verlengd tot en met 4 maart 2026. Het is nog onduidelijk wat er na 4 maart 2026 zal gebeuren. Het kabinet werkt aan een terugkeerprogramma en een nationale terugvaloptie wanneer terugkeren nog niet mogelijk blijft. Wij volgen de ontwikkelingen in Den Haag en Europa op de voet. En we werken verschillende scenario's uit om zo goed mogelijk voorbereid te zijn op een eventuele nieuwe situatie.

Eigen bijdrage
Vanaf 1 januari 2025 betalen Oekraïense ontheemden die werken of een uitkering ontvangen een eigen bijdrage. Deze eigen bijdrage is voor de kosten van gas, water en elektriciteit. Het gaat in Zwolle om 340 ontheemden die deze eigen bijdrage dienen te betalen. Nagenoeg alle Oekraïense bewoners die betalingsplichtig zijn betalen deze eigen bijdrage. Voor vier ontheemden die niet aan de betaling hebben voldaan zijn inmiddels vervolgstappen in de vorm van herinneringen, aanmaningen en een gesprek ingezet. Hierna wordt beoordeeld of een gerechtsdeurwaarder wordt ingeschakeld.

Derdelanders
Er verblijven momenteel nog 18 derdelanders in de Zwolse Gemeentelijke opvanglocaties. Op 19 december 2024 heeft het Europees Hof van Justitie uitgesproken dat de tijdelijke bescherming voor deze derdelanders mag stoppen. Momenteel bestudeert het ministerie van Asiel en Migratie de uitspraak van de Raad van State. Die oordeelde op 23 april 2025 dat de overheid de tijdelijke bescherming van derdelanders mag beëindigen. In afwachting van verdere uitspraken mogen de derdelanders nog in de gemeentelijke opvang verblijven. Merkbaar is dat een deel van de derdelanders op eigen initiatief al is vertrokken sinds de uitspraak van het Europees Hof. We volgen de ontwikkelingen om, waar nodig, vervolgens de derdelanders zo goed mogelijk te begeleiden in dit proces van terugkeer of asielaanvraag.

<u>Asielopvang</u>
Op dit moment is de opgave voor opvangplekken voor de Spreidingswet 545 reguliere opvangplekken en 103 amv opvangplekken te realiseren voor 1 juli 2025. Gezien het aflopen van de huidige opvanglocatie aan de Meeuwenlaan (Regionale opvanglocatie (ROL); 300 plekken) en de tijdelijkheid van de locatie Breughel op Oosterenk (amv opvang; 45 plekken) zoeken we naar locaties om de hele opgave permanent te realiseren. Met de mogelijke realisatie van De Tippe (400 plekken) is ervoor nu nog een opgave van 145 reguliere plekken en 103 amv plekken.

Bestuurlijke koers
In het najaar van 2023 stelde de gemeenteraad de lange termijn aanpak opgave vluchtelingen vast. De gemeente Zwolle zet de lijn van de lange termijn aanpak voort en zoekt naar locaties voor duurzame en leefbare opvangplekken voor vluchtelingen. We streven naar het realiseren van het aantal opvangplekken conform verdeelbesluit. De werkelijkheid is echter weerbarstig en maakt dit een lastige opgave. Hierover hebben wij uw raad geïnformeerd in de raadsbrief Koers verdeelbesluit Spreidingswet van 26 februari 2025. In lijn met de lange termijn aanpak opgave vluchtelingen wordt onderzocht hoe de interne organisatie kan worden omgevormd van een crisisorganisatie en een programmaorganisatie naar een afdeling die structureel is ingebed in de gemeente Zwolle. Hierdoor kunnen we actief in de relevante netwerken gaan participeren, langdurige relaties aangaan met onze samenwerkingspartners en kan er proactiever en strategischer gehandeld gaan worden.

We streven ernaar om voor de zomer een meerjarige bestuursovereenkomst te sluiten met het COA waarin kwalitatieve, kwantitatieve en financiële afspraken worden gemaakt voor tenminste 15 jaar. Hiermee kunnen we een stabiele basis leggen voor de huidige en toekomstige samenwerking.

Verkenning permanente opvang
Gezien de grote opgave die er ligt wordt continue gezocht naar nieuwe locaties/opvangplekken. Mogelijk kansrijke locaties worden in eerste instantie in een intern onderzoek afgewogen aan de hand van de 7 B's, we noemen dit de preverkenning. Kansrijke locaties worden verder verkend en openbaar gemaakt nadat het college daartoe besluit.

Eerder is besloten dat drie locaties nader verkend zouden worden voor permanente opvang.

- De locatie Rijnlaan: Deze locatie is nu in gebruik als doorstroomlocatie en wordt zoals eerder besloten nader verkend voor duurzame reguliere opvang. Daarnaast heeft het college besloten om deze locatie ook te onderzoeken voor opvang voor alleenstaande minderjarige vreemdelingen (amv).
- De locatie prof. Feldmannweg: Het COA is niet tot overeenstemming gekomen met de grondeigenaren. Momenteel loopt onderzoek naar opvang in eigen beheer. Vanuit het COA wordt gewerkt aan nieuwe gemeentelijke opvangvorm DGO (Duurzame Gemeentelijke Opvang). We zijn de mogelijkheden hiervan aan het verkennen. Zoals eerder al gecommuniceerd met de buurt wordt de prof. Feldmannweg meegenomen in het onderzoek naar opvang in eigen beheer. Daarbij spitst de verkenning zich nu toe op de haalbaarheid van een DGO op deze locatie.
- De locatie Cibap: Deze locatie is afgevallen vanwege de verkoop van het terrein aan vastgoedontwikkelaar MWPO. De locatie wordt de komende jaren verhuurd aan het Cibap om onderwijsactiviteiten voort te zetten.

In relatie tot de zoektocht naar opvangplekken onderzoeken we de mogelijkheden tot opvang in de gebiedsontwikkelingen, opvang in eigen beheer en ook locaties die geen onderdeel zijn van een gebiedsontwikkeling.

Verkenning opvang Alleenstaande Minderjarige Vluchtelingen
Om te voldoen aan de Spreidingswet hebben we een aantal locaties nodig voor opvang van amv. Daarnaast doen we onderzoek wat de gevolgen zijn als we in Zwolle meer amv opvangen dan noodzakelijk vanuit de Spreidingswet. Dit omdat deze doelgroep mogelijk beter past binnen een stedelijke omgeving, waarbinnen de onderwijsstructuur uitgebreider is en daardoor beter aansluit, dan in regiogemeenten. In de Spreidingswet staat beschreven dat regiogemeenten kunnen samenwerken door een deel van elkaars opgave over te nemen of te ruilen. Een voorbeeld hiervan zou kunnen zijn dat de gemeente Zwolle meer amv plekken realiseert en dat een of meerdere regiogemeenten in ruil hiervoor meer reguliere plekken realiseren. We onderzoeken wat in dit kader de wensen, mogelijkheden en gevolgen zijn voor ons en onze regiogemeenten.

Opvang in eigen beheer
Op 8 november 2024 heeft uw raad de motie M-42 Vluchtelingenopvang in eigen Zwolse hand, aangenomen. Ter uitvoering van deze motie zijn wij gestart met het verkennen van de (on)mogelijkheden van gemeentelijke exploitatie. Met de komst van de Spreidingswet begin 2024 wordt gemeenten de mogelijkheid geboden om zelf een opvang te exploiteren. De exploitatie van een opvanglocatie heeft verschillende materiële en immateriële aspecten. Een aantal onderdelen zijn goed uitvoerbaar voor gemeenten (bijvoorbeeld pandbeheer en dagelijkse begeleiding). Enkele aspecten kennen echter meer uitdaging, waarbij de koppeling van systemen, privacy-eisen en de benodigde wet-

en regelgeving (op het gebied van o.a. toezicht) nodig zijn. De verwachting is niet dat dit op korte termijn gerealiseerd kan worden.

Uit contact met het ministerie van Asiel & Migratie (A&M) blijkt dat er op dit moment gewerkt wordt aan een inventarisatie van wat er nodig is om volledige gemeentelijke exploitatie mogelijk te maken. Op dit moment is volledige gemeentelijke exploitatie niet mogelijk, de verwachting is dat dit de komende jaren nog niet het geval zal zijn.

Naast het concept van volledige gemeentelijke exploitatie, wordt ook gewerkt aan de mogelijkheid tot duurzame gemeentelijke opvang (DGO). Bij een DGO zijn gemeente en COA samen verantwoordelijk voor de exploitatie van de opvanglocatie. Het DGO-concept wordt uitgewerkt door het COA in afstemming met de VNG en het ministerie van A&M. Per 1 juli 2025 kunnen gemeenten asielopvang exploiteren via de Regeling DGO. De definitieve kaders worden pas uiterlijk 1 september 2026 verwacht.
Op dit moment wordt de verkenning naar de mogelijkheden voor duurzame gemeentelijke opvang (DGO) voortgezet. Verwachting is dat er tegen de zomer meer duidelijkheid is over de (on)mogelijkheden van deze vorm van opvang voor Zwolle.

Meeuwenlaan
Aan de Meeuwenlaan 8 worden sinds 2023 circa 300 statushouders en kansrijke asielzoekers opgevangen door het COA. De gemeente heeft in 2023 met het COA afgesproken dat deze locatie in ieder geval openblijft tot 1 februari 2026 met de mogelijkheid om nog één jaar te verlengen tot 1 februari 2027. Het COA heeft een verzoek tot verlenging ingediend omdat er in Zwolle nog geen vervangende locatie is gevonden. In de bestuursovereenkomst staat dat de gemeente bij het besluit over een eventuele verlenging in gesprek gaat met de klankbordgroep. Ook wil het college weten wat de ervaringen van de wijkbewoners rondom de opvanglocatie zijn. Hiertoe is een enquête uitgezet waarvan de resultaten medio juni worden verwacht. Het college zal daarna een besluit nemen over het verzoek van het COA en aansluitend uw raad hierover informeren.

Noodopvang
In 2024 werden 45 bedden in de Oekraïne opvang tijdelijk ingezet als crisisnoodopvang voor asielopvang. Deze plekken zijn vanaf het najaar geleidelijk aan afgebouwd, inmiddels zijn alle vluchtelingen die hier verbleven overgeplaatst naar reguliere locaties in Zwolle of daarbuiten.

<u>Huisvesting statushouders</u>
Ieder half jaar wordt de taakstelling huisvesting statushouders bekend gemaakt. Voor de eerste helft van 2025 (taakstelling 2025-I) werd de taakstelling voor de gemeente Zwolle vastgesteld op 131, later bijgesteld naar 111. Hier komen er nog 36 bij omdat we vorig jaar de taakstelling niet hebben behaald. De taakstelling voor de tweede helft van dit jaar (taakstelling 2025-II) bedraagt voor Zwolle 96. Dit maakt de totale taakstelling huisvesting statushouders voor dit jaar 243. In januari tot en met april zijn er 83 statushouders gehuisvest. We gaan hierbij uit van de cijfers zoals de toezichthouder van de provincie deze maandelijks publiceert.

Doorstroom locatie (DSL) Rijnlaan
Vanaf 15 november 2024 is de locatie aan de Rijnlaan in gebruik genomen als DSL. Dat de locatie niet vanaf het begin volledig bezet is heeft te maken met het feit dat oplevering van deze locatie en van de flexwoningen tegelijk plaatsvond. Er is voorrang gegeven aan duurzaam wonen van statushouders in

de flexwoningen boven het tijdelijk wonen van 1 jaar in de DSL. Begeleiding van de statushouders naar de nieuwe huisvesting is noodzakelijk en kost tijd. Hier zijn meerdere processen en partijen bij betrokken wat maakt dat niet alle statushouders tegelijk geplaatst kunnen worden. De verwachting is dat de DSL medio juni vol is. In november 2024 werd de financiering van Doorstroomlocaties onhold gezet. Op 14 februari 2025 heeft het kabinet de financiële regeling voor Doorstroomlocaties vastgesteld. Na publicatie van de regeling is de financiering voor de DSL voor de komende 3 jaar geregeld. Zoals eerder besloten vindt momenteel onderzoek plaats naar de mogelijkheden voor permanente opvang op deze locatie. We onderzoeken de mogelijkheid om deze locatie in te zetten als kleinschalige opvang locatie (kso) vluchtelingen. Kso's zijn (permanente) locaties van 100 tot 150 bewoners, waar bewoners zelfstandiger wonen dan op een azc, omdat er geen 24/7 begeleiding aanwezig is. In Zwolle kan een kso ingericht worden als dependance van een grotere locatie in de gemeente. Bewoners van de kso gaan dan voor bijvoorbeeld een doktersbezoek of taallessen naar de hoofdlocatie.
Daarnaast heeft het college besloten om voor deze locatie ook te onderzoeken wat de mogelijkheden zijn voor opvang voor amv. Het COA heeft aangegeven beide opties als kansrijk te zien en nader te willen onderzoeken

Flexwoningen
In 2024/2025 kwamen en komen op verschillende locaties in Zwolle flexwoningen beschikbaar. Van deze woningen is 30% beschikbaar gesteld, of komt beschikbaar voor statushouders die aan Zwolle zijn gekoppeld. De eerste flexwoningen zijn in november 2024 opgeleverd aan de dokter Eeftinck Schattenkerkweg in de Oosterenk. Inmiddels wonen er 18 statushouders in deze flexwoningen. Dit voorjaar worden nieuwe flexwoningen opgeleverd bij Windesheim en in het najaar aan de Nijverheidsstraat. Van de flexwoningen bij de campus Windesheim zijn er 12 bestemd voor jongvolwassen statushouders in de leeftijd van 18 tot en met 23 jaar.

Amv met status
Op dit moment wonen er 12 amv met een status aan de Brahmsstraat en 3 aan de Dollard. Daarnaast verwachten wij per 1 juli de locatie aan de Vrouwenlaan te openen, waar 16 amv met een status zullen worden gehuisvest. Hiermee komt het totaal aantal amv met een verblijfsstatus in Zwolle op 31. De indicatieve taakstelling voor amv met status is momenteel 24. De locatie aan de Vrouwenlaan wordt gerealiseerd en beheerd door You Care, die ook verantwoordelijk is voor de begeleiding van de bewoners. Deze locatie wordt in gebruik genomen wanneer de benodigde vergunningen verleend zijn.

Maatschappelijk draagvlak & participatie
In het najaar van 2024 is tijdens de werkconferentie Vluchtelingen samen met diverse partners in de stad gesproken over het thema participatie en integratie van nieuwe Zwollenaren, vluchtelingen en ontheemden. We hebben hierbij ingezoomd op drie thema's:
1. Verkrijgen en behouden van (vrijwilligers) werk/ zinvolle dagbesteding
2. Financiële zelfredzaamheid en administratie
3. Inburgering en taalontwikkeling
Er is tijdens deze werkconferentie veel waardevolle input opgehaald bij onze partners in de stad, maar ook bij vluchtelingen zelf. Gedurende de eerste maanden van 2025 is gewerkt aan nadere uitwerking van hetgeen is opgehaald tijdens de werkconferentie vluchtelingen. In verschillende werkgroepen, waarin diverse lokale partners zijn vertegenwoordigd, zijn acties benoemd en toegekend aan deelnemende partijen. Ook is gestart met de uitvoering van acties. Uitgangspunt hierbij is dat betrokken partijen in Zwolle samen werken aan het versterken van participatie en integratie van nieuwe

Zwollenaren, en dat we op de hoogte zijn van elkaars aanbod en mogelijkheden. Daarnaast werken we samen aan concrete oplossingen voor knelpunten en uitdagingen.

We willen de vluchtelingenopgave integraal en omgevingsbewust aanpakken. We werken daarom opgavegericht met diverse Zwolse partners aan het vraagstuk. Met behulp van een aantal interne en externe sessies bepalen we de gezamenlijke ambitie en zetten we in op een betere samenwerking tussen de verschillende organisaties.

Bij iedere nieuw te openen locatie volgt een participatieproces gericht op die specifieke locatie. Zo is er bij de ontwikkeling van de Rijnlaan een klankbordgroep opgericht, de samenwerking met de klankbordgroep is goed verlopen. De deelnemers dachten actief mee en kwamen met ideeën om de integratie van de nieuwe bewoners in de wijk te bespoedigen. In november was er een geslaagd open huis waar ongeveer 100 buurtbewoners op afkwamen. Omwonenden worden nu verder geïnformeerd met brieven/mail en kunnen altijd even binnenlopen of zelf contact opnemen bij vragen of opmerkingen. De klankbordgroep is overgegaan in een omwonendenoverleg. Dit omwonendenoverleg bestaat uit een groep van 20 omwonenden en komt ongeveer om de drie maanden samen.

In november vond de informatiebijeenkomst over de woonvorm voor amv aan de Vrouwenlaan plaats. Hier waren zo'n 220 bezoekers aanwezig, de hoge opkomst lijkt deels te verklaren vanwege een anonieme brief in de wijk die veel teweegbracht. Hierdoor was er sprake brede belangstelling. Een groot aantal bewoners gaf aan actief iets voor de jongeren te willen betekenen. Dit resulteerde in 35 aanmeldingen voor vrijwilligerswerk, 16 voor de klankbordgroep en 15 voor het omwonendenoverleg, wat getuigt van de bereidheid om samen te werken en bij te dragen aan een goede sfeer in de buurt. De klankbordgroep werkt mee aan het beheerplan en denkt mee over hoe de woonvorm een goede plek kan krijgen in de wijk. Ook bij de opvanglocatie Meeuwenlaan is een klankbordgroep opgericht, het oprichten van een omwonendenoverleg is voor deze locatie niet gelukt omdat er onvoldoende animo was. Daarom is de klankbordgroep weer betrokken nu het COA ons heeft verzocht op de opvanglocatie Meeuwenlaan te verlengen.

Communicatie
Het doel van de communicatie is om inwoners duidelijk te informeren over het vraagstuk en de opgaven waar wij als stad voor staan zodat ze zich een compleet beeld kunnen vormen over het onderwerp. Daarbij dient de communicatie ook als doel om mensen die willen, in staat te stellen om mee te denken. Communicatie gaat over het algemeen over het proces, de mijlpalen en de planning. Daarnaast is communicatie bedoeld om sentimenten die leven en die we ophalen bij bijeenkomsten, te duiden en hier indien nodig op in te spelen in vervolgcommunicatie.

Uitgangspunten voor communicatie: De communicatie is gebaseerd op transparantie, vroegtijdige betrokkenheid waar mogelijk, uniforme werkwijze, maatwerk in persoonlijk contact, aanspreekbaarheid, eenduidige kernboodschap en monitoring van sentimenten in de wijk.
Fasen van communicatie: Er zijn verschillende fasen in het communicatieproces: vóór de besluitvorming, bij de start van de formele verkenning, bij de definitieve locatiekeuze en tijdens de realisatie van de opvanglocatie.
*Klankbordgroep***:** Vanaf de definitieve locatiekeuze van een opvanglocatie wordt een klankbordgroep opgericht met betrokkenen uit de wijk om signalen en ideeën op te pakken en wederzijds begrip te bevorderen. Bij opening van een locatie gaat de klankbordgroep over in een omwonendenoverleg.

Online communicatie: De gemeente zal ook online communicatie inzetten, zoals informatie op de webpagina www.zwolle.nl/vluchtelingen en online formulieren voor vragen en suggesties van de inwoners. Daarnaast is er een algemeen e-mailadres vluchtelingen@zwolle.nl.

Financiën

Op 14 november heeft het ministerie van asiel en migratie de nieuwe normvergoeding voor de opvang van Oekraïense vluchtelingen voor 2025 bekend gemaakt. Het nieuwe normbedrag is € 44 per dag per opvangplek. In 2024 was dit nog € 61 per dag per opvangplek. Ondanks deze fors lagere vergoeding verwachten wij in 2025 de kosten van opvang van de Oekraïense vluchtelingen te kunnen betalen uit dit normbedrag. Als de kosten van opvang van de Oekraïense vluchtelingen boven het normbedrag van € 44 per dag per opvangplek uitkomen bestaat ook de mogelijkheid om de werkelijke kosten van opvang te declareren bij het Rijk. Dit brengt extra verantwoordingseisen met zich mee, onze financiële administratie is indien nodig hierop ingericht. Op basis van onze huidige kostenramingen gaan we ervan uit dat het normbedrag toereikend is.

In de landelijke politiek worden verschillende wetsvoorstellen en maatregelen aangekondigd die impact zullen hebben op onze lokale praktijk. Het is nog onduidelijk wat de financiële impact precies zal zijn. De VNG heeft zorgen geuit en vragen gesteld aan het ministerie. Wij volgen deze ontwikkelingen nauwlettend.

Risico's

Oekraïense ontheemden

Binnen de opvang is sprake van overlast gevende bewoners. Dit lijkt veelal voort te komen uit psychische kwetsbaarheid en/of verslavingsproblematiek. Er zijn momenteel vijf bewoners die ernstige overlast veroorzaken vanuit onbegrepen en/of crimineel gedrag. Dit heeft effect op het welzijn en de veiligheidsbeleving van andere Oekraïense ontheemden en vraagt veel aandacht van onze medewerkers. Binnen de regio wordt gezocht naar (semi-)permanente oplossingen voor overlast gevende Oekraïense ontheemden.

Datum 27 mei 2025

Asielopvang

Op 1 juli 2025 zullen wij niet voldoen aan het verdeelbesluit vanuit de Spreidingswet. Het is onduidelijk wat de consequenties hiervan zijn. De minister heeft gezegd dat er voor de zomer een beleidskader komt waarin onder andere beschreven staat wat de gevolgen zijn van het niet tijdig realiseren van locaties. Eén van de mogelijke consequenties zou kunnen zijn dat de minister een locatie/pand aanwijst. We weten dat we de taakstelling de komende tijd niet gaan halen, het blijft daarom nodig om meer locaties te zoeken die in aanmerking kunnen komen voor opvang van vluchtelingen.

Huisvesting statushouders

Onlangs heeft de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening een voorstel voor aanpassing van de Huisvestingswet in consultatie gebracht. Hierin staat dat er een verbod wordt ingesteld op het met voorrang huisvesten van statushouders, op grond van het feit dat zij statushouder zijn. Hierdoor neemt de kans op langdurige afhankelijkheid van sociale voorzieningen toe. Daarnaast heeft dit grote gevolgen voor de doorstroom in de keten van opvang en huisvesting.

De VNG gaat de gevolgen, kansen en risico's van het voorstel samen met gemeenten verder in kaart brengen en dit onder de aandacht van de minister en Tweede Kamer brengen.

Vervolg

De raad wordt op onderdelen apart geïnformeerd of om een besluit gevraagd, bijvoorbeeld over de locatieverkenning voor nieuwe opvanglocaties. In het najaar volgt een actualisatie van deze raadsbrief.

Openbaarheid

Deze raadsbrief is onder embargo tot 11 juni 2025 in verband met het informeren van stakeholders en omdat het college op één moment wil communiceren over de besluitvorming rond vluchtelingenopvanglocaties.

Burgemeester en wethouders van Zwolle,

burgemeester, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer

voorstel

Raadsvoorstel

Datum 27 mei 2025

Onderwerp	Vluchtelingenopvang in De Tippe
Versienummer	1
Portefeuillehouder	Anja Roelfs

Samenvatting
In de afgelopen maanden is volop ingezet op locatieverkenningen voor vluchtelingenopvang in Zwolle. Er is een aantal preverkenningen uitgevoerd door het programmateam Vluchtelingen. Daarnaast is onderzoek gedaan naar de mogelijkheden om vluchtelingenopvang te realiseren in de gebiedsontwikkelingen. In De Tippe is een geschikte locatie gevonden waar voor 400 vluchtelingen een opvanglocatie kan worden gerealiseerd.

Financiële gevolgen

Betreft doel	113 Gelijke kansen
Begroting wijzigen	Nee
Budgetnummer	

Bijlagen
Bijlage 1 Informatie locatie en 7B's De Tippe

Openbaarheid
☒ Openbaar, onder embargo tot 11 juni 2025 12.00 uur
☐ Geheim

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

1. Kavel Z7 in De Tippe in het zuidelijk deel nabij het station Stadshagen aan te wijzen als locatie waar een opvanglocatie voor 400 vluchtelingen kan worden gerealiseerd.
2. Binnen de kaders van het voorzieningenplan Stadshagen (2023) invulling te geven aan de programmering in Stadshagen/De Tippe (Kavel Z7) met een vluchtelingenopvanglocatie.

Datum 27 mei 2025

Inleiding
In de Nota lange termijnaanpak opgave vluchtelingen, vastgesteld door de raad in november 2023, is opgenomen dat we in Zwolle zoeken naar 2 tot 3 permanente opvanglocaties voor maximaal 600 asielzoekers, operationeel in 2026/2027. Op dit moment is de opgave voor opvangplekken voor de Spreidingswet 545 reguliere opvangplekken en 103 amv opvangplekken voor 1 juli 2025 te realiseren, om aan het verdeelbesluit te voldoen. Gezien het aflopen van de huidige Regionale opvanglocaties (ROL) aan de Meeuwenlaan (300 plekken) en de tijdelijke locatie Breughel (amv opvang; 45 plekken) zoeken we naar locaties om de hele opgave te realiseren voor de lange termijn. In februari 2026 worden het aantal te realiseren plekken vanaf juli 2027 bekend gemaakt in het verdeelbesluit. Op basis van de prognoses (Meerjaren Productie Prognose (MPP) nov 2024) is de verwachting dat we te maken krijgen met een hogere instroom aan asielzoekers en dat nieuwe taakstellingen hoger uitvallen.

Eerdere locatieverkenningen naar de Professor Feldmannweg, de Cibap-locatie en de Rijnlaan hebben tot nu toe nog niet geleid tot de realisatie van een (permanente) opvanglocatie voor asielzoekers. Daarom is er doorgezocht naar kansrijke locaties, onder andere door onderzoek te doen naar de mogelijkheden in de gebiedsontwikkelingen, en zijn (pre)verkenningen door het programmateam Vluchtelingen uitgevoerd. In De Tippe is een locatie gevonden waar voor 400 vluchtelingen een opvanglocatie kan worden gerealiseerd.

Kader
- Nota lange termijn aanpak opgave vluchtelingen 2023-2027 (Raadsbesluit 27-11-2023);
- Wet gemeentelijke taak mogelijk maken asielopvangvoorzieningen (Spreidingswet, van kracht sinds februari 2024);
- Vluchtelingenopvang vaststellen aantal plekken in de gemeente Zwolle voor de spreidingswet (raadsbesluit 23-09-2024).
- Raadsbrief Koers verdeelbesluit Spreidingswet (25 februari 2025).pdf
- Ontwikkelplan De Tippe
- Voorzieningenplan Stadshagen

Beoogd effect
Het realiseren van permanente opvang als duurzame oplossing voor het opvangen van vluchtelingen. Hiermee geven we invulling aan onze lange termijnaanpak voor de opgave vluchtelingen en werken we aan het voldoen aan de taakstelling uit de Spreidingswet.

Argumenten
1 a De locatie in De Tippe is passend op basis van de lange termijn aanpak.
In de lange termijnaanpak opgave vluchtelingen is uitgegaan van twee of drie locaties verspreid over de stad om te voldoen aan de opgave. Met een locatie voor 400 plekken in Stadshagen vullen we een deel van de opgave in. In Stadshagen is nu nog geen vluchtelingenopvang. Daarnaast wordt nog gezocht naar nog een locatie voor reguliere opvang en naar verschillende locaties voor amv opvang waardoor er spreiding over de stad is.

1 b Uit het eerste onderzoek (preverkenning) blijkt de locatie Z7 in de Tippe kansrijk voor het realiseren van een vluchtelingenopvanglocatie.
Nadat het college heeft besloten dat binnen de gebiedsontwikkelingen gezocht wordt naar vluchtelingenopvanglocaties is deze kavel in het zuidelijk deel van De Tippe nabij het station Stadshagen naar voren gekomen. Er heeft een beoordeling op basis van de 7 B's plaatsgevonden. De kavel is groot genoeg om een volledige vluchtelingenopvang van 400 plekken te realiseren inclusief alle voorzieningen die het COA op deze locatie wil bieden, zoals zorg, dagbesteding, scholing en ondersteuning. De gemeente heeft de kavel in eigendom en het COA geeft aan dat zij een opvanglocatie op deze locatie kansrijk vinden. Vluchtelingenopvang past binnen de maatschappelijke bestemming die op de kavel ligt. De openbare ruimte wordt opnieuw ingericht waardoor optimaal rekening gehouden kan worden met de bereikbaarheid. Ook de ligging nabij station Zwolle Stadshagen is voor de bereikbaarheid gunstig. Uit de preverkenning blijkt dat de kavel zo kansrijk is dat direct een locatiebesluit voorgelegd kan worden. In het onderzoek dat in de prioritaire gebiedsontwikkelingen is gedaan wordt de kavel in de zuidpunt van De Tippe beschreven als een goede plek voor permanente opvang van 400 vluchtelingen. De kavel is ruim, goed gelegen in nabijheid van voorzieningen (OV, scholen, winkelcentrum, etc.) en per direct beschikbaar. De planologische bestemming is passend voor vluchtelingenopvang en daarnaast mag tot maximaal 6 lagen worden gebouwd.

1 c De kavel kan één-op-één verkocht of verpacht worden aan het COA.
Het "Didam-arrest" is wel van toepassing, maar levert geen belemmering op om deze kavel aan het COA te gunnen. Het COA is de enige partij die deze voorziening kan/ wil ontwikkelen. Er zijn daarom geen lange procedures nodig, waardoor er relatief snel ontwikkeld kan worden op deze locatie. Een pachtconstructie behoort ook tot de mogelijkheden.

1 d Het COA wil graag op deze locatie ontwikkelen.
De realisatie van een permanente opvanglocatie valt onder de verantwoordelijkheid van het COA. Zij hebben meegekeken naar deze locatie en hebben geconcludeerd dat deze kansrijk is. Ze zien mogelijkheden voor snelle besluitvorming en realisatie.

1 e We willen 400 plekken op deze locatie realiseren.
De kavel in De Tippe en het bestemmingsplan bieden voldoende ruimte om een grote opvanglocatie (rond de 600 plekken) te realiseren. Dit past niet in de vastgestelde lange termijnaanpak voor Zwolle waarin is bepaald dat er twee of drie locaties verspreid over de stad worden gezocht. Het COA kan een complete opvanglocatie aanbieden vanaf 300 plekken, dit is inclusief alle voorzieningen zoals zorg, dagbesteding, scholing en ondersteuning. Het heeft voordelen voor de bewoners dat alle voorzieningen op de locatie worden aangeboden, maar ook voor omwonenden en de wijk, omdat er minder vervoersbewegingen nodig zijn.

5f. We ontwikkelen deze kavel volgens het wijk in wijk principe en bouwen toekomstbestendig
Op deze locatie gaan wij uit van 400 plekken. Met dit aantal is er voor het COA voldoende mogelijkheid om alle voorzieningen te bieden en het geeft ruimte om hier op deze grote kavel een goed ingepast en toekomstbestendig gebouw te realiseren waarbij we ook inzetten op kwaliteit en ruimtelijke inpassing waarmee we het gevoel van een wijk in een wijk willen creëren.

We willen dat de locatie toekomstbestendig gebouwd wordt. Hiermee bedoelen we dat als de opvanglocatie om wat voor reden dan ook wordt beëindigd het de bedoeling is dat deze ook gebruikt

kan worden voor huisvesting van andere doelgroepen (bijvoorbeeld studenten, starters en spoedzoekers).

Uit het buurt voor buurt onderzoek blijkt dat de draagkracht van de wijk goed is, waardoor de leefbaarheid met dit aantal naar verwachting ook goed blijft. We kijken met het COA en buurtbewoners naar ruimte voor voorzieningen en huisvesting van ondersteunende diensten, zoals sport- en speelvoorzieningen, lesruimte of een bijeenkomstruimte die ook de wijk ten goede komen.

1 g Deze locatie kan voor de opvang aan de Meeuwenlaan een vervanging zijn.
De noodzaak om tempo te maken komt ook voort uit feit dat de opvang aan de Meeuwenlaan tijdelijk is. In de bestuursovereenkomst staan de afspraken tussen de gemeente en het COA. Eén van de afspraken is dat de opvang maximaal 3 jaar duurt. En dat 1 jaar verlenging tot 1 februari 2027 mogelijk is. Het COA heeft inmiddels een officieel verzoek gedaan voor een verlenging van deze opvanglocatie. Een voorstel hierover wordt binnenkort ter besluitvorming voorgelegd aan het college. Uitgaande van de verlenging met 1 jaar moet er dus op 1 februari 2027 een alternatieve locatie gerealiseerd zijn om de mensen op te kunnen vangen die nu verblijven op de Meeuwenlaan. In het gunstigste geval kan de locatie in De Tippe begin 2027 gereed zijn. De planning daarvoor is ambitieus, maar lijkt haalbaar.

2 In de programmering van De Tippe is nog niet eerder uitgegaan van een vluchtelingenopvang.
Deze locatie is aangewezen/geprogrammeerd voor maatschappelijke en commerciële voorzieningen. Vanuit die programmering kan een permanente opvanglocatie voor vluchtelingen in combinatie met (maatschappelijke) voorzieningen een invulling zijn. Dit is overigens niet eerder genoemd in bijvoorbeeld het eerdere raadsbesluit over het voorzieningenonderzoek Stadshagen (qua programmering) uit 2023. Omdat het nog niet eerder aan de orde is geweest wordt de invulling van de programmering nu vastgesteld, ondanks dat deze past in de bestemming.

Alternatieve mogelijkheden
De afgelopen jaren hebben we actief locatieonderzoek gedaan naar plekken voor permanente opvang. Daarnaast is continu gezocht naar locaties voor tijdelijke opvang. Verder is in de gebiedsontwikkelingen gezocht naar locaties waar een vluchtelingenopvang kan worden gerealiseerd.. Er zijn nog een aantal locaties waarvan de haalbaarheid voor een opvanglocatie bepaald moet worden. We blijven de komende tijd ook nog verder zoeken zodat we voldoende plekken kunnen realiseren om te kunnen voldoen aan de aantallen uit onze lange termijnaanpak en de Spreidingswet.

Maatschappelijk draagvlak & participatie
Rondom de zoektocht naar een permanente regionale opvanglocatie is de afgelopen jaren input opgehaald in de stad. We zijn eind 2023 gestart met een stadsbrede meedenkgroep die geconsulteerd is over het vervolgproces voor de participatie. Het vervolgtraject voor de participatie is vervolgens ingezet met gebruik van Open Stad: opvang.zwolle.nl. Van 20 juni 2024 tot en met 15 juli 2024 zijn bewoners in de wijken waar de potentiële locaties liggen gevraagd mee te denken via het digitale platform Open Stad. De vragen op het platform waren gelinkt aan een deel van de 7B’s bereikbaarheid, beheerbaarheid, buurt, bespreekbaarheid. Ook op de website Tijdelijke en permanente opvang statushouders | Gemeente Zwolle houden we mensen op de hoogte over de zoektocht en het participatieproces.

Datum 27 mei 2025

Voor de vluchtelingenopvang in De Tippe wordt vanaf het moment van bekendmaking een online formulier beschikbaar gesteld waar inwoners kunnen reageren hoe we invulling kunnen geven aan de plannen om hier een vluchtelingenopvanglocatie te realiseren. Daarnaast is er de mogelijkheid om vragen te stellen tijdens de online informatieavond op 18 juni. Voor genodigden wordt op 19 juni een informatieavond georganiseerd.

Communicatie
We hebben een integraal communicatieplan opgesteld om te zorgen dat we zorgvuldig communiceren over locaties waar plannen zijn om een vluchtelingenopvang te realiseren. Daarin is het volgende opgenomen:
Uitgangspunten voor communicatie: De communicatie is gebaseerd op transparantie, vroegtijdige betrokkenheid waar mogelijk, uniforme werkwijze, maatwerk in persoonlijk contact, aanspreekbaarheid, eenduidige kernboodschap en monitoring van sentimenten in de wijk.
Fasen van communicatie: Er zijn verschillende fasen in het communicatieproces: vóór de besluitvorming, bij de start van de formele verkenning, bij de definitieve locatiekeuze en tijdens de realisatie van de opvanglocatie.
*Klankbordgroep***:** Bij de realisatie van de opvanglocatie wordt een klankbordgroep opgericht met betrokkenen uit de wijk om signalen en ideeën op te pakken en wederzijds begrip te bevorderen.
Onlinecommunicatie: De gemeente zal ook online communicatie inzetten, zoals informatie op de webpagina en online formulieren voor vragen en suggesties van de inwoners.

Uit de preverkenning blijkt dat de kavel Z7 in De Tippe zo kansrijk is dat direct een locatiebesluit kan worden voorgelegd. Dit betekent dat het besluit tot realisatie is samengevoegd met de stap starten formele verkenning, waarbij de omgeving schriftelijk wordt geïnformeerd en uitgenodigd voor een bijeenkomst.

Voor De Tippe wordt telefonisch contact opgenomen met partners in de gebiedsontwikkeling, de school in De Tippe en verschillende samenwerkingspartners in de wijk. We bieden hun de mogelijkheid tot persoonlijke gesprek aan. De school het Saffier bieden we aan om informatie te verstrekken tijdens een ouderavond. Verder worden er brieven gestuurd aan omwonenden en een aantal belanghebbenden in de wijk. Op het moment dat gestart wordt met het bezorgen van de brieven gaat er een persbericht uit en wordt informatie op de website en via onze sociale mediakanalen verspreid. Er is een online informatieavond gepland op 18 juni en een fysieke inloopbijeenkomst voor genodigden op 19 juni. Tijdens deze informatiebijeenkomsten kunnen vragen gesteld worden. Het gaat hierbij nadrukkelijk over de uitvoering, het hoe, en niet over de keuze voor deze locatie.

Financiën
Het besluit om in De Tippe een vluchtelingenopvanglocatie te realiseren heeft geen gevolgen voor de al vastgestelde begroting. Voor de te realiseren opvanglocatie moet het COA een sluitende businesscase opstellen. Dit betekent dat financiering vanuit het rijk en/of het COA voldoende moet zijn voor de realisatie en instandhouding van de opvanglocatie. Wanneer het COA de locatie gaat exploiteren gaat het voor de gemeente met name om de voorbereidingskosten op het gebied van bestuur en buurt en het nieuwkomersonderwijs basisschool. Deze kosten kunnen verhaald worden op het COA (faciliteitenbesluit) respectievelijk DUO (nieuwkomersonderwijs). Als wij extra faciliteiten toe willen voegen aan een te realiseren opvanglocatie of om de leefbaarheid in de buurt te vergroten, moet wel rekening gehouden worden met aanvullende kosten.

Risico's

Met deze locaties voldoen we nog steeds niet aan de taakstelling van de Spreidingswet

Op de kavel op De Tippe worden 400 plekken gerealiseerd. De andere locaties zijn qua haalbaarheid nog onduidelijk waardoor het realiseren van het aantal plekken om te voldoen aan de Spreidingswet, ook op de lange termijn, niet gegarandeerd is. Het blijft daarom nodig om meer locaties te zoeken die in aanmerking kunnen komen voor kleinschalige opvang (100 – 150 opvangplekken) van vluchtelingen of amv-opvanglocaties.

Op 1 juli 2025 gaan wij niet voldoen aan het verdeelbesluit vanuit de Spreidingswet. Het is onduidelijk wat de consequenties hiervan zijn. De minister heeft gezegd dat er voor de zomer een beleidskader komt waarin onder andere beschreven staat wat de gevolgen zijn van het niet tijdig realiseren van locaties. Eén van de mogelijke consequenties zou kunnen zijn dat de minister een locatie/pand aanwijst.

Impact binnen de gebiedsontwikkeling De Tippe

De verwachting is dat een vluchtelingenopvanglocatie impact heeft binnen de gebiedsontwikkeling, mede gezien de omvang van de voorziening. De Tippe kent een aantal vaste ontwikkelpartners (corporaties en commercieel). Het realiseren van een vluchtelingopvang kan gevolgen hebben voor hun plannen.

We houden er rekening mee dat inwoners vragen gaan stellen over een mogelijke waardedaling van de woning. Het COA geeft aan dat volgens onderzoek er meestal geen sprake is van waardedaling, maar ieder verzoek om nadeelcompensatie is uniek en wordt beoordeeld door onafhankelijke adviseurs. Planschade is in dit geval niet aan de orde, omdat een vluchtelingenopvanglocatie past in de al vastgestelde bestemming.

In de plannen voor De Tippe is uitgegaan van een inclusieve wijk met allerlei woonvormen, doelgroepen, ontwikkelwijzen en een programma dat hierop gericht is. Ondanks dat een vluchtelingenopvanglocatie passend is bij deze uitgangspunten houden we rekening met wisselende reacties van de ontwikkelpartners en omgeving.

De locatie in De Tippe is niet op tijd gereed om de Meeuwenlaan te vervangen op 1 februari 2027

Het is volgens de planning mogelijk om de locatie begin 2027 gereed te hebben. De planning is echter ambitieus, er mag dan geen vertraging opgelopen worden. We hebben invloed op de planning op onze eigen onderdelen (voorbereidingen en vergunningsaanvraag). Het COA is straks verantwoordelijk voor realisatie en we zijn daarbij afhankelijk van hoe snel zij kunnen ontwikkelen.

Vervolg

We sluiten een bestuursovereenkomst met het COA en het COA werkt de businesscase uit.
Vervolgens wordt het proces voor locatieontwikkeling gevolgd om te komen tot realisatie.
Wij vormen een klankbordgroep die bestaat uit inwoners, ondernemers en partners uit de buurt. Deze klankbordgroep wordt betrokken bij het opstellen van de plannen voor het realiseren van de opvanglocatie. In dit proces wordt ook nadrukkelijk gekeken naar hoe de opvanglocatie een functie in de wijk kan krijgen waardoor deze aansluit bij de wijk en bepaalde voorzieningen ook te gebruiken zijn of iets kunnen toevoegen voor de buurt.

Datum 27 mei 2025

Openbaarheid
Dit raadsvoorstel staat onder embargo tot 11 juni 2025 12.00 uur in verband met het informeren van stakeholders en de buurt rond De Tippe.

Burgemeester en wethouders van Zwolle,

burgemeester, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer

From: "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Sent: 5/28/2025 10:46:22 AM
To: "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>, "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>, "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>, "Roelfs, A. (Anja)" <anja.roelfs@zwolle.nl>, "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>, "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Cc:
Subject: Verspreidingsgebied brief De Tippe

Dag allen,

Zoals toegezegd hebben we gekeken naar een kleiner verspreidingsgebied van de brief voor De Tippe (en dus de uitnodiging voor de online en fysieke bijeenkomst).

Er liggen nu twee opties:

- Verspreidingsgebied groot: **1596 adressen**. Dit is in overleg met en op advies van o.a. de wijkmanager, communicatieadviseurs van stadshagen en de programmamanager De Tippe samengesteld. Wel met nog in het achterhoofd dat een deel alleen de uitnodiging voor de online bijeenkomst zou ontvangen.
- Verspreidingsgebied klein: **620 adressen** (aanwonenden, klein deel van De Tippe en adressen langs de looproute van beide winkelcentra)

Beide kaartjes staan in de bijlage. Zoals net besproken zijn er voor beide opties voor- en nadelen. Als we voor het kleinere gebied gaan, zou ik in de verdere communicatie wel echt aandacht willen geven aan het webinar en dat mensen zich hiervoor kunnen aanmelden. Daar is (wat mij betreft) iedereen welkom om de uitzending te volgen. Hetzelfde geldt dan voor journalisten en eventueel de gemeenteraad.

Fijn als hier maandag een keuze in gemaakt kan worden. Dan kunnen we dinsdag de adresbestanden klaarmaken en alles aanleveren.

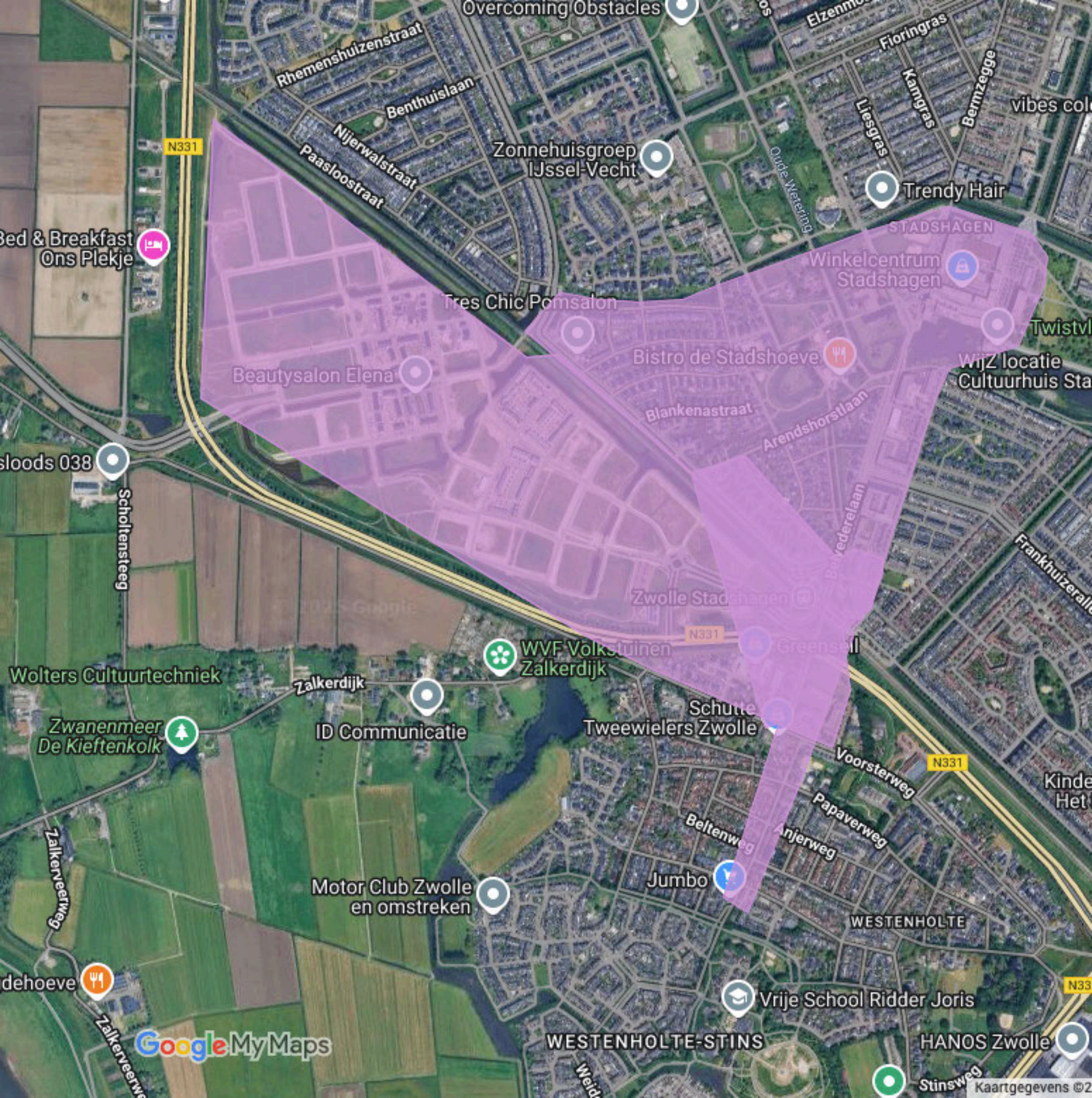
met vriendelijke groet Zwolle

5.1.2e
Communicatieadviseur Vluchtelingenopvang
Afwezig op maandag

Gemeente Zwolle, Afdeling Proces-, Programma- en Projectmanagement
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: 5.1.2e

T: 5.1.2e
@: 5.1.2e@zwolle.nl


N331
Zonnehuisgroep IJssel-Vecht
Trendy Hair
STADSHAGEN
Bed & Breakfast Ons Plekje
Winkelcentrum Stadshagen
Tres Chic Pomsalon
Bistro de Stadshoeve
Beautysalon Elena
Blankenastraat
Glasloods 038
Scholtensteeg
Belvederelaan
Zwolle Stadshagen
WVF Volkstuinen Zalkerdijk
Wolters Cultuurtechniek
Zalkerdijk
ID Communicatie
Zwanenmeer De Kieftenkolk
Tweewielers Zwolle
Voorsterweg
Papaverweg
Beltenweg
Jumbo
Motor Club Zwolle en omstreken
WESTENHOLTE
Vrije School Ridder Joris
WESTENHOLTE-STINS
5.1.2e


Overcoming Obstacles
Rhemenshuizenstraat
Benthuislaan
Nijerwalstraat
Paasloostraat
N331
Zonnehuisgroep IJssel-Vecht
Oude Wetering
Fioringras
Kamgras
Liesgras
Bermzegge
Trendy Hair
vibes col
STADSHAGEN
Winkelcentrum Stadshagen
Bed & Breakfast Ons Plekje
Tres Chic Pomsalon
Bistro de Stadshoeve
Beautysalon Elena
Blankenastraat
Arendshorstlaan
WijZ locatie Cultuurhuis Sta
Twistvl
sloods 038
Scholtensteeg
Frankhuizerallé
Zwolle Stad
N331
WVF Volkstuinen Zalkerdijk
Wolters Cultuurtechniek
Zalkerdijk
Zwanenmeer De Kieftenkolk
ID Communicatie
Schutte
Tweewielers Zwolle
Voorsterweg
N331
Papaverweg
Beltenweg
Anjerweg
Kinde
Het
Zalkerveerweg
Motor Club Zwolle en omstreken
Jumbo
WESTENHOLTE
dehoeve
Vrije School Ridder Joris
N33
Zalkerveerweg
Google My Maps
WESTENHOLTE-STINS
HANOS Zwolle
Weid
Stinsweg
Kaartgegevens ©2

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	1, 2

DE TIPPE
ONTWIKKELPLAN

CONCEPT

16 september 2019

SEPTEMBER 2019

VAN
STEDENBOUW BEELDENDE KUNST LANDSCHAP ARCHITECTUUR

Zwolle

COLOFON

Titel: Ontwikkelplan de Tippe

In opdracht van: Gemeente Zwolle

Opgesteld door: buro MA.AN

Terborchstraat 22
8011 GG ZWOLLE

Vasteland 12
3011 BL Rotterdam

info@buromaan.nl

Datum: 16 september 2019

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING 01

2. STEDENBOUWKUNDIGE VISIE 01

2.1 Ambities 01

2.2 Ruimtelijke analyse 01

2.3 Inspiratie 01

2.4 Ruimtelijke visie 01

3. RUIMTELIJKE PLANSTRUCTUUR 01

3.1 Het ruimtelijk raamwerk 01

3.2 Ontwikkelen binnen het raamwerk 01

4 DUURZAME LEEFOMGEVING 01

4.1 Klimaat Adaptieve wijk 01

4.2 Energieneutrale wijk 01

4.3 Circulaire wijk 01

4.4 Natuurinclusieve wijk 01

4.5 Duurzame bereikbare wijk 01

4.6 Beheersbare wijk 01

4.7 Wonen in de Tippe 01

4.8 Leren, werken en ontspannen in de Tippe 01

5. FINANCIËLE HAALBAARHEID 01

6. PROCES 01

6.1 Ontwikkelstrategie 01

6.2 Adaptief ontwikkelen / Co-creatie 01

6.3 Planning 01

6.4 Civiel technische aspecten 01

6.5 Juridische aspecten 01

6.6 Gebiedspositionering 01

1 INLEIDING

INLEIDING

De gemeenteraad heeft 17 juni 2019 unaniem ingestemd met de koers voor de ontwikkeling van De Tippe. Deze koers is gezamenlijk met alle betrokken ontwikkelpartners verder uitgewerkt naar een Ontwikkelplan voor De Tippe. Het Ontwikkelplan verbeeldt de ambities in woord en beeld en beschrijft de gezamenlijke onderschreven basiskwaliteiten en toetsingscriteria voor de verdere planvorming. Het vormt de basis voor een flexibele uitwerking waarbij kan worden ingespeeld op veranderingen in de samenleving en de woningmarkt. Het dient als raamwerk voor de verschillende mogelijkheden van planvorming in tijd en per deelgebied.

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. Deze woningen worden grotendeels projectmatig ontwikkeld (75%), maar ook is er ruimte voor co-creatie (25%). Het Ontwikkelplan voor De Tippe laat drie complementaire woongebieden zien, de Zuidpunt, de Stedelijke Radialen en het Poldergrid. Hierin wordt maximale ruimte geboden aan individuele, collectieve en projectmatige ontwikkelplannen viariérend in dichtheid, typologie, architectuur en ontwikkelvorm.

DE TIPPE, DUURZAME OP DE TOEKOMST GERICHTE LEEFOMGEVING

De ambities klimaatadaptief, energieneutraal, circulair, duurzaam bereikbaar en sociaal inclusief uit het koersdocument zijn in het Ontwikkelplan verankerd. 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.

Het ruimtelijk raamwerk bepaalt in belangrijke mate de identiteit van de Tippe als duurzame, op de toekomst gerichte leefomgeving, waar bewoners ook straks in gezamenlijkheid vorm aan kunnen blijven geven. De Tippe kan een aantrekkelijke woonomgeving worden voor een brede groep mensen in diverse fasen van het leven met een grote diversiteit aan leefstijlen. Naast fijn wonen hoort ook fijn werken en ontspannen. 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 diver¬siteit 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.



Plangebied De Tippe

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
- 2019: Koers De Tippe



Structuurbeeld Stadshagen - De Tippe

2 STEDENBOUWKUNDIGE VISIE

2.1 AMBITIES

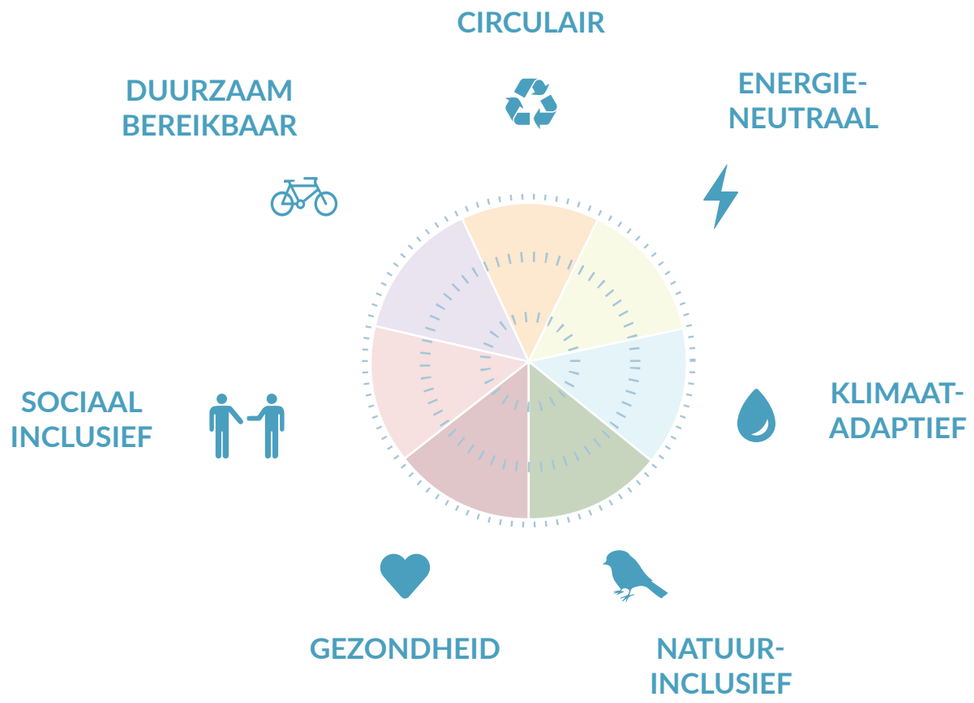
Het Ontwikkelplan voor De Tippe verbeeldt de ambities in woord en beeld en beschrijft de gezamenlijke onderschreven basiskwaliteiten en toetsingscriteria voor de verdere planvorming. Dit vormt de basis voor een flexibele uitwerking waarbij kan worden ingespeeld op veranderingen in de samenleving en de 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.

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 huidig 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.

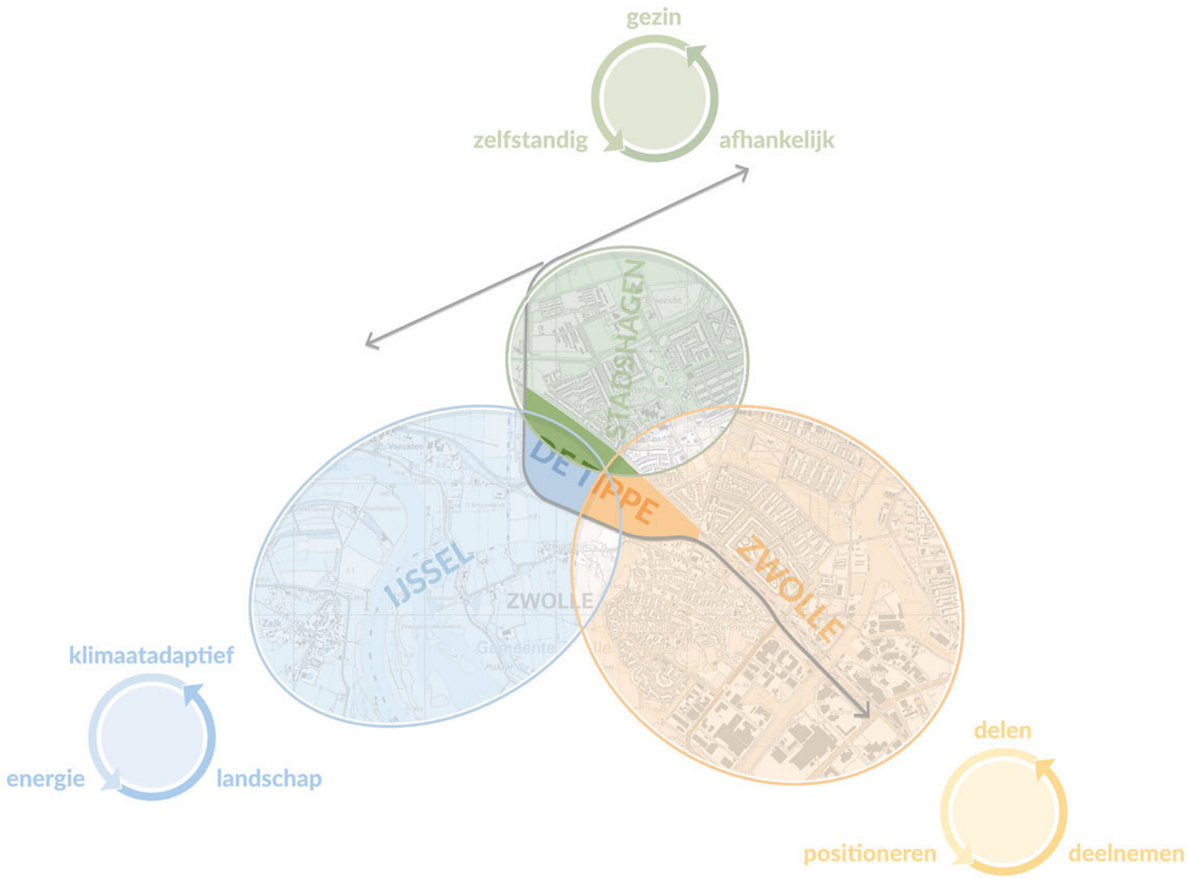


Dit Ontwikkelplan helpt met het formuleren van de ambities. In gezamenlijkheid zullen de ambities integraal worden gewogen op impact en gevraagde investering nu en in de nabije toekomst, met haalbaarheid als een belangrijke voorwaarde. Bewust zijn van het gegeven dat juist nieuwbouw veel meer flexibiliteit 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.

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.





Invloedssferen De Tippe:



De IJssel



Stadshagen

Westenholte /Zwolle

2.2 RUIMTELIJKE ANALYSE

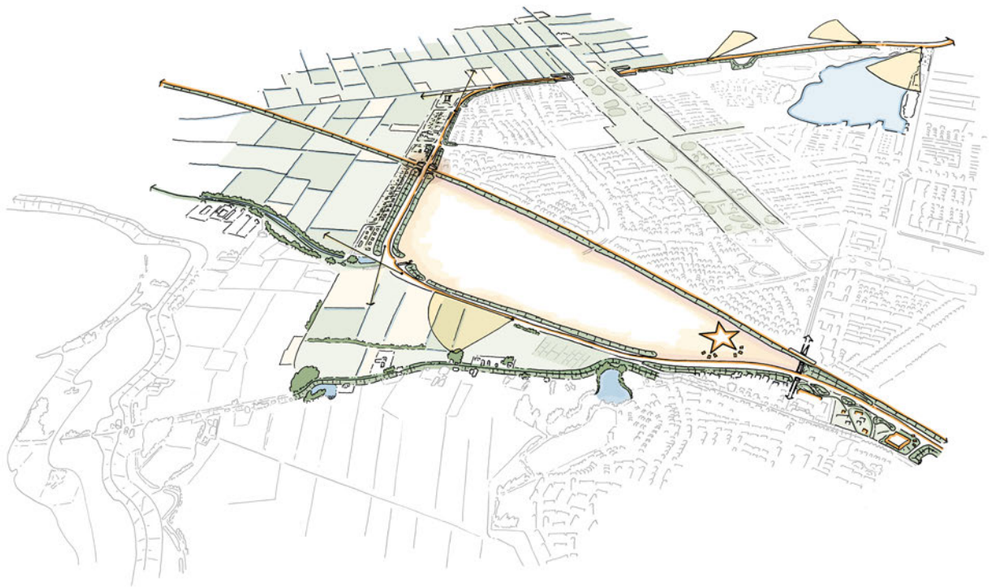
Ligging van de Tippe tussen stad en landschap

De bestaande landschappelijke en stedenbouwkundige context speelt een bepalende rol bij de ontwikkeling van de Tippe. De volgende vier condities geven richting aan de ruimtelijke planvorming, nu en in de toekomst:



AFRONDEN WESTFLANK STADSHAGEN

De Tippe is een gebied van circa 63 ha. aan de westzijde van bestaand Stadshagen, een nu nog geïsoleerd stukje polder, ingeklemd tussen de Kamperspoorlijn en de Hasselterweg (N331). Vertrekpunt voor de ontwikkeling van de Tippe is het zorgvuldig afronden van de westflank van Stadshagen waarbij de duurzame ambities bijdragen aan een hoogwaardig woon- en leefmilieu. Een aantrekkelijke woon-werkomgeving voor een brede groep mensen in diverse fasen van het leven met een grote diversiteit aan leefstijlen. Een nieuw stuk stad voor Zwolle in aansluiting op doelgroepen uit Stadshagen en Westenholte.



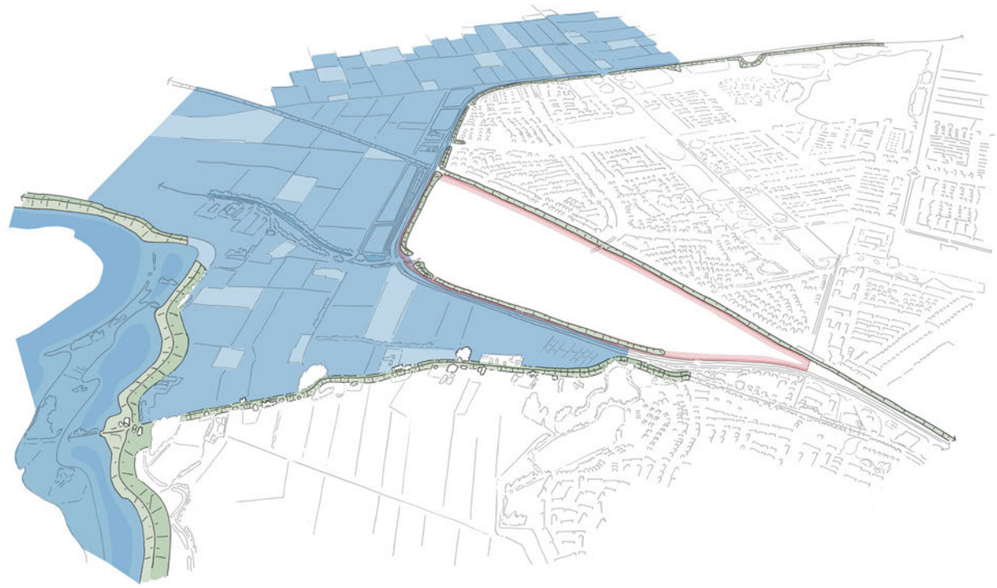
GELUIDSLANDSCHAP HASSELTERWEG EN SPOORDIJK

De ligging van de Tippe wordt sterk bepaald door het tracé van de Hasselterweg en de naastgelegen geluidswallen. De Hasselterweg (N331) is niet alleen de ontsluiting van Stadshagen en Westenholte, 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 voor accenten- en zichtlocaties langs de weg, als ook recreatieve wandel- en fietsroutes over, en rust- en zichtpunten vanaf de geluidswal. Bij Westenholte heeft dit al geleid tot een geluidslandschap waarin voorzieningen en wandelroutes zijn opgenomen in een glooiend landschap. Door de aanleg van de nieuwe entree van Stadshagen (Belvedèretunnel) en het nieuwe treinstation vormt de zuidpunt van De Tippe de schakel met het stedelijk netwerk. Deze centrale positie van de zuidpunt is aanleiding voor de ontwikkeling van een opzet met menging van (concentraties van) stedelijke voorzieningen en wonen.



HET IJSSELLANDSCHAP

Het rivierenlandschap van de IJsseldelta aan de westzijde van de Tippe is één van de drie unieke landschappen rondom de wijk Stadshagen. De directe oriëntatie op dit agrarische en natuurlijke landschap vormt de tegenhanger van de functionele stedelijke relaties met Stadshagen en de binnenstad. Een belangrijke opgave voor de Tippe is het vormgeven aan een directe verbinding met het IJssellandschap en het verweven van de landschappelijke kwaliteiten in het ontwikkelplan.
De geluidswal langs de Hasselterweg is bepalend voor de overgang van de Tippe naar het IJssellandschap. Dit dijklichaam biedt niet alleen een venster op het rivierenlandschap van de IJssel, maar vormt tevens een verbindende schakel. Fysieke verbindingen op en over de Hasselterweg maken van de Tippe straks de toegangspoort vanuit Stadshagen naar dit landschap. Het bereikbaar maken van dit landschap voor mens én dier - door aanvullende recreatieve en ecologische verbindingen - draagt bij aan de duurzame ambities voor een gezonde leefomgeving en natuurinclusiviteit.



GEVOLGBEPERKENDE WAL

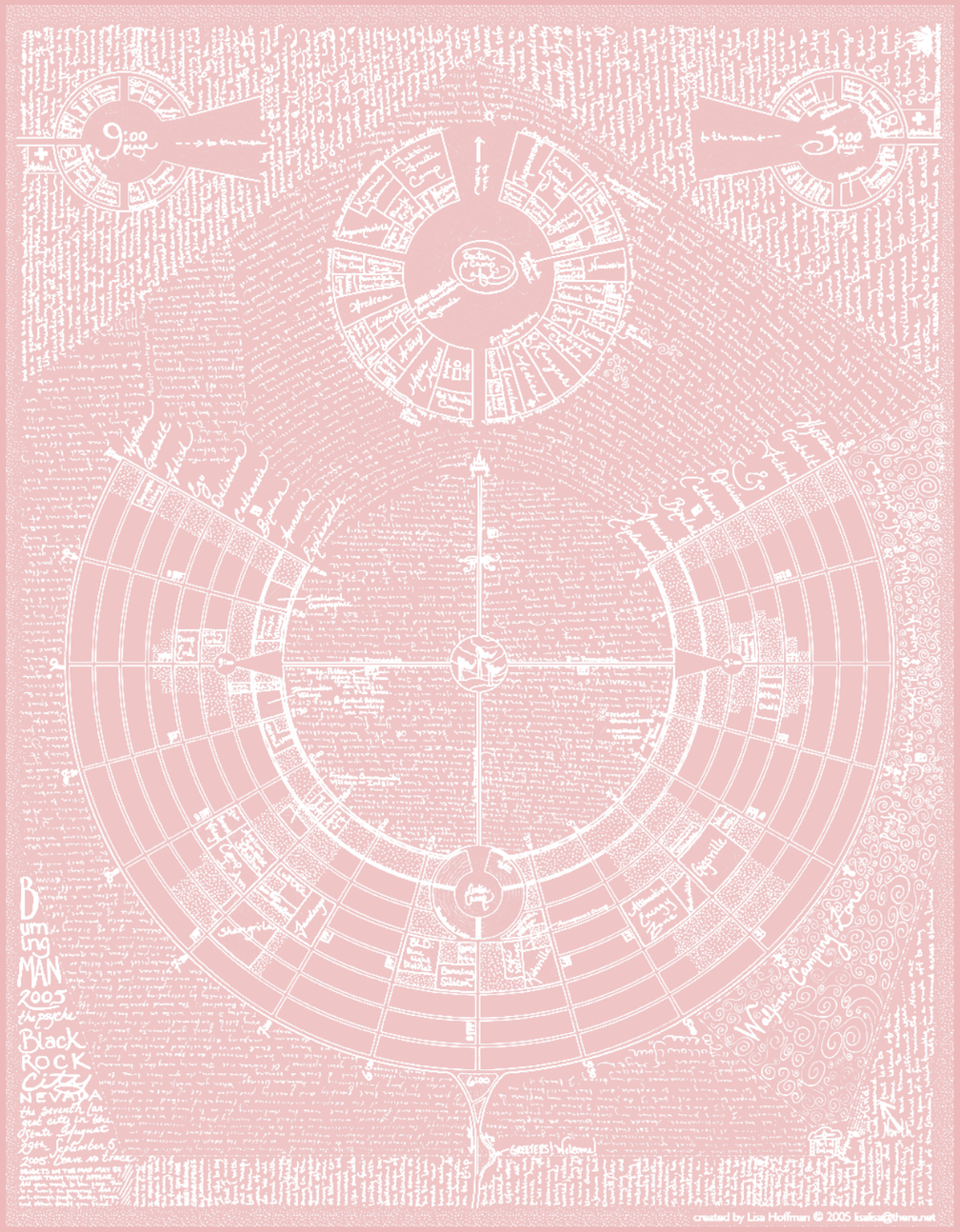
De landschappelijke taluds langs de Hasselterweg hebben naast een geluidswerende ook een waterkerende functie. Bij een onverhoopte doorbraak van de IJsseldijk kunnen de openingen in de geluidswal tijdelijk worden gedicht, om de bewoners van de Tippe en Stadshagen langer te beschermen tegen het water. Deze zogenoemde slaperdijk draagt daarmee vanuit meerlaagse veiligheid bij aan de klimaatadaptieve ambities voor de Tippe.

2.3 INSPIRATIE: BURNING MAN

Een stedelijk grid

Een eerste inspiratiebron voor de Tippe is ‘Black Rock city’, een tijdelijke stad, die jaarlijks wordt opgebouwd voor het festival ‘Burning Man’. Midden in de woestijn wordt de hoofdstructuur bepaald door een radiale gridstructuur rondom een symbolisch middelpunt, ‘the man’, waar het festival letterlijk om draait. De bezoekers van het festival zijn volledig vrij om op eigen wijze invulling te geven aan de ‘kavels’ binnen dit grid. Zelforganisatie en gemeenschappelijkheid zijn centrale thema’s van het festival.

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.

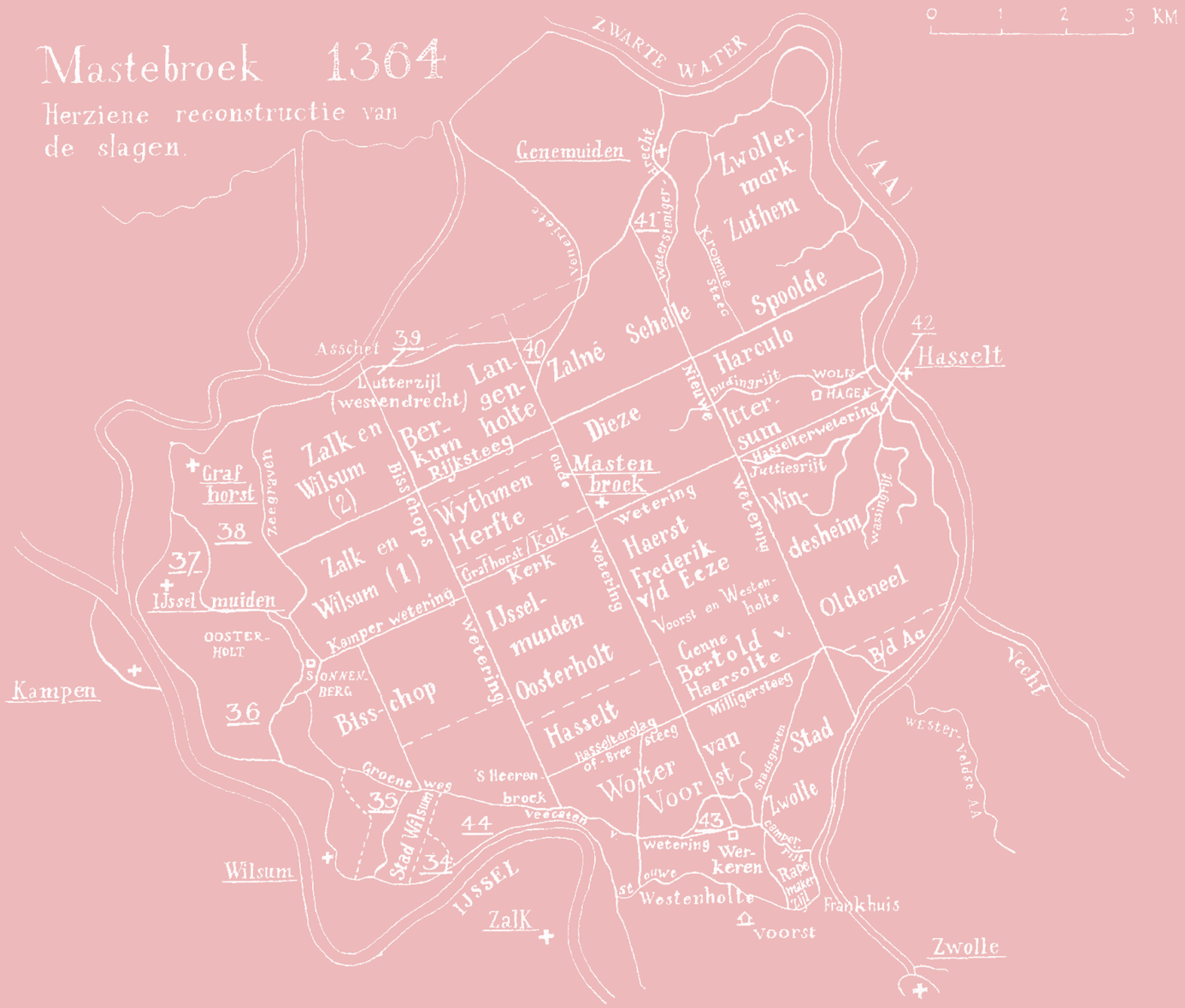


INSPIRATIE: MASTENBROEKERPOLDER

Een landschappelijk grid

De Mastenbroekerpolder is een landschappelijk monument; een goed georganiseerd grid op een indrukwekkende schaal. Vanuit de behoefte naar ontgonnen land voor de veehouderij is deze polder langzaam ontstaan door de aanleg van dijken en het graven van weteringen. De onstaansgeschiedenis en de beheers- en samenwerkingsvormen in de polder zijn onderdeel van de unieke landschappelijke kwaliteiten.

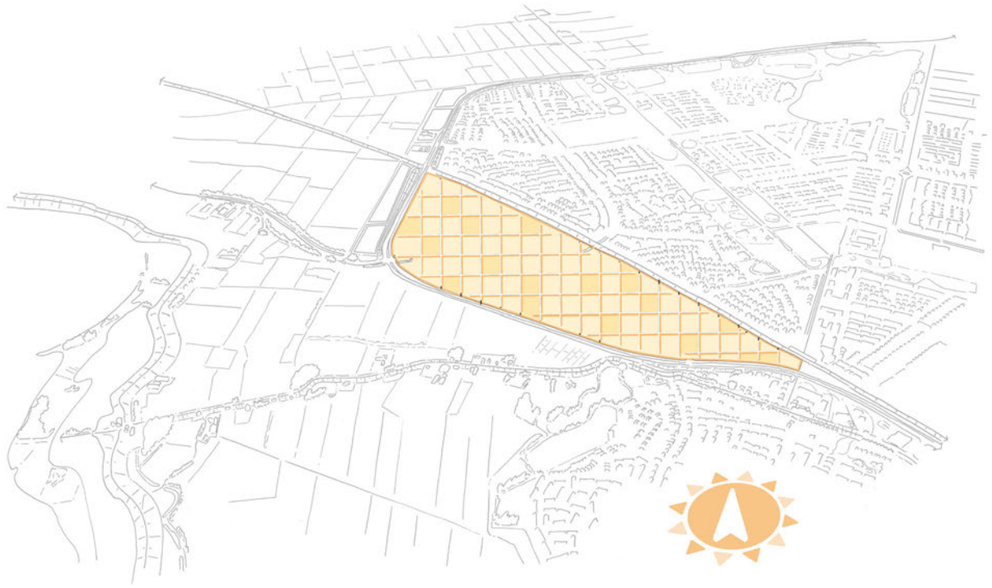
Net als in de Mastenbroekerpolder vormt het grid in de Tippe een landschappelijke drager voor diverse woningbouwontwikkelingen van zowel projectmatige bouw als co-creatie.



2.4 RUIMTELIJKE VISIE

Een adaptief ruimtelijk raamwerk

In het ruimtelijk raamwerk zijn de ambities voor de Tippe zorgvuldig verankerd. Dit raamwerk legt de hoofdstructuur van de Tippe vast, maar laat ruimte voor een flexibele programmatische invulling. Het ruimtelijk raamwerk is gebaseerd op de volgende ruimtelijke principes:



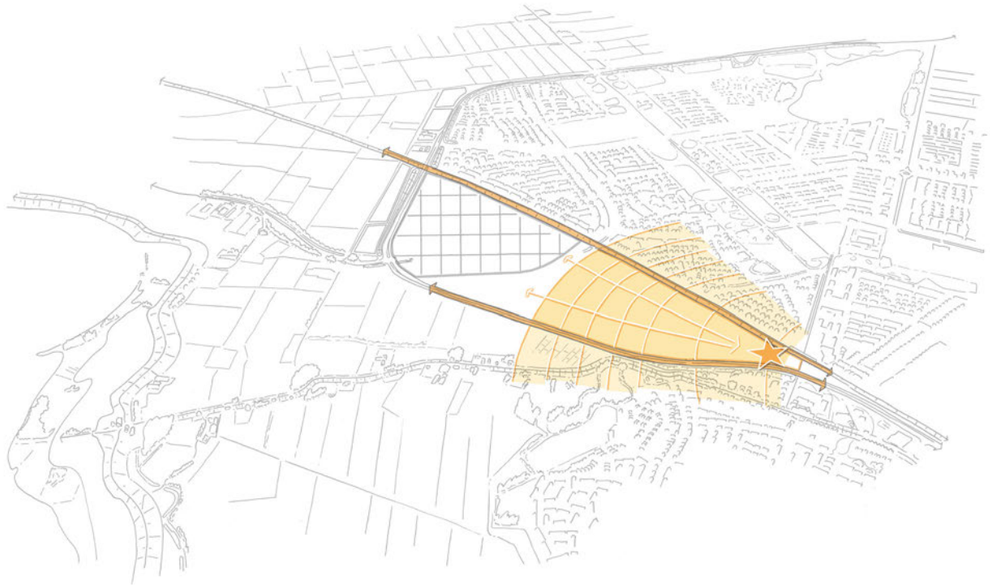
HET TIPPEGRID

Aan de basis van het ruimtelijk raamwerk ligt een gridstructuur. De keuze voor het toepassen van een grid komt voort uit de wens om een flexibele uitwerking mogelijk te maken, waarbij kan worden ingespeeld op veranderingen in de samenleving en de woningmarkt. Het grid geeft structuur aan het ruimtelijk raamwerk en bepaalt de openbare ruimte en de schaal en maat van de ontwikkelplots. Door het grid te transformeren en optimaliseren ontstaat een optimale samenhang met de bestaande omgeving. Daarnaast biedt de oriëntatie van het grid ruime mogelijkheden voor het opwekken en benutten van zonne-energie en houdt deze ook rekening met de meest voorkomende windrichtingen ten behoeve van koeling in de wijk



OPENEN VAN HET GRID

De verbinding vanuit Stadshagen met het IJssellandschap manifesteert zich in een groene parkruimte die het grid in twee delen opdeelt, de wijk opent naar het landschap en een derde entiteit toevoegt aan de Tippe. Er is, zoals kenmerkend voor Stadshagen, bewust gekozen voor een robuust landschappelijk element als overgang naar het IJssellandschap. De schaal en maat van deze collectieve parkruimte biedt naast natuurlijke en recreatieve waarden, ruime mogelijkheden een brede sociale programmering en interactie binnen de wijk.



RADIAALGRID

In de zuidpunt van de Tippe ligt het functionele en ruimtelijke knooppunt van verschillende assen - Havezathenallee, Belvederelaan, Spoordijk, Hasselterweg en Zalkerdijk - met station Stadshagen als middelpunt. Binnen het Zuidelijk plandeel van de Tippe wordt het radiaalgrid uitgebreid met twee langzaam-verkeersassen.

In noord-zuid richting reageren de radialen van het grid op het omliggende landschap en de aangrenzende stedenbouwkundige structuur. De Kolk aan de westrand van Westenholte en een uitloper van het Rietpark aan de Stadshagenzijde zijn hier de karakteristieke landschapsstructuren.



POLDERGRID

In het noordelijk plandeel, ingeklemd tussen de ruimtelijke hoofdstructuur, ligt een grid geinspireerd op de karakteristieken van de Mastenbroekerpolder. Het Havezatetunneltrace vormt het uitgangspunt voor de oriëntatie van de oost-west assen. Haaks hierop liggen de noord-zuid georiënteerde assen. Door de assen soms te laten verspringen wanneer zij elkaar ontmoeten ontstaan er bijzondere kruisingen met een bajonetstructuur. Door de eigenwijze verkavelingsrichtingen ontstaan net als in de Mastenbroekerpolder aan de randen overgangen naar de bestaande omgeving met een grote variatie aan landschap en verkavelingstypologieën.

RUIMTELIJKE VISIE

Onderscheidende kwaliteiten binnen het raamwerk

Het raamwerk bestaat uit drie onderscheidende stedenbouwkundige deelgebieden.De deelgebieden hebben een grote variatie in dichtheid als ook in de ontwikkelstrategie voor de verschillende ontwikkelplots. Zo ontstaat binnen het raamwerk een aantrekkelijke, gemengde en diverse woonomgeving voor de Tippe met een samenhangende landschappelijke en architectonische uitwerking.



DE WESTRAND

Uitgangspunt is om zoveel mogelijk ruimtelijke en fysieke verbindingen te realiseren tussen Stadshagen, Westenholte en de IJsseldelta. De geluidswal krijgt een multifunctionele opzet als landschappelijke dijk, met ruimte voor recreatieve wandel- en fietsroutes en spelaanleidingen, gekoppeld aan zichtpunten over het IJssellandschap. Een gewenste nieuwe fietsverbinding over de Hasselterweg voorziet in een directe ontsluiting van het IJssellandschap via de Zalkerdijk en versterkt de relatie met Westenholte.

De open ruimte tussen het radiaalgrid en poldergrid, het Weidepark, haalt de eigenschappen van het IJssellandschap binnen het plangebied van de Tippe. Het centraal gelegen park krijgt karakteristieken van het uiterwaardenlandschap met subtiele hoogteverschillen, lokale waterbuffers en bijbehorende beplanting. Centraal in het Weidepark ligt een wijkvoorziening, de Biohub. Een plek die ruimte biedt voor allerlei initiatieven vanuit de wijk en de directe omgeving, zoals een stadsboerderij en stadslandbouw.



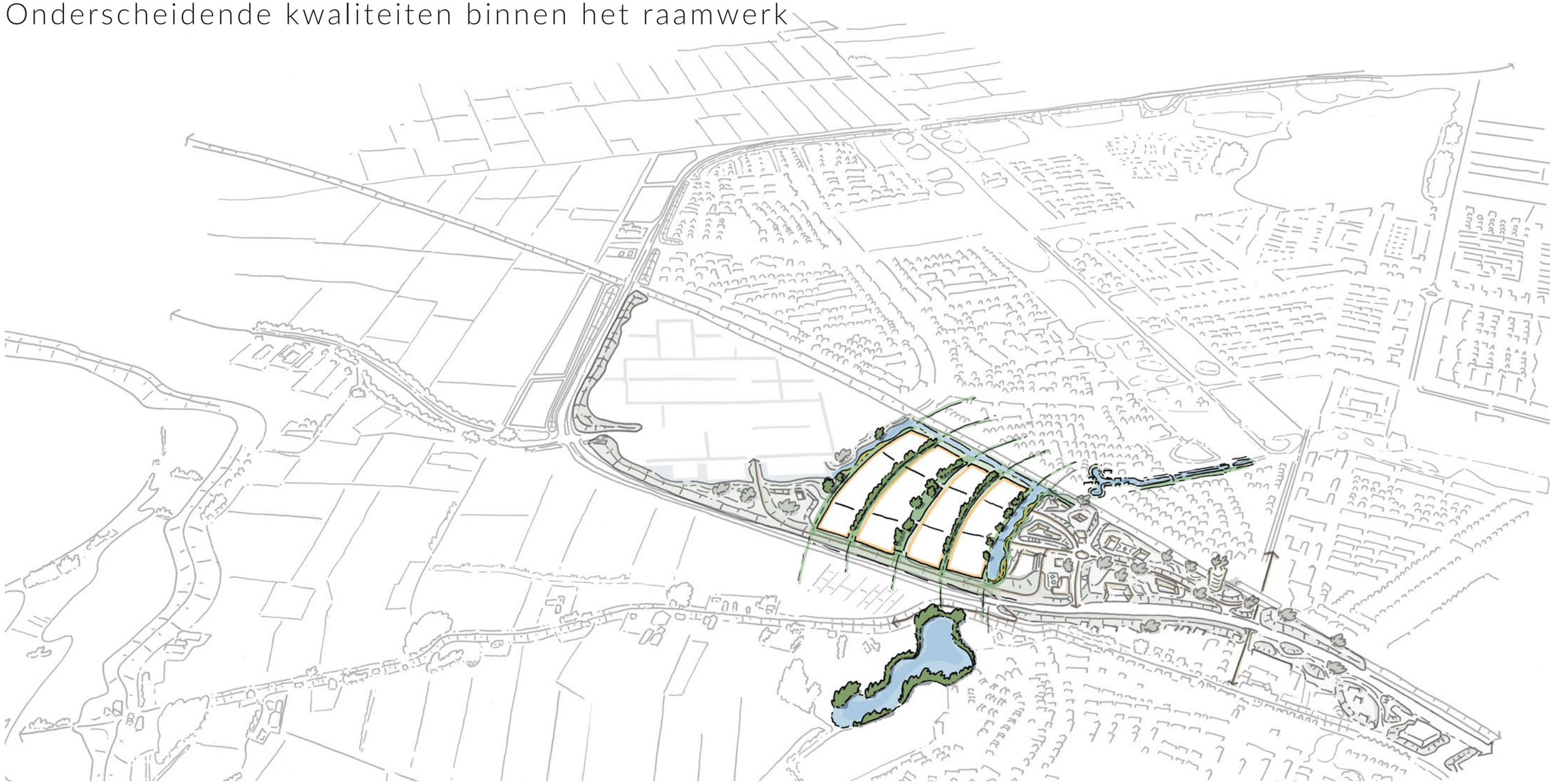
DE ZUIDPUNT

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 Belvedèretunnel en het nieuwe treinstation en het stedelijke fietsnetwerk, perfect ontsloten en leent zich voor een gemengd stedelijk programma met bovenwijkse voorzieningen in aansluiting op de Strategische Zone Stadshagen. Juist op deze plek kan Stadshagen aansluiten op het stedelijk netwerk van Zwolle.

De ontwikkelplots aan de nieuwe Belvederelaan, tussen de Hasselterweg en het spoor, lenen zich voor een ruimtelijk en architectonisch accent. In aansluiting op de bestaande voorzieningen in Westenholte, kenmerkt elk ontwikkelplot zich door een landschappelijke inpassing met groene taluds, gevels en/of daken.

RUIMTELIJKE VISIE

Onderscheidende kwaliteiten binnen het raamwerk



DE STEDELIJKE RADIALEN

Uitgangspunt voor het middengebied vormt het realiseren van een stedelijk woonmilieu. Een krachtige stedelijke parkstructuur omsluit alzijdige woonblokken. Een compacte opzet van de private ruimte en woonstraten wordt afgewisseld door royale lanen, een centrale parkstrook en singels als dragers van de woonkwaliteit.

Een ruime singel met bergingscapaciteit die de Zuidpunt van de Stedelijke radialen scheidt, vormt tegelijkertijd de ruimtelijke en ecologische verbinding met de IJsseldelta, als derde waterstructuur tussen het Rietpark en de Kolk bij de Zalkerdijk.



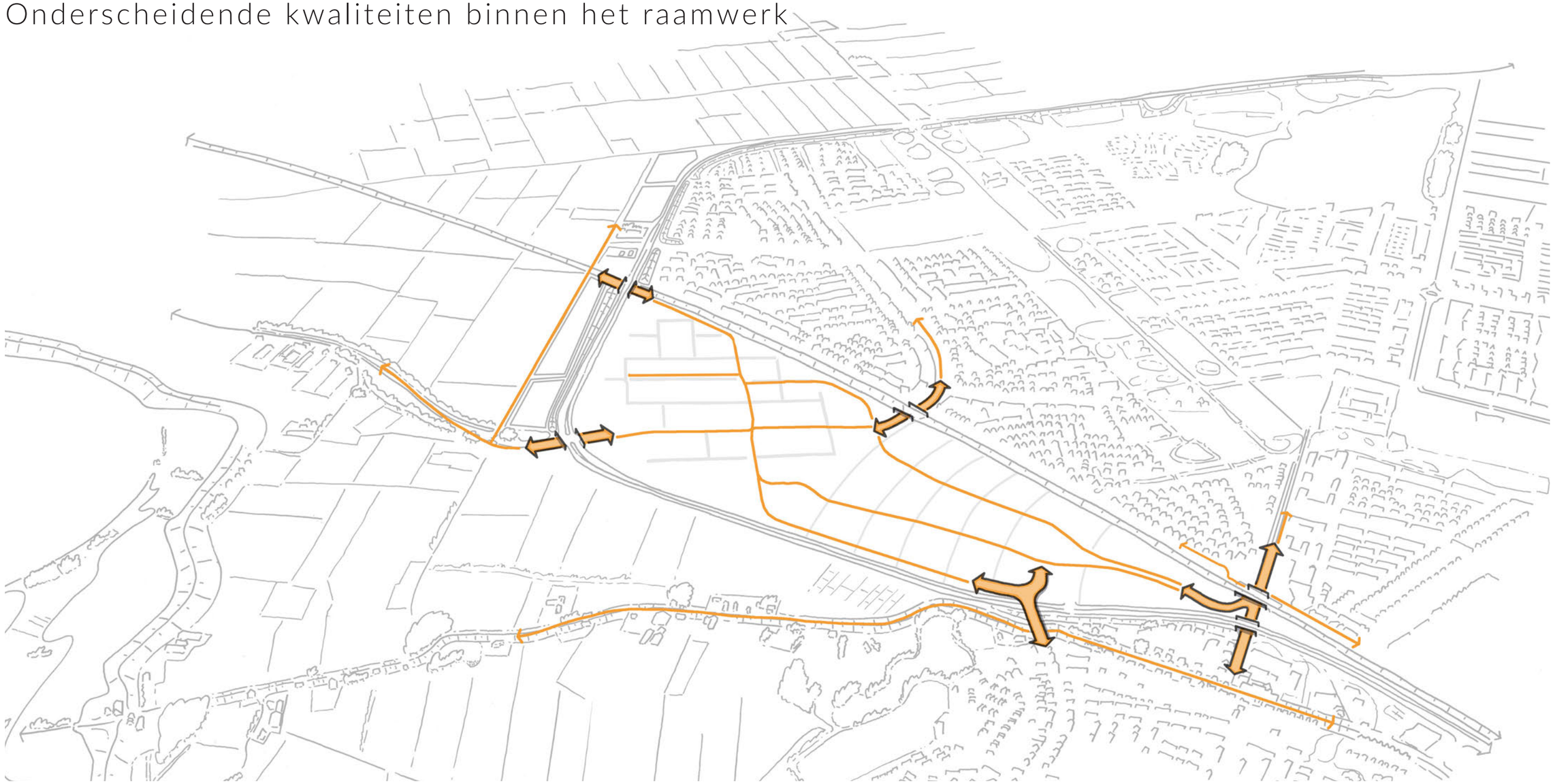
HET POLDERGRID

Het poldergrid wordt gekenmerkt door landschappelijk linten met daartussen een grote diversiteit aan ontwikkelplots vormgegeven als buurtschappen in het landschap. Directe (fiets)verbindingen met de omliggende buurten en het landschap zijn optimaal ingepast.

De kruisingen van deze routes zijn aanleiding voor zowel programmatische als ruimtelijke accenten. De ruimtelijke uitwerking is geinspireerd op de Zwolse Bajonet en de knooppunten met de terpen in de Mastenbroekerpolder. De ontwikkelplots aan randen van het grid geven met bijzondere woonprogramma's en architectuur inhoud aan de overgang van het landschap.

RUIMTELIJKE VISIE

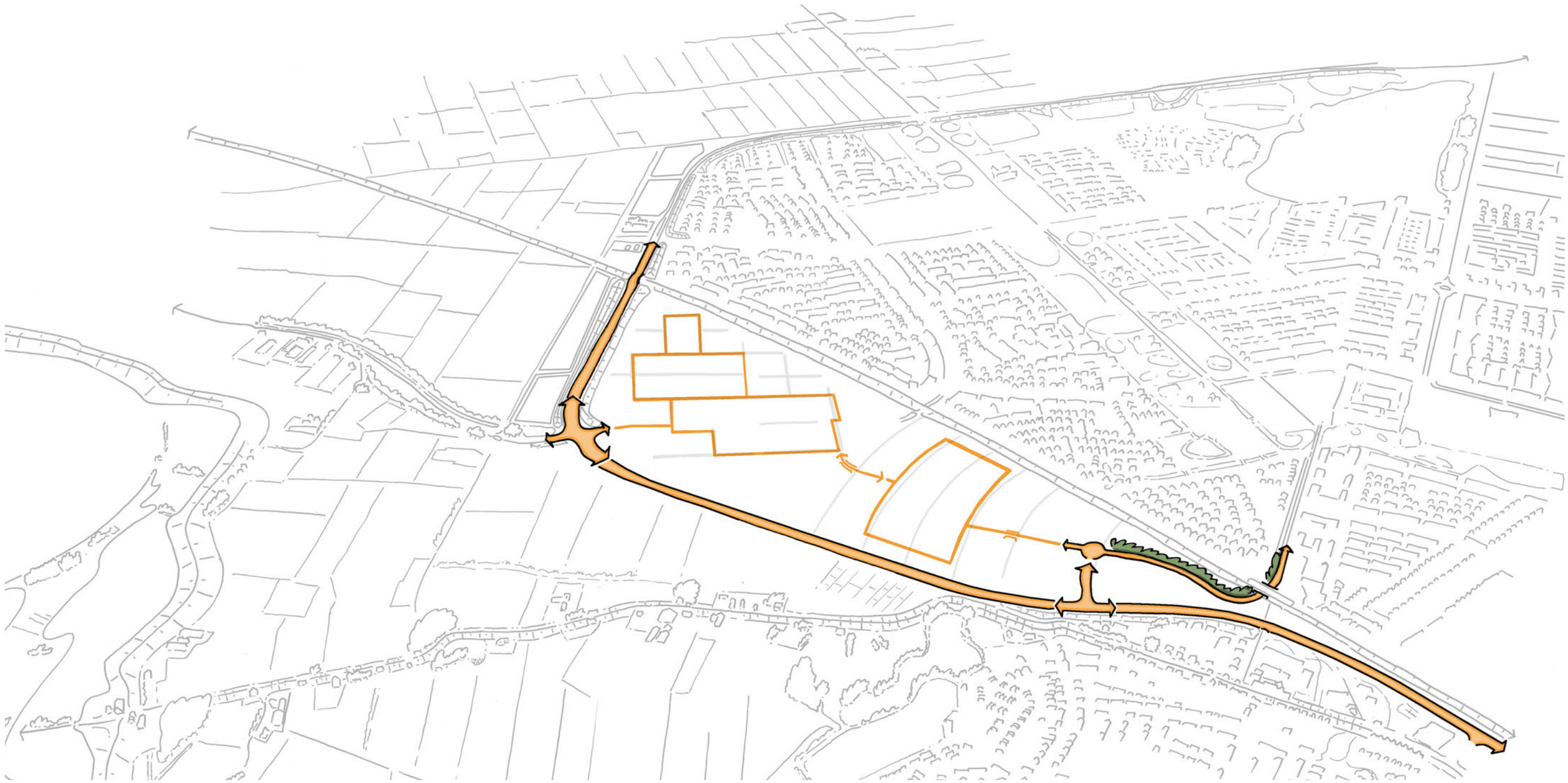
Onderscheidende kwaliteiten binnen het raamwerk



DE TIPPEPADEN

De belangrijkste dragers van het raamwerk zijn de Tippepaden, vormgegeven als vrijliggende fietsroutes door de wijk, ingepast in de duurzame groenstructuur. Deze routes faciliteren snelle directe fietsverbindingen door de wijk en hebben voorrang op het kruisende autoverkeer. De Tippepaden worden niet alleen vormgegeven als snelle routes door de wijk maar geven tegelijkertijd invulling aan verblijfs- en ontmoetingsplekken en leeflijnen waarlangs kinderen de wijk ontdekken

De aangrenzende ontwikkelplots bieden ruimte voor gevarieerde programmatische invulling in aanvulling op het woonprogramma. De Tippepaden dragen zo niet alleen bij aan de duurzame bereikbaarheid van de wijk maar juist ook aan de overige duurzame ambities, zoals sociale inclusiviteit en de lokale circulaire economie.



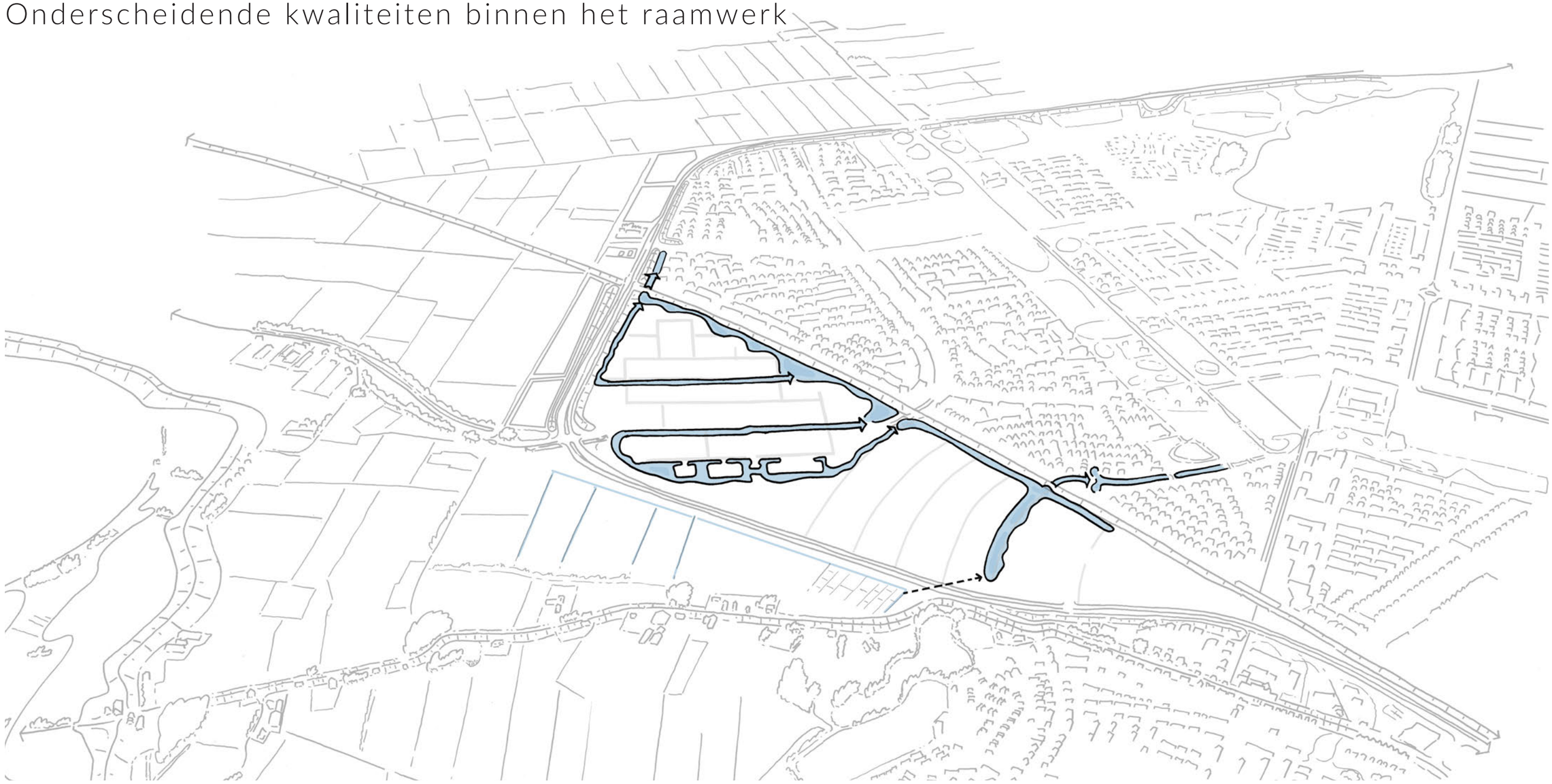
WIJKONTSLUITING EN BUURTRING

De verkeerstructuur voor de auto in de Tippe bestaat uit twee aparte buurtontsluitingen, één voor het Poldergrid, direct ontsloten op de Hasselterweg en één voor de Stedelijke radialen, ontsloten op de rotonde in de Zuidpunt. Beide buurtstructuren zijn vorm gegeven als een ringstructuur, waarbij de auto niet via de meest direct route wordt gefaciliteerd. Zo wordt in lijn met de ambities voor een duurzaam bereikbare wijk voorrang gegeven aan de fiets voor de auto. Deze buurtringen zijn onderling verbonden via een lokale route door het Weidepark.

De buurtringen zijn vormgegeven als klimaatadaptieve en natuurinclusieve straatprofielen. Gezocht is hierbij naar een optimale balans tussen verharding en groen. Parkeren wordt deels gerealiseerd in het raamwerk en deels binnen de ontwikkelplots. Dit biedt per ontwikkelplot mogelijkheden voor innovatieve parkeer- en /of mobiliteitsoplossingen.

RUIMTELIJKE VISIE

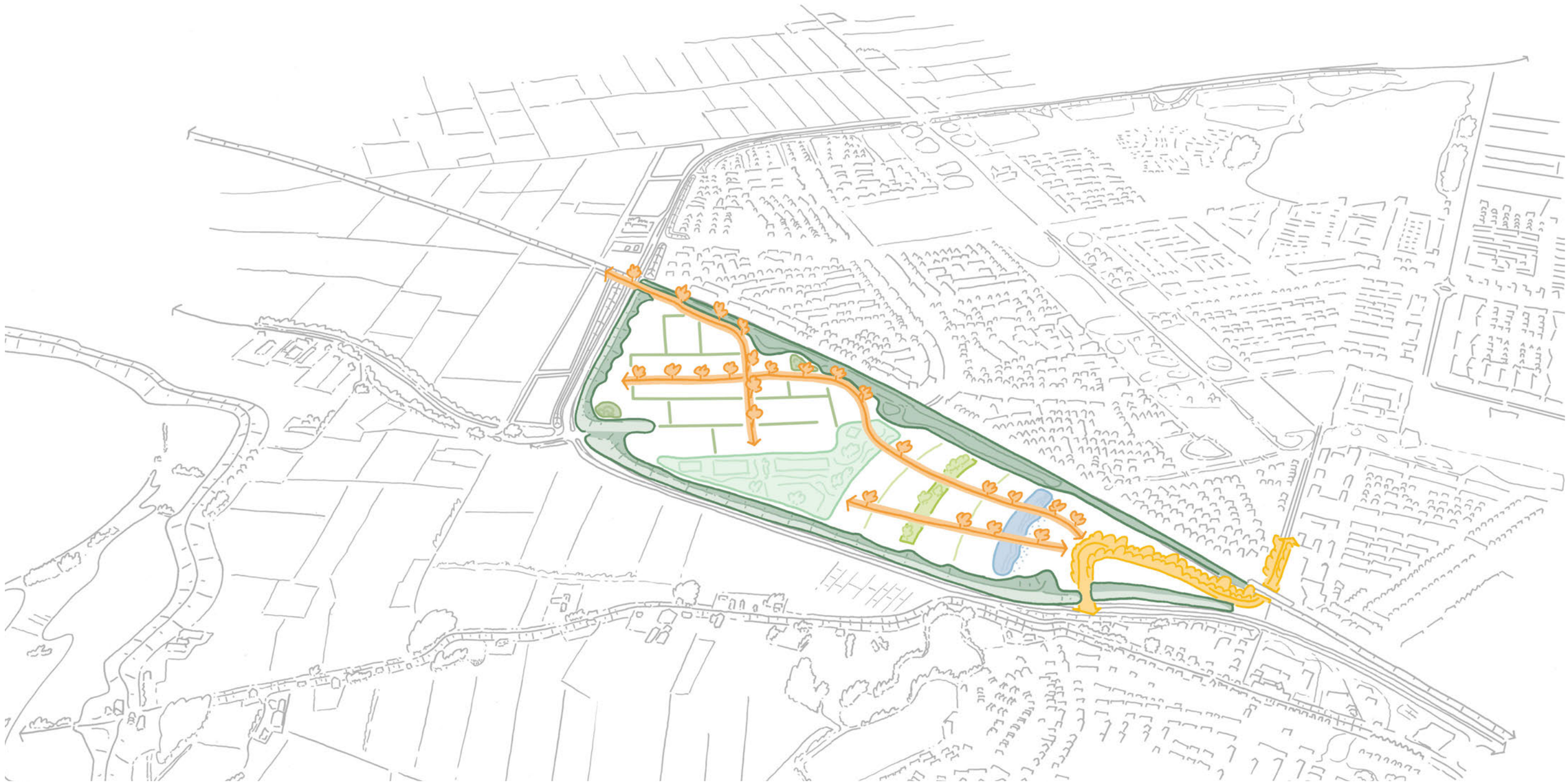
Onderscheidende kwaliteiten binnen het raamwerk



NETWERK VAN SINGELS EN POLDERSLOTEN

Uitgangspunt voor de Tippe is een goed verbonden watersysteem met voldoende watercirculatie waarin het water op het moment van piekbuien voor een groot deel kan worden opgevangen in het oppervlaktewater. Dit gebeurt door het reserveren van ruimte voor waterbuffers. Binnen het ruimtelijk raamwerk speelt het water daarnaast een belangrijke rol in de overgang tussen de drie deelgebieden en als vormgeving van de rand van het plangebied naar het spoor en het zonnepark.

Ook is er in de Tippe aandacht voor het vasthouden van water ten tijde van droogte. Straatprofielen met ruime boomvakken en bomen van 1e en 2e orde dragen hieraan bij. Door flexibiliteit van het raamwerk is bij de ontwikkeling van de plots mogelijk wadi's en watergangen toe te voegen



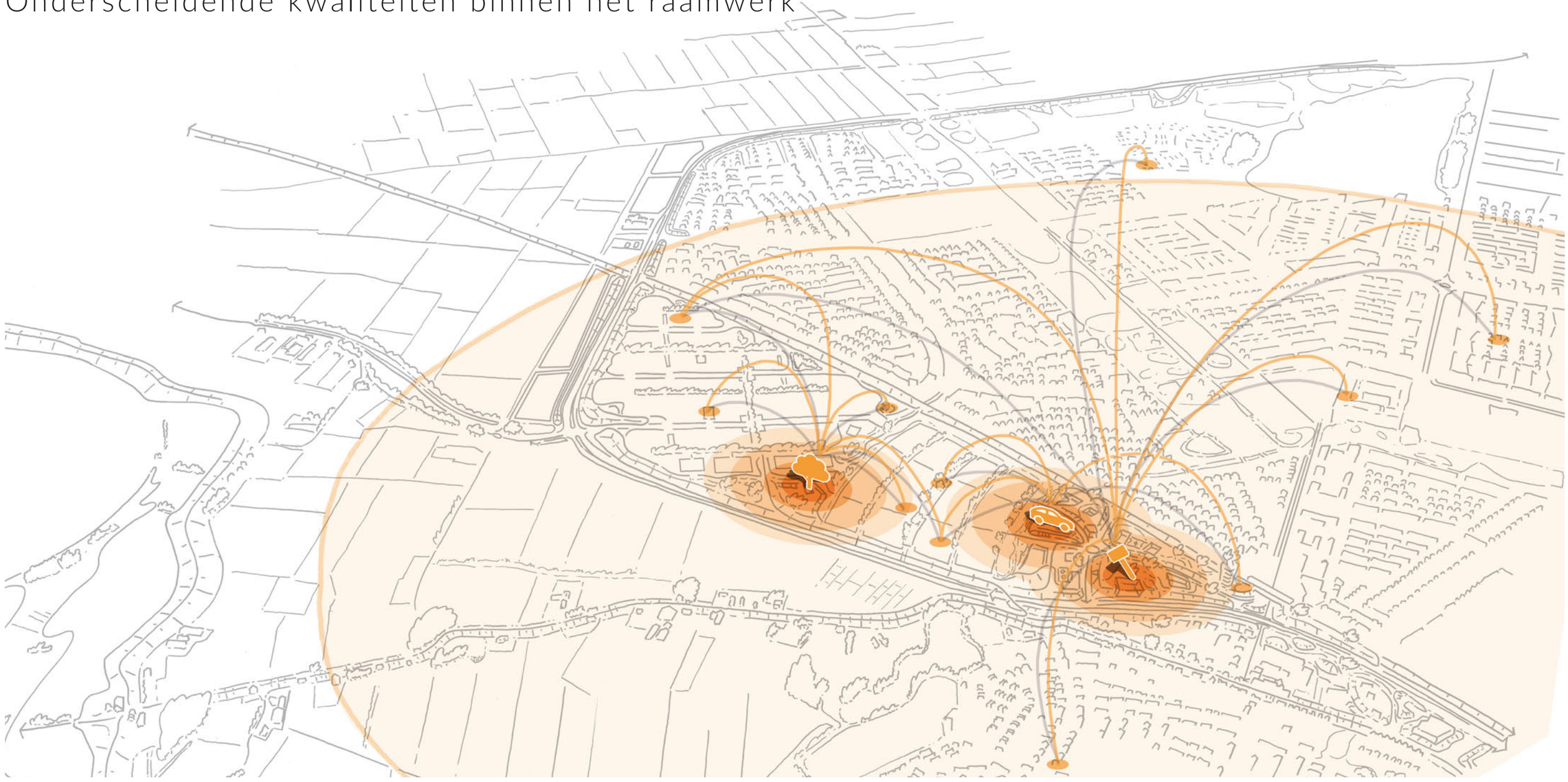
HOOFD-, WIJK-, EN BUURTGROEN

De groenstructuur van de Tippe wordt gedefinieerd op drie schaalniveaus, van hoofd-, wijk-, en buurtgroenstructuur. De groenstructuur versterkt de belangrijkste verkeersstructuren en het waternetwerk door de wijk. Hier wordt invulling gegeven aan de duurzame ambities rondom klimaatadaptiviteit, natuurinclusiviteit en de gezonde stad. Voor klimaatadaptiviteit betekent dit een een robuuste groenstructuur welke zorgt voor verkoeling en waarin water langere tijd kan worden vastgehouden.

Voor natuurinclusiviteit resulteert dit in ecologische verbindingen en een grote mate van biodiversiteit door soortenkeuze. Een gezonde leefomgeving ontstaat door uitnodigende, aantrekkelijke groene ruimtes met sport- en spel aanleidingen die goed met elkaar verbonden zijn.

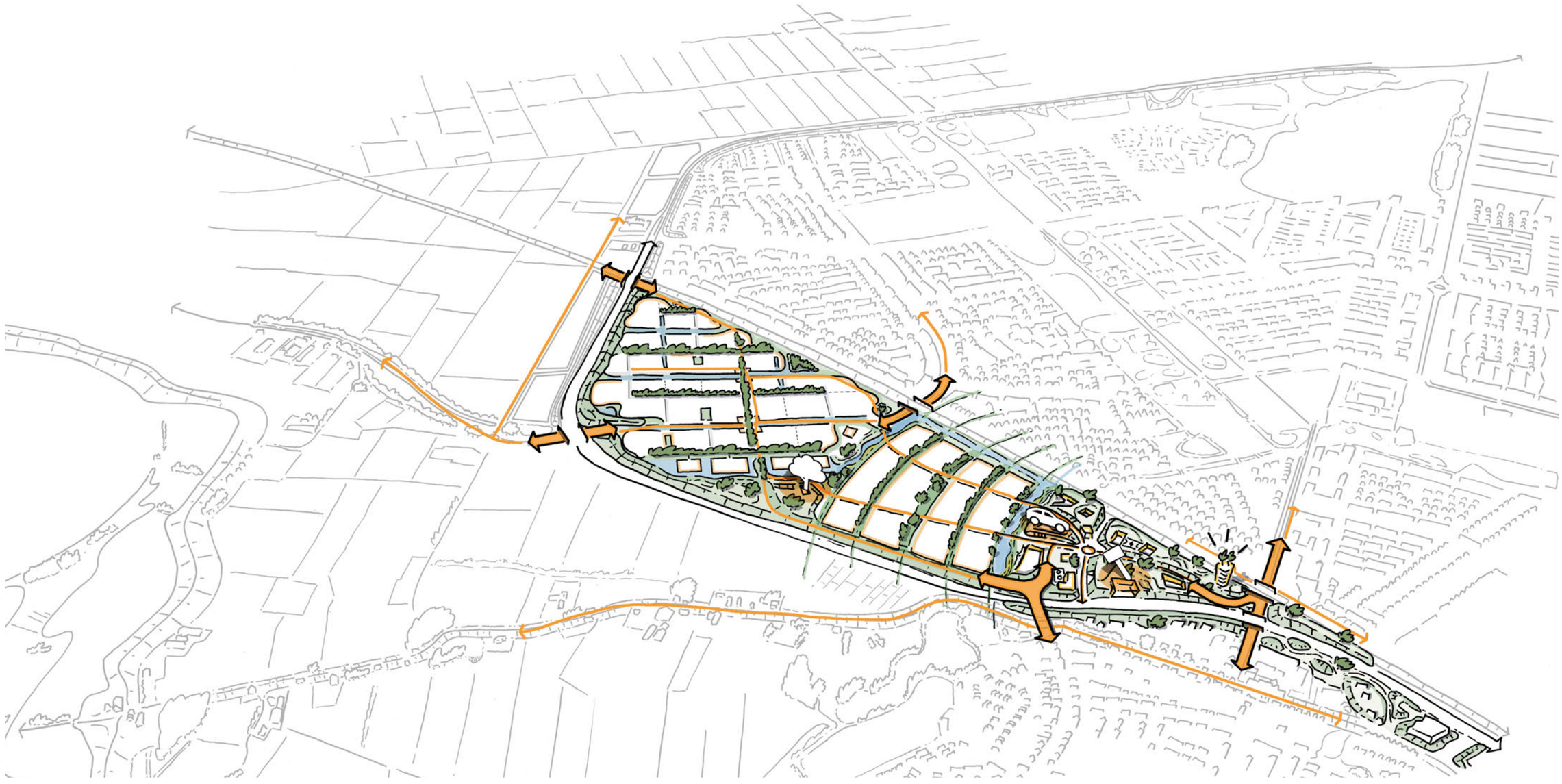
RUIMTELIJKE VISIE

Onderscheidende kwaliteiten binnen het raamwerk



WIJKHUBS

Op een aantal strategische plekken in de wijk, op de knooppunten in het raamwerk, komen de ambities voor een duurzame leefomgeving in de Tippe samen. Het zijn plekken die worden opgezet als vliegwiel voor het realiseren van de ambities voor een circulaire economie in de wijk. Niet alleen de verschillende stromen uit de wijk, zoals bouwmaterialen, groenafval of mobiliteit, komen in de hubs samen, maar ook de bewoners ontmoeten elkaar op deze publieke plekken. Centraal staat bewustwording, informatievoorzieninge en educatie rondom een circulaire economie in de wijk waarmee ruimte wordt gecreëerd voor verschillende bewonersinitiatieven. Deelname is laagdrempelig zodat iedereen in meer of minder wijze kan bijdragen aan een duurzame leefomgeving in de Tippe.



ADAPTIEF RAAMWERK VOOR DE TIPPE



3 RUIMTELIJKE PLANSTRUCTUUR

3.1 HET RUIMTELIJK RAAMWERK

ONDERSCHEIDENDE KWALITEITEN BINNEN HET RAAMWERK

Het ruimtelijk raamwerk bepaalt in belangrijke mate de identiteit van de Tippe als duurzame, op de toekomst gerichte leefomgeving, waar bewoners ook straks in gezamenlijkheid vorm aan kunnen blijven geven. Het raamwerk geeft een plek in het plan aan de ruimteclaims die gekoppeld zijn aan de verschillende ambities – denk aan voldoende ruimte voor groen, water en parkeren. Het ruimtelijk raamwerk definieert naast de ruimtelijke kwaliteit van de openbare ruimte ook de ontwikkelplots. Met het grid als basis is een minimale maat voor de plots vastgesteld van 50 meter breed en variërend in lengte. In relatie tot het raamwerk zijn er verschillende plots samengevoegd, verlengd of verbreed om zo een grotere diversiteit aan woningtypologieën mogelijk te maken. Afhankelijk van de ligging binnen het plan, de Zuidpunt, de Stedelijke radialen of het Poldergid, krijgen de ontwikkelplots een andere uitwerking. Dit geeft houvast voor de gewenste versnelling van het diverse woningbouwprogramma. Op onderdelen krijgt het raamwerk een adaptief karakter en biedt het ruimte voor een flexibele invulling om te kunnen inspelen op technologische ontwikkelingen en veranderende behoeften van bewoners en de samenleving. Deze aapak biedt voldoende ruimte voor verschillende verkavelingsvormen en bijpassende woningcategorieën waarmee naast circa 1250 woningen ook een gemengd voorzieningenprogramma in de Tippe kan worden gerealiseerd.

DRIE KARAKTERISTIEKE DEELGEBIEDEN

Binnen het raamwerk van de Tippe is er nog geen verkaveling vastgelegd. Zo wordt maximale ruimte geboden aan bijzondere passende woonvormen, variërend in dichtheid, typologie, architectuur, ontwikkelvorm, etc. Elke ontwikkeling draagt tegelijkertijd wel bij aan de karakteristieken van het deelgebied waar het toebehoort. De Tippe kent drie complementaire woonmilieus - de Zuidpunt, de Stedelijke Radialen en het Poldergrid - met elk hun eigenheid en herkenbaarheid op stedenbouwkundig schaalniveau. Passend bij de ligging binnen het plangebied verschilt de ruimtelijk stedenbouwkundige opzet en architectonische samenhang. In een volgende fase zullen hiertoe kavelpaspoorten worden opgemaakt om de gewenste differentiatie en samenhang binnen de deelgebieden en de gewenste ruimtelijke relatie van de ontwikkelingen in relatie tot het ruimtelijk raamwerk te borgen.

ADAPTIVITEIT VAN HET GRID EN FLEXIBILITEIT BINNEN DE ONTWIKKELPLOTS

Met de sociale inclusiviteit in de wijk als uitgangspunt wordt er voor de Tippe alleen een differentiatie van het minimale woonprogramma in aantallen en categorieën voorgeschreven voor de verschillende ontwikkelplots door de wijk heen. Ongeacht de ontwikkelvorm geeft dit maximale ruimte in het ontwikkelproces voor co-creatie met bewoners en andere belanghebbende partijen. Daarnaast biedt een flexibele ruimtelijke invulling van het plot mogelijkheden om in te spelen op specifieke duurzame ambities en daarin te excelleren. Zo kan er bijvoorbeeld bij het ene plot voor worden gekozen op een hoger niveau in te zetten op klimaat adaptatie, door het lokaal afvangen en opslaan van water, terwijl bij een ander plot wordt gekozen voor een optimale oriëntatie op de zon ten behoeve van lokale energieopwekking.

DE ZUIDPUNT

± 212 WON.

± 4 HA. VOORZIENINGEN

DE STEDELIJKE RADIALEN

± 395 WON.

HET POLDERGRID

± 635 WON.

± 0,8 HA. VOORZIENINGEN



HET RUIMTELIJK RAAMWERK

In dit hoofdstuk worden de onderdelen nader toegelicht die de ruimtelijke kwaliteit van het raamwerk definiëren en bepalend zijn voor de ambities voor de Tippe:

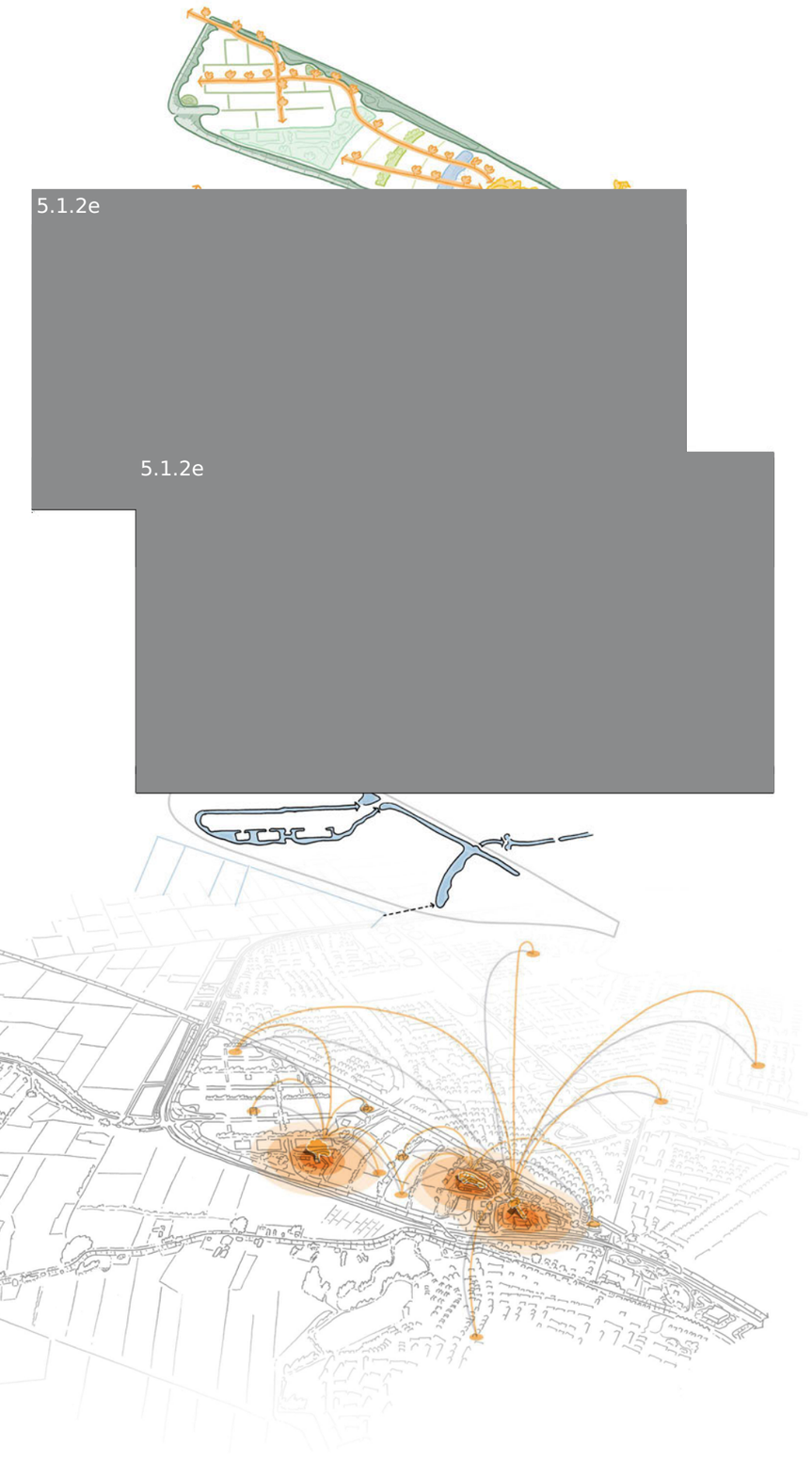
- De duurzame groenstructuur, grotendeels gekoppeld aan Tippepaden, buurtonsluiting en het waternetwerk, waarmee in grote mate wordt bijgedragen aan de ambities rondom klimaatadaptiviteit, sociale- en natuurinclusiviteit en een gezonde leefomgeving;

- Het mobiliteitsgird: de Tippepaden voor het langzaam verkeer waarmee wordt ingezet op een duurzame bereikbare wijk;

- Het mobiliteitsgrid: de Buurtring nu optimaal ingerichting voor het hedendaags autoverkeer maar voorbereid op nieuwe vervoers- en energieconcepten;

- Het waternetwerk van singels en poldersloten die bijdragen aan een klimaat adaptieve wijk;

- De Tippehubs, strategisch gelegen ontmoetingsplekken waar de circulaire ambities voor de Tippe samenkomen.



HET RUIMTELIJK RAAMWERK

HET RUIMTELIJK RAAMWERK

Duurzame groenstructuur

DE ZWOLSE GROENSTRUCTUUR

Zwolle is een stad met een heldere groenstructuur welke is opgedeeld in een aantal verschillende gebieden. De hoofdgroenstructuur loopt als een groene 'long' door de stad en verbindt de stad met het omliggende landschap. In de hoofdgroenstructuur is voornamelijk natuurgroen te vinden zoals inheemse bomen, grassen en kruiden welke extensief worden beheerd. Op wijkniveau loopt de wijkgroenstructuur, deze groenstructuur verbindt de belangrijkste gebieden en wijkparken met elkaar, in deze structuur komt een afwisseling van natuur-, beeld- en gebruiksgroen voor. Hier worden hoofdzakelijk inheemse soorten gebruikt, maar er zijn ook accenten te vinden in bijvoorbeeld de wijkparken, waar bijzondere soorten bomen en planten staan. Tezamen vormen de hoofd- en wijkgroenstructuur het groene geraamte van de stad waarbinnen flora en fauna zich goed kunnen ontwikkelen, de duurzame groene slagaders van Zwolle. Binnen dit groene geraamte, op buurtniveau, is veel ruimte voor beeld- en gebruiksgroen en groen waar bewoners zelf over beslissen. Denk hierbij meer aan bloeiende sierbomen en beplanting en strak gemaaide gazons, die veel intensiever beheerd worden.

De groenstructuur in de Tippe wordt opgebouwd aan de hand van de Zwolse principes van de hoofd- en wijkgroenstructuur, maar streeft ernaar om het beeld- en gebruiksgroen op meer natuurlijke manier in te zetten.

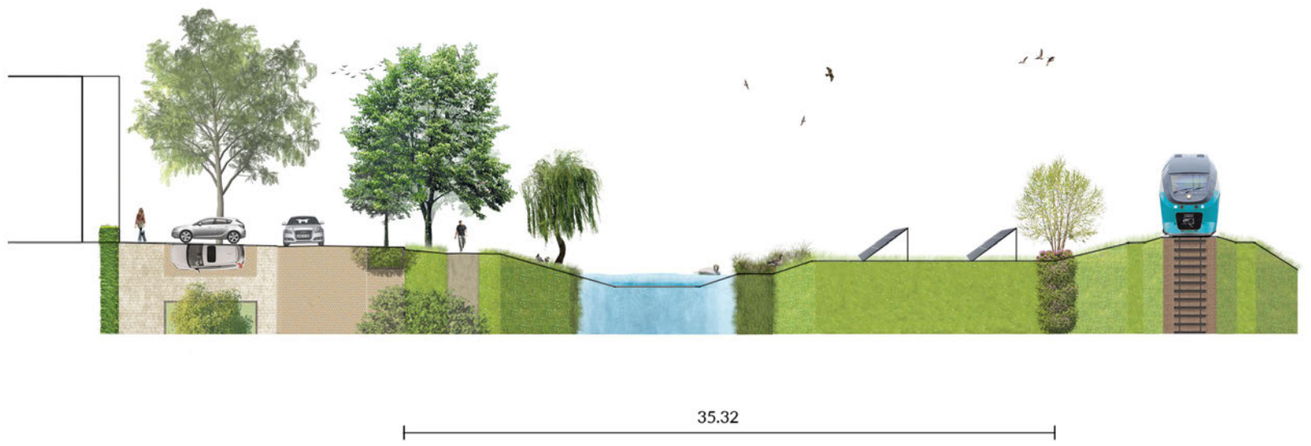
HOOFDGROENSTRUCTUUR

De hoofdgroenstructuur van de Tippe ligt rondom de wijk en sluit aan op de Hasselterweg en de spoorlijn Zwolle - Kampen. Extensieve randen met akkeronkruiden, natte rietzones en de bestaande bomenrijen van populieren kenmerken deze zone.

<u>De Spoorsingel</u>
Een rafelige rand met riet, plas-dras zones en struwelen refereert aan het landschap rondom de oude wielen en vormt het decor voor het energielandschap van zonnepanelen op de spoordijk. In deze geluidsbelaste zone geeft de singel betekenis aan het spoortraject als hoofdgroenstructuur en vormt het tegelijkertijd een kwalitatieve natuurlijke barriere tussen het zonnepark en de woonwijk. Flauwe taluds vormen natuurvriendelijke oevers.

<u>De Geluidsdijk</u>
De bestaande populieren bepalen het beeld aan de Hasselterwegzijde van de dijk. Aan de zijde van de Tippe, krijgt de dijk een extensief beheerd grastalud, met over het Zuidelijke deel van de dijk een recreatieve fietsroute die de verbindinge met het IJssellandschap vormt.





SPOORSINGEL (A-A')

HET RUIMTELIJK RAAMWERK

WIJKGROENSTRUCTUUR

Opgesloten tussen de spoorlijn en de Hasselterweg vraagt de groenstructuur in de Tippe om een goede verbinding met de omgeving. Door middel van de wijkgroenstructuren, wordt de Tippe verankerd binnen de hoofdgroenstructuur en verbonden met de belangrijkste bestaande omliggende groenstructuren.

De doorlopende wijkgroenstructuur in de Tippe vormt het decor voor de langzaam verkeersroutes door de wijk. Deze Tippepaden worden in de volgende paragraaf verder toegelicht, maar laten zich kenmerken als een robuuste groene structuur van ruime profielen met voldoende maat voor grote 1e en 2e orde grootte bomen.

De noord-zuid georienteerde radialen kenmerken zich in aanvulling hierop als een sterke groenstructuur van de boomsingels. Deze singels refereren aan de oude historische windsingels die veelal om de terpen en langs de linten stonden. Deze singels zwakken de wind af en zorgen voor een aangenamer leefklimaat. Het contrast tussen de stedelijke blokken en het groen is met name op deze plek bijzonder. Verschillende soorten bomen met een open bladstructuur zorgen voor een gefilterd licht en vormen als het ware een groot zonnescherm en reduceren de kans op hittestress. Door soorten toe te passen die later in het blad komen en vroeg uit het blad zijn, kan er optimaal gebruik worden gemaakt van de voorjaars- en najaarszon.

In het poldergrid kenmerken de watergangen of polderlanen de groenstructuur. Zij zorgen voor een doorlopende weidse groenstructuur en groene woonstraten in het gebied. Water wordt naar de sloten afgevoerd of infiltreert hier ter plekke en wordt vastgehouden in het gebied.

GROENE VERBLIJFSPLEKKEN IN DE WIJK

Het Weidepark

Het Weidepark vorm de centrale groene long binnen de Tippe waar de verschillende deelgebieden bij elkaar komen. In het Weidepark is plek voor natuur, stadslandbouw en recreatie in de vorm van sport- en spelvoorzieningen. Het park vormt de overgang tussen de radialen en het poldergrid. Een aantal ontwikkelplots liggen met zuid-oost orientatie in het water. De andere kenmerkt zich als plas dras gebied met riet en flauwe taluds. Deze taluds dienen tevens als speelaanleidig. Op sommige plekken ontstaan inhammen met broedplekken.





WEIDEPARK (B-B')

Buurtpark in de radialen
Het centrale buurtpark vormt het hart van de Stedelijke Radialen, met een eetbaar park wat wordt gebruikt en gemaakt door bewoners. Een glooiend maaiveld zorgt voor plekken waar lager gelegen wadi's en beschutte zitplekken ontstaan.

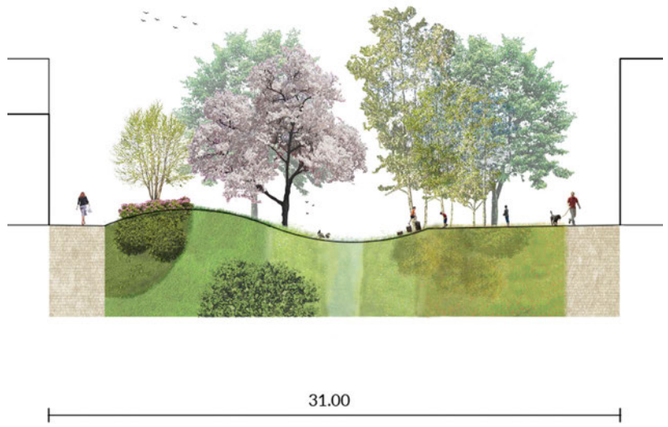
De Stadssingel
Tussen het deelgebied van de Zuidpunt en de Stedelijke radialen ligt de stadssingel. Deze Singel vormt een belangrijke structuur op gebiedsniveau gelegen tussen de kolk van Westenholte en de Rietpark in Stadshagen. Twee bruggen verbinden de deelgebieden en slingerende wandelpaden langs het water nodigen uit voor een ommetje. Aan de zijde van de Stedelijke Radialen wordt de uitwerking strakker en formeler, met bomen in een grastalud, terwijl in de Zuidpunt de oevers een meer natuurlijke uitstraling krijgen met riet en flauwe taluds.

Parkranden in het poldergrid
Anders dan in de radialen liggen de grotere groene speel- en parkruimtes in het poldergrid niet centraal in het plangebied, maar juist in de rafelige rand tegen de hoofdstructuur. Deze plekken zijn wat avontuurlijker van karakter, gelegen op een eiland of tegen de geluidsdijk.

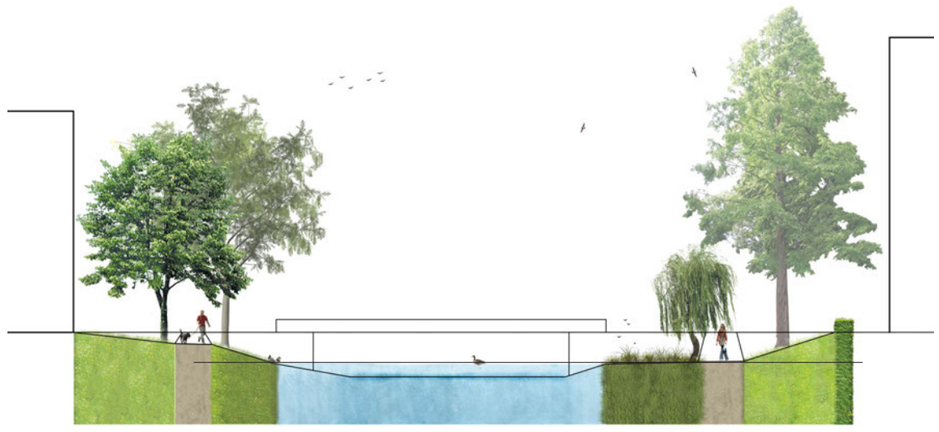
FIJNMAZIGE GROENSTRUCTUUR IN DE ONTWIKKEPLOTS

Naast deze wijkstructuur ontstaat er binnen de ontwikkelplots een fijnmazige structuur van tuinen, akkers en binnenruimtes. Door de ontwikkelplots lopen informele groene routes die de binnenruimtes met de wijkgroenstructuren verbinden. Zo ontstaan er kleinschalige ecologische verbindingen in de wijk die tegelijkertijd avontuurlijke speelroutes voor kinderen vormen . De eetbare en natuur-inclusieve stad zijn hier de hoofdthema's. Van dak tot tuinniveau worden deze thema's doorgezet. Denk hierbij aan groene polderdaken, begroeide gevels met nestgelegenheden en collectieve (moes)tuinen.

Gebouwd groen in de Zuidpunt
De groenstructuur in de Zuidpunt is verbonden met die van Westenholte. Een glooiende landschap loopt door op en onder de bebouwing en vormt een tapijt voor de nieuwe ontwikkelingen. De bebouwing wordt als het ware onderdeel van de groenstructuur. Paden door het groen en zitplekken langs het water maken het gebied beleefbaar en bereikbaar.



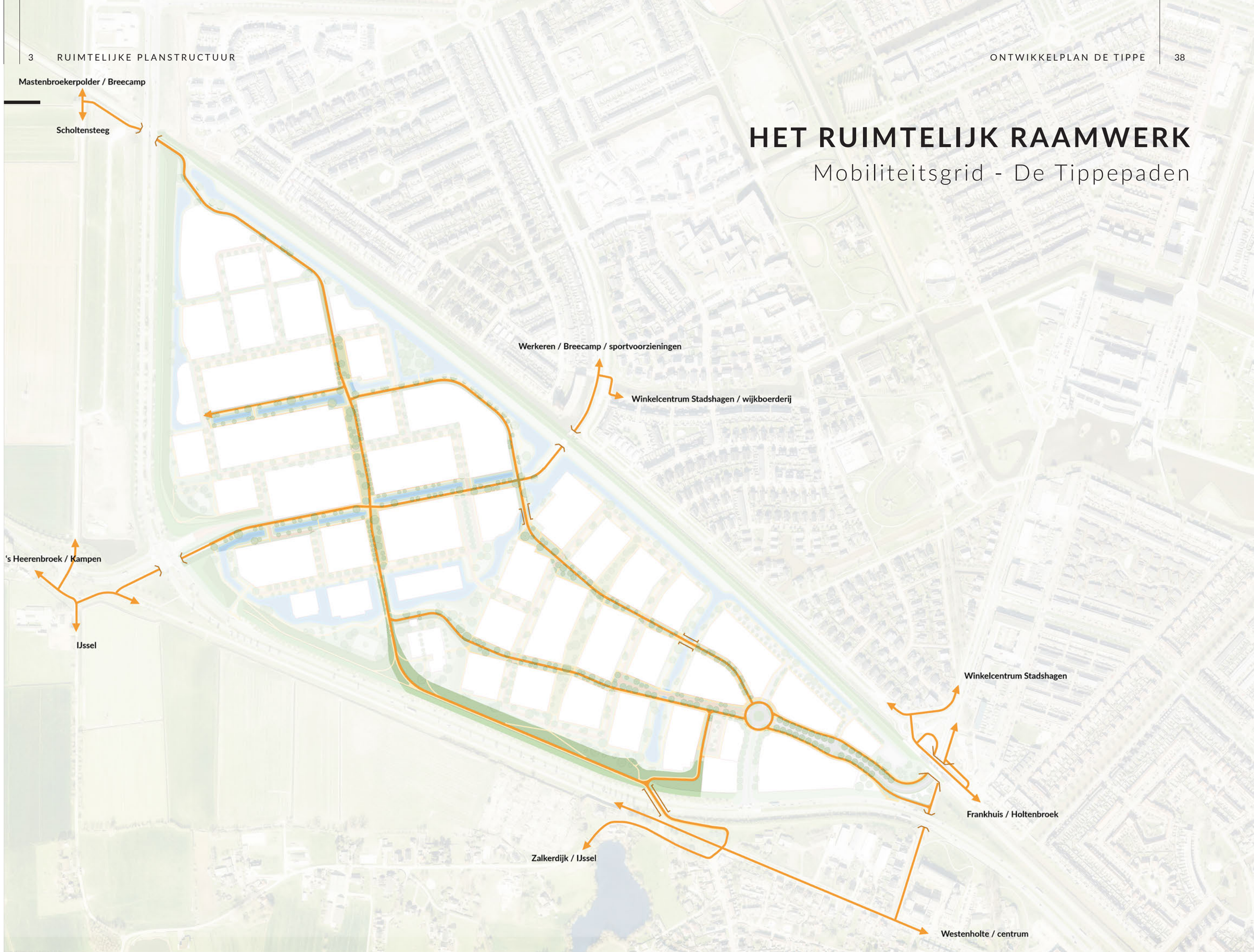
BUURTPARK IN DE RADIALEN (C-C')

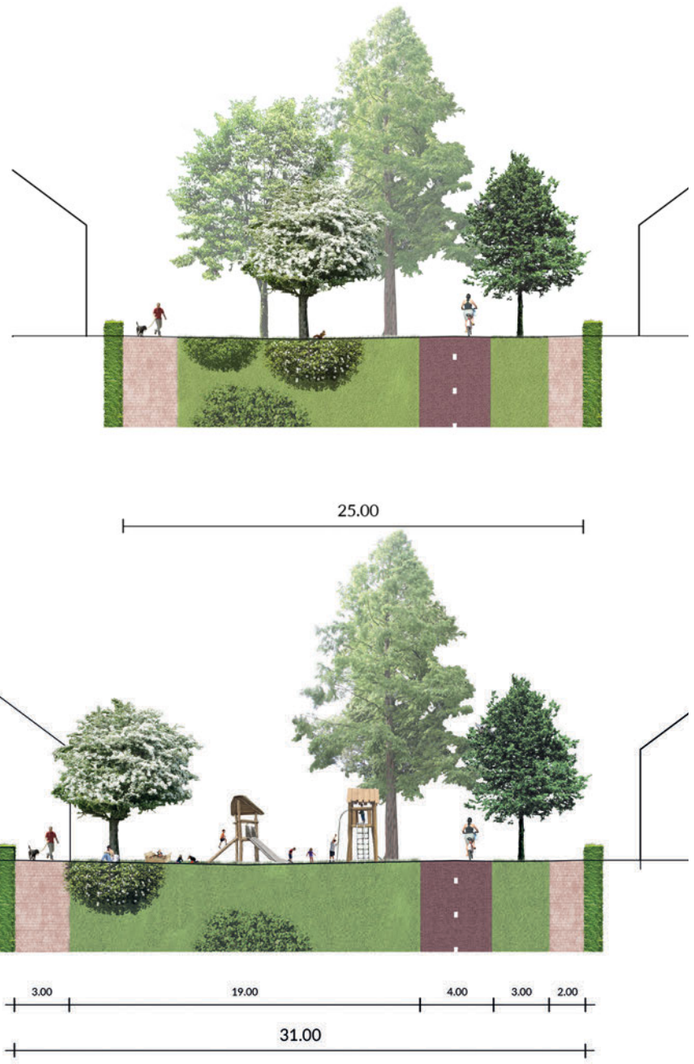


STADSSINGEL (D-D')

HET RUIMTELIJK RAAMWERK

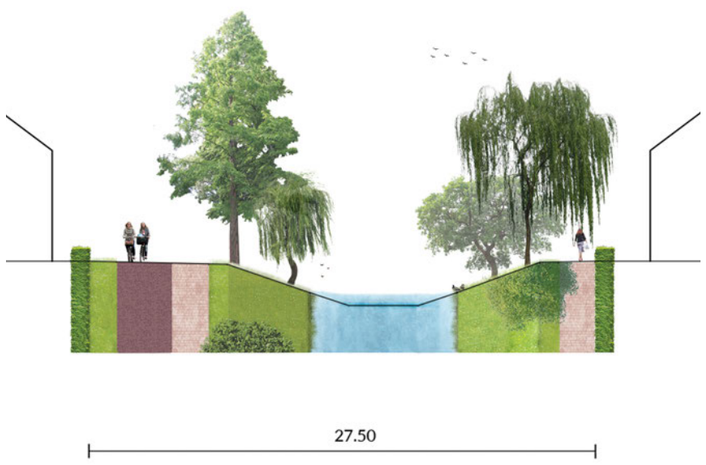
Mobiliteitsgrid - De Tippepaden





HET POLDERPAD (E-E')

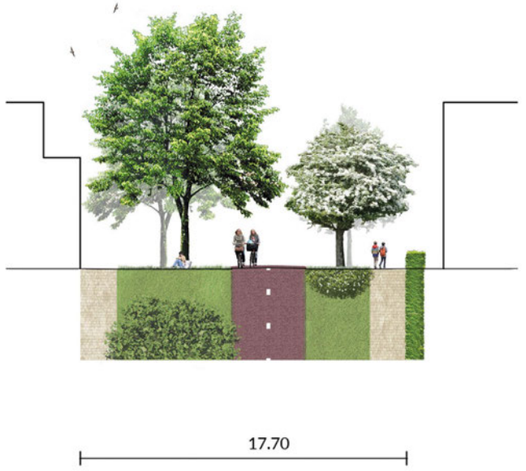
Door het poldergrid lopen drie Tippepaden als subtiel onderbroken lanen door het poldergrid. Eén van deze paden ligt asymmetrisch in een brede groene laan, waardoor er telkens een overmaat ontstaat voor grotere bijzondere beplanting die de sfeer van de route bepalen en waarop de woningen zich orienteren. Door de flexibele verkaveling binnen de ontwikkelplots is het daarbij denkbaar dat er langs de route extra overmaat wordt gecreëerd om een kleine speelruimte in het groen te realiseren.



DE POLDERSLOTEN (F-F')

Twee van de Tippepaden worden begeleid door watergangen die verbonden zijn met de spoorsingel. Ze vormen twee aangename doorgaande koele routes met voldoende beplanting, waarin ook ruimte is voor wandelaars in het profiel. De routes worden subtiel onderbroken door een verspringen op de kruising met het polderpad.

5.1.2e

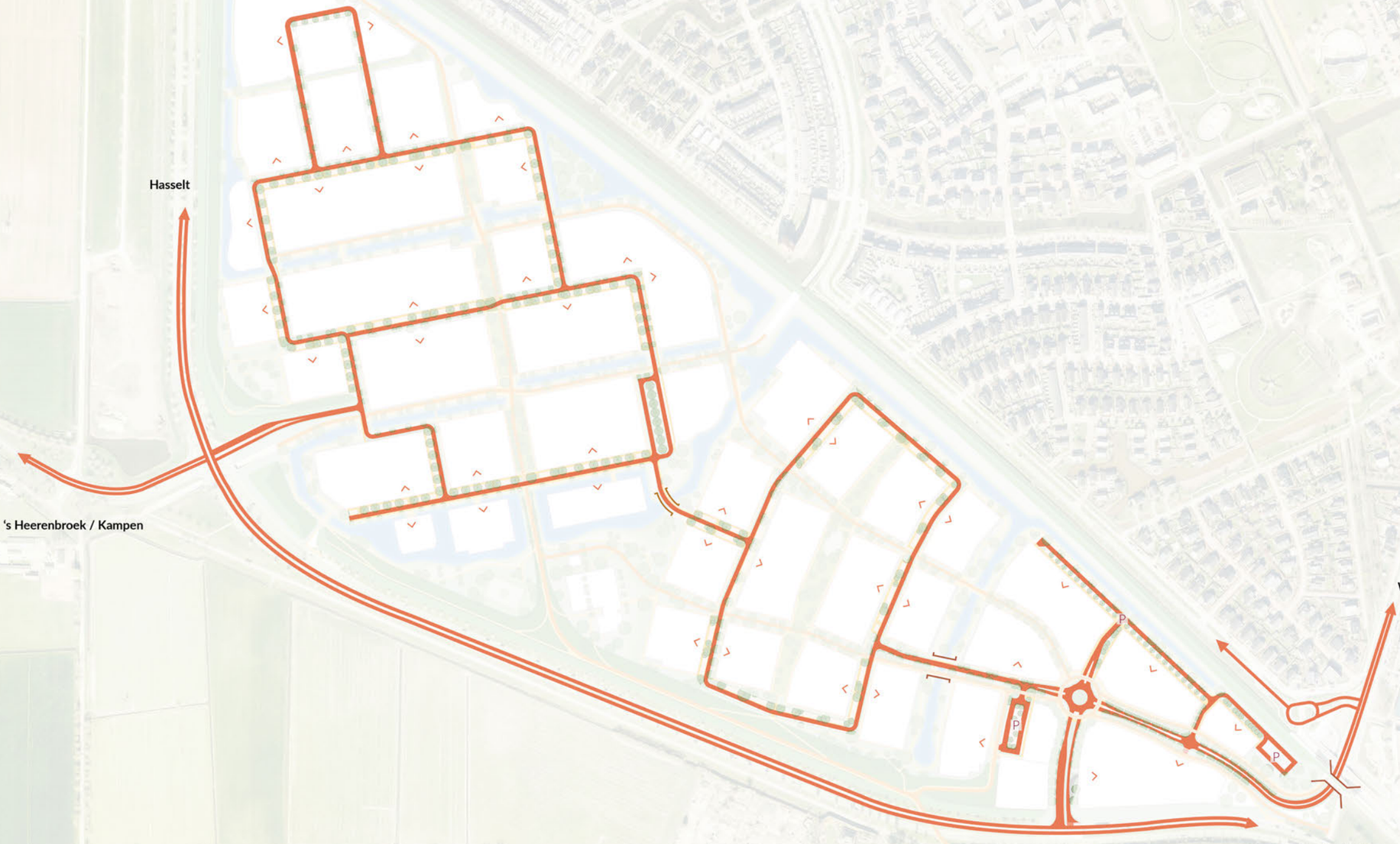


HET STEDELIJKE TIPPEPAD (G-G')

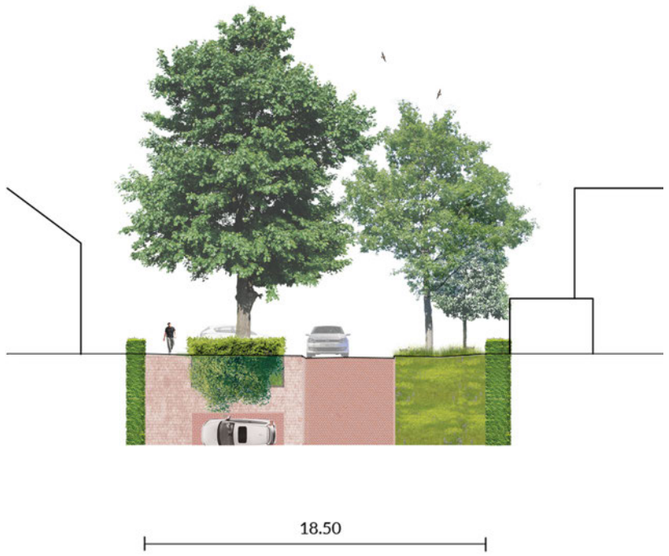
In de stedelijke radialen, doorkruisen twee langzaam-verkeersroutes het grid. Gezamenlijk met het centrale buurtpark, functioneren deze Tippepaden als een groen assenkruis tussen de woonblokken. De Tippepaden krijgen in dit plandeel een meer stedelijke uitwerking. De woonblokken van drie tot vier lagen zijn georiënteerd op de straat, met aan het noordelijke Tippepad woon-werkwoningen met ruimte voor functies, zoals een atelier of praktijk aan huis, in de plint. Aan het noordelijke Tippepad liggen de woonblokken niet evenwijdig aan het pad waardoor er groene verblijfsplekken tussen het pad en de woningen ontstaan.

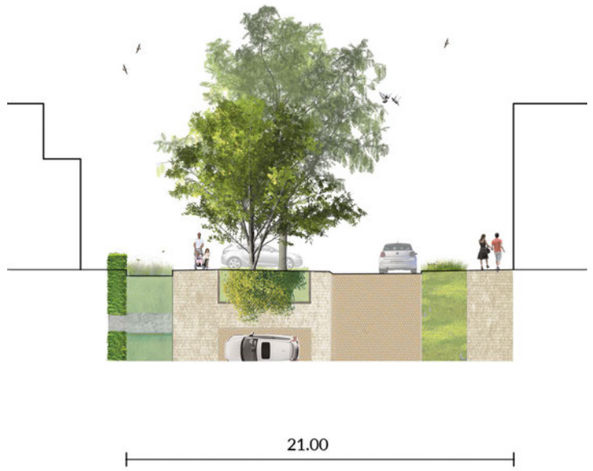
HET RUIMTELIJK RAAMWERK

Mobiliteitsgrid - De Buurtring











BUURTRING – HET POLDERGRID (H-H')

De stedelijke radialen kenmerken zich als ontspannen lanen in de polder. De parkeerstraten worden groen ingericht met grote groenvakken met lage hagen of heesters en bomen en vormen een duidelijke structuur. De grote groenvakken zorgen voor een goede groeiplaats voor de boom, bieden ruimte aan waterinfiltratie en delen de straat op een prettige manier in. Gekozen wordt voor een efficiënte parkeeroplossing in het straatprofiel met enkelzijdig haaksparkeren. De zijde waar geparkeerd wordt is daarbij gekoppeld aan ontwikkelplots met een goedkoop op middelduurprogramma. De andere zijde van het profiel krijgt een brede groene berm en is gekoppeld aan ontwikkelplots met opritten waarbij het parkeren op het kavel kan worden opgelost.

BUURTRING – DE RADIALEN (I-I')

De stedelijke radialen bieden naast de ruimte voor het verkeer en het parkeren boomsingels ook stedelijke infiltratiestroken. Ook hier wordt gekozen voor enkelzijdig haaksparkeren. Tussen de parkeervakken liggen ruime boomvakken met daarin een combinatie van grote en kleine meerstammige bomen. De meerstammige bomen zijn een geliefde habitat voor verschillende vogelsoorten terwijl de grote bomen zorgen voor zo veel mogelijk schaduw op de warmste momenten van de dag. Aan de parkeerzijde liggen de woningen aan een stedelijke wadi waarmee tevens afstand wordt gecreëerd van de woning t.o.v. het parkeren. Aan de overzijde worden de woningen en het trottoir gescheiden van de rijbaan door een groene berm met extensief gras en bloemenmengsels, aantrekkelijk voor kleine insecten.

DE ZUIDPUNT (J-J')

In de Zuidpunt wordt het raamwerk bepaald door de wijkontsluiting van Stadshagen vanaf de Hasselterweg via de Belvederelaan, een wijkentree met gescheiden rijbanen begeleid door een formele laagvertakte bomenlaan en extensief beheerde bermen. Aan weerszijden ligt een vrijliggend fietspad en trottoir waarmee de Tippe voor langzaam verkeer wordt ontsloten vanaf het Rozenpad. Vanwege het doorgaande karakter van de route wordt hier niet langs de straat maar op het eigen terrein geparkeerd. Tegen de spoorsingel en nabij de schoolvoorzieningen worden voor het voorzieningenprogramma aparte parkeerkoffers gerealiseerd.

HET RUIMTELIJK RAAMWERK

Waternetwerk

Waternetwerk
De Tippe

- waterbuffer
- duiker
- opwaarderen faunaduiker
- water inlaat / uitlaat
- vaarduiker
- stadswadi
- wadistructuur
- brug

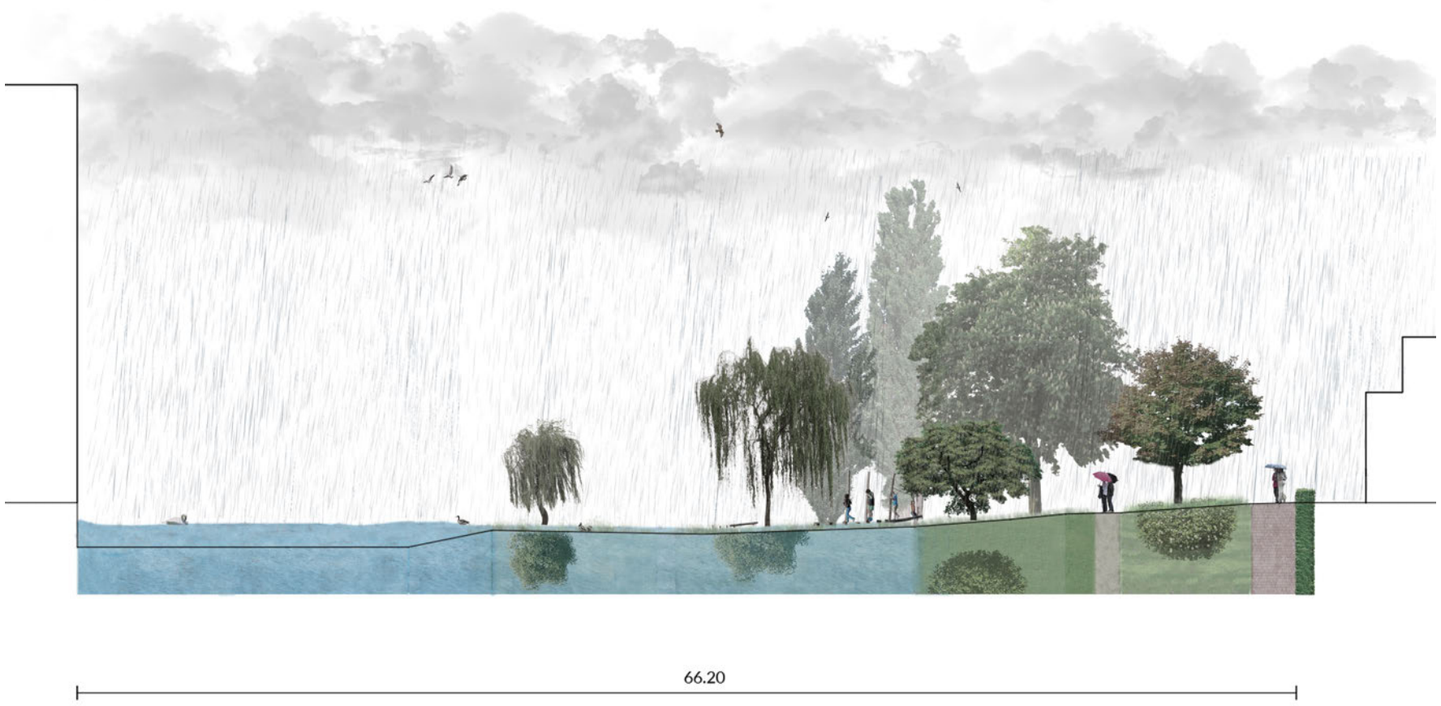
10 september 2019

0 50 100m

N





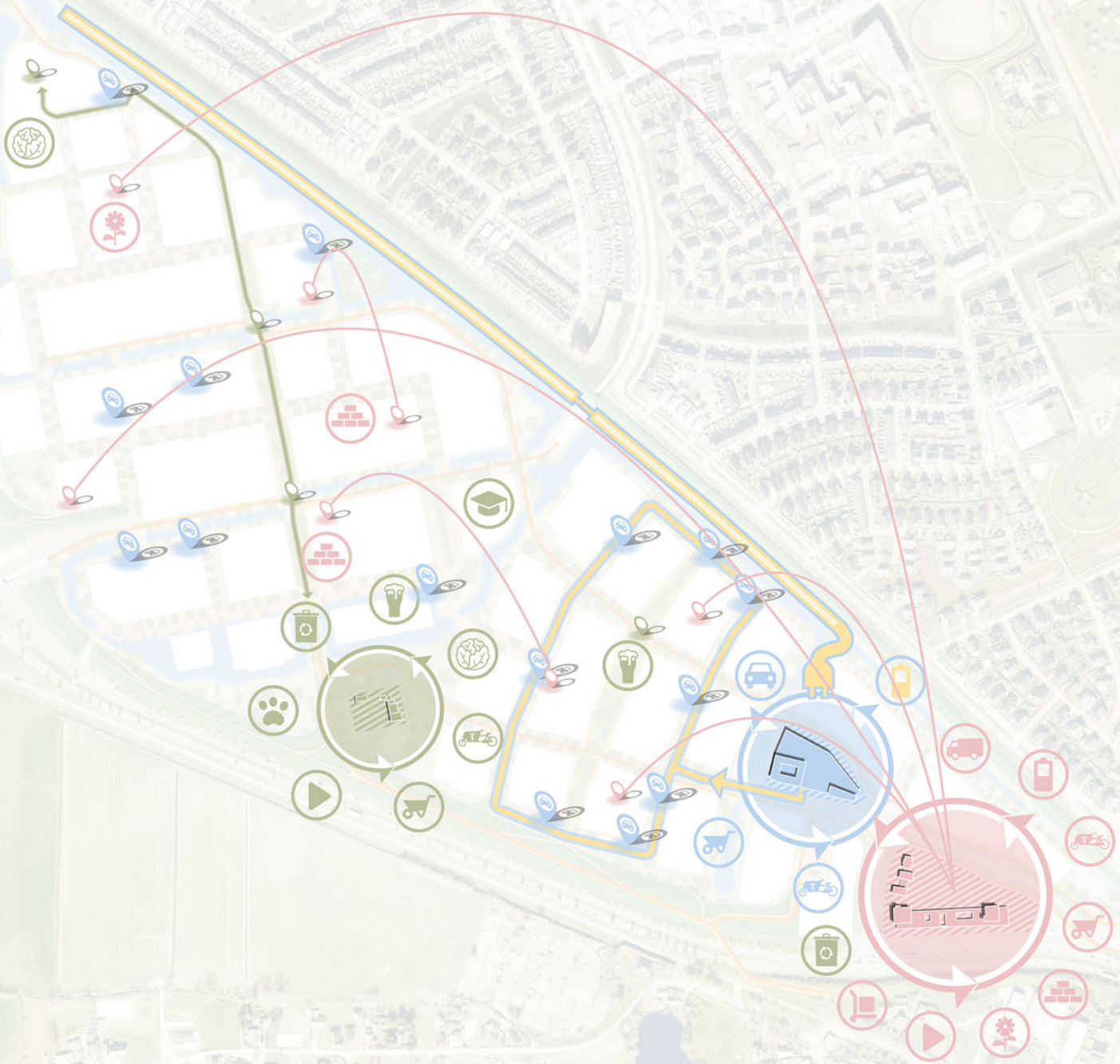


WEIDEPARK ALS STEDELIJKE UITERWAARDE (K-K')

Het Weidepark vormt de grootste waterbuffer binnen de Tippe. Een deel van het park wordt afgegraven en krijgt een minimaal hoogteverschil met het oppervlaktewater of ligt lager dan het omliggende maaiveld . Zo kan het water hier worden opgevangen bij piekbuien. Een deel van het struinpad zal hierbij onder water komen te staan. Terwijl het speeltalud, ook bij 'hoog' water een avontuurlijke speelplek vormt.

HET RUIMTELIJK RAAMWERK

De Tippehubs



R-LADDER MET STRATEGIËN VAN CIRCULARITEIT

R1. REFUSE & RETHINK

R2. REDUCE



R6 RECOVER

bron: planbureau voor de leefomgeving (afbeelding bewerkt)

CIRCULAIRE GEBIEDSONTWIKKELING

Met het vastleggen van het raamwerk wordt mede invulling gegeven aan de circulaire ambities voor de Tippe. De bestaande bouwclaims en het op voorhand vastgestelde woningbouwprogramma bepalen daarbij het kader voor het verder vormgeven aan de circulaire ambities op gebiedsniveau.

Op gebiedsniveau levert een reductie van grondstoffengebruik de grootste directe ‘circulaire’ winst op. Compacte stedelijke typologieën in de stedelijke radialen kunnen hieraan bijdragen door bijvoorbeeld een verschuiving van meer vrijstaande naar geschakelde woontypologieen. Terwijl een compact mobiliteitsgrid weer kansen biedt voor deelmobiliteit.

Een optimale orientatie van het grid op zowel de zon als de heersende windrichting komt daarnaast ten goede van de bredere ambities rondom energie (opwekking) en klimaat (koeling). De ligging van het programma binnen een sterk groen raamwerk raakt tevens de andere ambities zoals gezondheid en biodiversiteit.

Bij de keuze voor de uitwerking en inrichting van het raamwerk worden kunnen kansen voor het toepassen van innovatieve circulaire materialen onderzocht.

BREDE DEFINITIE VOOR CIRCULAIRE AMBITIES

Een breed palet van circulaire ambities biedt voor elke afzonderlijke ontwikkeling de mogelijkheid om invulling te geven aan één of meer circulaire maatregelen.

TIPPEHUBS

In het casco zijn een aantal ruimtelijke en programmatische knooppunten meegenomen waar de zeven ambities van de circulaire economie kunnen samenkomen.

Rondom drie hubs worden concrete opgaves vanaf de start van de ontwikkeling meegenomen.

Hubs als aanjager van zelforganisatie rondom een circulaire economie op wijkniveau.

HET RUIMTELIJK RAAMWERK

De Biohub



De centrale spil in de wijk is de Biohub, een Stadsladbouwproject 2.0. In lijn met de circulaire ambities om lokale kringlopen te sluiten wordt de Biohub ingezet om het gft-afval uit de wijk in te zamelen en te verwerken tot compost en daarnaast op kleine schaal voedsel of zelfs bier te produceren voor en door de bewoners in de Tippe. Bewoners worden betrokken bij de productie door ze bij vestiging in de Tippe symbolisch mede-eigenaar te maken van 1m2 moestuin. Eén keer per jaar kunnen bewoners dan iets van de oogst komen afhalen bij de Biohub. Maar dit is slecht een basis voor verdere betrokkenheid van bewoners bij een circulaire ontwikkeling van de Tippe. De Biohub functioneert tegelijkertijd als educatiepunt, waar bewoners met hun vragen terecht kunnen als ze zelf een moestuintje of natuurvriendelijke tuin willen aanleggen en schoolklassen kunnen hier terecht voor een ontdekmiddag over de flora en fauna in de wijk. Aangevuld met een kleine coöperatieve boederijwinkel, bio-restaurant, of maandelijkse stekjesmarkt wordt de hub tevens een plek van ontmoeting en sociale inclusiviteit in de wijk.

Met de behoefte aan een duurzame bouwkeet als projectcentrum, krijgt de Biohub al bij aanvang van de bouw van de wijk gestalte. Door de bouwkeet te plaatsen in een kas, en de benodigde energie op te wekken met een kleine windmolen kan het projectcentrum straks energieneutraal opereren. Bij afronding van de wijk kan deze kas vervolgens in gebruik worden genomen door de Biohub.

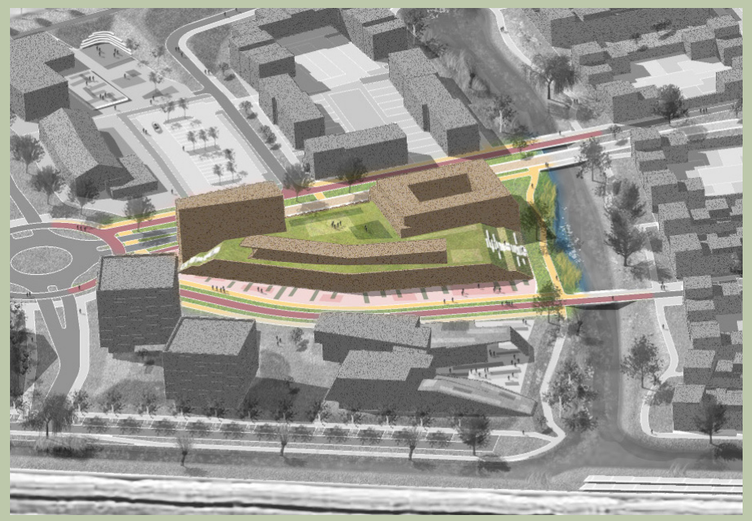




Verbeelding Biohub in Weidepark

HET RUIMTELIJK RAAMWERK

De Mobiliteitshub



De ambities ten aanzien van duurzame bereikbaarheid in de Tippe komen samen in de mobiliteitshub. De mobiliteitshub speelt in op de vraag het autogebruik en autobezit in de wijk te verminderen. De ligging van de Hub, aan de hoofdfietsstructuur en de wijkontsluiting voor de auto is cruciaal. Zo ontstaat een overstappunt tussen verschillende modaliteiten in de wijk. De hub functioneert ten eerste als wijkstallingsgarage en centrale plek voor deelauto's van de omliggende ontwikkelplots. Dit creëert nieuwe mogelijkheden voor bijzondere woonvormen, het spreekt 'early adaptors' aan en biedt zo een springplank voor kleinere hubs verspreid door de Tippe. Daarnaast faciliteert de hub ook een goed fietsklimaat, met voorzieningen in de plint ten behoeve van het fietsonderhoud. Voor wijkbewoners die minder goed te been zijn kunnen vanuit de hub 'OV-op-maat' diensten worden aangeboden. Andere passende meekoppelkansen zijn een pick-up point voor pakketjes of overslagpunt van vrachten op een kleinschalige distributiedienst op wijkniveau. Ingepast in de Zuidpunt, toont de voorbeelduitwerking een groen daklandschap wat functioneert als daktuin voor de appartementen en openlucht tribune welke gebruikt kan worden als kleine evenementenruimte voor de wijk.





Verbeelding Mobiliteitshub in Zuidpunt

HET RUIMTELIJK RAAMWERK

De Materialenhub



Daar waar de Tippe, Stadshagen ontmoet ligt de materialenhub. Een plek waar de materiaalstromen uit de wijk en de omgeving samenkomen. Bewoners kunnen hier terecht om bruikbare restmaterialen in te leveren of op te halen, waar ook andere projecten in en om Stadshagen gebruik van kunnen maken. De hub kan als grote opslagloods worden ingezet wanneer hier veel behoefte aan is, maar door de tijd, biedt de structuur van het gebouw ook mogelijkheden om andere functies te huisvesten. Denk aan een buurtwerkplaats waar de materialen uit de hub direct bewerkt kunnen worden, of een kringloop, waar bewoners ook terecht kunnen voor hun interieur. De locatie biedt daarnaast mogelijkheden voor een afhaalpunt van een supermarkt of voor maatschappelijke of recreatieve voorzieningen in aansluiting op de strategische zone. Een klim- en/of boulderhal vormt daarbij een mooie aanvulling als Landmark voor de entree van de Tippe. Als duurzame, moderne ‘drive-in’ locatie is de materialen goed toegankelijk voor zowel de auto, als de (bak)fiets.





Verbeelding Materialenhub in Zuidpunt



Verbeelding ‘De Tippe aan de IJssel’
op basis van ruimtelijk raamwerk en indicatieve proefverkaveling



HET RUIMTELIJK RAAMWERK

De Essentiekaart

Aan de hand van voorbeeldduitwerkingen worden de karakteristieken van de deelgebieden, als ook de gewenste adaptiviteit van de plots en het raamwerk gevisualiseerd.

Essentiekaart ontwikkelplots
De Tippe

- Mobiliteitshub
- Biohub
- Materialenhub
- Ruimtelijk, architectonisch en programmatisch accent
- Ruimtelijk en programmatisch accent
- Ruimtelijk architectonisch accent
- Uitwerking plint in relatie met openbare ruimte en mogelijkheid voor woon-werkfuncties en voorzieningen
- Centrale verblijfs- en ontmoetingsplek in combinatie met buurtvoorziening en/of woon-werkfuncties
- Primair representatieve gevel of hoekaccent
- Secundair representatieve gevel of hoekaccent
- Geluidsbelaste gevel vanaf 3e bouwlaag
- 700 m² — Minimale afmeting groene verbinding als onderdeel raamwerk over het ontwikkelplot (positie en route indicatief)
- Landschappelijke overgang kavel / openbare ruimte / gebouw
- Landschappelijke of architectonisch vormgegeven overgang tussen kavels en water
- Mogelijke ontsluitingszijde(n) plot
- Samenhangende plot met landschappelijke erfafscheiding
- Landschappelijke overgang plot met groen raamwerk
- Uitwerking programma ontwikkelplot op basis van maatregelen voor spoor- en weglawaai

0 50 100m

5.1.2e


200 m²
100 m²
1.100 m²
350 m²
200 m²
1.000 m²
800 m²
1.500 m²
700 m²
700 m²
500 m²
600 m²
900 m²

3.2 ONTWIKKELEN BINNEN HET RAAMWERK

Stedelijk landschap in de Zuidpunt

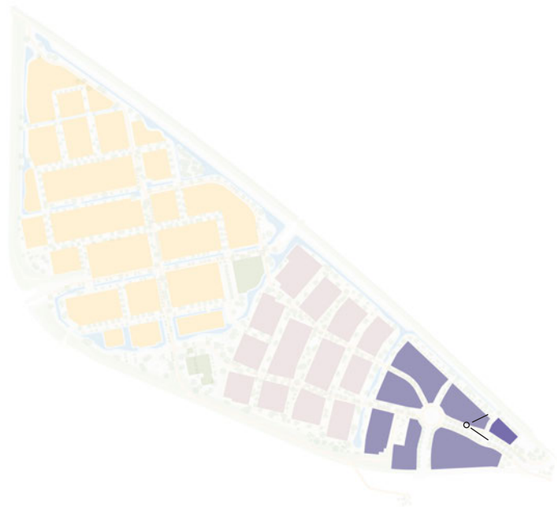


KENMERKEN DE ZUIDPUNT

In de Zuidpunt wordt het aanvullende appartementenprogramma in combinatie met het voorzieningenprogramma voor de Tippe gerealiseerd. De gebouwen zijn qua schaal, maat en in hoogte – tot maximaal 8 lagen - groter dan elders in de Tippe. Ook het grondgebonden woonprogramma wordt gerealiseerd met een bouwhoogte van 4 lagen. Tegelijkertijd krijgt elk gebouw de opgave mee om een groen dak- en/of geveloppervlak te realiseren passend bij de gewenste landschappelijke inpassing voor dit gebied.

Het parkeren wordt in dit deelgebied zoveel mogelijk opgelost op het eigen plot onder een 2e maaiveldniveau. Als tegenhanger van het centrum van Stadshagen krijgt dit gebied, in de nabijheid van het Station en tegelijkertijd de IJsseldelta, een meer landschappelijk-stedelijke uitwerking.





VOORBEELDUITWERKING DE ZUIDPUNT

Appartementengebouw met landschappelijke inpassing parkeergarage op ontwikkelplot

ONTWIKKELEN BINNEN HET RAAMWERK

Stadse woonblokken in de radialen



KENMERKEN STEDELIJKE RADIALEN

In de Stedelijke Radialen wordt het grondgebonden woonprogramma gerealiseerd wat een meer stedelijke uitwerking krijgt. De uitstraling is zoveel als mogelijk gesloten woonblokken in een stedelijke groenstructuur. Het stedelijk karakter van dit deelgebied wordt mede bepaald door de bouwhoogte van minimaal drie lagen met een klimaatrobuust, plat dak. De gevels zijn afwisselend geparcelleerd. Aan alle zijden van de woonblokken worden er adressen naar de hoofdstructuur gerealiseerd. Aan de randen van het deelgebied oriënteren de woningen zich op de singels, recreatieve wal of het Weidepark, terwijl aan de binnenzijde de woningen zijn georiënteerd op het centrale park of de buurtring met de stedelijke wadi. De blokken aan het centrale park, of de Tippepaden lenen zich voor woon-werkwoningne of een bijzonder collectief programma, waar de ambities ten aanzien van een sociaal inclusieve en betrokken wijk kunnen worden verzilverd.

Binnen de blokken is plek om te parkeren en voor de invulling van de bewoners. Een gemeenschappelijke (moes)tuin, natuurspeelplek of ontmoetingsplek krijgen hier vorm.

Daar waar de blokken zich openen, bijvoorbeeld ten behoeve van een informele route door het woonblok naar de openbare groenstructuur, wordt dit zichtbaar in de architectuur door een bijzondere hoekoplossing. Ook ten behoeve van het parkeren zullen de blokken zich soms openen, omdat het parkeren deels binnen en deels buiten het blok in het straatprofiel wordt opgelost. (zie bijlage parkeerkaart).









VOORBEELDUITWERKING STEDELIJKE RADIALEN

De voorbeelduitwerking laat een plot zien met duidelijke wanden naar de openbare ruimte met een sterke ruimtelijke begeleiding van het Tippepad en het park. Het blok kent architectonisch afwijkende hoeken en een bouwhoogte van drie lagen naar de openbare ruimte, soms met een extra laag of een terugliggende bovenlaag aan het park. Het daklandschap is groen, i.c.m zonnepanelen. Op het binnenterrein wordt een percentage (in deze voorbeelduitwerking 35%) van de parkeernorm opgelost. Naast het parkeren is er ruimte voor een collectieve groene binnenruimte welke benut kan worden als kleine speelruimte of andere invullingen waar bewoners samen gebruik van maken. Ook zal op sommige plots ruimte moeten worden gereserveerd voor een nutsvoorziening. Bij voorkeur worden dit soort voorzieningen straks geïntegreerd in eventuele collectieve gebouwde voorzieningen zoals een buurtschuur.

VOORBEELDUITWERKING ADAPTIVITEIT VAN HET PLOT

Aanleiding voor een aanpassing van het raamwerk of de plotinrichting wordt op de eerste plaats voorzien vanuit een veranderende mobiliteitsbehoefte. In lijn met de ambities voor duurzame mobiliteit zouden twee deelauto's per plot, 6 tot 8 reguliere auto's kunnen vervangen, waarmee de parkeernorm per plot voor ongeveer 10% wordt gereduceerd. In de getoonde voorbeeldverkaveling zou dit 125m^2 extra ruimte opleveren die door bewoners kan worden benut om bijvoorbeeld een eigen moestuin of natuurlijke zwemvijver aan te leggen.

ONTWIKKELEN BINNEN HET RAAMWERK

Pionieren in het poldergrid



KENMERKEN HET POLDERGRID

Het Poldergrid krijgt een andere dichtheid dan de radialen. Enerzijds is hier ruimte voor meer traditionele woontypologieën, zoals tweelaagse rijwoningen met kap. Anderzijds biedt het Poldergrid ook ruimte voor woonexperimenten, met name in de randen van het deelgebied. De onderlinge oriëntatie van de woningen op de verschillende plots is vrijer van opzet, de ene keer staan de woningen aan de buurtring, de andere keer aan het Tippepad of dan weer aan de watergang. Ook in het poldergrid bieden de locaties waar de Tippepaden elkaar kruisen aanleiding voor een bijzonder collectief programma voor de buurt.

Een flexibele invulling van de grotere ontwikkelplots in het Poldergrid gaat soms samen met een lokale opgaves voor een specifiek plot. Zoals het faciliteren van een informele doorgaande langzaam verkeerroute over het plot of het inrichten van een minimaal percentage groen binnen het plot om de gewenste fijnmazige groenstructuur binnen het Poldergrid te kunnen realiseren.

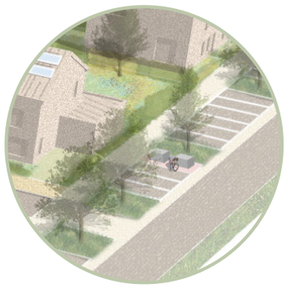
Elk woningblok is als het ware een erf in de polder en heeft een ander karakter. Denk hierbij aan typologieën zoals een terp met schuren, bomensingels en meer formele hoven. Elk erf heeft een bijbehorende boomsoort als markering, zoals vroeger een rode beuk bij een welvarende boer de entree van het erf markeerde. Binnenin de blokken is naast plek om te parkeren ruimte voor de invulling van de bewoners. Een gemeenschappelijke (moes) tuin, natuurspeelplek of ontmoetingsplek krijgen hier vorm. De verscheidenheid aan binnengebieden met hoeken en randen zorgt voor aantrekkelijke plekken voor bijvoorbeeld egels, insecten, vleermuizen en vogels.

Ook in het Poldergrid wordt het parkeren deels binnen en deels buiten het blok in het straatprofiel opgelost. (zie bijlage parkeerkaart).









VOORBEELDUITWERKING HET POLDERGRID

De voorbeelduitwerking toont een langgerekt plot aan de centrale watergang in het Poldergrid. De verkaveling toont een dwarsstructuur van lanen met twee-onder-een-kappers en vrijstaande woningen haaks op de watergang. Hiermee wordt invulling gegeven aan de lokale opgave voor een informele route over het plot in combinatie met een collectieve groene invulling van het plot. De woningen aan de watergang hebben een representatieve uitstraling en adres naar het Tippepad langs de watergang. Het parkeren is opgelost op het eigen kavel. In de zuid-oostelijke hoek van het plot, gelegen aan het fietsknooppunt, is een bijzondere woning met een buurtfunctie ingepast.

VOORBEELDUITWERKING ADAPTIVITEIT VAN HET PLOT

In de getoonde voorbeelduitwerking binnen het Poldergrid levert het inzetten van deelauto's juist iets op voor het raamwerk, omdat het parkeren binnen het plot per kavel is opgelost. Het inzetten van deelauto's levert in dit geval een groener straatprofiel op, met kansen voor extra waterinfiltratie of het verrijken van de lokale biodiversiteit.

ONTWIKKELEN BINNEN HET RAAMWERK

Ontwikkelopgave per plot

Nader op te nemen in kaartbeeld:

WONINGBOUWOPGAVE

WATEROPGAVE

GROENOPGAVE

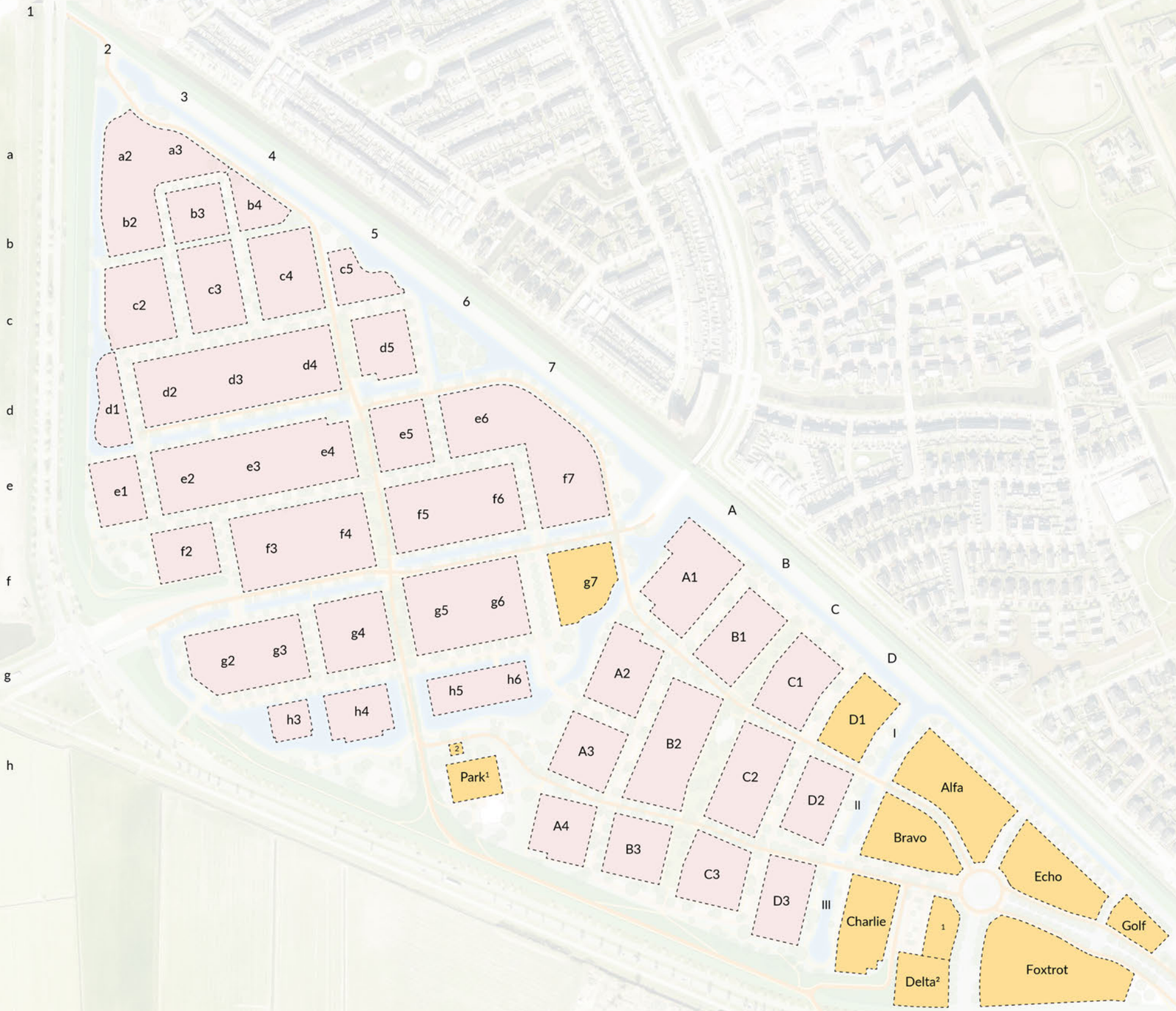
PARKEEROPGAVE

SECUNDAIR NUTSNETWERKWERK OP PLOTNIVEAU

Opgave Ontwikkelplots

Plot	#	Minimaal aantal grondgebonden woningen	Indicatie aantal appartementen	Oppervlakte uitgeefbare m2's	Dichtheid aantal won./ha.
wonen					
gemengd					
Poldergrid					
a	2,3-2	48		11.791	41
b	3	6		3.449	17
b	4	6		2.453	24
c	2	26		6.175	42
c	3	12		5.687	21
c	4	18		6.370	28
c	5	8		2.870	28
d	1	5		2.967	17
d	2,3,4	47		15.950	29
d	5	29		4.093	71
e	1	22		3.666	60
e	2,3,4	60		15.327	39
e	5	18		4.200	43
e,f	6,7	25		14.914	17
f	2	20		3.780	53
f	3,4	26		12.259	21
f	5,6	62		10.584	59
g	2,3	52		8.733	60
g	4	28		5.852	48
g	5,6	50		11.072	45
g	7			4.967	
h	3	8		1.738	75
h	4	13		3.710	43
h	5,6	16	30	4.400	68
subtotaal		605	30	167.007	38
Weidepark					
Park				2.740	
Radialen					
A	1	37		7.505	49
A	2	24		5.242	46
A	3	21		4.620	45
A	4	22		4.175	53
B	1	40		5.280	76
B	2	50		8.380	60
B	3	26		4.273	61
C	1	35		5.470	64
C	2	38		6.897	55
C	3	30		4.920	61
D	1	24		4.436	54
D	2	24		4.420	54
D	3	24		4.703	51
subtotaal		395		70.321	56
Zuidpunt					
Alfa			40	8.534	
Bravo			32	5.821	
Charlie		25	29	5.429	
Delta 1				2.044	
Delta 2				3.267	
Echo			54	6.421	
Foxtrot				11.520	
Golf			32	2.115	
subtotaal		25	**187**	45.151	
Totaal		**1.025**	**217**	**285.219**	

Woningaantallen



ONTWIKKELEN BINNEN HET RAAMWERK

Verdeling woningcategorieën

Huur
Koop
Huur
Koop
Koop
Huur
Huur
Huur
Koop
Huur
Koop

Verdeling woningcategorieën
De Tippe

Huur sociale huur
Koop sociale koop
middenduur
duur

30%

appartementen
eengezinswoningen

0 50 100m

N

Woonprogramma en co-creatie

Typologie
De Tippe

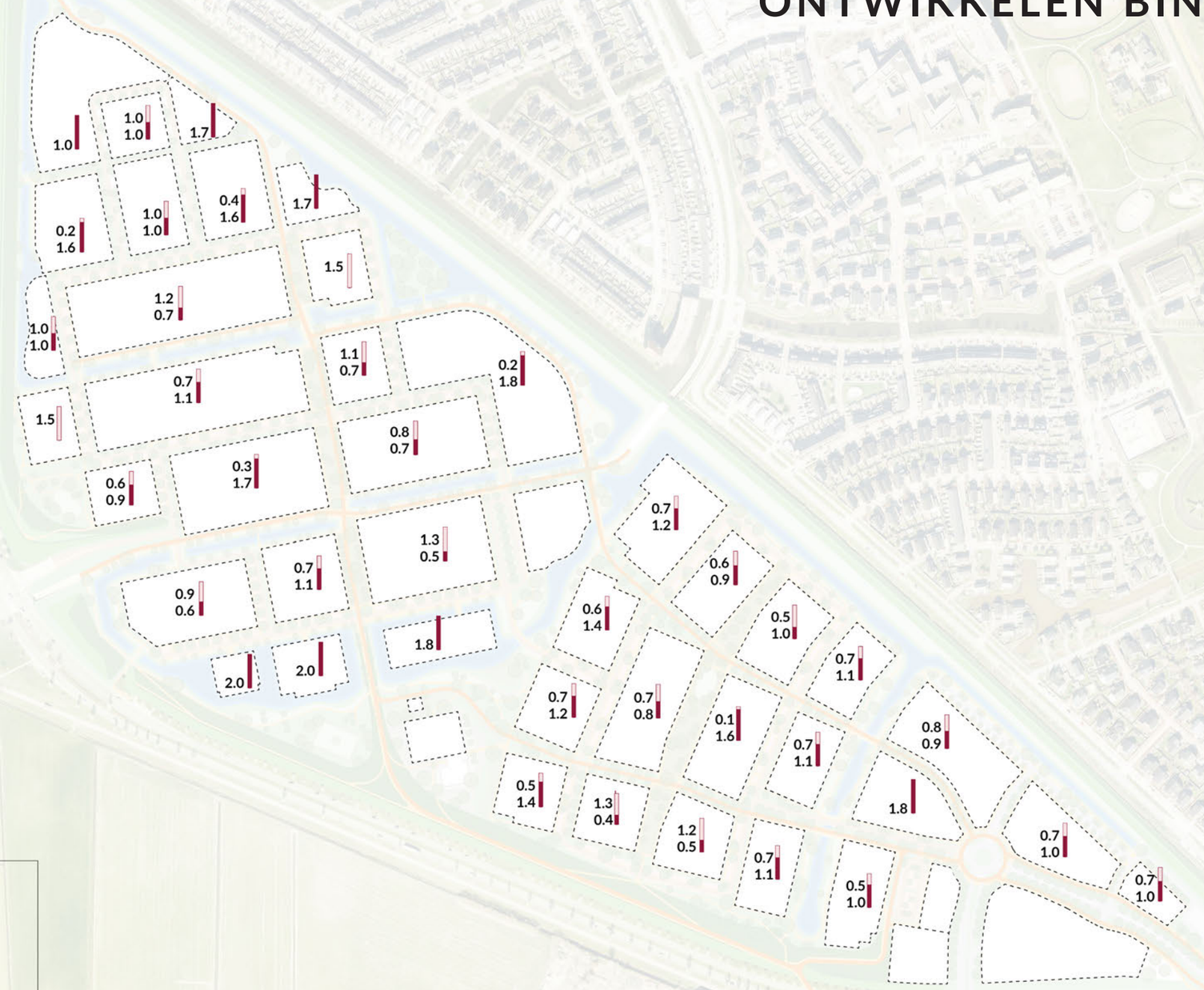
- appartementen
- eengezinswoningen
- ontwikkelplot met kansen voor adaptief ontwikkelen / co-creatie > **25%**
- special architectuur met kansen vooradaptief ontwikkelen / co-creatie

0 50 100m

N

ONTWIKKELEN BINNEN HET RAAMWERK

Verdeling parkeren



Verhouding parkeren
De Tippe

0.7 norm openbaar gebied
0.8 norm plot

verhouding

parkeren openbaar gebied

parkeren in plot

0 50 100m

N

Verbeelding ruimtelijk raamwerk met indicatieve proefverkaveling op basis van vastgesteld programma

DUURZAME LEEFOMGEVING

4.1 KLIMAAT ADAPTIEVE WIJK

De Tippe wordt een klimaat adaptieve wijk
Het klimaat verandert en er moet rekening worden gehouden met grotere weer-extremen. Daarom is klimaatadaptatie 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. De hiervoor te realiseren blauw-groene structuren dragen tevens positief bij aan de ruimtelijke kwaliteit en het leefklimaat in De Tippe.

WATERROBUUST

De Tippe is bestand tegen plensbuien die 1 maal per 250 jaar (T=250) kunnen optreden . T=250 wordt gedefinieerd als een bui van 79 mm in 1 uur. Deze buien moeten in het watersysteem, de openbare ruimte en op kavelniveau kunnen worden verwerkt zonder dat dit tot wateroverlast en/of schade leidt.

Voor een klimaatrobuust woongebied is het belangrijk om optimaal gebruik te maken van sponswerking in het systeem. Als het hard regent moet regenwater worden opgevangen en verwerkt. Met het oog op droge perioden is het ook belangrijk dat het water wordt vastgehouden en het niet uit het gebied verdwijnt. Vasthouden van water zorgt voor een betere beschikbaarheid van water voor groen en draagt bij aan enige verkoeling bij hitte. De sponwerking wordt primair gezocht in de bodem. Ook waterberging op (groen) daken draagt bij aan de gewenste sponswerking.

EEN ZELFSTANDIG WATERSYSTEEM

De Tippe krijgt een min of meer zelfstandig watersysteem. Een watersysteem met voldoende berging in perioden met extreme regenval en met voldoende buffering voor periode van droogte. Er wordt geen vast (zomer- en winter-)peil gehanteerd zoals gebruikelijk. Het waterpeil mag op een natuurlijke wijze fluctueren. Dit is voordelig voor de natuurwaarden. Daarnaast zijn de seizoenen en natte en droge perioden beleefbaar.
Het watersysteem wordt hoofdzakelijk gevoed met regenwater en in de winter in beperkte mate ook met kwel. Het systeem verlies water door verdamping en doordat het wegzakt in de bodem.
In lange droge perioden kan het voorkomen dat het waterpeil in De Tippe (te) ver daalt. Dit heeft nadelige effecten voor de waterkwaliteit en de ecologie en is ook vanuit de ruimtelijke kwaliteit ongewenst. Als het waterpeil te ver uitzakt (onder -0,70 m NAP) kan aan de zuidzijde water worden ingelaten. Bij zeer extreme regenval kan het waterpeil te ver stijgen (boven NAP) en wateroverlast veroorzaken. In deze situatie is behoefte aan een noodventiel om overtollig water af te voeren uit de Tippe. Verkend wordt of dit noodventiel gerealiseerd kan worden aan de noordoostzijde parallel langs het spoor.

HOE GAAN WE OM MET REGENWATER

Regenwater dat valt op daken en verhard oppervlak stroom af naar groen, wadi's en andere infiltratievoorzieningen en watergangen. Op deze plekken kan het water infiltreren. Waar mogelijk worden wadi's uitgevoerd als netwerk waarbij ze onderling zijn verbonden. Deze wadi's kunnen als ze vol zijn overtollig water overstorten op het oppervlaktewater.
Regenwater stroom waar mogelijk oppervlakkig af naar de infiltratievoorzieningen. Waar dit nodig is zal worden voorzien in een regenwater(infiltratie) riool.
Het watersysteem en een deel van infiltratievoorzieningen zijn gesitueerd in de het openbaar gebied. Ook binnen de bouwvelden en de bouwblokken zal een deel van de bergingsopgave moeten worden ingevuld. Dit kan op, in of onder de gebouwen, of op het binnenterrein worden opgelost. Voor ieder bouwveld zullen specifieke afspraken worden gemaakt over de specifieke bergingsopgave.

HITTEBESTENDIGE WIJK

De klimaatscenario's schetsen een aanzienlijk toename in zowel het aantal als de duur van hittegolven. Hittegolven kunnen leiden tot hittestress. Dat geeft een direct gezondheidsrisico voor kwetsbare groepen, verstoorde nachtrust en vermoeidheid.
Met het stedenbouwkundige ontwerp, de architectonische uitwerking van de woningen en de inrichting van de openbare ruimte worden hitte-eilanden zoveel mogelijk voorkomen en hittestress zoveel mogelijk te beperkten.
In de openbare ruimte wordt voorzien in een aantal schaduwrijke koelteplekken en door De Tippe heen komen veel bomen en groen-blauwe structuren. Daarnaast is op gebouwniveau aandacht voor koeling, zonwering en ventilatiemogelijkheden. Vooral het binnenklimaat in de slaapkamer is bepalend voor voldoende nachtrust tijdens hittegolven.

Bufferen van (overtollig) regenwater in groen-blauwe structuren, in de bodem en in waterpartijen zorgen naast een waterrobuuste inrichting ook voor hitte bestendigheid. Het maakt een De Tippe beter bestand tegen perioden van droogte. Bij de soortkeuze van beplanting wordt rekening gehouden met soorten die ook goed bestand zijn tegen warmte en droogte.
Beheer en onderhoud
Uitgangspunt is dat het watersysteem varend wordt onderhouden door het waterschap. Dit vereist dat dat kruisingen van een watergangen met wegen/fietspaden worden voorzien van een vaarduiker of brug. Doordat deze een minimale doorvaarhoogte van 1,25 m hebben zijn de hoogtes van de duikers/bruggen in veel gevallen bepalend voor het hoogteplan.
In overleg met het waterschap en door slimme combinatie met het ophogen van de bouwvelden wordt gezocht naar een zo goed mogelijke ruimtelijke inpassing en ruimtelijke kwaliteit.

4.2 ENERGIENEUTRALE WIJK

Zwolle wil in 2050 een volledig energieneutrale stad zijn. Dat betekent dat alle energie die in Zwolle wordt gebruikt ook lokaal en duurzaam wordt opgewekt. Daarbij wordt naast de bebouwde omgeving ook rekening gehouden met mobiliteit. Energieneutraal is een enorme energietransitie-opgave. Uitgangspunt is dat nieuw stedelijk gebied vanaf het begin energieneutraal wordt gerealiseerd. Dit vraagt veel van de architectuur, de isolatiewaarden, techniekkeuze en opwekcapaciteit 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.

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 ten behoeve van opwek met zonnepanelen. 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 (aan huis of in de openbare ruimte).
De gemeente Zwolle zal met zonnepanelen binnen De Tippe voldoende energie opwekken om het stroomverbruik in de openbare ruimte (openbare verlichting en rioolgemalen) af te dekken.
Elektrische vervoer
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 wordt 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?

Voor De Tippe is voorzien in een langgerekt zonneveld parallel aan het spoor. Hier is ruimte voor ca 4.000 panelen. Met dit zonneveld kan de energie benodigd voor de openbare ruimte worden opgewekt en ongeveer de helft van de stroom die nodig is voor het laden van elektrische auto's binnen De Tippe.

COLLECTIEVE WARMTE- EN KOUDEVOORZIENING

De techniek-keuze voor de 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 beschikbaar is om alle gevraagde stroom met zonnepanelen op te wekken. Als ook de stroom voor elektrisch vervoer wordt meegenomen is binnen De Tippe naar verwachting onvoldoende mogelijkheid om voldoende duurzame elektriciteit op te wekken.

Dit kan mogelijk worden ondervangen door het toepassen van collectieve warmtevoorzieningen. Voor deze collectieve (kleinnschalige) warmtenetten zijn meerdere warmtebronnen (of een combinatie) mogelijk. Zoals warmte/koude-opslag in de bodem, energie uit oppervlaktewater, (ondiepe) geothermie of biomassa. Bij gebruikt van collectieve warmtesystemen is de elektriciteitsvraag substantieel kleiner.
De mogelijkheden voor collectieve warmte- en koudevoorziening wordt samen met de partners verkend. Naast de economische haalbaarheid is bij collectieve warmtesystemen de wijze van organiseren, het eigenaarschap en de kostenverdeling een onderwerp dat om een goede uitwerking vraagt. Randvoorwaarde is dat de warmtevoorziening beschikbaar is bij het opleveren van de woningen. Dat betekent dat bijvoorbeeld geothermie als warmtebron afvalt omdat deze niet tijdig beschikbaar is. Bij de eventuele keuze voor collectieve warmtevoorziening wordt nadrukkelijk gekeken naar de toekomstbestendigheid van het systeem. Bijvoorbeeld de mogelijkheden om systemen modulair aan elkaar te koppelen en/of te kunnen variëren in warmtebronnen.

SMART GRID

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. Een goed voorbeeld hiervan is dat het zonneveld langs het spoor kan worden benut voor het laden van elektrische deelauto's in de mobiliteitshub. De batterij van deze deelauto's kan s avonds vervolgens deels worden benut voor de energievoorziening van een gebouw.
Daarbij wordt zowel gekeken naar wat nu al mogelijk en haalbaar is. Maar er wordt waar mogelijk ook geanticipeerd op toekomstige ontwikkelingen.

1) 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.

4.3 CIRCULAIRE WIJK

CIRCULARITEIT

De ambitie is om van De Tippe een circulair woongebied te maken. Circulariteit is een nog een jong vakgebied en bevindt zicht vaak nog in een experimenteel en innovatieve fase. Voor circulariteit op gebouwniveau zijn enkele goede voorbeeld. Op gebiedsniveau zijn er nog weinig praktijkvoorbeelden om circulariteit handen en voeten te geven.

Een nieuw woongebied heeft een substantiële ecologische footprint (milieu-impact) wat betreft energieconsumptie, materiaalverbruik en CO2-uitstoot. Bij de impact kan onderscheid gemaakt worden naar de aanlegfase, de gebruiksfase en de afbreekfase. Circulariteit is echter veel meer omvattend dan het sluiten het kringlopen van materiaal, energie en water. Bij circulariteit wordt ook gekeken naar het holistische perspectief. Zo zijn ook de invalshoeken biodiversiteit, sociale samenhang, gezondheid & welzijn en lokale circulaire economie van belang (zie figuur ….).



Bron: Zeven pijlers van een circulaire Metabolic

Voor de stedenbouwkundig opzet van De Tippe en in dit Ontwikkelplan is hoofdzakelijk gekeken naar circulaire kansen op gebied- en structuurniveau. In de nadere uitwerking van het plan wordt circulariteit ook beschouwd op gebouwniveau en in de materialisering in de openbare ruime.

Circulaire keuzes voor De Tippe op structuurniveau
Om invulling te geven aan de ambitie voor een circulaire De Tippe zijn op structuurniveau de volgende circulaire keuzes gemaakt:

MATERIALEN EN GRONDSTOFFEN

- Het ontwerp voorziet in een heldere en compacte wegenstructuur, waarbij woonblokken eenzijdig toegankelijk zijn. Dat leidt tot een beperkte hoeveelheid wegverharding in de openbare ruimte.

ENERGIE

- De Tippe wordt een gasloze en energieneutrale wijk. De woningen worden energiezuinig uitgevoerd en de resterende energievraag wordt lokaal en duurzaam opgewekt.
- De oriëntatie van de bebouwing is overwegende zuid en oost-west gericht. Hiermee wordt optimaal gebruik gemaakt van zonne-energie.
- De geluidszone langs de spoordijk wordt vormgegeven als energielandschap met ca. 4000 zonnepalen. De opgewekte energie wordt, voor zover mogelijk, onderdeel van een smart grid met o.a. elektrische deelauto's.

WATER

- De Tippe krijgt een min of meer zelfstandige watersysteem met natuurlijke peilfluctuaties. Er is voldoende berging voor natte perioden en buffering voor droge perioden. Met het bergen van regenwater in wadi's en andere infiltratievoorzieningen wordt de natuurlijke sponswerking van de bodem optimaal benut.
- De geluidswal langs de Hasselterweg wordt vormgeven als een gevolgbeperkende wal bij overstroming vanuit de Ijssel. Bij overstroming wordt wateroverlast en schade beperkt en/of hebben de bewoners langere tijd om te evacueren.

BIODIVERSITEIT

- De Tippe kent een robuuste groenstructuur. De hoofdstructuur bestaat uit het Weidepark en robuuste groene randzones. Daarbinnen ligt een onderling verbonden netwerk van groenzones, wadi's, watergangen en –partijen en vrijliggende fietspaden in het groen. Dit zorgt voor een divers ecologisch netwerk en mogelijkheden voor een grote diversiteit in flora en fauna.
- Het watersysteem in De Tippe krijgt een natuurlijk flexibel peil, dit in combinatie met de brede plasdraszones langs de oevers zorgt voor een gezond watersysteem met rijke waternatuur.
- Een aantal gebouwen kan worden voorzien van groen daken en groene gevels. Woningen kunnen worden voorzien van nestkasten.
- In het poldergrid bestaan de erfafscheidingen zoveel mogelijk uit hagen die passeerbaar zijn voor kleine zoogdieren en nestgelegenheid bieden voor vogels.

MAATSCHAPPIJ EN CULTUUR

- De Tippe wordt een sociaal inclusieve buurt waarin bewoners worden uitgenodigd zelf mede-vorm te geven aan hun buurt en te participeren in co-creatie.
- Ca 25% van de woningen worden ontwikkeld op basis van co-creatie met toekomstige bewoners.
- Het stedenbouw kundige opzet voorziet in diverse plekken voor ontmoeten en samen creëren. En er is voldoende ruimte om samen de buurt te maken. Een concreet voorbeeld is stadslandbouw in het weidepark. Maar er is volop ruimte voor overige bewonersinitiatieven.

GEZONDHEID EN WELZIJN

- Bij het ontwerp van de mobiliteit ligt de focus op de fiets en er zijn diverse wandelmogelijkheden in De Tippe. Deze sluiten aan bij de recreatieve routes naar de Zalkerdijk, Scholtensteeg en uiterwaarden IJssel).
- De binnenterreinen van de woonblokken kunnen op termijn transformeren van terreinen primair voor parkeren auto's naar terreinen met hoge kwaliteit verblijfsruimte en groen.
- De oriëntatie van de bebouwing geeft ruimte voor windcorridors. Deze zorgen voor betere luchtkwaliteit en ventilatie waarmee hittestress wordt beperkt.
- De door-adering van De Tippe met groen en water en de substantiële groenblauwe zones zorgen voor koelteplekken. De lintbeplanting en boomsingels zorgen voor beschaduwing bij hitte.
- Het Weidepark en robuuste groene randzones functioneren als groene longen voor het zuiveren van lucht en beperken van geluid.
- Sport en spelvoorzieningen in weidepark, de groene randzones en de taluds als en de buurtparken geven speelaanleiding en nodigen uit voor sportactiviteiten.
- De slingerden, kruipdoor-sluipdoor paden en eetbare parken (o.a. fruitbomen) vormen avontuurlijk groene speelroutes voor kinderen en hun ouders.

LOKALE CIRCULAIRE ECONOMIE

- Binnen De Tippe kunnen legio aan initiatieven ontstaan die een lokale circulaire economie ondersteunen. Te denken valt aan maatschappelijke buurtbedrijven waar economische en maatschappelijke waarde wordt gecreëerd. Voorbeelden zijn stadslandbouw, (electrische)deelautos's, kringloobedrijven, een buurtgroen-bedrijf, een buurtenergie-bedrijf en een pick up point voor pakketjes.

CIRCULARITEIT ZICHTBAAR EN BELEEFBAAR

In het ontwerp zijn op een aantal strategische plekken voorzien waar circulariteit zichtbaar en beleefbaar worden. Dit zijn de biohub, de mobiliteitshub en de materialenhub. Deze zijn …. nader beschreven. Deze hubs zijn vliegwielen voor het realiseren van een ciruclaire De Tippe.

NADERE UITWERKING

Bij de nadere uitwerking wordt specifiek gekeken naar circulariteit op gebouwniveau en de materiaalkeuze in de openbare ruimte. Bij materiaalkeuze wordt gezocht naar materialen met een klein milieu-impact. Materialen die (deel) hergebruikt en herbruikbaar zijn. Materialen met een lange levensduur en een beperkte onderhoudsvraag.
Bij de nadere uitwerking wordt ook gekeken of de inzameling van afval en recycling geoptimaliseerd kan worden. Uitgangspunt daarbij is comfort voor de bewoners, meer afvalscheiding en meer grondstoffen die hergebruikt kunnen worden. Mogelijk is hier ook een combinatie mogelijk met de hubs in de De Tippe.

4.4 NATUURINCLUSIEVE WIJK

BEPLANTINGSPLAN

Invulling Tippepaden:
Lange lijnen worden onderbroken door groepen bessenstruiken, notenbomen en wilde kruiden die elkaar afwisselen en een eetbare snoeproute vormen door het gebied. Ingevuld met een rijkheid aan soorten die van nature hier voorkomen zoals meidoorn, aalbes, walnoten en kersen maakt dit ook voor vogels, insecten en egels een aangename plek.

Invulling Weidepark:
Op een hoger gelegen plek, middenin het park, liggen de wijkakkers. Gedurende het hele jaar voorzien de akkers in groente en fruit. Rondom de boerderij ontstaat een erf met verschillende functies, waar bewoners samen kunnen komen. De randen van de akkers zijn weelderig met akkeronkruiden en wisselgewassen. In het park staan verschillende fruitbomen die de belangrijkste routes begeleiden. Aan de waterkant zijn plas dras gebieden met riet en flauwe taluds, die tevens als speelaanleidig dienen en inhammen met broedplekken en struwelen.

Invulling radialen:
Grote groenvakken met gras en bomen van de eerste en tweede orde grootte, zoals de honingboom en valse christusdoorn geven het gebied sfeer. Verschillende kleinere meerstammige bomen en struiken zoals lijsterbes, meidoorns en sierappels zorgen voor een afwisselend groenbeeld en zorgen voor verkoeling en een diverse beplanting.

Invulling Poldergrid
Verspreid langs de poldersloten staan groepjes bomen zoals elzen, wilgen en struwelen van diverse bes dragende soorten. Op de kruising van routes ontstaan bredere groenstroken waar plek is voor een bijzonder accent met bijvoorbeeld fruitbomen of een grote notenboom.

De parkeerstraten worden groen ingericht met grote groenvakken met lage hagen of heesters en bomen en vormen een duidelijke structuur. De grote groenvakken zorgen voor een goede groeiplaats voor de boom en delen de straat op een prettige manier in. Bomen van minimaal de tweede orde, zoals elzen, lindes en lijsterbessen, vormen het groene geraamte in de straat en zorgen voor schaduw, koelte en houden water vast in het gebied. Voor een afwisselend en biodivers groenbeeld worden verschillende boomsoorten en boomvormen in het straatbeeld toegepast.

Zuidpunt
Extensieve bermen en laag vertakte bomen verbinden Stadshagen en Westenholte met elkaar.



4.5 DUURZAME BEREIKBARE WIJK

FIETS

In het ruimtelijk raamwerk blijkt hoe de ambitie van een duurzame bereikbare wijk is verweven in het plan. Zoals eerder is aangegeven, vormen de Tippepaden één van de belangrijke dragers van het plan. Dit fietsnetwerk is van een goede kwaliteit: een kwaliteitsniveau dat past bij de ambitie dat fietsen bij uitstek het vervoersmiddel is voor de Tippe. Bij de verdere uitwerking zal aandacht zijn voor een verkeersveilige en een sociaal veilige inpassing van de routes. Ook het fietsparkeren krijgt in het vervolgproces de nodige aandacht.

BUURTRINGEN

Bij het ontwerp van de wegenstructuur is de bereikbaarheid van de bouwvelden voor de auto gegarandeerd. Tegelijk is de auto niet altijd leidend gemaakt: de routes zijn niet altijd recht-toe-recht-aan. Wel wordt autoverkeer via een heldere structuur naar de plek van bestemming geleid. Door de ringstructuren ontstaan binnen in de buurtringen verkeersluwe plekken waar volop ruimte is voor recreatie en ontmoeting in een groene omgeving.

DEELMOBILITEIT

Het voorbeeld van de mobiliteitshub heeft al een doorkijk gegeven naar mogelijke ontwikkelingen die aansluiten bij een transformatie naar een deeleconomie. Vanuit verschillende ambities is wenselijk dat in de Tippe deelmobiliteit wordt omarmt. Tegelijk kan dit niet worden afgedwongen. Verdere planvorming vind plaats vanuit een positieve houding naar initiatieven die hierin een rol kunnen vervullen.

Gedacht kan worden aan wijkbrede initiatieven zoals één of meerder mobiliteitshubs of het plaatsen van deelauto's verspreid over de wijk. Vanwege de beperkte ruimte voor parkeren in de openbare ruimte lijkt de zuidpunt een plek waar een mobiliteitshub goed kan functioneren. De primaire functie voor de directe omgeving kan misschien wel worden aangevuld met een wijkbrede inzet van de hub. Maar ook op blokniveau zijn er goede mogelijkheden. Bijvoorbeeld het delen van één of meerdere auto's met een aantal huishoudens.

OPENBAAR BUSVERVOER

Via de buurtringen wordt ook openbaar busvervoer afgewikkeld. In overleg met de provincie (concessieverlener) zal nadere uitwerking worden gegeven aan het openbaar busvervoer.

Vooralsnog is rekening gehouden met het scenario dat de wijk wordt bediend middels regulier busvervoer. Een busroute met benodigde haltes is voorlopig ingepast.

Ook binnen het openbaar busvervoer vindt innovatie plaats. Eén van de mogelijke veranderingen kan zijn dat voor De Tippe blijkt dat een kleinschaligere manier van busvervoer passend is. Wanneer bij de verdere uitwerking van de plannen blijkt dat dit een goede oplossing is, dan kan dit als alternatief van het reguliere busvervoer worden ingepast.

Het treinstation ligt aan de zuidzijde van het plangebied. Het station is goed bereikbaar voor langzaam verkeer via de Tippepaden. Het station ligt voor heel de wijk op fietsafstand. Zeker voor de zuidpunt van het plangebied is het station ook te voet goed bereikbaar.

PARKEREN

Het parkeren van auto's wordt deels gefaciliteerd in de openbare ruimte. Langs de buurtringen in het poldergrid en de stedelijke radialen is voorzien in maximaal xxx parkeerplaatsen. Op straat parkeren is niet wenselijk. Op planniveau zijn deze parkeervakken fictief toegewezen aan de bouwvelden. Dit betekent dat ontwikkelaars deze vakken in mindering kunnen brengen op de parkeeropgave van het betreffend bouwveld. De rest van de parkeeropgave moet worden opgelost binnen de bouwvelden. Voor enkele bouwvelden geldt dat geen parkeervakken in het openbaar gebied beschikbaar zijn en dus al het parkeren binnen het bouwveld moet worden opgelost. Beoogde woningtypologie en grootte van de bouwvelden zijn daarop afgestemd.

Voor De Tippe geldt het vigerende parkeerbeleid van de gemeente Zwolle zoals momenteel omschreven in de Regeling parkeernormen 2016. In de regeling wordt de aanvrager de mogelijkheid gegeven te komen met een plan waardoor het niet nodig is de gehele parkeernorm te realiseren. Het alternatieve plan kan bijvoorbeeld het realiseren van deelmobiliteit zijn. Het organiseren van deelmobiliteit kan op bouwblok niveau, maar net zo goed op buurt- of wijkniveau. Mits de gemeente akkoord gaat, kan de aanvrager het aantal te realiseren parkeervakken verminderen.

De niet voor parkeren benodigde ruimte kan dan binnen het bouwveld gebruikt worden voor andere functies. In overleg met de gemeente kan er ook voor worden gekozen juist minder parkeerplekken in de openbare ruimte aan te leggen.

De wijk wordt voorbereid op een toename van elektrische voertuigen. Daar hoort bij dat voldoende oplaadmogelijkheden voor elektrische auto's worden gerealiseerd.

VERKEERSKUNDIGE INPASSING PLANGEBIED IN OMGEVING

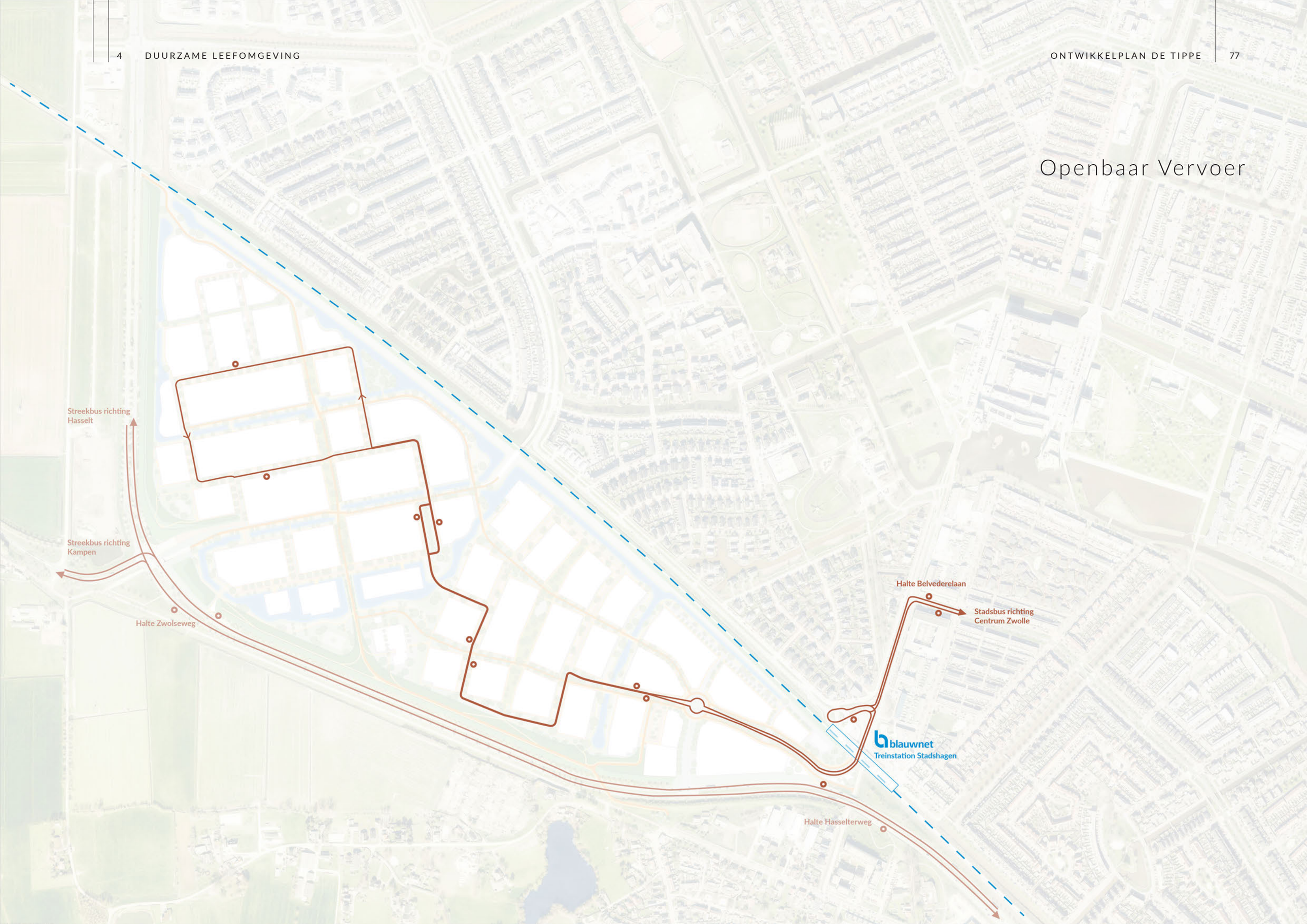
De ontwikkeling van de woonwijk heeft effect op het omliggende wegennetwerk. Via de twee wijkontsluitingswegen zal autoverkeer het bestaande wegennet extra belasten.

Aan de noordzijde betekent dit dat het kruispunt Hasselterweg – Zwolseweg meer verkeer te verwerken krijgt. In het verleden is bij het ontwerp van dit kruispunt in zekere mate rekening gehouden met de aanleg van een extra linksafstrook vanaf de Hasselterweg(Westenholte) richting 's Heerenbroek zodra de woonwijk tot ontwikkeling komt. Zodra realisatie van het linksafvak vanwege het waarborgen van voldoende verkeersafwikkeling gewenst is, kan de aanpassing relatief makkelijk plaatsvinden.

Aan de zuidzijde wordt de wijk ontsloten via de rotonde op de Belvederelaan. De verkeersafwikkeling is in de planvorming een doorlopend aandachtspunt. Fietsverkeer gaat autoverkeer kruisen. De verkeersafwikkeling van de rotonde is daarom onderzocht. Voorlopig bleek daaruit dat de afwikkeling voldoende is. Wel is daarvoor vanaf de verkeerslichten richting de rotonde een directe inrit rechtsaf naar het naastliggende bouwveld ingepast. Dit voorkomt dat verkeer naar dat bouwveld tweemaal de fietsroute moet kruisen. Vooralsnog wordt de samenhang met het uiteindelijke daadwerkelijke programma en verkeersaanbod onderkent. Daarom is de afwikkeling van de rotonde een blijvend aandachtspunt in het project.

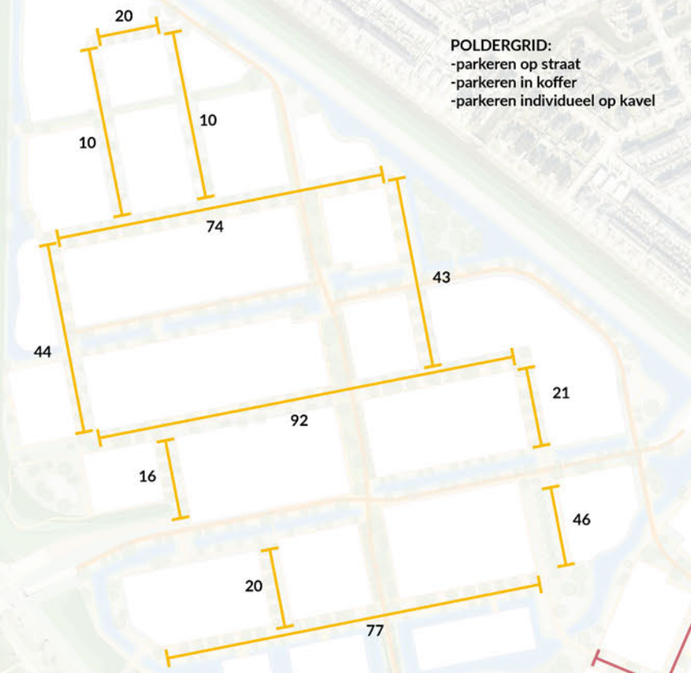
Wat betreft de fietsroutes is de route vanaf de Havenzathentunnel naar het winkelcentrum Stadshagen een aandachtspunt. De bestaande route door Stadshagen zal extra worden belast. Het verbeteren hiervan is een opgave. Een ander aandachtspunt is het uitzicht onderin de Rozentunnel vanwege verkeersveiligheid. Onderzocht wordt of het mogelijk is het zicht tussen fietsverkeer te verbeteren in combinatie met het verbeteren van de oversteek van voetgangers over het fietspad.

Openbaar Vervoer



DUURZAME BEREIKBARE WIJK

Parkeren

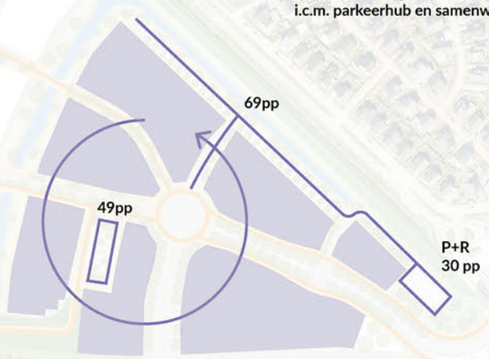


POLDERGRID:
-parkeren op straat
-parkeren in koffer
-parkeren individueel op kavel

RADIALEN:
-parkeren op straat
-parkeren collectief in plot



ZUIDPUNT:
-parkeren beperkt op straat
-parkeren op eigen terrein oplossen
i.c.m. parkeerhub en samenwerking tussen plots



PARKEREN

Het parkeren van auto's wordt deels gefaciliteerd in de openbare ruimte. Langs de buurtringen is voorzien in maximaal xxx parkeerplaatsen. Straatparkeren is niet wenselijk. Op planniveau zijn de parkeervakken fictief toegewezen aan de bouwvelden. Dit betekent dat ontwikkelaars deze vakken in mindering kunnen brengen op de parkeeropgave van het betreffend bouwveld. De rest van de parkeeropgave moet worden opgelost binnen de bouwvelden. Voor enkele bouwvelden geldt dat geen parkeervakken in het openbaar gebied beschikbaar zijn.
Voor De Tippe geldt het vigerende parkeerbeleid van de gemeente Zwolle zoals omschreven in de Regeling parkeernormen 2016. In de regeling wordt de aanvrager de mogelijkheid gegeven te komen met een plan waardoor het niet nodig is de gehele parkeernorm te realiseren. Dit kan bijvoorbeeld het realiseren van deelmobiliteit zijn. Mits de gemeente akkoord gaat, kan de aanvrager het aantal te realiseren parkeervakken verminderen. De ruimte kan gebruikt worden binnen het bouwveld. In overleg met de gemeente kan er ook voor worden gekozen juist minder parkeerplekken in de openbare ruimte aan te leggen.

Duurzaamheid is in de Tippe een breed begrip. Naast aandacht voor klimaat, energie en materialen, krijgt ook sociale duurzaamheid een belangrijke plek in de Tippe.

De Tippe is namelijk bij uitstek een plek voor mensen. Mensen met veel verschillende en veranderen de (woon)wensen. Hierbij wordt nadrukkelijk gekeken naar de ontwikkelingen en trends om ruimte te bieden voor nieuwe kansen: adaptief ontwikkelen.

- Steeds meer kleine huishoudens.
- Steeds meer gevoelens van eenzaamheid
- Met name 1 persoonshuishoudens zijn kwetsbaar.
- Mensen moeten steeds meer voor zichzelf zorgen (vanuit eigen netwerk) in alle leeftijdsfasen.
- Bij kleinere huishoudens levert dit zorgen voor de maatschappij. Sociale vangnetten ontbreken om ondersteuning te bieden. (bij opvoeding jongeren, bij ziekte, bij ouderdom)
- betaalbaarheid

Als ontwikkelende partijen zien wij hierin een rol voor ons zelf en een kans binnen het stedenbouwkundige plan wat we ontwikkelen.

- Ontmoetingen organiseren, stimuleren en mogelijk maken
- Versterken van buurtsamenhang hofjes
- Onderlinge samenhang versterken door mensen de mogelijkheid te bieden in gelijke levensfasen samen te wonen (of een eigen plan te ontwikkelen)
- Buurtvoorzieningen ondersteunen (gezamenlijke ontmoetingsplek, Buurtberging, grasmaaier, speelvoorziening, postdepot)
- Woningen in alle prijsklassen, gemêleerder wijken

Ook willen we onderlinge betrokkenheid en betrokkenheid op de buurt versterken door het eigenaarschap dicht bij mensen te leggen. Te denken val aan bewoners in een projecten te koppelen in een buurtvereniging (kan ook helpen bij collectieve voorzieningen) en bijvoorbeeld openbaar groen te adopteren. Het is vervolgens aan de mensen om hier invulling aan te geven.

Deeleconomie, gezamenlijke plekken, eigenaarschap en groen zijn belangrijke items om sociale duurzaamheid te versterken.

4.7 BEHEERSBARE WIJK

4.8 WONEN IN DE TIPPE

WONEN IN STADSHAGEN

Stadshagen is dé nieuwste wijk van Zwolle. Het biedt een suburbaan woonmilieu aansluitend om de centrumstedelijke en groenstedelijke woonmilieus in de overige wijken van Zwolle. De vraag naar suburbane woonmilieu is nog steeds een belangrijk onderdeel van de Zwolse woningvraag. Bovendien is de woning urgent. Daarom hebben we in de ontwikkelstrategie Wonen de wijk aangewezen als focusgebied.

De wijk is inmiddels 25 jaar oud en gegroeid naar maar liefst 25.000 inwoners. Meer dan de helft van de huishoudens in de wijk zijn gezinnen met kinderen. Daarnaast wonen er binnen Stadshagen ten opzichte van Zwolle gemiddeld de grootste huishoudens. Stadshagen bestaat uit diverse buurten met elk een eigen identiteit. De wijk heefteen gevarieerd woningaanbod, er zijn zowel appartementen als vrijstaande villa's. Toch is het merendeel van de woningen eengezinswoningen. Dit is ook de uitstraling van de wijk, een kinderrijke wijk en een fijne plek om op te groeien. Dit zien we ook terug als we kijken naar de Mosaic-leefstijlen. Kind en Carrière is veruit de grootste leefstijlgroep, 47% van de huishoudens wordt tot deze categorie gerekend.

WONEN IN DE TIPPE

In De Tippe worden ongeveer 1200 woningen gebouwd in een suburbaan woonmilieu. Hierbij richten we ons specifiek op grotere gezinshuishoudens (70%) en op de kleine huishoudens, die bestaan uit 1 of 2 personen (30%). Binnenstedelijk bouwen we al relatief veel voor de kleine huishoudens, voornamelijk appartementen. In de Tippe, net als in heel Stadshagenk, kiezen we ervoor om het accent te leggen op woningbouw voor gezinnen, voornamelijk grondgebonden. Dit sluit aan bij d identiteit van Stadshagen als suburbane woonlocatie van Zwolle wijk en voorziet in de grote vraag naar suburbane woonmilieus.Toch willen we ook in De Tippe 30% van de woningbouw realiseren voor de kleine(re) huishoudens, de snelst groeiende huishoudensgroep in Zwolle. Uit onderzoek van Companen blijkt dat deze groep voornamelijk een voorkeur heeft voor appartementen in de huursector, dit geldt zowel bij de starters 18-29 jaar als bij de groep van 50-64 jaar. Door het toevoegen van diverse woningtypes en prijsklassen bieden we ruimte aan doorstroming binnen de wijk.

INVOEGEN WONINGBOUWPROGRAMMA ONDERVERDEEELD NAAR deelgebeiden en prijsklassen PAUL

In De Tippe maken we een duidelijk onderscheid tussen het gebied in het zuidwestelijk deel van De Tippe, rondom het treinstation Stadshagen, en het overige gebied. In het gebied rondom het station willen we functiemening toepassen (wonen, werken en voorzieningen) en een hogere woningdichtheid realiseren, onder andere door gestapelde woningbouw. We maken gebruik van de specifieke kwaliteiten van het gebied (aanwezigheid van een station) en voorzien in de behoefte aan woningen voor 1- en 2 persoonshuishoudens, voor zowel starters als ouderen. Starters hebben niet altijd een auto en hechten waarde aan een goede verbinding naar de werklocatie. Ouderen kunnen door de goede verbinding toch kleiner gaan wonen, maar nog in verbinding staan met het Stadscentrum en behouden de vertrouwdheid van de eigen wijk. Met name de groep ouderen is een groep die, ook in Stadshagen, snel groeit. Door toevoeging van woningen voor 1-en 2 persoonshuishoudens willen we deze groep de mogelijkheid geven om binnen de wijk een passende woning te vinden.

Uit onderzoek van Companen blijkt dat de groeiende groep 1 en 2 persoonshuishoudens voornamelijk een voorkeur heeft voor betaalbare appartementen in de huursector, dit geldt zowel bij de starters 18-29 jaar als bij de groep van 50-64 jaar.

In het overige deel van de wijk ligt de focus op het faciliteren van gezinnen. Gezinnen richten zich het sterkst op grondgebonden woningen, zowel op huur- als op koopwoningen, met name in het middeldure segment.

DUURZAME LEEFOMGEVING

Een van de hoofddoelstellingen voor de Tippe is een sociale en inclusieve wijk. In een overspannen woningmarkt vinden we het belangrijk dat ook De Tippe voor iedereen bereikbaar is. We houden daarom vast aan een woningbouwprogramma met een verdeling in prijsklasse van 30% goedkoop, 40% middelduur en 30% duur, zoals we dit ook op stadsniveau hanteren.

Prijsklasse	Koop	Huur
Goedkoop	Tot €210.000	Tot €720
Middelduur 1	€210.000 - €260.000	€720 - €850
Middelduur 2	€260.000 - €325.000	€850- €1050
Duur	Vanaf €325.000	Vanaf €1050

Om de betaalbaarheid van woningen ook te kunnen beschermen zijn in de Ontwikkelstrategie Wonen een aantal maatregelen voorgesteld die verder worden uitgewerkt en verplicht worden gesteld bij de gronduitgifte van de bereikbare woningvoorraad. Het gaat om een zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding.

Uit de meest recente woningmarktanalyse van Companen en HHM, 2017 is gebleken dat er o.b.v. de inkomens en huishoudensontwikkeling in het goedkope woonsegment vooral behoefte is aan goedkope en middeldure koopwoningen . ten behoeve van met name jonge gezinnen. Stadshagen, is bij uitstek een gezinswijk waar we dit segment willen faciliteren.

Ook is er een blijvende grote vraag naar sociale huurwoningen.
De meerderheid van de sociale huurders bestaat uit 1 en 2 persoonshuishoudens. De verdere ambulantisering van de zorg en de uitstroom van beschermd wonen vragen in de sociale huursector vooral om de toevoeging van kleinere (3kamers) zelfstandige sociale huurwoningen in de goedkoopste prijsklassen.

Basis voor elke woningbouwontwikkeling in Zwolle is energieneutraal en klimaatadaptieve gebiedsontwikkeling. De tippe wordt ontwikkelt als circulaire wijk. Voor de woningbouw betekent dit o.a. dat we uitgaan van natuur inclusieve bouw. Dit betekent dat er zodanig gebouwd en ingericht wordt dat het bouwwerk en de openbare ruimte bijdraagt aan de lokale biodiversiteit en natuurwaarden. We willen met de aanleg van de wijk zo min mogelijk gebruik maken van primairegrondstoffen en/of hergebruik van bestaande materialen toepassen bv. door gebruik te maken van biobased producten. Wenselijk is om een materiaalpaspoort op te stellen voor elke nieuw te realiseren woonproduct. (Zie verder hfdstk Energie en Klimaat)

4.9 LEREN, WERKEN EN ONTSPANNEN IN DE TIPPE

VERNIEUWENDE WOONVORMEN

De Tippe wordt voor 25% (circa 300 woningen) adaptief en organisch ontwikkelt en geeft daarmee de mogelijkheid om nieuwe woonconcepten te introduceren inspelend op veranderdende woonbehoefte van de samenleving. Adaptief en organisch ontwikkelen draagt bij aan een duurzame en inclusieve leefomgeving en kan de betaalbaarheid van wonen vergroten. Adaptief ontwikkelen sluit aan bij de ambitie van Zwolle om een vernieuwende woonstad te zijn.
Uitgangspunt bij adaptief en organisch ontwikkelen is dat toekomstige bewoners zelf onderdeel uitmaken van het ontwikkelproces van de woning en de directe leefomgeving al dan niet in een collectieve vorm. Wat er uiteindelijk gerealiseerd wordt en in welke vorm en aantallen is aan de voorkant niet bekend. Te denken valt aan shared living, shared space en/of smart living concepten maar bijvoorbeeld ook, of flexibele woonvormen. Speciale aandacht gaat ook uit naar het in de wijk kunnen aanbieden van woningen geschikt voor zorg aan huis ten behoeve van de toekomstbestendigheid van Stadshagen te denken valt aan WMO woningen, mantelzorgwoningen, levensloopbestendige woongemeenschappen etc.

Er is veel vraag naar vernieuwende woonvormen en (collectieve) zelfbouw im Zwolle. CPO en PO hebben grote voordelen als het gaat om het realiseren van een duurzame leefomgeving. Mensen bouwen samen hun woning, verbinden zich vanaf de bouw met elkaar, leven vanuit een gedeeld concept en gedeelde leefstijl en maken hun individuele of collectieve woondroom waar.

Bij zelfbouw willen we onderscheid maken tussen particulier opdrachtgeverschap (PO) en collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). Bij PO koopt een particulier een kavel en bouwt op die kavel een woning. Bij een CPO ligt dit anders. Hier vormen meerdere particulieren een collectief. Samen maken ze een plan, kopen ze de grond en/of laten ze het plan ontwikkelen. CPO is dus een unieke vorm van ontwikkelen en ook een vorm waar behoefte aan is in Zwolle. De particulieren (soms in combinatie met een ontwikkelende partij) die zich verenigen in een CPO hebben vaak een gemeenschappelijke binder. Een voorbeeld hiervan zijn de aanstaande senioren die nu in een gemeenschap samen willen wonen om zo in de toekomst voor elkaar zorg te kunnen dragen. In het verleden zijn veel initiatiefnemers bij de gemeente gekomen met een collectief woonconcept op zoek naar een locatie. We willen dit nu omdraaien, actief de initiatiefnemers mee laten draaien in het ontwikkelproces van een gebied (zie ook 9.1 co-creatie), om zo aan de voorkant optimaal in te spelen op de vraag vanuit de samenleving. Van woonpartners mag worden verwacht dat zij hun eigen posities beschikbaar stellen.

Uitgangspunt is dat er in ieder geval twee CPO-initiatieven binnen de Tippe een plek kunnen vinden en % aan zelfbouwkavels beschikbaar wordt gesteld onderzoek uitgezet bij Corri[5.1.2e] over de vraag naar po in Zwolle, afhankelijk daarvank kijken welke randvoorwaarde we mee geven aan de TIppe)

FLEXIBILITEIT IN PROJECTBOUW

Ook binnen de projectmatige willen we specifieker inspelen op de vraag vanuit de koper, niet zijnde de reguliere meerwerk-opties. Er kan bijvoorbeeld gedacht worden aan het bieden van ruimte aan de koper om zijn eigen indeling van de woning te bepalen, of gezamenlijk de openbare ruimte in te richten. Dit past bij het karakter van De Tippe, een innovatieve en duurzame wijk.

WONEN EN ZORG

Steeds meer mensen wonen of 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, jongeren en mensen met een psychiatrische problematiek.

De toenemende vergrijzing en ook ambulantisering van zorg betekent dat er een kwantitatieve opgave bestaat in het huisvesten van zorgdoelgroepen, jong en oud. 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. Essentieel 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 ontwikkelfase vraagt daarom een zorgvuldig en ‘slim’ samenspel met wonen en zorgpartners om de woon-zorg behoefte te integreren in de totale woonopgave van de Breezicht Noord.

Als het gaat om geschikte woningen (Geschikt te maken woningen) kan aan de volgende typen en vormen worden gedacht:

- Levensloopbestendige woningen
- Seniorenwoningen
- Aangepaste woningen op maat; prikkelarm, rolstoeltoegankelijk etc
- Shared living/ co-housing concepten
- Flexibele woonvormen
- Zelfbouw al dan niet collectief: ruimte voor initiatief
- Woonomgeving (nabijheid van en bereikbaarheid (‘obstakelvrij’) van voorzieningen)

Het creëren van een goede en prettige woonomgeving kan niet zonder het bieden van de benodigde voorzieningen. De behoefte aan voorzieningen wordt ingegeven voor de doelgroep die komt te wonen in De Tippe. Het accent voor wonen wordt gelegd op woningbouw voor gezinnen. Daarmee wordt aangesloten bij de identiteit en overheersende leefstijlgroep in Stadshagen, namelijk 'Kind en Carrière'.

Anderzijds biedt De Tippe ruimte voor voorzieningen waar de hele wijk behoefte aan heeft en, gezien de goede bereikbaarheid rondom het station, voorzieningen die stadsbreed interessant zijn. Voorzieningen waarmee De Tippe een volwaardig, bruisend en levendig onderdeel wordt van Stadshagen en Zwolle. Aandacht voor voorzieningen is er dan ook 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 relevant zijn voor de stad (bijvoorbeeld vrijetijdsvoorzieningen nabij het station).

DETAILHANDEL EN HORECA

Met de ligging nabij het Winkelcentrum Stadshagen en de beoogde uitbreiding van het Winkelcentrum met detailhandel en horeca wordt voldoende voorzien in de behoefte van toekomstige bewoners.

SPORT

De gemeentelijke visie op sportaccommodaties (concept, 2 juli 2019) concludeert dat het aanbod aan sportaccommodaties voor Zwolle als geheel voldoende is maar dat een tekort aan binnensportaccommodatie ontstaat in Stadshagen (Stadsdeel West). Ook eerder onderzoek ('Voorzieningen Stadshagen Zwolle 2025' van het Expertteam Winkelgebieden van 13 oktober 2015 en de daarop volgende analyse van 21 december 2018) laat zien dat Stadshagen behoefte heeft aan een tweede sporthal. De Tippe is een goed ontsloten locatie, maar met de ligging nabij sporthal Het Anker moet afgewogen worden of dit de plek is voor een tweede sporthal. Tevens dient hierin meegewogen te worden dat stadsbreed het aanbod op orde is en dat er op dit moment geen ruimte is voor een nieuwe sportaccommodatie.

Sport en bewegen verplaatst zich meer en meer naar de openbare ruimte. Laagdrempelige voorzieningen in de wijk die ook multifunctioneel gebruikt worden zoals een veld met tribune die ook geschikt is voor trainingen van vereniging, als buurttrapveld en voor optredens kunnen hieraan bijdragen.

ONDERWIJS EN KINDEROPVANG

Op basis van de cijfers over bevolkingsgroei is er voldoende capaciteit op de huidige basisscholen. We blijven de maatschappelijke en demografische ontwikkelingen volgen en laten daarvoor ruimte vrij in het gebied voor het realiseren van maatschappelijke functies die breed en flexibel ingezet kan worden (3.000 m2). Voor de verplaatsing van een basisschool, Het Saffier, zijn concrete plannen nabij de Belvédèrelaan/Hasselterweg.

ZORG

De ligging van De Tippe nabij het Gezondheidshuis maakt dat zorg (huisarts, tandarts, fysiotherapie en apotheek) in de nabijheid aanwezig is.

Voor intramurale voorzieningen (care) kijken we stadsbreed en het aanbod aan deze voorzieningen is in Zwolle op orde. Wel is er een kwalitatief vraagstuk. Ouderen die in kleinschalige woonvoorzieningen verzorgd willen worden ontbreken. Inmiddels lopen hiertoe diverse initiatieven in de wijk (Moeraszegge, Vrij Werkeren en uitbreiding Winkelcentrum). De keuze in De Tippe voor adaptief ontwikkelen en ruimte voor levensloopbestendige woongemeenschappen kan hiermee gecombineerd worden.

MULTI FUNCTIONELE ACCOMMODATIES

Het realiseren van traditionele (op zich zelf staande) wijkcentra sluit niet meer aan bi het huidige tijdsbeeld. Meer en meer wordt gewerkt aan een combinaties van buurtsteunpunten/buurtontmoetingsplekken bij aanwezige voorzieningen zoals de school of sportkantine. Er is dan ook geen noodzaak voor een nieuwe multifunctionele accommodatie, mede ook gezien de nabijheid van het Cultuurhuis. Wel kan in de uitwerking van voorzieningen aandacht zijn voor multifunctioneel gebruik door de buurt.

WERKEN

De woon-werkkavels zijn interessant voor Zwolle, zeker ook gezien het hoge percentage ZZP-ers, maar keer op keer blijkt dat de vraag beperkt is. Met de mogelijkheden die nog aan de Scholtensteeg worden geboden is het niet nodig hier in De Tippe verder op in te spelen. Het station biedt, als vervoersknooppunt, wel een uitgelezen plek voor werkenden om elkaar te ontmoeten. De mogelijkheden voor flexwerkplekken en vergaderruimtes nabij het station zijn het waard om te onderzoeken. Onderzoek naar de mogelijkheden van kleinschalige kantoorruimte is wenselijk.

LEREN, WERKEN EN ONTSPANNEN IN DE TIPPE

LEISURE/RECREATIE

Ook in deze nieuwe wijk moet voldoende aandacht zijn voor speelvoorzieningen (Beleidsnota Speelruimte in Zwolle en 'PvE Speelruimte'). Binnen 100 meter van iedere woning een speelvoorziening voor jonge kinderen (0-6 jaar) met een omvang van 100 tot 500 m2. Voor schoolkinderen (6-12 jaar) een speelplek binnen 300 à 500 meter van de woning met een omvang van 500 tot 2.000 m2.
Binnen woongebieden is het ook wenselijk te onderzoeken of op centrale plekken (binnen 300 tot 500 meter van iedere woning) speelvoorzieningen samengevoegd kunnen worden om zo attractiewaarde van de speelplekken te vergroten. Aandacht moet er zijn voor de bereikbaarheid van deze speelplekken (geen barrières voor jonge kinderen), de ligging (in het hart van de buurt) en mogelijkheden voor dubbelgebruik door bijv. scholen en voldoende levendigheid (sociale controle). Verder is de toegankelijkheid van de plek belangrijk. Kinderen met een beperking moeten op iedere plek kunnen komen. Waarbij ook de bespeelbaarheid van een plek voor deze doelgroep moet worden meegenomen.

Voor jongeren (12-18 jaar) is de actieradius veel groter. Gezien de hoeveelheid jongeren in Stadshagen is het wenselijk ook in de buurt De Tippe voorzieningen te bieden aan deze doelgroep. Het gaat dan om een hangplek (zoals een 'discobooth') en sportvoorziening. De sportvoorziening kan bestaan uit een trapveld waarbij het streven is om in iedere buurt van Stadshagen minimaal één trapveld te realiseren. Het vroegtijdig nadenken over de invulling en locatie voorkomt weerstand bij toekomstige bewoners.

In het gebied is nu een tijdelijk hondenloslooperrein gesitueerd. Deze dient een permanente plek te krijgen in de buurt. Op basis van de criteria uit 1999 gaat het om een plek van 4.000 m2 binnen een loopafstand van 10 minuten. Een passende invulling kan ook een wandelzone langs bijvoorbeeld het spoor zijn.

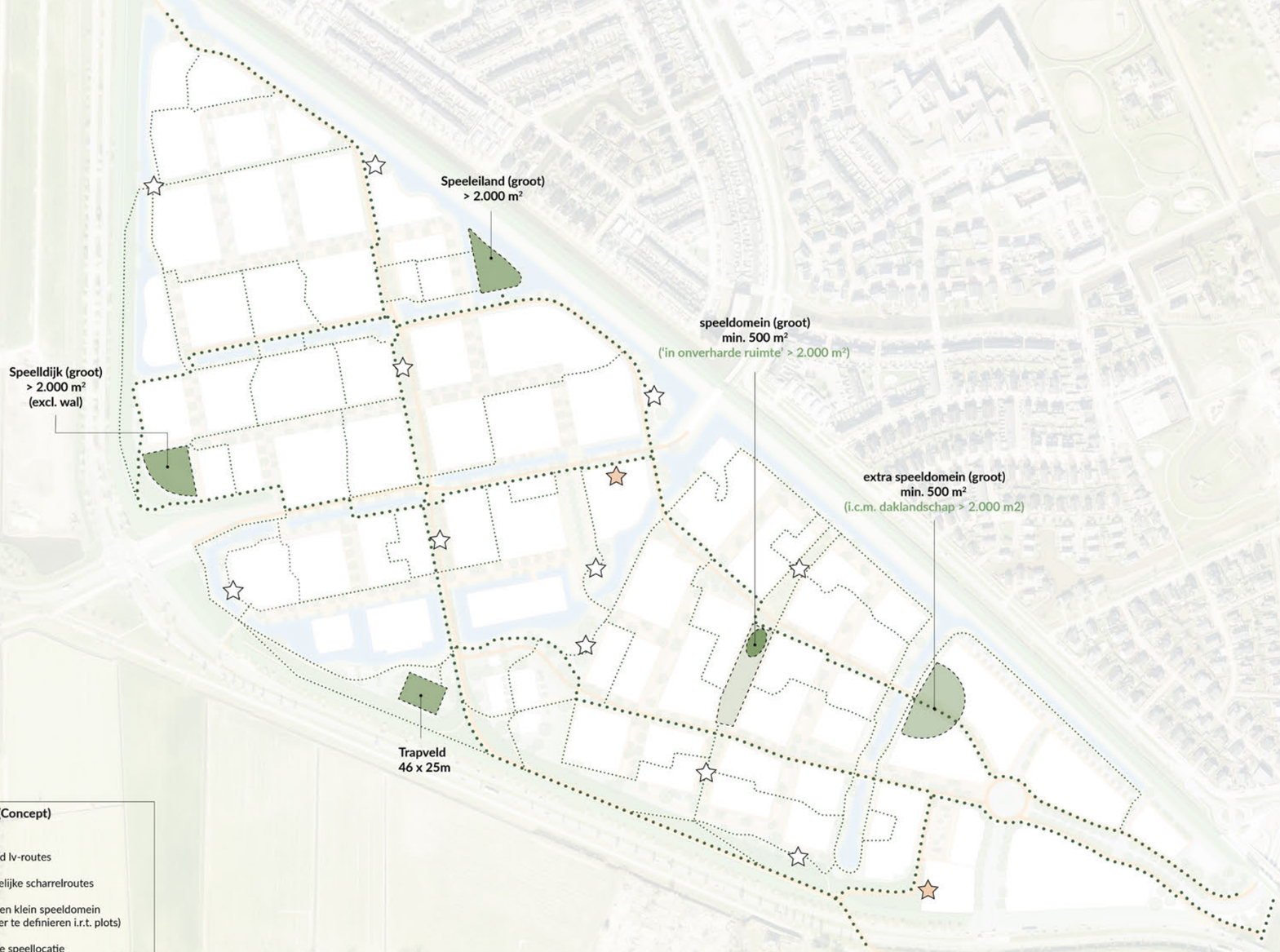
Stadshagen kent een volkstuinencomplex en een tweetal nutstuinencomplexen. Ook in de buurt De Tippe zal behoefte bestaan om van volkstuinen en nutstuinen gebruik te maken. Net buiten De Tippe, in Westenholte, is een groot volkstuinencomplex aanwezig waar gebruik van gemaakt kan worden. Wenselijk is rekening te houden met een kleinschaliger nutstuinencomplex (circa 2.000 m2). Dit kan ook onderdeel worden van woongemeenschappen waar in De Tippe ruimte voor geboden wordt. Ook een (kleine) buurtweide/dierenweide zou qua functie en uitstraling van toegevoegde waarde zijn en is qua spreiding ook logisch in De Tippe. Een dergelijke voorziening vraagt veel vrijwilligers en is in de huidige tijd steeds lastiger om in de benen te houden. Een wijkboerderij is hier niet passend. Voor een dergelijke voorziening zal dan ook vooraf commitment moeten zijn.

De Tippe biedt ruimte voor een leisurevoorziening op een goed bereikbare locatie bij het station. Een leisurevoorziening die van waarde is voor de stad Zwolle en daarmee ook zorgt voor een betere verbinding van de wijk met de stad. Door LAgroup is onderzoek gedaan naar de kansrijkheid van een leisurevoorziening op een kavel van 5.000 m2 ('Leisurekansen in De Tippe: concept', 20 juli 2019). LAgroup komt tot de conclusie dat een mix van leisure-activiteiten (een family entertainment center) waarbij een recreatief aanbod voor verschillende leeftijden onder één dak plaats vindt zoals kartbaan, trampolinepark, glowgolf, bowling, lasergamen, indoorspelen, klimmen etc. het meest kansrijk is. Andere mogelijkheden zijn een indoor kinderattractie, tweede bioscoop of groot trampolinepark.

Noodzaak	Type voorziening	Omvang	Locatie
Benodigd	Sportvoorzieningen in de openbare ruimte	n.t.b.	door de buurt
	Speelvoorzieningen 0-6 jaar	100-500 m² per locatie	hart van de buurt
	Speelvoorzieningen 6-12 jaar	500-2.000 m² per locatie	hart van de buurt
	Hangplek 12-18 jaar	n.t.b.	Station
	Sportvoorziening/trapveld 12-18 jaar	2.000 m²	n.t.b.
	Hondenloslooperrein	4.000 m²	Spoor
	Basisschool	3.000 m²	Noord
	Basisschool Gereformeerd	3.000 m²	Belvédèrelaan/ Hasselterweg
Wens	Nutstuinencomplex	2.000 m²	n.t.b.
	Buurtweide/dierenweide	n.t.b.	n.t.b.
	Leisurevoorziening (family entertainment center)	5.000 m²	station
	Voortgezet onderwijs	15.000 m²	station
	Flexwerkplekken en vergaderruimtes	n.t.b.	station

Samenvatting gewenste voorzieningen voor De Tippe

Spelen


Speeleiland (groot)
> 2.000 m²
speeldomein (groot)
min. 500 m²
('in onverharde ruimte' > 2.000 m²)
Speelldijk (groot)
> 2.000 m²
(excl. wal)
extra speeldomein (groot)
min. 500 m²
(i.c.m. daklandschap > 2.000 m2)
Trapveld
46 x 25m
Speelkaart (Concept)
De Tippe
hoofd lv-routes
mogelijke scharrelroutes
kansen klein speeldomein
(nader te definieren i.r.t. plots)
Grote speellocatie
12 september 2019
0
50
100m
N

5 FINANCIELE HAALBAARHEID

ACHTERGROND

De locatie De Tippe bestaat uit de Zuidpunt met voorzieningen in combinatie met wonen. Daarnaast worden de stedelijke radialen en het grid als woongebied gezien. De financiële status van beide deelgebieden is verschillend: Voor de zuidpunt is ten behoeve van de realisatie van de school Accretio/Euforia? In 2017 gedeeltelijk een grondexploitatie geopend. Het woongebied maakt nog onderdeel uit van bij de NNIEGG (Nog Niet In Exploitatie Genomen Gronden). Bij het opstellen en vaststellen van de grondexploitatie voor de Tippe zal dit in één grondexploitatie worden ondergebracht.

Voor De Tippe heeft de gemeente in samenwerking met de ontwikkelpartners een ontwikkelvisie opgesteld. In De Tippe is een aantal ambities neergelegd die hebben geleid tot een stedenbouwkundige uitwerking, waarin deze ambities tot uitdrukking (kunnen) komen.
In dit ontwikkeltraject werd duidelijk dat er naast de ambities Klimaatbestendig, Energiezuinig en Circulair (KEC) ook deelmobiliteit, adaptief (co-creatie) sociaal- en natuur inclusief belangrijke thema's vormen. Dat heeft geleid tot een scala aan mogelijke maatregelen die in het plan.

Deze maatregelen zijn voor de grondexploitatie geduid en opgedeeld in ambities die inmiddels als eis kunnen worden aangemerkt en ambities die vooralsnog als een wens kunnen worden gezien.

GRONDEXPLOITATIE

Onderstaand volgt een beknopte samenvatting van de onderdelen en het resultaat van de grondexploitatie.

Indien beide deelgebieden samen worden genomen is het bruto planoppervlak 62,8, hectare groot.

Uitgangspunt is een woningbouwopgave die 1.250 woningen omvat verdeeld over de categorieën bereikbaar / middenduur / duur, in de verhouding 30% / 40% 30%. In eerste instantie was dit een normatieve aanname. Inmiddels is in de bouwvelden een proef verkaveling weergegeven die aantoont dat de aantallen en categorieën passen.
Van de 1.250 woningen passen er 1.030 in het woongebied en worden er 220 op danwel anderszins gecombineerd met de voorzieningen in de zuidpunt gezien.

Naast het wonen wordt in de opbrengsten rekening gehouden met een programma van ca. 49.000 m2 aan voorzieningen.
De kosten en opbrengsten zijn bepaald op basis van binnen de gemeente gebruikelijke kosten en opbrengstensoorten voor de diverse grondexploitatieonderdelen. In deze planfase is veel gewerkt met kentallen, normbedragen en ervaringscijfers uit Breezicht Zuid om te komen tot een marktconforme financiële onderbouwing.

Het uitgangspunt ten aanzien van de fasering is dat vanaf 2021 kan worden gestart met de uitgifte van bouwrijpe grond en dat dit in 2026 de laatste gronden zullen worden uitgegeven. De kosten en opbrengsten zijn op een logische manier naar die fasering in de tijd gezet.

Op basis van die fasering zijn de faseringskosten berekend. Dat wil zeggen de invloeden van kosten- en opbrengstenstijgingen door de jaren heen en de rentelasten die samenhangen met de financiering van deze grondexploitatie.

RESULTAAT

Na verrekening van die faseringsinvloeden resteert een neutraal saldo van € 0,0 mln. op netto contante waarde per 1-1-2020.

RISICO'S EN KANSEN

Er is een risico- en kansenanalyse opgesteld die leidt tot de conclusie dat het risicoprofiel vooralsnog als gemiddeld tot hoog moet worden bestempeld. Enerzijds zit het economisch tij mee, hetgeen kan helpen indien financieel een en ander tegenvalt. Anderzijds kent het plan een fors aantal ambities die zich nog functioneel en ook financieel moeten bewijzen.

CLAIMS EN CLAIMHOUDERS

In het kader van de heroriëntatie (2013) is door de gemeente met de claimhouders afgesproken 1.100 woningen in Stadshagen af te boeken. De bestaande samenwerkingsovereenkomsten zijn uitgebreid met addenda met de aangepaste woningaantallen (claims) en werkwijze. Als er meer dan 1.051 woningen in De Tippe worden gerealiseerd, dan zullen deze aanvullend te realiseren woningen door de gemeente naar evenredigheid van afboeken worden toebedeeld aan de betrokken claimhouders (tot maximaal de omvang van de oorspronkelijke productierechten).
Met de realisatie van 1.250 woningen kunnen de huidige claims van 1.051 worden ingevuld.

CONCLUSIE

Alles overziende wordt geconcludeerd dat De Tippe financieel economisch haalbaar is.

6 PROCES

6.2 ADAPTIEF ONTWIKKELEN / CO-CREATIE

GEMEENTE

VRIENDEN VAN DE TIPPE
ondernemers en bewoners

MARKTPARTIJEN
EN WONINGCORPORATIES

INITIATIEF IN DE TIPPE

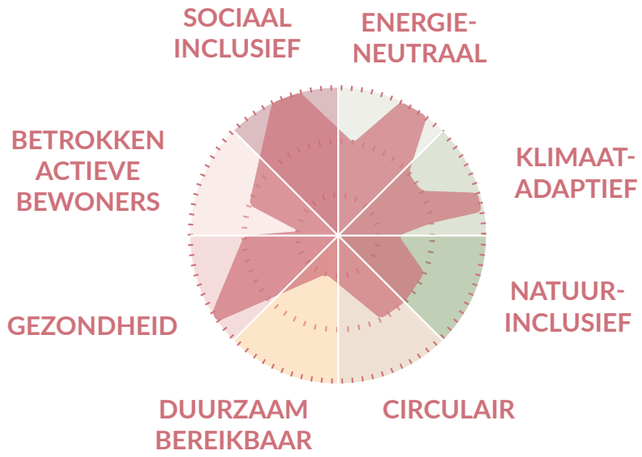
Hoe kan de Tippe initiatief uitlokken
op de korte en lange termijn?

Geen blauwdruk
maar **kansen en strategie**



ontwikkeling ontwikkeling

COLLECTIEVE WAARDEN



COLLECTIEVE VOORZIENINGEN

BIO-HUB
STADSLANDBOUW
'iedere bewoner
1 m² grond'

EDUCATIE-
'CIRCULEER'HUB

SOCIALE HUB
ruimte voor feest
en ontmoeting

MATERIALEN
-HUB

STIP OP DE TIPPE
werkruimte tijdens
de ontwikkeling

KEUZE UIT BREDE SCOPE VAN INITIATIEVEN

CPO, PO, open bouwen, platform bouwen
woon/zorg, gedeelde gezinnen,
collectieve studio's, hybride jong/ oud,
woon/werk, monocultuur (City Developer-S)

energieplot waterplot gedeelde mobiliteit plot

PRIORITERING

Wat heeft de meeste prioriteit waar bewoners in gaan investeren? Kan dat per deelgebied verschillen?

SAMENWERKING

Hoe kunnen samenwerkingen op grotere schaal gedeelde ambities waarmaken?

per individu / per kavel | per bouwveld | meerdere plots | verspreid over de Tippe

25% CO-CREATIE

Hoe kunnen bewoners een eigen visie op het gedeelde perceel formuleren?

RAAMWERKPLAN

kavelpaspoorten *'20% van het dakoppervlak is groen'*
materialen / inspiratieboek

Wat leg je vast en waar bied je keuzevrijheid?

INTERACTIEVE SESSIES

Voorbeeld Serious Gaming
Met als hoofdvraag:
Hoe kan de ontwikkeling bijdragen aan de Tippe?

Klimaatadaptief, circulair, energieneutaal en duurzaam bereikbaar
Gezamenlijk komen tot integrale oplossingen

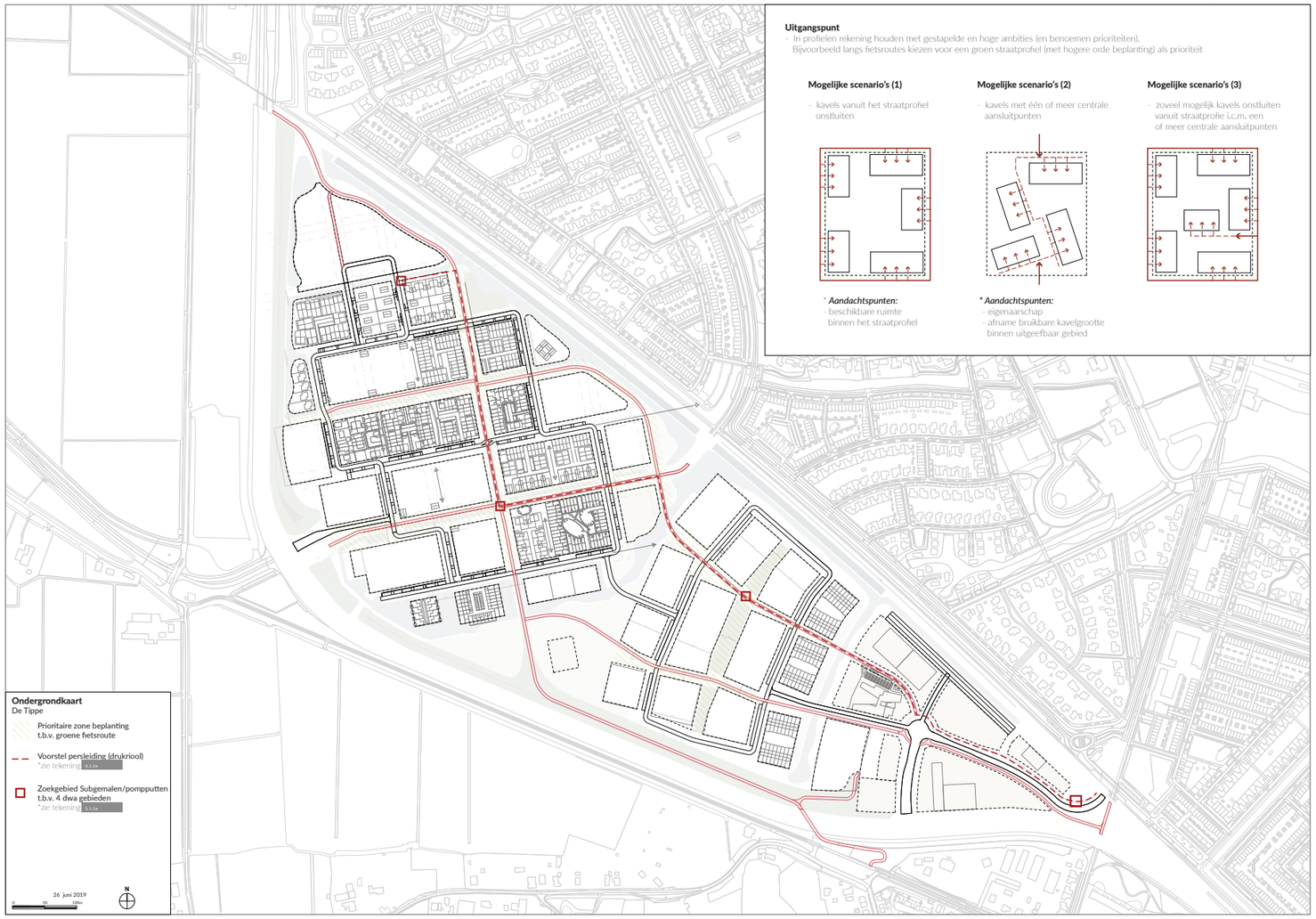
6.3 PLANNING

6.4 CIVIELTECHNISCHE ASPECTEN

Uitgangspunten voor ontwikkelplan voor een flexibele uitwerking van het verkavelingsplan per grid/bouwveld voor De Tippe :

Omtwikkelplan is om om zonder woningbouwverkaveling de hoofdstructuur van de Tippe aan te leggen zodat de ontwikkelaar/ woningbouwvereniging onder beperkte randvoorwaarden vrij en flexibel is om de woningbouwverkaveling te bepalen.
Als uitgangspunt is het voorbeeld een deelprojecten in Vrij Werkeren in Stadshagen genomen, hier is de woningbouwverkaveling in een later stadium bepaald/ontworpen en de hoofdstructuur voor nuts en riolering in een eerder stadium aangelegd op basis beperkte randvoorwaarden en geprognotiseerde minimaal en maximaal aantal woningen dat op een bouwveld/grid geprojecteerd kan worden.
In dit voorbeeld project is de hoofdstructuur door de Gemeente Zwolle voorbereid en aangelegd.
Op bouwveld niveau heeft de ontwikkelaar de voorbereiding en het bouwrijpmaken uitgevoerd incl. de aanleg van de nutsvoorzieningen. De aangelegde bovengrondse infra door de ontwikkelaar is in eigendom naar de bewoners overgedragen.

- Hoofdstructuur wordt gerealiseerd en beheert door de gemeente Zwolle
- Grid of bouwveldniveau wordt gerealiseerd en beheert door toekomstige bewoner of woningbouwvereniging
- Hoofdstructuur wordt in 1,2 of 3 fases aangelegd



6.5 JURIDISCHE ASPECTEN

BESTEMMINGSPLAN

De Tippe ligt in het bestemmingsplan “Stadshagen II” (vastgesteld 28-02-2006) en heeft de bestemming “Wonen – Uit te werken”. Voor werkingsregels van deze bestemming zijn gebaseerd op de (verouderde) stedenbouwkundige inzichten van 2006. De huidige stedenbouwkundige inzichten maken dat de realisatie van een woonwijk in de Tippe niet past binnen de uitwerkingsregels van 2006. Daarom zal een nieuw bestemmingsplan opgesteld moeten worden.

Relatie PAS met NATURA 2000 (zie afbeelding volgende pagina)

PLANNING

Het bestemmingsplan zal in het 4e kwartaal van 2019 en het 1e kwartaal van 2020 worden opgesteld en in het 2e kwartaal van 2020 in procedure gebracht. Op basis van de huidige inzichten is er eind 2020 een onherroepelijk bestemmingsplan, mits geen beroep wordt ingediend.





Natura 2000 gebieden in de omgeving van de Tippe

6.6 GEBIEDSPOSITIONERING

De Tippe gaat zich in veel opzichten onderscheiden van andere buurten in Stadshagen. Nieuwe ambities en doelen geven daar koers aan. Geen doorsnee Stadshagenbuurt dus, maar wel onderdeel van Stadshagen. Dat betekent dat De Tippe in de promotie onderdeel uitmaakt van de gebiedspromotie Stadshagen, maar daarbinnen is genoeg ruimte om de eigen identiteit uit te dragen.

Het nieuwe woongebied ligt tussen Stadshagen en Westenholte. De Tippe vormt de overgang tussen deze twee leefwerelden. De buurt krijgt trekken van beide, een buurt klaar voor de toekomst en tegelijk een plek waar je er voor elkaar bent, een inclusieve buurt. De beoogde woonmilieus variëren van dorps tot stedelijk, met kleine en grote huishoudens, verschillende woonvormen en voor alle leeftijden. Woningen zullen er te vinden zijn binnen alle prijscategorieën. Er worden woningen gerealiseerd door projectbouw, maar ook een flink deel door co-creatie.

Omvang van de opgave (1250 woningen en voorzieningen) en het beoogde ontwikkeltempo vragen om een strategische visie en beeldvorming die al in een vroegtijdig stadium ontwikkeld wordt waarmee de buurt De Tippe zich opvallend en sterk kan positioneren met als doel binnen en buiten Zwolle mensen te informeren, te betrekken en uiteindelijk te overtuigen dat De Tippe een geweldige plek wordt (en later is…) om te wonen.

Op basis van een verkenning van beoogde doelgroepen, wekateliers en het concept van het Koersdocument zijn 2 reclame-/marketing bureaus gevraagd een positioneringsvoorstel te doen. Het bureau dat na presentatie van voorstellen de voorkeur heeft gekregen werkt deze voorstellen nader uit tot een beeldtaal met een logo en slogan. Vervolgstap is een promotieplan met een doelgroep/middelenmix.

Als vertrekpunt voor de positionering van De Tippe zijn de volgende kernwaarden gekozen:

- Toekomst
- Gezamenlijkheid
- Energie
- Vriendelijk
- Dubbelzinnig groen

De belofte voor De Tippe is gelegen in het laten ontdekken van De Tippe door toekomstbeelden van het nieuwe dorp, met nieuwe waarden (we zorgen voor elkaar), hier wonen is niet zomaar iets…het is jouw keuze!

De Tippe, buurtschap voor de toekomst.

TEKST NOG TE VERVANGEN

Zwolle

STEDENBOUW BEELDENDE KUNST LANDSCHAP ARCHITECTUUR

buro MA.AN

Terborchstraat 22
8011 GG ZWOLLE

Vasteland 12
3011 BL Rotterdam

info@buromaan.nl

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

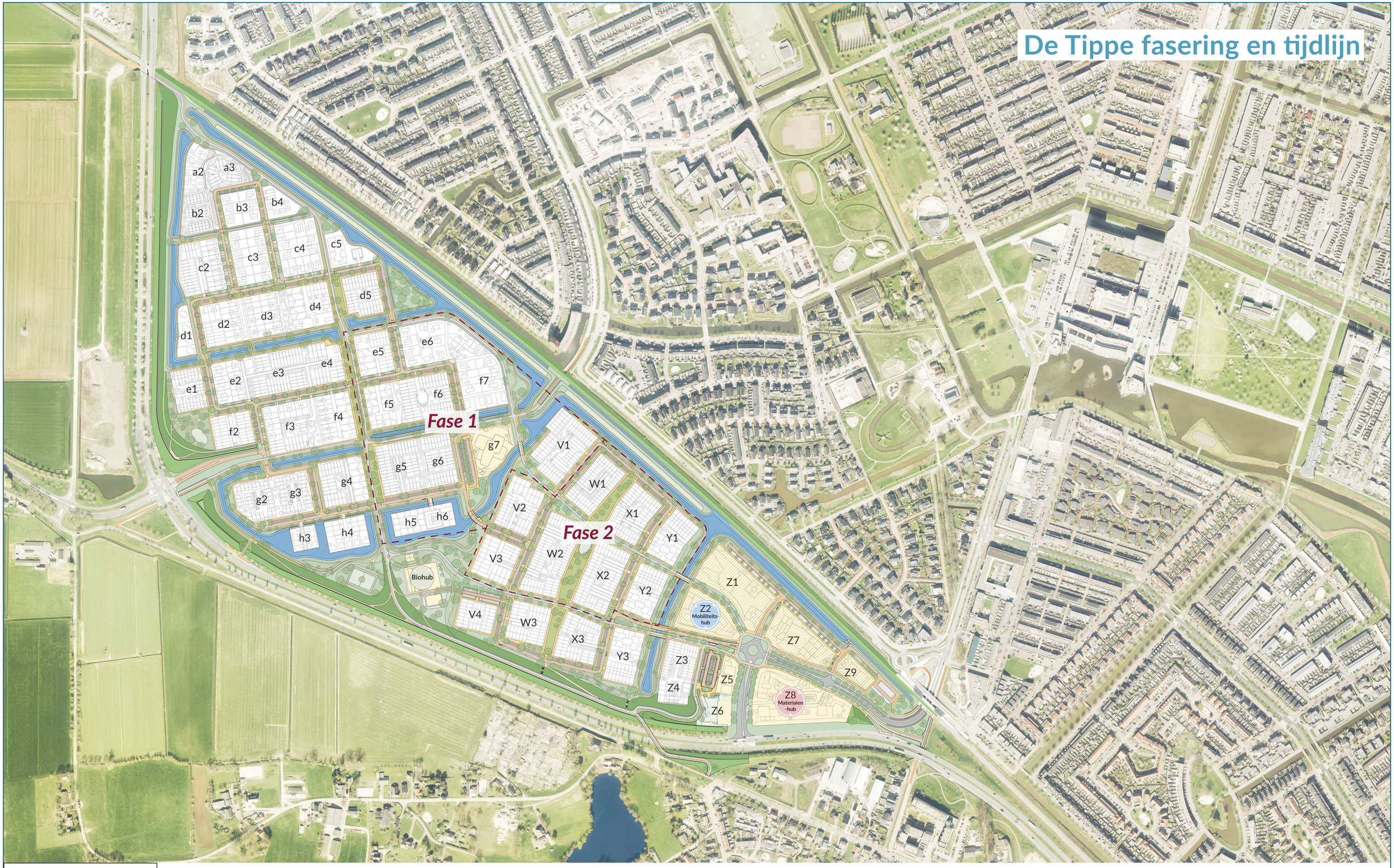
In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	2, 32, 39, 45, 54, 82, 95, 98

DE TIPPE

buurschap voor de toekomst

De Tippe fasering en tijdlijn



Ontwikkelplan De Tippe
Ruimtelijk Raamwerk met Fase 1 + 2

voorzieningen

wonen

12 oktober 2021

0 50 100m

N

2021 2022 2023 2024 2025

Fase 1

Fase 2

ca. 250 woningen
per jaar

De Tippe PO-kavels

vrije sector kavels uitgegeven door de gemeente



± 31 kavels
in het Poldergrid



4 kavels
aan het water



8 kavels
op een eiland



25 kavels
De Vier Erven

binnenkort in de verkoop 8 kavels op Erf C

voorbeeld geschakelde vrije kavels



± 13 kavels
in de Stedelijke Radialen

Ontwikkelplan De Tippe
PO kavels (Particulier Opdrachtgeverschap)

Vrije sector kavels uitgegeven door de gemeente

12 oktober 2021

0 50 100m

N

spel en sport



Spel en Sport in De Tippe

A-G speelplaats 0-6 jaar

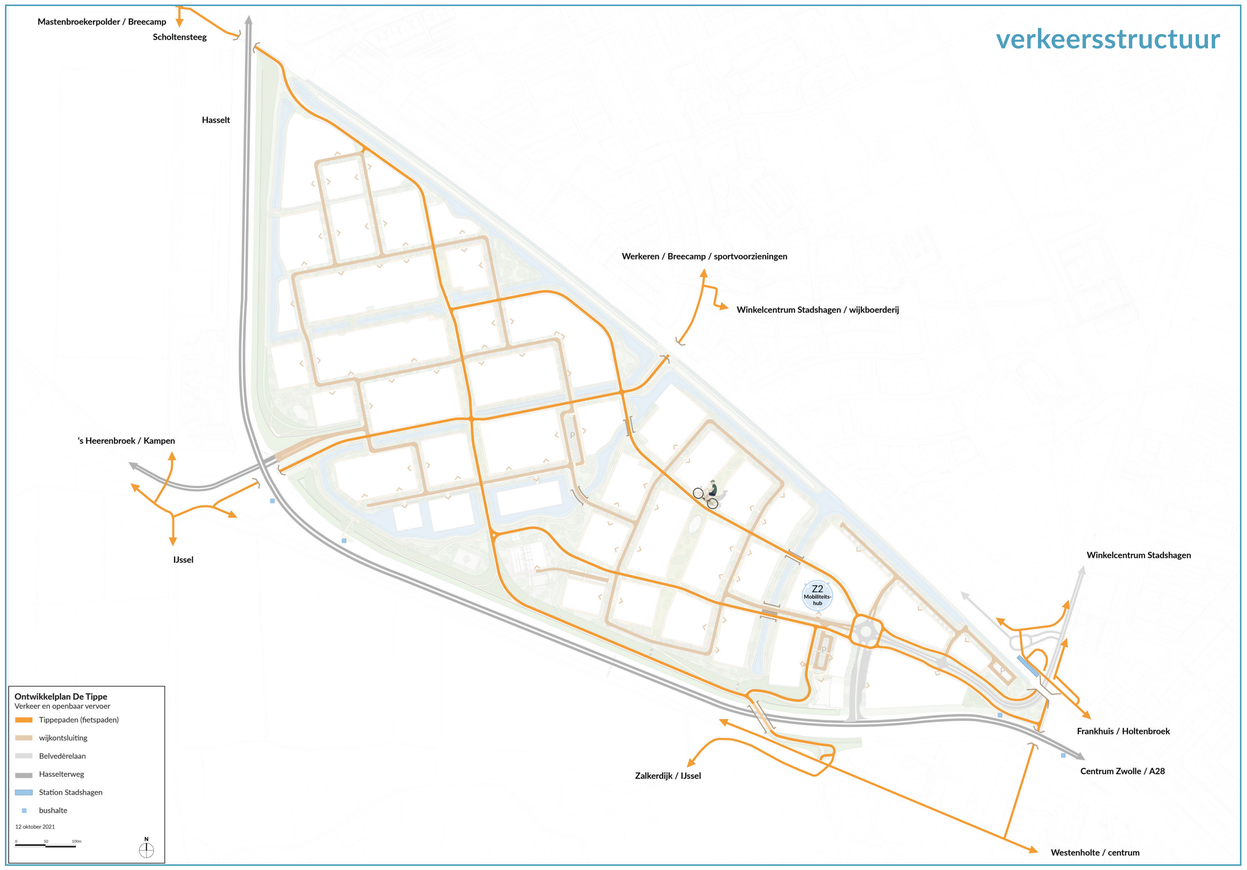
1-10 speelplaats 6-12 jaar

12 oktober 2021

0 50 100m

N

verkeersstructuur



Ontwikkelplan De Tippe
Verkeer en openbaar vervoer

- Tippepaden (fietspaden)
- wijkontsluiting
- Belvederelaan
- Hasselterweg
- Station Stadshagen
- bushalte

12 oktober 2021

0 50 100m

N

beplantingsplan



Beplantingsplan

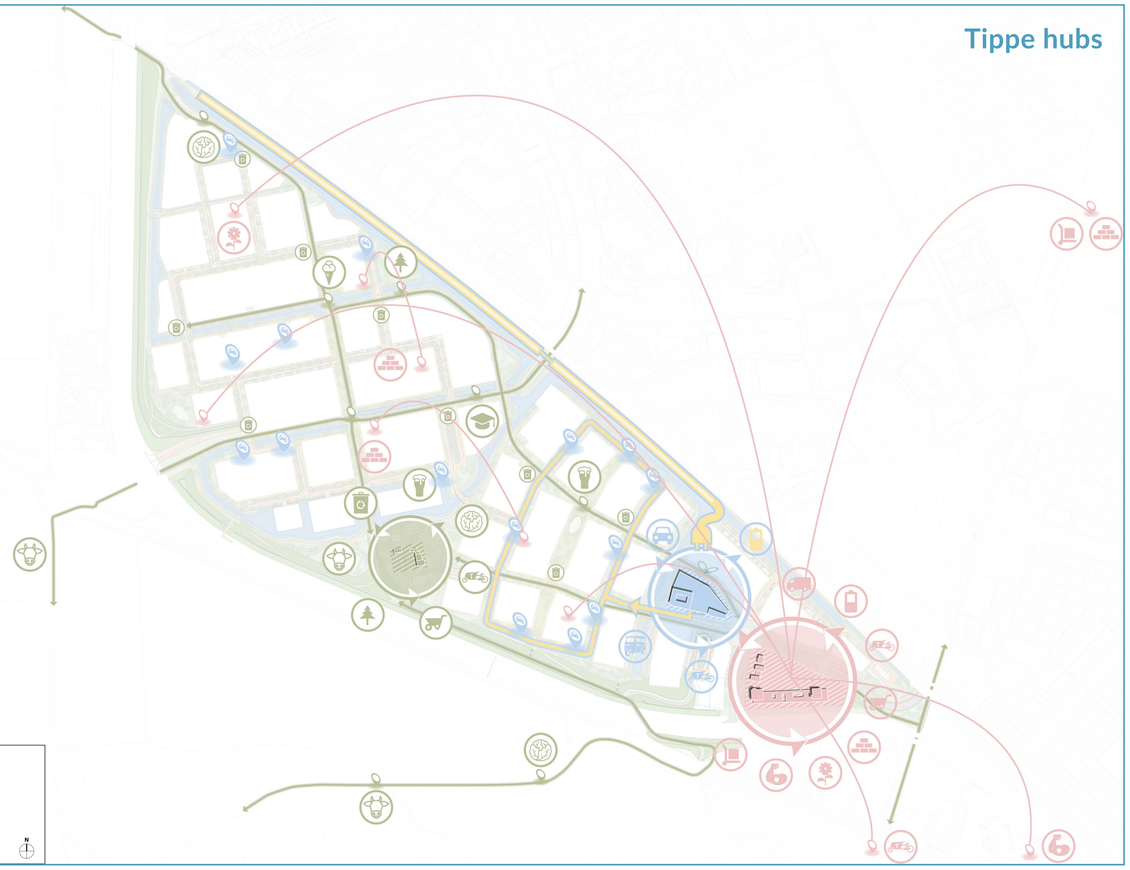
- Tippepaden
- Weidepark
- Weidepark plasdras
- Buurtpark
- Singels
- Poldergrid
- Radialen
- Speeleiland
- Speeldijk
- Havezathentunnelroute
- Lindelaan
- Bijzonder beplantingsaccent op erf

12 oktober 2021

0 50 100m

N

Tippe hubs



Ontwikkelplan De Tippe
De Tippehubs

- Biohub
- Mobiliteitshub
- Materialenhub

12 oktober 2021

0 50 100m

N

De Tippe uitwerking raamwerk

energie-
neutraal

natuur-
inclusief



klimaat-
adaptief

gezondheid

circulair

duurzaam
bereikbaar

sociaal
inclusief

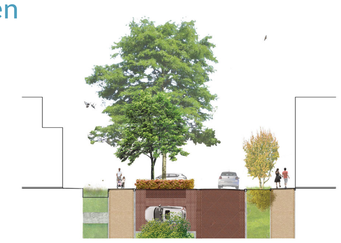
buurtringen



A

2.50 | 6.20 | 4.80 | 4.50

18.00



B

2.50 | 2.50 | 6.20 | 4.80 | 2.50 | 2.50

21.00

Tippepaden



C

3.00 | 10.00 | 1 | 2.00 | 4.00 | 3.00 | 2.00

25.00



D

2.50 | 5.90 | 4.00 | 3.00 | 2.00

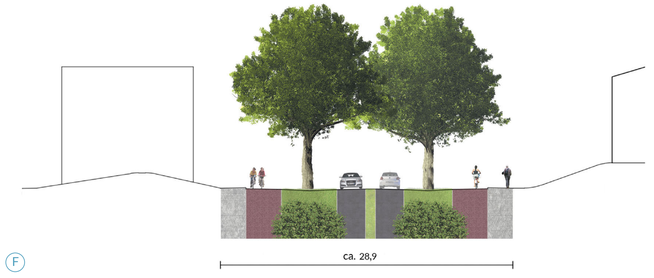
17.40

buurtpark Stedelijke Radialen

E

ca. 31,0

wijkontsluiting Belvedèrelaan



F

ca. 28,9

geluidswallen



G

7.00 | 5.00 | 9.00 | 7 | 6.7 | 25.00 | 6.50 | 4.00 | 2.00

47.50

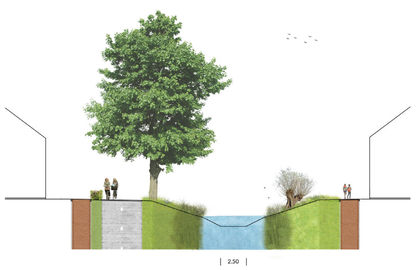


H

8.50 | 9.00 | 1 | 2.00 | 4.00 | 1 | 14.80 | 2.00 | 6.50 | 1.80 | 7.10 | 2.00

59.70

watergangen

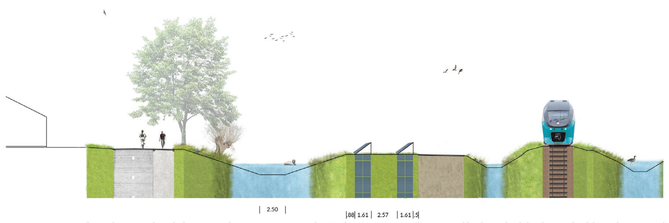


I

2.50

2.00 | 1 | 4.00 | 1 | 4.63 | 6.84 bij peil -0,70 | 5.03 | 2.00 | 2.00 | 1

28.50



J

2.50

2.50 | 4.00 | 2.00 | 1 | 4.50 | 8.50 | 3.00 | 7.16 | 4.50 | 8 | 1.35 | 2.46 | 1.35 | 7 | 5 | 1.49 | 3.00 | 1.40 | 6 | 2.40 | 4.54

25.50

17.21



K

17.50 | 10.80 | 11.00 | 2.00 | 1.3 | 8 | 13.90

25.10

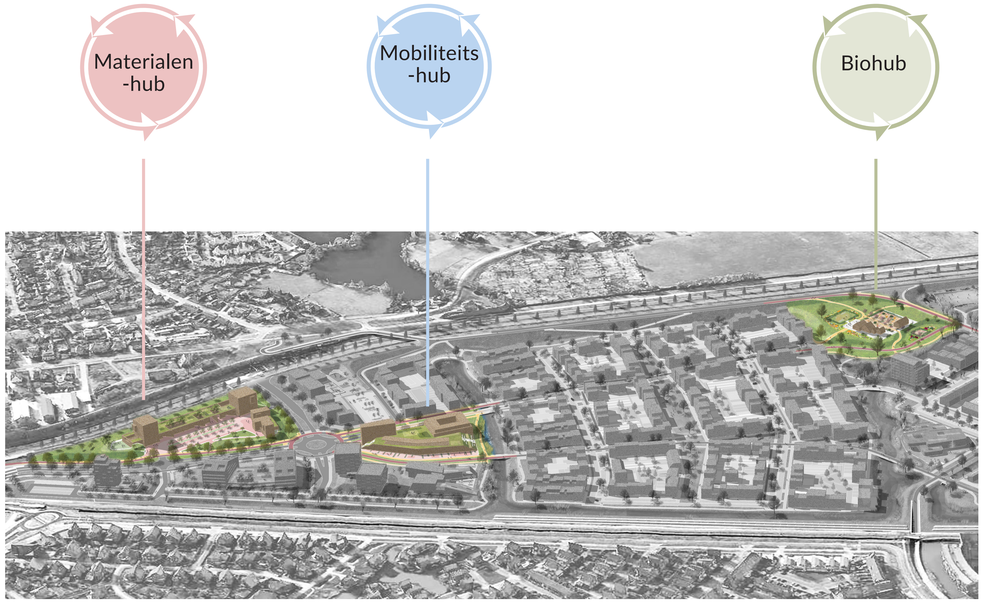


L

2.50

3.80 | 2.00 | 2.27 | 3.00 | 4.53 | 8.50 | 5.80 | 2.00 | 1.78 | 2.32 | 2.83 | 2.50

41.30





Biohub



Materialenhub



Mobiliteitshub

DE TIPPE

buurschap voor de toekomst

opgave voor De Tippe

1.250 woningen

30% bereikbaar

(20% sociale huur en 10% koop)

40% middenduur

30% duur

Ontwikkelstrategie

75% projectmatig

25% in co-creatie

Ontwikkeling **gemengd stedelijk gebied** rondom station met circa 5 ha. voorzieningen

Planning

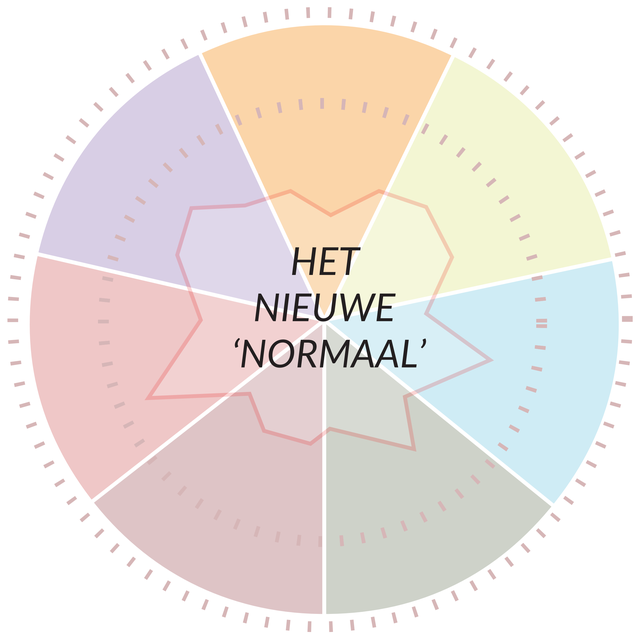
Start bouw 2022



CIRCULAIR
Materialen-paspoort

DUURZAAM BEREIKBAAR
Breed aanbod van mobiliteit

ENERGIE-NEUTRAAL
minimaal ENG: energieneutraal



SOCIAAL INCLUSIEF
Verdeling 30/40/30

KLIMAAT-ADAPTIEF
Minimaal bestand tegen T=250 bui (90 mm in 1 uur)

GEZONDHEID

NATUUR-INCLUSIEF

De Tippe: ruimtelijke analyse

afronden westflank Stadshagen

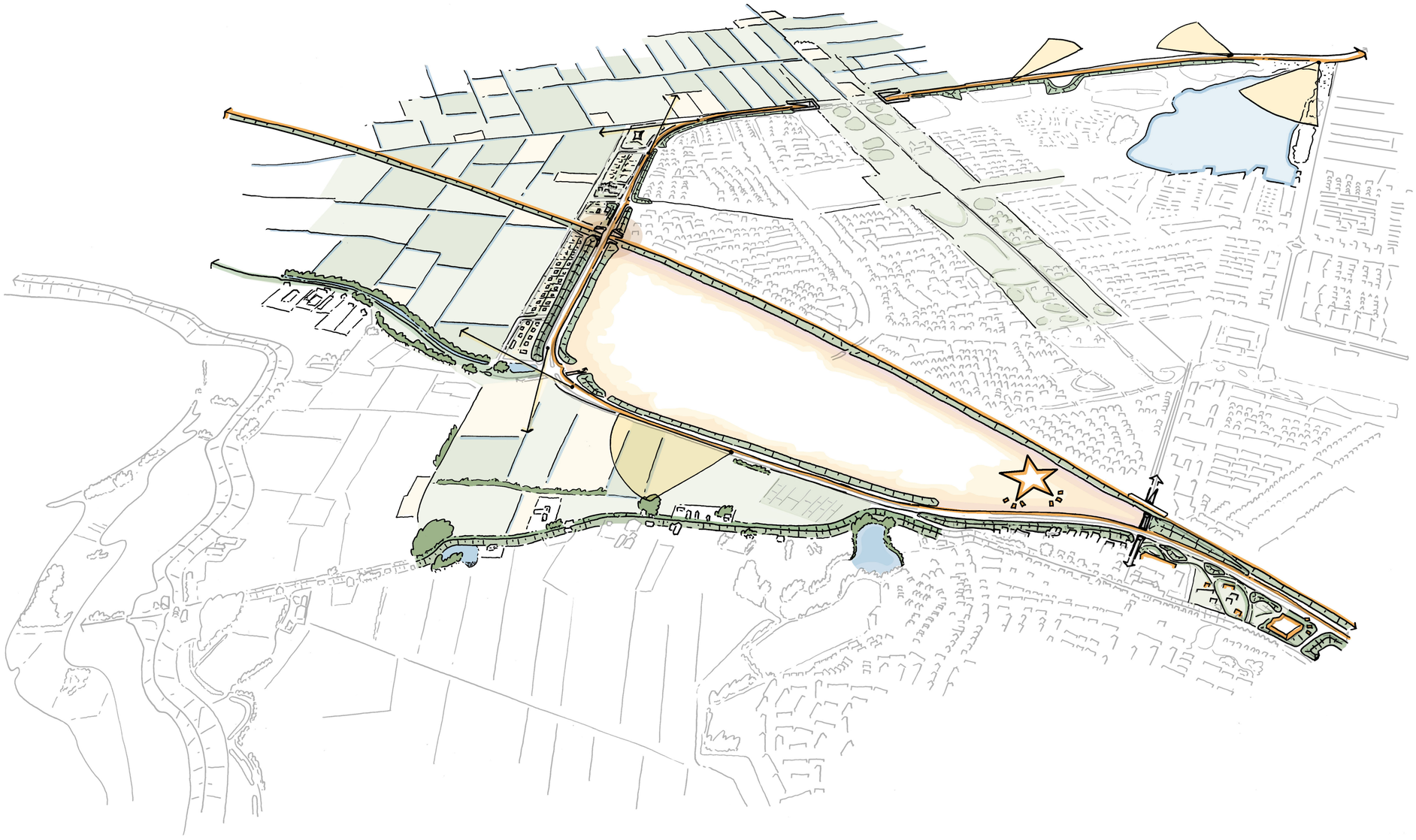


De Tippe: ruimtelijke analyse

het IJssellandschap

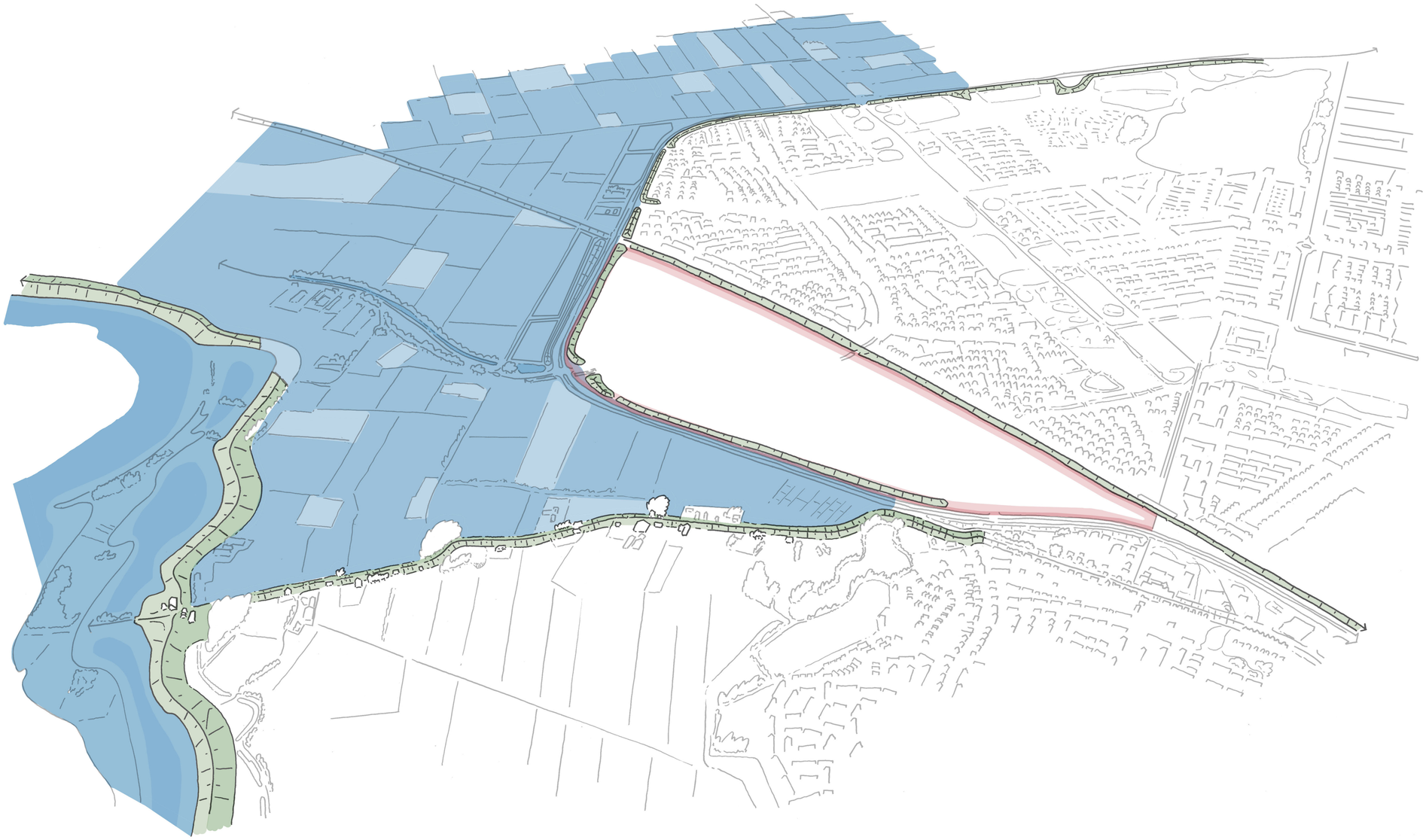


geluidslandschap Hasselterweg en spoordijk



De Tippe: ruimtelijke analyse

geluidswal met dubbelfunctie als gevolgbeperkende wal

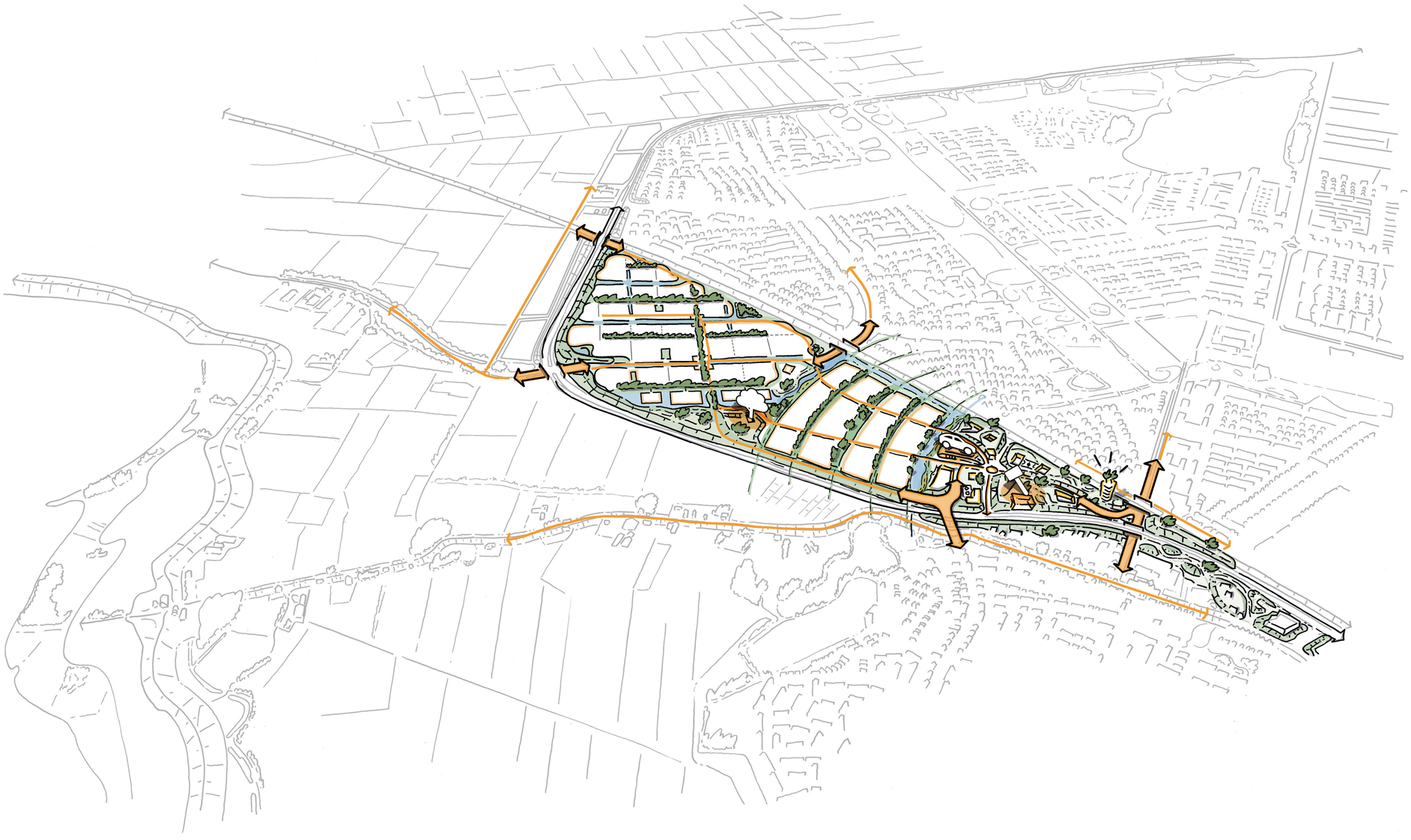


Tippegrid



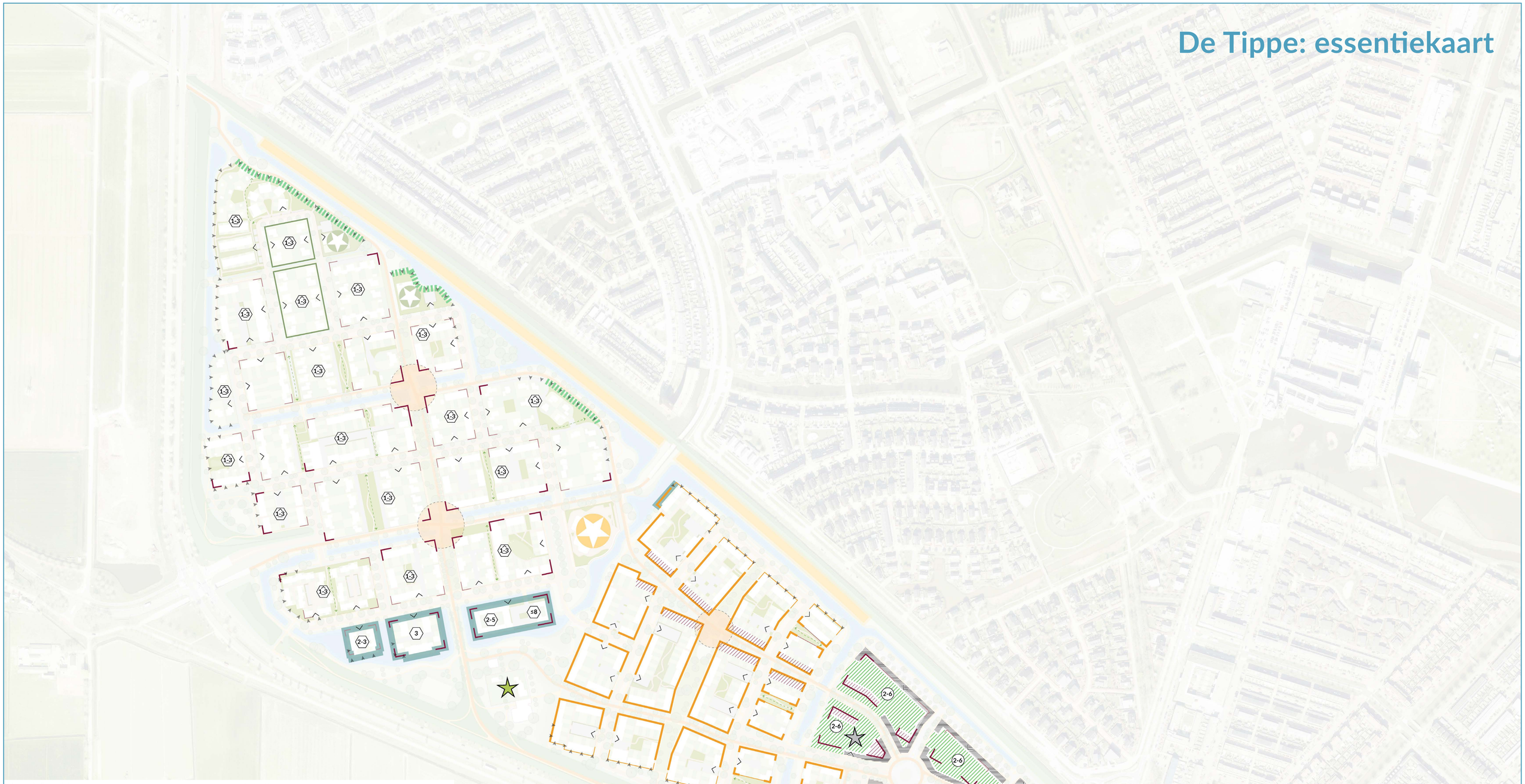
De Tippe: ruimtelijke visie

een raamwerk voor De Tippe



De Tippe: raamwerk

De Tippe: essentiekaart



Legenda Essentiekaart

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 3e 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)
- 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

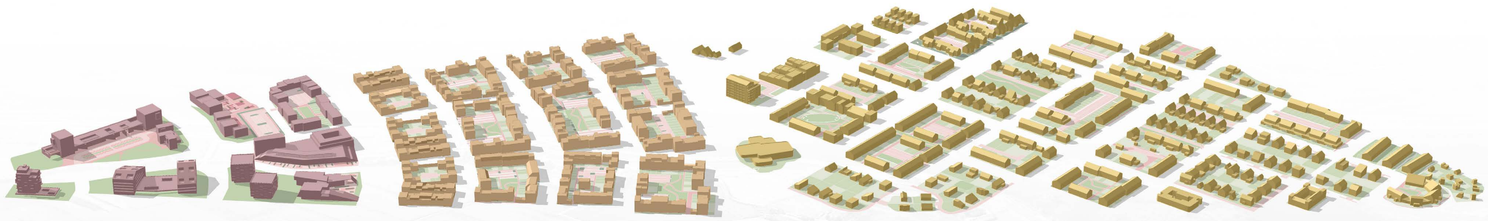
- Toegestane bouwlagen
- Ontwikkelveld met landschappelijke overgang tussen openbare ruimte, gebouw en/of groen daklandschap
- Uitwerking programma ontwikkelveld op basis van maatregelen tegen spoor- en weglawaai
- Primair representatieve gevels of hoekaccent

De Tippe: het ruimtelijk raamwerk en de ontwikkelvelden

DE ZUIDPUNT
± 212 WONINGEN
± 4 HA. VOORZIENINGEN

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

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





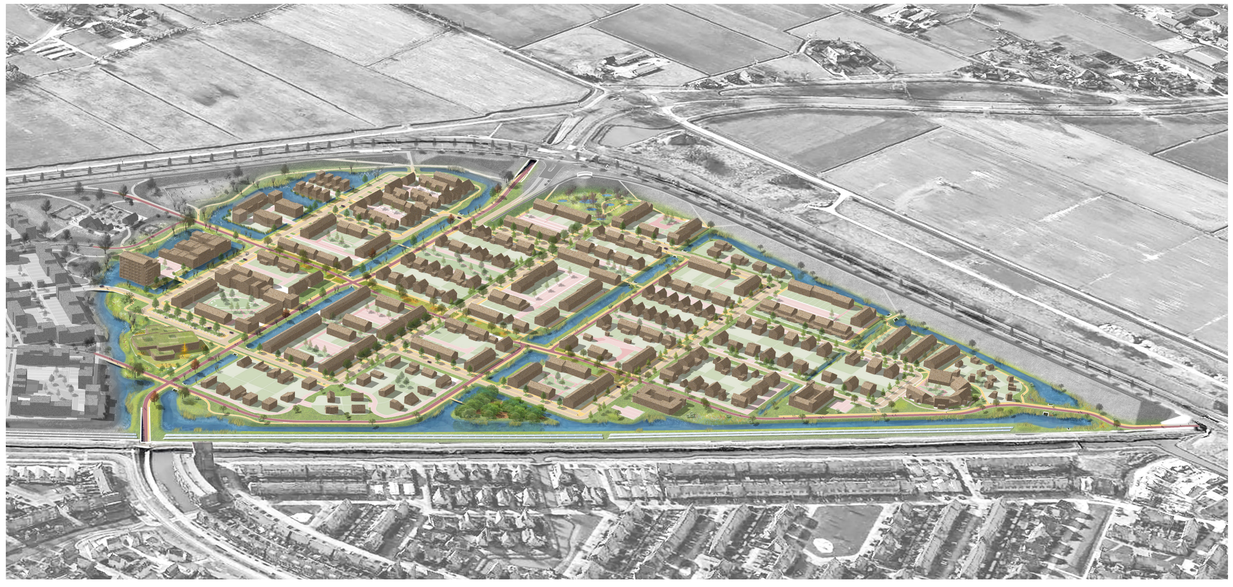
De Tippe: ontwikkelen binnen het raamwerk

Stadse woonblokken in de Stedelijke Radialen



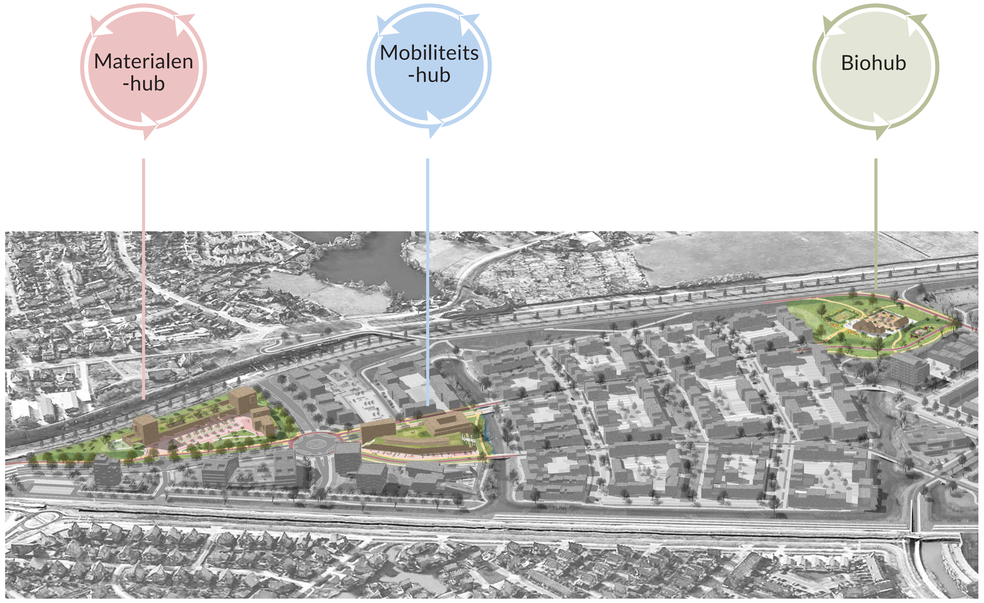


Pionieren in het Poldergrid





De Tippe: hubs





Biohub



Materialenhub



Mobiliteitshub

De Tippe: verkeersstructuur



B) Buurtwegen

Mastenbroekerpolder / Breecamp

Scholtensteeg

Hasselt

Werkeren / Breecamp / sportvoorzieningen

Winkelcentrum Stadshagen / wijkboerderij

's Heerenbroek / Kampen

IJssel

Winkelcentrum Stadshagen

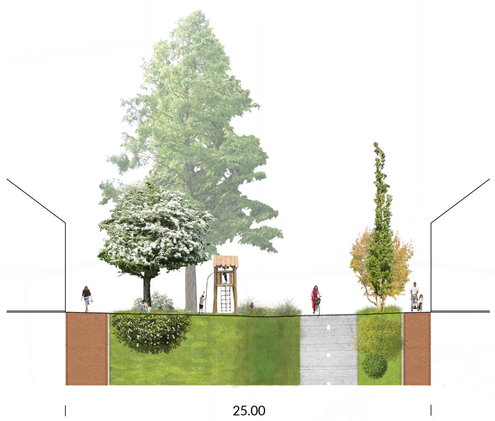
Z2 Mobiliteits-hub

Frankhuis / Holtenbroek

Centrum Zwolle / A28

Zalkerdijk / IJssel

Westenholte / centrum



A) Tippepaden

Ontwikkelplan De Tippe
Verkeer en openbaar vervoer

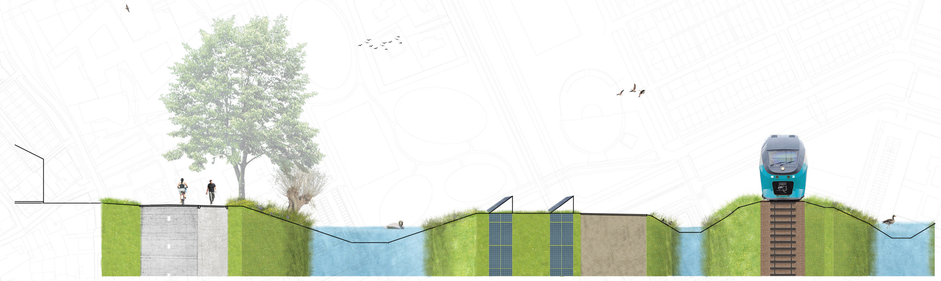
- Tippepaden (fietspaden)
- wijkontsluiting
- Belvedèrelaan
- Hasselterweg
- Station Stadshagen
- bushalte

12 oktober 2021

0 50 100m

N

De Tippe: beplantingsplan



25.50 | 17.21

B) Spoorsingel



59.70

A) Geluidswal

Beplantingsplan

- Tippepaden
- Weidepark
- Weidepark plasdras
- Buurtpark
- Singels
- Poldergrid
- Radialen
- Speeleiland
- Speeldijk
- Havezathentunnelroute
- Lindelaan
- Bijzonder beplantingsaccent op erf

12 oktober 2021

0 50 100m

N

De Tippe: spel en sport

Spel en Sport in De Tippe

A-G speelplaats 0-6 jaar

1-10 speelplaats 6-12 jaar

12 oktober 2021

0 50 100m

N

De Tippe: fasering en tijdlijn

2021 — 2022 — 2023 — 2024 — 2025

Fase 1
± 264 won.

Fase 2
± 244 won.

ca. 250 woningen per jaar



Ontwikkelplan De Tippe
Raamwerk met Fase 1 en Fase 2

- voorzieningen
- wonen
- Gemeente Zwolle
- Dura Vermeer
- VanWonen
- Corporatie

8 november 2021

0 — 50 — 100m

N

* indicatie woningaantallen o.b.v. proefverkaveling of vastgesteld kavelpaspoort
* aan deze kaart kan geen rechten worden ontleend

De Tippe: Bouwwerkzaamheden

Fase B

Fase 2
Noordelijk deel

Fase 1 In uitvoering

Fase 2
Zuidelijk deel

Fase A

a2 a3 b2 b3 b4 c2 c3 c4 c5 d1 d2 d3 d4 d5 e1 e2 e3 e4 e5 e6 f2 f4 f5 f6 f7 g2 g3 g4 g5 g6 g7 h3 h4 h5 h6 V1 V2 V3 V4 W1 W2 W3 X1 X2 X3 Y1 Y2 Y3 Z1 Z2 Z3 Z4 Z5 Z6 Z7 Z8 Z9

Grond-depot

Biohub

Mobiliteits-hub

Materialen-hub

1. 2. 3. 4. 5. 6.

Ontwikkelplan De Tippe
Toelichting bouwwerkzaamheden

- werkgrens
- faseringsgrens
- g2 nummers ontwikkelveld/bouwveld
- bouwwegen (1e fase BRM)
- bouwwegen (2e fase BRM)
- bouwroute (fase 2)
- bouwroute in geluidswal
- omleidingsroute fietsers
- bouwroute bouwverkeer (route bij rotonde alleen voor Z8)
- 1. werkzaamheden kunstwerken

oktober 2021

0 50 100m

N

De Tippe PO-kavels

vrije sector kavels uitgegeven door de gemeente

± 31 kavels
in het Poldergrid

± 4 kavels
aan het water

25 kavels (waarvan 8 PO-kavels)
De Vier Erven

± 8 kavels
op een eiland

± 13 kavels
in de Stedelijke Radialen



Ontwikkelplan De Tippe
PO kavels (Particulier Opdrachtgeverschap)

Vrije sector kavels uitgegeven door de gemeente

12 oktober 2021

0 50 100m

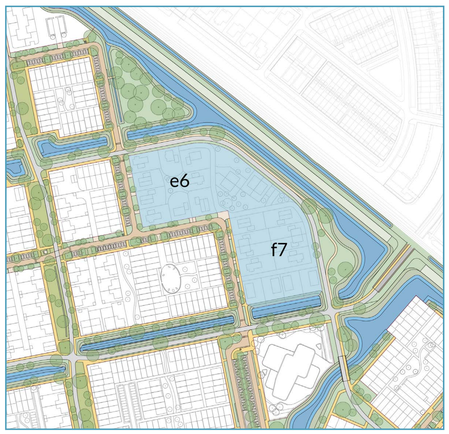
N

De Tippe PO-kavels

Poldergrid: De Vier Erven

binnenkort in de verkoop: 8 kavels op Erf C





De Tippe PO-kavels

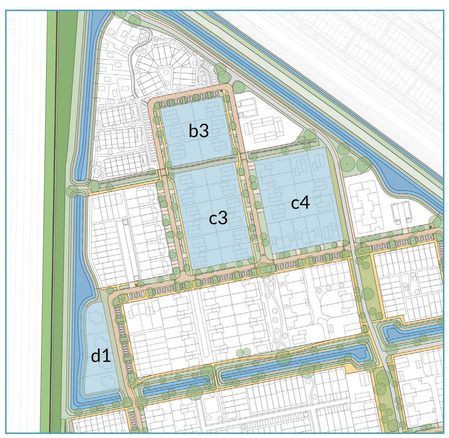
Poldergrid: vrije kavels en 2^1 kap kavels

ontwikkelvelden: b3 - c3 - c4 (± 31 kavels)



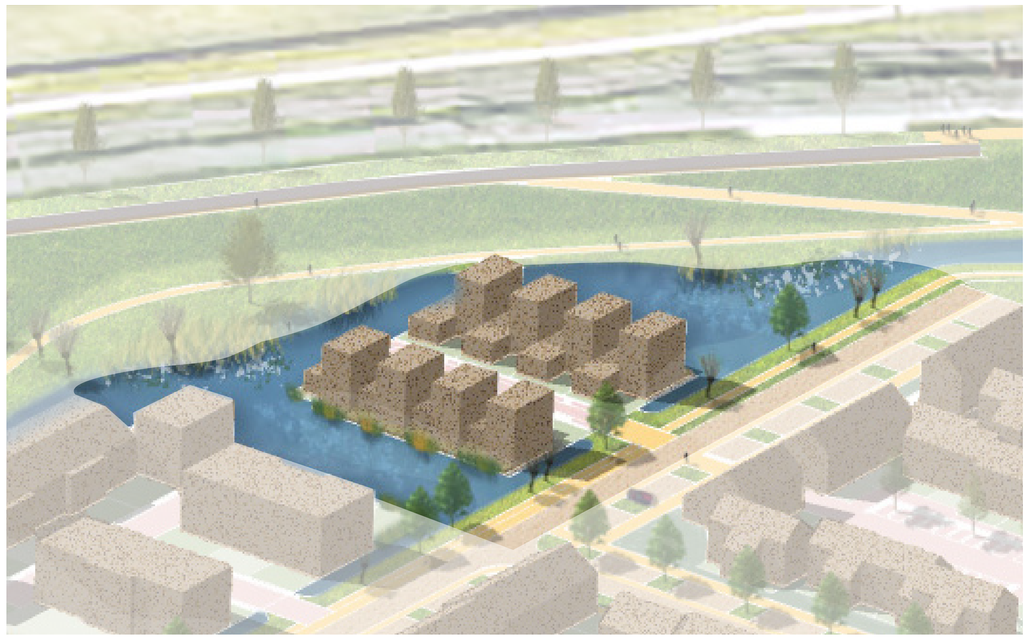
ontwikkelvelden: d1 (± 4 kavels)





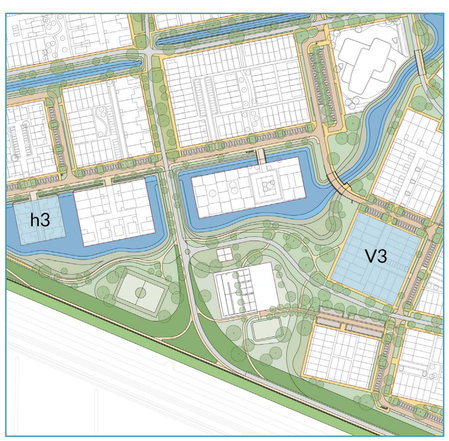
Poldergrid en Stedelijke Radialen: geschakelde vrije kavels

ontwikkelveld: h3 (± 8 kavels)



ontwikkelvelden: V3 (±13 kavels)







Beeldreferentie: 5.1.2e , Katendrecht

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	23

Processtappen planontwikkeling Tippe
Juni 2022

Processtappen	**Doorlooptijd**
Kavelpaspoort / SO (o.a. akkoord programma), inclusief supervisie	Afhankelijk van ontwikkelaar en besluitvorming regieteam
Grondprijs/financiële afspraken & reserveringsovereenkomst	3 maanden
Voorlopig Ontwerp	3 maanden
Definitief Ontwerp	3 maanden
Koopovereenkomst	1 maand
Vergunningaanvraag	8 weken (wettelijk)
Vergunning onherroepelijk	7 weken (6 weken + 1 week uitloop/posttermijn)
Levering	Ca. 1 maand, afhankelijk van notaris (kan parallel lopen met vergunning zodat er bij onherroepelijk gelijk geleverd kan worden

- Na vaststelling kavelpaspoort kunnen de grondprijsonderhandelingen worden opgestart / financiële afspraken worden gemaakt.
- Na akkoord over de grondprijsonderhandelingen wordt het VO en DO ontwerp geagendeerd voor het supervisieteam.
- Na levering is de grond in eigendom van de claimhouder en mag er pas worden gestart met bouwrijpmaak werkzaamheden.

Fasering en Tijdlijn

2021 — 2022 — 2023 — 2024 — 2025

Fase 1 ± 323 won.
bouw gestart of op korte termijn

Fase 2 ± [redacted]88 won.
in voorbereiding voor bouw 2023

Fase 3 ± [redacted]13 won.
in planvorming

ca. 250 woningen per jaar



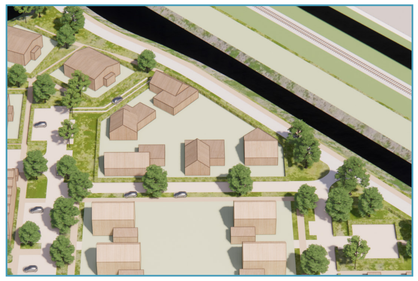
Indicatieve aantallen	Fase 1:	Fase 2:	Fase 3:
Sociale huur:	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Goedkope koop:	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Middelduur:	89	[redacted]	131
Duur:	109	[redacted]	[redacted]
Vrije kavels:	25	10	37

PO-kavels

vrije sector kavels uitgegeven door de gemeente



d1: 4 kavels aan het water
uitgifte vanaf 2024



b2: 6 kavels
uitgifte medio 2023

**voor onder andere levensloopwoningen en bungalows*



b3, c3, c4: 37 kavels
uitgifte medio 2023



alle particuliere kavels op veld A en C verkocht!
veld B en D medio 2023 in ontwikkeling in mede opdrachtgeverschap





V3: nog 4 kavels in de verkoop!

Spel en Sport



Spel en Sport in De Tippe

A-G speelplaats 0-6 jaar

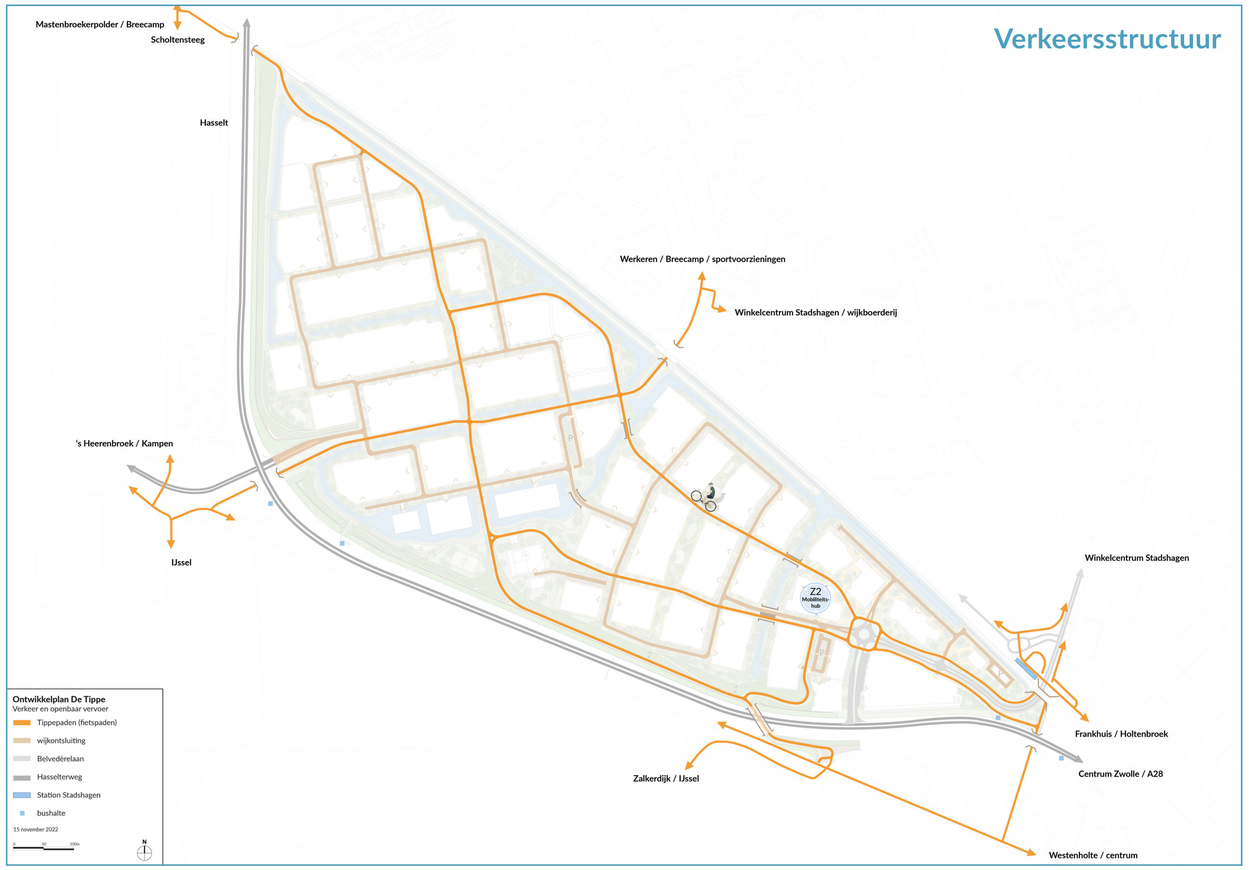
1-10 speelplaats 6-12 jaar

15 november 2022

0 50 100m

N

Verkeersstructuur



Ontwikkelplan De Tippe
Verkeer en openbaar vervoer

- Tippepaden (fietspaden)
- wijkontsluiting
- Belvederelaan
- Hasselterweg
- Station Stadshagen
- bushalte

15 november 2022

0 50 100m

N

Ambities



energie-neutraal

natuur-inclusief

klimaat-adaptief

gezondheid

circulair

duurzaam bereikbaar

sociaal inclusief

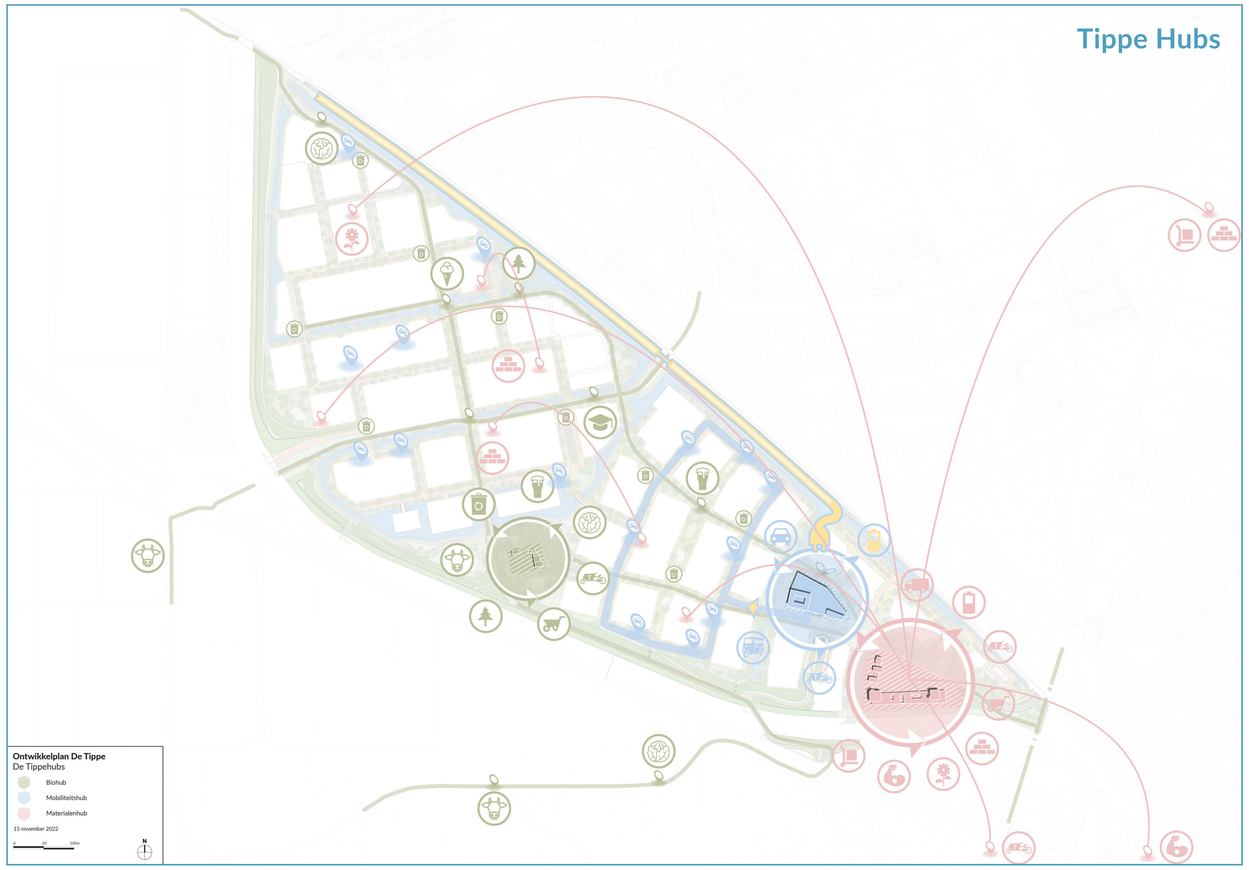
Ontwikkelplan De Tippe
Ambitieroos

15 november 2022

0 50 100m

N

Tippe Hubs



Ontwikkelplan De Tippe
De Tippehubs

- Biohub
- Mobiliteitshub
- Materialenhub

15 november 2022

0 50 100m

N

Groenstructuur



Ontwikkelplan De Tippe
Groenstructuren

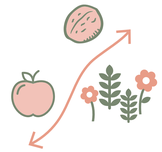
- Tippepaden
- Weidepark
- Buurtpark
- Speeleiland
- Speeldijk
- Poldersloten
- Spoorsingel
- Singel
- Geluidswal
- Poldergrid noord-zuid
- Poldergrid oost-west
- Stedelijke Radialen
- Belvederelaan
- Zuidpunt

15 november 2022

0 50 100m

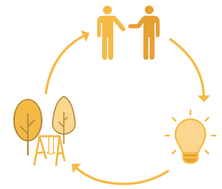
N

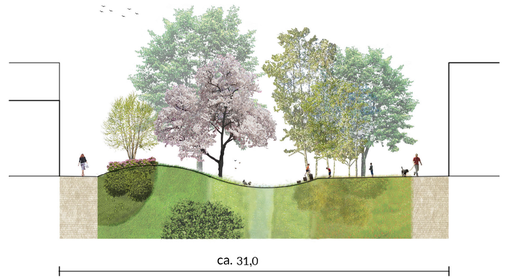
gezonde stad en natuurinclusief
eetbare- en plukroutes door de wijk



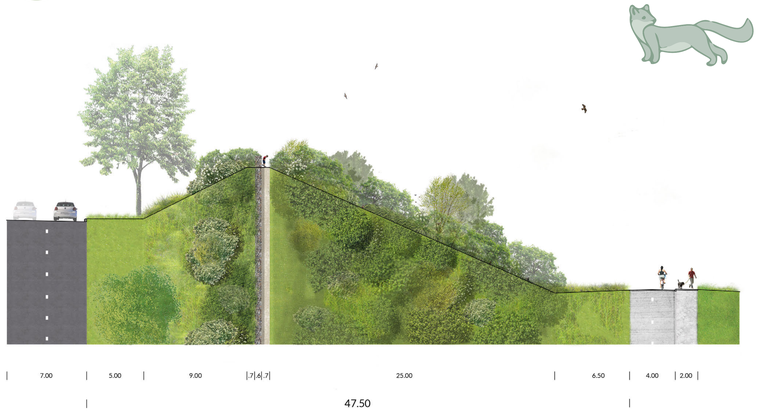


sociaal inclusief - het Buurtpark
van en voor de buurt

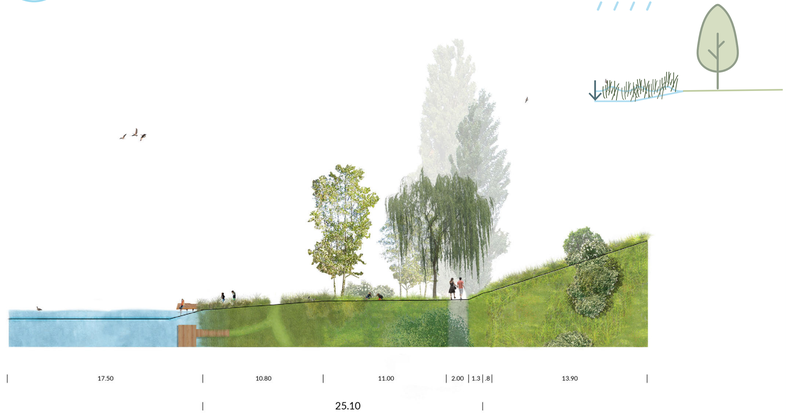




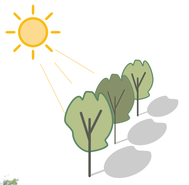
natuurinclusief - de Gluidswal met leefgebied marterachtigen
de eerste Tippe bewoners

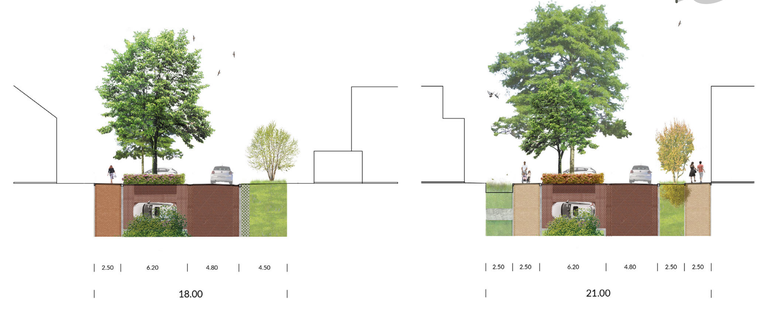


klimaatadaptief - waterberging plasdras



klimaatadaptief - hittestress
schaduwrijke beplanting





Civiele Kunstwerken



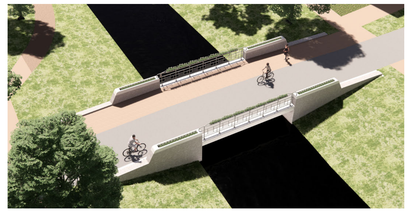
Tankgrachtbrug
In uitvoering

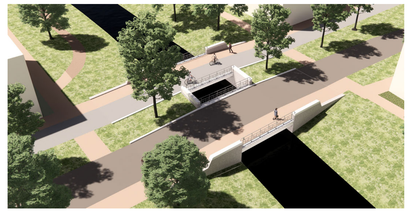


Gedenkleuning Tankgrachtbrug
Met informatiepaneel - In uitvoering



Fietsbrug Weidepark
In uitvoering





Singelbruggen
Schetsontwerp



5.1.2e
Vormgevingsdocument



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	5
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	1

Indicatieve aantallen	Fase 1:	Fase 2:	Fase 3:
Sociale huur:	5.1.2f		
Goedkope koop:	5.1.2f		
Middelduur:	99	5.1.2f	135
Duur:	108	5.1.2f	
Vrije kavels:	25	10	38

A2 14 won.
A3 6 won.
B4 6 won. -
B2 36 won.
B3 7 won.
C2 26 won.
C3 12 won.
C4 13 won.
C5 8 won. -
D5 30 won. -
D2-3-4 42 won. -
D1 4 won. -
E5 20 won.
EF6-7 25 won.
E2-3-4 61 won. -
E1 22 won. -
F5-6 53 won.
F3-4 44 won.
F2 20 won. +10 won. bezaalbaarheids-opgave met corpo
G5-6 57 won.
G4 26 won.
G2-3 51 won.
H5-6 50 won.
H3 6 won.
H4 11 won.
V1 41 won.
W1 47 won.
V2 28 won.
X1 47 won.
Y1 33 won.
W2 67 won.
V3 20 won.
X2 42 won.
Y2 28 won.
V4 20 won.
W3 26 won.
X3 30 won.
Y3 gereserveerd
Z1 147 won.
Hub
Z2 73 won.
Z3 25 won.
Z4 20 won.
Z7 n.t.b.
Z9 n.t.b.
Z8 Hub
School
Biohub

Fase 3 ± 200 won.

Fase 1 ± 325 won.

Fase 3 ± 43 won.

Fase 2 ± 284 won.

Fase 3 ± 76 won.

Zuidpunt verkenning 2023-2026 planvorming & realisatie

Herziene verdeling ontwikkelvelden
De Tippe
- VanWonen
- Dura Vermeer
- Corporatie (SWZ/DeltaWonen/Openbaar Belang)
- Rotij
- Gemeente Zwolle

0 50 100m N

2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025

Fase 1 circa 325 woningen
bouw gestart of op korte termijn

Fase 2 circa 284 woningen
bouw gestart of op korte termijn

Fase 3 circa 319 woningen
in planvorming

circa 250 woningen per jaar

De Tippe **Fasering en Tijdlijn**

Informatiemarkt De Tippe 21 november 2023

Zwolle



D1 4 kavels aan het water
eind 2024 in verkoop



V3 Weideburen
alle kavels verkocht



E6F7 De Vier Erven
veld A en C: alle kavels verkocht
veld B en D: nog kavels te koop!



Wassinkerf
verkoop 7 kavels gestart in oktober 2023!





A3, C3 en C4: circa 30 kavels
begin 2024 in verkoop

Ambities

energie-neutraal

natuur-inclusief

klimaat-adaptief

gezondheid

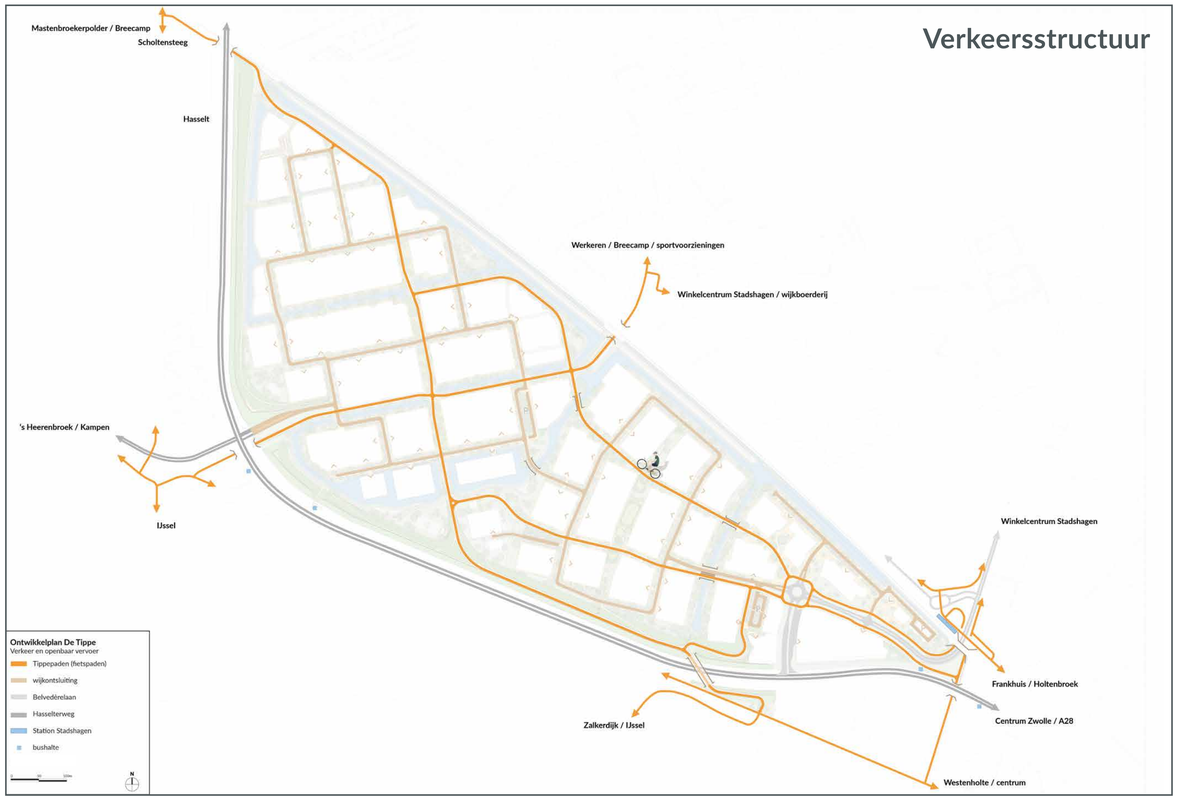
circulair

duurzaam bereikbaar

sociaal inclusief



Verkeersstructuur



Laadpalen



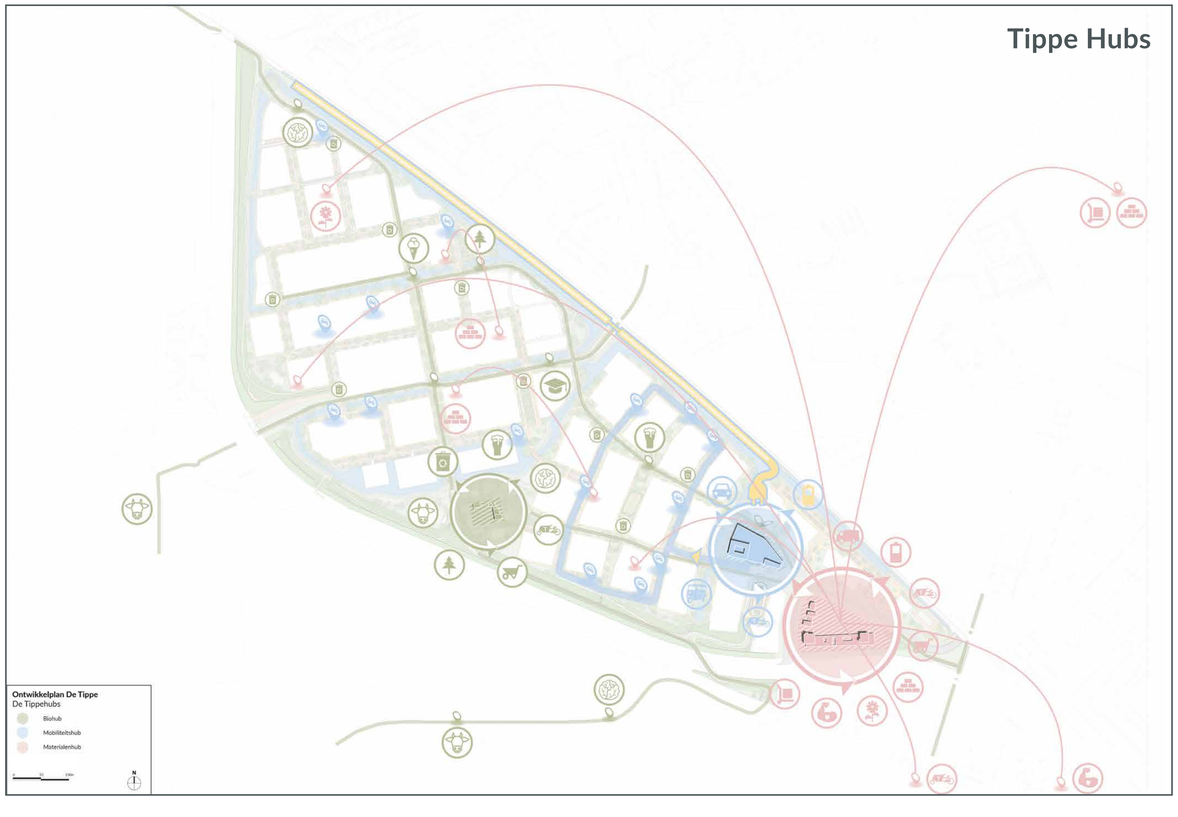
Ontwikkelplan De Tippe
Plan laadpalen raamwerk

*o.b.v. toegewezen aantal parkeerplaatsen per ontwikkelveld vastgelegd in Ontwikkelplan De Tippe
*posities zijn indicatief en nader te bepalen

fase 1	totaal laadpalen in raamwerk:	9
fase 2	totaal laadpalen in raamwerk:	8
fase 3	totaal laadpalen in raamwerk *nader uit te werken	15
		totaal:
XX	toegewezen aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte per ontwikkelveld	914
	indicatie laadpaal voor 2 auto's in raamwerk (1 laadpaal per 20 toegewezen parkeerplaatsen, *naar beneden afgerond)	36
biohub	voorziening	
	indicatie laadpaal voor 2 auto's bij voorziening	4
	afzonderlijk te verkennen Mobiliteitshub	
	afzonderlijke opgave ontwikkelveld	

Bij het in (mede-)eigendom hebben van eigen parkeerplaats(en) als particulier of als VvE, kunt u geen openbare laadpaal aanvragen voor in de openbare ruimte. Het parkeren en daarmee opladen kunt en dient u zelf op eigen terrein te organiseren. Van belang om hierbij de inrichting van uw oprit en/of het binnenterrein van de VvE tijdig rekening mee te houden. Voor nadere info zie: www.zwolle.nl/laadpaal, www.vveladen.nl en www.vveladloket.nl

Tippe Hubs



S Bestaande speelplek Het Saffier

SG1 Speelplek groot (inrichting door participatie met omgeving)

Tijdelijke speelinrichting

SK1 Speelplek klein (inrichting met spelaanleiding bijv. stapstenen of een boomstam)

Z1 Speellocatie als onderdeel opgave ontwikkelveld Z1

OP Ontmoetings plek voor jong en oud

Rondje Westenholte en Polder

Rondje Stadshagen

Buurtroutes

Ontwikkelplan De Tippe
Spel en sport

0 50 100m

N

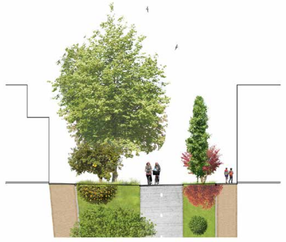
Codering	Nabij ontwikkelveld	Start planvorming	Start uitvoering
S	Het Saffier	Gereed	Gereed
SG1	g7 - School	Q4 2023	Q2 2024
SG2	d5, e6- Speeleiland	2023	2025
SG3	W1, X2 - Het Buurtpark	2023	2026
SG4	h4 - Het Weidepark	2024	2027
SG5	e1, f2	n.t.b.	n.t.b.
SK1	f7	2024	2025
SK2	b2, c2	2024	2024
SK3	g2	2024	2025
SK4	g4, g5	2024	2024
SK5	e4, e5	n.t.b.	n.t.b.
SK6	c4, c5	n.t.b.	n.t.b.
SK7	V3	2024	2025
Z1	Z1	n.t.b.	n.t.b.

De genoemde data zijn onder voorbehoud. Afhankelijk van de voortgang van het bouwproces en van wat voor beschermende veiligheidsmaatregelen er getroffen moeten worden, wordt er bepaald wanneer het verantwoord is om de speelplekken definitief aan te leggen.

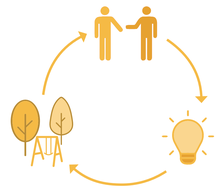


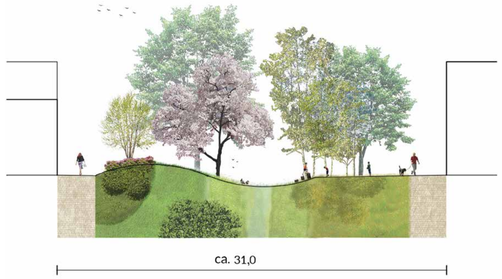
gezonde stad en natuurinclusief
eetbare- en plukroutes door de wijk





Het Buurtpark
van en voor de buurt

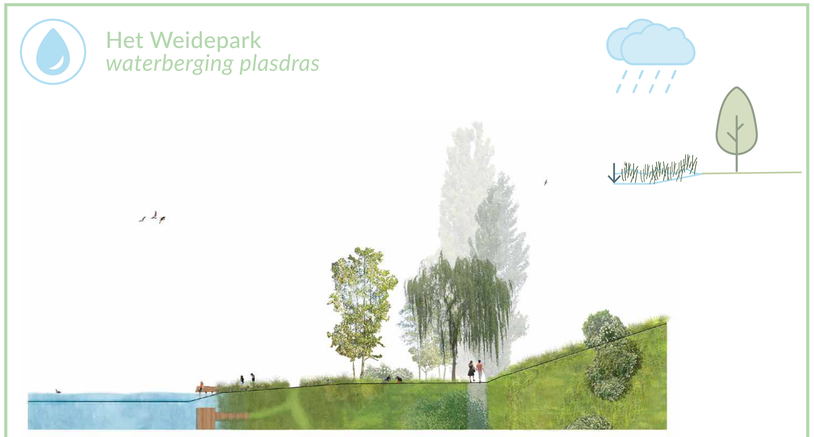




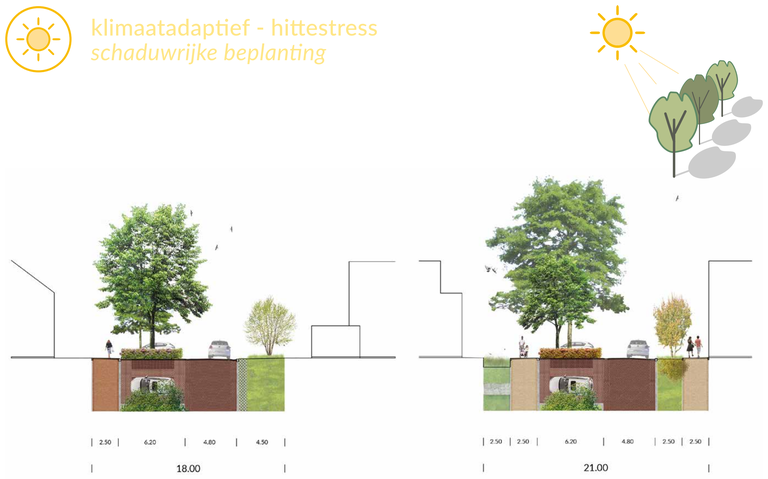
natuurinclusief - de geluidswal met leefgebied marterachtigen
de eerste Tippe-bewoners



Het Weidepark
waterberging plasdras



klimaatadaptief - hittestress
schaduwrijke beplanting



De Tippe **Groenstructuur**

Informatiemarkt De Tippe 21 november 2023

Zwolle



Fietsbrug Scholtensteeg
vormgevingsdocument



Voetgangersbrug Weidepark
vormgevingsdocument



Tankgrachtbrug
gerealiseerd



Gedenkleuning Tankgrachtbrug
met informatiepaneel - gerealiseerd



Fietsbrug Weidepark
gerealiseerd





Singelbruggen
vormgevingsdocument



Zalkerdijkerbrug
vormgevingsdocument



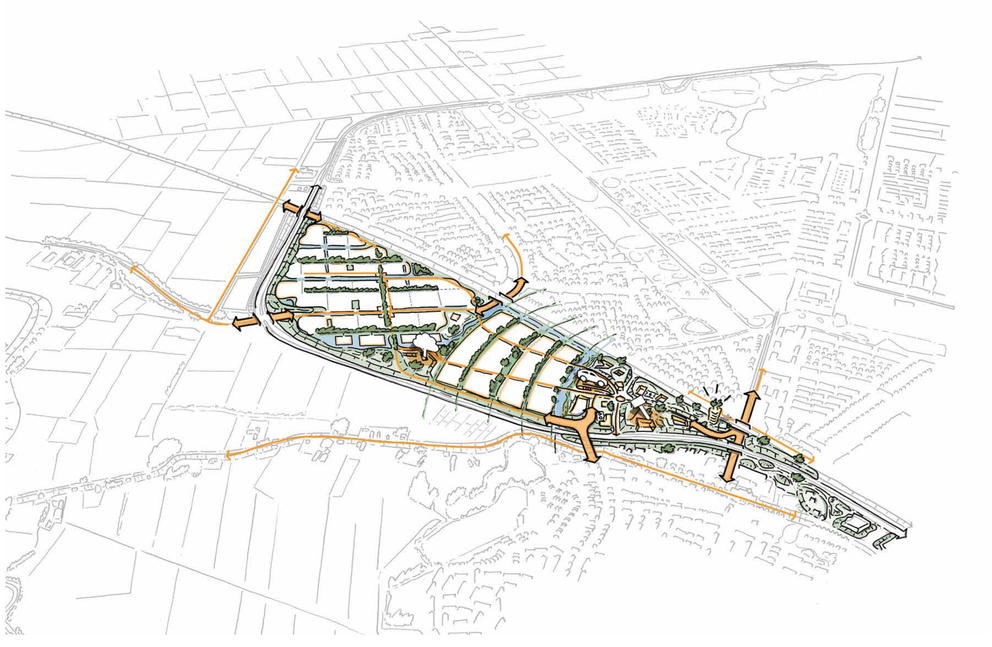


2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027

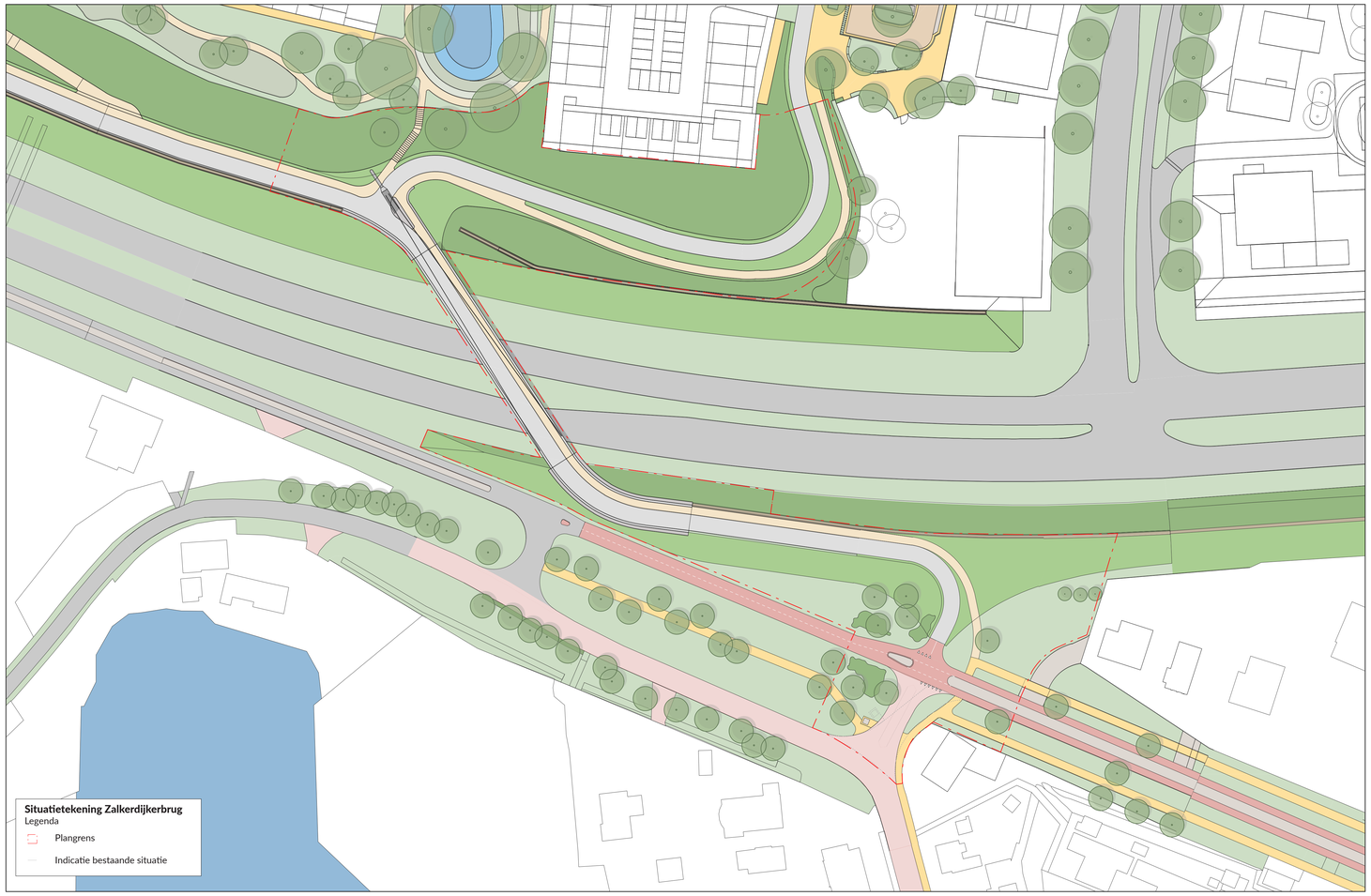
- Schetsontwerp Plan van aanpak
- Aanbesteding ingenieurspartij
- Technische uitwerking tot defintief ontwerp door ingenieurspartij
- Aanbesteding aannemer
- Start bouw
- Oplevering
- Brug in gebruik genomen

- informatiemarkt 21 november 2023
- start omgevingsmanagement aannemer en gemeente
- opening brug

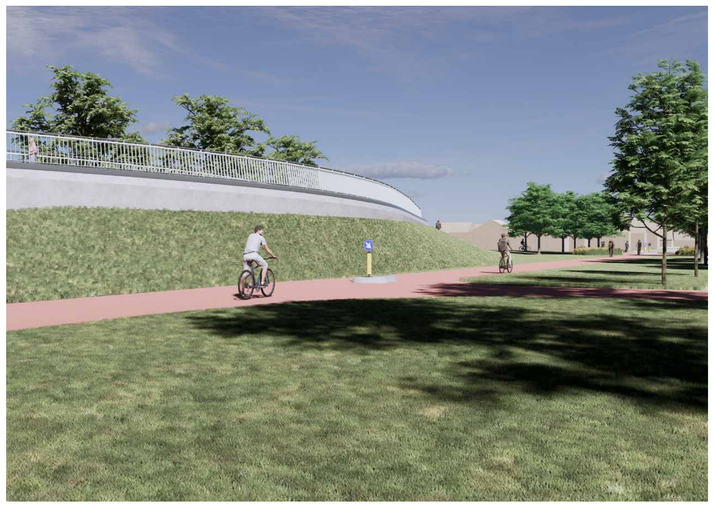
De Tippe **Zalkerdijkerbrug Planning**



Stedenbouwkundige visie



Aansluiting op de omgeving



Fietspad 5.1.2e (vanaf Kampen)



Zicht vanaf 5.1.2e



Zicht vanaf 5.1.2e (zijde Westenholte)

Prognose bouwperiode fietsbrug (225_K21) Q2,Q3,Q4 2025
Onderdeel van (bestek 2023-16) 5st bruggen Tippe

Zodra alle woningen zijn opgeleverd dan wordt de stelconbouwweg tijdelijk ingericht als fietspad.
Zodra G7 gaat bouwen worden de fietsers omgeleid en wordt de stelconbouwweg weer gebruikt als bouwweg voor het bouwen van de school op G7.

FASE 1 beton fietspad wordt Q3 2023 aangelegd.

FASE 2 aanleggen wanneer ontwikkelveld W1, W2 en X1, X2 zijn bebouwd.

FASE 3 aanleggen wanneer ontwikkelveld Y1, Y2 en Y3 zijn bebouwd en tevens moeten gereed zijn:
-fietsbrug t.h.v. Y1, Y2, Z1 en Z2;
-fietsbrug en autobrug t.h.v. Y2, Y3, Z2 en Z3;
-het landhoofd van de fietsbrug ter hoogte van de Hasselterdijk,

Prognose bouwperiode fietsbrug (225_K17) Q2,Q3,Q4 2025
Onderdeel van (bestek 2023-16) 5st bruggen Tippe.

FASE 4 aanleggen wanneer ontwikkelveld Z1 en Z2 zijn bebouwd en tevens moeten gereed zijn:
-fietsbrug t.h.v. Y1, Y2, Z1 en Z2;
-fietsbrug en autobrug t.h.v. Y2, Y3, Z2 en Z3;
-het landhoofd van de fietsbrug ter hoogte van de Hasselterdijk.

Prognose bouwperiode voetgangers (225_K19) Q2,Q3,Q4 2025
Onderdeel van (bestek 2023-16) 5st bruggen Tippe.

Bouwroute t.b.v. bouwen school bouwveld G7, beton fietspad wordt aangelegd 1 maand voordat de school wordt opgeleverd.

FASE 5A aanleggen wanneer ontwikkelveld G2, G3, G4, H3 en H4 zijn bebouwd en tevens moeten gereed zijn:
-fietsbrug t.h.v. Y1, Y2, Z1 en Z2;
-fietsbrug en autobrug t.h.v. Y2, Y3, Z2 en Z3;
-het landhoofd van de fietsbrug ter hoogte van de Hasselterdijk.

FASE 5 aanleggen wanneer ontwikkelveld V4, W3, X3 en Y3 zijn bebouwd en tevens moeten gereed zijn:
-fietsbrug t.h.v. Y1, Y2, Z1 en Z2;
-fietsbrug en autobrug t.h.v. Y2, Y3, Z2 en Z3;
-het landhoofd van de fietsbrug ter hoogte van de Hasselterdijk.

Optie 2

Optie 1

Prognose bouwperiode Zalkerdijkerbrug Q1,Q2,Q3 2026.

Prognose bouwperiode fietsbrug en autobrug (225_K18 en225_K19) Q2,Q3,Q4 2025
Onderdeel van (bestek 2023-16) 5st bruggen Tippe.

Bouwroute voor bouwen Zalkerdijkbrug (Tuibrug)
Bouwroute zuidelijk landhoofd.

a2 a3 b2 b3 b4 c2 c3 c4 c5 d1 d2 d3 d4 d5 e1 e2 e3 e4 e5 e6 f2 f3 f4 f5 f6 f7 g2 g3 g4 g5 g6 g7 h3 h4 h5 h6 V1 V2 V3 V4 W1 W2 W3 X1 X2 X3 Y1 Y2 Y3 Z1 Z2 Mobiliteits-hub Z3 Z4 Z5 Z6 Z7 Z8 Materialen-hub Z9 Biohub

Ontwikkelplan De Tippe
Fasering bouwverkaveling bouwroutes Tippe

0 50 100m

N

De Tippe **Huidige bouwroutes**

Informatiemarkt De Tippe 21 november 2023

Zwolle

speeleiland
grondwerk
Zie tekeningnummer
T--003-225-00##

Prognose aanleg straatwerk: 2023

Prognose aanleg straatwerkaanleg: 2024

Prognose aanleg straatwerk: 2025/2026

Prognose bouwen basisschool: 2025/2026

Prognose aanleg straatwerk: 2026/2027



Overzicht werk

Verklaring Fasering

Fasering werkzaamheden zijn fictief aangegeven
De gekleurde vlakken geeft een fase aan
Volgorde fasering nog niet bekend
De groote van een fase kan worden aangepast
Ook het aantal fases kan meer of minder worden
Nu zijn er ca. 180 fases getekend

faseringsgrens F6 en G6, werkzaamheden binnen deze fase zijn reeds uitgevoerd

Opdrachtgever:	Projectleider:	Getekend door:	Fase:		Schaal:	Bestandsnaam:
Gemeente Zwolle	Heite, J.	Nieuwenhuis, G.	Technisch ontwerp		1:1000	T-003-225-0021.dgn
Werkordernummer:	Bestelnummer:	Documentsoort:	Datum:	Formaat:	Bladnummer:	Tekeningnummer:
	2022-25	Tekening	23-03-2023	A1	14 van 14	T-003-225-0021-14

De Tippe
WRM Tippe 1e fase 2023
Overzicht
Fasering

buiten gewoon

Gemeente Zwolle | Civiel en groen | Lübeckplein 2 | 8017 JZ Zwolle | Postbus 10007 | 8000 GA Zwolle | 14 038 |

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	8
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	1

Indicatieve aantallen:	Fase 1:	Fase 2:	Fase 3:	Opgeleverd*
Sociale huur:	81			
Goedkope koop:				
Middelduur:	99	76	135	73
Duur:	108			
Vrije kavels:	25	10	37	25

*of binnenkort verwacht
stand van zaken: 01-04-2024

Herziene verdeling ontwikkelvelden
De Tippe
- VanWonen
- Dura Vermeer
- Corporatie (SWZ/DeltaWonen/Openbaar Belang)
- Rotij
- Gemeente Zwolle

Fasering (fase 1 t/m 3)
De Tippe
- Fase 1
- Fase 2
- Fase 3
- *gelijktijdige doorstart verkenning Zuidpunt*

Aantal woningen per ontwikkelveld
*volgens claimverdeling

Gerealiseerde bebouwing

0 50 100m N

2021
2022
Fase 1 circa 325 woningen
bouw gestart of op korte termijn
2023
Fase 2 circa 284 woningen
bouw gestart of op korte termijn
2024
Fase 3 circa 314 woningen
in planvorming
2025
circa 250 woningen
per jaar

De Tippe **Woningbouwplanning**

Informatiemarkt De Tippe 9 april 2024

Zwolle



D1 Vier kavels aan het water
medio 2025 in de verkoop



V3 Weideburen
alle kavels onder optie



E6F7 De Vier Erven
alle kavels verkocht



A3: Wassinkhof
verkoop 6 kavels (geschikt voor levensloopbestendige woningen) naar verwachting in de loop van mei 2024





B3: Alle kavels verkocht
C3 en C4: circa 30 kavels, verkoop eind 2024

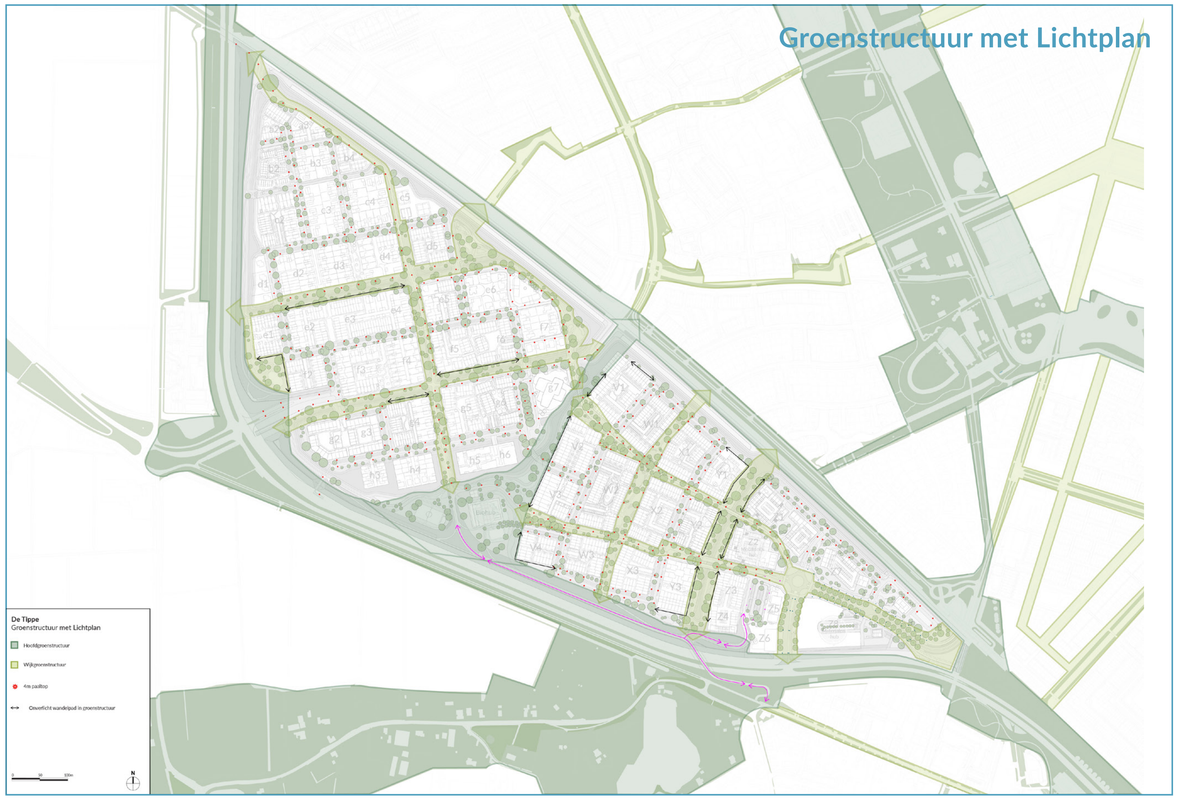


De Tippe **Beeld van de Buurt** | openbare ruimte, stand van zaken verkaveling en ambities

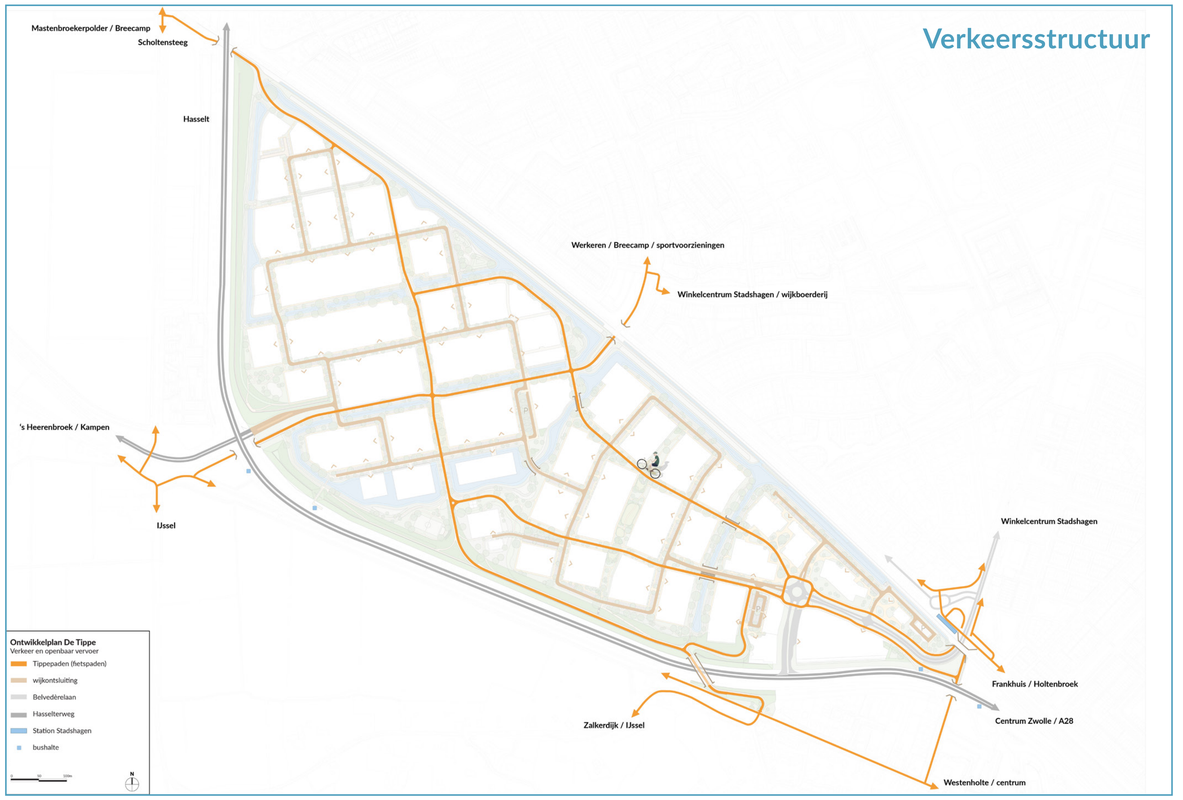
Informatiemarkt De Tippe 9 april 2024

Zwolle

Groenstructuur met Lichtplan



Verkeersstructuur

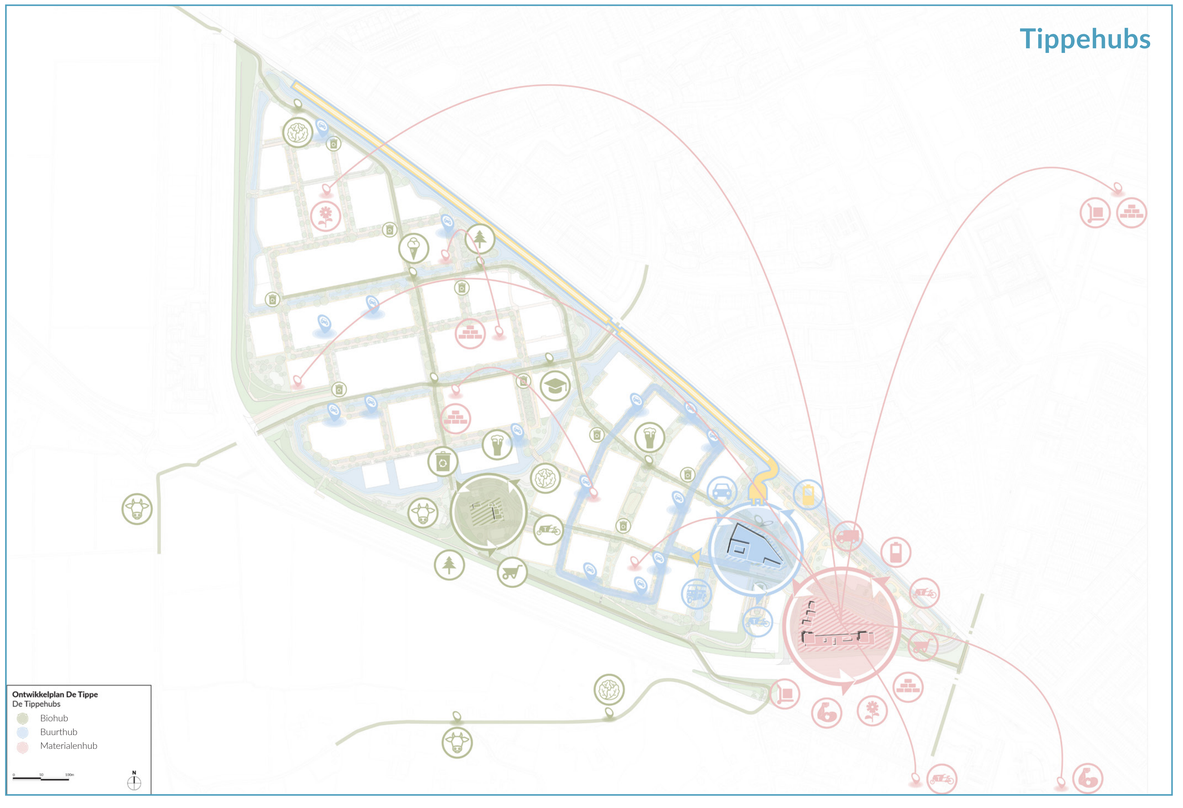


Laadpalen



Bij het in (mede-)eigendom hebben van eigen parkeerplaats(en) als particulier of als VvE, kunt u geen openbare laadpaal aanvragen voor in de openbare ruimte. Het parkeren en daarmee opladen kunt en dient u zelf op eigen terrein te organiseren. Van belang om hier bij de inrichting van uw oprit en/of het binnenterrein van de VvE tijdig rekening mee te houden. Voor nadere info zie: www.zwolle.nl/laadpaal, www.vveladen.nl en www.vveladloket.nl

Tippehubs

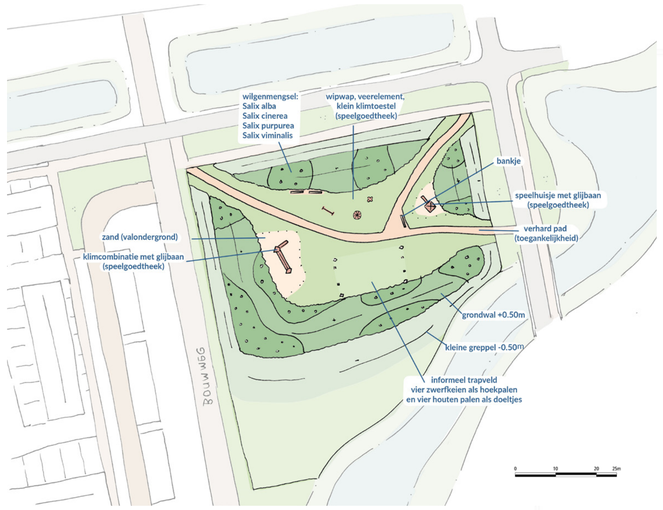


De Tippe **Facetkaarten Openbare Ruimte**

Informatiemarkt De Tippe 9 april 2024

Zwolle

SG1: Tijdelijke speelplaats



Inrichten met de buurt

Voorafgaand aan de definitieve inrichting van speelplekken wordt door de gemeente een participatiemoment met kinderen uit de directe omgeving georganiseerd.

Buurtkinderen worden uitgenodigd om mee te denken over de inrichting van de speelplek en kunnen kiezen tussen twee of drie inrichtingsvarianten, rondom thema's zoals natuur, avontuur, bewegen, water, etc..

- S — Bestaande speelplek Het Saffier
- SG1 — Speelplek groot (inrichting door participatie met omgeving)
- * — Tijdelijke speelinrichting
- SK1 — Speelplek klein (inrichting met natuurlijke speelelementen bijv. stapstenen of een boomstam)
- Z1 — Speellocatie als onderdeel opgave ontwikkelveld Z1
- OP — Ontmoetings plek voor jong en oud
- Rondje Westenholte en Polder
- Rondje Stadshagen
- Buurtroutes

Ontwikkelplan De Tippe
Spel en sport

0 50 100m

N

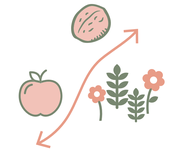
Codering	Nabij ontwikkelveld	Start planvorming	Start uitvoering
S	Het Saffier	Gereed	Gereed
SG1	g7 - School	Q4 2023	Q2 2024
SG2	d5, e6- Speeleiland	2023	2025
SG3	W1, X2 - Het Buurtpark	2023	2026
SG4	h4 - Het Weidepark	2024	2027
SG5	e1, f2	n.t.b.	n.t.b.
SK1	f7	2024	2025
SK2	b2, c2	2024	2024
SK3	g2	2024	2025
SK4	g4, g5	2024	2024
SK5	e4, e5	n.t.b.	n.t.b.
SK6	c4, c5	n.t.b.	n.t.b.
SK7	V3	2024	2025
Z1	Z1	n.t.b.	n.t.b.
OP1	h4 - Het Weidepark	2024	2027
OP2	Z8 - Materialenhub	n.t.b.	n.t.b.

De genoemde data zijn onder voorbehoud. Afhankelijk van de voortgang van het bouwproces en van wat voor beschermende veiligheidsmaatregelen er getroffen moeten worden, wordt er bepaald wanneer het verantwoord is om de speelplekken definitief aan te leggen.



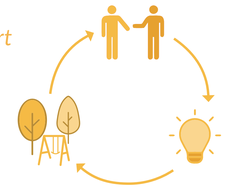
Tippepaden - gezonde stad
plukroutes door de wijk

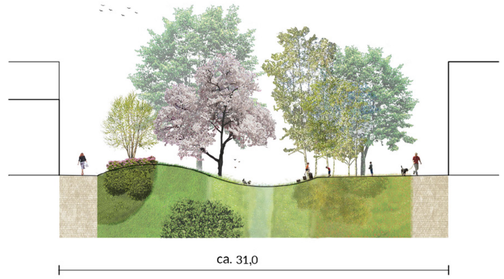
Ruimte voor groenadoptie (fruitbomen) door bewoners.
Definitieve aanplant op aanvraag/in afstemming met bewoners.



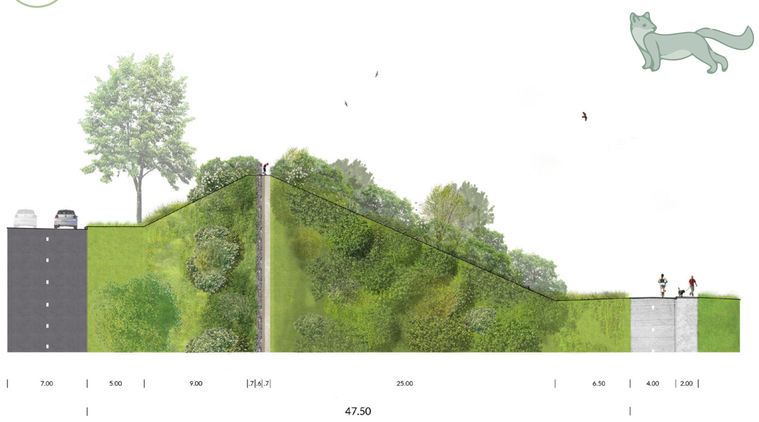


Het Buurtpark - sociaal inclusief
groene ontmoetingsruimte van en voor de buurt

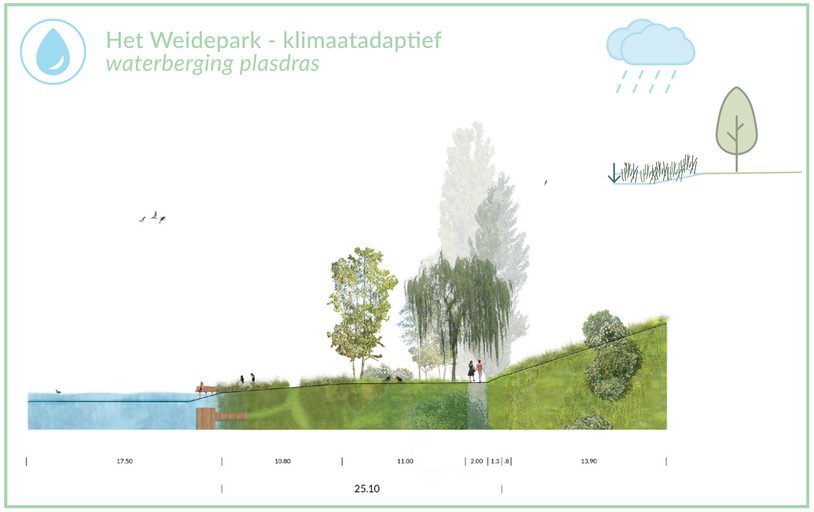




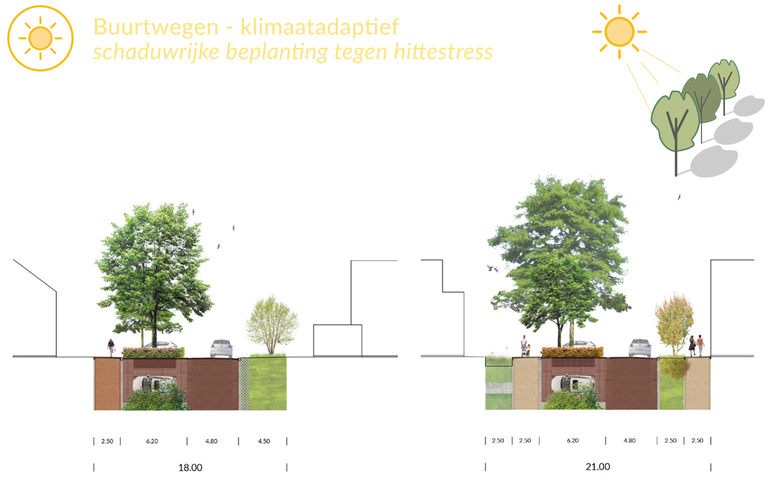
Geluidswal met leefgebied marterachtigen - natuurinclusief
bosplantsoen en takkenrillen



Het Weidepark - klimaatadaptief
waterberging plasdras

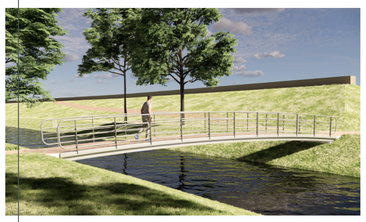


Buurtwegen - klimaatadaptief
schaduwrijke beplanting tegen hittestress





Fietsbrug Scholtensteeg
vormgevingsdocument



Voetgangersbrug Weidepark
vormgevingsdocument



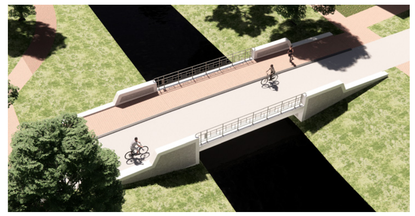
Tankgrachtbrug
gerealiseerd

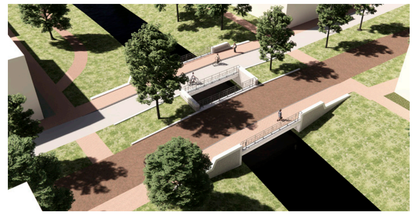


Gedenkleuning Tankgrachtbrug
met informatiepaneel - gerealiseerd



Fietsbrug Weidepark
gerealiseerd





Singelbruggen
vormgevingsdocument



Zalkerdijkerbrug
vormgevingsdocument



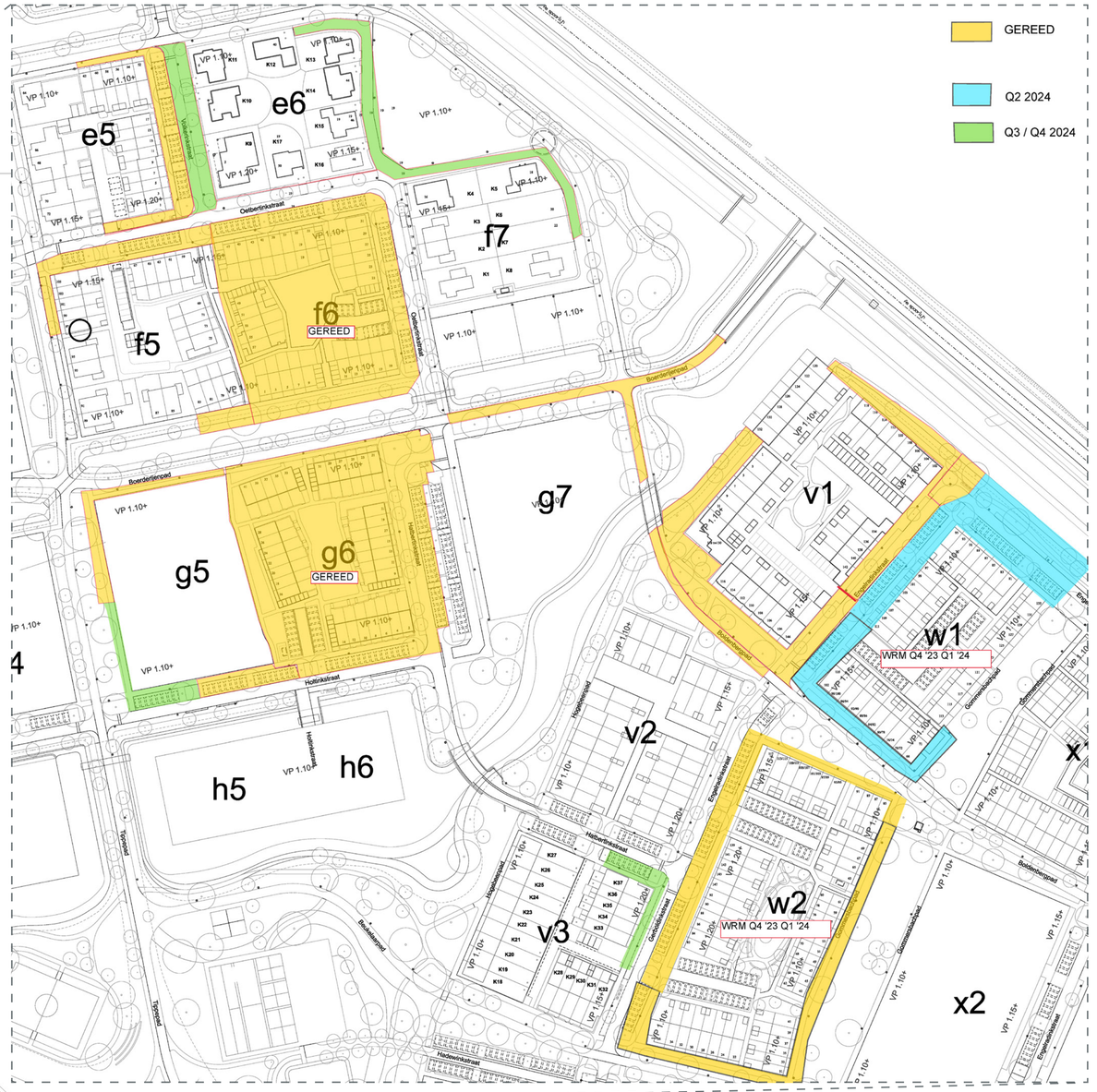


De Tippe **Huidige bouwroutes**

Informatiemarkt De Tippe 9 april 2024

Zwolle





Uitsnede Fase 1

Ontwikkelplan De Tippe
Raamwerk met fasering WRM

- Fase 1 WRM
- Fase 2 WRM
- Onderzoek mogelijkheid toevoegen C2 en G4 aan fase 2 WRM

0 50 100m

N

*aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

De Tippe **Planning aanleg definitieve openbare ruimte** Woonrijp maken (WRM)

Informatiemarkt De Tippe 9 april 2024

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 f	De bescherming van andere dan in het eerste lid, onderdeel c, genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens	1



2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027

- Schetsontwerp Plan van aanpak
- Aanbesteding ingenieurspartij
- Technische uitwerking tot definitief ontwerp door ingenieurspartij
- Aanbesteding aannemer
- Start bouw
- Oplevering
- Brug in gebruik genomen

- informatiemarkt 22 oktober 2024
- start omgevingsmanagement aannemer en gemeente
- opening brug

Zalkerdijkerbrug **Planning**

Informatiemarkt De Tippe 22 oktober 2024

Zwolle



Verkeerstructuur



Aansluiting op de omgeving



Zicht vanaf Voorsterweg (Westenholtezijde)



Zicht vanaf Zalkerdijk (Westenholtezijde)



Zicht op de brug

Zalkerdijkerbrug **Verkeer en impressies**

Informatiemarkt De Tippe 22 oktober 2024

Zwolle



Fietsbrug Scholtensteeg
vormgevingsdocument



Voetgangersbrug Weidepark
vormgevingsdocument



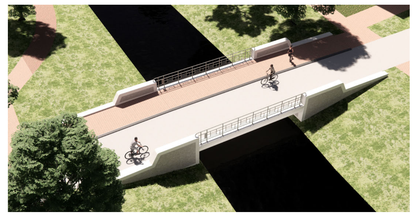
Tankgrachtbrug
gerealiseerd

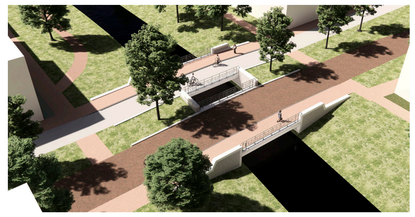


Gedenkleuning Tankgrachtbrug
Met informatiepaneel - gerealiseerd

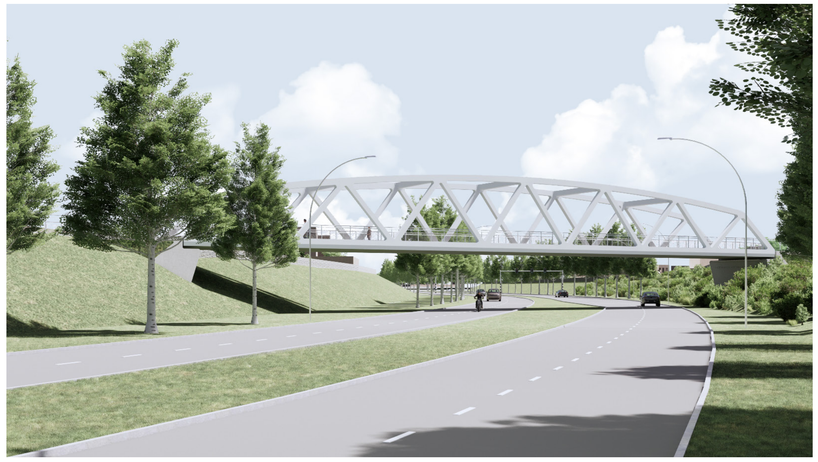


Fietsbrug Weidepark
gerealiseerd





Singelbruggen
vormgevingsdocument



Zalkerdijkerbrug
vormgevingsdocument



2023 | 2024 | 2025 | 2026

Planning
5 bruggen de Tippe

Schetsontwerp
Plan van aanpak

Technische uitwerking
door ingenieurspartij

Aanbesteding
aannemer

Start bouw

Oplevering

Bruggen in gebruik
genomen

De Tippe **Kunstwerken**

Informatiemarkt De Tippe 22 oktober 2024

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	2

Indicatieve aantallen:	*Fase 1*	*Fase 2*	*Fase 3*
Sociale huur	81	127	42
Goedkope koop	12	32	15
Middelduur	99	76	142
Duur	108	39	86
Vrije kavels	25	10	37

Herziene verdeling ontwikkelvelden
De Tippe

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

Fasering (fase 1 t/m 3)
De Tippe

- Fase 1
- Fase 2
- Fase 3
- *gelijktijdige doorstart verkenning Zuidpunt*

Aantal woningen per ontwikkelveld
*volgens claimverdeling

Gerealiseerde bebouwing

0 50 100m N

2021 — 2022 — 2023 — 2024 — 2025

Fase 1 circa 325 woningen
bouw gestart of op korte termijn

Fase 2 circa 284 woningen
bouw gestart of op korte termijn

Fase 3 circa 314 woningen
in planvorming

circa 250 woningen
per jaar

De Tippe **Woningbouwplanning**

Informatiemarkt De Tippe 22 oktober 2024

Zwolle



D1 - Vier kavels aan het water
medio 2025 in de verkoop



V3 - Weideburen
alle kavels onder optie

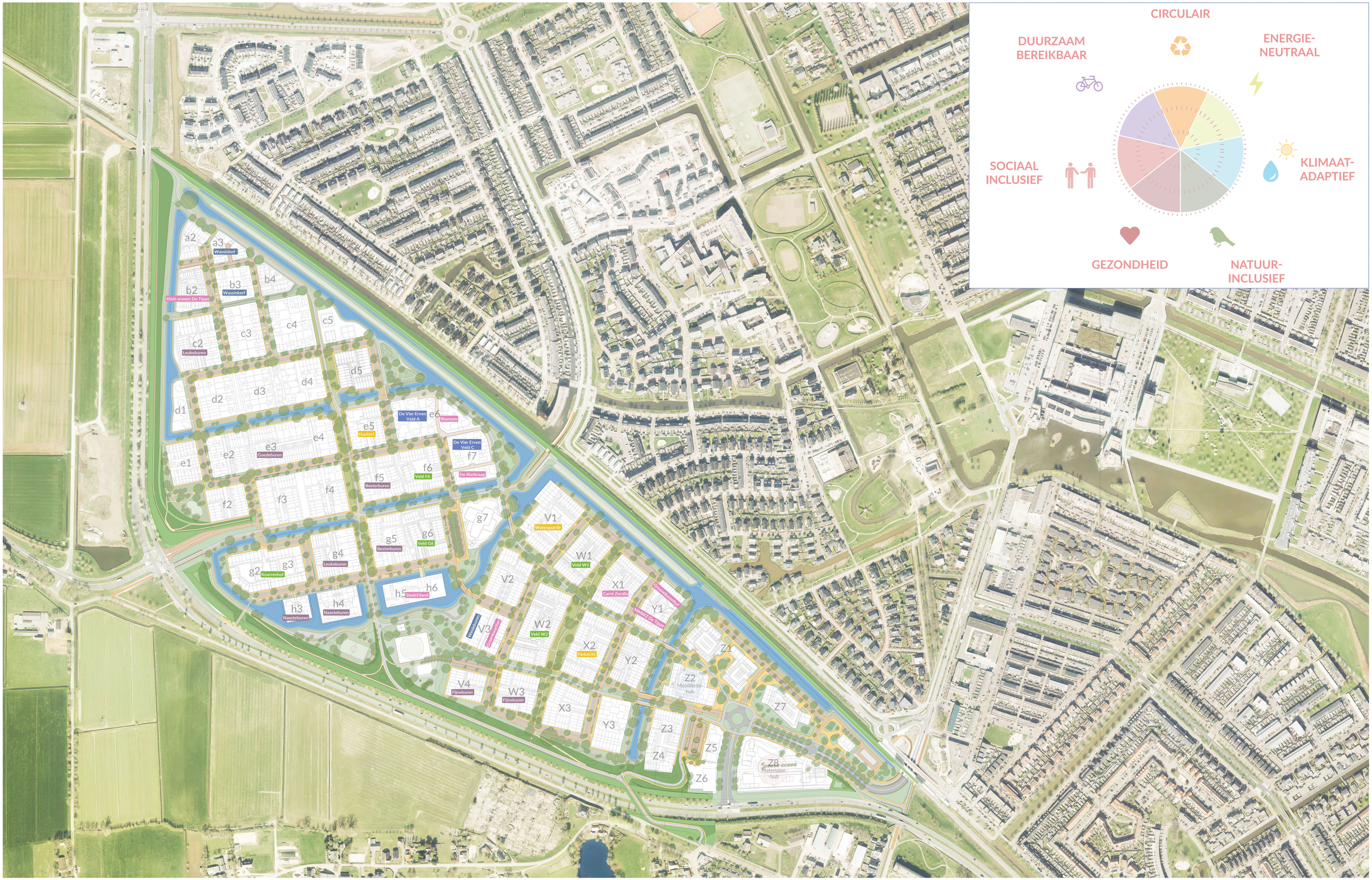


C3 - Wassinklaan
verkoop 12 kavels naar verwachting december 2024





A3 en B3 - Alle kavels verkocht
C4 - circa 13 kavels, verkoop voorjaar 2025



De Tippe **Beeld van de Buurt** | openbare ruimte, stand van zaken verkaveling en ambities

Informatiemarkt De Tippe 22 oktober 2024

Zwolle

Groenstructuur met Lichtplan



Verkeersstructuur

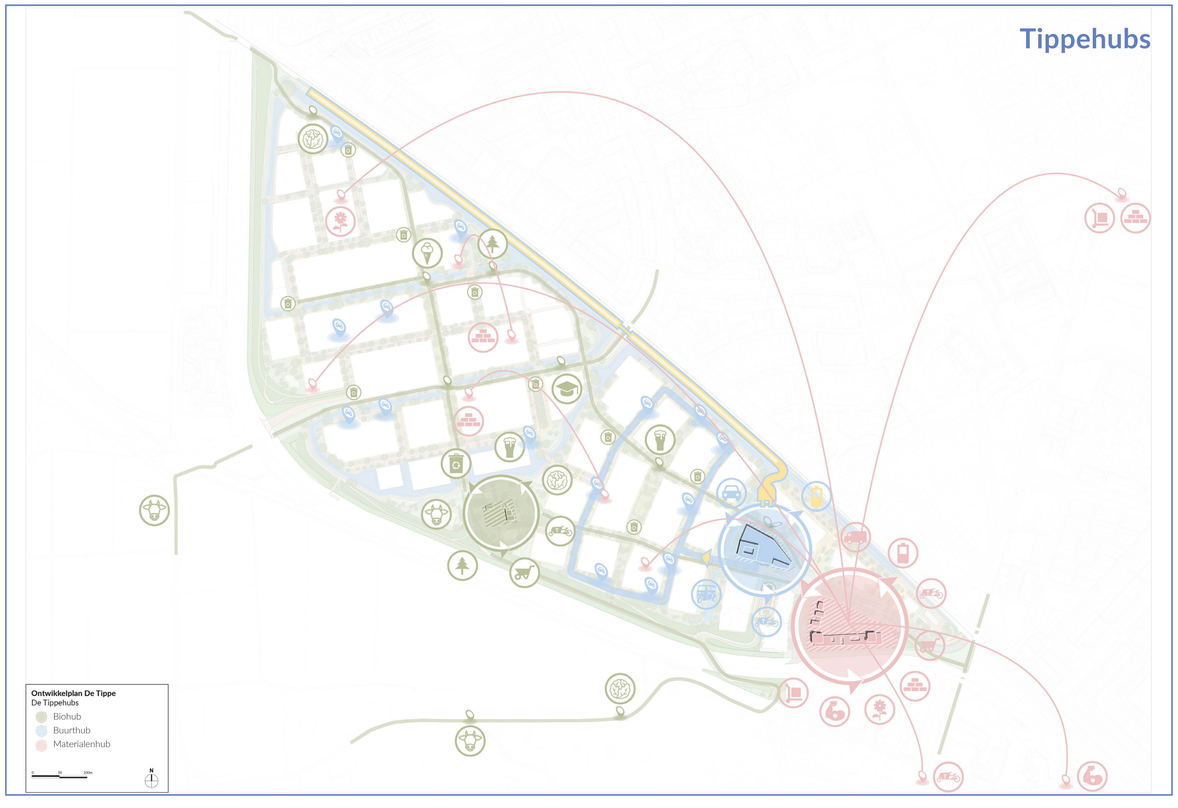


Laadpalen



Bij het in (mede-)eigendom hebben van eigen parkeerplaats(en) als particulier of als VvE, kunt u geen openbare laadpaal aanvragen voor in de openbare ruimte. Het parkeren en daarmee opladen kunt en dient u zelf op eigen terrein te organiseren. Van belang om hier bij de inrichting van uw oprit en/of het binnenterrein van de VvE tijdig rekening mee te houden. Voor nadere info zie: **www.zwolle.nl/laadpaal**. **www.vveladen.nl** en **www.vveladloket.nl**

Tippehubs



De Tippe **Facetkaarten Openbare Ruimte**

Informatiemarkt De Tippe 22 oktober 2024

Zwolle

Inrichten met de buurt

Voorafgaand aan de definitieve inrichting van speelplekken wordt door de gemeente een participatiemoment met kinderen uit de directe omgeving georganiseerd.

Buurtkinderen worden uitgenodigd om mee te denken over de inrichting van de speelplek en kunnen kiezen tussen twee of drie inrichtingsvarianten, rondom thema's zoals natuur, avontuur, bewegen, water, etc.



Codering	Nabij ontwikkelveld	Start planvorming	Start uitvoering
S	Het Saffier	Gereed	Gereed
SG1	g7 - School	Q4 2023	Q2 2024
SG2	d5, e6- Speeleiland	2023	2025
SG3	W1, X2 - Het Buurtpark	2023	2026
SG4	h4 - Het Weidepark	2024	2027
SG5	e1, f2	n.t.b.	n.t.b.
SK1	f7	2024	2025
SK2	b2, c2	2024	2024
SK3	g2	2024	2025
SK4	g4, g5	2024	2024
SK5	e4, e5	n.t.b.	n.t.b.
SK6	c4, c5	n.t.b.	n.t.b.
SK7	V3	2024	2025
Z1	Z1	n.t.b.	n.t.b.
OP1	h4 - Het Weidepark	2024	2027
OP2	Z8 - Materialenhub	n.t.b.	n.t.b.

De genoemde data zijn onder voorbehoud. Afhankelijk van de voortgang van het bouwproces en van wat voor beschermende veiligheidsmaatregelen er getroffen moeten worden, wordt er bepaald wanneer het verantwoord is om de speelplekken definitief aan te leggen.

- SG — Speelplek groot op schoolplein
- SGx — Speelplek groot (inrichting door participatie met omgeving)
- SKx — Speelplek klein (inrichting met spelaanleiding bijv. stapstenen of een boomstam)
- Z1 — Speellocatie als onderdeel opgave ontwikkelveld Z1
- OP — Ontmoetingsplek voor jong en oud
- Rondje Westenholte en Polder
- Rondje Stadshagen
- Buurtroutes

Ontwikkelplan De Tippe
Spel en sport

0 50 100m

N

De Tippe **Spel & Sport**

Informatiemarkt De Tippe 22 oktober 2024

Zwolle



Ontwikkelplan De Tippe
Groenstructuren

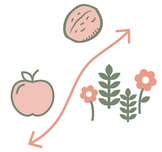
- Tippepaden
- Weidepark
- Buurtpark
- Speeleiland
- Speeldijk
- Poldersloten
- Spoorsingel
- Singel
- Geluidswal
- Poldergrid noord-zuid
- Poldergrid oost-west
- Stedelijke Radialen
- Belvederelaan
- Zuidpunt

0 50 100m

N

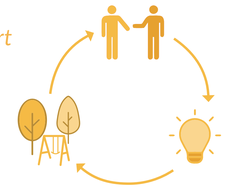
Tippepaden - gezonde stad
plukroutes door de wijk

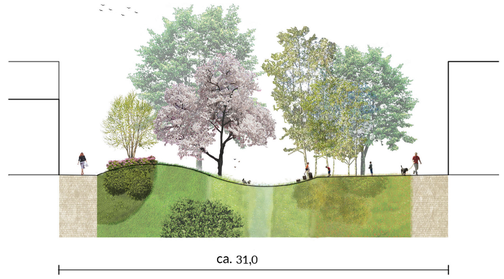
Ruimte voor groenadoptie (fruitbomen) door bewoners.
Definitieve aanplant op aanvraag/in afstemming met bewoners.



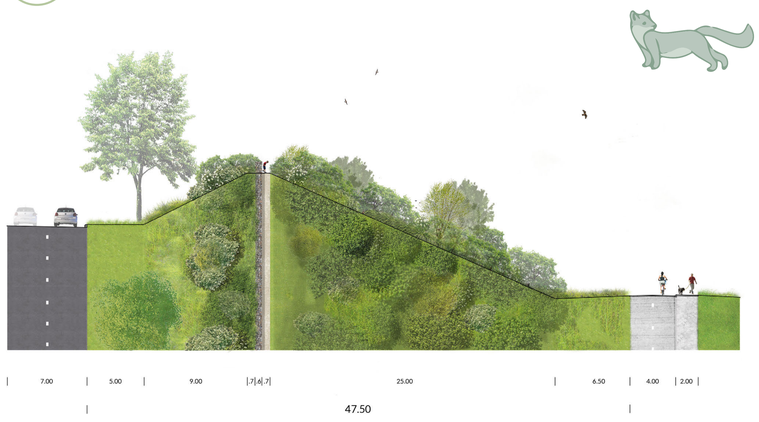


Het Buurtpark - sociaal inclusief
groene ontmoetingsruimte van en voor de buurt





Geluidswal met leefgebied marterachtigen - natuurinclusief
bosplantsoen en takkenrillen



Het Weidepark - klimaatadaptief
waterberging plasdras



Buurtwegen - klimaatadaptief
schaduwrijke beplanting tegen hittestress



De Tippe **Groenstructuur**

Informatiemarkt De Tippe 22 oktober 2024

Zwolle



Ontwikkelplan De Tippe
Bouwwegen en bereikbaarheid

- Ontwikkelveld bewoond
- Ontwikkelveld in aanbouw of op korte termijn verwacht
- Bouwactiviteit civiele werken 2024-2025
- Bouwactiviteit rotonde
- Schoollocatie
- fietspad gerealiseerd
- bouwwegen
- bouwweg (Boerdereijenpad) tijdelijk in gebruik als fietspad
- eerst verwachte opheffing bouwweg na oplevering ontwikkelveld

0 50 100m

N

*aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

De Tippe **Huidige bouwroutes**



Gebruik

- speelplek 0-12 jaar
- ruimte reservering voor kleine speel- of ontmoetingsplek
- lichtmast

Groenplan

- lager gelegen deel -0.40m onder maaiveld
- grondwal +0.50m boven maaiveld (excl. beplanting)
- heestergroepen
- vaste planten groep rondom speelplek
- bollenvelden

Groeninrichting

BOLLENVELDEN



GRONDWALLEN



LAGER GELEGEN DELEN



GRAS



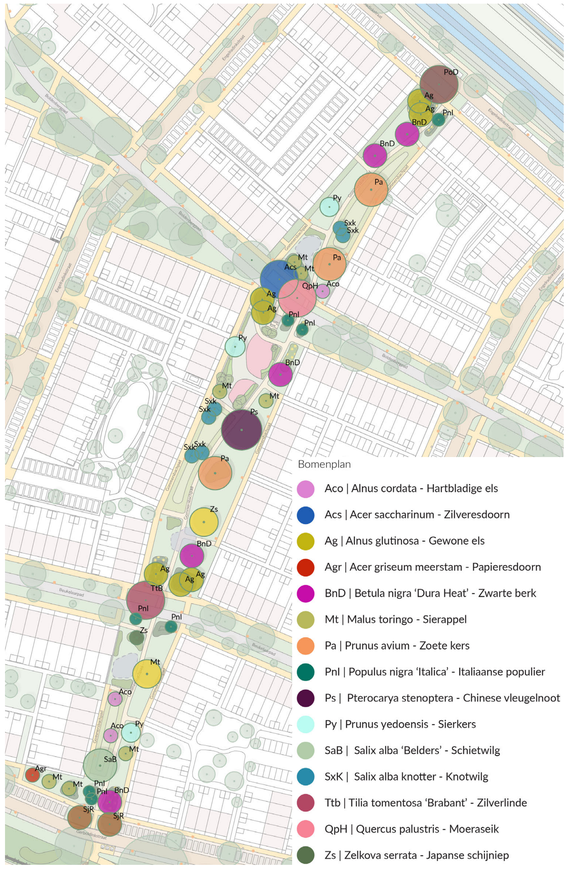
HEESTERS



EXTENSIEF KRUIDENMENGSEL



Bomenplan



Bomenplan

- Aco | Alnus cordata - Hartbladige els
- Acs | Acer saccharinum - Zilveresdoorn
- Ag | Alnus glutinosa - Gewone els
- Agr | Acer griseum meerstam - Papieresdoorn
- BnD | Betula nigra 'Dura Heat' - Zwarte berk
- Mt | Malus toringo - Sierappel
- Pa | Prunus avium - Zoete kers
- Pnl | Populus nigra 'Italica' - Italiaanse populier
- Ps | Pterocarya stenoptera - Chinese vleugelnoot
- Py | Prunus yedoensis - Sierkers
- SaB | Salix alba 'Belders' - Schietwilg
- SxK | Salix alba knotter - Knotwilg
- Ttb | Tilia tomentosa 'Brabant' - Zilverlinde
- QpH | Quercus palustris - Moeraseik
- Zs | Zelkova serrata - Japanse schijniep



Zoete kers



Sierappel



Schietwilg



Sierkers



Gewone of Zwarte els



Chinese vleugelnoot



Italiaanse populier



Japanse schijniep



Zilverlinde



- doorlopende hoofdroute (halfverharding)
- trottoir (klinkers)
- fietspad
- rijloper
- gras
- grondwal (+0.50m)
- heestergroep
- bollenveld (op verhoging +0.50m)
- lager gelegen deel
- groenzone met beplanting voor privacy woningen
- bomen
- speelplek groot
- ruimte reservering voor speel- of kleine ontmoetingsplek

Waar u over mee kunt denken

WAT LIGT VAST



padenstructuur





bomen- en groenplan

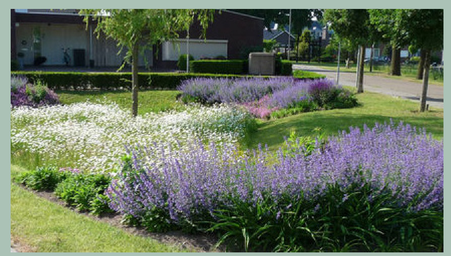


maaiveldhoogtes



lichtplan

WAT WORDT NOG NADER UITGEWERKT



soortkeuzes voor de groenvakken



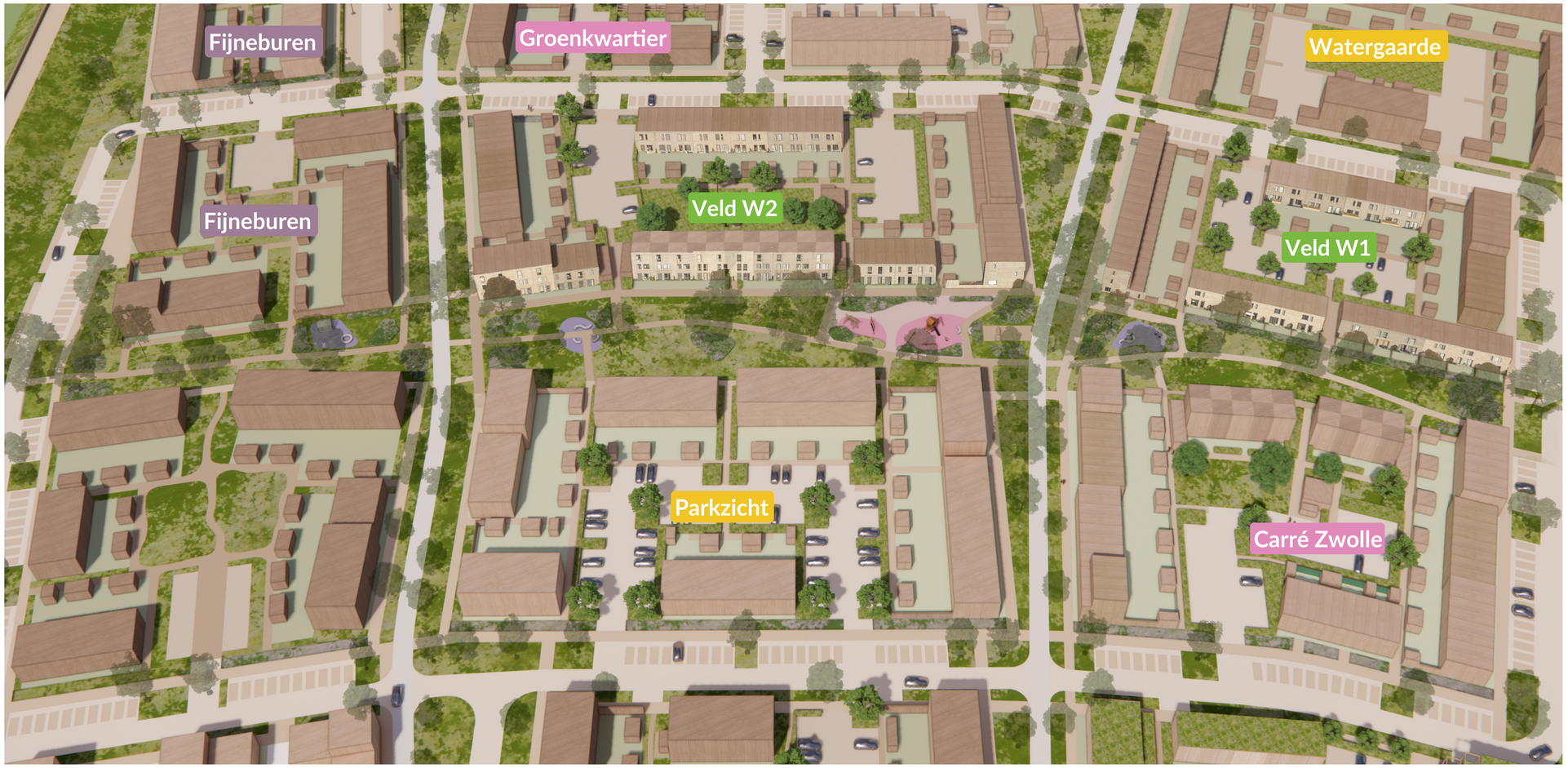
speelplekken



positie inrichtingselementen



ander gebruik



N

Heeft u zelf nog ideeën of een initiatief?

Voorbeelden

GROEN

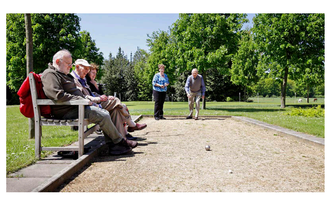


rozentuin



bloementuin

SPORT



jeu de boules baan



tafeltennistafel

SOCIAAL



buurtbieb



buurtkastje

IDEE	VOORKEURSLOCATIE (noord/midden/zuid)	CONTACTGEGEVENS (niet verplicht)

Spelen De Tippe
Het Vijfde Erf (SK1)
& Gommersbachveld (Buurtpark) (SG3)

4 MAART 2025

MAAN
STEDENBOUW BEELDENDE KUNST LANDSCHAP ARCHITECTUUR

Zwolle

Spelen in De Tippe

Raamwerk De Tippe



Thema's

- Zwieren & Zwaaien
- Cognitief | Fantaseren & Ontdekken
- Avontuur | Klimmen & Klauteren
- Natuurlijk
- Spelen met water
- Inclusief spelen | spelen voor iedereen
- Sporten

Thema's de Tippe Spelen

welke manier van spelen?

ZWIEREN & ZWAAIEN



schommelen

wipwappen

duikelen

FANTASEREN & ONTDEKKEN



fantasie spel

boter kaas en eieren

ontdekken

KLIMMEN&KLAUTEREN



parcour

klimmen & klauteren

balanceren

NATUURLIJK



wilgentunnel

zwerfkeien

tunnel

WATER



met water spelen

over het water spelen

met zand spelen

SPELEN VOOR IEDEREEN



toegankelijk:

speeltoestellen

zitgelegenheid

proeven, ruiken, voelen, zien en horen

Overzichtskaart de Tippe Spelen

locatie speelplekken De Vier Erven en Buurtpark

SK1
SK2
SK3
SK4
SK5
SK6
SK7
SK8
SG1
SG2
SG3
SG4
SG5
OP
Z1
Z6
1
2

Locatiefoto’s | duiding beide plekken

