

# PROGRAMMAVERDELING DE TIPPE

## STAND VAN ZAKEN

14 FEBRUARI 2022

MAAN
STEDENBOUW BEELDENDE KUNST LANDSCHAP ARCHITECTUUR

Zwolle

# Bestuurlijke opgave claimpartners Stadshagen

**Studie verdichting en betaalbaarheid** *(afspraak BO Stadshagen, december 2021)*:

Onderzoek de mogelijkheid voor **150** extra woningen in de prijscategorie **goedkoop en betaalbaar** (huur en koop) in De Tippe wegens verschuiving woningcategorie verdeling in Breezicht.

## Aantallen vastgesteld Ontwikkelplan:

| | | | |
|---|---|---|---|
| **De Tippe**<br>Claimverdeling<br>(incl. Z3 + H5/6) | Aantal woningen:<br>1055 | Verdeling %<br>**30% GK**<br>40% MD<br>30% D | aantal won. per categorie<br>**317**<br>422<br>317 |
| **De Tippe Zuidpunt**<br>Surplus<br>(excl. Z3) | Aantal woningen:<br>187 | Verdeling %<br>**30% GK**<br>40% MD<br>30% D | aantal won. per categorie<br>**56**<br>75<br>56 |

| | |
|---|---|
| Totaal Ontwikkelplan: | **1.242 woningen** |

## Uitwerking Ontwikkelplan
*(vastgesteld in regieteam)*

***Uitwerking mede gebaseerd op motie bij vaststelling Ontwikkelplan** (onderzoek verdiching Zuidpunt en gewenst woonprogramma) **en vastgelegd in het bestemmingplan voor De Tippe.***

| **De Tippe** grondgebonden | Aantal woningen: | Verdeling % | aantal won. per categorie |
|---|---|---|---|
| Claimverdeling | **1.051** | **32% GK** | **341** |
| (incl. Z3 + H5/6) | | 37% MD | 386 |
| | | 31% D | 324 |

| **De Tippe Zuidpunt** | Aantal woningen: | Verdeling % | aantal won. per categorie |
|---|---|---|---|
| Surplus | **250** | **30% GK** | **75** |
| (excl. Z3) | | 40% MD | **100** |
| | | 30% D | **75** |

Totaal Ontwikkelplan: **1.301 woningen** **(+59 woningen)**

# Ontwikkelplan vertaald naar bestemmingsplan
(afgestemd op stikstofproblematiek)

## Uitwerking woningaantallen in Bestemmingsplan & stikstofproblematiek

| | |
|---|---|
| **Poldergrid** | **609 woningen + 10% = 670** |
| **Stedelijke Radialen** | **390 woningen + 10% = 429** |
| **Zuidpunt** (incl. Z3) | **maximaal 275** |

**Totaal 1.374 woningen**

**(132 extra woningen t.o.v. proefverkaveling Ontwikkelplan)**

# Uitwerking Ontwikkelplan *(vastgesteld in regieteam aug 2020)*

## Poldergrid:

**programma:** 636 woningen

**Ruimte bestemmingsplan:** 670 woningen (44 extra)

## Stedelijke radialen:

**Programma:** 390 woningen

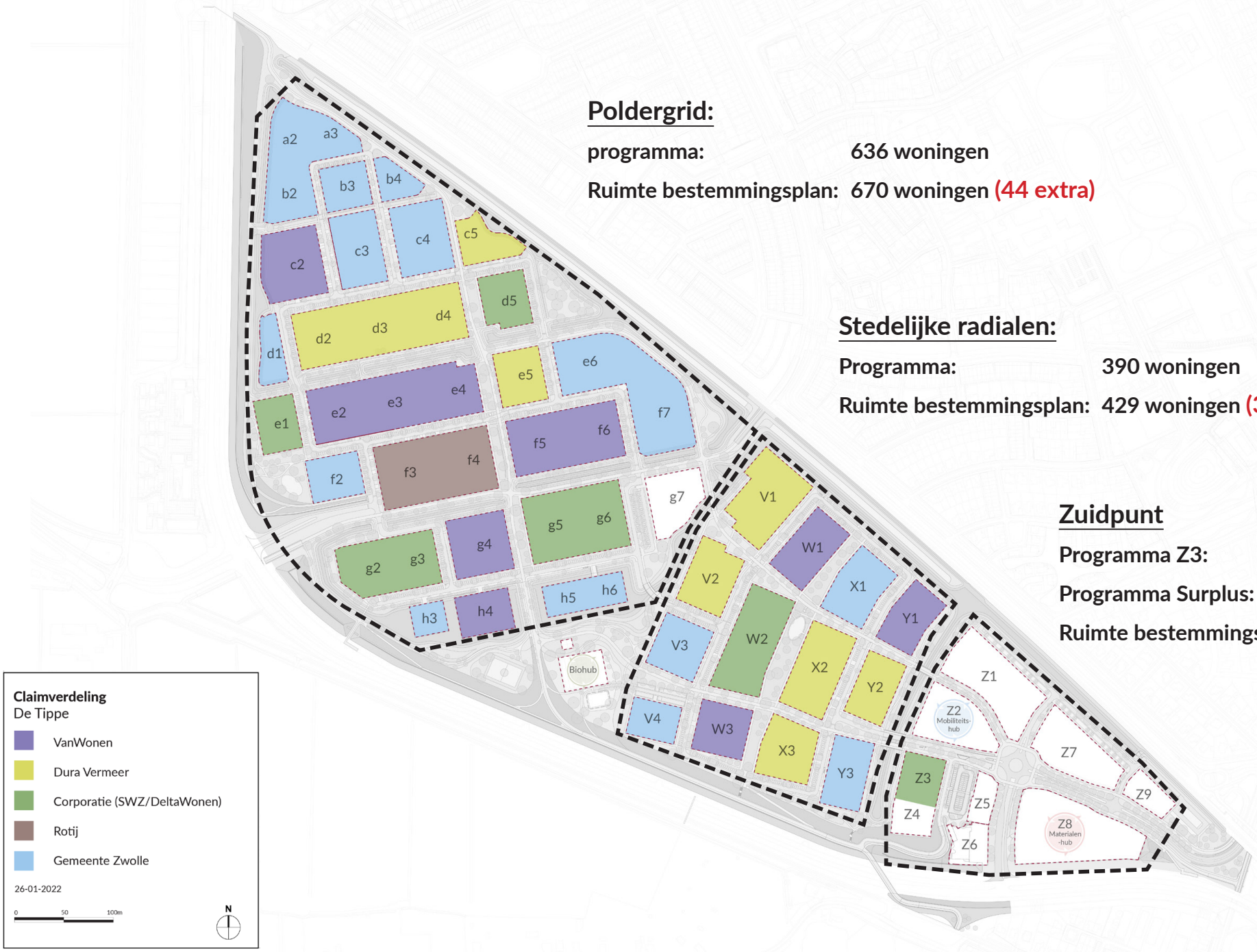
**Ruimte bestemmingsplan:** 429 woningen (39 extra)

## Zuidpunt

**Programma Z3:** 25 woningen

**Programma Surplus:** 250 woningen

**Ruimte bestemmingsplan:** 275 woningen



**Uitgangspunt** claimhouders realiseren binnen de uitwerking van het ontwikkelplan vastgestelde claimverdeling (aantallen en verdeling financieringscategorieën)

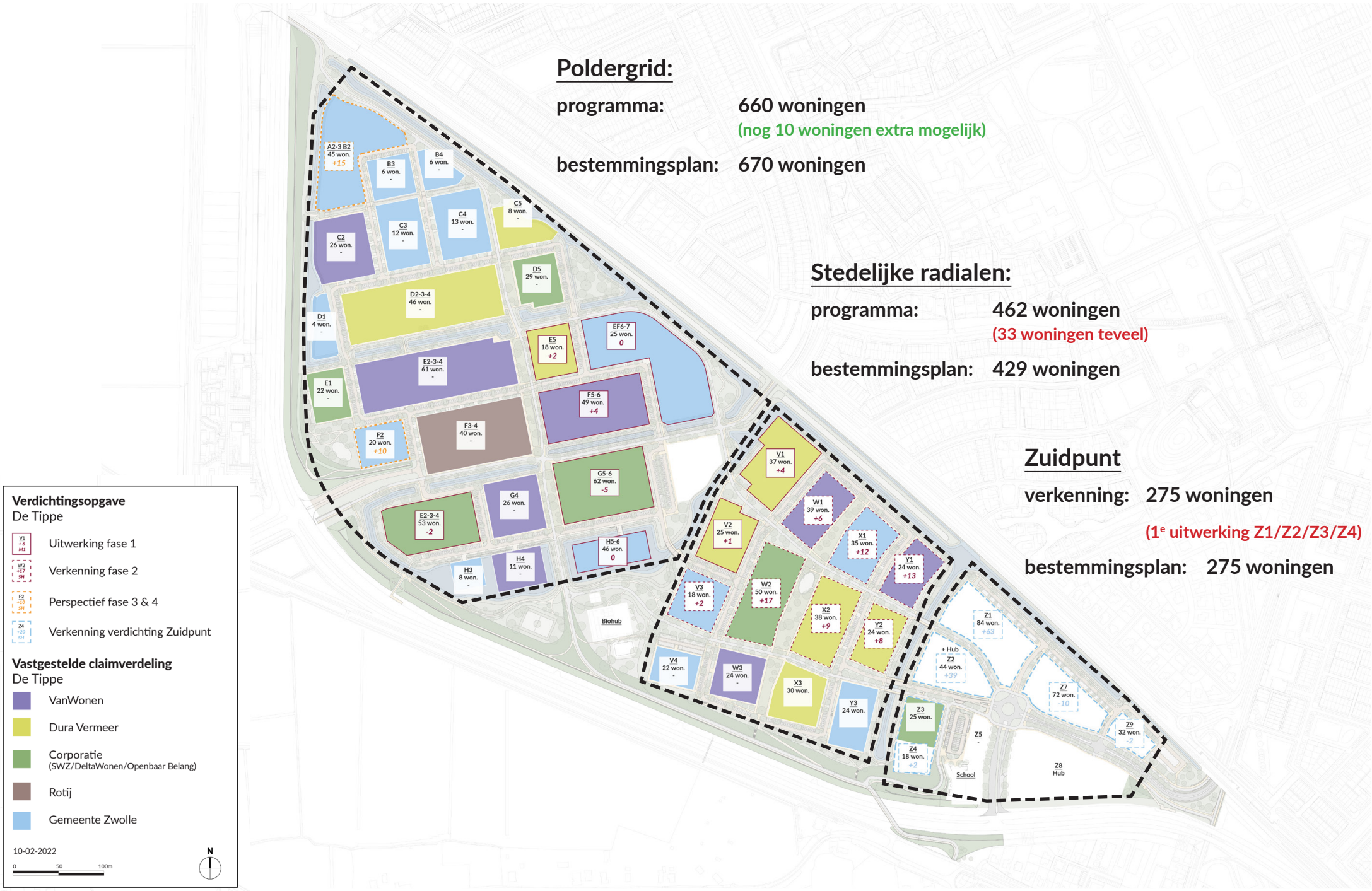
| Claims | VanWonen | Dura | Corporatie | Rotij | Gemeente |
|---|---|---|---|---|---|
| 1.051 | 260 | 226 | 241 | 40 | 284 |

**Uitgangspunt** surplus Zuidpunt *(187 + 63 extra)* = 250 woningen

**Uitgangspunt** woningaantallen in Bestemmingsplan & stikstofproblematiek

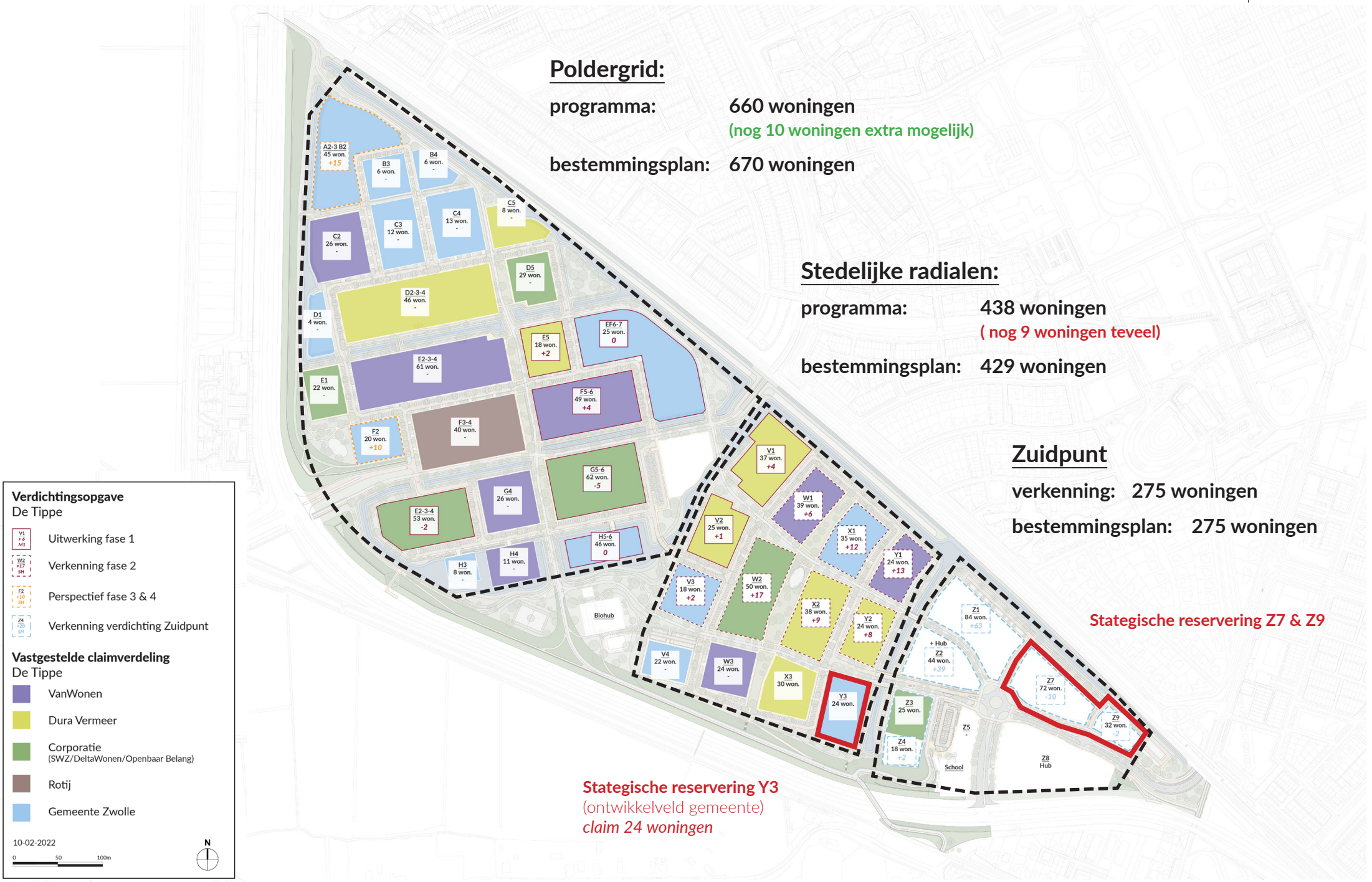
| | | |
|---|---|---|
| Poldergrid | 609 woningen + 10% = | 670 woningen |
| Stedelijke Radialen | 390 woningen + 10% = | 429 woningen |
| Zuidpunt | | 275 woningen |
| | maximaal | **1.374** woningen |

# **Verkenning betaalbaarheid** *op basis van uitwerking Fase 1 & 2, perspectief Fase 3 & 4 en verkenning Zuidpunt*



# Scenario strategische reservering ontwikkelvelden *Y3 - Z7 &Z9*





# Compensatie betaalbaarheidsopgave woningen De Tippe

## Resultaat verkenning:

Perspectief voor toevoeging van **159** betaalbare woningen in De Tippe aanvullend op de vastgestelde claimverdeling.

Verdichting tot maximaal **1.374** woningen in de verhouding: 39% Goedkoop
35% Midden Duur
26% Duur

**Mogelijke toevoeging Poldergrid:**

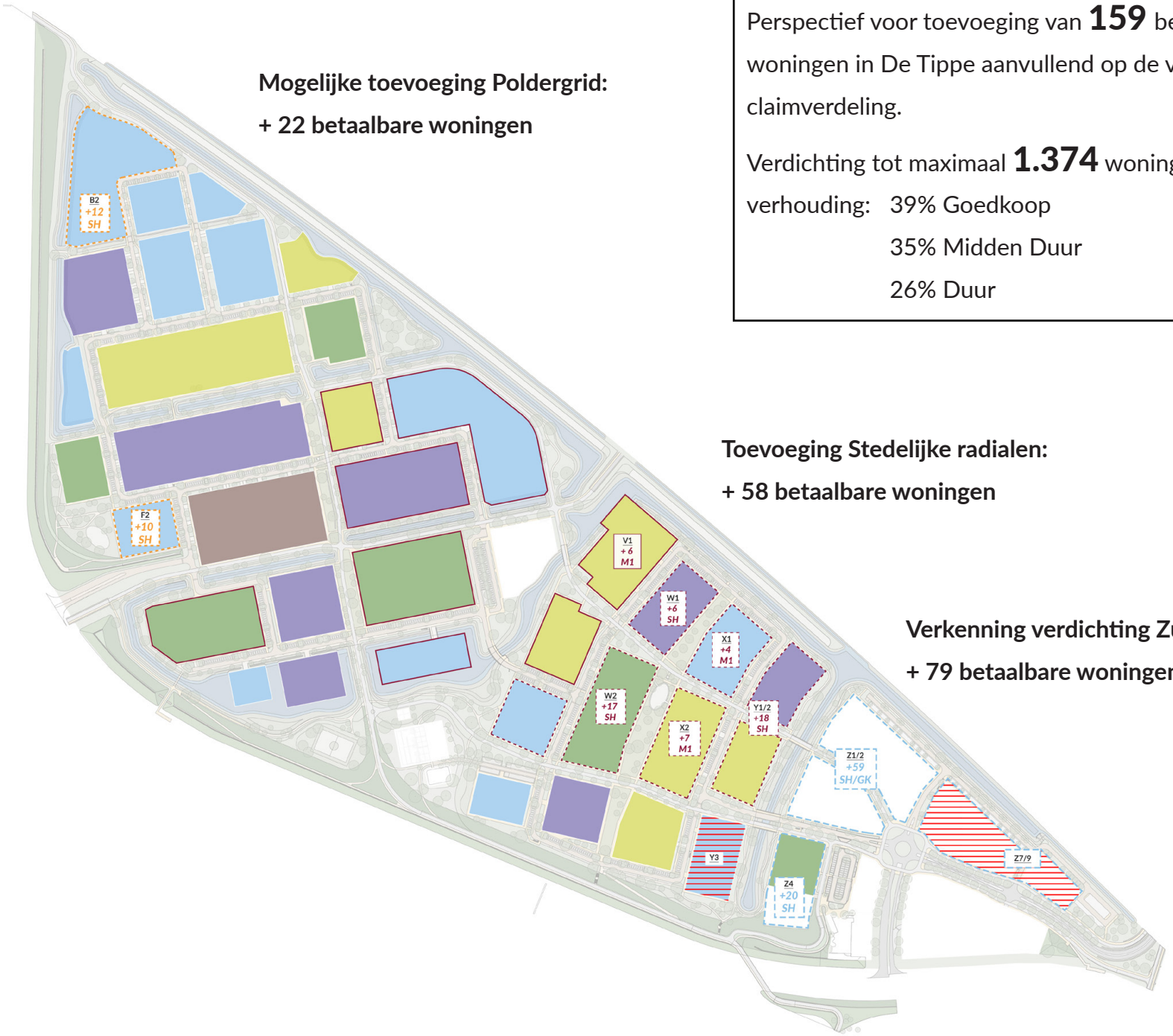
**+ 22 betaalbare woningen**

**Toevoeging Stedelijke radialen:**

**+ 58 betaalbare woningen**

**Verkenning verdichting Zuidpunt:**

**+ 79 betaalbare woningen**




**Verkenning Ontwikkelplan De Tippe compensatie betaalbaarheidsopgave**

- Uitwerking fase 1
- Verkenning fase 2
- Perspectief fase 3 & 4
- Verkenning verdichting Zuidpunt
- Strategische reservering van ontwikkelveld

**Vastgestelde claimverdeling**
De Tippe

- VanWonen
- Dura Vermeer
- Corporatie (SWZ/DeltaWonen/Openbaar Belang)
- Rotij
- Gemeente Zwolle

10-02-2022

0 50 100m

N

# Betaalbaarheidsopgave woningen De Tippe



| **De Tippe** grondgebonden | Aantal woningen: | Verdeling % | aantal won. per categorie |
|---|---|---|---|
| Claimverdeling | **1.123** | **36% GK** | **404** |
| (incl. Z3 + H5/6) | | 36% MD | 404 |
| | | 28% D | 315 |

| **De Tippe Zuidpunt** | Aantal woningen: | Verdeling % | aantal won. per categorie |
|---|---|---|---|
| Surplus | **250** | **54% GK** | **135** |
| (excl. Z3) | | 28% MD | **69** |
| | | 12% D | **46** |

Totaal Ontwikkelplan: **1.373 woningen** *(exclusief Y3/Z7/Z9)*