



ONTWIKKELVELDPASPOORT

Het Veldinkhof | F2

Het Poldergrid | De Tippe

NOVEMBER 2024

MAAN
STEDENBOUW BEELDENDE KUNST LANDSCHAP ARCHITECTUUR

Zwolle

Inhoudsopgave

Inleiding De Tippe	4
Inpassing binnen het Poldergrid	5
Essentiekaart	7
Ontwikkelopgave en kansen	8
Sfeerimpressie	9
Programmatische en ruimtelijke uitgangspunten	10
Spelregelkaart	11
Sfeerimpressie	12
Beeldverwachting	13
Technische en thematische randvoorwaarden	16

Luchtfoto Stadshagen met locatie De Tippe



Inleiding De Tippe

Het Ontwikkelpaspoort, vastgesteld op 25 mei 2020, bevat de ruimtelijke en programmatische uitgangspunten voor De Tippe en vormt de basis voor de ontwikkeling van circa 1.300 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 hiertoe 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 ontwikkelveldpaspoort benoemt de gemeentelijke spelregels en kansen voor Het Veldinkhof, ontwikkelveld F2.



het raamwerk van De Tippe

Inpassing in deelgebied Poldergrid

Het ontwikkelveld ligt in het zuidwestelijke deel van het deelgebied Poldergrid. De locatie grenst aan de westzijde aan het park met daarachter de geluidswal. Aan de zuidzijde van het ontwikkelveld, achter de geluidswal, ligt de ontsluitingsweg van De Tippe met de Hasselterweg.

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 wordt zowel aan de straat als op de ontwikkelvelden geparkeerd. De woningen liggen aan ontspannen groen ingerichte woonstraten of watergangen die, net als in de Mastenbroekpolder, soms van elkaar verspringen.

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 of informele woonhoven en in het geval van Het Veldinkhof een combinatie van traditionele rijwoningen met beneden-bovenwoningen met terrassen aan het park. Elk erf of kavel krijgt daarnaast een bijbehorende boomsoort als markering, zoals vroeger een rode beuk bij een welvarende boer de entree van het erf markeerde.



Locatie Veldinkhof in De Tippe



Essentiekaart

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

Ten behoeve van de ontwikkeling is de verkaveling op de volgende pagina's verder uitgewerkt. De ruimtelijke vertrekpunten op hoofdlijnen zijn echter ongewijzigd:

- De inrit naar het binnenterrein bevindt zich aan de noordzijde aan de Veldinkstraat.
- De woningen hebben allen een kap en zijn maximaal 3 bouwlagen inclusief kap.
- De hoekwoningen, en met name de woningen grenzend aan het park, hebben een representatief karakter met eventueel een hoekaccent.
- De woningen aan de westzijde van het ontwikkelveld liggen binnen de geluidscontour van de Hasselterweg. Ten behoeve van de vergunningsverlening zal door de ontwikkelaar aanvullend geluidsonderzoek aangeleverd moeten worden die aantonen dat geluidsgevoelige functies voldoen aan de wettelijke normen.

Legenda Essentiekaart

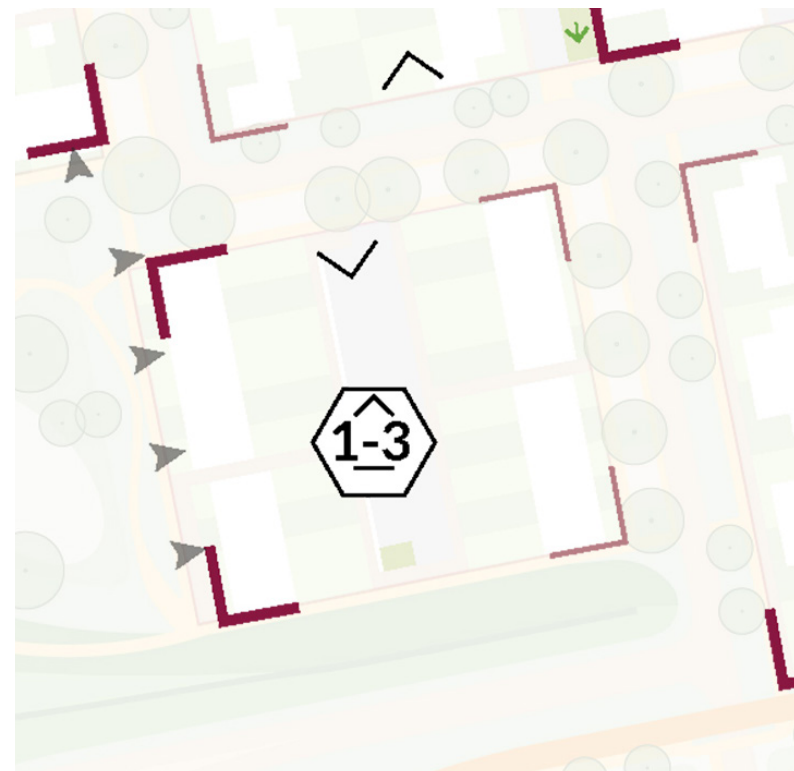
Ruimtelijk Raamwerk

- ▲ ▲ Geluidsbelaste gevel vanaf 3^e bouwlaag
- ✓ Mogelijke ontsluitingszijde(n) autoverkeer ontwikkelveld
- Primair representatieve gevel of hoekaccent

Poldergrid

- 1-3 Toegestane bouwlagen

*Zie Ontwikkelplan pagina 54,55



Essentiekaart uit het Ontwikkelplan (2020)

Ontwikkelveld F2

Ontwikkelopgave en kansen

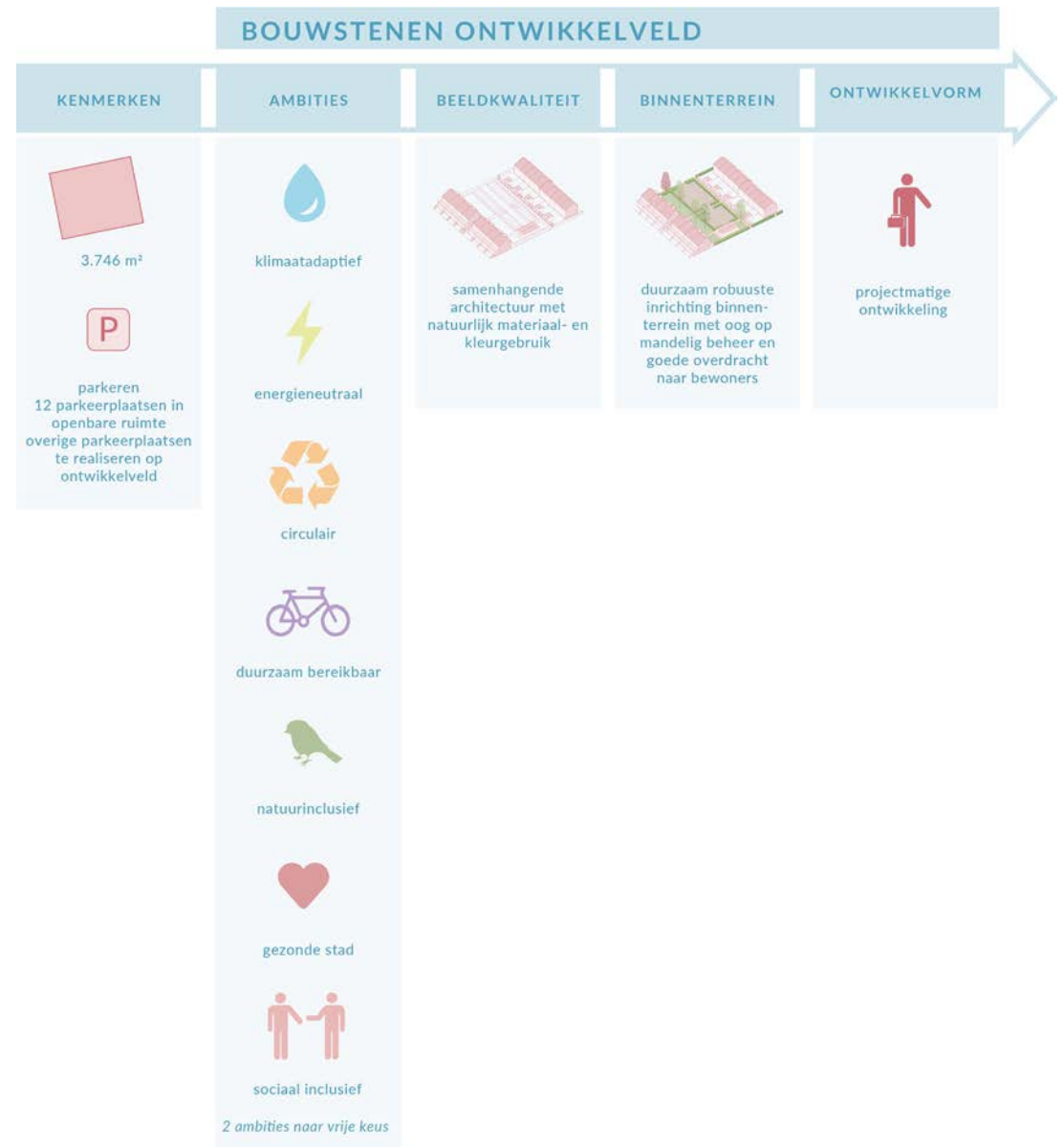
Het schema hiernaast toont in een oogopslag het brede spectrum van opgaven en kansen voor het ontwikkelveld F2.

Het ontwikkelveld bestaat uit 3 rijen met in totaal 26 koopwoningen.

Er zijn 12 parkeerplaatsen in de openbare ruimte gereserveerd. De overige parkeerplaatsen voor de bewoners dienen gerealiseerd te worden op het ontwikkelveld.

Het staat de ontwikkelaar vrij om te kiezen in welke duurzame ambities zij wensen te excelleren (in aanvulling op de vereiste GPR-scores - zie pagina 18).

Voor dit veld wordt door middel van een aantal beeldkwaliteitseisen gestuurd op samenhang in massa, kapvorm en materiaalgebruik.



Sfeerimpressie indicatieve uitwerking ontwikkelveld en omgeving



Programmatische en ruimtelijke uitgangspunten

Definitief programma:

Het programma van F2 bestaat uit in totaal 26 koopwoningen waarbij de gemeente invulling geeft aan de betaalbaarheidsopgave voor De Tippe.

Het programma is onderverdeeld in de volgende types/beukmaten:

- 2 rijen met elk 4 beneden- en 4 bovenwoningen, met in totaal:
 - 8 benedenwoningen GK
 - 8 bovenwoningen M1
- 1 rij van 10 woningen (met verspringing in de rooilijn) aan de oostzijde, waarvan:
 - 6 tussenwoningen M1 met minimale beukmaat 4.80m
 - 4 M2 woningen (2x hoekwoning, 2xwoning bij verspringing in de rooilijn)
- Bovengenoemde categorieën zijn vertrekpunt voor de ontwikkeling. De beukmaten op de spelregelkaart op de volgende pagina zijn indicatief uitgewerkt waarbij een beukmaat van 4.80m een minimale kwalitatief vertegenwoordigd voor de gemeente Zwolle. De te selecteren ontwikkelpartner wordt gevraagd nadere uitwerking te geven aan de woningplattegronden en bijbehorende beukmaat.

Bouwmassa's:

- De bouwhoogte is maximaal 3 bouwlagen.
- De kapvorm, bij voorkeur asymmetrisch, biedt mogelijkheden om op dit ontwikkelveld uiting te geven aan verschillende ontwerpopgaven:
 - de positionering van de beneden-bovenwoningen in de geluidsbelaste zone;
 - efficiënte woningplattegrond van de bovenwoning;
 - optimale oriëntatie van het dakvlak op de zon.
- De rijwoningen krijgen een individuele bergruimte op eigen kavel in de tuin. De beneden-bovenwoningen krijgen elk een berging die geclusterd is op het binnenterrein. Het ontwerp en positionering van de bergingen is

onderdeel van de ontwerpopgave.

Ontsluiting en parkeren:

- Voor dit ontwikkelveld geldt de gemeentelijke parkeernorm op basis van de parkeerverordening:
 - 1,45 parkeerplaats per appartement (beneden-bovenwoning);
 - 1,85 parkeerplaats per rijwoning.
- Voor dit ontwikkelveld zijn 12 parkeerplaatsen beschikbaar in een openbare parkeerhof die door de gemeente Zwolle wordt aangelegd en beheerd. Het parkeerhof voorziet in het resterende aantal parkeerplaatsen.
- De inrit van het ontwikkelveld bevindt zich aan de noordzijde aan de Veldinkstraat.
- De beneden-bovenwoningen worden ontsloten vanaf het binnenterrein, de rijwoningen hebben hun entree aan de openbare ruimte.

Ontwikkelveld F2 | De Tippe Spelregelkaart

-  toegestaan aantal bouwlagen (incl. verplichte kap - mits wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarden voor geluid)
-  representatieve (kop)gevels hoekwoningen, combinatie van gevelplastiek en minimaal één gevelopening
-  representatieve (kop)gevels hoekwoningen, combinatie van gevelplastiek en minimaal één gevelopening op de 1^e verdieping
-  Stedenbouwkundig accent kopgevel d.m.v. woningentree, verspringing in de gevel, gevelplastiek en/of extra opening
-  verplichte woningentree op de hoeken
-  aantal beukmaten met dezelfde gevelindeling
-  verspringing in de rooilijn en/of gootlijn
-  optionele asymmetrische kap
-  terrassen t.b.v. bovenwoningen aan het park
-  parktuin van maximaal 3m met mee ontworpen erfafscheiding met aangrenzende woning
-  ontsluiting ontwikkelveld met raamwerk
-  clusteren bergingen
-  beschikbare openbare parkeerplaatsen t.b.v. ontwikkelveld (locatie indicatief) (12x)
-  aantal parkeerplaatsen te realiseren op binnengebied volgens parkeernormering (30)
-  groene omlijsting parkeerplaatsen
-  groene erfafscheiding achtertuinen
-  lage groene erfafscheiding met voortuinen van minimaal 2m diep
-  heester zone in openbare ruimte met optionele lage haag (max. 1m) als erfafscheiding op eigen terras
-  bijzondere boom als markering erf
*positie indicatief
-  indicatieve geluidscontour 3^e bouwlaag (gemeten op 7,5m incl. aftrek)

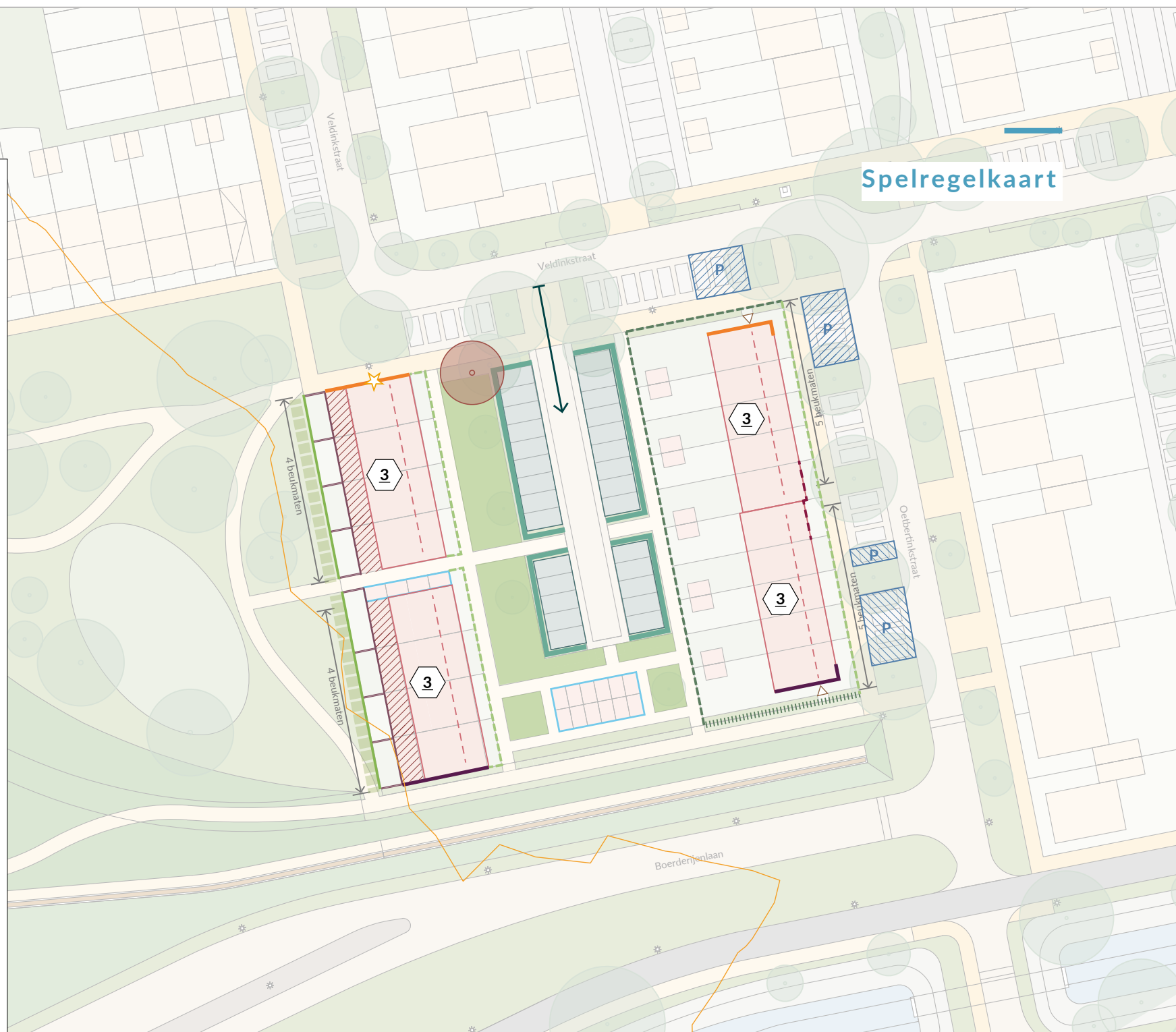
0 5 10 15 20 25m



A3 1:500

Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

Spelregelkaart



Sfeerimpressie indicatieve uitwerking ontwikkelveld en omgeving



Beeldverwachting

Beeldkwaliteit architectuur (zie beelden pagina 14)

- De woningen en de erfafscheidingen op de ontwikkelveldgrenzen krijgen een samenhangende architectonische uitstraling en gevelbeeld.
- De beneden-bovenwoningen zijn ontsloten aan de zijde van de parkeercoffer op het eigen (binnen)terrein en hebben daarom een architectonische kwaliteit vergelijkbaar met een voorgevel. Voor de rijwoningen wordt een gelijkwaardig en alzijdige kwaliteit van de voor- en achtergevel verwacht die tevens ten uitdrukking komt in het ontwerp van de bergingen/achtererfgrens.
- Aansluitend bij de omgeving kent de architectuur een minimalistische detaillering tussen dakvlak en gevel.
- De kop- en zijgevels van de hoekwoningen hebben een representatieve uitstraling naar de openbare ruimte door het toepassen van gevelplastic en tenminste één gevelopening. Voor de zuidelijke kopgevels wordt op de eerste verdieping tenminste één gevelopening gevraagd. In de kopgevels van de rijwoningen bevindt zich de entree.
- De architectuur wordt gekenmerkt door hoogwaardig, natuurlijk materiaal- en kleurgebruik en heeft hoofdzakelijk een gebakken en/of houten gevelbekleding met een duurzaam karakter.
- Circulaire innovaties met betrekking tot het materiaalgebruik passend bij de ambities voor De Tippe worden aangemoedigd.
- Er is sprake van samenhangend materiaal- en kleurgebruik (ton-sur-ton) aan de verschillende zijden van het bouwblok waarmee de samenhang van het gehele bouwblok wordt gewaarborgd.
- Tussen de terrassen van de parkwoningen, van zowel de beneden- als bovenwoning bevinden zich (half)hoge erfafscheidingen die worden meewontworpen met de architectuur van de woningen. Ook de balustrades van de bovenwoningen zijn onderdeel van het architectuurontwerp.
- Installaties zijn onderdeel van de architectuur of worden inpassend in de woning of berging opgelost.
- Zonnepanelen worden per woning in één vlak gelegd (ingepast in het dakvlak of op een donkere ondergrond).

Terreininrichting en erfafscheiding (zie beelden pagina 15)

- Het binnenterrein wordt ingericht met duurzame materialen en heeft een zoveel als mogelijk groene inrichting en uitstraling.
- De erfgronden hebben een groene uitstraling: hagen, heesters of hekwerk met bladhoudende beplanting. Aan de voorzijde hebben de kavels een lage haag (max. 1m).
- De woningen aan het park hebben een lage groene erfafscheiding die aansluit op een plantvak in het park welke door de gemeente wordt aangebracht.
- Aan de achterzijde hebben de kavels een groene hoge erfafscheiding, zoals een haag of hekwerk met bladhoudende beplanting.
- Aansluitend op de natuurinclusieve ambities krijgen de bergingen een kruidenrijke dakbedekking.
- Een kwalitatieve inpassing van de klinkers is onderdeel van de ontwerpvoorgave voor de rijwoningen. Voor de beneden-bovenwoningen wordt de afvalinzameling bij voorkeur geclusterd ingepast op het mandelig binnenterrein. Hierover vindt tijdens de planvorming afstemming plaats met de Rova.
- Het ontwerp en de aanleg van het binnenterrein zijn voor rekening van de ontwikkelaar. Na realisatie en oplevering van de woningen wordt het beheer en het collectief eigendom overgedragen en in mandigheid uitgegeven aan een op te richten beheervereniging.
- De flyer 'Inspiratie natuurinclusief wonen De Tippe' vormt het vertrekpunt voor de inrichting van binnenterreinen en erfafscheidingen.

Beeldverwachting architectuur

beneden-bovenwoning
met kap en dakkapel of
doorgestoken gevel



minimalistische detaillering
gevel naar dakvlak met
ondergeschikte accenten

rijwoningen met
gelijkwaardige en
alzijdige kwaliteit
van de voor- en
achterzijde



asymmetrische kap

Beeldverwachting binnentuin

bergingen met kruidenrijke dakbedekking



opstelplaats klike's
tussen berging en erfgrans



groene erfafscheiding



kwalitatieve
erfafscheiding
i.c.m. groen



kwalitatieve overgang
openbaar naar privé

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

- aanleg aansluitleidingen op het secundair rioolnet;
- aanleg secundair nutsnet, inclusief positionering van CAI kasten, andere nutsvoorzieningen op ontwikkelveld niveau;
- aanleg infra (parkeervakken) op de kavels;
- aanleg van benodigde infiltratievoorziening;
- aanleg van elementen zoals verlichting of laadpalen op kavelniveau;
- het ophogen van de kavel tot definitieve kavelhoogte 1.10+ (*hoogtes zijn indicatief, de bouwrijpe opleverhoogte door de gemeente Zwolle ligt op 0.70+ NAP).
- het aanbrengen van hagen als erfafscheiding met de openbare ruimte. Hiervoor wordt bij de verkoopbrochure verwezen naar de flyer Natuurinclusief wonen De Tippe.

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) conform gemeentelijke kwaliteitseisen (op erf grenzen en/of gebouwde oplossingen).
- definitieve vloerpeilhoogtes.

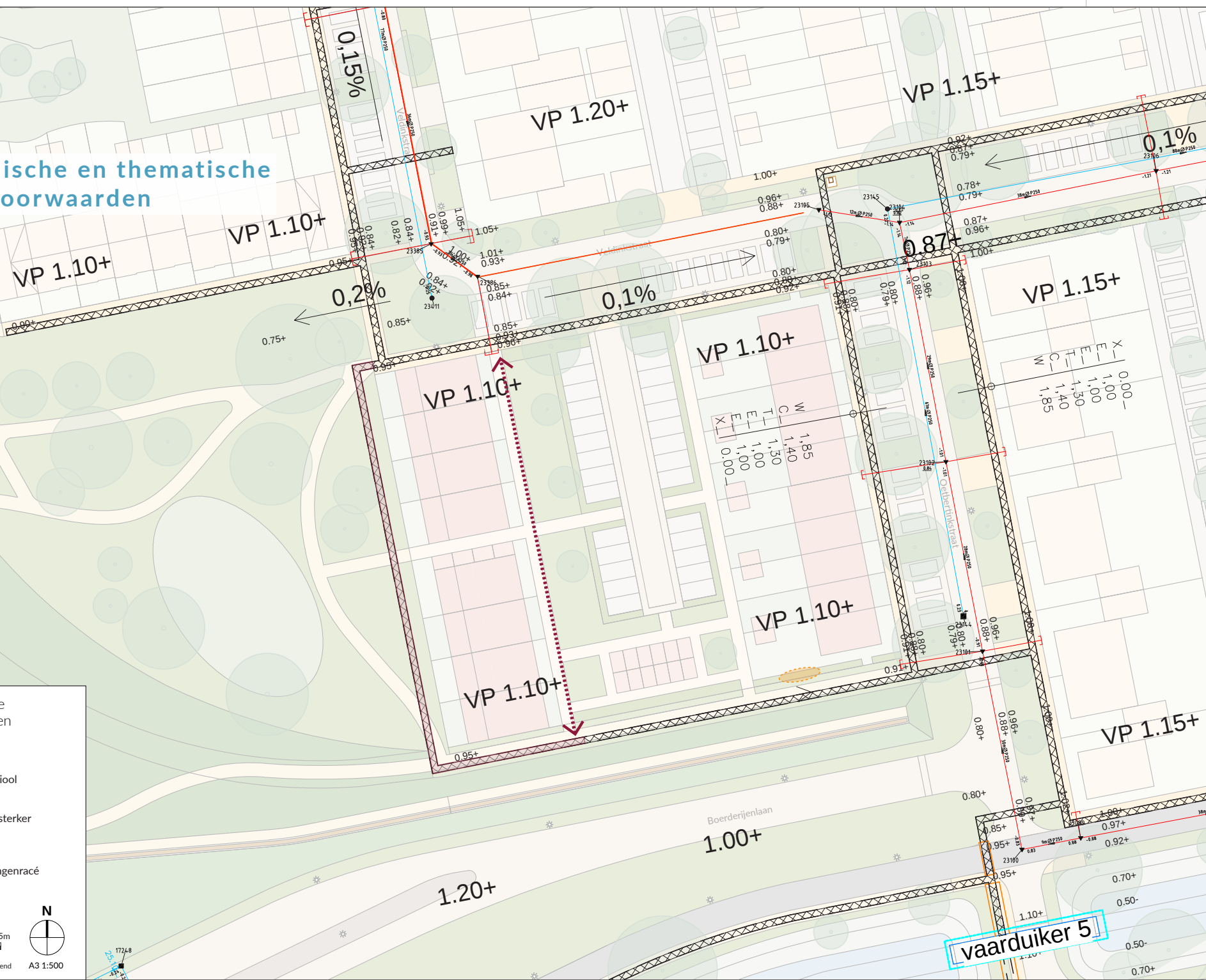
AANLEG

- Het gehele binnenterrein, de voetpaden ten behoeve van de ontsluiting van de woningen en secundair rioolnet, worden woonrijp opgeleverd door de ontwikkelaar van de woningen.

BEHEER

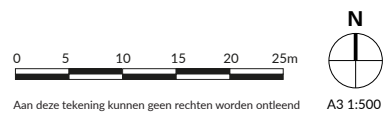
- Het binnenterrein wordt door de toekomstige eigenaren (of VVE's) onderhouden, schoongemaakt en beheerd (inclusief secundair rioolnet).

Technische en thematische randvoorwaarden



Ontwikkelveld F2 | De Tippe
Riolering , Kabels & Leidingen

- Kabels & Leidingentracé
- Aansluitpunt ontwikkelveld riool
- Zoekgebied inpassing te verwachten eind-/groepsversterker
- Op te heffen tracé
- Toe te voegen kabels & leidingenracé
*positie indicatief



Technische en thematische randvoorwaarden

ENERGIE

De Tippe wordt een aardgasloos woongebied; met de ontwikkelpartners is afgesproken dat woningen energieneutraal (EPC 0 = ENG) worden ontwikkeld. De BENG is de nieuwe methode om de energieprestatie te berekenen en komt sinds 1 januari 2021 in de plaats van de EPC. Voor gestapelde woningen wordt een lagere eis gehanteerd, vanwege de beperkte ruimte voor PV-panelen op het dak. Voor woningen in De Tippe gelden onderstaande eisen:

	Grondgebonden woningen	Gestapelde woningbouw**
	Energie-eis ENG	Energie-eis 'Optimaal'
BENG 1	55* kWh/m ²	65* kWh/m ²
BENG 2	0 kWh/m ²	25 kWh/m ²
BENG 3	100%	70%

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

** Voor de gestapelde woningbouw geldt dit voor meer dan vier bouwlagen.

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.

TOETSEN DUURZAME AMBITIES - GPR

Voor de kavelverkoop wordt de GPR-score opgenomen in het kavelpaspoort die als basis geldt voor de kavelluitgifte. Kopers van kavels, dienen in hun planvorming / ontwerp aan te geven welke ambitie en score zij nastreven en hoe zich e.e.a. vertaalt in de GPR-scores. Zoals bij het opstellen van het ontwikkelplan de Tippe reeds is besproken, hoeven individuele kopers geen berekening aan te leveren.

Hiernaast zijn de eisen in de vorm van minimale GPR scores weergegeven.

GPR Eisen Grondgebonden woningen

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.

MILIEU - KLIMAATADAPTIEVE EN NATUURINCLUSIEVE STAD

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

CIRCULAIRITEIT (AFVAL- EN GRONDSTOFFEN)

Restafval wordt ingezameld in een (ondergrondse) container. PMD, papier en GFT worden ingezameld door middel van mini-containers (zie indicatieve opstelplaatsen in de spelregelkaart).

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/>

