

# Breezicht, rijk van groen en water

17 tuindorpkavels in Breezicht-Stadshagen-Zwolle  
buurtschap Reede



Bijlage die hoort bij verkoopbrochure

1. Reede: Eigentijds tuindorp langs de beek	4
2. Groene straten, eigentijds tuindorp met sfeerverschillen	6
3. De architectuur van het eigentijdse tuindorp	8
4. Specifieke ontwerprichtlijnen	10
4.1 Architectuur	10
4.2 Ieder ontwerp wordt anders	12
4.3 Aansluiting van kavel en volume op het landschap	14
5. Kavelpaspoorten Kavels 48 tot en met 64	16
6. Natuurinclusief bouwen en wonen	18
6.1 Maatregelen aan uw woning	19
6.2 Inspiratie voor de tuin	21
7. Circulair bouwen en wonen	22
8. Klimaatbestendig en energieneutraal wonen	24
9. Technische randvoorwaarden en uitgangspunten	26
10. In tien stappen naar uw droomhuis	28
11. Een omgevingsvergunning aanvragen	31
12. Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid & Communicatie: BLVC-plan bij Omgevingsvergunning	32
13. Aansluitkosten openbare nutsvoorzieningen	33

## Aan de rand van Stadshagen



## 1. Reede: Eigentijds tuindorp langs de beek

Buurtschap Reede is met ca. 250 woningen het grootste buurtschap van Breezicht Noord. Midden door en langs het buurtschap loopt het water van de beek, overlopend in de Milliger Inham. Ook alle buitenranden liggen ingenesteld in het kenmerkende landschap van Breezicht.

Zo grenst het aan de Milligerplas met de uitlopers van het duinlandschap, de bosschages aan de plas en heeft het een eigen groengebied bij Kragge met een natuurlijk eiland, speelveld en boomgaard. Reede heeft zo in de eerste oogopslag iets van het schilderij van Sluiter: 'Zicht op dorp': het dorp als beschutte en samengeschoolde woonplaats aan het water en in het grote landschap.

Sluiter: Gezicht op dorp. Gooi- en Vechtstreek

Het hele buurtschap Reede heeft verder de stijl van een 'eigentijds tuindorp' meegekregen. De oude tuindorpen zoals we die kennen van bijvoorbeeld Eindhoven of Hengelo kenmerken zich door groene straten waarbij de woningen samen reageren op het straatbeeld. Buurtschap Reede past bij uitstek bij dit beeld. Het grootste deel van Reede bestaat uit projectmatige rijwoningen. Hierbij vormt het woningontwerp één geheel met de straat en het groen in de wijk en maakt het relaties met het omliggende landschap. Het buurtschap doet dit, anders dan de historische tuindorpen, op de eigentijdse en strakke ontwerpstyl die Breezicht kenmerkt.

Aan de westrand van Reede liggen de 17 vrije kavels: 5 vrijstaande en 12 twee-onder-een-kap woningen. Deze woningen met hun kavelinrichting kennen in het eigentijdse tuindorp weer hun eigen specifieke ontwerpprincipes, die in deze bijlage verder worden toegelicht.

### De particuliere kavels 48 tot en met 64

- Vrijstaand: 48,49,52,53 en 60
- Twee-onder-een-kap: 50-51, 54-59 en 61-64

De verkaveling in deze plankaart betreft een proefverkaveling waar geen rechten aan ontleend kunnen worden.



## Plankaart - kavels 48-64



## 2. Groene straten, eigentijds tuindorp met subtiële sfeerverschillen

Het wonen in Reede krijgt een eigen karakter door de ligging van straten en buurten op verschillende plekken in het buurtschap. Stijlverschillen tussen de woningen zijn in het beeldkwaliteitsplan onderverdeeld naar deze verschillende deelgebieden.

### 1. Wonen aan de groene laan

De Breezichtlaan vormt de doorlopende woonstraat. De laan verbindt Duinzicht, Reede en Kragge en geeft zo de ervaring van buurtschappen afgewisseld door landschap. In Reede lopen langs de Breezichtlaan brede groenstroken mee het buurtschap in, die worden opgevolgd met klassieke plantsoenen. De voortuinen en hagen doen mee in het straatbeeld. De woonblokken maken nog eens samen het straatgezicht, waarbij gevouwen kappen en gevelbelijning de samenhang benadrukken.

### 2. Wonen in de luwe straatjes

In de luwte van de Breezichtlaan liggen rustige straatjes waarin de straat en wandelzones wat meer in elkaar overlopen en erfachtig zijn ingericht. Ook hier geven plantsoenen en brede groenstroken een tuinachtig beeld samen met de woningen. Veranda's en pergola's zijn

een toegevoegd thema ten opzichte van de Breezichtlaan.

### 3. Het silhouet aan de plas

Langs de buitenranden maken de woningen een strakker silhouet naar de plas: het gevelsilhouet maakt samen met de vensterindeling een afgetekende compositie, die het vergezicht op het landschap scherp aftekent.

### 4. Wonen aan de Milliger Inham

Aan de Milliger Inham krijgt het buurtschap iets van een landschappelijke dorpskern: de

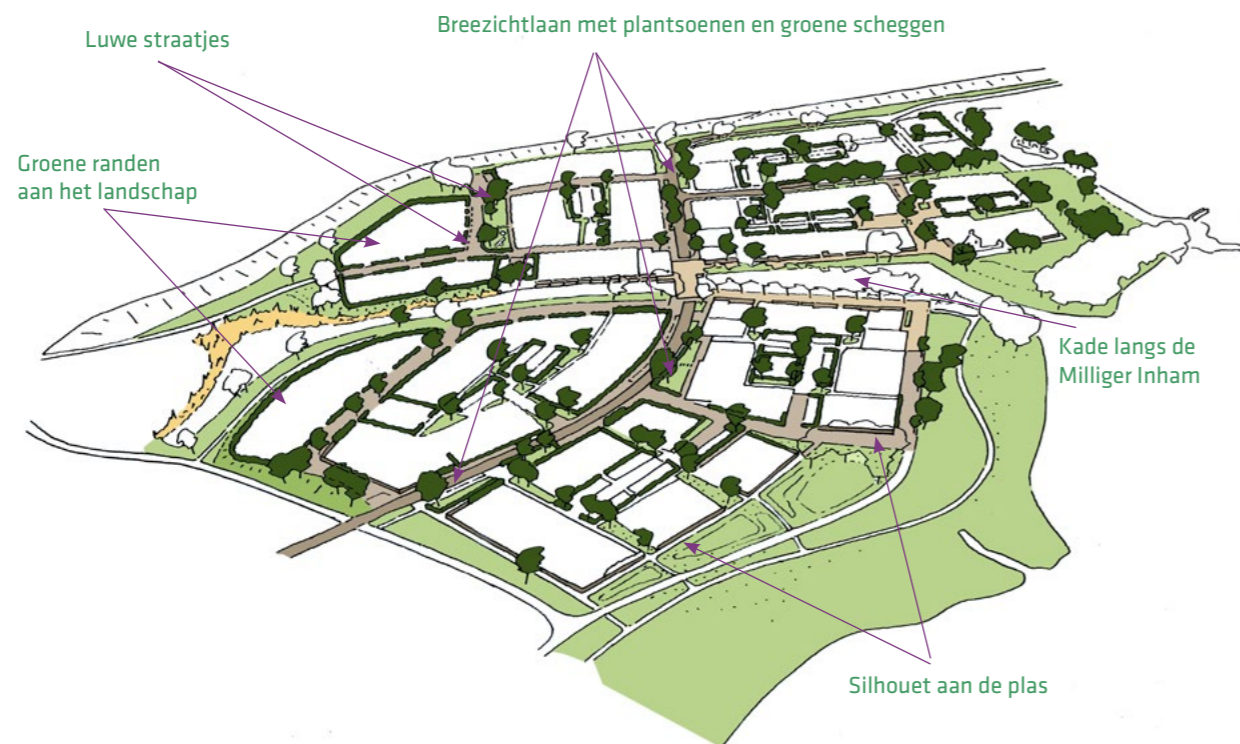
woningen zijn hier in groepjes meer individueel herkenbaar en maken samen met een kade en Delftse stoep een expressief middelpunt.

### 5. Wonen in de tuinkamers

Op zichtbare hoeken liggen bijzondere vrijstaande woningen: ze staan met hun hoekgevel aan de straat en werken zo als eigenzinnige 'hoeksteunen' voor de straten. Pergola's en tuinmuren omzomen een intieme tuin: de tuinkamers.

### 6. Beschut wonen aan het landschap

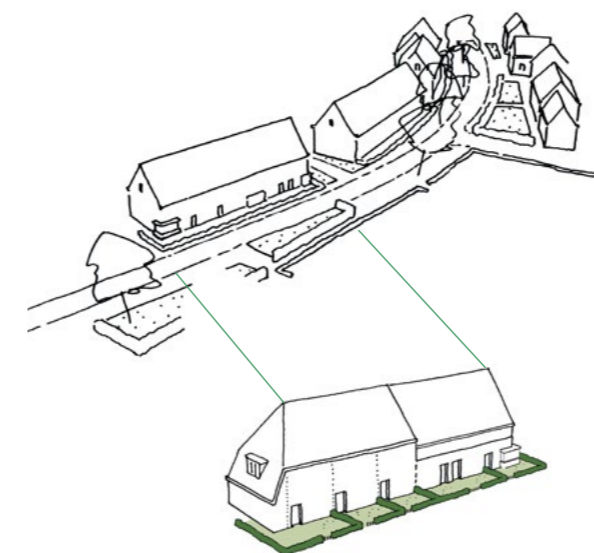
De particuliere kavels liggen aan de randen van het buurtschap en vangen zo de twee werelden samen: die van het groene beeklandschap langs de buitenranden en het eigentijdse tuindorp met luwe straatjes aan de binnenzijde. 'Beschut wonen onder de kap' vormt samen met groene hagen een zacht beeld naar het landschap. Aan de straatzijde is de gevel opener en expressiever. Ook hier maken de woningen samen het straatgezicht, zij het wel elk nét op eigen wijze, ook door de particuliere ontwikkeling.



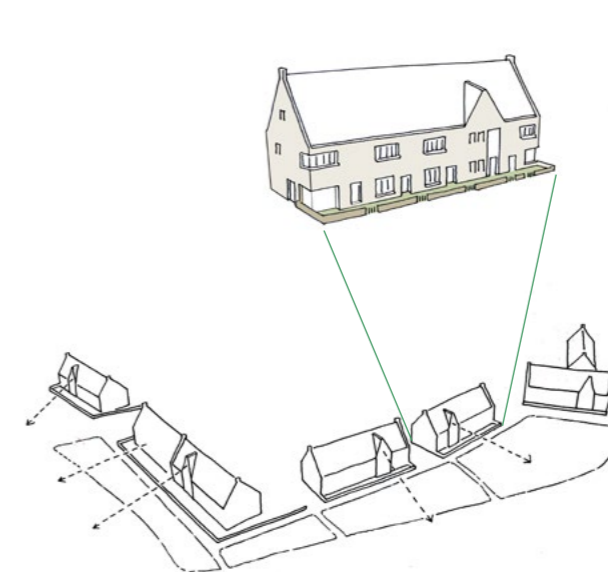
#### Disclamer:

Ten opzichte van het beeldkwaliteitsplan zijn in deze kavelbijlage de ontwerprichtlijnen voor de particuliere kavels verder uitgewerkt. Een wijziging ten opzichte van het beeldkwaliteitsplan betreft het - niet - toepassen van significante dakoverstekken. De ontwerprichtlijnen in de kavelbijlage zijn hierin leidend boven het beeldkwaliteitsplan.

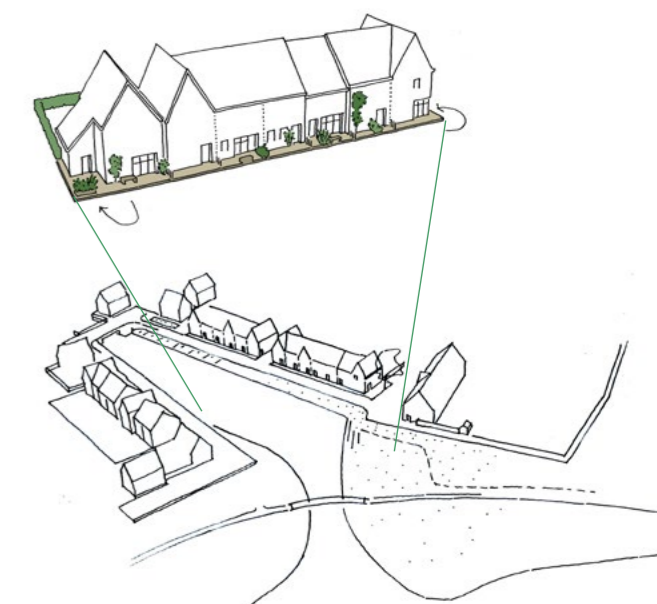
### 1 en 2 - Wonen aan de Breezichtlaan



### 3 - Het silhouet aan de plas

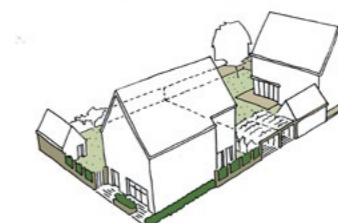


### 4 - Wonen aan de Milliger Inham

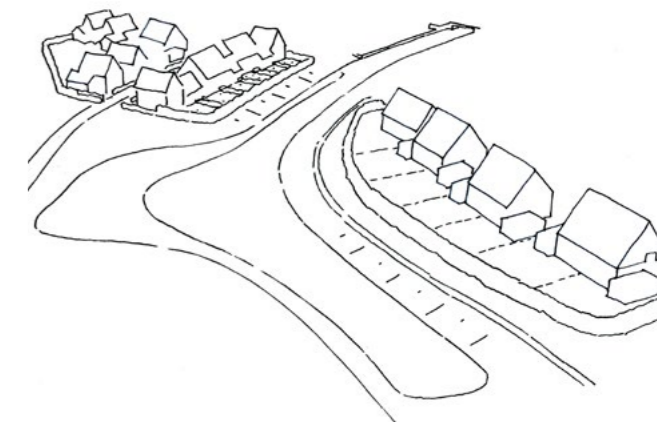


**Disclamer:** De woningvorm in dit beeld betreft een proefopstelling waaraan geen rechten kunnen worden ontleend.

### 5 - Wonen in de tuinkamers



### 6 - Beschut wonen onder de kap



### 3. De architectuur van het eigentijdse tuindorp

De klassieke tuindorpstijl kenmerkt zich door een aantal principes dat zorgt voor een samenhangend straatbeeld. De straat wordt zo waarneembaar als een beeldbepalende ruimte op zich, waarin woningen samen de eenheid en de samenhang vormen en waarin accenten op bijzondere stedenbouwkundige plekken invloed hebben op het straatbeeld.

#### Algemene principes (klassiek) tuindorp:

- Bouwvolumes en straatruimtes vormen een samenhangend geheel.
- Met name in de bovenverdieping is vaak een doorlopend gevelthema te zien, door een ritmiek van vensters.
- Horizontale belijningen dragen bij aan het doorlopende beeld.
- Gebouwaccenten richten zich op de schaal van de hele straat.
- De gevel op de begane grond is meer individueel en op de eigen tuin gericht en minder op de samenhang met de hele straat.
- Bijzondere gebouwdelen zoals aanbouwen, erkers, dakkapellen en schoorstenen zijn bewust ontworpen als accentuering van het basisontwerp en zijn afgestemd op de gehele straat. Ze vormen een compositie samen met de basisgevel, zijn in samenhang met het straatbeeld ontworpen en zorgen

voor geleiding en plasticiteit in het architectonische beeld. Ook de kap doet mee in dit spel van gevelcompositie.

#### Reede: een eigentijdse uitwerking

Het beeldkwaliteitsplan voor buurtschap Reede hanteert een eigentijdse en strakkere stijl ten opzichte van het klassieke tuindorp. Daarmee past het bij de andere buurtschappen van Breezicht Noord. De kleur- en materiaalstelling is gelijk aan die van Breezicht Noord, met antracietkleurige kappen, gecombineerd met baksteen in bruin/geel/grijstinten en toepassing van hout.

#### De particuliere kavels in Reede

De ontwerpbasis voor de particuliere woningen in Reede is even eigentijds, strak en sober vormgegeven als in de rest van Reede, alleen de hoofdvorm toont zich net op een andere manier. Door de aard van de particuliere ontwikkelingen per kavel of dubbele kavel zal iedere ontwikkeling een eigen woningontwerp hebben.

Ieder woonvolume (de vrijstaande woning of de twee-onder-een-kapwoning) is daarmee in zichzelf anders dan de buurwoning. Bij de particuliere ontwikkeling wordt daarom meer ingezet op het verschil tussen de woonvolumes.

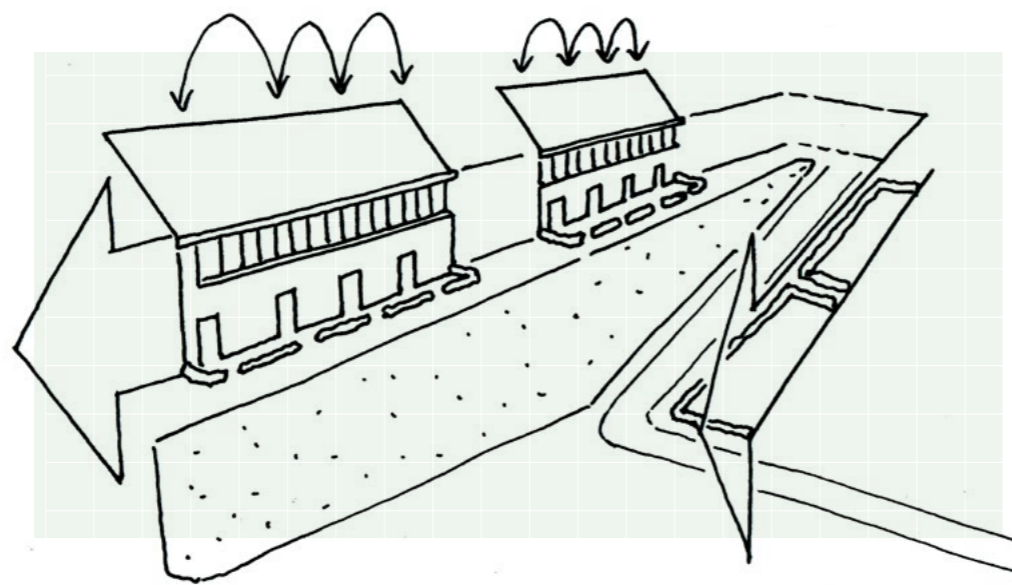
In de hoofdstukken hierna worden de principes voor de particuliere kavels specifiek toegelicht.



**Het klassieke tuindorp:** Dudok, Het Witte Dorp, Eindhoven (beeld: Dudok.Org)



**Tuindorp Vreewijk:** De relatie dak - gevel - tuin - straat (beeld: Molenaar & Co Architecten, Bleeker & Nauta landschapsarchitecten)



**Basisprincipe tuindorp Reede:** samenhang over de hele straatruimte; het wonen in de tuin sluit direct aan bij de groene straat.

#### projectmatige woningen: 'de reeks gericht op de ruimte'



Projectmatige Ontwikkeling Reede, Van Wonen en TVA Architecten



Projectmatige Ontwikkeling Reede, Van Wonen en TVA Architecten



Projectmatige Ontwikkeling Reede, SWZ en Zaak van NN Architecten



Projectmatige Ontwikkeling Reede, Nikkels en I'M architecten

#### particuliere kavels: 'het volume gericht op de ruimte'



Projectmatige Ontwikkeling Reede, Van Wonen en TVA Architecten



Woonhuis Vught - Bedaux de Brouwer Architecten foto: Michel Kievits



De voorbeelden laten de strakke en sobere stijl zien en tonen hoe vensters zich specifiek richten op de tuin, de straat of het grotere uitzicht. De rode en witte baksteenkleur en de dikkere omlijstingen passen niet bij de stijl van Reede.

## 4.1 Specifieke ontwerprichtlijnen: Architectuur

Specifiek voor de **particuliere kavels** in Reede geldt een aantal ontwerprichtlijnen. Het werken met een ontwerp door een geregistreerd architect is verplicht in Reede.

De ontwerpen worden op drie momenten tijdens het ontwerpproces door een supervisieteam van de gemeente getoetst (zie inzet hiernaast). Voor de ontwerpen geldt in algemene zin dat er sprake moet zijn van een samenhangend en evenwichtig ontwerp, gerelateerd aan de eigentijdse tuindorparchitectuur.

In Reede speelt de oriëntatie op de omgeving en een evenwichtige compositie van het volume en de gevels een belangrijke rol. De ontwerprichtlijnen worden in een aantal stappen opgebouwd. In de afbeeldingen zijn de voorbeeldprincipes verbeeld.

### 1. Een asymmetrisch volume leder ontwerpvolume is in zichzelf asymmetrisch opgebouwd.

Dit kan door één van de kappen te draaien, of verschillende nokrichtingen, een sprong in de rooilijn, of verschillende gootlijnen.

### 2. Een asymmetrisch volume De vorm van het volume ondersteunt en stuurt de oriëntatie van de woning.

Bijvoorbeeld: opgericht naar de straat en met een dieper stekende kap meer gedrukt naar het landschap.

### 3. Een asymmetrische gevelindeling De gevelindeling binnen het volume is asymmetrisch opgebouwd.

De gevel is niet volgens een repeterend of regelmatig stramien ingedeeld. Wel wordt een asymmetrische indeling gemaakt waarbij vensters en gevelelementen bewust deel uitmaken



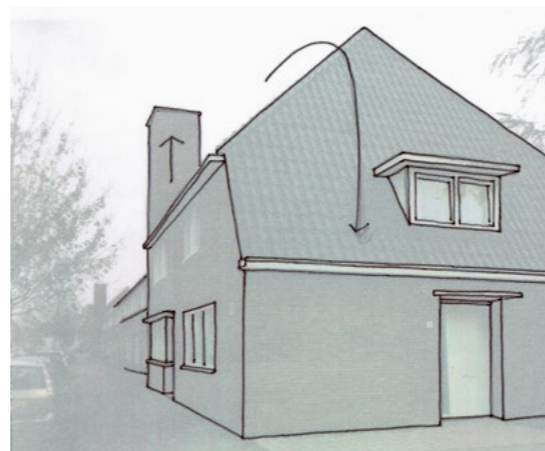
van een evenwichtige compositie en bijdragen aan de oriëntatie van de woning: gericht op de tuin, de straat, het landschap.

### 4. Accenten maken de compositie Het ontwerp wordt gekenmerkt door geleiding en plasticiteit in het volume en in de gevels. Bijzondere elementen dragen bij aan de compositie en oriëntatie van het volume.

Bijvoorbeeld erkers, bloemkozijnen, veranda's, pergola's, bescheiden dakkapellen en schoorstenen. De elementen worden bewust ontworpen als betekenisvol accent in het woningontwerp. Hun functie is om bij te dragen aan het geheel: in balans met de compositie en in evenwicht met het volume en de gevels. Schoorstenen zijn een visueel element, eventueel gekoppeld met units van warmtepompen maar niet met houtkachels.

### Voorbeeld 1 t/m 4

Een draai in de kap met verschillende nokrichtingen: een asymmetrisch maar evenwichtig volume. De dakkapel is gepositioneerd als bewust maar bescheiden accent. Grote vensters richten zich op de tuin; kleine vensters liggen goed gekozen in de compositie en gericht op het uitzicht.



### Voorbeeld 1 t/m 4

De gevel heeft een verspringing met verschillende rooilijnen en goothoogtes, de kap schuift daarin mee. Het volume als geheel blijft evenwichtig. De dakkapel is gepositioneerd als bewust maar bescheiden accent. Vensters liggen zonder omlijning strak in de gevel. De spaarzame belijningen: vensterbank, frans balkon en dakkapel trekken daardoor de aandacht.

### Voorbeeld 1 t/m 4

Het volume is asymmetrisch. De kap vouwt om en zet daarmee de ene helft van het volume neer als hoekaccent. In de andere helft van het volume wordt een horizontale gevelindeling ingezet met bandramen en houtvlakken op de verdieping en een subtiele luifel in de begane grond.

### Voorbeeld 1 t/m 4

Het ontwerp van hoekwoningen speelt in op de dubbele oriëntatie, bijvoorbeeld doordat de kap omvouwt. Andere opties zijn ook denkbaar, bijvoorbeeld een gedraaide kap, een dubbele oriëntatie (twee voorgevels) in de vorm van raamkozijnen, erkers en serres, een dakkapel en/of een schoorsteen.

### 5. Plasticiteit en detaillering

**De gevel krijgt een bepaalde plasticiteit door toepassing van gevel/baksteendetailering, en materiaalgebruik. (zie punt 6)**

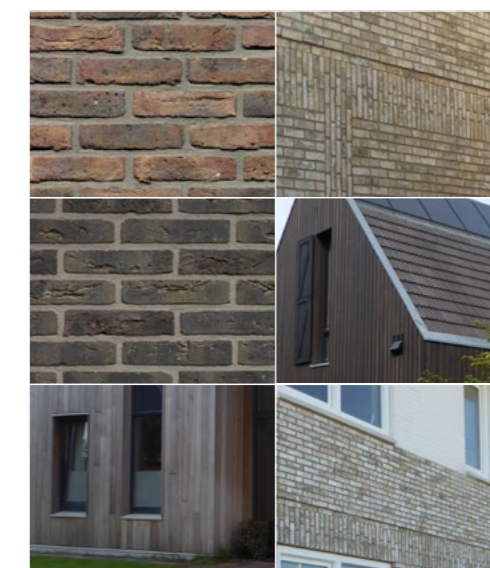
Alle detaillering draagt bij aan de oriëntatie en de expressie van de woning, maar wordt altijd subtiel uitgewerkt. Lijnelementen in de gevel zijn horizontaal: ze benadrukken de samenhang met de straat. Samen met evt. subtiel aangezette daklijsten wordt zo de compositie benadrukt. Alle detailleringen en belijningen zijn subtiel en slank vormgegeven. Zware overstekken en lijsten worden niet toegepast.



Aandacht voor subtiele detaillering in de vorm van metselwerkdetailering, spekbanden en vensterranden zorgen voor geleiding en plasticiteit in de gevelarchitectuur. Ook luiken zijn mogelijk.

### 6. Materialisering

- Baksteen vormt het basismateriaal: in de tinten zand/geel tot donkerbruin: gemêleerd, genuanceerd.
- Hout wordt als tweede gevelmateriaal toegevoegd, ondersteunend aan de gevelcompositie.
- De kap bestaat uit antraciet gekleurde keramische, matte dakpannen.
- Accentmaterialen vormen contrast of ondersteunen de (warme) basistoorn.



Baksteen (zand/ geel tot donkerbruin), antraciet niet glimmende dakpannen, hout als tweede gevelmateriaal.

### Supervisieteam

Een supervisieteam van de gemeente Zwolle beoordeelt de bouwplannen. Dit team toetst de woningen aan de ontwerprichtlijnen. Het ontwerp wordt drie keer ingebracht bij het supervisieteam ter toetsing: bij het schetsontwerp (SO), het Voorlopig Ontwerp (VO) en het Definitief Ontwerp (DO).

### Geregistreerd Architect

Voor de kavels in Reede is het bouwen met een architect die is geregistreerd in het architectenregister verplicht. U kunt zelf bepalen welke architect u benadert. Op onder meer [www.architectenregister.nl](http://www.architectenregister.nl) kunt u informatie vinden over bouwen met een architect en welke architecten geregistreerd staan.



## 4.2 Specifieke ontwerprichtlijnen: ieder ontwerp wordt anders

Door de aard van de particuliere woningbouw wordt in hoofdzaak iedere (twee-onder-een-kap)woning in een eigen aparte ontwikkeling en met eigen architect gebouwd. Hierdoor zal geen enkel ontwerp exact hetzelfde zijn.

Zoals in de architectonische ontwerprichtlijnen is aangegeven zijn de woningen en de gevelindeling asymmetrisch van opzet. Daarbij verschillen de woningen ook naast elkaar.

Om het verschil tussen de woningen enigszins te sturen volgt hier een suggestie over de hoofdobbouw van het ontwerp.

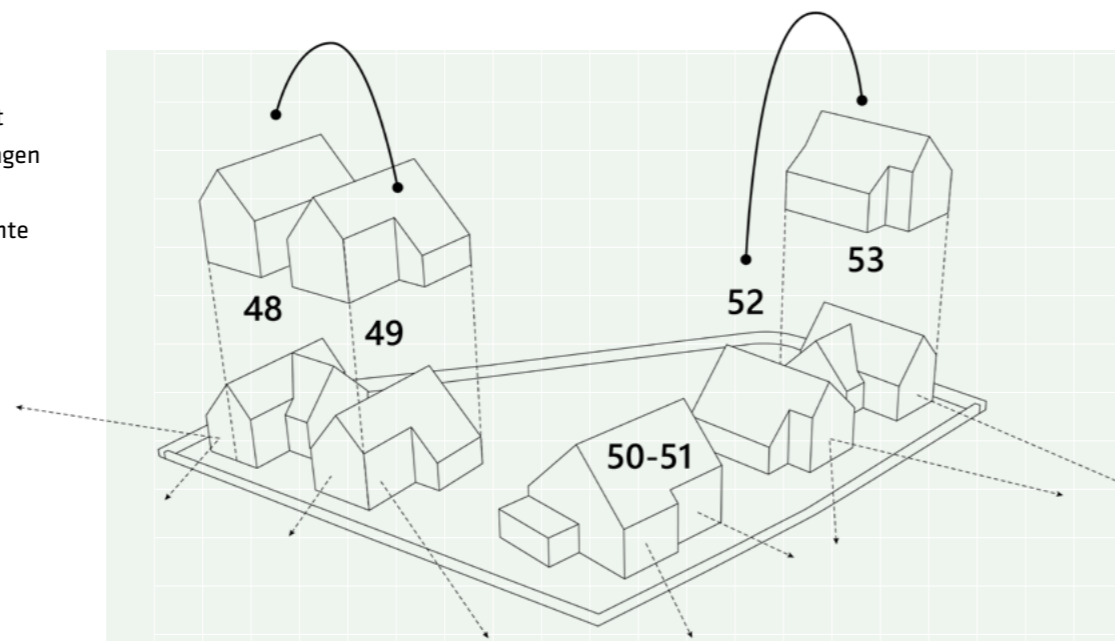
Enkele aspecten zijn vanuit het omgevingsplan, de relatie met de straat of de aard van de kavel wél verplicht door te voeren. Deze zijn hier specifiek benoemd.

### Kavels 48-53

- Kavels 50 en 51 vormen samen een twee-onder-een-kapwoning.
- **Suggestie:** de woning heeft één gezamenlijk dakvlak in de aangegeven richting en maakt een sprong in de gevel aan de voorzijde.
- De kavels 48-49 en 52-53 zijn vrijstaande woningen op een relatief smalle kavel: de onderlinge aansluiting tussen de woningen is daarom van belang.
- **Verplicht:** Bij deze kavels vormt het afstemmen op en aansluiten bij het buurkavel een extra ontwerpogave aan de architect en de eigenaren. Het supervisieteam toetst bij deze woningen mede op deze extra ontwerpogave.
- **Verplicht:** Kavel 48 heeft een verplichte lage goot richting het landschap.

Mocht de timing van de ontwerptrajecten uit elkaar liggen, dan:

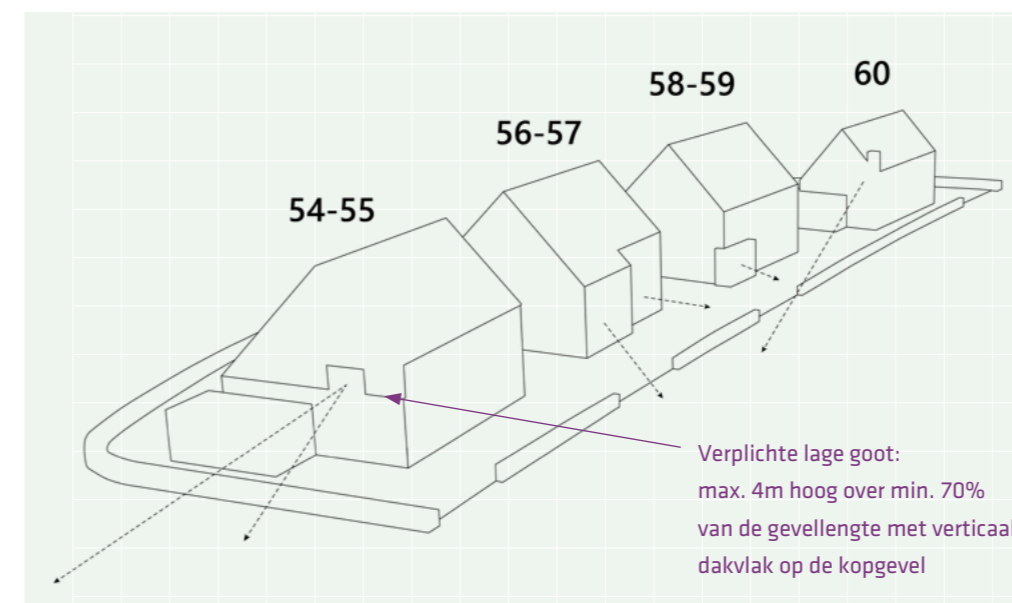
- Anticipeert het eerste ontwerp mede op een goede aansluiting op het buurkavel en de buurwoning en houdt het ontwerp hier vooraf rekening mee.
- Het tweede ontwerp stemt eveneens af op het eerste ontwerp en er is onderlinge afstemming tussen de burens over de aansluiting van kavelinrichting en woningontwerp.



Bij de kavels 48-49 en 52-53 is onderlinge ontwerpafstemming van belang en verplicht onderdeel van de ontwerpogave. De volumes zijn verschillend van elkaar en in zichzelf asymmetrisch opgezet. Kavel 48 kent een verplichte lage goot naar het landschap.

### Kavels 54-60

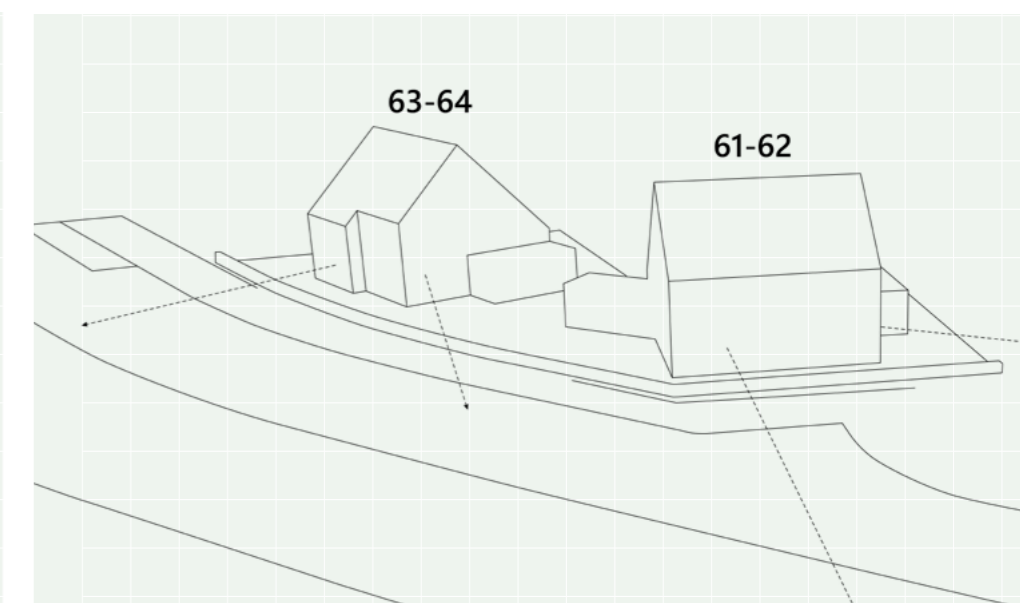
- **Verplicht:** De kavels 54-60 hebben een verplichte lage goot aan de aan de achterzijde.
- **Verplicht:** Bij kavel 54 vouwt het dakvlak om langs de kopgevel (zodat er een verticaal pannenvlak ontstaat), in aansluiting op de verplichte lage goot. Een accent zoals een dakkapel ondersteunt de compositie en accentueert het zicht op de verte.
- **Verplicht:** Kavel 60 (vrijstaand) heeft een accent in de kopgevel met oriëntatie op de straat.



Kavels 54-60 hebben een verplichte lage goot aan landschapszijde, die bij kavel 54 middels een verticaal pannenvlak langs de gevel om de hoek loopt. Kavel 60 maakt een hoekaccent dat zich richt op de lengte van de straat. Kavel 54 maakt een subtiel accent (bijvoorbeeld dakkapel) in de kopgevel, met oriëntatie op het landschap.

### Kavels 61-64

- Kavels 63 en 64 vormen samen een twee-onder-een-kapwoning. Suggestie: De woning heeft één gezamenlijk dakvlak in de aangegeven richting en maakt een sprong in de gevel aan de voorzijde.
- Kavels 61 en 62 richten zich op de hoekligging met doorzicht naar de beek. Suggestie: Een bloemkozijn of erker accentueert dit subtiel doorzicht.



Kavels 61-64 liggen aan de binnenzijde van de woonstraat met uitzicht op de beek. De hoofdvolumes verschillen van elkaar en accenten zoals een erker of bloemkozijn versterken het uitzicht op de beek.

## 4.3 Specifieke Ontwerprichtlijnen: Aansluiting van kavel en volume op het landschap

De kavels in Reede, en ook op andere plekken in Breezicht, hebben een specifieke aansluiting aan het landschap en aan de straat, de openbare ruimte. Deze aansluiting gaat zowel over de kavelinrichting als over aspecten van het woonvolume.

Deze aansluiting wordt hiernaast per kavel toegelicht. In de kavelpaspoorten op de volgende bladzijde staan alle eisen nog eens samengevat in het platte vlak.



### Kavels 48-53

Vanuit het landschap gezien bestaat het beeld op kavel en woning vooral uit groen talud - de haag en de kap van de woning.

**Verplicht:** Alle kavels die aan het landschap grenzen hebben langs de landschapszijde een erfafscheiding met een gemengde haag\* van 1m breed en max. 1m hoog. Deze haag grenst aan een talud. Talud en haag samen verzorgen privacy in de achtertuin. De kavels 48-53 liggen in deze rand in de beschutting van een wilgengriend.

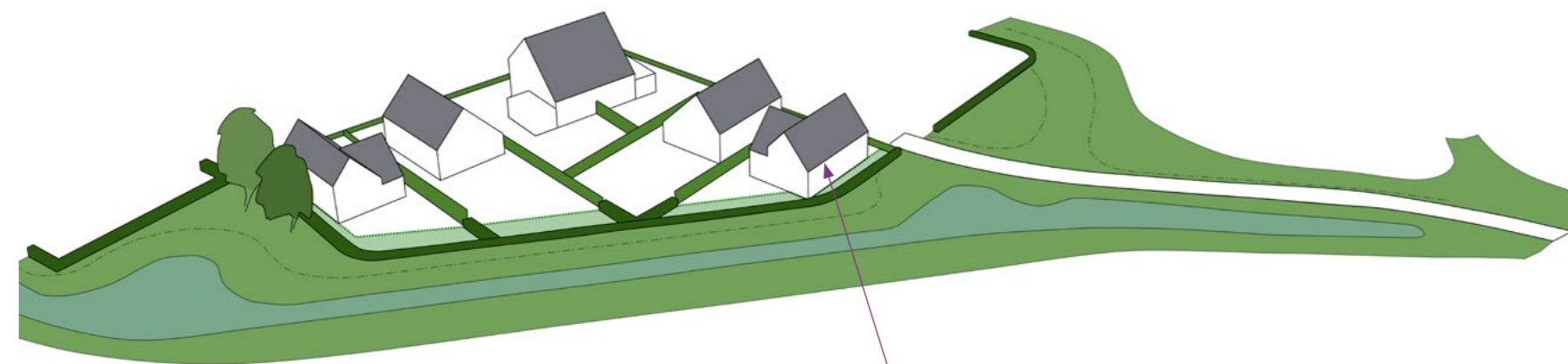
**Verplicht:** De laatste 3m-zone van de achter-

tuin is aangemerkt als onbebouwde zone.

Hier mogen geen gebouwen, bouwwerken of gebouwde erfafscheidingen worden gerealiseerd. De tussen-erfscheiding in deze zone is een groene haag in aansluiting op de achterrand. Zodoende wordt de groene overgang naar het landschap geborgd.

• **Verplicht:** Voortuinen worden omzoomd met lage beukenhagen\*, max. 80 cm. hoog.

• **Verplicht:** Kavel 48 richt zich met een kap naar het landschap. Dit is vastgelegd met een verlaagde goot van max. 4m hoog over minimaal 70% van de gevel.



Kavels 48-53: aansluiting aan het landschap.

Verplichte lage goot: max. 4m over minimaal 70% van de gevellengte



### Kavels 54-60

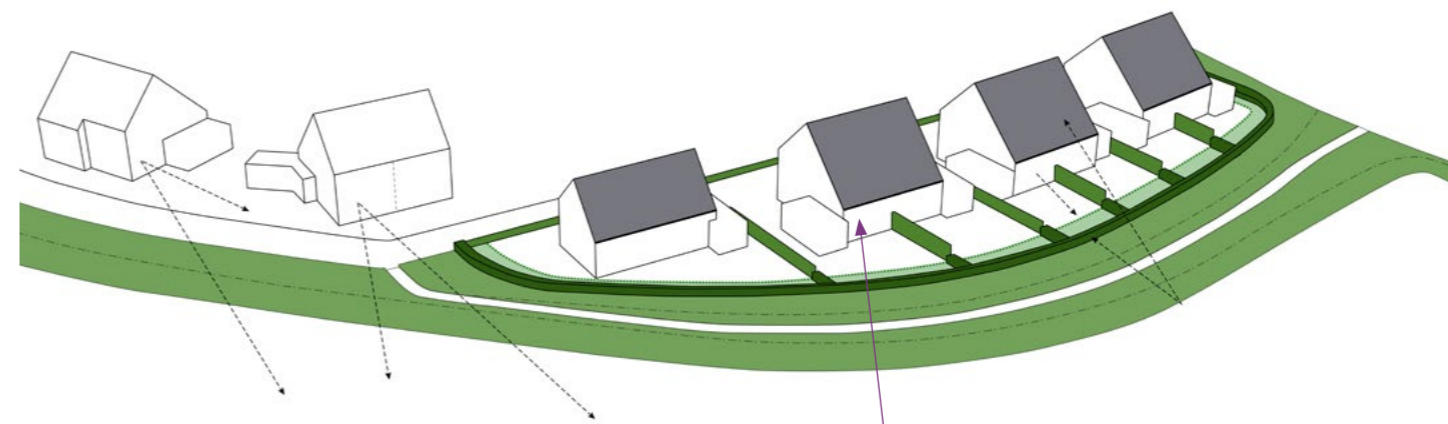
Vanuit het landschap gezien bestaat het beeld op kavel en woning vooral uit groen talud - de haag en de kap van de woning.

• **Verplicht:** alle kavels die aan het landschap grenzen hebben langs de landschapszijde een erfafscheiding met een gemengde haag\* van 1m breed en max. 1m hoog. Deze haag grenst aan een verhoogd talud. Lager langs de beek loopt een wandelpad. Vanaf dit wandelpad verzorgen de hoogte van het talud en de haag samen de beoogde privacy in de achtertuin.

• **Verplicht:** De laatste 3m-zone van de achtertuin is aangemerkt als onbebouwde zone. Hier mogen geen gebouwen, bouwwerken of gebouwde erfafscheidingen worden gerealiseerd. De tussen-erfscheiding in deze zone is een groene haag in aansluiting op de achterrand. Zodoende wordt de groene overgang naar het landschap geborgd.

• **Verplicht:** Voortuinen worden omzoomd met lage beukenhagen\*, max. 80 cm. hoog.

• **Verplicht:** Kappen richten zich naar het landschap. Bij de kavels 54-60 is dit vastgelegd met een verlaagde goot van max. 4m hoog over minimaal 70% van de gevel.



Kavels 54-60: aansluiting aan het landschap.

kavels 54-60: verplichte lage goot max. 4m over minimaal 70% van de gevellengte

### Ontwerprichtlijnen, duurzaamheidseisen en technische aspecten

In dit en de volgende hoofdstukken vindt u de ontwerprichtlijnen maar ook de duurzaamheidseisen en technische aspecten waar het ontwerp aan moet voldoen. Een architect en aannemer kunnen u hierin adviseren.

#### \*Hagen als erfafscheiding

Groen en water, dat zijn belangrijke kenmerken van Breezicht. Bij de ontwikkeling van de buurt is er daarom veel aandacht voor het natuurlijk inrichten van de openbare ruimte.

Ook de aansluiting 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 groene buurt. Beukhagen in de voortuin en gemengde hagen in de achtertuin.

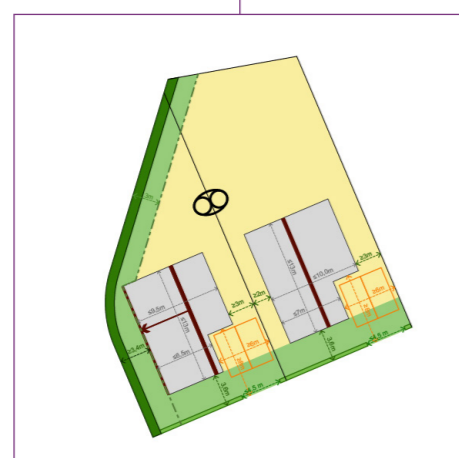
Nieuwe bewoners moeten bij de inrichting van hun tuin rekening houden met het plaatsen van deze hagen. Er is een strook van ongeveer 80 cm in de voortuin en 1m in de achtertuin voor nodig. die strook moet een laag minimaal 40cm diepe aarde hebben waarin de hagen geplant kunnen worden. De haag wordt geplant 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.



## 5. Kavelpaspoorten - kavels 48-53

In de kavelpaspoorten zijn de eisen met betrekking tot inrichting en maatvoering op de kavel aangegeven en zijn de dominante nokrichting en verplichte lage goten aangegeven.

Verder geldt in de basis een maximale goothoogte van 6m en een maximale nokhoogte bij de vrijstaande woningen en bij de twee-onder-een-kap woningen van 11m. De nokhoogte moet echter altijd in balans zijn met het totale woningontwerp. De kap mag een maximale hellingshoek van 50° hebben.



### Optie kavel 48:

Parkeerplaatsen aan de binnenzijde, meer afstand tussen de woningen

## Kavelpaspoorten - kavels 54-64



### Parkeren

Parkeren voor de woningen vindt plaats op eigen terrein: zoals in de kavelpaspoorten hiernaast weergegeven. Het overgrote deel van de woningen dient twee parkeerplaatsen op eigen kavel naast elkaar te realiseren. De kavels 55-58 hebben naast één parkeerplaats op eigen terrein ook één bewonersparkeerplaats op straat. Bezoekersparkeerplaatsen zijn opgenomen in de parkeerplaatsen in de straat. Een carport telt mee als parkeerplaats, een garage niet. In zones die aangeduid zijn als groene onbebouwde zone kan geen carport gerealiseerd worden.

De parkeerplaatsen op eigen erf dienen ook in de toekomst als parkeerplaats ingericht te blijven. De inrit op uw eigen erf is bij één parkeerplaats maximaal 3,5m breed en bij twee parkeerplaatsen maximaal 4,5m breed. De positie van de inrit naar de straat wordt nader bepaald na afronding van het ontwerpproces van uw woning (Definitief Ontwerp).

### Geluid

Het buurschap Reede ligt in de nabijheid van de Hasselterweg waardoor sprake is van verkeersgeluid. Vanwege de ligging nabij de Hasselterweg is bij kavel 53 de geluidsbelasting verhoogd. Bij dit woningontwerp is extra aandacht nodig voor een luwe zijde van de woning aan de noordzijde. In het kavelpaspoort is dit ook aangegeven middels het logo in de kavel met de notie 'kavel met hogere grenswaarde i.v.m. geluidsbelasting'.

## 6. 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 natuurlandschap 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

## 6.1 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.

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.



Extensief dak met sedum

Hierdoor ontstaan meer mogelijkheden voor verschillende typen flora en fauna.

### 2. Groene gevel

Een groene gevel is in veel opzichten voordelig. Het levert voedsel, nestgelegenheid en dekking voor diverse vogelsoorten. De gevels laten zich goed combineren met nestkasten voor vogels. Gevelgroen zorgt voor demping van geluiden en heeft een afkoelende werking. Planten die zich goed lenen voor groene gevels, zijn:

- Klimplanten die zelf hechten: bijv. klimop.
- Klimplanten die steun nodig hebben om te groeien: bijv. bosrank, kamperfoelie, vuurdoorn of wilde hop.
- Groene muren met planten zoals viooltjes, varens, heggerank of bitterzoet.

### 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 vlemuizen

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

#### Vlemuiskasten zijn geschikt voor:

- Gewone dwergvlemuis
- Ruige dwergvlemuis
- Laatvlieger
- Gewone grootvlemuis

#### Waar plaatsen

Breng vlemuiskasten 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.



Vlemuiskast, Koninklijke Tichelaar.bv

#### 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.

#### 6.2 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 plantensoorten 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.



## 7. Circulair bouwen en wonen

Circulariteit wordt steeds meer het uitgangspunt in onze maatschappij en economie. Ook in Reede 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 Reede 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/m<sup>2</sup> 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 20% (massa) uit biobased, gerecycled of hergebruikte materialen.
- Isolatiemateriaal bestaat voor 30% uit biobased, gerecycled 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 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!

HET MATERIALENPASPOORT VAN UW HUIS:				
	MATERIAAL	HOEVEELHEID	HERGEBRUIK/ RECYCLE/BIOBASED	PERCENTAGE
FUNDERING	Betonpalen	34 m		–
	Betonfundering	150 m		30%
	Grondaanvullingen	65 m <sup>3</sup>		–
GEVEL	Glas	55 m <sup>2</sup>		–
	Aluminium kozijnen	63 m <sup>2</sup>		100%
	HSB-wand	122 m <sup>2</sup>		100%
	Isolatie cellulose	134 m <sup>2</sup>		100%
VLOEREN	Houten kanaalplaatvloer	98 m <sup>2</sup>		100%
	Dekvloeren miscanthus	76 m <sup>2</sup>		40%
	Tegels keramisch	9 m <sup>2</sup>		–
DAK	Houten dakopbouw en gevel	107 m <sup>2</sup>		100%
	EPDM	62 m <sup>2</sup>		30%
	Isolatie cellulose	62 m <sup>2</sup>		100%
INSTALLATIES	Warmeopwekkingsinstallaties	1 stuk		–
	Vloerverwarming	130 m <sup>2</sup>		–
	PV-panelen	11 m <sup>2</sup>		–

### 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 wijzen inzicht geven in hoe u circulaire keuzes kunt maken.

## 8. 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. 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 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.

### Ergieneutraal

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.

### Ergieneutrale 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](http://www.milieucentraal.nl) en [www.rvo.nl](http://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>.

## 9. 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 hieronder).
- 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).

### 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 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.

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 Reede 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](http://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 terechtkomt, 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 tuinrichting-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 tot de vaste zandlaag. 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.

## 10. 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 Reede 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](mailto:ikbouwmijndroomhuisin@zwolle.nl).

### Stap 1: Oriëntatie

Op woensdag 4 december 2024 van 19:00 tot 20:30 uur (met uitloop tot 21:00 uur) een inloopavond worden georganiseerd in Grand Café Milligers (Milligerlaan 2, 8043 ND te 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.

### 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](http://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](http://www.zwolle.nl/kavels).

Het inschrijfformulier stuurt u uiterlijk op dinsdag 21 januari 2025 om 16.00 uur samen met een kopie van uw legitimatiebewijs per e-mail toe aan [vangrafhorst@hetnotarieel.nl](mailto: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 kaveltoewijzing.

### Stap 2b: Kaveltoewijzing twee-onder-een-kapkavels

De notaris wijst door middel van een loting de kavels toe. De loting vindt plaats op woensdag 22 januari 2025 om 15.00 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](http://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 21 januari 2025 om 16.00 uur samen met een kopie van uw legitimatiebewijs per e-mail toe aan [vangrafhorst@hetnotarieel.nl](mailto: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 kaveltoewijzing.

### Stap 3b: Kaveltoewijzing vrijstaande kavels

De notaris wijst door middel van een loting de kavels toe. De loting vindt plaats op woensdag 22 januari 2025 om 15.00 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](http://www.zwolle.nl/kavels).

### Stap 4: Teken reserveringsovereenkomst

Heeft u (samen) een bouw-kavel 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, [ikbouwmijndroomhuisin@zwolle.nl](mailto:ikbouwmijndroomhuisin@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 ver-

schillende 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 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 2024 zijn van toepassing op de koop. Die kunt u bekijken op [www.zwolle.nl/kavels](http://www.zwolle.nl/kavels), en dan bij downloads.

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 reserve-

ringsvergoeding 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

Om op deze kavel het huis van uw dromen te realiseren heeft u een Omgevingsvergunning nodig. U kunt online een vergunning aanvragen bij het Omgevingsloket.

### 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 woningbouwkavel.

### 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.

## 11. 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 is de Omgevingswet in werking getreden. Hierdoor is het proces veranderd, naast een aanvraag omgevingsvergunning 'Bouwactiviteit (omgevingsplan)' heeft u nog een melding 'Bouwactiviteit (technisch)' of een omgevingsvergunning 'Bouwactiviteit (technisch)' nodig. 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. Via <https://www.zwolle.nl/omgevingsvergunning-en-melding>.



## 12. 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.

## 13. Aansluitkosten openbare nutsvoorzieningen

In dit hoofdstuk staan de kosten voor de individuele aansluitingen vanaf de hoofdleidingen 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 m<sup>3</sup> 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](http://www.zwolle.nl/kavels)

Gemeente Zwolle  
Postbus 10007  
8000 GA Zwolle  
[postbus@zwolle.nl](mailto:postbus@zwolle.nl)  
[www.zwolle.nl](http://www.zwolle.nl)  
telefoon: 14038

Uitgave gemeente Zwolle,  
kavelteam gemeente Zwolle, november 2024  
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](mailto: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.