

Projectmanagement
Stadshagen

Stadskantoor
Lübeckplein 2
Postbus 10007
8000 AM Zwolle
Telefoon 06-54782609
www.zwolle.nl

Koersdocument De Tippe

Definitief concept
3 april 2019

Opdrachtgever	M. Schuttenbeld
Opdrachtnemer	M. Helmich
Versie	Definitief concept
Datum	3 april 2019

Inhoud

1	Inleiding	3
1.1	Doel Koersdocument De Tippe	3
1.2	Relevante gemeentelijke besluitvorming	4
2	Bouwen aan Zwolle, bouwen aan Stadshagen	5
2.1	Zwolse samenleving	6
3	Ambities	7
3.1	Duurzame leefomgeving	8
3.1.1	De Tippe: Klimaat Adaptieve wijk	9
3.1.2	De Tippe: Energieneutrale wijk	10
3.1.3	De Tippe: Circulaire wijk	11
3.1.4	De Tippe: Duurzaam mobiliteitswijk	11
3.1.5	De Tippe: Sociaal inclusieve wijk	12
4	Ruimtelijke structuur	13
4.1	Plangebied	13
4.2	Analyse	13
4.3	Ruimtelijke agenda van De Tippe	14
4.4	Ruimtelijke hoofdstructuur / Essentiekaart	15
4.5	Voorzieningen in De Tippe	17
4.6	Ontwikkelplan	18
5	Woonmilieu en doelgroepen	22
5.1	Opgave wonen en zorg	22
6	Financiën	23
7	Proces	24
7.1	Flexibel: van Ambitie naar Fasegewijze realisatie	24
7.2	Betrokken samenleving: activeren van maatschappelijke initiatieven	24
7.3	Robuuste (nuts)infrastructuur faciliteert adaptieve ontwikkelingen	25
7.4	Planning	26
7.5	Organisatie	26

1 Inleiding

De gemeenteraad heeft in maart 2018 de [strategie](#) voor het afbouwen van Stadshagen vastgesteld. De vraag naar woningen is onverminderd hoog, in alle prijsklassen en in zowel huur als koop. Vanaf 2017 worden in Stadshagen 300 woningen per jaar gerealiseerd. Dit is overeenkomstig de [Woonvisie](#) (vastgesteld door de Raad op 8 mei 2017). De Woonvisie gaat voor Stadshagen uit van de bouw van 3.000 woningen de komende tien jaar, hetgeen gemiddeld 300 woningen per jaar inhoudt. Inmiddels wordt gesproken over het ophogen van de woningbouwproductie naar 400 à 500 woningen per jaar. Vanaf 2021 wordt gestart met de bouw in De Tippe.

Voor De Tippe zijn met het Masterplan Stadshagen II (uit 2006) en het bestemmingsplan Stadshagen II (moederplan uit 2006) de kaders vastgesteld voor de uitbreiding van Stadshagen. Met de [Omgevingsvisie deel 1](#) heeft de gemeente Zwolle als topambitie gesteld dat Zwolle in 2050 klimaatbestendig en energieneutraal is. Dat vraagt voor de bestaande stad een ingrijpende energietransitie. Voor nieuw te realiseren woongebieden is het uitgangspunt dat deze bij aanvang energieneutraal worden gerealiseerd. Dit betekent dat de woninggebonden energie (verwarmen, koelen en ventileren) door de woning zelf wordt opgewekt, voorheen was dit ook EPC 0 en betreft dus de energie benodigd voor verwarming en ventilatie. Ook zal met de ontwikkeling van de nieuw te realiseren woongebieden rekening gehouden worden met de verwachte klimaatsverandering. Extreme regenval, perioden van droogte en hittegolven mogen niet leiden tot ernstige overlast, als norm is hierbij de maatgevende bui welke eens in de 250 jaar voorkomt. Daarnaast wordt ingezet op de thema's circulariteit, mobiliteit en inclusiviteit. Het leidende principe voor De Tippe is **duurzame leefomgeving**.

De Tippe biedt ruimte aan ca. 1.250 woningen met een verdeling van 30% bereikbaar (20% sociale huur en 10% koop), 40% middenduur en 30% duur. Met de bouwclaimpartners wordt gesproken over adaptieve gebiedsontwikkeling naar aanleiding van de actuele marktvraag. Het voorstel van de gemeente is om 75% van de woningbouwopgave projectmatig te ontwikkelen en 25% in co-creatie. Dat kan consequenties hebben voor de woningaantallen en de differentiatie. Naast woningbouw worden ook voorzieningen in De Tippe gerealiseerd. De voorzieningen dragen bij aan de ambitie om van Stadshagen een volwaardig, bruisend en levendig stadsdeel van Zwolle te maken. Daarvoor is aandacht voor voorzieningen op drie niveaus (buurt, wijk en stad/regio).

Een ruimtelijke raamwerk defineert de kernkwaliteiten en karakteristieken voor de verdere uitwerkingen van De Tippe. De ambities en de bijbehorende ruimtelijke-/programmatische kaders worden uitgewerkt in een Ontwikkelplan en vertaald naar ruimtelijke concepten en modellen voor de verschillende deelgebieden. Gezien de snelheid van maatschappelijke en technologische veranderingen, die bij kunnen dragen aan de realisatie van de gestelde ambities, is het van belang bij de uitwerking van de deelgebieden ruimtelijke en programmatische flexibiliteit behouden.

1.1 Doel Koersdocument De Tippe

Met dit Koersdocument worden de sturende principes en hoofdlijnen voor de ruimtelijke, economische, ecologische en maatschappelijke ontwikkeling van De Tippe vastgelegd. Dit Koersdocument vormt de koers voor het realiseren van deze laatste grote uitbreiding van Stadshagen, een gezamenlijk proces van de gemeente Zwolle, de bouwclaimpartners en vele betrokken burgers en instanties.

Dit Koersdocument legt de ondergrens van de ambities vast en vormt het startpunt voor het opstellen van een Ontwikkelplan voor De Tippe met een nadere uitwerking van het

Datum 3 april 2019
Ons kenmerk Koersdocument De Tippe

Koersdocument en bijbehorende grondexploitatie. Dit plan omschrijft de stedenbouwkundige visie (hoofdstructuur) en biedt aan de ene kant houvast bij de ontwikkeling, maar is aan de andere kant zo flexibel dat kan worden ingespeeld op technologische ontwikkelingen en veranderende behoefte van de samenleving. Veel aspecten benoemd in de Koersdocument dienen nog verder te worden onderzocht en uitgewerkt. Hierbij zoeken we de balans tussen ambities, kwaliteit, betaalbaarheid en snelheid.

1.2

Relevante gemeentelijke besluitvorming

- 2006: Masterplan Stadshagen II
- 2006: Bestemmingsplan Stadshagen II
- 2010: Besluitvorming geen gas in Stadshagen II.
- Oktober 2011: Hoofdstructuur- en Essentiekaart
- December 2013: Ontwikkelstrategie Stadshagen
- 2015/2016: Addenda door alle partijen ondertekend
- 2016: Bestemmingsplan Stadshagen II zuidpunt De Tippe
- 2017: Grondexploitatie voor een deel van Tippe-zuid tbv realisatie school Het Saffier/Accretio
- 2017: Aanleg tijdelijk P+R terrein Tippe
- 2018: Strategie afbouwen Stadshagen

2

Bouwen aan Zwolle, bouwen aan Stadshagen

De gemeente Zwolle bouwt op meerdere locaties in en aan de toekomst van de stad. Een continu proces in de richting van een Ongedeeelde, Toekomstbestendige, Duurzame en Gezonde stad. De inzet op het creëren van ruimtelijke kwaliteit heeft de aantrekkingskracht van de stad vergroot. Dit leidt tot een toegenomen druk op de woningmarkt. In Stadshagen wordt de komende jaren voorzien in een groot deel van de woningbouwbehoefte van heel Zwolle. De ontwikkeling van De Tippe wordt opgepakt tegen de achtergrond van deze behoefte. Met de realisatie van De Tippe nadert Stadshagen haar voltooiing.



Anno 2018 wonen ca. 23.000 inwoners in Stadshagen. Hiermee is Stadshagen sinds de start in de jaren '90 van de vorige eeuw in 25 jaar gegroeid tot een volwaardig stadsdeel van Zwolle. Dit uit zich o.a. in omvang, alsmede de mentaliteit van de bewoners. De eerste bewoners werden gezien als pioniers, die de stap over het Zwarte Water waagden om in de polder te gaan wonen. Inmiddels is er een hele generatie jongvolwassenen opgegroeid in Stadshagen.

De kracht van Stadshagen vertaalt zich ook in de steeds sterker wordende voorzieningenstructuur. De geplande uitbreiding van het winkelcentrum is hier een sprekend voorbeeld van. Ook de in gebruik name van het station Zwolle Stadshagen zal leiden tot een verdere verweving van het stadsdeel Stadshagen met de rest van Zwolle en de regio. Het toevoegen van voorzieningen en wonen nabij het nieuwe station zullen de sociaaleconomische structuur tussen Stadshagen en de rest van de stad positief beïnvloeden.

2.1 Zwolse samenleving

Feiten en cijfers over Zwolle als woonstad:

- Zwolle telt 126.000 inwoners en 58.500 huishoudens en is de 19e stad van Nederland.
- Tot 2040 groeit Zwolle met 10.000 huishoudens (Woonvisie Zwolle, RWP West Overijssel).
- Zwolle is relatief jong: 85% van de bevolking is jonger dan 65 jaar.
- Van de woningvoorraad is 1 op de 3 woningen een sociale huurwoning.
- De woningmarkt in Zwolle is overspannen. De mediane verkoopprijs is het afgelopen jaar met 25% gestegen.
- Op Amsterdam na, is Zwolle de beste binnenstad van Nederland (Elsevier, bureau Louter).
- En de derde woonstad van Nederland (Residential Ranking 2017, hoge score op alle thema's).
- De regio Zwolle behoort tot de top vijf sterke economische regio's in Nederland.
- Zwolle scoort het best op categorie 'nabijheid natuur' in Atlas voor Gemeenten 2018.

Trends en ontwikkelingen:

- Zwolle groeit op dit moment sterker dan de prognoses uit de Woonvisie. Mede door de toename van de verhuisbewegingen naar Zwolle (+13,4%), zowel vanuit de regio als uit geheel Nederland. Vooral uit Noord en West Nederland is een sterke toename te zien (bron: O&I Zwolle).
- De sterkste stijging zit in de leeftijdscategorieën 15 t/m 29 en 30 t/m 49 jaar. 60% van de mensen die naar Zwolle trekken is tussen de 15 en 30 jaar.
- Toch vergrijsst ook Zwolle: nu is 15% van de bevolking 65+ in 2040 is dat 25%, in lijn met Nederland als geheel. Mede daardoor stijgt het aantal een- en tweepersoonshuishoudens.
- De economische betekenis van de regio Zwolle, ook als verbinding naar het oosten, ontwikkelt zich gestaag door. Daardoor krijgt Zwolle steeds meer nationale betekenis.
- De transformatie in het sociaal domein leidt ertoe dat meer mensen met een zorgvraag zelfstandig blijven wonen met ambulante zorg (aan huis).
- De behoefte aan nieuwe woonvormen groeit: collectief, klein, tijdelijk, flexibel.
- Het klimaatakkoord c.a. heeft een grote impact (bouwkundig en financieel) op de gebouwde omgeving (verbouw en aanpassing van gebouwen en vormgeving van buitenruimte).
- De wederkerige relatie tussen woningbouw, klimaatadaptief en circulair bouwen, energietransitie en mobiliteit wordt steeds sterker, vooral binnen bestaand stedelijk gebied.

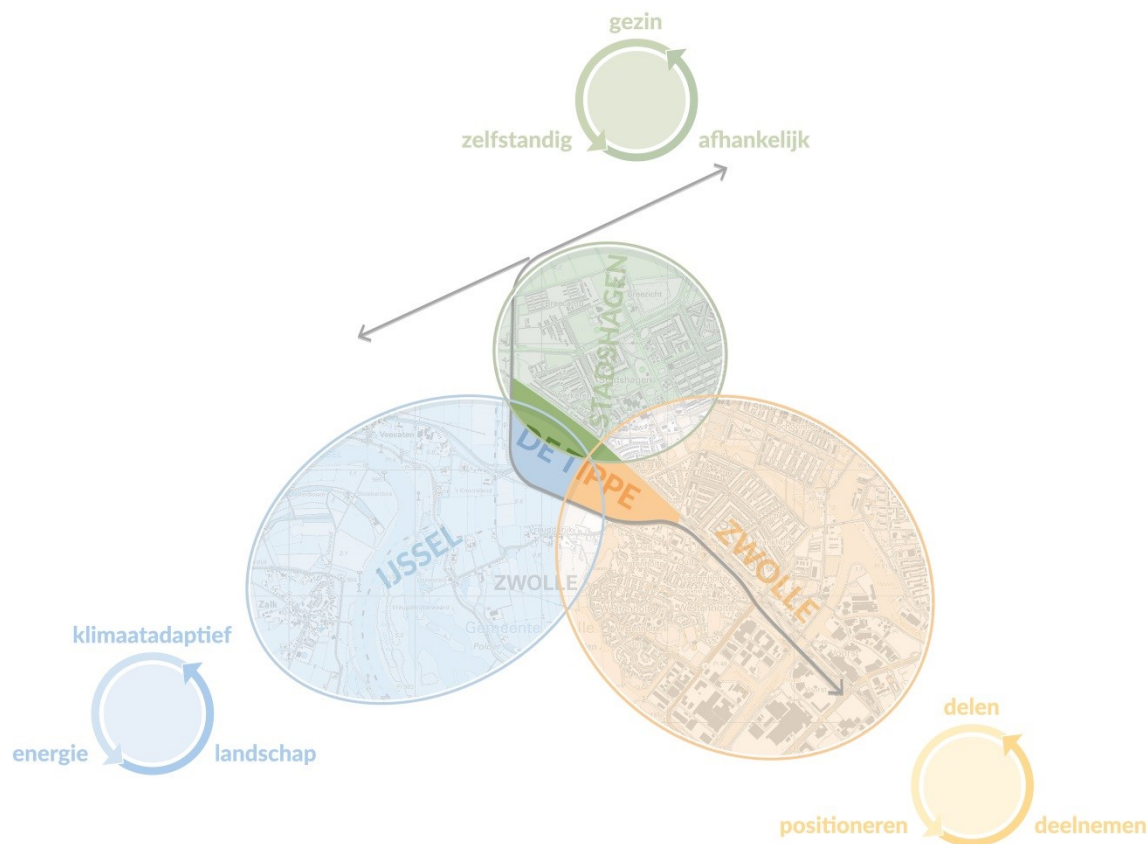
3

Ambities

De Tippe kan een aantrekkelijke woonomgeving worden voor een brede groep mensen in diverse fasen van het leven met een grote diversiteit aan leefstijlen. De demografische ontwikkelingen in Zwolle laten ook zien dat er naast ruimte voor 'traditionele' gezinnen ook steeds meer ruimte nodig is voor eenpersoonshuishoudens, starters, (actieve) ouderen en huishoudens met wisselende samenstelling. Daarnaast kan De Tippe zowel aansluiting vinden bij de doelgroepen uit Stadshagen als uit Westenholte.

Naast fijn wonen hoort ook fijn werken. Veel mensen werken graag in of nabij de eigen woonomgeving. De kwaliteit van de directe leefomgeving wordt dan ook steeds belangrijker in de zoektocht naar een nieuwe woonomgeving. Dit biedt kansen om in De Tippe een woon- en leefmilieu te realiseren waarbij een diversiteit aan voorzieningen en activiteiten de aantrekkingskracht van de wijk voor de diverse doelgroepen kan vergroten. De aanwezigheid van het station (met goede bereikbaarheid naar de stad en elders) biedt de mogelijkheid om een bovenwijkse voorziening te realiseren die ook mensen van buiten Stadshagen weten te trekken waardoor De Tippe (en Stadshagen als geheel) een meer bruisend en volwaardig onderdeel wordt van Zwolle. Zo wordt Stadshagen ook op basis van het aanwezige programma sterker verbonden met de stad.

Stadshagen is ontstaan als nieuwbouwlocatie aan de 'overzijde' van het Zwarte Water, in de Mastenbroekerpolder. De groei van Stadshagen heeft ertoe geleid dat het stadsdeel zich verankerd heeft in de polder. Met de ontwikkeling van De Tippe zal Stadshagen zich ook sterker verbinden aan Westenholte en (daarmee) aan het rivierenlandschap van de IJssel. Dit (ten opzichte van de Mastenbroekerpolder) kleinschaligere landschap biedt uitgelezen kansen om te recreëren en te genieten van het landschap langs de oevers van de IJssel. De dijkverlegging bij de Vreugerijkerwaard in het kader van Ruimte voor de Rivier heeft de dynamiek en de aantrekkingskracht van het landschap verder verstrekt. Wonen in De Tippe betekent wonen in de nabijheid van dit rivierenlandschap. De Tippe kan de toegangspoort worden vanuit Stadshagen naar dit fantastische landschap. Om de recreatieve waarden van het IJssellandschap te kunnen borgen bij een toenemend recreatief gebruik is het van belang na te denken over het vergroten en differentiëren van de gebruiksmogelijkheden van het gebied.



Invloedssferen De Tippe

Ontwikkelplan De Tippe

Het Ontwikkelplan voor De Tippe verbeeldt de ambities in woord en beeld en beschrijft de gezamenlijke onderschreven basiskwaliteiten en toetsingscriteria voor de verdere planvorming. Dit vormt de basis voor een flexibele uitwerking waarbij kan worden ingespeeld op veranderingen in de samenleving en de woningmarkt. Het uiteindelijke Ontwikkelplan dient als raamwerk voor de verschillende mogelijkheden van planvorming in tijd en per deelgebied. Het Ontwikkelplan fungeert daarbij als gemeenschappelijk vertrekpunt. De fasering in de tijd en de mogelijk veranderende omstandigheden kunnen zich vertalen in de uitwerking van de verschillende deelgebieden zonder afbreuk te doen aan de onderlinge samenhang en het kwaliteitsniveau.

3.1

Duurzame leefomgeving

Zwolle heeft de ambitie om mee te doen in de kopgroep van steden als het gaat om klimaatadaptatie en duurzaamheid. Aanleiding hiervoor is het binnen de Zwolse samenleving groeiende besef dat het huidige gebruik van eindige grondstoffen leidt tot negatieve effecten, zoals klimaatverandering, milieuschade en een verlies aan biodiversiteit.

Met de toegenomen bewustwording over de impact van het menselijk handelen op het klimaat, groeit ook het besef dat we daadwerkelijk een positieve verandering teweeg kunnen brengen. Een verandering om te zorgen dat we binnen onze zogenoemde 'planetary boundaries' blijven. De stad als concentratiepunt van mensen en handelingen vormt de uitgelezen plek om de benodigde verandering in gang te zetten. Een verandering die moet leiden van de huidige 'take, make, waste' economie naar een hoogwaardige samenleving waarbij de principes van een circulaire economie leidend zijn voor ons handelen.

De belangrijkste kenmerken voor een circulaire economie zijn:

- Alle benodigde energie is afkomstig van hernieuwbare bronnen;
- Materialen en grondstoffen worden op zo'n manier toegepast dat ze continue hoogwaardig kunnen worden hergebruikt, zonder het milieu te belasten;
- Ecologische waarden worden erkend en versterkt;
- Bewust bijdragen aan cultuur en een inclusieve samenleving vormen uitgangspunt;
- Gezondheid en welbevinden van mensen (op korte en lange termijn) zijn leidend.

Voor de ontwikkeling van De Tippe betekent dit, dat abstracte en strategische doelen dienen te worden vertaald in concrete maatregelen en ruimtelijke interventies. Dit gaat niet vanzelf. Dit Koersdocument helpt met het formuleren van de ambities. In gezamenlijkheid zullen de ambities integraal worden gewogen op impact en gevraagde investering nu en in de nabije toekomst, met haalbaarheid als een belangrijke voorwaarde. Bewust zijn van het gegeven dat juist nieuwbouw veel meer flexibiliteit en lagere kosten voor duurzaam ontwerp biedt dan achteraf bij verbouwingen of bij renovatie van bestaande bouw.

Om gezamenlijk tot een **duurzame leefomgeving** in De Tippe te komen zijn er vijf hoofdthema's geïdentificeerd: De Tippe wordt een:

1. *Klimaat Adaptieve wijk*
2. *Energie neutrale wijk*
3. *Circulaire wijk*
4. *Duurzaam bereikbare wijk*
5. *Sociaal inclusieve wijk*

Deze vijf ambities zijn de hoofdthema's waar op gefocust wordt. Daarnaast zijn ook thema's als natuurinclusiviteit en gezonde stad belangrijk. De manier van ontwerpen resulteert erin dat ook deze thema's tot uitdrukking komen in De Tippe.

Dit Koersdocument is een gezamenlijk product van de gemeente en bouwclaimpartners. Ambities op het gebied klimaat en energie/gasloos is voor de gemeente en partners al het nieuwe normaal. Samen onderzoeken we de verdergaande ambities op deze thema's én circulair, mobiliteit en inclusief. Het doel is om gezamenlijk met de betrokken bouwclaimpartners en de samenleving integraal invulling te geven aan de wijze waarop deze thema's zichtbaar dan wel meetbaar positief bijdragen aan een duurzame leefomgeving in De Tippe. Hierbij zoeken we de balans tussen ambities, kwaliteit, betaalbaarheid en snelheid. Afhankelijk van de ligging binnen de Tippe is de keuze voor excelleren op één of enkele ambities. Zo ligt het voor de hand om in de directe omgeving van het station en de voorzieningen extra aandacht te besteden aan mobiliteit en het vastgoed projectmatig te realiseren.

3.1.1

De Tippe: Klimaat Adaptieve wijk

Het klimaat verandert en er moet rekening worden gehouden met grotere weer-extremen. Daarom is klimaatadaptie een leidend principe bij het ontwerp en de inrichting van De Tippe. Uitgangspunt is dat De Tippe bestand is tegen de te verwachten extreme plensbuien, maar ook tegen hittegolven en perioden van droogte zoals in de zomer van 2018. De hiervoor te realiseren blauw-groene structuren dragen tevens positief bij aan de ruimtelijke kwaliteit en het leefklimaat in De Tippe.

Bij nieuwe ontwikkelingen in Zwolle wordt al rekening gehouden met plensbuien met een kans op voorkomen van 1 maal per 250 jaar (T=250). Dat is in Zwolle de nieuwe normaal. Deze buien moeten in het watersysteem, de openbare ruimte en op

Datum 3 april 2019
Ons kenmerk Koersdocument De Tippe

kavelniveau kunnen worden verwerkt zonder dat dit tot wateroverlast en/of schade leidt. Een bui is T=250 wordt gedefinieerd als 79 mm in 1 uur (korte bui) of 120 mm in 36 uur (lange bui).

De klimaatscenario's schetsen een aanzienlijk toename in zowel het aantal als de duur van hittegolven. Hitegolven kunnen leiden tot hittestress. Dat geeft een direct gezondheidsrisico voor kwetsbare groepen, verstoorde nachtrust en vermoeidheid. De ambitie is om met het stedenbouwkundig ontwerp, de architectonische uitwerking van de woningen en de inrichting van de openbare ruimte hittestress zoveel mogelijk te reduceren. Maatregelen op gebouwniveau, een robuuste groenblauwe structuur, beschaduwning en windwerking helpen om de hittestress te beperken.

Bufferen van (overtollig) regenwater in groen-blauwe structuren, in de bodem en in waterpartijen zorgen voor een waterrobuuste inrichting en het beperken van hittestress. Het maakt een gebied tevens beter bestand tegen perioden van droogte. Bij de soortkeuze van beplanting dient tevens rekening te worden gehouden met soorten die goed bestand zijn tegen warmte en droogte.

3.1.2 De Tippe: Energieneutrale wijk

Zwolle wil in 2050 een volledig energieneutrale stad zijn. Dat betekent dat alle energie die in Zwolle wordt gebruikt ook lokaal duurzaam wordt opgewekt. Daarbij wordt naast de bebouwde omgeving ook rekening gehouden met mobiliteit. Energieneutraal is een enorme energietransitie-opgave, met name voor bestaand stedelijk gebied, maar ook voor nieuw te realiseren gebieden. Uitgangspunt is dat nieuw stedelijk gebied vanaf het begin energieneutraal wordt gerealiseerd. Dit vraagt veel van de architectuur, de isolatiewaarden, techniekeuze en opwek met zonnepanelen op de eigen kavel.

Voor nieuwbouw in De Tippe is het minimale ambitieniveau een energieprestatie-coëfficiënt (EPC) van 0. Dat betekent dat alle energie die nodig is voor verwarmen, koelen en ventileren van de woning (is woninggebonden energie) op eigen kavel en/of binnen de plangrenzen van De Tippe wordt opgewekt. De EPC-systematiek wordt per 2020 vervangen door de BENG-eisen. Omdat de BENG-eisen energetisch minder streng zijn, wordt voor De Tippe uitgegaan van minimaal EPC 0.

Met EPC 0 zijn de woningen in De Tippe nog niet volledig energieneutraal. Daarvoor moet ook alle energie die gebruikt wordt voor huishoudelijke apparaten en elektronica (is gebruikgebonden energie) op de eigen kavel of binnen het plangebied van De Tippe duurzaam worden opgewekt. Dit wordt Nul-op-de-meter (NOM) genoemd, omdat over het jaar heen net zoveel energie duurzaam wordt opgewekt als dat in de woning wordt gebruikt. Dit vraagt onder andere om een optimale oriëntatie van de woning op de zon en op maximalisatie van het beschikbare dakoppervlak. NOM is de verdergaande ambitie voor De Tippe.

Voor een volledig energieneutraal De Tippe op gebiedsniveau dient naast de woningen ook gekeken te worden naar het energiegebruik in de openbare ruimte en de stroom die wordt gebruikt voor het laden van elektrische auto's in De Tippe (aan huis of in de openbare ruimte). De ambitie is dat de gemeente Zwolle met zonnepanelen binnen De Tippe voldoende energie opwekt om het stroomverbruik in de openbare ruimte (openbare verlichting en rioolgemalen) af te dekken.

Voor elektrische auto's moet rekening worden gehouden dat op termijn gemiddeld per huishouden voor ca. 10.000 km per jaar in De Tippe (aan huis of in de openbare ruimte) wordt geladen. Dit komt overeen met een stroomverbruik van 1.500-2.000 kWh per huishouden per jaar. Uitgedrukt in zonnepanelen zijn dat 6 – 8 panelen per woning extra.

De hoogste ambitie is dat ook deze stroom, op termijn, binnen De Tippe duurzaam wordt opgewekt. Alleen dan is De Tippe op gebiedsniveau volledig energieneutraal. Opgemerkt moet worden dat op dit moment nog onzeker is hoe de mobiliteit van de toekomst eruit ziet. Is deze vooral elektrisch of neemt ook waterstof een grote vlucht? En met welke snelheid worden auto's met een brandstofmotor uitgefaseerd?

De keuze voor de wijze van verwarming (en koeling) van woningen is een belangrijke factor in het te realiseren energiesysteem in De Tippe. Bij grootschalig toepassen van individuele warmtepompen is de elektriciteitsvraag van woningen bijzonder groot. In die situatie is de kans groot dat er onvoldoende dakoppervlak is om alle gevraagde stroom met zonnepanelen op te wekken. Als ook de stroom voor elektrisch vervoer wordt meegenomen is binnen De Tippe er zeker onvoldoende mogelijkheid om voldoende duurzame elektriciteit op te wekken. Dit kan worden ondervangen door het toepassen van collectieve warmtevoorzieningen. Daarbij kan gebruik gemaakt worden van warmte (en koude) uit de bodem of water en kan warmte seizoengericht worden opgeslagen in de bodem. Bij gebruik van collectieve warmtesystemen is de elektriciteitsvraag substantieel kleiner. Bij de collectieve warmtesystemen is de wijze van organiseren, het eigenaarschap en de kostenverdeling een onderwerp dat om een goede uitwerking vraagt.

Het energiesysteem van de toekomst vraagt tevens over het slim sturen van energiestromen en opslag. Bij de uitwerking wordt gezamenlijk verkend wat de mogelijkheden zijn voor het toepassen van een smart grid, voor het onderling uitwisselen van energie en opslag van energie.

3.1.3

De Tippe: Circulaire wijk

De ambitie in De Tippe is kringlopen van grondstoffen te sluiten. Het actief inzetten op het toepassen van hergebruikte materialen en de terugwinbaarheid van grondstoffen en energie zal de ecologische voetafdruk van de toekomstige bewoners van De Tippe drastisch verkleinen. Tevens zal een belangrijke bijdrage worden geleverd aan het verder inrichten van een 'circulaire economie'.

- Afval wordt gezien als een grondstof
- Nutriënten in het afvalwater worden efficiënt en bruikbaar teruggewonnen
- Materialen en producten krijgen een tweede levenscyclus en gebouwen worden dusdanig geconstrueerd dat vele onderdelen hoogwaardig hergebruikt kunnen worden.

De circulaire wijk staat nog in de kinderschoenen. Gezamenlijk wordt verkend welke mogelijkheden er zijn voor De Tippe. Daarbij wordt gekeken naar zowel maatregelen op gebiedsniveau als naar maatregelen op gebouwniveau. Bij voorkeur worden circulaire oplossingen gecombineerd met oplossingen en keuzes op andere terreinen.

3.1.4

De Tippe: Duurzaam mobiliteitswijk

Technologische ontwikkelingen en veranderende samenstelling van huishoudens leiden tot een veranderende mobiliteitsvraag en een veranderend aanbod. Tegen de achtergrond van deze trends wordt naar mobiliteit in De Tippe gekeken. Tijdens de ontwerp- en realisatiefase is sprake van een transitiefase. Planvorming is daarom toekomstgericht en tegelijk adaptief zodat ingespeeld kan worden op de realiteit die gaandeweg de jaren ontstaat.

De koers voor mobiliteit ziet er toegespitst op De Tippe als volgt uit.

- De fiets is bij uitstek het vervoersmiddel. Werk, scholen en voorzieningen binnen Zwolle liggen allemaal op fietsafstand. De Tippe takt aan op het kwalitatief

hoogstaande fietsnetwerk van stad en haar omgeving. Fietsen is duurzaam en gezond. Fietsen geeft geen geluids,- stank,- en trillingshinder. De Tippe krijgt daarom een herkenbare, samenhangende fietsstructuur met directe verbindingen waarover het comfortabel en veilig fietsen is. Ook wordt ingezet op goede fietsparkeerfaciliteiten, zowel bij woningen als ook bij de overige bestemmingen.

- De wijk wordt voorbereid op een samenleving waarin mobiliteit veel meer dan nu een samenspel is tussen aanbieders van vervoersmiddelen en de afnemer. Aanbieders kunnen marktpartijen zijn, maar ook burens of een collectieve samenwerking. Elektrische deelauto's en deelfietsen hebben hun entree gemaakt. Er wordt samenwerking met de markt gezocht om het delen van vervoersmiddelen te faciliteren en te stimuleren. Zoals bijvoorbeeld door de opzet van mobiliteitshubs, waarin op de doelgroep afgestemde transportvormen gebundeld aangeboden kunnen worden. Dit biedt keuzevrijheid aan vervoersmiddelen voor de gebruiker. Deelgebruik van vervoersmiddelen past goed bij een inclusieve wijk en versterkt de verbinding tussen mensen.
- De Tippe wordt een woonwijk waar een sfeer heerst van prettig verblijven en samen leven. De auto is niet vanzelfsprekend leidend in de inrichting van de openbare ruimte. De plaats die de auto krijgt is, nog meer dan voorheen, afgewogen ten opzichte van andere ambities en vervoersmiddelen. Dit draagt bij aan de leefbaarheid, veiligheid en inclusiviteit van de buurten waardoor de verblijfskwaliteit een impuls krijgt. Dit kan bijvoorbeeld resulteren in parkeren op afstand van de woning of zelfs in autovrije buurten. De parkeercapaciteit en de verschijningsvorm zijn belangrijke factoren die bij de uitwerking van de wijk integraal worden gewogen. Daarbij hoort ook de uitdaging om adaptiviteit in openbare ruimte te creëren: zijn functies uitwisselbaar?
- Het gebruik van een elektrische auto (incl. waterstof) is de nieuwe normaal. De benodigde infrastructuur, zoals laadpalen, wordt afgestemd op de behoefte van de gebruiker en zijn integraal onderdeel van de ruimtelijke opgave. Ook een eventuele toepassing van geparkeerde auto's als smartgrid als onderdeel van het energiesysteem van de wijk past goed bij De Tippe. Deze ontwikkeling ligt primair bij de markt.
- Het treinstation Stadshagen verbindt De Tippe per trein met heel Nederland. In het pallet aan beschikbare vervoerswijzen biedt dit een extra keuze ten opzichte van andere wijken in Zwolle. Doelgroepen die veel gebruik maken van openbaar vervoer krijgen een plek in de omgeving van het station. De bereikbaarheid van het station voor voetgangers en fietsers wordt geborgd door logische, directe en (sociaal) veilige verbindingen tussen het station en de buurten.
- Busvervoer vormt binnen de stad de basis van het openbaar vervoer. Het huidige aanbod voor De Tippe bestaat uit de haltes aan de provinciale weg. Het creëren van een busroute in de wijk zelf is een opgave waarvan de mogelijkheden in overleg met de provincie Overijssel (concessieverlener) worden onderzocht.

3.1.5

De Tippe: Sociaal inclusieve wijk

Bouwen aan een betrokken gemeenschap vormt de basis van samenleven.

Vanzelfsprekend worden in De Tippe woningen gerealiseerd voor verschillende doelgroepen in alle prijssegmenten. Naast het kunnen aanbieden van woonruimte aan woningzoekenden, wordt er actief gestuurd op bouwen aan een sociale gemeenschap. Een gemeenschap die divers is en waar iedereen in kan participeren.

Om dit te bewerkstelligen wordt er nagedacht over het actiever betrekken van een bredere groep van belangstellenden bij planvorming van De Tippe. Hiervoor wordt in het planvormingsproces ruimte gereserveerd voor co-creatie. Met als doel om een meer locatie specifieke woon-leef omgeving te creëren. Een omgeving die direct aansluit op de lokaal (met betrokkenen) geïdentificeerde oplossingen.

- Cultuur en samenleving worden gestimuleerd door een diverse mix aan menselijke activiteiten
- Ruimte voor ontmoeting in openbare en gebouwde omgeving
- Woningen voor iedereen

4 Ruimtelijke structuur

4.1 Plangebied

De Tippe is het gebied aan de westzijde van bestaand Stadshagen, ingeklemd tussen de spoorlijn Zwolle-Kampen en de Hasselterweg (N331). Het plangebied heeft een oppervlak van circa 63 ha.

4.2 Analyse



Verkeersstromen en geluidszone De Tippe

De ontwikkelingsmogelijkheden langs de Hasselterweg (N331)

De ontwikkeling van Stadshagen wordt sterk bepaald door het tracé van de Hasselterweg (N331) is niet alleen de ontsluiting van Stadshagen, maar heeft ook een belangrijke regionale functie. De weg is zorgvuldig ingepast in het landschap. Naast de fysieke en akoestische belemmering biedt de directe ligging aan de Hasselterweg ook ontwikkelingsmogelijkheden. In het Masterplan Stadshagen II uit 2006 is de Hasselterweg opgedeeld in 4 ruimtelijke karakteristieken, die de overgang van stad

naar polder en de relatie met de ruimtelijke karakteristiek van Stadshagen en Westenholte tonen.



Deel A: akoestisch landschap rondom Westenholte, landschappelijk uitwerking van geluidsvoorzieningen en 3 ruimtelijke accenten (fietsbrug Westenholte, entree Westenholte oostzijde en zuidkant van De Tippe);

Deel B: 'parkway' tussen de Zalkerdijk en De Tippe, groen vizier en ecologisch verbinding vanuit De Tippe met de IJsseldelta met mogelijk enkele bebouwingsaccenten;

Deel C: Scholtensteeg, de Hasselterweg ingesloten tussen geluidswallen, accent entree noordelijke wijkontsluiting Stadshagen, spoorviaduct en presentatie van bedrijven aan de Scholtensteeg door of boven de geluidswal.

Landschappelijke vizier met zicht op Mastenbroeker Polder;

Deel D: Milligersteeg, rechte lijn evenwijdig aan de Mastenbroeker Polder, zicht op de Mastenbroeker Polder, woningen Breecamp achter de geluidswal, tunnel onder de Oude Weteringzone en woningen Breezicht met accenten en zichtpunten naar de Mastenbroeker Polder op de geluidswal. Een bijzonder ruimtelijk element is de aansluiting op het bestaande wegviaduct en de ligging langs de Milligerplas. Het woningbouwaccent en het zicht over de Milligerplas bepalen het beeld van de entree van Stadshagen en Zwolle.

4.3 Ruimtelijke agenda van De Tippe

Op basis van de analyse en de ambities is de 'Ruimtelijke agenda voor De Tippe' opgesteld. Deze ruimtelijke agenda geeft richting aan de ruimtelijke opgaves voor De Tippe op verschillende schaalniveaus. De agenda bevat elementen die structuurvormend bijdragen aan het verbinden (visueel en fysiek) van betekenisvolle plekken als mede ruimte reserveren voor ruimteclaims voorkomend uit de gestelde ambities.

Datum 3 april 2019
Ons kenmerk Koersdocument De Tippe

De ruimtelijke agenda bestaat uit:

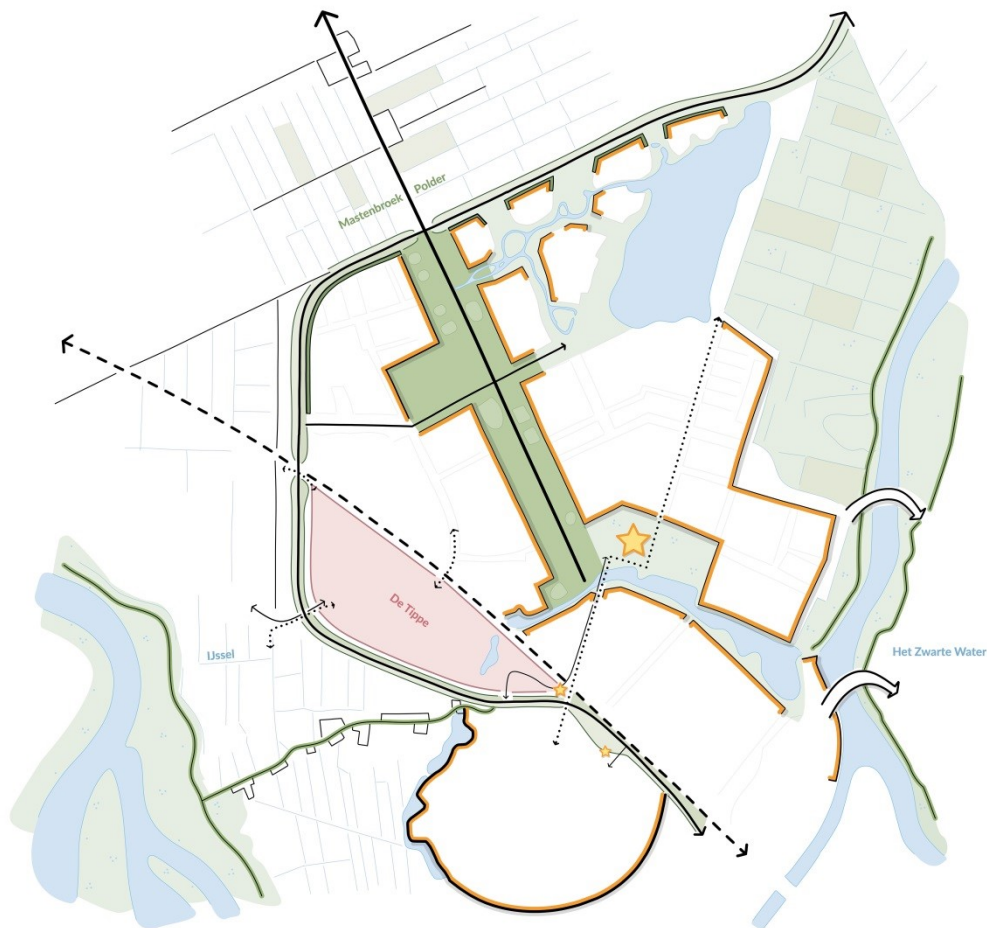
- Stads genoeg voor de stad-verlatende doelgroep;
- Verbonden met het landschap van de IJssel;
- Visueel verweven met Stadshagen en Westenholte;
- Klimaat adaptieve groen-blauw structuur;
- Sociaal verankerd met Westenholte en Stadshagen;
- Verlenging van de strategische zone van Stadshagen en Westenholte;
- Duurzame mobiliteit stimulerend;
- Landschappelijke en recreatieve waarden creëren in akoestisch gevoelige zones;
- Langzaam verkeernetwerk als ruimtelijke en programmatische verbindende route door de wijk;
- Ruimte voor verwondering (in architectuur, kunst en kleur);
- Energie gevend (in KWh en mentaal).

4.4

Ruimtelijke hoofdstructuur / Essentiekaart

De positie tussen stad en polder bepaalt het unieke karakter van Stadshagen: enerzijds sterke functionele relaties met het 'stadse', anderzijds directe oriëntaties op de agrarische en natuurlijke landschappen. Dit maakt de wijk Stadshagen tot een bijzondere locatie met een direct contact met het landschap en de Hasselterweg. De drie flanken van Stadshagen worden bepaald door de Mastenbroekerpolder aan de noordzijde, de IJsseldelta aan de westzijde en het Zwarte Water aan de oostzijde. Stadshagen is verweven met deze landschappelijk kwaliteiten door een directe ruimtelijke relatie met het landschap vorm te geven. Het Rietpark en Stadsbroek geven de rand naar het Zwarte Water vorm en de opzet van de Oude Weteringzone verbindt Stadshagen met de Mastenbroekerpolder.

Mede door de aanleg van de Belvédèretunnel en het nieuwe treinstation vormt de zuidpunt van De Tippe de schakel met het stedelijk netwerk. Daarnaast heeft De Tippe een directe relatie met de aangrenzende wijk Westenholte. Deze centrale positie van de zuidpunt is aanleiding voor de ontwikkeling van een opzet met menging van (concentraties van) stedelijke voorzieningen en wonen.



Structuurbeeld Stadshagen - De Tippe

De Tippe

De Tippe wordt ingesloten door de Hasselterweg en de Kamperspoorlijn en heeft hierdoor een enigszins geïsoleerde ligging. Enerzijds de barrière van de Hasselterweg tussen Westenholte en de IJsseldelta. Anderzijds de spoorzone, welke de relatie met de aangrenzende buurten van Stadshagen belemmert. Juist deze randen lenen zich voor een multifunctionele opzet. Uitgangspunt is om zoveel mogelijk ruimtelijke en fysieke verbindingen te realiseren tussen Stadshagen, Westenholte en de IJsseldelta. De zuidpunt van De Tippe presenteert het stedelijk karakter van de buurt langs de Hasselterweg en aan het station. Een aantal markante woningbouwaccenten versterkt dit beeld en vormt de schakel met de schaal en beleving van de IJsseldelta. Langs de Kamperspoorlijn wordt de bebouwing deels georiënteerd op de buurt Werkeren en kan de spoorzone ingericht worden als een lineair (energie)park in aansluiting op de maat en schaal van de aangrenzende woonbuurten.

Aan de zuidkant van De Tippe worden Westenholte en Stadshagen met elkaar verbonden. Dit gebied is door de ligging aan de Hasselterweg, de aanleg van de Belvédèretunnel en het nieuwe treinstation en het stedelijke fietsnetwerk, perfect ontsloten en leent zich voor een gemengd stedelijk programma met bovenwijkse voorzieningen. Daarnaast wordt het gebied doorkruist door de Strategische Zone; vanaf het centrum van Westenholte tot aan de Milligerplas liggen er telkens op maat en schaal van de plek toegesneden voorzieningen. De zuidkant van De Tippe, de locatie aan de Hasselterweg en het spoor, leent zich tevens voor een ruimtelijk en architectonisch accent, ook in hoogte. Juist op deze plek kan Stadshagen aansluiten op het stedelijk netwerk van Zwolle.

Het middengebied geeft invulling aan de ruimtelijk en ecologische verbinding met de IJsseldelta; het continueren van het rietpark (Zwarte Water) via De Tippe, Zalkerdijk tot aan de IJssel. Uitgangspunt vormt een landschappelijk onderlegger als basis voor de kwaliteit van het woongebied. Een compacte opzet van de private ruimte en woonstraten wordt afgewisseld door royale lanen en singels.

Het noordelijk deel van De Tippe ligt op grotere afstand van het centrum van Stadshagen en Zwolle, maar heeft juist directe (fiets)verbindingen met de omliggende buurten en het landschap. De ligging van de verschillende deelgebieden binnen het te ontwikkelen raamwerk is de basis voor een samenhangende landschappelijke en architectonische uitwerking per deelgebied met een grote variatie in dichtheid alsook in de ontwikkelstrategie.

4.5

Voorzieningen in De Tippe

Voorzieningen dragen bij aan de leefbaarheid van een buurt en brengen reuring in de beoogde gevarieerde buurt die De Tippe moet worden. Bij de start van de ontwikkeling van Stadshagen is de Strategische zone opgezet. Deze vormt een belangrijke spil in de ontwikkeling van Stadshagen voor bijzondere, tijdelijke en onverwachte voorzieningen. Langs deze zone bevinden zich de belangrijkste wijkvoorzieningen. De kwaliteit van deze zone wordt verder ontwikkeld en doorgezet in noordelijke en zuidelijke richting. De noordelijke richting wordt vooral bepaald door de ontwikkeling van de westelijke oever van de Milligerplas. De zuidelijke richting verbindt Stadshagen, via De Tippe, met het Petuniaplein in Westenholte. Langs deze zone worden wijkvoorzieningen met een bovenwijkse betekenis ontwikkeld en is ruimte voor toekomstige initiatieven. De ontwikkeling van deze lijn maakt het mogelijk het voorzieningenniveau voor Westenholte te versterken en verbindt Westenholte fysiek en functioneel direct met Stadshagen.

In De Tippe is net zoals in heel Stadshagen aandacht voor voorzieningen op drie niveaus:

1. Voorzieningen die gewenst zijn voor de toekomstige bewoners van De Tippe (bijvoorbeeld een basisschool).
2. Voorzieningen die nog gewenst zijn in Stadshagen en kunnen landen in De Tippe (bijvoorbeeld een sportvoorziening).
3. Voorzieningen die Stadshagen verbinden met de stad of regio en van Stadshagen een volwaardig stadsdeel van Zwolle maken doordat de voorziening een reden geeft om Stadshagen te bezoeken (bijvoorbeeld vrijetijdsvoorzieningen nabij het station).

Met circa 1.250 woningen is De Tippe ook van een dusdanige omvang dat kritisch gekeken moet worden naar de nabijheid van basisvoorzieningen zoals onderwijs en zorg. De behoefte naar deze basisvoorzieningen in De Tippe moet onderzocht worden. Ook kan De Tippe als één van de laatste ontwikkellocaties in Stadshagen ruimte bieden aan een voorziening voor de hele wijk. Deze voorzieningen dragen ook bij aan een

sterkere binding van De Tippe met de rest van Stadshagen omdat ze reden zijn voor een bezoek aan De Tippe. Op wijkniveau is nog vraag naar gymzaalcapaciteit en vrijetijdsvoorzieningen.

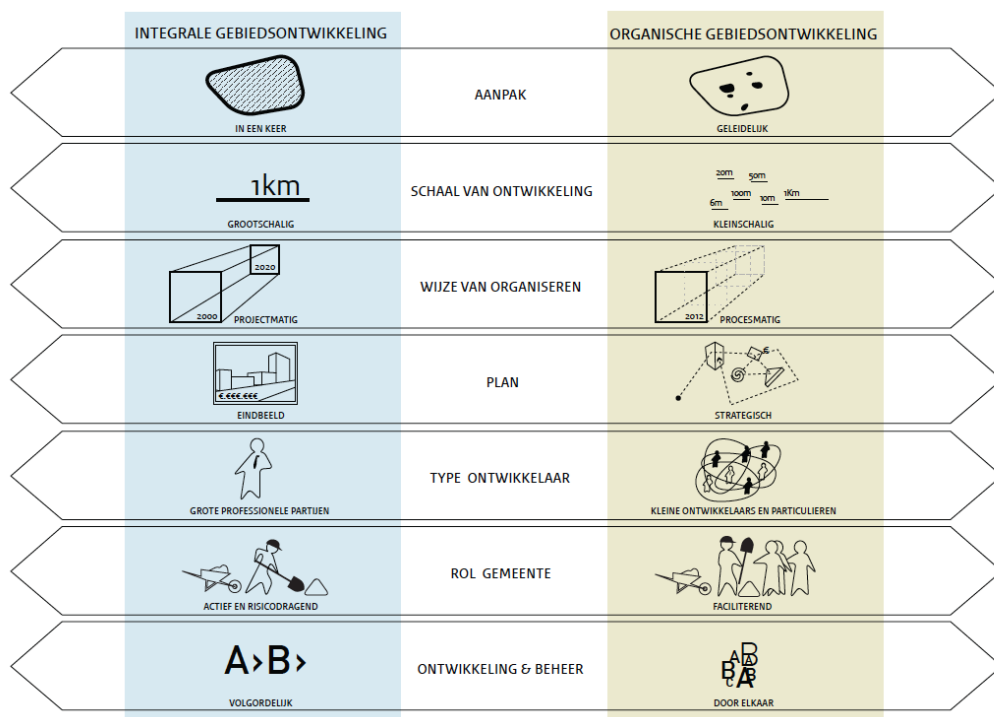
Tot slot kan in De Tippe de kans verzilverd worden om de wijk Stadshagen nadrukkelijk onderdeel te maken van de stad Zwolle. Dit door de realisatie van een bovenwijkse voorziening. De infrastructuur biedt hier kansen toe met het station en de directe ontsluiting op de rondweg. Voor een bovenwijkse voorziening kan gedacht worden aan een middelbare school of een grotere vrijetijdsvoorziening.

Het programma aan voorzieningen werken we in de volgende fase (Ontwikkelplan) verder uit.

4.6

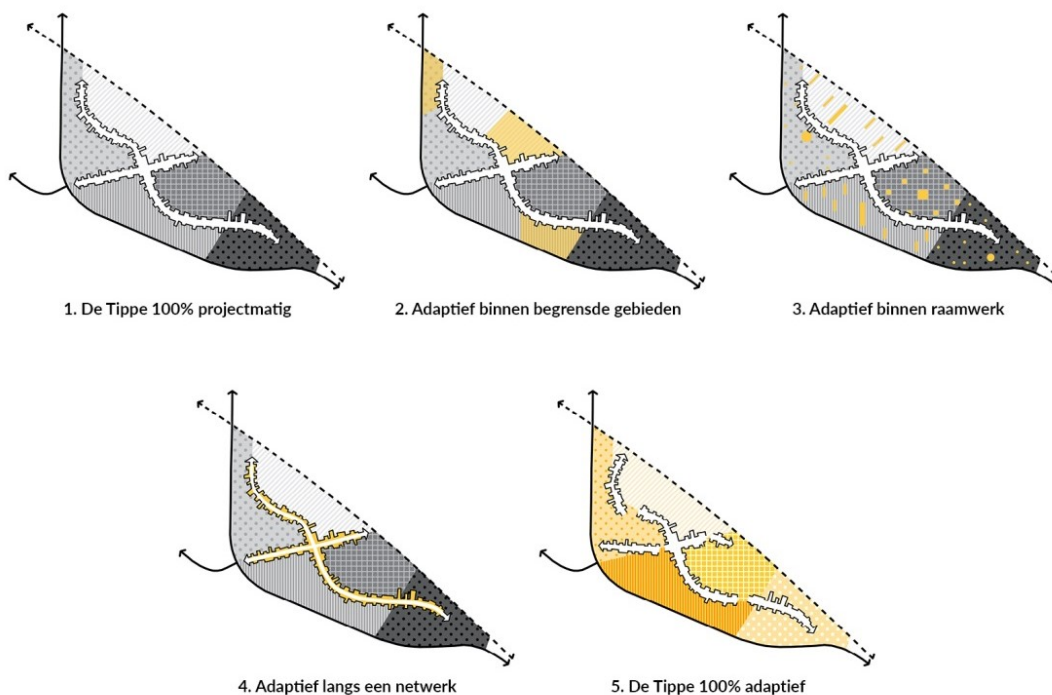
Ontwikkelplan

Voor De Tippe is een afweging gemaakt tussen projectmatig en adaptief/organisch ontwikkelen van het gebied.



Bron: De spontane stad van Urhahn

Hierbij zijn vijf scenario's verkend variërend van 100% projectmatig tot 100% adaptief.



Voor De Tippe wordt een mengvorm van de scenario's 2, 3 en 4 verder uitgewerkt waarbij er ruimte is voor adaptieve ontwikkelingen in het gehele gebied van De Tippe.

Geen dichtgetimmerd plan, wel een stedenbouwkundige visie

Als inspiratiebron geldt 'Burning Man': een herkenbare hoofdstructuur met ruimte voor initiatieven in deelgebieden. Dit concept vertaald naar De Tippe resulteert in een Ontwikkelplan dat de stedenbouwkundige visie omschrijft, die aan de ene kant houvast biedt bij de ontwikkeling, maar aan de andere kant zo flexibel is dat kan worden ingespeeld op technologische ontwikkelingen en veranderende behoefte van de samenleving.



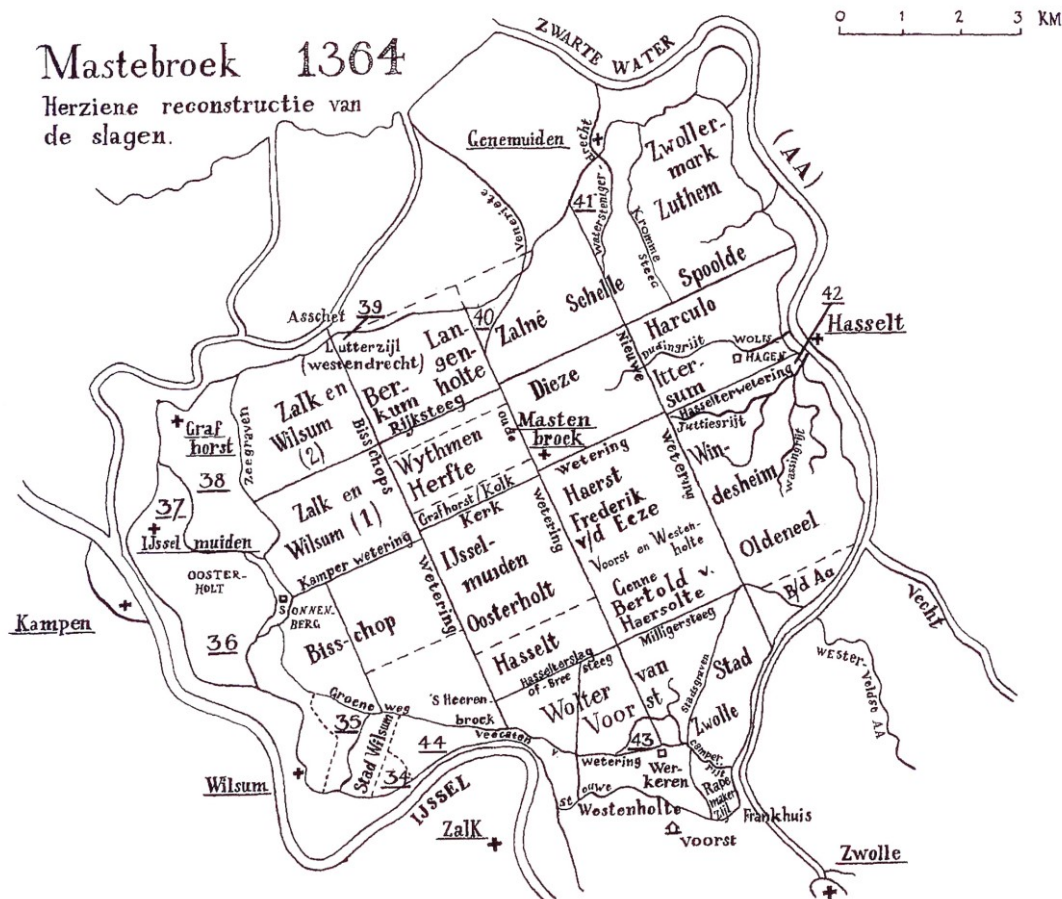
Burning Man

Datum

3 april 2019

Ons kenmerk

Koersdocument De Tippe



De landschappelijke hoofdstructuur van de Mastenbroekerpolder

Deze denkrichting voor de uitwerking in het Ontwikkelplan heeft ook overeenkomsten met de ontstaansgeschiedenis van de Mastenbroekerpolder. Beiden zijn inspiratiebron voor de eerste aanzet naar een ruimtelijke structuur voor De Tippe. In het verleden is voor De Tippe vaak een meer naar binnen gerichte ontwikkeling getekend. Anno nu toont de eerste structuurschets een meer open uitwerking, waarbij De Tippe is opgedeeld in twee gebieden met verbindingen op alle schaalniveaus met de omgeving en het IJssellandschap.

De twee gebieden hebben elk een eigen herkenbare ruimtelijke hoofdstructuur met de mogelijkheid op verschillende wijze invulling te geven aan zowel de ambities als het programma.

Het zuidelijk gebied heeft een meer stedelijke opzet van radialen gericht op de voorzieningen rondom de nieuwe entree van Stadshagen via de Belvédèretunnel. Vanaf de zuidpunt liggen tevens alle fietsverbindingen richting het centrum van Stadshagen, Westenholte en de binnenstad. In aanvulling op het bestaande fietsnetwerk wordt de mogelijkheid onderzocht een nieuwe fietsverbinding met Westenholte te realiseren. Een verbinding die de sociaal-maatschappelijke relatie met Westenholte kan versterken, maar ook de ruimtelijke relatie tussen De Tippe, via de Zalkerdijk, met de IJssel.

Datum

3 april 2019

Ons kenmerk

Koersdocument De Tippe

Het noordelijk deel is geïnspireerd op de historische verkaveling van de Mastenbroekerpolder. Een landschappelijke hoofdstructuur als drager voor een grote diversiteit aan woningbouwontwikkelingen, die gerealiseerd kunnen worden zowel via projectmatige bouw als co-creatie. Door de eigenwijze verkavelingsrichting ontstaan aan de randen overgangen naar de bestaande omgeving met een grote variatie aan landschap en verkavelingstypologieën. Een rand die niet enkel bepaald wordt door de omliggende Hasselterweg en het aangrenzende spoor, maar vooral vorm geeft aan een samenhangend kwalitatief woon- en parklandschap. De spoordijk kan worden benut voor zonnepanelen en de geluidswallen van de Hasselterweg worden onderdeel van een toegankelijk dijkpark met centraal tussen de twee gebieden een locatie voor een bijzondere wijkvoorziening. Een plek die ruimte biedt voor allerlei initiatieven vanuit de wijk en de directe omgeving, zoals een stadsboerderij en stadslandbouw.



Structuurschets voor De Tippe

5 Woonmilieu en doelgroepen

Vanuit de kernwaarden van De Tippe is nagedacht over een herkenbare identiteit en profilering van De Tippe.. De duidelijke begrenzing en geplande fasering van het plan vormen de basis voor het typeren van De Tippe. Binnen de onderscheiden ruimtelijke eenheden van De Tippe is er veel ruimte voor variatie. Variatie in het woonmilieu en variatie in de woonvorm. Er is een grote vraag naar woningen, in alle soorten en categorieën. Zowel voor de gemiddeld wat grotere gezinshuishoudens (zo'n 70%) als kleine (1 en 2 personen) huishoudens (30%). Speciale aandacht gaat ook uit naar het in de wijk kunnen aanbieden van woningen geschikt voor zorg aan huis. Ook is er behoefte aan ruimte voor nieuwe woonconcepten en CPO/zelfbouw. De Tippe biedt kansen voor het faciliteren van deze initiatieven. Dit past goed bij de maatschappelijke ontwikkeling waarin meer aandacht is voor innovatieve woonvormen.

5.1 Opgave wonen en zorg

Steeds meer mensen blijven zelfstandig wonen, ook als ze zorg nodig hebben. Het feit dat steeds meer mensen op hogere leeftijd zelfstandig blijven wonen, stelt eisen aan de beschikbaarheid en kwaliteit van woningen in Zwolle en de aansluiting van wonen met zorg en welzijn. In 2017 is in opdracht van de gemeente Zwolle, deltaWonen, Openbaar Belang, SWZ en partners WWZ038 een woningmarktanalyse uitgevoerd door Companen/HHM. In dit onderzoek is aan de hand van een aantal indicatoren de (mogelijke) toekomstige vraag in beeld gebracht en is specifiek ingezoomd op wonen en zorg. Uit dit onderzoek blijkt dat naast de kwantitatieve vraag er met name sprake is van een kwaliteitsvraagstuk als het gaat om zorgbehoefte in combinatie met type huisvesting, geschiktheid bestaande woningen, omgevingsfactoren, etc. Om hier invulling aan te geven is een integrale aanpak nodig op het gebied van wonen, zorg en welzijn. Te denken valt aan de zorgdoelgroepen ouderen en mensen met een psychiatrische problematiek. De toenemende vergrijzing en ook ambulantisering van zorg betekent dat er een kwantitatieve opgave bestaat voor zorgdoelgroepen. Er zal een 'tandje' bijgezet moeten worden om de woonbehoefte van de groepen te kunnen realiseren. Een deel van deze opgave vertaalt zich naar de ontwikkeling van nieuwe wijken en buurten, zoals De Tippe. Hier kunnen kansen worden benut om invulling te geven aan de woonbehoefte van zorgdoelgroepen om ook doorstroming te genereren. Van belang is om te realiseren dat de kwantitatieve opgave hand in hand gaat met de kwalitatieve woonbehoefte. Een geschikte woning in de juiste omgeving met een goede balans van 'draagkracht en draaglast'. De opgave van woon-zorg laat zich daarom niet als een uniforme deken over de stad spreiden. De ontwikkelfase vraagt daarom om een zorgvuldig en 'slim' samenspel van het integreren van de woon-zorg behoefte in de totale opgave van de wijk.

Als het gaat om geschikte woningen kan aan de volgende typen en vormen worden gedacht:

- Levensloopbestendige woningen
- Seniorenwoningen
- Aangepaste woningen
- Bijzondere woonvormen: ruimte voor initiatief
- Woonomgeving (nabijheid van en bereikbaarheid ('obstakelvrij') van voorzieningen)

6

Financiën

Achtergrond grondexploitatie

De Tippe heeft de status van NIEGG (Niet In Exploitatie Genomen Gronden). Daarom is er nu nog geen vastgesteld financieel kader voorhanden waarbinnen de ontwikkeling van De Tippe dient plaats te vinden.

Een uitzondering hierop is de zuidpunt waar de infrastructuur, de school en nog nader te benoemen voorzieningen kunnen worden ontwikkeld. Voor dit plandeel is in 2016 een bestemmingsplan vastgesteld om de school te kunnen realiseren en is ook het financieel gevolg daarvan bepaald. Dat resultaat is nu onderdeel van de overall grondexploitatie van Stadshagen, maar wordt te zijner tijd verwerkt in de grondexploitatie voor De Tippe.

Mogelijk programma

De huidige werkhypothese is dat er in De Tippe circa 1.250 woningen worden gerealiseerd. De onderverdeling in prijscategorieën betreft 30% bereikbaar (20% sociale huur en 10% koop), 40% middenduur en 30% duur.

Het definitieve aantal woningen is afhankelijk van de stedenbouwkundige uitwerking, de verhouding projectmatig en adaptief/organisch inclusief nieuwe woonvormen, ruimtegebruik en de uiteindelijke verschijningsvorm. Bij het Ontwikkelplan wordt dit nader uitgewerkt.

Er wordt rekening gehouden met beperkte stapeling, vooral voor woningen te realiseren boven de voorzieningen in de zuidpunt om het gewenste gemengde milieu daar te realiseren.

Naast woningbouw wordt rekening gehouden met circa 5,0 hectare uitgeefbaar terrein ten behoeve van voorzieningen.

Financiële haalbaarheid

Het uitgangspunt is een positieve opbrengst / financieel haalbaar plan (grondexploitatie) met de gestelde ambities. Bij het Ontwikkelplan wordt een grondexploitatie opgesteld inclusief een financiële vertaling van de ambities en voor zover mogelijk ook inzichtelijk gemaakt wat elke ambitie 'kost'. Zo nodig met varianten en meerdere financiële perspectieven.

Claimhouders

Er zijn 1.051 woningen in de claims die moeten worden gerealiseerd in De Tippe. Met het woningaantal van circa 1.250 en de categorieverdeling 30/40/30 kunnen die claims worden gehonoreerd.

In het kader van de heroriëntatie (2013) is met de claimhouders afgesproken 1.100 woningen af te boeken. De bestaande samenwerkingsovereenkomsten zijn uitgebreid met addenda met de nieuwe woningaantallen en werkwijze. Als er meer dan 1.051 woningen worden gerealiseerd, dan zullen deze aanvullend te realiseren woningen door de gemeente naar evenredigheid worden toebedeeld aan de betrokken claimhouders (tot maximaal de omvang van de oorspronkelijke productierechten).

7 Proces

7.1 Flexibel: van Ambitie naar Fasegewijze realisatie

Met het vastleggen van de ambities en hoofdlijnen voor de ruimtelijke, economische, ecologische en sociale principes voor De Tippe is een eerste stap gezet in ontwikkeling van De Tippe. Echter de betrokken partijen onderkennen hierbij dat er in de komende periode gezamenlijk hard moet worden gewerkt om de ambities te kunnen vertalen in haalbare en betaalbare oplossingen.

Hierbij wordt onderkend dat een gefaseerde en flexibele planuitwerking bijdraagt aan het bereiken van de optimale balans tussen milieukwaliteit, ruimtelijke kwaliteit en economische kwaliteit. Het werken aan De Tippe wordt hierdoor een gezamenlijk proces waarbij iteratief invulling zal worden gegeven aan de gezamenlijke belangen van de betrokken stakeholders.

Om de gefaseerde ontwikkeling van De Tippe mogelijk te maken dragen tussentijdse producten en documenten bij om de juiste keuze op het juiste moment te kunnen maken. Nieuwe inzichten en technieken kunnen zo nog makkelijk in het plan worden opgenomen (zowel op gebiedsniveau als gebouwniveau).

Medio 2018 is door het Dagelijks Bestuur van het Concilium een Taskforce Woningbouw ingesteld (met een onafhankelijk voorzitter). Als opdracht heeft de Taskforce de uitvoering van Zwolle, Moderne Woonstad meegekregen. De Taskforce heeft zich in eerste instantie gericht op de versnelling van de woningbouw in Zwolle. Voor Stadshagen zou het gaan om een verhoging van de woningbouwproductie van 300 naar 400/500 woningen per jaar. Gemeente en ontwikkelende partijen verkennen samen de mogelijkheden om deze versnelling mogelijk te maken.

Voor De Tippe worden de kaders voor het geheel vastgelegd in een Ontwikkelplan en in een stedenbouwkundige uitwerking voor het eerste deelgebied om de woningbouwproductie in 2021 veilig te stellen.

Vanwege de snelheid wordt gedacht aan de uitgifte via bouwenveloppes met daarin ruimte voor de ontwikkelende partijen voor een marktconforme invulling. Om de kwaliteit te borgen wordt een GPR opgesteld die past bij de ambities van De Tippe. Per deelgebied wordt bepaald waar de focus op ligt: wat zijn de minimumeisen en op welke ambitie(s) wordt ingezet, waar excelleren?

7.2 Betrokken samenleving: activeren van maatschappelijke initiatieven

De gemeente Zwolle is van mening dat het bouwen aan een betrokken gemeenschap met gebruikers en inwoners van de stad gepaard gaat met het betrekken van de samenleving bij de totstandkoming van een nieuw deel van de stad. Een goede samenwerking in de driehoek samenleving, bouwclaimhouders en gemeente is hierin belangrijk.

Met de bouwclaimpartners wordt daarom naast een projectmatige ontwikkeling gesproken over co-creatie. Het voorstel van de gemeente is om 25% van de te ontwikkelen woningen van iedere bouwclaimpartner in co-creatie te ontwikkelen en 75% projectmatig. Waarbij bij co-creatie proactief wordt samengewerkt met (potentieel-) toekomstige bewoners of gebruikers. Deze samenwerking dient te resulteren in plannen die geënt zijn op de specifieke woon-leef wensen van de betrokken groep. Het op deze manier proactief betrekken van latente maatschappelijke behoeften heeft tot doel om een in hoge mate diverse woon- en leefomgeving te realiseren in De Tippe. 25% is hierbij het

vertrekpunt. Als het concept succesvol blijkt, kan dit meer worden en als dit na verloop van tijd en op basis van evaluatie/aanpassing niet succesvol blijkt zal er meer projectmatig ontwikkeld worden.

Tijdens een eerste werksessie waarin het ontwikkelperspectief van De Tippe centraal stond zijn 'De vrienden van De Tippe' gevormd. Hier is gezamenlijk een start gemaakt met initiatiefrijke bewoners, ondernemers en marktpartijen met een bouwclaim in het gebied om de opgave en kansen voor De Tippe in kaart te brengen. De bijeenkomst stond in het teken van maatschappelijke gebiedsontwikkeling en daarmee is een basis gelegd voor een proces dat zowel recht doet aan de urgentie van de woningbouwopgave alsook de kansen er samen een bijzonder gebied van te maken.

De opbrengst van de bijeenkomst met 'De vrienden van De Tippe' is:

We sturen aan op een brede vriendengroep voor de ontwikkeling van De Tippe met mensen uit Stadshagen, Westenhofte, 's-Heerenbroek en elders in Zwolle.

Inhoudelijke bouwstenen uit het overleg:

- *Verbinding met het IJssellandschap;*
- *Minimaal een stedelijke voorziening (bij voorkeur regionaal);*
- *Verbinding buurten en omgeving. Sociale relaties en maatschappelijke meerwaarde ('s-Heerenbroek);*
- *Laat je verrassen!*
- *Laat je knippen in De Tippe!*
- *Klimaat, energie/duurzaam en circulair als gegeven;*
- *Wat kan De Tippe aan de rest van de stad bijdragen? (klimaat, energie etc.)*
- *Betekenis station tastbaar (logistieke hub).*

Interessante opties die tijdens deze bijeenkomst genoemd zijn voor een gemixt ontwikkelmodel (planmatig vs. organisch):

- De behoefte aan een diverse wijk met functiemenging is uitgesproken;
- Het stationsgebied leent zich voor meer projectmatige ontwikkeling en de rest van De Tippe kan meer organisch;
- Inclusieve leefgemeenschappen laten ontstaan.

7.3

Robuuste (nuts)infrastructuur faciliteert adaptieve ontwikkelingen

Een adaptieve gefaseerde ontwikkeling en realisatie van De Tippe vraagt om een robuuste (nuts)infrastructuur die kan meebewegen. Dat betekent dat het ontwerp van de hoofdinfrastructuur (o.a. riolering, elektriciteit, data en eventueel warmte) een belangrijke rol krijgt bij het ontwerp van groen-blauwe en weg-hoofdinfrastructuur. Om de adaptieve ontwikkeling goed te kunnen faciliteren wordt binnen het ruimtelijke profiel rekening gehouden dat de hoofdnutsinfrastructuur dubbel moet worden uitgevoerd. Daarnaast is vroegtijdige en goede (strategische) afstemming met de kabel- en leidingbeheerders essentieel. De woningbouwontwikkelingen dienen aan te sluiten op ligging en de capaciteit van de hoofdinfrastructuur.

Ook een aanzienlijk deel van de robuuste waterstructuur zal worden gerealiseerd in de groen-blauwe hoofdstructuur. Daarvoor moet voldoende capaciteit worden gerealiseerd, rekeninghoudend met mogelijke ontwikkelingen in de bouwvelden.

Tegelijkertijd zijn keuzes in de robuuste waterstructuur ook leidend voor uitwerking in bouwvelden. De keuzes in de hoofdstructuur zijn uiteindelijk bepalend voor de uitwerking in de bouwvelden (maaiveldhoogte, aansluithoogte riolering, afvoer hemelwater, ect.)

Datum 3 april 2019
Ons kenmerk Koersdocument De Tippe

7.4 Planning

Het streven is om te starten met de bouw van de eerste woningen in 2021.

Q1 2019	Koersdocument opstellen
Q2 2019	Vaststellen koersdocument in BO (11-4-19) Ontwikkelplan De Tippe opstellen Start co-creatie met Vrienden van De Tippe en bouwclaimhouders Start ontwikkelstrategie zuidpunt
Q3 2019	Stedenbouwkundige opzet eerste deelgebied van De Tippe Financiële haalbaarheid
Q4 2019	Gemeentelijke besluitvorming Ontwikkelplan en financiële haalbaarheid
2020	Start bouwplanontwikkeling projectmatige bouw 2021, start bouwplanontwikkeling zuidpunt, start bouwplanontwikkeling eerste co-creatie gebieden Start bestemmingsplanprocedure Civiel technische uitvoering
Q1 2021	Start bouw eerste woningen

Doorlooptijd woningbouwplanning De Tippe per jaar uitgaande van ca 1.250 woningen:

2021: 233 woningen

2022: 230 woningen

2023: 230 woningen

2024: 284 woningen

2025: 274 woningen

NB Betreft moment uitgifte bouwrijpe grond.

7.5 Organisatie

Planteam De Tippe

In het planteam zijn de organisaties met een bouwclaim in De Tippe vertegenwoordigd. Hier vindt de algehele coördinatie van het project plaats waarbij de regie door de gemeente wordt gevoerd. Het team bestaat uit vertegenwoordigers van de gemeente Zwolle, VanWonen, Bouwinvest en de drie Zwolse woningbouwcorporaties deltaWonen, SWZ en Openbaar Belang. De gemeente Zwolle heeft ook een claim in De Tippe en heeft dus ook een rol als ontwikkelaar.

Wergroep Co-creatie

Voorgesteld wordt een extern deskundige in te schakelen om met de co-creatie aan de slag te gaan in de driehoek zoals hiervoor geschetst: gemeente-claimhouders-samenleving. Dit zal een werkgroep worden naast het planteam De Tippe.

Bestuurlijk overleg De Tippe

Via het Bestuurlijk overleg betrekken we de directies/bestuurders van de betrokken partijen bij de ontwikkeling in De Tippe. De vertegenwoordigers in het planteam zorgen zelf tussentijds voor betrokkenheid en instemming bij management en bestuur binnen de eigen organisaties.