



Schetsontwerp Klein Wonen de Tippe

1 mei 2022

Inhoud

Inleiding	3
Verkenning locatie en context	13
Klein Wonen	25
Stedenbouwkundig raamwerk	37

Inleiding



De wens om *anders* te wonen en juist meer in verbondenheid met elkaar te leven, staat aan de basis van 'Klein Wonen de Tippe (KWT) project. Het draait hierbij om het gezamenlijk vormgeven en creëren van een woonomgeving die voor een groep bewoners een thuis zal worden dat veel verder gaat dan alleen een eigen woning met privé tuin/terras.

Dit groeiende werkboek en het schetsontwerp voor Klein Wonen de Tippe zijn het resultaat van meerdere werksessies met de toekomstige bewoners.

Dit document faciliteert enerzijds de kernwaarden (ambitie en visie) en anderzijds de bouwstenen (ruimtelijke verkenning vd kavel) van het project en vormen daarmee het stedenbouwkundig raamwerk voor de verdere ontwikkeling van het plan.

De kernvraag is te toetsen of de ambities van het initiatief als een haalbaar plan uit te werken zal zijn.

De vereniging gaat uit van een bewonersparticipatie (cpo) structuur, waarbij ze zowel huur als koop woningen zullen ontwikkelen samen met woningcorporatie Openbaar Belang in Zwolle.

Het project gaat uit van een 36-tal woningen, waarvan circa 1/3e sociale huur en 2/3e sociaal en midden segment koop. Daarbij zal gekeken worden of de ontwikkeling van een een gemeenschappelijke ruimte haalbaar is.

Klein Wonen de Tippe is geland op een van de kavels in de nog te bouwen wijk 'De Tippe', dit wordt de laatste te bouwen grote woonbuurt in Stadshagen, (aan de westzijde van Stadshagen) dicht bij de IJssel en naast de wijk Westenholte.

Er is vastgelegd dat er 25% van de woningen in co-creatie zal worden ontwikkeld.

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

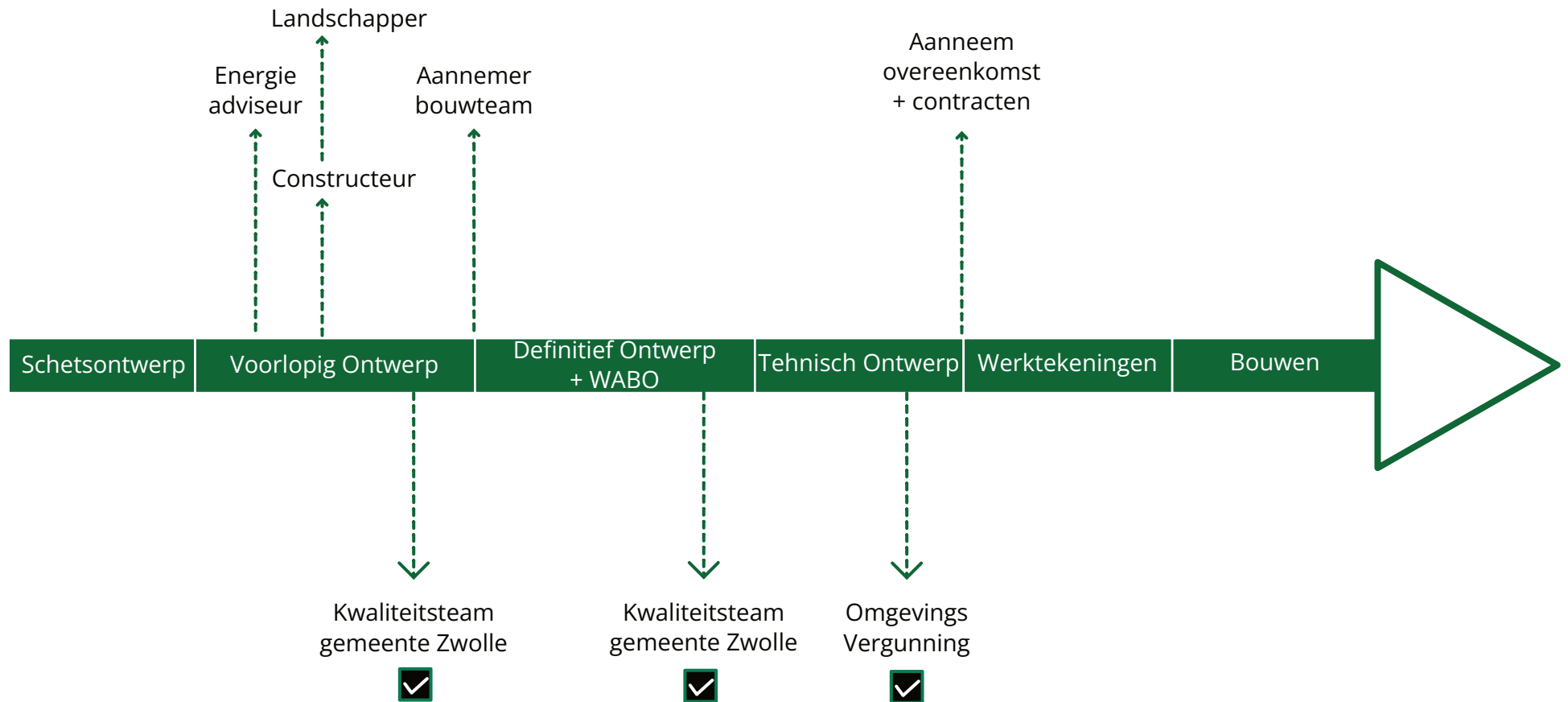
- Klimaatadaptief
- Energieneutraal
- Circulair
- Duurzaam bereikbaar
- Sociaal inclusief.

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

Het Klein Wonen initiatief lijkt met haar ambities heel goed aan te sluiten op de ambities benoemd in het ontwikkelplan van De Tippe.

Het bewonersparticipatie ontwikkelproces gaat uit van een collectief proces om te komen tot (ontwerp) uitgangspunten en keuzes die passen binnen de visie en ambities.

Ontwerp traject



KLEINE FOOTPRINT	WONEN IN HET GROEN	SOCIAAL & DIVERS	GEZONDE LEEFOMGEVING
Klein wonen, ruim leven	Stapelen van woningen zodat er zo veel mogelijk groene buitenruimte overblijft	Sociaal duurzaam	Duurzaam gebouwd
Energie neutraal (NOM)	Meer groene ruimte door te delen	Wonen in een sociale context	Gezonde en comfortabele woningen
Lokale energie	Geen schuttingen en hekken	Bewoners mix, woningen voor verschillende doelgroepen (woningen realiseren op behoefte)	Natuurlijke ventilatie
Energievraag beperken	Paden in halfverharding	Mix van huur en koop	Met oog voor natuurlijke kringlopen
Hoogwaardig isolerende schil	Natuurlijke ontmoetingsplekken	Gedeelde voorzieningen	Aandacht voor klimaatvriendelijke omgeving
De bouwmaterialen hebben zo min mogelijk negatieve impact op de wereld		Alle bewoners leveren een bijdrage aan de gemeenschappelijkheid	Water lokaal reinfiltreren
Circulair, natuurlijk, hergebruikt		Besluiten worden genomen in consensus	Voldoende daglicht
Afval beperken		Sociaal samenhang in het ontwerp	Respect voor mens en dier
		Gezamenlijke voorzieningen	Beperkte maandelijkse woonlasten
		Ruimte voor zelfwerkzaamheid	

Woonprogramma

Het woonprogramma voor het Klein Wonen Zwolle project is een divers programma, waarin (met het oog op sociale duurzaamheid) ruimte is voor allerlei soorten woningen, zoals bijvoorbeeld nultreden-woningen, tiny houses, woningen voor 1 à 2 persoons huishoudens en gezinswoningen.

De huurwoningen moeten onder de huursubsidie grens van €737,14/mnd vallen, de beoogde budgetten ten behoeve van de koopwoningen liggen tussen de €160.00 en de €300.000.

Alle woningen hebben een mate van compactheid: de gezinswoning met drie slaapkamers heeft een GO van circa 75m2 (type L); de wooneenheid met twee slaapkamers heeft een GO van circa 50m2 (type M); de wooneenheid met één slaapkamer heeft een GO van circa 40m2 (type S); de tiny module met een compacte woon/slaapverblijf heeft een GO van circa 25m2 (type XS).

De woningtypes die binnen deze verkaveling studie als uitgangspunt zijn gebruikt, zijn een goede basis voor de denkrichting maar het is nog geen 'ontwerp'. Het is belangrijk dat de verschillende woningtypes en de verdeling verder ontwikkeld kunnen worden, zodanig dat ze aansluiten bij de vraag en mogelijkheden van de toekomstige bewoners.

Indicatief Woonprogramma 23 augustus 2021:

	Koop	Huur Openbaar Belang	
25 m2 (1p huishouden)	5		5
40 m2 (1p huishouden)	7	4	11
50 m2 (2p huishouden)	8	4	12
75 m2 (gezinnen)	4	4	8
TOTAAL	24	12	36

Deelvoorzieningen

Verkenning wenselijke 'gedeelde functies' en mogelijke schaalgrootte ervan

Naast de individuele woningen is er behoefte aan een functioneel programma wat men financieel en qua gebruik kan delen met elkaar. Zo is Klein Wonen Zwolle voornemens om wasmachines met elkaar te delen, maar ook (tuin)gereedschappen, auto's en een collectieve tuin.

Door uit te gaan van 'minder eigen spullen' kan er (gedeeltelijk) worden volstaan met collectieve bergingen, e.e.a. dient in het verdere ontwerpproces nader te worden bekeken.

Als startpunt voor deze gedachte, geeft het overzicht hiernaast weer op welke verschillende schaalniveau's er 'wat' gedeeld zou kunnen worden. In de volgende fase gaan we daar verder op in.

PRIVÉ

Woonkamer, keuken, slaapkamer(s), sanitair, hal, privé buitenberging

PER BLOK DELEN

Fietsenstalling, berging??, wasruimte, Composthoop / wormenhotel

OP KWZ NIVO DELEN

Collectieve tuin, wasruimte, gezamenlijke ruimte, tuinberging, deelauto's, (energieuitwisseling, buurtbatterij)

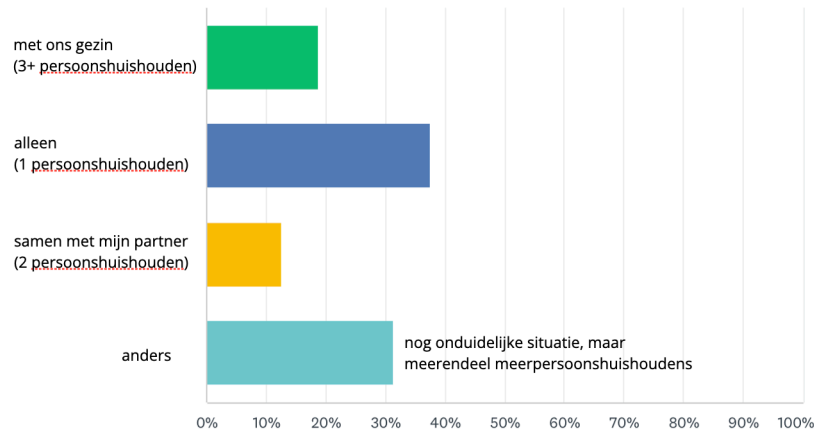
OP WIJK NIVO DELEN

Deelauto's, energiewisseling, buurtbatterij, distributiepunt lokale en biologische producten

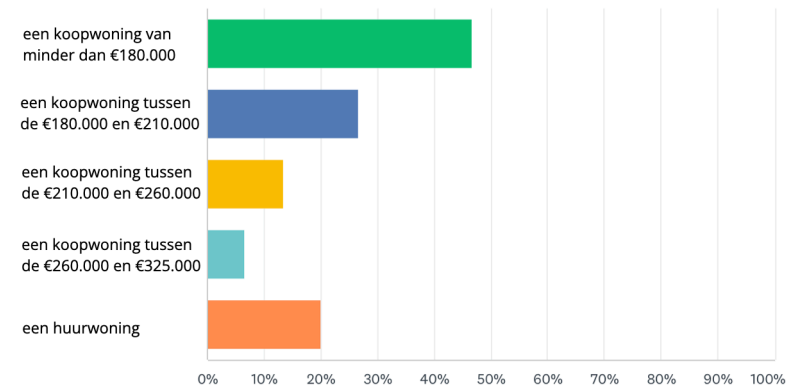
Hoe willen 'WE' wonen?

Informatie uit survey ten behoeve van collectieve werksessie 16 oktober 2021

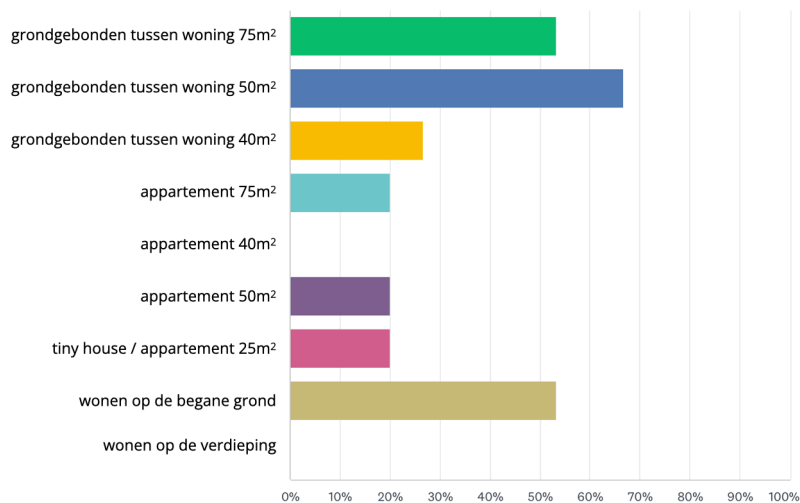
Ik/wij ga(an) in KWZ wonen:



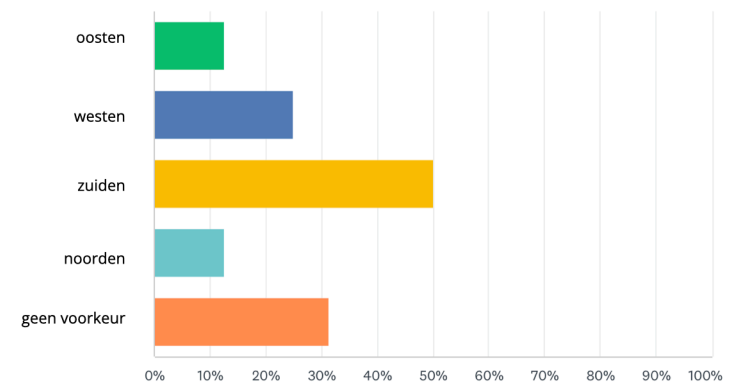
Ik/wij wil(len) als onderdeel van het Klein Wonen Zwolle initiatief een:



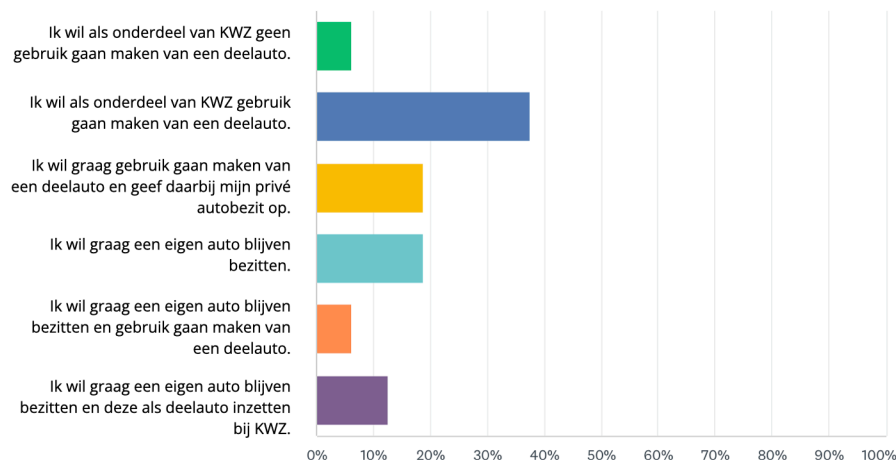
Naar welk woningtype gaat je/jullie voorkeur uit (meerdere opties mogelijk)?:



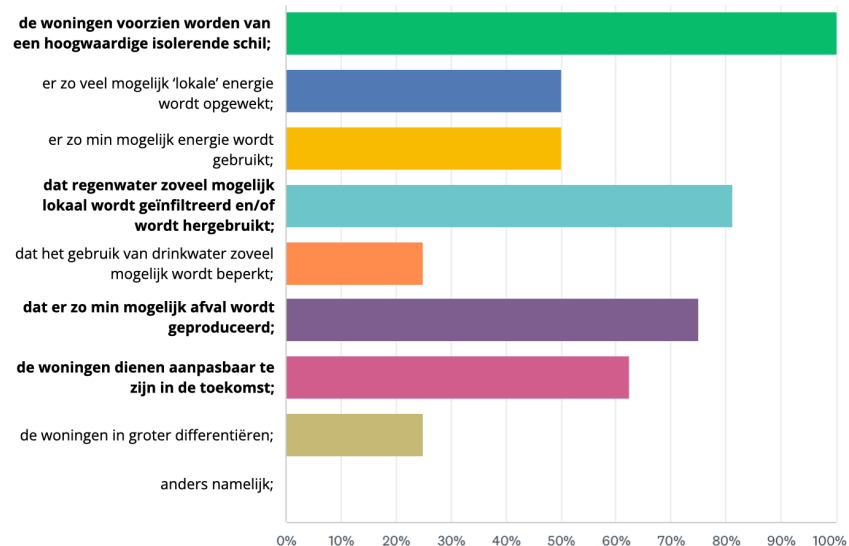
Qua zonpositie heb(ben) ik / wij een voorkeur om te wonen met mijn (achter)gevel op het (meerdere opties mogelijk):



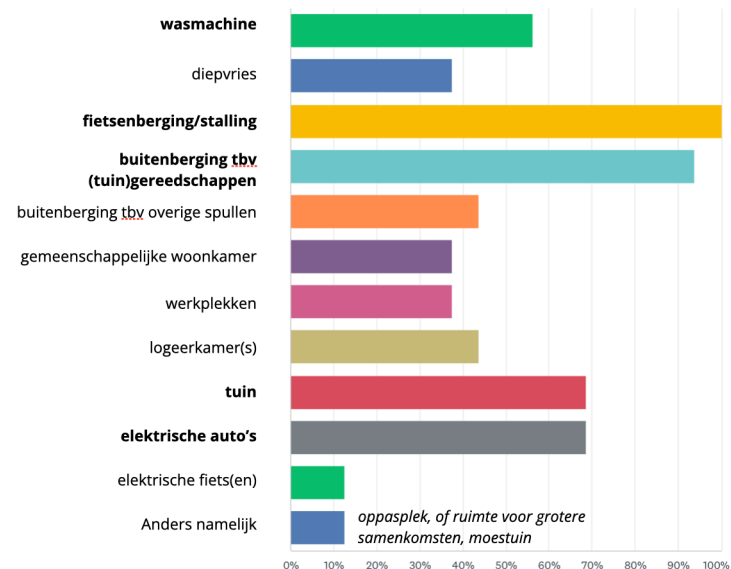
Hoe zie(n) jij/jullie het gebruik van een (deel) auto in KWZ?



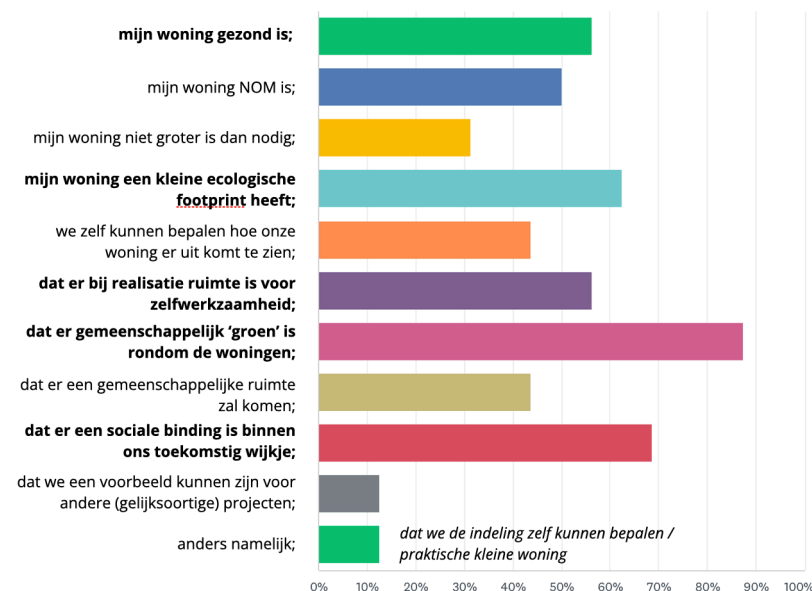
Ik/ wij vinden het irt duurzaamheid en toekomstbestendigheid belangrijk dat:



Wat zouden jullie in jullie toekomstig wijkje met elkaar willen delen?



Ik/wij vind(en) het belangrijk dat:



Verkenning locatie en context

Ontwikkelp lan de Tippe

Ruimtelijke planstructuur



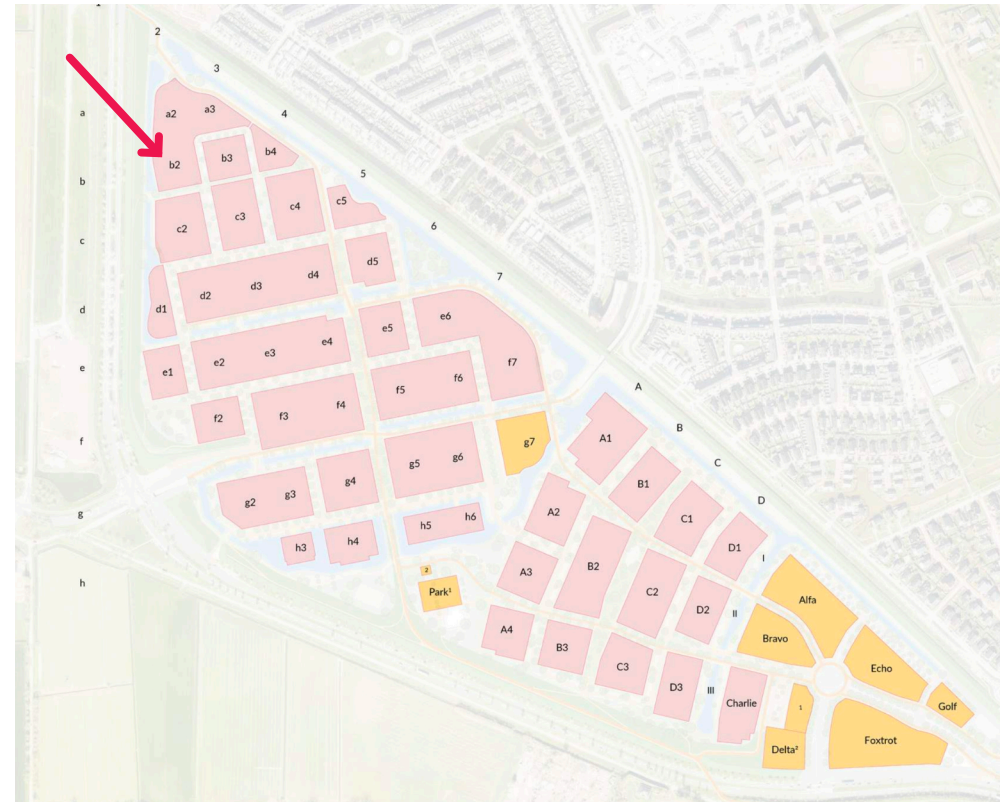
Ontwikkelveld b2

Met name het maar gedeeltelijk volgen van de bouwblokken in lijn met het poldergrid tegenover de 'losse, vrije' stand van van bouwblokken zorgt er voor dat er diversiteit ontstaat in de buitenruimtes.

De 'vrije' positionering van enkele woonblokken refereert naar de onafhankelijkheid van het grid, welke naar buiten toe 'losser' wordt.

Door de niet evenwijdige positionering van de woonblokken ten opzichte van elkaar, zijn er in twee richtingen open zichtlijnen vanuit alle woningen. En kijk je niet recht bij elkaar naar binnen.

De gedeelde tuin is vanuit geen enkele plek volledig te overzien. Je kan er op ontdekkingstocht.



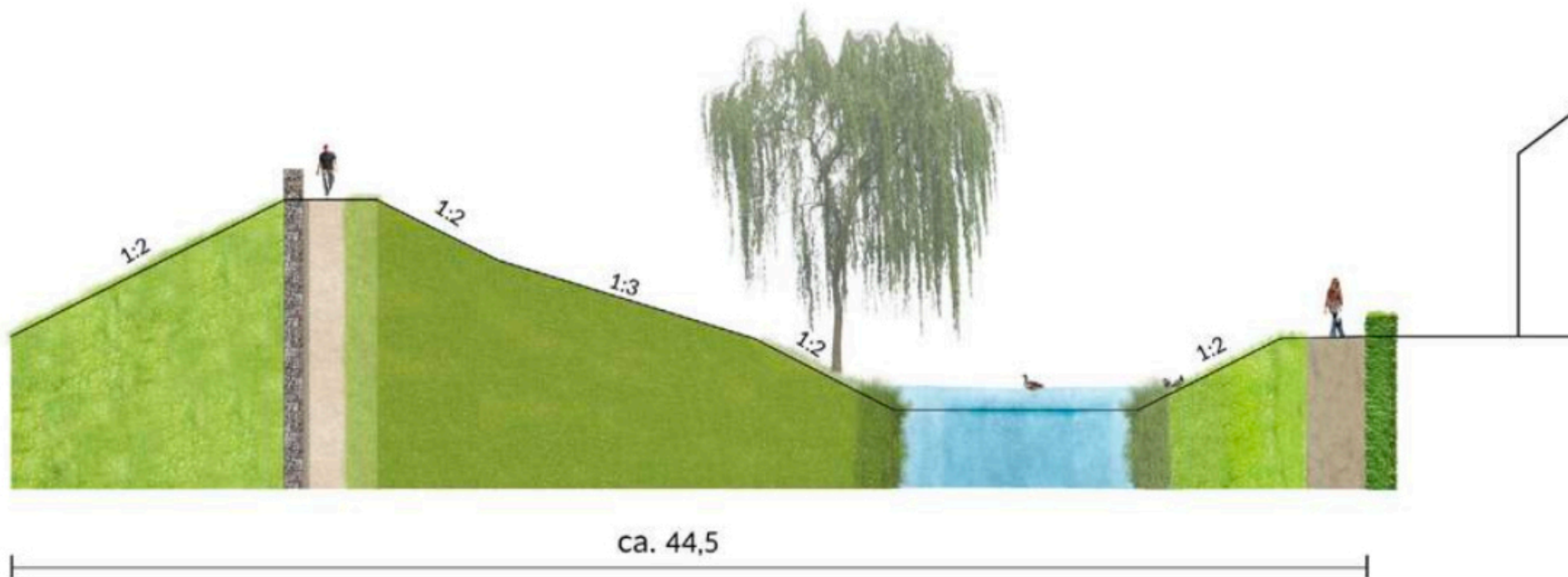
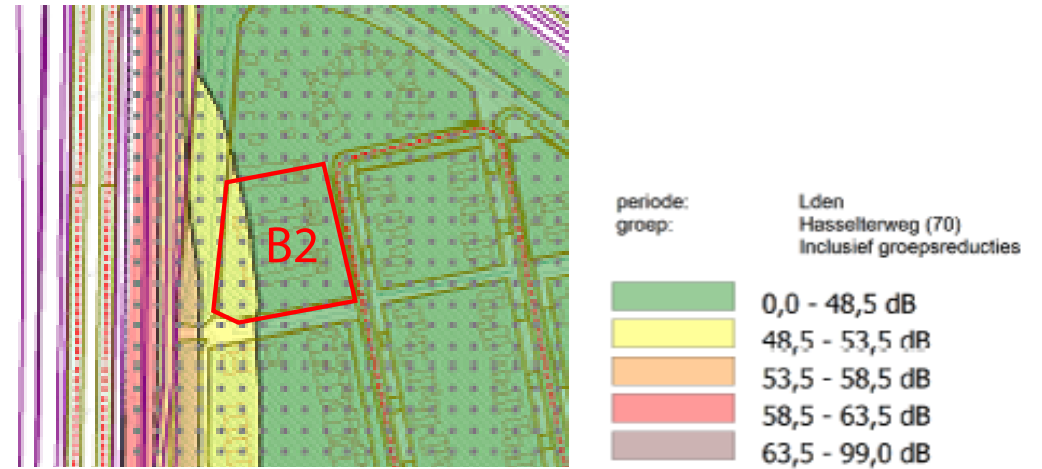
Ontwikkelveld b2

Context geluid

Ruimtelijke planstructuur , ontwikkelplan de Tippe: doorsnede geluidswal

In de ruimtelijke planstructuur staat een bouwhoogte aangegeven van maximaal 2 tot 3 bouwlagen. Naar het oosten toe is de geluidsbelasting minder, vanuit die gedachte wordt in het ontwerp de hogere bouwvolumes zo veel mogelijk aan de oostzijde vd kavel ondergebracht.

In relatie tot de geluidsbelasting wordt er geadviseerd om op basis van het schetsontwerp, concretere calculaties te laten uitvoeren door een geluidsadviseur.



Kavel verkenning

Collectieve werksessie 16 oktober 2021

Om uitgangspunten voor de verkaveling samen met de toekomstige bewoners te kunnen vaststellen, werd op 16 oktober 2021 een gezamenlijke werksessie georganiseerd.

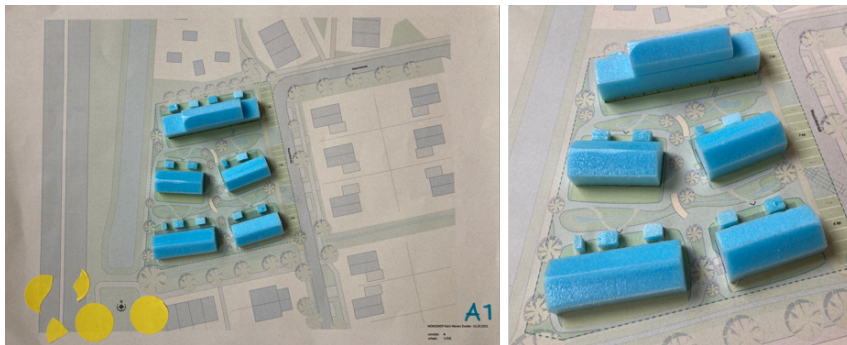
Vanuit drie verkavelingsconcepten beoordeelden de toekomstige bewoners de verschillende schets-verkavelingen op basis van mogelijke posities en samenhang van: de woningen, de bergingen, het parkeren en de ideale plek in het plan voor een gezamenlijke ruimte.

Daarnaast beoordeelden ze de ruimtelijke massa-opbouw van de verkaveling aan de hand van enkele ruimtelijke verkenningen.

CONCEPT VERKAVELING A: Zuidgericht wonen

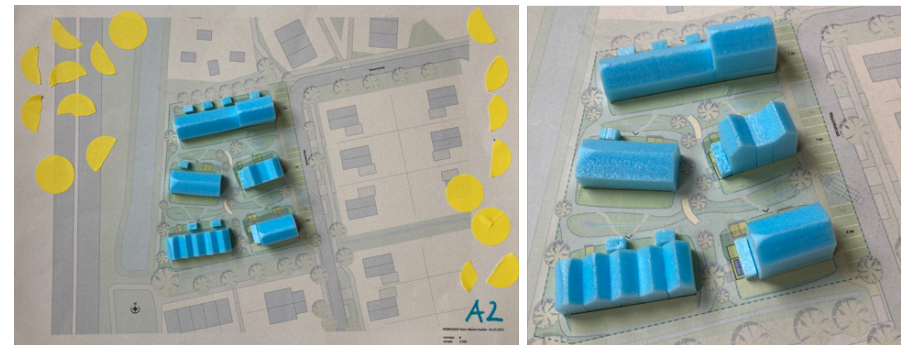
Collectieve werksessie 16 oktober 2021

A1



- Evenwichtige verdeling, gelijkwaardige kwaliteiten
- Van hoog 'op het noorden' naar laag 'op het zuiden'
- Optimaal gebruik van zonlicht en warmte
- Optimaal gebruik van tuinen
- Open zichtlijn naar water en wijk
- 'Losse' bergingen voor de woningen zijn rommelig, bij voorkeur clusteren
- Natuurlijke afscheiding tussen parkeerplaatsen en woningen

A2

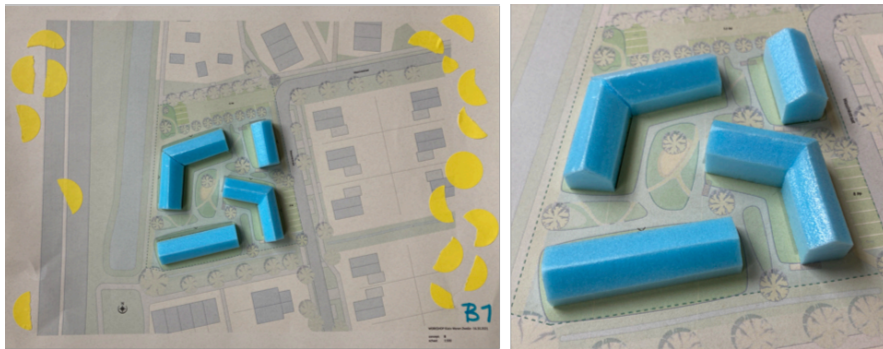


- Mooie hoogte verdeling, maakt speels
- Optimaal gebruik van zonlicht en warmte
- Optimaal gebruik van tuinen
- Open zichtlijn naar water en wijk
- Bergingen voor de woningen zijn rommelig, bij voorkeur clusteren
- Natuurlijke afscheiding tussen parkeerplaatsen en woningen
- Mooie differentiatie, niet eenvormig

CONCEPT VERKAVELING B: Meanderend

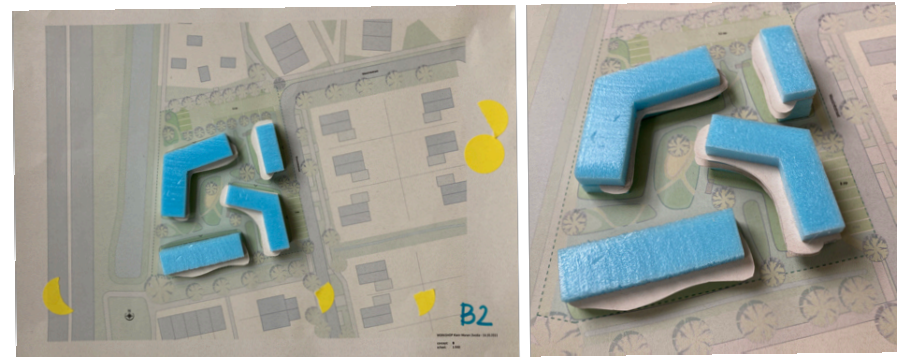
Collectieve werksessie 16 oktober 2021

B1



- Speelse indeling
- Hoogte indeling saai
- Mooiere groene ruimte binnen in
- Diversiteit in huizen meer hoogte verschillen
- Parkeerplaatsen verplaatsen
- Er mogen meer woningen op de zon georiënteerd
- Mooie verdeling in oost/west gerichte woningen

B2

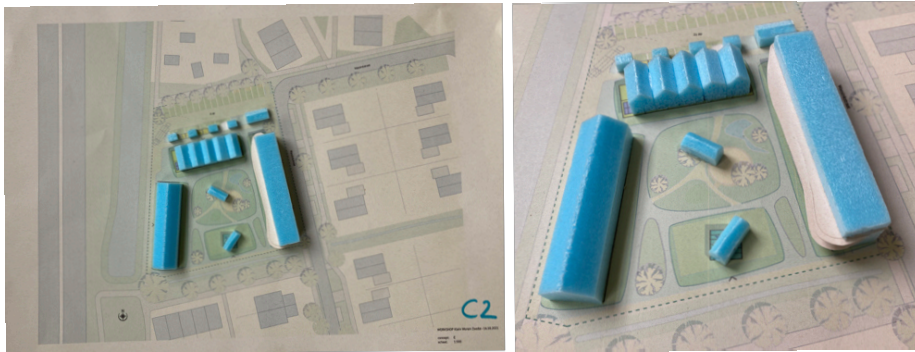


- Speelse indeling
- Hoogte indeling saai
- De balkonnen kunnen heel mooi zijn
- Meer puntdaken
- Parkeerplaatsen verplaatsen
- Er mogen meer woningen op de zon georiënteerd
- Mooie verdeling in oost/west gerichte woningen

CONCEPT VERKAVELING C: Wonen om een hof

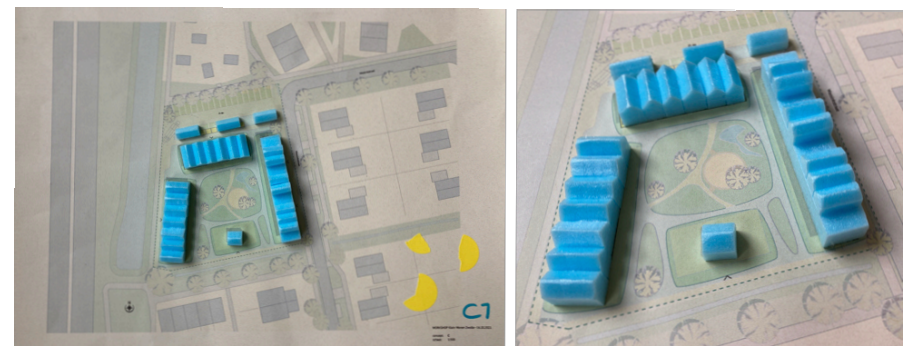
Collectieve werksessie 16 oktober 2021

C1



- Weinig woningen met tuin op het zuiden
- Veel mogelijkheden in de binnentuin door grote ruimte
- efficiënt
- Volop groen!

C2

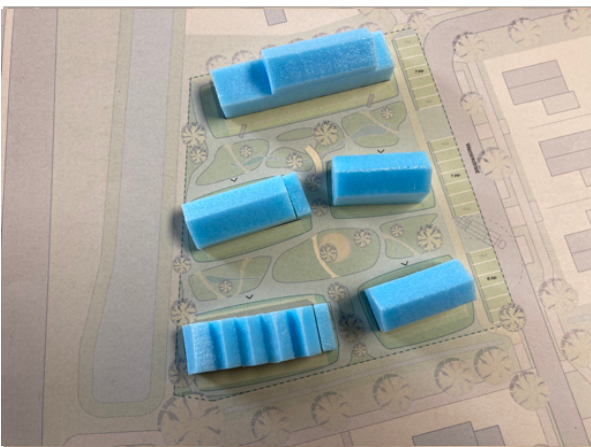
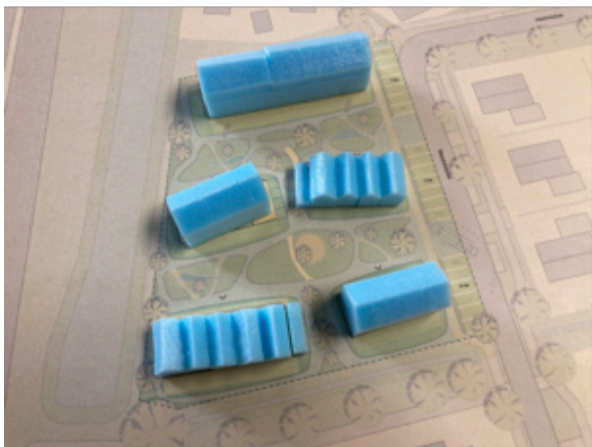
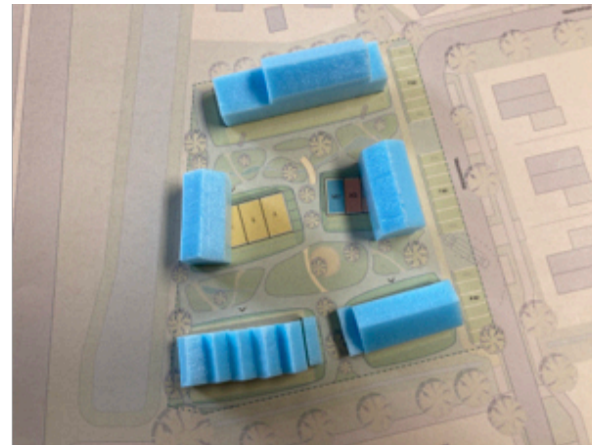
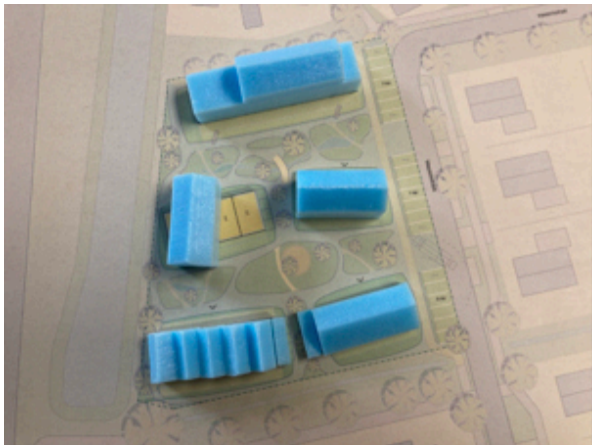


- Groot flat-achtig gebouw
- Te veel hofjes gevoel
- Weinig woningen met tuin op het zuiden
- Veel mogelijkheden in de binnentuin door grote ruimte
- efficiënt
- Volop groen!
- Inkijk? privacy?

Uitgangspunten verkaveling

- Wonen 'om' een hof wordt minder gewaardeerd
- Variatie in buitenruimte, iedere 'ruimte' een eigen karakter
- Verrassende plekjes in de tuin (hoekjes en verscheidene plekken om te ontdekken)
- Zoveel mogelijk groene buitenruimte
- Parkeren bij voorkeur kops parkeren aan de straat, neemt de minste ruimte in beslag
- Variëteit in hoogte van woonblokken is gewenst
- Variëteit in dakrichting/vorm van woonblokken wordt positief beoordeeld
- Platte daken om flexibel te gebruiken kan interessant zijn
- Voorkeur om de bergingen te clusteren en/of in combinatie met 'aan kopse zijde' van een woonblok
- Van hoog naar laag > noord naar zuid en/of oost naar west
- Ontwerp moet 'sociaal' zijn, er moet ruimte zijn om elkaar te ontmoeten
- Lucht tussen de bouwvolumes houden
- Voorkeur om te wonen met tuin/buitenruimte op het zuiden
- Voorkeur voor zoveel mogelijk grondgebonden woningen







Klein Wonen

Gemiddeld woonoppervlak per persoon

Collectieve werksessie 22 januari 2022



Zwolle
gemiddeld
woonopp:

1p-huishoudens:
WO is **78 m² pp**

2p-huishoudens:
WO is **59 m² pp**

meer-p-huishoudens
WO = **35 m² pp**

Julie
huidige
gemiddelde
woonopp:

1p-huishoudens:
WO is **75 m² pp**

2p-huishoudens:
WO is **72 m² pp**

meer-p-huishoudens:
WO = **26 m² pp**



woningtype XS en S

woningtype M

woningtype L

KWdT
programma
gebruiksopp:

1p-huishoudens
maximale GO van:
40 m²

2p-huishoudens
maximale GO van:
50 m²

meer-p-huishoudens
maximale GO van:
75 m²

GO = **40 m² pp**

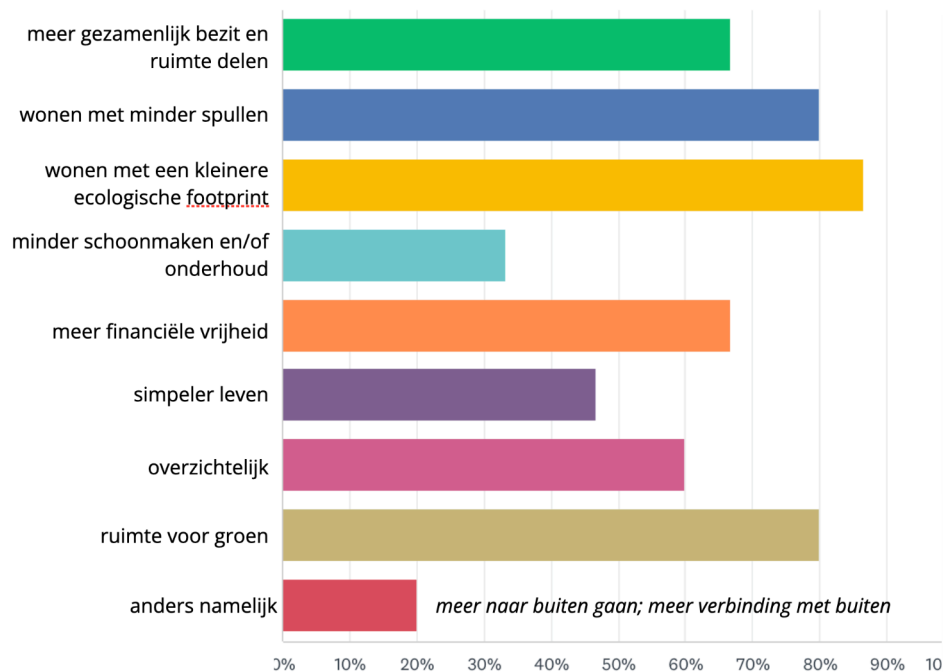
GO = **25 m² pp**

GO = **25 m² pp**

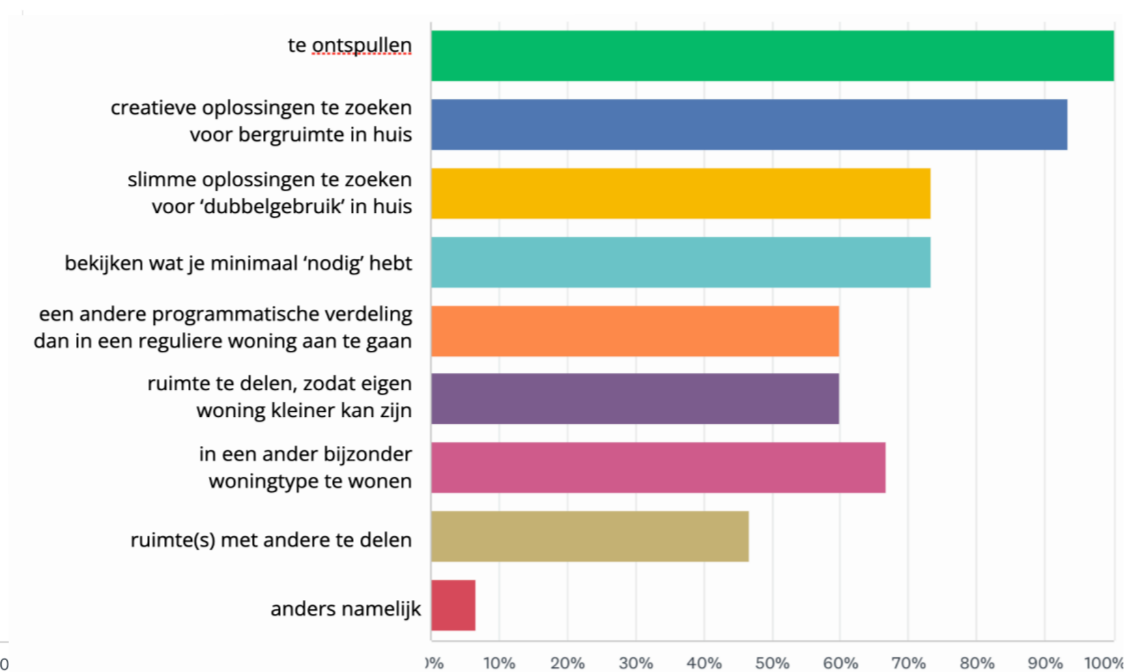
Wat houd klein wonen in ?

Ingevulde survey dd 18 januari 2022

Voor mij houd klein wonen in:



Ik ben in relatie tot klein(er) wonen bereid te:



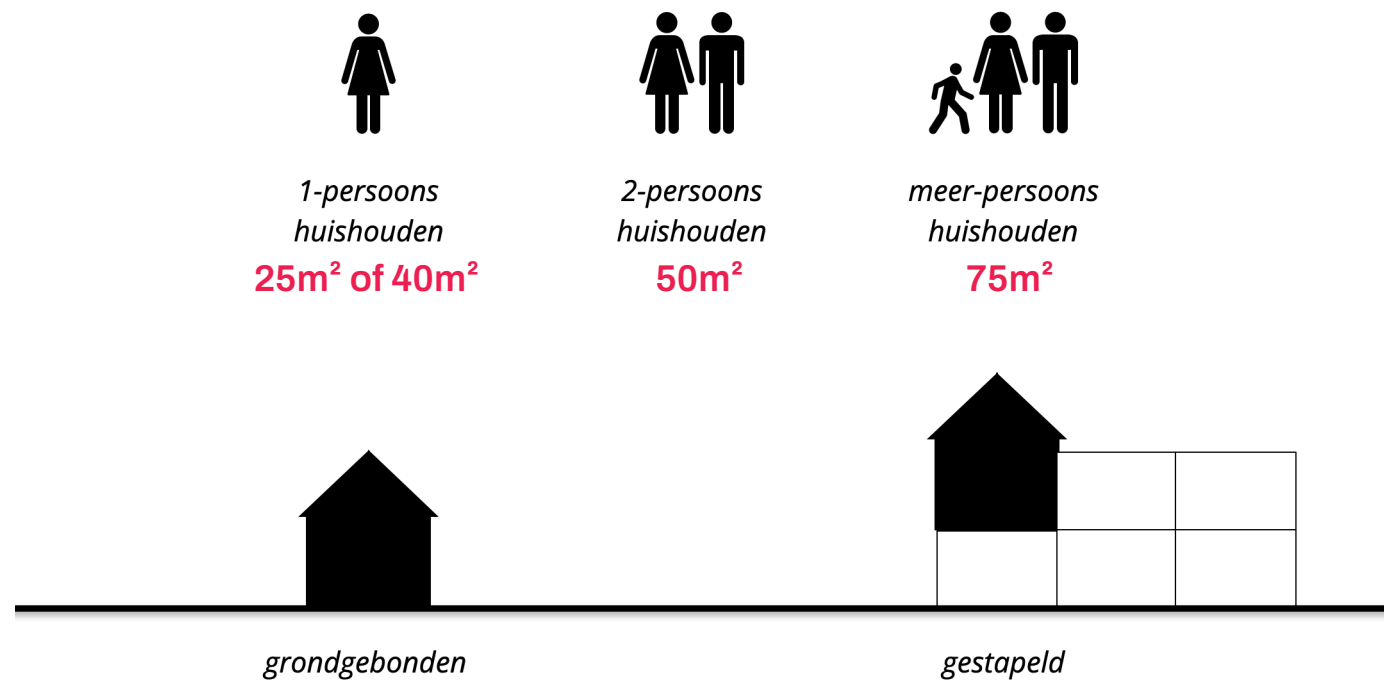
Woningtypes KWdT

Collectieve werksessie 22 januari 2022

In basis kiest Klein Wonen de Tippe om niet groter te wonen dan noodzakelijk. Daarom worden de verschillende woningtypes expliciet gekoppeld aan het aantal bewoners. Op deze manier wordt 'scheef' wonen zoveel mogelijk voorkomen.

Echter om wel ruimte te bieden aan 'een veranderende situatie', denk aan zicht op gezinsuitbreiding of samenwonen met een partner, is er binnen de verschillende woningtypes gekeken hoe er eventueel extra m² gecreëerd kunnen worden binnen de woningschil.

Uitgangspunt is om zoveel mogelijk grondgebonden woningen in het plan op te nemen. Daarnaast wil KWdT ook enkele nultreden woningen opnemen in het plan.



Woningtypes XS

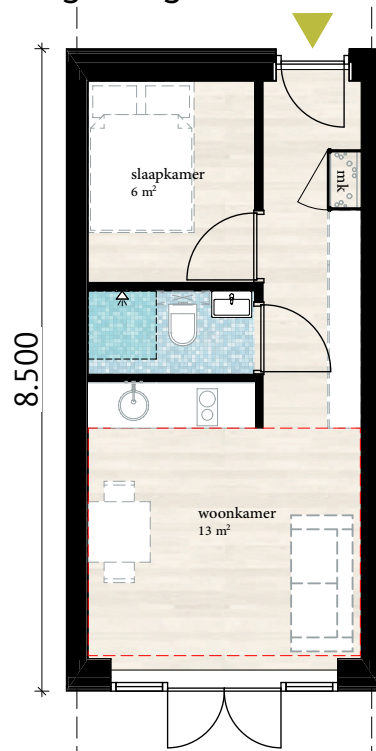


1-persoons
huishouden

XS-02

GO 28m²

*gestapeld en
grondgebonden*



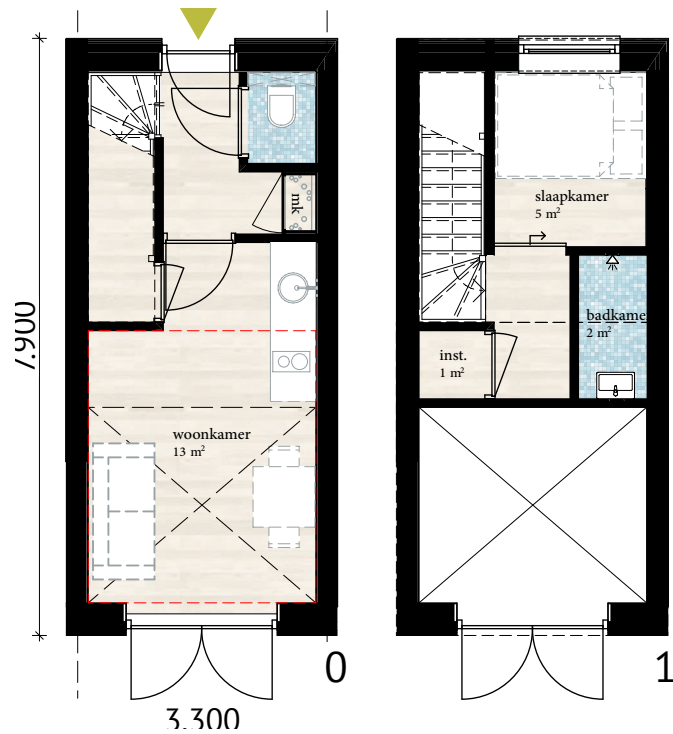
Woningtypes S

Collectieve werksessie 22 januari 2022

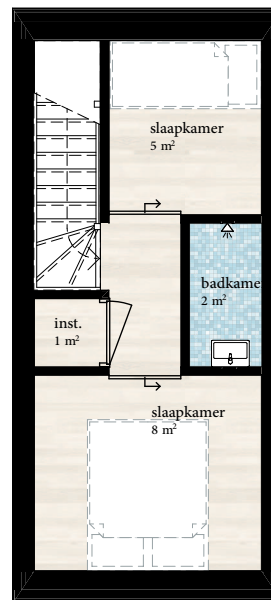


1-persoons
huishouden

S-01
GO 34m²
grondgebonden



S-01
GO 40m²
zonder vide



S-02
GO 40m²
gestapeld

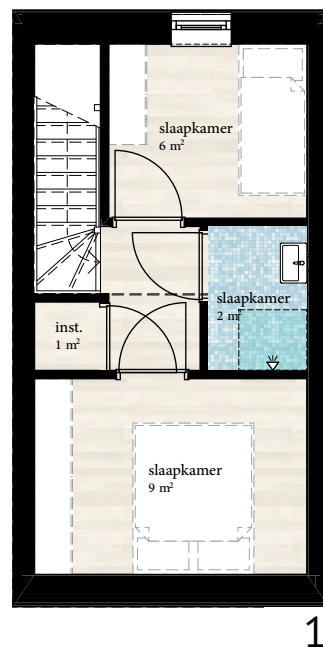
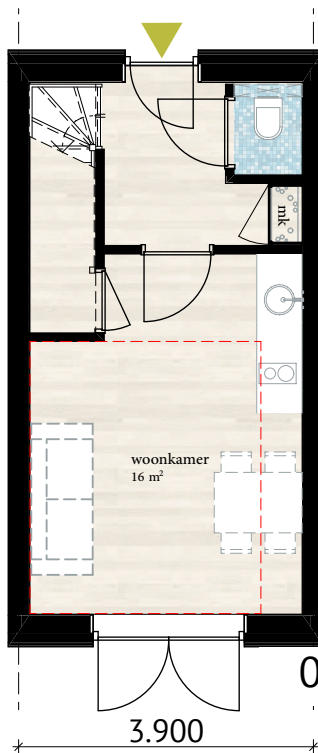


Woningtypes M

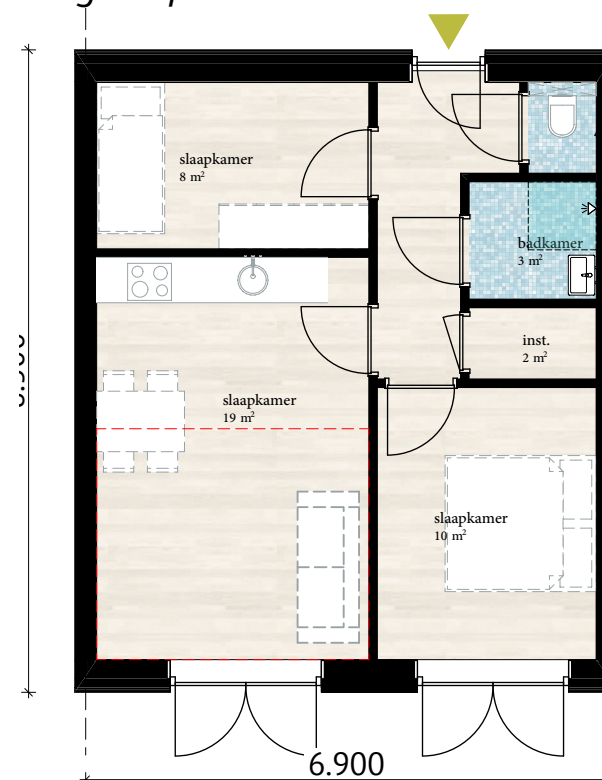


2-persoons
huishouden

M-01
GO 50 m²
grondgebonden



M-02
GO 50 m²
gestapeld



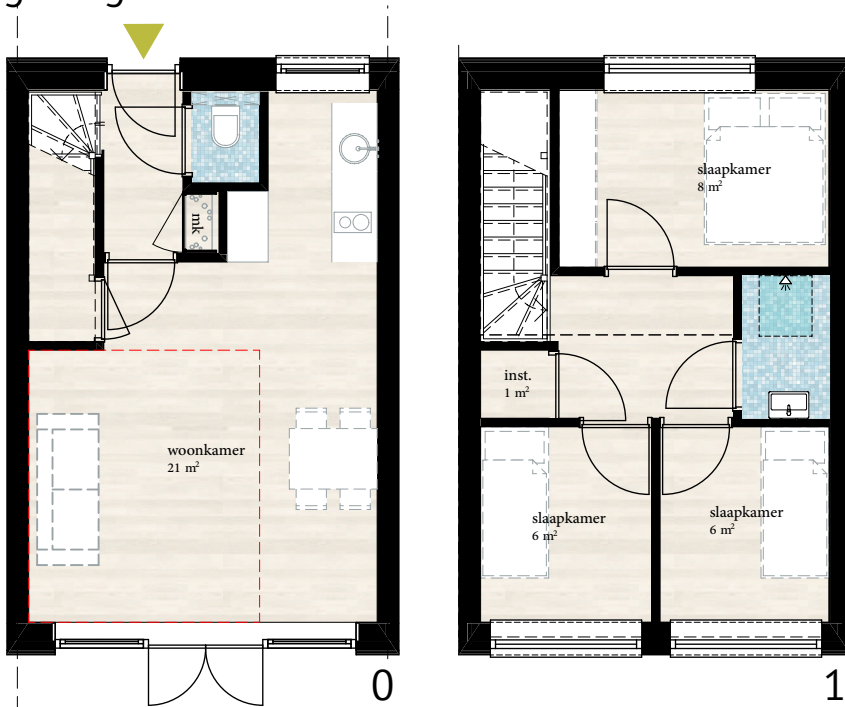
Woningtypes L

Collectieve werksessie 22 januari 2022

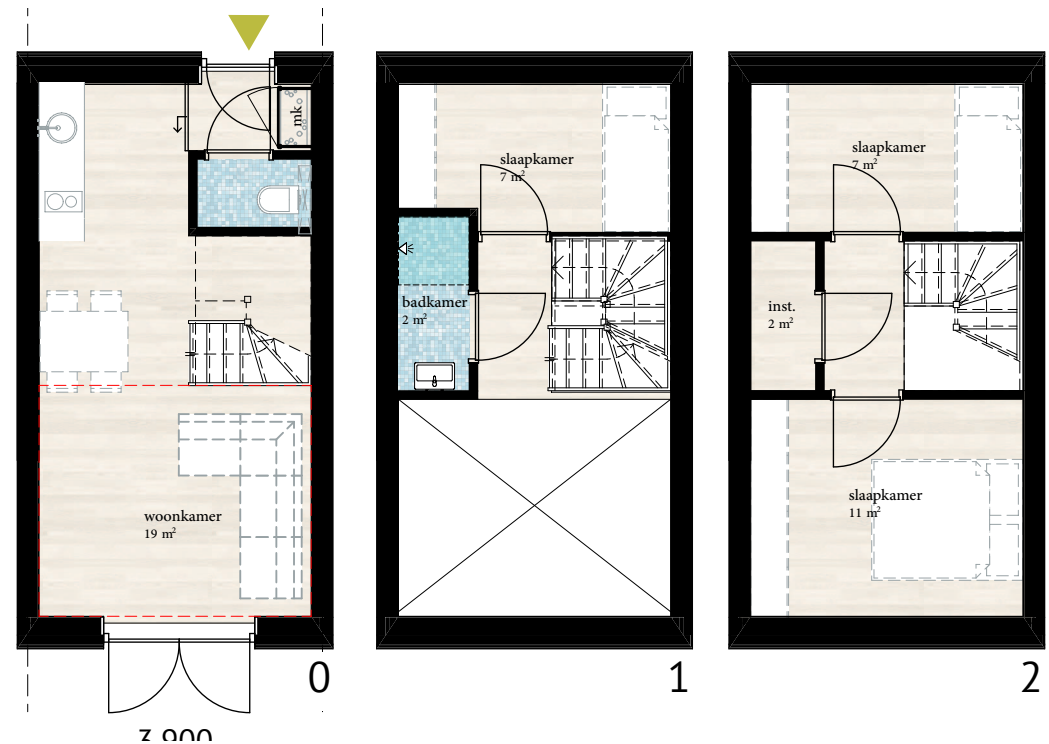


meer-persoons
huishouden

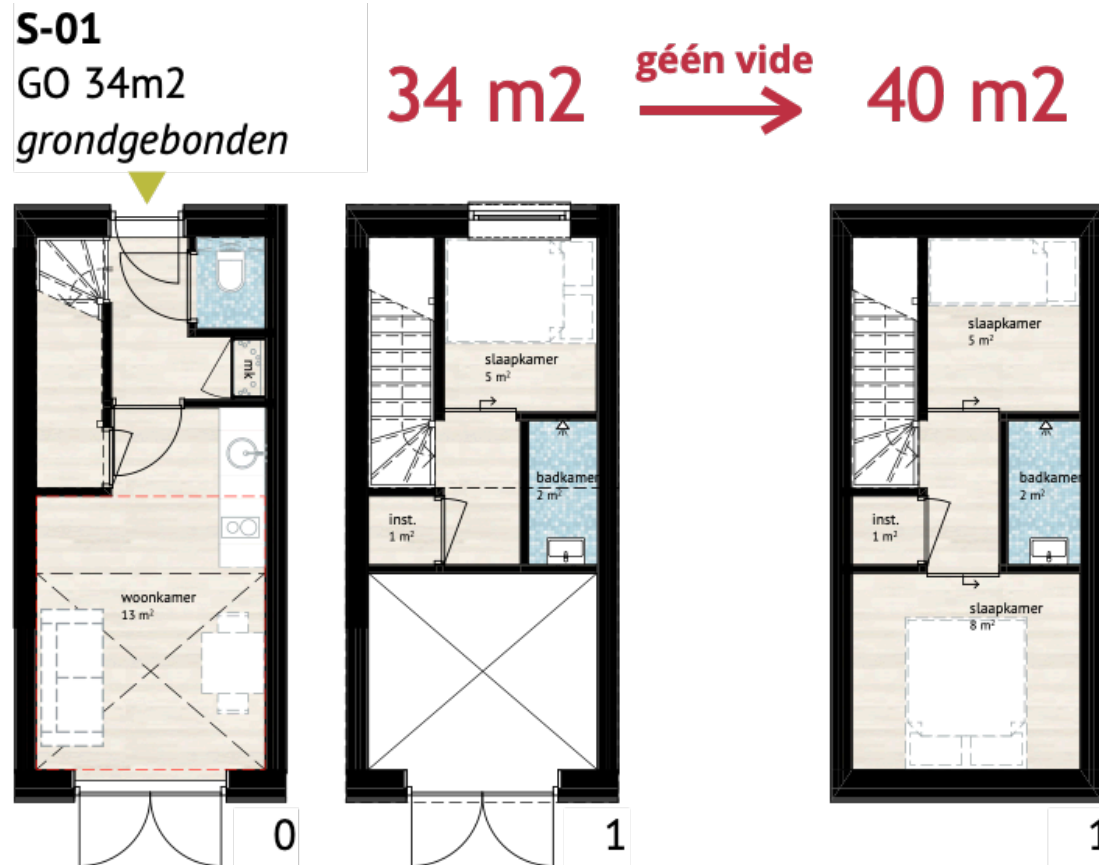
L-01
GO 64m²
grondgebonden



L-02
GO 75m²
grondgebonden



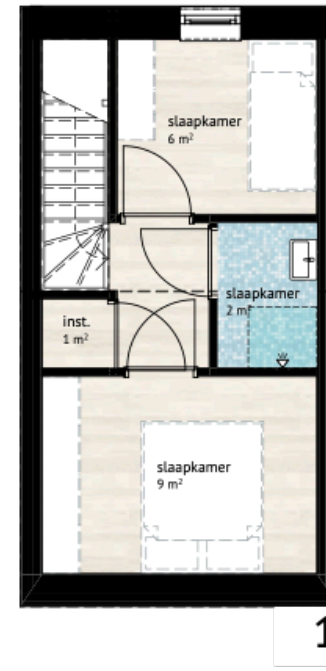
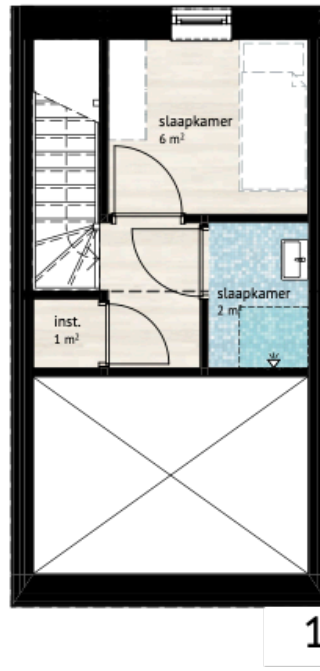
Groei en krimpmodel grondgebonden



M-01
GO 40 m²
grondgebonden



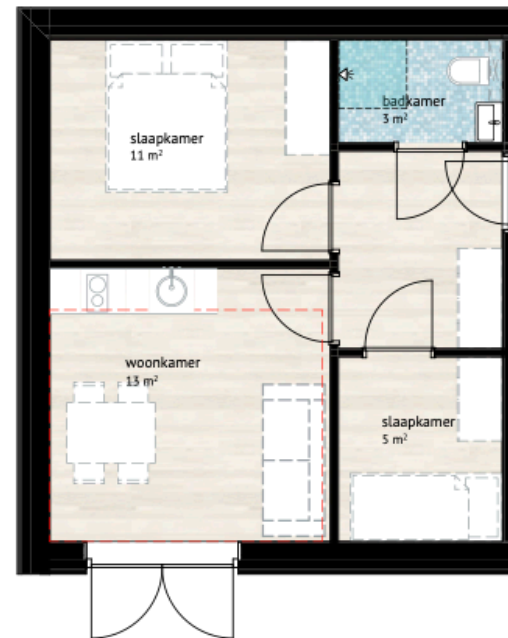
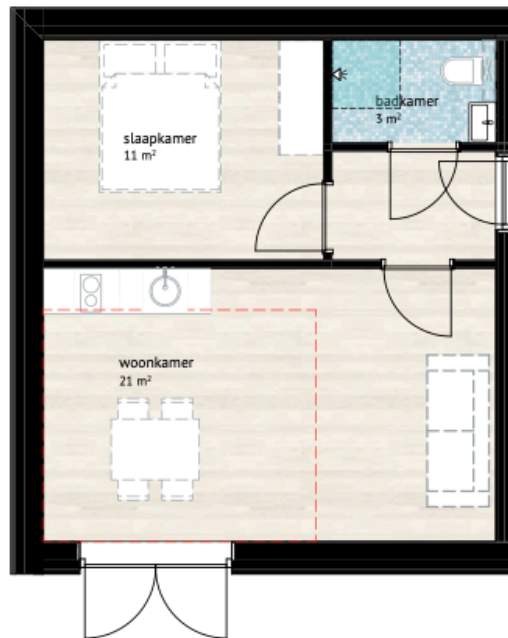
40 m² **géén vide** → 50 m²



Groei en krimpmodel appartement

M-03
GO 38 m²
gestapeld

**mogelijkheid tot
twee slaapkamers**



Stedenbouwkundig raamwerk

Concept verkaveling

Conceptverkaveling H 22 januari 2022

Uitgangspunt voor de verkaveling is wonen 'in het groen', met zo veel mogelijk compacte grondgebonden woningen.

Er is ruimte om elkaar te ontmoeten, maar ook om jezelf terug te kunnen trekken in je privé domein.

Basis is een auto luwe wijk met langzaam verkeer zoals voetgangers, auto's worden aan de oostzijde van de kavel geparkeerd.

De woonblokken zijn in verschillende richtingen gepositioneerd op deze manier ontstaat er een diversiteit aan kwalitatieve buitenruimte, die soms vernauwd en soms opent. Met mooie zichtlijnen door het plan heen.

	Koop	Huur Openbaar Belang	
XS: 28 m2 (1p huishouden)	6	0	6
S01: 34 m2 (1p huishouden)	4	3	7
S02: 34 m2 (1p huishouden/ appartement)	2	1	3
M01: 50 m2 (2p huishouden)	4	4	8
M02: 50 m2 (2p huishouden/ appartement)	3	0	3
L01: 75 m2 (gezinnen)	2	1	3
L02: 75 m2 (gezinnen)	3	3	6
TOTAAL	24	12	36

Conceptverkaveling H

Conceptverkaveling H 22 januari 2022

6 * XS-02
7 * S-01
3 * S-02
8 * M-01
3 * M-02
3 * L-01
6 * L-02

blok F refereert
aan het echte
tiny house
gevoel

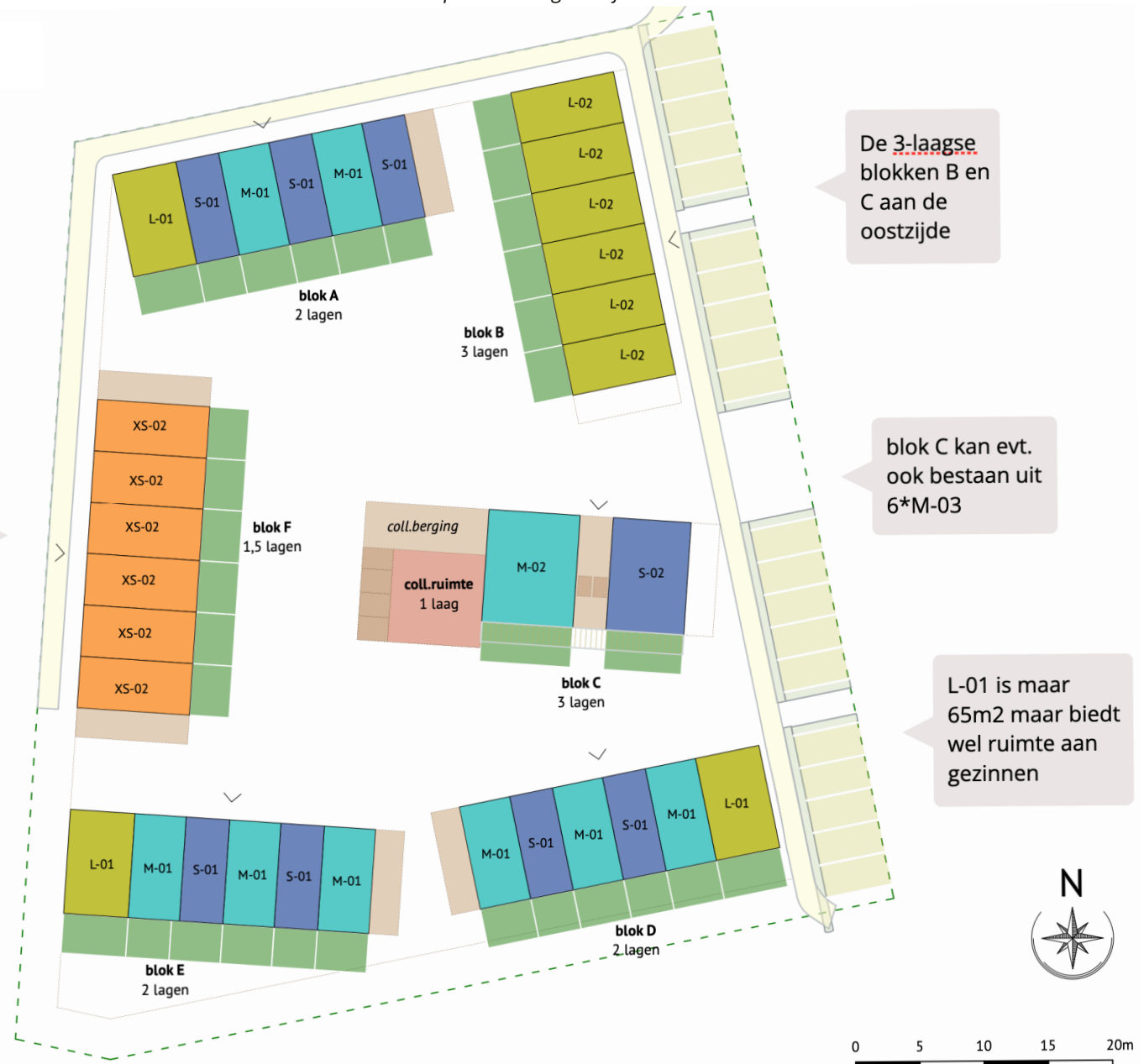
S-01 kan een
groeiwoning
zijn, van 34 >
40m²

M-01 kan evt. ook
een groeiwoning
zijn, van 40 >
50m²

De 3-laagse
blokken B en
C aan de
oostzijde

blok C kan evt.
ook bestaan uit
6*M-03

L-01 is maar
65m² maar biedt
wel ruimte aan
gezinnen



Parkeren en ontsluiten

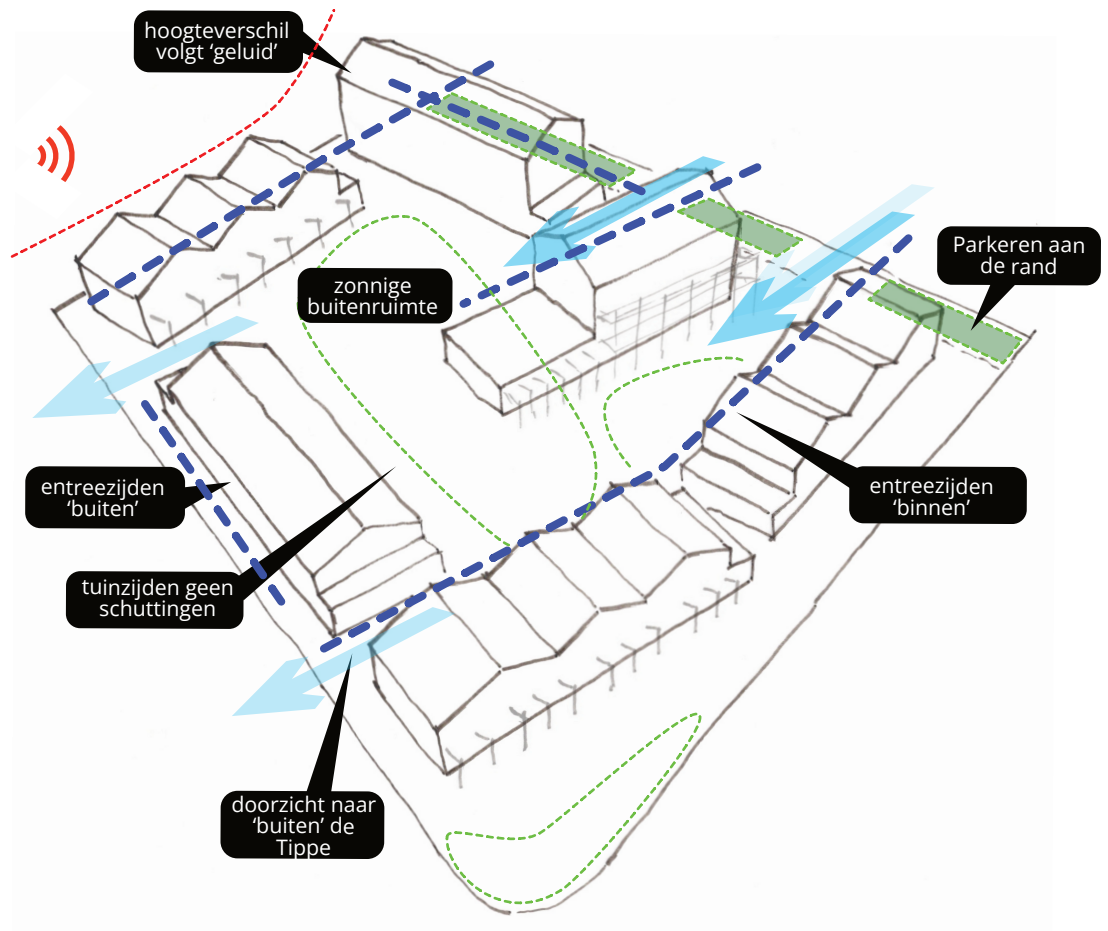
Conceptverkeveling H 22 januari 2022

Het terrein is vrij van obstakels zodat iedereen echt 'in de groene ruimte' kan wonen.

Auto's staan aan de rand van de kavel en niet voor de deur. Achtertuinen zijn -in verschillende dichtheden - met natuurlijke begroeiing afgeschermd en staan in 'open' verbinding met de collectieve tuin.

De voordeuren worden ontsloten met de meer formele paden (van voldoende breedte). De overige paden zijn informeel. De paden zullen zoveel mogelijk uitgevoerd worden in een halfverharding.

Er ontstaat een actieve vriendelijke buitenruimte met diverse binnen-buiten relaties.



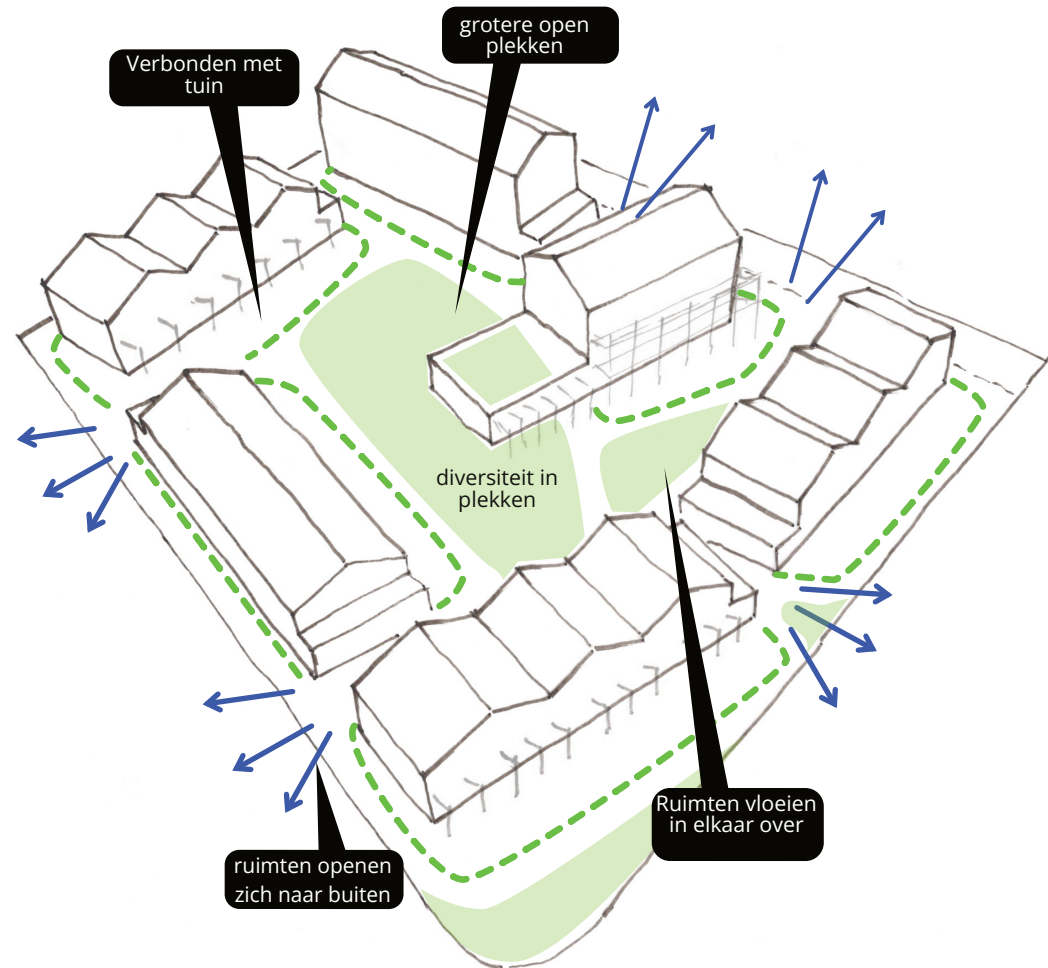
Groene buitenruimte

Conceptverkeveling H 22 januari 2022

Met name het maar gedeeltelijk volgen van de bouwblokken in lijn met het poldergrid tegenover de 'losse, vrije' stand van van bouwblokken zorgt er voor dat er diversiteit ontstaat in de buitenruimtes.

Door de niet evenwijdige positionering van de woonblokken ten opzichte van elkaar, ontstaat er een ontspannen dynamiek in de binnentuin en tussen de woningblokken onderling.

De collectieve tuin is vanuit geen enkele plek volledig te overzien. Je kan er op ontdekkingstocht.

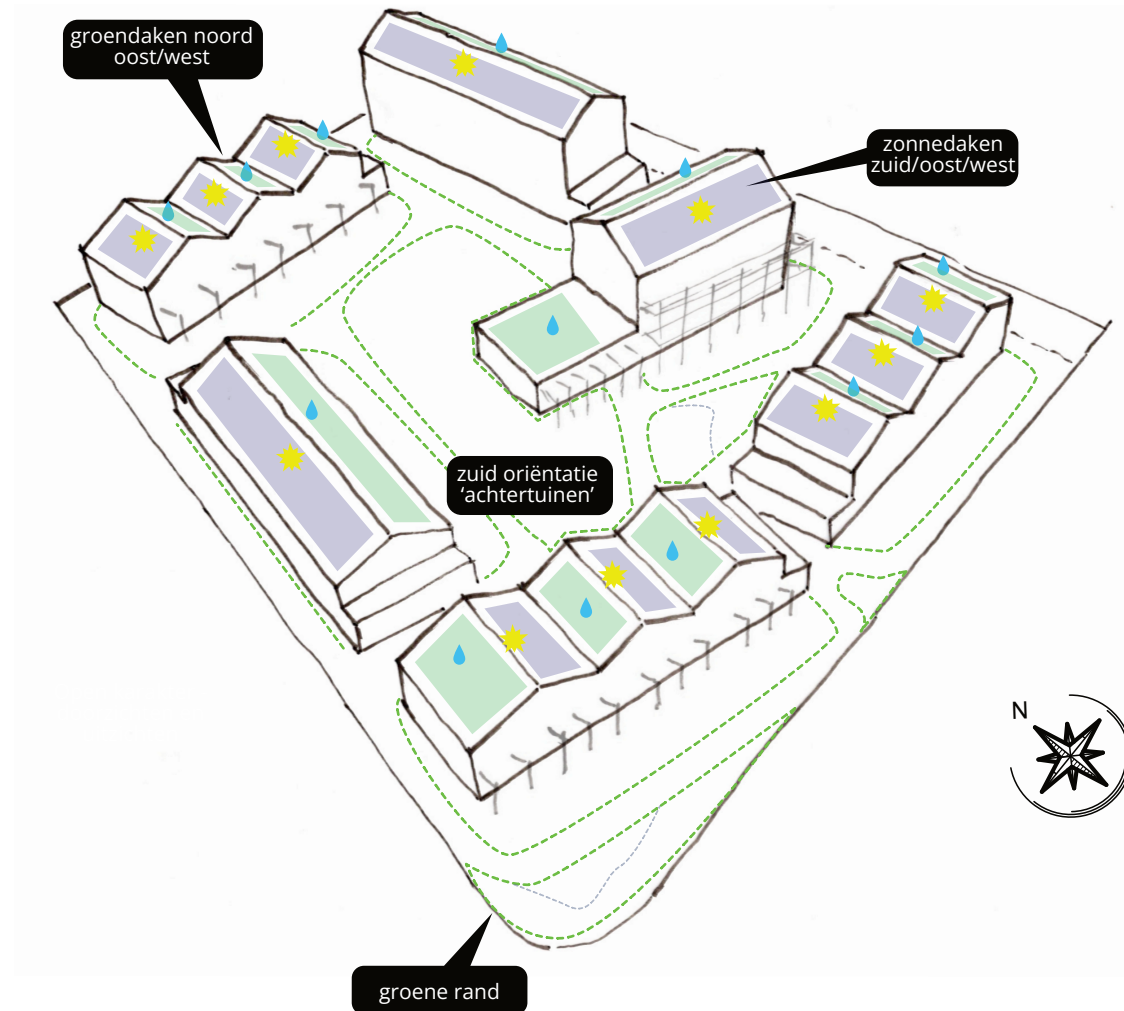


Oriëntatie

Conceptverkeveling 22 januari 2022

De woningen worden rondom ontsloten, met uitzondering van de twee zuidelijke blokken die met de voordeuren aan de binnentuin grenzen, ook het appartementen blok krijgt een kleine inham ten behoeve van de entree/ontsluiting. Op deze manier ontstaat er een natuurlijke dynamiek en connectie tussen de verschillende activiteiten die op en rondom het wooncollectief KWdT zullen plaatsvinden.

Door daken met een kleine helling toe te passen zijn oost- en westdaken effectief in te zetten voor zowel energie-opwekking als ook begroeide, groene daken met mos-sedum kruiden.



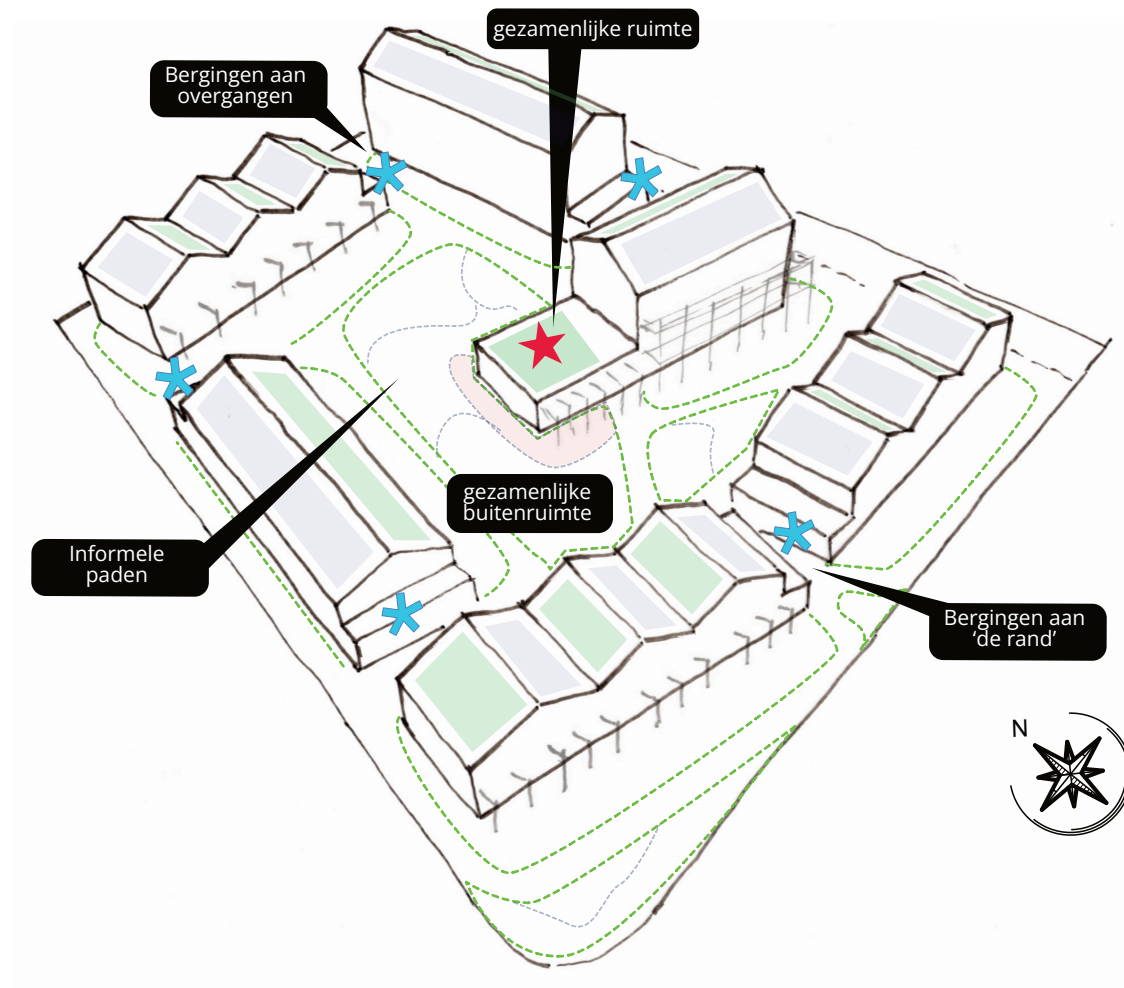
Collectieve ruimte en bergingen

Conceptverkaveling 22 januari 2022

De -collectieve en/of privé- buitenbergingen voor woningen zijn zo veel mogelijk geclusterd aan kopgevels. Op deze manier blijft de gezamenlijke buitenruimte 'binnen' het bouwblok zo veel mogelijk vrij van fietsverkeer en biedt het ruimte voor ontmoetingen.

In het midden van de kavel is de gezamenlijke ruimte gepositioneerd, welke fysiek en in functie centraal staat in het plan. De basis voorziening van deze collectieve ruimte is een woonkamer met keuken om bijeen te komen. Daarnaast zal de collectieve ruimte evt. Gecombineerd kunnen worden met collectieve bergvoorzieningen.

In het plan wordt nu uitgegaan van een collectieve ruimte met een footprint van circa 50m².



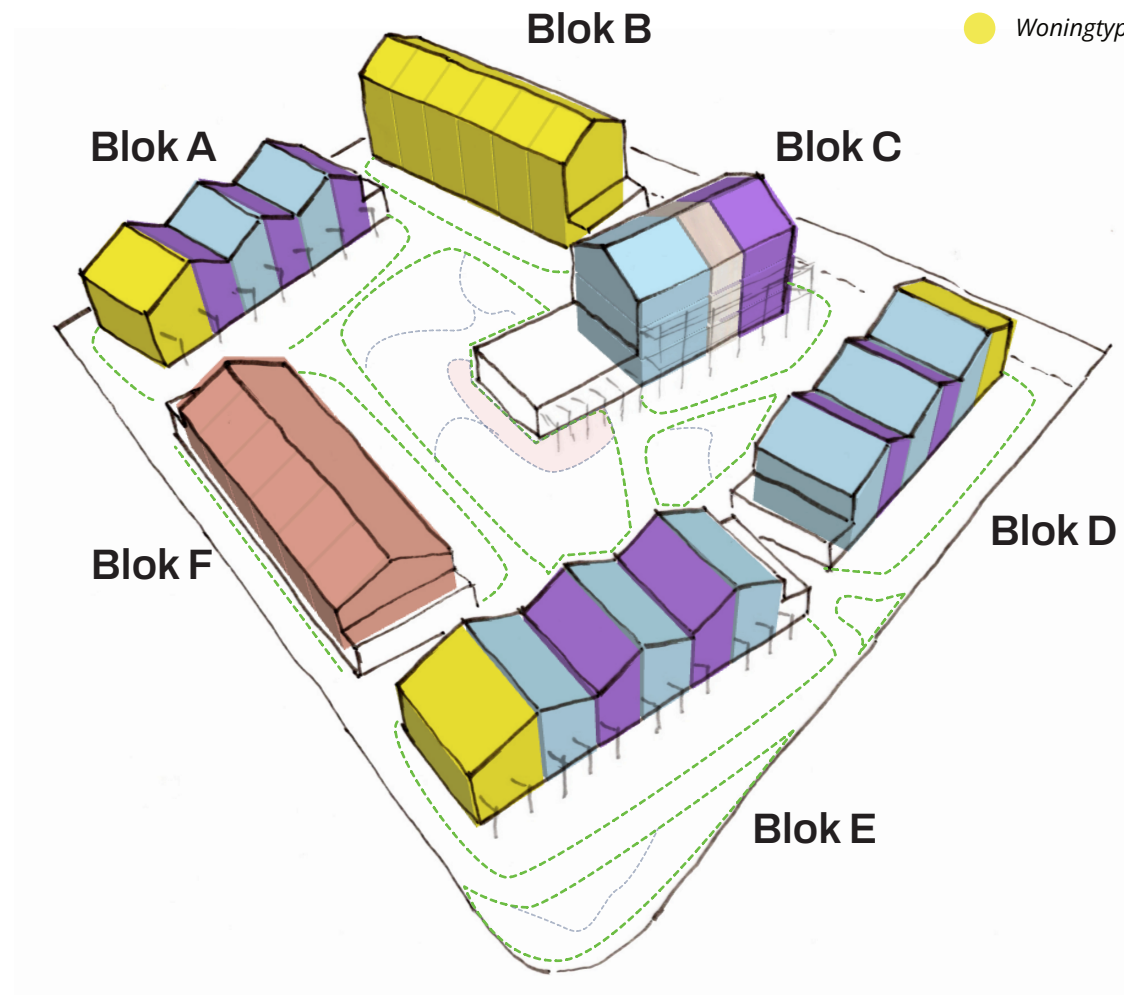
Positionering woningtypes

Conceptverkaveling H 22 januari 2022

- Woningtype XS
- Woningtype S
- Woningtype M
- Woningtype L

De verschillende woningtypes zijn zo veel mogelijk in een mix op de kavel toegepast. Daarnaast bestaat er geen differentiatie op blok niveau tussen de huur en koopwoningen. Dit om zo veel mogelijk 'sociale' menging te bevorderen.

Vanwege een nog nader te onderzoeken geluidsbelasting zijn de drie-laagse bouwblokken zo veel mogelijk aan de oostzijde van de kavel gepositioneerd.

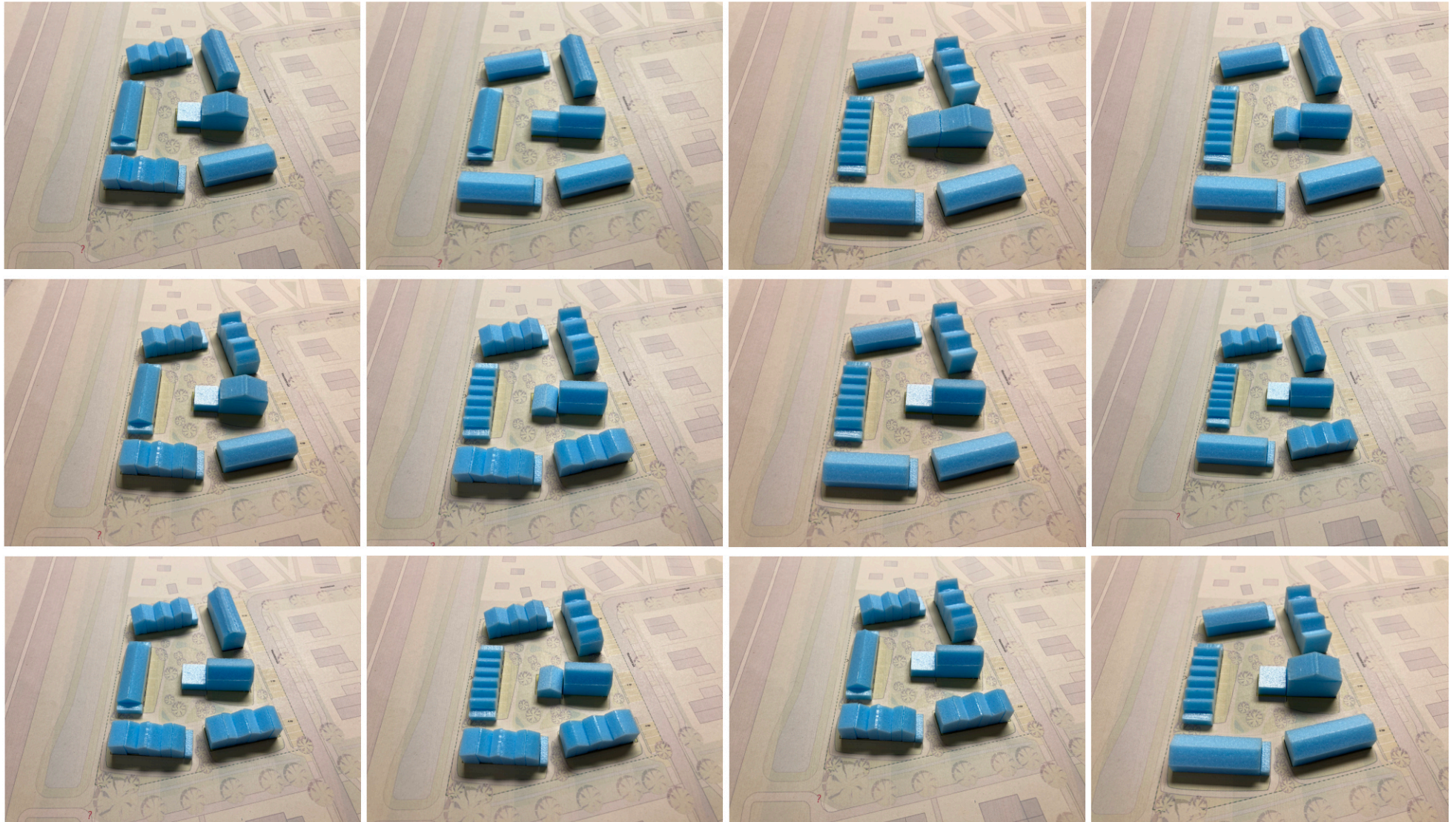


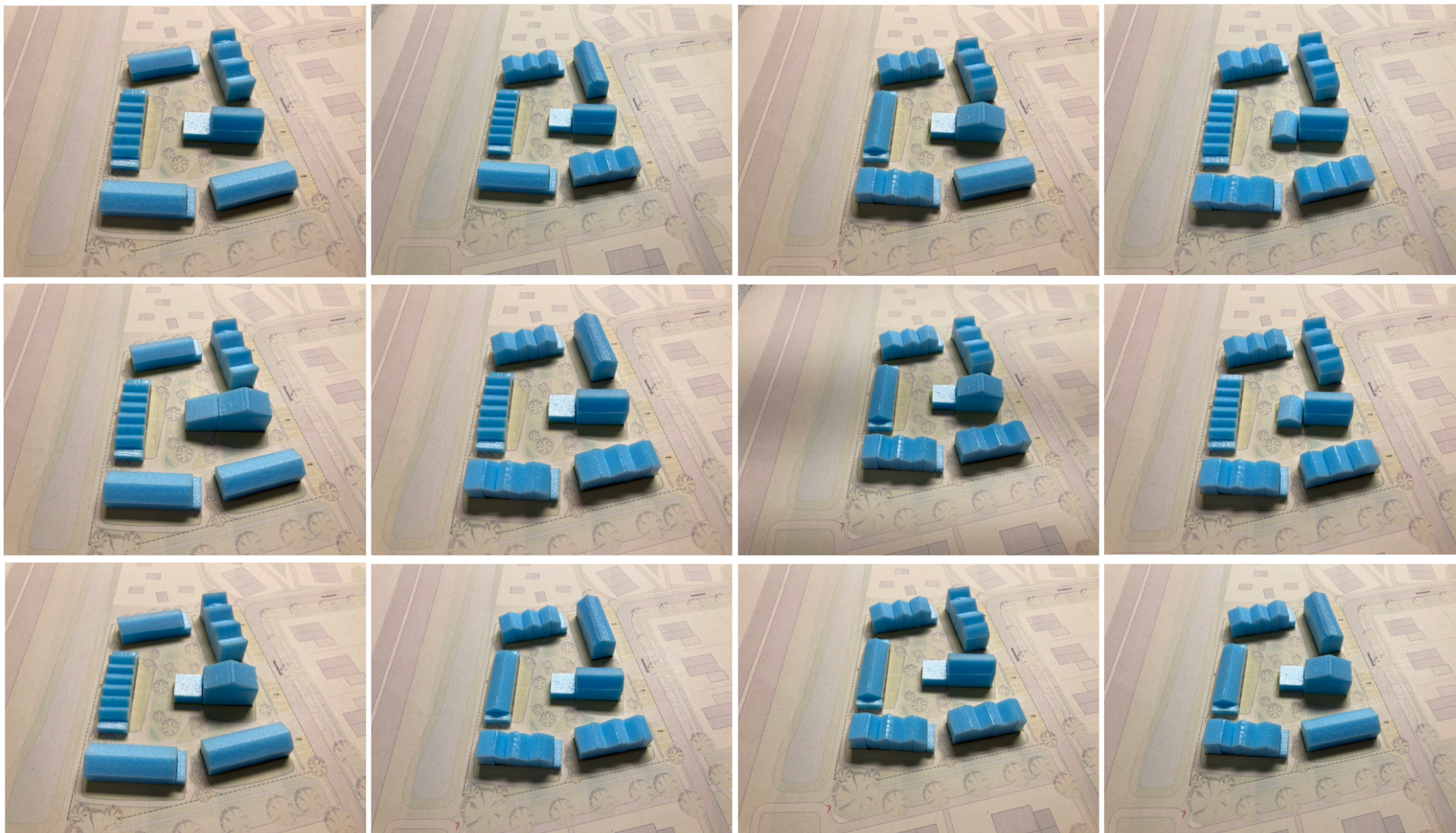
Situatie



Ruimtelijke verkenning

Conceptverkaveling H 22 januari 2022





Ruimtelijke variant H1





Ruimtelijke variant H2



