

**Beslisnota voor de raad**

Datum 14 juni 2023

Openbaar

|                    |                                          |
|--------------------|------------------------------------------|
| Onderwerp          | Voorzieningenplan Stadshagen             |
| Versienummer       | 0.3                                      |
| Portefeuillehouder | Wethouder H.M.M. Schuttenbeld            |
| Informant          | Joost Smeets                             |
| Afdeling           | Proces-, Programma- en Projectmanagement |
| Telefoon           | 06 – 463 715 38                          |
| Email              | J.Smeets@zwolle.nl                       |

**Financiële gevolgen**

|                       |                                                                                                                                                               |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Betreft doel          | 6.1.2 We zorgen voor een stad met ruimtelijke kwaliteit en heldere toekomstbestendige ruimtelijke structuren op niveau van concrete projecten en initiatieven |
| Begroting wijzigen    | Nee                                                                                                                                                           |
| Dekking ten laste van |                                                                                                                                                               |
| Bijlagen              | 1. Voorzieningenonderzoek Stadshagen, d.d. 12 mei 2022<br>2. Voorzieningenplan, d.d. 31 mei 2023                                                              |

**De raad wordt voorgesteld te besluiten om:**

- 1 Kennis te nemen van het voorzieningenonderzoek.
- 2 In te stemmen met het voorzieningenplan.
- 3 In te stemmen met het toewijzen van een deel van de Scholtensteeg D kavel voor nieuwbouw van de Eliëzerschool en de Obadjaschool conform het voorzieningenplan.
- 4 In te stemmen met de programmatische invulling met betrekking tot voorzieningen van de voorzieningenkavels Breezicht-Zuid, de kavel naast CSV-terrein, de kavel Vrij Werkeren en Breecamp-West conform het voorzieningenplan.

Datum 14 juni 2023

### Toelichting op het voorstel

#### **Inleiding**

In het kader van de verdere groei van Stadshagen is in 2022 een voorzieningenonderzoek uitgevoerd om de vraag naar en het aanbod van voorzieningen in Stadshagen voor de komende 20 jaar te onderbouwen en daarmee een toekomstbestendige wijk te maken. In kwalitatief goede (woon)gebieden is het van belang om naast woningen voorzieningen toe te voegen en goede openbare ruimte te realiseren. Dit is van belang omdat het voorzieningenaanbod momenteel achterblijft op de behoefte van deze groeiende wijk.

Het voorzieningenonderzoek laat zien dat er momenteel een tekort is aan voorzieningen op het gebied van onder meer eerstelijns zorg, aan geschikte ruimten voor het organiseren van activiteiten in het kader van cultuur en ontmoeten (wijkaccommodaties) en (buiten)sport. Dit tekort gaat in de komende jaren toenemen.

Op basis van het voorzieningenonderzoek is een voorzieningenplan opgesteld waarin specifiek wordt ingegaan op de meest geschikte invulling (functies) van de voorzieningenkavels die de gemeente beschikbaar heeft in Stadshagen. Tevens wordt in het voorzieningenplan ingegaan op de benodigde voorzieningen in De Tippe en in Breecamp-West. Ook wordt de relatie gelegd met het effect op voorzieningen in de bestaande buurten van Stadshagen (voor zover aanwezig).

Samengevat is in het voorzieningenplan de volgende functionele en programmatische invulling opgenomen voor de voorzieningenkavels en ontwikkelgebieden in Stadshagen. De locaties zijn op onderstaande kaart weergegeven:

- Voorzieningenkavel Breezicht: eerstelijns zorg, cultuur en ontmoeten, in combinatie met wonen;
- Voorzieningenkavel naast CSV: buitensport, cultuur en ontmoeten;
- Voorzieningenkavel Vrij Werkeren: combinatie zorg met wonen voor specifieke doelgroepen;
- Voorzieningenkavel Scholtensteeg D: onderwijs (Eliëzerschool/Obadjaschool);
- Voorzieningenkavel Fioringras: nader te bepalen (uitgangspunt voor voortzetting kinderopvang/BSO en eerstelijns zorg);
- Gebiedsontwikkeling Breecamp-West: eerstelijns zorg en cultuur en ontmoeten;
- Gebiedsontwikkeling De Tippe maatschappelijke en commerciële voorzieningen, waaronder zorg.

Voor De Tippe is dit besluit al is genomen bij vaststelling van het Ontwikkelplan De Tippe en voor Breecamp West (privaat initiatief) is dit onderdeel van de visie die wordt opgesteld en nog ter besluitvorming aan de raad wordt aangeboden.

Datum 14 juni 2023



Afbeelding 1: Invulling voorzieningenkavels Stadshagen

Voor een volledig overzicht en toelichting verwijzen wij naar het voorzieningenonderzoek en voorzieningenplan in de bijlage.

### Beoogd effect

Met het vaststellen van het Voorzieningenplan Stadshagen wordt de programmatische en functionele invulling van het toekomstige voorzieningenaanbod in Stadshagen vastgesteld. Dit is gebaseerd op het voorzieningenonderzoek waarin de behoefte aan voorzieningen voor de komende 20 jaar (op basis van demografische ontwikkelingen) is onderzocht. In het voorzieningenplan is de functionele invulling van de voorzieningenkavels opgenomen. Het voorzieningenplan stelt voor de voorzieningenkavels en gebiedsontwikkelingen het voorzieningenprogramma vast en is daarmee kaderstellend voor de kaveluitgifte en voor de ontwikkeling van voorzieningen in de nieuwe wijken/buurtten van Stadshagen.

Datum 14 juni 2023

## Argumenten

*2.1. Gezien de groei van het aantal inwoners van Stadshagen is het noodzakelijk om het achterblijvende voorzieningenaanbod op peil te brengen en te houden om zo de kwaliteit van de woonomgeving en de leefbaarheid van de buurten in Stadshagen op orde te houden.*

Stadshagen groeit in de komende jaren naar circa 32.000 inwoners. Dit legt extra druk op de voorzieningen in Stadshagen. Op dit moment blijft het voorzieningenaanbod in Stadshagen achter op de behoefte, met name op het gebied van eerstelijns zorg en accommodaties voor het organiseren van culturele en andere ontmoetingsactiviteiten.

*2.2 Het voorzieningenplan stelt het programma vast én is kaderstellend voor de ontwikkeling van voorzieningen en draagt daarmee bij aan het verbeteren van het voorzieningenniveau in Stadshagen.*

Het voorzieningenplan geeft kaders voor de programmatische invulling van voorzieningenkavels, ontwikkelgebieden en bestaande wijken van Stadshagen met betrekking tot de functionele invulling. Het voorzieningenplan is daarmee ook het kader om de realisatie van nieuwe voorzieningen in Stadshagen mogelijk te maken.

*3.1 Het toewijzen van een deel van de Scholtensteeg D kavel voor nieuwbouw van de Eliëzerschool en de Obadjaschool is nodig om passende huisvesting te kunnen realiseren voor deze scholen.*

De gemeente Zwolle is verantwoordelijk voor de huisvesting van de scholen van het primair- en voortgezet onderwijs, zowel regulier als speciaal (basis)onderwijs. Conform het huidige Integraal Huisvestingsplan onderwijs (IHP), dat in 2020 is vastgesteld door de gemeenteraad, komt de Obadja school, tezamen met de Eliëzerschool, in aanmerking voor herhuisvesting. Het gaat om (voortgezet) speciaal onderwijs. Voor een nieuwe locatie voor deze scholen heeft een locatieonderzoek plaatsgevonden, waarbij tevens de bestaande onderwijslocaties in Stadshagen meegenomen, aangezien daar binnen het reguliere basisonderwijs sprake is van leegstand. Deze locaties bleken niet geschikt voor de huisvestingsvraag van deze scholen vanwege onvoldoende beschikbare ruimte en de mogelijkheden voor verkeersontsluiting. Dagelijks worden de leerlingen gebracht en gehaald met busjes. De voorzieningenkavel Scholtensteeg D is bij uitstek geschikt voor voorzieningen met een wijk overstijgend verzorgingsgebied gezien de ligging aan de Hasselterweg. De locatie is gunstig gelegen voor voorzieningen die verkeersbewegingen met zich meebrengen.

Deze constatering uit het voorzieningenonderzoek op het gebied van onderwijshuisvesting zullen worden opgepakt door de betreffende beleidsafdelingen binnen de gemeente in het kader van de uitvoering van het Integraal Huisvestingsplan.

*4.1. Vaststellen van de programmatische invulling met betrekking tot voorzieningen van de voorzieningenkavels Breezicht-Zuid, de kavel naast CSV-terrein, de kavel Vrij Werkeren, de kavel Scholtensteeg D en Breecamp-West conform het voorzieningenplan is nodig om sturing te kunnen geven aan uitgiftestrategie van deze kavels.*

Er is belangstelling vanuit partijen om voorzieningen te realiseren in Stadshagen. Het voorzieningenplan biedt kaders om keuzes te maken over welke voorzieningen op welke plek noodzakelijk zijn om het voorzieningenaanbod in Stadshagen te verbeteren. Voor een aantal kavels is het van belang om de programmatische invulling vast te stellen zodat de gemeente kaders heeft voor de uitgiftestrategie van deze kavels. In het voorzieningenplan is de volgende concrete functionele invulling opgenomen voor de volgende voorzieningenkavels:

- Voorzieningenkavel Breezicht: eerstelijns zorg, cultuur en ontmoeten, in combinatie met wonen;

Datum 14 juni 2023

- Voorzieningenkavel naast CSV: buitensport, cultuur en ontmoeten;
- Voorzieningenkavel Vrij Werkeren: combinatie zorg met wonen voor specifieke doelgroepen;
- Voorzieningenkavel Scholtensteeg: onderwijs (Eliëzerschool/Obadjaschool).
- Gebiedsontwikkeling Breecamp-West: eerstelijns zorg en cultuur en ontmoeten
- Gebiedsontwikkeling De Tippe maatschappelijke en commerciële voorzieningen, waaronder zorg.

Voor de programmatische invulling van de kavels Fioringras en de reststrook van de kavel Scholtensteeg D is nog geen concrete invulling opgenomen in het voorzieningenplan. De invulling van deze kavels is mede afhankelijk van de ontwikkeling van de andere voorzieningenkavels.

### **Risico's**

Ten aanzien van het voorzieningenplan voorzien wij de volgende risico's.

#### *Verliezen draagvlak bij de omgeving*

Het voorzieningenonderzoek en het voorzieningenplan zijn opgesteld in afstemming met de inwoners van Stadshagen, met belanghebbenden en met mogelijke initiatiefnemers van voorzieningen. Uit het participatietraject is gebleken dat belangen van individuen of belangengroepen soms afwijken van het belang om het voorzieningenniveau voor Stadshagen als geheel op peil te brengen. Hierdoor bestaat de kans op het verliezen van draagvlak bij een deel van de omgeving. Het is zaak om ook voor de uitvoering van het voorzieningenplan een gedegen participatietraject op te zetten.

#### *Financiële haalbaarheid / opbrengst van de beoogde voorzieningen*

De programmatische uitgangspunten voor de verschillende voorzieningenkavels zoals opgenomen in het voorzieningenplan passen binnen de geraamde opbrengsten in de reeds vastgestelde grondexploitaties (even opsommen welke dat zijn). Veranderende marktomstandigheden kunnen ertoe leiden dat de financiële opbrengst / haalbaarheid van de invulling van de kavels onder druk komt te staan cq. niet wordt gerealiseerd. Hiervoor kan een markttoets worden uitgevoerd voordat een aanbesteding of selectie officieel wordt gepubliceerd.

#### *Meer belangstelling dan ruimtelijke mogelijkheden*

Het is mogelijk dat meerdere partijen geïnteresseerd zijn om een bepaalde voorziening te realiseren op een bepaalde voorzieningenkavel. De gemeente kan echter bij de kaveluitgifte sturen op samenwerkingen tussen bepaalde partijen met het oog op een goede spreiding van voorzieningen over Stadshagen. De gemeente kan echter niet sturen op de vestiging van specifieke organisaties op bepaalde kavels.

#### *Complexiteit van de ontwikkeling*

Op basis van de vaststelling van het voorzieningenplan zal de gemeente starten met de kaveluitgifte. Het gaat om verschillende kavels met soms verschillend programma / verschillende functies. Deze meervoudige functies zijn complexer om te ontwikkelen cq. vraagt de nodige ervaring van toekomstige geïnteresseerden. Waar mogelijk wordt hier in de uitgifte rekening gehouden met het stellen van eisen en het stapelen van ambities.

Datum 14 juni 2023

### Financiën

Het in het voorzieningenplan opgenomen programma voor de verschillende kavels past binnen de in de grondexploitatie opgenomen grondopbrengsten voor die kavels. De verschillende kavels vallen onder de volgende grondexploitaties:

- Kavel 1 en 2. Grondexploitatie Breezicht-Zuid (53349);
- Kavel 3. Grondexploitatie Stadshagen (53019);
- Kavel 4. Materiële Vaste Activa;
- Kavel 5 Grondexploitatie Stadshagen (53019);
- Kavel 6 Krediet Breecamp West;
- Kavel 7, 8, 9 en 10 Grondexploitatie Tippe (53345).

Er is op dit moment geen aanpassing nodig voor de verwachte financiële opbrengsten in de verschillende grondexploitaties. De (plan)kosten en eventuele overige kosten zijn ook gedekt in de reeds vastgestelde grondexploitaties.

### Communicatie

Voor het uitvoeren van het voorzieningenonderzoek is een externe klankbordgroep gevormd waarin maatschappelijke organisaties die actief zijn in Stadshagen vertegenwoordigd zijn. Deze organisaties zijn aan het begin van het onderzoek geïnterviewd om mede de behoefte aan voorzieningen te bepalen. Tevens zijn de concept resultaten van het voorzieningenonderzoek besproken met deze klankbordgroep. De concept resultaten zijn eveneens besproken met de inwoners tijdens een informatieavond (23 maart 2022). De resultaten van het voorzieningenonderzoek worden herkent en onderschreven door de omgeving.

Het voorzieningenplan, dat is opgesteld op basis van het voorzieningenonderzoek is eveneens besproken met de inwoners van Stadshagen tijdens de informatieavond van 9 februari 2023. Voor die informatieavond waren ook partijen uitgenodigd die interesse hebben om een voorziening te ontwikkelen en te realiseren in Stadshagen. Tijdens de informatieavond heeft de gemeente partijen de gelegenheid geboden om in contact te komen met elkaar.

Met een vertegenwoordiging van de omwonenden van de voorzieningenkavel Breezicht hebben gesprekken plaatsgevonden om de visie van de gemeente op voorzieningen in Stadshagen toe te lichten. Daarbij is tevens het belang van de Breezicht kavel voor in het op orde krijgen van het voorzieningenaanbod in Stadshagen specifiek zijn besproken, waarbij de focus voor deze kavel ligt op het toevoegen van functies ten aanzien van eerstelijns zorg, ontmoeten/cultuurparticipatie. Tevens is besproken dat een combinatie met wonen in het vervolgproces verder wordt onderzocht.

Ook in het vervolgtraject waarin de uitgangspunten voor de kaveluitgifte worden vastgesteld (kavelpaspoorten) zullen informatieavonden worden gehouden om de omgeving van de verschillende kavels daarbij te betrekken.

### Vervolg

Na vaststelling van het voorzieningenplan wordt in de tweede helft van 2023 per kavel de uitgifte(strategie) bepaald. In de tweede helft van 2023 en de eerste helft van 2024 worden de stedenbouwkundige en ruimtelijke randvoorwaarden voor de inrichting van de kavels en de daarbij behorende kaveluitgifte vastgelegd in kavelpaspoorten. Bij de uitgiftestrategie wordt bepaald op welke wijze wordt gekomen tot de selectie van partijen voor de verschillende voorzieningenkavels. De



Datum 14 juni 2023

daadwerkelijke kaveluitgifte zal vanaf eind 2023/begin 2024 gefaseerd plaatsvinden al naar gelang de kavelpaspoorten per kavel gereed zijn.

**Openbaarheid**

Dit voorstel is openbaar.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

voorzitter, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer