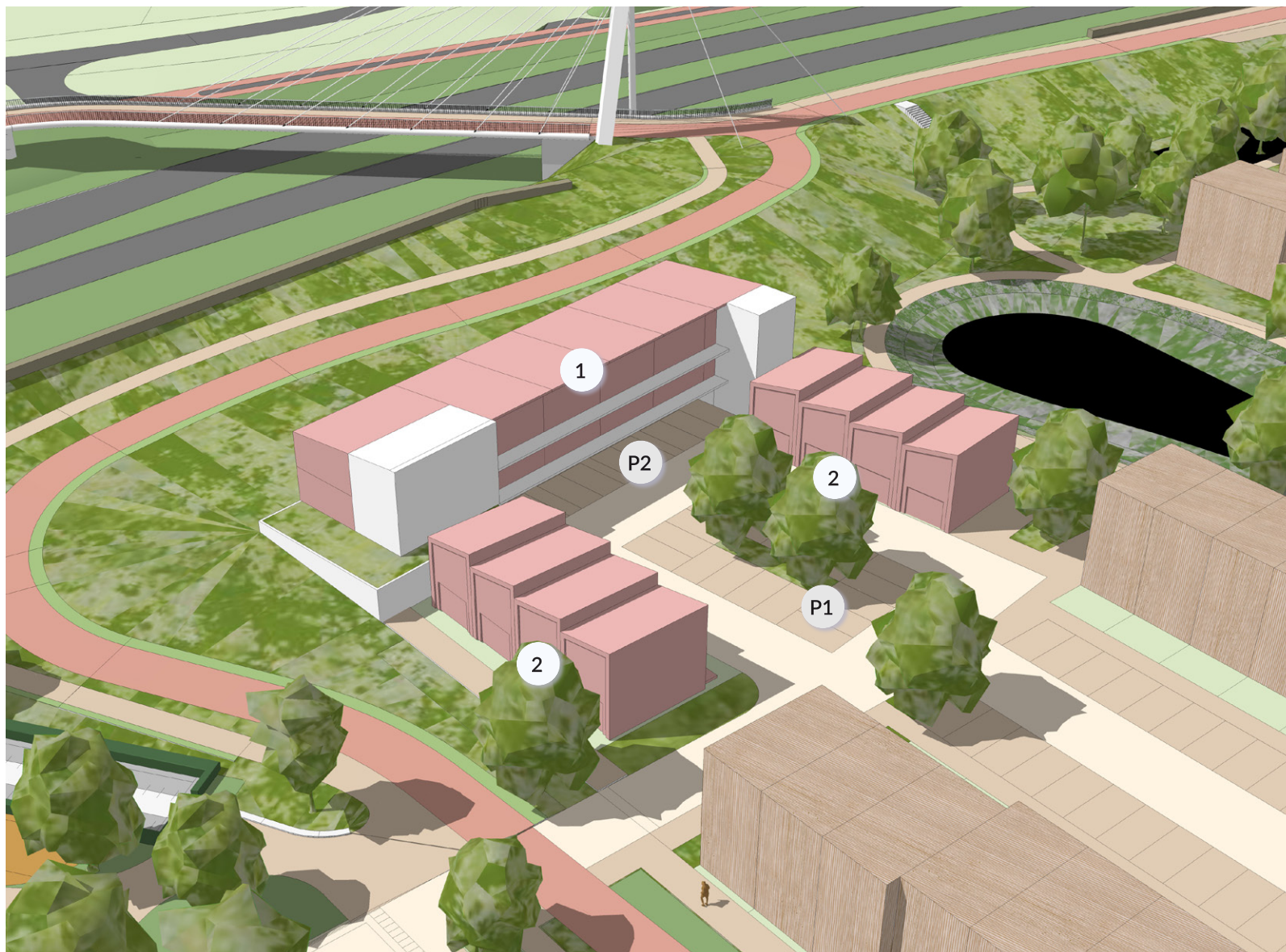


PROGRAMMA Z4



PROGRAMMA PER BOUWBLOK

1	APPARTEMENTEN	
	klein app. (<70m ²)	12
	BVO totaal	1.350 m ²

2	WONINGEN	
	klein g.geb. (85 m ²)	8
	BVO totaal	680 m ²

TOTAAL

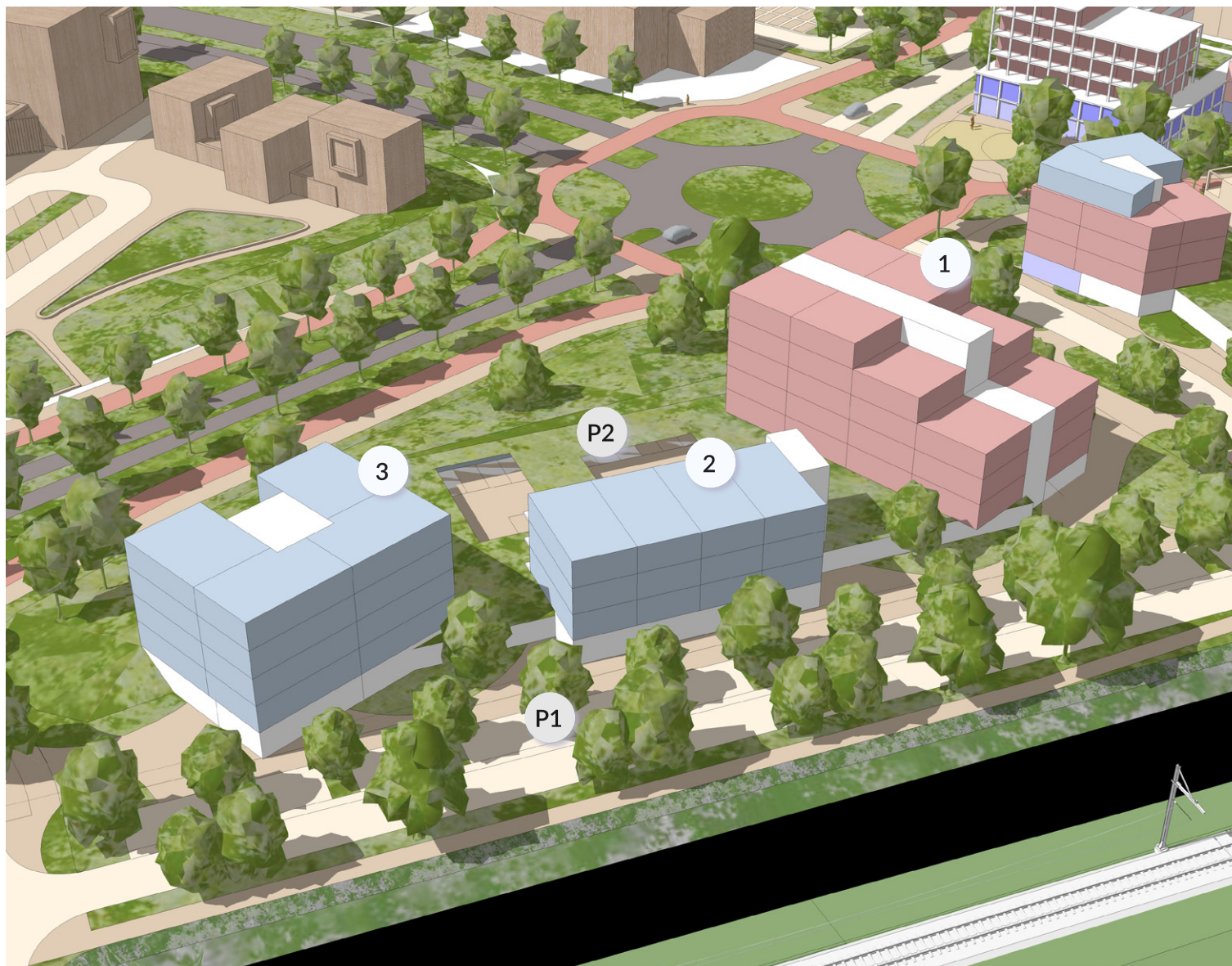
aantal woningen	20
BVO	2.030 m ²

P1	MAAIVELD PARKEREN	
	aantal parkeerplaatsen	18

P2	INPANDIG PARKEREN	
	aantal parkeerplaatsen	8

De Tippe Zuidpunt ontwikkelplan	Aantal woningen: 187	Verdeling % 30% GK 40% MD 30% DR	aantal won. per categorie 56 75 56
De Tippe Zuidpunt uitwerking Z1 Z2	Aantal woningen: 230	Verdeling % 52% GK 31% MD 17% DR	aantal won. per categorie 120 71 39
De Tippe Zuidpunt Z4	Aantal woningen: 20	Verdeling % 100% GK	aantal won. per categorie 20 (8 egw, 12 app.)
De Tippe Zuidpunt Z7	Aantal woningen: 62	Verdeling % 55% GK 45% MD	aantal won. per categorie 34 28
De Tippe Zuidpunt Z9	Aantal woningen: 30	Verdeling % 100% GK	aantal won. per categorie 30
De Tippe Zuidpunt Nadere uitwerking	GK ontwikkelplan Zuidpunt: (Z1, Z2, Z4, Z7, Z9):	56 204	
Mogelijke toevoeging 148 woningen Goedkoop & Betaalbaar			

PROGRAMMA Z7



PROGRAMMA PER BOUWBLOK

1	APPARTEMENTEN	
	● klein app. (<70m²)	34
	BVO totaal	3.030 m²
2	APPARTEMENTEN	
	● middelgroot app. (70-90 m²)	12
	BVO totaal	1.225 m²
3	APPARTEMENTEN	
	● middelgroot app. (70-90 m²)	16
	BVO totaal	1.720 m²
TOTAAL		62 woningen

P1	MAAIVELD PARKEREN	
	aantal parkeerplaatsen	36
P2	PARKEERDEK	
	aantal parkeerplaatsen	ca. 86

PROGRAMMA Z9



PROGRAMMA PER BOUWBLOK

1	SHORTSTAY / ZORG	
	● studio (<70m ²)	30
	● voorziening	900 m ²
	BVO totaal	3.030 m ²

P1	P&R	
	aantal parkeerplaatsenca. 70	

BIJLAGE | VERKENNINGEN FASE 2

ONTWIKKELPARTNERS



Voorstel 2 februari 2022

Eén integrale tender

- minimale grondprijs
- maximale betaalbaarheid/kwaliteit

- Oppervlakte X1: 5.470 m²
- Aantal wonigen: totaal 47 woningen

	18 x 54m ² bvo GK (gemeente)
35 x betaalbaar	5 x 72m ² bvo SH (corporatie)
	8 x 86m ² bvo MD-huur (corporatie)
	4 x 130m ² bvo MD-huur (corporatie)
	12 x 86m ² /130m ² (gemeente)*
+4 x betaalbaar	*waarvan minimaal 4 MD1-huur/koop
	** en overig maximaal in MD2-huur/koop
- Parkeernorm:

norm 54/72 m ² : 1,5	waarvan 0,3 bezoekers
*voorstel: aanpassen naar 1,3	
norm 86/130 m ² : 1,8	waarvan 0,3 bezoekers

totaal 68 parkeerplaatsen benodigd
- Parkeren (getekend):

35 parkeerplaatsen langs openbare weg
33 parkeerplaatsen op ontwikkelveld



(jan. 2022)

- Oppervlakte W1: 5.280 m²
- Aantal wonigen: **45 woningen (+6)**

11x parkwoning
18x beneden-boven-woning
16x rijwoning
- Parkeernorm:
Ontwikkelpjan: 67,5 pp (o.b.v. 1,5 pp / won)
- Parkeren: 26 pp in OR
39 in blok (2,5 tekort*)
*eventueel onderbouwd afwijken
bijvoorbeeld, PMC2 1,3 pp/won.
- Parkeernorm
gerealiseerd 1,44 pp / won.

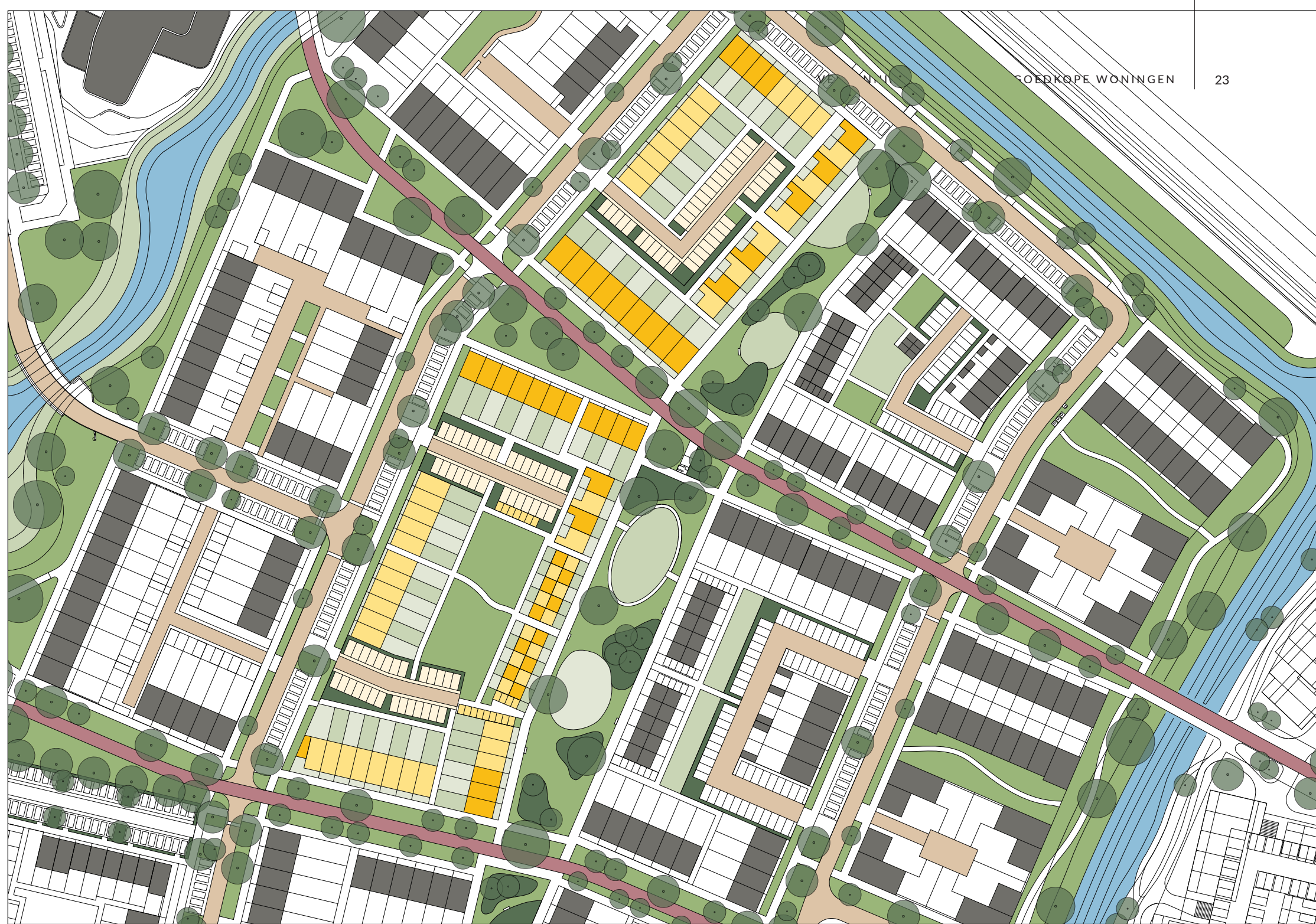


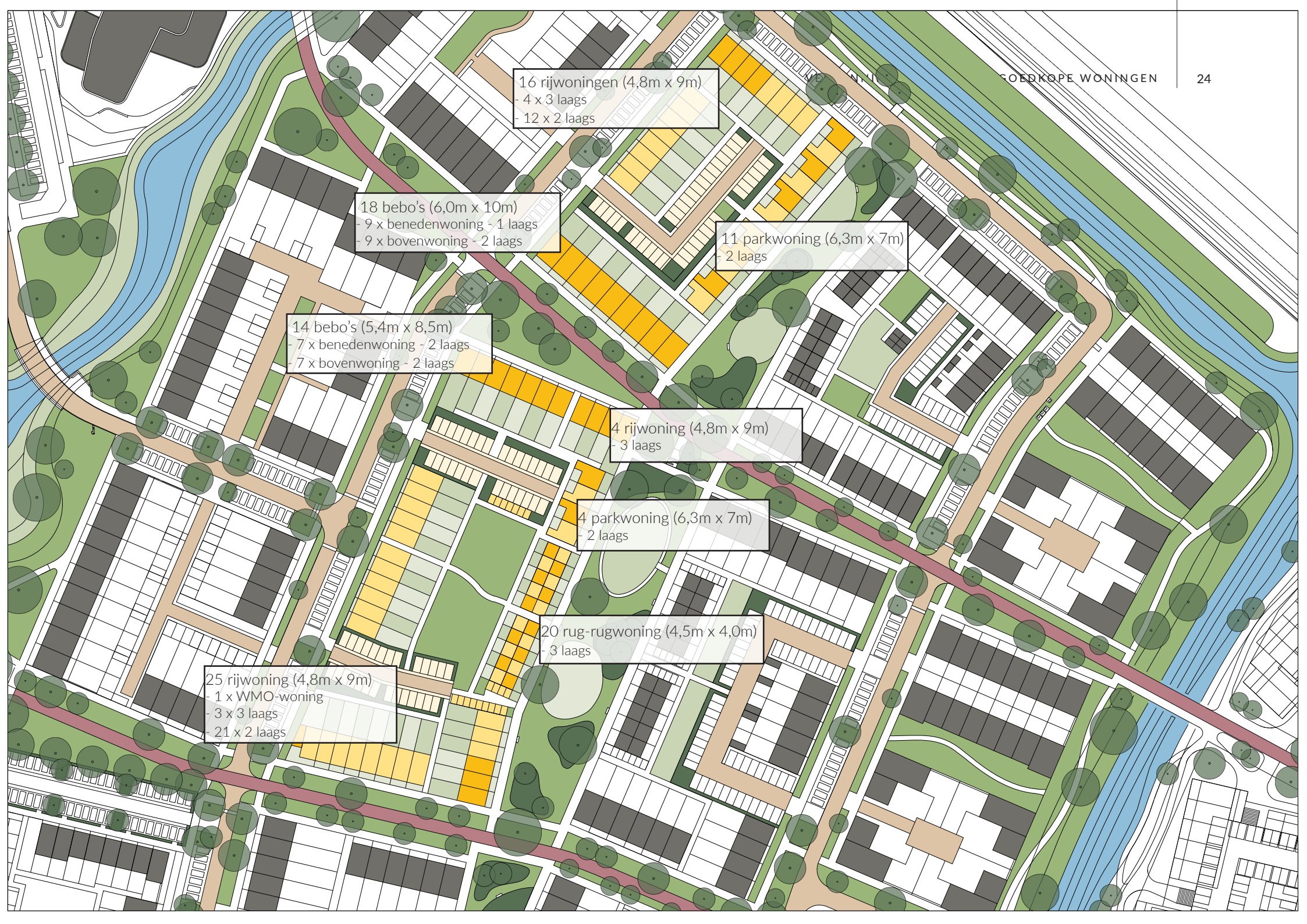
(jan. 2022)

- Oppervlakte W2: 8.400 m²
- Aantal wonigen: **67 woningen (+17)**

4x parkwoning
20x rug-aan-rug woning
14x beneden-boven-woning
29x rijwoning
- Parkeernorm
Ontwikkelpjan: 100,5 pp/won. (o.b.v. 1,5 pp / won)
- Parkeren: 37 pp in OR
57 in blok (6,5 tekort*)
*eventueel onderbouwd afwijken
bijvoorbeeld, PMC2 1,3 pp/won.
- Parkeernorm
gerealiseerd 1,40 pp / won.







16 rijwoningen (4,8m x 9m)
- 4 x 3 laags
- 12 x 2 laags

18 bebo's (6,0m x 10m)
- 9 x benedenwoning - 1 laags
- 9 x bovenwoning - 2 laags

11 parkwoning (6,3m x 7m)
2 laags

14 bebo's (5,4m x 8,5m)
- 7 x benedenwoning - 2 laags
- 7 x bovenwoning - 2 laags

4 rijwoning (4,8m x 9m)
- 3 laags

4 parkwoning (6,3m x 7m)
2 laags

20 rug-rugwoning (4,5m x 4,0m)
- 3 laags

25 rijwoning (4,8m x 9m)
- 1 x WMO-woning
- 3 x 3 laags
- 21 x 2 laags

(jan. 2022)

- Aantal wonigen: **47 woningen (+9)**

20x rug-aan-rug woning
21x rijwoning MD2
6x rijwoning D1
- Parkeernorm

75 pp/won.
1,3 pp voor 20x rug-aan-rug woning
1,8 pp voor 27x rijwoning MD1/D1
- Parkeren gerealiseerd

6 pp in OR
67 in blok (2 tekort*)
*eventueel onderbouwd afwijken
- Parkeernorm gerealiseerd

gem 1,55 pp / won.
1,3 pp voor 20x rug-aan-rug woning
1,74 pp voor 27x rijwoning



Knarrenhof (svz dec. 2021)

- Oppervlakte g2-3: 3.805 m²
- Ontwikkelpunten:
53 woningen
- Verkenning:
51 woningen totaal
- afpraak:
 - min. 24 woningen uit claim Corporaties
24 woningen Knarrenhof
(uit gemeenteclaim)
 - +3 woningen (10% buiten claim)
 - **53-24 = 29 woningen**
*uit claim Sociale Huur
nog elders realiseren

Knarrenhof telmodel



24 won.		
9	sociaal	beukmaat: 5400mm
9	sociaal	beukmaat: 6400mm
8	middenhuur	beukmaat: 6400mm
4	middenhuur/koop	beukmaat: 6900mm
9	koopmidden	beukmaat: 7200mm
7	koopduur	beukmaat: 8100mm
5	appartementen boven bergingen	
1	hofhuys	
51	TOTAAL	

toevoegen goedkope woningen

- Oppervlakte f2: 3.805 m²
- Ontwikkelpun: 20 woningen
- Totaal 30 woningen
Sociale huur
 - 20x 54m² bvo
 - 10x 120m² bvo
- Parkeernorm: norm 1.5
waarvan 0.3 bezoekers
- Parkeren: benodigd 45
12 parkeerplaatsen langs openbare weg
36 parkeerplaatsen in ontwikkelveld
is een overschot van 3 parkeerplaatsen



Klein Wonen Zwolle (co-creatie & toevoegen betaalbare woningen)

- Oppervlakte b2: 3.073 m²
- Totaal 36 woningen
waarvan programma deels door corporatie(s)
- Parkeernorm: norm 1.5
waarvan 0.3 bezoekers
- Parkeren: benodigd 56
20 parkeerplaatsen langs openbare weg
is een tekort van 36



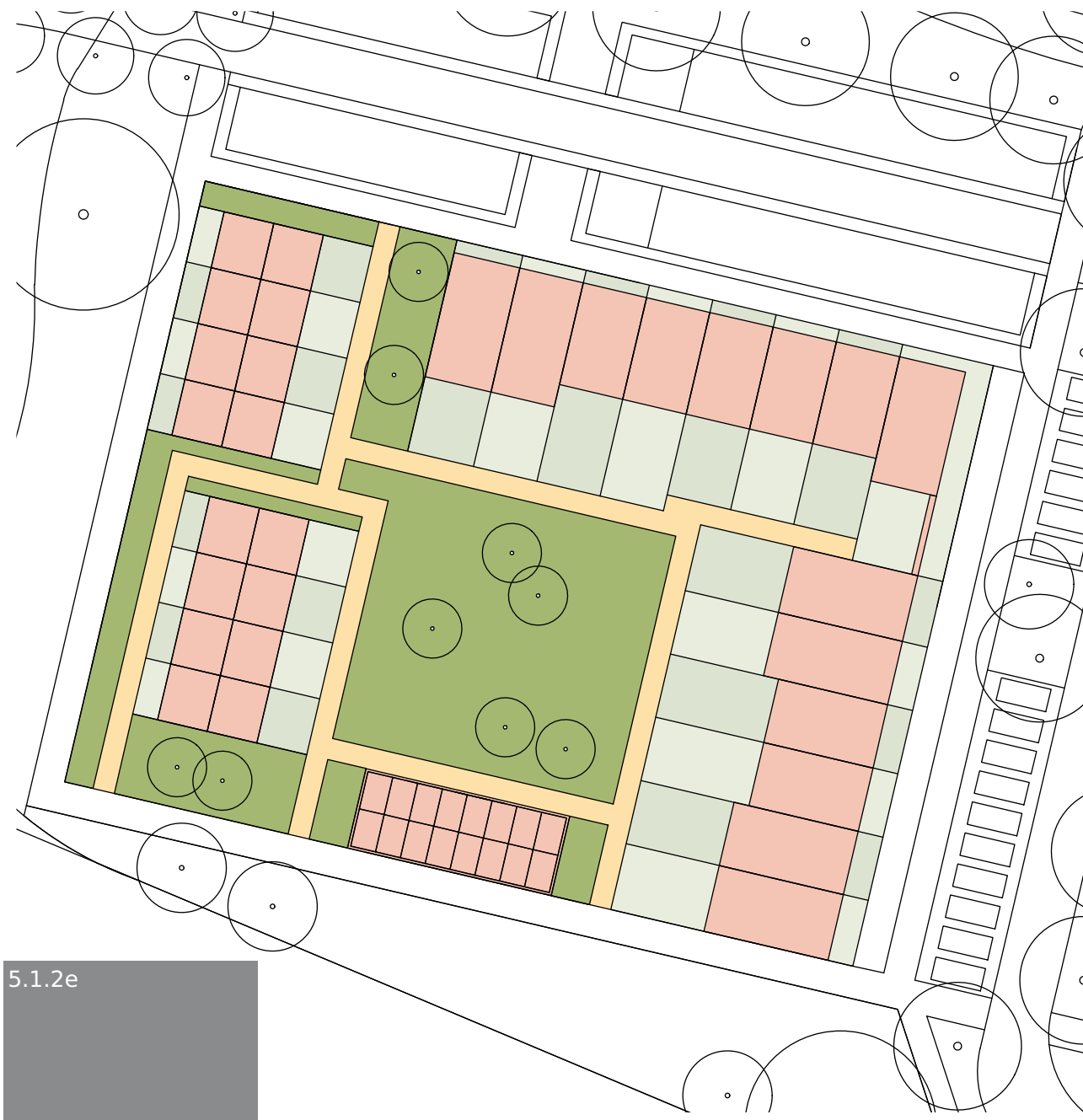
VERKENNING V4

Bij afvallen andere verkenningen
mogelijkheid voor toevoegen
goedkope woningen V4.

- Oppervlakte V4: 3.073 m²
- Totaal 30 woningen
Goedkope Koop
 - 16x 54m² bvo
 - 7x 84m² bvo*
 - 7x 102m² bvo

**in het kader van haalbaarheid GK
mogelijk terug te brengen naar 70m²*

- Parkeernorm: norm 1.5
waarvan 0.3 bezoekers
- Parkeren: benodigd 45
16 parkeerplaatsen langs openbare weg
24 parkeerplaatsen parkeerkoffer noord
is een tekort van 5



5.1.2e

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	30

Verslag Regieteam De Tippe

Subtitel	Regieteam De Tippe
Datum	03-02-2022
Tijd	9:30 - 12:00 uur
Locatie	SH Panoramazaal
Voorzitter	5.1.2e
Aanwezig	5.1.2e (SWZ)
	5.1.2e (DeltaWonen)
	5.1.2e (Openbaar Belang)
	5.1.2e (Dura Vermeer)
	5.1.2e (Dura Vermeer)
	5.1.2e (VanWonen)
	5.1.2e (VanWonen)
	5.1.2e (gemeente Zwolle)
	5.1.2e (gemeente Zwolle)
	5.1.2e (gemeente Zwolle)
	5.1.2e (gemeente Zwolle)
	5.1.2e (gemeente Zwolle)

4.1.4

3

Vervolg/verdieping bijdragen claimpartners betaalbaarheidsprobleem Breezicht

- In de bijlage is een memo opgenomen met het actuele beeld op basis van de ruimtelijke/stedenbouwkundige verkenning, het woonprogramma (kwantitatief) en de relevante uitgangspunten (stikstof/bestemmingsplan/claims e.d.). Tevens

is voor alle claimhouders gegarandeerd dat de basisclaim kan worden gefaciliteerd.

- 5.1.2e presenteert een ruimtelijke verkenning met mogelijkheden om te verdichten en meer betaalbare en bereikbare woningen te ontwikkelen.
- Op basis hiervan, is het haalbaar om circa 100 woningen te compenseren in de Tippe (in de goedkope en betaalbare categorie). E.e.a. is mogelijk binnen de bestaande kaders (stikstof en bestemmingsplan), door vooral in te zetten op het ontwikkelen van andere producten (wat leidt tot verdichten op ontwikkelvelden) en het toevoegen van betaalbare woningen (MD).
- De gemeente wil het aandeel woningen boven de 10% ontwikkelruimte faciliteren vanuit haar claim, door één ontwikkelveld vrij te stelen. Onder voorwaarde dat voor toekomstige invulling van deze locatie er geen sprake meer is van surplus-verdeling. Hiermee wordt ingestemd.
- Bovenstaande betekent dat er drie (3) ontwikkelvelden worden vrijgespeeld: 2 in de zuidpunt Z7 en Z9 en Y3 (gemeentelijk ontwikkelveld) in de Stedelijke radialen. Dit worden strategische reserveringen in De Tippe (aangezien deze niet kunnen worden ontwikkeld binnen de huidige kaders qua bestemmingsplan en stikstof).
- Uitgangspunt blijft dat de grondprijs residueel per woning wordt berekend. Alle overige afspraken blijven gehandhaafd. Ook voor corporatiewoningen zijn de uitgangspunten voor het bepalen van de grondwaarde voor 'gestapeld' bekend.
- Gemeente heeft een onderzoek lopen naar andere mogelijkheden van uitgifte (bv. erfpacht). De voorlopige uitkomsten hiervan worden in de week van 7 februari bekend en worden ook geagendeerd voor het BO van 14 februari.
- Het verzoek van Dura Vermeer om de velden D2,3,4 versneld in ontwikkeling te brengen kan hiermee niet worden gefaciliteerd
- Er is voldoende vertrouwen voor de voorgestelde oplossingen uit de presentatie. Partijen gaan o.b.v. de presentatie / de ruimtelijke verkenning en mogelijkheden dit intern bespreken ter voorbereiding op het BO.
- De actuele planning voor 2022 is voor alle partijen haalbaar en realistisch.
- De presentatie wordt met het verslag meegestuurd.
- Afgesproken wordt om in de 'boekhouding' , 2 overzichten te hanteren: uitgiftes en afgifte vergunningen in het kader van stikstof.
- Claimhouders geven aan behoefte te hebben aan inzicht in de oorspronkelijke en dynamische programmering van claims n.a.v. verschuivingen en verkenningen op de verschillende ontwikkelvelden.
- De claimboekhouding is op dit moment ongewijzigd ten opzichte van de proefverkaveling, aangezien er nog geen overeenkomsten gesloten zijn.

4

Rondvraag, sluiting

- Er wordt gevraagd aan Dura hoe de verkoop van de woningen in De Watergaarde verloopt. Dit loopt goed maar is nog niet uitverkocht.
- De actielijst wordt niet doorgenomen, aangezien deze drie weken terug is doorgenomen.
- 5.1.2e sluit het overleg.

4.1.4



Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 4.1 lid 4	Buiten reikwijdte verzoek	1, 3, 4, 5
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 3, 4, 5

Verslag Regieteam De Tippe

Subtitel	Regieteam De Tippe
Datum	03-02-2022
Tijd	9:30 - 12:00 uur
Locatie	SH Panoramazaal
Voorzitter	5.1.2e
Aanwezig	5.1.2e (SWZ)
	5.1.2e (DeltaWonen)
	5.1.2e (Openbaar Belang)
	5.1.2e (Dura Vermeer)
	5.1.2e (Dura Vermeer)
	5.1.2e (VanWonen)
	5.1.2e (VanWonen)
	5.1.2e (gemeente Zwolle)
	5.1.2e (gemeente Zwolle)
	5.1.2e (gemeente Zwolle)
	5.1.2e (gemeente Zwolle)
	5.1.2e (gemeente Zwolle)

4.1.4

3

Vervolg/verdieping bijdragen claimpartners betaalbaarheidsprobleem Breezicht

- In de bijlage is een memo opgenomen met het actuele beeld op basis van de ruimtelijke/stedenbouwkundige verkenning, het woonprogramma (kwantitatief) en de relevante uitgangspunten (stikstof/bestemmingsplan/claims e.d.). Tevens

is voor alle claimhouders gegarandeerd dat de basisclaim kan worden gefaciliteerd.

- 5.1.2e presenteert een ruimtelijke verkenning met mogelijkheden om te verdichten en meer betaalbare en bereikbare woningen te ontwikkelen.
- Op basis hiervan, is het haalbaar om circa 100 woningen te compenseren in de Tippe (in de goedkope en betaalbare categorie). E.e.a. is mogelijk binnen de bestaande kaders (stikstof en bestemmingsplan), door vooral in te zetten op het ontwikkelen van andere producten (wat leidt tot verdichten op ontwikkelvelden) en het toevoegen van betaalbare woningen (MD).
- De gemeente wil het aandeel woningen boven de 10% ontwikkelruimte faciliteren vanuit haar claim, door één ontwikkelveld vrij te stelen. Onder voorwaarde dat voor toekomstige invulling van deze locatie er geen sprake meer is van surplus-verdeling. Hiermee wordt ingestemd.
- Bovenstaande betekent dat er drie (3) ontwikkelvelden worden vrijgespeeld: 2 in de zuidpunt Z7 en Z9 en Y3 (gemeentelijk ontwikkelveld) in de Stedelijke radialen. Dit worden strategische reserveringen in De Tippe (aangezien deze niet kunnen worden ontwikkeld binnen de huidige kaders qua bestemmingsplan en stikstof).
- Uitgangspunt blijft dat de grondprijs residueel per woning wordt berekend. Alle overige afspraken blijven gehandhaafd. Ook voor corporatiewoningen zijn de uitgangspunten voor het bepalen van de grondwaarde voor 'gestapeld' bekend.
- Gemeente heeft een onderzoek lopen naar andere mogelijkheden van uitgifte (bv. erfpacht). De voorlopige uitkomsten hiervan worden in de week van 7 februari bekend en worden ook geagendeerd voor het BO van 14 februari.
- Er is voldoende vertrouwen voor de voorgestelde oplossingen uit de presentatie. Partijen gaan o.b.v. de presentatie / de ruimtelijke verkenning en mogelijkheden dit intern bespreken ter voorbereiding op het BO.
- De actuele planning voor 2022 is voor alle partijen haalbaar en realistisch.
- De presentatie wordt met het verslag meegestuurd.

4

Rondvraag, sluiting

- Er wordt gevraagd aan Dura hoe de verkoop van de woningen in De Watergaarde verloopt. Dit loopt goed maar is nog niet uitverkocht.

4.1.4

4.1.4

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 4.1 lid 4	Buiten reikwijdte verzoek	1, 2, 3, 4, 5
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 3, 4, 5

Verslag Regieteam De Tippe Stadshagen

Subtitel	Regieteam De Tippe
Datum	03-03-2022
Tijd	9:30 - 12:00 uur
Locatie	deltaWonen, Ittersumzaal
Voorzitter	5.1.2e
Aanwezig	5.1.2e (SWZ)
	5.1.2e (DeltaWonen)
	5.1.2e (Dura Vermeer)
	5.1.2e (Dura Vermeer)
	5.1.2e (VanWonen)
	5.1.2e (gemeente Zwolle)
	5.1.2e (gemeente Zwolle)
	5.1.2e (gemeente Zwolle)
	5.1.2e (gemeente Zwolle) agendapunt 1
	5.1.2e (gemeente Zwolle)

1 Verkenning woon-zorg opgave/mogelijkheden Tippe fase 2 en verder en Breezicht Noord

- 5.1.2e opent het overleg.
- 5.1.2e is het eerste agendapunt aanwezig in verband met de memo woon-zorg welke op zowel De Tippe als Breezicht Noord betrekking heeft.
- Naar aanleiding van deze memo worden de kansen, beelden en mogelijkheden in de betreffende gebieden besproken.
- De gemeente Zwolle voert een onderzoek uit naar gewenst en passend aanbod aan wonen, welzijn en zorg voor jongeren en ouderen op gebiedsniveau waarvan de uitkomsten binnenkort bekend zijn.
- Reacties op de vraag gesteld in de memo:
 - Dura Vermeer: ziet mogelijkheden om voor ontwikkelveld C5 (8 woningen levensloop en senioren) en eventueel in de Zuidpunt specifiek op deze behoefte in te gaan. Mocht uit het onderzoek naar voren komen dat er meer nodig is dan moet worden onderzocht of er elders nog mogelijkheden zijn.

4.1.4

- Als de verdere verkenning voor de ontwikkeling van de zuidpunt van De Tippe start, kan nader worden onderzocht welke concepten het meest kansrijk/haalbaar zijn voor fase 3 en verder.

- De noodzaak voor inpassing in Breezicht zuid is urgenter. Aan partners wordt concreet gevraagd eventuele mogelijkheden te onderzoeken zodat er komend kwartaal keuzes gemaakt kunnen worden.
- Zodra het onderzoek gereed is wordt dit aan de partners gezonden.
- Gemeente informeert intern naar de mogelijkheid om de aanvragen welke binnenkomen vanuit WMO en gericht zijn op koop, te delen met ontwikkelaars.
- De uiteindelijke invulling en uitvoering van de woon-zorgopgave uitkomsten wordt ter informatie meegegeven aan college en raad.

4.1.4

3

Start verkenning circulaire hub (Tippe Zuidpunt)

- In de bijlage de concept aanpak.
 - Ter bespreking in het regieteam:
 - Zijn er aanvullingen / suggesties voor de aanpak?
 - Het is een zoektocht om dit concreet te maken. Goede voorbeelden zijn er nauwelijks. Het is een optie om de invulling eerst tijdelijke te houden.
 - Waak ervoor dat het geen afvalpunt wordt.
- Is er een claimpartner die namens het regieteam wil deelnemen aan de eerste verkenning?

Dura en deltaWonen leggen dit intern voor.

4.1.4

4.1.4

4.1.4

- Dura Vermeer:
X2 loopt een verkenning voor rug-aan-rug woningen met de ambitie om een aantal woningen duurzaam/circulair te ontwikkelen. Q2 afronden en agenderen van het ontwikkelveldpaspoort is realistisch.
Y1 wachten uitkomsten uit bestuurlijk overleg op 10 maart af.

4.1.4

4.1.4

4.1.4

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 4.1 lid 4	Buiten reikwijdte verzoek	1, 2, 3, 4, 5, 6
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 3, 4, 5, 6

Verslag Regieteam De Tippe

Subtitel Regieteam De Tippe

Datum 31-03-2022

Tijd 9:30 - 12:00 uur

Locatie Stadhuis, raadzaal

Voorzitter 5.1.2e

Aanwezig 5.1.2e (SWZ)
5.1.2e (DeltaWonen)
5.1.2e (Dura Vermeer)
5.1.2e (Dura Vermeer)
5.1.2e (VanWonen)
5.1.2e (Openbaar Belang)
5.1.2e (gemeente Zwolle)
5.1.2e (gemeente Zwolle)
5.1.2e (gemeente Zwolle)
5.1.2e (gemeente Zwolle)
5.1.2e (gemeente Zwolle)

4.1.4

3

Planning fase 1 en fase 2 - allen

- Bijgaand de actuele planningen voor fase 1 en 2.

4.1.4

Fase 2:

Y1/Y2: planning niet meer reëel, wordt vervolgd

4.1.4

- Dura Vermeer:

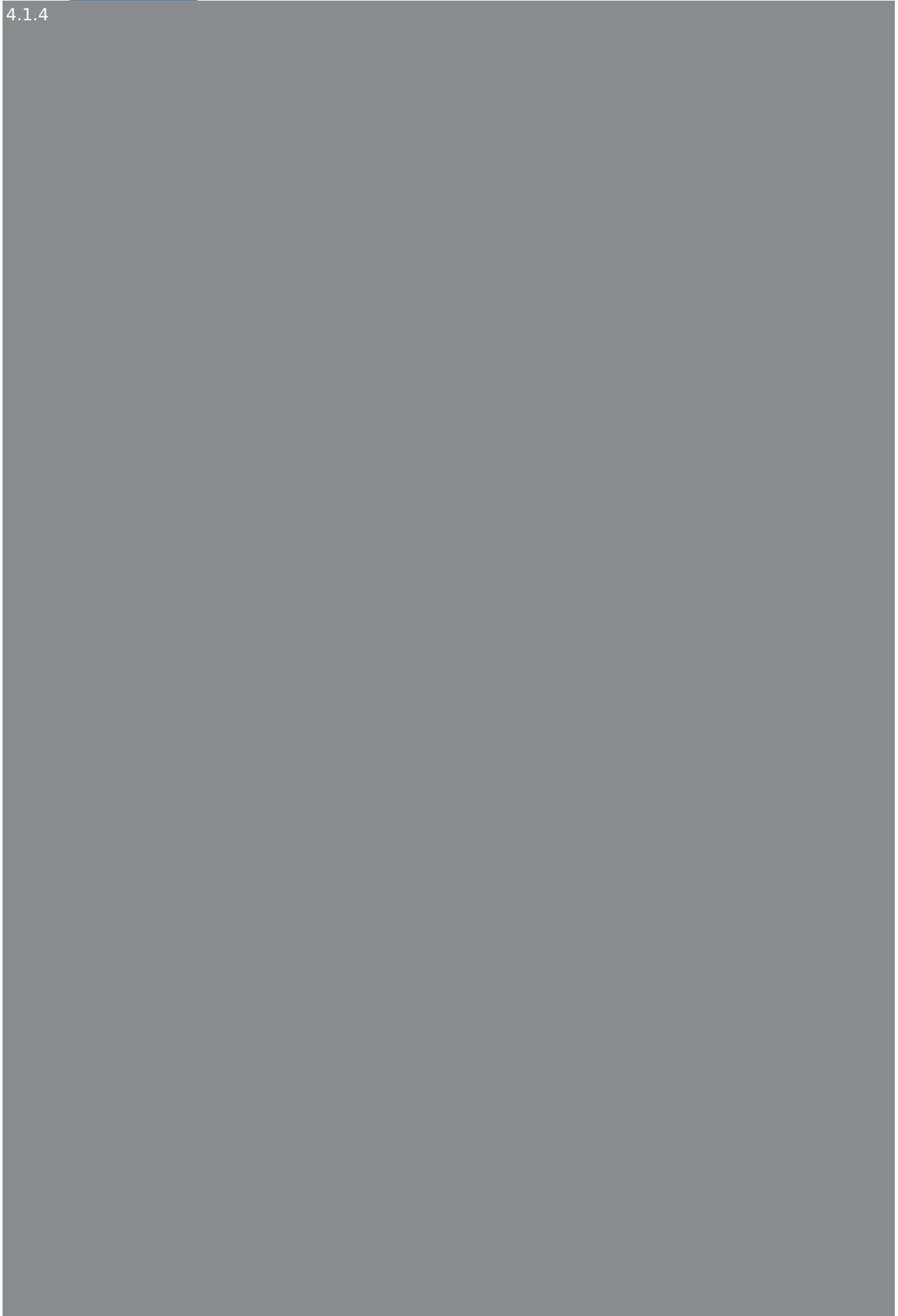
E5: DO wordt Q2

X2: mei/juni kavelpaspoort daarna planning

Y2: zie boven

4.1.4











Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 4.1 lid 4	Buiten reikwijdte verzoek	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7

Verslag Regieteam De Tippe

Subtitel	Regieteam De Tippe
Datum	18-05-2022
Tijd	9:30 - 12:00 uur
Locatie	SK vergaderkamer 02
Voorzitter	5.1.2e
Aanwezig	5.1.2e (SWZ)
	5.1.2e (Dura Vermeer)
	5.1.2e (Dura Vermeer)
	5.1.2e (VanWonen)
	5.1.2e (VanWonen)
	5.1.2e (Openbaar Belang)
	5.1.2e (gemeente Zwolle)
	5.1.2e (gemeente Zwolle)
	5.1.2e (gemeente Zwolle)
	5.1.2e (gemeente Zwolle)
	5.1.2e (Gemeente Zwolle) agendapunt 2
	5.1.2e (gemeente Zwolle)

4.1.4



4.1 Ter informatie: brief bevestiging beëindiging verkenning Y1/Y2 (GBH/MMWZ)

- Bijgevoegd de brief die namens Dura Vermeer en Van Wonen is verzonden aan de beide verenigingen met wie de verkenning liep op Ontwikkelvelden Y1 en Y2.
- Gemeente is nog in gesprek met GBH/MMWZ.
- Beide velden worden opnieuw ontwikkeld conform uitgangspunten ontwikkelplan (12MD en 12D) plus en min 10% waarbij oplossingen voor de betaalbaarheidsopgave bespreekbaar zijn.

5 Voorbereiding agenda regieteam 24 juni

- 24 juni is het volgende regieteam gepland, op de agenda worden dan in elk geval de volgende onderwerpen geagendeerd:
 1. Verdeling warmtebudgetten per ontwikkelveld (voor zover nodig).
 2. Ontwikkelveldpaspoorten X1 (gemeente) en X2 (Dura Vermeer).
 3. Bespreking en besluitvorming scenario's fase 3 Tippe
- Agenda wordt aangevuld met de onderwerpen: Nuts en evaluatie co-creatie



4.1.4









Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 4.1 lid 4	Buiten reikwijdte verzoek	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7

Verslag Regieteam De Tippe

Subtitel	Regieteam
Datum	19-01-2023
Tijd	9:30 - 12:00 uur
Locatie	SH TaKzaal
Voorzitter	5.1.2e
Aanwezig	5.1.2e (Dura Vermeer)
	5.1.2e (Dura Vermeer)
	5.1.2e (VanWonen)
	5.1.2e (SWZ)
	5.1.2e (Openbaar Belang)
	5.1.2e (gemeente Zwolle)
	5.1.2e (gemeente Zwolle)
	5.1.2e (gemeente Zwolle)
	5.1.2e (gemeente Zwolle)
	5.1.2e (gemeente Zwolle)
	5.1.2e (gemeente Zwolle)
	5.1.2e (gemeente Zwolle)

4.1.4

4.1.4

3.4**Planning en voortgang ontwikkelvelden fase 1 en 2 - allen**

- Dura Vermeer:
 - E5, nog veel woningen te koop. De 2¹-kap woningen lopen niet;
 - V1, verkoop verloopt zorgelijk, nog 7 woningen te koop;
 - V2, grondprijsgesprekken zijn lopend;
 - X2, planvorming bevindt zich in VO-fase. 1 woning wordt doorgeschoven naar veld Y2;
 - Y2, planvorming bevindt zich in SO-fase.

4.1.4

4.1.4

3.5

Voortgang en stand van zaken planvorming fase 3 - allen

4.1.4

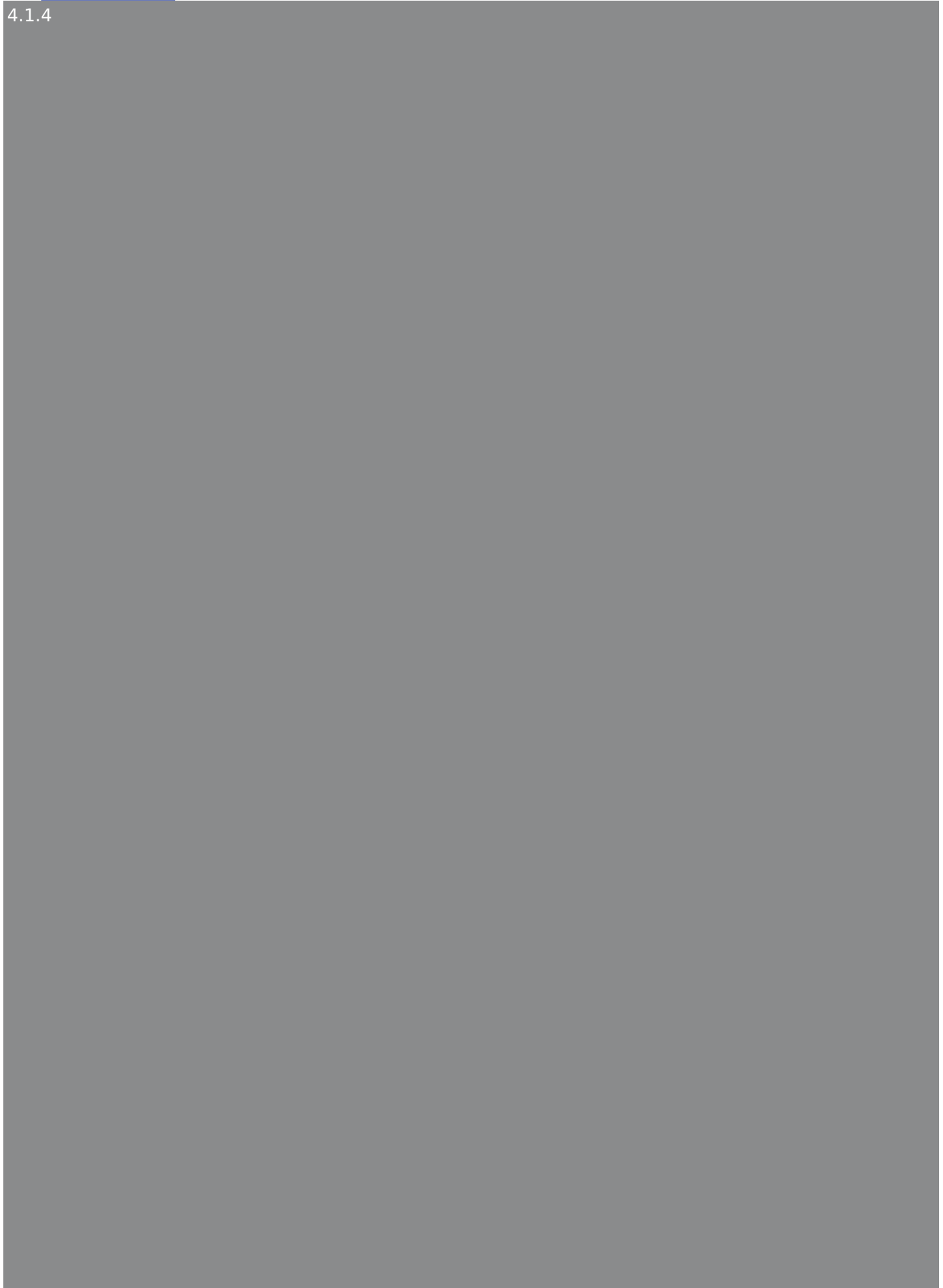
Dura Vermeer

X3. D2/3/4. C5. Alle velden moeten nog worden opgestart.

4.1.4

4.1.4









Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 4.1 lid 4	Buiten reikwijdte verzoek	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7

Verslag Regieteam De Tippe Stadshagen

Subtitel	Regieteam
Datum	16-02-2023
Tijd	9:30 - 12:30 uur
Locatie	SH Panoramazaal
Voorzitter	5.1.2e
Aanwezig	5.1.2e (5.1.2e)
	5.1.2e (5.1.2e)
	5.1.2e (SWZ)
	5.1.2e (Openbaar Belang)
	5.1.2e (gemeente Zwolle)
	5.1.2e (gemeente Zwolle)
	5.1.2e (gemeente Zwolle)
	5.1.2e (gemeente Zwolle)
	5.1.2e (gemeente Zwolle)
	5.1.2e (gemeente Zwolle)

4.1.4

4.1.4

4 Stand van zaken planvorming en realisatie ontwikkelvelden

4.1 Planning en voortgang ontwikkelvelden fase 1 en 2 - allen

- Dura Vermeer:
- E5: er is gestart met de bouw van de rijwoningen. Er zijn nog 5 woningen onverkocht. De doelstelling van Dura Vermeer is om alle woningen bij oplevering verkocht te hebben. Er wordt nagedacht hoe dit op te lossen aangezien op veld V1 ook nog 7 onverkochte woningen zijn en deze woningen tegen oplevering zitten.
V2, X2 en Y2: hier liggen ontwerpen variërend van SO tot DO gereed. Het is een uitdaging hoe hier mee om te gaan met het oog op de veranderde en stagnerende nieuwbouw woningmarkt.
- Gemeente geeft aan begrip te hebben voor de situatie maar op dit moment geen beeld te hebben wat het plan is bij Dura Vermeer voor de verschillende ontwikkelvelden en vraagt om nauw in contact te blijven hierover.

4.1.4

4.1.4







Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 4.1 lid 4	Buiten reikwijdte verzoek	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7

Verslag Regieteam De Tippe

Subtitel	Regieteam
Datum	16-03-2023
Tijd	9:30 - 11:30
Locatie	SH Panoramazaal
Voorzitter	5.1.2e
Aanwezig	5.1.2e (Dura Vermeer)
	5.1.2e (VanWonen)
	5.1.2e (SWZ)
	5.1.2e (Openbaar Belang)
	5.1.2e (gemeente Zwolle)
	5.1.2e (gemeente Zwolle)
	5.1.2e (gemeente Zwolle)
	5.1.2e (gemeente Zwolle)
	5.1.2e (gemeente Zwolle)
	5.1.2e (gemeente Zwolle)

4.1.4

4.1.4

5

Stand van zaken ontwikkelvelden

- 5.1.2e :
 - E5: bouw is gestart. Plan is niet geheel verkocht. De onverkochte woningen zijn uit de verkoop gehaald. Dura beraadt zich hoe hier mee om te gaan.
 - V1: oplevering verwacht rond de zomer. Nog steeds 7 woningen onverkocht.
 - V2: in afwachting van bouwkostencheck ABT;
 - X2: bekeken wordt of er een ander programma (eventueel in ruil met VanWonen) kan worden ingepast;
 - Y2: wordt intern financieel onderzocht;
 - Fase 3: C5, D2, D3, heeft op dit moment geen prioriteit voor Dura;
 - X3: wil Dura per direct uit gaan voeren i.v.m. programma M1/M2.
 - Aansluitend aan het regieteamoverleg staat er een gesprek gepland over de planning en voortgang van de ontwikkelvelden van Dura.

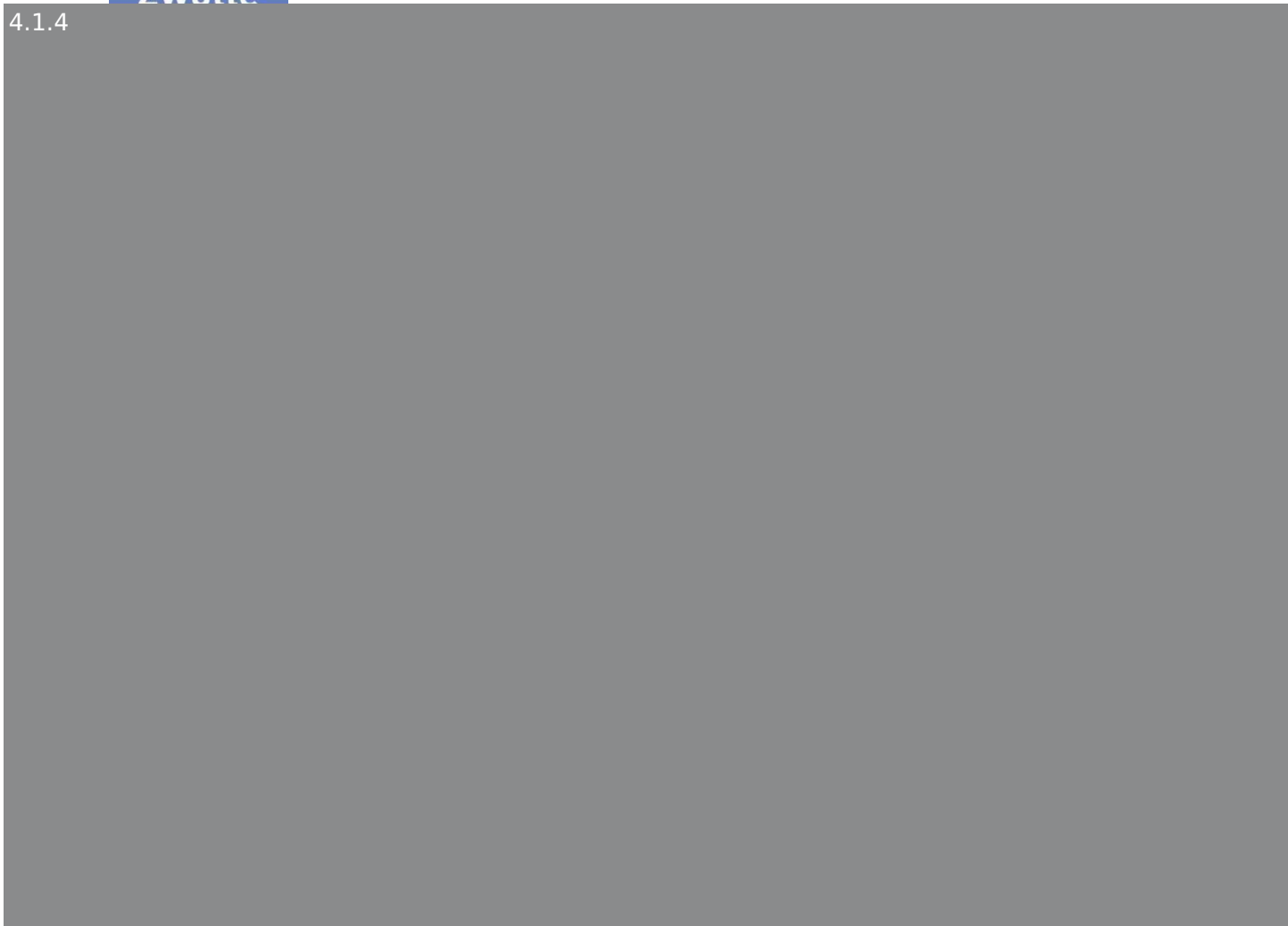
4.1.4

INGELAST AGENDAPUNT: De Zuidpunt in wording:

- 5.1.2e presenteert de actuele gedachten / studie over de ontwikkeling van De Zuidpunt. Hierin is o.a. rekening gehouden met het programma van Het Zonnehuis.
- Ook is de mobiliteitshub kleiner gemaakt, wel zodanig om de parkeernorm te behouden. De parkeergarage hoort bij de integrale ontwikkeling van Z1 en Z2. Aan de ontwikkelaar eventueel uit te werken naar deels openbaar.
- Het afgesproken woningbouw- en overig programma is ruimtelijk en stedenbouwkundig haalbaar. De presentatie wordt gedeeld met de leden van het regieteam. In het regieteam van april wordt dit nogmaals geagendeerd om







Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 4.1 lid 4	Buiten reikwijdte verzoek	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7

Verslag Regieteam De Tippe

Subtitel	Regieteam
Datum	13-04-2023
Tijd	9:30 - 11:30 uur
Locatie	SH Panoramazaal
Voorzitter	5.1.2e
Aanwezig	5.1.2e (Dura Vermeer)
	5.1.2e (Dura Vermeer)
	5.1.2e (VanWonen)
	5.1.2e (SWZ)
	5.1.2e (Openbaar Belang)
	5.1.2e (gemeente Zwolle)
	5.1.2e (gemeente Zwolle)
	5.1.2e (gemeente Zwolle)
	5.1.2e (gemeente Zwolle)
	5.1.2e (gemeente Zwolle)

4.1.4

2.1

Dura Vermeer

- Dura Vermeer is met gemeente in gesprek over de planning. Er heeft onlangs een gesprek plaatsgevonden, wat op 19 april wordt vervolgd.
- V1: de bouw loopt voorspoedig maar er zijn nog steeds 7 onverkochte woningen. Oplevering gepland voor de zomer.
- E5: bouw van de rijwoningen loopt goed. Overig deel is uit de verkoop gehaald.
- V2: DO gereed, bouwpristoets is klaar maar het product is niet verkoopbaar.
- X2 en Y2: verzoek om volgend regieteam het paspoort te bespreken/agenderen.
- C5 D2, 3, 4: nog geen plan of planning aanwezig.
- X3: hiervoor ziet Dura versnellingskansen. Dit zal in o.a. in samenhang met

4.1.4

3

Plan van Aanpak / studie Zuidpunt Tippe

- 5.1.2e presenteert een aangepaste versie van de Zuidpunt ten opzichte van de eerdere presentatie. Deze versie ten opzichte van de vorige versie is geoptimaliseerd en zorgvuldiger uitgewerkt op BVO's en programma. De verbinding naar het station welke is ingetekend is een wens en geen onderdeel van het plan.
- Ter bespreking en besluitvorming in het regieteam:
 1. Acht de gemeente / achten de ontwikkelaars de opgaven voor Z1 en Z2 haalbaar en kansrijk? De parkeeroplossing is vereenvoudigd, maar gebouwd parkeren op maaiveld blijft noodzakelijk.
 2. Op welke manier krijgen we commitment en een meedenkmoden over mobiliteit/verkeer (uitgangspunt is een lagere parkeernorm).
 3. Op welke manier willen we Z1 en Z2 uit werken? Door samen op te trekken naar een haalbare uitwerking en dan deze ambitie vertalen naar een ontwikkelpaspoort ter vaststelling in het regieteam.
 4. Hoe kansrijk is de samenwerking met Zonnehuisgroep (uitgangspunt in de verkenning)?
 5. Is het voorstel voor een gecombineerde ontwikkeling tussen corporatie en gemeente op Z3 en Z4 akkoord (vergelijkbaar met X1)?
 6. Kan de verkenning / kunnen de uitgangspunten voor Z1 / Z2 worden vastgesteld als basis voor verdere planvorming?

- Dura Vermeer bevestigt de zorg over de haalbaarheid. Neemt in overweging of het hele plan voor bepaalde tijd dan moet worden uitgesteld en komt hier op terug. Kan instemmen met vraag 5.

4.1.4

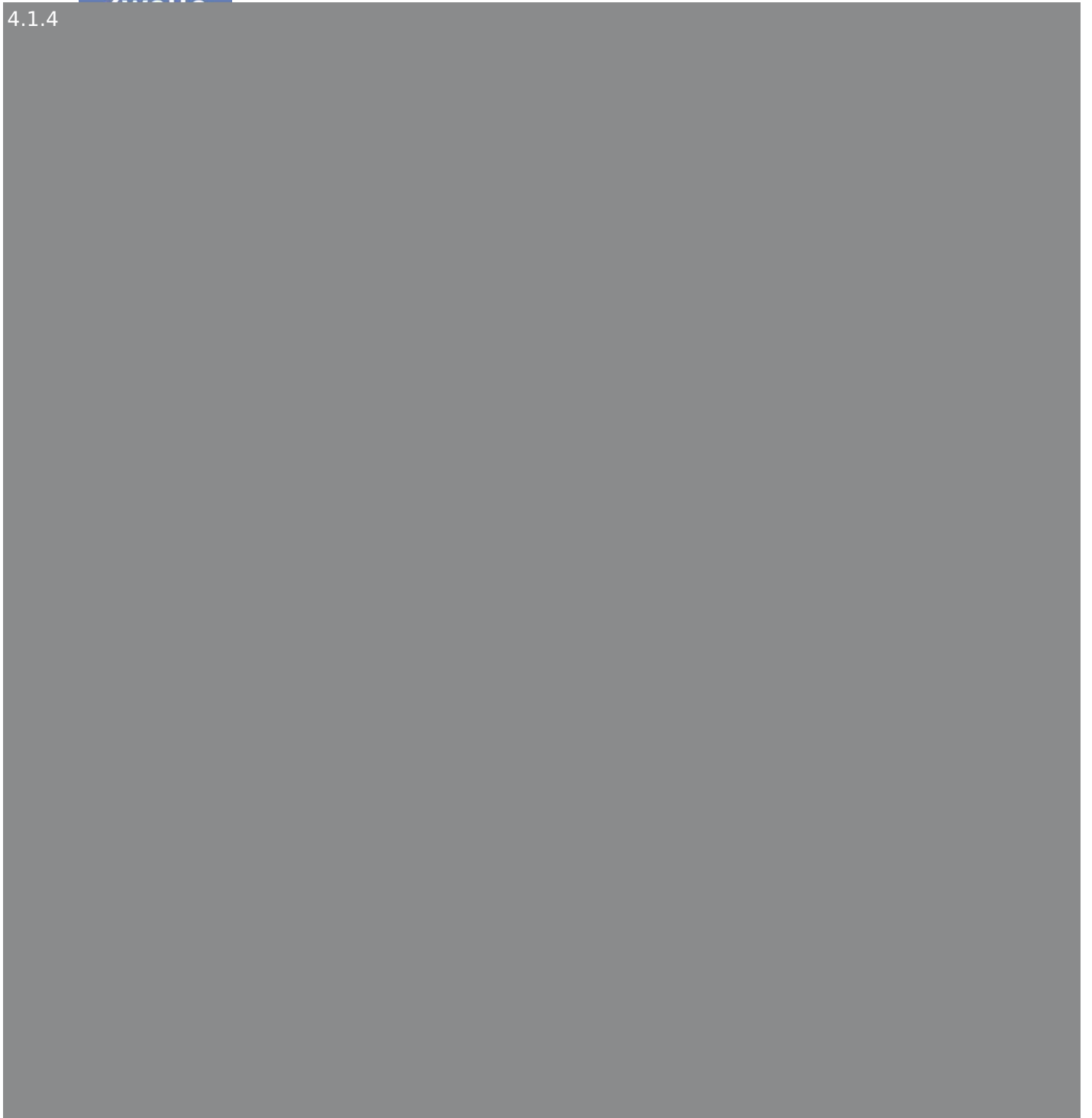
- Besluiten en conclusies:
 - Het plan van aanpak (programma/stedenbouw) wordt niet vastgesteld.
 - Gezien de slechte ervaring in het verleden om plannen uit te stellen en het feit dat deze planvorming nog enige tijd in beslag neemt, wordt nader onderzocht waar oplossingsrichtingen liggen en welke planning hiervoor wordt afgesproken.
 - De programmatische opzet/uitgangspunten voor Z3/Z4 zijn akkoord. Hoe te faciliteren qua claims aanvullend op de corporaties moet nog worden bepaald.
 - 5.1.2e deelt zijn onderbouwing.
 - Volgend regieteam waarschijnlijk opnieuw op de agenda voor wat betreft een mogelijk vervolg.

4.1.4

4.1.4



4.1.4



Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 4.1 lid 4	Buiten reikwijdte verzoek	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub f	De bescherming van andere dan in het eerste lid, onderdeel c, genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens	2

Verslag Regieteam De Tippe

Subtitel	Regieteam
Datum	11-05-2023
Tijd	9:30 - 11:30
Locatie	SK-vergaderkamer 01
Voorzitter	5.1.2e
Aanwezig	5.1.2e (Dura Vermeer)
	5.1.2e (Dura Vermeer)
	5.1.2e (VanWonen)
	5.1.2e (VanWonen)
	5.1.2e (SWZ)
	5.1.2e (DeltaWonen)
	5.1.2e (DeltaWonen)
	5.1.2e (Openbaar Belang)
	5.1.2e (gemeente Zwolle)
	5.1.2e (gemeente Zwolle)
	5.1.2e (gemeente Zwolle)
	5.1.2e (gemeente Zwolle)

4.1.4

4.1.4

3.2

Kavelpaspoorten Dura Vermeer V2, X2, Y2

- Ter bespreking en vaststelling bijgevoegde kavelpaspoorten.

- Er dient nog goed gekeken te worden naar de ruimtelijke uitwerking van de plot in afstemming met 5.1.2e
- Gemeente deelt het actuele matenplan.

V2:

- Het goedgekeurde programma uit 2021 (VO) is enigszins aangepast. De dure woningen zijn kleiner en er zijn smallere beukmaten toegepast. Dura gaat met Klunder verder voor dit veld.
- Reacties van het Regieteam:
- Parkeernorm opnemen.
- Zin verwijderen: 'positie trafo blijft gehandhaafd', kan vragen in de toekomst oproepen.
- Parkeerplaats rechtsboven in het veld heeft de draaicirkel over de trafo lopen. Graag aanpassen.
- Graag aandacht voor niet te lange eentonige rijen woningen. Beelden architect tonen mooie diversiteit.
- Kopje 'Uitwerking proefverkaveling', 5^e bullet gedeeltelijk steen gedeeltelijke groen, aanpassen. Gemetselde tuinmuur aan buitenzijde is uitgangspunt.
- Voor definitieve besluitvorming wordt het paspoort nogmaals in het regieteam geagendeerd.

X2:

- Dura verwacht dat deze woningen goed gaan lopen in de verkoop en willen snelheid maken om deze in de verkoop te brengen. De eerder opgenomen rug-aan-rug woningen zijn vervangen voor rijwoningen.
- Reacties van het Regieteam:
- Parkeernorm aanvullen. Parkeren kan niet worden uitgewisseld met V2, wel met parkeerplaatsen uit de openbare ruimte van het naastgelegen veld Y2.
- Er blijft een groenstrook aan de rand van de kavel van 2 meter over. Graag duiding wat hiermee gebeurt.
- Graag een duurzame oplossing voor muur waar groen voor komt, oproep om samen na te denken over een duurzaam voorstel (actie: allen/DV).
- Voor definitieve besluitvorming wordt het paspoort nogmaals in het regieteam geagendeerd.

Y2:

- Reacties van het Regieteam:
- De erfafscheiding is niet overal aanwezig. Graag aanvullen.
- Voor definitieve besluitvorming wordt het paspoort nogmaals in het regieteam geagendeerd.
- 5.1.2e zal onderbouwing leveren voor de verdeling van de claims van de 3 paspoorten binnen de eigen claimadministratie.
- 5.1.2e geeft aan dat er een aanvulling op productiebrieven van februari wordt gemaakt in verband met de vele wijzigingen.

Alle opmerkingen worden samengevat, waarna de paspoorten definitief kunnen worden vastgesteld bij het volgende regieteam.

4.1.4

4

Planning en stand van zaken ontwikkelvelden, inclusief co-creatie

4.1.4

Dura:

E5: wordt gebouwd. Nog 5 woningen onverkocht. Binnenkort wordt een strategie voor deze woningen bepaald.

V1: ook hier zijn nog 7 onverkochte woningen. Oplevering staat gepland voor de zomer.

V2 X2 Y2: zie agendapunt 3.

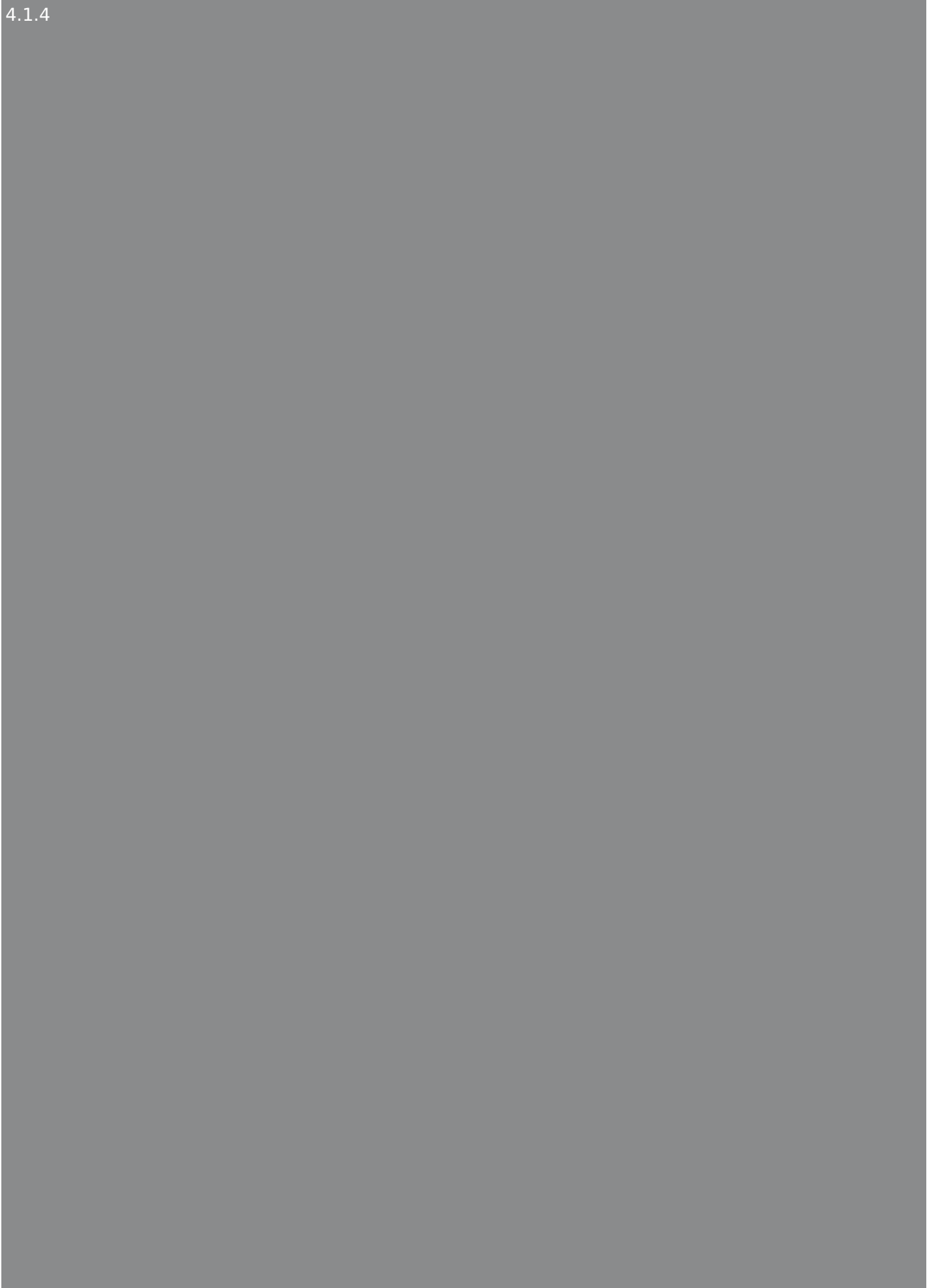
C5 en X3: planvorming wordt binnenkort opgestart.

4.1.4

5







Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 4.1 lid 4	Buiten reikwijdte verzoek	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 3, 4, 5, 6, 7, 8

Verslag Regieteam De Tippe

Subtitel	Regieteam
Datum	08-06-2023
Tijd	9:30 - 11:30 uur
Locatie	SK vergaderkamer 01
Voorzitter	5.1.2e
Aanwezig	5.1.2e (Dura Vermeer)
	5.1.2e (Dura Vermeer)
	5.1.2e (VanWonen)
	5.1.2e (SWZ)
	5.1.2e (DeltaWonen)
	5.1.2e (Openbaar Belang)
	5.1.2e (gemeente Zwolle) (digitaal)
	5.1.2e (gemeente Zwolle)
	5.1.2e (gemeente Zwolle)
	5.1.2e (gemeente Zwolle)
	5.1.2e (gemeente Zwolle)

4.1.4

3.4 Paspoorten V2/X2/Y2 - Dura Vermeer

- V2:
De opmerkingen uit het vorig regieteam zijn aan de architect meegegeven en worden verwerkt. Volgende week ontvangt Dura de detail uitwerking. Het kavelpaspoort wordt vastgesteld.
- X2:
De opmerkingen uit het vorig regieteam zijn verwerkt. De parkeernorm moet nog intern door gemeente worden gecheckt. Het kavelpaspoort voldoet (nog) niet. Er dient nog een gemetselde erfafscheiding te worden ingetekend.
- Y2:
De opmerkingen uit het vorig regieteam zijn verwerkt. Het kavelpaspoort kan worden vastgesteld.

4.1.4







Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 4.1 lid 4	Buiten reikwijdte verzoek	1, 2, 3, 4, 5, 6
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 3, 4, 5, 6

Verslag Regieteam De Tippe

Subtitel	Regieteam
Datum	18-01-2024
Tijd	9:30 - 11:30 uur
Locatie	SH Panoramazaal
Voorzitter	5.1.2e
Aanwezig	5.1.2e (Dura Vermeer)
	5.1.2e (VanWonen)
	5.1.2e (DeltaWonen)
	5.1.2e (SWZ)
	5.1.2e (Openbaar Belang)
	5.1.2e (gemeente Zwolle)
	5.1.2e (gemeente Zwolle)
	5.1.2e (gemeente Zwolle)
	5.1.2e (gemeente Zwolle) agendapunt 2 en 3
	5.1.2e (gemeente Zwolle) agendapunt 2 en 3
	5.1.2e (gemeente Zwolle)

4.1.4

1.3

Ter informatie: Stand van zaken zuidpunt

- Naar aanleiding van de verkenning/plan van aanpak Zuidpunt uit 2023 en de reactie hierop in het regieteam is en wordt er door de gemeente onderzocht of er mogelijkheden voor optimalisatie zijn. De verhoudingen BVO's, VVO's, optimalisaties binnen de categorieën en evt. andere verdeling van het niet-wonen programma zijn/worden bekeken, met inachtneming van onderstaande:
 - De eerder vastgestelde uitgangspunten voor wat betreft de programmering 50/30/20 (conform raadsbesluit) mag niet gewijzigd worden.
 - De uitkomst zal in een stedenbouwkundige opzet worden verwerkt.
- Dit onderzoek is nog niet gereed om in het regieteam van januari te bespreken. Dit wordt geagendeerd in het regieteam van februari.



Zv4.1.4

4.3

4.4 **Rondje langs de velden - allen**

4.1.4

Dura Vermeer

X2, Y2, V2: X2 taxatie is in afronding t.b.v. het bepalen van de grondprijs. Y2 is getaxeerd, het definitieve rapport volgt een dezer dagen. V2 is recent in supervisie geweest. Overige velden volgen. De prioriteit ligt bij deze velden.

E5:

C5:

X3, D2, D3, D4:

4.1.4







Zwolle

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 4.1 lid 4	Buiten reikwijdte verzoek	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7

Verslag Regieteam De Tippe

Subtitel	Regieteam
Datum	15-02-2024
Tijd	9:30 - 11:30 uur
Locatie	Stadhuis, Raadzaal
Voorzitter	5.1.2e
Aanwezig	5.1.2e (Dura Vermeer)
	5.1.2e (Dura Vermeer)
	5.1.2e (VanWonen)
	5.1.2e (DeltaWonen)
	5.1.2e (Openbaar Belang)
	5.1.2e (gemeente Zwolle)
	5.1.2e (gemeente Zwolle)
	5.1.2e (gemeente Zwolle)
	5.1.2e (gemeente Zwolle)
	5.1.2e (gemeente Zwolle)

4.1.4

1.2

Ter informatie: Informatiemarkt De Tippe

- Op dinsdag 9 april wordt er een informatiemarkt De Tippe georganiseerd in basisschool Het Saffier, van 19.00u – 20.30 uur.
- Nadere informatie/het draaiboek wordt gedeeld met de communicatieadviseurs van de partners en wordt geagendeerd in het regieteam van maart.

2

Programma/Plan van Aanpak De Zuidpunt

- 5.1.2e presenteert twee varianten / optimalisaties van de studie over de zuidpunt die buro MA.AN heeft uitgewerkt.
- Deze massastudies zijn uitgewerkt rekening houdend met alle uitgangspunten en geven inzicht in de ruimtelijke consequenties van het plan. De scenario's geven ruimte voor verdere doorontwikkeling.
- Reacties van de ontwikkelpartners:
- Dura Vermeer:
 - 5.1.2e geeft aan dat dit een goede basis/aanzet is voor verdieping om concreter uit te werken met een architect. Commercieel gezien is het een

uitdaging. De parkeeropgave is een zorgpunt en ook de voorzieningen m² vragen aandacht.

- Dura Vermeer wil het plan een stap verder brengen. Groen en waterhuishouding zijn belangrijk voor Dura Vermeer en zij zullen dit zorgvuldig betrekken in de uitwerking.
- Volgende week staat er een gesprek met VanWonen gepland om de verdeling van het surplus in relatie tot deze velden en de onderlinge

4.1.4

3

4

Rondje langs de velden - allen

4.1.4

Dura Vermeer

X2: de taxatie is binnen en wordt intern doorgenomen.

Y2: de koopovereenkomst wordt opgemaakt.

V2: het VO is akkoord en het grondprijsgesprek wordt gestart.
Over de andere velden zijn geen updates, aangezien de prioriteit ligt bij X2/Y2 en V2.

4.1.4



4.1.4







Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 4.1 lid 4	Buiten reikwijdte verzoek	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8

Verslag Stadshagen Tippe

Subtitel	Regieteam
Datum	11-04-2024
Tijd	9:00 - 12:30
Locatie	Op locatie in De Tippe/keten Z8
Voorzitter	5.1.2e
Aanwezig	5.1.2e (Dura Vermeer)
	5.1.2e (VanWonen)
	5.1.2e (DeltaWonen)
	5.1.2e (SWZ)
	5.1.2e (gemeente Zwolle)
	5.1.2e (gemeente Zwolle)
	5.1.2e (gemeente Zwolle)
	5.1.2e (gemeente Zwolle)
	5.1.2e (gemeente Zwolle)

4.1.4

4.1.4

6

Rondje langs de velden - allen

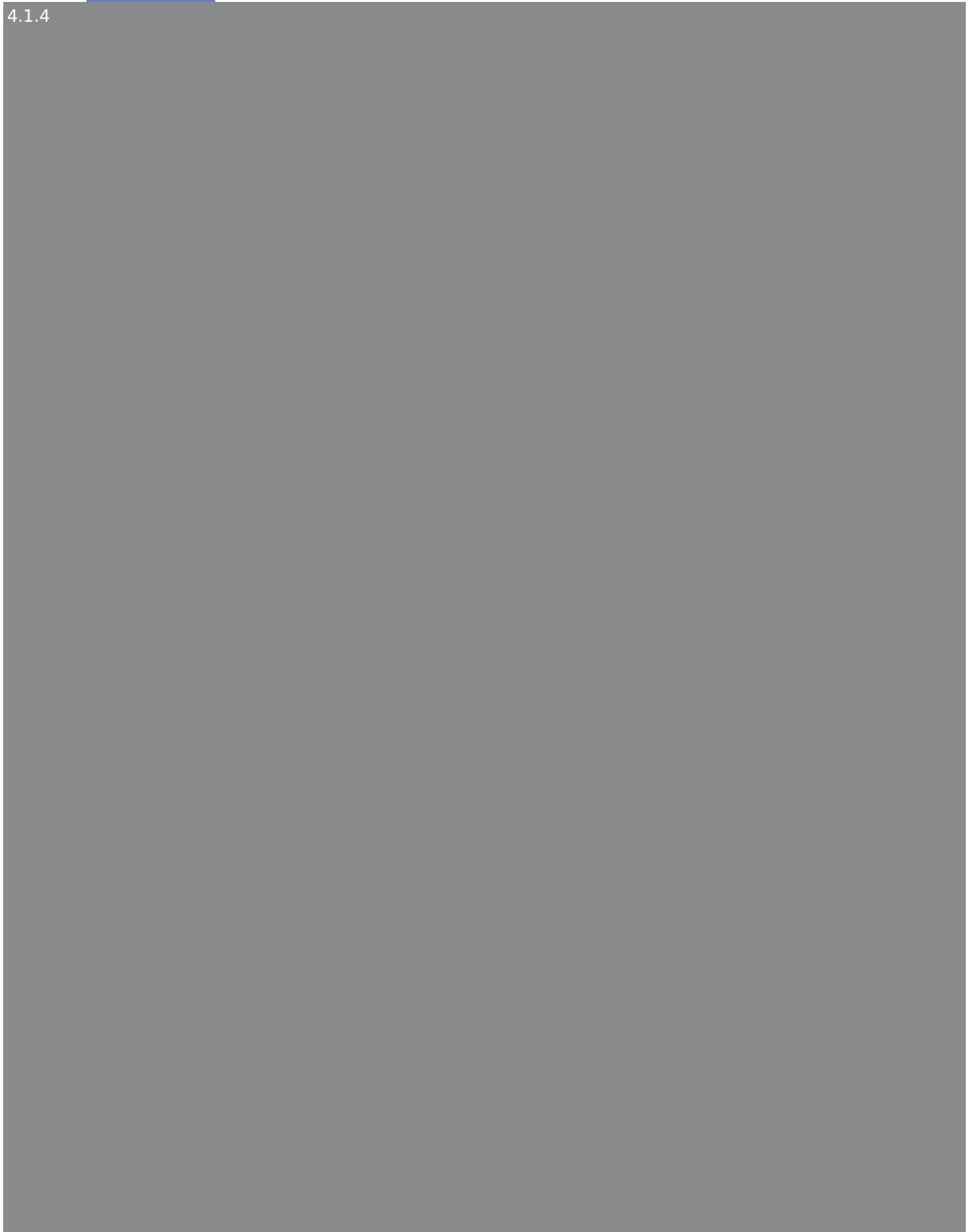
4.1.4

- Dura Vermeer
X2: Zijn recent in verkoop gegaan. Alle woningen zijn toegewezen.
Y2: Waarschijnlijk in juni in verkoop
- V2: In najaar in verkoop
E5: Overwogen wordt dit veld in verkoop te brengen
C5: Voorbereidingsfase
X3: Voorbereidingsfase

4.1.4









Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 4.1 lid 4	Buiten reikwijdte verzoek	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8

Verslag Regieteam De Tippe

Subtitel	Regieteam
Datum	23-05-2024
Tijd	9:30 - 12:00
Locatie	SH Panoramazaal
Voorzitter	5.1.2e
Aanwezig	5.1.2e (Dura Vermeer)
	5.1.2e (VanWonen)
	5.1.2e (DeltaWonen)
	5.1.2e (gemeente Zwolle)
	5.1.2e (gemeente Zwolle)
	5.1.2e (gemeente Zwolle)
	5.1.2e (gemeente Zwolle)
	5.1.2e (gemeente Zwolle) agendapunt 4
	5.1.2e (gemeente Zwolle)

1 Opening, agendawensen en mededelingen

4.1.4

- Gemeente doet een verkenning naar het tijdelijk (2024-2026/2027) faciliteren van een huisartsenpost in de zuidpunt van de Tippe (Z7 of Z9).

4.1.4

4.1.4

4.1.4

3.2

Stand van zaken / voortgang onderzoek Zuidpunt - 5.1.2e / 5.1.2e

- Vooruitlopend op het tussenmoment in juli (RT 11 juli), is dit onderwerp geagendeerd om gevoel te krijgen bij de voortgang.
- VanWonen geeft aan de businesscase aan het uitwerken te zijn.
- Dura Vermeer onderzoekt de mogelijkheden met een conceptontwikkelaar en krijgt steeds meer gevoel bij de haalbaarheid. Binnenkort plannen zij een afspraak met 5.1.2e / 5.1.2e voor afstemming.
- Vooralsnog lopen beide verkenningen/onderzoeken separaat maar het ligt in de bedoeling de uitkomsten binnenkort samen te overleggen.
- 5.1.2e informeert naar de stand van zaken van OCS. De afspraken omtrent de afwikkeling OCS zijn in afronding. Het is aan Dura Vermeer e.e.a. te beantwoorden. 5.1.2e checkt dit bij 5.1.2e.

4.1.4

3.4

Rondje langs de velden (actuele velden)

4.1.4

Dura Vermeer

X2: loopt conform planning

Y2: volgende week in verkoop

V2: volgend overleg in regieteam ter bespreking

E5: verschillende scenario's ter verkenning

C5: met conceptontwikkelaar in gesprek

X3: in voorbereiding

D2, D3, D4: in verkenning met conceptontwikkelaar

4.1.4









Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 4.1 lid 4	Buiten reikwijdte verzoek	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8

Verslag Regieteam De Tippe Stadshagen

Subtitel	Regieteam
Datum	11-07-2024
Tijd	9:30 - 12:00 uur
Locatie	SK vergaderkamer 07/08
Voorzitter	5.1.2e
Aanwezig	5.1.2e (Dura Vermeer) Agendapunt 3
	5.1.2e (Dura Vermeer)
	5.1.2e (VanWonen)
	5.1.2e (VanWonen)
	5.1.2e (SWZ)
	5.1.2e (DeltaWonen)
	5.1.2e (DeltaWonen)
	5.1.2e (gemeente Zwolle)
	5.1.2e (gemeente Zwolle)
	5.1.2e (gemeente Zwolle)
	5.1.2e (gemeente Zwolle)

4.1.4

2 Rondje langs de velden - allen

4.1.4

Dura Vermeer

X2: najaar start bouw

Y2: project in verkoop

V2: sept/okt in verkoop

C5: Geen aanvullende update

D2, D3, D4: op de achtergrond

X3: in ontwikkeling

4.1.4

3.a

Bespreken en vaststellen Kavelpaspoort Z3/Z4 - 5.1.2e

- 5.1.2e presenteert het kavelpaspoort, met o.a. de nadere gedachte achter de voorgestelde verkaveling en positionering van de doelgroepen.
- Op de kavel worden, buiten de reguliere huurwoningen ook twee bijzondere doelgroepen gehuisvest.
- Het gaat om Stichting Kadera (aankoop huiselijk geweld) en Stichting Timon (kamertrainingcentrum). SWZ heeft referenties van deze partijen bekeken. Dit voldoet aan een behoefte en is een bewezen concept.
- SWZ gaat na de zomer kennismaken met de naast gelegen basisschool voor het geven van een toelichting op deze bewonersdoelgroepen.
- Voor zover (nog) nodig: aandacht voor wat betreft het beoogde programma en de functies zoals vastgelegd in het bestemmingsplan.
- Het Regieteam vindt het een mooi plan en stemt in met het paspoort.

3.b

Verkenning zuidpunt - 5.1.2e en 5.1.2e

- 5.1.2e presenteert de verkenning van de Zuidpunt. Het is een gezamenlijk product van Dura Vermeer en VanWonen en kan worden gezien als stap naar een definitief kavelpaspoort.
- Dura Vermeer en VanWonen geven aan mogelijkheden te zien om een financieel haalbaar plan te realiseren. Zij willen hiervoor graag vooraf in gesprek met de gemeente aangezien (gebouwd) parkeren een knelpunt in de financiële haalbaarheid blijft.
- Het Regieteam geeft aan het een goede eerste verkenning te vinden met mogelijkheden voor verdere uitwerking.
- Aandacht voor groen wordt als aandachtspunt meegegeven.
- Gemeente bespreekt deze verkenning volgende week intern en geeft nog een schriftelijke reactie.
- Het volgende Regieteam (september) wordt de zuidpunt wederom geagendeerd.









4.1.4

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 4.1 lid 4	Buiten reikwijdte verzoek	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7

Verslag Regieteam De Tippe

Subtitel	Regieteam
Datum	21-11-2024
Tijd	9:30 - 12:00
Locatie	SH Panoramazaal
Voorzitter	5.1.2e
Aanwezig	5.1.2e (Dura Vermeer)
	5.1.2e (VanWonen)
	5.1.2e (SWZ)
	5.1.2e (deltaWonen)
	5.1.2e (gemeente Zwolle)
	5.1.2e (gemeente Zwolle)
	5.1.2e (gemeente Zwolle)
	5.1.2e (gemeente Zwolle)
	5.1.2e (gemeente Zwolle)
	5.1.2e (gemeente Zwolle) agendapunt 1

4.1.4

4.1.4

5

Stand van zaken de Zuidpunt - 5.1.2e

- Momenteel wordt gewerkt aan een verdiepingsslag in samenwerking met buro Ma.an. Er heeft ook overleg plaatsgevonden met de afdeling verkeer om dit verder in beeld te brengen. Het paspoort staat gepland om in het Regieteam op 19 december vastgesteld te worden.
- In afstemming met gemeente/VanWonen en Dura Vermeer is besloten de locatie te laten waarderen.
- Ter voorbereiding verzoekt gemeente om de stukken een week vóór het regieteam van 19 december aan te leveren.

6

Rondje langs de velden - allen

4.1.4

- **Dura Vermeer**
 - X2 wordt gebouwd
 - Y2 start bouw Q1 2025
 - V2 In verkoop
 - E5 geen wijzigingen t.o.v. vorige keer
 - C5 er worden verschillende scenario's onderzocht ter afweging
 - D2/D3/D4 in voorbereiding/planvorming
 - X3 wachten op de uitkomst van de taxatie

4.1.4



4.1.4



[Redacted content]

4.1.4



Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 4.1 lid 4	Buiten reikwijdte verzoek	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7

Verslag Regieteam De Tippe

Subtitel	Regieteam
Datum	19-12-2024
Tijd	9:30 - 11:30
Locatie	SH Raadzaal
Voorzitter	5.1.2e
Aanwezig	5.1.2e (Dura Vermeer)
	5.1.2e (Dura Vermeer)
	5.1.2e (VanWonen)
	5.1.2e (VanWonen)
	5.1.2e (SWZ)
	5.1.2e (deltaWonen) later
	5.1.2e (deltaWonen) later
	5.1.2e (Openbaar Belang)
	5.1.2e (gemeente Zwolle)
	5.1.2e (gemeente Zwolle)
	5.1.2e (gemeente Zwolle)
	5.1.2e (gemeente Zwolle)
	5.1.2e (gemeente Zwolle)

4.1.4

1.3 Ter informatie: informatieavond voorjaar 2025

- De informatieavond in het voorjaar van 2025 is gepland: donderdag 22 mei.

2 Rondje langs de velden - allen

4.1.4

Dura Vermeer

X2: bouw is gestart

Y2: begin volgend jaar start bouw

V2: in pre-sale. Start bouw Q3 2025

C5: Kavelpaspoort wordt opgesteld, mogelijke agendering in het regieteam van 30 januari.

D2/D3/D4: kavelpaspoort nagenoeg gereed, agendering in het regieteam van 30 januari.

X3: Geen nieuws t.o.v. vorig overleg

4.1.4

4

Presentatie stand van zaken Zuidpunt - 5.1.2e / 5.1.2e

- 5.1.2e en 5.1.2e presenteren de laatste versie van het kavelpaspoort van de Zuidpunt.
- In grote lijnen kan worden geconcludeerd dat er belangrijke stappen zijn gezet maar dat er nog aanzienlijke aandachtspunten zijn die verdere uitwerking vereisen. Onder andere:

- Indien er geen HOED en zorgprogramma wordt gerealiseerd, dient te worden bepaald welke invulling daarvoor in de plaats komt. Dit vraagt goede afstemming.
- Een ander aandachtspunt is de situatie bij de balkons van veld 1 en 2, die op kort afstand direct op elkaar uitkijken. Dit vraagt om een heroverweging en mogelijk aanpassing.
- De nadere uitwerking van dit paspoort vereist een intensievere samenwerking dan bij eerdere paspoorten het geval was. Met name dient duidelijk te worden hoe wordt omgegaan met de balans tussen uitgeefbaar gebied en openbaar gebied.
- Dit geldt ook voor de vertaling van het kwaliteitskader in het paspoort.

N.b. Een eerste nagekomen schriftelijke reactie van de gemeente inzake mobiliteit en civiel:

NUTS

- *Rekening houden met bovengrondse uitpandige nutsvoorziening. Naar verwachting 2 of 3 compact stations.*
- *Verder zal gebruikelijke afstemming moeten plaatsvinden over aanvullende nutstracés. Die zijn nu nog niet benoemd/opgenomen.*

Mobiliteit:

- *Parkeeronderbouwing ligt bij 5.1.2e, er volgt nog een reactie*
- *Voor het bepalen van de totale parkeeropgave is ingezet op input uit de concept nota mobiliteitsnormen. Deze kan nog wijzigen, bv t.a.v. reductiefactoren waar maximaal op wordt ingezet namelijk inzet deelauto's, aanwezigheid HOV en inzet excellent fietsparkeren.*
- *Een belangrijke voorwaarde die in de conceptnota is opgenomen is dat parkeerplaatsen die niet worden aangelegd als gevolg van HOV-reductie, deelautoreductie en/of excellente fietsparkeerplaatsen op eigen terrein te worden aangewezen als ruimtelijke reservering. Dat zijn al snel 55 pp ruimte op eigen terrein te reserveren. In het paspoort wordt de ruimtereservering niet op eigen terrein voorgesteld maar in de openbare ruimte. Dat is een afwijking t.o.v. concept beleid en zal besproken moeten worden.*

Uitgeefbaar / niet uitgeefbaar:

- *Moet nog worden afgestemd*
- Volgens afspraak dient de overeenkomst in Q1 2025 getekend te worden. De planning van Dura Vermeer en VanWonen is hierop gericht. De verdere planning is om 2025 te benutten voor het ontwerp en de start bouw van het eerste veld in 2026.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 4.1 lid 4	Buiten reikwijdte verzoek	1, 2, 3, 4
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 3, 4

Agenda Stadshagen Tippe

Subtitel	Regieteam
Datum	30-01-2025
Tijd	9:30 - 11:30
Locatie	Stadhuis, fractiekamer 0.15
Voorzitter	5.1.2e
Aanwezig	5.1.2e (Dura Vermeer)
	5.1.2e (Dura Vermeer)
	5.1.2e (VanWonen)
	5.1.2e (VanWonen)
	5.1.2e (SWZ)
	5.1.2e (deltaWonen)
	5.1.2e (Openbaar Belang)
	5.1.2e (gemeente Zwolle)
	5.1.2e (gemeente Zwolle)
	5.1.2e (gemeente Zwolle)
	5.1.2e (gemeente Zwolle)
	5.1.2e (gemeente Zwolle)
	5.1.2e (gemeente Zwolle)

Dura Vermeer

X2: bouw begonnen, oplevering zomer 2025

Y2: start bouw begin februari 2025, oplevering dit jaar

V2: start bouw in mei 2025

C5: eerste plan aan buro Maan gepresenteerd, kavelpaspoort komt in volgende regieteam.

D2/D3/D4: kavelpaspoort is in het vorige regieteam gepresenteerd, 4 feb. grondprijsgesprek, 25 feb supervisie

X3: Fakton heeft taxatie afgerond. Gemeente wacht op akkoord van Dura Vermeer op taxatie. Bouwkundig deel nog een keer in supervisie bespreken. Eind volgende week eerste concept.

4

Kavelpaspoort Zuidpunt, Z1 en Z2 (Dura Vermeer/Van Wonen)

- 5.1.2e en 5.1.2e presenteren laatste versie van het kavelpaspoort De Zuidpunt
- Er zijn nog een aantal aandachtspunten:
 - Trafo inpandig – wellicht niet haalbaar – dan zal de ruimte gezocht worden bij parkeerplekken.
 - Open gevels aan spoorzijde vraagt nog aandacht
 - Geluid rotonde – er wordt door vanWonen nog een extra controle gedaan of e.e.a. conform de geluidseisen is.
 - Puntjes op de i in spelregelkaart – entrees benoemen
- Het doel is om een samenwerking met 3 architecten aan te gaan, landschap is in afstemming met Buro Maan.
- Deze week volgt de uitkomst van Vereen (voorheen Zonnehuisgroep) om verdere samenwerking aan te gaan.
- Er is nog geen specifieke partij als huisarts bekend.
- De planning is om het kavelpaspoort in februari 2025 vast te stellen.

- Men is in afwachting van het rapport van Fakton m.b.t. de waardering. Dit moet eerst bekeken worden, de onderbouwing is op basis van de mail nog niet bekend. Hiervoor wordt een separaat overleg gepland.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 4.1 lid 4	Buiten reikwijdte verzoek	1, 2, 3, 4, 5
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 3, 4, 5

ONTWIKKELPASPOORT
STEDELIJKE RADIALEN
ONTWIKKELVELD X2

INHOUDSOPGAVE

• INLEIDING	3
• INPASSING en OMGEVING	4
• PROGRAMMA	5
• ESSENTIEKAART	6
• ONTWIKKELKANSEN VELD X2	8
• SCHETSONTWERP	10
• TECHNISCHE en THEMATISCHE RANDVOORWAARDEN	16

DE ZUIDPUNT
± 212 WONINGEN
± 4 HA. VOORZIENINGEN

DE STEDELIJKE RADIALEN
± 395 WONINGEN
± 0,3 HA. VOORZIENINGEN

HET POLDERGRID
± 635 WONINGEN
± 0,5 HA. VOORZIENINGEN



De Tippe wordt de laatste te bouwen grote woonbuurt in Stadshagen.

De circa 1250 nieuwe woningen en voorzieningen in De Tippe worden gebouwd aan de westzijde van Stadshagen, dicht bij de IJssel en naast de wijk Westenholte. Het wordt een unieke buurt waar het fijn wonen en werken is en waarin iedereen kan meedoen. Dit is mede vastgelegd in 25% co-creatie: samenwerkingsvormen met (potentieel) toekomstige bewoners/gebruikers.

De ambitie van De Tippe is om gezamenlijk tot een duurzame leefomgeving te komen. Om hier toe te komen zijn er vijf hoofdthema's geïdentificeerd. De Tippe wordt een:

1. Klimaatadaptief buurschap
2. Energieneutraal buurschap
3. Circulair buurschap
4. Duurzaam bereikbaar buurschap
5. Sociaal inclusief buurschap

Daarnaast zijn ook de thema's natuurinclusiviteit en gezonde stad belangrijk.

RUIMTELIJK RAAMWERK

De ambities zijn vertaald naar een raamwerk met daarin voldoende ruimte voor groen, water en parkeren met daartussen de verschillende ontwikkelvelden. De ontwikkelvelden zijn verdeeld over drie complementaire woongebieden, de Zuidpunt, de Stedelijke Radialen en het Poldergrid.

Afhankelijk van de ligging binnen het plan krijgen de velden een andere uitwerking.

ONTWIKKELVELDPASPOORTEN

Het Ontwikkelplan, vastgesteld op 25 mei 2020, vormt de basis voor verdere ontwikkeling en bevat de ruimtelijke en programmatische uitgangspunten voor De Tippe. Naast het ontwikkelplan worden er paspoorten opgesteld voor de verschillende ontwikkelvelden. Dit ontwikkelveldpaspoort benoemt de spelregels en kansen voor het ontwikkelveld X2.



Ruimtelijke kenmerken van de Stedelijke Radialen

De stedelijke radialen kenmerkt zich door de alzijdige woonblokken met voornamelijk platte daken. De met name 3-4 laagse woonblokken zorgen voor een stedelijk en robuust beeld. Bovendien zijn er vele binnengebieden die worden ingevuld met parkeerhoven en groen.

De voordeuren zijn naar de buitenranden gericht, waardoor een levendig straatbeeld ontstaat. Parkeren wordt deels op het ontwikkelveld, en deels in het openbaar gebied ingevuld.



DIRECTE OMGEVING VAN HET ONTWIKKELVELD

Ontwikkelveldpaspoort Stedelijke Radialen - X2



I.R.T. OORSPRONKELIJKE CLAIM

- In totaal zitten er 47 in het huidige plan.
- Op dit veld zetten we in op extra woningen in de betaalbare categorie M1.

Categorieën	Oorspronkelijke claim	Gerealiseerd programma in huidige plan	Verschil
M1 (<€5.1.2f)	13	20	7
M2 (<€5.1.2f)	19	17	-2
D2 PM (geen prijsplafond)	6	10	4
Totaal	38	47	9

ONTWERP EN VERKAVELING X2

Ontwikkelveldpaspoort Stedelijke Radialen - X2

47 WONINGEN – 65 PP

- Ontwikkelveld X2 heeft een oppervlakte van ca. 6900 m².
- In totaal worden er 47 woningen gerealiseerd op dit veld.
- Hierbij worden 9 extra woningen toegevoegd vanuit de betaalbaarheidsopgave, en tevens vanuit de 10% optimalisatieruimte.
- De verkaveling is uitgewerkt op basis van de kaders en randvoorwaarden uit het ontwikkelplan en essentiekaart.



ESSENTIEKAART

In de Essentiekkaart uit het ontwikkelplan, is er per veld weergegeven welke thema's er spelen en wat de stedenbouwkundige kaders per ontwikkelveld zijn.

Voor veld X2 betreft dit een stedelijke gevelwand, met in het bijzonder de bovenhoek waar de plint uitgewerkt moet worden in relatie tot de openbare ruimte waar dit veld aan grenst.

Er zijn 2 ontsluitingsmogelijkheden voor het parkeren in dit veld.

4D Architecten is aangehaakt bij het plan om hier invulling aan te geven.

Legenda Essentiekkaart

Ruimtelijk Raamwerk

- ★ Mobiliteitshub
- ★ Biohub
- ★ Materialenhub
- ★ Ruimtelijk, architectonisch en programmatisch accent
- ★ Ruimtelijk en programmatisch accent (landschappelijk ingepast)
- ★ Ruimtelijk architectonisch accent
- Centrale verblijfs- en ontmoetingsplek in combinatie met buurtvoorziening en/of woon-werkfuncties
- ▨ Uitwerking plint in relatie met openbare ruimte en mogelijkheid voor woon-werkfuncties en voorzieningen
- ▲▲ Geluidsbelaste gevel vanaf 3^e bouwlaag
- ✓ Mogelijke ontsluitingszijde(n) autoverkeer ontwikkelveld
- ▬ Landschappelijk of architectonisch vormgegeven overgang tussen ontwikkelveld en water
- Groene verbinding als onderdeel ruimtelijk raamwerk over het ontwikkelveld (positie en route indicatief)
- 8 Landschappelijk ingepast zonnepark

Poldergrid

- ⬢ Toegestane bouwlagen, exclusief kap
- ▨ Landschappelijke overgang ontwikkelveld ruimtelijk raamwerk
- ▬ Samenhangende landschappelijke erfafscheiding
- └ primair hoekaccent (bouwmassa, dakvorm en representatieve gevels)
- └ representatieve gevel(s)

Stedelijke Radialen

- ▬ Stedelijke gevelwand van 3 tot 4 bouwlagen met gebouwde hoekoplossingen. Variatie stedelijke gevelwand met 2 bouwlagen en andere dakvormen is toegestaan.
- ▬ Stedelijke gevelwand met 2 tot 3 bouwlagen met gebouwde hoekoplossingen. Variatie met 1 bouwlaag en andere dakvormen is toegestaan.

Zuidpunt

- ⬢ Toegestane bouwlagen
- ▨ Ontwikkelveld met landschappelijke overgang tussen openbare ruimte, gebouw en/of groen daklandschap
- ▬ Uitwerking programma ontwikkelveld op basis van maatregelen tegen spoor- en weglawaai
- └ Primair representatieve gevels of hoekaccent



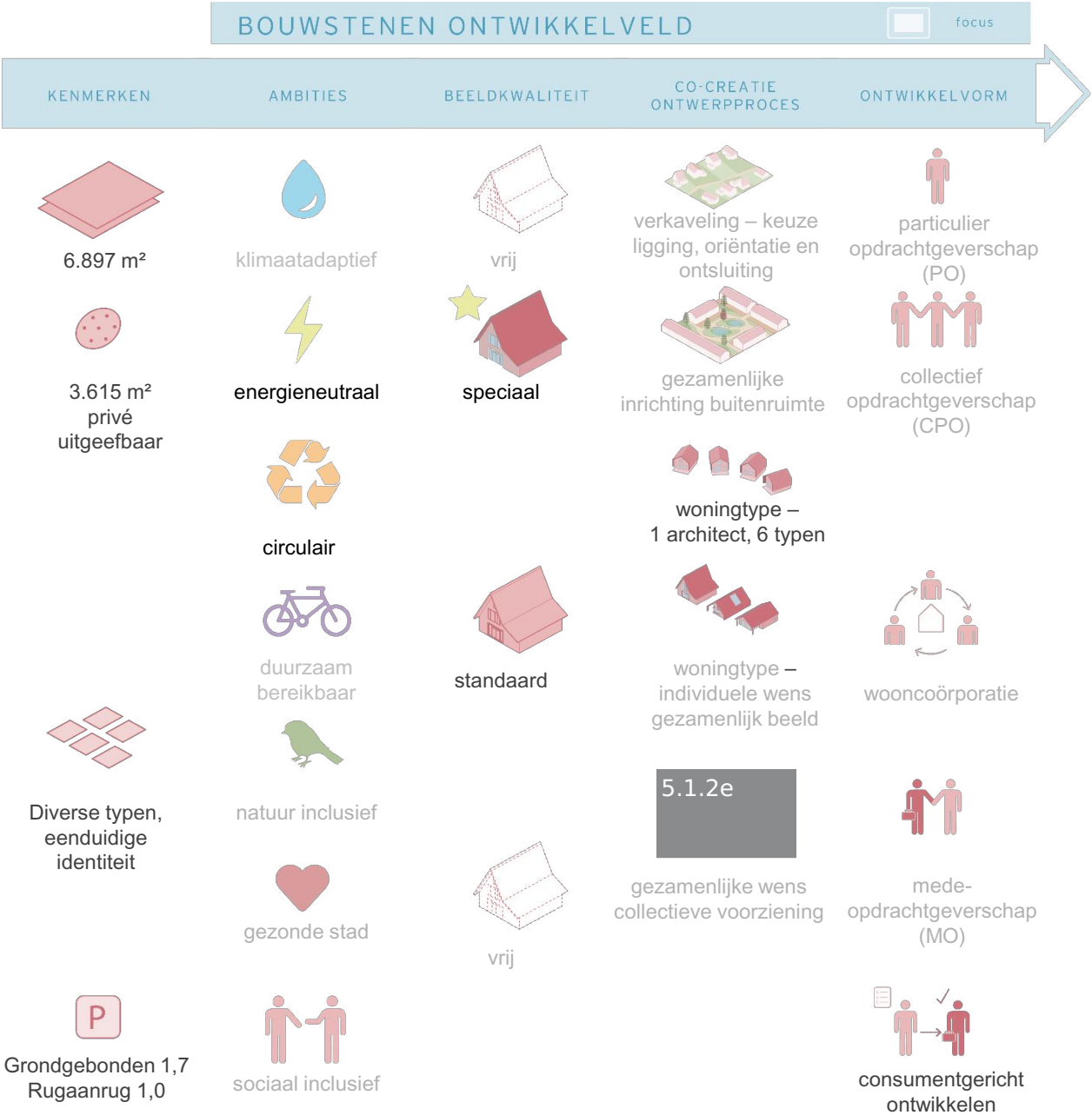
ONTWIKKELKANSEN VELD-X2

Het schema hiernaast toont in een oogopslag het spectrum van opgaven en kansen voor het ontwikkelveld.

Het bouwveld is ca. 6900 m2 groot. Hiervan wordt ca. 3.615 m2 uitgegeven aan huispercelen. Het overige bestaat uit het gemeenschappelijk terrein met toegangspaden, parkeren en groen.

Het accent ligt op de ambitie circulair, omdat een blok van 5 woningen zo duurzaam mogelijk wordt ontwikkeld. Denk aan een houten casco en hout in de gevel.

Bovendien biedt het ruime binnengebied kansen om in te zetten op klimaatadaptieve maatregelen, deze dienen verder uitgewerkt te worden.



ONTWERP - HET BINNENGEBIED

Ontwikkelveldpaspoort Stedelijke Radialen - X2

HET GROEN VAN BUITEN NAAR BINNEN HALEN

- Relatief hoge parkeernorm op dit veld (tov andere ontwikkelvelden)
- Ambitie is om toch veel groen in het binnengebied te creëren
- Zoeken naar mogelijkheden voor gras/groen tegels.
- Blauwe punten staan voor nutsreserveringen



ONTWERP - RUG- AAN- RUG WONINGEN

20 WONINGEN

Ontwikkelveldpaspoort Stedelijke Radialen - X2

- Architectuur
- Stoere look aan het park
- M1 categorie
- Elke woning een tuin van 15 m² en een eigen privé berging
- Gezamenlijk groenafval



ONTWERP - NOORDZIJDE TIPPEPAD

9 WONINGEN

Ontwikkelveldpaspoort Stedelijke Radialen - X2

- Zowel M2 categorie, als ook dure woningen
- 3-laagse woningen bieden ruimte aan een alternatieve plattegrond om invulling te geven aan de essentiekaart
- 2-laagse hoekwoningen in het dure segment
- Gemetselde tuinmuuroplossingen met groen



ONTWERP - CIRCULAIRE WONING

5 WONINGEN

Ontwikkelveldpaspoort Stedelijke Radialen - X2

- Deze woningen passen in het geheel, maar met een duurzaam hout accent
- Houten casco
- M2 categorie



ONTWERP - AAN DE BUURTRING

4 WONINGEN



- Donkere steen en variatie in het metselwerk
- 2 bredere hoekwoningen, 2 smalle tussenwoningen
- Zowel m2- als ook de dure categorie
- Hoekwoningen hebben een verhoogde dakrand



ONTWERP - WONINGEN AAN HET TIPPEPAD-ZUID

9 WONINGEN

Ontwikkelveldpaspoort Stedelijke Radialen - X2



- Aan het Tippepad (zuidkant)
- Verspringing in de gevel
- Verhoogde dakrand
- Variatie in het metselwerk
- Zowel m2 categorie als ook duur

TECHNISCHE EN THEMATISCHE RANDVOORWAARDEN

Ontwikkelveldpaspoort Stedelijke Radialen - X2

BOUW- /WOONRIJPMAKEN

Het bouwrijpmaken van de hoofdstructuur wordt verzorgd en/of gecoördineerd door de gemeente Zwolle. De verhardingshoogten en vloerpeilen zijn voorlopig vastgesteld en worden pas definitief als de verkaveling op het ontwikkelveld definitief is en na afstemming met de gemeentelijk ontwerpleider.

Bouwcollectieven/ontwikkellende partijen dragen zelf zorg voor het bouw-/woonrijp maken of aanpassen van:

- aanleg secundair rioolnet DWA/RWA inclusief aansluitleidingen;
- aanleg van infiltratievoorziening incl. zandvangput en ontluchtingsput en aansluitende leidingen;
- aanleg secundair nutsnet, inclusief positionering van CAI kasten, trafo's en andere nutsvoorzieningen op ontwikkelveld niveau;
- aanleg infra (en erfopritten) op ontwikkelveldniveau;
- aanleg van elementen zoals lichtmasten of laadpalen;
- het ophogen van de kavel tot definitieve kavelhoogte a 1.10+ en 1.15+ (kavel wordt bouwrijp afgewerkt op 0,70+).

Aansluitend vindt in de planvorming afstemming met de gemeentelijk ontwerpleider plaats, betreft:

- toets infiltratie- en rioolplan voor het ontwikkelveld op PvE Riolerings Tippe;
- inpassing nutsvoorzieningen conform gemeentelijke kwaliteitseisen (op erfgrenzen en/of gebouwde oplossingen);
- inpassing van een groepsversterker.



TECHNISCHE EN THEMATISCHE RANDVOORWAARDEN

Ontwikkelveldpaspoort Stedelijke Radialen - X2

TOETSEN DUURZAME AMBITIES

Voor De Tippe worden ontwikkelingen voor de uitwerking van de duurzaamheidsambities getoetst via de GPR gebouw. Voor het ontwikkelveld X2 is het de ambitie om de navolgende prestatie te behalen:

ENERGIE	: 9
MILIEU	: 7
GEZONDHEID	: 8
GEBRUIKSKWALITEIT	: 8
TOEKOMSTWAARDE	: 8

Bovenstaand betreft prognose o.b.v. schetsontwerp bouwplan X2 en GPR methodiek voor 1-4-22.

INCLUSIEVE EN TOEGANKELIJKE BUURT

Bij het ontwerp van de woning en het terrein wordt ook rekening gehouden met toegankelijkheid, waaronder de kennisdeling vanuit platform Toegankelijk Zwolle.



Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	9
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub f	De bescherming van andere dan in het eerste lid, onderdeel c, genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens	6

ONTWIKKELPASPOORT
STEDELIJKE RADIALEN
ONTWIKKELVELD X3

• INLEIDING	3
• INPASSING en OMGEVING	4
• PROGRAMMA	6
• ESSENTIEKAART	7
• VERKAVELING	8
• ONTWIKKELKANSEN VELD X3	10
• TECHNISCHE en THEMATISCHE RANDVOORWAARDEN	11



De Tippe wordt de laatste te bouwen grote woonbuurt in Stadshagen.

De circa 1250 nieuwe woningen en voorzieningen in De Tippe worden gebouwd aan de westzijde van Stadshagen, dicht bij de IJssel en naast de wijk Westenholte. Het wordt een unieke buurt waar het fijn wonen en werken is en waarin iedereen kan meedoen. Dit is mede vastgelegd in 25% co-creatie: samenwerkingsvormen met (potentieel) toekomstige bewoners/gebruikers.

De ambitie van De Tippe is om gezamenlijk tot een duurzame leefomgeving te komen. Om hier toe te komen zijn er vijf hoofdthema's geïdentificeerd. De Tippe wordt een:

1. Klimaatadaptief buurschap
2. Energieneutraal buurschap
3. Circulair buurschap
4. Duurzaam bereikbaar buurschap
5. Sociaal inclusief buurschap

Daarnaast zijn ook de thema's natuurinclusiviteit en gezonde stad belangrijk.

RUIMTELIJK RAAMWERK

De ambities zijn vertaald naar een raamwerk met daarin voldoende ruimte voor groen, water en parkeren met daartussen de verschillende ontwikkelvelden. De ontwikkelvelden zijn verdeeld over drie complementaire woongebieden, de Zuidpunt, de Stedelijke Radialen en het Poldergrid.

Afhankelijk van de ligging binnen het plan krijgen de velden een andere uitwerking.

ONTWIKKELVELDPASPOORTEN

Het Ontwikkelplan, vastgesteld op 25 mei 2020, vormt de basis voor verdere ontwikkeling en bevat de ruimtelijke en programmatische uitgangspunten voor De Tippe. Naast het ontwikkelplan worden er paspoorten opgesteld voor de verschillende ontwikkelvelden. Dit ontwikkelveldpaspoort benoemt de spelregels en kansen voor het ontwikkelveld X3.



Ruimtelijke kenmerken van de Stedelijke Radialen

De stedelijke radialen kenmerkt zich door de alzijdige woonblokken met voornamelijk platte daken. De met name 3-4 laagse woonblokken zorgen voor een stedelijk en robuust beeld. Bovendien zijn er vele binnengebieden die worden ingevuld met parkeerhoven en groen.

De voordeuren zijn naar de buitenranden gericht, waardoor een levendig straatbeeld ontstaat. Parkeren wordt deels op het ontwikkelveld, en deels in het openbaar gebied ingevuld.



DIRECTE OMGEVING VAN HET ONTWIKKELVELD

Ontwikkelveldpaspoort Stedelijke Radialen - X3



PROGRAMMA

I.R.T. OORSPRONKELIJKE CLAIM

- In totaal zitten er 30 woningen in het plan.
- Op dit veld voegen we een extra woning in het dure woonsegment toe ter behoeve van de stedelijkheid. Hierdoor ruilen wij een woning in de middeldure categorie M2 uit met ontwikkelveld D234.

Categorieën	Oorspronkelijke claim	Gerealiseerd programma in huidige plan	Verschil t.o.v. oorspronkelijke claim
M1 (<€316.876)	18	18	0
M2 (<€396.096)	10	9	-1
D2 PM (geen prijsplafond)	2	3	1
Totaal	30	30	0

ESSENTIEKAART

In de Essentiekkaart uit het ontwikkelplan, is er per veld weergegeven welke thema's er spelen en wat de stedenbouwkundige kaders per ontwikkelveld zijn.

Voor veld X3 betreft dit een stedelijke gevelwand aan de noord, oost en west zijde van de kavel.

Er is 1 ontsluitingsmogelijkheid voor het parkeren in dit veld.

4D Architecten is aangehaakt bij het plan om hier invulling aan te geven.

Legenda Essentiekkaart

Ruimtelijk Raamwerk

- ★ Mobiliteitshub
- ★ Biohub
- ★ Materialenhub
- ★ Ruimtelijk, architectonisch en programmatisch accent
- ★ Ruimtelijk en programmatisch accent (landschappelijk ingepast)
- ★ Ruimtelijk architectonisch accent
- Centrale verblijfs- en ontmoetingsplek in combinatie met buurtvoorziening en/of woon-werkfuncties
- ▨ Uitwerking plint in relatie met openbare ruimte en mogelijkheid voor woon-werkfuncties en voorzieningen
- ▲▲ Geluidsbelaste gevel vanaf 3^e bouwlaag
- ▼ Mogelijke ontsluitingszijde(n) autoverkeer ontwikkelveld
- ▬ Landschappelijk of architectonisch vormgegeven overgang tussen ontwikkelveld en water
- ↔ Groene verbinding als onderdeel ruimtelijk raamwerk over het ontwikkelveld (positie en route indicatief)
- 7 Landschappelijk ingepast zonnepark

Poldergrid

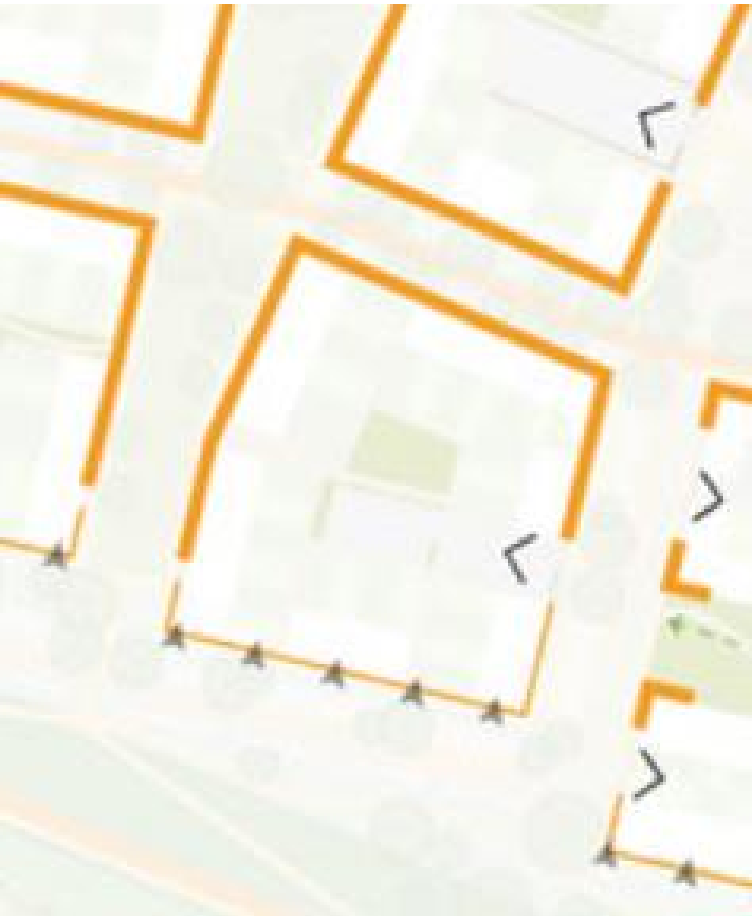
- ⬢ Toegestane bouwlagen, exclusief kap
- ▬ Landschappelijke overgang ontwikkelveld ruimtelijk raamwerk
- ▬ Samenhangende landschappelijke erfafscheiding
- └ primair hoekaccent (bouwmassa, dakvorm en representatieve gevels)
- └ representatieve gevel(s)

Stedelijke Radialen

- ▬ Stedelijke gevelwand van 3 tot 4 bouwlagen met gebouwde hoekoplossingen. Variatie stedelijke gevelwand met 2 bouwlagen en andere dakvormen is toegestaan.
- ▬ Stedelijke gevelwand met 2 tot 3 bouwlagen met gebouwde hoekoplossingen. Variatie met 1 bouwlaag en andere dakvormen is toegestaan.

Zuidpunt

- ⊙ Toegestane bouwlagen
- ▬ Ontwikkelveld met landschappelijke overgang tussen openbare ruimte, gebouw en/of groen daklandschap
- ▬ Uitwerking programma ontwikkelveld op basis van maatregelen tegen spoor- en weglawaai
- └ Primair representatieve gevels of hoekaccent



ONTWERP EN VERKAVELING X3

30 WONINGEN – 15 PP

- Ontwikkelveld X3 heeft een oppervlakte van ca. 5.140 m². In totaal worden er 30 woningen gerealiseerd op dit veld en 16 parkeerplaatsen.
- Er wordt 1 woning in het M2-segment geruild voor een woning uit het D-segment ten gunste van de stedelijkheid.
- De verkaveling is uitgewerkt op basis van de kaders en randvoorwaarden uit het ontwikkelplan en essentiekaart.
- Elke woning beschikt over een eigen tuin met berging.
- Groenstroken rondom die niet bij een woning horen worden mandelig. Ambitie is om veel groen in het binnengebied te realiseren.
- Parkeren zoveel mogelijk naar de zijkant van het binnenterrein, groen is het middelpunt van het binnenterrein.
- Erfafscheidingen groen mee ontworpen, overgang openbaar-privé in het binnenterrein verzachten.

Ontwikkelveldpaspoort Stedelijke Radialen - X3



ONTWERP EN VERKAVELING X3

PROGRAMMA EN PARKEREN

- Er zijn 4 verschillende woning-typologieën:
 - M1: 4,5 x 9,8 (2 lagen)
 - M1: 5,1 x 10,1 (2 lagen) (verkenning voor coöperatie)
 - M2: 3,9 x 10,1 (3 lagen)
 - D: 5,1 x 9,5 (3 lagen)
- Totaal GO: ca. 2.751 m²
 - Totaal BVO: ca. 3.230 m²

Parkeren

De afspraak m.b.t. parkeren voor de rijwoningen is een parkeernorm van 1,7 minus de parkeerplaatsen in de openbare ruimte.

Totaal benodigd:	51 parkeerplaatsen
Waarvan openbaar:	36 parkeerplaatsen
Benodigd op terrein:	15 parkeerplaatsen
Kavelpaspoort:	16 parkeerplaatsen

Ontwikkelveldpaspoort Stedelijke Radialen - X3

Bnr.	Blok	Omschrijving	Woning	GBO (m ²)	BVO (m ²)	Categorie
1	A	Hoekwoning	3,9 x 10,1 - 3L	102	126	M2
2	A	Tussenwoning	3,9 x 10,1 - 3L	102	118	M2
3	A	Tussenwoning	3,9 x 10,1 - 3L	102	118	M2
4	A	Tussenwoning	3,9 x 10,1 - 3L	102	118	M2
5	A	Tussenwoning	3,9 x 10,1 - 3L	102	118	M2
6	A	Tussenwoning	4,5 x 9,5 - 2L	74	86	M1
7	A	Tussenwoning	4,5 x 9,5 - 2L	74	86	M1
8	A	Hoekwoning	4,5 x 9,5 - 2L	74	91	M1
9	B	Hoekwoning	4,5 x 9,5 - 2L	74	91	M1
10	B	Tussenwoning	4,5 x 9,5 - 2L	74	86	M1
11	B	Tussenwoning	4,5 x 9,5 - 2L	74	86	M1
12	B	Tussenwoning	4,5 x 9,5 - 2L	74	86	M1
13	B	Hoekwoning	4,5 x 9,5 - 2L	74	91	M1
14	C	Hoekwoning	4,5 x 9,5 - 2L	74	91	M1
15	C	Tussenwoning	4,5 x 9,5 - 2L	74	86	M1
16	C	Tussenwoning	4,5 x 9,5 - 2L	74	86	M1
17	C	Hoekwoning	4,5 x 9,5 - 2L	74	91	M1
18	D	Hoekwoning	5,1 x 10,4 - 2L	94	112	M1
19	D	Tussenwoning	5,1 x 10,4 - 2L	94	107	M1
20	D	Tussenwoning	5,1 x 10,4 - 2L	94	107	M1
21	D	Tussenwoning	5,1 x 10,4 - 2L	94	107	M1
22	D	Tussenwoning	5,1 x 10,4 - 2L	94	107	M1
23	D	Hoekwoning	5,1 x 10,4 - 2L	94	112	M1
24	A	Hoekwoning	3,9 x 10,1 - 3L	102	126	M2
25	A	Tussenwoning	3,9 x 10,1 - 3L	102	118	M2
26	A	Tussenwoning	3,9 x 10,1 - 3L	102	118	M2
27	A	Tussenwoning	3,9 x 10,1 - 3L	102	118	M2
28	B	Tussenwoning	5,1 x 9,5 - 3L	127	145	D
29	B	Tussenwoning	5,1 x 9,5 - 3L	127	145	D
30	B	Hoekwoning	5,1 x 9,5 - 3L	127	153	D

ONTWIKKELKANSEN VELD-X3

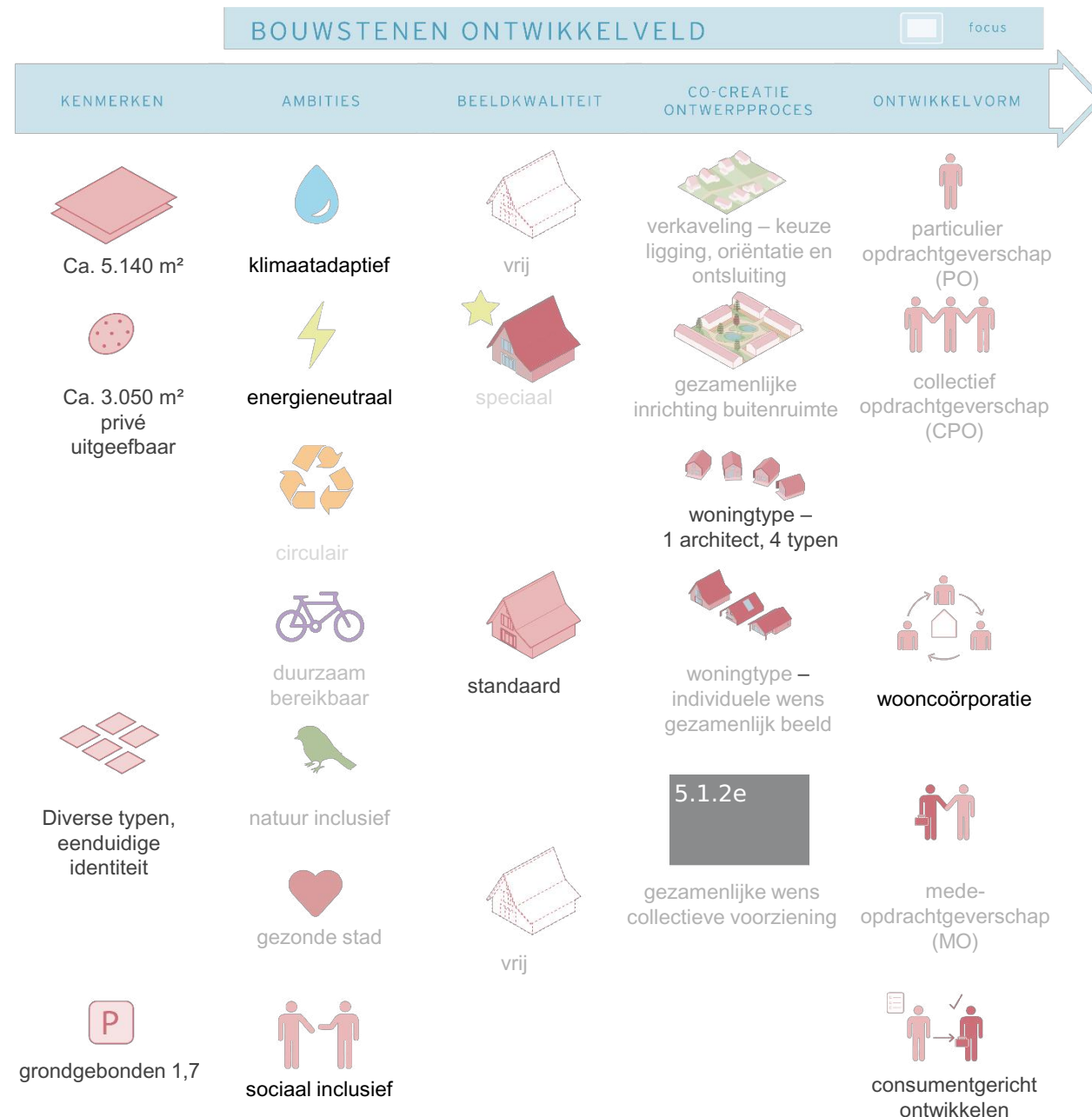
Het schema hiernaast toont in een oogopslag het spectrum van opgaven en kansen voor het ontwikkelveld.

Het bouwveld is ca. 5.140 m² groot. Hiervan wordt ca. 3.050 m² uitgegeven aan huispercelen. Het overige bestaat uit het gemeenschappelijk terrein met toegangspaden, parkeren en groen (ca. 2.090 m²).

Het accent in dit veld ligt op de ambitie sociaal inclusief door de mix aan woningtypologieën. Daarnaast is energieneutraal een eis en biedt het binnengebied kansen om in te zetten op klimaatadaptieve maatregelen, deze dienen verder uitgewerkt te worden.

Een deel van het totale programma zou ook goed kunnen passen bij een woningcorporatie, een verkennend gesprek hierover is reeds met Delta Wonen gevoerd en krijgt mogelijk een vervolg na goedkeuring in het Regieteam. In de huidige verkaveling houden we hier momenteel rekening mee.

Ontwikkelveldpaspoort Stedelijke Radialen - X3



TECHNISCHE EN THEMATISCHE RANDVOORWAARDEN

BOUW- /WOONRIJPMAKEN

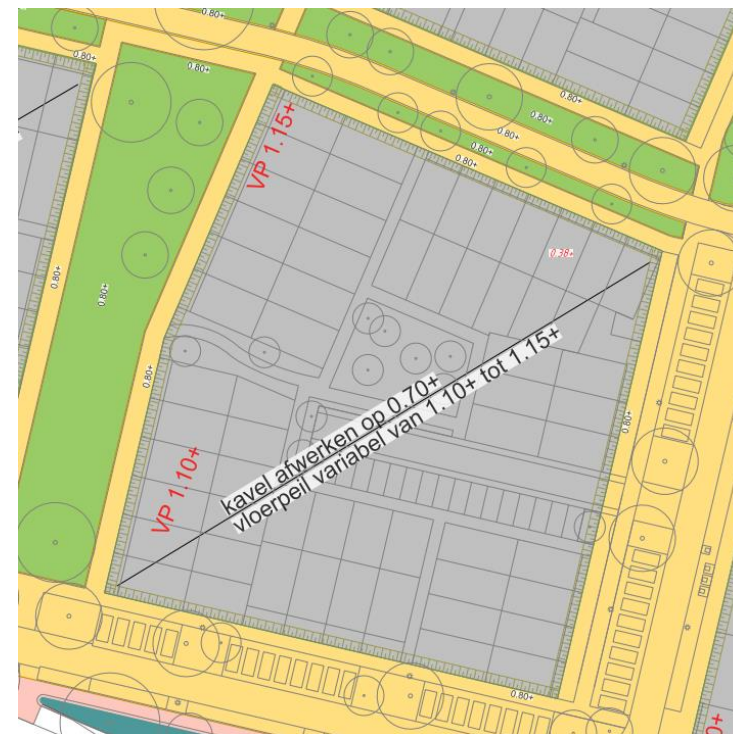
Het bouwrijpmaken van de hoofdstructuur wordt verzorgd en/of gecoördineerd door de gemeente Zwolle. De verhardingshoogten en vloerpeilen zijn voorlopig vastgesteld en worden pas definitief als de verkaveling op het ontwikkelveld definitief is en na afstemming met de gemeentelijk ontwerpleider.

Bouwcollectieven/ontwikkellende partijen dragen zelf zorg voor het bouw-/woonrijp maken of aanpassen van:

- aanleg secundair rioolnet DWA/RWA inclusief aansluitleidingen;
- aanleg van infiltratievoorziening incl. zandvangput en ontluchtingsput en aansluitende leidingen;
- aanleg secundair nutsnet, inclusief positionering van CAI kasten, trafo's en andere nutsvoorzieningen op ontwikkelveld niveau;
- aanleg infra (en erfopritten) op ontwikkelveldniveau;
- aanleg van elementen zoals lichtmasten of laadpalen;
- het ophogen van de kavel tot definitieve kavelhoogte a 1.10+ en 1.15+ (kavel wordt bouwrijp afgewerkt op 0,70+).

Aansluitend vindt in de planvorming afstemming met de gemeentelijk ontwerpleider plaats, betreft:

- toets infiltratie- en rioolplan voor het ontwikkelveld op PvE Riolerings Tippe;
- inpassing nutsvoorzieningen conform gemeentelijke kwaliteitseisen (op erfgrenzen en/of gebouwde oplossingen);
- (mogelijk) inpassing van een eindversterker.



TECHNISCHE EN THEMATISCHE RANDVOORWAARDEN

Ontwikkelveldpaspoort Stedelijke Radialen - X3

TOETSEN DUURZAME AMBITIES

Voor De Tippe worden ontwikkelingen voor de uitwerking van de duurzaamheidsambities getoetst via de GPR gebouw. Voor het ontwikkelveld X3 is het de ambitie om de navolgende prestatie te behalen:

ENERGIE : ENG -eis

MILIEU : 6

GEZONDHEID : 7,5

GEBRUIKSKWALITEIT : 7,5

TOEKOMSTWAARDE : 7,5

Bovenstaand betreft de minimaal te behalen GPR-score.

INCLUSIEVE EN TOEGANKELIJKE BUURT

Bij het ontwerp van de woning en het terrein wordt ook rekening gehouden met toegankelijkheid, waaronder de kennisdeling vanuit platform Toegankelijk Zwolle.



Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	10

ONTWIKKELPASPOORT
POLDERGRID
ONTWIKKELVELD C5

• INLEIDING	3
• INPASSING en OMGEVING	4
• PROGRAMMA	5
• ESSENTIEKAART	6
• VERKAVELING	7
• ONTWIKKELKANSEN VELD C5	16
• REFERENTIES en VORMGEVING	17
• TECHNISCHE en THEMATISCHE RANDVOORWAARDEN	19



De Tippe wordt de laatste te bouwen grote woonbuurt in Stadshagen.

De circa 1.250 nieuwe woningen en voorzieningen in De Tippe worden gebouwd aan de westzijde van Stadshagen, dicht bij de IJssel en naast de wijk Westenholte. Het wordt een unieke buurt waar het fijn wonen en werken is en waarin iedereen kan meedoen. Dit is mede vastgelegd in 25% co-creatie: samenwerkingsvormen met (potentieel) toekomstige bewoners/gebruikers.

De ambitie van De Tippe is om gezamenlijk tot een duurzame leefomgeving te komen. Om hier toe te komen zijn er vijf hoofdthema's geïdentificeerd. De Tippe wordt een:

1. Klimaatadaptief buurschap
2. Energieneutraal buurschap
3. Circulair buurschap
4. Duurzaam bereikbaar buurschap
5. Sociaal inclusief buurschap

Daarnaast zijn ook de thema's natuurinclusiviteit en gezonde stad belangrijk.

RUIMTELIJK RAAMWERK

De ambities zijn vertaald naar een raamwerk met daarin voldoende ruimte voor groen, water en parkeren met daartussen de verschillende ontwikkelvelden. De ontwikkelvelden zijn verdeeld over drie complementaire woongebieden, de Zuidpunt, de Stedelijke Radialen en het Poldergrid.

Afhankelijk van de ligging binnen het plan krijgen de velden een andere uitwerking.

ONTWIKKELVELDPASPOORTEN

Het Ontwikkelplan, vastgesteld op 25 mei 2020, vormt de basis voor verdere ontwikkeling en bevat de ruimtelijke en programmatische uitgangspunten voor De Tippe. Naast het ontwikkelplan worden er paspoorten opgesteld voor de verschillende ontwikkelvelden. Dit ontwikkelveldpaspoort benoemt de spelregels en kansen voor het ontwikkelveld C5.



Ruimtelijke kenmerken van de Poldergrid

Het Poldergrid kenmerkt zich door een lagere dichtheid dan de andere deelgebieden in de Tippe. Hier is aan de ene kant meer programma en ruimte voor traditionele woningen. Hier valt te denken aan eengezinswoningen met tweelagen en een kap. Aan de andere kant is er ook ruimte voor woonexperimenten.

Het parkeren wordt deels binnen het ontwikkelveld en deels in het openbaar gebied opgelost.

Elk ontwikkelveld wordt gekenmerkt door een uniek karakter. De velden worden gezien als afzonderlijke erven in de polder.



PROGRAMMA

I.R.T. OORSPRONKELIJKE CLAIM

- In totaal zitten er 8 woningen in het plan.
- September 2022 claimposities uitgewisseld met Rotij: acht woningen M1 naar Rotij (F3-4), acht woningen D naar Dura Vermeer.

Categorieën	Oorspronkelijke claims (vóór uitwisseling met Rotij)	Gerealiseerd programma in huidige plan	Verschil t.o.v. claims na uitwisseling met Rotij)
M1 (<€324.225)	8	0	-8
M2 (<€405.000)	0	0	0
D (geen prijsplafond)	0	8	+8
Totaal	8	8	0