

Breezicht, rijk van groen en water

21 royale kavels in Breezicht-Stadshagen-Zwolle
buurtschap Kragge



Bijlage die hoort bij verkoopbrochure

1. Kragge: wonen in een natuurlandschap	4
2. Wonen in de tuin en aan het water	6
2.1 Plankaart en kavels	7
2.2 Architectuur: strak van vorm, natuurlijke uitstraling	8
3. Bebouwingsrichtlijnen. Wat kan en mag u bouwen?	10
3.1. Beoordeling bouwplannen	10
3.2. Bebouwingsrichtlijnen	10
3.3. Hoofdvorm woning	10
3.4. Geluid	12
3.5. Materiaal en detaillering	12
3.6. Positionering van de woning op de kavel	13
3.7. Garages en/of bijgebouwen	13
3.8. Parkeerplaatsen op de kavel	14
3.9. Erfafscheidingen	14
3.10. Wonen aan het water	15
3.11. Tuin	16
4.1 Kavelpaspoort linkereiland Kavels 65 t/m 85	18
5. Natuurinclusief bouwen en wonen	19
5.1 Maatregelen aan uw woning	20
5.2 Inspiratie voor de tuin	21
6. Circulair bouwen en wonen	22
7. Klimaatbestendig en energieneutraal wonen	25
8. Technische randvoorwaarden en uitgangspunten	27
9. In tien stappen naar uw droomhuis	29
10. Een omgevingsvergunning aanvragen	32
11. Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid & Communicatie: BLVC-plan bij Omgevingsvergunning	33
12. Aansluitkosten openbare nutsvoorzieningen	34



1. Kragge: wonen in een natuurlandschap

Kragge is een landschap in zichzelf, dat bestaat uit water, rustig landschap met natuurlijke oevers en rietzones en de private kavels. De kavels zijn verdeeld over drie schiereilanden die vanaf het noorden, de Breezichtlaan, ontsloten worden met twee woonstraatjes. Aan deze straatjes liggen de kavels voor vrijstaande woningen en twee-onder-één-kapwoningen. Het water rondom de schiereilanden staat in verbinding met de Milligerplas. Veel kavels grenzen met hun tuin aan het water. De kavels, het water en vele groen maken samen een landschap waarin de woningen verscholen liggen.

Wonen in Kragge heeft als hoofdthema 'natuurlijk wonen', verscholen in het landschap en onder de kap. De woningen hebben een eigentijdse, moderne uitstraling en voor het woningontwerp wordt een geregistreerd architect ingeschakeld. Natuurlijke materialen voeren de boventoon in Kragge, ze gaan een relatie aan met de kleuren en uitstraling van het natuurlandschap.

Om op deze unieke plek een karakteristieke uitstraling te realiseren, hebben we bij de gemeente Zwolle bebouwingsrichtlijnen opgesteld. Niet alleen voor de woning maar ook voor de tuin, omdat deze zo'n belangrijk deel uitmaakt van het totale landschap. Binnen de richtlijnen krijgt u alle ruimte om uw persoonlijke woonwensen te realiseren. In dit document leest u waar u rekening mee moet houden bij het ontwikkelen van uw woning en erf.

Groene straatjes vanaf de Breezichtlaan.

De tuinen liggen aan het water of landschap en zijn een belangrijk onderdeel van dit waterlandschap.



Openbare doorkijkjes naar het water.

Wandelroute rondje Milligerplas wordt vervolmaakt middels bruggetjes.

2. Wonen in de tuin en aan het water

De woningen én kavels in Kragge gaan zoveel mogelijk op in het landschap. U woont aan een rustig groen straatje, met een royale tuin, en u woont direct aan of vlakbij het water. Het principe voor architectuur is een eigentijdse uitstraling: eenvoudig maar wel uitgesproken. Met een toonzetting van natuurlijke kleuren en materialen die passen bij het landschap: de lucht, het water, de kleuren van beplanting en de seizoenen.

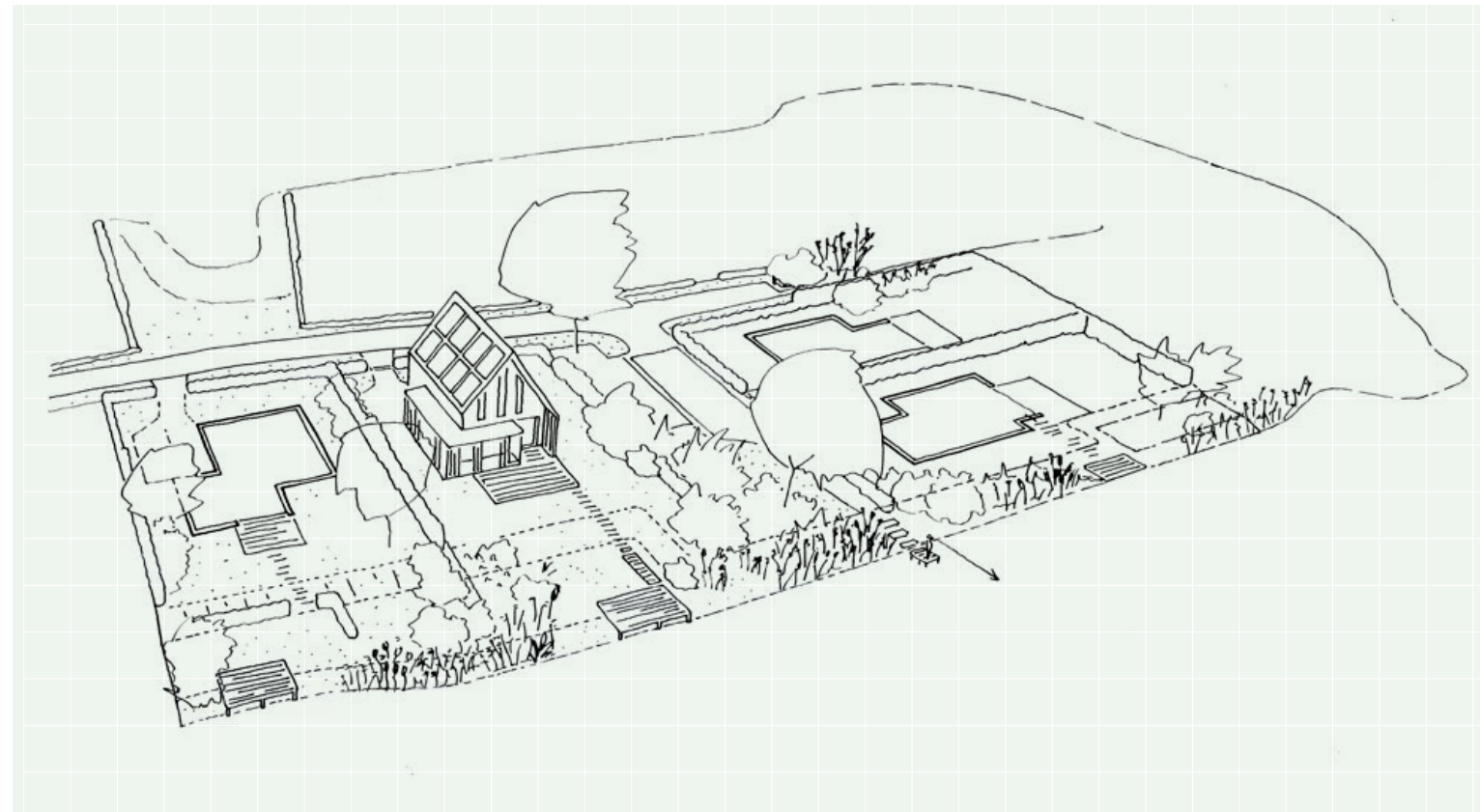
De woningen zoeken altijd beschutting onder de kap. Het doel is steeds om vanaf de straat, het water of het landschap een beeld te zien van het groen in de onderlaag en daarboven slechts de kappen. Zo ontstaat een plaatje van 'kappen in het landschap', van waaronder de woning haar blik richt in de tuin of naar het landschap. Met een transparante kopgevel, insnijdingen in de kap of een uitbouw in de tuin.

Alle gevelmaterialen hebben een natuurlijke uitstraling. Baksteen vormt hier even niet de boventoon. Circulariteit en natuurinclusiviteit zijn leidende thema's in het ontwerp. De bouwproducten voor de gehele woning zijn bewust gekozen op circulaire aspecten,

zoals biobased materialen, hergebruikte of herbruikbare materialen.

De woningen hebben een voortuin naar het groene woonstraatje, altijd omgrensd door hagen. Daarnaast willen we u inspireren uw tuin zo groen mogelijk in te richten, zodat de tuin als een toevoeging aan het landschap werkt. Bijvoorbeeld door overal met groene

erfafscheidingen/hagen te werken, minimaal één boom te planten die de ruimte krijgt om tot volle wasdom te komen en struiken, vaste planten en drachtplanten in te zetten. 'Tuin en landschap' geven zo eigenlijk samen de atmosfeer van wonen in Kragge: rustig, luw en middenin het groen. Bovendien draagt u met de tuininrichting bij aan de biodiversiteit van het landschap.



2.1 Plankaart en kavels - kavels 65-85



2.2 Architectuur: strak van vorm, natuurlijke uitstraling

De architectuurstijl in Kragge is gebaseerd op twee duidelijke hoofdthema's: eenduidig en strak van vorm en met een natuurlijke uitstraling. De architectuur in heel Kragge is daarmee eigentijds en gaat op in het landschap.

Het uitgangspunt voor de hoofdvorm is een duidelijk aanwezige zadeldak, die omvouwt over de gevel. In de hoofdvorm kan de kopgevel zich als transparant vlak gedragen, met beschutting van een overstek. Of de hoofdvorm kan juist alzijdig strak zijn vormgegeven door toepassing van verschillende materialen in het gevelvlak en de balans van dichte en open delen. Een uitbouw op de begane grond kan als duidelijk tweede volume uit de hoofdvorm steken. Aan het dakvlak worden geen objecten als uitkragende dakkapellen toegevoegd. Openingen in het dakvlakken liggen ingesneden of maken vloeiend onderdeel uit van het (beschutte) daklandschap.

De natuurlijke uitstraling kan worden samengesteld uit verschillende natuurlijk ogende materialen die samen textuur aan de gevel geven en een balans vinden van samenhang versus subtiële afwisseling. Groene daken en gevels vormen mede-ingrediënten om aan dit beeld uiting te geven.

De architectuurstijl is op deze en de volgende bladzijde als totaalindruk in beeld gebracht.



3. Bebouwingsrichtlijnen. Wat kan en mag u bouwen?

3.1. Beoordeling bouwplannen

Een supervisieteam van de gemeente Zwolle beoordeelt de bouwplannen. Dit team toetst de woningen op een moderne en duurzame uitstraling die aansluit bij het karakter van Breezicht en het eigentijdse, natuurlijk wonen in het landschap. Het supervisieteam kijkt onder meer naar de stijl en compositie van het woningontwerp, de gebruikte materialen en detaillering en de vormgeving van gevel- en dakvlak in relatie tot de hiervoor beschreven uitgangspunten.

Ook toepassing van de erfafscheiding en hoofdlijnen van de kavelinrichting worden door het supervisieteam getoetst (bijvoorbeeld bouwvlak en parkeren op eigen terrein).

3.2. Bebouwingsrichtlijnen

In dit hoofdstuk wordt tekstueel, in kaartbeeld, via schetsen en referentiebeelden toegelicht wat de bebouwingsregels zijn. Wat u mag en moet bouwen is tevens vastgelegd in het op deze locatie geldende bestemmingsplan en

het beeldkwaliteitsplan. 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 aannemer kunnen u hierin adviseren.

Voor de kavels in Kragge is het bouwen met een architect verplicht. U kunt zelf bepalen welke architect het beste past bij uw ideeën en wensen. Op onder meer www.architectenregister.nl kunt u informatie vinden over bouwen met een architect en welke architecten geregistreerd staan.

3.3. Hoofdvorm woning

Om de gewenste stijl van Kragge te kunnen bereiken moet de hoofdvorm van uw woning aan een aantal basisvoorwaarden voldoen. Het schema op de volgende bladzijde geeft deze basisvoorwaarden weer, en laat voorbeelden zien van de gebouwvormen die daarbinnen mogelijk zijn.

- De maximale nokhoogte is voor een vrijstaande woning 10m en voor een twee-onder-één-kapwoning 11m.
- De woning kent één duidelijke kaprichting, deze is aangegeven in de kavelpaspoorten.
- In het geval van twee-onder-één-kapwoningen die hierdoor een ongunstige verdeling van

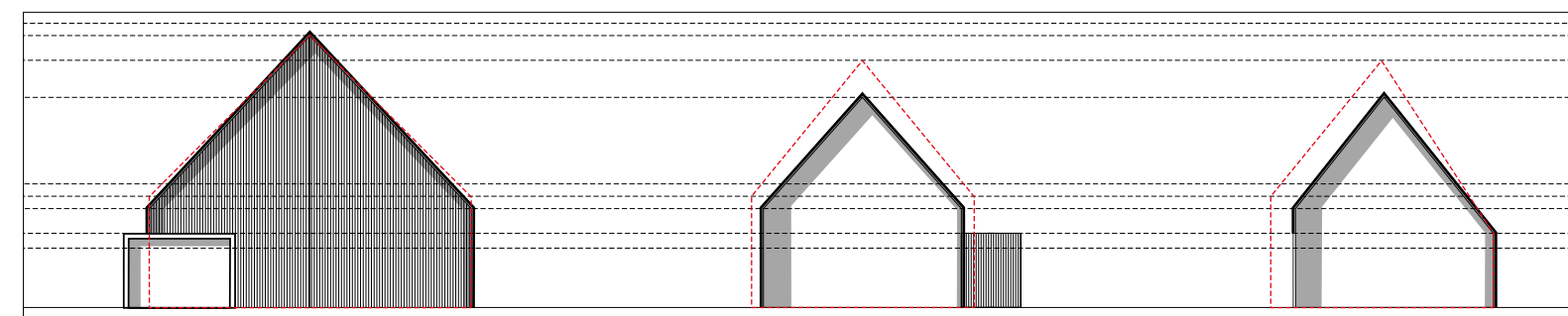
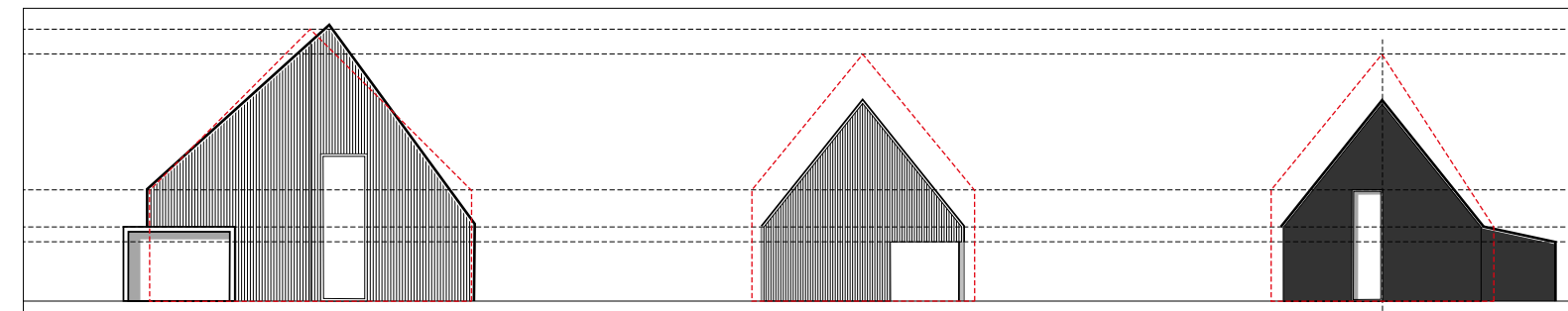
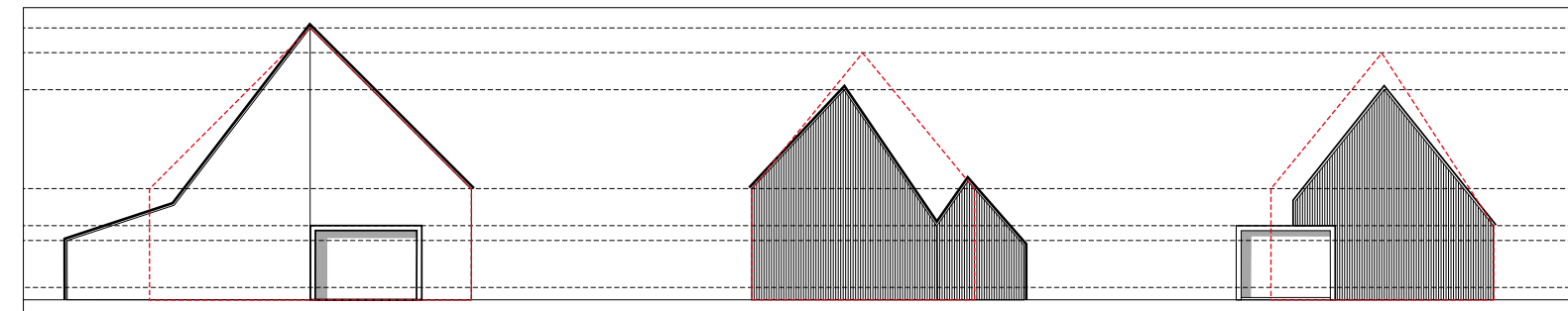
zonnepanelen zouden krijgen mag de kaprichting 90 graden gedraaid worden ten opzichte van de kavelpaspoorten. Het toepassen van één kaprichting (niet zijnde meerdere) en alle andere ontwerpuitgangspunten blijven hierbij van kracht. Het gaat hierbij om de kavels 75-76 en 79-84, dit betekent dat de woning met de langsgevel langs de straat komt te staan.

- De maximale kniklijn (gootlijn) is 4,50m. Maximaal 30% van één van de lange gevelzijden mag een hogere kniklijn hebben.
- Op enkele plekken aan het landschap (aangegeven in de kavelpaspoorten) ligt de kniklijn van die betreffende gevelzijde op maximaal 3m vanaf maaiveld.
- Het dakvlak is dominant aanwezig ten opzichte van de gevel en vouwt minimaal aan één kant om over de gootlijn en loopt langs de gevel door tot maximaal 2,40m van het maaiveld.
- Een andere mogelijke uitwerking van dit principe is een sterke verwantschap tussen het dakvlak en het gevelmateriaal, waardoor deze visueel in elkaar overlopen.
- Bij een twee-onder-één-kapwoning geldt hetzelfde basisprincipe om de kap om te vouwen over de gevel. Mogelijkheden om hier variatie in aan te brengen zijn bijvoorbeeld het creëren van een uitbouw onder het dakvlak, of een geometrische uitbouw die het hoofdvolume doorbreekt.

- Denk er bij het vormgeven van uw woning aan dat de vorm van de woning en het dak een eigentijdse en moderne uitstraling heeft.
- De kopgevel kan terugliggen onder het dakoverstek, waarmee zo beschutting wordt gecreëerd. Of: de kopgevel maakt deel uit van een alzijdig ontwerp waarmee het gehele volume zich als strak silhouet toont, zonder stevige daklijsten of overstekken.
- Uitbouwen vormen onderdeel van het kapontwerp of werken juist contrasterend met een plat, groen dak en als accentvorming naar de tuin.
- Aan het dakvlak worden geen objecten als uitkragende dakkapellen toegevoegd. Openingen in het dakvlakken liggen ingesneden of maken vloeiend deel uit van het (beschutte) daklandschap.

3.4. Geluid

Vanwege de ligging van buurtschap Kragge langs de Hasselterweg is bij een aantal kavels de geluidsbelasting verhoogd. Om te voorkomen dat u hiervan hinder ondervindt gelden voor deze woningen aanvullende eisen. Het gaat om de kavels die direct aan de Breezichtlaan liggen. In de kavelpaspoorten is dit ook aangegeven via het logo in de kavel met de notie 'kavel met hogere grenswaarde i.v.m. geluidsbelasting'.



- Voorbeeldvormen conform de voorwaarden

- Basisvoorwaarden zijn vaste maten en positie van het dakvlak

bouwhoogte max. 11,00m
bouwhoogte max. 10,00m

kniklijn max. 4,50m
kniklijn aan het landschap: max. 3m
omgevouwen dakvlak max. 2,40m

Twee-onder-één-kapwoning

Vrijstaande woning

Vrijstaande woning positie
aan het landschap

3.5. Materiaal en detaillering

- De materialen en kleuren die u gebruikt hebben een natuurlijke uitstraling die opgaat in het landschap: passend bij de kleuren van de lucht, het water en de kleuren van het landschap en de seizoenen.
- De toepassing van materialen en gevelopeningen geeft de woningschil een duidelijke textuur. De kwaliteit van het materiaal is daarmee leidend voor de uitstraling van het gevelvlak.
- De detaillering ondersteunt de eigentijdse vormgeving en de beeldtaal van het hoofdvolume.
- De kleur wit wordt niet of minimaal toegepast: maximaal 10% van het gevelontwerp.
- Baksteen beslaat maximaal 30% van de gevel.
- Bij toepassing van dakpannen worden antracietkleurige (niet glimmende) keramische dakpannen ingezet. Daarnaast zijn andere dakmaterialen mogelijk zoals leien en riet.
- Platte daken zijn groene daken: een extensief begroeid dak (met sedum), een intensief begroeid dak (met grassen en kruiden) of een natuurdak (met wisselende diktes grond en dus wisselende beplanting).
- De materialen scoren hoog op circulariteit: hetzij biobased of anderszins met een hoge duurzaamheidsfactor, hergebruikte of herbruikbare materialen. Zie hiervoor ook hoofdstuk 6: Circulair bouwen en wonen.
- Ook hoort hierbij dat optimaal gebruik wordt gemaakt van zoninval als natuurlijke warmte en koeltheregulering.
- Verder zet u in op natuurinclusieve maatregelen, zie daarvoor hoofdstuk 5.

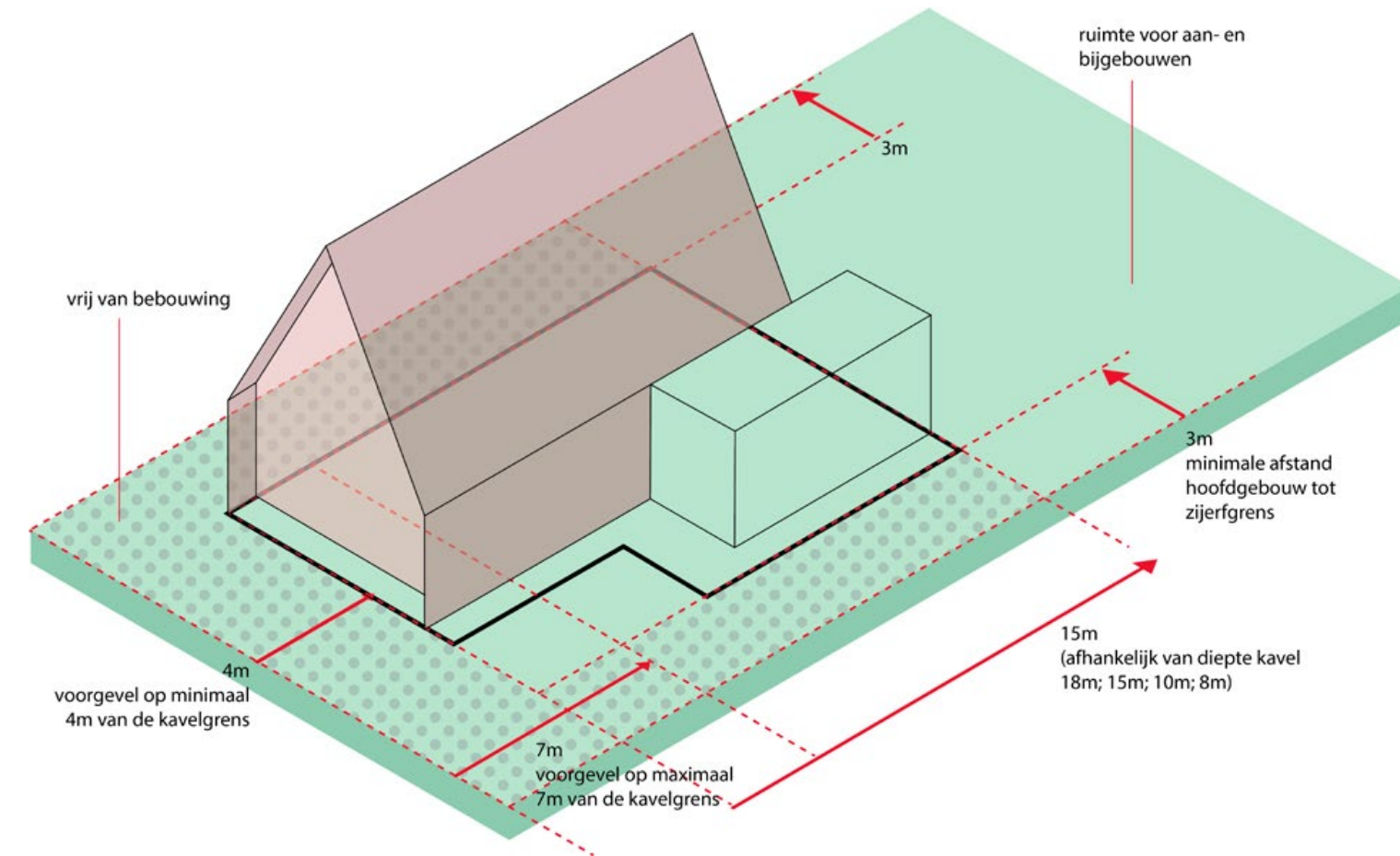


3.6. Positionering van de woning op de kavel

Kragge krijgt een natuurlijke, groene uitstraling. Daarom is er gekozen voor ruime, groene voortuinen en voldoende onderlinge afstand tussen de woningen. De tuinen maken daarmee visueel deel uit van de openbare ruimte, waarmee de landschappelijke sfeer tot aan uw woning doordringt. Voor de locatie van het hoofdgebouw is

in de kavelpaspoorten een maximale contour gegeven (bouwvlak hoofdgebouw). Binnen dit vlak dient u uw hoofdgebouw te bouwen. Het bouwvlak geeft de maximale contouren weer voor het hoofdvolume van de woning en is bepaald vanuit principes voor een goede kavelinrichting, zoals het vrijhouden van de randen

en het bieden van voldoende parkeerruimte. De woning zelf past dus met schuifruimte ruim binnen het bouwvlak, en biedt tevens mogelijkheid voor verschillende bouwvormen en ontwerputwerkingen. De voorgevel van uw woning ligt op 4 tot 7m van de voorgevelrooilijn, zodat er een wisselend beeld ontstaat. U bepaalt zelf



binnen deze marge, de exacte diepte van de voortuin.

3.7. Garages en/of bijgebouwen

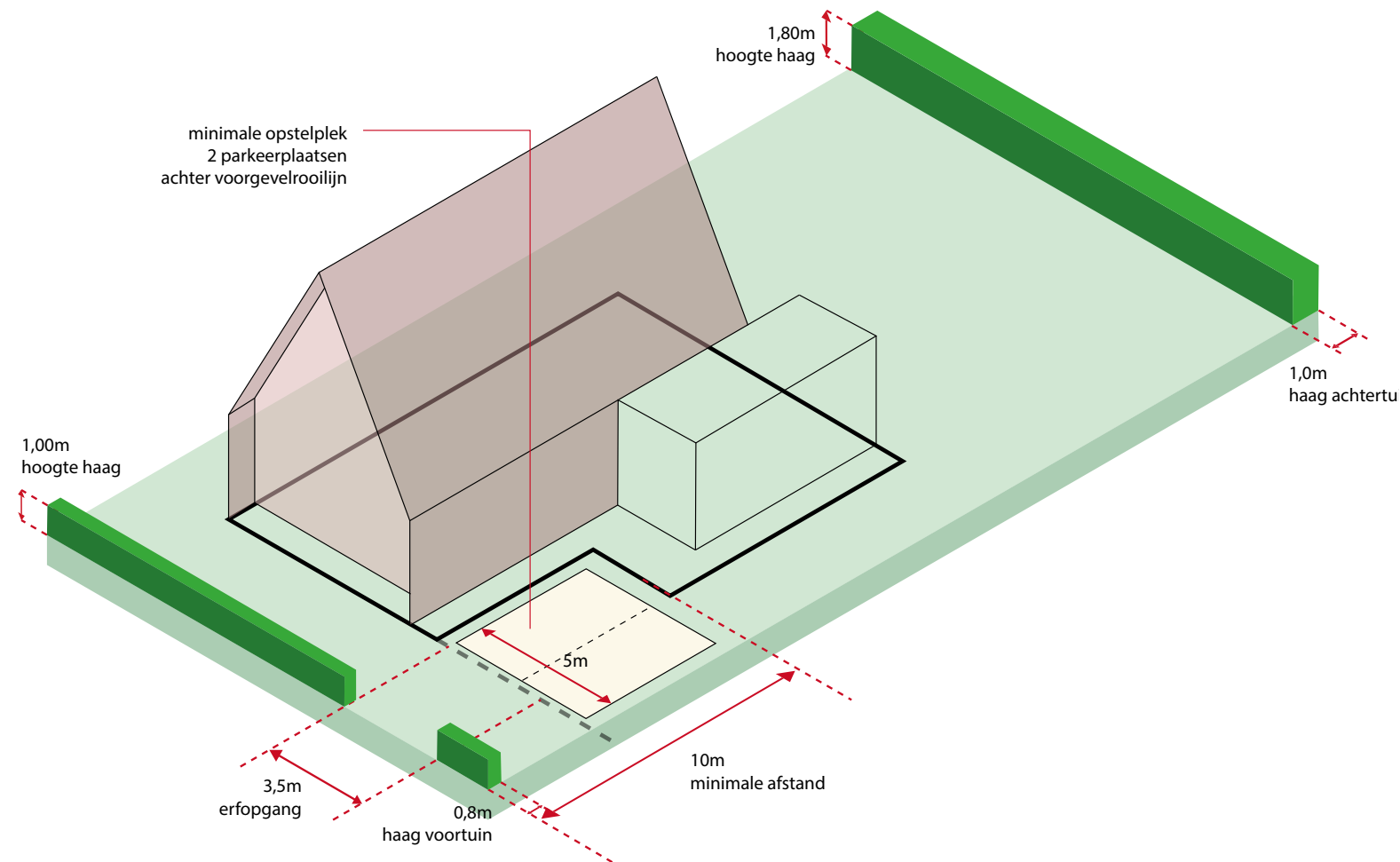
Om het landschappelijke en open karakter te versterken, zijn er zones bepaald waar geen aan- en bijgebouwen mogen worden gebouwd. Zo geldt er aan de zijde van de Milligerplas een bebouwingsvrije strook van 3m om de zachte overgang van tuin naar landschap te maken. Ook aan het water en tussen de woningen geldt een bebouwingsvrije zone waarin geen overkapte garages en bijgebouwen mogen staan. Bijgebouwen mogen wel binnen de contour voor het hoofdgebouw gebouwd worden. Ook mogen ze buiten de zone voor het hoofdgebouw worden gebouwd in de daarvoor aangewezen gebieden. De exacte bebouwingsrichtlijnen voor bijgebouwen kunt u vinden in de kavelpaspoorten.

3.8. Parkeerplaatsen op de kavel

Om het groene karakter te versterken, is er voor bezoekers per straatje alleen één parkeerhofje toegevoegd en wordt er verder niet langs de straat geparkeerd. U parkeert zelf op eigen terrein. Op iedere kavel dienen minimaal twee parkeerplaatsen te worden aangelegd, achter de voorgevelrooilijn. Deze parkeerplaatsen die-

nen 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. De inrit uw erf op vanuit de openbare ruimte is maximaal 3,5m breed. De positie van de inrit naar de straat wordt nader bepaald na afronding van het ontwerp-

proces van uw woning (Definitief Ontwerp). Dit omdat de exacte positie nog enigszins kan schuiven binnen de randvoorwaarden, afhankelijk van het woningontwerp. Enkele kavels worden ontsloten via een opgang vanaf de Breezichtlaan. Deze opgang blijft in eigendom en beheer bij de gemeente. Als u deze opgang deelt met uw buurkavel, bent u samen verant-



woordelijk voor goede manoeuvreerruimte en toegankelijkheid van beide kavels.

3.9. 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. Alle kavels zijn daarom naar de openbare ruimte begrensd met hagen. De gemeente plant deze hagen voor u aan om te zorgen voor eenduidige groene erfafscheidingen die passen bij het karakter van de landschappelijke buurt. Ligusterhagen in de voortuin (maximale hoogte 1,00m) en gemengde hagen in de achtertuin (maximale hoogte 1,80m).

Nieuwe bewoners moeten bij de inrichting van hun tuin rekening houden met het plaatsen van deze hagen. Er is een strook van ongeveer 80 cm 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.

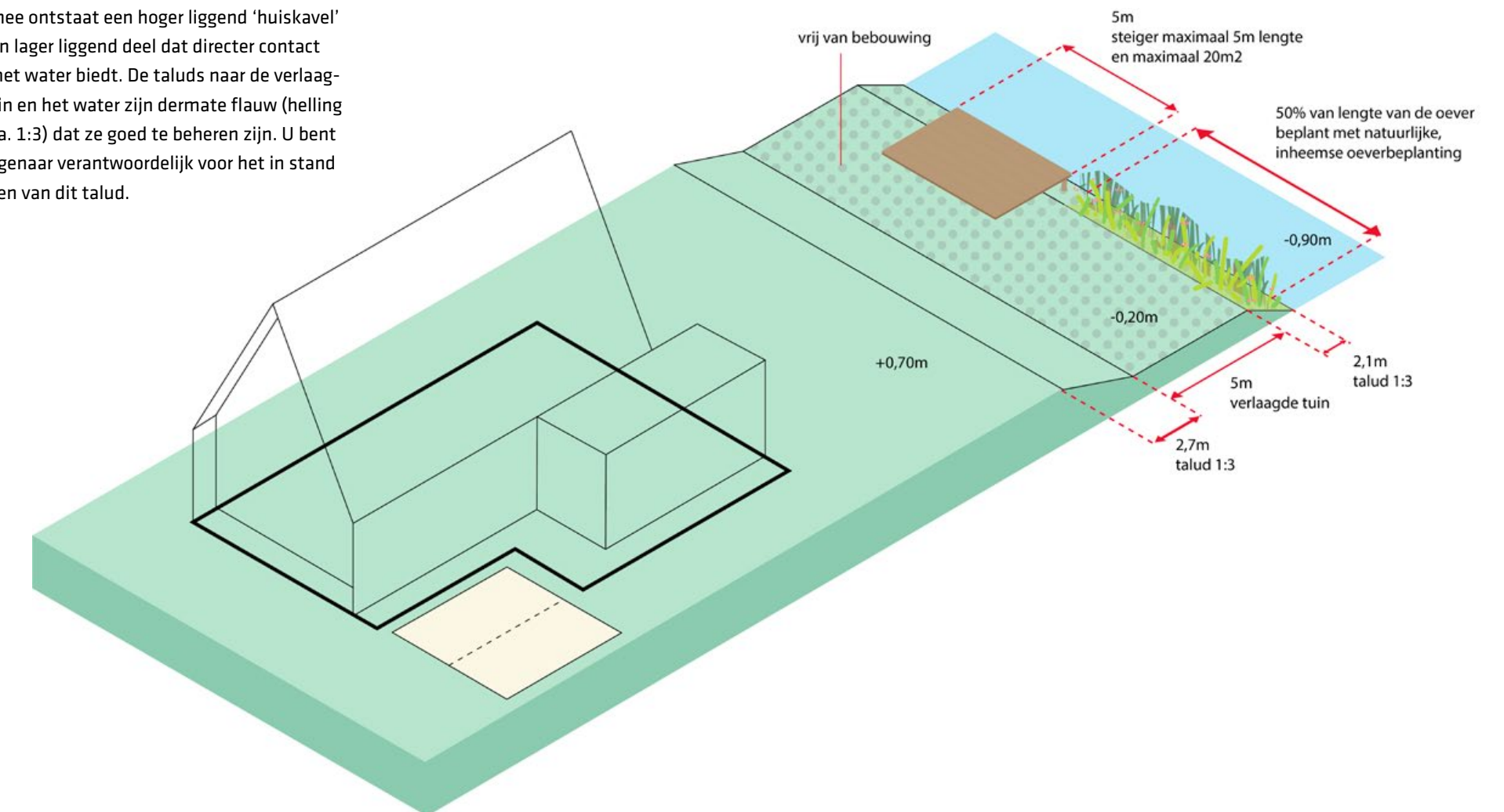
3.10. Wonen aan het water

Veel kavels in Kragge grenzen aan het water. De grens tussen openbaar en privaat ligt op de waterlijn. Het oevertalud is dus in eigen beheer bij de eigenaar van de kavel. Het hoogteverschil tussen water en tuin is vrij fors, daarom wordt er een deels verlaagde tuin gerealiseerd en als zodanig opgeleverd bij aankoop van de kavel. Hiermee ontstaat een hoger liggend 'huiskavel' en een lager liggend deel dat directer contact met het water biedt. De taluds naar de verlaagde tuin en het water zijn dermate flauw (helling van ca. 1:3) dat ze goed te beheren zijn. U bent als eigenaar verantwoordelijk voor het in stand houden van dit talud.

- U dient het oevertalud voor minimaal 50% te beplanten met inheemse oeverbeplanting als wilgeroosje, grote kattenstaart, dotterbloem, gele lis, lisdodde en riet.

- De andere 50% van de kavelruimte biedt u de mogelijkheid vrij zicht op het water te maken. Hierin mag u een vlonder aanleggen van maximaal 20m² en over maximaal 5m lengte.

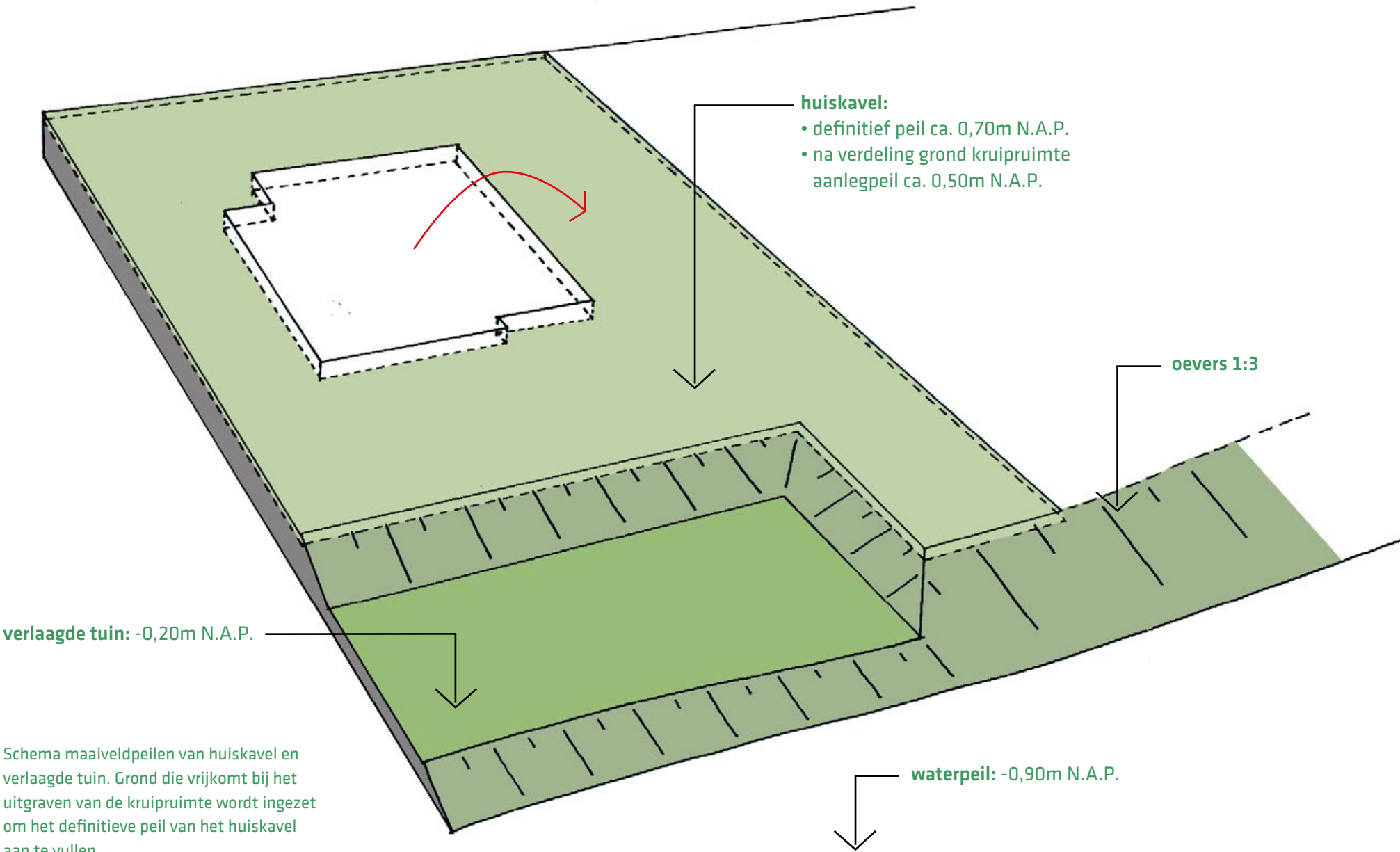
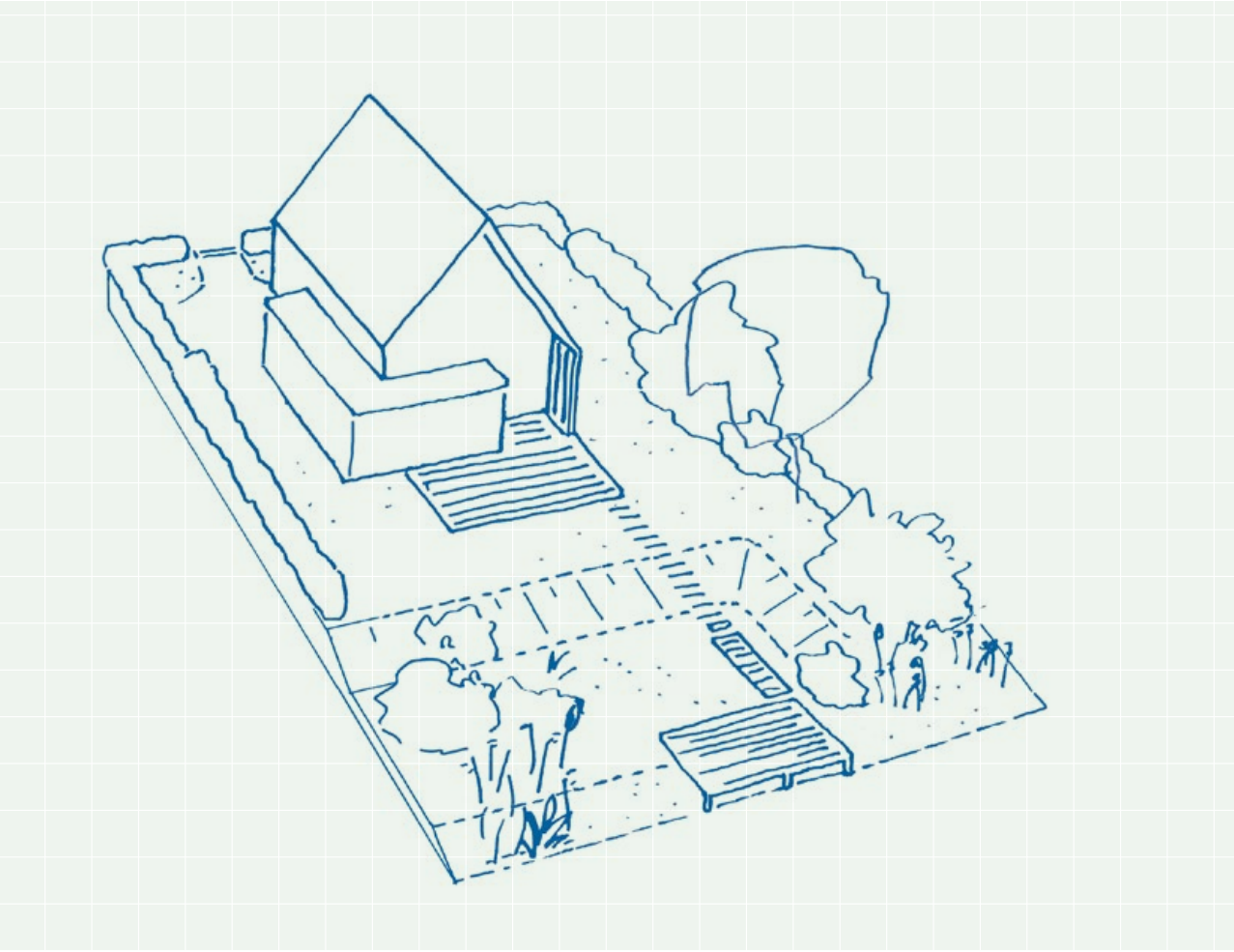
- Op de vlonder na zijn het oevertalud en de verlaagde tuin (de eerste 7m vanaf de waterlijn) vrij van bebouwing, gebouwde erfafscheidingen als een schutting en andere gebouwde elementen.



3.11 Wonen in de tuin

Wonen in Kragge is wonen in de tuin en in het landschap. De tuinen maken echt deel uit van het landschap en dragen bij aan het groene en natuurlijke beeld van heel buurtschap Kragge. Om dit groene beeld van de tuinen zoveel mogelijk te stimuleren doen wij u de volgende aanbevelingen:

- tuinen zijn maximaal 1/3e deel verhard en minimaal 2/3e deel groen;
- tuinen zijn maximaal groen ingericht met zeker één (inheemse) boom die relatief groot kan worden en volwaardige tuinbeplanting zoals (inheemse) heesters en vaste planten.
- aan de woning en in de tuin wordt optimaal ingezet op biodiversiteit en natuurinclusieve maatregelen.



4.1 Kavelpaspoorten linkereiland - kavels 65-85



5. Natuurinclusief bouwen en wonen

Natuurinclusief bouwen is het zodanig oprichten van bouwwerken en inrichten van de omgeving van de gebouwen, dat het van waarde is voor de natuur in de stad. Natuurinclusief bouwen heeft als doel om de biodiversiteit (de variatie aan soorten in een leefgebied) te behouden en te versterken. Hiervoor zijn natuurinclusieve bouwmaatregelen nodig zoals nestkasten en de aanleg van groene tuinen en daken.

Breezicht vormt in zichzelf een royaal natuur-landschap waarin allerlei planten en dieren een leefomgeving kunnen vinden. Een aanvulling op het landschap is natuurinclusief bouwen: de mogelijkheid om groen en biodiversiteit zoveel mogelijk door te trekken tot aan de woning en in de tuin. De schaalniveaus die we onderscheiden in Breezicht zijn:

Woonlandschap: in het waterrijke groenblauwe landschap van Breezicht bestaat een grote diversiteit aan leefgebieden. Dit geeft ruimte voor een gevarieerde natuurontwikkeling.

Buurtschap: in de buurtschappen bevindt zich veel groen. Deze groene ruimtes verbinden we met elkaar en met het omringende landschap.

Daarmee ontstaat 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 mogelijk in te richten.

Woning: in de woningen zijn natuurinclusieve maatregelen genomen. Bijvoorbeeld gevels waar nestkasten voor vogels en vleermuizen zijn ingepast of groene daken.

Maatregelen aan uw woning
De gemeente heeft een lijst met natuurvriendelijke maatregelen gemaakt die u kunt toepassen in het ontwerp van uw woning. Iedere maatregel staat voor een bepaald aantal punten. Hoe natuurvriendelijker de maatregel, hoe hoger het aantal punten. U bent verplicht om minimaal 4 punten te halen, verdeeld over minimaal 2 categorieën.

Dat werkt als volgt. De hoofdwooning heeft altijd een kap, maar platte daken (van bijvoorbeeld aanbouwen) zijn per definitie een groen dak. Maakt u zo'n aanbouw met een plat, groen dak, dan haalt u dus al 3, 4 of 5 punten (zie de tabel en toelichting hierna). U kan ook (een deel van) de kap groen maken. Maakt u geen groen dak, dan kunt u

bijvoorbeeld een groene gevel maken. Dat mag bijvoorbeeld een vuurdoorn zijn die u tegen de gevel op laat klimmen met een klimhulp of groeiraster. Daarnaast moet u uit een andere categorie nog een maatregel kiezen, dat kan dan een nestgelegenheid of insectenstein zijn. In totaal heeft u dan minimaal 4 punten uit minimaal 2 categorieën.

U dient deze toepassingen te laten zien bij supervisiemomenten en bij de vergunningsaanvraag. Op de volgende bladzijde zijn in de punten 1 t/m 5 de maatregelen toegelicht die randvoorwaardelijk zijn voor het woningontwerp. In hoofdstuk 5.2 zijn ter inspiratie verdere mogelijkheden beschreven om uw tuin natuurinclusief, en dus uitnodigend als leefgebied voor diverse kleine zoogdieren, vogels en insecten in te richten.

punten	categorie	maatregel
3	A	1a. groen dak, extensief
4	A	1b. groen dak, intensief
5	A	1c. natuurdak
2	A	2. groene gevel
2	B	3. nestgelegenheid voor vogels, per soort en per maatregel
2	B	4. nestgelegenheid voor vleermuizen, per maatregel
1	C	5. insectenstein, per steen

5.1 Maatregelen aan uw woning

1. Groen dak

Groene daken bieden een prima bodem voor allerlei dieren en planten en zijn daardoor ook heel waardevol voor de biodiversiteit. Groene daken zijn ook uitstekend geschikt om regenwater op te vangen. Door inheemse beplanting te gebruiken dragen groene daken bij aan de leefgebieden van vlinders, wilde bijen, vogels, vleermuizen en planten.



Extensief dak met sedum

Er zijn drie mogelijkheden voor een groen dak: een extensief dak, een intensief dak of een natuurdak. Een extensief dak is opgebouwd uit een dunne grondlaag van ongeveer vier tot zeven centimeter en een mos- of sedumbegroeiing, eventueel aangevuld met kruiden en grassen. Door te variëren met de gronddikte kunnen microklimaten ontstaan. Dat bevordert de biodiversiteit. Een intensief dak heeft in alle opzichten de hoogste diversiteit. Met een dikke substraatlaag van tussen de 80 en 120 cm groeien grassen, kruiden, struiken en zelfs bomen. Een intensief dak is net een echte tuin, maar dan op een gebouw.

Een natuurdak is een variatie op een intensief dak waarbij de substraatlaag variërende diktes heeft (tussen de 20 en 40 centimeter), waardoor verschillende ecotonen ontstaan.

3. Neststenen voor vogels

Vogelsoorten die in stedelijk gebied broeden zijn vaak afhankelijk van vaste nestplaatsen in gebouwen. Voor nieuwbouw zijn er speciale inbouwneststenen. Neststenen kunnen zichtbaar of onzichtbaar in of aan de gevel worden aangebracht. Elke vogelsoort gebruikt zijn eigen specifieke neststeen. Er zijn neststenen/kasten voor de huismus, spreeuw, gierzwaluw, witte kwikstaart, huiszwaluw, zwarte roodstaart en boerenzwaluw.

Waar plaatsen

Plaats de neststenen aan de noord- tot oostzijde van de gevel (en bij voorkeur niet boven ramen). De nesten krijgen dan niet teveel zon. Gierzwaluwen en huismussen zijn koloniebroeders. Plaats daarom meerdere stenen bij elkaar. Gierzwaluwen en



Huismus op neststeen

huiszwaluwen hebben een vrije aanvliegroute nodig van ten minste vier meter van de steen tot aan de grond. De aanvliegroute mag niet worden geblokkeerd, bijvoorbeeld door een bouwwerk of een boom. Plaats stenen of inbouw daarom bij voorkeur op een hoek of op de kopse kant van het gebouw. Voor de huismus is een hoogte van drie meter al voldoende. Plaats nestkommen voor huiszwaluwen bij voorkeur onder een dakgoot of overstek.

Voor de huismus kan de vogelschroot worden verplaatst naar de panlat waar de tweede pan aanhaakt. De eerste twee panlatten dienen zo als broedlocatie. Deze maatregel is alleen zinvol bij dakpannen waar dakbeschot toegankelijk is bij de eerste rij dakpannen (bijvoorbeeld holle pannen).

Deze maatregel wordt toegepast bij een dak van minimaal 5 meter lang. De hoogte tussen het dakbeschot en dakpan (bij bolling) dient minimaal 7,5 centimeter te zijn. De vogelschroot bij de panlat aanbrengen waar de tweede pan aanhaakt. Om beschadiging van dampfolie te voorkomen, houten platen aanbrengen boven de gootplank.

4. Kasten voor vleermuizen

Vleermuizen verblijven graag in gebouwen. Bij nieuwbouw kunnen vleermuiskasten heel eenvoudig in de gevel worden ingepast. De speciale inbouwvleermuiskasten kunnen zowel zichtbaar als vrijwel onzichtbaar worden ingemetseld in de spouwmuur. Inbouw heeft de voorkeur: het klimaat is dan beter voor de vleermuis. Open dilatatievoegen en de kieren tussen huizen bieden ook een goede paarverblijfplaats voor vleermuizen. De voegen en kieren mogen dan niet worden afgesloten met bijvoorbeeld isolatiemateriaal.



Vleermuiskast, Koninklijke Tichelaar bv

Vleermuiskasten zijn geschikt voor:

- Gewone dwergvleermuis
- Ruige dwergvleermuis
- Laatvlieger
- Gewone grootoorvleermuis

Waar plaatsen

Breng vleermuiskasten aan op de zuid- of zuidwestzijde van de gevel op minimaal vier meter hoogte en bij voorkeur niet boven ramen. De kasten mogen niet worden verlicht en er moet een vrije valruimte van minstens twee meter aanwezig zijn.

5. Hotels en stenen voor insecten

Inbouwstenen, gestapelde stenen en insectenhôtels dragen bij aan een gezonde wilde bijen- en vlinderpopulatie in de stad. Wilde bijen en vlinders zijn een belangrijke schakel in de voedselketen, ook voor de mens. Zij zorgen voor 60% van de kruisbestuiving van onze groenten en fruit. De insectenhôtels en -stenen zijn geschikt voor bestaande bebouwing en nieuwbouw.

Deze maatregelen zijn goed voor:

- Vlinders: kleine vos, dagpauwoog en verschillende soorten koolwitjes en blauwtjes
- Wilde bijen



Waar plaatsen

Plaats de insectenhôtels en -stenen op een plek die beschutting biedt tegen regen en wind en zoveel mogelijk dichtbij inheemse nectar- en stuifmeel dragende bloemen, planten en/of struiken. Bijenstenen moeten aan de zonzijde van een gebouw worden ingemetseld, maar niet op het zuidwesten in verband met regeninslag. Insectenhôtels kunnen ook op de grond staan als ze maar niet in de schaduw van een gebouw of boom worden geplaatst. Hoe meer zonuren op een dag, hoe beter. Bijenhôtels kunnen ook op het dak worden geplaatst.

5.2 Inspiratie voor de tuin

Egelkast

De egelkast biedt onderdak aan de egel en steenmarter. Plaats de kast op een geschikte plek in de tuin, dicht onder een struik of onder takken of bladeren. Als nestmateriaal kan de kast het beste gevuld worden met hooi of dor blad. De kast heeft geen onderhoud nodig, wel is het van belang om de staat van de kast te controleren.



Rommelhoekjes, muur van wildernis

Het aanplanten van streekeigen planten-soorten of het creëren van “rommelhoekjes” met takken of dode bladeren trekt veel soorten aan. Schuttingen belemmeren kleine zoogdieren of amfibieën. Door schuttingen aan de onderkant 10 centimeter open te laten, wordt dit probleem al opgelost. Nog beter is

om de schuttingen te vervangen door een haag. Zo functioneert de scheiding ook als schuil- en nestplaats. Hergebruikte steenbrokken of grove stenen maken een goede afscheiding. Door hier ruime voegen tussen te laten, creëer je een zeer aantrekkelijke leefruimte voor planten, insecten, kleine zoogdieren en amfibieën. Aan de zon- en schaduwzijde van deze muur ontstaan verschillende kleine klimaten, waar soorten zich kunnen vestigen. Wanneer de muur de juiste groeiomstandigheden heeft, kan een enorme soortenrijkdom ontstaan.

Takkenrillen en vlechthekken

Een takkenril is ook een vorm van een afscheiding. Een takkenril is een soort halfhoge haag van gestapelde takken, zoals lokaal snoeihout. Vogels, amfibieën, insecten, kleine zoogdieren of reptielen gebruiken deze afscheiding om in te nestelen, schuilen, slapen of foerageren. Eenzelfde afscheiding kan ook gemaakt worden van levend materiaal, dan wordt het een vlechtheg genoemd. Een vlechtheg bestaat uit teruggesnoeide



heggenstronken en snoeitakken die de heg bij elkaar houden. Wanneer de heg begint te groeien vormt het langzaam een uitstekend verblijf voor insecten en vogels.

Bloem- en kruidenrijke mengsels, vlinder- en bijenidylle

Voor bloemen en kruiden geldt dat streekeigen soorten het beste functioneren. Dit bevordert de aanwezigheid van insecten. Het is dus zeer belangrijk om deze soorten bloemen en kruiden in te zaaien. Om het hele jaar door aan insecten voedsel te kunnen leveren, is het van belang



dat je diverse vroeg- en laatbloeiers plant. Ook is het wenselijk om niet alles in één keer te maaien of snoeien, maar in delen.

Bomen, hagen en heesters

Hagen en struiken zijn net als bomen zeer belangrijk om de ecologische verbindingen in een gebied te creëren. Net zoals voor bloem- en kruidenrijke groenstroken wordt aanbevolen om voor streekeigen soorten bomen, hagen en heesters te kiezen. De voorkeur gaat uit naar soorten die diverse functies uitoefenen zoals het leveren van zaden, vruchten of schaduw.

Vijvers en poelen

Vijvers en poelen zijn een uitstekend leefgebied voor planten en dieren. Door een flauw talud aan te brengen, planten amfibieën zich voort en bewegen zij zich makkelijk voort. Zorg dat de vijver tenminste 60 cm diep is. Een poel moet maximaal één meter van het maaiveld liggen en de oever moet ten minste twee meter breed zijn. Zorg ervoor dat in de omgeving van de poel stenen en stronken aanwezig zijn, zij dienen als schuilplaats.



6. Circulair bouwen en wonen

Circulariteit wordt steeds meer het uitgangspunt in onze maatschappij en economie. Ook in Kragge willen we door circulair te bouwen en wonen bijdragen aan een toekomst waarin beschikbare grondstoffen en materialen zo efficiënt mogelijk gebruikt worden.

Bij circulair bouwen en wonen gaat het om het optimaal inzetten en hergebruiken van grondstoffen en materialen in de verschillende fasen van uw woning: van bouw tot sloop en alles er tussenin. De bouwindustrie wereldwijd is verantwoordelijk voor ongeveer 40% van het gebruik van onze wereldvoorraad van grondstoffen. In verband met het opraken van grondstoffen en de gevolgen van de klimaatverandering is het van belang om het gebruik van bouwmaterialen sterk te verminderen en in te zetten op hernieuwbare, gerecyclede en hergebruikte materialen.

Voor het toepassen van de principes van circulair bouwen in het ontwerp van uw toekomstige woning in Kragge hebben we de volgende uitgangspunten opgesteld:

- Elke woning heeft een materialenpaspoort.
- De woningen hebben een MPG-score (milieuprestatie van het gebouw) van maximaal 0,70 euro/m² BVO/jaar.

- Indien hout wordt toegepast is dit FSC of PEFC gecertificeerd. Wanneer hergebruikt hout wordt toegepast, moet de herkomst kunnen worden aangetoond.
- Er worden geen uitlogbare materialen als koper en zink gebruikt in de buitengevels.
- De constructie (ruwbouw) bestaat voor minimaal 15% (massa) uit biobased, gerecyclede of hergebruikte materialen.
- De gevel (exclusief isolatiemateriaal) bestaat voor minimaal 30% (massa) uit biobased, gerecyclede of hergebruikte materialen.
- Isolatiemateriaal bestaat voor 30% uit biobased, gerecyclede of hergebruikte materialen. De MPG-score mag worden overschreden, mocht de waarde die wordt veroorzaakt door het toepassen van biobased isolatiematerialen hoger zijn dan conventionele isolatiematerialen.

Deze uitgangspunten kunt u bespreken met uw architect en aannemer die bekend is met deze materie. Daarnaast vindt u hierna uitleg over de circulaire uitgangspunten.



MPG-score

De MilieuPrestatie Gebouwen (MPG) is verplicht bij elke aanvraag voor een omgevingsvergunning. Dit is een verplichting vanuit het bouwbesluit van de rijksoverheid. Het is een maatstaf voor de duurzaamheid van uw woning: de MPG geeft aan wat de milieubelasting is van de materialen die in een gebouw worden toegepast. De op dit moment verplichte score vanuit de rijksoverheid is 0,8. In Kragge gaan wij hier een stapje verder in en hanteren we 0,7 als uitgangspunt. Uw architect en aannemer zorgen er bij het ontwerp en de bouw voor dat deze score gehaald wordt.

Materialenpaspoort

Een materialenpaspoort is een goed middel om inzichtelijk te maken welke materialen er gebruikt zijn om uw woning te bouwen. Dat helpt om hergebruik en herwinning van materialen in de toekomst mogelijk te maken. Het helpt ook om de milieu-impact van ingekochte producten inzichtelijk te maken. We vragen u dan ook om een materialenpaspoort op te stellen.

Het materialenpaspoort wordt tijdens het ontwerpproces opgezet door u en uw architect en aannemer. Gedurende het ontwerpproces kunt u dit paspoort steeds gedetailleerder invullen. De gemeente levert daarvoor een tabel die u in kunt vullen. Tijdens de

supervisiemomenten waarin het voorlopig ontwerp (VO) en definitief ontwerp (DO) van uw woning besproken worden, komt ook het materialenpaspoort aan de orde. Het definitieve materialenpaspoort levert u in bij de aanvraag omgevingsvergunning. U heeft dan ook de MPG-score van uw woning berekend, aan de hand van de toegepaste materialen.

Circulaire oorkonde

Bij afronding van het ontwerpproces kan uw materialenpaspoort (de ingevulde tabel) en

de berekening van de MPG worden omgezet in een overzichtelijk paspoort waarin de circulariteit van uw woning in beeld is gebracht. De gemeente verkent de mogelijkheid om dit grafische paspoort voor u te verzorgen.

Circulaire keuzes

Het opstellen van een materialenpaspoort geeft u inzicht in de materialen die u gebruikt voor uw woning. Op basis van dit inzicht kunt u keuzes maken. Denk bij het maken van circulaire keuzes ook aan:

- minder bouwmaterialen gebruiken
- materialen met een lange levensduur
- materialen met een duurzame productiewijze
- de vervangbaarheid van materialen, in combinatie met de wijze waarop ze zijn bevestigd
- materialen die makkelijk gerecycled kunnen worden doordat ze niet samengesteld of verlijmd zijn
- producenten die hun product terugnemen als het vervangen moet worden
- materialen die weinig onderhoud nodig hebben.

Er komen steeds meer databases waar circulaire oplossingen te vinden zijn. Zo is er bijvoorbeeld:

- de circulaire productencatalogus (<https://www.cirkelstad.nl/circulaire-productencatalogus-2-0/>)
- en de biobased productencatalogus (<https://edepot.wur.nl/213602>).

Leuk om inspiratie in op te doen, samen met de architect!

Circulair advies

Uw aannemer en uw architect kunnen u bijstaan in het maken van circulaire keuzes. De gemeente wil ook graag haar steentje bijdragen. Daarom gaat de gemeente u in het vervolgtraject op verschillende wijzes inzicht geven in hoe u circulaire keuzes kunt maken.

7. Klimaatbestendig en energieneutraal 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 van uw kavel. In een tuin met weinig verharding en veel groen gaat dit makkelijk of makkelijker dan een grotendeels verharde tuin en zijn er minder aanvullende maatregelen nodig.

Voorkomen van hittestress

Het aantal en de duur van hittegolven nemen naar verwachting toe. Hitegolven 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 bevelen wij u aan om bij het ontwerp van uw woning 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. Dit komt o.a. door het verdampen van water. Groene daken en gevels en groene tuinen hebben een koude- en warmte-isolerende werking. Dat zorgt voor een prettig en gezond binnenklimaat in de woning, met als gevolg een besparing op verwarmen of koelen (airconditioning) van de woning. Ook de waterhuishouding wordt robuuster, want een groenere omgeving neemt meer water op en houdt het vast.

Energieneutraal

Breezicht wordt ontwikkeld als een aardgasloze buurt met energieneutrale woningen. Dat betekent dat binnen Breezicht geen fossiele brandstoffen gebruikt worden in de woningen. In Breezicht wordt gestreefd de benodigde hoeveelheid energie voor de woningen en de openbare ruimte binnen de wijk op te wekken.

Energieneutrale 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 is belangrijk.

Een energiezuinige woning heeft een lage warmtevraag. De woning kan worden voorzien van een individuele duurzame warmtevoorziening. Een warmtepomp (lucht- of bodemwarmtepomp) toepassen, ligt met de huidige stand van de techniek voor de hand. Voordeel is dat u met warmtepompen vaak ook kunt koelen. Voor een bodemwarmtepomp moet wel een vergunning worden aangevraagd. 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. De eisen die gesteld worden aan een bodemwarmtepomp zijn te vinden in het [Bodemenergieplan](#).

Kasten voor warmtepompen die buiten de woning komen te staan dienen meegenomen te worden bij het woningontwerp en zijn zodoende onderdeel van de toetsing door het supervisieteam. Er bestaan verschillende mogelijkheden om warmtepompkasten van een ombouw te voorzien. Voorbeelden zijn de ombouw die werkt als een schoorsteen in het dakvlak, maar ook verschillende vormen van ombouwen op maaiveld, in de tuin of tegen de gevel die passen bij het woningontwerp en bij de tuininrichting.

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 eis is dat, waar mogelijk, ook deze energie wordt opgewekt met behulp van zonnepanelen op eigen kavel.

Meer informatie over duurzaam bouwen

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

Duurzaam Bouwloket is het energieloket van de gemeente Zwolle. Hier vindt u alles op het gebied van duurzaam wonen. U vindt het Duurzaam Bouwloket op: <https://www.duurzaambouwloket.nl/Zwolle>.

8. 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. Dit betekent exclusief de grond die bij het bouwproces uit de kruipruimte vrijkomt. Deze wordt op eigen kavel ingezet om de definitieve hoogte van het huiskavel te bereiken. (zie blz. 17)
- Het plaatsen van watermeterputten en elektrakasten is alleen toegestaan op de eigen bouw-kavel.
- Er zijn hoofdleidingen aanwezig van de nutsvoorzieningen die in Breezicht gebruikelijk zijn (dus geen gasleiding).

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 ontwerpfase 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 vastgesteld op 0.70+ of 0.80+ NAP. De kavel wordt opgeleverd op een hoogte van ca. 0.35+ NAP.

Riolering (dwa) en nutsvoorzieningen

De hoofdleidingen van de riolering en de nutsvoorzieningen liggen in de openbare straat voor de bouw-kavel. 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. De dwa-riolering van elke woning moet rechtstreeks worden aangesloten op de gemeentelijke dwa-riool. Gecombineerde aansluitingen zijn niet toegestaan. U vraagt de ligging van uw

rioolaansluiting aan bij de gemeente Zwolle. Verder zijn er aansluitingsmogelijkheden voor water en elektriciteit. Er gelden voorwaarden voor die aansluitingen.

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. Eventueel kan een groot terras ook voorzien worden van infiltratiestenen en/of ondergrondse infiltratievoorziening (denk aan een steenwol infiltratieblok, kratjes, etc.) om het water te infiltreren in de bodem.

Buurtschap Kragge wordt 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. Alle woningen in dit buurtschap mogen het dakwater (voor- en achterzijde dak, schuurtjes, etc.) rechtstreeks aansluiten op de gemeentelijke regenwaterafvoer. Naast een dwa-riool hebben deze woningen ook een regenwateraansluiting. Zie bijlage "Afvoer regenwater randkavels Breezicht voorbeeldoplossingen" hoe dit kan. U kunt meer informatie lezen in de brochure: "Infiltratie hemelwater Breezicht versie november 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 infiltratieriolen 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 wordt op een natuurlijke manier afgevoerd naar de ondergrond zodat het grondwater beter op peil blijft.
- Het regenwater niet naar de zuivering wordt gebracht, dus minder afvalwater wordt gezuiverd.

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 tuininrichting-activiteiten in uw straat.

Bodemverbetering

Uw kavel is opgehoogd met gebiedseigen grond (grond ontgraven uit de cunetten en watergangen) en bestaat hoofdzakelijk uit klei, veen en tuinaarde. Deze grondsoorten zijn van nature minder waterdoorlatend. Nadat uw woning gereed is en voordat er met de tuinaanleg wordt begonnen, adviseren wij u dan ook met klem om de grond op uw kavel te laten doorspitten. Dit voorkomt latere 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.

Wonen in een omgeving waar gebouwd wordt

In Breezicht wordt de komende jaren nog gebouwd in een aantal buurten. Aansluitend op bestaande buurten bouwen, betekent helaas bijna altijd overlast van bouwactiviteiten en bouwverkeer. Zo worden voor de ontsluiting van de te verkopen bouwkavels in de verschillende buurten van Breezicht tijdelijke bouwwegen aangelegd. Deze bouwwegen zijn bereikbaar via de rotonde Stadshagenallee/Milligerlaan en daarna via de bouwweg langs de Laan der Molens. Ook hebben bij bouwactiviteiten wind en zand vrij spel. De gemeente Zwolle probeert de overlast voor bewoners zoveel mogelijk te beperken.

Woonrijp maken

Bij het ‘woonrijp maken’ worden de definitieve straten aangelegd, wordt de straatverlichting aangebracht, wordt het groen in de openbare ruimte geplant en worden parkeervakken aangelegd. Delen van een wijk waar woningen al opgeleverd zijn en waar geen bouwverkeer meer komt, worden zo snel mogelijk woonrijp gemaakt. Omdat in delen van Breezicht de komende jaren nog gebouwd wordt, kan het langer duren voordat een buurt woonrijp wordt gemaakt.

9. In tien stappen naar uw droomhuis

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

De verkoop van kavels in Kragge wordt verzorgd door team kopersbegeleiding van de gemeente Zwolle. Bij hen kunt u terecht als u meer informatie wilt over de manier van inschrijven, de loting en de koopovereenkomst. Zij zijn telefonisch te bereiken op (038) 498 22 00 en per e-mail via ikbouwmijndroomhuisin@zwolle.nl.

Stap 1: Oriëntatie

Op woensdag 17 januari 2024 zal van 19.00 uur tot 21.00 uur een inloopavond worden georganiseerd in Milligers, Milligerlaan 2, 8043ND in Zwolle. Tijdens deze inloopavond is de gemeente aanwezig en kunt u vragen stellen over de kavels, de bebouwingsrichtlijnen, het proces, etc. Ook is het tijdens de inloopavond mogelijk om een medebouwer te vinden. Aanmelden voor de informatiebijeenkomst kan via www.zwolle.nl/kavels.

Stap 2a: Inschrijving twee-onder-een-kapkavels

In Kragge biedt de gemeente vrijstaande en twee-onder-een-kapkavels aan. U kunt zich voor deze kavels individueel of als duo (samen met een medebouwer) inschrijven. De duo's hebben voorrang bij de loting. Om mee te kunnen loten moeten u en uw medebouwer beiden apart een inschrijfformulier inleveren. U vindt het inschrijfformulier op de website www.zwolle.nl/kavels.

Op het formulier geeft u een eerste kavelvoorkeur aan en uw eventuele reservevoorkeuren. Let erop dat uw kavelvoorkeur(en) met die van uw medebouwer op het inschrijfformulier overeenkomen. Dus als u bij uw eerste kavelvoorkeur het kavelnummer opgeeft van bijvoorbeeld de bouw-kavel aan de linkerkant van een twee-onder-een-kap, dient uw medebouwer het kavelnummer van de bouw-kavel aan de rechterkant van dezelfde twee-onder-een-kap als eerste voorkeur op te geven. Zie voor meer informatie het lotingsreglement voor twee-onder-een-kapkavels via www.zwolle.nl/kavels.

Het inschrijfformulier stuurt u uiterlijk op dinsdag 6 februari 2024 om 16.00uur samen met een kopie van uw legitimatiebewijs per e-mail toe aan vangrafhorst@hetnotarieel.nl van notariskantoor 'Het Notarieel' te Zwolle. Per huishouden kunt u maximaal één inschrijfformulier indienen.

Heeft de notaris uw correct en volledige ingevulde inschrijfformulier met uw kopie legitimatiebewijs niet voor de genoemde tijd en datum ontvangen, dan kunt u niet deelnemen aan de procedure van kaveltoeewijzing.

Stap 2b: Kaveltoeewijzing twee-onder-een-kapkavels

De notaris wijst door middel van een loting de kavels toe. De loting vindt plaats op woensdag 7 februari 2024 om 16.00 uur. Als er slechts één gegadigde is voor een bepaalde kavel, dan maakt de notaris de automatische toewijzing van deze kavel aan die gegadigde kenbaar. Zijn er meer gegadigden voor dezelfde kavel, dan vindt er een loting plaats. De eerste loting vindt plaats voor duo's van gegadigden. Mochten er daarna nog kavels beschikbaar zijn, dan houdt de notaris een tweede loting uitsluitend met de inschrijfformulieren van de individuele gegadigden. Iedereen wordt in dezelfde week op de hoogte gebracht over de uitslag van de loting. Meer informatie over de lotingsprocedure is te vinden in het lotingsreglement voor twee-onder-een-kapkavels op de website www.zwolle.nl/kavels.

Stap 3a: Inschrijving vrijstaande kavels

De inschrijving en loting van twee-onder-een-kapkavels en vrijstaande woningen vinden op hetzelfde moment plaats. U kunt slechts meedoen aan één loting. Indien u zich inschrijft voor de kavels voor de vrijstaande woningen, kunt u niet meedoen aan de loting voor de kavels voor de twee-onder-een-kapwoning. Op het formulier geeft u een eerste kavelvoorkeur aan en uw eventuele reservevoorkeuren.

Het inschrijfformulier stuurt u uiterlijk op dinsdag 6 februari 2024 om 16.00uur samen met een kopie van uw legitimatiebewijs per e-mail toe aan vangrafhorst@hetnotarieel.nl van notariskantoor 'Het Notarieel' te Zwolle. Per huishouden kunt u maximaal één inschrijfformulier indienen. Heeft de notaris uw correct en volledige ingevulde inschrijfformulier met uw kopie legitimatiebewijs niet voor de genoemde tijd en datum ontvangen, dan kunt u niet deelnemen aan de procedure van kaveltoeewijzing.

Stap 3b: Kaveltoeewijzing vrijstaande kavels

De notaris wijst door middel van een loting de kavels toe. De loting vindt plaats op woensdag 7 februari 2024 om 16.00 uur. Als er slechts één gegadigde is voor een bepaalde kavel, dan maakt de notaris de automatische toewijzing van deze kavel aan die gegadigde kenbaar.

Zijn er meer gegadigden voor dezelfde kavel, dan vindt er een loting plaats. Iedereen wordt in dezelfde week op de hoogte gebracht over de uitslag van de loting. Meer informatie over de lotingsprocedure is te vinden in het lotingsreglement voor vrijstaande kavels op de website www.zwolle.nl/kavels.

Stap 4: Teken en reserveringsovereenkomst

Heeft u (samen) een bouwterrein toegewezen gekregen, dan ontvangt u (beiden) 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 opgenomen waaronder u het recht op koop van de kavel kunt krijgen.

Stap 5: Betalen reserveringsvergoeding

Nadat u de reserveringsovereenkomst heeft getekend ontvangt u de reserveringsnota voor het betalen van de reserveringsvergoeding van € 5.400,- exclusief btw. Houdt u daar rekening mee.

Stap 6: Maken van een bouwplan

Nadat de reserveringsovereenkomst is getekend en de reserveringsvergoeding is betaald, kunt u aan de slag met het maken van een bouwplan. Het bouwplan heeft u nodig voor het aanvragen van een omgevingsvergunning voor de bouw (zie stap 9). Het is belangrijk dat u bij het maken van het plan de bebouwingsrichtlijnen volgt en het bestemmingsplan. Daarnaast is een vereiste dat u een geregistreerde architect inschakelt. U maakt achtereenvolgens een schetsontwerp, een voorlopig ontwerp en een definitief ontwerp. Een supervisieteam van de gemeente Zwolle begeleidt u hierbij. Het supervisieteam bestaat uit een kopersbegeleider, een stedenbouwkundige, een welstandsdeskundige, een procesbegeleider vergunningen en een civieltechnisch adviseur. Het supervisieteam heeft wekelijks zitting en beoordeelt uw schetsontwerp, voorlopig ontwerp en definitief ontwerp. U kunt uw ontwerp mailen naar team kopersbegeleiding, ikbouwrijndroomhuisin@zwolle.nl. De ontwerpen worden op volgorde van binnenkomst behandeld.

1) Schetsontwerp

Allereerst maakt u een schetsontwerp (SO) op basis van de gestelde bebouwingsrichtlijnen en uw persoonlijke wensen. Het schetsontwerp geeft een eerste indruk van de situering van uw woning op de kavel, het ontwerp van de woning, de indeling en de verhoudingen van en tussen de verschillende elementen van de woning. Het schetsontwerp legt u voor toetsing en advies voor aan het supervisieteam, zodat het team u al in een vroeg stadium kan adviseren over aanpassingen die eventueel nodig zijn.

2) Voorlopig ontwerp

Is het schetsontwerp goedgekeurd? Dan kunt u overgaan tot het opstellen van een voorlopig ontwerp (VO). Dit is een uitwerking van het schetsontwerp, met de eventuele aanpassingen die het supervisieteam u heeft aangegeven, in gedetailleerde tekeningen op schaal. Hierbij levert u ook het materialenpaspoort en een overzicht van de natuurinclusieve maatregelen aan. Het voorlopig ontwerp legt u wederom ter goedkeuring voor aan het supervisieteam.

3) Definitief ontwerp

Het goedgekeurde voorlopig ontwerp werkt u uit in een definitief ontwerp (DO). Daarin is de hele woning tot in detail vastgelegd. Het definitief ontwerp wordt wederom 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 door het supervisieteam is goedgekeurd, kan de koopovereenkomst worden getekend.

Let op!

U dient binnen zes maanden na ondertekening van de reserveringsovereenkomst een akkoord te hebben gekregen van het supervisieteam op het definitieve ontwerp. Op dit termijn wordt enkel uitzondering gemaakt als u daarvoor op verzoek schriftelijke toestemming van de gemeente heeft ontvangen.

Stap 7: Teken en 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 van de gemeente Zwolle. 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.

De Omgevingswet treedt per 1 januari 2024 in werking. Deze wetswijziging vraagt een herziening van de Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken 2012 van de gemeente Zwolle. Ambtelijk wordt gewerkt aan deze herziening. Hierbij worden als uitgangspunt geldend beleid en geldende bepalingen uit de Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken 2012 genomen. De herziening wordt niet eerder aan het college ter besluitvorming voorgelegd dan nadat de definitieve inwerkingtredingsdatum van de omgevingswet bekend is. Dit betekent dat de in de brochure bijgevoegde koopovereenkomst uitgaat van de op 13 december 2023 (start verkoop Kragge fase 3) geldende algemene verkoopvoorwaarden 2012. De reserveringsovereenkomst zal een bepaling bevatten die aangeeft dat ten tijde van het opstellen van de koopovereenkomst beoordeeld wordt welke algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken van toepassing zijn.

U dient de gemeente binnen twee weken na dagtekening schriftelijk te 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 na twee weken 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 deze ter goedkeuring voor aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zwolle. Na goedkeuring van het college krijgt u een wederzijds getekend exemplaar van de koopovereenkomst toegezonden.

Stap 8: Storten waarborgsom

Binnen vier weken nadat de getekende koopovereenkomst aan u is verzonden, dient u een waarborgsom te storten bij de notaris of de gemeente Zwolle of een schriftelijke bankgarantie af te geven ter hoogte van het bedrag van de waarborgsom. De waarborgsom bedraagt 10% van de koopsom plus de omzetbelasting (btw).

Stap 9 : Aanvragen omgevingsvergunning

Op 1 januari 2024 treedt een nieuwe wet in werking, de Omgevingswet. Hierdoor verandert het proces voor het aanvragen van een Omgevingsvergunning vanaf 1 januari 2024. Ten tijde van verschijning van deze brochure is deze proceswijziging nog in volle gang. Het Omgevingsloket wordt het nieuwe loket waar u per 1 januari 2024 online een vergunning kunt aanvragen. Voor actuele informatie adviseren wij u om de website van de gemeente Zwolle in de gaten te houden en/of bij vragen uw contactpersoon bij de gemeente Zwolle te benaderen.

Stap 10 : Grondoverdracht

Als de omgevingsvergunning is verleend, dan staat deze daarna zes weken open voor bezwaar. Zijn er geen bezwaren ingediend of zijn de bezwaren ongegrond 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 vervolgens binnen vier weken plaatsvinden nadat u de beschikking heeft ontvangen voor een bruikbare omgevingsvergunning. U kunt daarvoor 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 dient u het restant van de koopsom te voldoen. Daarbij verrekent u de reeds door u betaalde reserveringsvergoeding en waarborgsom met de koopsom. Zodra de grondoverdracht bij de notaris van uw keuze heeft plaatsgevonden, bent u eigenaar van de woningbouwterrein.

Let op!

Als de grondoverdracht niet binnen tien weken na ontvangst van de beschikking omgevingsvergunning plaatsvindt, dan dient u over het restant van de koopsom rente te 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. Het gehele proces, van tekenen reserveringsovereenkomst tot de grondoverdracht bij de notaris, duurt gemiddeld één jaar.

Start bouw

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

10. Een omgevingsvergunning aanvragen

In dit hoofdstuk vindt u informatie over het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van uw woning.

U hebt een kavel toegewezen gekregen. Om op deze kavel het huis van uw dromen te realiseren heeft u een Omgevingsvergunning nodig. Op 1 januari 2024 treedt een nieuwe wet in werking, de Omgevingswet. Hierdoor verandert het proces voor het aanvragen van een Omgevingsvergunning vanaf 1 januari 2024. Ten tijde van verschijning van deze brochure is deze proceswijziging nog in volle gang. Het Omgevingsloket wordt het nieuwe loket waar u per 1 januari 2024 online een vergunning kunt aanvragen. Voor actuele informatie adviseren wij u om de website van de gemeente Zwolle in de gaten te houden en/of bij vragen uw contactpersoon bij de gemeente Zwolle te benaderen.

11. Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid & Communicatie: BLVC-plan bij Omgevingsvergunning

Bouwwerkzaamheden kunnen veel gevolgen hebben voor de bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid van de omliggende omgeving. Denk aan overlast door bouwverkeer, vervuiling van de weg, geluidsoverlast van machines of hinderlijke bouwverlichting. Om onveilige of niet wenselijke situaties te voorkomen, vragen wij kopers om voorafgaand aan de bouw een BLVC-plan op te stellen. In het BLVC-plan staat welke gevolgen uw werkzaamheden hebben voor de Bereikbaarheid, Leefbaarheid en Veiligheid van de omgeving. Ook geeft u aan op welke manier u onwenselijke situaties in de omgeving wil voorkomen en hoe u gaat Communiceren tijdens de bouw.

BLVC-kader

Om ervoor te zorgen dat de regels voor iedereen duidelijk en eenduidig zijn, hebben wij als gemeente een BLVC-kader opgesteld. In dit kader staan duidelijke grenzen en minimale eisen voor het uitvoeren van bouwwerkzaamheden en de mogelijke gevolgen voor de omgeving. Het kader kunt u als koper vervolgens gebruiken als leidraad voor het opstellen van uw eigen BLVC-plan.

BLVC-plan

Wanneer u een kavel heeft gekocht, kunt u dit plan zelf opstellen of samen met of door uw aannemer/bouwer. In het plan geeft u en/of uw aannemer /bouwer aan hoe uw project op een verantwoorde, onderbouwde en beheerste manier en, indien aan de orde, in samenhang met andere projecten in de omgeving wordt uitgevoerd.

Proces

U dient het BLVC-plan ter goedkeuring in bij de aanvraag van uw Omgevingsvergunning. Het kan zijn dat op dat moment nog niet alle details over de bouw bekend zijn om een volledig BLVC-plan in te dienen. Dan dient u een concept-BLVC-plan op hoofdlijnen in. Zodra alle details bekend zijn, dient u zo snel mogelijk (minimaal 6 weken voor aanvang van de werkzaamheden) een volledig BLVC-plan in bij ons. U ontvangt vervolgens spoedig een reactie. Let op, u kunt pas starten met de bouwwerkzaamheden wanneer u een goedgekeurd BLVC-plan heeft.

12. Aansluitkosten openbare nutsvoorzieningen

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

Enexis Netwerk

Bekijk hier uw aansluittarief voor een nieuwe aansluiting op het elektriciteitsnet van het Enexis-netwerk: <https://www.enexis.nl/aansluitingen/nieuwe-aansluiting>.

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 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, november 2023
Coördinatie: kavelteam gemeente Zwolle
Tekst: kavelteam gemeente Zwolle
Fotografie: kavelteam gemeente Zwolle / Getty images

Informatie gemeente Zwolle
Afdeling Vastgoed
Team kopersbegeleiding
Lübeckplein 2
(038) 498 22 00
ikbouwmijndroomhuisin@zwolle.nl

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