

CONCEPT ONTWIKKELVELDPASPOORT

B2 | Klein Wonen De Tippe

Het Poldergrid | De Tippe

OKTOBER 2022

MAAN
STEDENBOUW BEELDEND KUNST LANDSCHAP ARCHITECTUUR

Zwolle

Inhoudsopgave

Inleiding De Tippe	4
Inpassing binnen het Poldergrid	5
Essentiekaart	7
Sfeerimpressie	8
Ontwikkelopgaven en kansen	9
Programmatische en ruimtelijke uitgangspunten	10
Spelregelkaart	12
Ruimtelijke spelregels en beeldverwachting	13
Technische en thematische randvoorwaarden	14

Luchtfoto Stadshagen met locatie De Tippe



Inleiding De Tippe

Het Ontwikkelplan, vastgesteld op 25 mei 2020, bevat de ruimtelijke en programmatische uitgangspunten voor De Tippe en vormt de basis voor de ontwikkeling van circa 1.250 woningen en diverse voorzieningen. De Tippe is gelegen aan de westzijde van Stadshagen, dicht bij de IJssel en naast de wijk Westenholte. Een unieke locatie, waar het fijn wonen en werken is en waar iedereen kan meedoen. Dit is mede vastgelegd in afspraken over co-creatie: samenwerkingsvormen met (potentieel) toekomstige bewoners/gebruikers.

De ambitie is om gezamenlijk een duurzame leefomgeving te realiseren voor de Tippe. Om hier toe te komen zijn er vijf hoofdthema's geïdentificeerd, naast de opgaven voor *natuurinclusiviteit* en *de gezonde stad*. De Tippe wordt een:

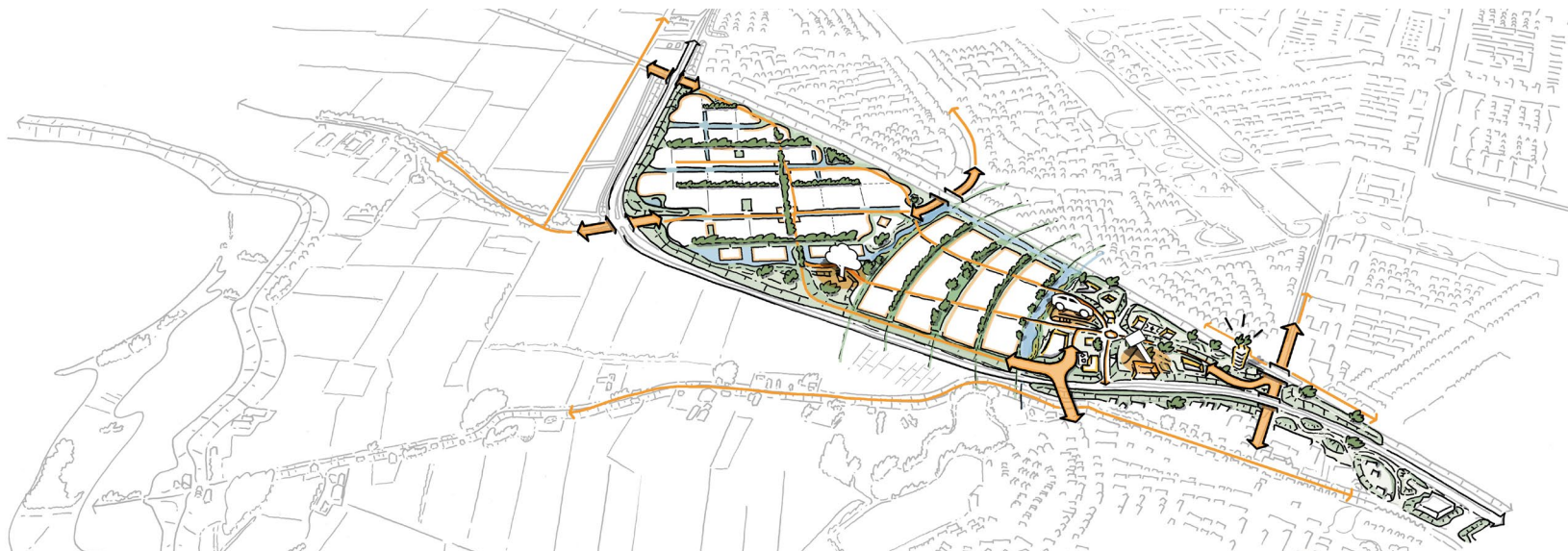
1. Klimaatadaptief buurschap
2. Energieneutraal buurschap
3. Circulair buurschap
4. Duurzaam bereikbaar buurschap
5. Sociaal inclusief buurschap

RUIMTELIJK RAAMWERK

De ambities zijn vertaald naar een raamwerk met daarin voldoende ruimte voor groen, water en parkeren met daartussen de verschillende ontwikkelvelden. De ontwikkelvelden zijn verdeeld over drie complementaire woongebieden, de Zuidpunt, de Stedelijke Radialen en het Poldergrid. Afhankelijk van de ligging binnen het plan krijgen de velden een andere uitwerking.

ONTWIKKELVELDPASPOORTEN

Als uitwerking op het ontwikkelplan worden er paspoorten opgesteld voor de individuele ontwikkelvelden. Dit concept ontwikkelveldpaspoort benoemt de gemeentelijke spelregels en kansen voor het ontwikkelveld B2, 'Klein Wonen De Tippe'. Een definitief paspoort met aanvullende onderbouwingen wordt hieropvolgend opgemaakt door de ontwikkelgroep.



het raamwerk van De Tippe

Inpassing in deelgebied Poldergrid

De locatie ligt in de punt van De Tippe, grezend aan de geluidswal en de watergangen.

Het Poldergrid biedt enerzijds ruimte voor meer traditionele woontypologieën, zoals tweelaagse rijwoningen met kap. Anderzijds biedt het Poldergrid ruimte voor woonexperimenten, met name in de randen van het deelgebied. In het Poldergrid bieden de locaties waar de vrijliggende langzaam verkeersroutes 'De Tippepaden' elkaar kruisen aanleiding voor een bijzonder collectief programma voor de buurt. 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 markering, zoals vroeger een rode beuk bij een welvarende boer de entree van het erf markeerde. Binnenin de blokken is naast plek om te parkeren ruimte voor de invulling van de bewoners. Een gemeenschappelijke (moes)tuin, natuurspeelplek of ontmoetingsplek krijgen hier vorm.



Locatie B2 in De Tippe



Essentiekaart

De Essentiekaart uit het Ontwikkelplan De Tippe toont de belangrijkste ruimtelijke opgaven per ontwikkelveld in relatie tot het ruimtelijk raamwerk.

Op basis van het ontwikkelplan is de verkaveling verder uitgewerkt en zijn aanvullende ruimtelijke en programmatische uitgangspunten in dit paspoort geformuleerd.

Voor het ontwikkelveld AB2,3 worden twee aparte deel-ontwikkelingen voorzien. Deelgebied Zuid (B2) en Deelgebied Noord (A2,3)

Legenda Essentiekaart

Ruimtelijk Raamwerk

- ▲ ▲ Geluidsbelaste gevel vanaf 3^e bouwlaag
- ✓ Mogelijke ontsluitingszijde(n) autoverkeer ontwikkelveld
- ▬ Primair representatieve gevel of hoekaccent
- ▬ Landschappelijke of architectonisch vormgegeven overgang tussen ontwikkelveld en water
- ↔ Groene verbinding als onderdeel ruimtelijk raamwerk over het ontwikkelveld (positie en route indicatief)
- ☀ Zonnepark

Poldergrid

- ⬢ Toegestane bouwlagen, exclusief kap
- ▬ Landschappelijke overgang ontwikkelveld naar ruimtelijk raamwerk
- Samenhangende landschappelijke erfafscheiding

*Zie Ontwikkelplan pagina 54,55

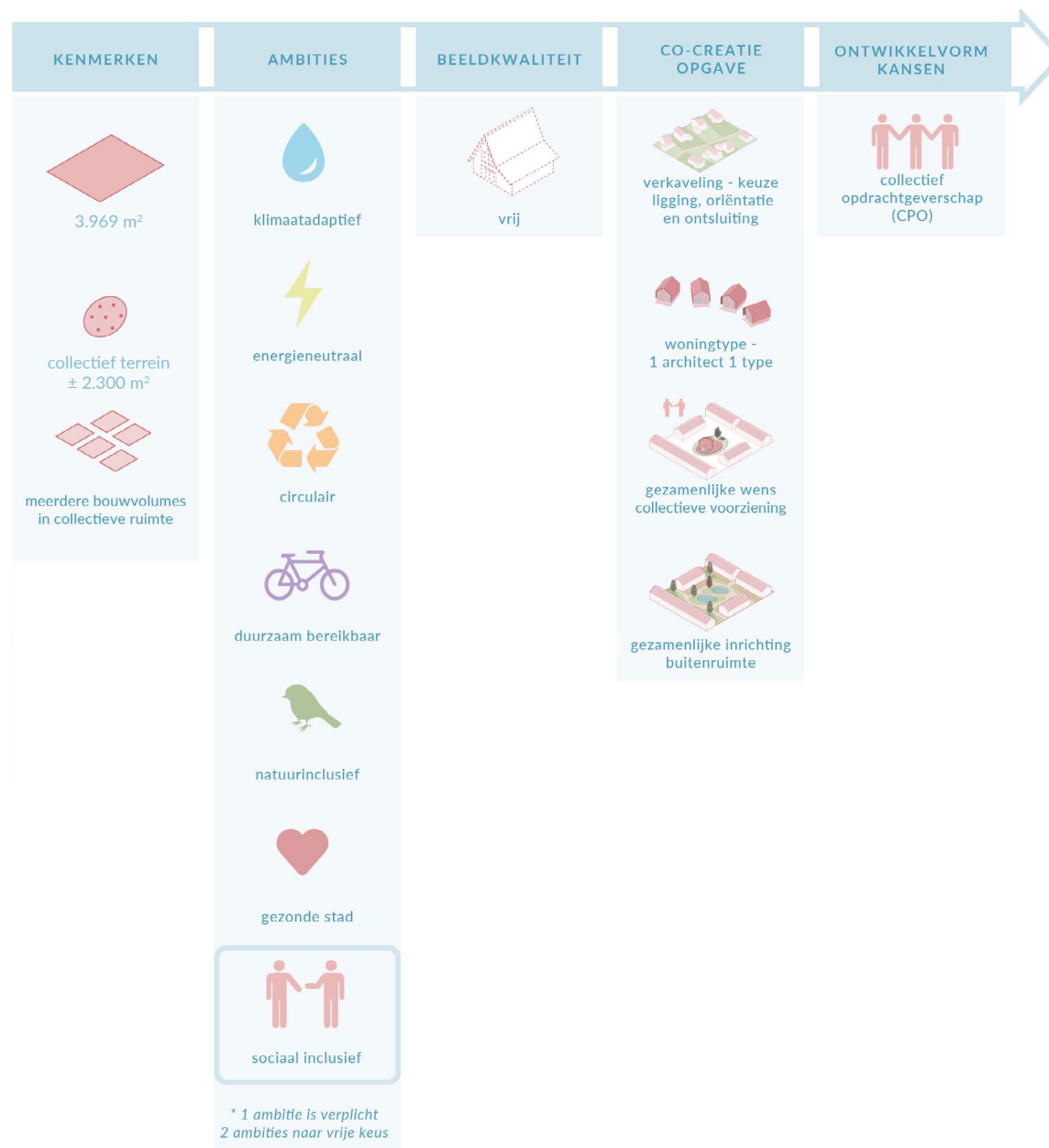


B2 | Cocreatie Klein Wonen

Ontwikkelopgave en kansen

Het schema hiernaast toont in een oogopslag het spectrum van opgaven en kansen voor het ontwikkelveld B2.

Op dit ontwikkelveld is ruimte om in meerdere bouwvolumes een bijzonder woonconcept met kleine overwegend grondgebonden woningen te realiseren. Door de woningen slim te schakelen in een compacte opzet ontstaat er ruimte voor een collectieve groene tuin waar bewoners gezamenlijk invulling aan geven.



Sfeerimpressie indicatieve uitwerking ontwikkelveld en omgeving



Programmatische en Ruimtelijke Uitgangspunten

Definitief programma:

De verkaveling voor ontwikkelveld B2 is uitgewerkt naar het volgende programma van 36 woningen in totaal, waarvan 27 woningen kleiner dan, of gelijk aan 50 m² GBO en 9 woningen groter dan 50 m² GBO:

- 12 SH-egw/app
- 12 GK
- 7 MD-1
- 5 MD-2

Bouwmassa's:

- 1 - 3 bouwlagen (incl. verplichte kap). Dit is in afwijking op het Ontwikkelplan omwille van de geluidsbelasting op hoger gelegen verdiepingen.
- Voor bebouwing in de zone 'geluidsgevoelige functie uitgesloten', hoger dan 2 bouwlagen, wordt door de ontwikkelende partij een aanvullende geluidsberekening gemaakt om bij de vergunningaanvraag aan te tonen dat eventuele geluidgevoelige functies op de 3e bouwlaag voldoen aan de voorkeursgrenswaarde.
- De berg ruimtes bevinden zich aan de kopse kant van de woningen en vormen een onderdeel van de architectuur. Woningen groter dan 50m² krijgen een (individuele) berg ruimte van minimaal 5m². Voor woningen <50 m² kan gebruik worden gemaakt van een collectieve berg ruimte (minimaal 1,5m² per woning).

Verkeersonsluiting

- Het ontwikkelveld wordt langs de westkant van de Wassinkstraat ontsloten.
- Aan de Wassinkstraat is minimaal ruimte voor één opstelplaats en/of toegang voor bezorg-, verhuis en/of hulpdiensten.
- Elke woning wordt ontsloten door een voldoende breed en goed begaanbaar wandelpad (bij voorkeur 1,8m breedte en tenminste 1,2m breedte - excl. obstakels).

Parkeren:

- Voor het woonprogramma geldt de parkeernorm op basis van de recente regeling parkeernormen - 1,7 parkeerplaats per middendure rijwoning, 1,5 parkeerplaats per goedkope koop of sociale huurwoning 1,3 parkeerplaats per sociale huurappartement en 0,65 parkeerplaats per tinyhouse (≤ 50 m²).
- Gelet op de ligging van De Tippe buiten de centrum schil, gaan we voor het type woning tinyhouse uit van een norm van 1,0 parkeerplaats per woning.
- Onder voorbehoud van de gewenste bijzondere woonvorm met minimale parkeerbehoefte en laag autobezit (vanuit bijbehorende doelgroep) is bij vaststellen van het ontwikkelplan reeds uitgegaan van een parkeernorm van maximaal 1,0 parkeerplaats per woning op dit ontwikkelveld.
- Aansluitend op de ontwikkelambitie 'duurzaam bereikbaar' ondersteunt de gemeente Zwolle de mogelijkheden om onderbouwd van de parkeernorm af te wijken wanneer collectieve mobiliteits- of deelautoconcepten worden toegepast. Het initiatief en de onderbouwing hiervan ligt bij de geselecteerde ontwikkelpartij. Voor deellocatie B2 zijn 24 openbare parkeerplaatsen beschikbaar in de openbare ruimte. Hier wordt tenminste het aandeel bezoekersparkeren opgelost.
- De overige (12) parkeerplaatsen - te realiseren conform de parkeernorm - worden gerealiseerd op eigen terrein als onderdeel van een uit te geven parkeerkoffer die wordt ontsloten vanaf ontwikkelveld A2 aan de noordzijde van het ontwikkelveld.
- Bij de realisatie van de koffer wordt geanticipeerd op het aanleggen van (toekomstig) benodigde laadinfrastructuur.
- Eventuele deelauto's en laadinfrastructuur die exclusief te gebruiken zijn door de eigen bewoners worden gerealiseerd op het eigen terrein.

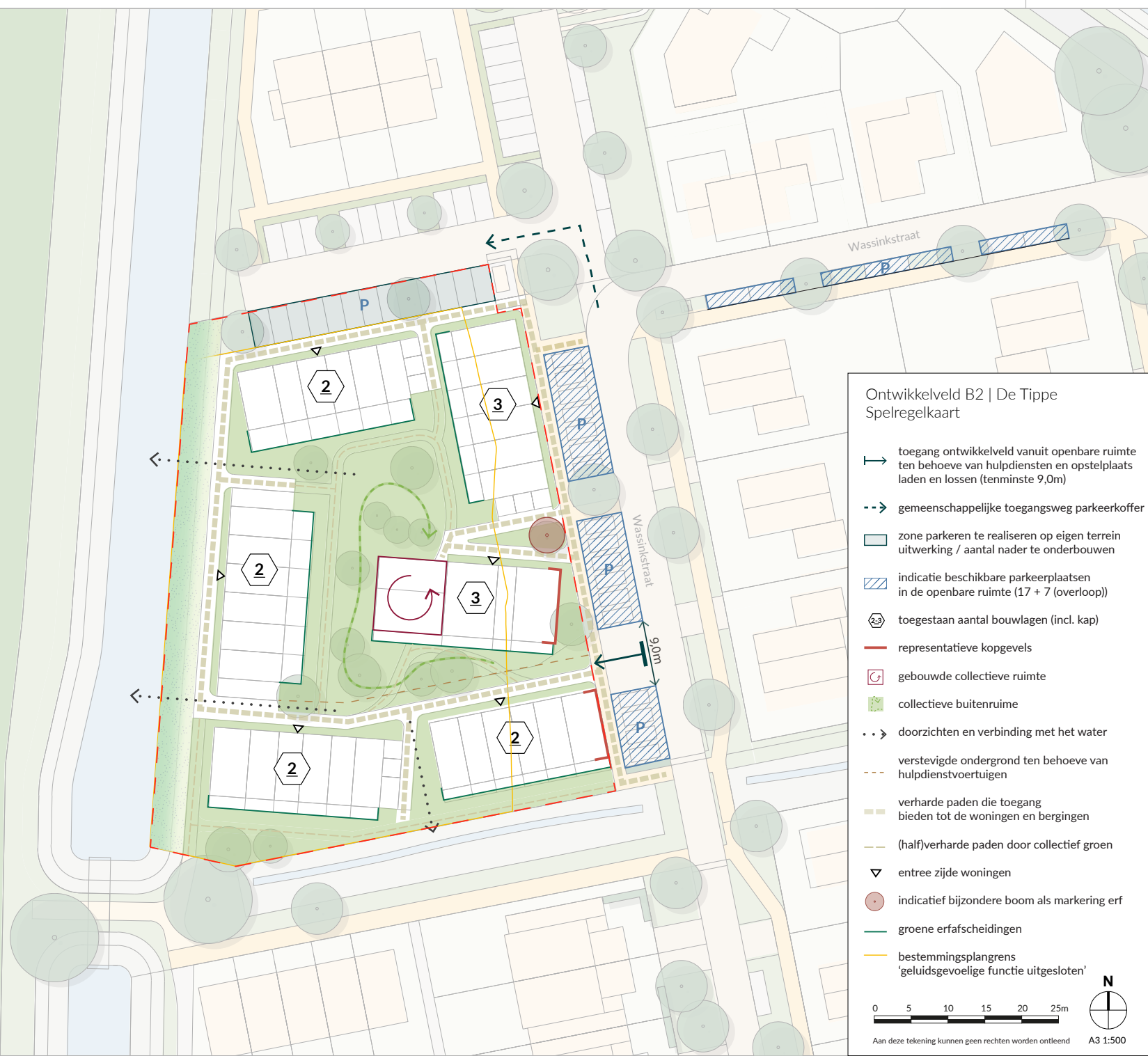
Programmatische en Ruimtelijke Uitgangspunten

Groen

De ruimte tussen de woningen krijgt een collectieve groene inrichting, waar voldoende ruimte is om invulling te geven aan onder andere de klimaatadaptieve en natuurinclusieve ambities van De Tippe. Te denken valt aan een infiltratiezone, helofytenfilters, boomgaard, moestuin natuurspeelplek, etc. Samen met bewoner wordt er een inrichtingsplan voor de collectieve tuin in samenhang met een visie op de duurzaamheidsambities uitgewerkt.

- De tuinen of terrassen bij de individuele woningen hebben, waar aanwezig, een landschappelijke en natuurlijke lage erfafscheiding.
- Het oevertalud krijgt een natuurlijke inrichting. Om te borgen dat de watergang bevaarbaar blijft wordt het inrichtingsplan afgestemd met het waterschap.

Spelregelkaart



Ruimtelijke spelregels en beeldverwachting architectuur



Sedum / groen dak



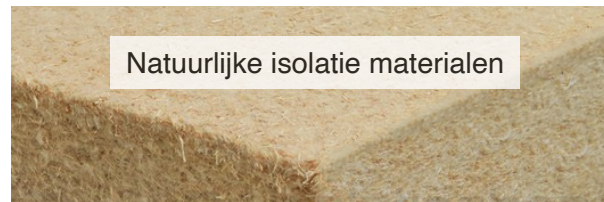
Gevelstuc



Verbijzondering kopgevels



Houten gevel



Natuurlijke isolatie materialen

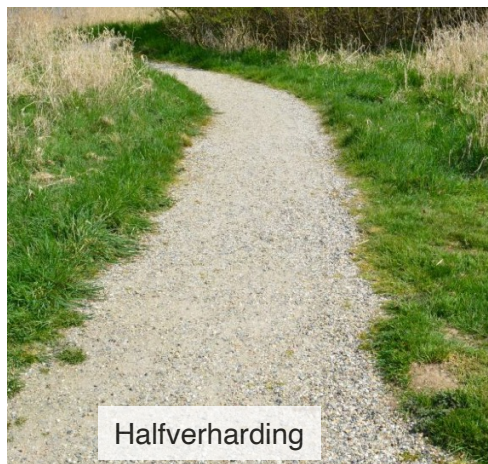


Geïntegreerde zonnepanelen



Groen gevels

Ruimtelijke spelregels en beeldverwachting buitenruimte



Technische en thematische randvoorwaarden

BOUW- /WOONRIJPMAKEN

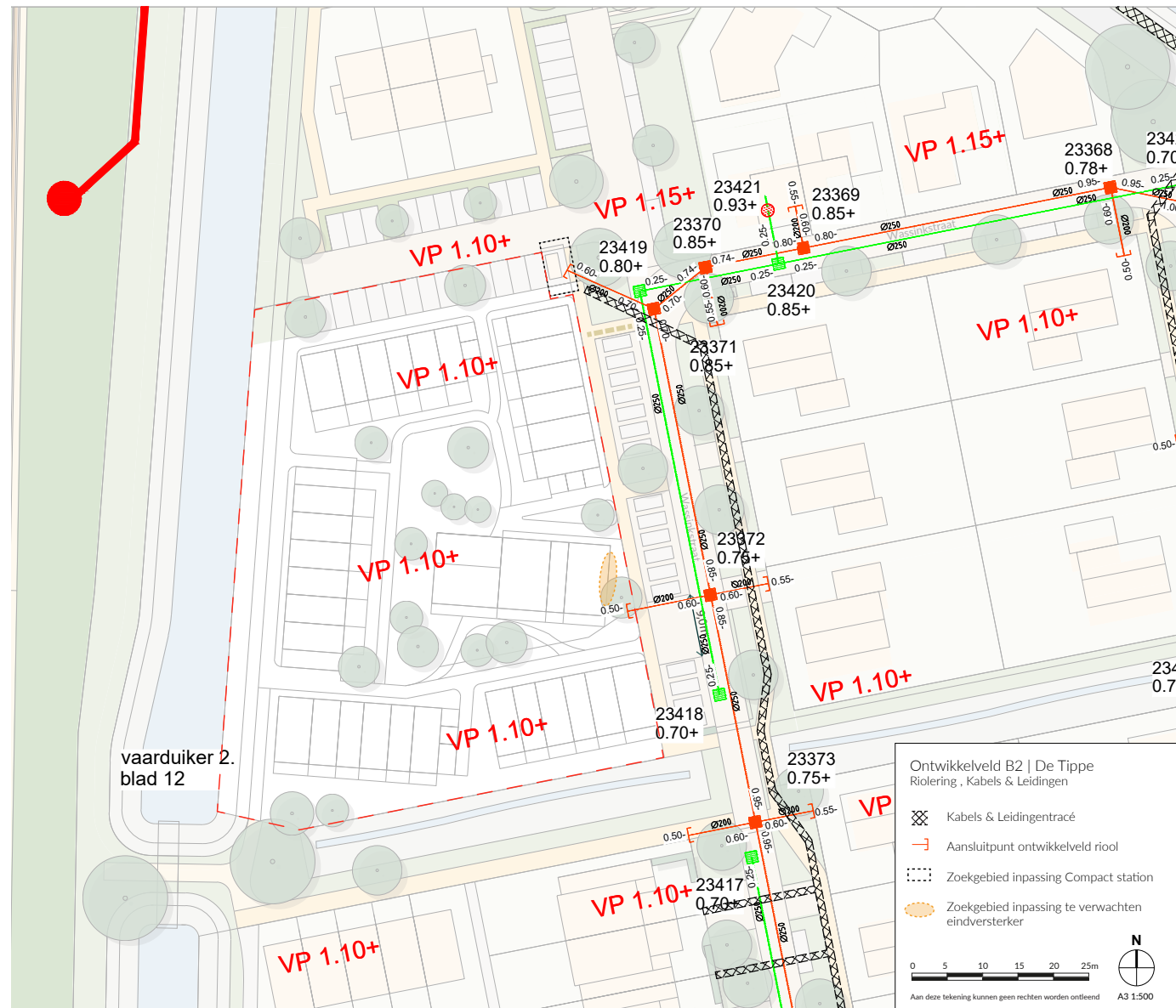
Het bouwrijp maken van de hoofdstructuur wordt verzorgd en/of gecoördineerd door de gemeente Zwolle. De verhardingshoogten en vloerpeilen zijn voorlopig vastgesteld en worden pas definitief als de verkaveling op het ontwikkelveld definitief is en na afstemming met de gemeentelijk ontwerpleider.

De gegadigde ontwikkelpartijen en particulieren zijn verplicht tot en dragen zelf zorg voor het bouw-/ woonrijp maken of aanpassen van:

- aanleg secundair rioolnet DWA/RWA inclusief aansluitleidingen;
- aanleg secundair nutsnet, inclusief positionering van CAI kasten, trafo's en andere nutsvoorzieningen op ontwikkelveld niveau;
- aanleg infra (en erfopritten) op ontwikkelveldniveau;
- aanleg van benodigde infiltratievoorziening
- aanleg van elementen zoals lichtmasten of laadpalen;
- het ophogen van de kavel tot definitieve kavelhoogte 1.10+ (het perceel wordt bouwrijp afgewerkt op 0.40+ tot 0.70+ NAP).

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

- eventuele aanpassingen aan het nuts- en rioolnet
- toets infiltratie- en rioolplan voor het ontwikkelveld op *PvE Infiltratievoorziening*;
- inpassing nutsvoorzieningen (Cai-kasten en Compactstation) conform gemeentelijke kwaliteitseisen (op erfgrenzen en/of gebouwde oplossingen).
- definitieve vloerpeilhoogtes.



Technische en thematische randvoorwaarden

TOETSEN DUURZAME AMBITIES

Voor De Tippe worden ontwikkelingen voor de uitwerking van de duurzaamheidsambities getoetst via de GPR gebouw. Ontwikkelaars van projecten moeten een professionele en gecertificeerde GPR-berekening met onderbouwing laten maken en het resultaat in de vorm van 5 GPR scores aan de gemeente aanbieden. Hieronder zijn de eisen in de vorm van minimale GPR scores weergegeven:

GPR Eisen Grondgebonden woningen

GPR-gebouw Energie	de ENG eis zoals hieronder te lezen is
GPR-gebouw Milieu	6,5*
GPR-gebouw Gezondheid	7,5
GPR-gebouw Gebruikskwaliteit	7,5
GPR-gebouw Toekomstwaarde	7,5

*score als richtlijn omdat deze sterk afhangt van de energie eis

Indien de grondgebonden woningen aantoonbaar als nul-op-de-meter worden gerealiseerd mag de minimum score van het thema Milieu worden verlaagd naar een minimum van 6,0.

ENERGIE

De ontwikkeling voldoet aan de landelijke BENG-eisen voor het gebouwgebonden energiegebruik. Om de afgesproken ambitie EPC 0 te realiseren, verhoogt de gemeente voor deze lopende nieuwbouwprojecten met grondgebonden woningen waar een EPC 0 is afgesproken:

- de (B)ENG 1 eis: 55** kWh/m²
- de (B)ENG 2 eis: naar ≤0 kWh/m².jr primair fossiel energiegebruik;
- de (B)ENG 3 eis: naar ≥100% hernieuwbare energie.

** De verruimingen op de BENG 1 eisen ten gevolge van de vormfactor en lichte constructie zijn van toepassing.

BODEMWARMTE

Bij gebruik van bodemenergiesystemen (bodemwarmtepompen) dient uit te worden gegaan van de regels en de maximaal toegestane warmte onttrekking in het Bodemenergieplan De Tippe in Zwolle.

MILIEU - KLIMAATADAPTIEVE EN NATUURINCLUSIEVE STAD

Op de website <https://ruimtelijkeadaptatie.nl/aan-de-slag/inwoner/> staat veel informatie wat toekomstige bewoners ook zelf kunnen doen met de inrichting van hun kavel.

CIRCULAIRITEIT (AFVAL- EN GRONDSTOFFEN)

Restafval wordt ingezameld in (ondergrondse) containers in de openbare ruimte (zie spelregelkaart). Op initiatief van de ontwikkelende partij en in afstemming met de Gemeente Zwolle kan ervoor worden gekozen om af te wijken van bovenstaande principes om invulling te kunnen geven aan de duurzame ambities voor De Tippe. Bijvoorbeeld wanneer er lokaal gft afval kan worden ingezameld of er slimme systemen op gebouwniveau worden toegepast.

INCLUSIEVE EN TOEGANKELIJKE BUURT

Bij het ontwerp van de woning en het erf wordt ook rekening gehouden met toegankelijkheid. Het platform Toegankelijk Zwolle biedt hiertoe nuttige informatie: <https://www.toegankelijkzwolle.nl/>

ONTWIKKELVELDPASPOORT B2

OKTOBER 2022

MAN
STEDENBOUW BEELDEND KUNST LANDSCHAP ARCHITECTUUR

Zwolle