



# De Zuidpunt | De Tippe Voorzieningenlocatie Z5 'De Entree'

JANUARI 2026

**MAAN**  
STEDENBOUW BEELDDE KUNST LANDSCHAP ARCHITECTUUR

Zwolle

# Inhoudsopgave

Inleiding De Tippe	4
Inpassing Z5	5
Essentiekaart	7
Ontwikkelopgave en kansen	8
Sfeerimpressie	9
Programmatistische en ruimtelijke uitgangspunten	10
Spelregelkaart	11
Beeldverwachting	13
Technische en thematische randvoorwaarden	15
Randvoorwaarden duurzaamheid	17



## 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 de voorzieningenlocatie Z5 met werktitel 'Voorzieningenlocatie De Entree'.



het raamwerk van De Tippe

## Inpassing in deelgebied Zuidpunt

Het ontwikkelveld Z5 ligt in het deelgebied de Zuidpunt, tussen de Bèlvedèrelaan en Bobbinkhof. In de Zuidpunt worden Westenhofte en Stadshagen met elkaar verbonden. Dit gebied is door de ligging nabij de Hasselterweg, het nieuwe treinstation en het stedelijke fietsnetwerk met de toekomstige fietsbrug, perfect ontsloten en leent zich bij uitstek voor een gemengd stedelijk programma met bovenwijkse voorzieningen in aansluiting op de Strategische Zone Stadshagen. Naast de bestaande basisschool Het Saffier wordt er planologisch ruimte geboden aan een commerciële voorziening - in de vorm van kleinschalige bedrijvigheid en/of dienstverlening.

De gebouwen passen qua schaal, maat en in hoogte bij de identiteit van de Zuidpunt als entree van Stadshagen en sluiten aan op de bestaande functies en programma's langs de Hasselterweg in Westenhofte. Een compacte middelhoge tot hoge bebouwing onderscheidt zich van de voornamelijk grondgebonden woningen in de andere deelgebieden van De Tippe.

Een landschappelijke inpassing van de gebouwen als overgang met de omliggende infrastructuur biedt mogelijkheden als geluidsbuffer. Waarbij groene taluds of erfafscheidingen kansen bieden om het groen door te zetten in gevels en/of daken.



Voorzieningenlocatie Z5

De Tippe | voorzieningenlocatie in het Weidepark



## Voorzieningenlocatie Z5 in De Tippe





## Essentiekaart

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

Bouwhoogte:

De bebouwing heeft minimaal 2 en maximaal 6 bouwlagen, gemeten t.o.v. de maaiveldhoogte van de openbare ruimte.

Landschappelijke overgang met de openbare ruimte:

De bebouwing wordt landschappelijk ingepast

Geluid:

Bij de uitwerking van het programma dient er rekening te worden gehouden met een optimale inpassing en eventueel aanvullende maatregelen ten aanzien weglawaai.

Representatieve gevels en hoekaccenten:

De gevels vormen een alzijdig geheel en zijn representatief naar de openbare ruimte waarbij de hoek aan de noordoostzijde aan de Belvédèrelaan rotonde beeldbepalend zijn.

### Legenda Essentiekaart

#### Ruimtelijk Raamwerk

- ✓ Mogelijke ontsluitingszijde(n) autoverkeer ontwikkelveld

#### Zuidpunt

- ②-6 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

\*Zie pagina 54,55 uit het Ontwikkelplan (2020)



Essentiekaart uit het Ontwikkelplan (2020)

## Ontwikkelveld Z5

### Ontwikkelopgave en kansen

Het schema hiernaast toont in een oogopslag het brede spectrum van opgaven en kansen voor het ontwikkelveld Z5.

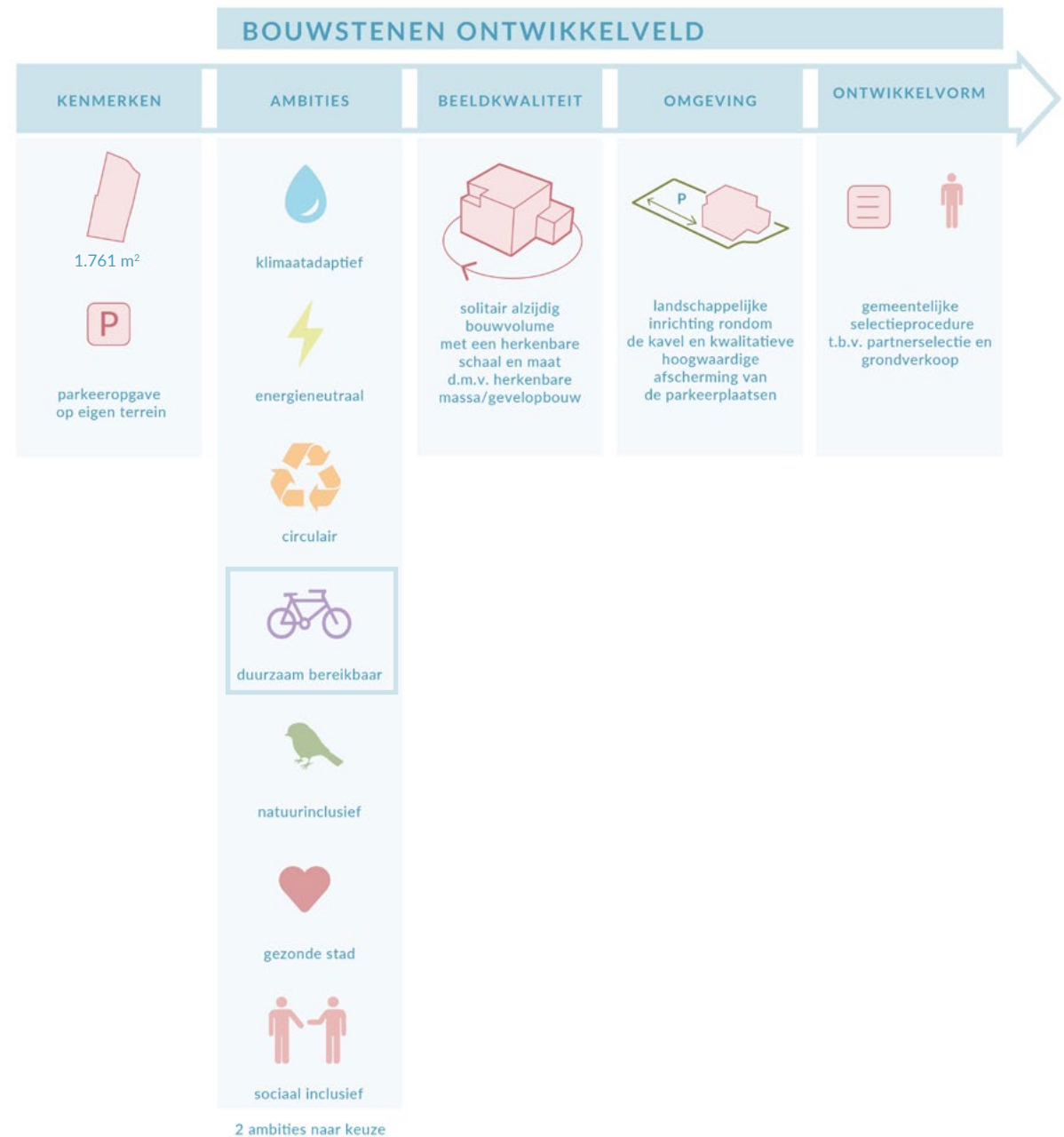
De locatie heeft een gemengde bestemming, waarbij de gemeente Zwolle middels een marktuitvraag specifiek tot de ontwikkeling van een commerciële voorziening wenst te komen. Een kantoorfunctie wordt passend geacht voor deze locatie, waarbij een dienstverlening met baliefunctie voor de wijk van aanvullende waarde kan zijn.

Het ontwikkelveld heeft een kaveloppervlakte van 1.761m<sup>2</sup> voor een opstal ontwikkeling met parkeren (voor werknemers en bezoekers) op eigen terrein en een landschappelijke overgang met de openbare ruimte.

Op de kavel wordt een minimum van 1.300 m<sup>2</sup> BVO ontwikkeld. Afhankelijk van het definitieve programma en het kunnen voldoen aan de bijbehorende parkeeropgave is het mogelijk het aantal te ontwikkelen m<sup>2</sup> te optimaliseren.

De programmatische ambitie wordt ruimtelijk vertaald in een solitair alzijdig bouwvolume waarbij de ontwikkelpartner in relatie tot de gehanteerde GPR-methodiek voor De Tippe wordt gevraagd om in het gebouwontwerp op twee duurzame ambities te excelleren en daarbij in ieder geval aandacht besteed aan het thema duurzaam bereikbaar.

Er wordt geen specifieke co-creatie opgave voor deze locatie meegegeven.





## Sfeerimpressie indicatieve uitwerking ontwikkelveld met overbouwde parkeeroplossing



## Programmatistische en ruimtelijke uitgangspunten

### Programma en koppelkansen

- Het paspoort voorziet in de ontwikkeling van een commerciële voorziening binnen een bouwmassa van minimaal 1.300 tot circa 1.800 m<sup>2</sup> BVO.
- De locatie wordt het meest geschikt geacht voor een kantoorfunctie, maar het paspoort sluit alternatieve commerciële functies (of een combinatie van functies) die passen binnen het bestemmingsplan niet uit.
- Bij voorkeur vindt er vanuit het programma een wisselwerking plaats met de wijk, zoals een kantoor met baliefunctie.

### Bouwmassa

- Eén bouwvolume met een alzijdig karakter welke zich oriënteert op de rotonde Belvederelaan.
- De maximale bouwhoogte conform het bestemmingsplan is 20 meter.
- Ten behoeve van een goede aansluiting op de bouwmassa's in de directe omgeving - wordt een bouwmassa van minimaal 2 en maximaal 4 bouwlagen beoogd, met ruimte voor een eventuele opbouw.
- Het gebouw en in het specifiek de entree heeft een herkenbaar architectonische en representatieve uitstraling.

### Inpassing

Het volume reageert op de omgeving:

- Ten behoeve van de ruimtelijke en landschappelijke inpassing van het gebouw in de omgeving ligt de rooilijn voor het bouwvolume op 2 meter van de erfgrans en ontmoet daarmee de oostelijke rooilijn van Het Saffier.
- Aan de belvederelaan wordt een kwalitatieve afscheiding van de kavel beoogd. Of door een overbouwde parkeeroplossing, danwel een gebouwde (eventueel half-open) hoge erfafscheiding in het verlengde van de oostgevel. Deze maatregel heeft niet alleen een zichteffect, maar draagt ook bij aan de beleving van het wegverkeer als geluidsbron vanuit het Bobbinkhof.
- Aan de noordoostzijde is de rooilijn variabel maar ligt deze tevens op minimaal 2m uit de erfgrans.
- Aan de westzijde ligt de rooilijn op minimaal 2m, maar ter hoogte van de gebouwentree wordt een ruimer ontvangst domein gecreëerd met een rooilijn op minimaal 5m uit de erfgrans - wat mogelijk leidt tot een verspringing voor een deel van de gevel.

### Verkeersonsluiting

- De hoofdentree bevindt zich aan de westzijde aan het Bobbinkhof.
- Er is bij het woonrijpmaken van het Bobbinkhof alreeds in één inrit voorzien ten behoeve van het parkeren op eigen terrein.
- Afhankelijk van het voorgestelde programma en de bijbehorende parkeeropgave is het vanuit een efficiënte inrichting van de kavel voorstelbaar om een tweede inrit te willen realiseren. De kosten hiervoor zijn voor rekening en risico van de ontwikkelpartner - een inrit aan de Belvederelaan is uitgesloten.

### Parkeren

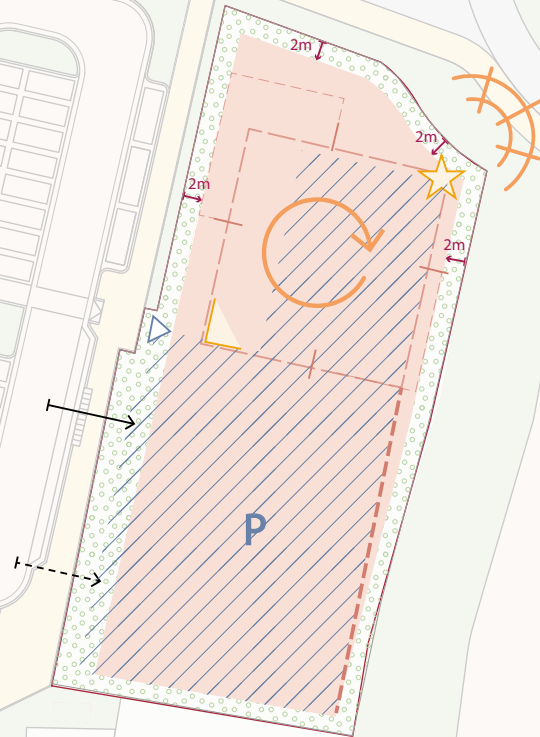
- Voor de ontwikkeling van Z5 wordt rekening gehouden met volledig parkeren (voor medewerkers en bezoekers) op eigen terrein.
- Voor ontwikkelveld Z5 zijn geen extra parkeerplekken in de openbare ruimte beschikbaar.
- De ontwikkelpartner draagt op basis van het voorgestelde programma en bouwplan een parkeeronderbouw aan, welke dient te voldoen aan de actueel geldende regeling parkeernormen Zwolle.
- Het parkeren dient kwalitatief ingepast te worden (zie landschappelijke inpassing). Het parkeren is bij voorkeur overbouwd en tenminste landschappelijk ingepast (met een gebouwde afscheiding aan de oostzijde van het perceel).
- Het fietsparkeren wordt kwalitatief op eigen terrein opgelost. Bij voorkeur inpandig of als integraal onderdeel van de parkeerinrichting. Een hoogwaardige fietsenstalling in combinatie met een bedrijfs-fietsbeleid kan bijdragen aan de acceptatie van de parkeeronderbouw.

### Landschappelijke inpassing




- Ambitie is een landschappelijke inrichting van het terrein met beperkte toepassing van verharding in aansluiting op de klimaatambities voor De Tippe.
- Het terrein wordt omsloten door een samenhangende (lage) groene begroeide erfafscheiding aan het Bobbinkhof. Aan de zijde van de Belvederelaan mag dit in combinatie met de gebouwde erfafscheiding ook ingevuld worden met lage heester beplanting of kruidenrijk grasland.
- De maximale hoogte van een lage haag is 1m.



# Spelregelkaart



## Ontwikkelveld Z5 | De Tippe Spelregelkaart

-  Bouwvlak (indicatief) met een minimale afstand van de rooilijn op 2m en 3m uit de kavelgrens
-  Alzijdige representatief gebouw
-  Architectonisch transparante uitstraling en/of hoekaccent aan rotonde
-  Afscheiding parkeerterrein in aansluiting op de architectuur van het gebouw
-  Inpassing (overbouwde) parkeeropgave
-  Inrit parkeerterrein
-  Optionele extra twee inrit (t.b.v. extra plaatsen)  
\*onder voorbehoud aanpassing openbare ruimte
-  Landschappelijke inpassing d.m.v. begroeide afscheidingen en/of taluds
-  Oriëntatie gebouwentree en ontvangstplein aan Bobbinkhof

0 5 10 15 20 25m

Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



## Sfeerimpressie indicatieve uitwerking ontwikkelveld en omgeving





## Beeldverwachting

### Aansluiting omgeving en representatie

- Het gebouw kenmerkt zich als een representatief, alzijdig, architectonisch accent in de wijk en zoekt aansluiting bij de direct omgeving van basisschool het Saffier en toekomstige woningbouw aan het Bobbinkhof door;
  - een gevel met een overwegend horizontale geleiding;
  - een overwegend open en transparant karakter;
  - natuurlijk materiaal en/of kleurgebruik met warme aardse tinten.
- De gevel krijgt een herkenbaar reliëf, waarmee de binnen-buiten relatie wordt versterkt, zoals een luifel (bij de entree), loggia's en/of dakterras.
- Zonwering vormt een integraal onderdeel van het architectonisch ontwerp.

### Materialen

- Hout vormt een kenmerkende materiaaltoepassing in De Tippe. Op welke wijze en in welke mate hout wordt toegepast staat vrij. De keuze voor hout als materiaal kan ook worden doorgevoerd in het bouwconcept, bijvoorbeeld door te kiezen voor een CLT-concept.
- Platte daken die niet worden ingezet t.b.v. zonnepanelen krijgen een groene, sedum- of kruidenrijke dakbedekking.
- De terreininrichting sluit in kwaliteit van het materiaalgebruik aan op de openbare ruimte.
- De terreininrichting draagt tevens bij aan de klimaatambities voor De Tippe, zoals een half-open verharding (grasbetonsteen) voor maaiveldparkeerplaatsen.

### Installaties

- Zonnepanelen zijn integraal onderdeel van de architectonische ontwerpgeving en installaties worden in pandig opgelost.

### **SUPERVISIE BOUWPLAN**

Voor het architectonisch ontwerp en inrichting van het terrein op deze locatie gelden hoge beeldkwaliteitsverwachtingen. Het supervisieteam Stadshagen begeleidt namens de gemeente Zwolle de uitwerking van het bouwplan. Dit kwaliteitsteam heeft tweewekelijks zitting en beoordeelt het schetsontwerp, voorlopig ontwerp en definitief ontwerp. Het ontwerp wordt via het secretariaat Stadshagen ([secretariaatstadshagen@zwolle.nl](mailto:secretariaatstadshagen@zwolle.nl)) aangemeld en bijbehorende stukken worden tenminste één week voor zitting van het supervisieteam geagendeerd.

## Beeldverwachting



Horizontale geleding, gelaagde massa-opbouw, aardse tinten, landschappelijk ingepast



Duurzame natuurlijke materiaaltoepassingen



Afscheiding van het parkeren en overdekte fietsenstalling integraal mee-ontworpen in het architectonisch ontwerp\*



Horizontale geleding, natuurlijk kleur- en materiaal gebruik, landschappelijk ingepast



Reliëf in de gevel met transparante plint / entree



Zonwering en buitenruimtes integraal mee-ontworpen in het architectonisch ontwerp\*

\*het kleurgebruik van deze referentie dient niet als voorbeeld voor de genoemde beeldverwachting



---

## Technische en thematische randvoorwaarden

### BOUW- /WOONRIJPMAKEN

Het bouwrijp maken van de hoofdstructuur van de omliggende openbare ruimte wordt verzorgd en/of gecoördineerd door de gemeente Zwolle.

Op kavelniveau zijn de verhardingshoogten en vloerpeilen voorlopig vastgesteld en worden pas definitief als de verkaveling op het ontwikkelveld definitief is en na afstemming met de gemeentelijk ontwerpleider. Het perceel wordt geleverd op 0.60+ NAP.

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

- aanleg secundair rioolnet DWA/RWA inclusief aansluitleidingen;
- aanleg secundair nutsnet, inclusief positionering van CAI-kasten, trafo's en andere nutsvoorzieningen op ontwikkelveldniveau;
- 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 (voorlopig vastgesteld op 1.10+ NAP).

De kosten hiervoor zijn voor de initiatiefnemer.

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.

Op het ontwikkelveld bevindt zich reeds één CAI-kast. Op basis van het definitieve bouwplan is er in overleg met de gemeente en de betreffende nutspartij mogelijkheid tot herplaatsen ten behoeve van een kwalitatieve inpassing van deze bovengrondse voorziening. De kosten hiervoor zijn tevens voor de initiatiefnemer.

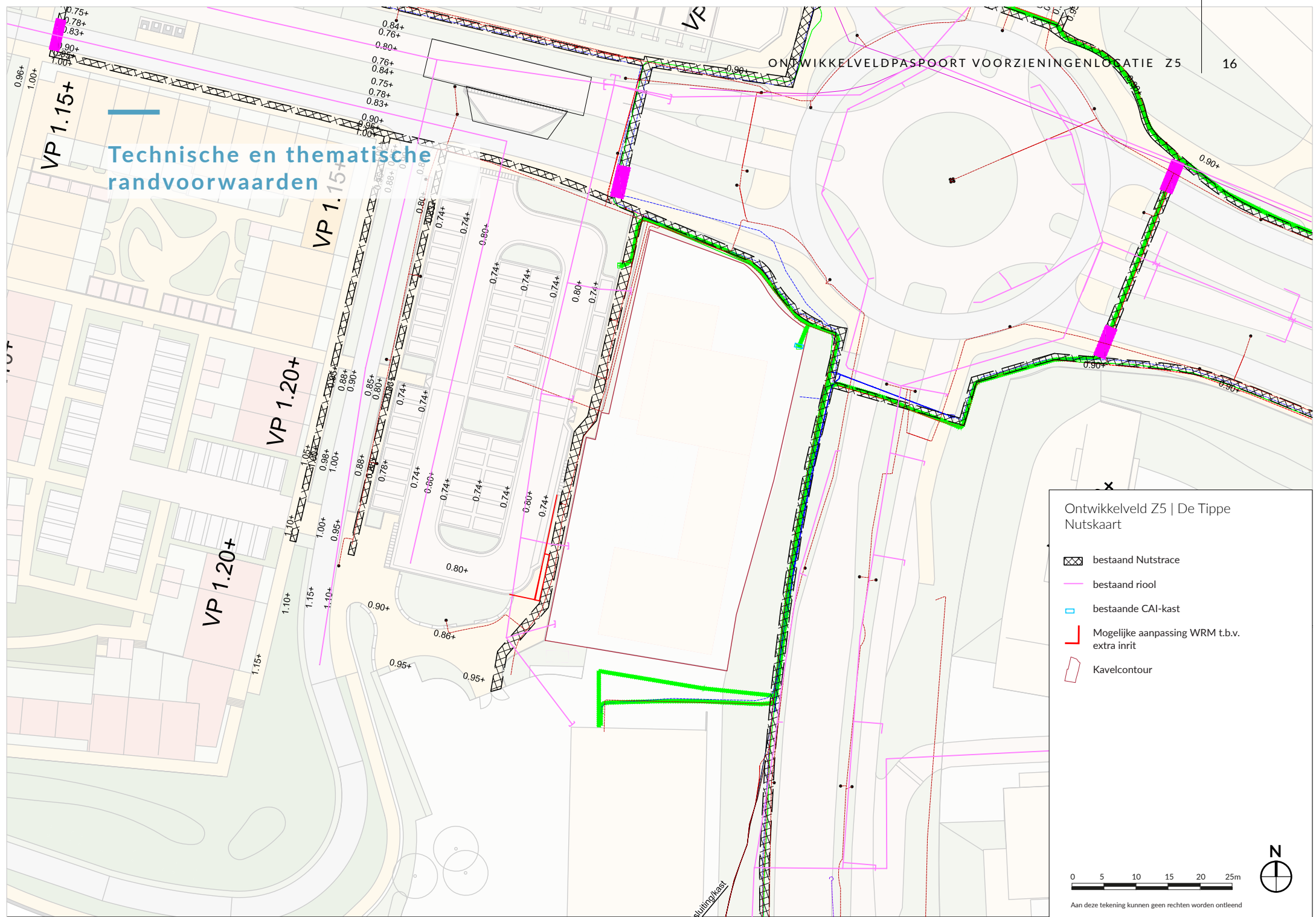
# Technische en thematische randvoorwaarden

## Ontwikkelveld Z5 | De Tippe Nutskaart

- bestaand Nutstrace
- bestaand riool
- bestaande CAI-kast
- Mogelijke aanpassing WRM t.b.v. extra inrit
- Kavelcontour



Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend





## Randvoorwaarden Duurzaamheid

### ENERGIE

De Tippe wordt een aardgasloos woon-werkgebied. Gebouwen worden energieneutraal (EPC 0 = ENG) 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 utiliteitsbouw worden de BBL-eisen afhankelijk van de gebruiksfunctie bepaald en getoetst. Vergelijkbaar aan de doelstellingen voor woningbouw wordt een geoptimaliseerde eis nagestreefd.

Voor BENG 1 zijn de verruiming op de BENG 1 eisen ten gevolge van de vormfactor en lichte constructie van toepassing.

Voor BENG 2 wordt een reductie van 50% op de BBL-eis voor het maximale Primair fossiel energiegebruik (kWh/m<sup>2</sup>.jr) beoogd.

Voor BENG 3 wordt een optimalisatie met 175% t.o.v. de BBL-eis voor het aandeel hernieuwbare energie nagestreeft.

De ontwikkeling dient op het elektriciteitsnet te worden aangesloten middels een kleinverbruik aansluiting.

### 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 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 4 GPR scores aan de gemeente aanbieden. Hiernaast zijn de richtlijnen in de vorm van minimale GPR scores weergegeven.

### GPR Eisen laagbouw

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 het gebouw aantoonbaar als nul-op-de-meter wordt 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 of ondernemers ook zelf kunnen doen met de inrichting van hun kavel.

### CIRCULAIRITEIT (AFVAL- EN GRONDSTOFFEN)

De afval- en grondstoffen worden bedrijfsmatig ingezameld. 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/>



