



ONTWIKKELPLAN

De Tippe

DECEMBER 2019

MAAN
STEDENBOUW BEELDEND KUNST LANDSCHAP ARCHITECTUUR

Zwolle

COLOFON

Titel: **Ontwikkelplan De Tippe**
10 december 2019

Vastgesteld door de
gemeenteraad Zwolle: 25 mei 2020

Printversie: 24 juni 2020

In opdracht van: Gemeente Zwolle

In samenwerking met: VanWonen
deltaWonen
Dura Vermeer
sWz

Opgesteld door: **buromA.AN**

Terborchstraat 22
8011 GG ZWOLLE

Vasteland 12
3011 BL Rotterdam

info@buromaan.nl

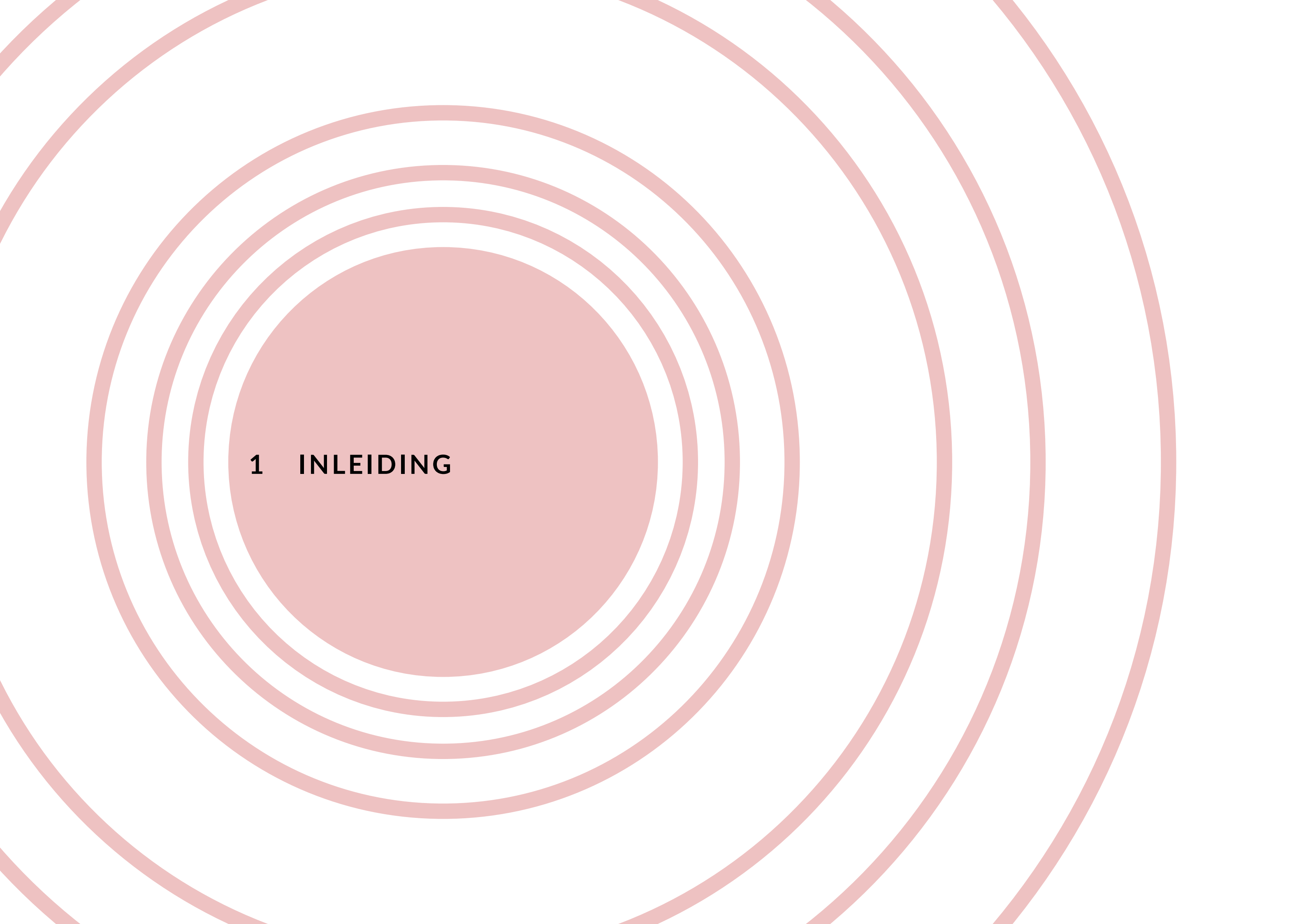




INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	06
2. STEDENBOUWKUNDIGE VISIE	
2.1 Ambities	10
2.2 Ruimtelijke analyse	12
2.3 Ruimtelijke visie	16
3. RUIMTELIJKE PLANSTRUCTUUR	
3.1 Het ruimtelijk raamwerk	30
3.2 Ontwikkelen binnen het raamwerk	54
4 DUURZAME LEEFOMGEVING	
4.1 Klimaatadaptief buurschap	70
4.2 Energieneutraal buurschap	71
4.3 Circulair buurschap	72
4.4 Natuurinclusief buurschap	74
4.5 Duurzaam bereikbaar buurschap	76
4.6 Sociaal inclusief buurschap	80
4.7 Beheersbaar buurschap	81
4.8 Wonen in De Tippe	82
4.9 Leren, werken en ontspannen in De Tippe	85
5. FINANCIËLE HAALBAARHEID	90
6. PROCES	
6.1 Ontwikkelstrategie	94
6.2 Co-creatie	96
6.3 Gebiedspositionering	98
6.4 Civieltechnische aspecten	100
6.5 Juridisch planologische aspecten	103





1 INLEIDING

1. INLEIDING

De gemeenteraad heeft 17 juni 2019 unaniem ingestemd met de koers voor de ontwikkeling van De Tippe in Stadshagen. Deze koers is gezamenlijk met betrokken ontwikkelpartners en de Vrienden van De Tippe (een groep van betrokken bewoners en ondernemers) 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 Ontwikkelplan is de basis voor een adaptieve ontwikkeling van De Tippe. Het plan biedt ruimte voor een flexibele uitwerking waarbij kan worden ingespeeld op veranderingen in de samenleving, techniek en de woningmarkt: een raamwerk voor de verschillende mogelijkheden van planvorming in tijd en per deelgebied.

Vanaf 2017 worden in Stadshagen 300 woningen per jaar gerealiseerd. Dit is overeenkomstig de Woonvisie (vastgesteld door de Raad op 8 mei 2017). De woningmarkt in Zwolle is overspannen. Met de Ontwikkelstrategie Wonen (14 oktober 2019) is besloten het woningbouwprogramma voor de komende jaren in Zwolle te verhogen naar gemiddeld 1.000 woningen per jaar met een verhouding van 50/50 (inbreiding en uitbreiding). Voor Stadshagen betekent dit een versnelling in de woningbouwproductie van 300 naar 500 woningen per jaar. Vanaf 2021 kunnen deze woningen ook in De Tippe worden gerealiseerd.

De Tippe biedt ruimte aan circa 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 er is ook ruimte voor co-creatie (25%) waarbij de samenwerking wordt gezocht met toekomstige (groepen van) bewoners/gebruikers met als resultaat een betrokken en sociaal inclusieve buurt. 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 variërend in dichtheid, typologie, architectuur en ontwikkelvorm.

Actualiteit: Stikstof/PAS

De Adviescollege Stikstofproblematiek, onder leiding van dhr. Remkes, zet met het adviesrapport 'Niet alles kan' (d.d. 25 september 2019) als maatregel voor de bouw in op modulair, energieneutraal, circulair en natuurinclusief bouwen en beter gebruik van innovatieve technieken en materialen. Dit wordt verder uitgewerkt in een volgend advies van dit College wat verwacht wordt in mei 2020. Een substantieel deel van de genoemde maatregelen wordt in de nieuwe ontwikkelgebieden in Stadshagen en in het bijzonder in De Tippe al toegepast.

Tegen deze achtergrond is er vertrouwen dat de plannen voor De Tippe gerealiseerd kunnen worden en daarom wordt vol ingezet op continueren van de planvorming zodat in 2021 kan worden gestart met de bouw.

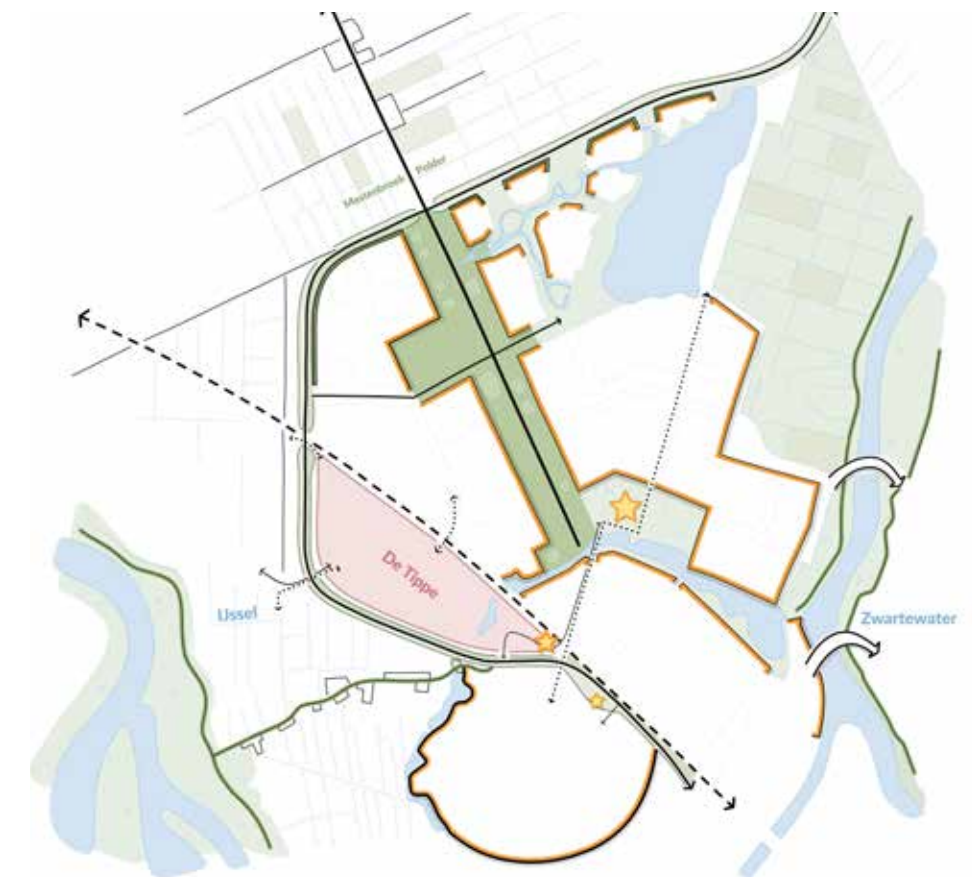
DE TIPPE, EEN DUURZAAM OP DE TOEKOMST GERICHT BUURSCAP

De ambities klimaatadaptief, energieneutraal, circulair, duurzaam bereikbaar, sociaal- en natuurinclusief uit het Koersdocument zijn in het Ontwikkelplan verder uitgewerkt en verankerd. Het doel is om gezamenlijk met de betrokken ontwikkelpartners, de Vrienden van De Tippe en (groepen van) toekomstige bewoners en gebruikers integraal invulling te geven aan deze thema's zodat zij zichtbaar dan wel meetbaar positief bijdragen aan een duurzame leefomgeving in De Tippe. Hierbij wordt de balans gezocht tussen ambities, kwaliteit, betaalbaarheid en snelheid. Afhankelijk van de ligging binnen De Tippe is de keuze voor excelleren op één of enkele ambities.

Deze ambities zijn vertaald naar de kernwaarden voor de gebieds-positionering van De Tippe. Dit zijn: toekomst, gezamenlijkheid, energie, vriendelijk en dubbelzinnig groen. De Tippe waar samen leven iets betekent, waar delen de praktijk is en waar omkijken naar elkaar de norm is. Noem het noaberschap ofwel buurschap.

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 diversiteit aan voorzieningen en activiteiten de aantrekkingskracht van de buurt voor de diverse doelgroepen kan vergroten.

Door de strategische ligging vormt de zuidpunt van De Tippe de schakel met het stedelijk netwerk en is aanleiding voor de realisatie van een menging van stedelijke voorzieningen en wonen. Het treinstation is een plus voor de bereikbaarheid van de omgeving. De combinatie met de P+R-voorziening creëert de kans om te groeien naar een regionale voorstadhalte van betekenis. Dit past goed bij de ambitie om in De Tippe een stationsomgeving met bovenwijkse voorzieningen te realiseren die ook mensen van buiten Stadshagen weet te trekken. De Tippe en Stadshagen worden een meer bruisend en volwaardig onderdeel van Zwolle, ruimtelijk, programmatisch en functioneel.



Structuurbeeld Stadshagen - De Tippe

DE WIJK STADSHAGEN

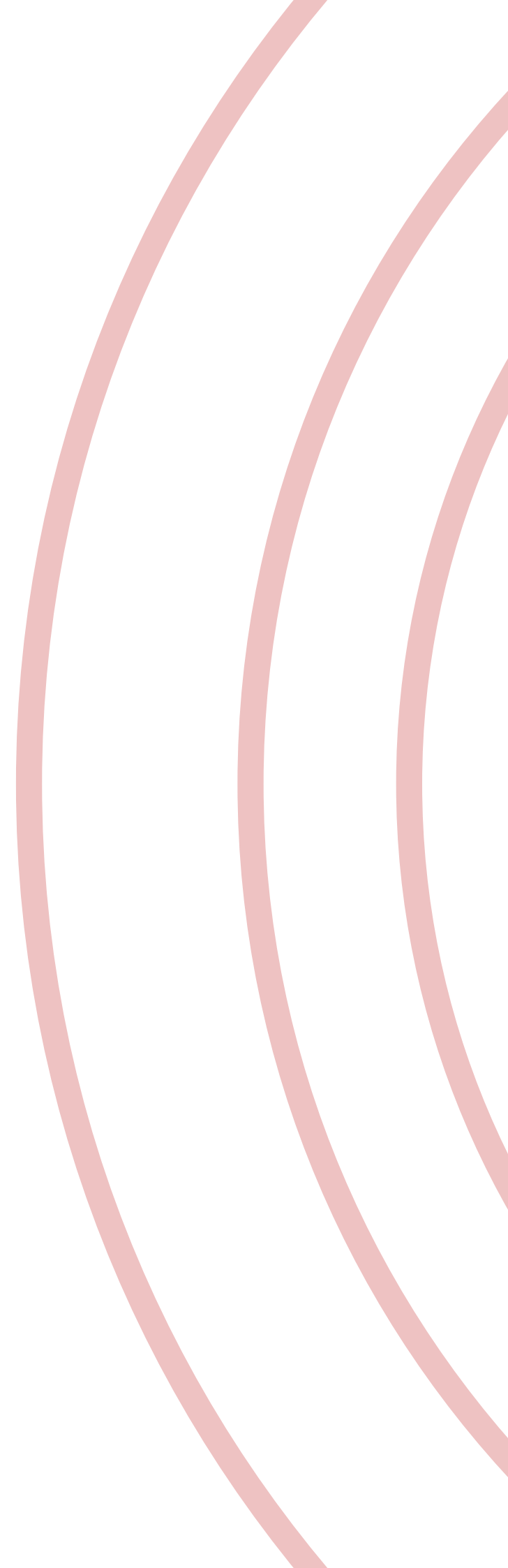
Stadshagen is ontstaan als nieuwbouwlocatie aan de 'overzijde' van het Zwartewater, in de Mastenbroekerpolder. De groei van Stadshagen heeft ertoe geleid dat het stadsdeel zich verankerd heeft in de polder. Met de ontwikkeling van De Tippe zal Stadshagen zich ook sterker verbinden aan Westenholte en (daarmee) aan het rivierenlandschap van de IJssel. Dit (ten opzichte van de Mastenbroekerpolder) kleinschaliger landschap biedt uitgelezen kansen om te recreëren en te genieten van het landschap langs de oevers van de IJssel. De dijkverlegging bij de Vreugerijkerwaard in het kader van Ruimte voor de Rivier heeft de dynamiek en de aantrekkingskracht van het landschap verder verstrekt. Wonen in De Tippe betekent wonen in de nabijheid van dit rivierenlandschap. De Tippe kan de toegangspoort worden vanuit Stadshagen naar dit fantastische landschap.

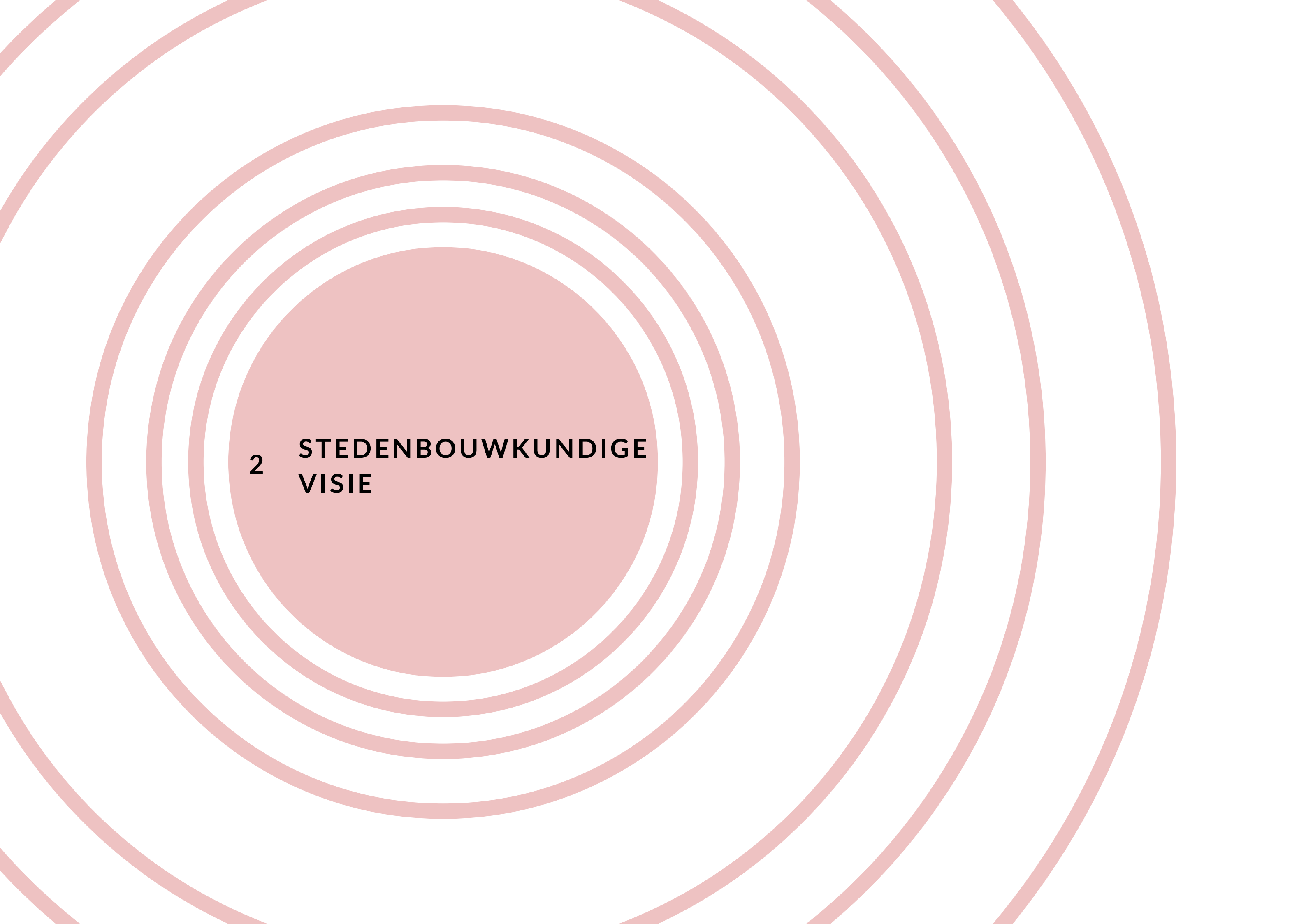
RELEVANTE GEMEENTELIJKE BESLUITVORMING

- 2006 Masterplan Stadshagen II
- 2006 Bestemmingsplan Stadshagen II
- 2010 Geen gas in Stadshagen II
- 2011 Hoofdstructuur- en Essentiekaart Stadshagen
- 2013 Ontwikkelstrategie Stadshagen
- 2013 Investeringskrediet realisatie station en tunnel
- 2015/2016 Addenda door alle ontwikkelpartners ondertekend
- 2016 Bestemmingsplan Stadshagen II, inclusief zuidpunt van De Tippe
- 2017 Ontwerp buitenruimte, inclusief aansluiting Belvédèrelaan/Hasselterweg
- 2017 Grondexploitatie voor een deel van Tippe-zuid voor realisatie van de school Het Saffier
- 2017 Investeringskrediet realisatie tijdelijk P+R terrein station Stadshagen, De Tippe
- 2018 Strategie afbouwen Stadshagen
- 2019 Koersdocument De Tippe



2



A series of concentric circles in a light red color, centered on the page. The innermost circle is solid red, while the others are outlines. The text is positioned within the solid red circle.

2 STEDENBOUWKUNDIGE VISIE

2.1 AMBITIES

Zwolle heeft de ambitie om mee te doen in de kopgroep van steden als het gaat om klimaatadaptatie, energie en circulariteit. Aanleiding hiervoor is het binnen de Zwolse samenleving groeiende besef dat het huidige gebruik van eindige grondstoffen leidt tot negatieve effecten, zoals klimaatverandering, milieuschade en een verlies aan biodiversiteit. Met de toegenomen bewustwording over de impact van het menselijk handelen op het klimaat, groeit ook het besef dat we daadwerkelijk een positieve verandering teweeg kunnen brengen. Een verandering om te zorgen dat we binnen onze zogenoemde 'planetary boundaries' blijven. De stad als concentratiepunt van mensen en handelingen vormt de uitgelezen plek om de benodigde verandering in gang te zetten. Een verandering die moet leiden van de huidige 'take, make, waste' economie naar een hoogwaardige samenleving waarbij de principes van een circulaire economie leidend zijn voor ons handelen.

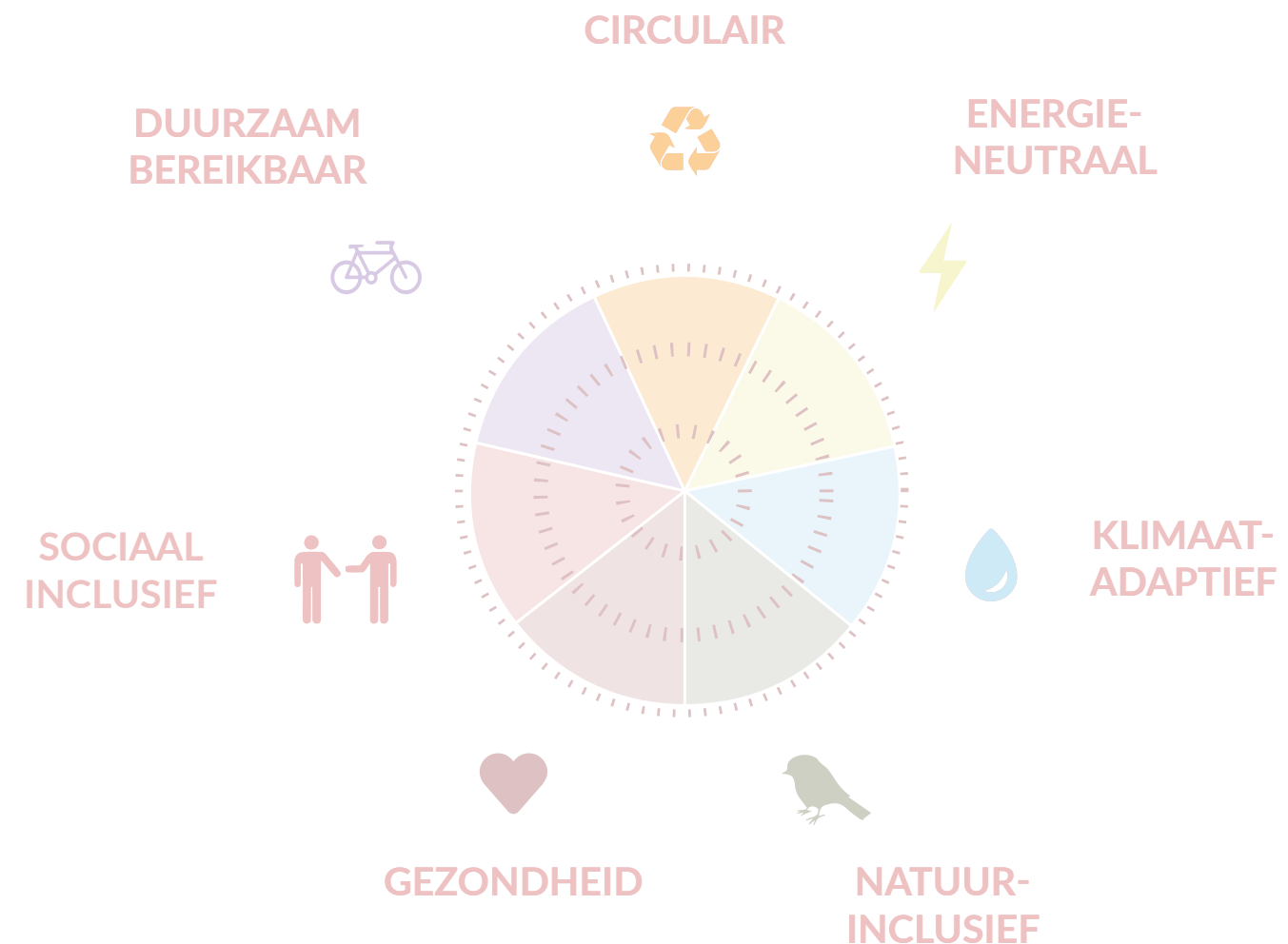
De belangrijkste kenmerken voor een circulaire economie zijn:

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

Voor de ontwikkeling van De Tippe betekent dit, dat concrete en strategische doelen dienen te worden vertaald in ruimtelijke interventies en toepasbare maatregelen. Deze manier van werken is in de gemeente Zwolle al steeds meer het 'nieuwe normaal'. Hiermee is een deel van de ambities al vastgelegd in vigerend beleid en regelgeving als uitgangspunt. Het Ontwikkelplan helpt met het formuleren van het ambitieniveau. In gezamenlijkheid worden de uitgangspunten en ambities in samenhang 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.

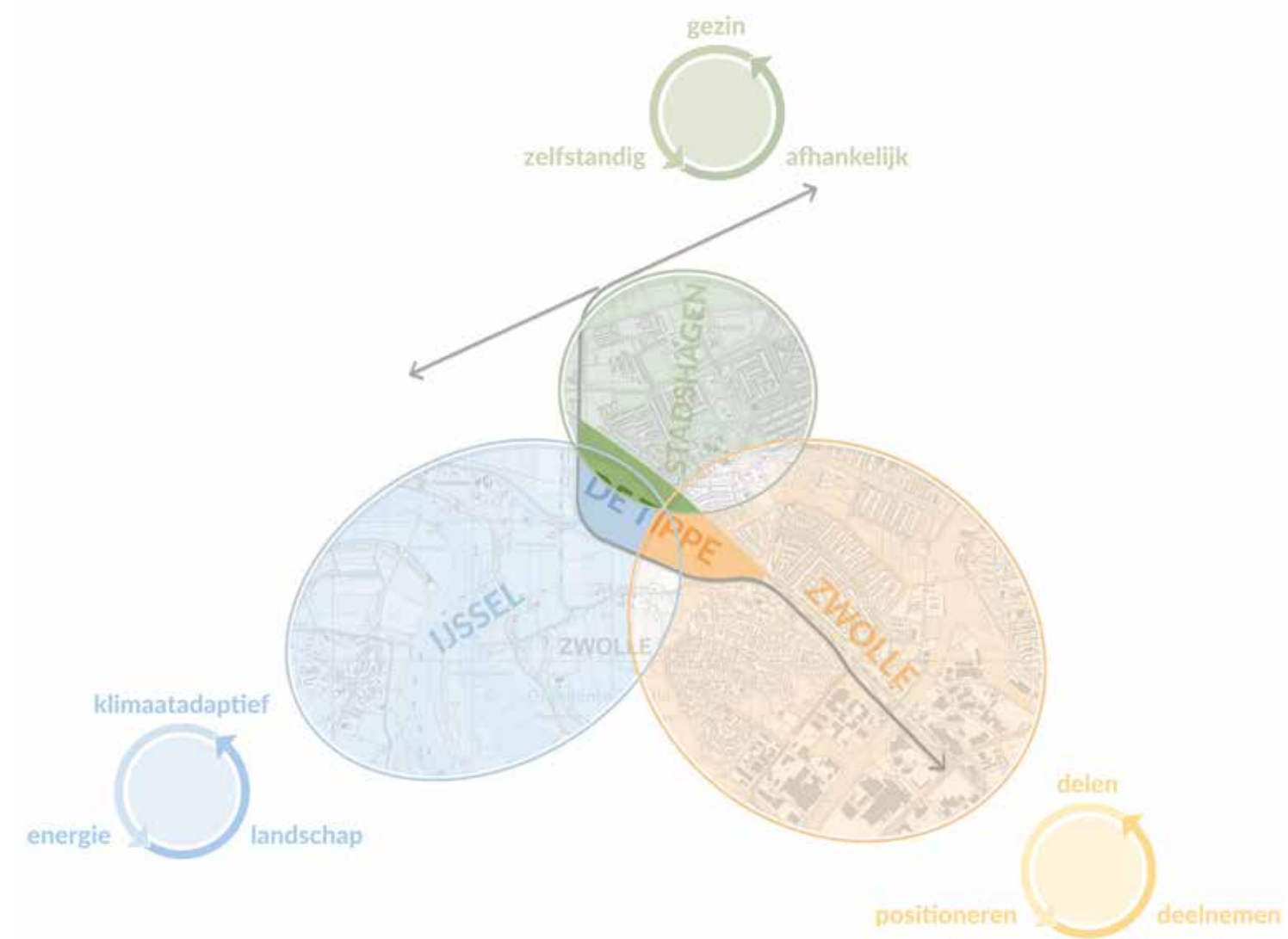
Om gezamenlijk tot een duurzame leefomgeving in De Tippe te komen zijn er vijf hoofdthema's geïdentificeerd. De Tippe wordt een:

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



Op deze vijf hoofdthema's wordt gefocust. 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 Ontwikkelplan fungeert 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.

Het doel is om gezamenlijk met de betrokken ontwikkelpartners, de Vrienden van De Tippe en de samenleving integraal invulling te geven aan deze thema's. 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 thema's.



Invloedssferen De Tippe:

Zicht vanaf het IJssellandschap uit het westen



Zicht vanaf Stadshagen uit het oosten



Zicht vanaf Westenholte/Spoorzone vanuit het zuiden

2.2 RUIMTELIJKE ANALYSE

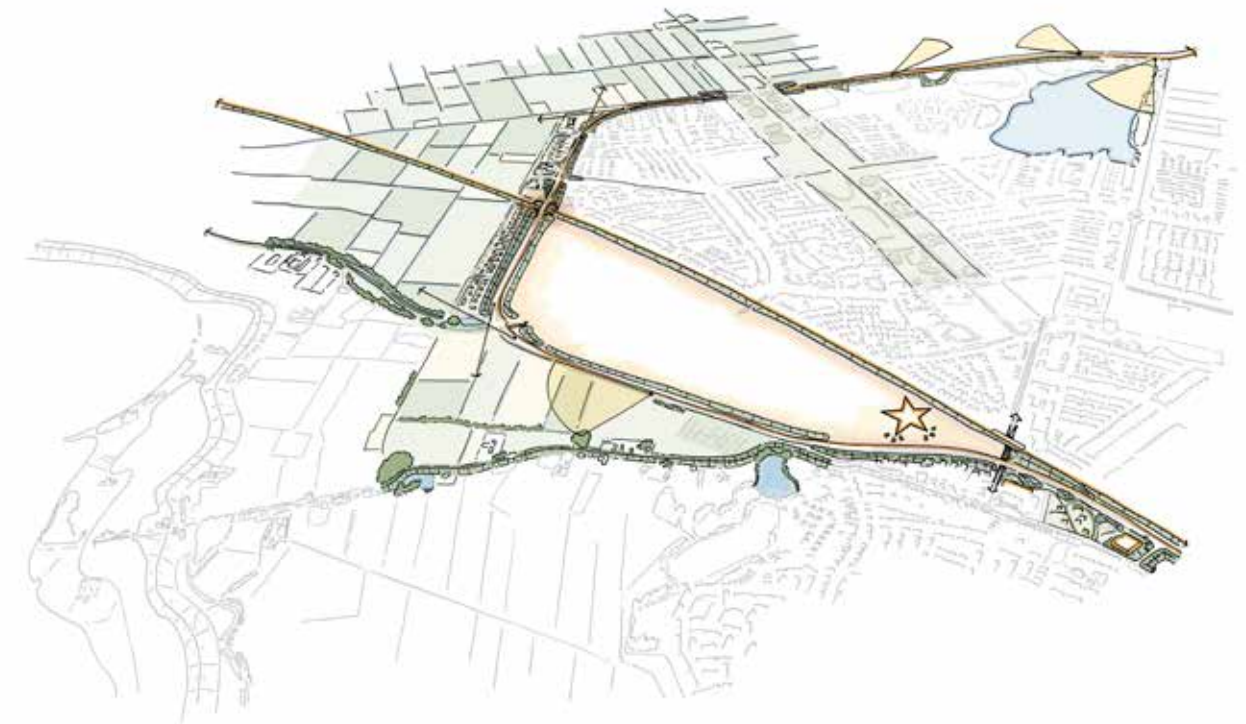
Ligging van De Tippe tussen stad en landschap

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 het huidige 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 afmaken van de westflank van Stadshagen waarbij de duurzame ambities bijdragen aan een hoogwaardig woon- en leefmilieu. Een aantrekkelijke woon-werkomgeving in de nabijheid van het nieuwe station Stadshagen met woningen en voorzieningen voor een brede groep mensen in diverse fasen van het leven met een grote diversiteit aan leefstijlen. Een nieuw stuk stad voor alle Zwollenaren in aansluiting op doelgroepen uit Stadshagen en Westenholte.



GELUIDSLANDSCHAP HASSELTHERWEG EN SPOORDIJK

De ligging van De Tippe wordt sterk bepaald door de spoordijk, het tracé van de Hasselterweg en de naastgelegen geluidswallen. De Hasselterweg 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 landschap waarin voorzieningen en wandelroutes zijn opgenomen in een glooiend terrein. Door de aanleg van de nieuwe entree van Stadshagen (Belvédèretunnel) 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 van 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 toegangspoorten 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 andere delen van 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 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 herkenbaar grid komt voort uit de wens om een flexibele uitwerking van ontwikkelvelden 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 ontwikkelvelden. 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 buurt.



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 buurt opent zich naar het landschap dat zich als 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 voor een brede sociale programmering en interactie binnen de buurt.



RADIAALGRID

In de zuidpunt van De Tippe ligt het functionele en ruimtelijke knooppunt van verschillende assen - Havezathenallee, Belvédèrelaan, 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 sluiten de radialen van het grid aan op de al aanwezige radiaalstructuur in Werkeren en de omliggende landschappelijke elementen. 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 geïnspireerd op de karakteristieken van de Mastenbroekerpolder. Het Havezatetunneltracé 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 ontwikkelvelden. Zo ontstaat binnen het raamwerk een aantrekkelijke, gemengde en diverse woon- en werkomgeving 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 nieuwe fietsverbinding vanaf de dijk 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 subtiële hoogteverschillen, lokale waterbuffers en bijbehorende beplanting. Centraal in het Weidepark ligt een buurtvoorziening met ruimte voor allerlei 'groene' initiatieven vanuit de buurt. Bij het ontwerp van het park en de bruggen wordt de mogelijkheid onderzocht Zwols militair erfgoed (de voormalige tankgracht) te verbeelden.



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 Belvédère tunnel en het nieuwe treinstation en het stedelijke fietsnetwerk, perfect ontsloten en leent zich bij uitstek voor een gemengd stedelijk programma met bovenwijkse voorzieningen in aansluiting op de Strategische Zone Stadshagen. Juist op deze plek kan Stadshagen in samenhang met de verdere ontwikkeling van de spoorzone aansluiten op het stedelijk netwerk van Zwolle.

De ontwikkelvelden aan de nieuwe Belvédère laan, tussen de Hasselterweg en het spoor, lenen zich voor een ruimtelijk en architectonisch accent. In aansluiting op de bestaande voorzieningen in Westenholte, kenmerkt elk ontwikkelveld zich door compacte middelhoge tot hoge bebouwing en een landschappelijke inpassing met groene taluds, gevels en/of daken.



DE STEDELIJKE RADIALEN

Uitgangspunt voor het middengebiet 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 landschappelijke 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 ontwikkelvelden 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 geïnspireerd op de verschuivende assen ('Zwolse Bajonet') en de knooppunten met de terpen in de Mastenbroekerpolder. De ontwikkelvelden aan randen van het grid geven met bijzondere woonprogramma's en architectuur inhoud aan de overgang van het landschap.

RUIMTELIJKE VISIE

De ruimtelijke onderdelen binnen het raamwerk



DE TIPPEPADEN

De belangrijkste dragers van het raamwerk zijn de Tippepaden, vormgegeven als vrijliggende fietsroutes door de buurt, ingepast in de duurzame groenstructuur. Deze routes faciliteren snelle directe fietsverbindingen door de wijk. In lijn met het huidige beleid in Stadshagen en de ambitie voor een duurzaam bereikbare buurt is voorrang voor de fiets op kruisend verkeer een vertrekpunt in het ontwerp. De Tippepaden worden niet alleen vormgegeven als snelle routes door de wijk. Op strategische plekken is naast het Tippepad voldoende ruimte voor verblijfs- en ontmoetingsplekken, gekoppeld aan de leeflijnen waarlangs kinderen de buurt ontdekken.

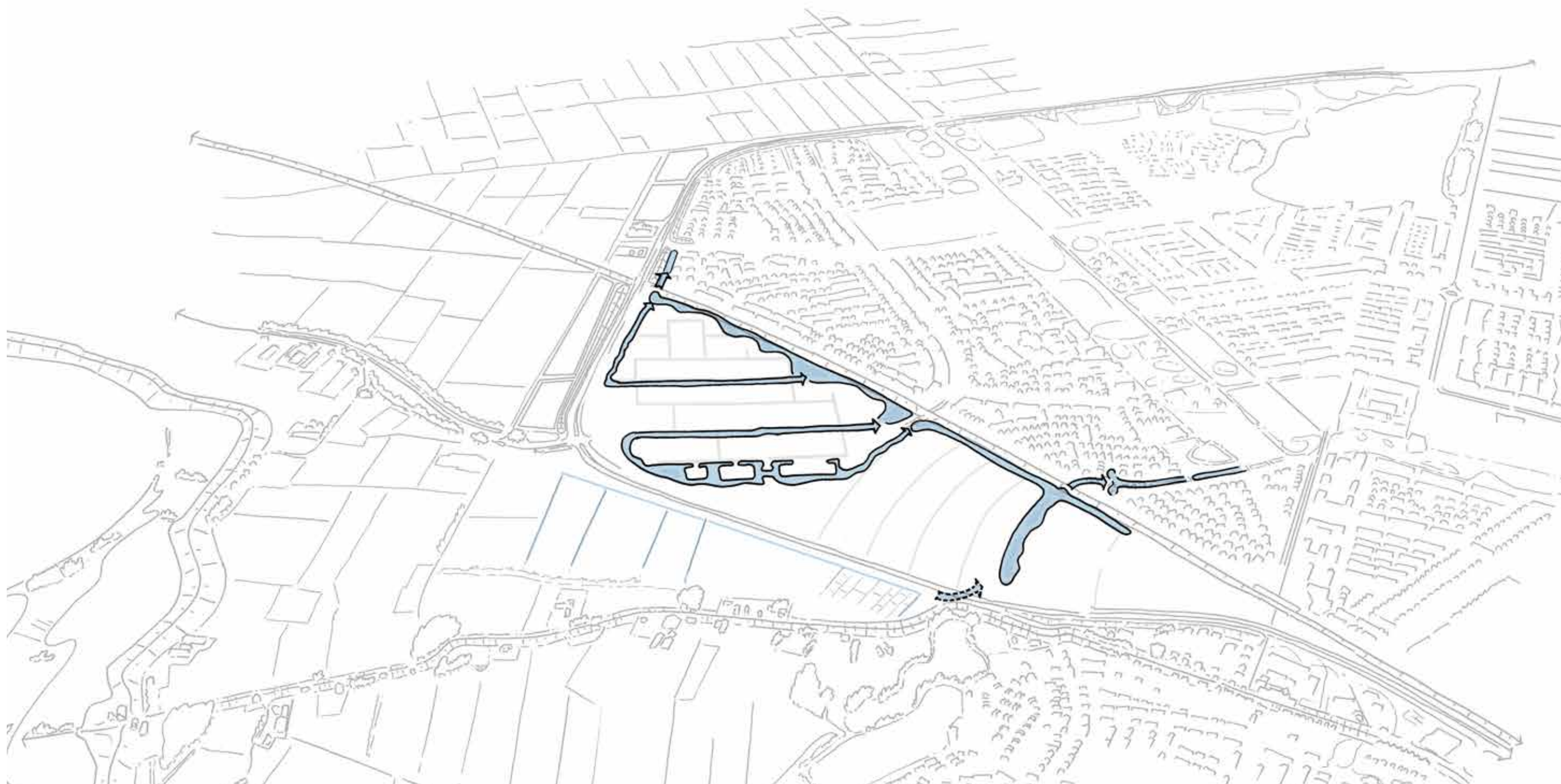
De aangrenzende ontwikkelvelden bieden ruimte voor kleinschalige voorzieningen en werkplekken in aanvulling op het woonprogramma. De Tippepaden dragen zo niet alleen bij aan de duurzame bereikbaarheid van de buurt maar ze dragen juist bij aan de overige duurzame ambities, zoals sociale inclusiviteit 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 directe route wordt gefaciliteerd. Deze buurtringen zijn onderling verbonden via een lokale route door het Weidepark en geschikt voor een mogelijke busroute in aansluiting op het station Stadshagen.

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 ontwikkelvelden. Dit biedt per ontwikkelveld mogelijkheden voor innovatieve parkeer- en/of mobiliteitsoplossingen.



NETWERK VAN SINGELS EN POLDERSLOTEN

Uitgangspunt voor De Tippe is een klimaatbestendig en robuust watersysteem met voldoende watercirculatie waarmee 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 grote bomen (van 1° en 2° orde grootte) dragen hieraan bij. Door flexibiliteit van het raamwerk is het bij de ontwikkeling van de velden 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 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 verblijfsruimtes en verbindende routes met sport- en spelaanleidingen.



BUURTHUBS

Op een aantal strategische plekken in De Tippe, zoals de knooppunten in het raamwerk, komen de ambities voor een duurzaam buurschap samen. Het zijn plekken die worden opgezet als vliegwiel voor het realiseren van de ambities voor een circulaire economie in de buurt. Niet alleen de verschillende stromen uit de buurt, zoals bouwmaterialen, groenafval of mobiliteit, komen in de hubs samen, maar ook de bewoners ontmoeten elkaar

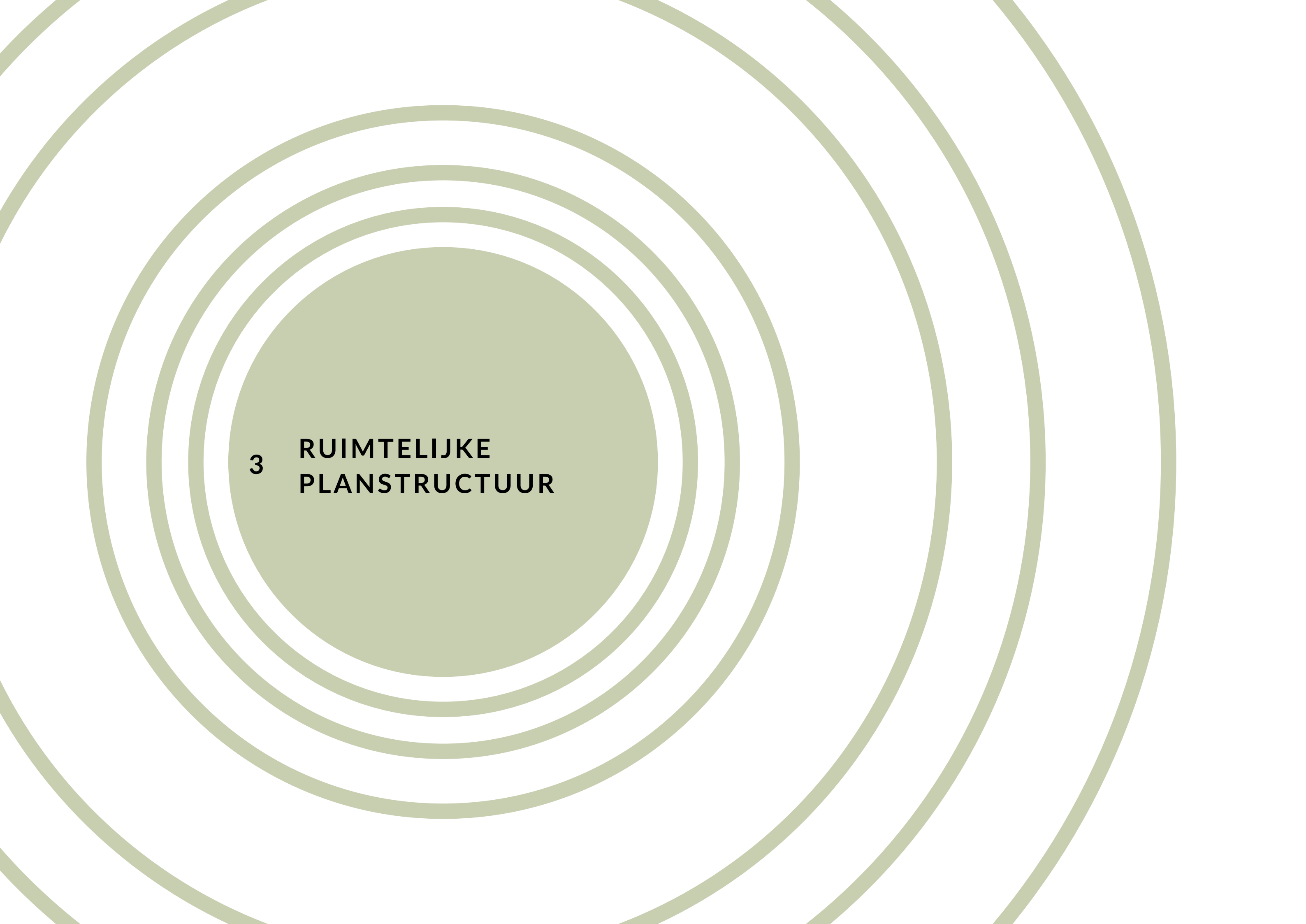
op deze publieke plekken. Centraal staat bewustwording, informatievoorzieningen en educatie rondom een circulaire economie in de buurt waarmee ruimte wordt gecreëerd voor verschillende bewonersinitiatieven. Deelname is laagdrempelig zodat iedereen in meer of minder mate kan bijdragen aan een duurzame leefomgeving in De Tippe.



RAAMWERK VOOR DE TIPPE

Het ruimtelijk raamwerk is de basis voor een flexibele uitwerking waarbij programmatisch en ruimtelijk kan worden ingespeeld op veranderingen in de samenleving, de stedelijke economie en de woningmarkt; een adaptief ontwikkelplan voor de verschillende mogelijkheden van planvorming in tijd en per ontwikkelveld.



A series of concentric circles in a light olive green color, centered on the page. The innermost circle is solid, while the others are outlines. The text is located within the third circle from the center.

3

**RUIMTELIJKE
PLANSTRUCTUUR**

3.1 HET RUIMTELIJK RAAMWERK

ONDERSCHIEDENDE 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 en andere gebruikers samen vorm aan kunnen blijven geven. In het raamwerk zijn de ruimteclaims die voortkomen uit de verschillende ambities voor De Tippe vertaald naar een plan met daarin voldoende ruimte voor groen, water en parkeren. Het toegepaste grid definieert naast de ruimtelijke kwaliteit van de openbare ruimte ook de schaal en maat van de ontwikkelvelden. Voor de uitwerking van de ontwikkelvelden is een maat aangehouden van minimaal 50 meter breed. In relatie tot het ruimtelijk raamwerk zijn er verschillende velden 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 ontwikkelvelden 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 aanpak biedt voldoende ruimte voor verschillende verkavelingsvormen en bijpassende woningcategorieën waarmee naast circa 1.250 woningen ook een gemengd voorzieningenprogramma in De Tippe kan worden gerealiseerd.

DRIE KARAKTERISTIEKE DEELGEBIEDEN

Binnen het raamwerk van De Tippe is nog geen verkaveling vastgelegd. Zo wordt maximale ruimte geboden aan bijzondere passende woonvormen, variërend in dichtheid, typologie, architectuur, ontwikkelvorm, etc. Wel is in dit Ontwikkelplan benoemd tot welk deelgebied het ontwikkelveld behoort en welke karakteristieken hierbij horen. De getoonde verbeelding, getallen en uitwerkingen van de ontwikkelvelden zijn gebaseerd op een gezamenlijk opgestelde proefverkaveling, welke als bewijslast dient voor de haalbaarheid van dit Ontwikkelplan.

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 worden hiertoe ontwikkelveldpaspoorten opgesteld om de gewenste differentiatie en samenhang binnen de deelgebieden en de gewenste ruimtelijke eenheid tussen de ontwikkelingen in relatie tot het ruimtelijk raamwerk te borgen.

ADAPTIVITEIT VAN HET GRID EN FLEXIBILITEIT BINNEN DE ONTWIKKELVELDEN

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

Ook binnen het raamwerk kunnen bepaalde opgaven op een andere manier tot uitwerking komen of voorrang krijgen wanneer daar bijvoorbeeld behoefte aan is vanuit de duurzame ambities. De profielen zijn daarom niet op inrichtingsniveau vastgelegd, maar bieden ruimte voor flexibiliteit.

DE ZUIDPUNT

± 212 WONINGEN
± 4 HA. VOORZIENINGEN

DE STEDELIJKE RADIALEN

± 395 WONINGEN
± 0,3 HA. VOORZIENINGEN

HET POLDERGRID

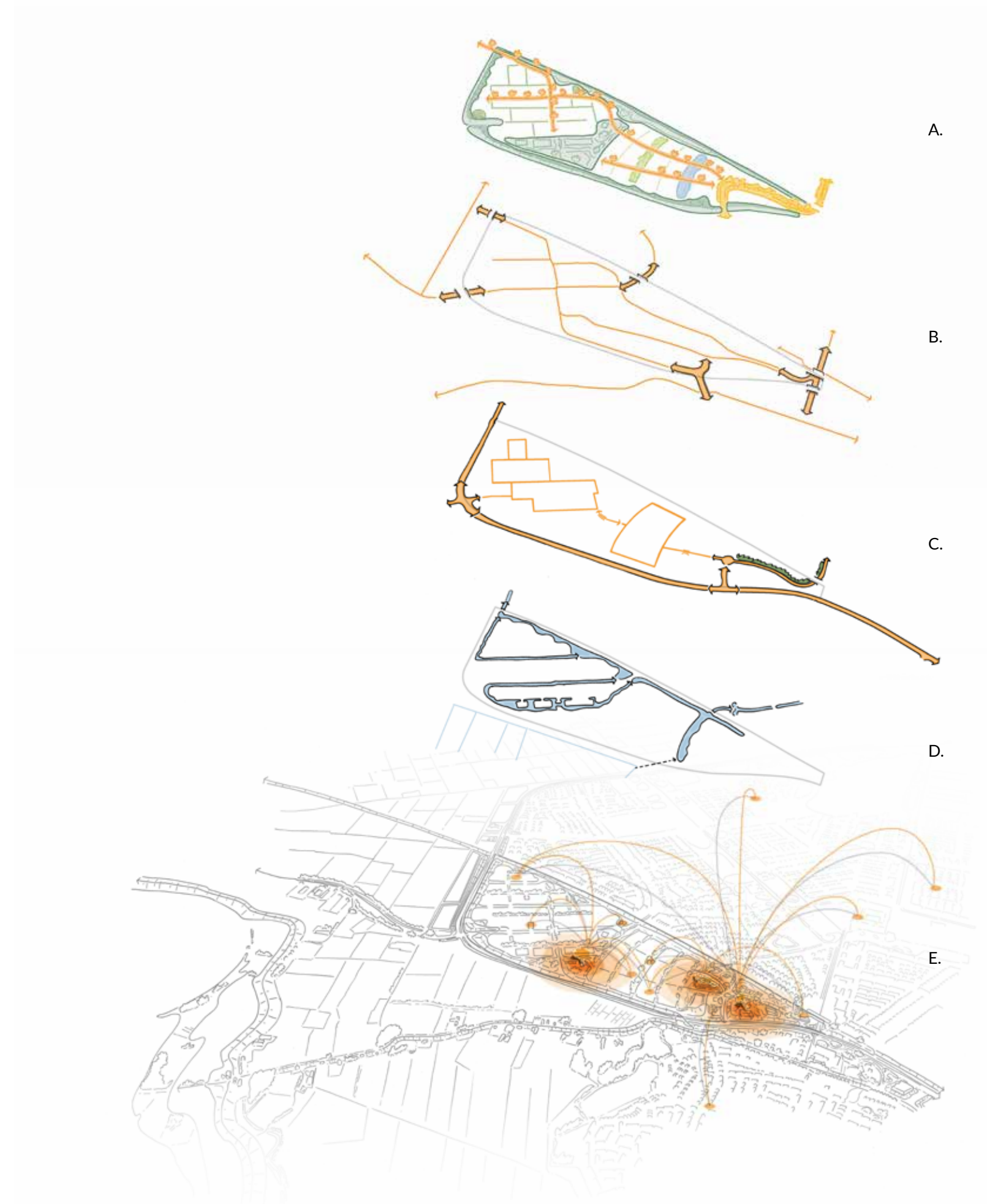
± 635 WONINGEN
± 0,5 HA. VOORZIENINGEN



HET RUIMTELIJK RAAMWERK

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

- A. De duurzame groenstructuur, grotendeels gekoppeld aan Tippepaden, buurtontsluiting en het waternetwerk, waarmee in grote mate wordt bijgedragen aan de ambities rondom klimaatadaptiviteit, sociale- en natuurinclusiviteit en een gezonde leefomgeving;
- B. De Tippepaden: mobiliteitsgrid voor het langzaam verkeer waarmee wordt ingezet op een duurzaam bereikbaar buurschap;
- C. De Buurtring: mobiliteitsgrid optimaal ingericht voor het hedendaags autoverkeer en voorbereid op nieuwe vervoers- en energieconcepten;
- D. Het waternetwerk van singels en poldersloten als basis voor een klimaatadaptief buurschap met kansen voor thermische energie uit oppervlaktewater (TEO);
- E. De Tippehubs, strategisch gelegen ontmoetingsplekken waar de ambities voor een duurzame leefomgeving en circulaire economie in De Tippe samenkomen.

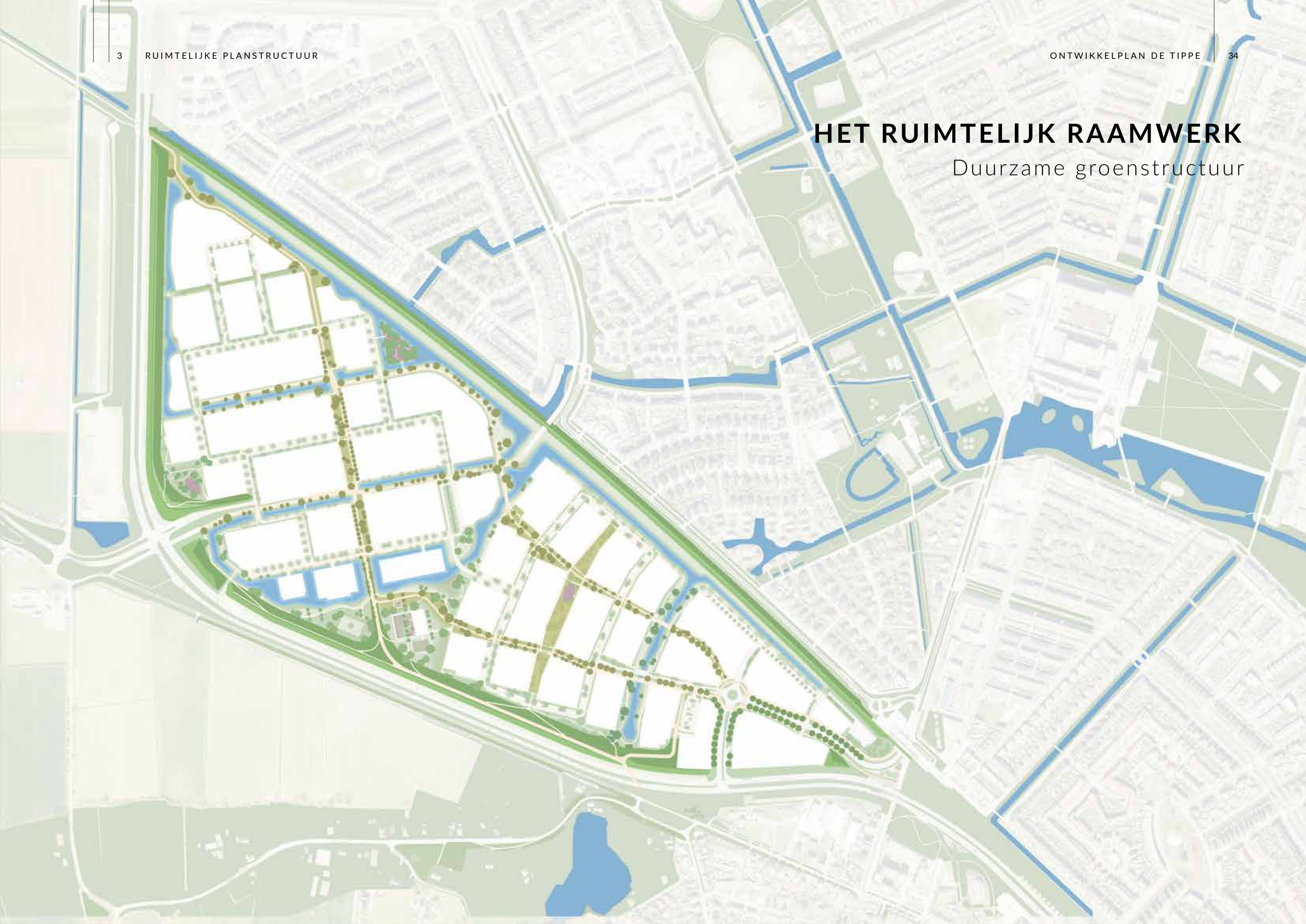


HET RUIMTELIJK RAAMWERK



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 is op buurtniveau veel ruimte voor beeld- en gebruiksgroen en groen waar bewoners zelf over beslissen. Denk hierbij 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 en streeft ernaar het beeld- en gebruiksgroen op een meer natuurlijke manier in te zetten.

HOOFDGROENSTRUCTUUR

De hoofdgroenstructuur van Zwolle ligt rondom De Tippe en wordt bepaald door de Hasselterweg en de spoorlijn Zwolle - Kampen. Extensieve randen met akkeronkruiden, natte rietzones en de bestaande bomenrijen van populieren kenmerken deze structuur. Het nieuwe Weidepark legt een natte ecologische verbinding tussen deze twee structuren van de Geluidsdijk en de Spoorsingel en wordt daarmee onderdeel van de hoofdgroenstructuur van Zwolle.

Het Weidepark

Het Weidepark vormt 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 Stedelijke Radialen en het Poldergrid. De zuidelijke oever van het water kenmerkt zich als plas dras gebied met riet en flauwe taluds. Deze taluds dienen tevens als speelaanleiding. Op sommige plekken ontstaan inhammen met broedplekken.



WEIDEPARK (A - A')

De Spoorsingel

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 woonbuurt. Flauwe taluds vormen natuurvriendelijke oevers.

De Geluidsdijk

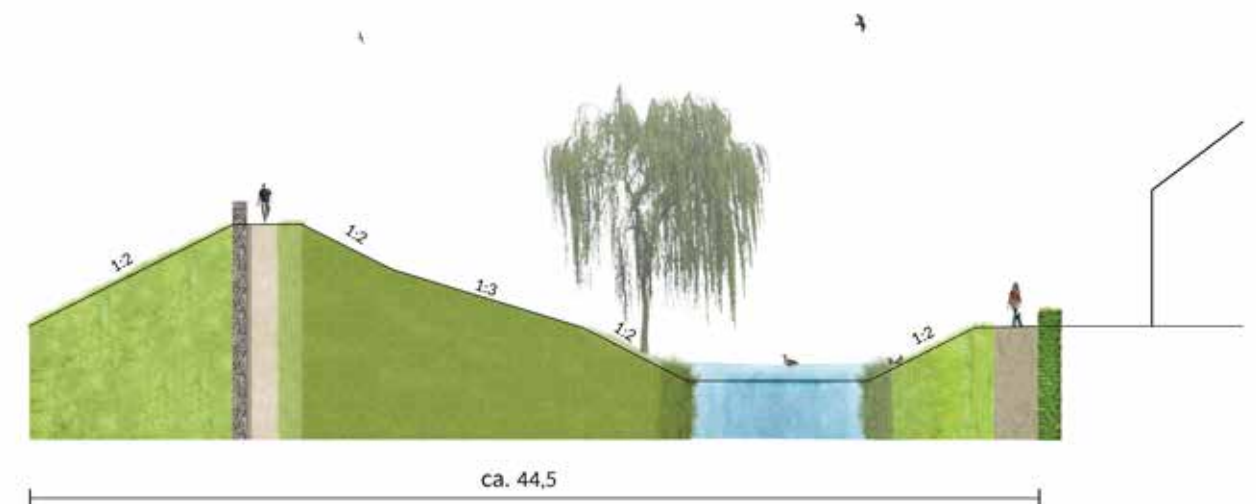
De bestaande populieren bepalen het beeld aan de Hasselterwegzijde van de dijk. Aan de zijde van De Tippe, krijgt de dijk een extensief beheerd grastalud, met over het Zuidelijke deel van de dijk een fietsroute die de recreatieve verbinding met het IJssellandschap vormt.

WIJKGROENSTRUCTUUR

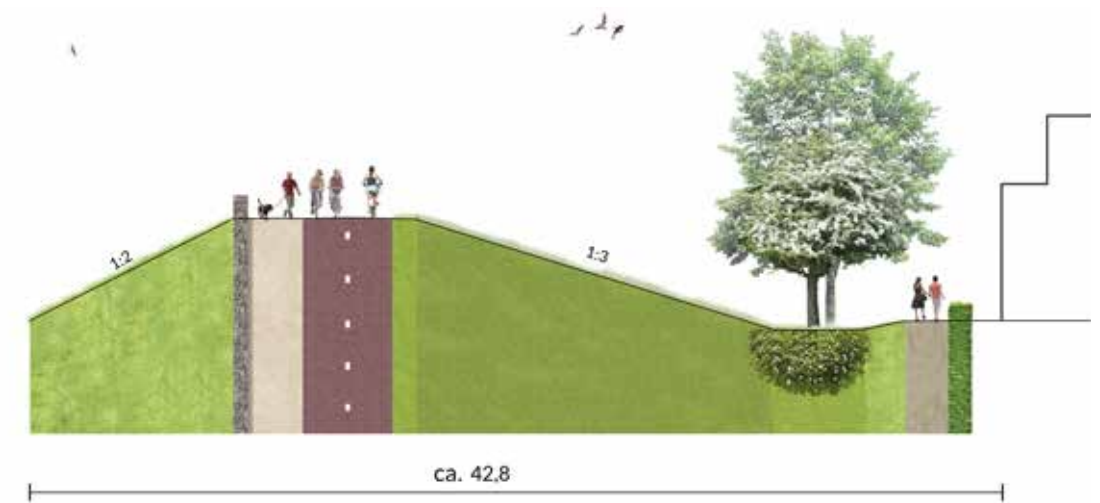
De groenstructuren in De Tippe worden verbonden met de omliggende wijkgroenstructuur van Stadshagen. Een belangrijk deel van de wijkgroenstructuur in De Tippe vormt het decor voor de langzaam verkeersroutes door de buurt. Deze Tippepaden worden in de volgende paragraaf verder toegelicht, maar laten zich kenmerken als een robuuste groene structuur van ruime profielen met voldoende maat voor grote bomen (van 1^e en 2^e orde grootte), ook in relatie tot de ondergrond.

De noord-zuid georiënteerde radialen kenmerken zich in aanvulling hierop als een sterke groenstructuur van boomsingels. Deze singels refereren aan de oude historische windsingels in de polder die veelal om de terpen en langs de linten stonden. Deze singels zwakken de wind af en zorgen voor een aangename 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 als een soort 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.

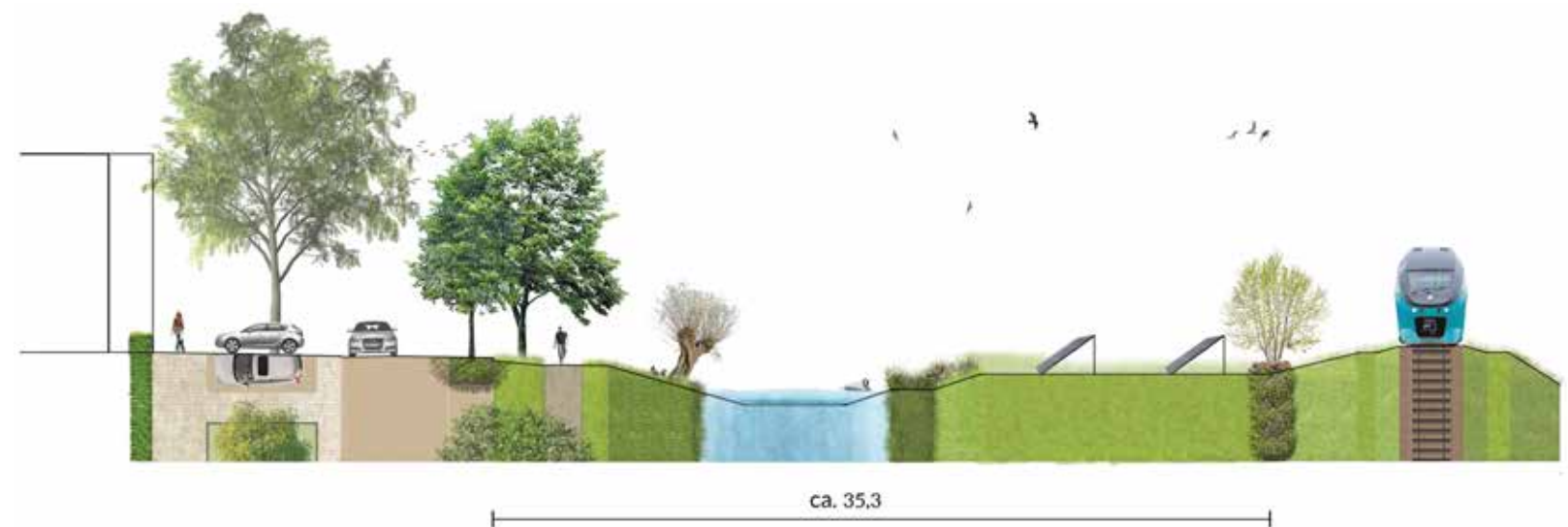
Het poldergrid wordt bepaald door watergangen en polderlanen die zorgen voor een doorlopende weidse groenstructuur en groene woonstraten. Water wordt naar de sloten afgevoerd of infiltreert hier ter plekke en wordt vastgehouden in het gebied.



GELUIDSDIJK POLDERGRID (B-B')



GELUIDSDIJK STEDELIJKE RADIALEN (C-C')



SPOORSINGEL (D-D')

GROENE VERBLIJFSPLEKKEN IN DE BUURT

Buurtpark in de radialen

Het centrale buurtpark vormt het hart van de Stedelijke Radialen, een park met diverse beplanting met eetbare noten en vruchten. Bewoners kunnen worden betrokken in de soortenkeuze en oogstmomenten. 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 het 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 Stedelijke 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 ONTWIKKELVELDEN

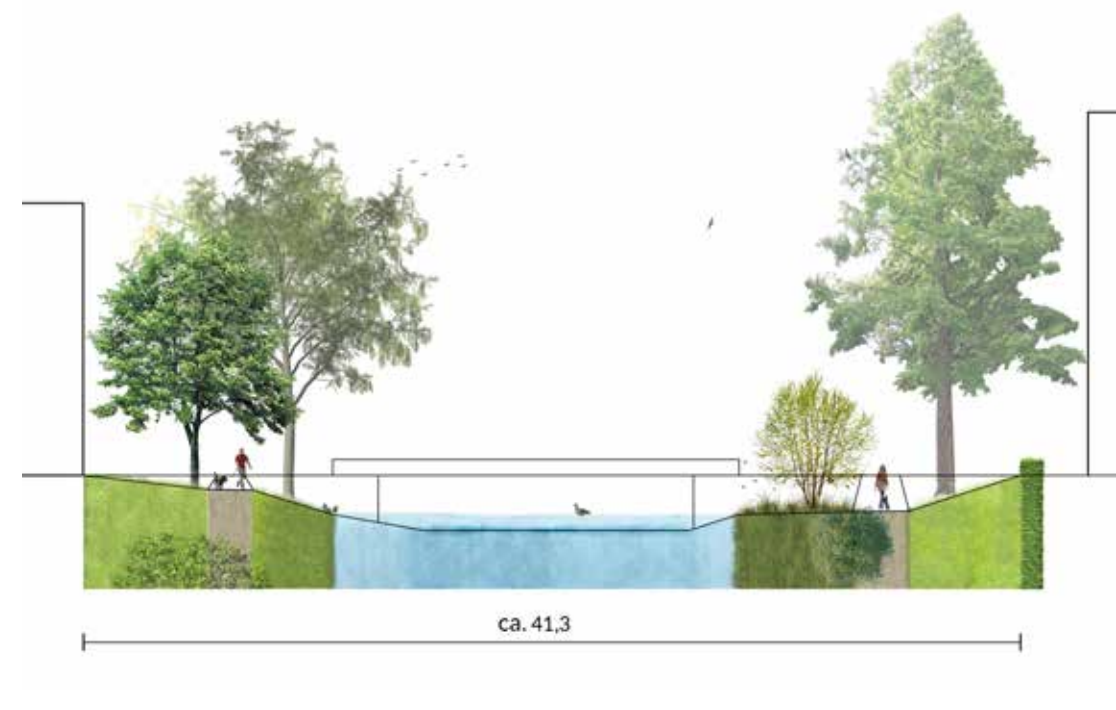
Naast deze wijkstructuur ontstaat er binnen de ontwikkelvelden een fijnmazige structuur van tuinen, moestuinen en collectieve binnenruimtes. Door de ontwikkelvelden lopen informele groene routes die deze binnenruimtes met de wijkgroenstructuren verbinden. Zo ontstaan er kleinschalige, ecologische verbindingen in de buurt die tegelijkertijd avontuurlijke speelroutes voor kinderen vormen. De 'eetbare stad' en 'natuur-inclusieve stad' zijn 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 glooiend 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 (E-E')



STADSSINGEL (F-F')

HET RUIMTELIJK RAAMWERK

Mobiliteitsgrid - de Tippepaden

Mastenbroekerpolder / Breecamp

Scholtensteeg

Werkeren / Breecamp / sportvoorzieningen

Winkelcentrum Stadshagen / wijkboerderij

's Heerenbroek / Kampen

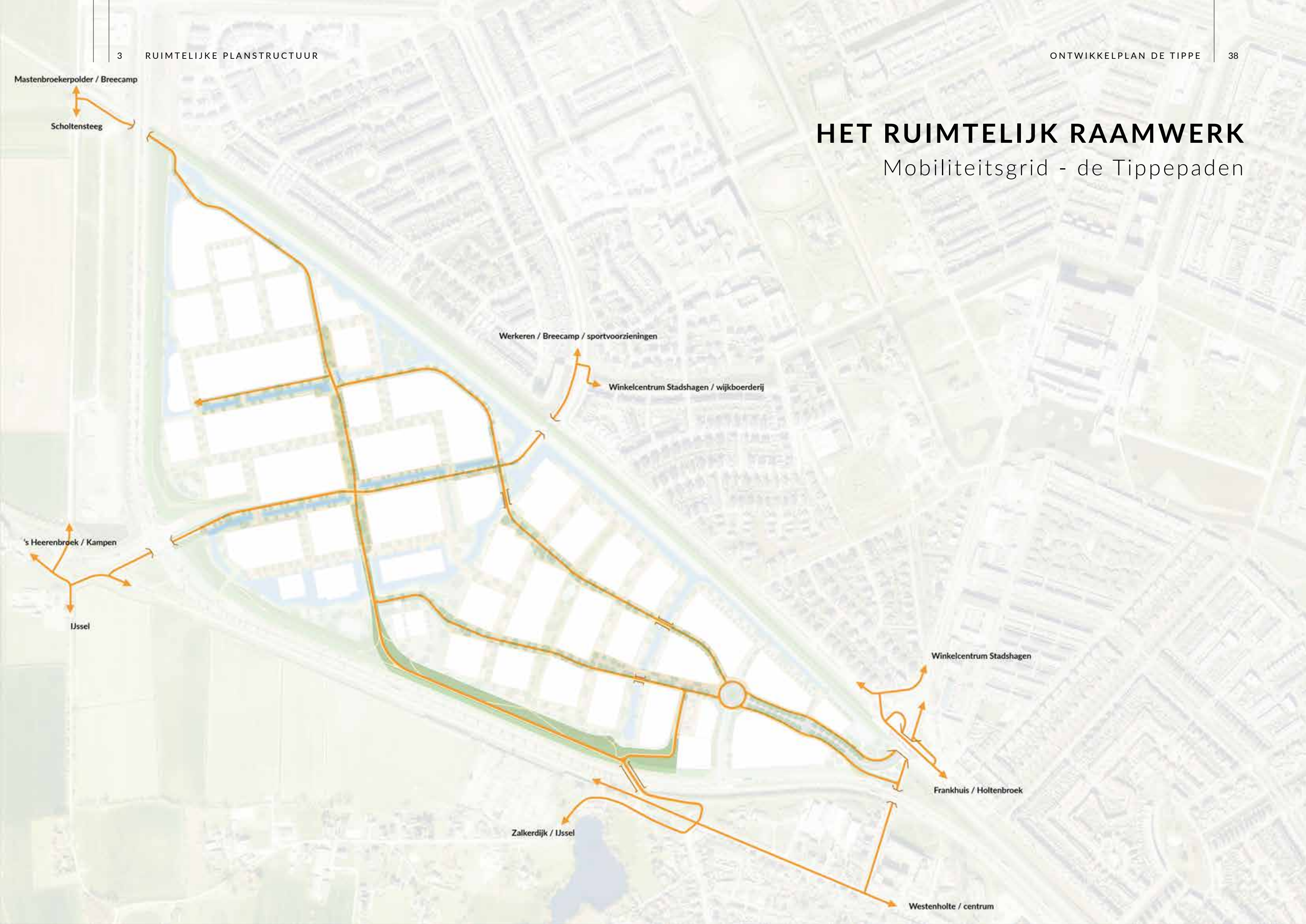
IJssel

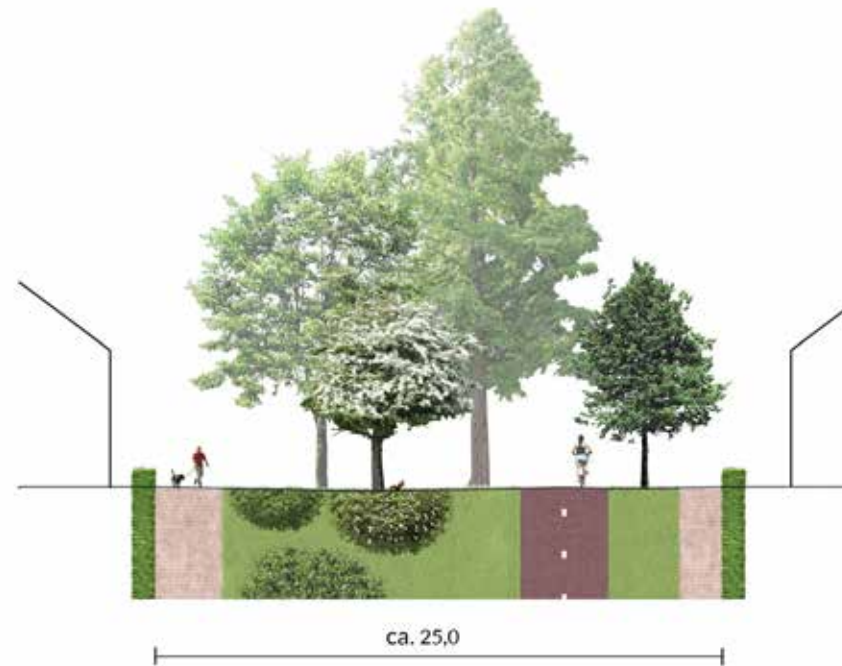
Winkelcentrum Stadshagen

Frankhuis / Holtenbroek

Zalkerdijk / IJssel

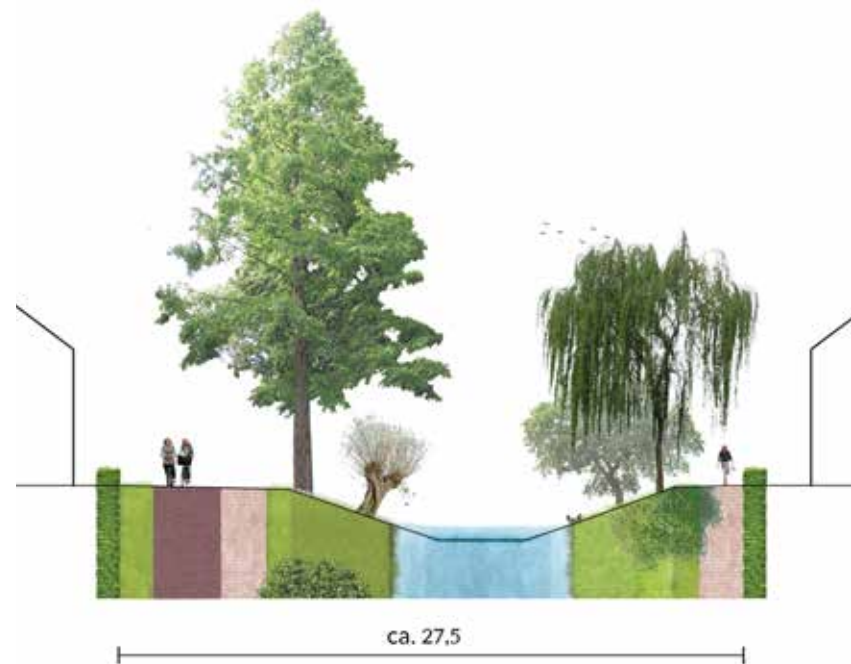
Westenholte / centrum





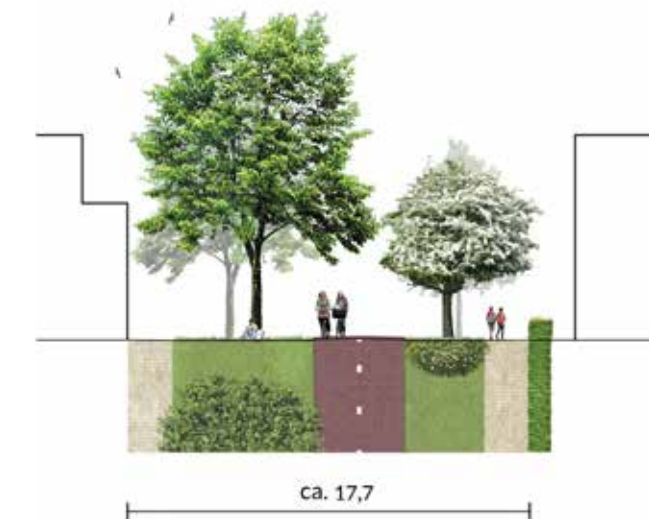
HET POLDERPAD (G-G')

Door het Poldergrid lopen drie Tippepaden als subtiel onderbroken lanen. 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 oriënteren. Door de flexibele verkaveling binnen de ontwikkelvelden is het daarbij denkbaar dat er langs de route extra overmaat wordt gecreëerd om in het groen een grotere speelruimte dan vereist te realiseren.



DE POLDERSLOTEN (H-H')

Twee van de Tippepaden worden begeleid door watergangen die verbonden zijn met de spoorsingel. Ze vormen twee aangename doorgaande 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.



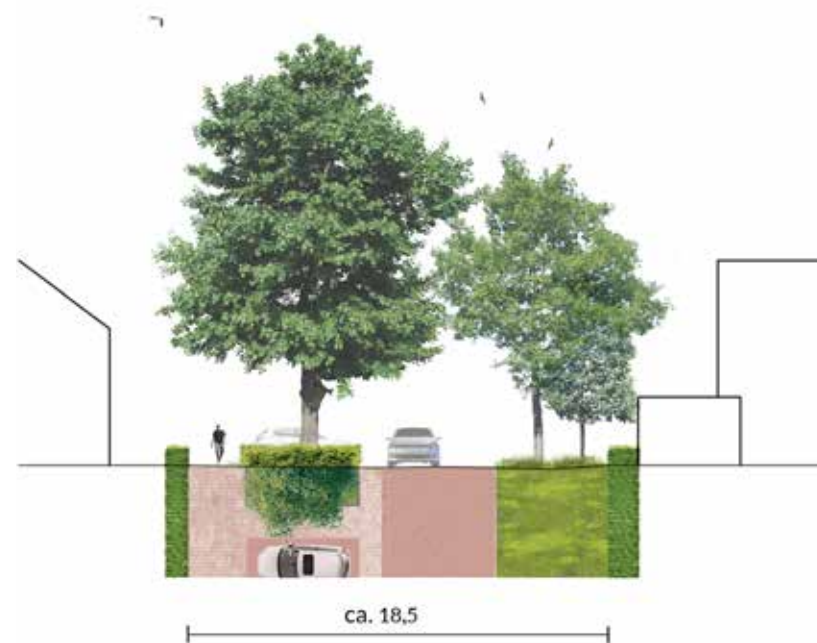
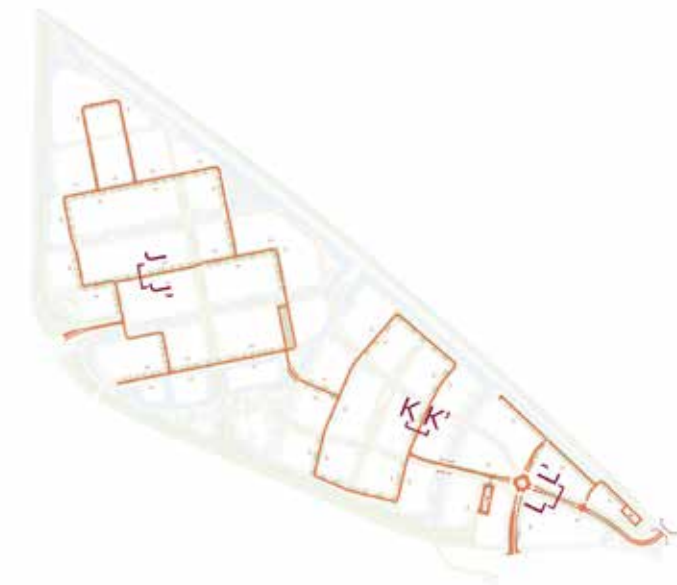
HET STEDELIJKE TIPPEPAD (I-I')

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

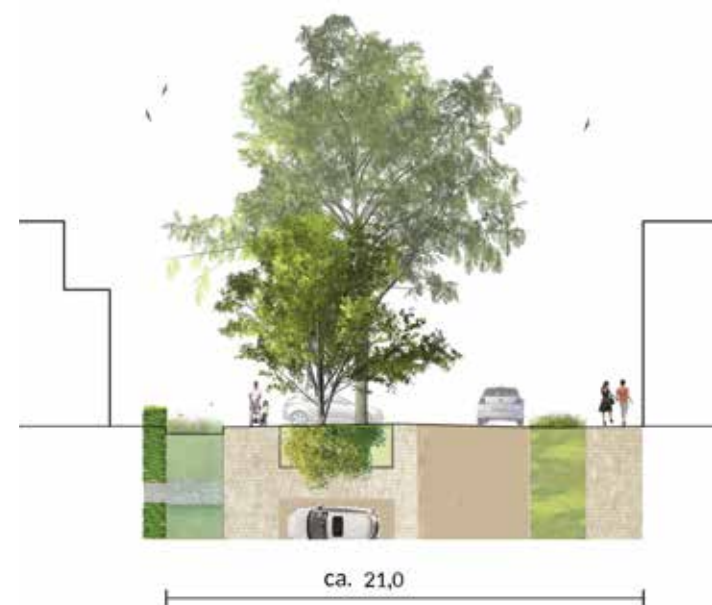
Mobiliteitsgrid - de Buurtring





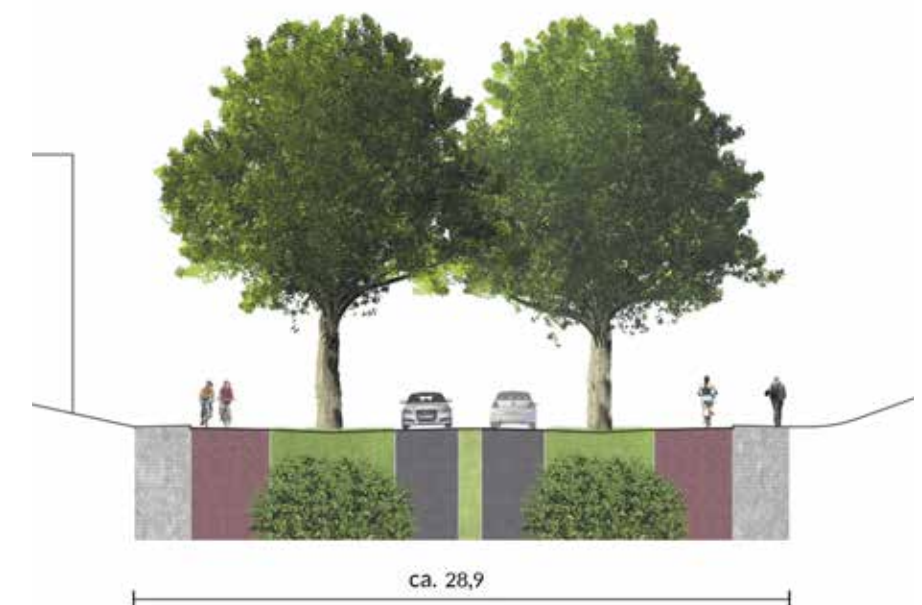
BUURTRING - HET POLDERGRID (J-J')

De profielen in het Poldergrid kenmerken zich door ruime groenvakken 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 is voor een efficiënte parkeeroplossing in het straatprofiel met enkelzijdig haaksparkeren. De zijde waar geparkeerd wordt is daarbij gekoppeld aan ontwikkelvelden met een goedkoop of middelduur programma. De andere zijde van het profiel krijgt een brede groene berm en is gekoppeld aan ontwikkelvelden met opritten waarbij het parkeren op het kavel wordt opgelost.



BUURTRING - DE STEDELIJKE RADIALEN (K-K')

De Stedelijke Radialen zijn compacter en bieden ruimte voor verkeer, parkeren, boomsingels en stedelijke infiltratiestroken. Hier wordt ook 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 infiltratiestrook 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 beheerd gras en bloemenmengsels, aantrekkelijk voor kleine insecten.



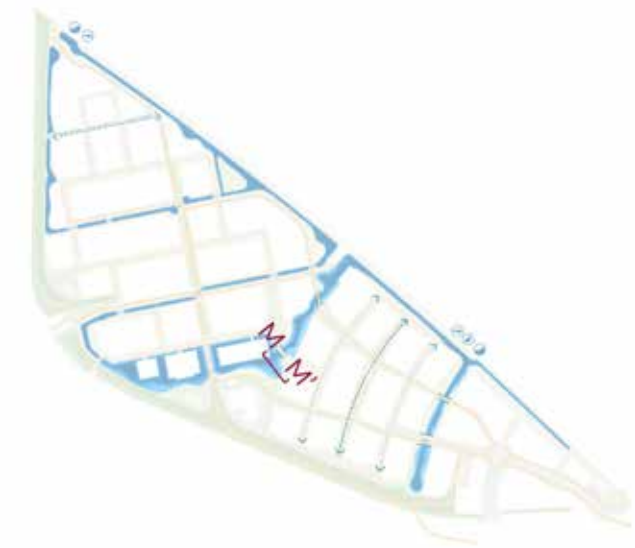
DE ZUIDPUNT (L-L')

In de Zuidpunt wordt het raamwerk bepaald door de wijkontsluiting van Stadshagen vanaf de Hasselterweg via de Belvédèrelaan, 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 en het station. 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 de voorzieningen aparte parkeercoffers gerealiseerd.

HET RUIMTELIJK RAAMWERK

Waternetwerk



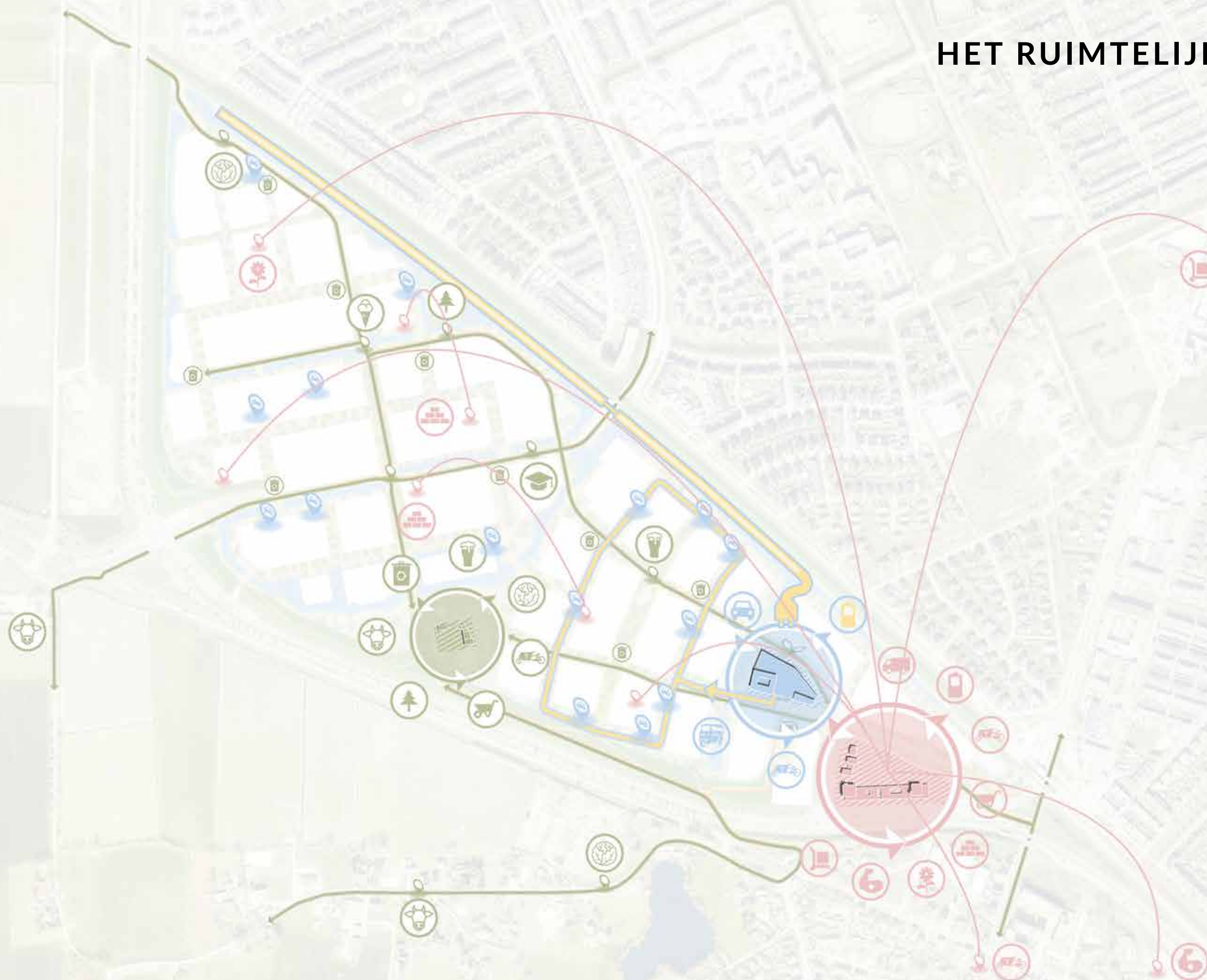


WEIDEPARK ALS STEDELIJKE UITERWAARDE (M - M')

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 komt daarbij onder water te staan en het speetalud wordt bij 'hoog' water juist een avontuurlijke speelplek.

HET RUIMTELIJK RAAMWERK

De Tippehubs



R-LADDER MET STRATEGIËN VAN CIRCULARITEIT

R1 REFUSE & RETHINK

R2 REDUCE

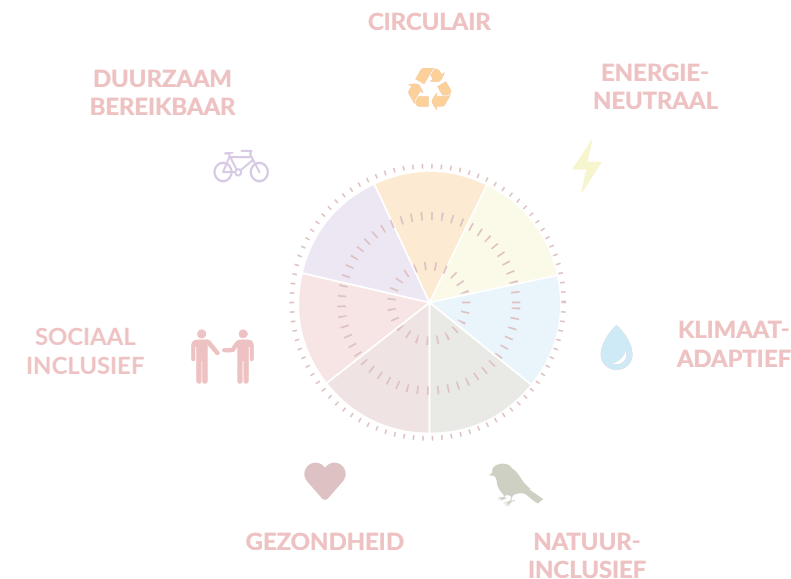
GEBRUIKSFASE

R3 REUSE

R4 REPAIR

R5 RECYLING

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 (zie ook 4.3 Circulaire buurt).

Het Ontwikkelplan is het kader voor het verder vormgeven aan de circulaire ambities op buurniveau en voor de ontwikkelvelden.

Op gebiedsniveau levert reductie (R2, 'reduce') van grondstoffengebruik de grootste directe 'circulaire' winst op. Compacte stedelijke typologieën in de Stedelijke Radialen kunnen hieraan bijdragen door bijvoorbeeld een verschuiving van vrijstaande naar geschakelde woontypologieën. Terwijl een compact mobiliteitsgrid weer kansen biedt voor deelmobiliteit.

Een optimale oriëntatie 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 en de ontwikkelvelden worden kansen voor het toepassen van innovatieve circulaire materialen onderzocht (R3 - R5, 'reuse, repair, recycling').

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 facetten van een circulaire economie, passend bij de specifieke ontwikkeling binnen het grid.

Met adaptief ontwikkelen en co-creatie als uitgangspunten, spelen ook de toekomstige bewoners en gebruikers een belangrijke rol bij de keuze voor één of meer circulaire maatregelen op ontwikkelveldniveau. Afhankelijk van de bewonersgroep, bijvoorbeeld specifiek geïnteresseerd in afvalverwerking of juist energieopwekking, kunnen op een ontwikkelveld specifieke circulaire maatregelen worden genomen.

In aansluiting op het Ontwikkelplan worden nog verdere afspraken gemaakt over de minimale eisen en wensen betreffende de te behalen ambities per ontwikkelveld. Deze afspraken worden opgenomen in een kavelpaspoort per ontwikkelveld.

DE TIPPEHUBS

Als onderdeel van het ruimtelijk raamwerk is een aantal ruimtelijke en programmatische knooppunten voorzien waar de zeven thema's van de circulaire economie kunnen samenkomen.

Meest kansrijk zijn de ontwikkeling van drie Tippehubs; de Biohub, de Mobiliteitshub en de Materialenhub. Hier worden concrete opgaves vanaf de start van de ontwikkeling meegenomen welke als vliegwiel dienen voor een verdere opschaling van een circulaire economie in De Tippe.

Deze Tippehubs functioneren ook als ontmoetingsplek in de buurt waar partijen informatie kunnen vinden en uitwisselen rondom een circulaire economie op buurt- of wijkniveau. Uiteindelijk zouden de hubs zelfs kunnen leiden tot lokale spin-offs, al dan niet op basis van zelforganisatie of slimme samenwerkingsverbanden.

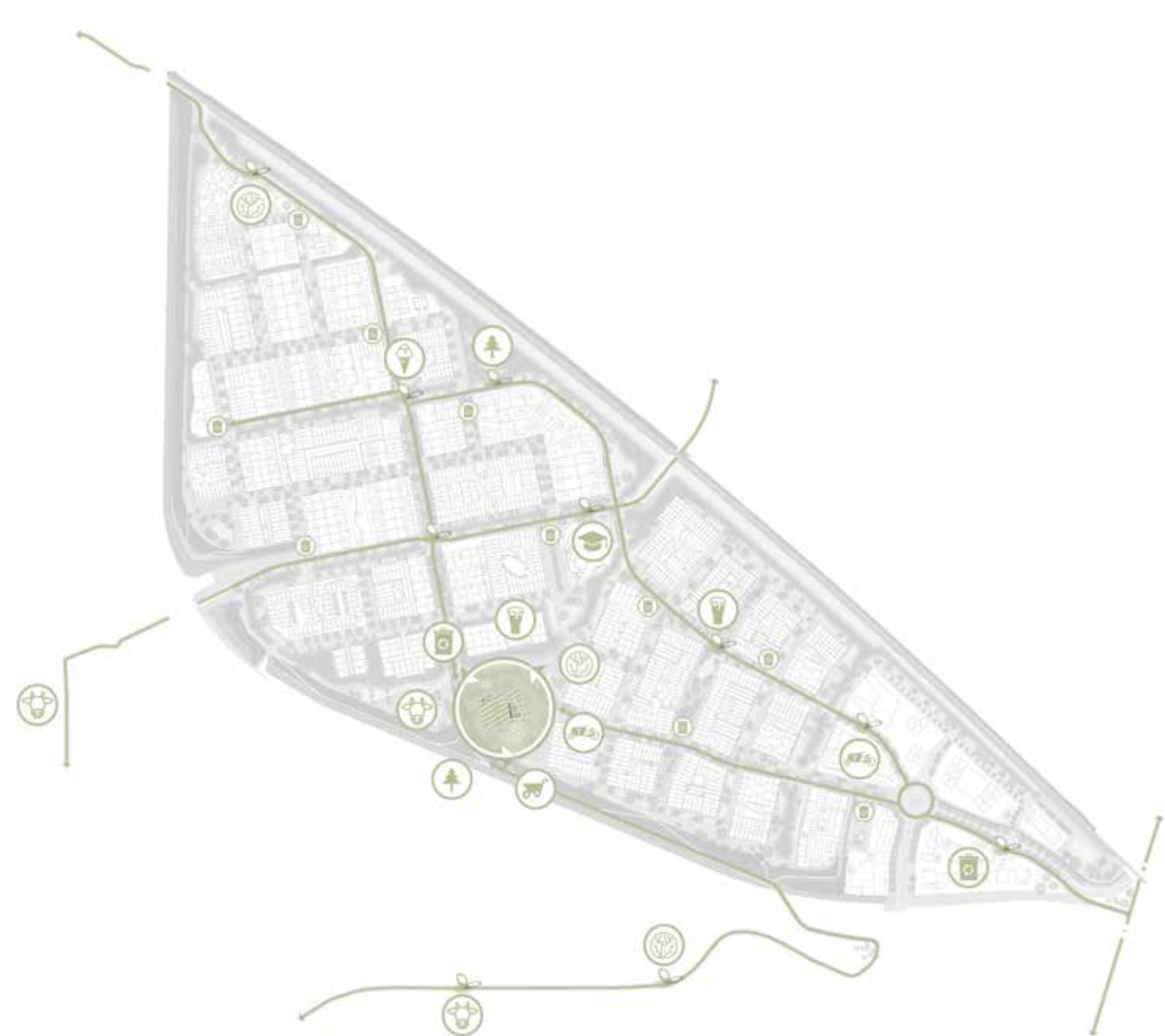
HET RUIMTELIJK RAAMWERK

De Biohub



De centrale spil in de buurt is de Biohub. In lijn met de circulaire ambities om lokale kringlopen te sluiten wordt de Biohub ingezet om het gft-afval uit de buurt in te zamelen en te verwerken tot compost en op kleine schaal voedsel of zelfs bier te produceren voor en door de bewoners in De Tippe. Om bewoners te betrekken bij de productie wordt nagedacht om iedere bewoner bij vestiging in De Tippe symbolisch mede-eigenaar te maken van 1m² moestuin. Eén keer per jaar kunnen bewoners als aandeelhouder een deel van de oogst afhalen bij de Biohub. Dit kan een startpunt zijn 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. Schoolklassen kunnen hier terecht voor een ontdekmiddag over de flora en fauna in de buurt. Aangevuld met een kleine coöperatieve boederijwinkel, bio-restaurant, of maandelijkse stekjesmarkt wordt de hub tevens een plek van ontmoeting voor de buurt.

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

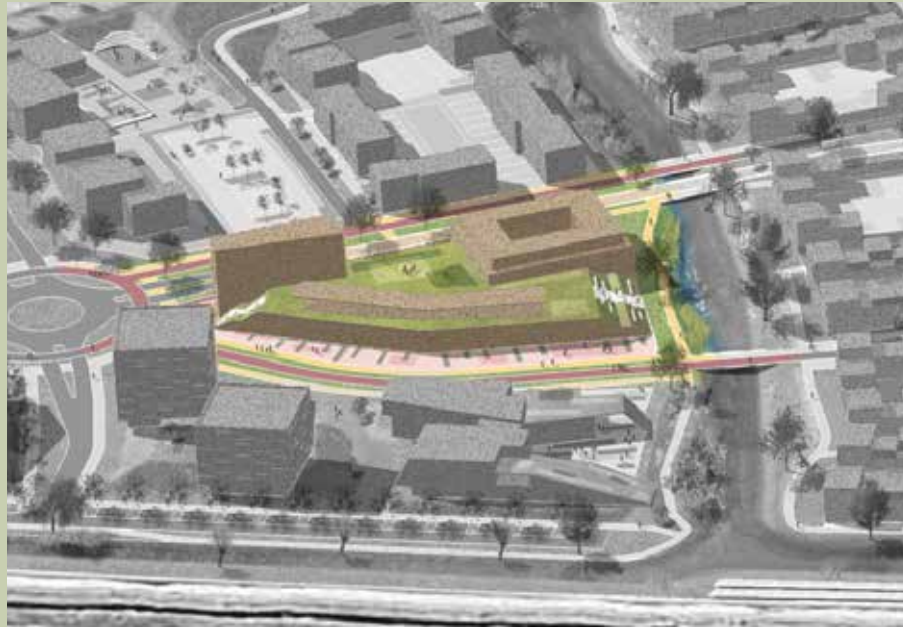




Verbeelding Biohub in Weidepark

HET RUIMTELIJK RAAMWERK

De Mobiliteitshub



De ambities ten aanzien van duurzame mobiliteit en bereikbaarheid in De Tippe komen samen in de Mobiliteitshub. De Mobiliteitshub speelt in op de vraag naar het juiste, passende vervoersmiddel voor elk moment. De vraag naar mobiliteit wordt bediend. Terwijl tegelijk met name eigen bezit van auto en zelfs (bak)fiets wordt verminderd. Van bezit naar gebruik heeft als resultaat het efficiënt omgaan met middelen en ruimte. De ligging van de Hub, aan de hoofd fietsstructuur en de buurtontsluiting voor de auto is cruciaal. Zo ontstaat een overstappunt tussen verschillende modaliteiten in de buurt. De hub functioneert ten eerste als buurtstallingsgarage en centrale plek voor deelauto's van de omliggende ontwikkelvelden. 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 en verhuur van elektrische (bak)fietsen. Voor buurtbewoners 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 kleinschalige distributiediensten op buurtniveau. Ingepast in de Zuidpunt, toont de voorbeelduitwerking een groen daklandschap als daktuin voor de appartementen en door de buurt gebruikt kan worden als openluchttribune bij kleinschalige evenementen.





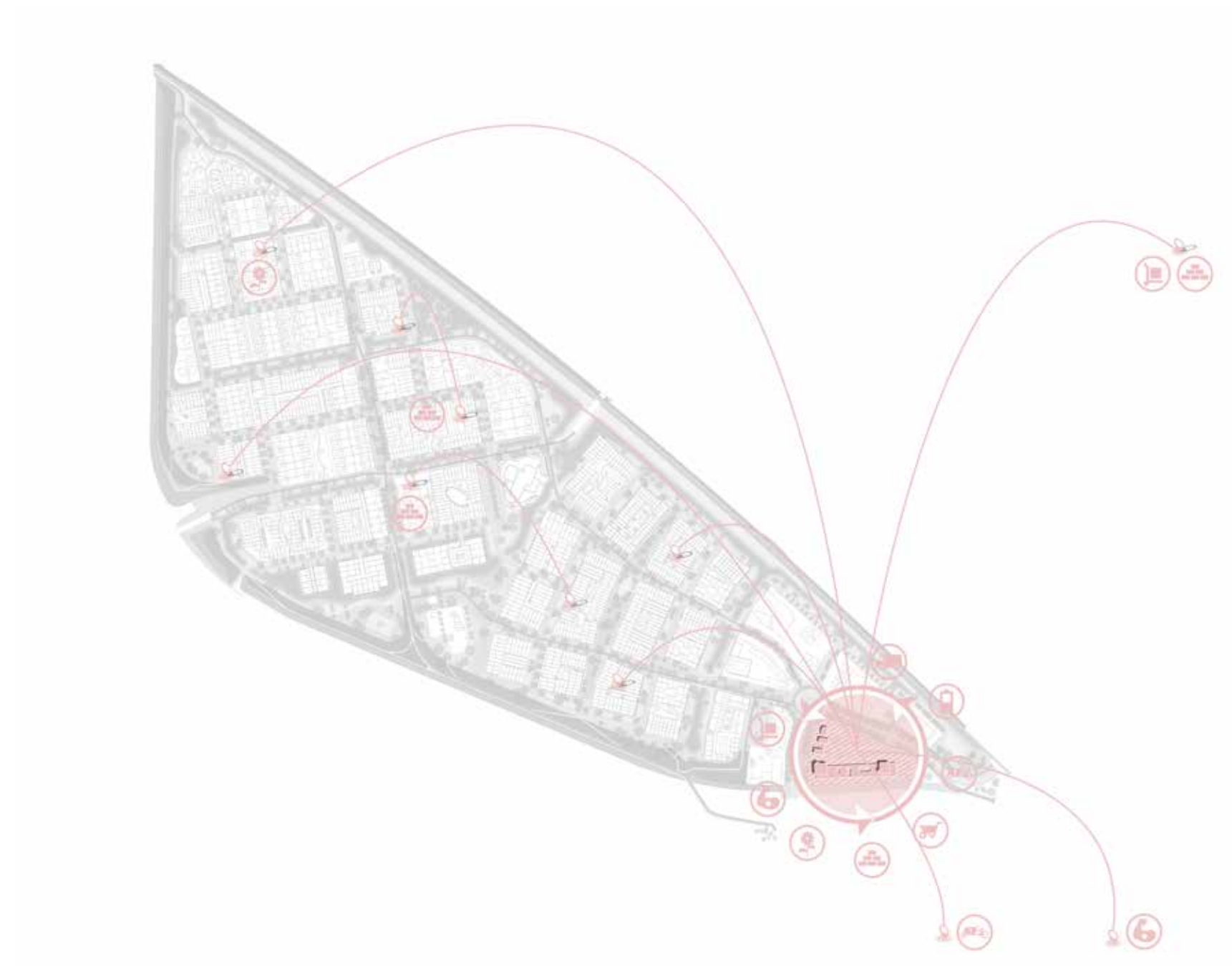
Verbeelding Mobiliteitshub in Zuidpunt

HET RUIMTELIJK RAAMWERK

De Materialenhub



Op de plek waar De Tippe, Stadshagen en Westenholte elkaar ontmoeten, biedt het raamwerk ruimte voor een Materialenhub. Een plek waar de materiaalstromen uit de buurt en de omgeving samen kunnen komen. 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 tijdens de bouw van de buurt starten als een eenvoudige opslagloods en uitgroeien tot een flexibel circulair gebouw met verschillende functies. 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 Materialenhub goed toegankelijk voor zowel de auto, als de (bak)fiets.





Verbeelding Materialenhub in Zuidpunt



Verbeelding 'De Tippe aan de IJssel'
op basis van het ruimtelijk raamwerk en de proefverkaveling



3.2 ONTWIKKELEN BINNEN HET RAAMWERK

De Essentiekaart

De ontwikkelvelden binnen het raamwerk staan niet op zichzelf, maar gaan vanzelfsprekend een relatie aan met het ruimtelijk raamwerk en definiëren het deelgebied waarin de ontwikkelvelden gelegen zijn. De Essentiekaart toont de belangrijkste ruimtelijk opgaven per ontwikkelveld in relatie tot het ruimtelijk raamwerk.

Deze ruimtelijke opgaven worden samen met de ambities en de programmatische uitgangspunten samen uitgewerkt in een ontwikkelveldpaspoort. Daarnaast moet op elk ontwikkelveld de benodigde nutsvoorzieningen worden gefaciliteerd met aandacht voor ruimtelijke inpassing en ruimtelijke kwaliteit.

Op de hieropvolgende pagina's worden - in relatie tot de spelregels uit de Essentiekaart - de karakteristieken van de deelgebieden gevisualiseerd. Aan de hand van een proefverkaveling en voorbeelduitwerkingen wordt ook de gewenste adaptiviteit van de ontwikkelvelden en het raamwerk toegelicht.

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 3^e bouwlaag
-  Mogelijke ontsluitingszijde(n) autoverkeer ontwikkelveld
-  Landschappelijk of architectonisch vormgegeven overgang tussen ontwikkelveld en water
-  Groene verbinding als onderdeel ruimtelijk raamwerk over het ontwikkelveld (positie en route indicatief)
-  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

Essentiekaart De Tippe



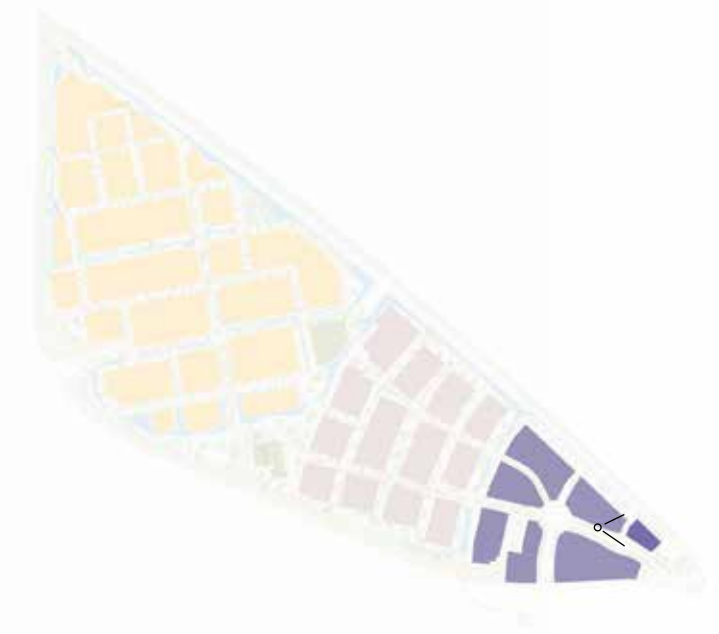
ONTWIKKELEN BINNEN HET RAAMWERK

Stedelijk landschap in de Zuidpunt



KENMERKEN DE ZUIDPUNT

In de Zuidpunt wordt een gemengd (stedelijk) voorzieningenprogramma gerealiseerd met een landschappelijke inpassing. Elk gebouw krijgt de opgave mee om een groen (toegankelijk) dak- en/of geveloppervlak te realiseren in aansluiting op de openbare ruimte. Onderdeel van de opgave is de voorzieningen te combineren met een divers appartementenprogramma zowel voor kleine huishoudens als bijzondere doelgroepen. De gebouwen passen qua schaal, maat en in hoogte – tot een enkel accent van maximaal 10 lagen – bij de identiteit van de Zuidpunt van De Tippe als entree van Stadshagen en de ligging aan de Hasselterweg. Het beperkte grondgebonden woonprogramma wordt in aansluiting op deze stedelijke uitstraling gerealiseerd. De gewenste hoogte kan worden bereikt door smalle maar hoge woningen te ontwikkelen. In de Zuidpunt is beperkte mogelijkheid tot parkeren in de openbare ruimte. Het parkeren wordt op het eigen ontwikkelveld, bouwkundig of landschappelijk ingepast of deels gerealiseerd in de Mobiliteitshub.



VOORBEELDUITWERKING DE ZUIDPUNT

Elk ontwikkelveld binnen de Zuidpunt heeft een specifieke vorm en ligging binnen het raamwerk en is flexibel in de uitwerking van het programma. De gebouwtypologie en de architectuur liggen niet vast. De ontwikkelvelden in de Zuidpunt hebben als gemeenschappelijk kenmerk landschappelijke daken, die waar mogelijk collectief of zelfs openbaar toegankelijk zijn. In combinatie met landschappelijke taluds op maaiveld kan hiermee op een efficiënte manier ook het aanwezige weg- en spoorlawaaï worden gereduceerd en het noodzakelijke parkeren wordt ruimtelijk ingepast. Dit biedt ontwikkelmogelijkheden voor een ensemble van appartementen op een voorzieningenprogramma of zoals in de voorbeelduitwerking een woontoren met een op maaiveld landschappelijk ingepaste parkeeroplossing.

VOORBEELDUITWERKING ADAPTIVITEIT VAN HET ONTWIKKELVELD

De adaptiviteit van de Zuidpunt is vooral gelegen in een flexibele uitwerking van het voorzieningen- en woonprogramma. Vanuit de kansen voor een aantal Tippehubs is hiervoor al een aantal suggesties gedaan (zoals een pakket- of boodschappendienst, concepten voor deelmobiliteit of buurtwerkplaats). In aansluiting op de strategische zone van Stadshagen is het daarnaast ook goed denkbaar dat hier nog andere, meer maatschappelijke- of recreatieve voorzieningen landen.

ONTWIKKELEN BINNEN HET RAAMWERK

Stadse woonblokken in de radialen



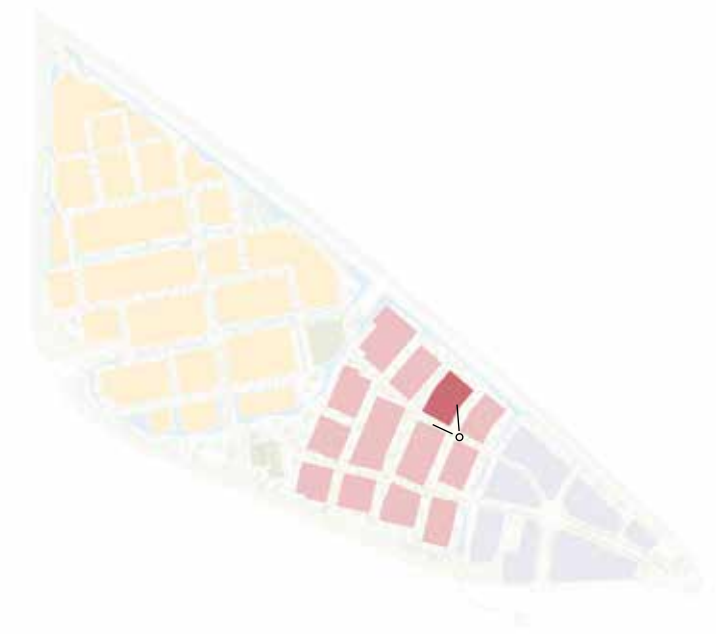
KENMERKEN STEDELIJKE RADIALEN

Het grondgebonden woonprogramma in de Stedelijke Radialen krijgt een compacte, stedelijke uitwerking door een opzet van alzijdige woonblokken in een aantrekkelijke parkachtige groenstructuur. De woonblokken worden gekenmerkt door gebouwde hoekoplossingen en een basisbouwhoogte van drie bouwlagen met een (groen en klimaatrobuust) plat dak. De bouwhoogte kan worden afgewisseld met 2 of 4 lagen en naast een plat dak zijn incidenteel ook andere dakvormen toegestaan. Deze variatie maakt het gewenste stedelijke beeld en het diverse woonprogramma haalbaar.

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. Verspingende rooilijnen binnen de blokken en geparcelleerde gevels voegen een menselijke schaal en maat toe aan de Stedelijke Radialen.

De blokken aan het centrale park of de Tippepaden lenen zich voor woon-werkwoningen of een bijzonder collectief programma. Hier kunnen ambities ten aanzien van een sociaal inclusieve en betrokken buurt worden verzilverd. Binnen de blokken is plek om te parkeren en voor de invulling van de bewoners. Een gemeenschappelijke (moes)tuin, natuurspeelplek of ontmoetingsplek kunnen hier vorm krijgen.

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 het woonblok wordt opgelost.



VOORBEELDUITWERKING STEDELIJKE RADIALEN

De voorbeelduitwerking laat een ontwikkelveld 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 wordt bepaald door zonnepanelen gecombineerd met sedumdaken. 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. Voor alle ontwikkelvelden geldt dat ruimte moet worden gereserveerd voor de noodzakelijke nutsvoorzieningen. Deze voorzieningen zijn onderdeel van de ontwikkelopgave en worden ruimtelijk of landschappelijk ingepast.

VOORBEELDUITWERKING ADAPTIVITEIT VAN HET ONTWIKKELVELD

Aanleiding voor een aanpassing van het raamwerk of de inrichting van het ontwikkelveld wordt op de eerste plaats voorzien vanuit een veranderende mobiliteitsbehoefte. In lijn met de ambities voor duurzame mobiliteit zouden twee deelauto's per veld, bijvoorbeeld 6 tot 8 reguliere auto's kunnen vervangen, waarmee de daadwerkelijk te realiseren parkeeropgave van de ontwikkeling wordt gereduceerd. In de getoonde voorbeeldverkaveling zou dit 125m² extra ruimte opleveren die door bewoners kan worden benut om bijvoorbeeld een eigen moestuin of natuurlijke zwembad aan te leggen.

ONTWIKKELEN BINNEN HET RAAMWERK

Pionieren in het Poldergrid

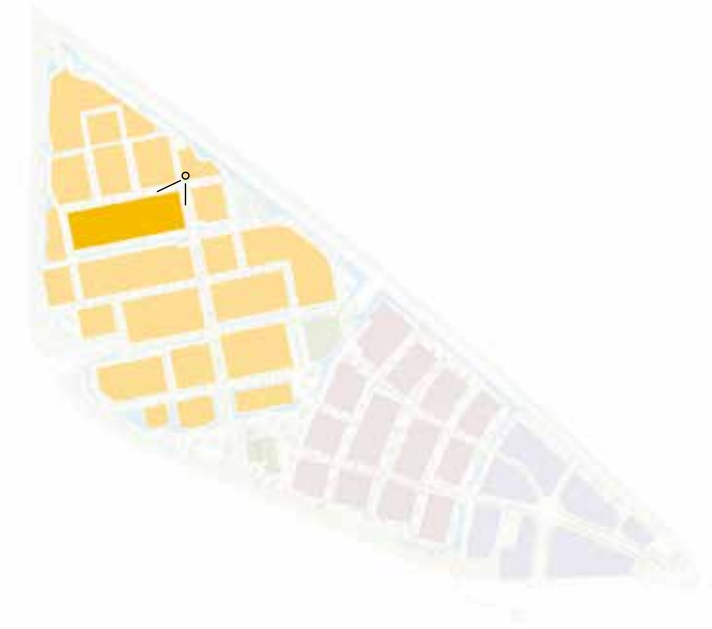


KENMERKEN HET POLDERGRID

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 velden 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. 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 ontwikkelvelden in het Poldergrid gaat soms samen met lokale opgaves voor een specifiek veld. Zoals het faciliteren van een informele doorgaande langzaam verkeerroute over het ontwikkelveld of het inrichten van een minimaal percentage groen binnen het ontwikkelveld om de gewenste fijnmazige groenstructuur binnen het Poldergrid te kunnen realiseren. Het parkeren wordt deels binnen en deels buiten het blok in het straatprofiel opgelost.

Elk ontwikkelveld is als het ware een erf in de polder en heeft een ander karakter. Denk hierbij aan typologieën zoals een terp met schuren, bomensingels of informele hoven. Elk erf heeft een bijbehorende boomsoort als markerings, 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.



VOORBEELDUITWERKING HET POLDERGRID

De voorbeelduitwerking toont een langgerekt ontwikkelveld 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 ontwikkelveld in combinatie met een collectieve groene invulling van het veld. 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 veld, gelegen aan het fietsknooppunt, is een bijzondere woning met een buurtfunctie ingepast.

VOORBEELDUITWERKING ADAPTIVITEIT VAN HET ONTWIKKELVELD

In de getoonde voorbeelduitwerking binnen het Poldergrid is het parkeren binnen het veld per kavel opgelost. Bovenstaande afbeeldingen verbeelden de kansen voor het raamwerk bij het inzetten van deelauto's. Dit resulteert in een groener straatprofiel met extra informele speelplekken, waterinfiltratie of het verrijken van de lokale biodiversiteit met insectenhotels.

ONTWIKKELEN BINNEN HET RAAMWERK

Ontwikkelopgave per ontwikkelveld

Op basis van het ruimtelijk raamwerk en de Essentiekaart zijn de ruimtelijke en programmatische ambities verbeeld in een proefverkaveling. Uit de proefverkaveling blijkt dat de gewenste woningaantallen voor De Tippe daadwerkelijk kunnen worden gerealiseerd. De proefverkaveling bewijst dat de ontwikkelvelden in het ruimtelijk raamwerk geschikt zijn voor een evenwichtige verdeling over het plangebied van de woningcategorieën, co-creatie en de parkeeropgave.

Op de volgende pagina's is op basis van de proefverkaveling de opgave per ontwikkelveld indicatief in beeld gebracht voor:

- het aantal te realiseren woningen, met het vastgestelde woningbouwprogramma als uitgangspunt;
- de gewenste verdeling van woningcategorieën en woningtypen voor de drie deelgebieden (zie kaart pagina 65);
- de te realiseren parkeerplaatsen op eigen terrein, gebaseerd op de parkeernorm van het indicatieve woonprogramma, verminderd met het toegewezen aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte (zie kaart pagina 66);
- het aandeel van de ontwikkelingen in de vorm van co-creatie (zie kaart pagina 67).

Bij de nadere uitwerking is het binnen de drie deelgebieden mogelijk de verschillende opgaven en programma's uit te wisselen tussen de ontwikkelvelden. Juist deze uitwisseling en samenwerking tussen ontwikkelpartners versterkt de kansen op het realiseren van de ambities voor De Tippe voor nu en in de toekomst.

Ontwikkelveld		Uitgeefbaar oppervlakte ontwikkelveld	Grondgebonden woningen*	Appartementen*	Dichtheid per ontwikkelveld aantal won./ha.*
wonen					
gemengd programma					
Poldergrid					
a	2,3-2	11.791	48		41
b	3	3.449	6		17
b	4	2.453	6		24
c	2	6.175	26		42
c	3	5.687	12		21
c	4	6.370	18		28
c	5	2.870	8		28
d	1	2.967	5		17
d	2,3,4	15.950	47		29
d	5	4.093	29		71
e	1	3.666	22		60
e	2,3,4	15.327	60		39
e	5	4.200	18		43
e,f	6,7	14.914	25		17
f	2	3.780	20		53
f	3,4	12.259	26		21
f	5,6	10.584	62		59
g	2,3	8.733	52		60
g	4	5.852	28		48
g	5,6	11.072	50		45
g	7	4.967			
h	3	1.738	8		75
h	4	3.710	13		43
h	5,6	4.400	16	30	68
subtotaal		16,7 ha.	605	30	gemiddeld 38
Weidepark					
Park		0,3 ha.			
Radialen					
V	1	7.505	37		49
V	2	5.242	24		46
V	3	4.620	21		45
V	4	4.175	22		53
W	1	5.280	40		76
W	2	8.380	50		60
W	3	4.273	26		61
X	1	5.470	35		64
X	2	6.897	38		55
X	3	4.920	30		61
Y	1	4.436	24		54
Y	2	4.420	24		54
Y	3	4.703	24		51
subtotaal		7,0 ha.	395		gemiddeld 56
Zuidpunt					
Z1		8.534		40	47
Z2		5.821		32	55
Z3+Z4		5.429	25	29	99
Z5		2.044			
Z6		3.267			
Z7		6.421		54	84
Z8		11.520			
Z9		2.115		32	151
subtotaal		4,5 ha.	25	187	gemiddeld 75
Totaal		28,5 ha.	1.025	217	

*indicatief op basis van proefverkaveling

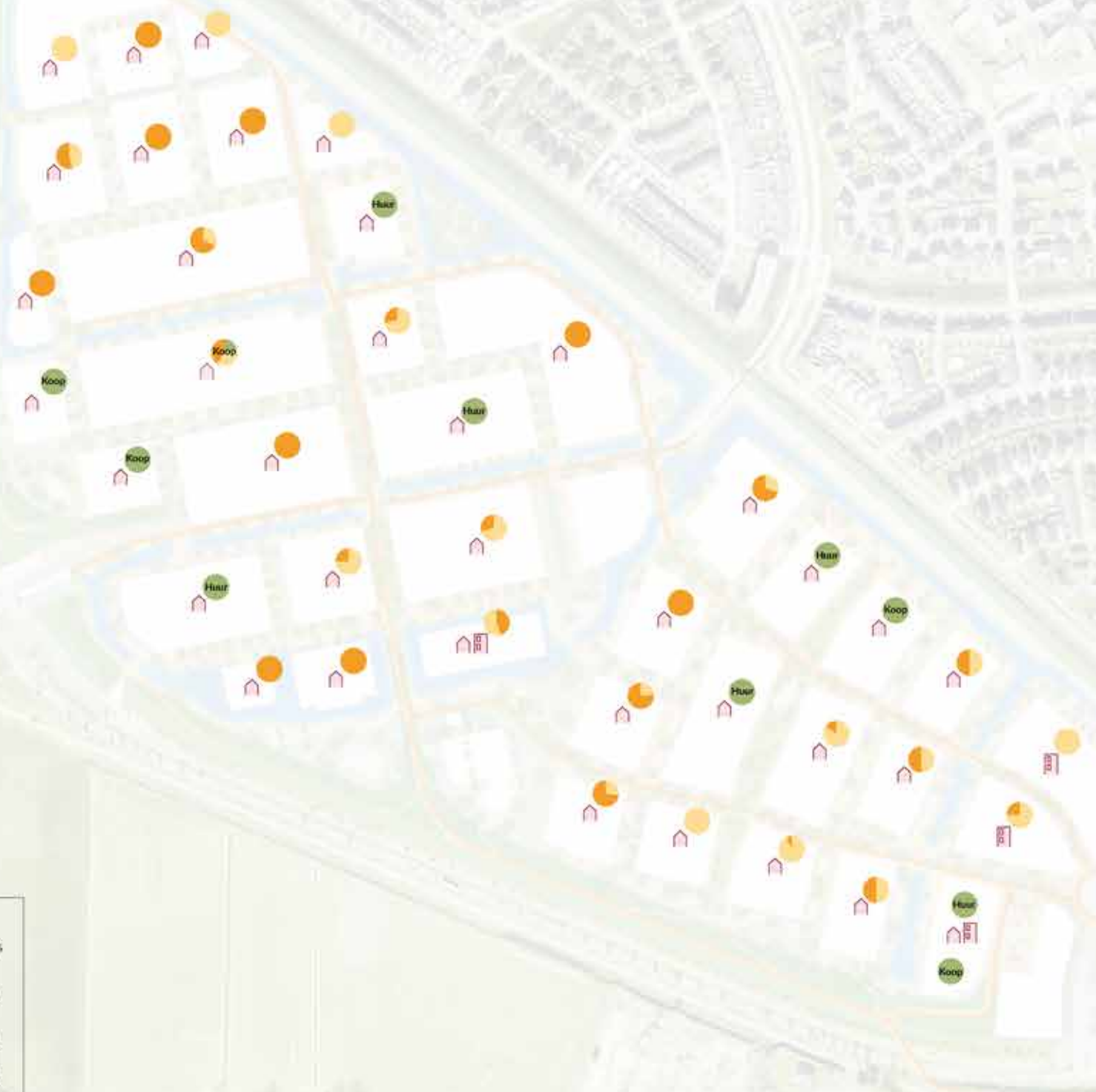
Ontwikkelvelden De Tippe



Proefverkaveling (op basis van het ruimtelijk raamwerk)

Verdeling woningtypen en categorieën

(indicatief op basis van de proefverkaveling)



Verdeling parkeren

(indicatief op basis van de proefverkaveling)



Co-creatief ontwikkelen

(indicatief op basis van de proefverkaveling)

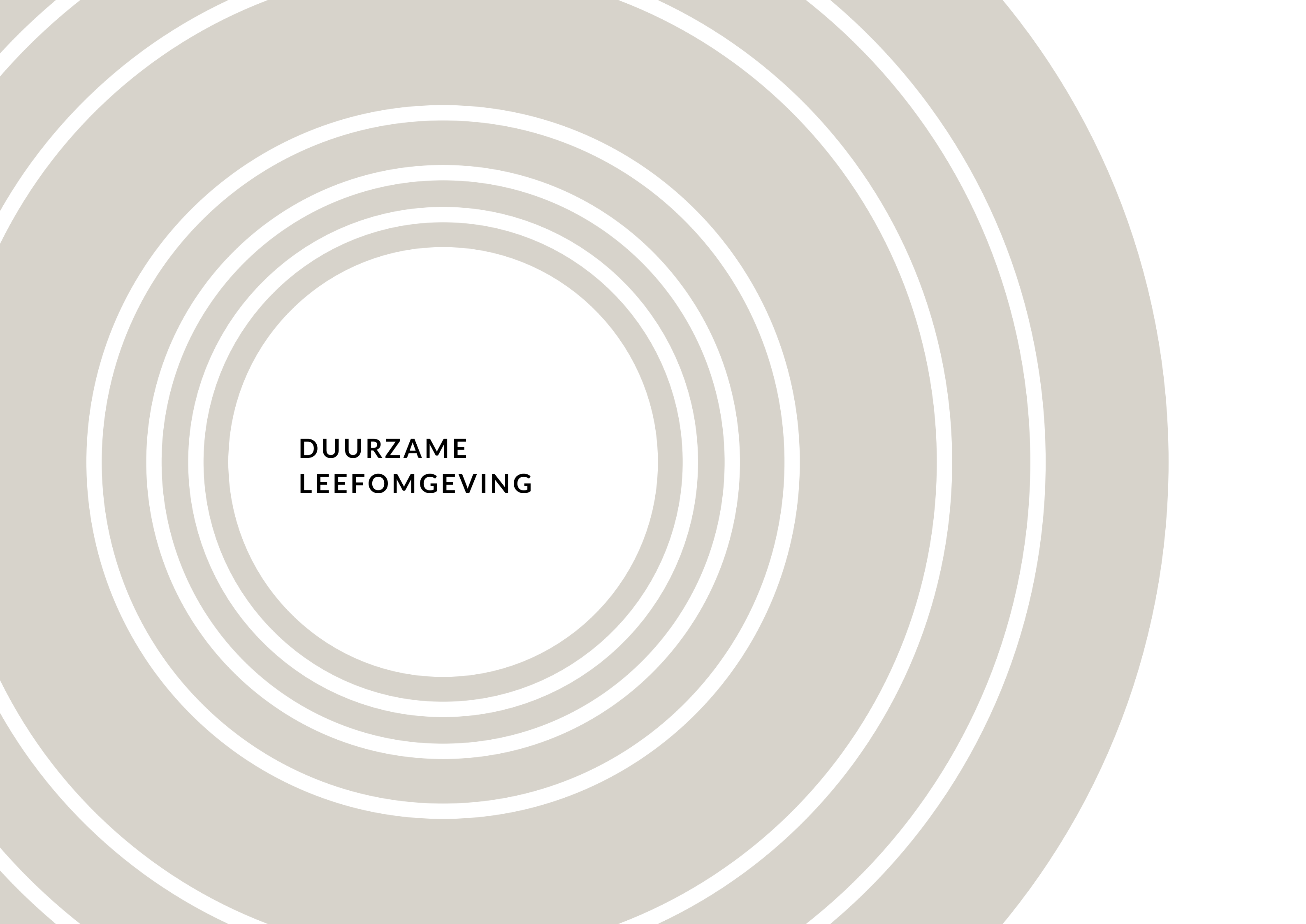
Co-creatie

-  ontwikkelveld met kansen co-creatie
-  ontwikkelveld als architectonisch ensemble met kansen co-creatie

De indicatief aangeduide ontwikkelvelden zijn de basis voor de realisatie van minimaal 25% van het woningbouwprogramma middels co-creatie en worden gelijkmatig verdeeld over de ontwikkelpartners in De Tippe.







**DUURZAME
LEEFOMGEVING**

4.1 KLIMAATADAPTIEF BUURSCHAP

De Tippe wordt een klimaatadaptieve buurt. 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 90 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 sponswerking wordt primair gezocht in de bodem. Ook waterberging op (groene) 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 verliest 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 (tot 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 noordwestzijde richting de Scholtensteeg en parallel langs het spoor.

HOE GAAN WE OM MET REGENWATER

Regenwater dat valt op daken en verhard oppervlak stroomt 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 stroomt 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 het openbaar gebied. Ook binnen de ontwikkelvelden 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 ontwikkelveld zullen specifieke afspraken worden gemaakt over de specifieke bergingsopgave.

HITTEBESTENDIG BUURSCHAP

De klimaatscenario's schetsen een aanzienlijke toename in zowel het aantal als in de duur van hittegolven. Hittetegolven kunnen leiden tot hittestress. Dat geeft een direct gezondheidsrisico voor kwetsbare groepen, verstoorde nachtrust en vermoeidheid. Met het ruimtelijk raamwerk, de architectonische uitwerking van de woningen en de inrichting van de openbare ruimte worden hitte-eilanden zoveel mogelijk voorkomen en hittestress zoveel als mogelijk beperkt. 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 hittebestendigheid. Het maakt 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 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 ontwikkelvelden wordt gezocht naar een zo goed mogelijke ruimtelijke inpassing en ruimtelijke kwaliteit.

De groeiplaatsen voor bomen en heesters worden geoptimaliseerd (zowel ondergronds als ook bovengronds ruimtebeslag) zodat de bomen en heesters tot volledige wasdom kunnen komen en de bomen duurzaam behouden kunnen worden voor tenminste 60 - 80 jaar.

4.2 ENERGIENEUTRAAL BUURSCHAP

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, techniekeuze en opwekcapaciteit op de eigen kavel.

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

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

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 (kleinschalige) warmtenetten zijn meerdere warmtebronnen (of een combinatie) mogelijk. Zoals warmte/koude-opslag in de bodem, energie uit oppervlaktewater, (ondiepe) geothermie of biomassa. Bij gebruik van collectieve warmtesystemen is de elektriciteitsvraag substantieel kleiner.

Individuele warmtepompen worden veelvuldig toegepast. Bij toepassing van luchtwarmtepompen dient rekening te worden gehouden dat het geluid van de installaties geen hinder veroorzaken. Bij bodemwarmtepompen is het nodig dat een bodemenergieplan wordt opgesteld. Daarmee kan de gemeente regie voeren op de toepassing om te voorkomen dat bodemsystemen elkaar onderling niet negatief beïnvloeden en de bodem te ver afkoelt. Doel van de regie is een efficiënte en duurzame warmtevoorziening, ook op lange termijn te waarborgen.

De mogelijkheden voor collectieve warmte- en koudevoorziening wordt samen met de ontwikkelpartners 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 op dit moment 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 (inclusief het op termijn aanhaken bij (ondiepe) geothermie en een stadsbreed warmtenet).

ELEKTRISCH 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 zonnepark parallel aan het spoor. Hier is ruimte voor circa 4.000 panelen. Met dit zonnepark kan de energie benodigd voor de openbare ruimte worden opgewekt en deels worden bijgedragen aan de stroom nodig voor het laden van elektrische auto's binnen De Tippe.

SMART GRID

Het energiesysteem van de toekomst vraagt tevens 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 zonnepark 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 eveneens worden benut voor de energievoorziening van een voorziening of huishoudens. Daarbij wordt niet alleen gekeken naar wat nu al mogelijk en haalbaar is, maar ook geanticipeerd op toekomstige ontwikkelingen.

4.3 CIRCULAIR BUURSCHAP

CIRCULARITEIT

De ambitie is om van De Tippe een circulair woongebied te maken. Circulariteit is nog een jong vakgebied in een experimentele en innovatieve fase. Voor circulariteit op gebouwniveau en infrastructuurniveau zijn er reeds enkele goede voorbeelden. 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.

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

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 buurt. De gebouwen worden energiezuinig uitgevoerd en de resterende energievraag wordt lokaal en duurzaam opgewekt.
- De oriëntatie van de bebouwing is overwegend zuid en oost-west gericht. Hiermee wordt optimaal gebruik gemaakt van zonne-energie.
- De geluidszone langs de spoordijk wordt vormgegeven als energielandschap met circa 4.000 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 is vormgegeven 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 groene daken en gevels.
- Gevels van gebouwen 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.
- Ongeveer 25% van de woningen wordt ontwikkeld op basis van co-creatie met toekomstige bewoners.
- Het ruimtelijk raamwerk voorziet in diverse plekken voor ontmoeten en samen creëren. Er is niet alleen voldoende ruimte om samen de buurt te maken, maar ook voor allerlei bewonersinitiatieven. Een concreet voorbeeld is de Biohub met stadslandbouw in het Weidepark.
- In De Tippe is ruimte voor historisch en hedendaags cultureel erfgoed. De mogelijkheid wordt onderzocht of het verhaal van de tankgracht als Zwols militair erfgoed binnen het ontwerp van het raamwerk kan worden verbeeld.



Bron: Zeven pijlers van een circulaire economie, Metabolic

Gezondheid en welzijn

- De auto is niet primair leidend in buurtstructuur en inrichting. 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.
- Het ruimtelijk raamwerk is er op gericht de geluidsbelasting van het wegverkeer en het spoorweglawaai op de ontwikkelvelden zoveel mogelijk te reduceren. Uitgangspunten voor de ontwikkelvelden zijn geen hogere grenswaarden te verlenen voor de Hasselterweg en te zorgen dat alle ruimten van geluidsbelaste woningen te gebruiken zijn als 'benoemde ruimte'.
- Richting de toekomst is er alle kans om de binnenterreinen met ruimte voor parkeren verder te transformeren naar autoluwe en zelfs autoloze verblijfsruimtes.
- 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 het Weidepark, de groene randzones en de taluds als en de buurtparken geven speelaanleiding en nodigen uit voor sportactiviteiten.
- De slingerende, kruipdoor-sluipdoor paden en eetbare beplanting (o.a. fruitbomen) vormen avontuurlijke groene speelroutes voor kinderen.

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, lokale deelplatforms voor (electrische)auto's of gereedschap, kringloopbedrijven, repaircafés, een buurtgroen-bedrijf, een buurtenergie-bedrijf en een pick-up point voor pakketjes.

CIRCULARITEIT ZICHTBAAR EN BELEEFBAAR

In het raamwerk is op een aantal strategische plekken voorzien waar circulariteit zichtbaar en beleefbaar wordt. Dit zijn de Biohub, de Mobiliteitshub en de Materialenhub. Deze hubs zijn vliegwielen voor het realiseren van een ciruclair buurschap De Tippe.

NADERE UITWERKING

Bij de nadere uitwerking wordt specifiek gekeken naar circulariteit op gebouwniveau en de materiaalkeuze voor de inrichting van de openbare ruimte. Bij de materiaalkeuze wordt gezocht naar materialen met een klein milieu-impact:

- materialen die (deels) hergebruikt en herbruikbaar zijn;
- materialen met een lange levensduur en een beperkte onderhoudsvraag.

Tevens wordt onderzocht of de inzameling van afval en recycling geoptimaliseerd kan worden met als resultaat meer afvalscheiding en meer grondstoffen die hergebruikt kunnen worden. Uitgangspunt daarbij is comfort voor de gebruikers. Mogelijk is hier ook een combinatie mogelijk met de voorgestelde Tippehubs.

Biohub



Materialenhub



Mobiliteitshub



4.4 NATUURINCLUSIEF BUURSCHAP

DIVERSITEIT IN DE TIPPE

Het groen in De Tippe kenmerkt zich door verschillende soorten onderverdeeld in het ruimtelijk raamwerk. De toegepaste soorten dragen bij aan een educatief, klimaatadaptief en ecologisch diverse groenstructuur. Natuureducatie, mogelijk vanuit de Biohub, kan bewoners stimuleren tot een klimaatadaptieve en natuurinclusieve inrichting van de voor- en achtertuinen en eventueel zelfs de daken.

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. Ingevoerd 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. De volgende soorten passen bij de Tippepaden: tupeloboom, zoete kers, berk, honingboom, tamme kastanje, walnoot, sierappel, linde (div.), wilg (knot), kornoelje, meidoorn, els, amberboom, eik, krent, mispel, haagbeuk

moerbij, iep, kardinaalsmuts, sleedoorn, esdoorn en valse christusdoorn.

Invulling Weidepark:

Op een hoger gelegen plek, middenin het park, liggen de wijkkakkers. 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. Gedacht wordt aan de volgende soorten: appel, peer, kers, noot, es, meidoorn, kastanje, eik en vleugelnoot.

Aan de waterkant worden plas dras gebieden ingericht met riet en flauwe taluds, die tevens als speelaanleiding dienen en inhammen creëren met broedplekken en struwelen. Soorten zoals populier, wilg, els, linde (div.) en iep zijn hier passend.

Singels

Ook de singel aan het spoor en de singel tussen de Zuidpunt en Stedelijke Radialen maken contact met het water. Wilg, vleugelnoot, moerascypres, berk, amberboom en de tupeloboom versterken de uitstraling van de singel.

Invulling Stedelijke 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.

Binnen de radialen krijgt het buurtpark een bijzonder uitstraling. De hoofdmoot van de bomen sluit aan op de soorten langs de Tippepaden. Maar ook kleinere bomen met een hoge sier of gebruikswaarde zoals sierkers, zoete kers, appel, peer en magnolia kunnen hier een plek krijgen.

Invulling Poldergrid

Door het Poldergrid loopt de Havezathentunnelroute. De inrichting van deze route sluit aan op de bestaande soorten langs de Zwolseweg, zoals de linde, iep, meerstammige els, amberboom en knotwilg

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 passend bij de uitstraling van de Tippepaden.

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, boomhazelaars, meelbessen, haagbeuken of zerkova's 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.

Op het Speeleiland ontstaat een kleine ruigte als 'speelbos'. Soorten die van nature ook in het gebied voorkomen staan op het eiland: veldesdoorn, zwarte bes, berk, krent, hazelaar, meidoorn, populier, zoete kers, sleedoorn, eik, vuilboom, wilg, hondsroos, vlier en lijsterbes.

De Speeldijk kent afwisselend open en gesloten plekken met bomenclusters zoals de vleugelnoot, noot, iep, linde, kers, wilg, noot, (sier)kers en (sier)appel.

Invulling Zuidpunt

Extensieve bermen en de bestaande Lindelaan verbinden Stadshagen en Westenholte met elkaar.

Bijzonder beplantingsaccent op de ontwikkelvelden

Daar waar de ontwikkelvelden een groene doorgaande langzaam verkeersverbinding over het terrein faciliteren staat een monumentale boom, zoals een rode beuk, linde of tulpenboom, die deze doorgang markeert.

Beplantingsplan



4.5 DUURZAAM BEREIKBAAR BUURSCHAP

Mobiliteit helpt Zwolle verder. De toekomstgerichte visie op mobiliteit van de gemeente Zwolle maakt het mogelijk dat Zwolle én kan groeien én bereikbaar, vitaal en leefbaar blijft. Om de groei mogelijk te maken zonder grote bereikbaarheidsproblemen voor het autoverkeer, zet Zwolle in op de volle breedte van mobiliteit. Lopen, fietsen en openbaar vervoer zijn speerpunten. In Zwolle wordt ruim baan gegeven aan de voetganger en de fietser met als ambitie om een innovatieve en vitale wereldfietsstad te zijn. Verbeteringen in het openbaar vervoer en stimuleren van deelmobiliteit zijn onderdeel van het totaalpakket aan maatregelen om de stad leefbaar en bereikbaar te houden.

In het centrumgebied van Zwolle wordt bewust gekozen voor het mengen van woon- en werkfuncties om onnodige vervoersbewegingen te voorkomen en infrastructuur optimaal te benutten. Het toevoegen van woningen in het centrum vraagt om doelgroepen met beperkt autobezit. Voor de wijk Stadshagen is een hoog autobezit nog vanzelfsprekend. Vanuit de ambities voor een duurzame leefomgeving in De Tippe wordt ook voor De Tippe ingezet op een breed aanbod van mobiliteit en kan het autobezit in de buurt mogelijk afnemen. Dit gebeurt op een uitnodigende manier waarbij een positieve beleving en de gebruiksmogelijkheden van het brede mobiliteitsaanbod centraal staat.

De ambitie om mobiliteit op een duurzame manier te faciliteren is mede bepalend voor de opzet van het ruimtelijk raamwerk. De Tippepaden zijn door de combinatie van directe routes en de aantrekkelijke verblijfsruimtes, een belangrijke bouwsteen voor duurzame mobiliteit in de buurt. De keuze voor buurtringen volgt logischerwijs op de wens om aantrekkelijke verblijfsruimtes te creëren. De infrastructuur is daarmee een concrete stap om De Tippe als duurzame mobiliteitsbuurt vorm te geven. Verdere invulling van de ambitie zal meer organisch moeten groeien. Ambities als het omarmen van deelmobiliteit, het creëren van nog betere verblijfskwaliteit en het vanzelfsprekende gebruik van duurzame vervoersmiddelen zijn ontwikkelingen die veel dynamischer plaatsvinden dan de aanleg van langzaam verkeerroutes in de buurt. De invloed erop is ook minder groot: dergelijke ontwikkelingen worden mede gestuurd door stedelijk- en zelfs landelijk beleid. Ook is de uitwerking van deze ambities mede afhankelijk van derde partijen. De ontwikkeling van één of meerdere mobiliteitshubs is bijvoorbeeld mede afhankelijk van de markt. Of de mate waarin het lukt om deelmobiliteit zo te organiseren dat uiteindelijk minder parkeerplaatsen nodig zijn, is een ander voorbeeld dat aangeeft dat de ambitie aanwezig is, maar dat de uitwerking gaandeweg het proces vorm moet krijgen. De Tippe omarmt deze uitdaging en bouwt verder aan duurzame mobiliteit.

FIETS & VOETGANGER | DE TIPPEPADEN

De fiets, bakfiets, e-bike, elektrische step en varianten hiervan zijn duurzame vervoersmiddelen die goed passen bij De Tippe. Fietzers en voetgangers worden optimaal bediend via de Tippepaden door de directheid en aantrekkelijkheid van de routes. Maar de routes zijn meer dan snelle ontsluitingen. Door de inpassing van (kleinschalige) ontwikkeling aan de Tippepaden ontstaat een samenspel tussen aantrekkelijke routes en levendig verblijven. De functies krijgen een plek aan de route waardoor de routes meer zijn dan een fietssnelweg. De routes gaan functioneren als voordeur van de buurt. Een voordeur die open staat.

Het fijnmazige netwerk is van een goede kwaliteit: een kwaliteitsniveau dat past bij de ambitie dat fietsen bij uitstek het vervoersmiddel is voor De Tippe als onderdeel van 'fietsstad Zwolle'. De buurt takt aan op bestaande verbindingen, zoals de Rozentunnel en de Havezathentunnel. Een nieuwe brug over de Hasselterweg is een extra ontsluiting voor fiets en voetganger, die de buurt verbindt in de richting van Westenholtte, de binnenstad en de IJsseldelta. Dit is noodzakelijk voor dagelijks fietsverkeer dat via de fietssnelweg Zwolle-Kampen naar verschillende maatschappelijke of woon-werk bestemmingen gaat fietsen. De brug is van grote waarde voor recreatief gebruik. Het verbindt de buurt met het prachtige landschap en biedt zo kansen voor gezonde beweging.

De brug vormt als extra ontsluiting een alternatief voor de fietsroute via de Rozentunnel. Daardoor wordt de fietsroute via de rotonde naar verwachting ontlast. Uit voorlopig onderzoek blijkt dat de afwikkeling voor auto's op de rotonde daarmee voldoende is.

Bij de verdere uitwerking is aandacht voor een verkeersveilige en een sociaal veilige inpassing van de routes en ook voor de toegankelijkheid van de looproutes. Een ander aandachtspunt bij de verdere uitwerking is het fietsparkeren. Een logische ligging van de stalling, gebruiksgemak en voldoende stallingen zijn belangrijk gezien de ambities. In het recente verleden lag de focus bij ontwikkelingen stevast op de bereikbaarheid voor de auto. Voor De Tippe geldt dat de bereikbaarheid voor de fietser de aandacht krijgt die past bij de ambitie: is de locatie van de stallingen uitnodigend en gebruiksvriendelijk; zijn de stallingen van goede kwaliteit; worden verschillende type fietsen bediend en is er genoeg plaats?

AUTO | DE BUURTRINGEN

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

DEELMOBILITEIT

Met het voorbeeld van de mobiliteitshub is al een doorkijk gegeven naar mogelijke ontwikkelingen die aansluiten bij een transformatie naar een deeleconomie. Vanuit verschillende ambities is het wenselijk dat in De Tippe deelmobiliteit wordt omarmd. Tegelijk kan dit niet worden afgedwongen. Verdere planvorming vindt plaats vanuit een positieve houding naar initiatieven die hierin een rol kunnen vervullen. Gedacht kan worden aan buurtbrede initiatieven zoals één of meerdere mobiliteitshubs of het plaatsen van deelauto's verspreid over de buurt. Op basis van de beoogde stedelijkheid, gewenste functies en de beschikbaarheid van relatief weinig parkeergelegenheid op straat in de Zuidpunt lijkt dit de meest voor de hand liggende plek waar een mobiliteitshub goed kan functioneren. De primaire functie voor de Zuidpunt kan startpunt zijn voor de groei naar een buurtbrede deelmobiliteit vanuit deze centraal gelegen mobiliteitshub. Maar ook voor de uitwerking van de individuele ontwikkelvelden zijn er al praktijkvoorbeelden, zoals het delen van één of meerdere auto's met een aantal huishoudens.

Openbaar Vervoer

Streekbus richting
HasseltStreekbus richting
Kampen

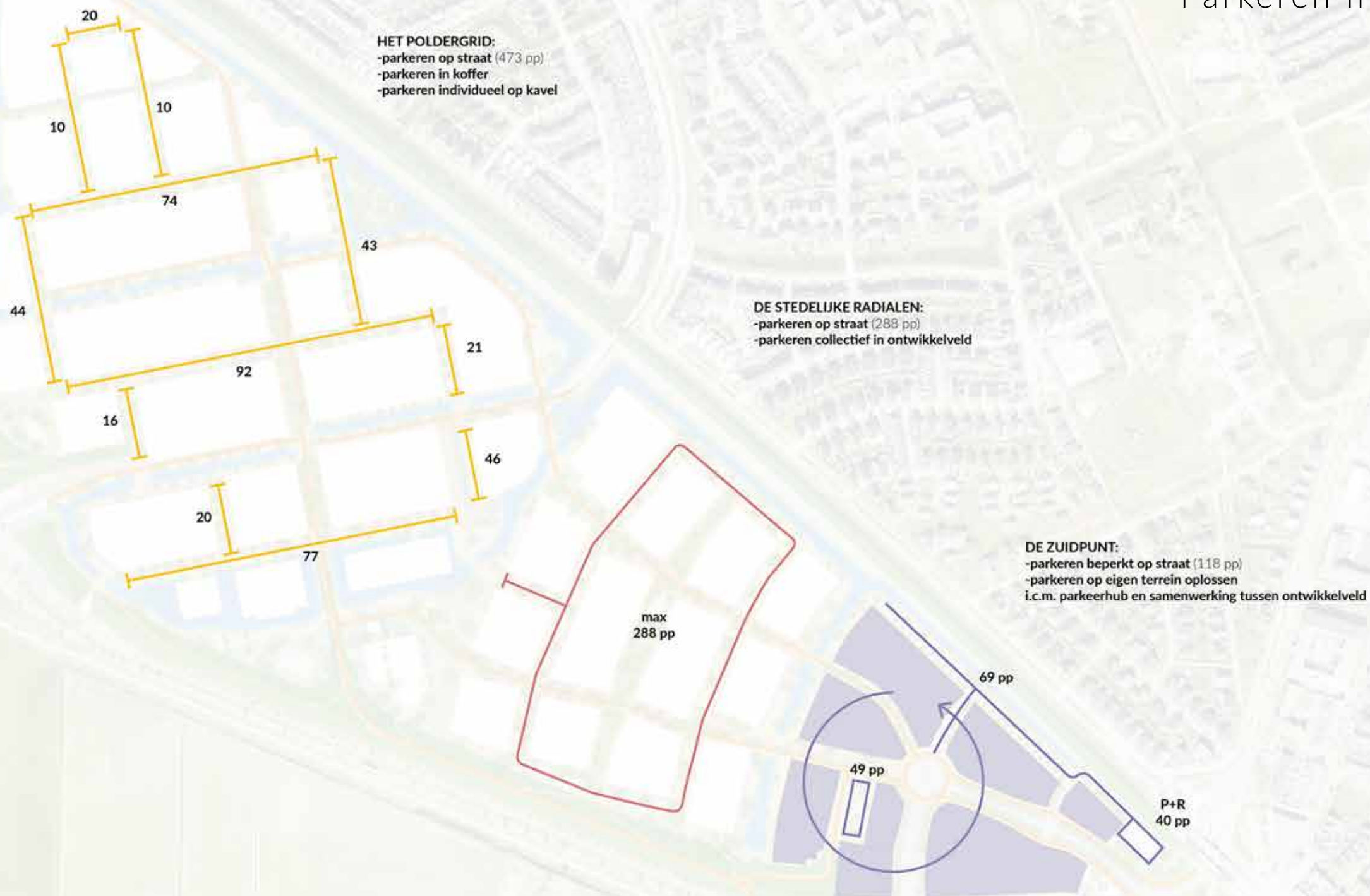
Halte Zvolseweg

Halte Belvederelaan

Stadsbus richting
Centrum Zwolleblauwnet
Treinstation Stadshagen

Halte Hasselterweg

Parkeren in het raamwerk



PARKEREN

Voor De Tippe geldt het vigerende parkeerbeleid van de gemeente Zwolle zoals momenteel omschreven in de Regeling parkeernormen 2016. Het parkeren van auto's wordt deels gefaciliteerd in de openbare ruimte waarbij het parkeren op straat zoveel mogelijk wordt voorkomen. Langs de buurtringen in het Poldergrid en de Stedelijke Radialen is voorzien in ongeveer 750 parkeerplaatsen. In het ruimtelijk raamwerk zijn deze parkeerplaatsen verdeeld en toegewezen per ontwikkelveld. Dit betekent dat ontwikkelaars deze plaatsen in mindering kunnen brengen op de parkeeropgave van het betreffend ontwikkelveld. De rest van de parkeeropgave moet worden opgelost binnen het ontwikkelveld. Voor enkele ontwikkelvelden geldt dat geen parkeervakken in het openbaar gebied beschikbaar zijn en dus al het parkeren binnen het ontwikkelveld moet worden opgelost. Beoogde woningtypologie en grootte van de ontwikkelvelden zijn daarop afgestemd. In de regeling wordt de aanvrager de mogelijkheid gegeven te komen met een plan waardoor het niet nodig is de gehele parkeernorm te realiseren, waarbij met argumenten afgeweken kan worden van de parkeeropgave. Het alternatieve plan kan bijvoorbeeld het realiseren van deelmobiliteit zijn. Het organiseren van deelmobiliteit kan opontwikkeld, 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 ontwikkelveld 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 buurt wordt voorbereid op het gebruik van elektrische voertuigen. Daar hoort bij dat voldoende oplaadmogelijkheden voor elektrische auto's worden gerealiseerd. Langs de Kamperlijn is een ontwikkelveld voor zonnepanelen gereserveerd, deels bedoeld voor het opwekken van duurzame energie voor elektrische voertuigen. De Tippe genereert in ieder geval stroom om aan (een deel van) de energievraag van elektrische voertuigen te kunnen voldoen.

OPENBAAR VERVOER

Het openbaar busvervoer kan via de buurtringen worden 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 buurt 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 buurt op fietsafstand. Zeker voor de Zuidpunt van het plangebied is het station ook te voet goed bereikbaar.

De gemeenteraad heeft in 2017 besloten dat treinstation Stadshagen een tijdelijke P+R voorziening krijgt. Daarmee is beoogd station Stadshagen vorm te geven als voorstadhalte voor de regio. De P+R voorziening is momenteel vormgegeven als tijdelijk parkeerterrein. Voor de definitieve invulling wordt op basis van het besluit gewerkt aan een uitwerking waarbij:

- de grootte van de P+R voorziening afhankelijk is van het werkelijke gebruik;
- tenminste een substantieële P+R voorziening beschikbaar is;
- het gebruik van de P+R voorziening gratis is.

VERKEERSKUNDIGE INPASSING PLANGEBIED IN OMGEVING

De ontwikkeling van de De Tippe heeft effect op het omliggende wegennetwerk. Via de twee buurtontsluitingswegen zal autoverkeer het bestaande wegennet extra belasten. Aan de noordzijde betekent dit dat het kruispunt Hasselterweg – Zwolseweg meer verkeer te verwerken krijgt. Bij het ontwerp van dit kruispunt is met het oog op ontwikkeling van De Tippe rekening gehouden met een toekomstige aanleg van een extra linksafstrook vanaf de Hasselterweg (Westenholte) richting 's Heerenbroek. Zodra de realisatie van het linksafvak vanwege het waarborgen van voldoende verkeersafwikkeling gewenst is, kan de aanpassing relatief makkelijk plaatsvinden.

Aan de zuidzijde wordt de buurt ontsloten via de rotonde op de Belvédèrelaan en de Hasselterweg. De verkeersafwikkeling voor de Zuidpunt is in de planvorming een doorlopend aandachtspunt. Fietsverkeer gaat autoverkeer op deze plek veelvuldig kruisen. De verkeersafwikkeling van de rotonde is daarom onderzocht in samenhang met de Tippepaden en de nieuwe fietsbrug naar Westenholte. Uit het voorlopig onderzoek blijkt dat hiermee de afwikkeling voldoende is. Wel is daarvoor vanaf de verkeerslichten bij de Hasselterweg richting de rotonde een directe inrit rechtsaf naar het naastgelegen ontwikkelveld ingepast. Dit voorkomt dat autoverkeer naar dat ontwikkelveld tweemaal de fietsroute moet kruisen. Vooralsnog wordt de samenhang met het nog te ontwikkelen woon- en voorzieningenprogramma en verkeersaanbod onderkend. Wanneer de programmatische invulling bekend is, wordt de kwaliteit van verkeersafwikkeling nader beoordeeld en het programma eventueel afgestemd.

De fietsroute vanaf de Havenzathentunnel naar het winkelcentrum Stadshagen wordt mogelijk extra belast. Het eventueel verbeteren hiervan is een toekomstige opgave. Een ander aandachtspunt is het uitzicht bij de aansluiting van het Tippepad op de Rozentunnel. Voor de verkeersveiligheid wordt onderzocht of het mogelijk is het zicht tussen fietsverkeer te verbeteren in combinatie met het verbeteren van de oversteek van voetgangers over het fietspad.

De Tippe draagt in positieve zin bij aan de bereikbaarheid van de ontwikkelingen aan de Scholtensteeg. De verbindingen voor langzaam verkeer krijgen kwaliteit en de sociale veiligheid neemt door de nieuwe bebouwing toe.

4.6 SOCIAAL INCLUSIEF BUURSCHAP

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

Het gemengd stedelijke woonmilieu van De Tippe is bij uitstek een plek voor mensen met veel verschillende en veranderende (woon)wensen. Voor de flexibele uitwerking van de ontwikkelvelden wordt nadrukkelijk gekeken naar de volgende ontwikkelingen en trends:

- steeds meer kleine huishoudens;
- langer zelfstandig wonen;
- steeds meer gevoelens van eenzaamheid;
- met name 1-persoonshuishoudens zijn kwetsbaar;
- mensen moeten steeds meer voor zichzelf zorgen (vanuit eigen netwerk) in alle leeftijdsfasen;
- aandacht voor sociale vangnetten in De Tippe om ondersteuning te bieden bij opvoeding jongeren, bij ziekte, bij ouderdom;
- betaalbaarheid.

Ontwikkende partners nemen een rol om naast de ontwikkeling van de woningbouw:

- ontmoetingen te organiseren, stimuleren en mogelijk te maken;
- de buurtsamenhang te versterken door ontwikkeling van hofjes;
- onderlinge samenhang te versterken door mensen de mogelijkheid te bieden in gelijke of verschillende levensfasen samen te wonen (of een eigen plan te ontwikkelen);
- buurtvoorzieningen te ondersteunen (gezamenlijke ontmoetingsplek, buurtberging, grasmaaier, speelvoorziening, postdepot);
- woningen in alle prijsklassen te realiseren, met als resultaat een gemêleerde buurt.

Door het eigenaarschap van de voorzieningen en/of openbare ruimte dicht bij mensen te leggen wordt de onderlinge betrokkenheid en de betrokkenheid bij de buurt versterkt. Bewoners kunnen binnen een project gekoppeld worden aan een buurtvereniging (ook bij collectieve voorzieningen) of de openbare ruimte adopteren. Het is vervolgens aan de bewoners en/of initiatiefnemers om hier invulling aan te geven. Deeleconomie en gezamenlijke verblijfs- en ontmoetingsplekken zijn belangrijke items die bijdragen aan de sociale duurzaamheid.

4.7 BEHEERSBAAR BUURSCHAP

De ambities voor De Tippe zijn groot. Dat leidt er toe dat de inrichting van de openbare ruimte qua materiaal, functionaliteit en/of in uitstraling op onderdelen kan afwijken van de '*normaal*' in Stadshagen en in de rest van Zwolle. Uitgangspunt is een duurzaam beheersbare buurt.

Bij de uitwerking van De Tippe zal met de beheeradviseurs en de andere stakeholders dan ook nadrukkelijk worden gekeken naar een goed beheersbare openbare ruimte. Het gaat daarbij onder meer om efficiëntie, kostenbeheersing, beperking milieu-footprint, lange levensduur, hergebruik en herbruikbaarheid. Maar ook, waar mogelijk, naar medeverantwoordelijkheid en participatie van bewoners en gebruikers.

GRIJS

In het ontwerp is bewust omgegaan met de hoeveelheid verharding. Er wordt alleen aangelegd wat nodig is. Telkens zijn afwegingen gemaakt waarbij de diverse ambities zijn meegewogen. In de verdere uitwerking is bijvoorbeeld de keuze van materialisering een belangrijke stap. Beheersbaarheid, circulariteit (kleine footprint, hergebruik en herbruikbaar) en andere ambities ontmoeten elkaar. Bij de materiaalkeuze is beheersbaarheid en consequenties voor beheer een belangrijk criterium. Ook voor straatmeubilair, lantaarns en speelplekken wordt gezocht naar circulaire opties.

BRUIN

Het is druk in de ondergrond met infrastructuur en met de energietransitie (zware elektriciteitsnet, laadpalen, smart grids, warmtenetten) en een adaptieve manier van ontwikkelen wordt het nog voller onder de grond. Bij het ontwerp van de infrastructuur in combinatie met het ontwerp van de wegprofielen wordt rekening gehouden met de gewenste flexibiliteit en de toegankelijkheid waarbij de weg niet steeds hoeft te worden open gebroken.

GROEN

Bij de groene inrichting is veel aandacht voor variatie en biodiversiteit. Het groen bestaat uit robuuste zones met een natuurlijke uitstraling en meer stedelijk natuur. Gezocht wordt naar de juiste balans tussen natuurlijkheid met een lage onderhoudsfrequentie waar mogelijk en stedelijk groen met intensief beheer waar nodig.

Passend bij het karakter van De Tippe kunnen bewoners en gebruiker zelf een rol spelen bij het beheer en onderhoud van het groen. In deelgebieden kunnen bewoners participeren in het ontwerp van het groen in hun straat en het zelf ook beheren. Maar ook in de robuuste zones kunnen zij mogelijke zelf bijdragen aan bijvoorbeeld het knotten van wilgen, snoeien van fruitbomen en hooien van bloemrijk grasland. Als hiervoor gekozen wordt is een methodiek nodig voor het beschikbaar stellen van beheersvergoedingen en het vastleggen van de gewenste natuur- en beeldkwaliteit.

BLAUW

Er wordt uitgegaan van een zelfvoorzienend watersysteem met natuurlijke peilfluctuaties. Dit vraagt een andere oever-inrichting en stelt eisen aan de kunstwerken (duikers, stuwen, waterinlaat en nooduitlaat). Er is een stelsel van wadi's en infiltratievoorzieningen voorzien en hemelwater stroomt deels via het maaiveld af naar een plek waar het wordt opgevangen. Dit wijkt af van de reguliere praktijk en vraagt maatwerk vanuit beheer en afstemming met het Waterschap. Bij de nadere uitwerking is aandacht voor de waterbalans (op basis van de bergingsvolumes oppervlaktewater en infiltratievoorzieningen) en het functioneren van het watersysteem tijdens de bouwfase.

PAARS

Het sluiten van materiaalkringlopen is kenmerkend voor een circulaire woonbuurt. Daarom worden met onder meer de Rova opties verkend voor andere wijze van inzamelen van afval en grondstoffen (papier, metalen, drankverpakkingen, gft, ect). Het gaat hierbij om het verbeteren van de scheidingspercentages en nuttig aanwenden van de grondstoffen, maar ook om comfort voor de bewoners. Hierbij wordt ook de link gemaakt met de Biohub (gft) en de Materialenhub.

4.8 WONEN IN DE TIPPE

WONEN IN STADSHAGEN

Stadshagen is een suburbaan woonmilieu in aansluiting op de centrumstedelijke en groenstedelijke woonmilieus van Zwolle. De wijk Stadshagen is in de 'Ontwikkelstrategie Wonen' aangewezen als focusgebied. De vraag naar suburbane woonmilieus is nog steeds een belangrijk onderdeel van de Zwolse woningvraag. Bovendien is de woningvraag groot en urgent.

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 heeft een 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 is ook zichtbaar in de Mosaic-leefstijlen: Kind en Carrière is veruit de grootste leefstijlgroep. Van alle huishoudens in Stadshagen wordt 47% tot deze categorie gerekend.

WONEN IN DE TIPPE

In De Tippe worden ongeveer 1.250 woningen gebouwd in een suburbaan woonmilieu specifiek gericht op grotere gezinshuishoudens (70%) en kleine huishoudens, die bestaan uit 1 of 2 personen (30%). Voor De Tippe wordt voorgesteld 30% van de woningbouw te realiseren voor de kleine(re) huishoudens, de snelst groeiende huishoudensgroep in Zwolle.

Net als in heel Stadshagen ligt het accent op woningbouw voor diverse gezinnen, voornamelijk grondgebonden. Dit sluit aan bij de identiteit van Stadshagen als suburbane woonlocatie van Zwolle en voorziet in de grote vraag naar suburbane woonmilieus. 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 wordt ruimte geboden aan doorstroming binnen de wijk.

In De Tippe wordt een duidelijk onderscheid gemaakt tussen de Zuidpunt, rondom het treinstation Stadshagen, en het overige gebied. De Zuidpunt rondom het station kenmerkt zich door functiemening (wonen, werken en voorzieningen) en een hogere woningdichtheid, onder andere door gestapelde woningbouw. De Zuidpunt voorziet 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 fiets- en/of openbaar vervoer verbinding naar werklocaties. Ouderen kunnen door de aanwezige voorzieningen en goede verbinding met het Stadscentrum binnen de wijk kleiner en levensloopbestendig gaan wonen met behoud van de vertrouwde omgeving van de eigen wijk. Met name deze groep groeit snel in Stadshagen. Door toevoeging van woningen voor 1- en 2-persoonshuishoudens wordt aan deze groep de mogelijkheid gegeven om binnen de wijk een passende woning te vinden. 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 ambities voor De Tippe is een sociale en inclusieve wijk. In een overspannen woningmarkt is het belangrijk dat ook De Tippe voor iedereen bereikbaar blijft. Net als op stadsniveau wordt voor het woningbouwprogramma in De Tippe vastgehouden aan een verdeling in prijsklasse van 30% goedkoop, 40% middelduur en 30% duur.

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 te kunnen beschermen is in de Ontwikkelstrategie Wonen een aantal maatregelen voorgesteld die verder wordt 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 bureau HHM (2017) is gebleken dat er, op basis van de inkomens- en huishoudensontwikkeling in het goedkope woonsegment, vooral behoefte is aan goedkope en middeldure koopwoningen voor met name jonge gezinnen. Stadshagen is bij uitstek een gezinswijk waar dit segment goed kan worden gefaciliteerd.

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 (3-kamers) zelfstandige sociale huurwoningen in de goedkoopste prijsklassen.

Woonprogramma

(op basis van de proefverkaveling)

GRONDGEBONDEN

bereikbaar	-sociale huur	143
	-goedkope koop	54
midden duur		197
		211

APPARTEMENTEN

midden duur	10
	20

totaal: 635

GRONDGEBONDEN

bereikbaar	-sociale huur	90
	-goedkope koop	35
midden duur		144
		126

totaal: 395

GRONDGEBONDEN

bereikbaar	-sociale huur	25
------------	---------------	----

APPARTEMENTEN

bereikbaar	-goedkope koop	53
midden duur		126
		8

totaal: 212

VERNIEUWENDE WOONVORMEN

De Tippe wordt voor 25% (circa 300 woningen) in co-creatie ontwikkeld en geeft daarmee de mogelijkheid om nieuwe woonconcepten te introduceren inspelend op veranderende woonbehoefte van de samenleving. Co-creatief ontwikkelen draagt bij aan een duurzame en inclusieve leefomgeving en kan de betaalbaarheid van wonen vergroten en sluit aan bij de ambitie van Zwolle om een vernieuwende woonstad te zijn.

Uitgangspunt bij co-creatief 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. 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 en levensloopbestendige woongemeenschappen.

Er is veel vraag naar vernieuwende woonvormen en (collectieve) zelfbouw in 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 wordt onderscheid gemaakt 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. In Zwolle is behoefte aan CPO. Dit is onderdeel van de ambitie van co-creatief ontwikkelen in De Tippe. De particulieren (in combinatie met een ontwikkelende partij) die zich verenigen in een CPO hebben vaak een gemeenschappelijke binder. Een voorbeeld hiervan is (aanstaande) senioren die 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. Initiatiefnemers kunnen vanuit het Ontwikkelplan De Tippe een onderdeel worden van het ontwikkelproces voor een van de ontwikkelvelden (zie hoofdstuk 6.2). Zowel de gemeente als de ontwikkelpartners stellen minimaal 25% van hun eigen posities beschikbaar om samen met de initiatiefnemers optimaal in te spelen op de vraag vanuit de samenleving.

FLEXIBILITEIT IN PROJECTBOUW

Ook binnen de projectmatige bouw willen we specifiek 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 deze 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.

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

- Levensloopbestendige woningen;
- Senioren woningen;
- Aangepaste woningen op maat (WMO): prikkelarm, rolstoeltoegankelijk, etc;
- Shared living / co-housing concepten;
- Flexibele woonvormen;
- Zelfbouw al dan niet collectief.

4.9 LEREN, WERKEN EN ONTSPANNEN IN DE TIPPE

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 én andere ontwikkelingen in de stad moet afgewogen worden of de behoefte aan een sporthal in Stadshagen (of elders in de stad) noodzakelijk en nog actueel is. 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, gecombineerd met de Tippepaden als verbinding naar het omliggende landschap. Laagdrempelige voorzieningen in de buurt 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. Afhankelijk van de maatschappelijke en demografische ontwikkelingen is er ruimte in het gebied voor het realiseren van maatschappelijke functies die breed en flexibel ingezet kunnen 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.

Stadsbreed is het aanbod voor intramurale voorzieningen (care) op orde. Wel is er een kwalitatief vraagstuk. Ouderen die in kleinschalige woonvoorzieningen verzorgd willen worden ontbreken. Inmiddels lopen hiertoe diverse initiatieven in Stadshagen (Moeraszegge, Vrij Werkeren en uitbreiding Winkelcentrum). De keuze in De Tippe voor co-creatief ontwikkelen en ruimte voor levensloopbestendige woongemeenschappen kan hiermee gecombineerd worden.

MULTIFUNCTIONELE ACCOMMODATIES

Het realiseren van traditionele (op zich zelf staande) wijkcentra sluit niet meer aan bij het huidige tijdsbeeld. Meer en meer wordt gewerkt aan een combinatie 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 of de Tippehubs 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.

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. Naast het realiseren van formele speelplekken verdient het bespeelbaar maken van de openbare ruimte bijzondere aandacht. Denk bijvoorbeeld aan een obstakelvrije helling als onderdeel van de geluidsdijk voor winterse sleepartijen.

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 hondenlosloopterrein 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 volkstuintencomplex en een tweetal nutstuintencomplexen. Ook in de buurt De Tippe zal behoefte bestaan om van volkstuinten en nutstuinten gebruik te maken. Net buiten De Tippe, in Westenholte, is een groot volkstuintencomplex aanwezig waar gebruik van gemaakt kan worden. Wenselijk is rekening te houden met een kleinschaliger nutstuintencomplex (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.

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 LAgroun is onderzoek gedaan naar de kansrijkheid van een leisurevoorziening op een kavel van 5.000 m² ('Leisurekansen in De Tippe: concept', 20 juli 2019). LAgroun 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	<i>n.t.b.</i>	Door de buurt
	Speelvoorzieningen 0-6 jaar	100-500 m ² per locatie	Hart van de buurt
	Speelvoorzieningen 6-12 jaar	500-2.000 m ² per locatie	Hart van de buurt
	Hangplek 12-18 jaar	<i>n.t.b.</i>	Omgeving station
	Sportvoorziening/trapveld 12-18 jaar	2.000 m ²	Weidepark
	Hondenlosloopterrein	4.000 m ²	Speeldijk / Spoor
	Basisschool	3.000 m ²	Het Poldergrid
Wens	Basisschool Gereformeerd	3.000 m ²	Belvédèrelaan/ Hasselterweg
	Het Saffier		
	Nutstuintencomplex	2.000 m ²	Weidepark
	Buurtweide/dierenweide	<i>n.t.b.</i>	Weidepark
	Leisurevoorziening (family entertainment center)	5.000 m ²	De Zuidpunt
	Onderwijs	<i>n.t.b.</i>	De Zuidpunt
	Flexwerkplekken en vergaderruimtes	<i>n.t.b.</i>	De Zuidpunt

Samenvatting voorzieningen voor De Tippe

Spelen



**5 FINANCIËLE
HAALBAARHEID**

5 FINANCIËLE HAALBAARHEID

ACHTERGROND

Het plangebied van De Tippe bestaat uit de Zuidpunt met voorzieningen in combinatie met wonen en de Stedelijke Radialen samen met het Poldergrid als voornamelijk woongebied. De financiële status van beide deelgebieden is verschillend. Voor een deel van de Zuidpunt is ten behoeve van de realisatie van basisschool Het Saffier in 2017 een grondexploitatie geopend. Het woongebied maakt nog onderdeel uit van de MVA (Materiele Vaste Activa), voorheen NNIEGG. 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 dit Ontwikkelplan opgesteld. In De Tippe is een aantal ambities neergelegd, die hebben geleid tot het ruimtelijk raamwerk en de proefverkaveling, waarin deze ambities tot uitdrukking komen. In dit ontwikkeltraject werd duidelijk dat naast de ambities Klimaatbestendig, Energiezuinig en Circulair (KEC) ook deelmobiliteit, co-creatie, sociaal- en natuur inclusief belangrijke thema's vormen. Dat heeft geleid tot een scala aan mogelijke maatregelen 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 het geheel wordt beschouwd is het bruto planoppervlak 62,8 hectare groot.

Uitgangspunt is een woningbouwopgave die circa 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 ontwikkelvelden een proefverkaveling weergegeven die aantoont dat deze aantallen en categorieën passen. Van de 1.242 woningen in de proefverkaveling passen er 1.030 in het woongebied (Poldergrid en Stedelijke Radialen) en worden er 212 gecombineerd met de voorzieningen in de Zuidpunt.

Naast het wonen wordt in de opbrengsten rekening gehouden met een programma van circa 48.000 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 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 aantal ambities die zich nog functioneel en ook financieel moeten bewijzen.

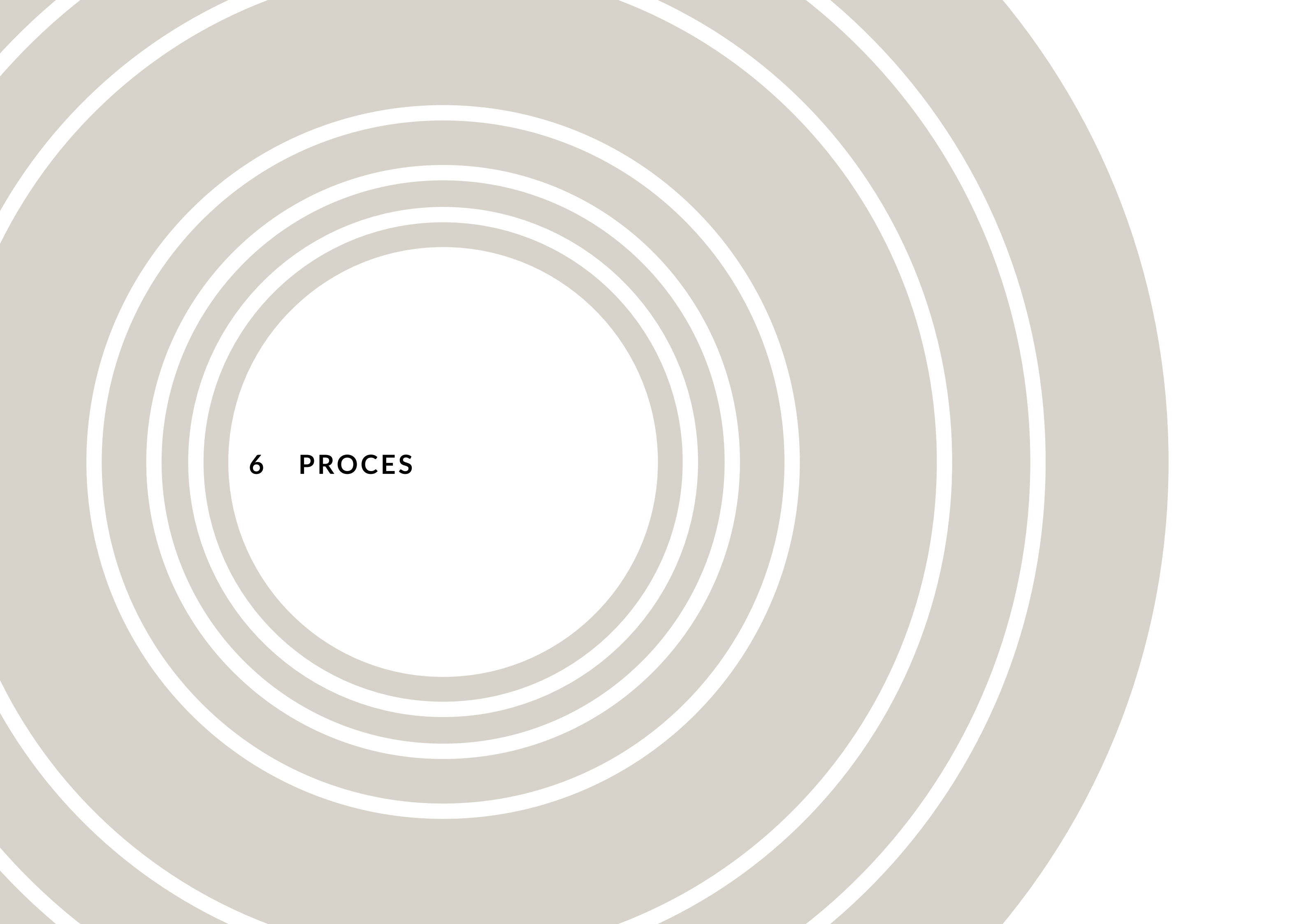
CLAIMS EN CLAIMHOUDERS

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 extra 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 dit Ontwikkelplan kunnen de huidige claims van 1.051 worden ingevuld.

CONCLUSIE

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





6 PROCES

6.1 ONTWIKKELSTRATEGIE

PLANOPZET: GRID

Vanwege de versnelling van de woningbouwproductie (vanaf 2021) in Stadshagen van 300 naar 500 woningen per jaar, is gekozen voor een andere manier van ontwikkelen met als basis een grid. Dit is een heldere manier van structureren en organiseren. De keuze voor een grid sluit aan op de wens om een adaptieve ontwikkeling mogelijk te maken, om in te kunnen spelen op technologische ontwikkelingen en veranderingen in de samenleving en de woningmarkt. Het grid bepaalt de openbare ruimte en de schaal en maat van de ontwikkelvelden. De gemeente is verantwoordelijk voor de realisatie en het toekomstige beheer van het grid (de hoofdplanstructuur boven en onder de grond). Binnen die hoofdstructuur ontstaan de ontwikkelvelden waarvoor de verschillende ontwikkelpartners verantwoordelijk zijn voor de invulling per ontwikkelveld. Het toekomstige beheer binnen de ontwikkelvelden valt ook onder de verantwoordelijkheid van de betreffende ontwikkelpartner(s) en wordt niet door de gemeente verzorgd.

In overeenstemming met de ontwikkelpartners zijn met dit Ontwikkelplan de hoofdstructuur voor De Tippe en de Essentiekaart met daarin de belangrijkste eisen voor de ontwikkelvelden vastgesteld. Als toets is gezamenlijk bekeken of de aantallen, het ruimtegebruik en de claims in het Ontwikkelplan passen. De uitkomst daarvan was positief. Met deze bewijslast kan de definitieve uitwerking in de volgende fase met vertrouwen worden opgepakt. Er wordt maximaal ruimte geboden aan individuele, collectieve en projectmatige ontwikkelplannen variërend in dichtheid, typologie, architectuur en ontwikkelvorm. De ontwikkelpartner is vrij om invulling te geven aan de ontwikkeling binnen zijn/haar ontwikkelveld aan de hand van de differentiatie, het minimale woningbouwprogramma (in aantallen en categorieën) en de parkeeroplossing die het ruimtelijk raamwerk voorschrijft. Daarbij dient rekening te worden gehouden met de ligging en de kenmerken van het specifieke deelgebied, zoals vastgelegd op de Essentiekaart. De ontwikkeling dient dus bij te dragen aan de karakteristieken van het deelgebied waar het toebehoort en mag niet ten koste gaan van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied, de geformuleerde ambities en de ontwikkelmogelijkheden van de omliggende ontwikkelvelden. Elk deelgebied heeft een eigenheid en herkenbaarheid op stedenbouwkundig schaalniveau. Afhankelijk van de ligging binnen het plan krijgen de ontwikkelvelden een andere uitwerking.

PROCES UITWERKING: ONTWIKKEL- EN REGIETEAM

De ontwikkelpartners zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor de ontwikkeling en realisatie van de woningbouwproductie en voorzieningen op de ontwikkelvelden. Om sturing te geven aan dit proces wordt vanuit alle claimhouders een Ontwikkelteam opgericht. Het Ontwikkelteam is verantwoordelijk voor de coördinatie en monitoring van de gehele woningbouwproductie en voorzieningen. In het bijzonder gaat het om planning van de jaarlijkse woningbouwproductie: de woningaantallen, prijscategorieën, claims en de verhouding tussen projectmatig (75%) en co-creatie (25%), en voorzieningen.

Voor de uitwerking kunnen drie verschillende trajecten worden benoemd:

- De projectmatige woningbouw voor 2021;
- Co-creatie;
- Ontwikkeling van de Zuidpunt.

Het Ontwikkelteam richt zich op deze drie trajecten. De uitwerking van de ontwikkelvelden is een dynamische opgave. Het Ontwikkelteam zal aanjagen en stimuleren dat ontwikkelvelden tot ontwikkeling worden gebracht in zowel projectmatige bouw als co-creatie. Naarmate de ontwikkelvelden zich gaan vullen, wordt de afstemming tussen de resterende ontwikkelvelden steeds belangrijker om het vastgestelde programma en de ambities te realiseren. In de ontwikkelvelden wordt nadrukkelijk de samenwerking tussen ontwikkelpartners gezocht en menging van financieringscategorieën gestimuleerd om co-creatie met groepen mogelijk te maken. Om ervoor te zorgen dat er in 2021 gestart kan worden met de eerste fase van de woningbouw is het van belang zo snel mogelijk te beginnen met de verdere uitwerking. Ook het co-creatietraject kan het beste vroegtijdig worden gestart omdat co-creatieprojecten vaak een eigen en/of afwijkend traject doorlopen ten opzichte van projectmatige ontwikkelingen. Het actief betrekken van belangstellenden en vormen van samenwerkingsgroepen neemt extra tijd in beslag.

Ook de ontwikkeling van de Zuidpunt pakt dit Ontwikkelteam op. Ontwikkelingen van voorzieningen, zeker in combinatie met woningen, hebben doorgaans een langere doorlooptijd nodig, en worden om die reden ook nu opgepakt.

Zodra het Ontwikkelteam aangeeft welke velden het betreffende jaar aan bod zijn en welke financieringscategorieën daarbinnen gerealiseerd worden, maakt de gemeente op basis daarvan de ontwikkelveldpaspoorten voor de individuele ontwikkelvelden. Hierin wordt de essentie van het Ontwikkelplan opgenomen en de geformuleerde ambities. Daarbij worden in het ontwikkelveldpaspoort de locatiespecifieke eisen en randvoorwaarden vastgelegd.

De afstemming tussen de bouwclaimpartners (Ontwikkelteam) en de gemeente (aanleg hoofdplanstructuur en ontwikkelveldpaspoorten) vindt plaats in het Regieteam. Hiermee vormt dit regieteam een continuering van het huidige planteam.

OBJECTIEF METEN VAN DE DUURZAME PRESTATIES

GPR (Gemeente PraktijkRichtlijn) is een instrument waarmee prestaties op gebied van kwaliteit en duurzaamheid objectief in beeld kunnen worden gebracht. Het is geschikt om prestatiegericht ambities te formuleren, biedt flexibiliteit bij het ontwerp en geeft duidelijkheid bij het toetsen van projecten. Daarmee is het ook een instrument dat kan worden toegepast bij co-creatie. Bij het bepalen van de GPR-score wordt beoordeeld op 5 duurzaamheidsthema's: energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. De GPR beoordeling geeft een cijfer van 0 tot 10. Daarbij hebben woningen die worden gerealiseerd conform het bouwbesluit en score van 6. De GPR kan worden toegepast voor zowel het gehele plan (GPR Stedenbouw) als voor de individuele bouwplannen (GPR Gebouw). In het belang van de duurzaamheidsambities voor De Tippe wordt met de ontwikkelpartners besproken in hoeverre de GPR-systematiek in De Tippe wordt toegepast. Als gebruik wordt gemaakt van de GPR zal per thema worden bepaald aan welke minimale score moet worden voldaan.

PLANNING

Voor de start bouw van de eerste woningen in De Tippe wordt gekoerst op medio 2021. De planning op hoofdlijnen is als volgt:

- 1^e kwartaal 2020 - vaststellen Ontwikkelplan De Tippe gemeenteraad
- 4^e kwartaal 2020 - bestemmingsplan gereed
- 2^e kwartaal 2021 - hoofdstructuur bouwrijp
- 3^e kwartaal 2021 - start bouw eerste woningen

Uitgaande van gemiddeld 250 woningen per jaar is de realisatieperiode van 2021 (eerste uitgifte bouwrijpe kavels) tot 2025.

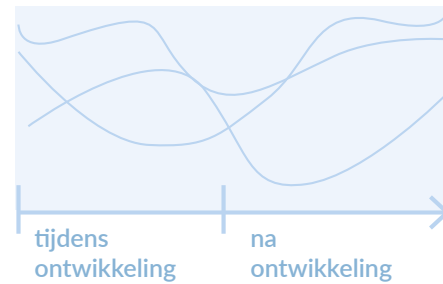
CONCLUSIE

Het Ontwikkelplan De Tippe en het voorgestelde ruimtelijk raamwerk wordt gedragen door alle betrokken ontwikkelpartners. Het ruimtelijk raamwerk gaat gepaard met vrijheden, maar ook met onzekerheden. De uitwerking vraagt tijd en energie van alle betrokkenen. Het vertrouwen is aanwezig om in gezamenlijkheid én met plezier invulling te geven aan de uitwerking en realisatie van De Tippe.

INITIATIEF IN DE TIPPE

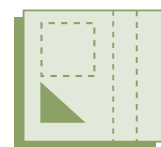
Hoe kan De Tippe initiatief uitlokken op de korte en lange termijn?

Geen blauwdruk
maar **kansen en strategie**



KEUZE UIT BREDE SCOPE VAN INITIATIEVEN

CPO, PO, open bouwen, platform bouwen woon/zorg, generatiewonen, collectieve studio's, hybride jong/ oud, woon/werk, monocultuur etc.

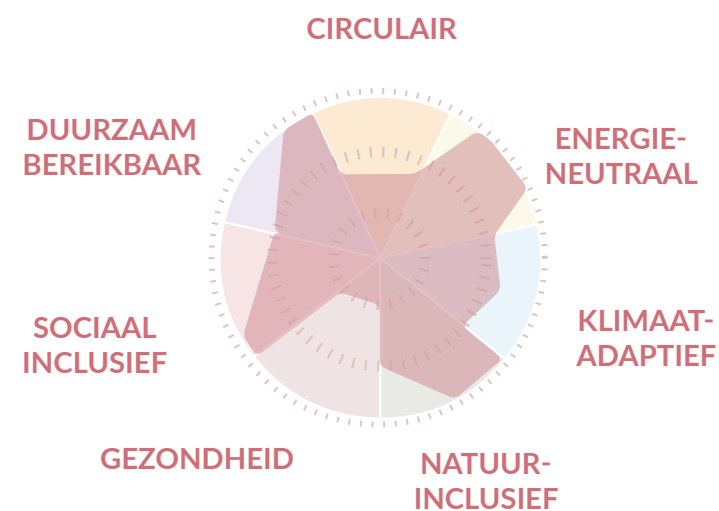


RUIMTELIJK RAAMWERK

Essentiekaart De Tippe
ontwikkelveldpaspoort
materialen / inspiratieboek

Wat is de samenhang tussen spelregels en keuzevrijheid om tot een optimale ontwikkeling te komen?

COLLECTIEVE WAARDEN



energieplot waterplot gedeelde mobiliteit plot

PRIORITERING

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

25% CO-CREATIE

Hoe kunnen bewoners een eigen visie op een ontwikkelveld of op een gedeeld perceel formuleren?

COLLECTIEVE VOORZIENINGEN



BIOHUB
STADSLANDBOUW
1m² per woning

MATERIALENHUB



MOBILITEITSHUB
FIETS, AUTO EN OV



SOCIALE-HUB
ruimte voor ontmoeting



STIP OP DE TIPPE
werkruimte tijdens de ontwikkeling



EDUCATIEHUB

SAMENWERKING

Hoe kunnen samenwerkingen op grotere schaal gedeelde ambities waarmaken?



per individu en per kavel



per bouwveld



meerdere plots



verspreid over De Tippe



INTERACTIEVE SESSIONS

Voorbeeld Serious Gaming met als hoofdvraag:
Hoe kan de ontwikkeling bijdragen aan de ambities voor De Tippe?

Hoe komen we gezamenlijk tot integrale oplossingen?

6.2 CO-CREATIE

SAMEN BOUWEN AAN DE TIPPE

De Tippe heeft een inspirerende ambitie om samen met bewoners te bouwen aan een sociaal inclusieve, ecologische én circulaire wijk. Onderdeel van deze ambitie is een ontwikkelafspraken welke formeel is vastgelegd in minimaal 25% co-creatie. Het volgende resultaat is geformuleerd om de opgave rondom co-creatie beter te duiden:



Betrokken staat voor een krachtig betrokken samenleving, een samenleving die durft op elkaar te leunen, en elkaar te helpen (uit coalitieakkoord). Bewoners voelen zich geïdentificeerd met de wijk, voelen verantwoordelijkheid over de wijk en hebben ruimte om daar wat mee te doen. Sociaal inclusief staat voor een diverse gemeenschap, waarin iedereen kan participeren. Een gemeenschap die gemengd én gebonden is. Een betrokken en sociaal inclusieve buurt als een drijver achter een goede score op de fronten van ecologische en circulaire ambities. Er is aandacht voor innovatie, aandacht voor andere manieren van bouwen, wonen en leven.

Dit doel kan worden bereikt met een combinatie van verschillende middelen, zoals:

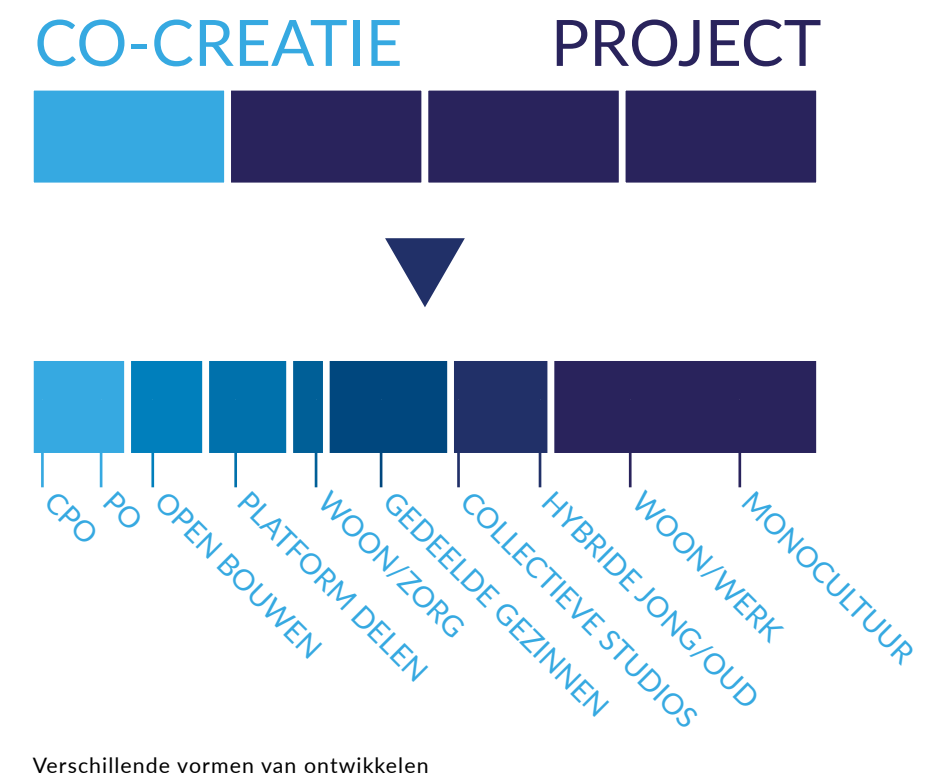
- vormgeving (architectonisch en stedenbouwkundig)
- aandacht voor de gebruiksfase (ondersteuning voor gedeelde voorzieningen en bewonersverenigingen;
- een duidelijk plan voor wijkidentiteit en marketing;
- en passende programmering;
- adaptieve ontwikkeling , ruimte laten voor nieuwe inzichten;
- co-creatie, door inspraak en samen bouwen, vraaggestuurd.

Voor de verdere uitwerking wordt voor De Tippe de term co-creatie als bredere werkterm aangehouden als middel om te komen tot een betrokken en sociaal inclusieve buurt die de ecologische en circulaire ambities resoneert.

CO-CREATIEF ONTWIKKELEN

Op het niveau van de ontwikkelvelden (als contramale van het ruimtelijk raamwerk) zijn er verschillende manieren waarop de toekomstige bewoners bij het ontwikkeltraject betrokken kunnen raken. We streven naar een diverse verdeling dan een hard onderscheid tussen co-creatie en traditionele projectontwikkeling. Een overzicht van bekende en minder bekende middelen, met verschillende mate van samen bouwen:

- PO - Particulier opdrachtgeverschap, de burger ontwikkelt zijn eigen woning op een los kavel. Verantwoordelijkheid, initiatief en risico liggen volledig bij de bewoner. Achtervang mogelijk bij de claimhouder of woningcorporatie.
- CPO - Collectief particulier opdrachtgeverschap, een collectief bewoners (8-50) bouwt samen op een bouwenvelop. Verantwoordelijkheid, initiatief en risico wordt gedeeld tussen bewoners, achtervang mogelijk bij de claimhouder of woningcorporatie.
- Wooncoöperatie - Een wooncoöperatie is hier toegevoegd omdat het óók een focus legt op de ambitie om als bewoners gezamenlijk een groep woningen te beheren. Alle bewoners zijn lid van een vereniging, die verantwoordelijk is voor het beheer en vaak de woningen in bezit heeft. Bewoners met een specifieke woonwens kunnen zo meer invloed uitoefenen op hun woonsituatie. Kan gecombineerd worden met verschillende ontwikkelvormen.
- MO - Mede-opdrachtgeverschap. Combinaties van bewonersgroepen, ontwikkelaars, architecten en/of bouwers die bouwen op een bouwenvelop. Verantwoordelijkheid, initiatief en risico wordt gedeeld, achtervang wordt onderling afgestemd.
- Consumentgericht ontwikkelen - In plaats van een aloude beproefde lineaire formule uitrollen, actief en flexibel op zoek naar de woonbehoefte. Dit kan onderdeel zijn van een traditionele procesgang, waarin een bepaalde bewonersgroep wordt betrokken bij de ontwikkeling. Verantwoordelijkheid, initiatief en risico blijft bij de claimhouder.



WOONVRAAG, ONTWIKKELVORM EN WERKSTROOM

Een co-creatieve ontwikkeling leidt niet automatisch tot een buurt met een hogere sociale inclusiviteit of een hogere score op ecologie en circulariteit te leiden. Daarom gaan de ontwikkelpartners met geïnteresseerde (groepen van) bewoners op zoek naar de best resonerende combinaties tussen woonvraag, ontwikkelvorm en werkstroom (zie tabel).

MAATSCHAPPELIJKE GEBIEDSONTWIKKELING

Naast de co-creatie binnen de ontwikkelvelden kan co-creatie ook een rol spelen in het gehele gebiedsontwikkelp proces: het ruimtelijk raamwerk als grid, de voorzieningen en publieke ruimte. Met het kiezen voor een mal/contramal principe voor adaptieve ontwikkeling en het opzetten van de Vrienden van De Tippe zijn daar al stappen in gezet. Vanuit initiatieven van de Vrienden van De Tippe, vanuit derden of vanuit de invulling van ontwikkelvelden kan ook de exacte uitwerking van het raamwerk nog veranderen.

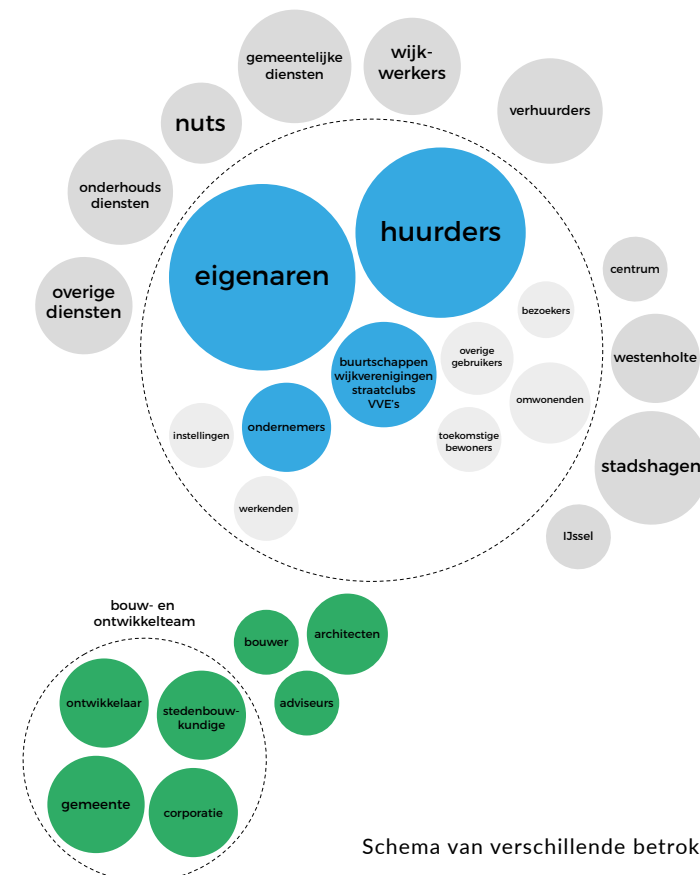
Het is belangrijk op meerdere fronten samen te werken voor het bereiken van een sociaal inclusieve wijk. Vanuit de Vrienden van De Tippe wordt hiertoe een uitgebreid overzicht bijgehouden van alle stakeholders die mogelijk bij het ontwikkelproces betrokken (kunnen) zijn. Bij de verder uitwerking van co-creatie in De Tippe zal ook worden gebouwd aan het sociale netwerk van de wijk, de buurschap en de identiteit.

EEN STIP OP DE TIPPE

Het plan van aanpak is op te delen in vier verschillende onderdelen:

- Marketing / communicatie / identiteit vaststellen;
- Onderzoek naar tijdelijk paviljoen als onderdeel van Tippehubs;
- Evenementen: Herfstfestival, Lentefestival, Tentoonstelling Samen Ontwikkelen;
- Stip op De Tippe (participeren met De Tippe App).

<u>Specifieke woonvragen</u>	<u>Ontwikkelvormen</u>	<u>Werkstromen</u>
- Jongeren - 1-2 personen - Starters - Collectieven - Gezinnen (jong) - Gezinnen (oud) - Empty-nesters - Ouderenzorg - Psych. Zorg - Combinaties - Woon/werk	- CPO - PO - MO - Wooncoöperatie - Consumentgericht ontwikkelen - Traditioneel ontwikkelen	- Klimaat adaptief - Energie neutraal - Circulair - Duurzaam bereikbaar - Sociaal inclusief - Natuur inclusief - Gezonde stad



Schema van verschillende betrokken partijen bij co-creatie

6.3 GEBIEDSPOSITIONERING

De Tippe wordt de nieuwste buurt van Stadshagen. Het is tevens de laatste uitbreidingslocatie van de wijk. Net als eerder ontwikkelde buurten in Stadshagen gaat De Tippe zich in veel opzichten onderscheiden van andere buurten. Nieuwe ambities en doelen geven daar koers aan. In het kader Gebiedsmarketing Stadshagen (2012) zijn de positionering en het merk Stadshagen beschreven. Voor de positionering van nieuwe buurten binnen Stadshagen is gekozen voor het zg. 'salademodel'. Dat betekent dat Stadshagen als geheel én deelgebieden apart geprofileerd kunnen worden. In de gebiedsmarketing profileer je dus zowel Stadshagen als de deelgebieden. Hiermee zet je zowel het geheel neer en geef je daarnaast de afzonderlijke deelgebieden de kans zichzelf daarbinnen als aparte identiteiten te onderscheiden.

Als belangrijkste kernkwaliteiten voor Stadshagen zijn destijds benoemd:

- a) Veel (landelijke) recreatiemogelijkheden
- b) Actieve wijk
- c) Veel variatie in (woning)aanbod
- d) Comfortabel wonen / leven

De kernwaarden voor De Tippe sluiten aan bij de kernkwaliteiten van Stadshagen. In de positionering maakt De Tippe dus deel uit van Stadshagen waarbinnen genoeg ruimte is om de eigen identiteit uit te dragen. De buurt onderscheidt zich van de bestaande buurten in een tweetal zaken. Ten eerste de unieke ligging; ingesloten tussen Westenholtte en Stadshagen, met het polder- en IJssellandschap aan de noordzijde en (de verbinding met) de binnenstad aan de zuidzijde. Daarnaast zijn er vijf hoofdthema's geïdentificeerd, waarbij het onderscheid ten opzichte van andere buurten met name zit in de circulaire, duurzaam bereikbare en sociaal inclusieve wijk. Klimaatadaptief en energieneutraal is de hedendaagse norm en heeft daarmee niet genoeg onderscheidend vermogen voor De Tippe.

INCLUSIVITEIT

Het raamwerk van De Tippe bestaat uit drie stedenbouwkundige deelgebieden. De Zuidpunt rondom het station kent een gemengd stedelijk programma met middelhoge tot hoge bebouwing. Een stedelijk en dynamisch gebied waar tevens ruimte is voor bovenwijkse voorzieningen; het centrum van de wijk.

De Stedelijke Radialen vormt het middelste deel van De Tippe. Dit betreft alsnog een stedelijk woonmilieu van eengezinswoningen rondom een duidelijke parkstructuur. Voor de toekomst zien we hier mede doorstroming van starters uit (appartementen in) De Zuidpunt naar dit deel van de wijk.

Het derde deelgebied is Het Poldergrid wat zich kenmerkt door landschappelijke linten met een grote diversiteit aan ontwikkelvelden als buurschappen in het landschap. Ook hier is een volgende stap in de wooncarrière mogelijk. De deelgebieden hebben dus een grote variatie in dichtheid als ook in de ontwikkelstrategie. Er is binnen de ontwikkelvelden voldoende ruimte voor co-creatief ontwikkelen waarbij toekomstige bewoners betrokken worden bij het ontwikkeltraject. Binnen de ontwikkelvelden is tevens ruimte voor gezamenlijke tuinen, moestuinen en binnenruimtes. Zo ontstaat binnen De Tippe een aantrekkelijke, gemengde en diverse woonomgeving. Een sociale buurt, waar straks starters, doorstromers, gezinnen en senioren bij elkaar wonen, leven en werken in zowel koop- en huurwoningen, grote en kleine huishoudens en alle leeftijden.

CIRCULARITEIT

Onze grondstoffenvoorraad is eindig en tegelijkertijd zien we afvalcontainers vol met materialen die niet op de afvalberg hoeven te verdwijnen, omdat ze van waarde blijven door bij onderhoud, renovatie of sloop de materialen terug te brengen in kringloop. Op een aantal strategische plekken in de buurt worden Tippehubs ontwikkeld en gerealiseerd. Niet alleen de verschillende stromen uit de buurt, zoals bouwmaterialen, groenafval of mobiliteit, komen in de hubs samen, maar ook de bewoners ontmoeten elkaar op deze publieke plekken. Centraal staat bewustwording, informatievoorziening en educatie rondom een circulaire economie in de buurt waarmee ruimte wordt gecreëerd voor verschillende bewonersinitiatieven. Circulair en sociaal inclusief komen hiermee samen.

DUURZAAM BEREIKBARE BUURT

Om minder (vervuilende) auto's te laten rijden, moeten we niet alleen sturen op een alternatief voor het gebruik van fossiele brandstof zoals elektrische auto's, maar moeten we ook kritisch kijken naar de totale mobiliteitsbehoefte van de maatschappij. Door in de De Tippe goede en aantrekkelijke fiets- en wandelpaden aan te leggen (de Tippepaden), wordt sneller de fiets, bakfiets, e-bike of elektrische step gebruikt. Met een mobiliteitshub wordt een transformatie naar de mobile deeleconomie gestimuleerd. Het treinstation in De Zuidpunt geeft de mogelijkheid om binnen een paar minuten op het centraal station van Zwolle te staan. Maar is jezelf verplaatsen nog wel noodzakelijk? Op afstand overleggen en online samenwerken wordt steeds gebruikelijker. Naar kantoor gaan is wellicht niet eens meer nodig. Nadenken over voorzieningen die bijvoorbeeld online-werken faciliteert, past in De Tippe. Ook hier kunnen marktpartijen invulling aan geven.

KERNWAARDEN

Vanuit de hoofdthema's zijn als vertrekpunt voor de positionering van De Tippe de volgende kernwaarden gekozen:

1. Toekomst
2. Gezamenlijkheid
3. Energie
4. Vriendelijk
5. Dubbelzinnig groen

Toekomst

Dit is meer dan een belofte, dit is de 2.0 versie van het dorp. Het is geen echt dorp, maar het is het nieuwe leven waar samen iets betekent, waar delen de praktijk is, waar zorgen de norm is. Noem het noaberschap ofwel buurschap.

Gezamenlijkheid

We wonen, leven en werken met elkaar. Er is een buurtapp en er zijn oppaskinderen in de straat. Misschien een buurthuis of een moestuin, we doen het samen.

Energie

Nieuwe energie, nieuwe bouwvormen, nieuwe woonvormen, nieuwe initiatieven en nieuwe ontmoetingen. Maar ook buitensporten, spelen en wandelen.

Vriendelijk

Veilig en prettig wonen, leven en werken. Wel met voorzieningen, maar niet al te stads.

Dubbelzinnig groen

Duurzaam wonen in een natuur inclusieve wijk met de Mastenbroekenpolder en het IJssellandschap als groene omgeving.

CONCEPTONTWIKKELING

De belofte voor De Tippe is gelegen in het laten ontdekken van De Tippe door toekomstbeelden van het nieuwe leven ofwel de buurschap te laten zien. Deze toekomstbeelden vloeien voort uit de kernwaarden van het gebied. Dit zijn geen harde beloftes maar een uitnodiging voor de ontwikkeling van een circulaire, duurzame en inclusieve buurt binnen de in dit Ontwikkelplan genoemde kaders.

DE TIPPE

buurschap voor de toekomst

Wonen, werken en leven met nieuwe waarden dat is niet zomaar iets....het is jouw keuze! De Tippe, buurschap voor de toekomst.



Ons nieuwe wonen?

Een plek
met aan-
dacht voor
de buurt.

DE TIPPE
buurschap voor de toekomst



Positioneringsvoorstel voor een promotieplan met een doelgroep/middelenmix

Het wordt een plek
waar we **niet**
moeilijk
doen over
afval...



DE TIPPE
buurschap voor de toekomst

Er komt een plek waar
we **niet bang**
zijn voor
droge hete
zomers...



DE TIPPE
buurschap voor de toekomst

Er komt een plek
waar we **niet**
schrikken
van een
hoosbui...



DE TIPPE
buurschap voor de toekomst

Er komt een plek
met **groene**
tuinen zon-
der groene
vingers ...



DE TIPPE
buurschap voor de toekomst

6.4 CIVIELTECHNISCHE ASPECTEN

BOUWRIJPMAKEN

Uitgangspunten voor een flexibele uitwerking op basis van het ruimtelijk raamwerk en de ontwikkelvelden voor De Tippe:

- Hoofdstructuur wordt gerealiseerd en beheerd door de gemeente Zwolle;
- Ontwikkelveld wordt gerealiseerd door ontwikkelaar/woningbouwvereniging en beheerd door toekomstige bewoners (VVE) of woningbouwvereniging.

De hoofdstructuur van De Tippe wordt zonder vastgestelde verkaveling aangelegd, zodat de ontwikkelaar/woningbouwvereniging vrij en flexibel is om de woningbouwverkaveling te bepalen.

Voorbeeld voor de gekozen uitgangspunten is een deelproject in Vrij Werken in Stadshagen. Hier is eerst de hoofdstructuur voor nuts en riolering aangelegd op basis van beperkte randvoorwaarden en geprognoseerde minimaal en maximaal aantal woningen dat op een ontwikkelveld geprojecteerd kan worden. In een later stadium is de woningbouwverkaveling ontworpen. In dit voorbeeldproject is de hoofdstructuur door de gemeente Zwolle voorbereid en aangelegd. Op niveau van het ontwikkelveld heeft de ontwikkelaar de voorbereiding en het bouwrijpmaken uitgevoerd incl. de aanleg van de nutsvoorzieningen. De door de ontwikkelaar aangelegde ondergrondse en bovengrondse infra is in eigendom naar de bewoners overgedragen.

Het uitgangspunt is dat nutsbedrijven het hoofdnet aanleggen in de nutstracé langs deze hoofdstructuur. Afhankelijk van de projectering/engineering van de nutsbedrijven bestaat de kans dat niet ieder tracé langs de hoofdstructuur gevuld is. In een later stadium wanneer de woningbouwverkaveling van een ontwikkelveld definitief is, wordt door de nutsbedrijven het secundaire nutsnet aangelegd naar en in het ontwikkelveld.

Uitgangspunt is dat er hoogwaardige bouwwegen op hoofdstructuur niveau komen te liggen, omdat de toekomstige bewoners van De Tippe een langere periode samen met de woningbouwers gebruik moet maken van een onafgemaakt openbare ruimte. Onverharde bouwwegen geven veel overlast doordat deze slecht schoon te houden zijn, verzakken of de waterafvoer te wensen overlaat. Tevens zal het bouwverkeer en bewonersverkeer een langere periode gezamenlijk gebruik moeten maken van deze wegen doordat er niet volgordelijk gebouwd gaat worden. In principe kan de ontwikkelaar/woningbouwvereniging op iedere willekeurig ontwikkelveld starten met ontwikkelen en bouwen.

Het bouwrijp maken van de hoofdstructuur wordt verzorgd en of gecoördineerd door de gemeente Zwolle, bestaande uit:

- aanbrengen van hoofdriool DWA;
- aanbrengen Infiltratieriool RWA;
- aanbrengen uitleggers/aansluitleidingen DWA/RWA;
- aanleg hoofdtracé nutsbedrijven die hoogstwaarschijnlijk deels gevuld zijn;
- graven van watergangen;
- het aanbrengen van duikers en vaarduikers;
- ophogen ontwikkelvelden tot nog nader te bepalen niveau;
- herprofilering van de geluidswal;
- aanleg fietspaden die aanwezig zijn bij de oplevering van de eerste woning;
- aanleg toekomstige fietspaden die opgewaarderd worden als bouwweg en die gedurende de periode dat er gebouwd wordt in gebruik blijven als bouwweg;
- aanleg cunetten van toekomstige fietspaden;
- aanbrengen tijdelijke verlichting.

Het bouwrijpmaken van de ontwikkelveld wordt verzorgd en of gecoördineerd door de ontwikkelaar/woningbouwvereniging, bestaande uit:

- aanleg secundair rioolnet DWA/RWA incl aansluitleidingen;
- aanleg secundair nutsnet, incl. positionering van CAI kasten, trafo's en andere nutsvoorzieningen op ontwikkelveld niveau;
- aanleg infra op ontwikkelveldniveau;
- het ophogen van de kavel tot definitieve kavelhoogte.

Aandachtspunten fasering

Het in later stadium aanbrengen van het secundaire nutsnet kan:

- logistieke overlast veroorzaken bij de woningbouwers en of nutsbedrijven;
- overlast en verontwaardiging veroorzaken bij de toekomstige bewoners van De Tippe;
- vertraging opleveren bij bouwers die willen starten op een ontwikkelveld omdat de nutsbedrijven geen kabels en leidingen kunnen aanbrengen doordat het nutstracés niet bereikbaar zijn in verband met bouwactiviteiten op een ander ontwikkelveld. Hierdoor kan er niet tijdig bouwstroom en bouwwater worden geleverd.

Fasering bouwrijpmaken

- De hoofdstructuur wordt in één fase bouwrijp gemaakt (2021).
- De 45 ontwikkelvelden worden in willekeurige volgorde ontwikkeld en gebouwd:

2021-2022 circa 15 ontwikkelvelden;
2022-2023 circa 15 ontwikkelvelden;
2024-2025 circa 15 ontwikkelvelden.

Bouwrijp maken



- Bouwrijp maken**
- Aanleg bouwweg
 - Aanleg hoofdstructuur incl. ondergrondse infra:
 - hoofdrisol DWA
 - Infiltratierisol RWA
 - Uitleggers/Aansluitingen DWA/RWA
 - hoofdtracé nutsbedrijven
 - Aanleg bouwwegen die na bouwperiode opgewaardeerd worden als fietspad
 - Aanleg fietspaden die aanwezig zijn bij de oplevering van de 1^e woning
 - Aanleg cunet van toekomstig fietspaden
 - Aanleg langzaam verkeersbrug
 - Bestaande infra
 - Graven watergangen en aanbrengen van (vaar)duikers
 - Heprofilen geluidswal
 - Ontwikkelvelden
 - Gemeente Zwolle verzorgd:
 - ophogen bouwvelden
 - Ontwikkelpartij verzorgd:
 - aanleg secundair rioolnet*
 - aanleg secundair nutsnet
 - aanleg infra*
 - tweede fase ophogen van de kavels
- * vallen niet onder gemeentelijk beheer

WOONRIJPMAKEN

Vanaf de allereerste start in Stadshagen hanteert de gemeente Zwolle het uitgangspunt om bij seriematige woningbouw, de openbare ruimte ingericht te hebben voor de oplevering van de woningbouw. Zodat ten aanzien van de waterhuishouding, verlichting, verkeersmaatregelen, parkeren en begaanbaarheid de openbare ruimte op niveau is, voor de oplevering van de woning. De kans is groot dat dit in De Tippe niet overal gaat lukken omdat delen van de nutsvoorzieningen nog moeten worden aangelegd. Toekomstige bewoners van De Tippe moeten voor een langere periode gebruik maken van bouwwegen voordat de buitenruimte definitief kan worden ingericht.

Het in een later stadium aanleggen van de nutsvoorzieningen heeft te maken met de gekozen methodiek van ontwikkelen. Er is gekozen voor een ontwikkelmethodiek van flexibele ontwikkelvelden in plaats van een vastgestelde woningbouwverkaveling als basis voor het bouwrijpmaken. Bij een ontwikkelmethodiek met een flexibele woningbouwverkaveling wordt in eerste instantie de hoofdstructuur aangelegd en in een later stadium wordt door de nutsbedrijven het secundaire nutsnet op en naar een ontwikkelveld aangelegd. Gezien het uitgangspunt dat er op ieder willekeurig ontwikkelveld gestart kan worden met het ontwikkelen/bouwen, is de kans aanwezig dat de nutsbedrijven hun nutsvoorzieningen ten behoeve van het voeden van andere ontwikkelvelden moeten aanbrengen op delen waar nog gebouwd wordt of zelfs al gewoond wordt.

Het woonrijpmaken op hoofdstructuur niveau wordt verzorgd en/of gecoördineerd door de gemeente Zwolle. Dit bestaat uit het aanbrengen:

- van elementenverharding in rijbanen, trottoirs en parkeerplaatsen en verplaatsen van verlichting;
- van bebording en verkeersmaatregelen;
- van ondergrondse vuilopslag;
- van groen;
- van speelplekken en hondenlosloopterreinen;
- van straatmeubilair;
- van laadpalen;
- van aansluitleidingen nuts (in samenwerking met nutsbedrijven/ontwikkelaar/woningbouwvereniging).

Het woonrijpmaken op ontwikkelveldniveau wordt verzorgd en/of gecoördineerd door de ontwikkelaar, woningbouwvereniging of bouwcollectieven die voortkomen uit het co-creatie proces.

Dit bestaat uit het aanbrengen:

- van elementenverharding in rijbanen, trottoirs en parkeerplaatsen;
- van verlichting;
- van aansluitleidingen nuts (in combi met nutsbedrijven/gemeente Zwolle).

Fasering

De openbare ruimte ter hoogte van de ontwikkelveld wordt gefaseerd aangelegd. Uitgangspunten die de start bepalen van het inrichten van de openbare ruimte zijn:

- het bouwtempo van de woningbouw;
- dat de gemeente Zwolle de intentie heeft om de openbare ruimte in te richten voor de sleuteluitgifte/oplevering van de woningbouw

Voorwaarden die de start van het inrichten van de openbare ruimte in het raamwerk bepalen zijn:

- dat de aangrenzende wegen geen bouwroute meer zijn naar een ander ontwikkelveld of naar een nog te ontwikkelen ontwikkelveld.
- dat er geen bouwverkeer meer te verwachten valt.
- dat de nutsbedrijven geen kabels en leidingen meer hoeven aan te leggen ten behoeve van het voeden van een ander ontwikkelveld.
- dat de aansluitleidingen van de nutsbedrijven naar de woningen zijn aangebracht.
- dat het aanbrengen van wegen, parkeerplaatsen en achterpaden op ontwikkelveld niveau zijn gerealiseerd.

Attentiepunten voor het communicatieplan

In het verwachtingsbeeld voor de toekomstige bewoners van De Tippe moet, daar waar gelijktijdig gebouwd en gewoond wordt, rekening worden gehouden met:

- niet optimale bereikbaarheid door bouwactiviteiten;
- bouwverkeer en bewonersverkeer een langere periode gezamenlijk gebruik moeten maken van bouwwegen;
- dat niet alle openbare ruimte in De Tippe voor de oplevering van de woningen definitief wordt ingericht;
- delen van De Tippe pas definitief worden ingericht als er geen bouwactiviteiten meer plaats vinden;
- dat de kans groot is dat in delen van De Tippe de waterhuishouding, verlichting, verkeersmaatregelen, parkeren en begaanbaarheid van de openbare ruimte voor een langere periode niet op niveau zijn.

6.5 JURIDISCH PLANOLOGISCHE ASPECTEN

BESTEMMINGSPLAN

De Tippe ligt in het bestemmingsplan “Stadshagen II” (vastgesteld 28-02-2006) en heeft de bestemming “Wonen – Uit te werken”, waarmee het woningbouwprogramma en de bouwmassa’s reeds zijn opgenomen. Echter, de uitwerkingsregels van dit bestemmingsplan zijn gebaseerd op de inzichten van 2006 (Masterplan Stadshagen II).

Om invulling te kunnen geven aan de nieuwe ambities voor De Tippe is ervoor gekozen een nieuw bestemmingsplan op te stellen. Uitgangspunt is dat er een zogenaamd globaal eindplan wordt opgesteld. Dat betekent dat alleen de ruimtelijke hoofdstructuur wordt vastgelegd. Het betreft in ieder geval de bestemmingen Verkeer, Groen en Water. Voor de woningen wordt de bestemming Woongebied gehanteerd. Dit is een bestemming met de nodige flexibiliteit. Ook in deze bestemming worden alleen de hoofdzaken, zoals woningaantallen en bouwhoogten, vastgelegd.

Een actueel onderdeel is daarbij de relatie met de omliggende Natura 2000 gebieden en de PAS.



Natura 2000 gebieden in de omgeving van De Tippe

GELUIDBELASTING EN GEZONDHEID

De geluidbelasting in Nederland is het hoogst in de buurt van wegen, spoorwegen en de aan- en uitvliegroutes van vliegvelden. Geschat wordt dat de slaap van circa 1,5 miljoen mensen ernstig wordt verstoord door wegverkeer in Nederland. Mensen hebben 's nachts het meeste last van brommers, gevolgd door auto's, vrachtwagens, motoren en burens. Bij de ontwikkeling van een gezonde woonwijk is het van belang rekening te houden met de geluidbelasting van met name het wegverkeer en het spoorweglawaai. Bij de situering van de verschillende functies, het toepassen stedenbouwkundige principes en de architectonische opzet dient rekening gehouden te worden met de geluidbelasting afkomstig van verkeer. Het Zwolse geluidbeleid is daarbij het vertrekpunt en streeft ernaar de zogenaamde voorkeursgrenswaarde te behalen. Tegelijkertijd biedt de wet en het Zwolse beleid de mogelijkheid onder voorwaarden af te wijken. Niet overal in de (nieuwe) stad streven we dezelfde ambities na. Voor het centrumgebied geldt de kwalificatie zeer onrustig en voor een groen stedelijke woonwijk als redelijk rustig.

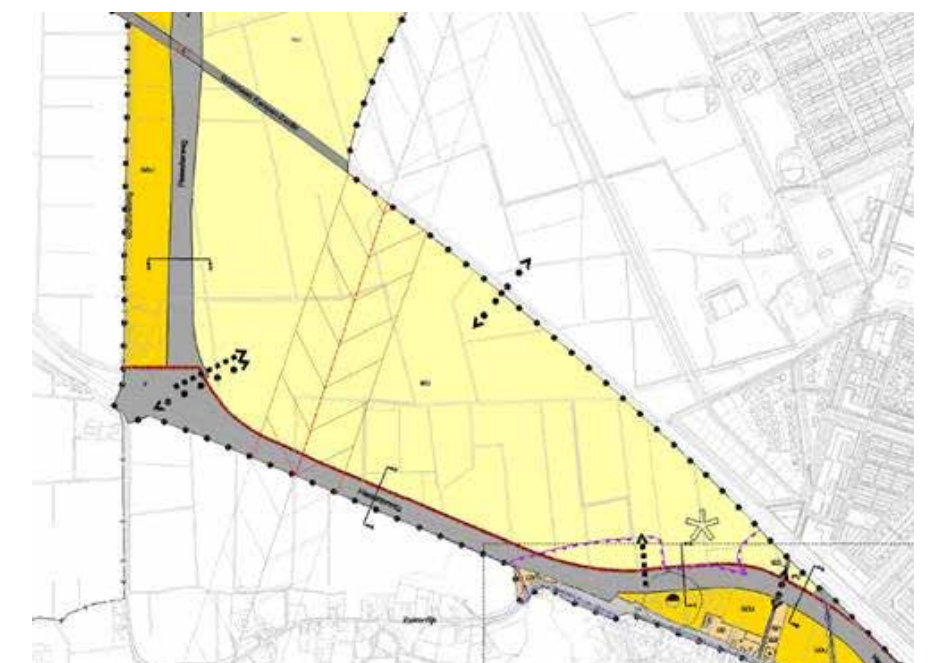
De meeste ontwikkelvelden binnen het ruimtelijk raamwerk van De Tippe zijn als redelijk rustig te kwalificeren (gebiedstype groenstedelijk uit geluidsbeleid). Bewoners hebben deze verwachting ook wanneer zij zich vestigen in dit gebied. Het ruimtelijk raamwerk biedt heldere kaders om dit uitgangspunt en deze verwachtingen te waarborgen. Voor sommige ontwikkelvelden dient dit in een volgende fase verder uitgewerkt te worden. De Essentiekaart geeft aan waar nadere uitwerking vanuit geluid noodzakelijk is.

De aanwezigheid van de geluidswal waarborgt de basiskwaliteit voor een groenstedelijk gebied. Binnen de deelgebieden de Stedelijke Radialen en het Poldergrid is het mogelijk dat in sommige bouwvelden de 3^e bouwlaag een te hoge geluidbelasting ontvangt. De voorkeursgrenswaarde wordt overschreden als gevolg van de Hasselterweg. Omdat de Hasselterweg een buitenstedelijke weg is worden hogere grenswaarden niet verleend. Dit betekent dat op deze plekken een derde bouwlaag wel mogelijk is. Een mogelijke oplossing is een dove gevel aan de geluidbelaste gevel. Overigens worden alle ruimten in de gebouwen die als gebruiksruimte omgebouwd kunnen worden als 'benoemde ruimten' aangeduid.

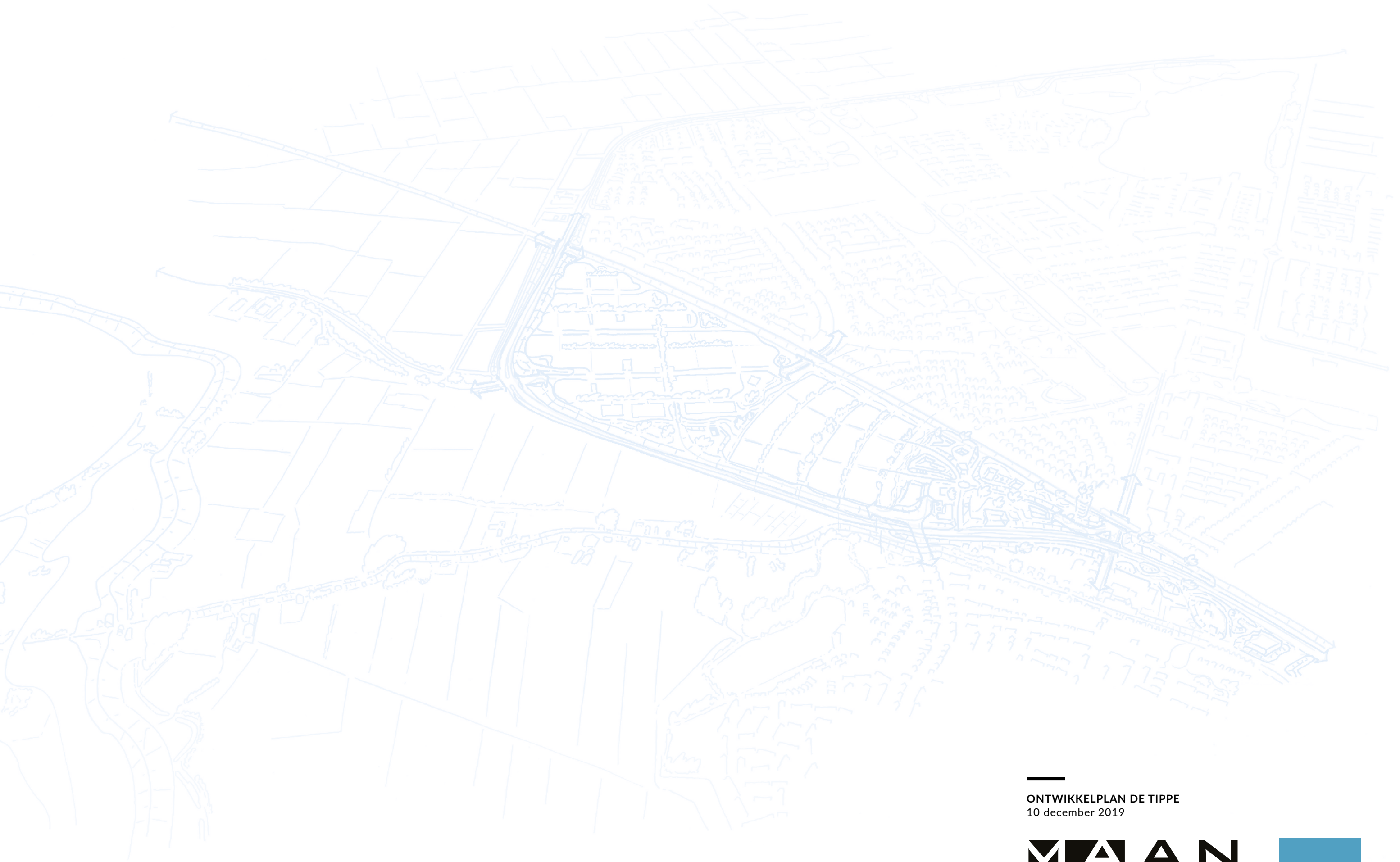
De Zuidpunt is een gebiedstype dat vanuit geluidsperspectief als zeer onrustig wordt gekwalificeerd. Geluidgevoelige functies zijn in dit gebied mogelijk indien in de verdere uitwerking maatregelen in het ontwerp of de stedenbouwkundige opzet worden meegenomen. Er dient dus sprake te zijn van maatwerk. Mogelijk zijn na het nemen van de genoemde maatregelen hogere grenswaarden alsnog noodzakelijk.

PLANNING

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



Uitsnede bestemmingsplan “Stadshagen II” (vastgesteld 28-02-2006)



ONTWIKKELPLAN DE TIPPE
10 december 2019

MAAN
STEDENBOUW BEELDDE KUNST LANDSCHAP ARCHITECTUUR

Zwolle