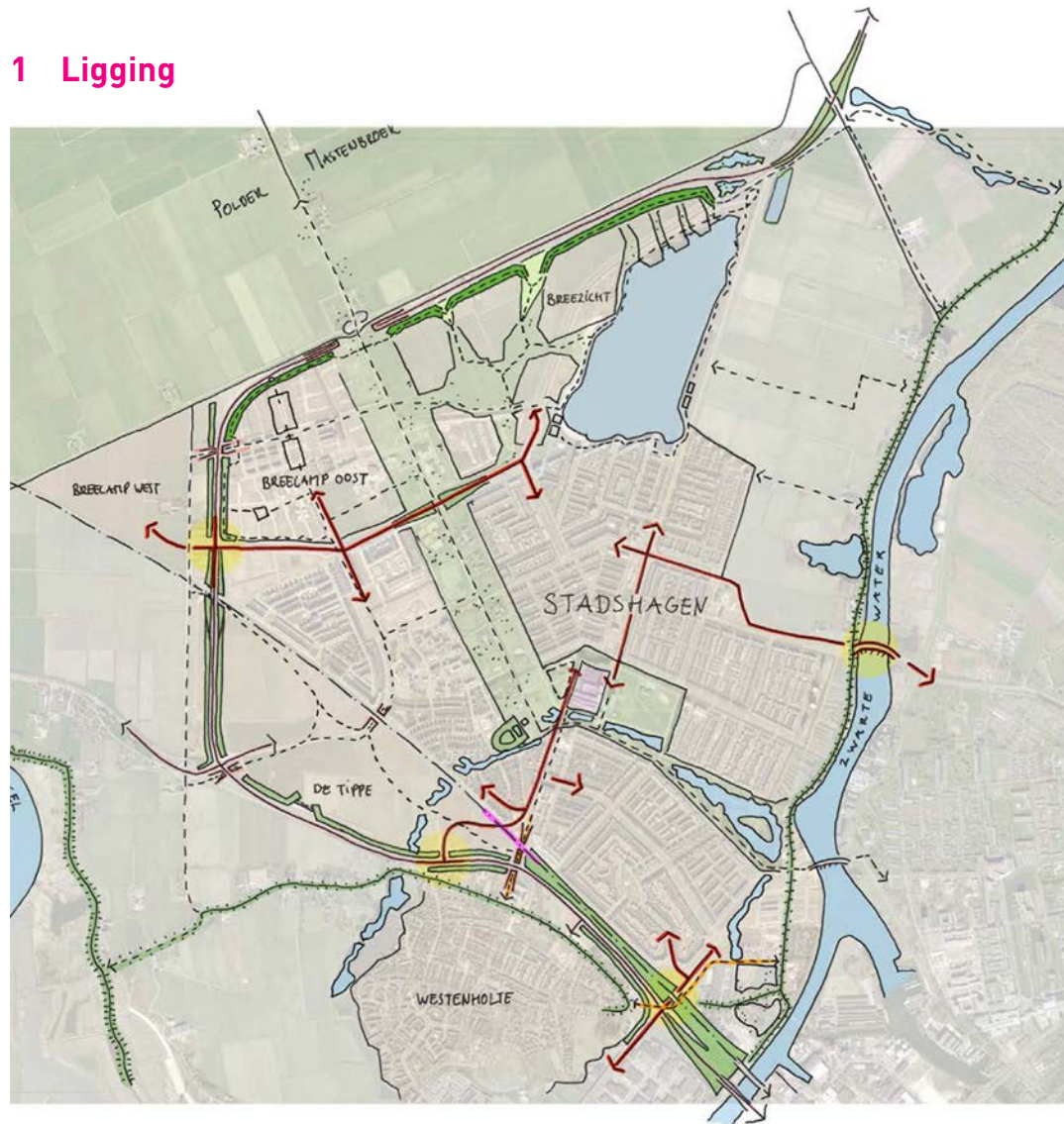


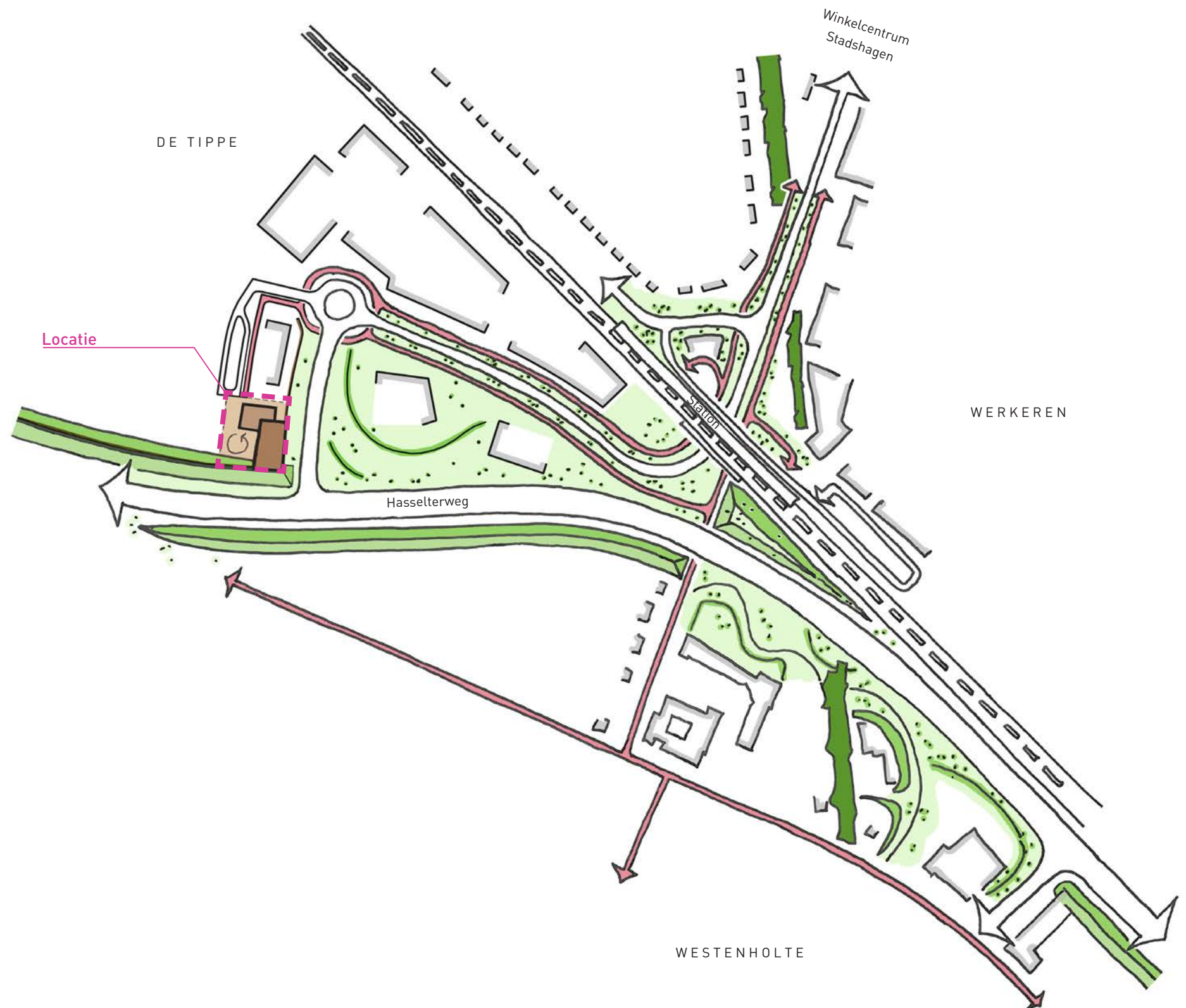
1 Ligging



De Tippe ligt in het westen van Stadshagen en is gesitueerd tussen de Kamperlijn en de Hasselterweg. De voorliggende onderwijsvoorziening ligt in de zuidelijke 'kop' van De Tippe. Met de realisatie van de Belvédèretunnel (2018) ligt de locatie aan een van de vier hoofdentrees van Stadshagen. Hiermee is de locatie goed bereikbaar vanuit zowel Stadshagen, de stad als de regio. Tevens is de locatie aangesloten op de hoofdfietsstructuur van Stadshagen en via de Rozentunnel verbonden met Westenholtte.

De onderwijsvoorziening heeft een bijzondere ligging en is een zichtlocatie vanaf de Hasselterweg. De locatie ligt gedeeltelijk in en achter de geluidswal, maar richting de kruising accentueert het gebouw de entree van Stadshagen.

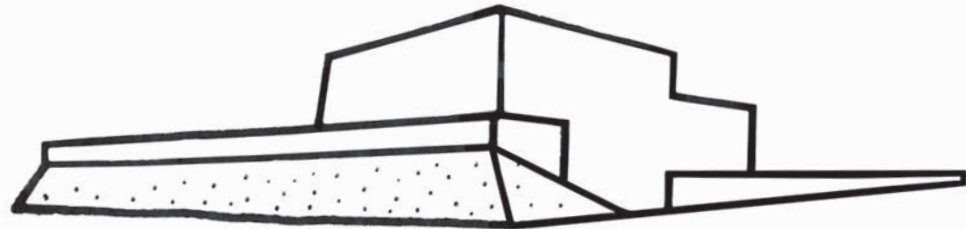
In dit document wordt het programma van eisen voor de locatie beschreven en zijn stedenbouwkundige, milieu- en civieltechnische randvoorwaarden benoemd.



2 Stedenbouwkundige randvoorwaarden



Geluidswal
Aansluiten op de bestaande geluidswal met schanskorf, hoogte: 4,50 m (talud) + 1,00 m (schanskorf).



Bouwmassa
De kop van het gebouw aan de Hasselterweg heeft een hoogte van minimaal twee bouwlagen, hiermee ontstaat een geluidsluwe (binnen)zijde.



Accent
Het gebouw toont zich aan de Hasselterweg en markeert de entree van Stadshagen.

Programma van eisen

3 Verkeer en parkeren

Verkeersontsluiting

Met de realisatie van de Belvédèretunnel is de locatie goed bereikbaar vanuit Stadshagen, maar vanaf de Hasselterweg ook vanuit de stad en de regio. De onderwijsvoorziening wordt ontsloten vanaf de nieuwe rotonde in de Belvédèrelaan, tussen de tunnel en de aansluiting op de Hasselterweg. De planning voor ingebruikname van de Belvédèretunnel en de nieuwe ontsluiting is medio 2018.

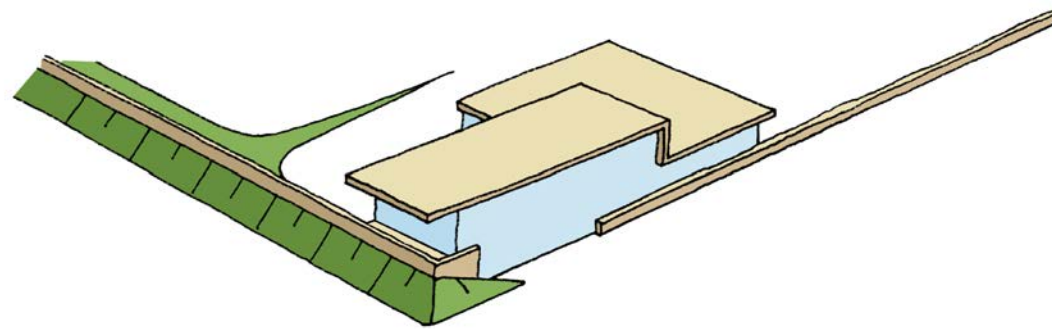
Vanuit de Rozentunnel en de te realiseren rotonde is de locatie goed ontsloten voor fietsverkeer vanuit Stadshagen en Westenholte. Daarnaast wordt in De Tippe een tijdelijk fietspad gerealiseerd. Deze verbindt de omgeving van de locatie met de Havezathentunnel en het fietspad richting 's-Heerenbroek.

Parkeren

Parkeren ten behoeve van de locatie en omliggende kavels wordt centraal in het gebied georganiseerd, deze parkeerplaatsen liggen in openbaar gebied. De kosten voor realisatie van de parkeerplaatsen behorend tot de onderwijsvoorziening worden doorberekend aan de initiatiefnemer. Het aantal parkeerplaatsen wordt bepaald op basis van de normstelling van het CROW: 0,75 parkeerplaats per leslokaal, exclusief parkeerplaatsen ten behoeve van halen en brengen.

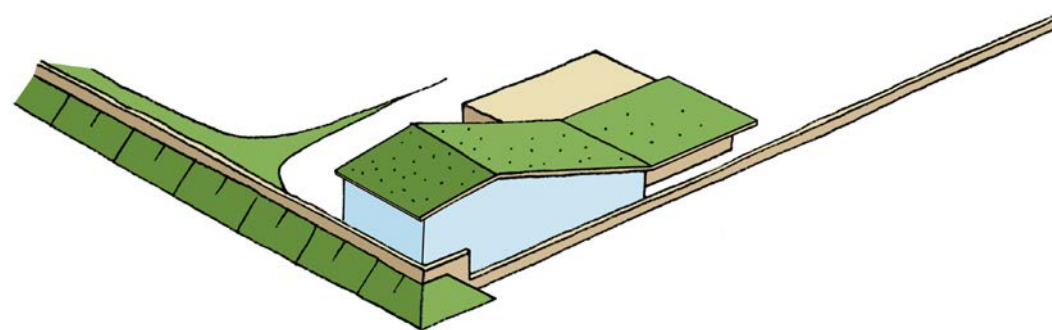
Het fietsparkeren op het terrein van de school is integraal onderdeel van de inrichting van de buitenruimte.

4 Architectuur



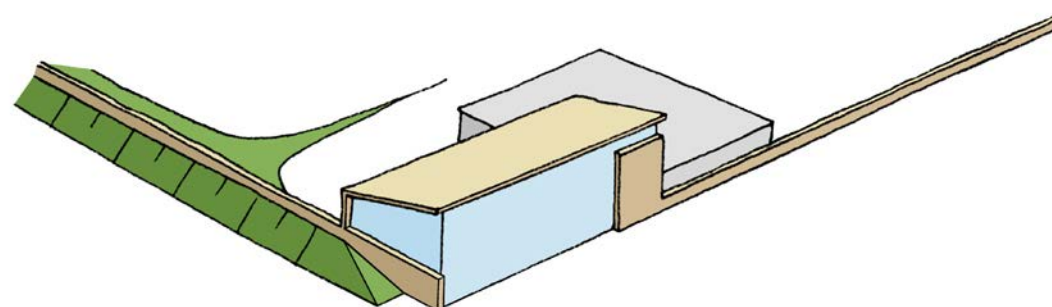
Inspiratie: samenhang

Het gebouw is in ruimtelijke samenhang met de geluidswal ontworpen en sluit hier architectonisch op aan.



Inspiratie: duurzaam

De landschappelijke inpassing van het gebouw en de geluidswal wordt versterkt door een grasdak.



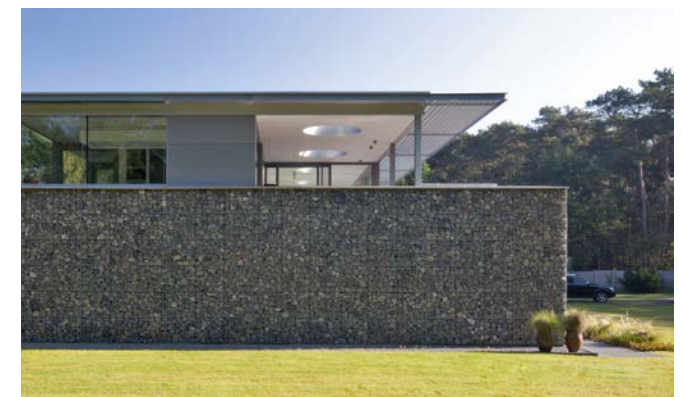
Inspiratie: accent

Het gebouw als ruimtelijke beëindiging van de geluidswal, het presenteert zich nadrukkelijk aan de Hasselterweg.



Inspiratie: herkenbaar

In de architectuur wordt de markante positie van het gebouw aan de entree van Stadshagen geaccentueerd.



Inspiratie: schanskorf

In de architectuur is er een relatie met de geluidswal - talud en schanskorf.



Inspiratie: akoestiek

Door de buitenzijde uit te voeren als dove gevel, ontstaat aan de binnenkant een geluidsluwe zijde.

5 Milieu en archeologie

Geluid

De locatie ligt op korte afstand van de Hasselterweg, wegverkeersgeluid hiervan heeft effect op de onderwijsvoorziening. Door realisatie van het gebouw in de geluidswal heeft het kavel een geluidsbelaste en een geluidsluwe zijde. Het voldoen aan de eisen die worden gesteld aan binnenniveaus (Wet Geluidhinder) is integraal onderdeel van de ontwikkelopgave. Situering van (geluidgevoelige) ruimten in het gebouw heeft hierin een belangrijke bijdrage. Er worden geen hogere grenswaarden verleend.

Fijn stof

De locatie voldoet aan de Europese grenswaarden die zijn vastgesteld ten aanzien van de aanwezigheid van fijn stof. De GGD adviseert echter een afstand van 50 meter te hanteren van drukke stedelijke wegen tot gevoelige functies als onderwijshuisvesting. De locatie ligt gedeeltelijk binnen deze afstand. Met de situering van ruimten en luchtinlaat-roosters kan hier rekening mee gehouden worden.

Bodem

Uit inventariserend onderzoek is gebleken dat op de locatie licht verhoogde parameters zijn aangetroffen, deze hebben echter geen humane, ecologische of verspreidingsrisico's. Daarmee is de bodem geschikt voor realisatie van een onderwijsvoorziening en is er geen aanleiding voor nader onderzoek.

Archeologie

Op de locatie zijn in het verleden vondsten gedaan uit (vermoedelijk) de Inheems Romeinse Tijd. Daarom wordt voorafgaand aan het bouwrijp-maken een inventariserend veldonderzoek gedaan middels proefsleuven. Het onderzoek wordt door de gemeente Zwolle uitgevoerd.

6 Duurzaamheid

Energie

Ambitie: **Het gebouw is energieneutraal; het aandeel duurzame energie van het totale energiegebruik (gebouw- en gebruikersgebonden energie) bedraagt tenminste 100%.**

Het college van B&W heeft besloten om tot de vaststelling van het nieuwe Klimaatbeleid (2010) een aantal ambities te hanteren voor nieuwbouw van woningen en utiliteitsgebouwen. Onderzoek heeft aangetoond dat de ambities haalbaar zijn, mits de principes van de trias energetica gehanteerd worden:

- Minimaliseer de energiebehoefte (isolatie).
- Wek de benodigde energie zoveel mogelijk duurzaam op.
- Maak voor de resterende energiebehoefte gebruik van efficiënte systemen, bijvoorbeeld door middel van een warmtepomp, lage temperatuurverwarming, warmteterugwinning enzovoorts.

In Nederland zijn reeds verschillende energieneutrale schoolgebouwen gerealiseerd, voorbeelden hiervan zijn via gemeente of het rijk (AgentschapNL) beschikbaar.

Ambitie: **Een duurzaam energiesysteem zonder gas en met lagere lasten.**

In 2010 heeft het college van B&W besloten om de nog te ontwikkelen delen van Stadshagen (Brecamp-Oost, Breezicht en De Tippe) zonder aanleg van een traditionele gasleiding te ontwikkelen. Dit is samen met de hiervoor genoemde energie-eis bedoeld om duurzame alternatieven te stimuleren. De meest voor de hand liggende methode om in energie te voorzien is het gebruik van zonne-energie (PV en zonnecollector). Maar de energiedoelstellingen kunnen ook worden bereikt door middel van duurzame collectieve of individuele systemen.

Buitenruimte

Ambitie: **Realiseren van een aangenaam en toekomstgericht verblijfsgebied.**

Gedurende warme periodes kan stedelijk gebied meer opwarmen dan de omgeving (hittestress). Met de inrichting van de buitenruimte kan hier rekening mee worden gehouden. Door te kiezen voor een groene inrichting met gras, heesters en bomen en een goede materiaalkeuze van bestrating en (speel)objecten kan een aangenaam verblijfsgebied worden gecreëerd.

7 Civieltechnische randvoorwaarden

Bouwrijp maken

Met het bouwrijp maken van de kavel is de grond ontdaan van opstallen, struiken, houtopstanden, bomen, funderingsresten en vrij van kabels en leidingen. De kavel is bereikbaar vanaf het openbare gebied en vrij van feitelijke belemmeringen die de bouw en/of de ingebruikneming van de kavel verhinderen. Voor de kavel zijn de navolgende voorzieningen aanwezig:

- In de direct aangrenzende openbare gebieden liggen hoofdleidingen van nutsvoorzieningen, met uitzondering van gas.
- Aansluiting van vuilwaterafvoer zijn tegen de daarvoor geldende voorwaarden en op kosten van de ontwikkelende partij.
- De nutsvoorzieningen worden door de diverse nutsbedrijven aangelegd, onder bouwrijpe staat wordt niet verstaan het aanleggen en het aansluiten van voorzieningen voor bijvoorbeeld water en elektriciteit.
- Voor bouwaansluitingen dient contact opgenomen te worden met de desbetreffende nutsbedrijven; watermeterputten en elektrakasten zijn alleen toegestaan op eigen terrein.

Peilen

Vloerpeil:	1,20 m +NAP (voorlopig)
Bovenzijde talud geluidswal:	5,65 m +NAP
Bovenzijde schanskorf geluidswal:	6,65 m +NAP

Riolering

Ten behoeve van de riolering wordt in het openbare gebied een DWA-riolering aangelegd. Het gebouw kan worden aangesloten op het dichtsbijzijnde hoofdriool.

Infiltratie

Hemelwater van gebouwde of andere verharde delen van het terrein wordt op eigen terrein geïnfiltreerd, waardoor hemelwater niet in de

riolering terecht komt en minder vervuild water hoeft te worden gezuiverd. Infiltratie vindt plaats door middel van infiltratiekoffers in de ondergrond. Minder verhard oppervlak leidt tot een lagere infiltratie-eis, dit kan bijvoorbeeld door de toepassing van groene daken en de materiaalkeuze van de inrichting van de buitenruimte.

Afvoeren grond

Overtollige bouwgrond moet voor eigen rekening worden afgevoerd.

Woonrijp maken

De gemeente maakt alleen het openbare gebied woonrijp.

8 Ontwikkelproces 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:

- de stedenbouwkundige
- de rayonarchitect van Welstand
- de projectleider

De ontwikkelaar verplicht zich op basis van het programma van eisen het voorlopig en definitief gebouwontwerp 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.