



kans

Zwolle



Wonen op een eiland!

Uw eigen droomhuis bouwen op een van de twee royale kavels in Breecamp-Broeklanden

Inhoudsopgave

1. Welkom in Stadshagen!	3
2. Uw eigen droomhuis bouwen op een eiland	5
3. Wat kunt u bouwen? De bebouwingsrichtlijnen	6
4. Technische randvoorwaarden en uitgangspunten	12
5. In tien stappen naar uw eigen woning	13
Bijlage 1: Aanvraag van een omgevingsvergunning	16
Bijlage 2: Aansluitkosten Openbare Nutsvoorzieningen	17
Bijlage 3: Klimaatbestendig en energiezuinig wonen	18



1. Welkom in Stadshagen!

Uw eigen droomhuis bouwen op een van de negen royale kavels in Breecamp-Broeklanden

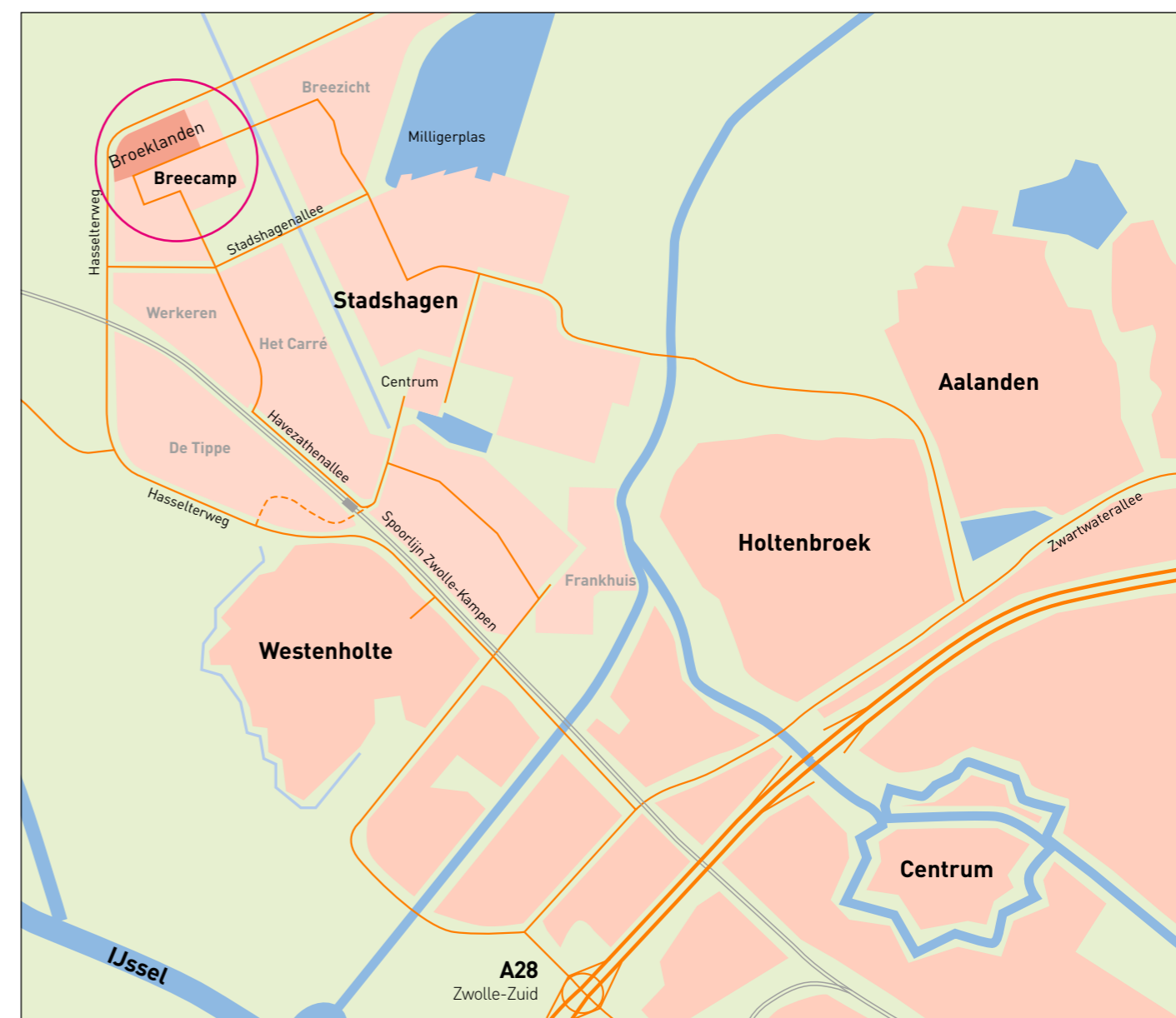
De Zwolse wijk Stadshagen bestaat al 25 jaar en is nog volop in de groei. Een aantrekkelijke stadswijk met nu al meer dan 20.000 inwoners. Daar komen er de komende jaren nog zo'n 12.000 bij in de nieuwe buurten De Tippe en Breezicht. Dan is het de grootste wijk van heel Zwolle.

In heel Stadshagen vindt u een divers woningaanbod: van kleine starters-appartementen tot grote gezinswoningen en alles daar tussenin. Ook zijn er veel voorzieningen zoals scholen, winkels, sportvelden en horeca. Met veel ruimte en groen om te wonen, te werken en te recreëren en met de reuring van de binnenstad op fietsafstand en de rust van het IJssellandschap.

De buurt Breecamp

Breecamp is een ruim opgezet buurtschap in Stadshagen. Het buurtschap is nagenoeg klaar maar er zijn nog negen royale kavels te koop waarvan twee op het westelijke eiland. Hier kunt u uw droomhuis bouwen tussen veel groen en, riante tuinen met, warme kleuren en materialen met een natuurlijke uitstraling.

Ligging van Broeklanden in Breecamp



Breecamp ligt in de polder Mastenbroek nabij de Milligerplas. Het contact met de polder is een belangrijk uitgangspunt bij de inrichting van dit gebied. In 2010 startte de bouw van de eerste woningen in deze buurt. Breecamp bestaat uit de deelplannen Havezate, Oude Wetering, De Plantage en Broeklanden.

Wat wonen in Breecamp zo comfortabel maakt, is de nabijheid van veel voorzieningen. De buurt profiteert bijvoorbeeld van de riant sportaccommodatie van CSV'28 en Bubbels. U kunt daar in het zwembad terecht voor zwemles, maar ook voor hydrotherapie. Daarnaast zijn er diverse andere faciliteiten op het gebied van sporten, bewegen, gezondheid en kinderopvang. De twee brede scholen, Het Festival en De Boxem samen met De Paperclip, hebben beide een nieuw prachtig, multifunctioneel gebouw. Het winkelcentrum Stadshagen ligt op nog geen vijf minuten fietsen. Een frisse neus halen op het strand van de Milligerplas of even de polder in fietsen? Beide zijn om de hoek. De weg ernaartoe is al zo mooi, wandelend of fietsend over de speciale route over de geluidswal rondom Stadshagen die dichtbij uw huis loopt.

Duurzame buurt

Breecamp wordt een duurzame buurt. De woningen zijn gasloos en energiezuinig en ook de openbare ruimte is duurzaam en klimaatadaptief ingericht. Zie hoofdstuk 3 en bijlage 3.

Goed bereikbaar met fiets en auto

Breecamp is bereikbaar vanaf de Stadshagenallee via de Eli Heimanslaan. Deze laan ligt in het verlengde van de Havezathenallee, waarmee u in de buurt Werkeren komt. Dwars door Breecamp ligt de Sportlaan. Deze brede bomenlaan brengt u naar De Plantage, het sportpark, CSV'28, MFC Bubbels en Het Festival.

Breecamp heeft sinds kort een tweede toegangsweg via de Laan der Molens. Die loopt door de toekomstige buurt Breezicht en sluit aan bij de rotonde Milligerlaan.

Vanuit de buurt zijn er fietsvriendelijke routes naar het centrum van Stadshagen, de voorzieningen in de Oude Weteringzone en naar de aangrenzende woonbuurten. Via de Oude Weteringzone fietst u rechtstreeks richting het centrum van de stad en de Mastenbroekerpolder.

Broeklanden, westelijk eiland, in het noordelijke gedeelte van Breecamp



2. Uw eigen droomhuis bouwen op een eiland

Uw droomhuis bouwen op een eigen kavel? Op een eiland? Dat kan nu! In Broeklanden, worden vier eilanden ontwikkeld waar u als bewoner een permanent vakantiegevoel ervaart.

De eilanden liggen aan de noordzijde van Breecamp. Ze grenzen direct aan het water en liggen pal aan attractieve recreatieve fiets- en wandelroutes naar de Milligerplas, het Zwarte Water en de IJssel. De eilanden zijn via een brug vanaf de Jac. P. Thijsseaan bereikbaar.

De eilanden vormen de overgang naar het open landschap van de polder Mastenbroek, een van de oudste polders van ons land. Wandelend of fietsend over de geluidswal geniet u van vergezichten over de weidse polder.

Het karakter van de vier eilanden, eigenlijk elk een buurtschap op zich, verschilt onderling door accentverschillen in de spelregels voor het bouwen van de woningen. Nu zijn er twee royale kavels te koop op het meest westelijk gelegen eiland.

Twee royale kavels aan het water

Het meest westelijk gelegen eiland, aan de rand van de polder, bestaat uit tien mooie, royale kavels die alle grenzen aan het water. Daarop bouwt u uw droomhuis naar uw eigen woonwensen. Natuurlijk zijn er regels waar u rekening mee moet houden, om het karakter van het eiland te waarborgen, maar u heeft een grote vrijheid om uw ruime huis vorm te geven zoals u dat wenst.



3. Wat kunt u bouwen? De bebouwingsrichtlijnen

Op de kavels in Broeklanden is veel ruimte om uw eigen woonwensen te realiseren.

Wel is het belangrijk dat de verschillende woningen uiterlijk bij elkaar passen en zo een eenheid vormen. Daarom is er een beperkt aantal richtlijnen opgesteld.

Uw eigen woonwensen en eigen sfeer

Het stedenbouwkundig plan voor heel Breecamp is zo opgezet dat elk deelplan een eigen, onderscheidend karakter heeft gekregen. Hierdoor is de diversiteit groot en biedt Breecamp voor ieder wat wils. Voor elke woonsmaak en elk budget is er zo wel een passend type woning te vinden! U kiest dus niet alleen voor een bouwkevel, maar ook voor een sfeer die bij u past.

Architectuur

Er is nagedacht over de stijl en de typen woningen die bij het beeld van Broeklanden passen. De vier eilanden lenen zich goed voor een verschillende architectuurstijl per eiland. Voor het omliggende landschap, de openbare ruimte, de bruggen en de erfafscheidingen, is juist gekozen voor een vormgeving die op alle eilanden hetzelfde is. Om ervoor te zorgen dat dit concept kan slagen, is het belangrijk dat de woningen die op elk eiland worden gebouwd voldoen aan de beeldkwaliteit die voor dat eiland is gekozen. Daarom heeft de gemeente Zwolle er voor gekozen om voor de woningen en erfafscheidingen een beperkt aantal richtlijnen op te stellen. Een supervisieteam van de gemeente beoordeelt de bouwplannen van de woningen. Dat betekent dat dit team bij elke woning kijkt naar het ontwerp, de bouwmassa, dakvorm, detaillering en naar welke (duurzame) materialen u wilt gebruiken bij de bouw.

De stijl van Broeklanden: landelijk wonen, warme kleuren en materialen

Landelijk wonen. Dat is hét stijlkenmerk van Broeklanden als geheel, en dus ook op het westelijke eiland. Dat betekent: veel water en groen, ruime tuinen en het gebruik van vooral warme kleuren en materialen met een natuurlijke uitstraling.

Kenmerk van het westelijke eiland: een statige entreelaan

De sfeer van het westelijke eiland van Broeklanden wordt bepaald door een entreelaan die asymmetrisch is ontworpen. Deze toegangslaan loopt door tot aan de waterkant waar een mooie natuurlijke oever zal ontstaan.

Landelijke uitstraling en individuele uitstraling

Het gebruik van overwegend warme kleuren en materialen met een natuurlijke uitstraling karakteriseert elke woning op dit eiland. Als u kiest voor een kap met een traditionele dakpan, dan is een keramische dakpan vereist.

Sfeerimpressie westelijk eiland



Wonen op een eiland! - negen royale kavels in Breecamp-Broeklanden

Oostelijk kavel 82 zie afb. 3.1

Statige woning met een asymmetrische kap

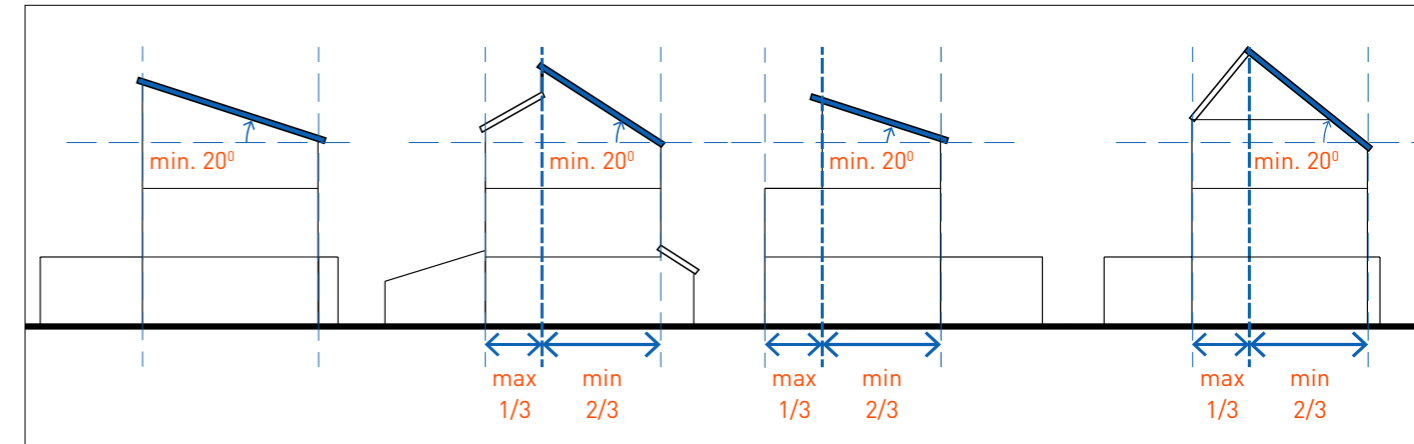
Kenmerkend aan de woningen aan de oostelijke kant van de entreelaan is hun zongerichte asymmetrische dwarskap. Deze woningen 'begeleiden' de entreelaan van het eiland en accentueren de oever aan het einde. Daarbij is het belangrijk om de voorgevel van die woningen op gelijke afstand van de erfgrans te bouwen (afbeelding 3.8 p.10).

Voor deze kavels geldt dat zij een verplichte asymmetrische dwarskap moeten hebben. Die kan worden uitgevoerd als lessenaar of als asymmetrische kap, waarbij de kap voor minimaal 2/3 van de breedte van de voorgevel is gericht op het zuiden (afbeelding 3.2). Het zuidelijk gerichte dakvlak staat onder een hoek van minimaal 20 graden.

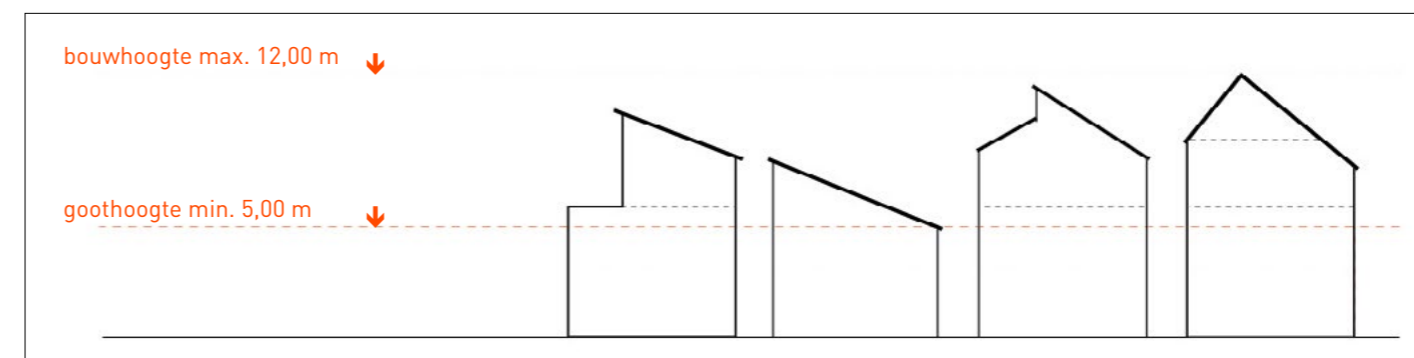
De voorgeschreven kapvorm geeft eenheid in het ruimtelijk beeld en nodigt uit om optimaal gebruik te maken van zonne-energie. De bebouwingsmogelijkheden zijn schematisch weergegeven in afbeelding 3.3.



afbeelding 3.1



afbeelding 3.2



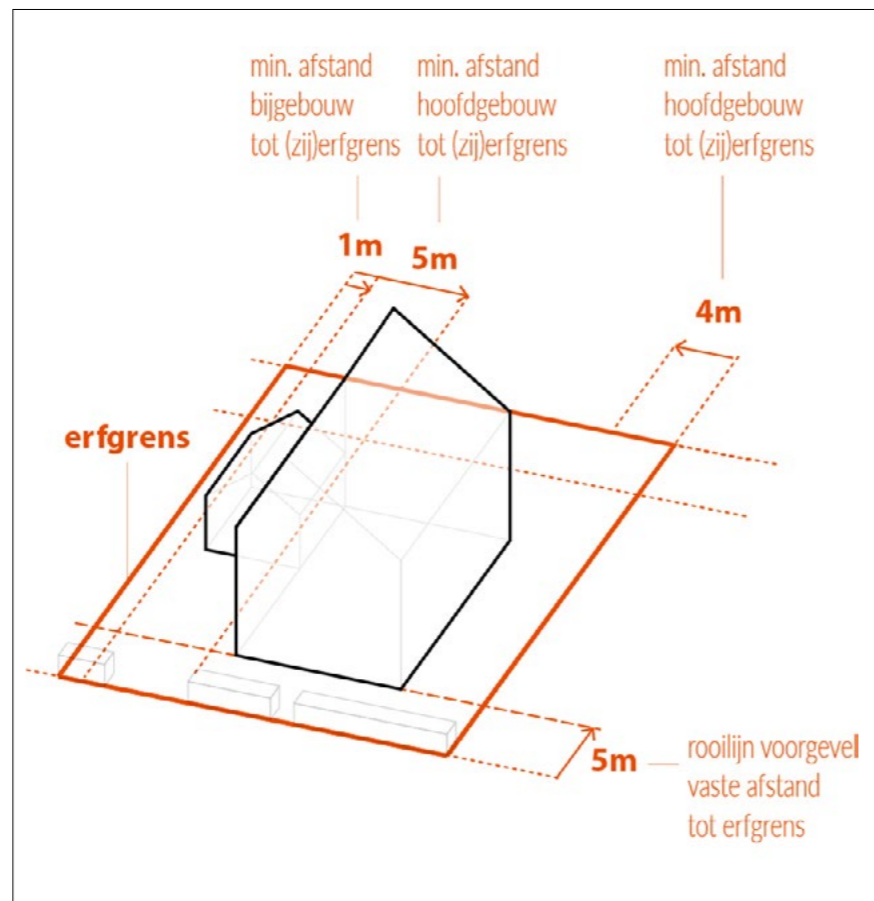
afbeelding 3.3

Positie op de oostelijke kavels

Op de afbeelding 3.4 zijn de minimale afstanden aangegeven voor de positie van een vrijstaande woning met garage/bijgebouw. Als een garage/bijgebouw vrijstaand achter op de kavel wordt gebouwd, dan mag er gebouwd worden op de erfgrans.

Bebouwingsaccent in gevel

Kavel 82 dient uitgevoerd te worden met een bebouwingsaccent in de zijgevel – bijvoorbeeld een erker, serre, hoekraam, bloemkozijn of dakaccent (afbeelding 3.8 p.10). Deze kavel grenst namelijk aan het landschap en bepaalt daarom ook de sfeer mee die de mensen vanaf de Jac. P. Thijsseaan ervaren.

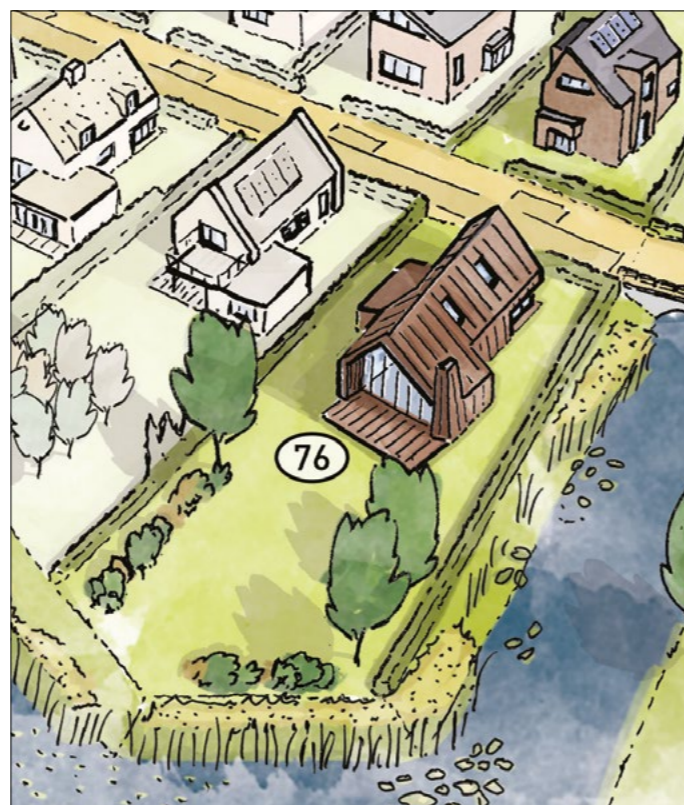


afbeelding 3.4

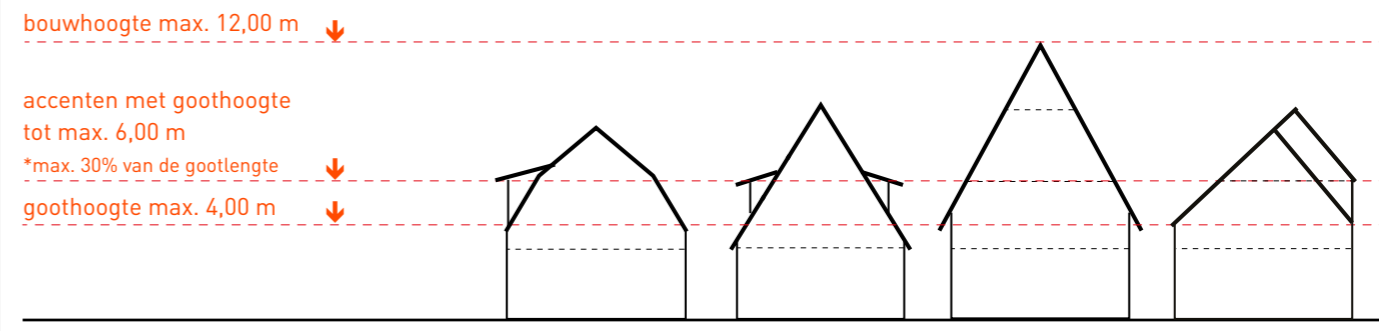
Westelijke kavel 76 zie afb. 3.5

Landelijke woning met een lage goot

De westelijke kavels verschillen in breedte en diepte. De woningen hebben geen vaste rooilijn en de keuze van de kapvorm is vrij. De bebouwingsmogelijkheden zijn schematisch weergegeven in afbeelding 3.6. Passend bij het landelijke karakter van de woningen is de maximaal toegestane goothoogte 4,0 meter. Ruimtelijke accenten in de kapvorm of in de bouwmasa zijn toegestaan tot een maximale goothoogte van 6,0 meter, zo lang die niet meer dan 30% van de gootlengte beslaan.



afbeelding 3.5



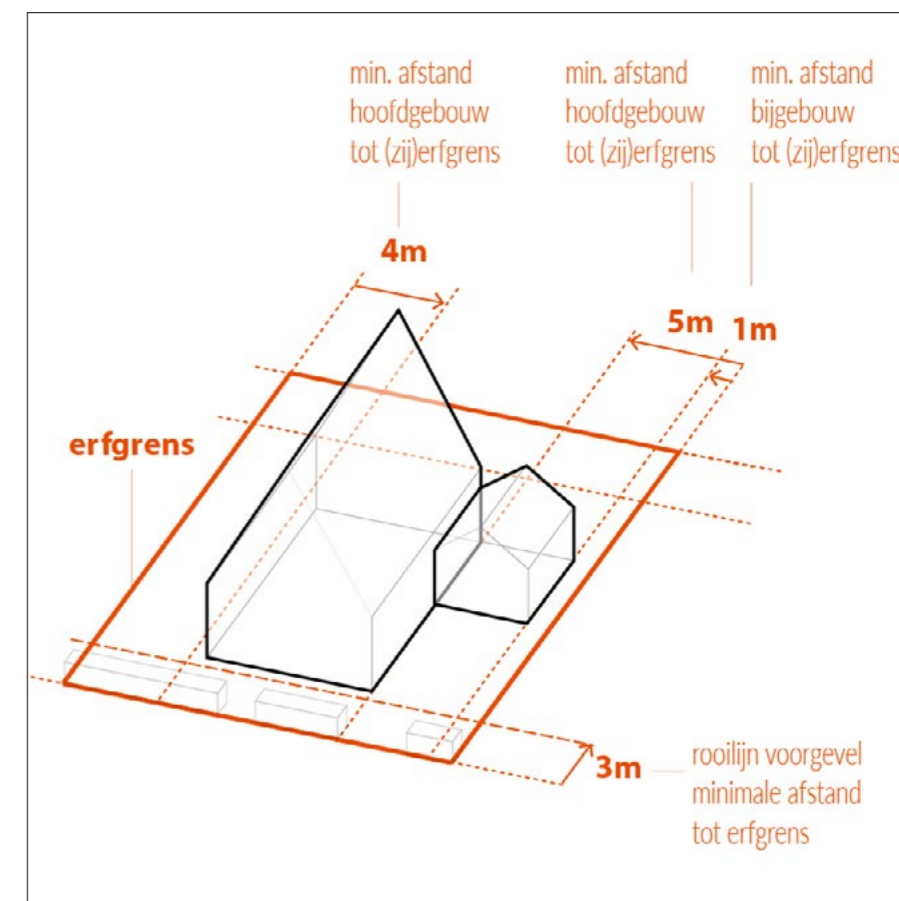
afbeelding 3.6

Positie op de kavel

Op afbeelding 3.7 zijn voor de kavels de minimale afstanden aangegeven voor de positie van een vrijstaande woning met garage/bijgebouw. Indien een garage/bijgebouw vrijstaand achter op de kavel wordt gerealiseerd, dan is bouwen op de erfgrans wel toegestaan.

Bebouwingsaccent in de gevel

Kavel 76 dient uitgevoerd te worden met een bebouwingsaccent in de zijgevel (afbeelding 3.8). Deze kavel grenst namelijk aan het landschap en bepaalt daarom ook de sfeer mee die de mensen op het fiets- en wandelpad ervaren op de geluidswal.



afbeelding 3.7

afbeelding 3.8



Overige bebouwingsrichtlijnen

Erfafscheidingen

Op afbeelding 3.8 zijn de verplichte erfafscheidingen aangegeven. Die bestaan uit beukenhagen die de gemeente aanplant in het plantseizoen. Ook onderhoudt de gemeente de hagen de eerste drie jaar. Daarna draagt de gemeente de hagen, en dus ook de verantwoordelijkheid voor het beheer ervan, automatisch over aan de bewoners. Om uw beukenhaag te kunnen planten moet u langs de voorperceelgrens op uw erf een strook van 0,80 meter grond vrijhouden van beplanting en eventuele andere bouwwerken.

Tuin

Bij alle kavels is de overgang tussen de tuin en de watergang aangelegd als natuurlijk talud. Dit natuurlijke talud (afbeelding 3.8) moet in stand blijven zoals het is aangelegd, ook in de toekomst. Het talud mag u dus ook niet bebouwen.

Parkeren

Als bewoner parkeert u op uw eigen terrein. U bent verplicht om minimaal twee parkeerplaatsen op uw eigen erf aan te leggen (afbeelding 3.9). Een carport telt mee als parkeerplaats, maar een garage niet. De parkeerplaatsen op uw eigen erf moeten ook in de toekomst altijd parkeerplaatsen blijven. Daarnaast is een beperkt aantal parkeerplaatsen in de straat beschikbaar voor bezoekers.

Garages en/of bijgebouwen

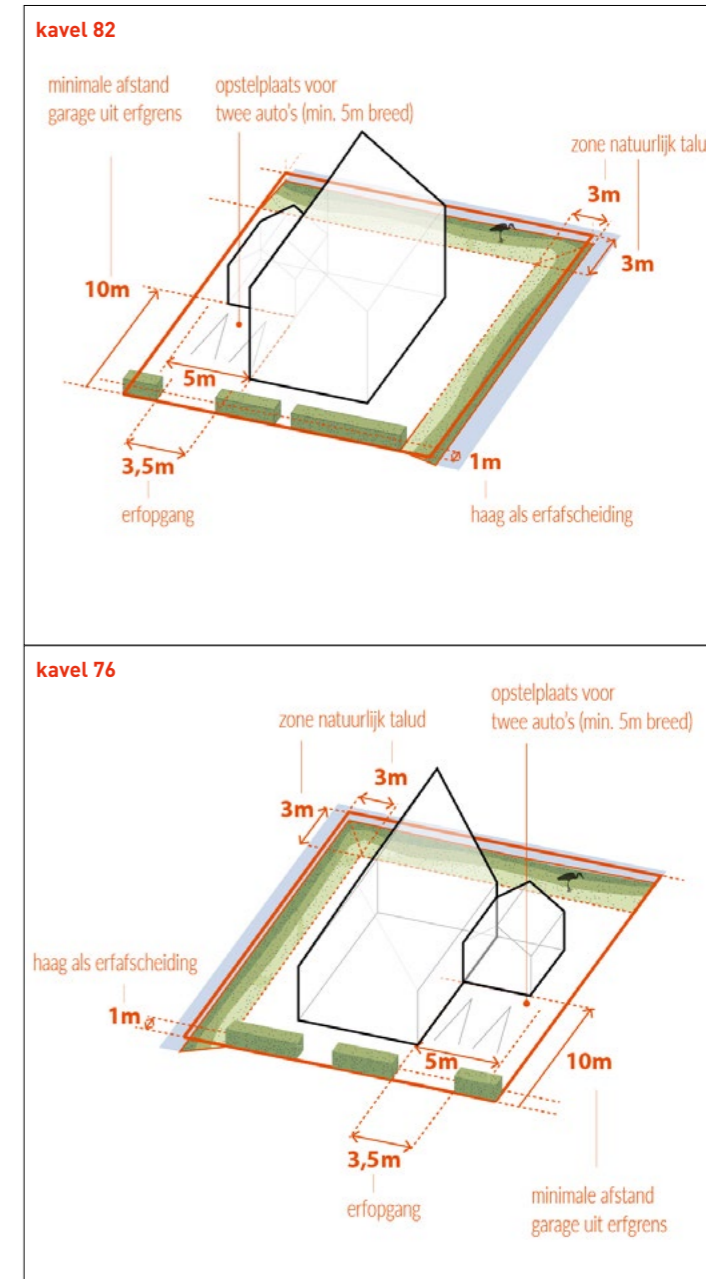
Voor garages en bijgebouwen die aan de woning zijn gebouwd geldt een maximale goothoogte van 0,30 meter boven de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van de woning. Voor een vrijstaande garage geldt een bouwhoogte met kap van maximaal 6 meter en een goothoogte van maximaal 3 meter. Voor garages en bijgebouwen worden bij voorkeur hetzelfde materiaal en kapvorm gebruikt als voor het hoofdvolume. Op afbeelding 3.9 is ook de verplichte positie van de garage voor de kavels 76 en 82 weergegeven.

Bestemmingsplan

In het bestemmingsplan 'Stadshagen II, Brecamp Noord' zijn de regels vastgelegd waar uw bouwplan minimaal aan moet voldoen. U kunt ze nalezen op de website www.ruimtelijkeplannen.nl (Start de kaart en zoek op naam: Brecamp Noord).

Duurzaamheid

De gemeente Zwolle heeft duurzaamheidsambities en heeft besloten om van Brecamp een duurzame buurt te maken. Bij het ontwerp van uw woning moet u daar rekening mee houden. Ook is het belangrijk dat u uw woning op een duurzame manier van energie voorziet. De meest bekende duurzame energiebronnen zijn: windkracht, waterkracht en zonlicht. Andere bronnen zijn biomassa, aardwarmte en restwarmte uit onze omgeving. Meer informatie over klimaatbestendig en energiezuinig wonen vindt u in bijlage 3.



afbeelding 3.9

Geluid

De kavel 76 heeft op de 3^e en 4^e bouwlaag een geluidsbelasting van meer dan 48 dB. De wettelijke binnenwaarde moet liggen op 33dB. U kunt gevelmaatregelen toepassen om dit te halen. Er is geluidsonderzoek nodig om te bewijzen dat u deze binnenwaarde gehaald heeft. De kosten van zo'n geluidsonderzoek zijn voor rekening van de koper.

Let op: Het kan zijn dat bij de vergunningaanvraag blijkt dat ook bij andere kavels een aanvullend geluidsonderzoek nodig is.

4. Technische randvoorwaarden en uitgangspunten

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

Bouwrijp maken

- De bouwkavel is bereikbaar vanaf het openbare gebied en vrij van feitelijke belemmeringen die de bouw en/of de ingebruikname van de bouwgrond verhinderen of belemmeren op een manier die niet voor rekening van de koper horen te komen.
- Opstallen, struiken, houtopstanden en funderingsresten zijn van de kavel afgehaald. Ook zijn er geen kabels en leidingen op de kavel en ook geen stoffen die voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbaar zijn.
- Het bestaande maaiveld is gefreesd en opgehoogd.
- De bouwkavelgrond wordt op de huidige hoogte opgeleverd.
- Het plaatsen van watermeterputten en elektrakasten is alleen toegestaan op de eigen bouwkavel.
- Er zijn hoofdleidingen van de nutsvoorzieningen die in Brecamp gebruikelijk zijn (dus geen gasleiding). Per kavel regelt de koper zelf de individuele aansluitingen. Het aanleggen en aansluiten van voorzieningen voor water en elektriciteit valt namelijk niet onder de bouwrijpe staat van een kavel. Zie ook Riolering (dwa) en nutsvoorzieningen.

Bouwverkeer

Aansluitend op bestaande wijken bouwen betekent helaas bijna altijd overlast van bouwactiviteiten en bouwverkeer. De inzet is om de overlast voor de bewoners zoveel mogelijk te beperken. Over de inrichting van de bouwplaats, het bouwverkeer, de aan- en afvoer van materialen en het parkeren van auto's en busjes van medewerkers, maakt u afspraken met uw aanspreekpunt (de directievoerder) van de gemeente Zwolle op de bouw. Bij de koop krijgt u informatie over bij wie u terecht kunt.

Vloerpeilen en maaiveldhoogtes

Afhankelijk van de situatie en van welke de afspraken u maakt tijdens de voorlopige- en definitieve ontwerpfasen van uw bouwplannen, worden de vloer- en maaiveldhoogtes van uw kavel vastgesteld. 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. Het voorlopige vloerpeil van de woningen ligt, aflopend richting het noorden op 0,60+ NAP. De aanleghoogte van het openbare gebied ligt tussen de 0,30 en 0,40+ NAP

Riolering (dwa) en nutsvoorzieningen

De hoofdleidingen van de riolering en de nutsvoorzieningen liggen in de straat (openbaar gebied) voor de bouwkavel. U moet zelf uw individuele aansluitingen regelen op die hoofdleidingen. Er zijn aansluitingsmogelijkheden voor onder andere de afvoer van vuilwater, water en elektriciteit. Er gelden voorwaarden voor die aansluitingen. Ook komen alle kosten van de

aansluitingen voor rekening van de koper, zie ook bijlage 2. De vuilwaterriolering van elke woning sluit u rechtstreeks op de gemeentelijke riolering aan. Gecombineerde aansluitingen zijn niet toegestaan. U vraagt uw rioolaansluiting aan bij de gemeente Zwolle.

Heeft u vragen? Neemt u dan contact op met dhr. R. Walraven van de gemeente Zwolle, telefoon 038 498 27 60.

Beschoeiing

Elke kavel grenst aan een watergang. Ter versteviging van de oever en ter markering van de oeverlijn is op elk erf een beschoeiing geslagen. Deze beschoeiing bestaat uit naast elkaar geslagen houten palen met een dubbele gording. Bij de overdracht van de grond draagt de gemeente het eigendom van deze beschoeiing aan u over. Als koper bent u daarna verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud.

Infiltratie hemelwater

Als koper moet u zelf op uw eigen kavel een infiltratiezandbed aanleggen. Dit zandbed zorgt ervoor dat het regenwater afkomstig van het dak van uw woning en de verharde delen van uw kavel wordt afgevoerd via een speciale infiltratievoorziening. Hierdoor komt het regenwater niet in de riolering terecht. En dat is weer gunstig voor het milieu, omdat er zo minder vervuild water hoeft te worden gezuiverd. Om praktische redenen is het verstandig, deze voorziening onder of in (tegen) de kruipruimtes te situeren. Het zandbed moet minimaal 3.00 bij 3.00 meter in omvang zijn en in de diepte doorlopen tot op de vaste zandlaag. Algemene informatie over het infiltratiesysteem kunt u lezen in de folder "Infiltratiesysteem". Deze is verkrijgbaar bij het informatiecentrum van de gemeente Zwolle, maar ook eenvoudig te downloaden op www.zwolle.nl/stadshagen

Afvoeren van grond

Heeft u overtollige grond die u wilt afvoeren? De kosten daarvoor moet u zelf betalen.

5. In tien stappen naar uw eigen droomhuis

Heeft u al ideeën voor een prachtig huis naar uw eigen ontwerp en woonwensen?

In dit hoofdstuk leest u hoe u in tien stappen van de oriëntatie op een kavel naar de start van de bouw gaat.

De verkoop van kavels in Brecamp-Broeklanden wordt verzorgd 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 ikbouwmijsdroomhuisin@zwolle.nl.

Stap 1: Oriëntatie

Heeft u belangstelling voor een kavel in Brecamp-Broeklanden? Op woensdag 22 februari 2023 om 19.30 uur is er een digitale informatiebijeenkomst. Aanmelden daarvoor kan via www.zwolle.nl/kavels. Wij adviseren u de brochure, het beeldkwaliteitsplan en het bestemmingsplan goed door te lezen en te onderzoeken of het kopen van een kavel en het bouwen van uw droomwoning financieel haalbaar is. Stel uw eventuele vragen via ikbouwmijsdroomhuisin@zwolle.nl.

Stap 2: Inschrijving

U vindt het inschrijfformulier op de website www.zwolle.nl/kavels. Op het formulier geeft u een eerste kavelvoorkeur aan en uw eventuele reservevoorkeuren. Het inschrijfformulier levert u uiterlijk in op dinsdag 7 maart 2023 om 16:00 uur bij notariskantoor 'Het Notarieel' in Zwolle. U kunt het inschrijfformulier mailen naar vangrafhorst@hetnotarieel.nl. Per huishouden kunt u maximaal één inschrijfformulier indienen. Heeft de notaris uw volledig 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 3: Kaveltoewijzing

De notaris wijst de kavels toe. De loting vindt plaats op woensdag 8 maart 2023 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 maken. 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: Tekenen reserveringsovereenkomst

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

Stap 5: Betalen reserveringsvergoeding

Nadat u de reserveringsovereenkomst heeft getekend ontvangt u van ons 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.

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, samen met een architect of aannemer een schetsontwerp (SO) op basis van de gestelde bebouwingsrichtlijnen en uw persoonlijke wensen. Het schetsontwerp geeft een eerste indruk van de situering van de 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 van de gemeente Zwolle, zodat het team u al in een vroeg stadium kan adviseren over aanpassingen die eventueel nodig zijn.

2) Voorlopig ontwerp

Is het schetsontwerp door het supervisieteam goedgekeurd? Dan kunt u overgaan tot het opstellen van een voorlopig ontwerp (VO). Dit is een uitwerking van het schetsontwerp in gedetailleerde tekeningen op schaal. Hierbij geeft u ook de belangrijkste materialen en kleuren aan die u wilt gebruiken. Het voorlopig ontwerp legt u ter goedkeuring voor aan het supervisieteam.

3) Definitief ontwerp

Het door het supervisieteam 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 het bouwplan (zowel het schets-, voorlopig- als definitief ontwerp) binnen vijf maanden na ondertekening van de reserveringsovereenkomst in te dienen bij team kopersbegeleiding van de gemeente Zwolle (via ikbouwrijndroomhuisin@zwolle.nl). Zij zorgen ervoor dat uw bouwplannen ter beoordeling worden voorgelegd aan het supervisieteam en informeren u over de uitkomsten. Op deze termijn wordt enkel uitzondering gemaakt als u daarvoor op uw verzoek schriftelijke toestemming van de gemeente heeft ontvangen.

Stap 7: Tekenen 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

Zwolle2012 zijn van toepassing op de koop. Die kunt u bekijken op www.zwolle.nl/kavels.

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). De reserveringsvergoeding die u eerder betaald heeft, wordt van de koopsom afgetrokken bij de ondertekening van de akte van levering van de bouwgrond bij de notaris.

Stap 9 : Aanvragen omgevingsvergunning

De volgende stap is de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de bouw. Dit moet u doen binnen vier weken na dagtekening van de koopovereenkomst.

U kunt de omgevingsvergunning online aanvragen op www.omgevingsloket.nl. Met de aanvraag stuurt u ook uw definitief goedgekeurd bouwplan mee. Dit zijn de tekeningen van uw woning en de inrichting van de kavel. De gemeente beoordeelt vervolgens of de aanvraag ontvankelijk is. Dit is het

geval als de aanvraag aan alle eisen voldoet die de 'Regeling omgevingsrecht' en het 'Besluit indieningvereisten aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen' voorschrijven. Daarna beoordeelt de gemeente uw bouwplan inhoudelijk en toetst deze aan de wettelijke voorschriften. De behandeling van een aanvraag omgevingsvergunning duurt ongeveer zes weken.

Stap 10 : Grondoverdracht

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

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.

Start bouw

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

Bijlage 1: Een omgevingsvergunning aanvragen

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

Aanvragen omgevingsvergunning

U kunt de omgevingsvergunning aanvragen via www.omgevingsloket.nl. op deze website kunt u ook lezen welke gegevens u moet aanleveren bij uw aanvraag. Hierbij kunt u denken aan bouwtekeningen en sterkteberekeningen. Bij het aanvragen van de omgevingsvergunning kiest u voor de werkzaamheden 'woning bouwen' en 'uitrit aanleggen of veranderen'.

Als bijlagen bij uw aanvraag om omgevingsvergunning, heeft u in ieder geval nodig:

- Een bouwkundige tekening voorzien van plattegronden, doorsneden en detailtekeningen;
- Een technische tekening;
- Berekeningen met betrekking tot bruikbaarheid en gezondheid zoals ventilatie en daglicht;
- Principe berekeningen en tekening met betrekking tot de constructieve veiligheid ;
- Berekeningen energiezuinigheid en milieu;
- Een situatietekening;
- Een AERIUS berekening.

In verband met de mogelijke uitstoot van stikstof moet u bij de aanvraag van een omgevingsvergunning een AERIUS berekening indienen. Als er een update komt van de AERIUS rekentool tijdens de behandeling van uw aanvraag omgevingsvergunning, dient u een nieuwe berekening met de nieuwste versie van AERIUS aan te leveren.

De gemeente heeft deze tekeningen nodig om uw plan te kunnen beoordelen en te toetsen aan het Bouwbesluit. Daarnaast beoordeelt de gemeente hiermee of uw aanvraag ontvankelijk is. Dat betekent dat de aanvraag voldoet aan alle eisen die de 'Regeling omgevingsrecht' voorschrijft. Uw architect of bouwkundig adviseur weet, als het goed is, welke gegevens nodig zijn om een ontvankelijke omgevingsaanvraag in te dienen. De indieningsvereisten voor een aanvraag omgevingsvergunning staan vermeld in de Regeling omgevingsrecht, hoofdstuk 2.

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

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

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

Specificaties tekeningen

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

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

De behandeling van uw aanvraag

Bij de behandeling van uw aanvraag kijkt de gemeente Zwolle of de aanvraag voldoet aan de bepalingen van de Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 2.10). Hierin staat dat de omgevingsvergunning voor het bouwen slechts mag en moet worden geweigerd als het bouwplan niet voldoet aan de Bouwverordening, het Bouwbesluit, de redelijke eisen van welstand of het bestemmingsplan. Als een aanvraag ontvankelijk is - dus als het alle tekeningen en gegevens bevat die vereist zijn - wordt de aanvraag in behandeling genomen. Als de aanvraag voldoet aan de geldende regelgeving kan de vergunning worden verleend. De termijn voor de behandeling van een reguliere aanvraag omgevingsvergunning is 8 weken, mits de aanvraag ontvankelijk is. Dit termijn kan eenmalig door de gemeente worden verlengd met 6 weken. Dat is onder andere afhankelijk van de vraag of de aanvraag past in het bestemmingsplan en of de aanvraag compleet is aangeleverd.

Bezwaar en beroep aanvrager

Als de gevraagde omgevingsvergunning wordt geweigerd of verleend onder voorwaarden, en u bent het daar niet mee eens, dan kunt u bezwaar maken tegen deze beslissing. Dit moet binnen zes weken nadat het besluit aan u bekend is gemaakt. U schrijft dan een brief aan het college van burgemeester en wethouders waarin u uw bezwaar tegen de beslissing aangeeft. Voordat het college hierover een beslissing neemt, wordt u gehoord over uw bezwaar. U krijgt vervolgens bericht welke beslissing het college heeft genomen. Tegen die beslissing kunt u beroep instellen bij de rechtbank, bij de sector bestuursrecht in Zwolle.

Bezwaar en beroep door derden

Een belanghebbende kan binnen zes weken na verzending van de omgevingsvergunning aan de aanvrager bezwaar maken tegen een verleende vergunning bij het college van burgemeester en wethouders, op de manier zoals die hierboven is beschreven. Dat kan op grond van de Algemene wet bestuursrecht. Tegen de beslissing op dat bezwaarschrift is beroep mogelijk bij de rechtbank, bij de sector bestuursrecht in

Zwolle. Als er spoedeisende belangen zijn, kan voor een besluit waartegen bezwaar is ingediend, een voorlopige voorziening worden gevraagd bij de voorlopige voorzieningenrechter van de rechtbank in Zwolle. Tegen de uitspraak van de rechtbank over bovengenoemde beroepen is vervolgens hoger beroep mogelijk bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State te Den Haag. Voor meer informatie hierover kunt u contact opnemen met de afdeling Fysieke Leefomgeving van de eenheid Publiekszaken van de gemeente Zwolle.

Kosten omgevingsvergunning voor het bouwen

Voor het behandelen van een aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen betaalt u legeskosten. De hoogte van de verschuldigde leges is afhankelijk van het bedrag van de bouwkosten. Onder bouwkosten vallen de aanneemsom (exclusief btw), als bedoeld in paragraaf 1, eerste lid, van de Uniforme Administratieve Voorwaarden voor de

uitvoering van werken 1989 (UAV 1989), voor het uit te voeren werk, of een raming van de bouwkosten (exclusief btw) als bedoeld in het normblad NEN 2631, uitgave 1979, of zoals dit normblad laatstelijk is vervangen of gewijzigd. Deze kosten worden jaarlijks herzien. De leges kunt ook u vinden op [Leges omgevingsvergunning](#) | Gemeente Zwolle.

Kosten welstand

Bij nieuwbouw wordt ook advies gevraagd uit oogpunt van welstand. De kosten voor welstand kunt u vinden op [Leges omgevingsvergunning](#) | Gemeente Zwolle.

Disclaimer

Deze brochure is gebaseerd op de geldende wet- en regelgeving (december 2022). Houdt onze website en de website van de Rijksoverheid in de gaten voor updates hierover.

Bijlage 2: Aansluitkosten Openbare Nutsvoorzieningen

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



Bijlage 3: Klimaatbestendig en energiezuinig wonen

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

Dat een veranderend klimaat ook gevolgen heeft voor Zwolle staat vast. In de toekomst kunnen we meer wateroverlast verwachten als gevolg van extreme regenbuien. Daarnaast gaan we vaker periodes van langdurige hitte ervaren. Het goede nieuws is dat als we nú maatregelen nemen, niemand hoeft in te leveren op woon- en leefcomfort. Steden warmen sneller op dan minder dichtbebouwde gebieden, omdat steen veel hitte opneemt. Bebouwing creëert bovendien een beschutte omgeving waardoor het moeilijker wordt om de opgebouwde warmte kwijt te raken. Zo ontstaat wat internationaal het Urban Heat Island wordt genoemd. Voor sommigen onaangenaam, voor anderen ronduit gevaarlijk, want kwetsbare groepen lopen tijdens extreem warme periodes meer kans op ziekte of overlijden.

Water van 5 kanten

Zwolle ligt in een delta waar het water van vijf kanten komt. Wateroverlast kan van vijf kanten komen; vanuit het IJsselmeer, vanuit de grote rivieren, vanaf de Sallandse wettingen, door extreme regenbuien en van opkwellend grondwater. Klimaatverandering zorgt ervoor dat de kans op extreme regenbuien toeneemt. Niets doen maakt ons kwetsbaar voor overstromingen, van water in kelders en op benedenverdiepingen tot erger. Daarom heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zwolle klimaatadaptatie en energietransitie benoemd als speerpunten voor de stad Zwolle waarin het ook in de toekomst prettig wonen, werken en recreëren is.

Groen maakt de stad klimaatbestendiger

Groen verlaagt de temperatuur in de stad; oppervlakken met planten warmen minder snel op en raken warmte snel kwijt. Waterdamp van planten koelt de lucht. Groene daken en gevels en heel groene tuinen hebben een koude- en warmte-isolerende werking. Dat zorgt voor een prettig en gezond binnenklimaat en betekent een besparing op verwarming of airconditioning. Ook halen planten en groen CO₂ uit de lucht. Zo brengen ze op twee manieren de CO₂-uitstoot in de stad naar beneden. Gunstig voor het klimaat dus. Ook de waterhuishouding wordt robuuster, want een groenere stad kan meer water opvangen.

Drie vuistregels

Klimaatbestendig en energiezuinig bouwen is bouwen met het oog op de toekomst en met respect voor mens en planeet. U maakt dan gebruik van die energiebronnen en -materialen waarmee u kunt voorkomen dat u generaties na ons belast met vervuiling en uitputting van grondstoffen. En u maakt uw woning beter bestand tegen de te verwachten klimaatveranderingen, zoals extreme regenbuien en langdurige periode van hitte. Een ander pluspunt is dat deze manier van bouwen financiële voordelen oplevert en een gunstig effect heeft op uw gezondheid en wooncomfort.

Voor klimaatbewust en energiezuinig bouwen zijn er drie vuistregels:

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

1. Beperk de vraag

Bij de bouw van uw huis kunt u op verschillende manieren de vraag naar eindige bronnen beperken. Denk daarbij bijvoorbeeld aan het gebruik van onderhoudsvriendelijke materialen en water- en energiebesparende oplossingen. Goede isolatie van uw huis beperkt de energievraag. Isolatiemateriaal heeft een lage warmtegeleiding en daardoor lekt er minder energie weg uit uw woning. Natuurlijke isolatiematerialen, zoals houtvezel, wol en vlas, hebben naast een isolerende werking bijkomende eigenschappen die het binnenklimaat van uw woning ten goede komen. Ze zorgen voor een goede vochtregulering en dampopenheid. Groene daken, of zogeheten vegetatiedaken, werken isolerend, én verbeteren het microklimaat. Daardoor kunnen ze temperatuuruitstoot terugbrengen, zorgen voor een betere luchtvochtigheid en (fijn)stof binden. Bij hevige regenbuien ontlast een groen dak de riolering door het regenwater tijdelijk vast te houden. Het trager afgevoerde water is daarna meteen gedeeltelijk gezuiverd.

2. Kies voor oneindige bronnen

Het gebruik van bestaande, oneindige, bronnen als wind of zonne-energie, heeft een positief effect op het milieu. Zo beperkt het opwekken van warmte en elektriciteit uit zonne-energie de CO₂-uitstoot en dat gaat de klimaatverandering tegen. Bij het ontwerp en de bouw van uw eigen woning kunt u daaraan uw bijdrage leveren én op termijn kosten besparen door nu slimme keuzes te maken. Kies bijvoorbeeld voor een zonneboiler als warmwatervoorziening. Plaats zonnepanelen voor de productie van elektriciteit. Of verwarm uw toekomstige woning met energie uit de bodem. Door het opvangen van regenwater beperkt u het gebruik van leidingwater. Dit water kunt u bijvoorbeeld gebruiken als toiletspoeling of voor het besproeien van uw tuin.

Een voorbeeld van duurzaam materiaalgebruik is de toepassing van FSC-hout. Dat is hout dat afkomstig is uit duurzaam beheerde bossen.

3. Gebruik eindige bronnen efficiënt

Het is belangrijk om - ook bij de bouw van uw woning - efficiënt met bronnen om te gaan. Een aantal suggesties om dit te bereiken:

- Bij ventilatie verdwijnt er warme lucht uit uw woning. Dat geldt ook voor de afvoer van warm douche- en badwater. Het is mogelijk om die warmte terug te winnen en zo energie te besparen.
- U kunt kiezen voor een hotfill-systeem. Dit is een aansluiting van de wasmachine en de afwasmachine op een warmtapwaterleiding. Zo beperkt u de afstand tussen uw warmwaterketel en de waterkraan.

- Met vloerverwarming hoeft u om het aangenaam warm te maken in huis minder te stoken dan met radiatoren. Daarnaast biedt vloerverwarming meer comfort en is het een slimme, toekomstbestendige investering.
- Dankzij energiezuinige apparaten - zoals een wasmachine of koelkast met groen label - en het gebruik van spaar- of LED-lampen bespaart u veel elektriciteit. Kies bij de woninginrichting voor passende armaturen.

De voordelen

Niet alleen het milieu, maar ook u plukt de vruchten van energiezuinig en klimaatbestendig bouwen:

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

Energie eisen

De BENG is de nieuwe methode om de energieprestatie van een woning te berekenen. Voor nieuwbouw grondgebonden woningen heeft de gemeente de eis energieneutraal (BENG 3 eis is 100% hernieuwbare energie). Dat betekent dat de gebouwgebonden energie voor 100% met hernieuwbare energie wordt opgewekt. Dat kan bijvoorbeeld met zonnepanelen.

Meer informatie over klimaatbestendig en energiezuinig bouwen

- Bij het Duurzaam Bouwloket Zwolle vindt u alles op het gebied van duurzaam wonen en energie. www.duurzaambouwloket.nl/zwolle
- Kijk op www.milieucentraal.nl en www.rvo.nl.

Colofon

Uitgave: gemeente Zwolle,
kavelteam gemeente Zwolle, december 2022

Coördinatie: kavelteam gemeente Zwolle

Tekst: kavelteam gemeente Zwolle

Fotografie: kavelteam gemeente Zwolle

Informatie: gemeente Zwolle
Afdeling Vastgoed
Team kopersbegeleiding
Lubeckplein 2
(038) 498 2200
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.

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