting, educatie, advies en ondersteuningstrajecten. Van hieruit worden ook aansprekende evenementen in de wijk geïnitieerd en uitgevoerd met, door en voor bewoners, die de samenhang en het "wij" gevoel in de wijk sterk bevorderen.

Stadshagen is een wijk waar je je snel thuis voelt. Waar naast kinderrijke gezinnen ook andere doelgroepen in eigen stijl kunnen wonen door de grote **diversiteit** in het gerealiseerde woningbouwprogramma en de verschillende 'sfeergebieden' in de wijk. En dat allemaal op **fietsafstand** van je woning.

Wat was de ambitie voor Stadshagen in 2015?

Website www.stadshagen.nl, september 2015

Op de grens tussen stad en polder ligt Stadshagen. Een wijk met talloze mogelijkheden om te recreëren én een ongekend veelzijdig woningaanbod. Van appartement tot vrijstaande villa: Stadshagen heeft het allemaal. Of je nu alleen, samen, met een klein of groot gezin woont; je voelt je thuis in Stadshagen. Gemeente Zwolle en diverse ontwikkelende partijen werken samen aan Stadshagen.

Wonen met gemak

De nabijheid van voorzieningen, voor jong tot oud, betekent dat je eigenlijk de wijk niet uit hoeft. En door de herkenbare **langzaam verkeersroute** (waar je altijd voorrang hebt) die door Stadshagen loopt is actief bewegen vanzelfsprekend. Het gemak dient de mens en helemaal de inwoner van Stadshagen; boodschappen doen, heerlijk tot rust komen onder het genot van een drankje, een boek lenen in bibliotheek, lekker sporten, biljartje leggen. Bijna alles wat je je zou wensen is

rond de eigen woning te vinden.

Voorzieningen onder handbereik

Het Hanzehuis voorziet in alles wat je dagelijks nodig hebt. Ook is een aantrekkelijke ontmoetings- en verblijfsplek met horeca en terrassen. En als jij niet in staat bent om naar de voorzieningen toe te komen, brengt de **Wijkvrijwilligersbus** uitkomst. Net als de bezorgdienst van het winkelcentrum: werkelijk alles wat je daar koopt – in de winkel of via de veel geprezen interactieve website – heb je binnen het uur in huis!

En nog mooier, de voorzieningen zijn ook geconcentreerd en gecombineerd op verschillende plekken in de wijk. In Solid Stadshagen doe je als kleine zelfstandige je werk, maar kun je ook terecht voor advies rondom opvoeding en zorg. En als inwoners ontmoet je hier je mede wijkbewoners en onderneem je met hen initiatieven om je buurt gezellig en leefbaar te houden (kookworkshops samen met de woonzorgresidentie en loop en ontmoetingsevenementen in de wijk) . Deze initiatieven worden ondersteund door een **coördinator** die vanuit de gemeente een plek heeft gekregen in de wijk.

De **Milligerplas** is met zijn verblijfs-horeca, wellness en sport- en speelvoorzieningen en vele evenementen een **hippe plek en grote trekker**, zowel voor de wijk als daarbuiten. De halte aan de Kamperlijn in de Tippe is ook zo'n Unique Selling Point van Stadshagen. En behalve op mobiliteitsvlak zijn door de MBO- en Voortgezet Onderwijs-vestiging de stad Zwolle en stadsdeel Stadshagen ook nauw met elkaar verbonden

Bewegen en spelen

Stadshagen heeft extra aandacht voor de vitale mens. Overal zijn mogelijkheden om te bewegen en de omgeving nodigt mensen uit mee te doen. Niet alleen via sportactiviteiten aan de randen van de wijk. In de groene omgeving vind je spelvoorzieningen als bootcamps en interactieve elementen op verschillende niveaus die de bewoners vanzelf meenemen in **beweegactiviteiten**. Ook is er aandacht voor **innovatieve ontwikkelingen** in sport en bewegen door jaarlijkse activiteiten bij de Milligerplas en door de wijk heen.

Altijd iets te doen

Voor de invulling van je vrije tijd hoef je geen lange autoreis te ondernemen. Voorzieningen zijn eenvoudig te bereiken via de langzaam verkeerroute. In de wijk organiseren de **wijkbewoners** gezamenlijk op regelmatige basis verschillende **activiteiten** waardoor de wijk levendig is en bruist. Het verloop onder bewoners is daardoor laag en de binding groot. De wijk wordt ervaren als gezellig, er is altijd iets te doen. Een aantal wijkinitiatieven is uitgegroeid tot een **evenement voor Zwolle**, zelfs uit de omgeving weet men in groten getale Stadshagen te vinden. Het wellness-centrum Stadshagen weet door zijn unieke ligging aan de Milligerplas, zijn fraaie architectuur en wellness-aanbod velen te bekoren die tot rust willen komen en ontspanning zoeken. Naast de drukte dus ook ruim aandacht voor het lichamelijke en geestelijke welzijn.

De natuur voor het grijpen

Gelegen op de grens van stad en polder. Waar je ook woont in Stadshagen, de natuur ligt altijd voor het grijpen. De IJssel en het prachtige rivierenlandschap, met ondermeer de vogelkijkhut, het pontje naar Zalk en de veelgebruikte recreatieve route over de dijk. Het Zwarte Water, Ruimzichtkreek en Mastenbroekpolder. Aangelegd wijkgroen, bos, de Stadsboerderij en Milligerplas. Door de aangelegde fietspaden en het groen in de wijk, ben je als bewoner zo in de natuur en ervaar je rust en privacy die de wijk zijn unieke uitstraling geeft. **Wonen in de stad en toch buiten.**

Ruimte voor experimenten

De creativiteit en saamhorigheid binnen Stadshagen kent weinig begrenzingsen. Niet alleen is dat zichtbaar in de bebouwing, ook de openbare ruimte straalt dit uit. Terreinen die in afwachting zijn van bebouwing zijn niet doods en leeg maar worden omarmd door de wijk. Met (tijdelijke) functies als stadslandbouw, buurtmoestuin, sport- en spelvoorzieningen, wildtuin, evenemententerrein, trapveldjes en buurtbarbeques. Een leuke spinoff hiervan is dat de wijk constant aan het veranderen is en er ruimte geboden kan worden aan initiatieven. De wijk is altijd in beweging en **groeit organisch mee met haar inwoners.**

1. Stand van zaken 2015

Functie	Aanbod medio 2015	Plannen toevoeging
Woningen	8.341	2.160
Detailhandel	7.269 m ² wvo	Niet bekend
Horeca	Hoofdwinkelcentrum Hanzehuis 5 vestigingen: - Fastservice: Delifrance, Bakker Bart, Kwalitaria - Minoy (Asian) en Michael (pizzeria) restaurant Cultuurhuis-horeca	450 m ² bvo (3x eet/afhaal) 600 m ² bvo (vervanging paviljoen Milligerplas)
Sport	Sportpark de Verbinding - CSV 7 velden - 3 korfbalvelden - 10 tennisbanen - Jeu de boules 1 sporthal Bewegingshuis (3 zalen), 1 solitaire gymzaal Bewegingshuis: 1.756 m ² bvo 1 vrijstaande gymzaal Zwembad (MFA BubbelsBewegen) Fitness	1-2 voetbalvelden, 10.000-20.000 m ² 1 sporthal: 1.000 m ² Sportvoorziening openbare ruimte: 3.000-5.000 m ² (sport en spel in de wijk Fitness 1.200 m ²
Leisure	Wijkboerderij De Stadshoeve (tijdelijk) Dierenweide Kakel & Co	1.700 m ² grond (wijkboerderij) Dierenopvang 3.600 m ² bvo wellness
Onderwijs en kinderopvang	30.000 m ² bvo - 10 scholen + 6 nood/combigebouw 7 kinder- en/of buitenschoolse opvang	(Afbouwen nood/tijdelijke schoolgebouwen) Kinderopvang 2x
Zorg	Zonnehuis (verpleeghuis zorg en servicecentrum) 2 Gezondheidshuizen (2 ^e kleinschalig) (tijdelijk?) groepspraktijk Sein (epilepsie) Dienstencentrum wijkservicepunt,	1 gezondheidshuis en daarnaast kleinschalige zorg
MFA	Cultuurhuis (bibliotheek, kinderopvang, buurtthulpunt) Woonzorgcentrum Werkeren	
Werken		
Diversen	Skatepark Stadshagen Jongerencentrum Jeugd tuinen Benzinepomp 2 kerken	Algemeen: samenvoegen functies Uitbreiding jongerencentrum

Woningbouw

Het aantal opgeleverde woningen in Stadshagen bedroeg per 1 april 2015 8.341. Het aantal inwoners bedraagt 23.072 per 1 juli 2015. In Stadshagen is in de periode 2013-2015 het gemiddelde van 180 woningen gehaald, mede door een productie van 260 tot 270 woningen dit jaar.

Detailhandel

Winkelcentrum Stadshagen is al ruim 10 jaar het bruisende hart van de Zwolse wijk Stadshagen. U vindt hier ruim 30 verschillende winkels, waaronder filialen van de grote winkelketens Jumbo, Albert Heijn, Blokker, Hema, Kruidvat en Bart Smit, maar ook kleine boetiekjes zodat u gezellig kunt shoppen. (Bron: www.winkelcentrumstadshagen.nl)

Het wijkwinkelcentrum het Hanzehuis kan worden getypeerd als een compleet gemak- en boodschappencentrum met compleet en attractief winkelaanbod voor de wijk. In totaal is er 7.269 m² wvo (winkelvloeroppervlakte) aanwezig. De gemiddelde omvang per winkel ligt op landelijk niveau, het aanbod per 1.000 inwoners ligt ver onder het landelijk gemiddelde. Een indicatie dat wat betreft de winkels het voorzieningenniveau (te) laag is.

Het wijkwinkelcentrum is voornamelijk gericht op dagelijkse boodschappen en daarnaast frequent benodigde niet-dagelijkse artikelen. Er is sprake van een aantrekkelijke mix van grotwinkelbedrijven (onder andere AH, Jumbo, Hema, Kruidvat, Aktiesport, Scheer & Foppen) en lokale aanbieders.

Plannen/ideeën voor uitbreiding van het winkelcentrum (winkels begane grond, daarboven appartementen) dateren van de vorige eigenaar Corio. De gemeente heeft afgesproken dat de winkeliersvereniging de eerste contacten legt met de nieuwe eigenaar Wereldhave om inzicht te krijgen in de koers die zij voor ogen hebben.

Conform het vigerende bestemmingsplan bestaat de mogelijkheid in de wijk een solitaire supermarkt te realiseren.

Horeca

De wijk kent momenteel 5 horeca-vestigingen in het hoofdwinkelcentrum centraal in de wijk: 2 lunchrooms (Delifrance en Bakker Bart) een fastfoodrestaurant (Kwalitaria), chinees (Minoyu) en pizzeria-steakhouse (Michael). Het Cultuurhuis heeft een eigen aanbod op het gebied van catering met mogelijkheden van koffie tot buffet en diner.

De ondernemers in winkelcentrum Stadshagen hebben aangegeven vanuit de wens de verblijfsfunctie te vergroten de bestaande horeca te willen vergroten en/of uitbreiden, al dan niet in combinatie met een terrasfunctie. Dit wordt ondersteund door een enquête uit 2012 onder bewoners van Stadshagen waarbij 30% van de ondervraagden aangaf meer horeca te willen, een even groot % als de behoefte aan meer winkels.

Sport

Voor sportvoorzieningen bestaan diverse plannen in Stadshagen. Naast de uitbreiding van 1 à 2 voetbalvelden bij CSV (met 10.000 tot 20.000 m² grondoppervlakte) wordt gedacht aan de totale uitbreiding van het sportgebied tot 5 hectare grondgebied. Het verdere sportaanbod in Stadshagen omvat nu 1 sporthal (te splitsen in 3 separate sportzalen) en een gymzaal in het bewegingshuis met een totale omvang van 1.756 m².

Ook is er 1 solitaire gymzaal van (aanneem omvang 252 m²). Op basis van landelijke kengetallen heeft een wijk per 3.000 inwoners een gymzaal (252 m²) of (deel van een) sportzaal (616 m²) nodig. Daarbij speelt het bewegingsonderwijs een belangrijke rol voor het vullen van de accommodaties. Kijkend naar de leerlingenprognoses van de wijk Stadshagen, komt de behoefte van de wijk aan gymzalen op een totaal van circa 8 gymzalen voor het onderwijs. Deze kunnen daarnaast ook voor sportverenigingen worden ingezet. Dat komt neer op 1 gymzaal per 3.700 inwoners in de wijk.

Daarnaast speelt voor de komende 10 jaar de realisatie van 3.000 - 5.000 m² kleinschalige sport- & spelvoorzieningen in de woonwijken. Voor de actieve vrije tijdsbesteding bestaan nog plannen voor een sportschool (1.200 m²)

Leisure

Het aanbod op het vlak van leisure is relatief beperkt. Tenminste, als de aanwezigheid van de 'passieve leisure' in de vorm van het vele groen en de Milligerplas buiten beschouwing worden gelaten, want dit heeft absoluut toegevoegde waarde zowel als gebruikselement als voor de beleving van de wijk. Bedoeld wordt hier meer de 'actieve leisure'. Op dit moment zijn is dit vooral de tijdelijke Wijkboerderij aan de Oude Wetering en dierenweide Kakel & Co.

Momenteel loopt een crowdfunding actie om de nog benodigde financiën (naast het door de gemeente gereserveerde bedrag) rond te krijgen voor de realisatie van Wijkboerderij Stadshoeve op de plek van de bestaande wijkboerderij aan de Oude Wetering. De huidige dierenweide wordt verrijkt met een plek waar kinderen avontuurlijk kunnen spelen met bijvoorbeeld tunnels, boomstammen, stapstenen in water, een waterspeelplaats en een burcht gebouwd van wilgentakken. Zo is er voor de grotere kinderen in de wijk een mooie speelplek. Voor de kleintjes komt er dichtbij de nieuwe wijkboerderij een speelvoorziening. En kunnen ouders onder het genot van een hapje en drankje hun kleintje zien spelen. Naast deze uitbreidingen zijn er plannen voor een pluktuin, bloementuin en kruidentuin.

Een ander idee betreft de mogelijke realisatie van een wellness-centrum van ca. 3.600 m² op ca. 10.000 m² grond bij de Milligerplas.

Onderwijs en kinderopvang

Op dit moment telt de wijk Stadshagen 30.000 m² aan onderwijsvoorzieningen. Het betreft 10 scholen en 6 combinatiegebouwen en/of semi permanente voorzieningen. Daarnaast telt de wijk 7 kinderopvang en buitenschoolse opvanglocaties. Er is nog 2x een uitbreiding voor de kinderopvang gepland.

De onderwijspartijen hebben aangegeven voldoende capaciteit te hebben nu en in de komende jaren. Als er nog (tijdelijke) aanvullende meters gerealiseerd moeten worden is dit van tijdelijke aard, wat plaats zal kunnen vinden in combinatie met andere functies of middels multifunctionele ruimten, die te zijner tijd met een andere functie ingevuld kunnen worden. In Stadshagen is geen voortgezet onderwijs aanwezig.

Zorg en welzijn

In de zorg- en welzijnshoek kent de wijk vele voorzieningen. Er zijn twee gezondheidscentra en het Zonnehuis. Daarnaast telt de wijk een dienstencentrum en heeft het epilepsiecentrum SEIN er een plek. Ook is er een groepspraktijk met diverse artsen gehuisvest. Het Woonzorgcentrum Werkeren completeert het aanbod.

Rondom welzijn bestaan diverse initiatieven, zoals het Cultuurhuis, waarin verschillende organisaties zijn gehuisvest.

Werken

Op dit moment zijn zowel op het vlak van bedrijven, kantoren en bijzondere voorzieningen (uitgezonderd uitbreiding van het jongerencentrum) geen concrete initiatieven bekend. De afgelopen jaren zijn voor kantoorvilla's en woon-werkkavels juist partijen afgehaakt vanwege het ontbreken van vraag.

2. Op weg naar Stadshagen 2025

Inleiding

Voor de visie op toekomstige voorzieningen van de wijk zijn de sturingsprincipes en concrete doelen relevant zoals verwoord in de 'Visie voor een verrassende wijk van Zwolle', het Integraal Programma Voorzieningen Stadshagen+ (IPV) uit 2011. Achter de indeling in typen en thema's voor voorzieningen zit een goede filosofie. Duidelijk is tegelijkertijd dat marktpartijen vooral vanuit de marktvraag en doelgroepen denken. En deze consumenten hebben behoeften en willen vooral dit kunnen (terug)vinden in hun wijk. Belangrijk(er) richting 2025 is hoe voortbordurend op de visie en filosofie, rekening houdend met en inspeland op behoeften, trends en ontwikkelingen, bij een groei in een meer ontspannen tempo, de toekomstige voorzieningen en initiatieven gefaciliteerd kunnen worden.

SWOT-analyse

Op basis van input (Ronde Tafel overleg d.d. 22 september 2015) van de Projectgroep Stadshagen en beleidsmedewerkers van de gemeente komen over de wijk Stadshagen een aantal sterke en zwakke punten naar voren. Kernpunten met zowel positieve als negatieve kanten zijn de jonge wijk, het groeitempo, de centrale ligging van de wijkvoorzieningen en de relatief (ervaren) grote afstand tot de stad(centrum) Zwolle.

Sterk	Zwak
<ul style="list-style-type: none"> - Jonge wijk met betrokken bewoners - Diversiteit qua bewoners - Jongeren, maar minder problemen met hangjongeren dan andere wijken - Binding in de wijk/tevreden inwoners - Diverse woonmilieus - Goede basis-infrastructuur - Goede verkeerskundige ontsluiting - Groene wijk met veel speelruimte en winkelcentrum als middelpunt - Ruimte voor initiatief! 	<ul style="list-style-type: none"> - Jonge wijk - 1^e delen die gebouwd zijn verouderen - Locatie Stadshagen t.o.v. stad en andere locaties/afstand tot centrum Zwolle - Veel zzpers zijn niet zichtbaar - Geen stedelijke voorzieningen - Geen stadsrandfuncties zoals auto-garage - Winkels te veel geconcentreerd, voor sommigen grote afstand tot de winkels - Te weinig overdekte speelmogelijkheden - Gemeente biedt initiatiefnemer ruimte, maar dit wordt maar beperkt opgepakt

Kansen	Bedreigingen
<ul style="list-style-type: none"> - Groeiwijk/mogelijkheden - Diverse doelgroepen/veel jeugd - Groeipotentie detailhandel - Zzp'ers, relatie met woningaanbod - Milligerplas prima plek voor recreatieve voorzieningen - Nieuwe concepten/kansen basis leisure 	<ul style="list-style-type: none"> - Sterk individualistisch - Onafgebouwde wijkdelen - Onzekerheid planning woningbouw t.o.v. aantrekkelijke voorzieningen - Reputatie

Programma 2015 – 2025

De programmering van voorzieningen hangt nauw samen met die van de woningbouw (en daaruitvoerende groei van de bevolking). In de Ontwikkelstrategie Stadshagen wordt uitgegaan van flexibiliteit, inspelen op ontwikkelingen en multifunctioneel programmeren en bouwen. Dit houdt vanuit de bouw van woningen en deelgebieden in niet (meer) strikt vasthouden aan monofunctionele gebieden, maar daar waar mogelijk ruimte bieden voor functiemenging. Belangrijke uitgangspunten hierbij zijn:

- gedeeld gebruik ruimtes, plannen via aansluitende gebruiksmomenten op de dag;
- vergelijkbare beleving benutten;
- gebruik maken van aanwezigheid van bezoekers, passantenstromen.

De wijk Stadshagen telt relatief veel jonge inwoners (tot 54 jaar). Het aantal kinderen tot en met 4 jaar is groot en ook het aandeel van iets oudere jeugd is fors. In de nabije toekomst zal deze samenstelling zich nog wel even handhaven, in ieder geval tot 2025. Daarna zullen de mensen in de wijk ouder worden en andere wensen qua voorzieningen krijgen. Tot 2025 betekent dit dat voorzieningen voor de jongere en iets oudere doelgroep van belang zijn. Flexibiliteit in opvang van hun behoefte is nodig.

Concreet betekent dit:

- Brede Scholen met meerdere gebruikers, al dan niet aangevuld met overige voorzieningen die overdag of 's avonds gebruik maken van bijvoorbeeld de aula, sporthal of vergader ruimten (kerk, buurt- en wijkorganisaties, computerclubs etc.);
- Multifunctionele gebouwen met meerdere gebruikers in combinatie met woningen of kantoorruimtes. Vooral voor ZZP'ers is dit zeer wenselijk als werk- en ontmoetingsfunctie. Liefst in combinatie met horeca;
- Multifunctioneel gebruik van de openbare ruimte, voor diverse doelgroepen. Beleving met bewegen kan een unique selling point zijn voor de wijk. Wenselijk is dan inzetten op ondersteuning, inzet op beachsport en inrichting openbaar gebied met individuele spelachtige materialen (faciliterende rol gemeente).
- Nieuwe combinaties van functies die flexibel zijn om te bouwen, zodat kan worden ingespeeld op veranderende behoefte in de wijk. Het niet in beton gieten van functies in gebouwen is een grote meerwaarde in de toekomst. Hierdoor ontstaat veel flexibiliteit die nu vaak onvoldoende aanwezig is.

In de wijk Utrecht Leidsche Rijn (in het bijzonder de wijk Terwijde), Amersfoort Vathorst en Houten worden door gemeente, coporaties, zorginstellingen en marktpartijen diverse projecten gerealiseerd die allemaal een combinatie, tijdelijk of definitief, met wonen in zich hebben.

Gemeente/wijk	Project
Utrecht – Leidsche Rijn- Terwijde	Centrum: winkels met woningen erboven Terwijde Zuidoost - woningen met zorg er onder - schoolwoningen
Amersfoort Vathorst	Zorgcentrum met restaurant voor de buurt
Houten Zuidwest	Schoolwoningen RK De Stek
Sas van Gent	MFA: woningen, zorg, cultuur, onderwijs

Woningbouw

Het uitgangspunt voor de woningbouwprogrammering voor de periode 2013-2018 is een beoogde productie van 180 woningen per jaar, daarna (in ieder geval tot 2022 en daarna geëxtrapoleerd tot 2025) 225 woningen per jaar. Dit houdt in een totaal aantal nog te realiseren woningen van ca. 1.500 tot 2022 en overall in de periode 2016-2025 van ca. 2.160 woningen. Hiermee wordt het aantal van de PRIMOS prognose (2.804) niet gehaald (memo J. Balk, 10-09-2015). Het aantal van 2.160 woningen, gebaseerd op het besluit van de Raad in 2013 over bijstelling van het programma en opgenomen in de Ontwikkelstrategie Strategie, is voor ons het uitgangspunt. Uiteindelijk zal Stadshagen volgens deze planning, verdeeld over 30% sociaal, 50% middenduur en 20% duur (niet jaargebonden), in 2025 in totaal ca. 10.500 woningen tellen.

De strategie gaat uit van vraaggerichte ontwikkeling, in kleine bouwstromen en aansluitend bij de bestaande bebouwing en voorzieningen. De focus ligt daarbij op de prioritaire deelgebieden Werkeren, Frankhuis, het zuidelijke gedeelte van Breecamp-Oost en Breezicht zuidelijk deel in de tweede fase.

Winkels

De retailmarkt is sterk aan verandering onderhevig. Al voor 2008 was sprake van een kentering in de afzet van nieuwe meters winkelruimte en de crisis heeft een zetje gegeven in een verandering van een aanbod gestuurde – winkelruimte wordt afgenomen op basis van gerealiseerde plannen - naar een vraag gestuurde markt: de consument bepaalt of er behoefte is aan (extra) voorzieningen naar omvang, aard en soort.

Daarnaast zijn er de trends & ontwikkelingen waarvan richting 2025 de 3 megatrends zijn: internet, schaalvergroting en branchevervaging en vergrijzing. Meer concreet zijn de belangrijkste trends die (in)direct de opzet en samenstelling van bestaande en nieuwe winkelcentra bepalen:

Vraag	Aanbod
<ul style="list-style-type: none"> - Grote fysieke- (auto), virtuele- (internet) en sociale (social media, flexwerken) mobiliteit consument - Consument wil (blijvend) gemak, prijs-kwaliteit, keuze, inspiratie en service - Consument veel kennis over product & waar te koop - Fun-shoppen vs functioneel-shoppen - Motief, moment en locatie zijn belangrijk - Boodschappen is vooral functioneel; efficiënt, nabij, bereikbaarheid, keuze, <i>prijs</i>-kwaliteit.... -maar ook steeds meer fun; <i>kwaliteit</i>-prijs, nieuwe smaken, beleving, verkleuring/blurring, inspiratie, foodhallen 	<ul style="list-style-type: none"> - Schaalvergroting en schaalverkleining - Omni-channeling, pure players en fysieke winkels. - Verandering functie fysieke winkel, van verkoopkanaal naar inspiratie en servicekanaal. - Verticalisering en ketenverandering; ketenverkorting, snel wisselende collectie, flexibiliteit. - Grotere en kleinere winkelunits nodig - Shopping 2020: 5 typen winkelgebieden - Omgeving van de winkel wordt belangrijker; openbare ruimte, beleving, sfeer, authenticiteit, uniciteit, bereikbaarheid

Winkelcentrum Stadshagen (Hanzehuis) dateert van 2005 en bestaat nu precies 10 jaar. Het is centraal gelegen in de wijk samen met culturele- (Cultuurhuis) en maatschappelijke voorzieningen (Werkeren), gezondheidshuis, dienstencentrum en sport (Bewegingshuis).

Het aantal mutaties in het aanbod is de afgelopen jaren gering geweest en de leegstaande panden zijn of worden snel gevuld. Belangrijke aanwijsbare redenen hiervoor zijn:

- Groeiende wijkbevolking en groei bezoekersaantallen (index 116*)
- Toevloeiing vanuit Westenholte, Genemuiden en Hasselt
- Welvarende wijkbevolking (gemiddeld 1,5 x modaal)*
- Gemiddelde omzetgroei ondernemers: 0-2%*
- Enige winkelvoorziening Stadshagen
- Adequaate boodschappencentrum

(* bron: Winkeliersvereniging winkelcentrum Stadshagen)

Het winkelcentrum is met zijn huidige omvang van ruim 7.300 m² wvo in principe toe aan een volgende stap. Doel van een uitbreiding zal zijn de huidige bewoners beter te kunnen bedienen, gelet op de beoogde groei van de wijk en om zittende ondernemers een vergroting van de winkel te kunnen bieden, inspelend op behoefte aan gemak en comfort. Voor de doorkijk naar 2025 zijn (t.o.v. 2011, Kardol) de volgende aannames gehanteerd:

- een inwonertal van ca. 30.000
- lagere bestedingen: € 2.216,= i.p.v. € 2.398,= dagelijks en € 1.185,= i.p.v. € 3.074,= in de niet-dagelijkse sfeer
- realistische koopkrachtbinding: 80% i.p.v. 85% dagelijks, 25% i.p.v. 30% niet-dagelijks
- gelijkblijvende toevloeiing van 8%
- een interneteffect passend bij wijkcentrum-plus: 10% dagelijks en 20% niet-dagelijks

Deze actualisatie biedt in de niet-dagelijkse sector zowel anno 2015 als in 2025 minder marktruimte dan in 2011 becijferd is. Desondanks bestaat er de mogelijkheid in zijn totaliteit voor heel de wijk een behoorlijk winkelvolume toe te voegen.

Distributieve analyse (m² wvo)

	Kardol (2011)	Expertteam Winkelgebieden (2015)	
	2015	2015	2025
Dagelijks	2.700 m ²	2.700 m ²	3.500 m ²
Niet-dagelijks	7.400 m ²	4.900 m ²	3.800 m ²
Totaal	10.100 m ²	7.600 m ²	7.300 m ²

Ten aanzien van het moment van uitbreiding van het aanbod is een aantal belangrijke randvoorwaarden te geven die een directe relatie hebben met de ontwikkeling van de wijk:

- Verbetering van de bereikbaarheid via aanpassing van de infrastructurele situatie. De autoverkeerssituatie rondom het centrum is hierin een beperking;
- De huidige financiële draagkracht van ondernemers (bron: winkeliersvereniging) houdt in dat realisatie van het uitbreidingsdeel niet eerder dan 2020 mogelijk is. Een te onderzoeken alternatief zou kunnen zijn een gefaseerde ontwikkeling.

De huidige ondernemers gaan uit van een zo sterke positie van het centrum dat zij niet bang zijn dat een uitbreiding op de langer(re) termijn zal inhouden dat het winkelend publiek uitwijkt naar elders;

- bij de uitbreiding kan rekening gehouden worden met ca. 20% relocatie van bestaande ondernemers;
- streven moet zijn de bestaande winkelstraat, het nieuwe winkeldeel als ook de overige functies en gebouwen en woningen (meer) tot een eenheid te smeden. Daarvoor is gezamenlijke planning met de huidige gebruikers en eigenaren een must. Op dit moment versterken de functies elkaar niet of onvoldoende;
- de invulling van het nieuwe deel zal, in samenhang met eventuele aanpassingen en verplaatsingen van het huidige aanbod, vooral gericht moeten zijn op het vergroten van de verblijfsfunctie. Vooral de toevoeging van horeca met mogelijkheid tot terrasruimte en inrichting van de openbare ruimte zal daar een bijdrage aan moeten leveren. Tegelijkertijd blijft de functie als boodschappencentrum-plus de insteek. Oftewel: Service & Shop (zie www.inretail.nl/shopping_2020) met een focus op service dicht bij huis, gemak, compleet aanbod en assortiment, ontmoeten etc.;
- inspelen op de huidige en toekomstige behoefte aan de kant van de consument en ondernemers op het gebied van flexibel assortiment/pop-upstores, internet, afhaalpunten, goede logistiek etc. wordt als vanzelfsprekend beschouwd;
- streven naar combinaties met wonen en leisure (horeca, theater, bowling, gaming etc.) moet zoveel mogelijk uitgangspunt bij de opzet van het nieuwe winkeldeel.

Buurtcluster

De berekende marktruimte in combinatie met de mogelijkheid die het vigerende Bestemmingsplan Stadshagen biedt, maakt het mogelijk om zowel het bestaande winkelcentrum uit te breiden als een klein buurtcluster toe te voegen elders in de wijk. Ook vanuit het belang van toekomstbestendigheid van Stadshagen op het gebied van winkelvoorzieningen, is het wenselijk na te denken over spreiding van winkelvoorzieningen. Toekomstbestendigheid laat zich afmeten aan de locatie en branchering van winkels in de wijk. Dit betekent dat niet alles centraal en geclusterd op één locatie moet zijn (Bron: Detailhandel in de Vinex-wijk, studie naar toekomstbestendigheid, BRO, juli 2012). En inspelen op internetgevoeligheid van niet-dagelijks aanbod heeft niet alleen effect op het uitbreidingsmeters, het vraagt ook om afhaallocaties, die echter kleiner zijn dan een winkel.

De huidige opzet van de wijk met veel afzonderlijke buurten zonder al te goede directe en goede verbindingen onderling en met het hoofdwinkelcentrum, zijn sterk bepalend voor het gebruik en bezoekfrequentie van het winkelcentrum. In combinatie met het vergroten van de attractiviteit voor bewoners in de verder van het hoofdcentrum gelegen in ontwikkeling zijnde of nieuwe te ontwikkelen woonbuurten - al dan niet voor de oudere doelgroep - lijkt het wenselijk om een klein buurtsteunpunt rond een supermarkt van in totaal ca. 1.500-2.500 m² wvo te ontwikkelen.

Als locatie voor dit buurtcluster wordt primair gedacht aan de nieuw te ontwikkelen, noordelijk gelegen wijken en buurten. Dit enerzijds vanwege de grotere afstand tot het hoofdwinkelcentrum, anderzijds vanwege de korte afstand tot Zwolle (mede door de ringweg).

Bovendien leent de stedenbouwkundige opzet en infrastructuur van de eerder gerealiseerde buurten zich minder voor een buurtvoorziening die ook door bewoners van elders bezocht wordt. De precieze locatie (centraal gelegen nabij infrastructuur), omvang en samenstelling (aanvullend aanbod aan horeca en diensten) is nader uit te werken en dient afgestemd te worden op de behoefte. Vanuit het creëren van een ontmoetingsplek, levendigheid en gemak verdient een combinatie met zorg- en maatschappelijke voorzieningen en een afhaalpunt de voorkeur.

Horeca

Voor Stadshagen bestaan momenteel plannen voor nieuwbouw van een horecapaviljoen van 600 m² bvo bij de Milligerplas als vervanging van de tijdelijke voorziening. Daarnaast wordt horeca een theehuis geïntegreerd bij de wijkboerderij. Dit laatste metrage wordt om die reden niet separaat meegenomen als aparte horeca.

In de horecavisie Gastvrij en Vitaal 2012-2017 en de vastgestelde actualisatie van mei 2015 is het voor Stadshagen mogelijk gemaakt dat 3 cafetaria's (elk ca. 150 m² bvo) en 2 buurtvoorzieningen met een maatschappelijke(zorg)functie kunnen worden gerealiseerd. De haalbaarheid van cafetaria's annex eet- en afhaalgelegenheden wordt positief ingeschat omdat op dit vlak de wijk onderbemeten is. Uitgaande van een landelijke gemiddelde norm van 1 cafetaria per 3.500 inwoners zou Stadshagen in de 2025 bij ruim 30.000 inwoners over 8 van dergelijke kleine afhaal & eetgelegenheden kunnen beschikken. In aanvulling op de huidige 2 cafetaria sluiten wij aan bij een voorzichtige toevoeging van 3 zaken in het hoofdwinkelcentrum. Echter, daarbuiten zouden wij op weg naar 2025 de marktruimte benutten om elders in de wijk nog 2 fastservice-gelegenheden te huisvesten. Te denken valt aan een snackbar annex afhaalrestaurant in een buurtcluster een 1 elders in de wijk.

Voor de toevoeging van het aantal restaurants in het hoofdwinkelcentrum houden wij een bandbreedte aan van 2-4 extra horecagelegenheden. Ter illustratie: een vergelijkbaar groot wijkwinkelcentrum als Vleuterweide in de gelijknamige wijk in Utrecht Leidsche Rijn met een even groot verzorgingspotentieel als Stadshagen beschikt over 7 horecavestigingen (2 fastservice vestigingen (cafetaria en lunchroom) en 5 diverse restaurants). Het winkelcentrum Hanzehuis beschikt nu over 5 horecavestigingen. Dit is uitgezonderd de horeca in het Cultuurhuis waar ook lunch en diner mogelijk is.

De haalbaarheid van buurtrestaurants met een maatschappelijke c.q. zorgfunctie is minder goed te bepalen. De realisatie en exploitatie van deze veel kleinschalige restaurants (100-200 m bvo) wordt overgelaten aan de ontwikkelaars en/of zorginstellingen zelf.

Sport en leisure

Het sporten en bewegen van de Nederlander is sterk aan verandering onderhevig. Een landelijke trend is dat men zich steeds minder aansluit bij een sportvereniging en sport en bewegen zich meer afspeelt op individueel niveau. Daarnaast heeft de ontwikkeling op gebied van internet een enorme impact op het (minder) bewegen van diverse doelgroepen, leidend tot gezondheidsproblemen.

Dat heeft consequenties voor de toekomst:

- faciliteren van individuele sportbeoefening wordt in de toekomst steeds belangrijker;
- uitdagen van diverse doelgroepen tot bewegen wordt een onderdeel van de faciliterende rol van de gemeente, ook vanwege de grote consequenties van obesitas voor de gezondheid van mensen en de kosten voor de samenleving (bijvoorbeeld JOGG, Jongeren Op Gezond Gewicht waarin Zwolle participeert);
- inrichting van openbare ruimte en het 'vanzelf bewegen' kan bijdragen aan bovenstaande uitdaging;
- faciliteren van wijkbewoners bij het opzetten van bewegingsactiviteiten in de eigen wijk kan een bijdrage leveren aan bovenstaande doelstellingen;
- Inzetten op 'uitdagen om te sporten' voor de jonge doelgroepen levert een bijdrage aan 'jong geleerd, oud gedaan'.

Voor sportvelden en buitenvoorzieningen is het lastig een kengetal te benoemen. Deze wordt vaak bepaald op basis van de behoefte in de betreffende wijk. Als de sport in Stadshagen wordt benoemd als speerpunt en Unique Selling Point, biedt dit zeker kansen voor uitbreiding van deze buitensporten tot 15 hectare. Daarnaast is de keuze voor spel en sportactiviteiten in de openbare ruimte gericht op diverse doelgroepen dan een logische.

Uitgaande van een stijging van het inwoneraantal van Stadshagen tot ca. 30.000 in 2025 bestaat behoefte aan 8 gymzalen of 4 sportzalen met een totale omvang van een kleine 2.400 m². Het landelijk kengetal (STIPO) geeft ook aan dat per 25.000 -34.000 inwoners behoefte bestaat aan een sporthal van 2.400 m². Dat komt neer op 1 sporthal in Stadshagen. Voor een goede combinatie van voorzieningen kan een fitness annex sportschool wellicht bij deze ontwikkeling aansluiten.

Door de sport te combineren met leisure-activiteiten kan dit voor de wijk Stadshagen in 2025 een Unique Selling Point zijn. Voorstel is in de openbare ruimte een aantal sport- en spe(e)ltoestellen te faciliteren die het karakter hebben van een soort bootcamp. En deze te faciliteren op verschillende niveaus, zodat zowel de jongere als oudere kinderen als volwassenen hier gebruik van kunnen maken. De gemeente kan de wijkbewoners vragen gezamenlijk een plan te ontwikkelen en hier uitvoering aan te geven.

Daarnaast wordt voorgesteld in te zetten op nieuwe sporten bij de Milligerplas, gericht op 'beach'. Deze sporten zijn zeer in opkomst en bieden veel mogelijkheden voor bewegen en recreatie. Het is belangrijk dat deze nu aantrekkelijke sporten zich blijven innoveren, dus dat deze worden gekoppeld aan een ondernemer die actief de markt blijft volgen en sport en spel aanpast aan de marktvraag. Completeer deze aanpak bij voorkeur met een aantal mensen uit de wijk die mee willen denken over innovatieve sporten en leisure-activiteiten op deze plek samen met de ondernemer die hier de horeca exploiteert. Dan ontstaat een steeds veranderend concept met aantrekkingskracht naar buiten.

Onderwijs en kinderopvang

In het onderwijs zijn diverse ontwikkelingen gaande. Naast de ontwikkelingen op passend onderwijs, waarbij kinderen met een zorgvraag zo lang mogelijk op school blijven, ontstaan ook nieuwe onderwijsconcepten. Digitalisering vormt daarvan een belangrijk onderdeel.

Daarnaast is al enige jaren sprake van verbreding richting brede school-concepten en multifunctionaliteit. Exploitatie van bestaande scholen bieden vaak minder mogelijkheid tot innovatief meedenken in verbreding. Toch zijn er ook bij bestaand gebruik mogelijkheden. Door slim te kijken naar functiemenging, digitalisering en onderwijsconcepten, is verbreding mogelijk. Ook in combinatie met activiteiten en projecten samen met scholen en bijvoorbeeld het Cultuurhuis en het Bewegingshuis in de wijk.

Gezien de leerlingenprognose en de planning van de nieuwbouw (bijna afgerond) lijkt het mogelijk al het onderwijs in bestaande locaties (inclusief vervangende nieuwbouw voor tijdelijke locaties) te geven zonder gebruik te moeten maken van nood en/of semipermanente voorzieningen.

Het streven van de gemeente is naar meer multifunctionaliteit. In die zin kunnen de scholen wellicht aansluiten bij de ontwikkelingen in 'Solid Stadshagen' (zie bijlage 1) of bij het Gemeenschapshuis en de Woonzorgresidentie.

Stadshagen ligt in de beleving wat afgelegen van de rest van Zwolle en heeft nu veel gezinnen met kinderen. Deze kinderen groeien op. Uit diverse studies blijkt dat behoefte bestaat aan meer voorzieningen voor de opgroeiende jeugd. Vestiging van een Voortgezet Onderwijs opleiding of MBO-opleiding die wijk overstijgend is, maar aan de rand van Stadshagen een plek krijgt, is van belang voor het imago, de uitstraling en het 'serieus genomen worden' van Stadshagen als een "volwassen" wijk.

Zorg en welzijn

De ontwikkelingen in Zorg en Welzijn zijn de afgelopen jaren snel gegaan. Het kabinet heeft duidelijk ingezet op het langer zelfstandig laten wonen en op de participatiesamenleving. Bovendien zijn veel taken overgeheveld naar de gemeente en dat heeft consequenties:

- ouderen kunnen pas bij een zeer intensieve zorgvraag naar een verzorgingshuis of verpleeghuis, dat heeft consequenties voor de invulling van deze huizen
- meer zorg komt zo terecht bij mantelzorgers en thuiszorg
- het invullen van de 'nul-de-lijnszorg' is een taak van de gemeente die vaak via woonzorgzones probeert de zorg zo goed mogelijk te verlenen
- zorg op maat en zorg in de wijk zijn concepten die in de wijken dienst doen en op relatief korte afstand van de inwoners zorg kunnen verlenen.

Het inzetten op zelfstandig wonen en het meer bieden van zorg door mantelzorgers vraagt op diverse manieren ook aandacht voor 'ontmoeten' en 'zorg op maat'. Het combineren van functies (zorg en ontmoeting) op één punt biedt heel veel kansen voor deze doelgroep. Samenvoegen van diverse organisaties voor dienstverlening in bijvoorbeeld het Cultuurhuis en de Woonzorgresidentie in Stadshagen biedt veel kansen voor de toekomst. Naast de zorg voor ouderen, die vaak in bovenstaande doelgroep vallen, heeft de gemeente ook zorg voor andere doelgroepen: jeugd of andere groepen met een zorgvraag. De wijk Stadshagen biedt door de kleinschalige opzet van sommige delen van de wijk en de betrokken wijkbewoners veel mogelijkheden.

Landelijke kengetallen gaan voor buurthuizen, ontmoetingscentra en MFA's uit van gemiddeld 1 per 8.000 inwoners. In Stadshagen zou dat op termijn betekenen dat plaats is voor 3 multifunctionele ontmoetingscentra met diverse vormen van dienstverlening. Stadshagen heeft er anno 2015 twee: het Woonzorgcentrum en het Cultuurhuis. Bij uitbreiding met nog een ontmoetingscentrum kan worden gekeken naar een centrum met een specifieke functiemenging gericht op bijvoorbeeld de jeugdige doelgroep (bijvoorbeeld combinatie met jongerencentrum). Hierin kunnen diverse activiteiten voor verschillende leeftijden worden ontwikkeld op gebied van sport, spel, maar ook educatie, gezondheid, opvoeding etc. Na verloop van tijd kan deze dan flexibel worden ingezet voor andere doelgroepen. Combinatie van dit centrum met bijvoorbeeld een middelbare school en basisscholen is verstandig.

Werken

Vanuit de ontwikkeling van de wijk en het groeiend aantal ZZP'ers ligt het voor de hand dat er behoefte blijft bestaan aan werkruimtes buitenshuis. Dit kan zijn in of nabij het winkelcentrum of een bedrijfsverzamelgebouw op een andere locatie.

Voor kleine bedrijfjes is het wellicht goed om onderzoek te doen naar de behoefte en omvang van woon-werkkavels of kavels voor kleinschalige bedrijfshallen met kantoorruimte er bij aan de rand van de wijk.

Unique Selling Points (USP's)

In studies naar de diversiteit en levendigheid van (van oorsprong) Vinex-wijken komt naar voren dat de mate van stedelijkheid, ofwel de aanwezigheid van voorzieningen en stedelijke uitstraling, sterk verschilt. Op sommige locaties vergelijkbaar met Stadshagen zoals Ypenburg (Den Haag) en IJburg (Amsterdam) zijn zeer grote stadsdelen ontstaan die relatief geïsoleerd van de stad liggen en waar een groot centrumgebied met eigen voorzieningen en een stedelijke uitstraling is ontwikkeld. Ook zijn er voorbeelden van wijken zoals bij Houten en Almere Buiten die nauwelijks een herkenbaar eigen centrumgebied hebben en/of zich kenmerken door dorpse uitstraling.

Een vergelijking voor Stadshagen die hier opgaat is die van de stad Amersfoort in relatie tot haar wijk Vathorst ('overzijde A1'). Hoewel 'onderdeel van' opereert Vathorst vrij op zichzelf. Dit is ontstaan door de vestiging van niet alleen een breed pakket eigen wijkvoorzieningen, maar ook door ontwikkeling van een brede strook tussen de wijk en de A1-A28 waarin tal van bovenstedelijke functies als kantoren, bedrijven, grootschalige winkels en leisurevoorzieningen gevestigd zijn of gaan worden. Hierdoor is wederzijds sprake van uitwisseling met overig Amersfoort van bezoekers en gebruikers van de voorzieningen.

De identiteit van de woonwijk wordt in vrijwel alle Vinex-wijken bevorderd door thematisering. Deze komt dan tot uitdrukking in het motto van de wijk, maar vooral in de naamgeving van wijk, buurten en straten, en in vormthema's. Thematisering is een geschikt middel om de bijzondere uitstraling van de wijk te benadrukken. In de praktijk kiezen de wijken daarbij vaak voor dezelfde thema's: water, bos en historie zijn succesnummers.

De attractiviteit van nieuwbouwwijken wordt overigens niet alleen sterk bepaald door hun ligging ten opzichte van de bestaande stad, maar ook door aanwezigheid van (extra) voorzieningen. Deze kunnen een wijk een bovenwijkse of zelfs stedelijke reikwijdte geven. Denk bijvoorbeeld aan de brede recreatiestrook door Leidsche Rijn (Het Lint) of het strand in Nesselande (zie ook artikel NRC 'Groeten uit Vinexland' van Tijs van den Boomen).

De Milligerplas kan naar onze mening uitgroeien tot het USP van Stadshagen. Dit kan onder meer door het geleidelijk toevoegen van horeca, wellness, speelvoorzieningen *aan-* en gebruiksmogelijkheden *op* het water. Zo wordt de recreatieplas zowel voor de wijk als daarbuiten een trekker. Vergelijkbaar met de recreatieplas Bussloo bij Apeldoorn.

Het is ook een geschikte locatie voor een wat lossere structuur en beleving tegenover de strikt geregisseerde compositie van Stadshagen. Denk aan organische gegroeide stadsstranden (al dan niet tijdelijk), hotspots voor creatieven, etc.

Daarnaast is het wenselijk om uit te gaan van de mogelijkheid om via bovenwijkse voorzieningen een uitwisseling te bewerkstelligen met de rest van Zwolle. Dan wordt Stadshagen meer dan een solitaire woonwijk in het groen en wordt het (meer) onderdeel van de stad. En gaan mensen vanuit Zwolle ook vaker naar Stadshagen. De realisatie in 2017 van een halte aan de Kamperlijn in de Tippe is ook zo'n USP. Hiermee wordt een snelle(re) verbinding tussen Stadshagen en het station c.q. centrum gerealiseerd.

Stedelijke voorzieningen die de bovenwijkse functie kunnen bewerkstelligen zijn sportvoorzieningen als zwembaden, manage, sporthallen (vergelijk wielervedbaan en Omnisportcentrum Apeldoorn), schaats- en skibanen en commerciële leisure als kinderspeelparadijzen en gamehallen. Ontwikkeling van grootschalige detailhandel is geen optie. Daarvoor zijn Voorsterpoort en andere locaties in Zwolle meer geschikt en is onvoldoende marktpotentie.

Vertaling naar grondexploitatie: uitnodigen en uitdagen

De Ontwikkelstrategie Stadshagen (2013) gaat uit van een vraaggerichte ontwikkeling. Middels kleine bouwstromen en in aansluiting op bestaande bebouwing en voorzieningen. Met een beoogd woningbouwprogramma dat gezien de huidige marktsituatie ambitieus genoemd mag worden. Hierdoor is het meer dan ooit noodzakelijk om samen met alle stakeholders inventief en proactief de woning- en voorzieningenmarkt te stimuleren en te faciliteren. Om zo de unieke kwaliteiten van Stadshagen en de potentie van een project via een interactief proces met (toekomstige) bewoners/gebruikers te vertalen in een passend programma en een diversiteit aan woonvormen.

Deze uitnodiging en uitdaging zou naar onze visie – voor zover dat nog niet het geval is - zijn vertaling dienen te vinden in de grondprijsbepaling. Of het nu om woningen, voorzieningen of combinatieprojecten gaat, elke locatie en elk project kent zijn eigen kenmerken en zijn eigen bijpassende grondwaarde. Wil Stadshagen onderscheidende en vooruitstrevende projecten binnenhalen (als bijvoorbeeld een Solid) dan zal sprake dienen te zijn van een op maatwerk gericht grondprijnsbeleid.

3. Voorzieningen in 2025

De programmering van Stadshagen in 2025 kan er bij benadering als volgt uitzien:

Functie	Mogelijke situatie 2025	Omvang 2025	Toevoeging t.o.v. 2015
Woningen	Afbouw Werkeren, Frankhuis, Brecamp-Oost	10.500	2.160
Detailhandel	Winkelcentrum Hanzehuis (incl. uitbreiding)	12.070-13.070	4.800 – 5.800 m ² wvo
	Buurtsteunpunt	1.500- 2.500	1.500 - 2.500 m ² wvo
	Totaal	14.570 m² wvo	7.300 m² wvo
Horeca	Hoofdwinkelcentrum	5 - 7	3 fastservice en 2-4 restaurants)*
	Buurtsteunpunt		1 fastservice
	Milligerplas		1 horecapaviljoen
	Overig wijk Cultuurhuis-horeca		1 fastservice
Sport	Sportpark de Verbinding		Uitbreiding tot ca. 15 ha.
	- CSV voetbal	8-9	
	- Korfbalvelden	3	
	- Tennisbanen	10	
	- Jeu de boules	1	
	Sporthal Bewegingshuis (3 zalen)	1	
	Solitaire gymzaal Bewegingshuis	1	
	1 sporthal		1 sporthal van 2.400 m ²
	Zwembad (MFA BubbelsBewegen)	1	
Fitness	2	1 Fitness 1.200 m ²	
Kleinschalige sport en spelvoorziening gericht op vrije tijd en individuele beoefening	3.000 – 5.000 m ² bvo	3.000-5.000 m ² bvo	
Leisure	Wijkboerderij De Stadshoeve	1.700 m ² bvo	1.700 m ² bvo
	Dierenweide Kakel & Co		
	Dierenarts	200 m ² bvo	200 m ² bvo
	Dierenopvang		
	Wellness Milligerplas	3.600 m ² bvo	3.600 m ² bvo
Onderwijs en kinderopvang	30.000 m ² bvo		Tippe Zuid (1), Breezicht Oude Weteringzone (2)2x kinderopvang
	- 13 scholen 9 kinder- en/of buitenschoolse opvang		
Zorg	Zonnehuis (verpleeghuis zorg en servicecentrum)		
	2 Gezondheidshuizen (tijdelijk?) groepspraktijk		
	Sein (epilepsie)		
	Dienstencentrum wijkservicepunt		
	Kleinschalige zorg		Zoveel mogelijk combineren met gemeenschapshuis en MFA
MFA	Stadshagenhuis/Cultuurhuis (bibliotheek, kinderopvang, buurthulpunt)	3 MFA	1 MFA
	Woonzorgcentrum Werkeren		Omvang afhankelijk van invulling en combinatie met sport, retail en wonen
	Nieuw MFA		
Werken	Solid Stadshagen		
Diversen	Skatepark Stadshagen	1	
	Jongerencentrum	1	
	Jeugd tuinen	1	
	Benzinepomp	1	
	Kerken	2	

*) fastservice: ijssalon, cafetaria (ook snackbar), shoarmazaak/grillroo1m, lunchroom, pannenkoekenrestaurant, restaurantie afhaalbedrijven.

**) restaurant: bistro (ook petit-restaurant, pizzeria), restaurant, cafe-restaurant, wegrestaurant

4. Kansrijke concepten

In de sfeer van aandachtspunten en randvoorwaarden willen wij een aantal initiatieven/concepten benoemen die wij als een duidelijke meerwaarde zien voor de huidige en toekomstige bewoners in de wijk. En die potentiële initiatiefnemers kunnen verleiden Stadshagen op hun lijstje te zetten als vestigings- en investeringslocatie.

Een aantal van de gepresenteerde concepten is (nog) niet succesvol geweest. Wij zijn echter van mening dat deze een goede leerschool bieden en de nodige elementen bevatten die Stadshagen op een hoger niveau kunnen tillen. En die daarnaast een belangrijke bijdrage kunnen leveren aan de ambitie om van een “wijk in aanbouw” door te groeien naar een “wijk die bruist en leeft”. Een wijk die ruimte biedt aan nieuwe initiatieven en nieuwe vormen van voorzieningen.

Het gaat om de volgende concepten:

- Werkplaats Stadshagen: Platform initiatieven waar Zwolle beter van wordt
- Solids: flexibel & multifunctioneel bouwen
- Langzaam verkeersroute tussen de wijkvoorzieningen
- SpaScreen: Wellness/onthaasten
- Cultuurhuizen: combinatie met gemeentehuis en bibliotheek
- Cultuurkamer en Gemeenschapshuis: bewonersinitiatief activiteiten in de wijk
- Streekmarkt: verbinding consument met herkomst van ons voedsel
- Woonzorgcentrum: ontmoetingsplek bewoners
- Wijkwebsite: gezamenlijk portaal voor de bewoners
- Stadshagen Free wifi: integratie on- en offline informatie.

Voor achterliggende informatie verwijzen we naar bijlage 2.

5. Conclusies en aanbevelingen

De wijk Stadshagen heeft potentie door te groeien als volwaardig stadsdeel van Zwolle. Bij de ontwikkeling richting 2025 is een aantal zaken van wezenlijk belang:

1. Lever een maximale **inspanning op woningbouw** in de periode 2015-2025. Het wordt niet alleen een opgave de aantallen van circa 2.160 woningen te halen, maar ook deze af te stemmen op de juiste doelgroepen en gevraagde typen woningen. Stem dus goed af met betrokken marktpartijen en de productie elders in Zwolle. Deze uitnodiging en uitdaging zouden naar onze visie – voor zover dat nog niet het geval is - zijn vertaling dienen te vinden in de door de gemeente te hanteren methodiek voor de **grondprijsbepaling**. Maatwerk dus, waarbij terdege rekening gehouden dient te worden met de sterk veranderende rollen van de bij het proces betrokken stakeholders. Of het nu om woningen of voorzieningen gaat, elke locatie en elk project kent zijn eigen kenmerken en zijn eigen bijpassende grondwaarde.
2. Het huidige **winkelcentrum** in Stadshagen vervult een goede functie als compleet gemak- en boodschappencentrum voor de wijk. Er is zeker potentie voor een uitbreiding van het winkelpotentieel, door groei van de bevolking in de wijk en de omzet bij de ondernemers. Richt je bij de toevoeging van retail ook op voorzieningen die de verblijfstijd vergroten en daarmee een positieve bijdrage leveren aan uitstraling, beleving en attractiviteit van het winkelcentrum. Ook bij deze ontwikkeling is afstemming en het maken van afspraken met de eigenaar en ondernemers van groot belang. Denk daarbij aan termijnen, opzet, en samenstelling van de toe te voegen voorzieningen. Vergeet in de uitwerking van de plannen niet voorzieningen als een **buurtcluster** en mee te nemen. Deze vergroot de aantrekkingskracht voor bewoners in wat verder van het winkelcentrum gelegen gebieden.
3. Voor de winkelvoorzieningen zijn **centrale ligging**, bereikbaarheid (voor alle middelen van vervoer) en parkeren belangrijke randvoorwaarden. Die kan voor het hoofdwinkelcentrum sterk verbeterd worden door aanpassing van de bestaande infrastructuur en autobereikbaarheid. Dat is ook noodzakelijk vanuit de haalbaarheid van de uitbreiding van het centrum en binding van de eigen wijkbevolking. Anders zijn andere centra in Zwolle of daarbuiten (betere) alternatieven en vloeit omzet weg. Maar tegelijk wordt dan ook de binding en beleving aan de eigen wijk minder
4. In Stadshagen bestaan mogelijkheden voor uitbreiding van het voorzieningen aanbod, waarbij het zoeken naar **combinaties** en optimale samenwerking van groot belang zijn. Hierdoor voorkom je leegstand en bevorder je een grote aantrekkingskracht van de betreffende voorzieningen voor de beoogde doelgroepen. Bij de realisatie van zowel woningbouw als voorzieningen, is het maken van afspraken tussen belanghebbende partijen van groot belang. Afspraken over productie, maar ook over invulling van types en soorten combinaties. Deze afstemming dient plaats te vinden tussen stakeholders en het Projectteam. Daarbij speelt de categorisering van `ought` en `nice` een rol. Samen vaststellen welke voorzieningen kunnen en moeten in de wijk en hoe deze te realiseren.

5. Flexibiliteit en **multifunctionaliteit** van voorzieningen biedt in Stadshagen veel mogelijkheden voor de toekomst. De ontwikkeling is overal gaande en biedt kansen voor schuiven in voorzieningen als de wijk verandert. Niet alleen brede scholen, maar ook combinaties met wonen, zorg en welzijn en ontmoeten met commercie en sport bieden mogelijkheden (zie ook de bijlage kansrijke concepten). Werken met 'concentratiezones' in de wijk is kansrijk en goed denkbaar in Stadshagen en borduurt voort op de huidige opzet van de wijk. Bijvoorbeeld kinderopvang bij sportvelden, werkruimtes voor ZZP'ers bij het winkelcentrum of bij de horeca van de Milligerplas.

6. De **Milligerplas** kan naar onze mening uitgroeien tot het **USP** van Stadshagen. Dit kan onder meer door het geleidelijk toevoegen van horeca, wellness, speelvoorzieningen *aan-* en gebruiksmogelijkheden *op* het water. Ook biedt deze locatie de mogelijkheid in te zetten op aan 'beach' gerelateerde sporten. Het uitdagen van diverse doelgroepen tot bewegen wordt sowieso een onderdeel van de faciliterende rol van de gemeente. Inzetten op 'uitdagen om te sporten' voor de jonge doelgroepen levert een bijdrage aan 'jong geleerd, oud gedaan'. Zowel de groene openbare ruimte in de wijk als de ruimte rondom de Milligerplas biedt hiervoor bij uitstek mogelijkheden. Dit past ook bij de gedachte om hier in te zetten op een wat lossere structuur en beleving tegenover de strikt geregisseerde compositie van Stadshagen. Denk hierbij als referentie aan organische gegroeide stadsstranden (al dan niet tijdelijk), hotspots voor creatieven, etc. Zo kan de recreatieplas zowel voor de wijk als daarbuiten een trekker worden. Deze potentie wordt tot op heden onvoldoende benut. Niet alleen wat functies en gebruik betreft maar zeker de uitstraling laat te wensen over.

7. De in fysiek opzicht vrij geïsoleerde ligging van Stadshagen 'aan de overzijde van het Zwarte Water' is iets wat functioneel en emotioneel omgebogen moet worden. Indien iedereen die onderschrijft hebben zowel de wijk Stadshagen zelf als de stad Zwolle hier een rol en taak in. Belangrijk voor het toekomstig **imago** en **functioneren** van Stadshagen is naast het verder inzetten op de eigen identiteit en thema, ook de aanwezigheid van wijkoverstijgende voorzieningen en extra's in de wijk. **Stedelijke voorzieningen** die dit kunnen bewerkstelligen zijn – in zijn algemeenheid - onderwijs (vestiging MBO/VO-onderwijs), regionale kantoren van bedrijven, sportvoorzieningen zoals zwembad, sporthal, manege, ijsbaan, skibaan en commerciële leisure als kinderspeelparadijzen en gamehallen.

Bijlage 1 Verantwoording

Aanleiding

Ook aan Stadshagen is de crisis niet ongemerkt voorbijgegaan. Er zijn aanzienlijk minder woningen en voorzieningen gerealiseerd en daardoor is de ontwikkeling c.q. afbouw van de wijk vertraagd. Dit is voor de gemeente aanleiding geweest zich te bezinnen op de mogelijkheden in te spelen op de gewijzigde omstandigheden. Dit heeft geresulteerd in de Ontwikkelstrategie Stadshagen (najaar 2013).

In deze strategie is wel de verlaging van de jaarlijkse woningbouwproductie geconcretiseerd en zijn binnen het nog te realiseren plangebied 1.100 woningen geschrapt. Dit is echter (nog) niet het geval geweest voor de vraag naar voorzieningen. Hetzelfde geldt voor de herziening van de grondexploitatie en afboeking van de geraamde opbrengsten voor de voorzieningen.

Vraagstelling aan het Expertteam Winkelgebieden

In het verleden is een ambitieus voorzieningenprogramma opgesteld (IPV 2011). Dit is in zijn geheel door vertaald naar m² én opbrengsten uit voorzieningen in de grondexploitatie. De verwachtingen en geraamde opbrengsten lopen nu te ver uiteen. Anno 2015 is behoefte aan een realistische inschatting van de vraag naar voorzieningen en een reëel perspectief voor de toekomst als onderbouwing van de benodigde bijstelling van de verwachtingen en afboeking op voorzieningen in de grondexploitatie en besluitvorming hierover door de Raad.

De kernvraag luidt: Welke voorzieningen, zowel commercieel als maatschappelijk, heeft Stadshagen de komende 10 jaar nodig?

Hierbij gaat het om een haalbare ambitie en kwantificering van het programma naar functies en m² en rekening houdend met bestaande voorzieningen, ontwikkelingen in het gebruik hiervan en maatschappelijke trends.

Daarnaast wordt gevraagd ook te kijken naar het ontwikkelingsstadium van Stadshagen in de komende jaren: niet langer het ontwikkelen van een nieuwe VINEX-wijk, maar een wijk in ontwikkeling, een wijk die leeft en bruist. Een wijk die ruimte biedt aan nieuwe initiatieven en nieuwe vormen van voorzieningen.

Aanpak

Onderhavige visie is tot stand gekomen op basis van:

(1) Analyse van de door gemeente Zwolle verstrekte informatie:

- Leerlingprognose scholen Zwolle d.d. 9 december 2014 (J. Hartman, 28 september 2015)
- Analyse PRIMOS cijfers i.r.t. project Stadshagen (J. Balk, 10 september 2015)
- Masterplan Stadshagen II (29 oktober 2006)
- Winkelcentrum Zwolle Stadshagen. Dpo toets 2011 (Kardol, 20 juni 2011)

- Smaakmakers voor Stadshagen + Uitvoeringsprogramma voor een verrassende wijk van Zwolle. Deel 2 (11 februari 2011)
 - Uitvoeringsprogramma voor een verrassende wijk van Zwolle. Deel 2. Periode 2011-2012 (26 september 2011)
 - Visie voor een verrassende wijk van Zwolle. Deel 1 (26 september 2011)
 - Ontwikkelstrategie Stadshagen. Uitnodigen en uitdagen (29 oktober 2013)
 - Memo realistisch programma Stadshagen detailhandel en woon-werk woningen (R. Van Oosterhout, 13 april 2015)
 - Memo mogelijke voorzieningen Stadshagen vanuit maatschappelijke ontwikkeling (D. Mulder, 30 april 2015)
 - Memo Strategie onderzoeksprogramma voorzieningen (Projectgroep Stadshagen, J. Balk, 23 juni 2015)
 - Overzicht omvang bvo scholen Stadshagen (afd. MO, 8 september 2015)
 - Voorzieningskaart met reeds gerealiseerde voorzieningen
 - Memo horeca en leisure mogelijkheden in Stadshagen (M. Willems, 14 april 2015)
 - Inwoners en samenstelling Stadshagen (afd. onderzoek en statistiek, september 2015)
 - AMIS object reserveringssysteem Werklijst Bewegingshuis seizoen per datum 17-08-2018 t/m 31-07-2016
 - AMIS object reserveringssysteem Werklijst Bewegingshuis seizoen per object 17-08-2018 t/m 31-07-2016
- (2) Een ronde tafel overleg met de Projectgroep Stadshagen en beleidsmedewerkers van de gemeente op 22 september 2015, teneinde een zo volledig mogelijk beeld te krijgen (en na te gaan of onze interpretatie van de ontvangen informatie juist was).
- (3) Gesprekken met een aantal door de gemeente aangedragen stakeholders:
- BPD Ontwikkeling, dhr. A.J.M. ten Vergert (Ontwikkelingsmanager)
 - Winkeliersvereniging Hanzehuis, dhr Nagelmaeker (voorzitter en ondernemer Jumbo)
 - Bouwinvest (dhr. A. Van Kessel en dhr J. Van Wieren)
 - deltaWonen (dhr. E. Stuiver)
- (4) Projectinformatie en studies andere Vinexwijken (deskresearch)

Wij hebben kennis genomen van de verkregen informatie en hebben argumenten aangehoord in de verschillende gevoerde gesprekken. Uitgangspunt voor onderhavige visie is onze eigen, professionele kijk op de opgave.

Deze rapportage betreft dan ook de visie van het Expertteam Winkelgebieden op het voorzieningeniveau voor Stadshagen, mede op basis van de verkregen informatie en een interne brainstorm, schouw en bundeling van de aanwezige kennis bij het Expertteam Winkelgebieden, bestaande uit Remko Bak, Jaap Kaai, Hans Zimmer en Marc Majolée. Teneinde de kennis ten aanzien van maatschappelijke voorzieningen aan te vullen en te verdiepen is Eke-Schins-Derksen van Grontmij toegevoegd aan het projectteam.

Bijlage 2 Kansrijke concepten

In de sfeer van aandachtspunten en randvoorwaarden willen wij de volgende initiatieven/concepten benoemen die wij als een duidelijke meerwaarde zien voor de huidige en toekomstige bewoners in de wijk. En die potentiële initiatiefnemers kunnen verleiden Stadshagen op hun lijstje te zetten als vestigings- en investeringslocatie.

Een aantal van de gepresenteerde concepten is (nog) niet succesvol geweest, wij zijn echter van mening dat deze een goede leerschool bieden en de nodige elementen bevatten die Stadshagen op een hoger niveau kunnen tillen. En een belangrijke bijdrage kunnen leveren aan de ambitie om van een “wijk in aanbouw” door te groeien naar een “wijk die bruist en leeft”. Een wijk die ruimte biedt aan nieuwe initiatieven en nieuwe vormen van voorzieningen.

Platform initiatieven waar Zwolle beter van wordt

Concept: Dé werkplaats voor de stad van morgen. Voor de uitvoering van plannen waar de stad beter van wordt heeft de gemeente een bedrag beschikbaar, verdeeld over een aantal thema's (bijvoorbeeld buitenruimte, economie, werkgelegenheid, duurzaamheid, mobiliteit, onderwijs, cultuur, sport). Plannen kunnen ook bij meerdere thema's passen. De twee belangrijkste algemene spelregels: plannen moeten maatschappelijk relevant zijn en innovatief. Vanwege de vernieuwende aanpak, of vanwege innovatieve vormen van samenwerking.

Ervaringen CityLab010 Rotterdam: Op Citylab010.nl ontmoeten mensen met goede ideeën en hart voor Rotterdam elkaar. Mensen met expertise, middelen en relevante netwerken. Ideeën delen heeft voordelen: plannen worden versterkt, andere Rotterdammers worden betrokken en er worden wellicht nieuwe samenwerkingsrelaties aangegaan in de stad. Mogelijk biedt het platform ook toegang tot financieringsbronnen voor de uitvoering van een plan (banken, fondsen, crowdfunding, subsidies).

Kans voor Stadshagen: initiatieven stimuleren, mensen met expertise, middelen en relevante netwerken met elkaar in contact brengen.

Solid: flexibel & multifunctioneel bouwen

Concept: Solids zijn duurzame casco gebouwen waarin verschillende functies kunnen worden gehuisvest. Bijzonder is dat de functies van een Solid vooraf onbekend zijn. Elke individuele gebruiker bepaalt zelf de functie die een ruimte voor hem of haar vervult.

Ervaringen Amsterdam IJburg: Het Solids-concept heeft niet aan de hoge verwachtingen voldaan. Er is minder variatie in bewoners en bedrijven dan gehoopt. Om gebruikers bij de inbouw zoveel mogelijk vrijheid te geven, hadden de gebouwen een flinke overmaat en waren tal van uitzonderingen op reguliere regels gemaakt. Naast twee winkels en een hotel raakte de initiatiefnemer corporatie Stadsgenoot een deel van de ruimte alleen kwijt aan sociale huurders die buiten Woningnet om een woning wisten te bemachtigen. De overblijvende vierkante meters worden voor miljoenen euro's omgebouwd tot reguliere middensegmentwoningen.

Kans voor Stadshagen: voor de realisatie van een Solid Stadshagen zien wij kansen door toekomstige gebruikers met elkaar in contact te brengen en de ontwikkeling en realisatie vorm te geven middels een vorm van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap.



Route tussen de wijkvoorzieningen

Concept: Een duidelijk herkenbare (door kleur en materiaalgebruik) langzaam verkeersroute die de belangrijkste wijkvoorzieningen met elkaar verbindt.

Ervaringen Leidsche Rijn Utrecht: Het Lint is een brede recreatiestrook van 8 km lang rond het hele Máximapark. Dwars door het groen ligt een verhard (autovrij) pad van 6 meter breed. Het gladde (asfalt)plaveisel maakt Het Lint bij uitstek geschikt voor wandelaars, fietsers, hardlopers en skaters. Dit is ook de ideale plek om kleine kinderen te leren fietsen. Het Lint voert langs alle mooie plekjes van het park zoals de Haarrijnseplas (Stadsstrand met horeca), De Buitenhof, De Vikingrijn en archeologische locaties. Overal langs het Lint staan bankjes om even te rusten en te genieten van de omgeving. Het Lint was de locatie voor de wielrenwedstrijden tijdens het European Youth Olympic Festival in 2013, er worden diverse sportcursussen gegeven en er is een tijdregistratiesysteem voor hardlopers en skaters met vier TimePoints.

Kans voor Stadshagen: Met de groei van de wijk neemt voor sommige (toekomstige) inwoners de afstand tot de voorzieningen toe. Juist door de bereikbaarheid door middel van een laagdrempelige langzaam verkeersroute te verbeteren worden de inwoners op een natuurlijke wijze verleid zo veel mogelijk gebruik te maken van de eigen voorzieningen. En worden ze attent gemaakt op voorzieningen waar ze wellicht het bestaan niet van vermoeden.



Wellness

Concept: "Zo puur, zo aangenaam," is de slogan van SpaSereen. Het uitzicht over het natuurwater is adembenemend mooi; een unieke kans om te genieten van een zonsondergang. Aan de styling van het complex is de nodige aandacht besteed. De meest in het oogspringende cabines zijn de twee buitensauna's met uitzicht over het meer. Maar ook binnen zijn bijzondere cabines: Himalaya Kristalzoutsteensauna, rosarium, kleurentherapiesauna, kruidencabine, stoombad en infrarood sauna, restaurant en de beauty afdeling. Het grote binnenzwembad loopt via verschillende ruimtes, volledig verbonden, door naar buiten. Daarnaast zijn er meerdere andere baden: kruidenbaden, bubbelbaden en voetenbaden.

Ervaringen Spa Sereen Maarssen: Gelegen direct aan het water met vrij uitzicht vanuit diverse cabines, restaurant en tuin is Spa Sereen uitgegroeid tot een regionale trekker. Gelegen aan de Maarsseveense Plassen, die tevens bekend staan om haar faciliteiten voor dag(strand)recreatie, duikschool en viswater.

Kans voor Stadshagen: De Milligerplas lijkt de aangewezen locatie om een voor Stadshagen en Zwolle uniek wellnesscomplex te realiseren.



Cultuurhuis / gemeentehuis / bibliotheek

Concept: Cultuurhuizen zijn MFA's waar verschillende organisaties een plek krijgen. Het Cultuurhuis Pleiade in Doorn heeft een combinatie gezocht met gemeentehuis en bibliotheek

Ervaringen Doorn: Door de combinatie te zoeken met het gemeentehuis als partner ontstond een nieuwe dynamiek voor de bibliotheek. Inwoners kwamen binnen bij het gemeentehuis en liepen de centrale hal in met de bibliotheek. Hier konden ze koffie drinken en internetten. De bibliotheek verdubbelde de uitleningen en abonnementen. Via de centrale hal kon men naar het theater en de kantoren van het gemeentehuis. Pleiade kreeg een centrale plek in het dorp en in de gemeenschap. Zwak punt: exploitatie van het gebouw. Geen ondernemer voor de horeca.

Kans voor Stadshagen: De aanwezige voorzieningenclusters kunnen verder geoptimaliseerd worden met een diversiteit aan functies. Uitgangspunt voor nieuwe voorzieningen is per definitie multifunctionaliteit



Cultuurkamer

Concept Cultuurkamer Amersfoort Vathorst: Twee wijkbewoners hebben als ondernemers de cultuurkamer gestart. Zij hebben veel activiteiten opgezet in een opbouwende wijk. Kregen in eerste instantie subsidie van de gemeente en deden daarnaast commerciële activiteiten.

Ervaringen Amersfoort: De combinatie van betrokken wijkbewoners en pioniers werkte in de opbouw van de wijk heel goed. Ze hebben in die periode het filmfestival en andere activiteiten opgezet wat leidde tot grote betrokkenheid van inwoners uit de wijk. Die nog steeds zichtbaar is. Het filmfestival is nog steeds een terugkerend fenomeen.

Kans voor Stadshagen: Bewonersinitiatieven stimuleren en faciliteren.

Cultuurhuis door en met inwoners

Concept: Gemeenschapshuis door en met inwoners

Ervaringen Nederlek: het Cultuurhuis heeft een vrijwilligers bestuur met betaalde ondersteuning van een coordinator programmering. Deze coördinator ontwikkelt samen met inwoners een programma. Dat bestaat uit diverse activiteiten met verenigingen die een plek hebben in het cultuurhuis (muziekvereniging, toneelvereniging, dansschool etcetera). Daarnaast heeft het Cultuurhuis een grand café gerund door een lokale ondernemer met Dagbesteding. Als het café gesloten is geeft een vrijwilliger hier kookcursussen en op donderdag en vrijdagavond wordt gekookt voor de detailhandel uit de directe omgeving (en wijkbewoners). Ook over afhaal wordt nagedacht.

Kans voor Stadshagen: Bewonersinitiatieven stimuleren en faciliteren.

Streekmarkt

Concept: Het direct verbinden van de consument met de herkomst van ons voedsel. Volgens het principe van de circulaire economie: consumptie en productie dichter bij elkaar brengen, dat verbetert de versheid en vermindert de distributiekosten (brandstofverbruik, milieubelasting). De beste producten, van eigen regionale producenten, in een eigentijdse opzet bijeengebracht in een belevenisomgeving, waarbij zowel de winkelfunctie, als wel de horecafunctie, als wel de leisurefunctie worden uitgeoefend. Dit resulteert in een eetcafe, fabriek (waarin bezoekers op een speelse manier worden beziggehouden over bereiding, kennis en educatie over de aangeboden voedingsmiddelen), boomgaard (waarin de producten worden geteeld) en permanente markt.

Ervaringen Flevomarkt: In Lelystad is getracht samen met 13 aanbieders van streekproducten een Flevomarkt van de grond krijgen op de locatie van een voormalige parkeergarage in het centrum van Lelystad. Om verschillende redenen is dit project echter stopgezet.

Kans voor Stadshagen: De Stadshoeve zien wij als een verdere vervolmaking om te komen tot een echt hart voor de wijk. Samen met Hanzehuis, Cultuur- en Bewegingshuis. Een plek waar bewoners, jong en oud, elkaar kunnen ontmoeten. Naast de opzet zoals voorzien – voor zover wij uit de voor ons beschikbare informatie kunnen halen – met mogelijkheden voor spelen, belevenistuinen en horeca zijn wij een kans om een combinatie te onderzoeken met een permanente streekmarkt. De aanbieders zouden ook (deels) gestitueerd kunnen worden in het Hanzehuis.

De recent (augustus 2015) georganiseerde streekmarkt bij buurtmoestuin Hof van Breecamp in Breecamp-Oost - met een breed scala aan streekproducten uit de IJsseldelta, zoals groente, fruit, zuivel, vlees en honing – laat zien dat er ruimte is voor een bredere opzet.

Woonzorgresidentie

Concept: In Woonzorgcentrum bestaat ontmoetingsplaats voor bewoners. Zij kunnen hier eten. Wijkbewoners kunnen ook eten in het restaurant

Ervaringen Arkereem: Dit concept bestaat niet alleen in Arkereem, maar ook op andere plekken. Het wordt soms een Woonzorgresidentie genoemd, waar bewoners worden verwend. In het centrum wordt een hoogwaardige ontmoetingscentrum ingericht waar zij met hun bezoek kunnen verblijven. Ook omwonenden kunnen hier elkaar ontmoeten en iets drinken of een hapje eten. Integratie van verschillende groepen vindt hier plaats.

Kans voor Stadshagen: Een woonzorgresidentie kan er voor zorgen dat de doorstroming in Stadshagen in de nabije toekomst bevorderd wordt. Zodat inwoners die verkocht zijn geraakt aan hun Stadshagen kunnen blijven genieten van het door hen opgebouwde leven.

Wijkwebsite

Concept: Portaal op intern voor zowel de wijkbewoners, zoekers op de woningmarkt en alle belangstellenden die ook informatie over evenementen willen lezen.

Ervaringen Schuytgraaf Arnhem: Schuytgraaf is Arnhem in de Betuwe. In deze nieuwe wijk in het zuidwesten van Arnhem, worden tot 2028 circa 6.250 woningen gebouwd. Winkels, zorg en onderwijs maken deze veelzijdige wijk compleet. Bij het NS-station Arnhem-Zuid komt een winkelcentrum met een gevarieerd aanbod aan winkels. Ook komt er een multifunctioneel centrum met drie basisscholen, een kindercluster (kinderdagopvang, buitenschoolse opvang, peuterspeelzaal en consultatiebureau), een sporthal met wedstrijdfaciliteiten en multifunctionele ruimten voor onder andere wijk- en jongerenactiviteiten.

Kans voor Stadshagen: In samenhang met een sterk en gratis wifi-netwerk in de wijk pas een portaal voor alle (potentiele) inwoners en belangstellenden als het informatiekanaal in en voor de wijk.



Stadshagen FREE WIFI

Concept: Communicatie en kennis is van groot belang voor een wijk die bruist en leeft op alle momenten van de dag. Naast de (verbale) face to face contacten speelt ons leven zich voor een belangrijk deel online af. De integratie van on- en offline contacten in de wijk zorgen voor meer samenhang en sociaal welzijn in de wijk.

Ervaringen Centrum Zwolle: Het gratis wifinetwork in de binnenstad van Zwolle werkt helaas niet altijd naar behoren. Er blijkt sprake te zijn van onvoldoende dekking en een grote storingsgevoeligheid. De praktijk blijkt weerbarstiger dan de theorie. Een goede leerschool voor vervolgprojecten.

Kans voor Stadshagen: Aanbieden free wifi rondom alle voorzieningen in de wijk. Wellicht profiteren van de ervaringen in het centrum, c.q. de mogelijkheid om een kostenvoordel te reliseren door middel van samenwerking. Dit versterkt ook nog eens de samenhang/relatie tussen Stadshagen en het centrum van Zwolle.

Zwolle FREE WiFi



Zwolle FREE WiFi

MFA

Concept De Statie: MFA met senioren appartementen, bibliotheek, wijkvoorziening, sportaccommodatie, kinderdagverblijf, onderwijs, peuterspeelzaal, GGD post

Ervaringen Sas van Gent: Door de opzet en de multifunctionaliteit biedt de MFA een grote bijdrage aan de leefbaarheid en de samenhang in ontmoeting voor de senioren in de gemeente. De omvang van de MFA en het soort activiteiten biedt veel flexibiliteit in gebruik.

Kans voor Stadshagen: In samenhang met bestaande voorzieningen combinaties zoeken die passen bij de samenstelling van de wijk.

