

Bijlage B - Technische randvoorwaarden en uitgangspunten De Tippe veld F2

Bouwrijp maken

Het ontwikkelveld is/wordt ontdaan van opstallen, struiken, houtopstanden en funderingsresten en is vrij van kabels en leidingen, en van voor de milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen. Het bestaande maaiveld is gefreesd en opgehoogd.

- Het ontwikkelveld is bereikbaar vanaf het openbare gebied via een door de gemeente Zwolle aan te leggen bouwweg.
- Het ontwikkelveld is vrij van feitelijke belemmeringen die de bouw en/of de ingebruikneming van bouwgrond verhinderen of belemmeren op een *wijze die niet voor rekening van de koper behoort te komen*.
- Het ontwikkelveld wordt tijdens het bouwrijpmaken op hoogte gebracht. Het ontwikkelveld wordt afgewerkt op een hoogte van 0,70+NAP
- Het plaatsen van watermeterputten en elektrakasten is alleen toegestaan op het eigen bouwveld.

Het bouwrijpmaken van de kavel wordt op hoofdstructuur volgens de light methode uitgevoerd. Dit houdt in:

- De hoofdleidingen, van de hoofdriolering DWA, liggen in de openbare weg voor het ontwikkelveld; met aansluitingsmogelijkheid op het vuilwater riool. De ontwikkelaar dient gebruik te maken door de gemeente aangelegde rioolaansluitpunten. Afwijken hiervan is voor rekening van de ontwikkelaar.
- Voor de nutsbedrijven is een tracé aangewezen waarin de gebruikelijke nutsvoorzieningen komen te liggen. De coördinatie hiervan ligt bij de ontwikkelaar.
- Er worden geen voorzieningen voor de levering van gas aangelegd. Voor het verwarmen van de gebouwen moet u gebruikmaken van alternatieve duurzame energiebronnen, zoals: zon, wind, warmtepomp of aardbodem .
- Onder bouwrijpe staat wordt niet verstaan het aanleggen en het aansluiten van voorzieningen voor water en elektriciteit op het ontwikkelveld.

Situering woningen

Het ontwikkelveld ligt in de wijk de Tippe in het plandeel het Poldergrid ligt tussen de Veldinkstraat en de Oetbrinkstraat.

Bouwen, bouwverkeer

Uitgangspunt bij de inrichting van de bouwplaats is dat keten, opslag, materieel en het parkeren van autos /busjes van medewerkers op het eigen ontwikkelveld plaatvinden.

Bouwverkeer moet via één van de aansluitingen op de Hasselterweg (Boerderijenlaan) en verder over de door de gemeente aangelegde bouwwegen rijden. De bouwwegen moeten ten aller tijde worden vrijgehouden.

Woonrijp maakhoogte

Het ontwikkelveld dient aan te sluiten op de door de gemeente aan te leggen openbare gebied. Aansluiten in overleg met directievoerder.

Vloerpeilen

De hoogte van de vloerpeilen van de te ontwikkelen woningbouwprojecten zijn voorlopig vastgesteld op 1,10+NAP. Afhankelijk van de situatie en de afspraken die tijdens de VO en DO fase van de plannen worden gemaakt kan in overleg met de gemeente hiervan afgeweken worden.

Riolering (dwa) en nutsvoorzieningen

De riolering en de nutsvoorzieningen liggen in de openbare weg voor het ontwikkelveld.

De vuilwaterriolering van het te ontwikkelen plan dient rechtstreeks op de gemeentelijke riolering te worden aangesloten via de door de gemeente Zwolle aangelegde uitlegger pvc Ø 200 mm

Er mag alleen vuilwater aangesloten worden op deze vuilwateruitlegger. Vooraf dient u het rioolontwerp van het bouwblok ter controle voor te leggen aan de heer H. Put van de gemeente Zwolle. Pas na goedkeuring van het rioolplan mag worden aangesloten. Voor de exacte ligging van het aansluitpunt dient u contact op te nemen met de directievoerder van de gemeente.

Infiltratie hemelwater (hwa)

Al het hemelwater op daken en terrassen moet infiltreren binnen de grenzen van het te ontwikkelen plan. De infiltratie-eis is minimaal 20mm per aangesloten verhard oppervlak. Deze infiltratievoorziening mag via een gemeentelijke overstortput (drempelhoogte 0.30+ nap.) overstorten op het open water. Vooraf dient u het infiltratieplan met de bergingsberekening voor te leggen aan de heer H. Put van de gemeente Zwolle. Pas na goedkeuring van het rioolplan mag worden aangesloten. Voor de exacte ligging van het aansluitpunt dient u contact op te nemen met de directievoerder van de gemeente. In het geval dat het bouwblok betreft dat op een eiland ligt dient men zelf een overstortput te plaatsen (drempelhoogte in overleg met dhr. H. Put) en een overloopleiding aan te leggen naar een inlaat in de vaarduiker. Overtollig hemelwater (bij buien groter dan 20mm) mag dan ook bovengronds afstromen naar open water.

Parkeren

Het parkeren voor bewoners en bezoeker van deze locatie dienen voor een deel te worden opgelost op het eigen ontwikkelveld. 12 Parkeerplaatsen in de openbare ruimte zijn aan deze ontwikkeling toegewezen. Op basis van het voorgestelde programma geldt de gemeentelijke parkeernorm op basis van de parkeerverordening. Aansluitend op de ontwikkelambitie 'duurzaam bereikbaar' zijn er mogelijkheden om om een reductie op de norm te verlenen bij slimme mobiliteits- / deelautoconcepten deze dienen daarvoor door de ontwikkelende partij te worden onderbouwd. Vooralsnog wordt op basis van het ontwikkelveldprogramma een norm gehanteerd a 1,85 parkeerplaats per rijwoning en 1,45 parkeerplaats per appartement (beneden-bovenwoning). Op het ontwikkelveld worden 30 parkeerplaatsen aangelegd.

Afval

Door de gemeente worden ondergrondse afval containers voor restafval geplaatst. Grondgebonden woningen krijgen voor papier, groen en PMD afval elk drie rolcontainers tot hun beschikking. PMD, papier en GFT geplaatst. 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

Nutsvoorzieningen

Trafo's en nutskasten mogen niet in de openbare ruimte worden geplaatst. Deze dienen te worden ingepast conform de gemeentelijke kwaliteitseisen op erf grenzen en/of gebouwde oplossingen.

Afvoeren van grond

Eventuele overtollige grond moet voor eigen rekening worden afgevoerd

Bouwafval

De ontwikkelaar zal mede op aanwijzing van de directievoerder/wijkbeheerder van de gemeente Zwolle het openbaar terrein, alsmede de watergangen in en nabij het plangebied tijdens de bouwperiode vrij houden van bouwafval. Indien de ontwikkelaar niet tijdig of behoorlijk aan de verplichtingen voldoet heeft de Gemeente Zwolle het recht om voor rekening van de ontwikkelaar bouwafval te laten verwijderen.

Oplevering openbaar gebied

De ontwikkelaar/bouwer dient ervoor zorg te dragen dat uiterlijk binnen een week na beëindiging van de bouwactiviteiten de door de gemeente aangebrachte zand cunetten voor toekomstige verharding in dezelfde staat verkeren als ten tijde van de oplevering van de bouwgrond. Indien de ontwikkelaar/bouwer niet tijdig of behoorlijk aan deze verplichtingen voldoet heeft de Gemeente Zwolle het recht om voor rekening van de bouwer/ontwikkelaar de herstelwerkzaamheden te laten uitvoeren.

Reclameborden op eigen terrein niet op eigen kavel

De ontwikkelaar verplicht zich om over eventuele reclameborden te plaatsen op het eigen ontwikkelveld.