

DE TIPPE

buurschap voor de toekomst



Weideburen

Ontwikkelveld V3:

Weids wonen aan het Weidepark



Stadshagen

jouw *thuis* in Zwolle

Alle ruimte en
toch **dicht**
bij het
Zwolse
stadscentrum



Inhoudsopgave

1. Wonen in Stadshagen	4
2. Vind uw nieuwe thuis in De Tippe!	5
3. Weideburen	6
3.1. In tien stappen naar uw droomhuis	9
4. Eisen aan duurzaamheid	12
4.1 Energieneutraal met de BENG-methode	12
4.2 Duurzaam Bouwen met de GPR-methode	12
4.3 Wat is de GPR-methode?	13
Bijlage 1: Klimaatbestendig en energiezuinig wonen	14
Bijlage 2: Oplevering kavels en openbare ruimte	16
Bijlage 3: Aanvraag omgevingsvergunning	18



1. Wonen in Stadshagen

De Zwolse wijk Stadshagen bestaat 25 jaar en is nog volop in de groei. Een aantrekkelijke stadswijk met nu al meer dan 25.000 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, groen en de rust van het IJssellandschap om te wonen, te werken en te recreëren en met de reuring van de binnenstad op fietsafstand.

De voorbereiding van de bouw van de Tippe is nu in volle gang. De Tippe wordt een buurt met kleine startersappartementen en grote gezinswoningen en alles daar tussen in. Een mooie mix van koop en (sociale) huur. Met ruimte voor andere woonvormen dan de traditionele

Onder: Ligging van de Tippe ten opzichte van Stadshagen en Westenholtte.

Rechts: Ligging van de kavels 'Weideburen' op ontwikkelveld V3 in de Stedelijke Radialen aan het Weidepark



eengezinswoningen. Ook in Zwolle is er naast vraag naar duurdere koopwoningen ook een grote vraag naar betaalbare woningen. Daarom heeft de gemeente een pakket van maatregelen opgesteld waarmee in De Tippe, meer goedkope koop- en huurwoningen kunnen worden ontwikkeld en gerealiseerd dan eerder gepland. Zo worden in De Tippe circa 150 woningen extra ontwikkeld in de betaalbare categorie. Dit kan onder andere door meer woningen op een kavel te plaatsen (verdichting) en

door kleinere en ander soort woningen te bouwen, zoals rug-aan-rugwoningen en beneden-bovenwoningen. Bij de nieuwbouw wordt de prijsverhouding 30 (goedkoop)-40 (middelduur)-30 (duur) gehanteerd. Ook waarborgen we betaalbaarheid op lange termijn. Van het totale aanbod wordt 40% gerealiseerd in het betaalbare segment. Dit doen we door minimaal 20% sociale huurwoningen en minimaal 10% middeldure huurwoningen aan te bieden.



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 Westenholte in. Hier komen 1250 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?

Tippehubs

Er komen plekken voor ontmoeting en voor het delen van goederen of vervoersmiddelen, zogenaamde 'Tippehubs'. Betrokken bewoners en ondernemers gaan daar samen aan werken. Zij laten De Tippe ontstaan. Denk bijvoorbeeld aan een materialenhub waarbij mensen bouwmaterialen die ze niet meer nodig hebben kunnen brengen zodat anderen die weer kunnen gebruiken. Daarnaast komt er een mobiliteitshub met verschillende vormen van deelmobiliteit voor bewoners. Ook komt er een Biohub waar biologische producten worden verbouwd voor en door de buurt. Dat zorgt voor een aantrekkelijke buurt voor mensen in alle fasen van het leven. In de Tippe staat onderlinge betrokkenheid centraal. Een buurt waar mensen zich thuis voelen.

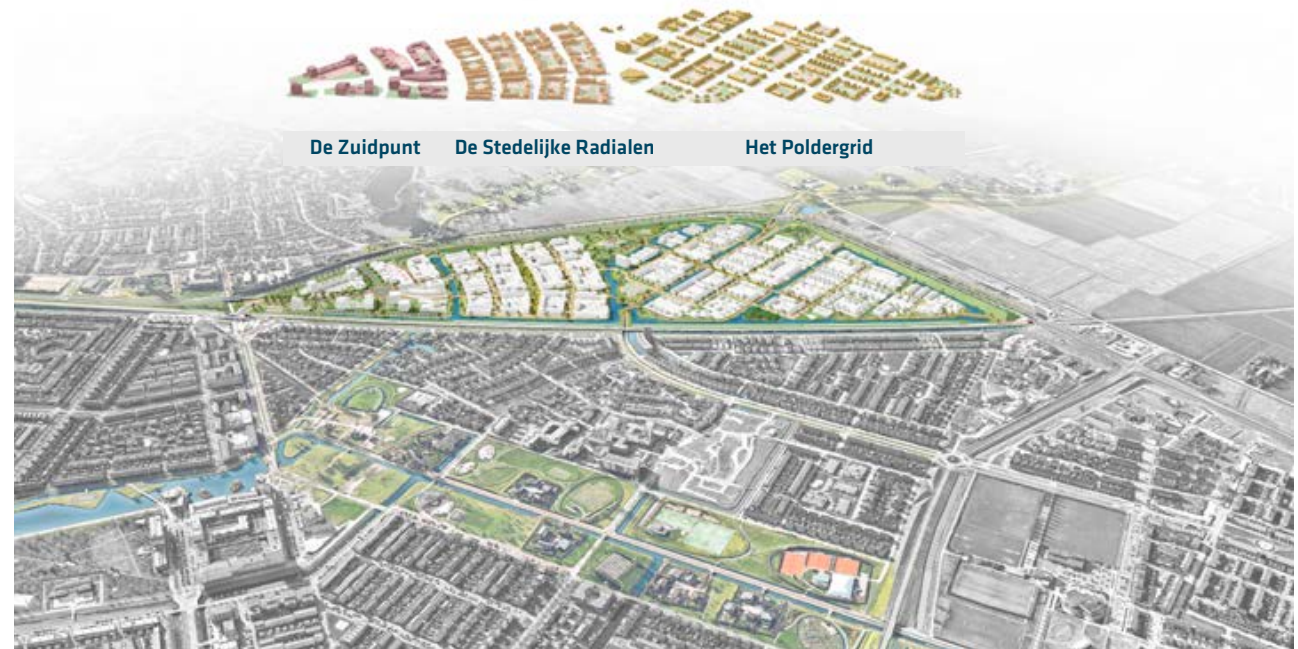
Drie buurschappen

• 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.

• De Stedelijke Radialen

Weideburen ligt in het buurschap De Stedelijke Radialen. Hier komen circa 400 stadswoningen van 2- tot 4 bouwlagen met een plat dak in stoere compacte bouwblokken die rond beschutte binnentuinen en hoven liggen. Langs de Tippepaden - de vrijliggende fietsroutes door de wijk - is ruimte voor bijzondere functies aan huis.



De drie buurschappen in vogelvlucht

• 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 en de woningen hebben een kap. Aan de randen van het buurschap is veel variatie en ruimte voor bijzondere woonvormen.

3. Weideburen

Locatie de Weideburen ligt op een bijzondere plek in De Tippe met uitzicht over het Weidepark. Het Weidepark vormt de groene long van De Tippe. Er komen groene struinweides en oevers, plekken om te spelen en elkaar te ontmoeten, zoals bij de toekomstige biohub. Het park vormt de overgang van het buurschap De Stedelijke Radialen, met stoere bouwblokken, tuinmuren en platte daken naar het buurschap Het Poldergrid. De Weideburen bestaat uit 10 eigentijdse parkwoningen. Samen vormen ze een rijzige stedelijke gevelwand naar het park. Een echte blikvanger!

Bij de Weideburen kunt u echt zelf invloed hebben op hoe uw woning en omgeving er uit gaan zien. Een unieke kans voor mensen die waarde hechten aan samen leven en een waar omkijken naar elkaar vanzelfsprekend is. Hier kunt u uw duurzame (woon) droom werkelijkheid laten worden. Dat kan alleen, maar het is natuurlijk nog veel leuker om dat samen te doen. De Weideburen bestaat uit 10 geschakelde woningen, waarbij elke woning uniek is. Samen vormen de verschillende individuele gevels één uniek geheel.

Voor de Weideburen gelden hoge eisen wat betreft de beeldkwaliteit van de architectuur van de woningen. Er zijn eisen vastgelegd voor de typologie, kapvorming en aansluiting op het huis van de burens. De woningen vormen in hun architectonische verscheidenheid een stedenbouwkundige eenheid. Voor de hoekwoningen zijn een aantal extra spelregels opgenomen vanwege de gewenste kwalitatieve uitstraling van kopgevels en zijerfgrenzen. Om deze architectonische eenheid te bereiken zullen ontwerpateliers worden georganiseerd.

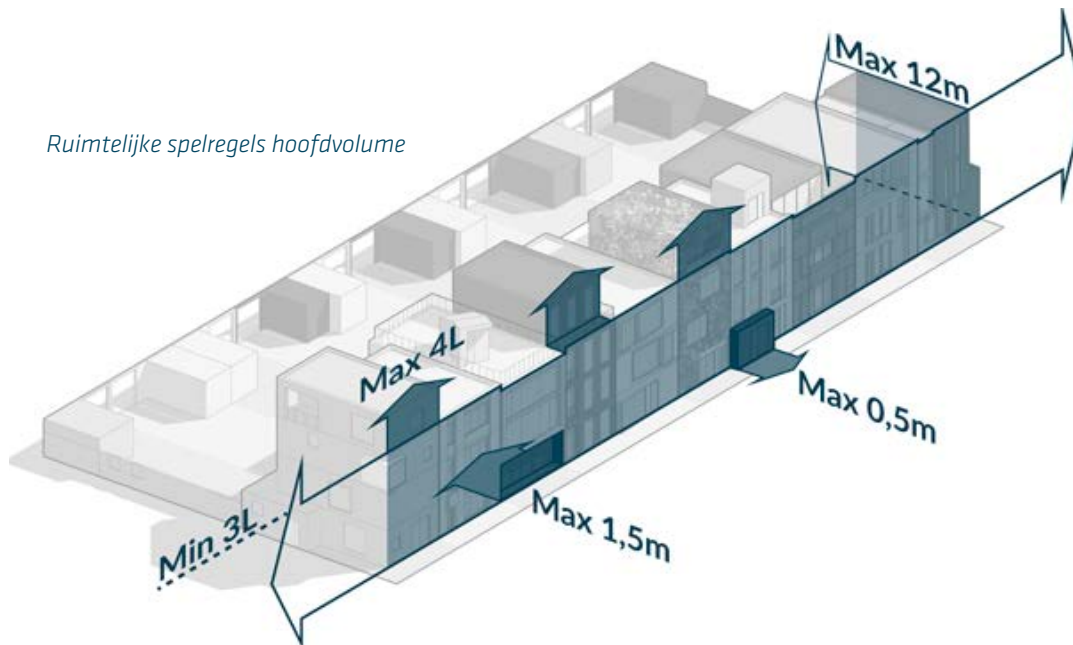


De Weideburen, De Tippe

10 geschakelde unieke woningen



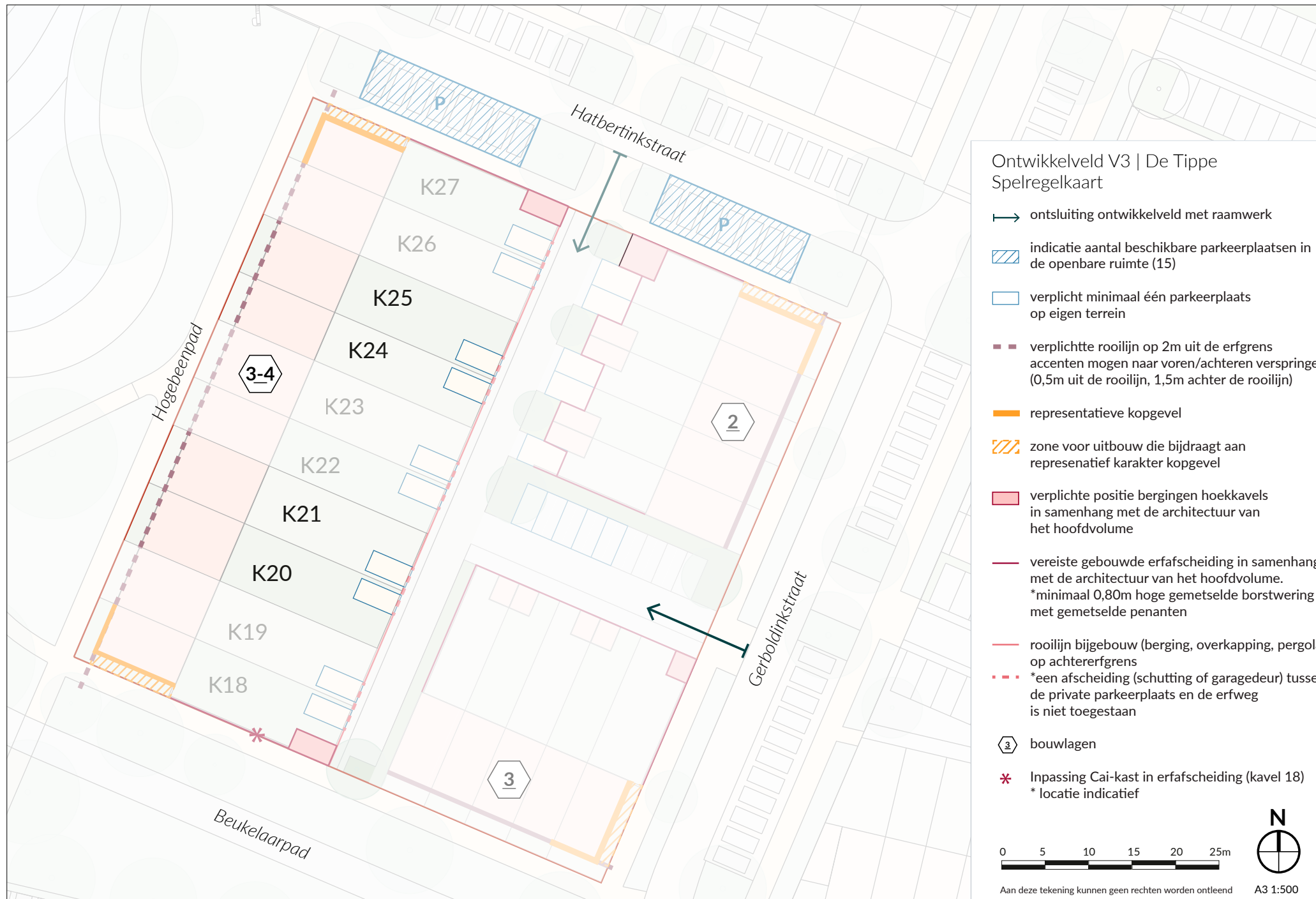
Ruimtelijke spelregels hoofdvolume



Ruimtelijke spelregels en beeldkwaliteitsverwachting

Er zijn een aantal regels om te zorgen voor een goede relatie met de omliggende openbare ruimte en bebouwde omgeving:

- Bouwhoogte: minimaal 3 bouwlagen
- Dakvorm: de woningen hebben een plat dak.
- Bouwdiepte: de woningen zijn maximaal 12 meter diep (op de begane grond is een uitbouw tot 14 meter toegestaan)
- De voorgevel ligt op een vaste rooilijn van twee meter van de erfafscheiding. Het is toegestaan om accenten te maken die hier van afwijken. Dit in de vorm van een bloemkozijn, erker, loggia, dakterras, terugliggende entree, uitbouw op de verdieping. Deze accenten mogen maximaal 0,5 meter naar voren of 1,5 meter naar achteren springen.
- De gevelwand heeft een geparcelleerde opzet/verticale oriëntatie van de woning en elke woning heeft een eigen architectonische uitstraling wat betreft materiaal- en kleurgebruik.
- De gevels zijn hoofdzakelijk verticaal geled, wat zorgt voor een rijzig gevelbeeld van stadswoningen aan het park.
- Het buurschap Stedelijke Radialen wordt gekenmerkt door een stedelijke architectuur, hoofdzakelijk uitgevoerd met een gebakken gevelbekleding in een gemêleerde en/of genuanceerde kleurstelling. Vanuit de circulaire ambities voor De Tippe wordt houtbouw of het toepassen van hout in de architectuur en het gevelbeeld aangemoedigd. Ter versterking van een geparcelleerd gevelbeeld zijn afwijkingen hierop denkbaar en bespreekbaar – deze afweging vindt plaats in samenhang met de naburige kavels.
- De berging of garage staat op de erfgrans achterin de tuin. Deze vormt een architectonische eenheid met het hoofdgebouw. De bijgebouwen op de hoekkavels mogen maximaal 4 meter breed zijn.
- Naast het bijgebouw is er een verplichtte parkeerplaats voor één auto op eigen terrein. Deze onbebouwde zone van minimaal 3m breedte en 6m diepte dient open te blijven (dus geen garagedeuren, hekwerken). Een hek kan eventueel achter de parkeerplaats gerealiseerd worden. Wel mag er ter hoogte van de erfafscheiding een pergola of 'lijst' gerealiseerd worden die past bij het bijgebouw. Net als het bijgebouw vormt deze lijst een architectonische eenheid met het hoofd- en bijgebouw.



Aanvullende ruimtelijke spelregels en beeldkwaliteitsverwachting hoekkavels

- De zijgevels van de hoekkavels K18 en K27 liggen op 1,5 meter uit de erfgrans. Dit biedt de ruimte om kwalitatief hoogwaardige bijzondere hoekoplossingen te maken met een representatieve uitstraling.
- De kopgevel krijgt een uitbouw – over één of meerdere lagen - die aansluit op de erfafscheiding op de zijerfgrans.
- Het plaatsen van de voordeur op de kopgevel draagt bij aan het alzijdige karakter.
- Op de verdiepingen bevinden zich altijd raampartijen in de kopgevel.
- Er is altijd sprake van een doorlopende gemetselde wand van garage tot aan de uitbouw van de kopgevel. Deze wand vormt een architectonische eenheid met het hoofdgebouw.
- De zijerfafscheiding bestaat uit een gemetselde borstwering met penanten in combinatie met een (stalen)hekwerk. Voor meer privacy in de tuin en een groene uitstraling naar de buurt kunnen klimplanten tegen het hekwerk worden gezet.

Parkeren

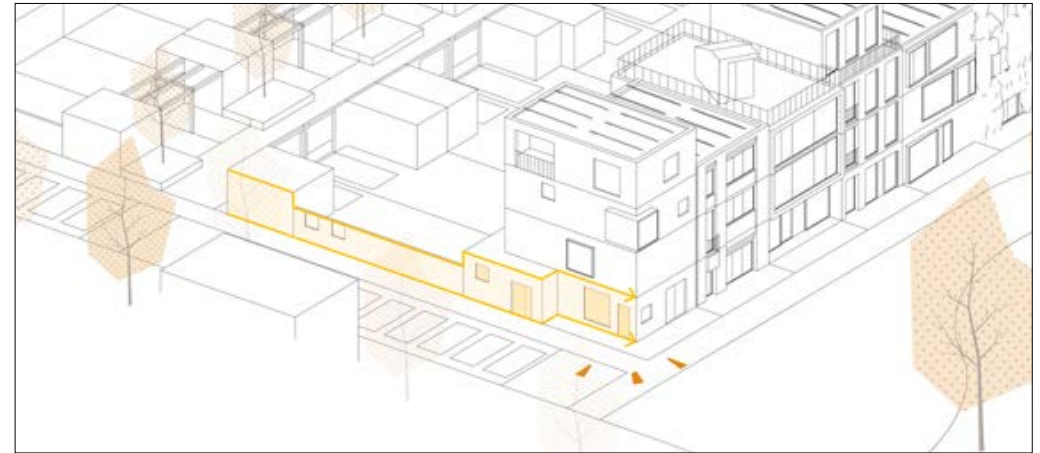
- Voor de kavels geldt de gemeentelijke parkeernorm op basis van de parkeerverordening.
- Er wordt minimaal één parkeerplaats gerealiseerd op het eigen terrein.
- In de openbare ruimte wordt rekening gehouden met één bezoekersplaats per kavel.

Duurzaamheid

De Tippe wordt een duurzame wijk waar ruimte is voor creativiteit en innovatie. De gemeente heeft de volgende ambities die ze graag in samenwerking met toekomstige bewoners en ondernemers waar wil maken: klimaat adaptief, energieneutraal, circulair, natuurinclusief en sociaal inclusief. De uitwerking van de architectuur en de kavel biedt volop mogelijkheden om vorm te geven aan meerdere ambities.

Te denken valt aan:

- Het realiseren van klimaatadaptieve ambities door bijvoorbeeld het toepassen van sedumdakbedekking (tenminste op de bijgebouwen)
- Het realiseren van natuurinclusieve ambities door het integreren van nestkasten
- Het realiseren van circulaire ambities door slim materiaal gebruik (reductie of hergebruik van materiaal of een demontabel ontwerp).



Kwalitatieve en samenhangende kopgevels en erfafscheidingen.

Bestemmingsplan

In het bestemmingsplan zijn de regels vastgelegd waar het bouwplan minimaal aan moet voldoen. U kunt dit nalezen op de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Kenmerken veld V3

Voor dit erf zijn de kavelgroottes en type woning per kavel vastgelegd:

- Totaaloppervlakte terrein Ontwikkelveld V3: 2.233 m²
- Aantal woningen: 10 woningen
- Kaveldiepte: 31,9m diep

3.1. In elf stappen naar uw droomhuis

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

De verkoop van kavels in de Tippe verzorgt 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 ikbouwmijndroomhuisin@zwolle.nl.

Stap 1: Oriëntatie

Heeft u belangstelling voor een kavel? Op woensdag 12 oktober 2022 om 19.30 uur is er een digitale informatiebijeenkomst. Het eerste gedeelte van deze informatiebijeenkomst bestaat uit algemene informatie over de buurt en de bebouwingsrichtlijnen van de te bouwen woningen. Het tweede gedeelte van deze informatiebijeenkomst gaat over het vinden van een architect. Aanmelden voor de informatiebijeenkomst 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. Ook adviseren wij u om alvast te oriënteren op het inschakelen van een architect. Stel uw eventuele vragen via ikbouwmijndroomhuisin@zwolle.nl.

Stap 2: Inschrijving

Weideburen bestaat uit 10 geschakelde woningen met een bijzonder en gevarieerd gevelbeeld. 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 stuurt u samen met een kopie van uw legitimatiebewijs uiterlijk dinsdag 10 januari 2023 vóór 16.00 uur per e-mail toe aan vangrafhorst@hetnotarieel.nl van notarisbureau '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 3: Kaveltoewijzing

De notaris wijst door middel van een loting de kavels toe. De loting vindt plaats op woensdag 11 januari 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. De volgende stap is het tekenen van de reserveringsovereenkomst, zie stap 4.

Stap 4: Tekenen reserveringsovereenkomst

Heeft u een bouwtekening 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 zijn 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 € 2.662,- inclusief btw. Houdt u daar rekening mee.

Stap 6: Kiezen van een architect

Nadat u de reserveringsovereenkomst heeft getekend, heeft u 8 weken de tijd om een geregistreerde architect te kiezen. De aanwezigheid van een architect is een voorwaarde om mee te kunnen doen bij de gezamenlijke ontwerpateliers.

Stap 7: Maken van een bouwplan

Nadat de reserveringsovereenkomst is getekend, de reserveringsvergoeding is betaald en u een geregistreerde architect heeft gevonden 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 10). Het is belangrijk dat u bij het maken van het plan de bebouwingsrichtlijnen uit deze brochure volgt en het bestemmingsplan. Bij de Weideburen bouwt u niet alleen uw eigen woning. Samen met uw burens vormen de afzonderlijke gevels één architectonisch gevarieerd gevelbeeld. Om u op weg te helpen bij het

ontwerpproces organiseert de gemeente een aantal bijeenkomsten (in ieder geval één start- en één vervolgbijeenkomst) waarbij ook de stedenbouwkundige van de gemeente aanwezig is. Het is belangrijk dat alle tien potentiële kopers aanwezig zijn op deze bijeenkomsten. Zo kunt u uw ideeën delen met uw toekomstige burens. Dat is van belang om de verschillende plannen goed op elkaar af te kunnen stemmen. Wij vragen de kopers dus nadrukkelijk om naar deze (twee) bijeenkomsten te komen. Plan deze data dus alvast in uw agenda en in die van uw architect.

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. Zij zorgen ervoor dat uw bouwplannen ter beoordeling worden voorgelegd aan het supervisieteam en informeren u over de uitkomsten. 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. 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 bebouwings-

regels 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 zeven 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 8: Teken een 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, 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.

Stap 9: 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 is bedraagt 10% van de koopsom plus de omzetbelasting (btw).

Stap 10 : 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 goed-gekeurd 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 acht weken.

Stap 11 : 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 vier weken plaatsvinden nadat u de beschikking heeft ontvangen voor een bruikbare omgevingsvergunning. U kunt daarvoor zelf een notaris kiezen. Voor een vlotte afwikkeling is het aan te raden om een notariskantoor in Zwolle in te schakelen.

Uiterlijk op de datum van de grondoverdracht dient u het restant van de koopsom te voldoen. Daarbij verrekent u de reeds door u betaalde reserveringsvergoeding en waarborgsom met de koopsom. Zodra de grondoverdracht bij de notaris van uw keuze heeft plaatsgevonden, bent u eigenaar van de woningbouw-kavel.

Let op! Als de grondoverdracht niet binnen vier 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.

4. Eisen aan duurzaamheid

De Tippe wordt een duurzame buurt. In het ontwikkelplan De Tippe zijn de eisen en de richtlijnen op dit gebied vastgelegd.

Voor het ontwikkelen en bouwen van duurzame woningen worden twee rekenmethoden (instrumenten) gebruikt. Daarmee wordt in beeld gebracht 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 duurzaamheidseis 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. maximaal 0 kWh fossiele energie per jaar, dus geen fossiele energie
2. minimaal 100% aandeel hernieuwbare energie, dus alleen maar hernieuwbare energie

Toelichting op BENG-eis 2: 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 van vanwege de opwarming van de aarde.

Uw energieneutrale woning krijgt met de hierboven genoemde maatregelen een lage warmtevraag. Ook gebruik 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, klimaat-adaptief 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
1.Energie			Ergieneutraal zoals omschreven in paragraaf 4.1
2.Milieu	Hieronder vallen onder meer Circulair materiaalgebruik, klimaat, water en natuurinclusiviteit	6,5	
3.Gezondheid	Kwaliteit geluid, lucht, licht en thermisch comfort		7,5
4.Gebruikskwaliteit	Toegankelijkheid, functionaliteit, technische kwaliteit en sociale veiligheid		7,5
5.Toekomstwaarde	Voorzieningen, flexibiliteit en belevingswaarde		7,5

** Indien Nul Op de Meter woningen worden 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 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 warmer sneller op dan minder dichtbebouwde gebieden, omdat steen veel hitte opneemt. Bebouwing zorgt 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 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 wetingen, door extreme regenbuien en van opkwellend grondwater. Door de klimaatverandering neemt de kans op extreme regenbuien toe. 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 warmer 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 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 temperatuuruitstersten 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 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 bijpassende 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 afweermecanisme 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 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 bouw kavels 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 ca. 0,70+NAP.
- Het plaatsen van watermeterputten en elektrakasten is alleen toegestaan op de eigen bouw kavel.
- De hoofdleidingen van de ter plaatse gebruikelijke nutsvoorzieningen liggen in het openbare gebied voor de bouw kavel; met aansluitingsmogelijkheden voor onder andere: de afvoer van vuilwater, water, elektriciteit enz. 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 aardbodem warmtepomp.

Het bouwrijpmaken van de kavel wordt op hoofdstructuur volgens de light methode uitgevoerd. Dit houdt in:

- De hoofdleidingen, van de hoofdriolering DWA (is vuilwaterriool), liggen in de openbare weg voor het ontwikkelveld met aansluitingsmogelijkheid op het vuilwaterriool.
- De ontwikkelaar dient gebruik te maken van de door de gemeente aangelegde rioolaansluitpunten. Afwijken hiervan is voor rekening van de ontwikkelaar.
- Voor de nutsbedrijven is een tracé aangewezen waarin de gebruikelijke nutsvoorzieningen komen te liggen. De coördinatie hiervan ligt bij de ontwikkelaar/koper.
- Er worden geen voorzieningen voor de levering van gas aangelegd. Voor het verwarmen van de gebouwen moet u gebruikmaken van alternatieve duurzame energiebronnen, zoals: zon, wind, warmtepomp of aardbodem.
- Onder bouwrijpe staat wordt niet verstaan het aanleggen en het aansluiten van voorzieningen voor water en elektriciteit op het ontwikkelveld van de koper. Het aanleggen en aansluiten van voorzieningen als water en elektriciteit is de verantwoordelijkheid van de koper.

Woonrijpmaken

Het terrein aan de voorkant van de 10 woningen wordt woonrijp gemaakt door de gemeente Zwolle. De achterkant van de 10 woningen is onderdeel van ontwikkelveld V3. Dit gedeelte wordt door de ontwikkelaar van het overige deel van het ontwikkelveld woonrijp gemaakt.

Vloerpeilen en maaiveldhoogtes

Afhankelijk van de situatie, en van welke afspraken u maakt tijdens de voorlopige – en definitieve ontwerpfase van uw bouwplannen worden de vloer- en maaiveldhoogtes van uw kavel vastgesteld. Het voorlopige vloerpeil van de te bouwen woningen is voorlopig vastgesteld op ca 1,10 tot 1,20+NAP. Het vloerpeil worden definitief bepaald en vastgelegd bij aanvraag van de omgevingsvergunning. De aan te leggen bouwwegen die de kavel tijdelijk zullen 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 dient 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. Dit gebeurt op aanwijzing van de directievoerder. De bouwwegen moeten ten alle tijde worden vrijgehouden.

Riolering (DWA) en nutsvoorzieningen

Het gemeentelijke DWA riool (vuilwaterriool) ligt in de openbare weg langs de ontwikkelvelden. Door de ontwikkelaar van het projectmatige gedeelte van het ontwikkelveld V3 wordt een secundair DWA rioolnet inclusief de uitleggers voor de particuliere zelfbouwkavels aangelegd. Dit secundaire riool wordt via een erfscheidspuit rechtstreeks op het gemeentelijke riool aangesloten. Op de uitleggers mag alleen vuilwater worden aangesloten. Het secundaire rioolnet is onderdeel van de eigendom van het terrein in collectief beheer. 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. Voor kavel 18 is er een opgave voor inpassing Cai-kast in de erfafscheiding, locatie is indicatief weergegeven op pagina 8

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. (038) 498 27 60. 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. Overtollig hemelwater (bij buien groter dan 20mm) mag ook bovengronds afstromen naar open water. Voor meer informatie verwijzen wij u naar [dit document](#).

Aanleg waterpasserende bestrating

In uw straat en buurt zal in de woonrijpmaakfase waterpasserende verharding in de parkeervakken worden aangelegd. Voor het regenwater dat op de overige verharding valt wordt een infiltratie riool aangelegd. Samen zorgen deze beide systemen 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 de werking van waterpasserende bestrating kwetsbaar is door het vervuilen van de voeg met zand/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 bouwwegen 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](#).

Bodemverbetering

Wij adviseren u om uw perceel nadat de bouw voltooid is tot op de vaste zandlaag te laten doorspitten. Dit voorkomt wateroverlast op uw kavel. De niet waterdoorlatende lagen in de ondergrond worden dan doorgraven en maken een vrije doorgang van het water mogelijk.

Grondbalans

Bij het bepalen van de maaiveld hoogte 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

Het parkeren voor bewoners en bezoekers van deze locatie dient deels te worden opgelost op de eigen kavel. Voor deze 10 kavels geldt een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning. Van de totaalopgave van 20 parkeerplaatsen voor deze 10 kavels worden 6 parkeerplaatsen beschikbaar gesteld in de openbare ruimte en 4 elders op het ontwikkelveld V3. Dit houdt in dat er op de kavel verplicht 1 parkeerplaats aangelegd en in stand gehouden moet worden.

Aansluitend op de ontwikkelambitie 'duurzaam bereikbaar' zijn er mogelijkheden om een reductie op de norm te verlenen bij slimme mobiliteits-/deelautoconcepten deze dienen daarvoor door de ontwikkelende partij te worden onderbouwd.

Afval

In het buurschap Stedelijke Radialen waar het Weidepark onderdeel van is worden in het openbaar gebied ondergrondse verzamelcontainers voor restafval, papier en PMD geplaatst. Voor gft krijgen de huishoudens één minicontainer tot hun beschikking. Deze dient op eigen erf te worden

Bijlage 3: Aanvraag omgevingsvergunning

opgesteld. Deze rolcontainers dienen de toekomstige bewoners zelf aan te vragen bij het klantencontactcentrum van de ROVA.

Achterterrein

De ontwikkelaar van de projectmatige woningen is verantwoordelijk voor het woonrijp opleveren van het private achterterrein ten behoeve van de ontsluiting van de kavels aan de achterzijde van de woning. Het toekomstig beheer wordt in mandeligheid ondergebracht (op basis van een voorbeeldreglement van mandeligheid dat door de gemeente zal worden aangedragen). Onderdeel van het reglement is het oprichten van een beheervereniging waarvan lidmaatschap voor de kaveleigenaren verplicht is.

Beheer terrein

Het onderhoud, de schoonmaak en het beheer van het terrein (inclusief secundair rioolnet) in collectief beheer, wordt in mandeligheid ondergebracht, op basis van een voorbeeldreglement van mandeligheid dat door de gemeente zal worden aangedragen. Onderdeel van dat reglement is het oprichten van een beheervereniging waarvan lidmaatschap voor de kaveleigenaren verplicht is. Ieder van de eigenaren van de particuliere zelfbouwkavels en ieder van de eigenaren van de projectmatige kavels verkrijgt één twintigste (1/20^e) onverdeeld aandeel in de mandeligheid van het terrein in collectief beheer.

In deze bijlage vindt u informatie over het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het bouwen. U leest hier hoe u de vergunning kunt verkrijgen, welke kosten hieraan verbonden zijn en wat de behandeltermijn is.

U hebt een kavel toegewezen gekregen. Om op deze kavel het huis van uw dromen te realiseren heeft u een omgevingsvergunning nodig. Wanneer u goedkeuring hebt gekregen op uw bouwplan (definitief ontwerp) kunt u de omgevingsvergunning voor het bouwen aanvragen.

Aanvragen omgevingsvergunning

U kunt de vergunning online aanvragen via www.omgevingsloket.nl. Op deze website kunt u ook lezen welke gegevens u bij uw aanvraag moet aanleveren, zoals 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:

- Bouwkundige tekening voorzien van plattegronden, doorsneden en detailtekeningen;
- Technische tekening;
- Berekeningen met betrekkingen tot bruikbaarheid en gezondheid zoals ventilatie en daglicht;
- Principe berekeningen en tekening met betrekking tot de constructieve veiligheid;
- Berekeningen energiezuinigheid en milieu;
- 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, 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 het aanvraagformulier ook printen, invullen en verzenden naar:

Gemeente Zwolle
Postbus 10007
8000 GA ZWOLLE

Let op! Het is noodzakelijk de gevraagde gegevens zo volledig mogelijk te verstrekken. Er is ook een opgave van de begrote kosten (exclusief BTW) van het bouwwerk vereist. De gemeente gaat er vanuit dat het bouwwerk door erkende bedrijven wordt uitgevoerd.

Specificaties tekeningen

Tegelijk met het (digitale) aanvraagformulier levert u tekeningen van uw bouwplan aan. Dit zijn tekeningen van het huis en 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 wordt gekeken of deze voldoet aan de bepalingen van de Wabo (artikel 2.10). Hierin staat dat de omgevingsvergunning voor het bouwen slechts mag en moet worden geweigerd indien het bouwplan niet voldoet aan de Bouwverordening, het Bouwbesluit, de redelijke eisen van welstand of het bestemmingsplan. Als een aanvraag ontvankelijk is (wanneer het alle tekeningen en gegevens bevat die vereist zijn), kan de aanvraag in behandeling worden

genomen. Indien de aanvraag voldoet aan de geldende regelgeving, dan kan deze worden verleend. De termijn voor de behandeling van een reguliere aanvraag omgevingsvergunning is 8 weken, mits de aanvraag ontvankelijk is. Deze termijn kan eenmalig door de gemeente worden verlengd met 6 weken. Dit 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

Wanneer de gevraagde omgevingsvergunning wordt geweigerd of wordt verleend onder voorwaarden, en u bent het daar niet mee eens, dan kunt u bij het college van burgemeester en wethouders bezwaar maken tegen deze beslissing. Dit moet binnen zes weken gebeuren 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 verkregen beslissing naar voren brengt. Uiteraard krijgt u daarvan bericht en wordt u van tevoren over uw bezwaren gehoord. Tegen de beslissing op het bezwaarschrift kunt u beroep instellen bij de rechtbank, sector bestuursrecht te Zwolle.

Bezwaar en beroep door derden

Op grond van de Algemene wet bestuursrecht kan een belanghebbende binnen zes weken na verzending van de omgevingsvergunning aan de aanvrager tegen een verleende vergunning bezwaar maken bij het college van burgemeester en wethouders op de manier die hierboven is beschreven. Tegen de beslissing op het bezwaarschrift kan men beroep instellen bij de rechtbank, sector bestuursrecht te Zwolle. Indien spoedeisende belangen dat vergen, kan met betrekking tot een besluit waartegen bezwaar is ingediend, een voorlopige voorziening worden gevraagd bij de voorlopige voorzieningenrechter van de rechtbank te Zwolle. Tegen de uitspraak van de rechtbank over bovengenoemde beroepen staat vervolgens hoger beroep open bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State te Den Haag.

Kosten omgevingsvergunning voor het bouwen

Aan het behandelen van een aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen zijn legeskosten verbonden. De hoogte van de verschuldigde leges is afhankelijk van het bedrag van de bouwkosten. Onder bouwkosten wordt verstaan 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. Bij het aanvragen van een omgevingsvergunning betaald u voor een nieuw te bouwen woning naast bouwleges ook leges voor welstand. deze kosten worden jaarlijks herzien. De leges kunt u ook vinden op www.zwolle.nl/leges-omgevingsvergunning.

Disclaimer

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

Colofon

www.zwolle.nl/kavels

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

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

Uitgave gemeente Zwolle,
kavelteam gemeente Zwolle, november 2022
Tekst en coördinatie: kavelteam gemeente Zwolle
Fotografie: kavelteam gemeente Zwolle / Getty images

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.