

Breezicht, rijk van groen en water

24 unieke kavels in Breezicht-Stadshagen-Zwolle
buurtschappen Wierde en Beemd



Bijlage behorende bij verkoopbrochure

1. Twee woonmilieus in het groenblauwe landschap	4
1.1. Wonen aan het landschap	6
1.2. Wonen aan de brink	7
2. Bebouwingsrichtlijnen. Wat kan en mag u bouwen?	8
2.1. Bebouwingsregels de groene rand	8
2.2. Bebouwingsregels de brink	9
2.3. Parkeren	9
2.4. Geluid	9
2.5. Erfafscheidingen	9
2.6. Schetsvoorbeelden uit het beeldkwaliteitsplan	10
2.7. Referentiebeelden	11
2.8. Plankaart kavels	12
2.9. Cluster BS1-zuidoost: Kavels 24 t/m 29 nader toegelicht	13
2.10. Cluster BS1-oost: Kavels 30 t/m 35 nader toegelicht	14
2.11. Cluster BS2-noordwest: Kavels 36 t/m 38 nader toegelicht	15
2.12. Cluster BS2-zuidwest: Kavels 39 t/m 42 nader toegelicht	16
2.13. Cluster BS2-zuidoost: Kavels 43 t/m 47 nader toegelicht	17
3. Klimaatbestendig en energie neutraal wonen	18
4. Technische randvoorwaarden en uitgangspunten	22
5. In tien stappen naar uw eigen droomhuis	24
6. Een omgevingsvergunning aanvragen	27
7. Aansluitkosten Openbare Nutsvoorzieningen	29



1. Wonen in Wierde en Beemd

Wierde en Beemd zijn herkenbare compacte woonmilieus in het groenblauwe landschap van Breezicht. Het hart van de twee buurtschappen wordt gevormd door groene intieme ruimten, twee eigentijdse brinken waaromheen het buurtschap is vormgegeven. Op de brinken wordt regenwater opgevangen en geïnfiltreerd en is veel ruimte voor spelen. Het zijn dé ontmoetingsplekken in de buurtschappen.

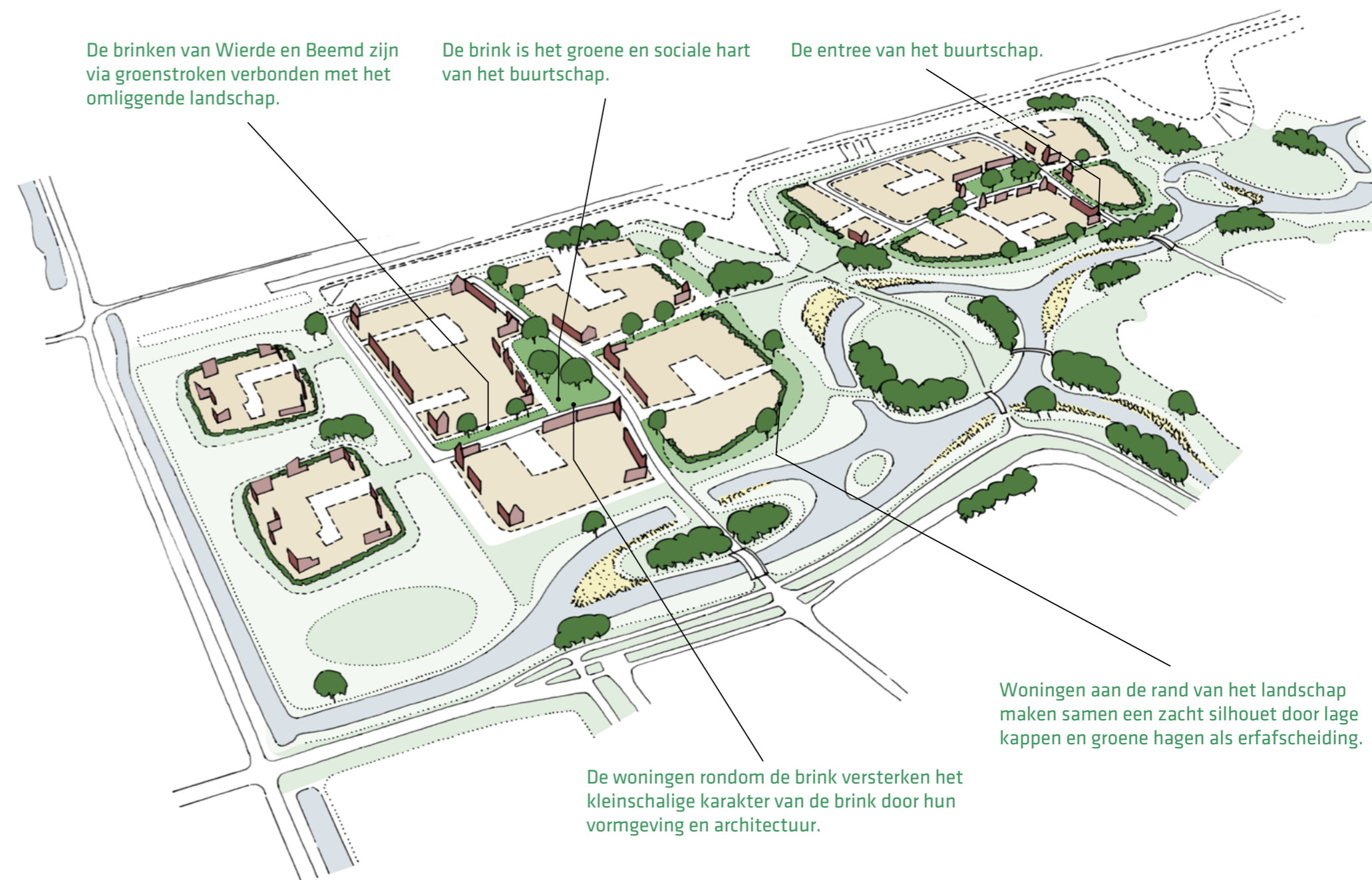
De architectuur van de buurtschappen sluit aan bij die van Wetering en Duinzicht in Breezicht. De woningen vormen een silhouet van verschillende kappen en bouwvolumes aan het groenblauwe landschap. De woningen zijn geïnspireerd op de bebouwingskarakteristieken van oude dorpen of buurtschappen, maar hebben tegelijk een architectuurstijl die past bij de tijd van nu.

Om op deze unieke plek een karakteristieke uitstraling te realiseren, hebben we bij de gemeente Zwolle bebouwingsrichtlijnen opgesteld. Deze richtlijnen zijn geïnspireerd op de kenmerken van woningen in een landelijke omgeving. Binnen deze bebouwingsrichtlijnen krijgt u alle ruimte om uw persoonlijke woonwensen te realiseren. De beelden geven u een beeld hoe u uw woning mag bouwen. In beide buurtschappen zijn twee sferen onderscheiden: die van het landschap (de groene rand) en die van de brink. Elke sfeer kent zijn eigen bebouwingsrichtlijnen.

De brinken van Wierde en Beemd zijn via groenstroken verbonden met het omliggende landschap.

De brink is het groene en sociale hart van het buurtschap.

De entree van het buurtschap.



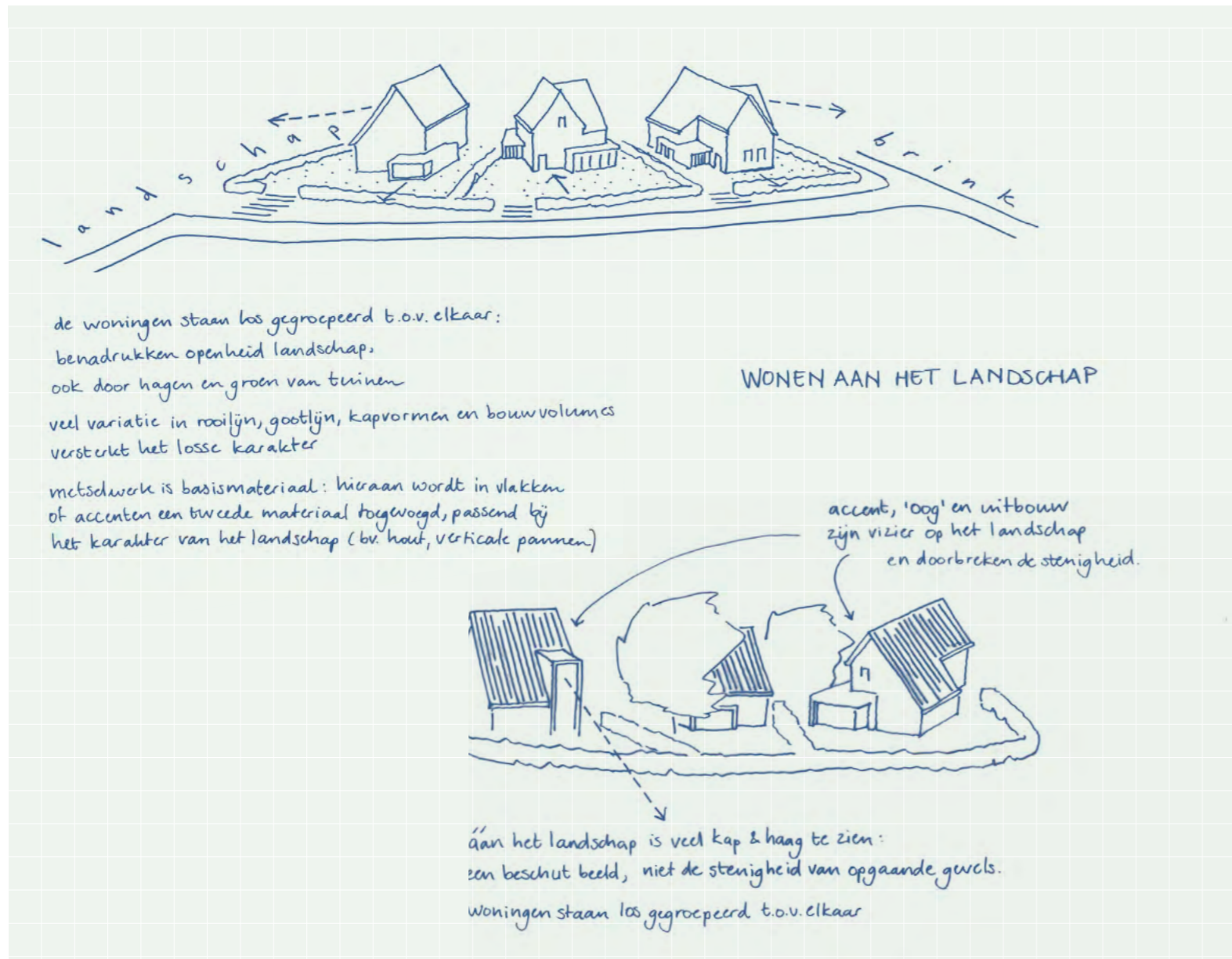
Woningen aan de rand van het landschap maken samen een zacht silhouet door lage kappen en groene hagen als erfafscheiding.

De woningen rondom de brink versterken het kleinschalige karakter van de brink door hun vormgeving en architectuur.

1.1. Wonen aan het landschap (22 kavels)

Ligt uw kavel in het gebied van 'de groene rand', dan wordt uw woonkwaliteit mede bepaald door de nabijheid van het landschap. Rond uw kavel heerst een gevoel van openheid en rust, een groene woonomgeving met natuur en dierenleven. Om deze atmosfeer en uitstraling te verkrijgen stellen we eisen aan de inrichting van de kavel en architectonische uitstraling van uw woning. In de groene rand staan woningen los gegroepeerd ten opzichte van elkaar.

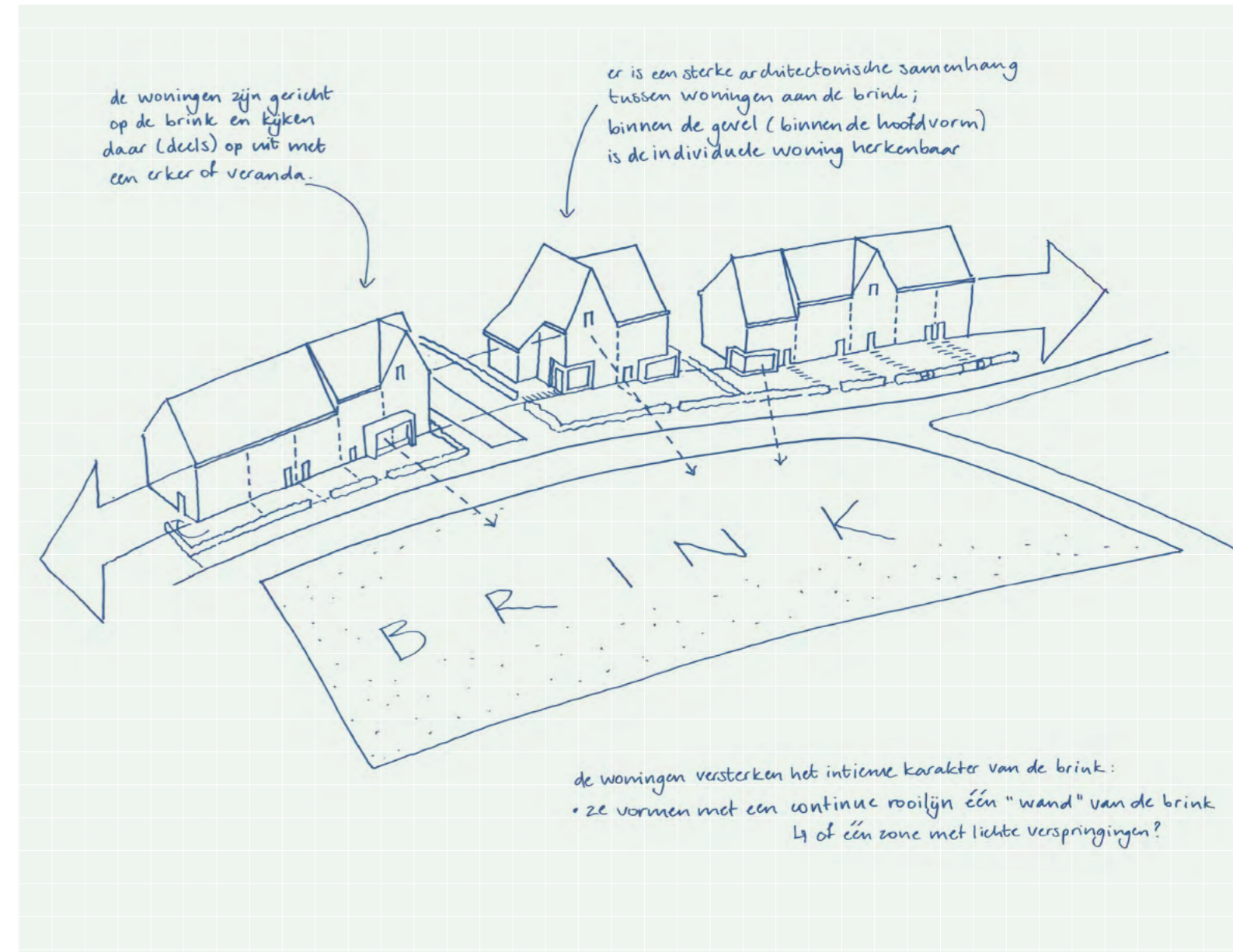
Er worden altijd schuine kappen toegepast. Staat uw woning direct aan het landschap, dan steekt de kap daar extra diep door tot maximaal 4m boven het maaiveld. Uw tuin is groen ingericht (max 1/3e verhard) en grenst met een haag als erfafscheiding aan het landschap. Vooral de haag en de schuine kap samen maken een natuurlijke, zachte sfeer. Accenten in de vorm van sprekende vensters, erkers en veranda's of bijzondere dakvormen trekken juist wél de aandacht: ze vormen de kijkers naar het landschap.



1.2. Wonen aan de brink (kavels 30 en 31 in Wierde)

Ligt uw kavel in het gebied van 'de brinken' (kavel 30 en 31), dan wordt uw woonkwaliteit mede bepaald door de ligging nabij de brink. De brink kan levendig zijn en zal ook worden ingericht met een speelplek. De woningen zijn gericht naar elkaar en naar de brink, de sfeer is geborgen. Om deze atmosfeer en uitstraling te versterken stellen we eisen aan de inrichting van de kavel en de architectonische uitstraling van uw woning.

Het belangrijkste thema voor het wonen in 'de brinken' is de overgang van uw woning naar de brink. In 'de brinken' staan woningen in een strakke lijn parallel aan de straat, met de voordeur aan de brink. Uw voortuin heeft een lage haag als erfafscheiding. Uw woning maakt een gebaar naar de brink door een vooruitgeschoven bouwwerk als een veranda, uitbouw of erker. Er worden altijd schuine kappen toegepast. Met onder meer deze regels zorgen we voor een mooie brink met een groene en dorpse uitstraling.



2. Bebouwingsrichtlijnen. Wat kan en mag u bouwen?

2.1 Beoordeling bouwplannen

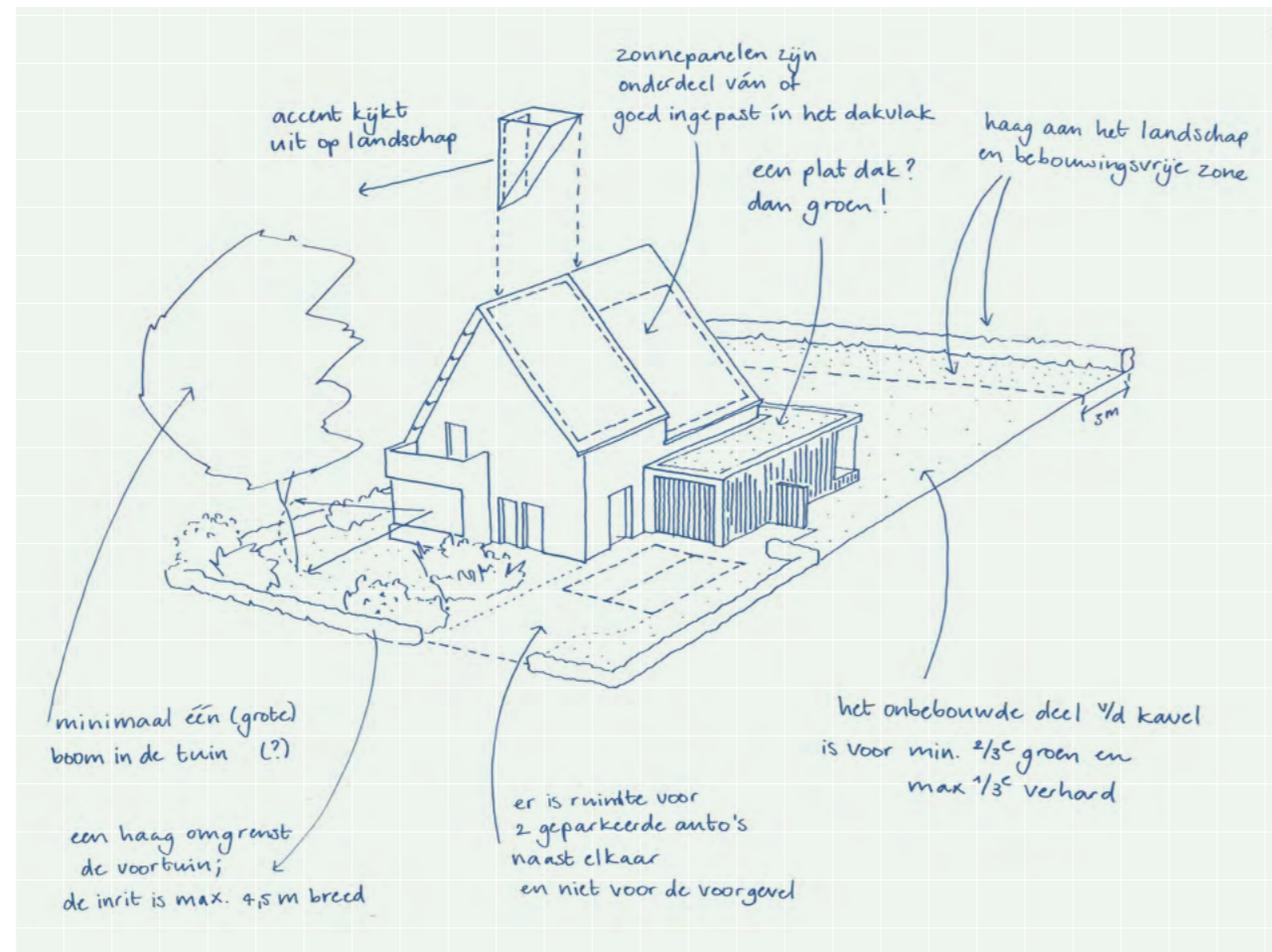
Een supervisieteam van de gemeente Zwolle beoordeelt de bouwplannen. Dit team toetst de woningen op een eigentijdse landelijke uitstraling die aansluit bij het karakter van Breezicht en het silhouet langs het groenblauwe landschap. Het supervisieteam kijkt onder meer naar de samenhang van het ontwerp, de bouwmassa, de erfafscheiding, de dakvorm, de detaillering en het gebruik van materialen.

2.2 Bebouwingsrichtlijnen

Wat u mag en moet bouwen is vastgelegd in het op deze locatie geldende bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan. Het bestemmingsplan is in procedure en is in het vierde kwartaal naar verwachting onherroepelijk. In dit en de volgende hoofdstukken leest u de bebouwingsrichtlijnen, duurzaamheidseisen en technische aspecten die u nodig heeft bij het ontwerp van uw woning. Een architect en/of aannemer kunnen u hierin adviseren. In dit hoofdstuk wordt tekstueel, in kaartbeeld, via schetsen en referentiebeelden toegelicht wat de bebouwingsregels zijn. Voor kavel 30 en 31 die aan de brink staan, zijn de regels op sommige punten anders dan voor de overige kavels. Voor alle kavels geldt: U kiest binnen een zone van 4m tot 7m van de erfrens waar u de voorgevel plaatst. De kaprichting staat vast, om variatie te realiseren. Op enkele plekken is ook vastgelegd dat er een bebouwingsaccent gerealiseerd moet worden, dit is om bijzondere plekken in het buurtschap te markeren. Een bebouwingsaccent is een verbijzondering van de gevel zoals een uitbouw, een hoekraam of een bloemkozijn. Op het dak van de woningen liggen antracietkleurige (niet glimmende) keramische dakpannen met een zorgvuldige inpassingen van de zonnepanelen. Zonnepanelen zijn bij voorkeur geïntegreerd in het dakvlak.

Bebouwingsregels de groene rand

De bouwhoogte van de woningen is één of twee lagen met een overstekende kap (minimaal 50cm). De woningen die zijn gesitueerd aan het landschap hebben een lage dakgootlijn over minimaal 70% van de ge-



velbreedte, waarmee een zachte overgang naar het groen wordt gerealiseerd. Uitgangspunt voor materiaalgebruik is metselwerk in kleurvariatie geelbruin tot bruingrijs. Een tweede materiaal passend bij het karakter van het groenblauwe landschap, zoals hout of verticale pannen, wordt hieraan toegevoegd in vlakken of accenten. Er is sprake van een zorgvuldige en eigentijdse detaillering. Een zone van 3m heeft de bestemming 'Waarde Landschap Openheid' en blijft vrij van bebouwingen als bijgebouwen en schuttingen.

Bebouwingsregels brink (kavel 30 en 31)

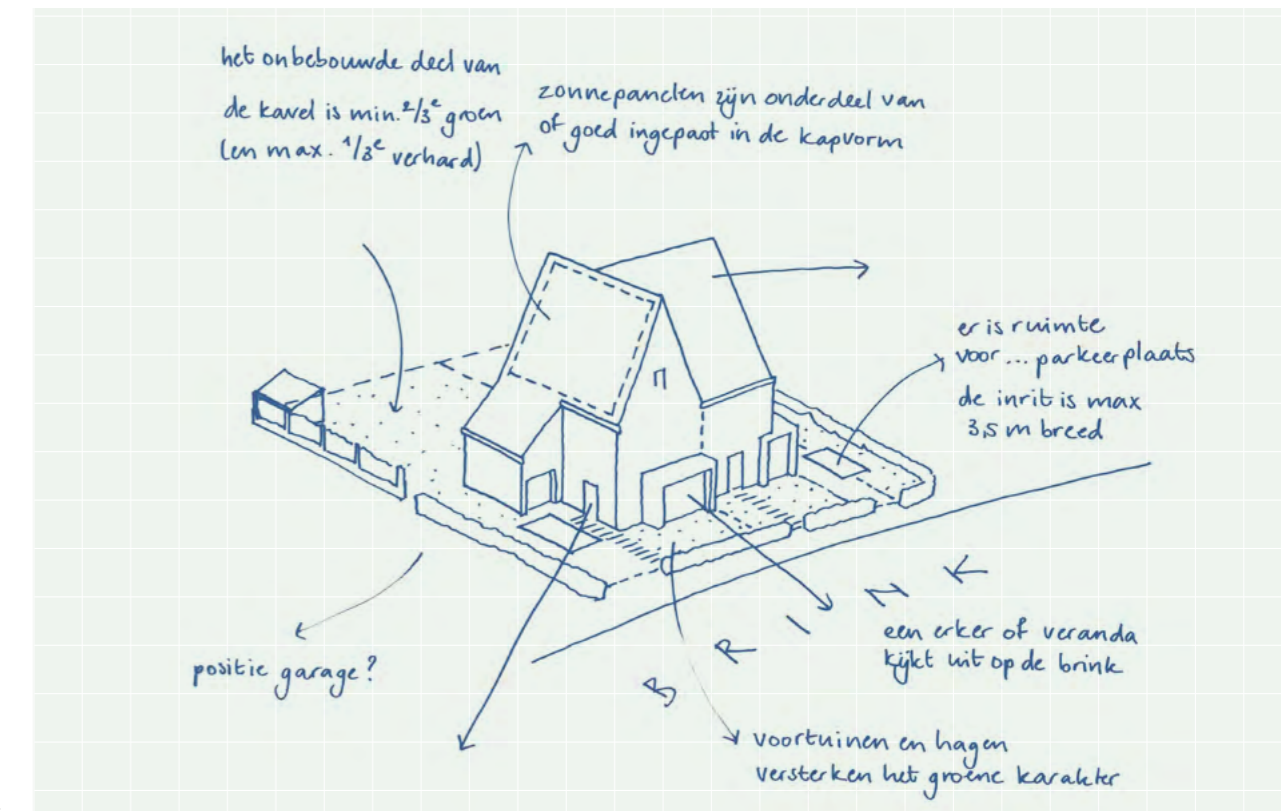
De bouwhoogte van de woningen is twee lagen met een kap. Uitgangspunt voor materiaalgebruik is metselwerk in kleurvariatie (gemêleerd) bruin tot bruingrijs. Een tweede materiaal is mogelijk als accent of gevelvlak in (wit) keimwerk, hout of een ander materiaal dat bij Breezicht past. Altijd ondergeschikt aan het metselwerk. Er is sprake van een zorgvuldige en eigentijdse detaillering met bijzondere aandacht voor het metselwerk in de gevel door bijvoorbeeld variatie in metselwerkverbanden of omranding van de gevelopeningen.

2.3 Parkeren

Als bewoner parkeert u op uw eigen terrein. U bent verplicht om ruimte voor een (bij een twee-onder-een-kapwoning) of twee (bij een vrijstaande woning) parkeerplaatsen op uw eigen erf aan te leggen. In het geval van twee parkeerplaatsen dienen deze naast elkaar te liggen en niet achter elkaar. Een carport telt mee als parkeerplaats, een garage niet. De parkeerplaatsen op uw eigen erf moeten ook in de toekomst als parkeerplaatsen ingericht blijven. In de openbare ruimte wordt een beperkt aantal parkeerplaatsen gerealiseerd voor bezoekers. De definitieve inrichting van de openbare ruimte wordt bij het woonrijp maken bepaald. De inrit uw erf op vanuit de openbare ruimte is maximaal 3,5m breed bij 1parkeerplaats en maximaal 4,5m breed bij twee parkeerplaatsen.

2.4 Geluid

Vanwege de ligging langs de Hasselterweg is bij enkele kavels de geluidbelasting verhoogd. Om te voorkomen dat u hiervan hinder ondervindt gelden voor deze woningen aanvullende eisen. Voor de kavels 36 en 37 zijn hogere waardes verleend. Bij de aanvraag van de bouwvergunning moet u door middel van een geluidrapport kunnen aantonen dat het ontwerp voldoet aan het Bouwbesluit. Dit betekent dat de binnenwaarde van de woning, door bijvoorbeeld materiaalkeuze en locatie van de ramen, maximaal 33 dB is. Een aandachtspunt daarbij is bijvoorbeeld dat niet alle thermische isolatie ook een goede geluidsisolatie geeft. Het is belangrijk daar bij de keuze van het materiaal rekening mee te houden. Kavel 38 valt binnen de contour voor de voorkeursgrenswaarde van geluid, zoals aangegeven in het bestemmingsplan, maar heeft geen hogere waarde. U moet bij de aanvraag van een bouwvergunning kunnen aantonen dat u op de 3e verdieping geen geluidsgevoelige functies als een slaapkamer heeft, of u dient een akoestisch onderzoek te overleggen. Uit het onderzoek moet dan blijken dat de geluidbelasting op de gevel aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder voldoet. Ten behoeve van het wooncomfort wordt geadviseerd om de geluidgevoelige ruimtes (zoals de slaapkamers) aan de geluidluwe zijde te situeren. Hierdoor kunt u bijvoorbeeld 's nachts nog een raam van uw slaapkamer openen zonder dat dit voor geluidhinder zorgt.



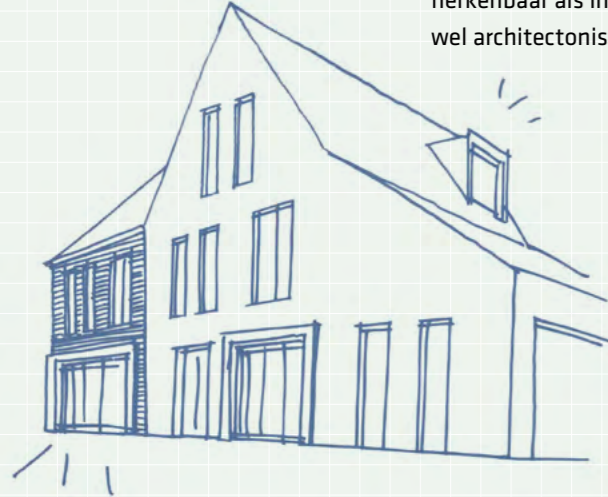
2.5 Erfafscheidingen

Groen en water, dat zijn belangrijke karakteristieken van Breezicht. Bij de ontwikkeling van de buurt is er daarom veel aandacht voor het natuurlijk inrichten van de openbare ruimte. Ook de aansluiting van de openbare ruimte met de tuinen van bewoners speelt daarbij een rol. De gemeente plant daarom hagen op particuliere grond om te zorgen voor eenduidige groene erfafscheidingen die passen bij het karakter van de landschappelijke buurt. Nieuwe bewoners moeten bij de inrichting van hun tuin rekening houden met het plaatsen van deze hagen. Daar is een strook van ongeveer 40cm in de voortuin en 100 cm in de achtertuin voor nodig. Die strook moet een laag van minimaal 40 cm diepe aarde hebben waarin de hagen

geplant kunnen worden. De haag wordt geplant in het eerstvolgende plantseizoen (februari tot en met april). De gemeente onderhoudt deze hagen drie jaar. Dat houdt in: het onkruidvrij houden van de haagvoet (6 keer per jaar), het knippen van de haag (2 keer per jaar) en het vervangen van dood plantmateriaal (1 keer per jaar). Na drie jaar wordt het onderhoud overgedragen aan de bewoners/eigenaars. Zijtuinen die grenzen aan het openbare gebied krijgen een gemetselde tuinmuur die past bij de architectuur van de woningen (zie de kavelpaspoorten voor de locaties). De muur is 80cm hoog met daarop een begroeiende houten of metalen opbouw van 100cm hoog. Deze muur met opbouw is voor rekening van de ontwikkelaar.

2.6. Schetsvoorbeelden uit het beeldkwaliteitsplan

Wonen aan de brink: Elke woning is duidelijk herkenbaar als individuele woning maar er is wel architectonische samenhang.



Wonen aan de groene rand: Bij sommige kavels is een lage kap verplicht voor een zachte overgang naar het landschap. Boven de lage kap uit steekt een raam, het is een accent en kijker naar het landschap.



Wonen aan de groene rand: Woningen hebben een dakoverstek van minimaal 50cm.



Wonen aan de groene rand: Behalve metselwerk heeft de woning vlakken met ander materiaal zoals hout of (verticale) pannen.



2.7. Referentiebeelden

Wonen aan de groene rand: dakoverstek, metselwerk aangevuld met hout.



Wonen aan de groene rand: verlaagde kap met venster op het landschap



Haag als erfafscheiding, eigentijdse architectuur



Tuinmuur met opbouw als erfafscheiding

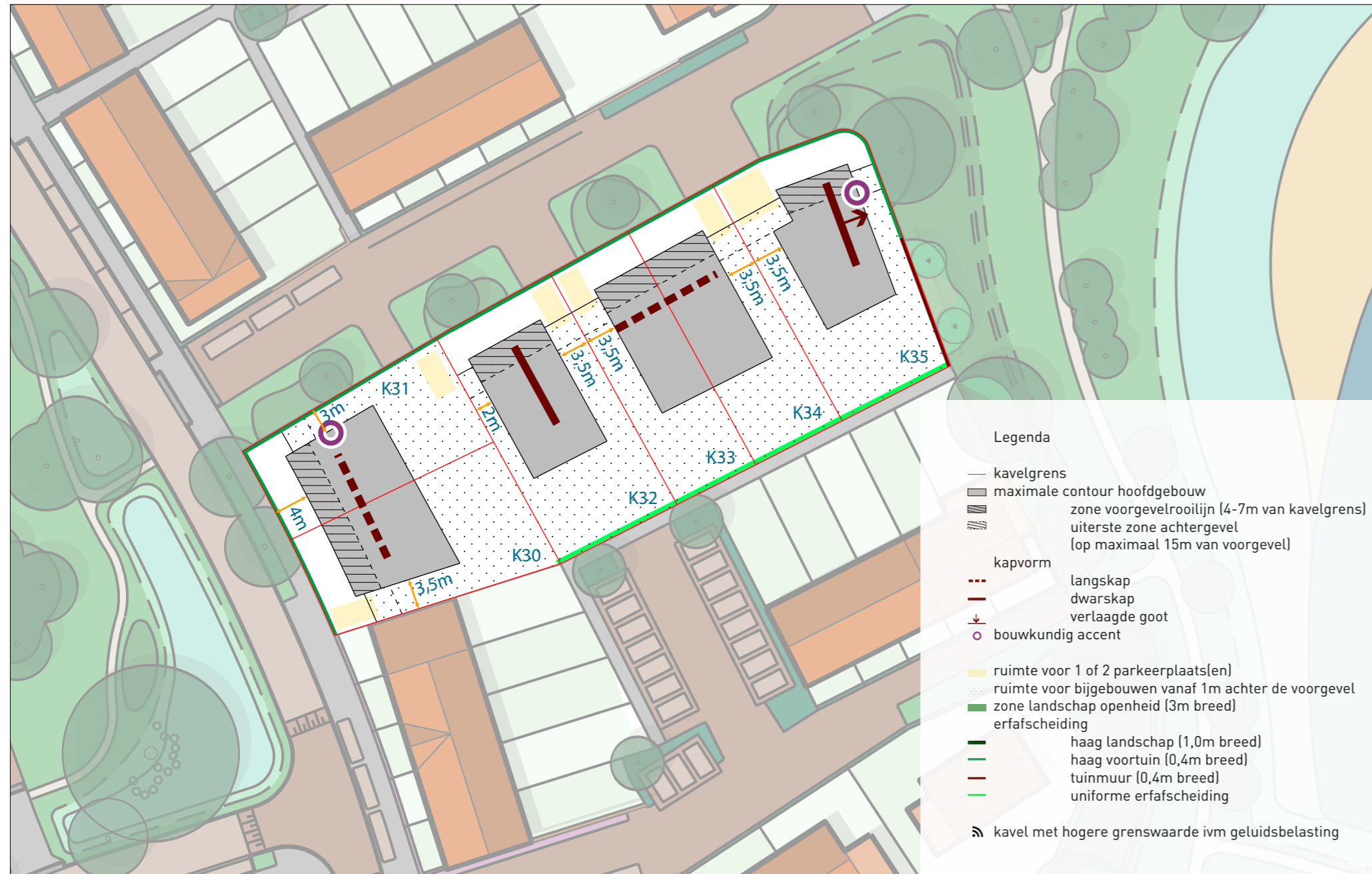
2.8. Plankaart | Kavels



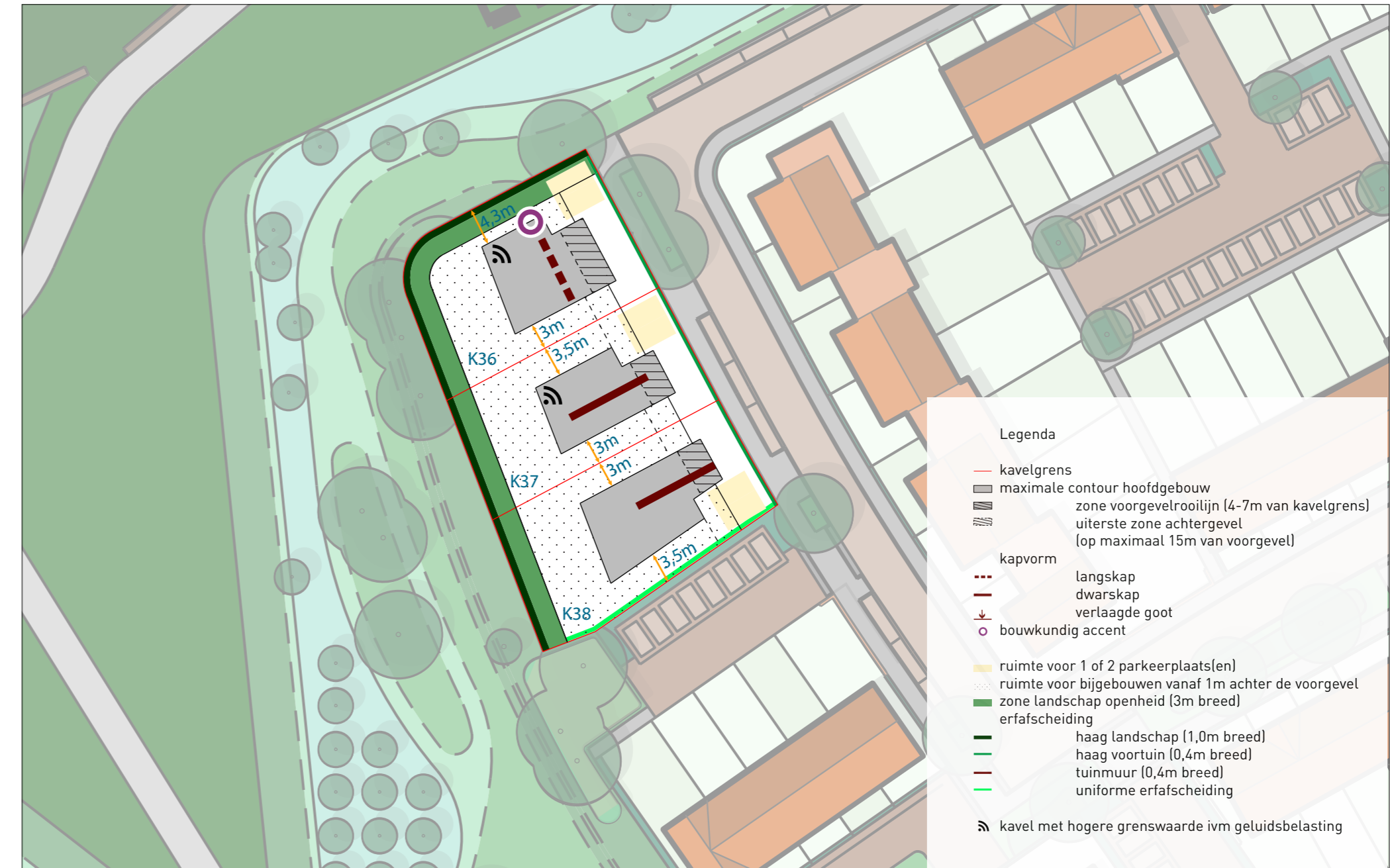
2.9. Cluster BS1-zuidoost: Kavels 24 t/m 29 nader toegelicht.



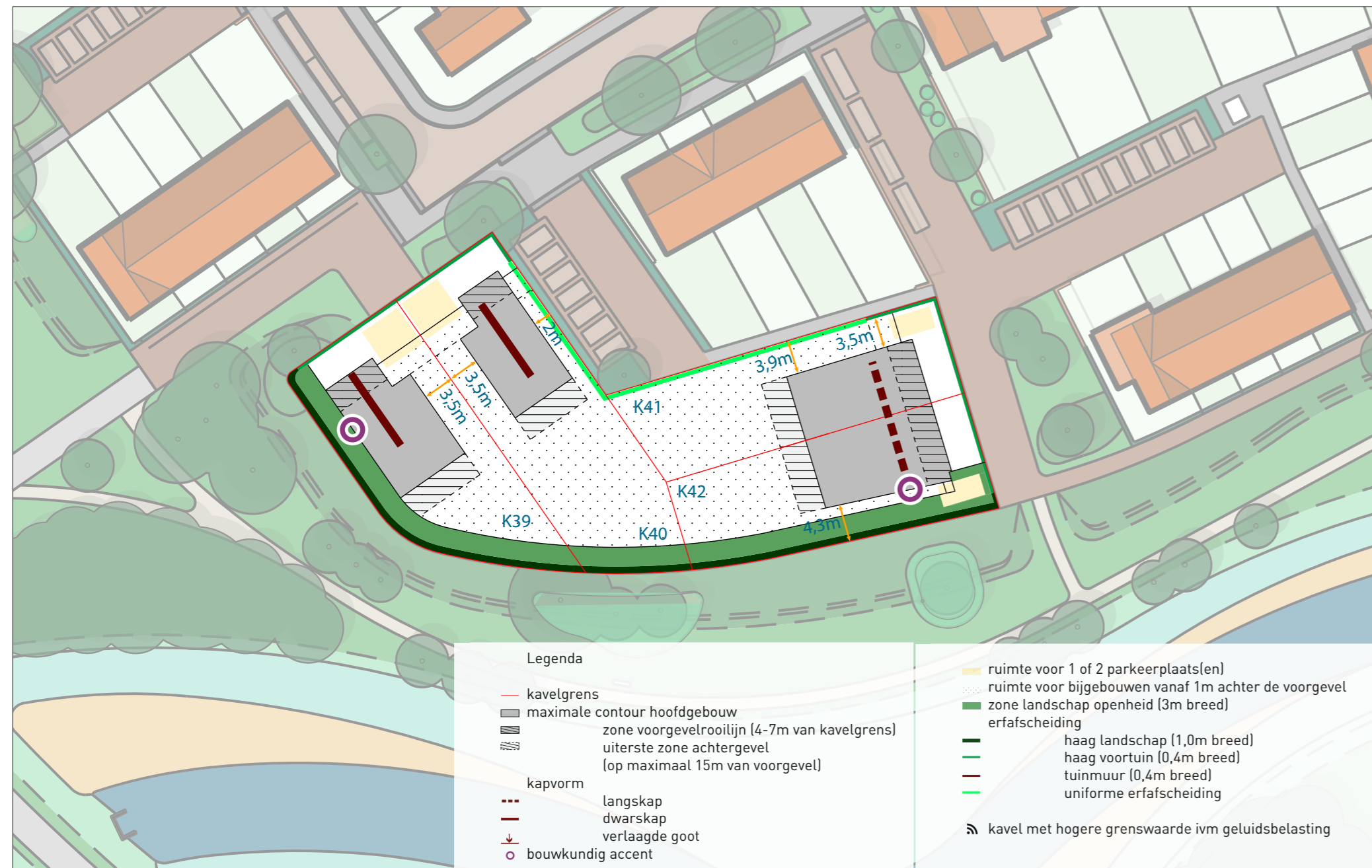
2.7. Cluster BS1-oost: Kavels 30 t/m 35 nader toegelicht.



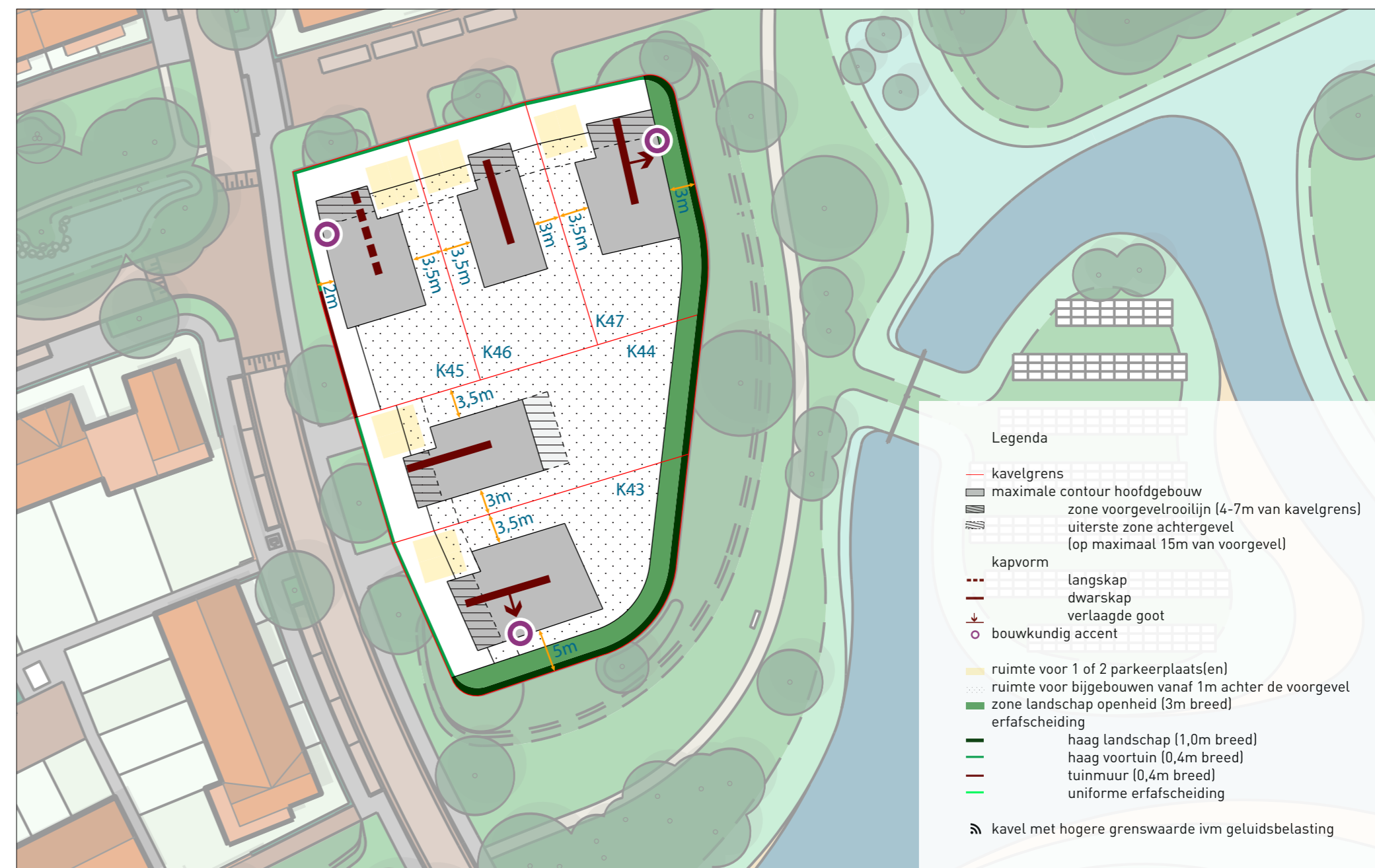
2.8. Cluster BS2-noordwest: Kavels 36 t/m 38 nader toegelicht.



2.9 . Cluster BS2-zuidwest: Kavels 39 t/m 42 nader toegelicht.



2.10. Cluster BS2-zuidoost: Kavels 43 t/m 47 nader toegelicht.



3. Klimaatbestendig en energie neutraal wonen

Een droomhuis bouwen op een eigen kavel is voor veel mensen de woondroom. Het is ook een uitdagende klus, waarbij u veel keuzes moet maken. Zo kunt u uw toekomstige woning klimaatbestendig, energiezuinig, natuurinclusief en circulair laten ontwerpen en bouwen. Wat is dat? Hoe gaat dat in zijn werk? En wat levert het op? Wij helpen u graag op weg.

Waterrobuust

Het staat vast dat een veranderend klimaat ook gevolgen heeft voor Zwolle. We moeten rekening houden met extremere hoosbuien, hittegolven en perioden met droogte. Onze stad, de wijken, buurten, straten en de woningen moeten we hierop aanpassen. Breezicht is ontworpen als een waterrobuuste woonbuurt die is aangepast op klimaatverandering. Uitgangspunt is dat hevige buien (eens per 100 jaar) geen wateroverlast geven. Extreme buien (eens per 250 jaar) mogen niet leiden tot wateroverlast voor woningen en cruciale infrastructuur. In deze extreme situatie wordt 'gecontroleerd water' op parkeerplaatsen, in groenvoorzieningen en secundaire straten wel geaccepteerd.

Breezicht bestaat uit hoger gelegen buurtschappen in een verlaagd centraal landschap. In de woonbuurten kan het regenwater infiltreren in de woonkavels, de straten, de wadi's en de groenzones. In de wadi's kunnen kinderen na een flinke bui lekker spelen. En als het een tijdje niet regent, dan vallen de wadi's vanzelf weer droog. Door zo met water om te gaan, is Breezicht niet alleen klimaatbestendig, de buurt krijgt er ook een eigen, unieke uitstraling door. Overtollig regenwater wordt afgevoerd naar de centrale waterbuffer. Toch kan op kavelniveau alsnog waterlast optreden als u, of uw burens, op eigen kavel onvoldoende rekening houden met hoosbuien. Het regenwater dat valt in uw tuin, op uw tuinhuisje of op uw straatwerk moet u zelf opvangen op uw eigen kavel en laten infiltreren in de bodem. In een tuin met weinig verharding en veel groen gaat dit makkelijker en zijn er minder aanvullende maatregelen nodig.

Voorkomen van hittestress

Het aantal en de duur van hittegolven nemen naar verwachting toe. Hittegolven kunnen leiden tot hittestress. Dat geeft een direct gezondheidsrisico voor kwetsbare groepen. Denk hierbij aan verstoorde nachtrust, vermoeidheid en vermindering van de productiviteit. Het ontwerp van Breezicht voorziet veel in groen, bomen en water, die verkoeling en schaduw geven in de buurten. Ook de inrichting van uw eigen tuin met veel groen en schaduw draagt bij aan een prettiger klimaat tijdens hittegolven. Een groene tuin vangt meer regenwater op en houdt het vast in droge perioden. Daarnaast verdient het bij het ontwerp van uw woning aanbeveling om rekening te houden met het binnenklimaat in uw woning bij hitte. Daarbij is een goede zonwering, isolatie en ventilatie van belang.

Groen maakt de buurt klimaatbestendiger

Groen verlaagt de temperatuur in de buurt. Oppervlakken met planten, struiken en bomen warmen minder snel op en werken verkoelend door verdampen van water. Groene daken en gevels en heel groene tuinen hebben een koude en warmte isolerende werking. Dat zorgt voor een prettig en gezond binnenklimaat en betekent een besparing op verwarmen of koelen (airconditioning) van de woning. Ook de waterhuishouding wordt robuuster, want een groenere stad neemt meer water op en houdt het vast.

Energie neutraal

Breezicht wordt ontwikkeld als een aardgasloze buurt met energieneutrale woningen. Dat betekent dat binnen Breezicht geen fossiele brandstoffen worden gebruikt en dat ernaar wordt gestreefd binnen de wijk net zo veel energie duurzaam op te wekken als door bewoners en in de openbare ruimte gebruikt wordt.

Energie neutrale woningen

Alle woningen worden minimaal energieneutraal (ENG*) ontwikkeld. Dat betekent dat alle energie die nodig is voor het verwarmen, koelen en ventileren van de woning (gebouwgebonden energie) duurzaam en op eigen kavel wordt opgewekt. Een energieneutrale woning start bij een energiezuinige woning. Dat vereist aandacht voor het goed isoleren van vloeren, wanden, dak en ramen. Daarnaast worden woningen voorzien van een lage temperatuur warmte-afgifte-systeem en een efficiënt ventilatiesysteem. Ook een goede zonwering in de zomer wordt steeds belangrijker.

*ENG= ≤0 kWh/m².jr primair fossiel energiegebruik' en ≥100% hernieuwbare energie

Een energiezuinige woning heeft een lage warmtevraag. De woning kan worden voorzien van een individuele duurzame warmtevoorziening. Een warmtepomp (lucht- of bodempomp) toepassen, ligt met de huidige stand van de techniek voor de hand. Voordeel is dat u met warmtepompen vaak ook kunt koelen. U kunt ook kiezen voor een energetisch minimaal gelijkwaardig alternatief. De elektriciteitsvraag die nodig is voor de warmtepompen of alternatieve voorzieningen moet u opwekken met zonnepanelen op de eigen kavel. Naast de gebouwgebonden energie is er ook gebruikgebonden energie (ca 2.600 kWh/jaar). Dit is stroom die nodig is voor alle huishoudelijke apparaten, verlichting, enzovoorts. De ambitie is dat, waar mogelijk, ook deze energie wordt opgewekt met behulp van zonnepanelen op eigen kavel.

Natuurinclusief bouwen

In Breezicht is aandacht voor natuur altijd onderdeel van de planvorming geweest – van ontwerp tot en met de gebruiksfase. Een natuurlijke omgeving draagt op verschillende manieren bij aan de gezondheid van de mens. Daarnaast is het van belang omdat er steeds minder geschikte leefgebieden zijn voor dieren en planten en de biodiversiteit vermindert. Bovendien dragen natuurinclusieve maatregelen bij aan de waterrobuuste en klimaatadaptieve ambities van Breezicht. In Breezicht is natuurinclusiviteit op vier schaalniveaus uitgewerkt:

- Buurt:** In het waterrijke groenblauwe landschap van Breezicht bestaat een grote diversiteit aan leefgebieden. Dit geeft ruimte voor een gevarieerde natuurontwikkeling. Tegelijk vermindert het hittestress en stimuleert het bewoners te bewegen, waarmee het bijdraagt aan een gezonde stad.
- Buurtschap:** In de buurtschappen bevindt zich veel groen. Deze groene ruimtes verbinden we met elkaar en met het omliggende landschap. Daarmee ontstaat binnen de buurtschappen een fijnmazig blauwgroen netwerk waar verschillende dieren een leefgebied kunnen vinden.
- Kavel:** De erfafscheidingen van de tuinen naar de openbare ruimte bestaan vooral uit hagen. Daarbij inspireren we toekomstige bewoners om hun tuinen zo groen als mogelijk in te richten.
- Woning:** In de woningen zijn natuurinclusieve maatregelen genomen. Gebouwen bieden planten en dieren een ideaal onderkomen. Met relatief goedkope ingrediënten wordt de lokale biodiversiteit een stuk groter. Hierbij worden onder meer de mogelijkheden van daken en gevels gebruikt. Bijvoorbeeld gevels waar nestkasten voor huismus, gierzwaluw en vleermuizen zijn ingepast of groene daken.



Regels natuurinclusief bouwen

In Breezicht is natuurinclusiviteit ontwikkelen een belangrijke ambitie. Daarom dient het ontwerp van uw woning de volgende natuurinclusieve maatregelen te bevatten:

- Aanbrengen van voorzieningen voor diverse dieren. U heeft keuze uit nestkasten voor vogels, kasten voor vleermuizen en/of insectenstenen:
 - Overstek gootbekisting, huismus, gierwaluw en/of vleermuizen
 - Aanpassen nokvorst ten behoeve van gierwaluw en vleermuizen
 - Verplaatsen van de vogelschroot voor huismus
 - Spouwmuur en/of tussenspouwmuur toegankelijk maken voor vleermuizen
 - Kunstnest voor huiswaluw met een mestplank aan de rand van het buurtschap
 - Insectensteen - minimaal 5 plaatsen op het zuiden of zuidoosten.
- Platte daken zijn groene daken.
- Uw tuin is voor minimaal 2/3e groen ingericht en voor maximaal 1/3e deel verhard.
- Passend bij de landschappelijke uitstraling van de wijk worden hagen gebruikt als erfafscheiding van de kavels.

Circulair bouwen

Circulair bouwen betekent bouwen met het oog op de toekomst en met respect voor mens en planeet. Een nieuw woongebied heeft een substantiële ecologische footprint (milieuimpact), bijvoorbeeld door energieverbruik, materiaalgebruik en CO₂-uitstoot. Dit vindt zowel plaats in de aanlegfase van de wijk, de gebruiksfase als de afbreekfase. Circulariteit omvat onder andere het sluiten van kringlopen van materiaal, waarbij materiaal niet weggegooid wordt, maar telkens weer een nieuw leven kan krijgen. Kiezen voor goed herbruikbare materialen voor uw woning helpt daarbij, en ze zo aanbrengen dat de materialen makkelijk weer uit elkaar te halen zijn. U helpt zo voorkomen dat volgende generaties worden belast met vervuiling en uitputting van grondstoffen. Om dit voor uw woning inzichtelijk te hebben nu, maar ook zeker in de toekomst, stelt u een materialenpaspoort op bij de bouw van uw woning. Dit dient u bij de omgevingsvergunning te kunnen tonen.

U kunt daarbij gebruik maken van de volgende drie circulaire vuistregels:

1. Beperk de vraag naar eindige bronnen en kies voor meer groen bij de bouw van het huis en de aanleg van de tuin.
2. Kies voor oneindige bronnen.
3. Gebruik eindige bronnen efficiënt.

Niet alleen het milieu, maar ook u plukt de vruchten van duurzaam bouwen:

- U bespaart energie en dat is gunstig voor uw stookkosten.
- Minder watergebruik betekent lagere kosten.
- Goede ventilatie en goede isolatie voorkomen vochtneerslag in uw woning. In vochtige omstandigheden gedijen schimmels goed. Schimmels zijn vooral schadelijk omdat het menselijk afweermechanisme reageert op de sporen. Met goede ventilatie en isolatie verkleint u de kans op schimmels.
- Door energiebronnen te gebruiken die niet op kunnen raken, bent u minder afhankelijk van stijgende energiekosten.
- Voor verschillende duurzame maatregelen zijn subsidies beschikbaar. Meer informatie hierover vindt u op de website van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland www.rvo.nl.
- Sommige banken bieden speciale 'groenhypotheek' aan met lagere rentes. Informeer bij uw bank naar deze mogelijkheid.
- U zorgt voor betere leefomstandigheden voor uzelf en generaties na u.

Meer informatie over duurzaam bouwen

Kijk op www.milieucentraal.nl en www.rvo.nl.

Bij het Energieloket Zwolle vindt u alles op het gebied van duurzaam wonen onder één dak. U vindt het Energieloket op www.zwolle.nl/natuur-en-milieu/zwolle-geeft-je-energie.



4. Technische randvoorwaarden en uitgangspunten

In dit hoofdstuk leest u over de technische randvoorwaarden en uitgangspunten van de kavel na de overdracht aan de koper.

Bouwrijp maken

De kavel wordt bouwrijp opgeleverd, dit betekent:

- Opstallen, struiken, houtopstanden en funderingsresten zijn weggehaald van de kavel. De kavel is vrij van kabels en leidingen evenals stoffen die gevaarlijk zijn en/of niet aanvaardbaar voor het milieu of de volksgezondheid.
- Het bestaande maaiveld is gefreesd en opgehoogd.
- De kavel wordt op hoogte opgeleverd.
- Het plaatsen van watermeterputten en elektrakasten is alleen toegestaan op de eigen bouwkavel.
- Er zijn hoofdleidingen aanwezig van de nutsvoorzieningen die in Breezicht gebruikelijk zijn (dus geen gasleiding).

Bouwverkeer

Aansluitend op bestaande wijken bouwen, betekent helaas bijna altijd overlast van bouwactiviteiten en bouwverkeer. Het doel is om de overlast voor de bewoners zoveel mogelijk te beperken. Voor de ontsluiting van de te verkopen bouwkavels worden tijdelijke bouwstraten aangelegd. De bouwstraten zijn bereikbaar via de rotonde Stadshagenallee /Milligerlaan daarna via de bouwweg langs de Laan der Molens.

Vloerpeilen en maaiveldhoogtes

De vloer- en maaiveldhoogtes van uw kavel worden vastgesteld afhankelijk van de situatie en van de afspraken die u maakt tijdens de voorlopige- en definitieve ontwerpfasen van uw bouwplannen. Bij die hoogtes moet u rekening houden met de hoogtes van de kavels die naast die van u liggen. Bij voorkeur is uw kavel even hoog als het openbare gebied waar de kavel aan grenst. Op de aanliggende percelen mag niet afgewaterd worden. Voorlopig zijn de vloerpeilen afhankelijk van de locatie vastgesteld tussen de 0,80 en 1,00 m + NAP.

Riolering (dwa) en nutsvoorzieningen

De hoofdleidingen van de riolering en de nutsvoorzieningen liggen in de openbare straat voor de bouwkavel. Ook liggen er al vuilwateraansluitingen (dwa) naar de kavels. Hierop dient u het vuilwaterriool van uw woning aan te sluiten, laat u van te voren goed informeren waar deze ligt. Verder zijn er aansluitingsmogelijkheden voor water en elektriciteit. Er gelden voorwaarden voor die aansluitingen. De kosten van de aansluitingen komen voor rekening van de koper.

De dwa-riolering van elke woning moet rechtstreeks worden aangesloten op de gemeentelijke vuilwateraansluiting. Gecombineerde aansluitingen zijn niet toegestaan. U vraagt de ligging van uw rioolaansluiting aan bij de gemeente Zwolle.

Afvoer en infiltratie van regenwater

In Breezicht is ervoor gekozen om regenwater centraal op te vangen en te infiltreren in de bodem. Dit houdt o.a. in dat regenwater dat op daken valt afgevoerd moet worden naar openbaar gebied waar het in de bodem wordt geïnfiltreerd. Regenwater dat valt op het bestrate gedeelte van de kavel moet op eigen kavel in de bodem infiltreren. Dit kan door het water af te laten stromen in het groen, in de eigen tuin (goed voor de planten in de tuin). Een goed infiltrerende ondergrond is daarbij van belang. Om het overvloedige regenwater goed te kunnen infiltreren dient de perceeleigenaar onder de woning en in de tuin een doorgraving tot in de vaste zandlaag te maken en deze op te vullen met drainerend zand. Daarnaast dient de kavel / tuin na de bouwactiviteiten goed doorgespit te worden, eventueel in combinatie met drainerend zand, dit om de doorlatendheid van de tuin te verbeteren. Eventueel kan een groot terras ook voorzien worden van infiltratiestenen en/of ondergrondse infiltratievoorziening (denk aan een steenwol infiltratieblok, kratjes ect.) om het water te infiltreren in de bodem.

Buurtschappen Wierde en Beemd worden voorzien van een gemeentelijke regenwaterafvoer (een infiltratieriool). Het regenwater kan hier infiltreren in de bodem en het overschot aan water wordt afgevoerd naar wadi's of oppervlaktewater. Het merendeel van de woningen in deze buurtschappen mag het dakwater (voor- en achterzijde dak + schuurtjes ect.) rechtstreeks aansluiten op de gemeentelijke regenwaterafvoer. Naast een vuilwater, hebben deze woningen ook een regenwateraansluiting. Voor een aantal woningen aan de buitenrand van buurtschap Wierde en Beemd zijn geen regenwateraansluitingen beschikbaar. Er ligt hier geen gemeentelijk regenwaterafvoer, aan de buitenrand kan water gemakkelijk naar groenstroken, wadi's en

oppervlaktewater afstromen. Deze woningen mogen het dakwater (voor- en achterzijde dak + schuurtjes ect.) op de erfgrans met openbaar gebied aanbieden. Zie bijlage "Afvoer regenwater randkavels Breezicht voorbeeldoplossingen" hoe dit kan. Laat u goed informeren of uw kavel een regenwateraansluiting krijgt of dat water dient te laten afstromen op de erfgrans. U kunt meer informatie lezen in de brochure: "Infiltratie hemelwater Breezicht versie juni 2021". Deze vindt u in het informatiecentrum van de gemeente Zwolle of u kunt hem downloaden op www.zwolle.nl/kavels.

Regenwater infiltreren in de straat

Bij het bouwrijp maken van de buurt zijn in de straat infiltratierioolen gelegd, die niet alleen uw woning maar ook het water van de straat opvangen en infiltreren in de bodem. Daarnaast worden parkeervakken voorzien van waterpasserende klinkers. Het regenwater dat op deze bestrating terecht komt, wordt rechtstreeks, dus zonder tussenkomst van de riolering of een infiltratievoorziening, geïnfiltreerd in de bodem. Deze duurzame manieren van regenwater afvoeren van een verharde oppervlakte heeft als voordeel dat:

- Het regenwater op een natuurlijke manier afgevoerd naar de ondergrond zodat het grondwater beter op peil blijft.
- minder afvalwater gezuiverd te worden.
- En voor de verharding zonder riolering geldt ook dat het rioleringssysteem minder wordt belast

Waterdoorlatende bestrating is gevoelig voor het dichtslibben met zand en/of grond. Daarom leggen we dit pas aan na afronding van de belangrijkste bouw- en tuinrichting activiteiten in uw straat.

Bodemverbetering

Wij adviseren u om de grond van uw kavel tot op de vaste zandlaag te laten doorspitten. Dit voorkomt wateroverlast op uw kavel. De niet waterdoorlatende lagen in de ondergrond worden dan doorgraven en maken een vrije doorgang van het hemelwater naar het grondwater mogelijk.

Aan- en afvoer van grond

Heeft u overtollige grond die u wilt afvoeren? Dan zijn de kosten daarvan voor eigen rekening.

Bouwverkeer

Aansluitend op bestaande wijken bouwen, betekent helaas bijna altijd overlast van bouwactiviteiten en bouwverkeer. Het doel is om de overlast voor de bewoners zoveel mogelijk te beperken. Voor de ontsluiting van de te verkopen bouwkavels worden tijdelijke bouwstraten aangelegd. De bouwstraten zijn bereikbaar via de rotonde Stadshagenallee/Milligerlaan daarna via de bouwweg langs de Laan der Molens.

5. In tien stappen naar uw eigen droomhuis

Heeft u al ideeën voor een prachtig huis naar uw eigen ontwerp en woonwensen? In dit hoofdstuk leest u hoe u in negen stappen van de oriëntatie op een kavel naar de start van de bouw gaat.

De verkoop van de kavels in Breezicht verzorgt mw. I. de Vos. Zij is kopersbegeleider bij de gemeente Zwolle. Bij haar kunt u bijvoorbeeld terecht als u meer informatie wilt over de manier van inschrijven, de loting en de koopovereenkomst. U kunt haar telefonisch bereiken op (038) 498 22 00 en per e-mail via ikbouwmijndroomhuisin@zwolle.nl.

Stap 1: Oriëntatie

Heeft u belangstelling voor één van de 24 kavels in Wierde of Beemd? Op dinsdag 24 augustus om 19:00 uur is er een digitale informatiebijeenkomst over de kavels. Aanmelden daarvoor kan via www.zwolle.nl/kavels.

Stap 2: Inschrijving

U vindt het inschrijfformulier op de website www.zwolle.nl/kavels. Op het formulier geeft u een eerste kavelvoorkeur aan en uw eventuele reservevoorkeuren. Het inschrijfformulier levert u uiterlijk in op dinsdag 7 september 2021 om 16:00 uur bij notariskantoor 'Het Notarieel', in Zwolle. U kunt het inschrijfformulier mailen naar vangrafhorst@hetnotarieel.nl. Is het juist ingevulde inschrijfformulier niet op de genoemde datum ontvangen, dan kunt u niet deelnemen aan de procedure van kaveltoewijzing. Er mag maximaal één formulier per toekomstig huishouden worden ingeleverd.

In de buurtschappen Wierde en Beemd biedt de gemeente 10 kavels voor twee-onder-een-kapwoningen aan. U kunt zich voor deze kavels inschrijven met en zonder medebouwer voor de andere woning onder de kap. Bij een loting worden alleen gegadigden met een medebouwer meegenomen. Om u te helpen een medebouwer te vinden, zijn er twee informatieavonden waarop u met andere geïnteresseerden in contact kunt komen. De eerste informatieavond vindt plaats op dinsdag 24 augustus om 19:00 uur. De tweede informatieavond vindt plaats dinsdag 31 augustus om 19:00 uur.

Om mee te kunnen loten, moeten u en uw medebouwer beide een inschrijfformulier inleveren voor dinsdag 7 september 16:00 uur.

Stap 3: Kaveltoewijzing

De notaris wijst de kavels toe. De loting vindt plaats op woensdag 8 september om 16:00 uur. Het is geen openbare zitting vanwege corona. Als er slechts één gegadigde is voor een bepaalde kavel, dan maakt de notaris de automatische toewijzing van deze kavel die gegadigde kenbaar. Zijn er meer gegadigden voor dezelfde kavel, dan vindt er een loting plaats. Vanwege corona is het niet mogelijk om bij deze loting aanwezig te zijn. Iedereen wordt in dezelfde week op de hoogte gebracht over de uitslag van de loting.

Stap 4: Teken reserveringsovereenkomst

Heeft u een bouwkaavel toegewezen gekregen, dan ontvangt u een reserveringsovereenkomst. Die ondertekent u in tweevoud voor akkoord en stuurt u binnen twee weken na dagtekening terug naar de gemeente Zwolle. Als de gemeente de ondertekende reserveringsovereenkomst niet op tijd heeft ontvangen, vervalt de reservering van de kavel. De gemeente mag dan de kavel voor iemand anders reserveren. In de reserveringsovereenkomst staan de reserveringsperiode en de voorwaarden waaronder u het recht op koop van de kavel kunt krijgen.

Stap 5: Betaling reserveringsvergoeding

Binnen twee weken na ondertekening van de overeenkomst moet u een reserveringsvergoeding betalen van € 2.662,- inclusief btw. Houdt u daar rekening mee.

Stap 6 : Maken van een bouwplan

Na de kaveltoewijzing is de volgende stap een bouwplan maken. Het bouwplan heeft u nodig voor de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de bouw (zie stap 9). Het is belangrijk dat u bij het maken van het plan de bebouwingsrichtlijnen volgt (zie hoofdstuk 1). Let op: er is geen gasaansluiting aanwezig en denk aan duurzaamheid bij het maken van uw ontwerp. Een supervisieteam van de gemeente Zwolle begeleidt u hierbij. U maakt achtereenvolgens een schetsontwerp, een voorlopig ontwerp en een definitief ontwerp.

1) Schetsontwerp

Allereerst maakt u, eventueel samen met een architect, een schetsontwerp op basis van de randvoorwaarden en uw wensen. Het schetsontwerp geeft een eerste indruk van de ligging, het ontwerp en de indeling van de woning en de verhoudingen van en tussen de verschillende elementen. Het schetsontwerp legt u voor toetsing en advies voor aan het supervisieteam van de gemeente Zwolle. Op deze manier kan het team u al in een vroeg stadium adviseren over aanpassingen die eventueel nodig zijn.

2) Voorlopig ontwerp

Is het schetsontwerp goedgekeurd? Dan kunt u een voorlopig ontwerp maken. Dat is een uitwerking van het schetsontwerp in gedetailleerde tekeningen op schaal. In deze fase worden ook gevelaanzichten vervaardigd die u een beter beeld geven van uw toekomstige woning. Hierbij geeft u ook de belangrijkste materialen en kleuren aan die u wilt gebruiken. Het voorlopig ontwerp legt u ter goedkeuring voor aan het supervisieteam.

3) Definitief ontwerp

Het goedgekeurde voorlopig ontwerp werkt u uit in een definitief ontwerp. Daarin is de hele woning tot in detail vastgelegd. In het definitieve ontwerp laat u ook zien welke alternatieven u gaat gebruiken voor aardgas. Alleen als u een goedgekeurd definitief ontwerp heeft, kunt u een omgevingsvergunning aanvragen voor de bouw. Het definitief ontwerp wordt voorgelegd aan het supervisieteam en getoetst aan de beschreven stedenbouwkundige uitgangspunten, de bebouwingsregels en aan algemene termen van welstand. U krijgt schriftelijk bericht over de uitkomst van de toetsing. Als het definitief ontwerp is goedgekeurd, kan de koopovereenkomst worden getekend.

Let op! U moet het bouwplan (oftewel het definitief ontwerp) binnen vijf maanden na ondertekening van de reserveringsovereenkomst indienen bij team kopersbegeleiding van de gemeente Zwolle. Op deze termijn wordt enkel een uitzondering gemaakt als u schriftelijke toestemming van de gemeente heeft.

Stap 7: Teken koopovereenkomst

Zodra het definitief ontwerp is goedgekeurd, bieden wij u een koopovereenkomst aan. De overeenkomst is onder voorbehoud van goedkeuring door het college van burgemeester en wethouders. De Algemene Verkoopvoorwaarden Onroerende Zaken van de gemeente Zwolle

2012 zijn van toepassing op de koop. Die kunt u bekijken op www.zwolle.nl/kavels, en dan bij Downloads.

U moet de gemeente binnen twee weken na dagtekening schriftelijk laten weten of u wilt ingaan op de koopovereenkomst. Dit doet u door de koopovereenkomst voor akkoord te ondertekenen of door afzegging van de koop. Als u niet op de aangeboden koopovereenkomst ingaat, is de gemeente vrij om de kavel voor iemand anders te reserveren. De reserveringsvergoeding die u betaald heeft, krijgt u niet terug van de gemeente. Heeft u de koopovereenkomst voor akkoord ondertekend en hebben wij deze op tijd ontvangen? Dan leggen wij die ter goedkeuring voor aan het college van burgemeester en wethouders. Na goedkeuring van het college krijgt u een wederzijds getekend exemplaar van de koopovereenkomst.

Stap 8: Storten waarborgsom

Binnen vier weken nadat de getekende koopovereenkomst aan u is verzonden, moet u een waarborgsom storten bij de notaris of een schriftelijke bankgarantie afgeven ter hoogte van het bedrag van de waarborgsom. De waarborgsom is 10% van de koopsom plus de omzetbelasting (btw) daarover. De reserveringsvergoeding die u betaald heeft, wordt van de koopsom afgetrokken bij de levering van de bouwgrond bij de notaris.

Stap 9 : Aanvragen omgevingsvergunning

De volgende stap is de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de bouw. Dit moet u doen binnen vier weken na dagtekening van de koopovereenkomst. U kunt de omgevingsvergunning online aanvragen op www.omgevingsloket.nl. Met de aanvraag stuurt u ook uw bouwplan mee. Dit zijn de tekeningen van het huis en de inrichting van de kavel. De gemeente beoordeelt vervolgens of de aanvraag ontvankelijk is. Dit is het geval als de aanvraag aan alle eisen voldoet die de 'Regeling omgevingsrecht' en het 'Besluit indieningvereisten aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen' voorschrijven. Daarna beoordeelt de gemeente uw bouwplan inhoudelijk en toetst ze deze aan de wettelijke voorschriften, zie ook hoofdstuk 6.

Stap 10 : Grondoverdracht

Als de omgevingsvergunning is verleend, dan staat deze daarna zes weken lang open voor bezwaar. Zijn er geen bezwaren ingediend of als de bezwaren ongegrond zijn verklaard, dan is er sprake van een bruikbare omgevingsvergunning. Op dat moment maakt u zelf een afspraak met de notaris voor de grondoverdracht (akte van levering). De grondoverdracht moet plaatsvinden

binnen vier weken nadat u de beschikking heeft over een bruikbare omgevingsvergunning. U mag zelf een notaris kiezen. Voor een vlotte afwikkeling is het aan te raden om een notariskantoor in Zwolle in te schakelen. Uiterlijk op de datum van de grondoverdracht moet u het restant van de koopsom voldoen. Daarbij verrekent u de door u betaalde reserveringsvergoeding en waarborgsom met de koopsom. Zodra de grondoverdracht heeft plaatsgevonden, bent u eigenaar van de woningbouwkavel.

Let op! Als de grondoverdracht niet binnen vier weken plaatsvindt, dan moet u over het restant van de koopsom rente betalen. Dit is wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 van het Burgerlijk Wetboek op jaarbasis, exclusief btw. Deze rente is niet aftrekbaar van uw inkomstenbelasting.

Start bouw

Binnen een jaar na de grondoverdracht moet u starten met de bouw van uw woning.

6. Een omgevingsvergunning aanvragen

Om uw huis te kunnen bouwen op een van de kavels in Breezicht heeft u een omgevingsvergunning nodig. Als u goedkeuring heeft gekregen op uw bouwplan (het definitief ontwerp), dan kunt u de omgevingsvergunning aanvragen. In dit hoofdstuk leest u hoe u de vergunning kunt aanvragen, wat de kosten zijn en wat de behandeltermijn is.

Aanvragen omgevingsvergunning

U kunt de vergunning online aanvragen via www.omgevingsloket.nl. Op deze website kunt u ook lezen welke gegevens u moet aanleveren bij uw aanvraag. Hierbij kunt u denken aan bouwtekeningen en sterkteberekeningen. Bij het aanvragen van de omgevingsvergunning vindt u zowel de activiteit bouwen als de activiteit inrit aan. Om een omgevingsvergunning aan te kunnen vragen, hebt u in ieder geval nodig:

- bouwtekeningen (onder andere plattegronden van de bouwlagen, doorsneden)
- bouwtechnische berekeningen

U kunt uw aanvraag elektronisch verzenden, maar u kunt ook het aanvraagformulier printen, invullen en verzenden naar:

Gemeente Zwolle
Eenheid Publiekszaken Afdeling Fysieke Leefomgeving Postbus 10007
8000 GA Zwolle

Let op! U moet de gevraagde informatie zo volledig mogelijk aanleveren. Daarbij is ook een opgave van de begrote kosten (exclusief btw) van het bouwwerk vereist. De gemeente gaat ervan uit dat het bouwwerk door erkende bedrijven wordt uitgevoerd.

Specificaties tekeningen

Tegelijk met het (digitale) aanvraagformulier levert u tekeningen aan van uw bouwplan. Dit zijn tekeningen van het huis en van de inrichting van de kavel. Ze moeten van goede kwaliteit zijn. De schaal van de tekeningen is als volgt:

- De inrichtingstekening of situatieschets: op schaal en niet kleiner dan 1:1000.
- De tekening van de woning en de eventuele bijgebouwen: op schaal en niet kleiner dan 1:100.
- Tekeningen van de principedetails: op schaal en niet kleiner dan 1:5.

De gemeente heeft deze tekeningen nodig om uw plan te kunnen beoordelen en te toetsen aan het Bouwbesluit. Daarnaast beoordeelt de gemeente hiermee of uw aanvraag ontvankelijk is. Dat betekent dat de aanvraag voldoet aan alle eisen die de 'Regeling omgevingsrecht' voorschrijft. Uw architect of bouwkundig adviseur weet, als het goed is, welke gegevens nodig zijn om een ontvankelijke omgevingsaanvraag in te dienen.

De behandeling van uw aanvraag

Bij de behandeling van uw aanvraag kijkt gemeente Zwolle of de aanvraag voldoet aan de bepalingen van de Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 2.10). Hierin staat dat de omgevingsvergunning voor het bouwen slechts mag en moet worden geweigerd als het bouwplan niet voldoet aan de Bouwverordening, het Bouwbesluit, de redelijke eisen van welstand of het bestemmingsplan. Als een aanvraag ontvankelijk is - dus als het alle tekeningen en gegevens bevat die vereist zijn - wordt de aanvraag in behandeling genomen. Als de aanvraag voldoet aan de geldende regelgeving kan de vergunning worden verleend. Naar verwachting wordt de vergunning binnen twee maanden na indiening verleend. Dat is onder andere afhankelijk van de vraag of de aanvraag past in het bestemmingsplan en of de aanvraag compleet is aangeleverd.

Bezwaar en beroep aanvrager

Als de gevraagde omgevingsvergunning wordt geweigerd of verleend onder voorwaarden, en u bent het daar niet mee eens, dan kunt u bezwaar maken tegen deze beslissing. Dit moet binnen zes weken nadat het besluit aan u bekend is gemaakt.

U schrijft dan een brief aan het college van burgemeester en wethouders waarin u uw bezwaar tegen de beslissing aangeeft. Voordat het college hierover een beslissing neemt, wordt u gehoord over uw bezwaar. U krijgt vervolgens bericht welke beslissing het college heeft genomen. Tegen die beslissing kunt u beroep instellen bij de rechtbank, bij de sector bestuursrecht in Zwolle.

Bezwaar en beroep door derden

Een belanghebbende kan binnen zes weken na verzending van de omgevingsvergunning aan de aanvrager bezwaar maken tegen een verleende vergunning bij het college van burgemeester en wethouders, op de manier zoals die hierboven is beschreven. Dat kan op grond van de Algemene wet bestuursrecht. Tegen de beslissing op dat bezwaarschrift is beroep mogelijk bij de rechtbank, bij de sector bestuursrecht in Zwolle. Als er spoedeisende belangen zijn, kan voor een besluit waartegen bezwaar is ingediend, een voorlopige voorziening worden gevraagd bij de voorlopige

voorzieningenrechter van de rechtbank in Zwolle. Tegen de uitspraak van de rechtbank over bovengenoemde beroepen is vervolgens hoger beroep mogelijk bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State te Den Haag. Voor meer informatie hierover kunt u contact opnemen met de afdeling Fysieke Leefomgeving van de eenheid Publiekszaken van de gemeente Zwolle.

Kosten omgevingsvergunning voor het bouwen

Voor het behandelen van een aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen betaalt u legeskosten. De hoogte van de verschuldigde leges is afhankelijk van het bedrag van de bouwkosten. Onder bouwkosten vallen de aanneemsom (exclusief btw), als bedoeld in paragraaf 1, eerste lid, van de Uniforme Administratieve Voorwaarden voor de uitvoering van werken 1989 (UAV 1989), voor het uit te voeren werk, of een raming van de bouwkosten (exclusief btw) als bedoeld in het normblad NEN 2631, uitgave 1979, of zoals dit normblad laatstelijk is vervangen of gewijzigd. Deze kosten worden jaarlijks herzien. De leges kunt ook vinden op www.zwolle.nl/bestuur/verordeningen-en-beleidsregels/leges/leges-omgevingsvergunning.

Bouwkosten	Verschuldigde leges
Minder dan € 2.250,-	€ 396,-
Vanaf € 2.250,- tot € 225.000,-	€ 396,- vermeerderd met 3,13% van het bedrag waarmee die bouwkosten € 2.250,- te boven gaan
Vanaf € 225.000,- tot € 1.000.000,-	€ 7.613,00,- vermeerderd met 2,52% van het bedrag waarmee die bouwkosten € 225.000,- te boven gaan
Vanaf € 1.000.000,-	€ 27.840,- vermeerderd met 2,38% van het bedrag waarmee die bouwkosten € 1.000.000,- te boven gaan

- Alle vermelde bedragen zijn inclusief BTW. Deze prijzen gelden voor 2021.
- Prijswijzigingen zijn voorbehouden.

Kosten welstand

Indien voor een bouwplan advies is aangevraagd uit oogpunt van welstand, gelden daarvoor de hieronder vermelde tarieven.

Geraamde bouwkosten
3,25 ‰ van het deel van de bouwkosten dat ligt tussen de € 0,- tot en met € 225.000,-
plus
0,7 ‰ van het deel van de bouwkosten dat ligt tussen € 225.000,- tot en met € 500.000,-
plus
0,35 ‰ van het deel van de bouwkosten dat ligt tussen de € 500.000,- tot en met € 1.000.000,-
plus
0,125 ‰ van het deel van de bouwkosten dat de € 1.000.000,- te boven gaat.

- Het minimumtarief voor het welstand advies is € 83,-.

6. Aansluitkosten openbare nutsvoorzieningen

In dit hoofdstuk staan de kosten voor de individuele aansluitingen vanaf de hoofdleidingen van de nutsvoorzieningen naar uw kavel.

Gemeente Zwolle

Aansluitkosten riolering (tot een lengte van 10 meter): € 200,-.

Enexis Netwerk

Aansluittarief voor nieuwe aansluiting op het elektriciteitsnet van Enexis netwerk met een aansluitwaarde van 3 x 25 Ampère: € 819,17. In dit standaardtarief is een afstand opgenomen van maximaal 25 strekkende meter vanaf het hart van de straat. Heeft u meer dan 25 meter nodig, dan betaalt u per strekkende meter extra: € 22,51.

Indien gekozen wordt voor juistheid van prijzen jaar onafhankelijk Enexis netwerk Aansluittarief voor nieuwe aansluiting op het elektriciteitsnet van Enexis Netwerk met een aansluit- waarde van 3 x 25 Ampère. Voor de juiste tarieven kijkt u op https://www.enexis.nl/zakelijk/aansluitingen/tarieven/tarievenoverzicht/eenmaligekosten?stap=Waarvan wilt u de kosten weten_1_2

Vitens

Aansluittarief voor nieuwe aansluiting met watermeter met een leveringscapaciteit van maximaal 2,5 m³ per uur. Voor de juiste tarieven kijkt u op <https://www.vitens.nl/tarieven-en-voorwaarden> en klikt u vervolgens op tarieven consumenten.

De vermelde bedragen zijn inclusief btw. Eventuele prijsstijgingen voorbehouden. De gemeente Zwolle aanvaardt geen aansprakelijkheid ten aanzien van de juistheid van de vermelde bedragen.

**De informatie in deze brochure hoort bij de verkoopbrochure 'Buitengewoon Breezicht'.
Daar treft u informatie over deze wijk en de bebouwingsrichtlijnen van de woningen aan.**

www.zwolle.nl/kavels

Gemeente Zwolle
Postbus 10007
8000 GA Zwolle
postbus@zwolle.nl
www.zwolle.nl
telefoon: 14038

Uitgave gemeente Zwolle,
kavelteam gemeente Zwolle, juni 2021
Coördinatie: kavelteam gemeente Zwolle
Tekst: kavelteam gemeente Zwolle
Fotografie: kavelteam gemeente Zwolle / Getty images

Informatie gemeente Zwolle
Afdeling Vastgoed
Mevrouw I. de Vos
Lübeckplein 2
(038) 498 22 00
ikbouwmijndroomhuisin@zwolle.nl

Deze brochure is met uiterste zorgvuldigheid samenge-
steld. Mochten er desondanks onjuistheden in de tekst of
beeld zijn opgetreden, dan kunnen hieraan geen rechten
worden ontleend.