

## Richtlijnen

### Bijlage 1 bij Besluit No. B21.001486

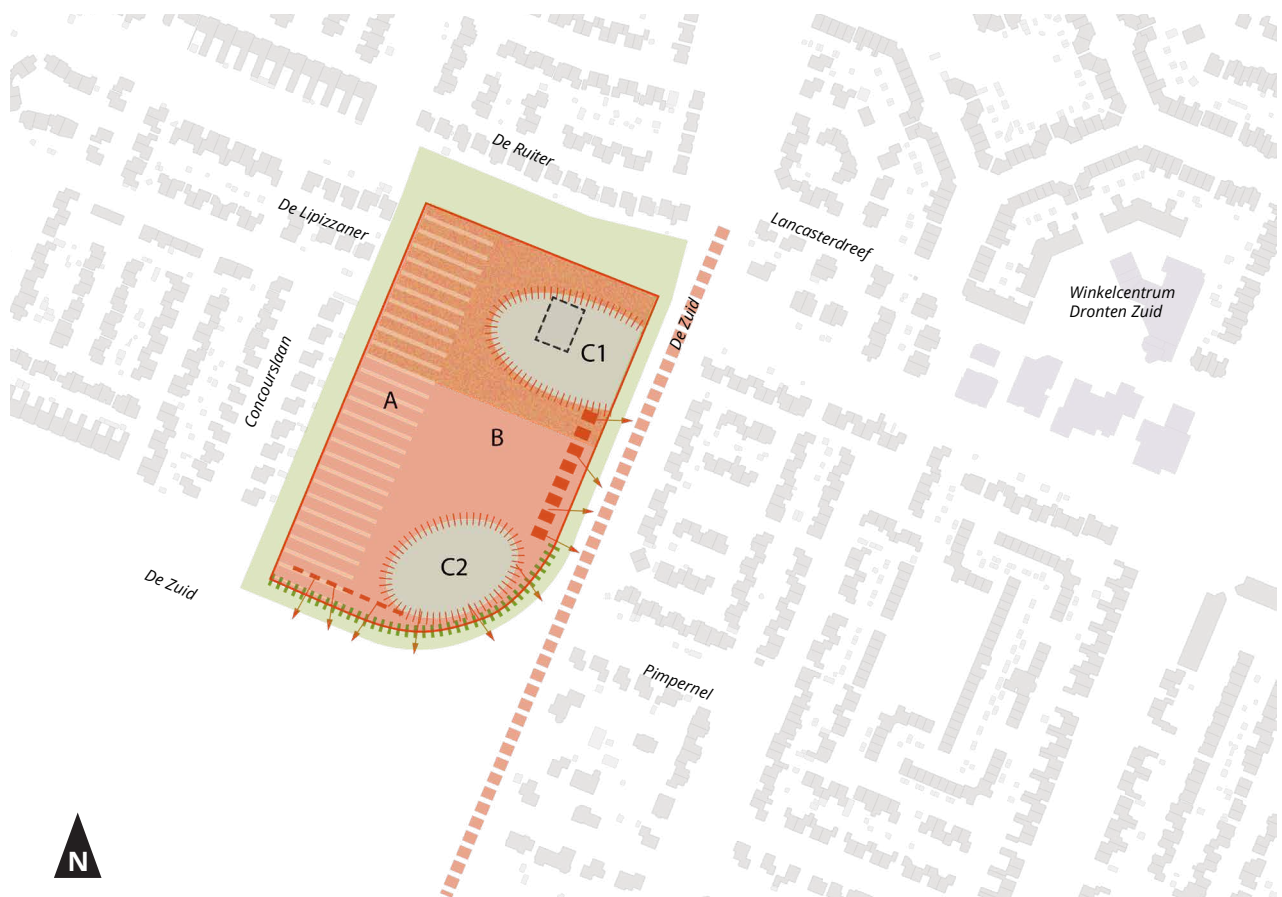
#### *Richtlijnen wonen:*

- Realiseer verschillende woningtypen t.b.v. verschillende doelgroepen.
- Gelet op de locatie (op circa 400 meter afstand van winkelcentrum Zuid) richt het programma zich voor een belangrijk deel op de doelgroep 55+. Ontwikkel voor deze doelgroep zowel appartementen als grondgebonden woningen. Grondgebonden woningen t.b.v. de doelgroep 55+ zijn zgn. nultredewoningen (woon-, slaap- en badkamer zijn bereikbaar zonder trap).
- Onderzoek de mogelijkheid om ten behoeve van de doelgroep 55+ grondgebonden woningen te ontwikkelen in de vorm van een 'hofje' met gemeenschappelijke voorzieningen. Dit kunnen zowel gerijde of geschakelde woningen zijn als andere woningtypen.
- Voorzie de nultredewoningen van parkeerplaatsen zo dicht mogelijk bij de woningen, danwel op eigen terrein.
- Realiseer een beperkt aandeel koop/huurappartementen omdat enkele doelgroepen hier om vragen.
- Realiseer een beperkt aandeel grote vrijstaande woningen; deze zijn al veel in de omliggende buurten aanwezig.
- Realiseer ook woningen voor kleine huishouden en starters; onderzoek daarbij de mogelijkheid tot het ontwikkelen van boven- en benedenwoningen als onderdeel van rijenwoningen.
- Alle woningen (met uitzondering van de starterswoningen) voldoen aan het basispakket Woonkeur
- Schenk bij de inrichting van de openbare ruimte extra aandacht aan toegankelijkheid.
- Voor de totale ontwikkeling geldt onderstaand programma:

| Woningtype                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Aandeel   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Appartementen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 15 - 25 % |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• (55+) koop / huur vrije sector</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                       |           |
| Grondgebonden woningen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 75 - 85 % |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Koop vrijstaand (gezinshuishoudens regulier)</li> <li>• Koop tweekap (gezinshuishoudens regulier)</li> <li>• Koop grondgebonden 55+ (een Knarrenhof of een variant hierop kan hiervan onderdeel uitmaken)</li> <li>• Koop rijwoningen (gezinshuishoudens groot/klein en/of starters)</li> </ul> |           |

*Richtlijnen stedenbouwkundige structuur:*

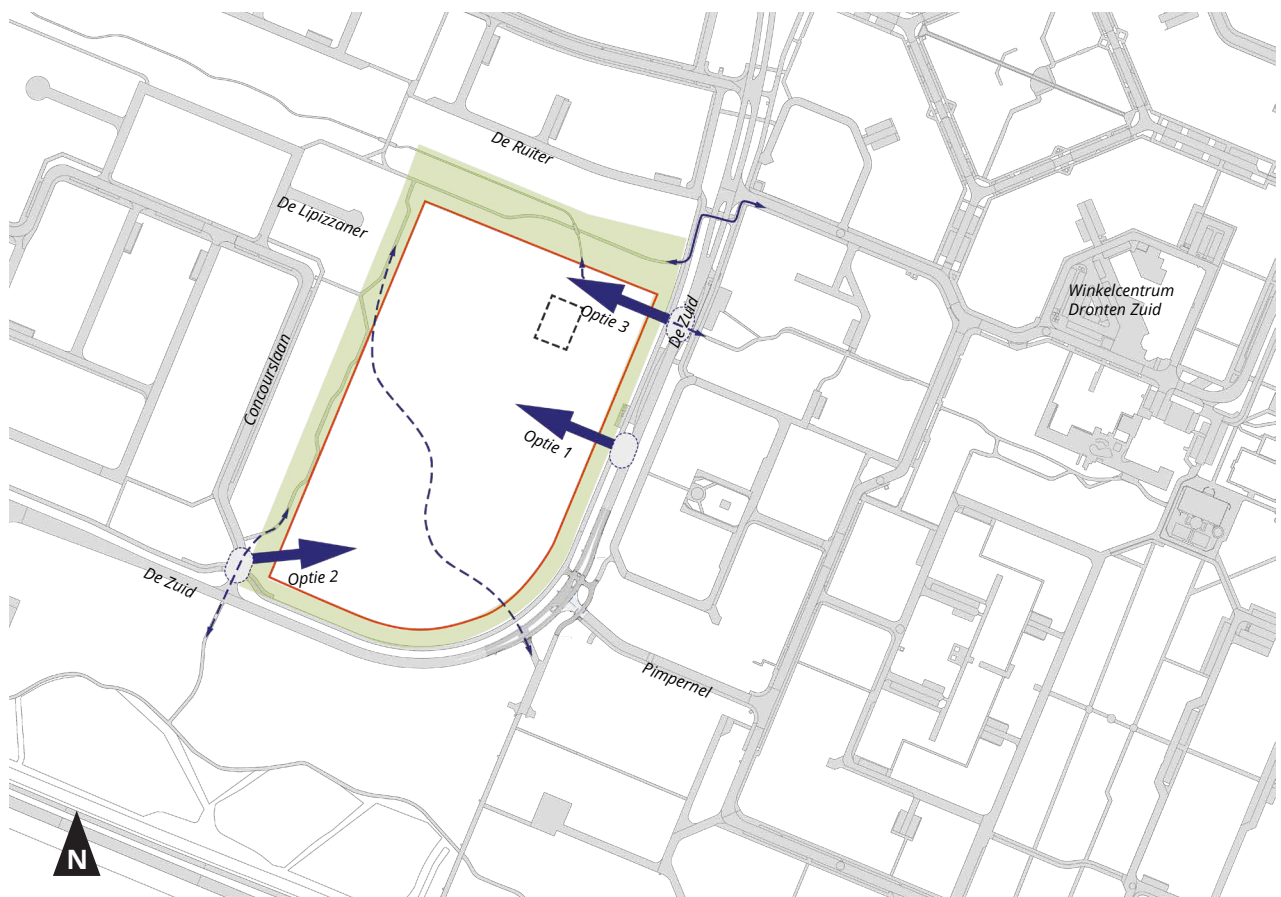
- Houdt gemiddeld een bouwhoogte van maximaal 3 bouwlagen aan, met enkele uitzonderingen.
- Houdt in zone A maximaal 2 bouwlagen aan, dat wil zeggen 1 laag met kap of 2 met dakrand oplopend naar 3 lagen richting zone B.
- Houdt in zone B maximaal 3 bouwlagen aan, dat betekent 2 lagen met kap of 3 met dakrand.
- Plaats eventuele bijzondere woonvormen in zone C1 en C2. Deze mogen incidenteel maximaal 4 bouwlagen hoog worden, dat wil zeggen 3 bouwlagen met kap of 4 bouwlagen met dakrand.
- Geeft zone C1 een relatie met het historische karakter van het agrarische verleden.
- Ken de noordelijke zone kenmerken van het historische karakter van het agrarische verleden toe. Denk aan typologie en uitstraling die past bij het karakter van het oorspronkelijke erf. Of een orthogonale opzet van het ensemble van gebouwen - dus parallel aan of loodrecht op het bestaande erf.
- Handhaaf de bestaande oorspronkelijke schuur indien kan worden herbestemd. Als dit niet mogelijk is gebruik dan de contouren en het volume voor een nieuwe invulling op de gemarkeerde plek.
- Voorkom dat achterkanten op de openbare ruimte zijn gericht tenzij ze begrensd worden met een stevige groenzone.
- Handhaaf de groene identiteit van de plek, beleefbaar vanaf De Zuid.
- Richt de bebouwing met de voorgevel op de oorspronkelijke verloop van De Zuid (in afb. 13 weergegeven met pijlen).
- Geef de zuidzijde - waar de weilanden zitten - een open groen karkater. Denk hierbij aan zicht op een groen-structuur of aan een luchtige verkaveling.



- Houd het thema van de manege beleefbaar, in hoofdlijnen en details (bijvoorbeeld bij opzet van bebouwingsclusters, bij markering op afvoergoten, bij eventuele speelobjecten of kunstwerken in groenzones).
- Zorg voor duurzame energetische maatregelen, bijvoorbeeld zelfstandig energie opwekken.
- Laat de uitstraling langs De Zuid - in de bocht - een zichtbare relatie aangaan met het zuidelijker gelegen bos.

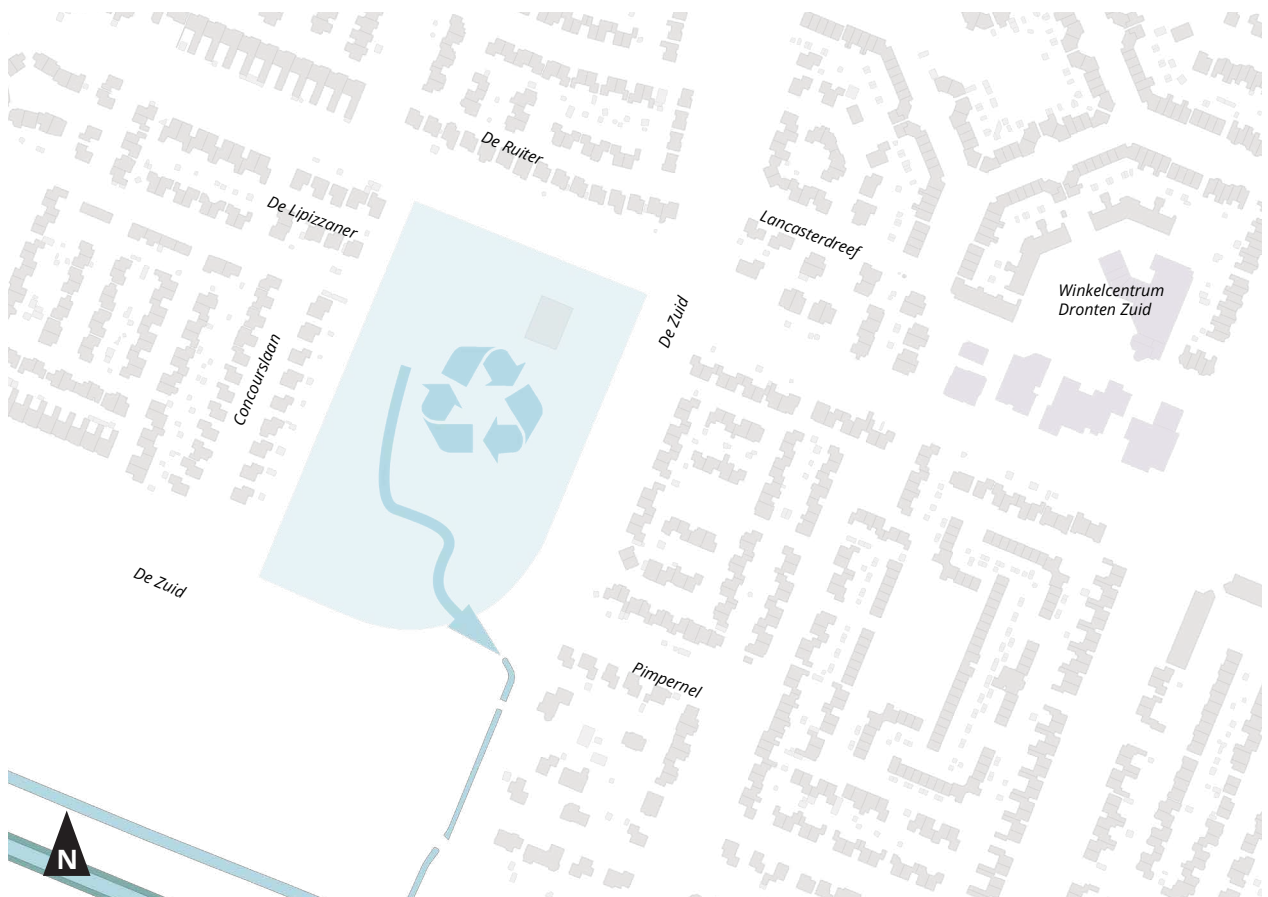
#### *Richtlijnen infrastructuur en parkeren:*

- Creëer bij voorkeur één hoofdtoegang en een tweede secundaire toegang voor noodverkeer.
- Plaats de benodigde toegang(en) op één van de drie denkbare mogelijke toegangen tot het plangebied. Zie daarvoor opties 1, 2 en 3.
- Hanteer de *Nota parkeernorm 2016* voor het bepalen van het aantal parkeerplaatsen.
- Houdt rekening met de doelgroep bij de afmeting van de parkeerplaatsen, bijvoorbeeld ruime parkeerplaatsen voor senioren.
- Pas wegen in met een profiel voor de snelheid van 30 km/h.
- Hergebruik de bestaande aanwezige betonklinkers uit het noordelijke deelgebied.
- Pas uitsluitend noodzakelijke verharding toe.
- Verharding is waterdoorlatend waar mogelijk.
- Voer de parkeerplaatsen bij voorkeur uit in halfverharding of groen met bodemversterking.
- Leg een wandelroute over het terrein aan.



## Richtlijnen water:

- Vergelijk het verhard oppervlak van de huidige en nieuwe situatie en compenseer deze met 5% van het toegevoegd verhard oppervlak voor waterberging.
- Houd regenwater vast in het plangebied door middel van wadi's, groene gevels, groen blauwe daken (zie [Subsidieregeling groene daken en gevels](#)), watergangen, verbeterde ondergrond met passerende verharding of andere mogelijke infiltreerbare voorzieningen of mogelijkheden om water te bergen en vertraagd af te voeren.
- Combineer wadi's of watergangen met (openbare) groenstructuren en speelplekken.
- Toon met een stresstest ( $T=100+10\%$ ) aan dat er geen wateroverlast situaties ontstaan en dat de omliggende openbare ruimte het overtollig water voldoende kan bergen.
- Toon met een stresstest aan dat er geen hittestress ontstaat.
- Sluit uitsluitend aan op de berm-sloot langs de Zuid, als deze verbreed en verdiept wordt. Wijzig dit in relatie met het aanwezig groen.
- Pas geen uitlogende bouwmaterialen toe. Regenwater van daken is schoon indien deze niet met uitlogende stoffen in aanraking komen. Dus geen dakgoten, daken en schanskorven van zink, verzinkt staal en koper.
- Niet schoon regenwater mag alleen met gebruik van een zuiverende voorziening geloosd worden op het oppervlaktewater. Als zuiverende voorziening mag geen lamellenfilter of een voorziening die energie kost worden gebruikt. Denk bijvoorbeeld aan een bodempassage.
- Sluit vuilwater bij voorkeur aan op de riolering in de Concourslaan.
- Raadpleeg het [Waterkader](#) van Waterschap Zuiderzeeland en doe een watertoets.

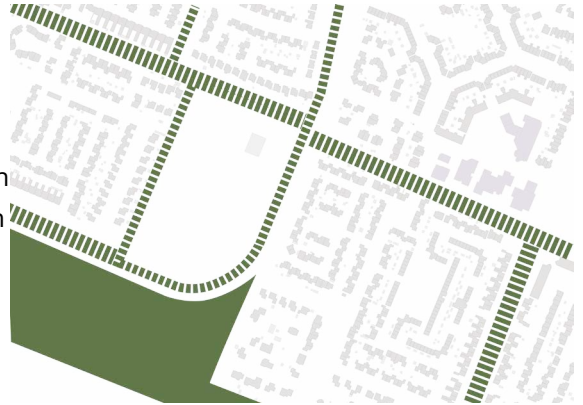


Water uitgangspunten



## Richtlijnen groen:

- Handhaaf het groene casco op wijkniveau met bijbehorende recreatieve routes.
- Handhaaf de functie groen rondom het ontwikkelgebied en verbeter waar nodig.
- Breng de "historische" erfsingel terug in het gebied binnen de aangegeven zoekzone. Deze kan gestalte krijgen in een eigentijdse vorm en functie.
- Vericht onderzoek naar de waarde van de bestaande bomen en struiken. Behoud waar mogelijk bestaande bomen en struiken met toekomstwaarde en pas deze in.
- Zet een groene lintstructuur door in de zuidzijde van het ontwikkelgebied, die aanhecht aan de het zuidelijk gelegen bos.
- Voeg groene verblijfs/ontmoetingsplekken toe, mogelijk langs de (nieuwe) groene lintstructuur. Deze kunnen mogelijk voorzien worden van natuurlijke speelobject met referentie naar de manege.
- Combineer groen- en waterstructuren zoveel mogelijk.
- Voer het gehele ontwikkelgebied natuurinclusief uit.



Groen casco op wijkniveau



### ***Natuurinclusief bouwen***

Door natuurinclusief te bouwen en te ontwerpen is het mogelijk een gezonde en aantrekkelijke buurt te creëren. En groen in de buurt levert veel meer op dan alleen maar een mooi plaatje. Groen zorgt voor verkoeling in de zomerhitte, zuivert de lucht en biedt volop ruimte aan mede-stadsbewoners, zoals huismus, gierzwaluw, merel of gewone dwergvleermuis. Juist dankzij deze bevolkingsgroepen komt de leefomgeving pas écht tot leven.

Wonen aan De Zuid biedt vele kansen om natuurinclusief te bouwen. Daarom wordt als richtlijn voor het stedenbouwkundig plan meegegeven om groene zones op te nemen die linten vormen van het buitengebied tot diep in de buurt. De nieuwe woningen, de omliggende tuinen en het openbaar groen kunnen vele mogelijkheden bieden om vogels, insecten en vleermuizen nestgelegenheden en voedsel te bieden, en zo te zorgen voor een grotere soortenrijkdom in de buurt. Door kleine openingen te maken in gevels en onder dakoverstekken of met behulp van nestkasten kunnen nestgelegenheden worden gemaakt voor vogels en vleermuizen. Ook hagen, struiken klimplanten en andere beplantingen kunnen een prima verblijfplaats bieden aan vele soorten. En alles wat bloeit of vruchten draagt biedt voedsel aan deze soorten rijkdom. Ook de waterbergingen kunnen bijdragen aan de biodiversiteit.

Er kan gebruik worden gemaakt van de toolbox [www.bouwnatuurinclusief.nl](http://www.bouwnatuurinclusief.nl) om nog meer mogelijkheden te ontdekken.

Aan de Stadsmuur 79-83  
Postbus 531  
8000 AM Zwolle  
038 – 421 32 57  
[www.hetoversticht.nl](http://www.hetoversticht.nl)

