

Programma van Eisen
Wellnesslocatie Scholtensteeg-Noord

december 2018

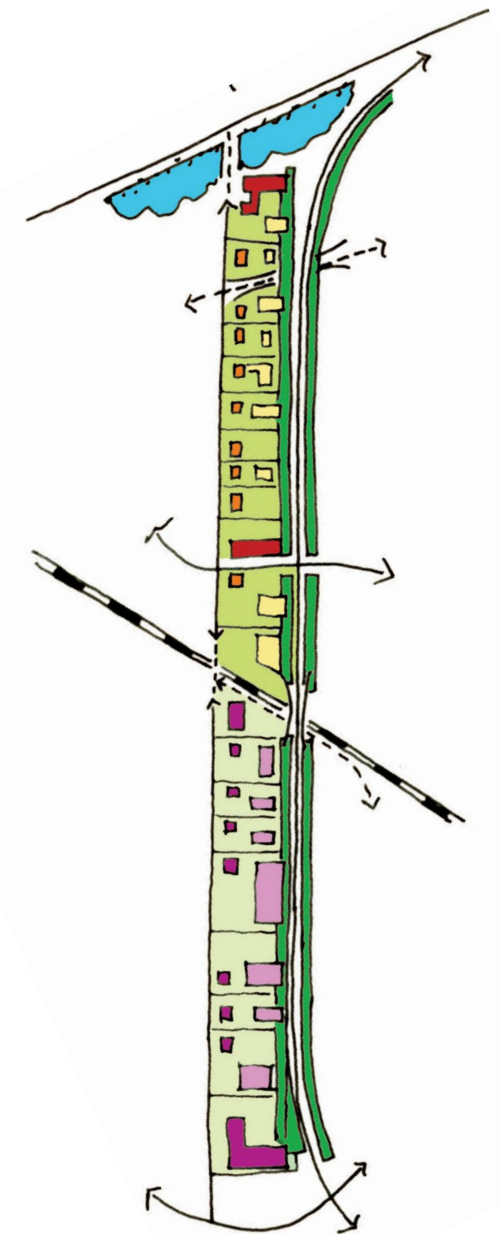
1 Ontwikkeling Stadshagen

De Scholtensteeg is onderdeel van de wijk Stadshagen en maakt deel uit van de plannen voor Stadshagen II. De gemeenteraad heeft in 2002 ingestemd met de ontwikkeling van Stadshagen II ter uitbreiding van de wijk Stadshagen en als overgang naar het omliggende landschap; de IJsseldelta, de Mastenbroeker Polder en het Zwarte Water.

In het Structuurplan Stadshagen II (2002) en het Bestemmingsplan Stadshagen II (2006) is de Scholtensteeg opgenomen als een karakteristiek landschappelijk element met een uit te werken bestemming voor 'Gemengde doeleinden'. De visie voor Scholtensteeg is opgenomen in het Masterplan Stadshagen II (2006) en nader uitgewerkt tot stedenbouwkundig programma van eisen in het Masterplan Scholtensteeg (2009).

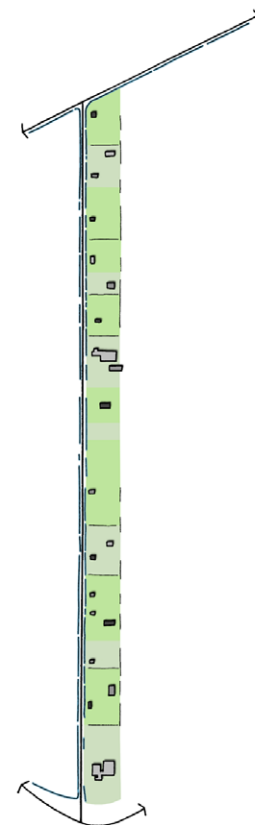


Scholtensteeg onderdeel van masterplan Stadshagen II (2006)

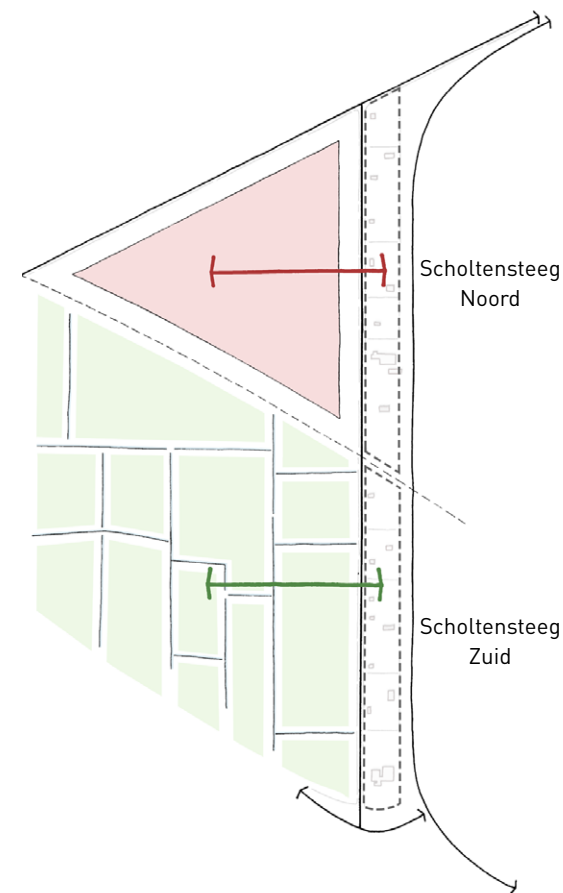


2 Ontwikkeling Scholtensteeg

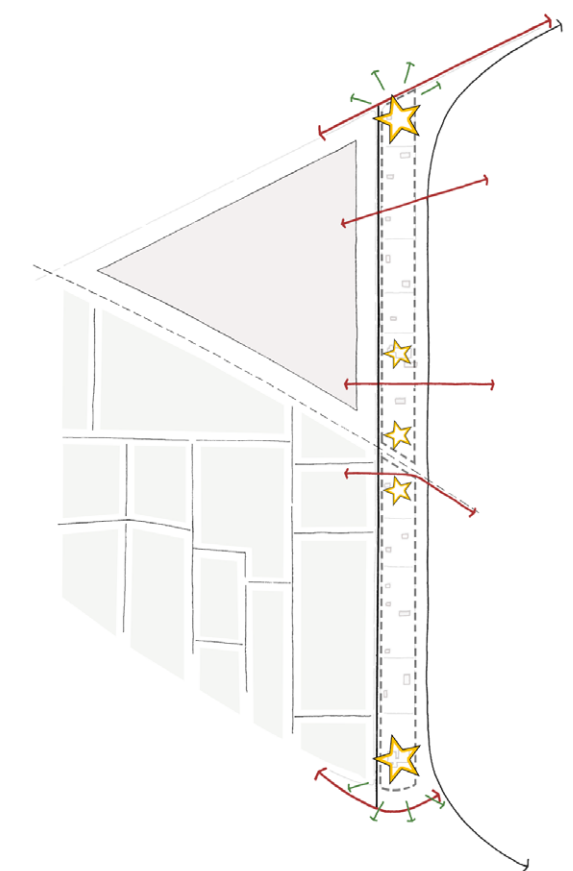
Het Masterplan Scholtensteeg (2009) is gericht op de realisatie van een combinatie van wonen, werken en voorzieningen. Sinds 2009 hebben programmatische ontwikkelingen en het actuele vraag- en aanbod voor Stadshagen en de stad, de eerdere stedenbouwkundige verkenning doen verkleuren. Vandaar dit aanvullend Programma van eisen (PvE) voor de realisatie van een onthaastingscentrum op het noordelijkste kavel van de Scholtensteeg.



Scholtensteeg als landschappelijk element



relatie landschap en Stadshagen



doorsnijdingen en accenten

Masterplan Scholtensteeg (2009)

3 Ligging Scholtensteeg

De Scholtensteeg is een historisch karakteristieke landweg in de Mastenbroeker Polder. Haar bestaan gaat terug tot de zeventiende eeuw. Deze landweg verbond buurtschap Westenholte met de Oude Wetering, de ontginningsas van de Mastenbroeker Polder. De afgelopen decennia had de Scholtensteeg vooral een agrarische functie. De weg met een aantal boerderijen was de verbindende schakel tussen de Oude Wetering en de Kamperweg. Stadshagen is de Scholtensteeg de afgelopen tien jaar dicht genaderd en met haar tweezijdige bermsloten is de Scholtensteeg een kenmerkend landschappelijk element geworden in het stadslandschap van Stadshagen. In de huidige situatie ontsluit de Scholtensteeg het verkeer uit de Mastenbroeker Polder naar de Stadshagenallee/Hasselterweg en verbindt de Stuurmansweg met de Zalkerdijk als (recreatieve) langzaam verkeersverbinding.

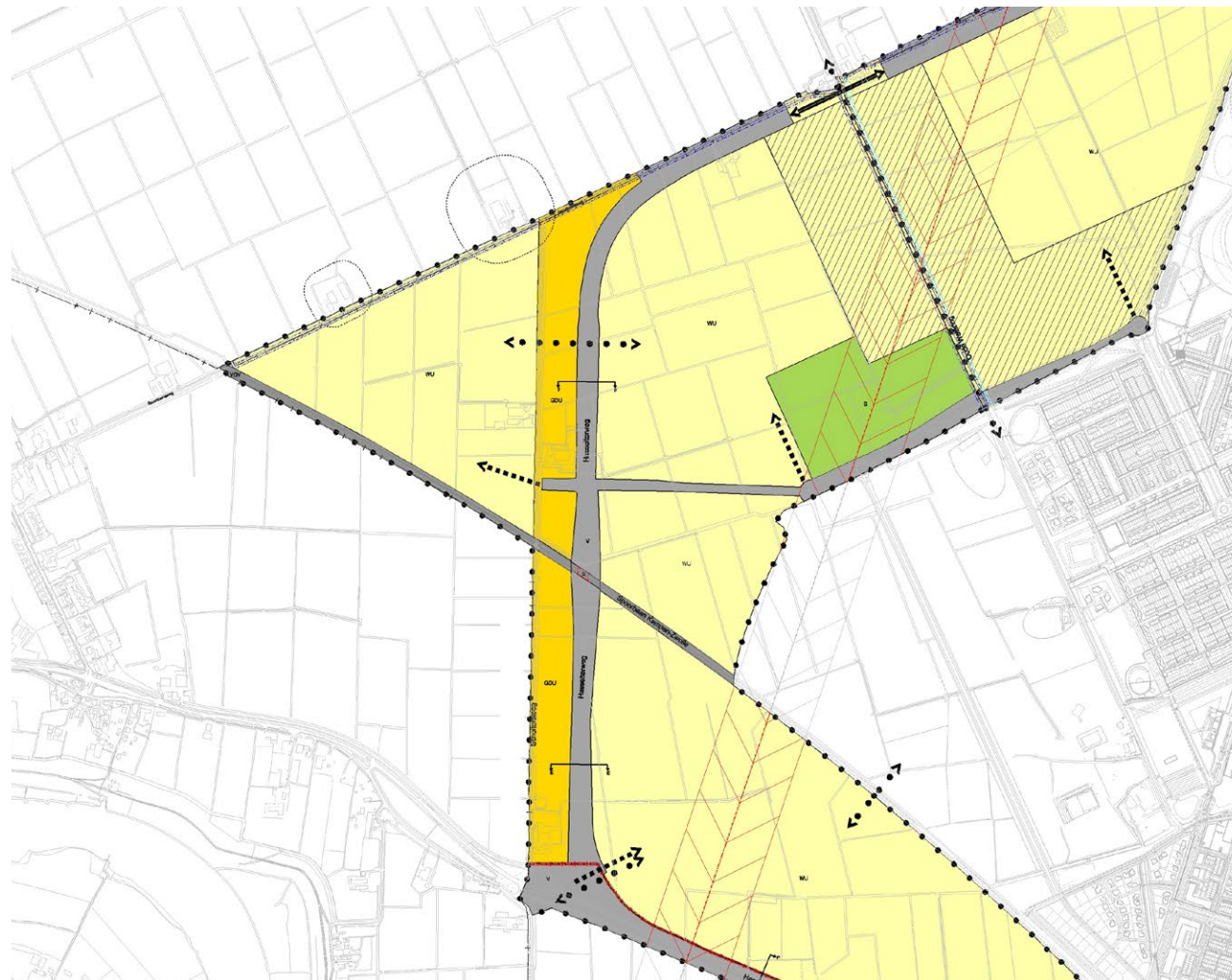


uitsnede Hottinger atlas (1773 - 1794)



Scholtensteeg met haar tweezijdige bermsloten

4 Vigerende bestemmingsplannen Scholtensteeg

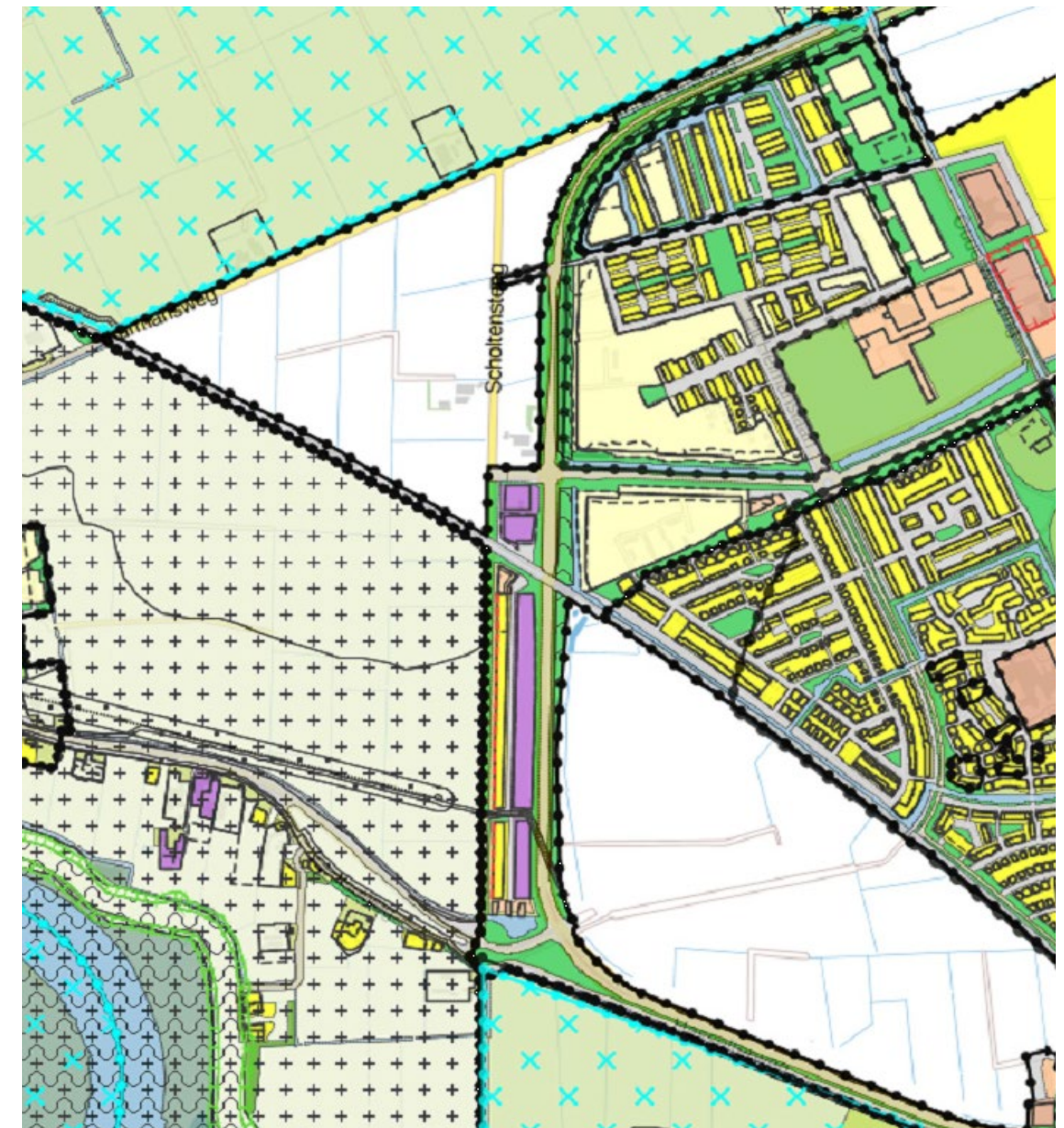


Bestemmingsplan Stadshagen II (2006), Scholtensteeg bestemd als 'Gemengde doeleinden uit te werken (GDU)'.

De op de plankaart voor 'Gemengde doeleinden uit te werken (GDU)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

woningen; kantoren en bedrijven; dienstverlening; maatschappelijke voorzieningen; verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen inbegrepen; water en groenvoorzieningen; tuinen, erven en terreinen; bijbehorende voorzieningen.

De toegestane bouwhoogte hoofdgebouwen is 12 meter en voor bijgebouwen 8 meter. Combinatie van vrijstaande woningen met kleinschalige bedrijfs- en werkruimten. Er worden kavels uitgegeven in verschillende groottes welke ruimte bieden aan diverse functies naast het wonen. Differentiatie in functies aan de Scholtensteeg past bij de gewenste diversiteit binnen Stadshagen en draagt bij aan de leefbaarheid en economische duurzaamheid van de wijk.



Vigerend Bestemmingsplan, uitwerking zuidelijk gedeelte Scholtensteeg (2016), woon- en bedrijfsbestemming (nadere informatie op www.ruimtelijkeplannen.nl).

5 Stedenbouwkundige opgave

De Scholtensteeg vormt de rand van de stad als overgang naar het open landschap van de Mastenbroeker Polder tussen Stadshagen en 's-Heerenbroek. Gedeeltelijk zal het ook een landschappelijke intermediair zijn tussen de woonbuurten Breecamp en Breecamp-West. Zoals de Scholtensteeg een verbindende schakel was in het verleden, zo blijft het ook in de nieuwe context van Stadshagen een belangrijke verbinding. Een herkenbare stadsrand met landschappelijke en recreatieve betekenis als langzaam verkeersverbinding tussen de Mastenbroeker Polder en de IJsseldelta.

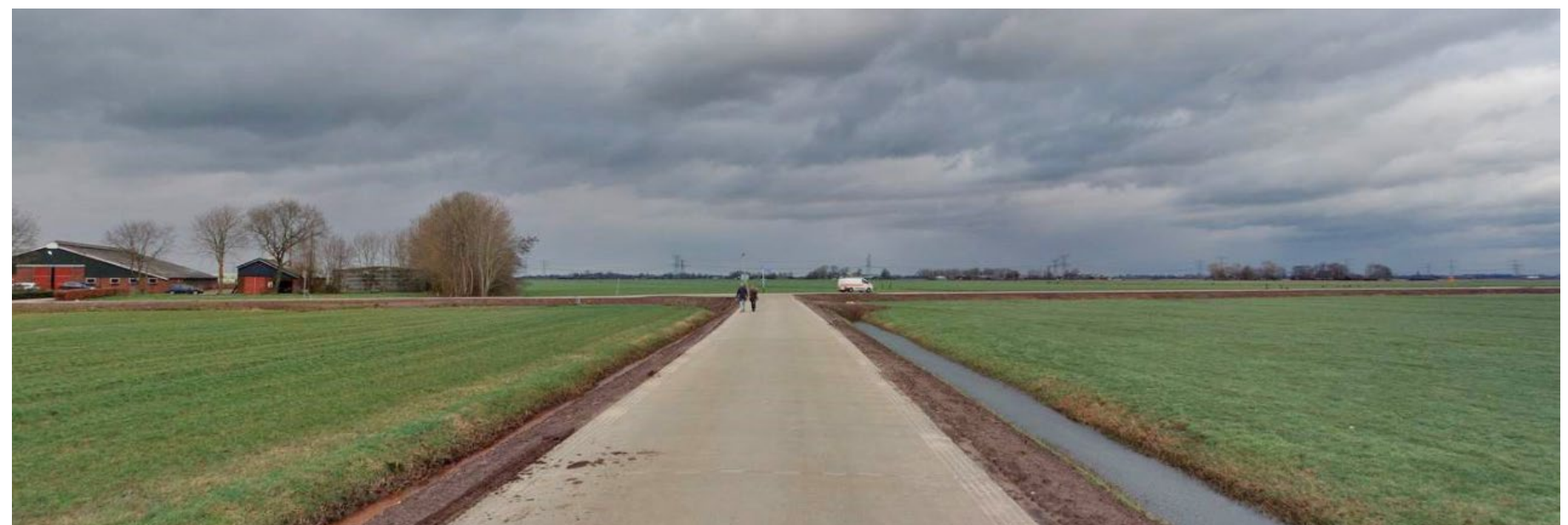
De stedenbouwkundige betekenis van de Scholtensteeg wijzigt door de veranderende context. Door de ligging langs de Hasselterweg – de hoofdontsluiting van Stadshagen en de doorgaande weg naar Hasselt (N331) – is de Scholtensteeg een perfect ontsloten, maar geluidsbelaste locatie.

De Scholtensteeg wordt daarom ontwikkeld als woonwerklocatie met tevens ruimte voor maatschappelijke - en recreatieve voorzieningen. Een hedendaags boerderijconcept: de combinatie van vrijstaande woningen met kleinschalige bedrijfs- en werkruimten. Er zullen kavels uitgegeven worden in verschillende groottes welke ruimte bieden aan diverse functies en voorzieningen naast het wonen. Differentiatie in functies aan de Scholtensteeg past bij de gewenste diversiteit binnen Stadshagen en draagt bij aan de leefbaarheid en economische duurzaamheid van de wijk.

De noordelijke kop is beeldbepalend vanaf de Hasselterweg, Breecamp West en vooral vanuit de Mastenbroeker Polder. De bebouwing markeert de entree van de Scholtensteeg. De functie kan profiteren van het uitzicht over het open landschap van de Mastenbroeker Polder. De bebouwing kan deels worden gevormd door de geluidsvoorziening langs de Hasselterweg. Dit vormt samen met de overgang naar de Mastenbroeker Polder een belangrijk onderdeel van de architectonische opgave.



Scholtensteeg als onderdeel van de landschappelijke hoofdstructuren, die Stadshagen verbinden met het omliggende landschap.

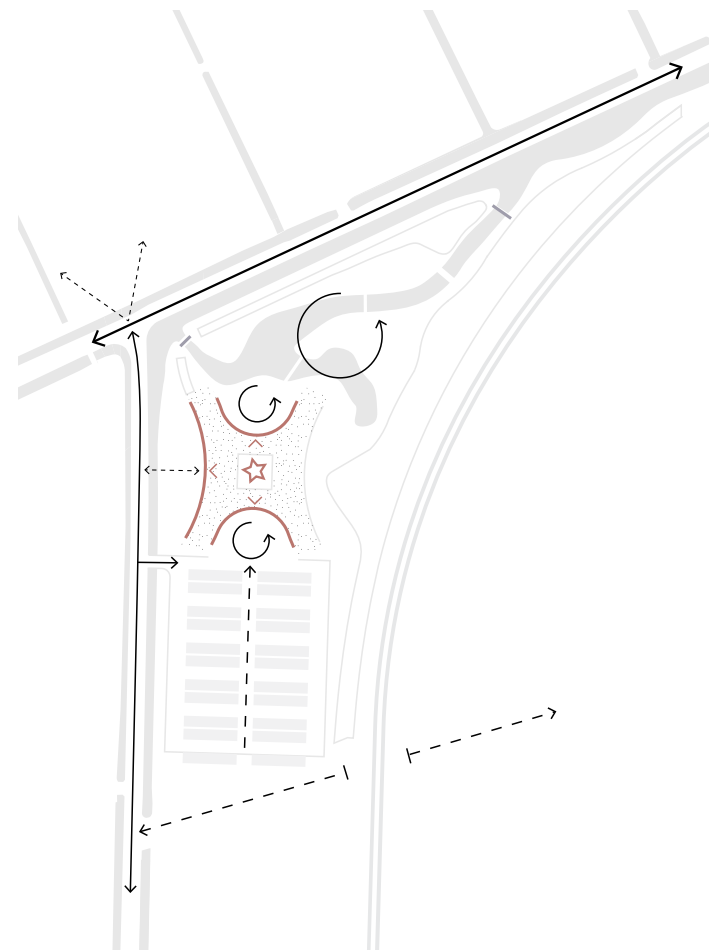


Zicht vanaf noordelijke kop Scholtensteeg op Mastenbroekerpolder



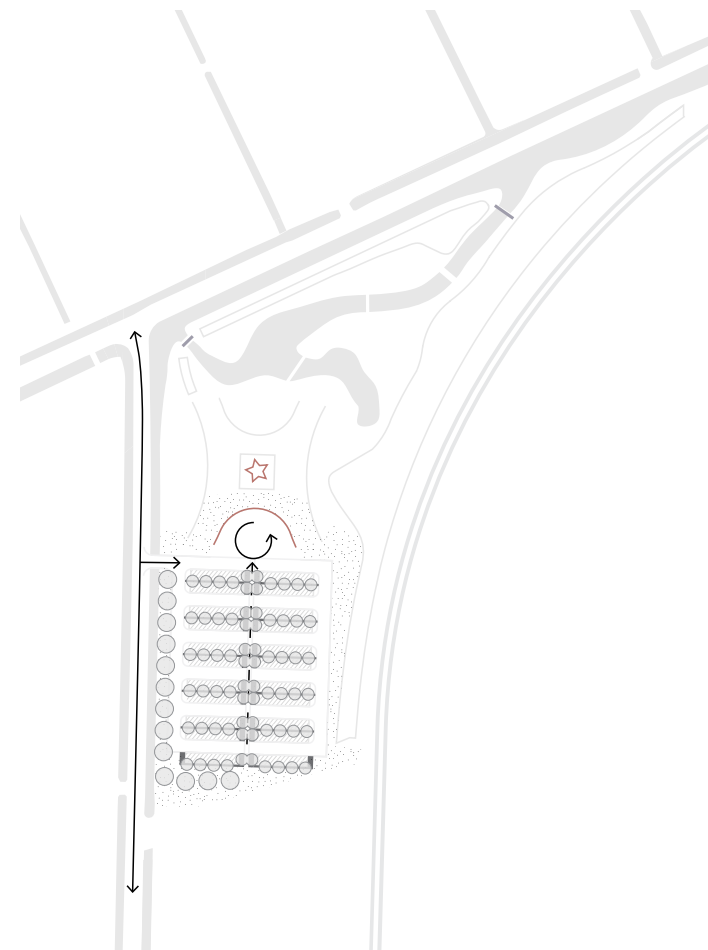
Ingepast in het landschap

De noordelijke kop van de Scholtensteeg vormt de overgang naar de Mastenbroeker Polder. De locatie is beeldbepalend als scharnierpunt tussen het agrarisch en stedelijk gebied. Het gebouw en de inrichting van de kavel voegen zich naar deze landschappelijke context en hebben een duidelijke verwantschap met het polderlandschap. Het gebouw richt zich als het ware op uit het polderlandschap en maakt gebruik van de aanwezige landschappelijke vergezichten. Dit wordt benadrukt door de toepassing van groene taluds, groene daken en glooiende (gevel)lijnen.



Oriëntatie en accenten

De oriëntatie van het gebouw is drieledig. De hoofdentree is gelegen aan de zuidzijde en gericht op een leesbaar entreegebied voor de bezoekers. De gevels aan de Scholtensteeg zijn ingetogen en hebben een landelijke uitstraling. Juist aan deze zijde is het gebouwconcept met glooiende daken zichtbaar. Het gebouw begeleidt de Scholtensteeg en heeft geen blinde gevels aan deze zijde. Aan de noordzijde opent het gebouw zich naar de tuin en geeft vorm aan de inpassing van de buitenbaden. Het hart van het gebouw is aanleiding voor een ruimtelijk accent, waarmee tevens het scharnierpunt van de locatie tot uitdrukking kan komen. De oostzijde van het gebouw ligt merendeels verscholen achter de grastaluds van de geluidswal langs de Hasselterweg, die door de initiatiefnemer wordt aangelegd.



Parkeren

Het parkeerterrein bevindt zich aan de zuidzijde van de kavel en wordt landschappelijk ingepast. De inrichting en beplanting kan een knipoog zijn naar het agrarische verleden met een boomgaard en/of boerenerf als referentie. Het benodigd aantal parkeerplaatsen wordt getoetst aan de hand van de parkeernormen uit de CROW.



Besloten tuin

Aan noordzijde van het gebouw, tussen de Stuurmansweg en de Hasselterweg, ligt de besloten tuin. De overgangen van openbaar naar privé worden landschappelijk vormgegeven met beplante grondwallen, waterpartijen, houtwallen, bossages en/of bomen. Door een samenspel en gelaagdheid van deze elementen kan de privacy van de bezoekers worden gewaarborgd met mogelijk een enkele doorkijk naar het weidse landschap van de Mastenbroeker Polder. De oostzijde van de besloten tuin wordt gevormd door de grastaluds van een eventuele geluidswal. Deze zijde leent zich voor de inpassing van kleinschalige folly's (bijgebouwen), die deels in en/of onder de geluidswal kunnen worden gerealiseerd.

7 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Aandachtspunten:

- Afstemming met gemeente over de noodzakelijke maaiveldhoogten en vloerpeilen in samenhang met de waterhuishouding rondom de kavel;
- Afstemming met gemeente over exacte situering en maatvoering van de ontsluiting en het parkeerterrein;
- Afstemming met gemeente over het aantal permanente parkeerplaatsen en eventuele parkeerbuffer;
- Afstemming met gemeente en Provincie Overijssel over aanleg en beheer van de geluidswal en de landschappelijke invulling langs de Stuurmansweg.

Afstemming vindt plaats voor VO-fase.



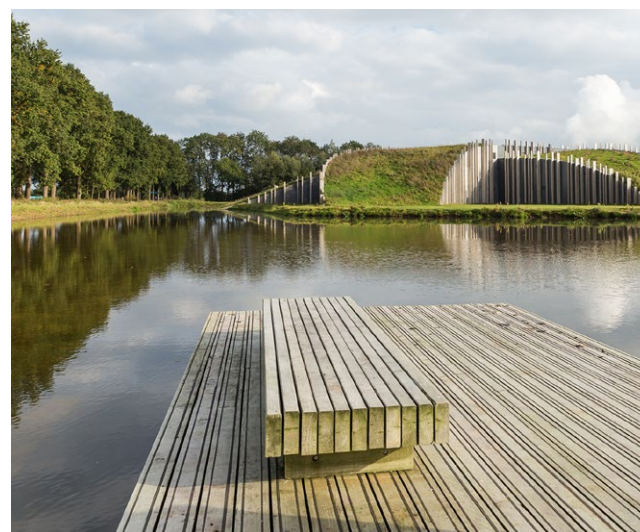
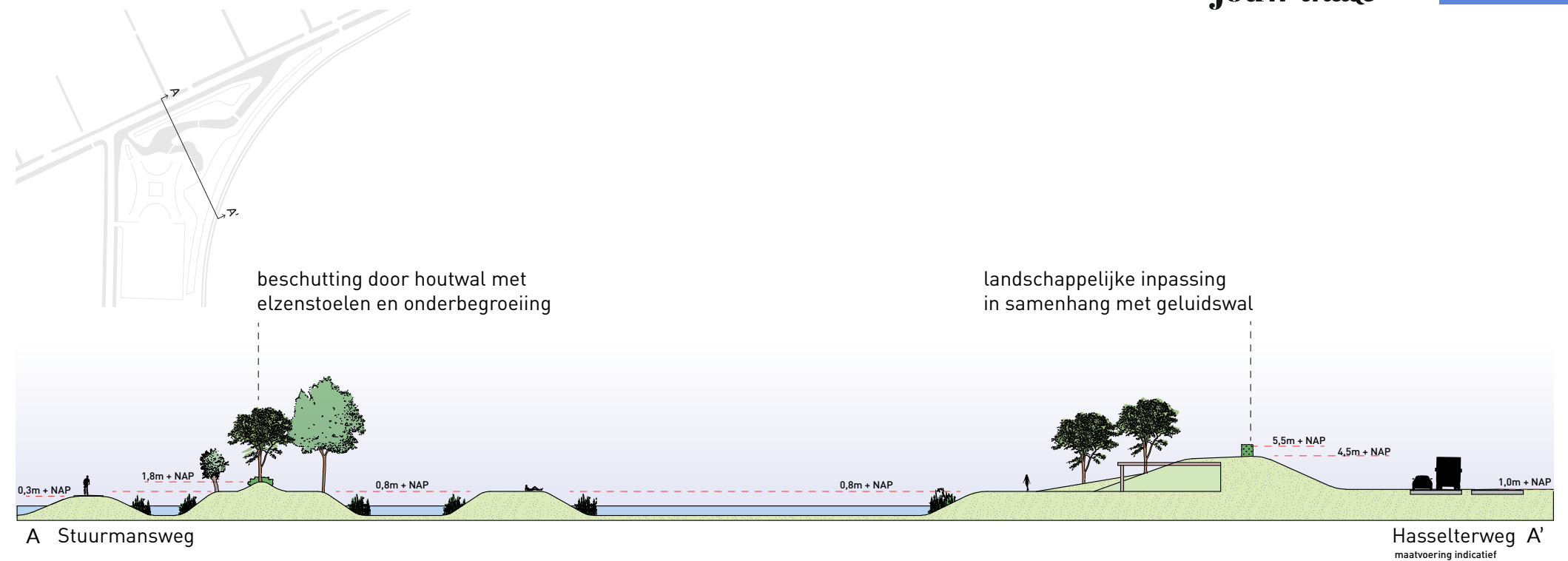
- indicatieve kavelgrens oppervlakte circa 29.702 m²
- indicatief bouwvlak hoofdgebouw waarvan maximaal 3.000 m² bebouwd
- parkeerterrein voor circa 250 parkeerplaatsen
- landschappelijke inpassing in samenhang met taluds van geluidswal
- besloten tuinlandschap
- landschappelijke overgangszone met groene bermen en natuurlijke oevers



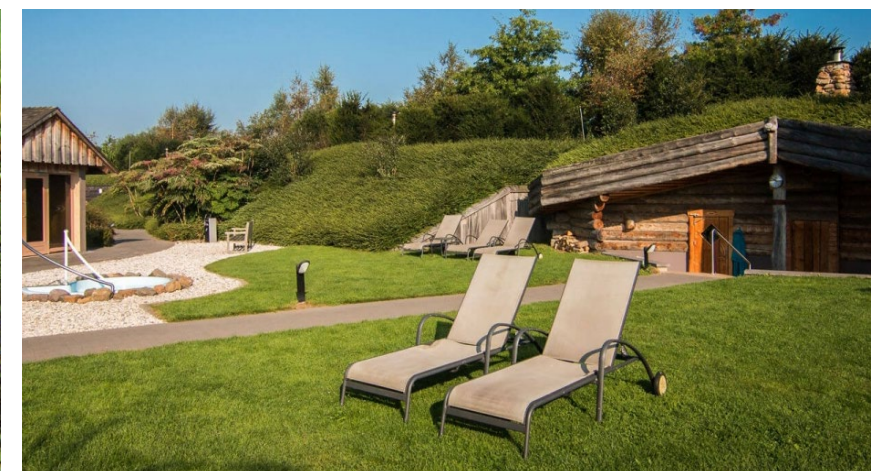
8 Landschappelijke inpassing

Aandachtspunten

- Landschappelijke inpassing van de buitenruimte in aansluiting op de Stuurmansweg en de Mastenbroeker Polder kan door middel van een samenspel van een grondwal met beplanting, waterpartijen en bomen.
- Overige erfafscheidingen worden gevormd door water, hagen, grondtaluds en/of zijn onderdeel van het gebouw.
- Inpassing van het parkeren. Ontwerp in de beeldtaal van een boomgaard en/of boerenerf.
- Overgangen van het gebouw (gevel) naar de erfafscheidingen en de grondwal zijn onderdeel van de architectonische opgave.
- De uitwerking van de buitenruimte, de landschappelijke inpassing, situering en soorten keuze van beplanting en elementen, is onderdeel van de beoordeling door het supervisieteam.



Bestaande erven in de Mastenbroeker Polder



Bijgebouwen ingepast in landschap

8 Landschappelijke inpassing



9 Architectuur

Aandachtspunten architectuur

- Het gebouw voegt zich naar de landschappelijke context van de locatie; zichtbaar maar ingetogen.
- Het ruimtelijk concept voor het gebouw is een vertaling van een opgetild landschap met glooiende taluds en groene daken in aansluiting op het weidse landschap van de Mastenbroeker Polder en de naast gelegen geluidswallen.
- De architectuur van de gevels is ingetogen en door de toepassing van natuurlijke materialen en kleuren opgaand in het landschap. Een hybride gebouw, dat aansluit op de omgeving en een eigen uitstraling heeft.
- Bijgebouwen in de buitenruimte zijn onderdeel van de architectuur van het hoofdgebouw of zijn op een landschappelijke wijze ingepast in het landschap en/of als onderdeel van de geluidswal.
- Installaties worden inpandig gerealiseerd en zijn onderdeel van de ontwerpopgave.



Voorbeeld van eenvoudig schuurdak



Referentie eigentijdse ingetogen architectuur



10 Architectuur en supervisie

Voor nieuwbouwontwikkelingen in Stadshagen heeft de gemeente een supervisieteam. Het doel van supervisie is de ruimtelijke samenhang en kwaliteit in en tussen ontwikkelingen te garanderen. Het supervisieteam bestaat uit:

- stedenbouwkundige;
- supervisor Stadshagen;
- rayonarchitect van Welstand;
- projectleider.

De ontwikkelaar verplicht zich op basis van het programma van eisen het voorlopig en definitief ontwerp ter goedkeuring aan het supervisieteam voor te leggen. Eventuele opmerkingen op het ontwerp worden ter plekke besproken, maar worden ook schriftelijk aan de ontwikkelaar gestuurd. Wanneer het definitief ontwerp is goedgekeurd kan de omgevingsvergunning worden aangevraagd. Voor de snelheid en efficiëntie van de ontwikkeling adviseert de gemeente om de stedenbouwkundige van de gemeente (en daarmee het supervisieteam) direct te betrekken tijdens het ontwerptraject.



11 Duurzaamheid

Er komt geen gasaansluiting wat betekent dat energie uit andere duurzame bronnen gehaald moet worden. Wind-, water- of zonne-energie behoren tot de mogelijkheden. De ambitie is een energieneutraal gebouw (het aandeel duurzame energie van het totale energiegebruik is tenminste 100%).

Hiervoor dienen de principes van trias energetica gehanteerd te worden:

- Minimaliseer de energiebehoefte (isolatie);
- Wek de benodigde energie zoveel mogelijk duurzaam op;
- Maak voor de resterende energiebehoefte gebruik van efficiënte systemen.



12 Technische randvoorwaarden en uitgangspunten bouw- en woonrijpmaken

Bouwrijp maken

De bouwkaavel wordt in de huidige staat geleverd:

- De bouwkaavel is bereikbaar vanaf het openbare gebied en vrij van feitelijke belemmeringen die de bouw en/of de ngebruikneming van bouwgrond verhinderen of belemmeren op een wijze die niet voor rekening van de koper behoort te komen.
- De bouwkaavelgrond wordt op de huidige hoogte opgeleverd.
- Het plaatsen van watermeterputten en elektrakasten is alleen toegestaan op de eigen bouwkaavel.

Voor bouwgrond zijn de navolgende voorzieningen aangebracht:

- Het hoofdriool wordt door de gemeente aangelegd in het openbare gebied tot nabij de zuidkant van de bouwkaavel. Koper kan hierop voor eigen kosten aansluiten.
- Er worden geen voorzieningen voor de levering van gas aangelegd. Voor het verwarmen van uw ontwikkeling moet u gebruikmaken van alternatieve duurzame energiebronnen, zoals: zon, wind en aardwarmte.
- Onder bouwrijpe staat wordt niet verstaan het aanleggen en het aansluiten van voorzieningen voor water en elektriciteit, telefonie, data etc. Koper dient dit zelf te regelen met de nutsbedrijven.

Bouwen, bouwverkeer

Over de inrichting van de bouwplaats, het bouwverkeer, het aan- en afvoeren van materialen en het parkeren van auto's en busjes van medewerkers dienen afspraken te worden gemaakt met de directievoerder van de gemeente Zwolle.

Vloerpeilen en maaiveldhoogtes

Afhankelijk van de situatie en de afspraken die tijdens de voorlopige- en definitieve ontwerp fase van uw bouwplannen gemaakt worden, worden de vloer- en maaiveldhoogtes vastgesteld.

Riolering (dwa) en nutsvoorzieningen

Het dwa-riool met aansluitmogelijkheden ligt aan de zuidkant van de bouwkaavel. Wat betreft lozen zwembadwater, dit mag onder bepaalde voorwaarden. Voor het aansluiten van de riolering dient u een aanvraag Riolaansluiting in te dienen bij de gemeente. De aansluitkosten komen voor rekening van de aanvrager. Bij vragen dient u contact op te nemen met de heer R. Walraven (tel: 0384982760).

Infiltratie hemelwater (hwa)

Als koper dient u op de kavel een infiltratievoorziening aan te leggen. Deze infiltratievoorziening is bedoeld voor het o.a. afvoeren van het hemelwater van de bebouwing. Hiermee levert u een bijdrage aan het milieu omdat de zuiveringsinstallatie hierdoor minder water behoeft te zuiveren, de grondwaterspiegel een natuurlijker voeding krijgt en er minder kans bestaat op verdroging van de grond. Het zandbed waar de infiltratievoorziening in wordt geplaatst moet worden doorgegraven tot de vaste zandlaag en de omvang is afhankelijk van de hoeveelheid te infiltreren dak hemelwater. Algemene informatie over het infiltratiesysteem en de randvoorwaarden kunt u lezen in de bijlage 'Infiltratievoorziening Stadshagen, versie 2, dd. 3 oktober 2008' van de gemeente Zwolle. Ook het hemelwater van de verharde delen van de kavel dient u doormiddel van drainagestenen of een infiltratievoorziening rechtstreeks in de bodem te infiltreren. De inrichting van het terrein moet dusdanig zijn dat ieder perceel/eigenaar voor zijn eigen afwatering zorgdraagt, dus geen afwatering over het de grond van derden.

In- en uitrit(ten)

De kavel dient via de Scholtensteeg voor fietsers en auto te worden ontsloten in overleg met de verkeerskundige van de gemeente Zwolle. Het maximum aantal in- en uitritten is twee.

Parkeren

De benodigde parkeerplaatsen dienen voor eigen rekening op de bouwkaavel gerealiseerd worden. Het aantal parkeerplaatsen dient aan de parkeernorm van de gemeente Zwolle te voldoen. De parkeerplaatsen op eigen erf moeten ten allen tijde door de eigenaar in stand worden gehouden.

Afvoeren van grond

De overtollige grond moet voor eigen rekening worden afgevoerd. Tekortkomende grond dient voor eigen rekening aangevoerd te worden.