

OUDE MARS

De plek

VOOR HET
HUIS VAN
UW DROMEN

DÉ VILLAWIJK VAN ZWOLLE

Karaktervol

**WONEN
MET HOGE
KWALITEIT**

Riante kavels

ROYAAL EN EXCLUSIEF

ONDER ARCHITECTUUR



OUDE MARS //

04

Realiseer uw woondroom op Oude Mars! Het heeft alles in zich om gestalte te geven aan wonen waar u van droomt - karaktervol en van hoge kwaliteit.

PLAN OUDE MARS //

08

Het plan Oude Mars is exclusief ontworpen voor wonen op hoog niveau. Hier realiseert u onder architectuur en naar eigen inzicht het huis van uw dromen.

10.

“Ontspannen
doe je in
Oude Mars”

WONEN IN ZWOLLE //

06

Wie zijn residentie neemt in de nieuwe Zwolse buurt Oude Mars heeft het beste van twee werelden binnen handbereik.

PLAN SITUATIE //

14

Zoek de ideale kavel voor uw droomhuis.

Woongebieden

Oude Mars kent een viertal woongebieden met elk een eigen kenmerkende sfeer: allee, boswal, houtsingel en de brinken.

16.

TIEN STAPPEN //

22

In tien stappen van de oriëntatie op een kavel naar de start van de bouw.

VERGUNNINGEN //

26

Hoe verkrijgt u een omgevingsvergunning voor het bouwen?

OPLEVERING //

30

Informatie en de geldende voorschriften rondom de oplevering van de kavel.

*Karaktervol
wonen in*
**OUDE
MARS**
DÉ VILLAWIJK VAN ZWOLLE



WELKOM

OUDE MARS

DÉ VILLAWIJK VAN ZWOLLE



Droomt u van royaal en exclusief wonen in een unieke landgoedsfeer, omringd door rust, groen en ruimte? Genieten van het goede leven in uw droomhuis in uw eigen stijl, van aangenaam klassiek tot onderscheidend modern...

Ten zuiden van Zwolle, grenzend aan het fraaie landgoed Zandhove, realiseert de gemeente Zwolle een uniek project van honderd ruime kavels voor particuliere woningen in het top-segment.

*Realiseer uw
woondroom op
Oude Mars!*

Het authentieke, landelijke buitengebied de Oude Mars voorziet in het fraaie decor voor wonen op niveau, terwijl de stadse levendigheid vlakbij is. Een plek om van te dromen, een plek om te wonen!

Geef uw woondroom de ruimte //

Op de Oude Mars bouwt u vanuit particulier opdrachtgeverschap uw eigen droomhuis. De ruim opgezette kavels - elk met een eigen, specifieke sfeer en uitstraling - garanderen een bij deze toplocatie passende privacy en exclusiviteit. Oude Mars heeft alles in zich om gestalte te geven aan wonen zoals u daarvan droomt - karaktervol en hoge kwaliteit.



*Wat is úw
woondroom?*

LAAT U INSPIREREN



ZWOLLE



Het beste
van twee
werelden



*“Zwolle,
dat móet je beleven”*



Zwolle is fraai gelegen langs de schilderachtige rivieren de IJssel en de Vecht en wordt geflankeerd door natuurschoon als uiterwaarden, bosgebied en uitgestrekte landerijen. Een fantastische en gevarieerde omgeving waarin rust een geheel nieuwe betekenis krijgt.

Zwolle presenteert zich als een van de meest veelzijdige steden van Nederland. Wie zijn residentie neemt in de Zwolse buurt Oude Mars heeft het beste van twee werelden binnen handbereik: de rust van de schitterende natuur van het IJssellandschap en de Zwolse uiterwaarden en de rijkdom van een levendig stadshart.

Bruisend en veelzijdig //

Als Hanzestad heeft Zwolle een rijk verleden, waarvan de gezellige oude binnenstad met z'n vele historische gevels, grachten en vestingwerken nog steeds getuigt. Naast die historische sfeer heeft deze provinciehoofdstad een breed aanbod op het gebied van kunst en cultuur, is er een bruisend winkelhart en kan de culinaire fijnproever er zijn hart ophalen.

Zwolle heeft bovendien een hoog voorzieningenniveau, zoals op het gebied van onderwijs, sport en gezondheidszorg. De stad is strategisch gelegen op een knooppunt van rijkswegen, waterwegen en spoorwegen en is goed bereikbaar vanuit alle grote steden en de Randstad. De Oude Mars heeft een unieke positie met een groot voorzieningenniveau naast de deur. Er is een ruim aanbod van sportverenigingen en winkels.

Beleven //

De Zwolse binnenstad scoort landelijk zeer hoog als het gaat om de sfeer en kwaliteit van de horeca en nodigt uit tot een culinaire ontdekingstocht. Proef het zelf! De ware shopaholic komt bovendien uitstekend aan zijn trekken in de winkelstad Zwolle. Van grote modeketens tot knusse boutiques:

Zwolle heeft 't...



EXCLUSIEF WONEN IN LANDGOEDSFEER

Uw woondroom begint hier... //

Het plan Oude Mars is exclusief ontworpen voor wonen op hoog niveau. Het voorziet in honderd riante bouwkavels voor particulier opdrachtgeverschap die in verschillende fasen worden uitgegeven. Hier realiseert u onder architectuur en naar eigen inzicht het huis van uw dromen. U bent dus zelf opdrachtgever en bouwt uw nieuwbouwwoning naar eigen wens en behoefte, hierin wordt u begeleid en geadviseerd door de gemeente.



MONUMENTALE BOERDERIJ DE OUDE MARS



Aan de rand van het gebied de Oude Mars ligt een boerderij met dezelfde naam. Deze boerderij uit 1938 is van een bijzondere architectuur die in Overijssel verder niet voorkomt: een gesloten hoeve type. Een prachtig, beeldbepalend monument dat sinds 2007 op de lijst van Rijksmonumenten staat. Nu vormt dit monumentale pand een sfeervol thuis voor volwassenen tot zestig jaar met niet-aangeboren hersenletsel. Daarnaast vindt hier dagbesteding plaats en is er een behandelcentrum.

“Oude Mars, een droom om in te wonen”



Zandhove, landgoed met historie en charme //

Landgoed Zandhove heeft een tot de verbeelding sprekende historie die eeuwen teruggaat. De plek lag in de Middeleeuwen aan de zuidrand van de Zwolse Mars. Het was een vochtig gebied dat regelmatig overstromd is geweest. Een deel van het zand dat daarbij is afgezet, is opgestoven tot duinen, die onder andere op het landgoed Zandhove te vinden zijn. Samen met het oude bos van Zandhove vormen deze duinen natuurlijke elementen die deze plek zijn opmerkelijke charme verlenen. Het landgoed zelf is bekend sinds 1675. In 1737 was het landgoed ruim tien hectare groot. Zandhove breidde steeds verder uit, tot het in het begin van de 20e eeuw ongeveer 140 hectare telde. In de tweede helft van de 20e eeuw is het landgoed tot de huidige omvang teruggebracht.

**OUDE
MARS**

DE VILLAWIJK VAN ZWOLLE

OUDE MARS, UITSTEKEND BEREIKBAAR

“Ontspannen
doe je in
Oude Mars”

Villawijk de Oude Mars heeft een prachtige, natuurlijke ligging, ten zuiden van Zwolle. Ten westen en zuiden is het gebied omsloten door het fraaie landgoed Zandhove. Ten noorden ligt de Zwolse woonbuurt Gerenbroek en aan de oostkant is de Wijheseweg gesitueerd.

De wijk heeft een eigen entree en is bereikbaar vanaf de Wijheseweg. De Oude Mars heeft een statige toegangsweg.

De Oude Mars is uitstekend bereikbaar per stadsbus. De halte is op ongeveer 5 minuten loopafstand aan de Hollewandsweg, aan de andere zijde van het park Zandhove. Het gebied staat in verbinding met diverse fietsroutes, zodat u per fiets binnen 20 minuten in de stad bent.

Recreëren?

Ook dat kan in Oude Mars // Het gebied Oude Mars is de ideale uitvalsbasis voor ontspannen recreëren en sporten. In het gebied zijn er voor wandelaars, fietsers en ruiters recreatieve routes ingepast die aansluiten op de bestaande paden. Het bekende ‘Rondje Zwolle’, een ongeveer 45 kilometer lange fietsroute door het mooie gebied rondom Zwolle, komt bijvoorbeeld ook langs Oude Mars. Rondom landgoed Zandhove vindt u een bos van bijna 30 hectare, waarin u al wandelend kennismakt met de flora en fauna van het landgoed. Oude Mars, een ontspannen woonomgeving!



Klassiek en karaktervol...

Een goede wijn, een indrukwekkende zonsondergang, een comfortabel huis... Het leven is mooi op vele manieren en u geniet van al het goede en pure dat het leven te bieden heeft. U omringt zich graag met mooie, klassieke en/of moderne dingen en ziet daar de waarde van in. Ook in wonen hebt u een uitgesproken stijl.

Niet alleen qua interieur, dat een luxe, klassiek moderne uitstraling heeft, maar ook in de architectuur van uw droomhuis: een woning die staat als een huis. Oude Mars biedt u een woonomgeving waarin u zich thuis voelt. Volg uw hart en ontwerp het huis van uw dromen in Oude Mars. Naar welk kaveltype uw voorkeur ook uitgaat - een allée-, houtsingel-, brink- of boswalkavel - u kiest altijd voor hoge kwaliteit. Dat is zeker!



*Genieten kent
geen grenzen in*

**OUDE
MARS**

DÉ VILLAWIJK VAN ZWOLLE



Oude Mars is maar liefst 36 hectare groot. De gemeente Zwolle geeft in dit ambitieuze plan grote kavels uit en streeft naar kwaliteit van architectuur die past bij een toplocatie, zonder uw vrijheid in keuzes voor bebouwing en inrichting van de kavels te beperken.

De ruimtelijke opzet van nieuwbouwplan Oude Mars kenmerkt zich door veel groen, open ruimtes en routes. De royale openbare ruimtes in het plan worden ingericht met aantrekkelijke, natuurlijke elementen zoals bos, gras en bomen, lanen en waterpartijen.

De wegen in het gebied krijgen brede grasbermen in plaats van trottoirs. Aansluitend op de bestaande paden in de openbare ruimtes worden recreatieve fiets-, wandel- en ruiterroutes aangelegd. De toegang naar Oude Mars vanaf de Wijheseweg is een entree met allure, doorlopend in een statige laan die wordt geflankeerd door twee rijen bomen aan beide zijden. Voor elke kavel streven we naar een groen karakter, passend bij de inrichting van het gebied.

Kortom, Oude Mars is een opmerkelijke locatie waar wonen, natuur en ruimte zich van hun beste kant tonen.



Groen en
ruimtelijk

*‘Elke kavel heeft
zijn eigen sfeer’*





Groen en
ruimtelijk

OUDE MARS

DÉ VILLAWIJK VAN ZWOLLE

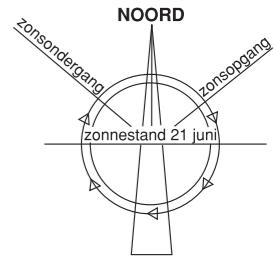
De Allee
Ligt aan de entreeaan van de Oude Mars
bouwnummers 45 t/m 53

De Boswal
Het plandeel ligt aan de oostzijde
bouwnummers 64 t/m 71
bouwnummers 86 t/m 88

De Brinken
Het plandeel ligt besloten rond centrale ruimtes
bouwnummers 54 t/m 63
bouwnummers 72 t/m 85

De Houtsingel
Centraal aan de open ruimte van de Oude Mars
bouwnummers 89 t/m 102

Entree wijk



Aan deze situatie kunnen geen rechten worden ontleend. Er is een groenplan beschikbaar waarop het groen, de wallen en de greppels nader zijn uitgewerkt.



Sfeerbeeld van De Boswal.

DE BOSWAL

Het plandeel De Boswal ligt aan de oostzijde, tegen de rand van de Oude Mars. Het is kleinschalig en heeft een bosrijk, introvert karakter. De woningen staan in een boomrijke omgeving en liggen in kleine groepen omsloten door houtwallen. De smalle ontsluitingsweg meandert en heeft met bomen en heesters beplante bermen. De kavels zijn bereikbaar via korte wegen, opritten liggen los en verspreid.

Woon gebieden

De Oude Mars wordt getypeerd door indrukwekkende groene bosranden. Het landgoed karakter wordt in de nieuwe opzet doorgevoerd. Met de robuuste groenstructuur is gekozen om de stijl van de architectuur vrij te laten.

Het huidige deel van Oude Mars kent een viertal woongebieden met elk een kenmerkende sfeer: De Houtsingel, de Allee, De Brinken en de Boswal. Voor alle kavels is de stijl van architectuur vrij.

Voor de kavels is een beperkt aantal eisen opgesteld. Dit leidt tot meer samenhang in de omgeving. De gemeente zal u begeleiden bij het opstellen van het bouwplan. Uitgebreide informatie hierover vindt u in de informatiemap.

DE ALLEE

Het plandeel De Allee ligt aan de entreelaan van de Oude Mars. Deze is statig en formeel. De volumineuze woningen zijn gelegen aan een brede boomrijke oprijlaan en vormen het visitekaartje van de Oude Mars. Er is een direct contact met het landschap met grote vlakken met beplanting aan de overzijde die de entree begeleiden. Hierdoor ontstaat een ruim en groen woongebied. De straten hebben aan één zijde woningen die gericht zijn op de weg. Aan de overzijde domineert groen het beeld.

DE BRINKEN

Het plandeel de Brinken ligt besloten binnen de Oude Mars. De kavels liggen rond centrale groene ruimtes waardoor gezamenlijkheid ontstaat. De bermen zijn ruim en groen met veel bomen. Door de meanderende smalle wegen en verspringingen in de kavels ontstaat een gevarieerd beeld. De straten hebben aan beide zijden woningen waardoor de sfeer van een royale woonbuurt ontstaat.

DE HOUTSINGEL

Het plandeel De Houtsingel ligt aan de centrale open ruimte van de Oude Mars. De kavels worden begrenst met een houtwal. Deze houtwal draagt bij aan de luxe uitstraling, wat past bij het landgoedkarakter. De houtwal geeft beschutting maar biedt ook ruimte aan zicht op de prachtige bosranden. De woningen staan op diepe kavels met een weids uitzicht over het landschap.

‘Dromen doe je in de Oude Mars’

Wilt u meer weten over de specifieke kenmerken van de kavel van uw voorkeur?

In het kavelpaspoort kunt u hier meer over lezen.

Oude Mars biedt
de combinatie
van buiten wonen
en in de stad

Sfeerimpressie

**OUDE
MARS**

DÉ VILLAWIJK VAN ZWOLLE



OUDE MARS

DÉ VILLAWIJK VAN ZWOLLE

1.
Tien stappen

pagina 22

2.
Aanvraag

pagina 26

Oplevering

pagina 30

3.



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 Oude Mars wordt verzorgd door het 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.

1 // Oriëntatie

Heeft u belangstelling voor een kavel in Oude Mars? Op dinsdagavond 24 mei 2022 om 19:30 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.

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 15 juni 2022 om 16:00 uur bij notarisbureau 'Het Notarieel' in Zwolle. U kunt het inschrijfformulier mailen naar vangrahorst@hetnotarieel.nl. Per huishouden kunt u maximaal één inschrijfformulier indienen. Heeft de notaris uw volledig ingevulde inschrijfformulier met uw kopie legiti-

matiebewijs niet voor de genoemde tijd en datum ontvangen, dan kunt u niet deelnemen aan de procedure van kaveltoewijzing.

3 // Kaveltoewijzing

De notaris wijst de kavels toe. De loting vindt plaats op 16 juni 2022 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. Meer informatie over de lotingsprocedure is te vinden in het lotingsreglement op de website www.zwolle.nl/kavels.

4 // Teken en reserveringsovereenkomst

Heeft u een bouwgrond 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.

5 // Betalen reserveringsvergoeding

Nadat u de reserveringsovereenkomst heeft getekend ontvangt u van ons de reserveringsnota voor het betalen van de reserveringsvergoeding van € 2.662,- inclusief btw. Houdt u daar rekening mee.

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 het 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, ikbouwmijsdroomhuisin@zwolle.nl. De ontwerpen worden op volgorde van binnenkomst behandeld.



IN TIEN STAPPEN NAAR UW EIGEN DROOMHUIS

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 Zwolle 2012 zijn van toepassing op de koop. Die kunt u bekijken op 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 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.

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.

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 ze deze aan de wettelijke voorschriften. De behandeling van een aanvraag omgevingsvergunning duurt ongeveer zes weken.

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 eventueel aanwezige 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 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 notaris-kantoor 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 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.



IN DRIE FASES NAAR UW ONTWERP



FASE 1

Schets Ontwerp //

Allereerst maakt u, samen met uw geregistreerde architect, 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.



FASE 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 het bouwplan (zowel het schets-, voorlopig- als definitief ontwerp) binnen zes maanden na ondertekening van de reserveringsovereenkomst in te dienen bij team kopersbegeleiding van de gemeente Zwolle (via ikbouwmijs-droomhuisin@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.

FASE 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 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.



Aanvraag omgevings- vergunning voor het bouwen

In dit hoofdstuk leest u hoe u een omgevingsvergunning voor het bouwen kunt verkrijgen, welke kosten hieraan verbonden zijn en wat de behandeltermijn is.

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

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.

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 vinden op Leges omgevingsvergunning | Gemeente Zwolle

www.zwolle.nl/bestuur/verordeningen-en-beleidsregels/leges/leges-omgevingsvergunning

Oplevering

In dit hoofdstuk vindt u informatie en de geldende voorschriften rondom de oplevering van de kavel.

3.



OPLEVERING

Kavelhoogte //

De maaiveldhoogtes van de bouw kavels op Oude Mars variëren afhankelijk van de bestaande situatie en het stedenbouwkundig plan. Bij het vaststellen van de maaiveldhoogtes is rekening gehouden met de mogelijkheid om de grond uit de bouwput rondom uw toekomstige woning te verwerken. De hoogtes van de randen en het midden van de kavels zijn per kavel te vinden op het kavelpaspoort.

De kavel is opgehoogd met gebiedseigen grond. Geadviseerd wordt de grond, voordat de tuin ingericht wordt, tot op de vaste zandlaag te laten doorspitten. Dit ten behoeve van het vergroten van de waterdoorlaatbaarheid, zie ook infiltratie voorzieningen Oude Mars versie 2 (deze is op te vragen bij de kopersbegeleidster).

Straathoogte en aansluiting aan het riool //

Voordat u begint met bouwen kunt u nadere informatie opvragen over de situering en de aanleghoogtes van de rijbaan, de afmetingen van uw kavel, de ligging van de eigendoms grenzen en de exacte locatie van de uitleggers van de rioolaansluitingen. Hiervoor kunt u contact opnemen met de directievoerder van de Oude Mars.

Infiltratie waterberging //

Als koper dient u zelf een infiltratiezandbed op uw kavel aan te leggen. Dit zandbed voert met een speciale infiltratievoorziening het dakhemelwater van het perceel af. Hierdoor komt dit hemelwater niet in de riolering terecht en hoeft de zuiveringsinstallatie minder vervuild water te verwerken, wat een bijdrage levert aan een beter milieu. Het zandbed moet minimaal 3 bij 3 meter in

omvang zijn en in diepte doorlopen tot op de vaste zandlaag. Algemene informatie over het infiltratiesysteem leest u in de folder 'Infiltratiesysteem'. De folder kunt u downloaden op www.zwolle.nl/kavels bij downloads.

Afvoeren van bouwgrond //

Overtollige bouwgrond dient u voor eigen rekening af te voeren.

Telecom

Aangezien meerdere aanbieders diverse producten aanbieden, verstrekt de gemeente Zwolle hierover geen informatie.

De gemeente Zwolle aanvaardt geen aansprakelijkheid ten aanzien van de juistheid van de vermelde bedragen.

Aansluitkosten openbare nutsvoorzieningen

Gemeente Zwolle

- De kosten van de rioolaansluiting verschillen. Deze kosten hangen af van diverse factoren zoals lengte van de leiding, drukte van straat/woonerf, type verharding in de straat, hoe het aanleggen van de leiding wordt uitgevoerd enzovoort.

Enexis Netwerk

Voor een nieuwe aansluiting op het elektriciteitsnet van Enexis Netwerk gelden de volgende tarieven: www.enexis.nl/tarieven

- In het standaardtarief is een afstand opgenomen van maximaal 25 strekkende meter vanaf het hart van de straat.
- Bij tracélengtes van meer dan 25 meter worden de kosten voor de meerlengte afzonderlijk in rekening gebracht door de leverancier.

Vitens

<https://www.vitens.nl/tarieven-en-voorwaarden>.
Klik vervolgens consument jaartal.

Prijswijzigingen zijn voorbehouden.

OPLEVERING

Technische voorwaarden en uitgangspunten //

Bij de realisatie van een woning heeft u te maken met technische voorwaarden en uitgangspunten. Lees ze goed door, zodat u ze kunt meenemen in uw bouwplannen.

Vloerpeilen en maaiveldhoogtes

Op basis van uw bouwplan wordt het vloerpeil en de maaiveldhoogte van de kavel vastgesteld. De rand van de kavel is aangelegd op +1.10m NAP. De kavel zelf ligt lager op +0.70m NAP. De kavel wordt niet met een gesloten grondbalans opgeleverd. De woning zelf heeft een voorlopig vloerpeil van +1.35m NAP. Het definitieve vloerpeil wordt uitgegeven bij het verlenen van de omgevingsvergunning en/of gelijktijdig met het uitzetten van de rooilijn van de woning.

Waterafvoer:

Op de Oude Mars zijn twee waterstromen te onderscheiden. Eén is het huishoudelijk afvalwater. Deze wordt via een DWA-uitlegger afgevoerd naar het gemeentelijke vuilwaterriool dat in de openbare weg is aangelegd. De tweede waterstroom is het regenwater. Particulieren moeten deze

binnen hun eigen kavel laten infiltreren, dit kan doormiddel van infiltratiekratten (verdere technische gegevens zijn te vinden in de bijlage PvE Infiltratievoorzieningen Oude Mars). Langs de kavels kunnen zakgreppels liggen welke niet gedempt mogen worden. Hier mag tevens niet rechtstreeks op afgewaterd worden.

Drainagesleuf:

Zandkoffer ten behoeve van goede waterafvoer kavel. Achter op de kavels is op de erfgrans een zandkoffer van 1 meter breed aangelegd die verbonden is met de zandlaag (drainage sleuf). Deze koffer zorgt ervoor dat de tuin het water bij hevige regen goed afvoert en moet te allen tijde ongeroerd blijven.

Duurzaamheid

We leggen geen gasleiding aan, hetgeen betekent dat u energie uit andere, duurzame bronnen moet halen. Bodemwarmte of zonne-energie behoren bijvoorbeeld tot de mogelijkheden.

Aansluiting op de riolering:

Het is voor u van belang om te weten op welke plek u de aansluiting van de woning op het gemeenteriool kunt realiseren en wat de exacte locatie is van de uitleggers van de rioolaansluitingen. Voor deze gegevens kunt u contact opnemen met de directievoerder van de Oude Mars.

Aanbrengen inrit:

De huidige bouwwegen zullen gedurende een langere periode worden gehandhaafd, dat wil zeggen tot minimaal de afronding van de voornaamste bouwactiviteiten in de buurt. De bouwwegen hebben echter een andere hoogte dan de definitieve wegen die op termijn zullen worden aangelegd. De definitieve weghoogtes zijn belangrijk voor het op de juiste hoogte aanleggen van een inrit of uitrit naar uw woning en het inrichten van uw tuin. Voor het laten aanbrengen van een inrit op gemeente grond kunt u te zijner tijd contact zoeken met de directievoerder van de Oude Mars.



*Genieten kent
geen grenzen in*

**OUDE
MARS**

DÉ VILLAWIJK VAN ZWOLLE



Impressie
**OUDE
MARS**

DÉ VILLAWIJK VAN ZWOLLE

www.oudemarszwolle.nl

COLOFON //

Uitgave:

Gemeente Zwolle,
afdeling Vastgoed

Vormgeving:

Idem Dito, Kampen

Fotografie:

Henri Vos, Harry Post, Jos Sluiter
Shutterstock

Impressies:

Beeldenfabriek, Rotterdam

INFORMATIE //

Gemeente Zwolle

Afdeling Vastgoed

Team Kopersbegeleiding

Lübeckplein 2

[038] 498 22 00

ikbouwmijndroomhuisin@zwolle.nl

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

www.zwolle.nl

Zwolle

Idem Dito grafisch ontwerp en communicatie

OUDE MARS

DÉ VILLAWIJK VAN ZWOLLE

www.oudemarszwolle.nl