

# DE TIPPE

buurschap voor de toekomst



## Het Wassinkerf

Veld B3: wonen aan het Wassinkerf



# Alle ruimte en toch dicht bij het Zwolse stadscentrum



## Inhoudsopgave

<b>1. Wonen in Stadshagen</b>	<b>4</b>
<b>2. Vind uw nieuwe thuis in De Tippe!</b>	<b>5</b>
<b>3. Het Wassinkerf</b>	<b>6</b>
3.1 Richtlijnen voor de kavels	7
3.2 Het verkoopproces voor veld B3	9
<b>4. Eisen aan duurzaamheid</b>	<b>13</b>
4.1 Energieneutraal met de BENG-methode	13
4.2 Duurzaam bouwen met de GPR-methode	13
4.3 Wat is de GPR-methode?	14
<b>Bijlage 1: Klimaatbestendig en energiezuinig wonen</b>	<b>15</b>
<b>Bijlage 2: Oplevering kavels en openbare ruimte</b>	<b>17</b>
<b>Bijlage 3: Aanvraag omgevingsvergunning</b>	<b>19</b>
<b>Bijlage 4: Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid &amp; Communicatie: BLVC-plan bij Omgevingsvergunning</b>	<b>20</b>



# 1. Wonen in Stadshagen

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. In heel Stadshagen vindt u een divers woningaanbod: van kleine startersappartementen 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.

De bouw van De Tippe is nu in volle gang. Hier komt straks een buurt met ruim 1.300 nieuwe woningen in drie buurschappen. De Tippe ligt aan de rand van Zwolle, tussen het weidse IJssellandschap en de bestaande buurten van Stadshagen en Westenholtte in. Vindt u hier uw nieuwe thuis in Zwolle?



Ligging van De Tippe ten opzichte van Stadshagen en Westenholtte

# 2. Vind uw nieuwe thuis in De Tippe!

**De Tippe ligt aan de rand van Zwolle, tussen het weidse IJssellandschap en de bestaande buurten van Stadshagen en Westenholtte in. Hier komen ruim 1300 woningen verdeeld over drie buurschappen. De Tippe wordt een plek waar bewoners elkaar ontmoeten en samenwerken aan een buurt waar het voor iedereen fijn en prettig wonen is. Vindt u hier uw nieuwe thuis in Zwolle?**

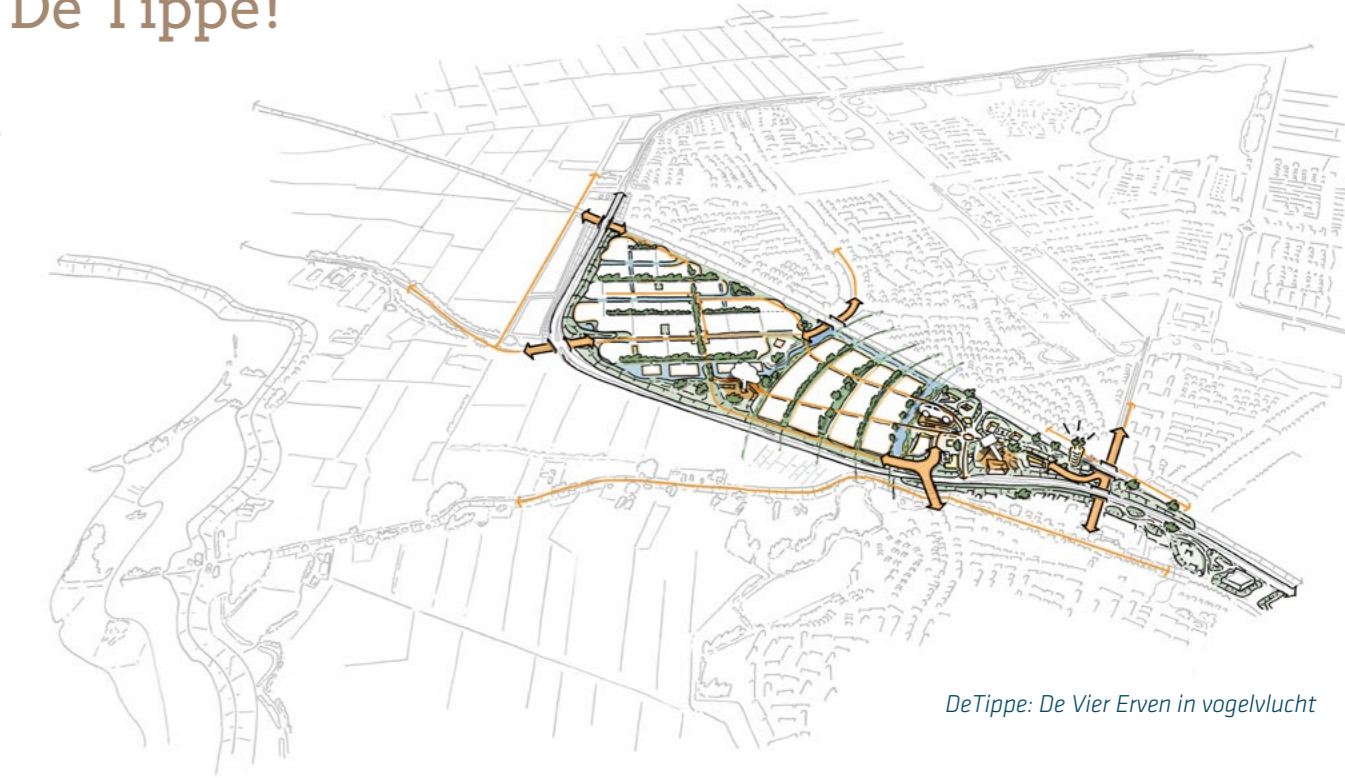
## De Tippe; een duurzaam, groen buurschap

De Tippe wordt een duurzame en groene wijk, onderverdeeld in verschillende buurschappen en buurtjes die met elkaar verbonden worden door ontspannen groene woonstraten en fietsroutes. Naast de opgaven voor natuurinclusiviteit en de gezonde stad wordt in De Tippe sturing gegeven op vijf hoofdthema's. De Tippe wordt een klimaatadaptief buurtschap met voldoende ruimte voor waterinfiltratie en waterberging en voldoende beschutting van bomen voor steeds warmere zomers. De Tippe wordt daarnaast een energieneutraal en circulair buurtschap met aandacht voor duurzaam materiaalgebruik en passende energie- en warmtevoorzieningen. Langs het spoor wordt op wijkniveau ruimte gereserveerd voor een klein zonnepark. De Tippe wordt ook een duurzaam bereikbaar buurtschap. Met snelle doorgaande fietsroutes door de wijk die het aantrekkelijk maken de fiets te pakken naar het station of het buitengebied. Tot slot wordt De Tippe een sociaal-inclusief buurtschap met ruimte voor verschillende woonbehoeftes, of je nu starter bent op de woningmarkt of op zoek bent naar een levensloopbestendige woning.

## Drie buurschappen

### • De Zuidpunt

De Tippe is opgedeeld in drie buurschappen. De Zuidpunt dichtbij het station wordt het meest stadse buurschap van De Tippe. Hier komen vooral appartementsgebouwen van drie tot maximaal tien verdiepingen. Er is ook ruimte voor een aantal stadswoningen met een eigen tuin.



DeTippe: De Vier Erven in vogelvlucht

### • De Stedelijke Radialen

Centraal in De Tippe ligt het buurschap De Stedelijke Radialen. Hier komen circa 400 compacte en lage woningen die rond beschutte binnentuinen en hoven liggen. Langs de Tippenpaden is er ruimte voor andere vormen van wonen.

### • Het Poldergrid

In het noorden van De Tippe komt het meest landelijke deel van de buurt Het Poldergrid. Hier komen circa 655 woningen met eigen voor- en achtertuin. De straten zijn groener, de gebouwen lager en er is veel variatie. Aan de randen van het buurschap is veel variatie en ruimte voor bijzondere woonvormen.

In het noordelijke deel van het deelgebied Poldergrid ligt het Wassinkerf. Een erf met 7 kavels voor ruime 2-onder-1-kap- en vrijstaande woningen dat zijn naam ontleent aan de 'Wassinkstraat', een groene woonstraat met een ontspannen opzet en eigen oprit bij de kavels. Vanuit de Wassinkstraat ben je via het nabij gelegen fietspadpad zo in de Mastenbroekpolder of het IJssellandschap. Om het erf, aan de randen van het buurtschap, is veel ruimte voor groen en water en verschillende woonvormen, van kavels en rijwoningen tot een duurzaam CPO-project in houtbouw voor mensen die op een klein oppervlak wensen te wonen en een gezamenlijke huiskamer delen.

## 3. Het Wassinkerf

### Eigentijds wonen aan een van de groene lanen in De Tippe

De gemeente Zwolle zoekt voor dit veld 7 huishoudens die vanuit particulier opdrachtgeverschap een eigen kavel in De Tippe willen kopen en daarop een vrijstaande of twee-onder-een-kapwoning willen realiseren die aansluit op de duurzame ambities voor De Tippe.

Het Wassinkerf biedt een zevental kavels, variërend in grootte, met ruimte voor grondgebonden 2-onder-1-kap- en vrijstaande woningen aan één van de groene lanen in De Tippe. Aan de westzijde bevinden zich iets compactere en smallere kavels, met voldoende diepte om ook een levensloopbestendige woning te realiseren. De oostelijke kavels zijn royaler van opzet en bieden meer ruimte in de breedte en mogelijkheid om de garage los van de woning te realiseren.

De Wassinkstraat loopt als een groene laan aan drie zijden om het erf. Aan de zuidzijde van het Wassinkerf loopt een groene greppel die bij hevige neerslag functioneert als wadi ten behoeve van opslag en infiltratie van regenwater. Deze zone krijgt een natuurlijke inrichting en uitstraling en staat in verbinding met de vele watergangen door de wijk.

De woningen op het Wassinkerf hebben een herkenbare bouwmassa van één bouwlaag plus kap en worden gekenmerkt door natuurlijk materiaalgebruik met een duurzame kwaliteit. Circulariteit en natuurinclusiviteit worden aangemoedigd in het ontwerp. Hout vormt daarbij een terugkerend materiaal in de woningontwerpen. Qua bouwstijl wordt er gestuurd op een meer eigentijdse architectuurstijl en detaillering.

Op de kavels is aandacht voor lage groene erfafscheidingen aan de openbare ruimte die aansluiten op de groene inrichting van de laan. Ook willen we u inspireren uw tuin zo groen mogelijk in te richten, de tuin als onderdeel van het landschap en buurtschap. Bijvoorbeeld door overal met groene erfafscheidingen/hagen te werken en minimaal één boom te planten die de ruimte krijgt om tot volle wasdom te komen.



'Tuin en landschap' geven zo samen invulling aan de natuurinclusieve ambities voor de wijk.

Voor dit erf wordt door middel van een aantal bebouwingsrichtlijnen gestuurd op minimale samenhang in massa, kapvorm en materiaalgebruik en aansluiting op de

omgeving. Binnen de richtlijnen krijgt u alle ruimte om uw persoonlijke woonwensen te realiseren. Dit document geeft weer waar u rekening mee moet houden bij het ontwikkelen van uw woning en erf.

### 3.1. Richtlijnen voor de kavels:

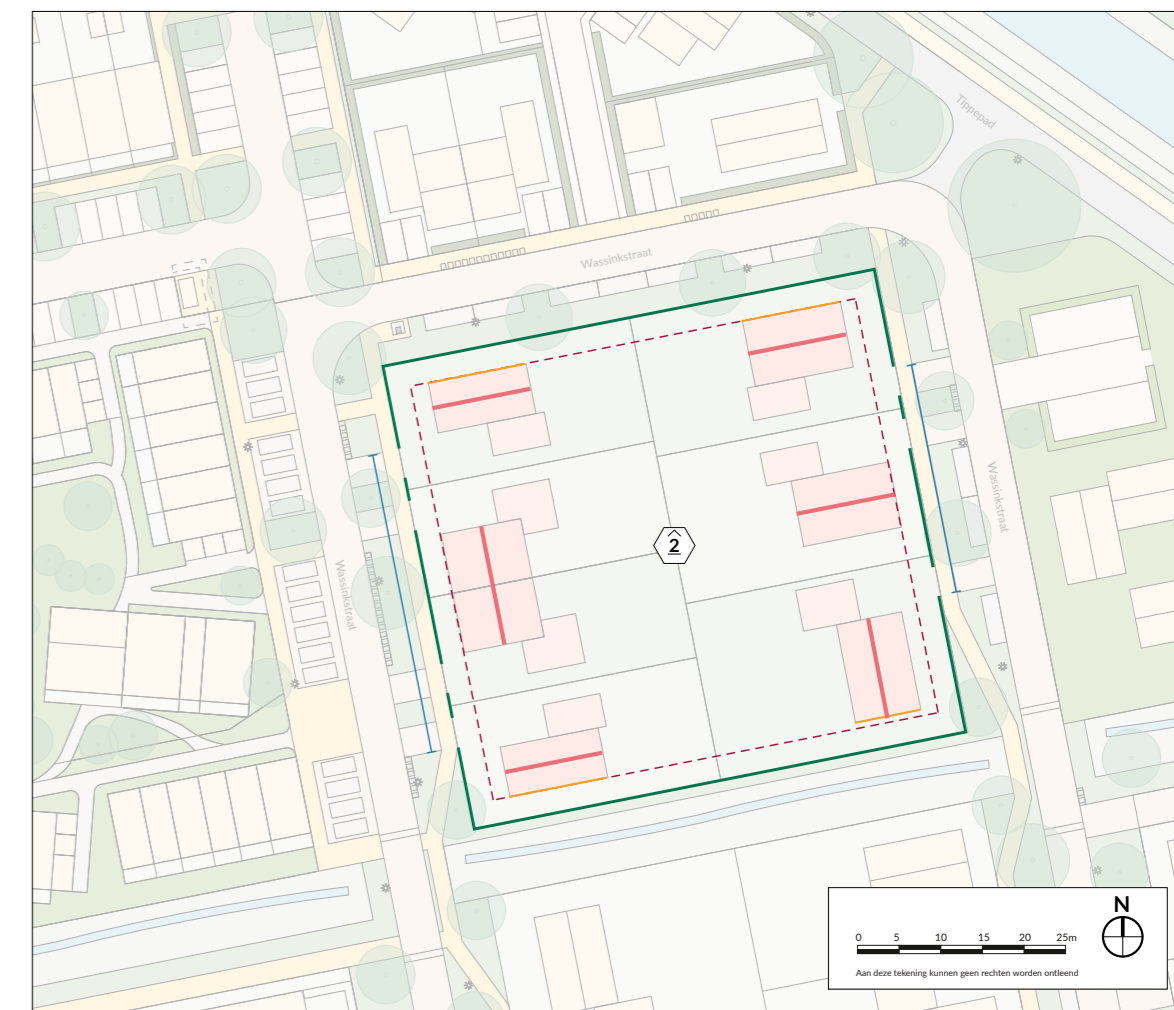
**Het Wassinkerf kenmerkt zich door een spel van kappen en toepassing van hout in het gevelbeeld en/of dak-aanzicht. De woningen op het Wassinkerf hebben allen een herkenbaar zadeldak met een lage goot en mogelijkheid voor het realiseren van architectonische accenten. Voor drie van de kavels loopt de kap parallel aan de straat, de overige kappen staan haaks op de straat, georiënteerd op de voortuin.**

#### Bouwmassa's

- De bouwhoogte is maximaal 2 bouwlagen inclusief verplichte kap.
- De maximale nokhoogte is 7,5 meter.
- De maximale goothoogte is 4,5 meter.
- De woning kent één duidelijke kaprichting, deze is aangegeven in de spelregelkaart.
- Bouwvolumes met een goot hoger dan 3,00 meter kunnen optisch worden verkleind door het dakvlak (voor een deel) verticaal door te zetten tot op 3,00 meter hoogte.
- Ten behoeve van architectonische accenten is het mogelijk om over een deel van de gevel af te wijken van de goothoogte.
- Uitbouwen vormen een ondergeschikt onderdeel van het kapontwerp of werken juist contrasterend met een plat, groen dak en als accentvorming naar de tuin.
- De maximale goothoogte van het bijgebouw is 3,00 meter en de maximale nokhoogte is 4,5 meter. De kap van het bijgebouw is nooit hoger dan de hoogte waarop het hellend dakvlak van het hoofdvolume begint.

#### Positie op de kavel

- De rooilijn ligt op minimaal 3,00 meter en maximaal 5,00 meter uit de erfgrans.
- De afstand van het hoofdgebouw tot de zijerfgrans van de hoekkavels is minimaal 3,00 meter en maximaal 5,00 meter.
- De minimale afstand van het hoofdgebouw tot de erfgrans met het naburige kavel is 6,00 meter. Hiermee is er voldoende ruimte voor het opstellen van twee auto's naast elkaar.
- De inrit is maximaal 3,5 meter breed.
- De minimale afstand van de garage tot de (voor)erfgrans is 10,00 meter. Hiermee is er voldoende ruimte voor de draaicirkels vanaf de 3,5 meter brede inrit.
- De minimale afstand van het bijgebouw tot de zijerfgrans is 1,00 meter.
- De maximale woningdiepte is 15,00 meter.

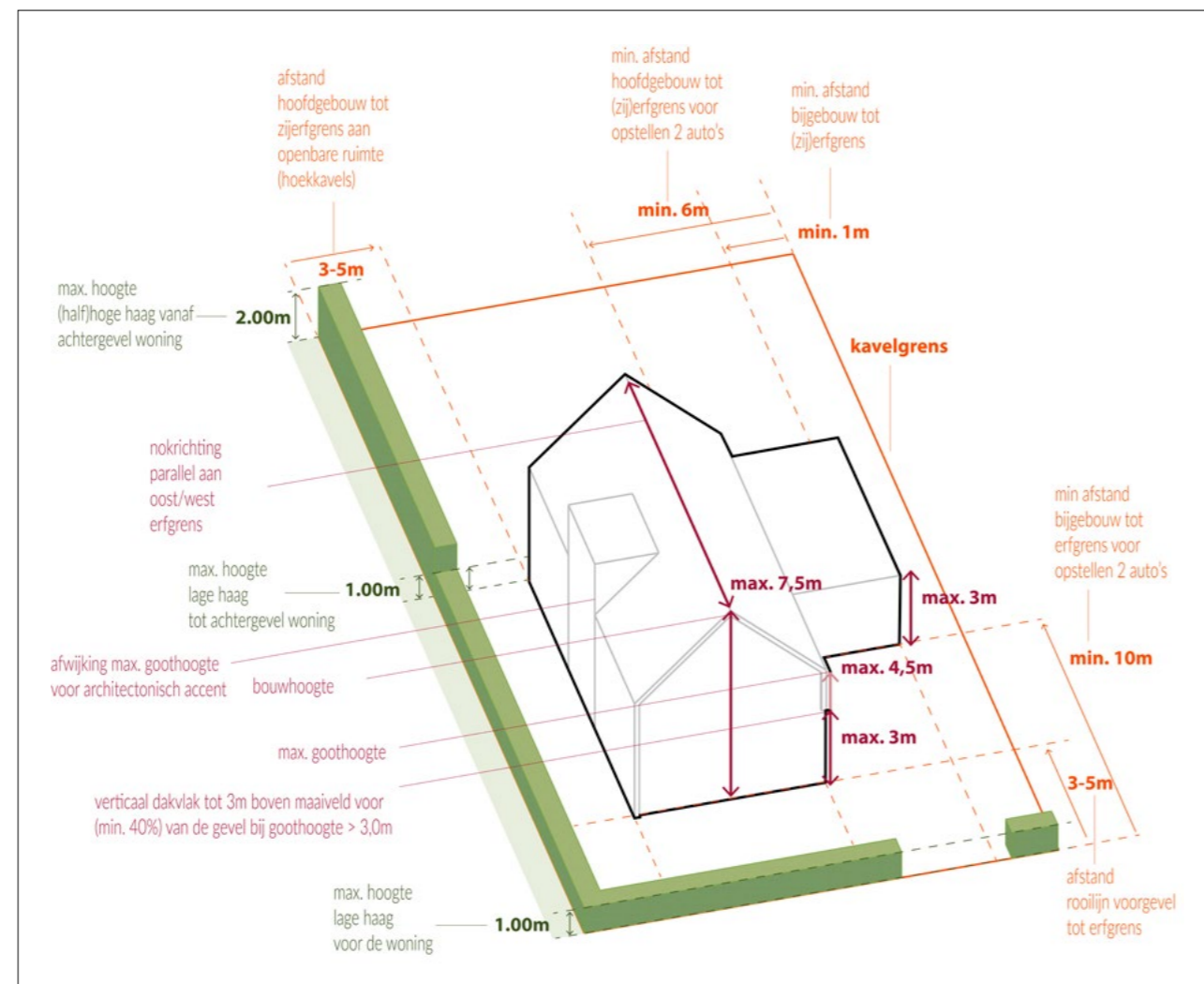


Ontwikkelveld B3 | De Tippe  
Spelregelkaart

- zone positie inritten
- samenhangende landschappelijke erfafscheiding
- - - variable rooilijn minimaal 3m en maximaal 5m uit de erfgrans
- verplichte nokrichting
- representatieve kopgevel / zijgevels
- Ⓜ toegestaan aantal bouwlagen inclusief verplichte kap

### Inrichting van de kavel

- De kavels worden omsloten door een samenhangende (lage) groene erfafscheiding.
- De maximale hoogte van de lage haag voor de woning is 1,00 meter.
- Bij de vier hoekkavels loopt deze haag om de woning en is deze tot aan de achtergevel van de woning tevens maximaal 1,00 meter hoog.
- Vanaf de achtergevel is het toegestaan een haag tot maximaal 2,00 meter hoogte aan te planten.
- De opritten van de kavels bevinden zich aan de oost- en westzijde van het ontwikkelveld, tussen de woningen en niet op de hoeken van de kavels.
- De oprit is 3,5 meter breed en ligt in het openbaar gebied. De definitieve positie van de inritten wordt bepaald op basis van het definitieve ontwerp.
- Op elk kavel dienen twee parkeerplaatsen naast elkaar te worden gerealiseerd.
- In het openbaar gebied zijn voor deze kavels in totaal twee parkeerplaatsen beschikbaar voor bezoekers.

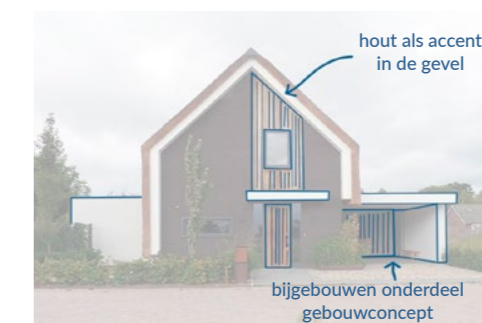


### Architectuur en detaillering

- De architectuur van de woningen wordt gekenmerkt door natuurlijk materiaal- en kleurgebruik met een hoogwaardige kwaliteit en een eigentijdse uitstraling van de architectuur.
- Het erf laat zich kenmerken door woningen met een lage goot en een architectonisch spel tussen dakvlak en gevel, waarbij gevel en dakvlak in elkaar overlopen of waarbij de overgang tussen dak en gevel een sobere en/of minimalistische detaillering kent.
- De kop- en zijgevels van de hoekwoningen hebben een representatieve uitstraling naar de openbare ruimte, bijvoorbeeld door gevelopeningen en/of een accent in het dakvlak. Een accent is een visueel aantrekkelijk element wat bijdraagt aan de uitstraling en alzigdigheid van het volume. Dit accent is bijvoorbeeld een dakkapel of een doorlopende raampartij van dakvlak tot begane grond.
- Hout als materiaalgebruik kenmerkt de uitstraling van het Wassinkerf.
- Op welke manier hout wordt toegepast en in welke hoeveelheid staat vrij, waardoor er variatie in de uitstraling van de woningen ontstaat. Zoals een woning met volledig houten gevelbekleding, een woning met een houten voorgevel of houten accenten in de gevel of het dakvlak.
- De keuze voor hout als materiaal kan ook worden doorgevoerd in het bouwconcept, bijvoorbeeld door te kiezen voor een CLT-woning of andere circulaire oplossingen.
- Bij toepassing van dakpannen worden antracietkleurige (niet glimmende) keramische dakpannen ingezet. Daarnaast zijn andere dakmaterialen mogelijk zoals leien en riet.
- Installaties zijn onderdeel van de architectuur of worden inpandig in de woning of berging opgelost.
- Zonnepanelen worden in één vlak gelegd.
- Platte daken zijn groene daken: een extensief begroeid dak (met sedum), een intensief begroeid dak (met grassen en kruiden) of een natuurdak (met wisselende diktes grond en dus wisselende beplanting).

### Beoordeling Bouwplannen

In het bestemmingsplan zijn de regels vastgelegd waar het bouwplan minimaal aan moet voldoen. U kunt dit nalezen op de website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Deze uitgangspunten zoals omschreven in deze brochure vormen hierop een aanvulling of aanscherping. Een supervisieteam van de gemeente Zwolle beoordeelt de bouwplannen. Het supervisieteam kijkt onder meer naar de stijl en compositie van het woningontwerp, de gebruikte materialen en detaillering en de vormgeving van gevel- en dakvlak in relatie tot de hiervoor beschreven uitgangspunten. Ook toepassing van de erfafscheiding en hoofdlijnen van de kavelinrichting worden door het supervisieteam getoetst (bijvoorbeeld bouwvlak en parkeren op eigen terrein).



## 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 Het Wassinkerf 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 woensdagavond 8 november 2023 zal van 19.30 - 21.00 uur een inloopavond worden georganiseerd in Bistro de Stadshoeve, Arendshorstlaan 23. Tijdens deze inloopavond is de gemeente aanwezig en kunt u vragen stellen over de kavels, de bebouwingsrichtlijnen, het proces, etc. Ook is het tijdens de inloopavond mogelijk om een medebouwer te vinden. Aanmelden voor de informatiebijeenkomst kan via [www.zwolle.nl/kavels](http://www.zwolle.nl/kavels).

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

In Het Wassinkerf biedt de gemeente twee 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).

U kunt slechts meedoen aan één loting. Indien u zich inschrijft voor de kavels voor de twee-onder-een-kapwoning, kunt u niet meedoen aan de loting voor de kavels van vrijstaande woningen.

Het inschrijfformulier stuurt u uiterlijk op dinsdag 5 december 2023 om 16.00 uur samen met een kopie van uw legitimatiebewijs per e-mail toe aan [vangrafhorst@hetnotarieel.nl](mailto:vangrafhorst@hetnotarieel.nl) van notariskan-

toor '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 6 december 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. Op het formulier geeft u een eerste kavelvoorkeur aan en uw eventuele reservevoorkeuren.

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.

Het inschrijfformulier stuurt u uiterlijk op dinsdag 5 december 2023 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 6 december 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: Tekenen 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.

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 verschillende elementen van de woning. Het schetsontwerp legt u voor toetsing en advies voor aan het supervisieteam, zodat het team u al in een vroeg stadium kan adviseren over aanpassingen die eventueel nodig zijn.

### 2) Voorlopig ontwerp

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

### 3) Definitief ontwerp

Het goedgekeurde voorlopig ontwerp werkt u uit in een definitief ontwerp (DO). Daarin is de hele woning tot in detail vastgelegd. Het definitief ontwerp wordt wederom voorgelegd aan het supervisieteam en getoetst aan de beschreven stedenbouwkundige uitgangspunten, de bebouwingsregels en aan algemene termen van welstand. U krijgt schriftelijk bericht over de uitkomst van de toetsing. Als het definitief ontwerp door het supervisieteam is goedgekeurd, kan de koopovereenkomst worden getekend.

### Let op!

U dient binnen vijf 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: 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](http://www.zwolle.nl/kavels), en dan bij downloads.

De Omgevingswet treedt per 1 januari 2024 in werking. Deze wetwijziging vraagt een herziening van de Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken 2012 van de gemeente Zwolle. Ambtelijk wordt gewerkt aan deze herziening. Hierbij wordt als uitgangspunt het geldende beleid en de geldende bepalingen uit de Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken 2012 genomen. De herziening wordt naar verwachting in de tweede helft van 2023 aan het college ter besluitvorming voorgelegd. Dit betekent dat de in de brochure bijgevoegde reserverings- en koopovereenkomst uitgaat van de geldende algemene verkoopvoorwaarden 2012. De reserveringsovereenkomst zal een bepaling bevatten die aangeeft dat ten tijde van het opstellen van de koopovereenkomst beoordeeld wordt welke algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken van toepassing zijn. U dient de gemeente binnen twee weken na dagtekening schriftelijk te laten weten of u wilt ingaan op de koopovereenkomst. Dit doet u door de koopovereenkomst voor akkoord te ondertekenen of door afzegging van de koop. Als u niet op de aangeboden koopovereenkomst ingaat, is de gemeente na twee weken vrij om de kavel voor iemand anders te reserveren. De reserveringsvergoeding die u betaald heeft, krijgt u niet terug van de gemeente. Heeft u de koopovereenkomst voor akkoord ondertekend en hebben wij deze op tijd ontvangen? Dan leggen wij deze ter goedkeuring voor aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zwolle. Na goedkeuring van het college krijgt u een wederzijds getekend exemplaar van de koopovereenkomst toegezonden.

**Stap 8: Storten waarborgsom**

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

**Stap 9 : Aanvragen omgevingsvergunning**

De volgende stap is de aanvraag van een Omgevingsvergunning voor de bouw. Op 1 januari 2024 treedt een nieuwe wet in werking, de Omgevingswet. Hierdoor verandert het proces voor het aan-

vragen van een Omgevingsvergunning vanaf 1 januari 2024. Ten tijde van verschijning van deze brochure is deze proceswijziging nog in volle gang. Voor actuele informatie adviseren wij u om de website van de gemeente Zwolle, [www.zwolle.nl/kavels](http://www.zwolle.nl/kavels), in de gaten te houden en/of bij vragen uw contactpersoon bij de gemeente Zwolle te benaderen.

**Stap 10 : Grondoverdracht**

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 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. uitzondering gemaakt als u daarvoor op verzoek schriftelijke toestemming van de gemeente heeft ontvangen.

## 4. Eisen aan duurzaamheid

**De Tippe wordt een duurzame buurt. De gemeente stelt daarom hoge duurzaamheidsrichtlijnen aan de bouw van uw woning. In het ontwikkelplan De Tippe zijn deze ambities en richtlijnen vastgelegd.**

Specifiek voor de richtlijnen en ambities voor het ontwikkelen en bouwen van duurzame woningen worden twee rekenmethoden (instrumenten) gebruikt. Daarmee wordt concreet gemaakt welke duurzaamheidsrichtlijnen gelden voor het ontwerp van uw woning. De eerste is de BENG-methode (Bijna Energieneutraal Gebouw) en de tweede de GPR-methode (Gemeentelijke Praktijk Richtlijn). Hieronder lichten we beiden methoden toe.

### 4.1 Energieneutraal met de BENG-methode

De BENG is de nieuwe wettelijke methode om de energieprestatie van een woning te berekenen. De BENG-methode is een landelijke verplichtte methode voor het Bouwbesluit (waar uw woning aan moet voldoen), die we gebruiken om te meten of uw woning voldoet aan de duurzaamheidsseis energieneutraal. De gemeente heeft de landelijke minimale BENG-eisen voor De Tippe opgehoogd, omdat we met ontwikkelpartners hebben afgesproken om de woningen in De Tippe volledig energieneutraal (EPC 0) te ontwikkelen. Dat maakt de BENG-eisen voor De Tippe als volgt:

1. de maximale energiebehoefte per m<sup>2</sup> gebruiksoppervlak van uw woning per jaar (eis verschilt per type woning)
2. maximaal 0 kWh fossiele energie per jaar, dus geen fossiele energie
3. minimaal 100% aandeel hernieuwbare energie, dus alleen maar hernieuwbare energie

**Toelichting op BENG-eis 3: minimaal 100% aandeel hernieuwbare energie**

Dit betekent dat u alle energie die u nodig heeft voor het verwarmen, koelen en ventileren van uw woning op uw eigen kavel duurzaam moet opwekken. Bij een energieneutrale woning moet u veel aandacht besteden aan de energiezuinigheid van de woning. Denk aan een goede isolatie van uw vloeren, wanden, dak en ramen. Daarnaast moet u de woning voorzien van een efficiënt ventilatiesysteem en energiezuinige lage temperatuur warmteafgiftesystemen. Bijvoorbeeld vloerverwarming en lage temperatuur radiatoren. Ook een goede zonwering in de zomer wordt steeds belangrijker vanwege de opwarming van de aarde.

Uw energieneutrale woning krijgt met de hierboven genoemde maatregelen een lage warmtevraag. Ook gebruikt u geen gas. Dat betekent dat u uw huis met elektriciteit verwarmt. Het gebruik van een elektrische warmtepomp (lucht- of bodemwarmtepomp) ligt dan voor de hand. Voordeel is dat u met deze warmtepompen vaak ook kunt koelen. De extra elektriciteit die u nodig heeft voor de warmtepompen moet u opwekken met zonnepanelen op uw eigen kavel.

Een bodemwarmtepomp haalt warmte en koude uit de bodem en werkt deze met elektriciteit op tot een hogere temperatuur. Daarna transporteert de pomp deze energie naar uw woning. Om de bodem te beschermen heeft de gemeente eisen aan bodemwarmtepompen opgesteld. Deze kunt u vinden in het Bodemenergieplan De Tippe. In dit plan staat bijvoorbeeld dat gesloten bodemenergiesystemen niet dieper dan 90 meter mogen zijn. Daarmee zorgen we ervoor dat de ondoorlatende laag tussen het zoete en het zoute grondwater niet wordt doorboord.

Naast de energie die u nodig heeft voor het verwarmen, koelen en ventileren van uw woning (gebouwgebonden energie) heeft u ook energie nodig voor bijvoorbeeld uw huishoudelijke apparaten en verlichting. Dit noemen we gebruiksgebonden energie. Gemiddeld is dat ongeveer 2.600 kWh per jaar. De ambitie is dat u ook deze gebruiksgebonden energie, waar mogelijk, op uw eigen kavel opwekt met zonnepanelen.

### 4.2 Duurzaam bouwen met de GPR-methode

Voor woningen in De Tippe wordt aan de hand van het (reken)instrument GPR Gebouw inzichtelijk gemaakt of uw woning voldoet aan de drie duurzaamheidseisen voor de Tippe: circulair, klimaatadaptief en natuurinclusief.

### 4.3 Wat is de GPR-methode?

GPR (Gemeente Praktijk Richtlijn) is het instrument waarmee prestaties op gebied van duurzaamheid objectief in beeld kunnen worden gebracht. Bij het bepalen van de GPR-score wordt de duurzaamheid van woningen beoordeeld op 5 duurzaamheidsthema's: Energie, Milieu, Gezondheid, Gebruikskwaliteit en Toekomstwaarde. Het ontwerp en de (bouwkundige) keuzes

van een woning moeten inzichtelijk worden gemaakt met dit GPR-instrument. De GPR-beoordeling geeft een score van 0 tot 10.

Voor 3 thema's binnen de GPR zijn eisen opgesteld: Gezondheid, Gebruikskwaliteit en Toekomstwaarde (zie onderstaande tabellen). Voor het thema Milieu wordt de score als richtlijn gezien omdat deze sterk afhangt van de energie eis. Voor het thema Energie gelden de eerdergenoemde eisen Energieneutraal en niet de GPR-score.

Voor de grondgebonden woningen met een ENG energie-eis zijn de volgende minimale GPR-scores als eis of richtlijn bepaald.

### GPR-eisen grondgebonden woningen

GPR-thema's	Toelichting	Richtlijn	Eis: minimale score
<b>1.Energie</b>			Energieneutraal zoals omschreven in paragraaf 4.1
<b>2.Milieu</b>	Hieronder vallen onder meer circulair materiaalgebruik, klimaat, water en natuurinclusiviteit	6,5	
<b>3.Gezondheid</b>	Kwaliteit geluid, lucht, licht en thermisch comfort		7,5
<b>4.Gebruikskwaliteit</b>	Toegankelijkheid, functionaliteit, technische kwaliteit en sociale veiligheid		7,5
<b>5.Toekomstwaarde</b>	Voorzieningen, flexibiliteit en belevingswaarde		7,5

*\* Indien een nul-op-de-meter-woning wordt gerealiseerd, wordt de richtlijn GPR Gebouw Milieu verlaagd naar een minimum van 6.0.*

Deze GPR-eisen en richtlijnen worden opgenomen en vastgesteld in het Ontwikkelveldpaspoort. Dit programma van eisen voor duurzame woningbouw wordt onderdeel van de te sluiten overeenkomsten ten behoeve van de grondverkoop.

## Bijlage 1: 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 kunt 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. Steden warmen sneller op dan minder dichtbebouwde gebieden, omdat steen veel hitte opneemt. Bebouwing zorgt bovendien voor 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 perioden meer kans op ziekte of overlijden.

### Water van 5 kanten

Zwolle ligt in een delta waar het water van vijf kanten komt. Vanuit het IJsselmeer, vanuit de grote rivieren, vanaf de Sallandse wettingen, door extreme regenbuien en van opkwellend grondwater. Klimaatverandering met als gevolg 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 en/of airconditioning. Ook halen planten en groen CO<sub>2</sub> uit de lucht. Zo brengen ze op twee manieren de CO<sub>2</sub>-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 damp-openheid. Groene daken, of zogeheten vegetatiedaken, werken isolerend, én verbeteren het microklimaat. Daardoor kunnen ze temperatuurruitersten 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 CO<sub>2</sub>-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 gebruik van eindige bronnen is zelfs na een optimale inzet van stap 1 en 2 niet helemaal te vermijden. Het is dus belangrijk om - ook bij de bouw van uw woning - efficiënt met deze 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.

### Meer informatie over klimaatbestendig en energiezuinig bouwen

- Kijk op [www.milieucentraal.nl](http://www.milieucentraal.nl) en <https://www.rvo.nl/>.
- Op <https://www.ipdubo.nl/> - de website van het Informatiepunt Duurzaam Bouwen - kunt u het DuBo Informatiesysteem bekijken. Daar vindt u informatie over een groot aantal duurzame bouwproducten.

## Bijlage 2: Oplevering kavels en openbare ruimte

### Bouwrijp maken

Onder bouwrijp maken wordt verstaan:

- De bouwkavels zijn 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 bevinden zich in de kavel geen kabels en leidingen en ook geen stoffen die voor het milieu en/of de volksgezondheid gevaarlijk of niet aanvaardbaar zijn.
- Het bestaande maaiveld is gefreesd en opgehoogd tot op circa 0,70+NAP.
- Het plaatsen van watermeterputten en elektrakasten is alleen toegestaan op de eigen bouwkavel.
- De hoofdleidingen van de ter plaatse gebruikelijke nutsvoorzieningen liggen in het openbare gebied voor de bouwkavel; met aansluitingsmogelijkheden voor onder andere: de afvoer van vuilwater, water, elektriciteit tegen de daarvoor geldende voorwaarden en op kosten van de koper.
- Er worden geen voorzieningen voor de levering van gas aangelegd. Voor het verwarmen van uw woning moet u gebruikmaken van alternatieve duurzame energiebronnen, zoals zon, wind of aardbodemwarmtepomp.
- Onder bouwrijpe staat wordt niet verstaan het aanleggen en het aansluiten van voorzieningen voor water en elektriciteit. Het merendeel van de ontwikkelvelden/bouwvelden worden op de bouwrijp-light methode bouwrijp gemaakt. Hier moet de ontwikkelaar zelf zorgen voor rioolnutsaansluitingen en infra op ontwikkelveld-/bouwveld niveau.

### Vloerpeilen en maaiveldhoogtes

Afhankelijk van de situatie en van welke afspraken u maakt tijdens de voorlopige en definitieve ontwerpfasen van uw bouwplannen, worden de vloer- en maaiveldhoogtes van uw kavel vastgesteld. De kavel wordt opgeleverd op een hoogte van circa 0.70+ NAP. De aan te leggen bouwwegen die de kavel tijdelijk ontsluiten bestaan uit stelconplaten. Deze bouwwegen blijven gehandhaafd tot de afronding van de voornaamste bouwactiviteiten in de buurt. De bouwwegen kunnen een andere hoogte hebben dan de definitieve bestrating die op termijn zal worden aangelegd. De voorlopige straathoogte van de zijkant weg is bepaald tussen de 0,80+ en 0,90+ NAP. Deze hoogtes zijn belangrijk voor het op de juiste hoogte aanleggen van een inrit/uitrit van/naar uw woning en het peil voor de inrichten van uw tuin. Te zijner tijd kunt u nadere informatie opvragen over de definitieve straathoogte. Hiervoor kunt u contact opnemen met de bouwvelden-begeleider van de gemeente Zwolle dhr. Maarten Sluiter, telefoonnummer (038) 498 23 41.

### Bouwen, bouwverkeer

De inrichting van de bouwplaats, keten, opslag, materieel en het parkeren van auto's en busjes van medewerkers dienen op het eigen ontwikkelveld plaats te vinden. Bouwverkeer moet via één van de aansluitingen op de Hasselterweg en verder over de door de gemeente aangelegde bouwwegen rijden. De bouwwegen moeten ten aller tijde worden vrijgehouden

### Riolering (dwa) en nutsvoorzieningen

De riolering en de nutsvoorzieningen liggen in de openbare weg voor het bouwblok. De vuilwaterriolering van het te ontwikkelen plan dient rechtstreeks op de gemeentelijke riolering te worden aangesloten via de door de gemeente Zwolle aangelegde uitlegger pvc 125 mm. Er mag alleen vuilwater aangesloten worden op deze vuilwateruitlegger. Vooraf dient u het rioolontwerp van het bouwblok ter controle voor te leggen aan de heer R. Walraven (tel: (038) 498 2760). Pas na goedkeuring van het rioolplan mag worden aangesloten. Voor de exacte ligging van het aansluitpunt dient u contact op te nemen met de directievoerder van de gemeente.

### Nutsvoorzieningen

Trafo's en nutskasten mogen niet in de openbare ruimte worden geplaatst. Deze dienen te worden ingepast conform de gemeentelijke kwaliteitseisen op erfgronden en/of in gebouwen.

### Infiltratie hemelwater (hwa)

Al het hemelwater op daken en terrassen moet infiltreren binnen de grenzen van het te ontwikkelen plan. De infiltratie-eis is minimaal 20mm per aangesloten verhard oppervlak. Deze infiltratievoorziening mag via een gemeentelijke overstortput (drempelhoogte 0.30+ nap.) overstorten op het open water. Vooraf dient u het infiltratieplan met de bergingsberekening voor te leggen aan de heer R. Walraven (tel: 0384982760). Pas na goedkeuring van het rioolplan mag worden aangesloten. Voor de exacte ligging van het aansluitpunt dient u contact op te nemen met de bouwveldenbegeleider Maarten Sluiter.

### Aanleg waterdoorlatende bestrating

In uw straat en buurt wordt te zijner tijd in de parkeervakken waterpasserende verharding aangebracht. Voor het regenwater dat op de rest van de verharding valt wordt een infiltratieriool aangelegd. Deze beide methoden zorgen ervoor dat het regenwater op een duurzame manier wordt afgevoerd en heeft de volgende voordelen:

- Het regenwater wordt op een natuurlijke manier afgevoerd naar de ondergrond met als gevolg dat het grondwater beter op peil blijft.
- Het rioleringsstelsel wordt minder belast.
- Er hoeft minder afvalwater gezuiverd te worden.

Omdat dit systeem gevoelig is voor dichtslibben van de voegen tussen de klinkers met zand of grond, leggen we de definitieve bestrating pas aan nadat de belangrijkste bouw- en tuinrichtingsactiviteiten gerealiseerd zijn. Dit kan betekenen dat u een langere periode van de bouwwege gebruik moet maken.

### Aanleg infiltratiezandbed

Als koper dient u op de kavel een infiltratievoorziening aan te leggen. Deze infiltratievoorziening is bedoeld voor het afvoeren van het hemelwater van de bebouwing en terreinverharding. Het zandbed waarin de infiltratievoorziening wordt geplaatst, moet minimaal 3,00 bij 3,00 meter in omvang zijn en worden doorgegraven tot de vaste zandlaag. De omvang van de voorziening is afhankelijk van de hoeveelheid te infiltreren hemelwater. Om praktische redenen is het verstandig deze voorziening onder of tegen de kruipruimte te situeren. Informatie over het infiltratiesysteem leest u in de folder 'Infiltratievoorziening de Tippe'. Deze is eenvoudig te downloaden op [www.zwolle.nl/kavels](http://www.zwolle.nl/kavels).

### Bodemverbetering

Uw kavel is opgehoogd met gebiedseigen grond (grond ontgraven uit de cunetten en watergangen) en bestaat hoofdzakelijk uit klei, veen en tuinaarde. Deze grondsoorten zijn van nature minder waterdoorlatend. Nadat uw woning gereed is en voordat er met de tuinaanleg wordt begonnen, adviseren wij u dan ook met klem om de grond op uw kavel te laten doorspitten. Dit voorkomt latere wateroverlast op uw kavel. De niet waterdoorlatende lagen in de ondergrond worden dan doorgraven en maken een vrije doorgang van het hemelwater naar het grondwater mogelijk.

### Grondbalans

Bij het bepalen van de maaiveldhoogte van de op te leveren kavel wordt door de gemeente rekening gehouden dat de grond die uit de kruipruimte wordt ontgraven, verwerkt kan worden op eigen erf. Eventuele overtollige of tekortkomende grond moet voor eigen rekening aan- of afgevoerd worden

### Parkeren

Op basis van het voorgestelde programma geldt de gemeentelijke parkeernorm op basis van de parkeerverordening. Aansluitend op de ontwikkelambitie 'duurzaam bereikbaar' zijn er mogelijkheden om een reductie op de norm te verlenen bij slimme mobiliteits-/deelauto-concepten. Vooralsnog wordt op basis van het ontwikkelveldprogramma een norm gehanteerd à 2,0 parkeerplaats per woning. De parkeerplaatsen worden gerealiseerd op het eigen terrein. In de openbare ruimte worden twee bezoekersplaatsen gerealiseerd.

### Afval

Door de gemeente wordt in het openbare gebied een ondergrondse verzamelcontainer voor restafval geplaatst. Grondgebonden woningen krijgen voor de grondstoffen oud papier, gft en PMD elk drie mini-containers tot hun beschikking.

## Bijlage 3: Aanvraag omgevingsvergunning

### In deze bijlage vindt u informatie over het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van uw woning.

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

## Bijlage 4: 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.

## Colofon

[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

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

Uitgave gemeente Zwolle,  
kavelteam gemeente Zwolle, oktober 2023  
Tekst en coördinatie: kavelteam gemeente Zwolle  
Fotografie: kavelteam gemeente Zwolle / Getty images

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