

# ONTWIKKELVELDPASPOORT

## Y1 | GroeneBurenErf

Stedelijke Radialen | De Tippe

FEBRUARI 2023

**MAAN**  
STEDENBOUW BEELDDE KUNST LANDSCHAP ARCHITECTUUR

**MMWZ**  
**DE TIPPE**

  
**Groeneburenhof**  
.....

  
**Openbaar Belang**  
het begint met wonen



# Inhoudsopgave

Inleiding	3
Inpassing en omgeving	5
Essentiekaart	7
Sfeerimpressie	8
Ontwikkelopgaven en kansen	10
Programmatische & Ruimtelijke uitgangspunten	12
Spelregelkaart	14
Beeldkwaliteitsreferenties Architectuur	15
Randvoorwaarden aanleg en beheer terrein	16
Technische en thematische randvoorwaarden	18
Bijlagen	
- Schetsverkenning augustus 2022	19
- Beeldkwaliteitsreferenties in de omgeving Stedelijke Radialen	20
- A) Volumestudie januari 2023	bijgevoegd
- B) Parkeeronderbouwing	bijgevoegd

---

## Luchtfoto Stadshagen met locatie De Tippe





## Ontwikkelpunten De Tippe

Het Ontwikkelpunten, 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:

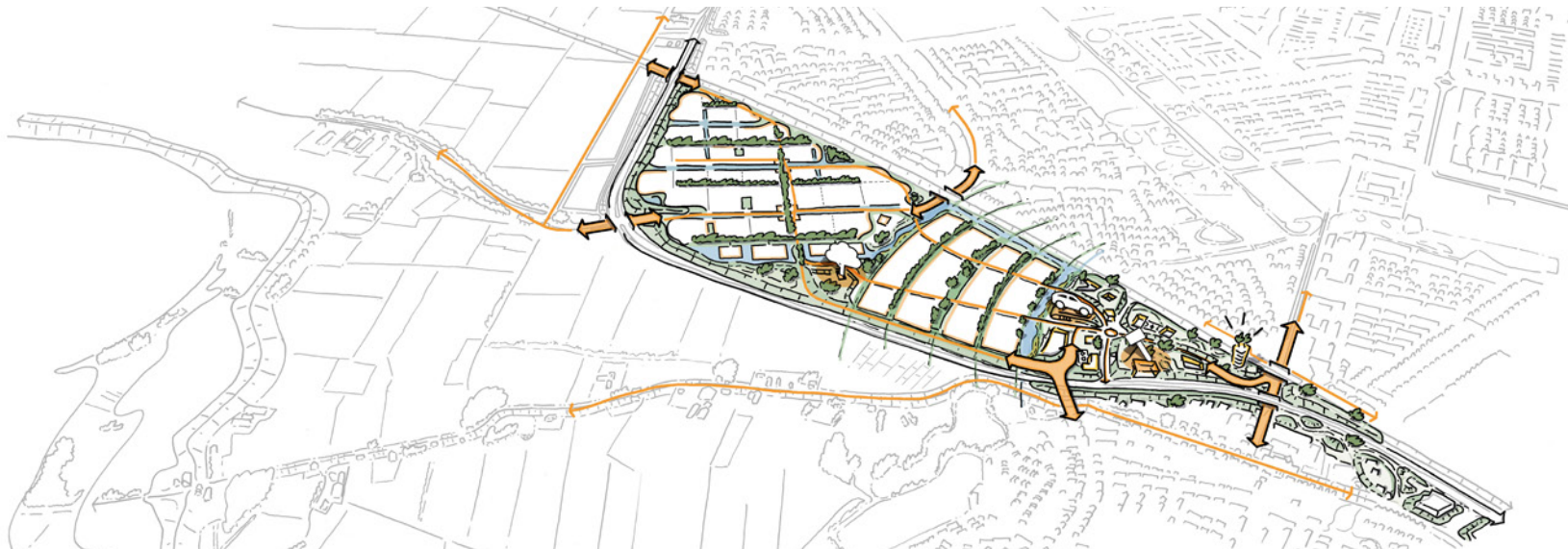
1. Klimaatadaptief buurschap
2. Energieneutraal buurschap
3. Circulair buurschap
4. Duurzaam bereikbaar buurschap
5. Sociaal inclusief buurschap

### 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 document benoemt de uitkomsten van de preverkenning met de verenigingen MMWZ De Tippe en Groeneburenhof als opmaat voor een definitief ontwikkelveldpaspoort voor ontwikkelveld Y1, GroeneBurenErf '.



het raamwerk van De Tippe



---

## Inpassing in deelgebied Stedelijke Radialen

De locatie ligt aan de rand van het plandeel Stedelijke Radialen, grenzend aan de Singel. Het grondgebonden woonprogramma in de Stedelijke Radialen krijgt een compacte, stedelijke uitwerking door een opzet van alzijdige woonblokken in een aantrekkelijke parkachtige groenstructuur. De woonblokken worden gekenmerkt door gebouwde hoekoplossingen en een basisbouwhoogte van drie bouwlagen met een (groen en klimaatrobuust) plat dak. De bouwhoogte kan worden afgewisseld met 2 of 4 lagen en naast een plat dak zijn incidenteel ook andere dakvormen toegestaan. Deze variatie maakt het gewenste stedelijke beeld en het diverse woonprogramma haalbaar. Aan alle zijden van de woonblokken worden er adressen naar de hoofdstructuur gerealiseerd. Aan de randen van het deelgebied oriënteren

de woningen zich op de singels, recreatieve wal of het Weidepark, terwijl aan de binnenzijde de woningen zijn georiënteerd op het centrale park of de buurtring met de stedelijke wadi. Verspringende rooilijnen binnen de blokken en geparcelleerde gevels voegen een menselijke schaal en maat toe aan de Stedelijke Radialen. De blokken aan het centrale park of de Tippepaden lenen zich voor woon-werkwoningen of een bijzonder collectief programma. Hier kunnen ambities ten aanzien van een sociaal inclusieve en betrokken buurt worden verzilverd. Binnen de blokken is plek om te parkeren en voor de invulling van de bewoners. Een gemeenschappelijke (moes)tuin, natuurspeelplek of ontmoetingsplek kunnen hier vorm krijgen.





---

## De locatie Ontwikkelveld Y1, GroeneBurenErf in De Tippe









## Uitgangspunten - Essentiekaart

De Essentiekaart uit het Ontwikkelplan De Tippe toont de belangrijkste ruimtelijke opgaven per ontwikkelveld in relatie tot het ruimtelijk raamwerk waarbij de wanden aan het Tippepad (Boldenbergpad) ruimte bieden voor een ruimtelijke en programmatische relatie met de openbare ruimte met een kwalitatieve en representatieve architectonische uitstraling.



De bouwblokken kenmerken zich als stedelijke 'gesloten' bouwblokken, waarbij zo'n 75% van het bouwblok een duidelijke gevelwand heeft, met adressen aan het raamwerk aan alle zijden van het ontwikkelveld. Op basis van het ontwikkelplan is de verkaveling verder uitgewerkt en zijn aanvullende ruimtelijke en programmatische uitgangspunten in dit paspoort geformuleerd.

### Legenda Essentiekaart

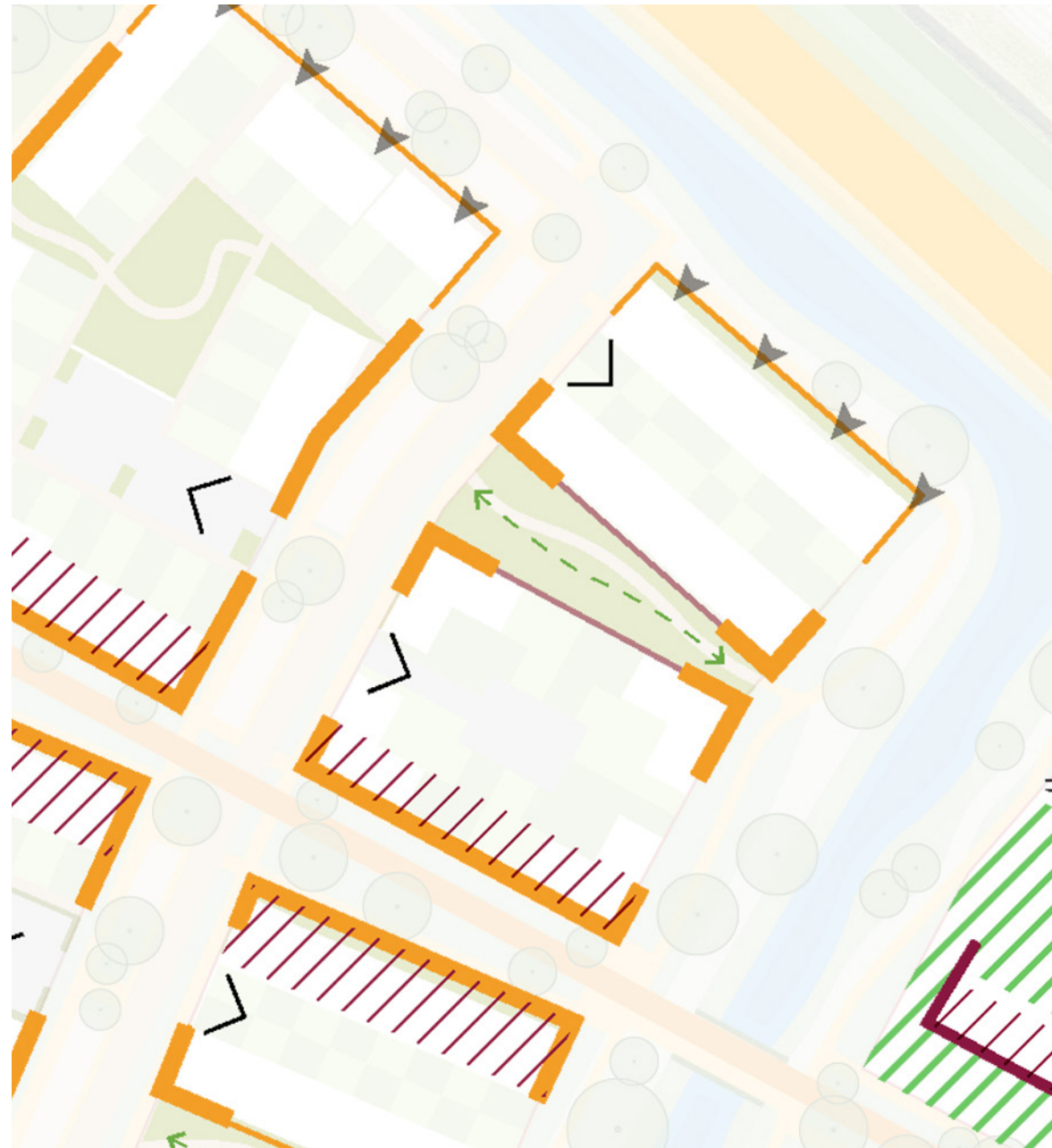
#### Ruimtelijk Raamwerk

-  Centrale verblijfs- en ontmoetingsplek in combinatie met buurtvoorziening en/of woon-werkfuncties
-  Uitwerking plint in relatie met openbare ruimte en mogelijkheid voor woon-werkfuncties en voorzieningen
-  Geluidsbelaste gevel vanaf 3<sup>e</sup> bouwlaag
-  Mogelijke ontsluitingszijde(n) autoverkeer ontwikkelveld

#### Stedelijke Radialen

-  Stedelijke gevelwand van 3 tot 4 bouwlagen met gebouwde hoekoplossingen. Beperkte variatie stedelijke gevelwand met 2 bouwlagen en andere dakvormen is toegestaan.
-  Stedelijke gevelwand met 2 tot 3 bouwlagen met gebouwde hoekoplossingen. Beperkte variatie met 1 bouwlaag en andere dakvormen is toegestaan.

\*Zie Ontwikkelplan pagina 54,55





---

## Sfeerimpressie GroeneBurenErf





---

## Sfeerimpressie GroeneBurenErf





## GroeneBurenErf

### Ontwikkelopgave en kansen

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

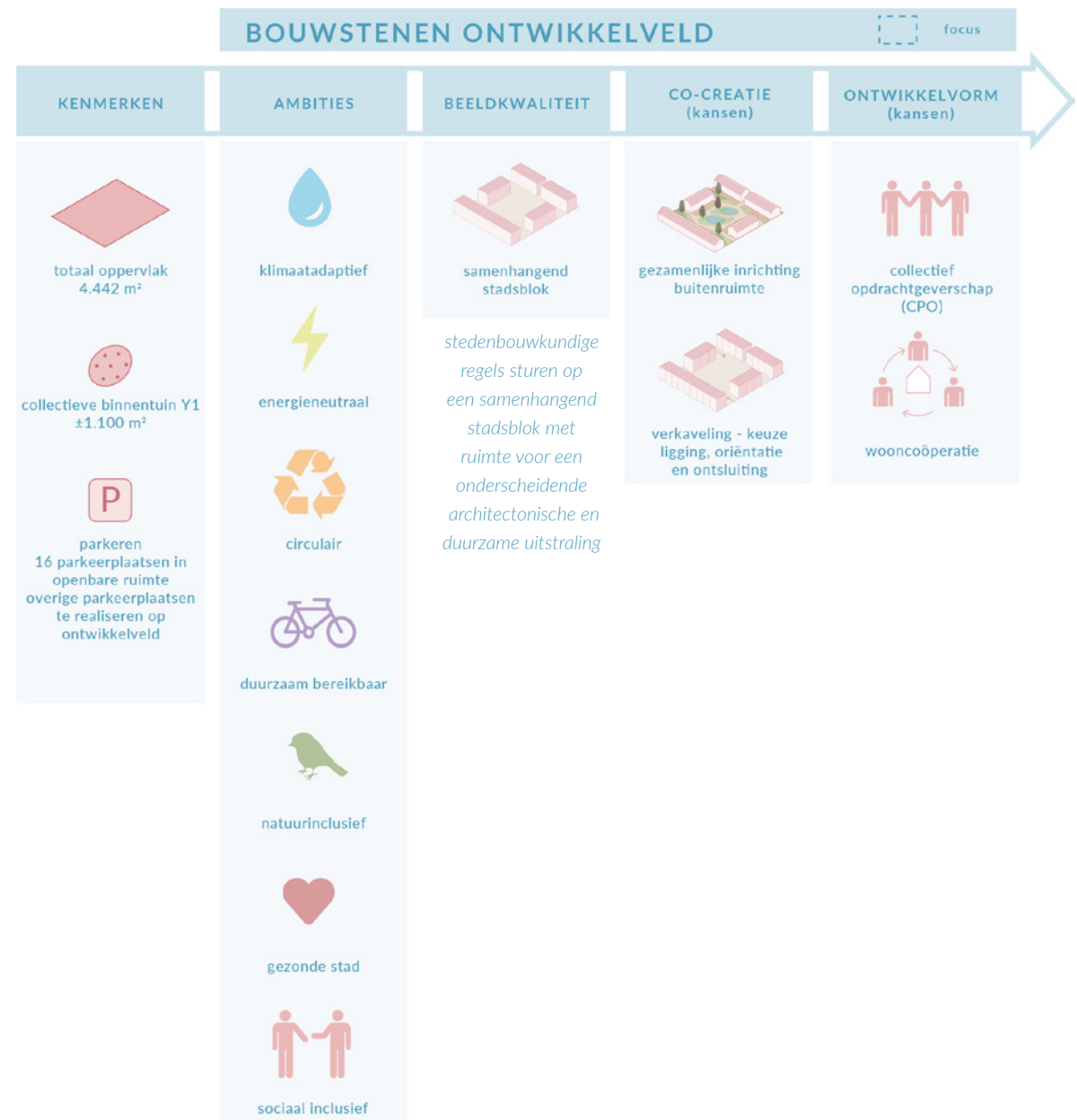
#### CO-CREATIE

MMWZ De Tippe en de Groeneburenhof geven handen en voeten aan co-creatie om het plot Y1, GroeneBurenErf te ontwikkelen tot een duurzaam, sociaal inclusief buurtje, waar het fijn wonen is, in het groen, met aandacht voor elkaar. Groeneburenhof en MMW De Tippe werken samen met Openbaar Belang aan het project van ontwerpen, keuze van bouwmaterialen en bouwen, zodat GroeneBurenErf een uitstraling krijgt van verbondenheid en eenheid. De beide verenigingen, onder de paraplu van Mens- en Milieuvriendelijke Wonen Zwolle (MMWZ), maken gebruik van de ervaringen vanuit de geslaagde MMWZ projecten elders in Zwolle.

#### GROENE LEEFOMGEVING

De groene structuur langs de Tippepaden en de singels om het gebied van de Stedelijke Radialen, sluiten aan op de visie van wonen in een groene leefomgeving. Een groene collectieve tuin met diverse beplanting, waarbij de groene daken en gevels overlopen in de groene singels om het ontwikkelveld.

De grondgebonden woningen, appartementen en de gemeenschappelijke ruimte op de begane grond hebben ieder hun eigen terras, dat aansluit op de gemeenschappelijke tuin. Samen gaan we invulling geven aan tuinontwerp, -gebruik en -beheer.





## DUURZAME AMBITIES

MMWZ De Tippe en Groeneburenhof gaan uit van een kleine ecologische voetafdruk. Dat is zichtbaar op de volgende terreinen:

### “Klimaat adaptief

Een groene tuin, groen dak en groene gevelelementen gaan regenwater bergen en gaan hittestress tegen. In de tuin leggen we een vijver of wadi aan om te voldoen aan de eisen van waterberging. De mogelijkheid om water te verzamelen in een ondergronds bassin en dat water te gebruiken als spoelwater voor de toiletten wordt nog onderzocht. We zullen zeker regenwater opvangen en bewaren in tonnen voor gebruik in de tuin. Dakoverstek, veranda's en flexibele, natuurlijke buitenzonwering (hout, riet) helpen om warmte buiten te houden en hittestress tegen te gaan.

### Energie

BENG is de nieuwe norm, het Ontwikkelplan vraagt een gebouw met EPC=0. Wij streven ernaar deze normen nog te overtreffen. Woonkamers zijn gericht op de zon, slaapkamers liggen aan de noordkant. Zonnepanelen komen op het dak. De keuze voor het concept “passief huis”, warmtepomp, in welke vorm dan ook, warmtenet, een basaltaccu of buurtbatterij voor GroeneBurenErf samen, etc. moet door ons nog worden gemaakt.

### Circulair

Wij houden onze ecologische voetafdruk zeer klein door in hout te bouwen en bij voorkeur grotendeels modulair. CO2 reductie en later hergebruik van materialen zijn hiermee verzekerd. Naast hout willen we ook op zoek naar gebruikte materialen voor de verdere afwerking; Glaze Waste en Click-Brick van Aberson zouden goed in te zetten zijn, evenals bamboe. Vragen die we nog uitzoeken.

### Natuur inclusief

Bouwen in hout geeft een betere luchtkwaliteit, net zoals de groene daken en gevels. In het ontwerp nemen we mee dat onder een overstek een zwaluw kan nestelen en er voor vleermuis of gierzwaluw nestmogelijkheden komen onder de dakgootrand of in de gevel.

Ook een insectenhotel wordt ingebouwd of los geplaatst. De kleigrond is goed voor fruitteelt. De tuin leggen we aan in 4 lagen: hoge bomen, struiken, kruidachtige planten en bodembedekkers. We gaan hierbij uit van zoveel mogelijk inheemse soorten. De tuin krijgt niet meer verharding dan nodig is. De informele groene route over het plot verbindt de tuinen van het ontwikkelveld met de wijkgroenstructuur, die de lanen en singels verbindt in de stedelijke parkstructuur. Een ecologische verbinding die kan zorgen voor meer biodiversiteit. Wij denken ook graag mee over de invulling en het onderhoud van de groenstroken tussen het GroeneBurenErf en het water, waar wat ons betreft graag een strook met wilde bloemen komt die wij onderhouden.

### Sociaal inclusief

De gemeenschappelijke woonkamer vormt het hart van de Groeneburenhof. Hier ontmoeten bewoners elkaar voor ontspanning en inspanningen om de onderlinge band te bestendigen en te verstevigen. Door onderlinge steun en inspiratie zijn bewoners in staat om zo lang mogelijk zelfstandig te wonen. We onderzoeken hoe de woonkamer een ontmoetingsruimte kan worden voor alle bewoners van GroeneBurenErf, waar mensen elkaar kennen, respecteren, elkaars talenten zien, waarderen, inspireren en elkaar ondersteunen op basis van wederkerigheid.

Op het GroeneBurenErf wonen mensen die verbonden zijn door de wens om milieuvriendelijk te leven, naar elkaar om te zien en om materieel en immaterieel van betekenis te zijn voor elkaar. Concreet betekent dit het delen van spullen met elkaar (denk aan ladders, grasmaaier, (tuin)gereedschap, hergebruik overtollige spullen, opbrengst (privé-)moestuin, gemeenschappelijke composthoop en gezamenlijke inkoop van materialen).

De grondgebonden woningen hebben een kleine privé tuin (3-5 meter diep) waardoor een grote gemeenschappelijke tuin ontstaat waarmee we ieders groene woonomgeving vergroten. Op sociaal vlak betekent dit dat we vorm geven aan verenigingsactiviteiten en aan noaberschap. De ervaringen van de reeds bestaande MMWZ-woongemeenschappen leren dat dit een warme, betrokken woongemeenschap oplevert zonder dat dit sociaal verplichtend voelt.

Op het gebied van duurzaamheid en gezamenlijk optrekken denken MMWZ De Tippe en Groeneburenhof gelijk. Wij vinden over en weer contact, samenwerking en échte burens zijn voor elkaar, en andere wijkbewoners, echt belangrijk. We zijn gericht op samen mooie dingen opbouwen in de gezamenlijke leefomgeving. Ieder naar draagkracht en talent. Samen gaan we een werkplaats delen; door de ouderen vaker overdag gebruikt, door jongeren meer in de avond of het weekend. Een werkplaats met een brede en lange werkbank en kasten voor diverse groepen om de eigen spullen op te bergen. Denk aan zo'n 24 m<sup>2</sup>. Voor de wijk is het vormen van een repair café een mooie toevoeging om spullen te repareren en weer te gebruiken. We willen naast de Biohub ook een extra afhaalpunt van groentetassen zijn, zoals Tuin Salland deze in meerdere wijken in Zwolle heeft voor haar abonnees.”



## Programmatisch Kader en Ruimtelijke Uitgangspunten

### Definitief programma:

MMWZ de Tippe is gericht op starters, jonge gezinnen, en mensen van alle leeftijden met een mobiliteitsbeperking. De woonwensen zijn als volgt verdeeld in onderstaand programmatisch kader:

33 woningen, onderverdeeld in:

- 18 grondgebonden:
  - 8 sociale huurwoningen, waarvan:
    - o 6 woningen van 70m<sup>2</sup> in 2 woonlagen
    - o 2 woningen van 80m<sup>2</sup> in 2 woonlagen
  - 10 koopwoningen
    - o 2 woningen van 50m<sup>2</sup>, goedkoop als rug-aan-rug of beneden- bovenwoning
    - o 4 woningen van 70m<sup>2</sup>, middenduur-1, in 2 lagen
    - o 2 woningen van 80m<sup>2</sup>, middelduur 2, in 2 lagen
    - o 2 woningen van 100m<sup>2</sup>, duur, in 3 lagen
- De huur- en koopwoningen worden gemengd gesitueerd. Daarbij is de vereniging bereid om als 'drager' te fungeren voor 1 of 2 door Woningbouwvereniging Openbaar Belang voor te dragen huurders die 'vrager' zijn en baat kunnen hebben bij het wonen in een sociaal-inclusieve omgeving.
- 15 appartementen
  - 4 x 70m<sup>2</sup> GBO (middenduur-1)
  - 3 x 85m<sup>2</sup> GBO (middenduur-2)
  - 4 x 95m<sup>2</sup> GBO (duur)
  - 2 x 105m<sup>2</sup> GBO (duur)
  - 1 x 120m<sup>2</sup> GBO (duur)
  - 1 x 130m<sup>2</sup> GBO (duur)
- Daarnaast realiseert de Groeneburenhof gemeenschappelijk binnen het gebouw: een ontmoetingsruimte met pantry, toiletten, logeerkamer met douche (in totaal 95m<sup>2</sup>), fietsenberging 85m<sup>2</sup>. Entree, verkeers- en stijgruimten aan de noordzijde, zijn daarin nog niet meegenomen.





## Programmatisch kader en Ruimtelijke Uitgangspunten

### Bouwmassa:

#### Grondgebonden woningen:

- variërend van minimaal 2 tot 3 lagen plat. Met de mogelijkheid een derde laag toe te voegen op de 2-laagse woningen.
- Op de zuidoost hoek van het veld aan de Singel en het Tippepad krijgen twee woningen een derde bouwlaag.
- De noordelijke woning aan de oostzijde vormt een ruimtelijk accent door een afwijkende typologie: een rug-aan-rug woning of een benedenbovenwoning.

#### Appartementengebouw:

- 3 lagen plat (met ruimte voor een vierde laag).
- De Groeneburenhof denkt aan een L vormig gebouw van 3 lagen, waarbij:
  - de korte poot aan de straatkant (Engelradinkstraat) ligt met daarin de entree en fietsenberging en een appartement BG met zicht op de tuin. Met op de verdieping(en) 2 grote appartementen.
  - De lange poot, strekt zich uit langs de spoorzijde, bevat 4 en op één verdieping 5 appartementen.

### Verkeersontsluiting

- Het ontwikkelveld wordt aan de westzijde van het veld ontsloten middels één toegang aan de Engelradinkstraat.

### Toegankelijkheid

- De lift is groot genoeg voor een rolstoel en/of brancard. De trappen zijn geschikt voor ouder wordende mensen.
- Het appartementengebouw is drempelloos en deuren en gangen zijn breed genoeg voor rollators en rolstoelen. Vloeren zijn antislip.
- In de appartementen is de hal zodanig groot dat een rolstoel er makkelijk kan keren. In de badkamer is naast een rolstoel en bewoner ook ruimte voor een hulpverlener en voorzieningen als beugels of douche-zitje kunnen makkelijk worden aangebracht.
- De technische voorzieningen voor intercom, domotica, e-health, alarmeringssysteem, lichtsensoren e.d. worden in het ontwerp al meegenomen.

### Parkeer- en mobiliteitsopgave:

- Voor dit ontwikkelveld geldt de gemeentelijke parkeernorm op basis van de parkeerverordening - 1,5 parkeerplaats per goedkope koop of sociale huurwoning, 1,7 parkeerplaats per middendure rijwoning of middenduur koopappartement, 1,9 parkeerplaats per duur appartement, 2,0 parkeerplaats per dure rijwoning en 0,65 parkeerplaats per tiny house ( $\leq 50m^2$ ).
- Voor GroeneBurenErf zijn 16 openbare parkeerplaatsen beschikbaar in de openbare ruimte. Hier wordt tenminste het aandeel bezoekersparkeren opgelost. De overige parkeerplaatsen - te realiseren conform de parkeernorm - worden gerealiseerd op eigen terrein als onderdeel van een uit te geven collectieve parkeerkoffer die wordt ontsloten vanaf de Engelradinkstraat.
- Bij de realisatie van de koffer wordt geanticipeerd op het aanleggen van (toekomstig) benodigde laadinfrastructuur.
- 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 een plan ter onderbouwing hiervoor ligt bij de geselecteerde ontwikkelpartij. Deze is als bijlage aan dit definitieve ontwikkelveld paspoort toegevoegd.
- Samengevat stuurt de onderbouwing van MMWZ De Tippe en Groeneburenhof op een parkeernorm van 1,0 parkeerplaats per woning en een ruimtereservering voor 6 extra parkeerplaatsen op het ontwikkelveld.

### Beeldkwaliteit architectuur en binnenterrein

- De woningen en erfafscheidingen op de ontwikkelveldgrenzen krijgen een samenhangende architectonische uitstraling en gevelbeeld en dragen bij aan de beleving van een samenhangend stadsblok.
- De architectuur heeft hoofdzakelijk een houten gevel(bekleding).
- Het materiaalgebruik bestaat uit HSB en/of CLT en sluit aan bij de circulaire Tippe-ambities.
- Het plat dak van zowel grondgebonden woningen als het appartementencomplex wordt uitgerust met sedum en zonnepanelen.
- De erfafscheidingen aan het binnengebied krijgen een lage groene erfafscheiding.
- Bergingen en bijgebouwen worden zoveel als mogelijk - op de koppen van de woningen - geclusterd, worden in samenhang met de architectuur ontworpen en krijgen een groene (sedum)dakbedekking.



# Spelregelkaart

## Ontwikkeld Y1| De Tippe Spelregelkaart

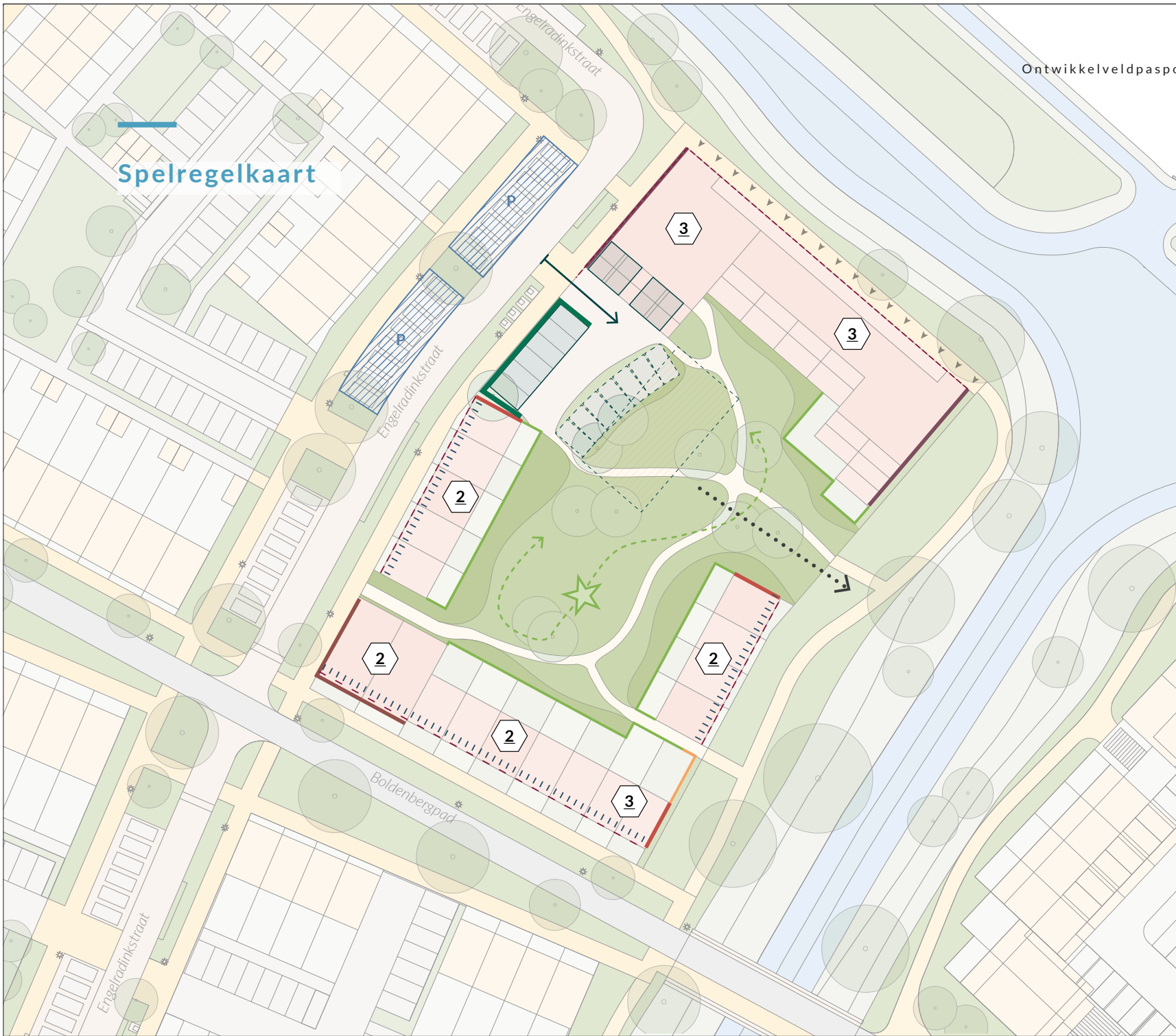
- ▼ ▼ (ontwerp)opgave geluidsbelasting spoorweg
- ontsluiting ontwikkelveld met raamwerk
- ▨ indicatie aantal beschikbare parkeerplaatsen in de openbare ruimte (16)
- ▭ collectieve parkeerplaatsen op eigen terrein (17)  
\*inclusief ruimtereservering laadinfrastructuur
- ▨ waarvan 7 parkeerplaatsen groen ingericht
- ▨ ruimtereservering 6 extra parkeerplaatsen ten behoeve van parkeeronderbouw
- ▼ ▼ (ontwerp)opgave geluidsbelasting spoorweg
- ⊠ minimaal aantal bouwlagen stedelijke gevelwand
- - - rooilijn op ontwikkelveldgrens
- - - Delftse stoep en/of geveltuint maximaal 1m uit ontwikkelveldgrens
- - - Delftse stoep en/of geveltuint maximaal 2,5m uit ontwikkelveldgrens
- representatieve kopgevel > accenten in de gevel, waarvan minimaal één gevelopening
- representatieve uitstraling plint met bergingen
- representatieve kopgevel appartementengebouw > minimaal één gevelopening per verdieping
- gebouwde erfafscheiding van 1.80m (tuinmuur van minimaal 0,80m met hoogwaardige opbouw)
- |||| maximaal 4 beukmaten dezelfde gevelindeling en uitstraling / materiaalgebruik
- ▨ collectief in te richten binnentuint met ruimte voor gemeenschappelijke werkplaats en/of berging
- doorzicht en verbinding naar de Singel
- groene erfafscheiding die bijdraagt aan vergroening binnenterrein
- lage haag als erfafscheiding
- groene omlijsting parkeerplaatsen



Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



A3 1:500





---

## Beeldkwaliteitsreferenties Architectuur





## Randvoorwaarden aanleg en beheer terrein

### 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+ / 1.15+ / 1.20+ (\*hoogtes zijn indicatief, de bouwrijpe opleverhoogte door de gemeente Zwolle ligt op 0.70+).

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

- toets infiltratie- en rioolplan voor het ontwikkelveld op PVE Infiltratievoorziening;
- inpassing nutsvoorzieningen en CAI kasten conform gemeentelijke kwaliteitseisen (op erfgrenzen en/of gebouwde oplossingen);
- Er moet een eindversterker op het ontwikkelveld ingepast worden. Uitgangspunt is dat deze eindversterker wordt geplaatst op het eigen terrein en wordt mee-ontworpen in de erfafscheidingen of architectuur.

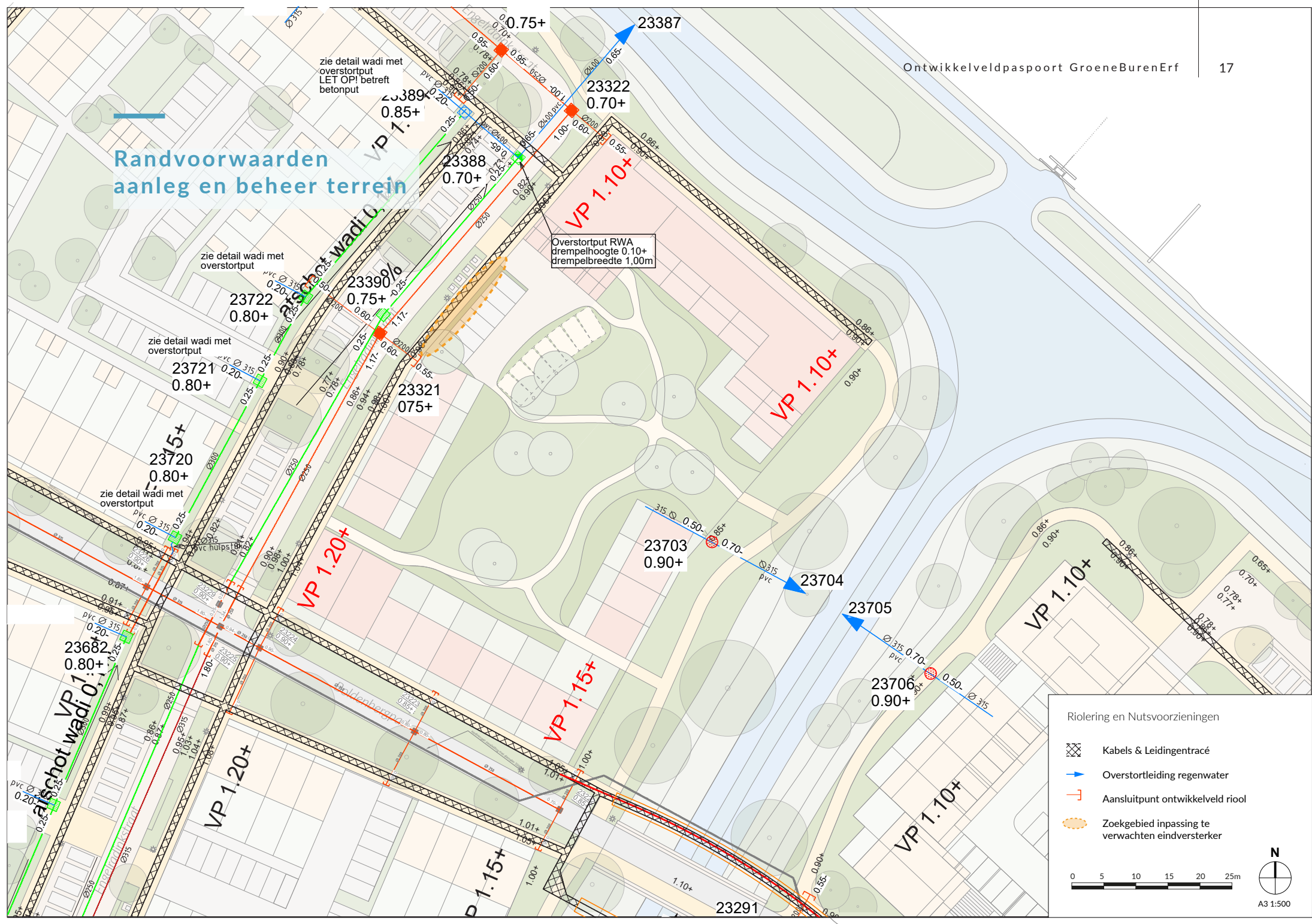
### AANLEG

- Het gehele binnenterrein wordt woonrijp opgeleverd door de ontwikkelaar van de woningen (inclusief het secundair rioolnet- en erfafscheidingsput op de erfgrens - ten behoeve van splitsing in eigendommen).
- Ten behoeve van een goede aansluiting op het hoofdrioolnet moet rekening worden gehouden met extra aansluitkosten voor dit ontwikkelveld.

### BEHEER

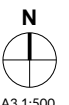
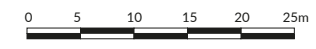
- Het binnenterrein wordt door de toekomstige eigenaren (of VVE's) onderhouden, schoongemaakt en beheerd (inclusief secundair rioolnet).

# Randvoorwaarden aanleg en beheer terrein



### Riolering en Nutsvoorzieningen

- Kabels & Leidingentracé
- Overstortleiding regenwater
- Aansluitpunt ontwikkelveld riool
- Zoekgebied inpassing te verwachten eindversterker



A3 1:500



## 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 <sup>2</sup>	65* kWh/m <sup>2</sup>
BENG 2	0 kWh/m <sup>2</sup>	25 kWh/m <sup>2</sup>
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 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 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://ruimtelijkeadaptatie.nl/aan-de-slag/inwoner/> staat veel informatie wat toekomstige bewoners ook zelf kunnen doen met de inrichting van hun kavel.

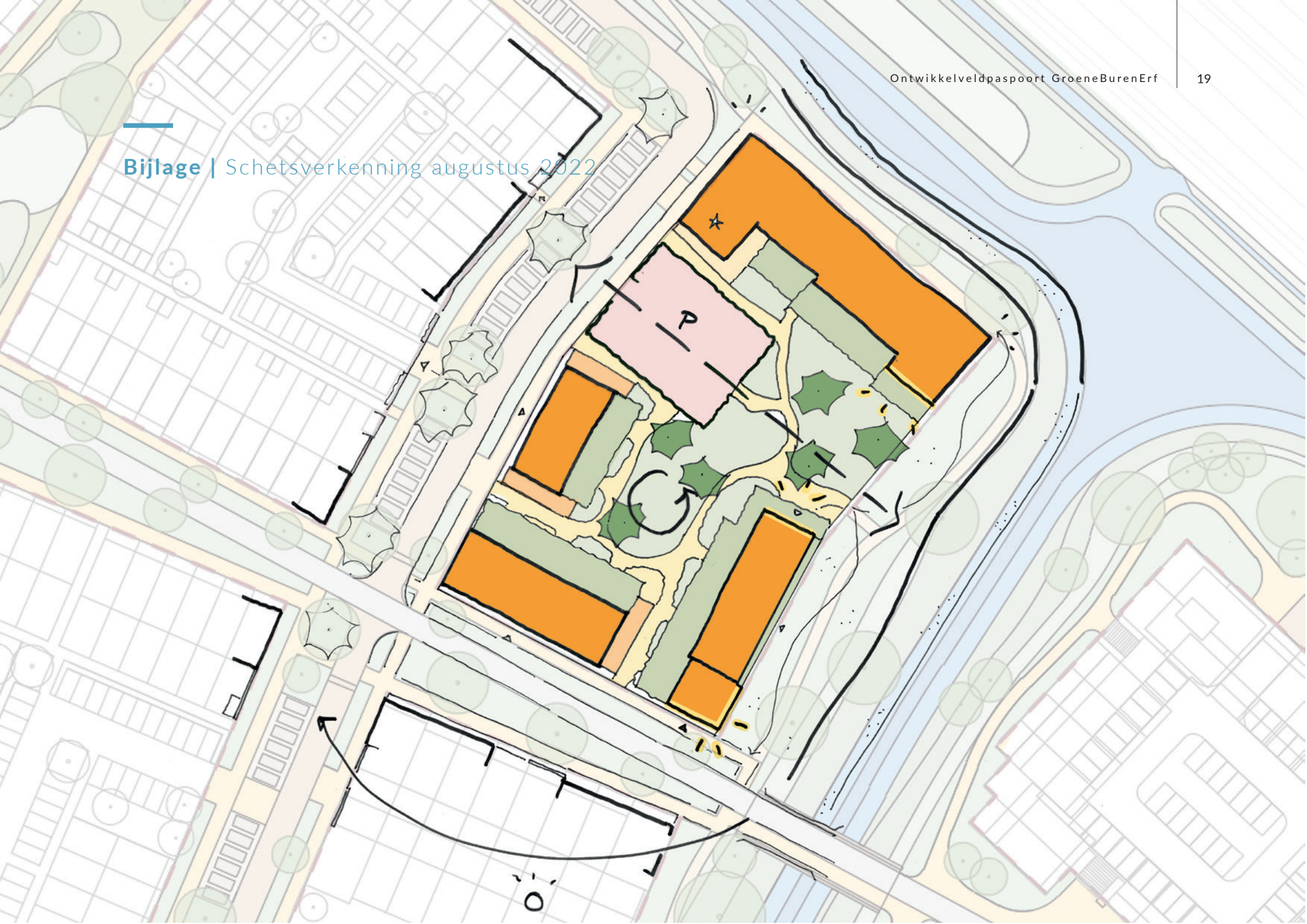
### CIRCULAIRITEIT (AFVAL- EN GRONDSTOFFEN)

Restafval, PMD, papier en GFT worden 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/>

**Bijlage** | Schetsverkenning augustus 2022





## Bijlage | Beeldkwaliteitsreferenties in de omgeving Stedelijke Radialen - Ontwikkelplan

De voorbeelduitwerking in het ontwikkelplan laat een ontwikkelveld zien met duidelijke wanden naar de openbare ruimte met een sterke ruimtelijke begeleiding van het Tippepad en het park.

Het blok kent architectonisch afwijkende hoeken en een bouwhoogte van drie lagen naar de openbare ruimte, soms met een extra laag of een terugliggende bovenlaag aan het park. Het daklandschap wordt bepaald door zonnepanelen gecombineerd met sedumdaken.

Op het binnenterrein wordt een percentage (in deze voorbeelduitwerking 35%) van de parkeernorm opgelost.

Naast het parkeren is er ruimte voor een collectieve groene binnenruimte welke benut kan worden als kleine speelruimte of andere invullingen waar bewoners samen gebruik van maken.

Voor alle ontwikkelvelden geldt dat ruimte moet worden gereserveerd voor de noodzakelijke nutsvoorzieningen. Deze voorzieningen zijn onderdeel van de ontwikkelopgave en worden ruimtelijk of landschappelijk ingepast.







FEBRUARI 2023