

DE TIPPE

buurschap voor de toekomst



Het Mastenveld

Veld C4: wonen aan het noordelijke Mastenveld



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. Het noordelijke Mastenveld	6
3.1 Richtlijnen voor de kavels	7
3.2 Het verkoopproces voor veld C4	9
4. Eisen aan duurzaamheid	13
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
Bijlage 1: Klimaatbestendig en energiezuinig wonen	15
Bijlage 2: Oplevering kavels en openbare ruimte	17
Bijlage 3: Aanvraag omgevingsvergunning	19
Bijlage 4: Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid & Communicatie: BLVC-plan bij Omgevingsvergunning	20

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.



Ligging van De Tippe ten opzichte van Stadshagen en Westenholte

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 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?

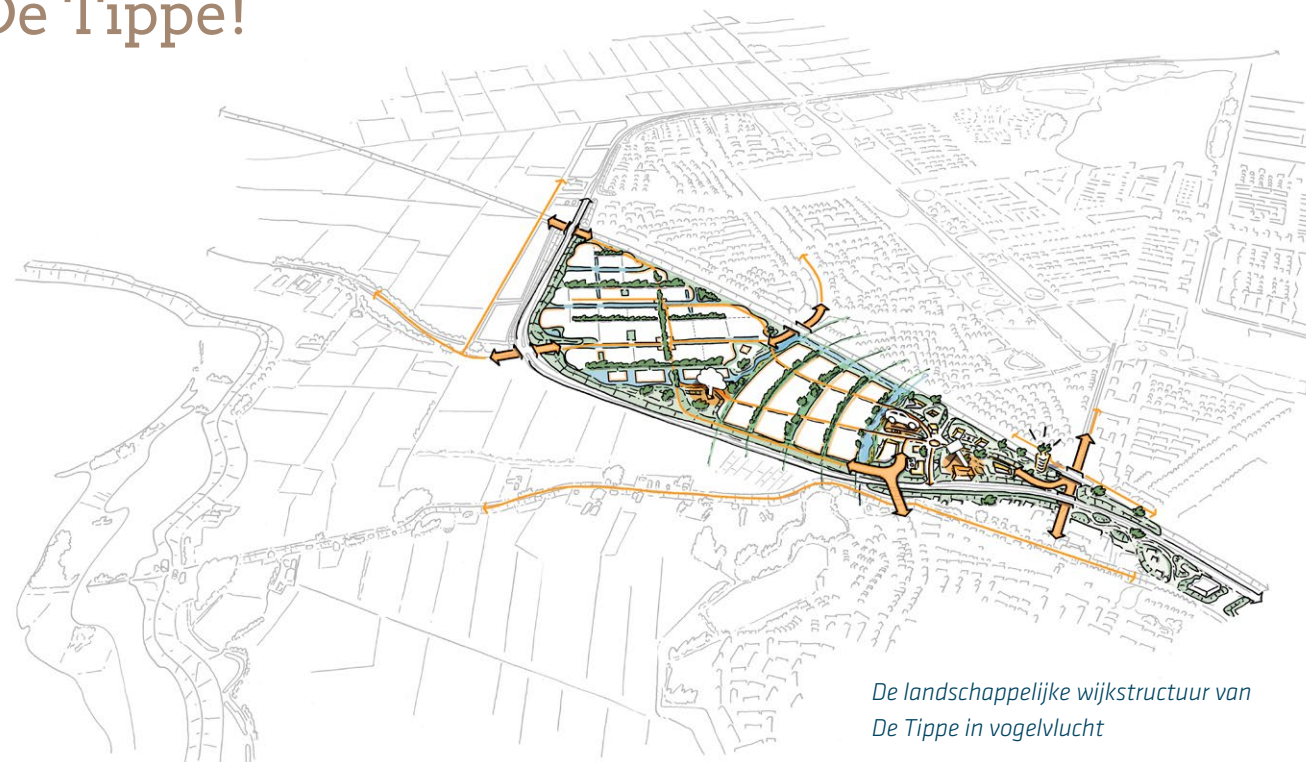
De Tippe; een duurzaam, groen buurschap

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.



De landschappelijke wijkstructuur van De Tippe in vogelvlucht

• De Stedelijke Radialen

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

• Het Poldergrid

In het noordelijke deel van De Tippe ligt deelgebied Poldergrid welke wordt gekenmerkt door woningen met een herkenbare kap aan groen ingerichte woonstraten met sierlijke kersenbomen en esdoorns en watergangen die net als in de Mastenbroekpolder soms van elkaar verspringen. Vanuit de woonstraat ben je via het nabijgelegen fietspad

zo in de Mastenbroekpolder of het IJssellandschap. Het Mastenveld wordt opgedeeld in twee velden met in het zuiden 6 kavels met vrijstaande woningen en in het noorden 7 houten woningen. De velden maken (deels) gebruik van dezelfde erfweg.

In de omgeving, ten zuiden van de Veldinkstraat en aan de oostzijde tegenover het fietspad worden koopwoningen gerealiseerd door Dura Vermeer. Aan de westzijde zijn door de gemeente Zwolle kavels met vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen uitgegeven. Aan de noordzijde worden 10 sociale huurwoningen – waaronder 6 levensloopwoningen – op één gezamenlijk erf gerealiseerd.

3. Het noordelijke Mastenveld

Duurzame houten woningen met een herkenbare architectonische samenhang.

De gemeente Zwolle verkoopt 7 kavels op het Mastenveld in de nieuwe buurt De Tippe in Stadshagen. Het Mastenveld ligt in het noorden van De Tippe, in buurschap Het Poldergrid. Hier woon je landelijk, omgeven door groen en dichtbij de uitvalsroutes voor fietsers en wandelaars naar de Mastenbroekerpolder.

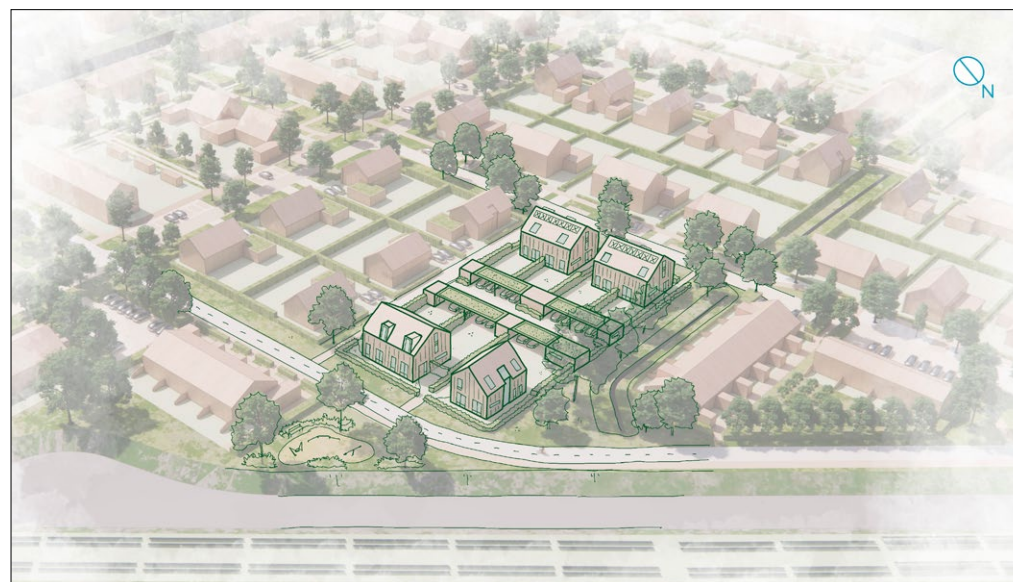
Het noordelijk Mastenveld voorziet in kavels voor 6 twee-onder-één-kap woningen en één vrijstaande woning op de hoek grenzend aan het fietspad en de noordelijk gelegen wadi. De architectonisch vormgegeven houten woningen met kap vinden aansluiting op de duurzame ambities voor De Tippe. De parkeerplaatsen van de kavels bevinden zich aan de achterzijde aan de openbare (erf) weg die aansluit op de Wassinkstraat. De voordeuren bevinden zich in de kopgevels en zijn toegankelijk vanuit de openbare ruimte. De architectuur kenmerkt zich door een eenduidige architectonische uitstraling van hoofdzakelijk houten woningen. De kavels worden als particuliere kavels uitgegeven. Het is verplicht een architect te betrekken voor het ontwerp van de woning. De woningen kennen natuurlijk materiaal- en kleurgebruik met een hoogwaardige kwaliteit. Circulariteit en natuurinclusiviteit worden aangemoedigd in het ontwerp.

De uitstraling van het erf wordt mede gevormd door een samenhangende groene inrichting van de voortuinen waaronder een verplichte lage groene erfafscheiding naar de openbare ruimte toe. Ook willen we u inspireren uw tuin zo groen mogelijk in te richten omdat de tuin onderdeel is van het landschap en buurtschap. Bijvoorbeeld door ook op de erfgrenzen tussen de woningen te werken met een groene erfafscheiding, een sedumdak op de carport te plaatsen 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. We verwijzen u graag naar de bijlage 'Natuurinclusief wonen in De Tippe' met inspiratie en tips voor een groene en natuurvriendelijke inrichting van de tuin.

Voor dit erf wordt door middel van bebouwingsrichtlijnen gestuurd op de gewenste samenhang in massa, kapvorm en materiaalgebruik en aansluiting op de omgeving. Het werken met een ontwerp door een geregistreerd architect is verplicht op het noordelijke Mastenveld. Dit document geeft weer waar u rekening mee moet houden bij het ontwikkelen van uw woning en erf.



Locatie van het Mastenveld in De Tippe



Noordelijk Mastenveld gezien vanaf het noordoosten

3.1 Richtlijnen voor de kavels:

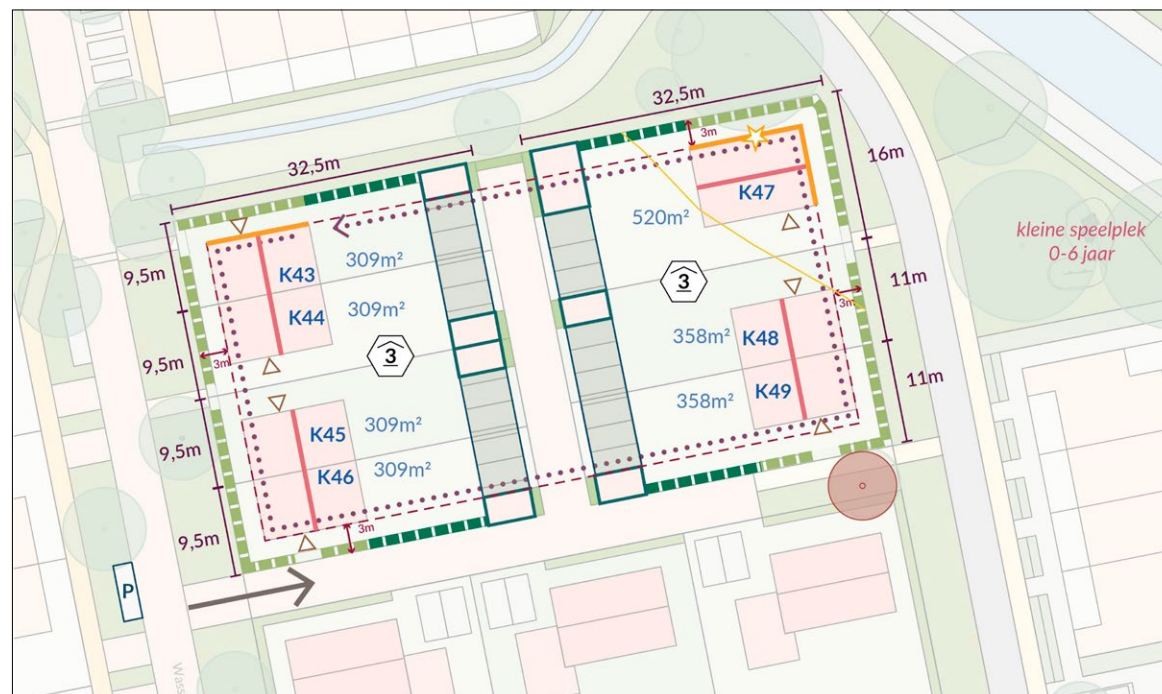
De woningen op het noordelijke Mastenveld kennen een eenduidige uitstraling door de combinatie van voornamelijk houten gevelbekleding en oriëntatie van de twee-onder-één-kapwoningen. De vrijstaande woning in de noordoostelijke hoek vormt het accent binnen het ensemble.

Inrichting van de tuin:

- De kavels worden omsloten door een samenhangende (lage) groene begroeide erfafscheiding.
- De maximale hoogte van de lage haag voor de woning is 1m.
- Bij de vier hoekkavels loopt deze haag om de woning en is deze tot aan de achtergevel van de woning tevens maximaal 1m hoog.
- Vanaf de achtergevel wordt een hoge natuurlijke, begroeide erfafscheiding aangebracht tot maximaal 2m hoogte.
- De hagen op de erfgrans grenzend aan de openbare ruimte zijn 1m breed.
- In ieder geval de voor- en eventuele zijtuin hebben een natuurlijk karakter. Bewoners worden gevraagd invulling te geven aan de natuurinclusieve ambities van De Tippe. De bijlage 'Natuurinclusief wonen in De Tippe' biedt inspiratie en tips hoe bewoners hier bij de inrichting van de tuin vorm aan kunnen geven.

Verkeer en parkeren:

- De toegangen naar de kavels bevinden zich centraal op het veld aan de openbare (erf)weg.
- De parkeerplaatsen bevinden zich aan de achterzijde van de kavel en bevinden zich onder een carport of pergola constructie welke in samenhang ontworpen is als onderdeel van de architectuur. De parkeerplaatsen mogen niet worden afgesloten met een deur of afscheiding op de erfgrans. Een afscheiding achter de plaatsen is wel toegestaan.
- Op elk kavel dienen twee parkeerplaatsen naast elkaar te worden gerealiseerd. Ten behoeve van de toegankelijkheid van de kavels dient deze opstelruimte minimaal 6m diep en 6,5m breed te zijn.
- In het openbaar gebied zijn voor deze kavels in totaal vier parkeerplaatsen beschikbaar voor bezoekers van het gehele Mastenveld.



Ontwikkelveld C4 | De Tippe Spelregelkaart

- | | | | |
|--|---|--|--|
| | aantal bouwlagen inclusief verplichte kap (mits wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarden voor geluid) | | toegang erfweg |
| | verplichte nokrichting | | samenhangende lage landschappelijke erfafscheiding (max. 1m) |
| | representatieve kop- en/of zijgevels | | samenhangende hoge landschappelijke erfafscheiding (max. 2m) |
| | architectonisch accent | | beschikbare openbare parkeerplaatsen t.b.v. bezoekers parkeren (locatie indicatief) (4x) |
| | rooilijn hoofdvolume 3m uit de erfgrans | | bijzondere boom als markering erf |
| | architectonisch ensemble van 7 houten woningen op een erf | | bestemmingsplancontour spoorgeluid |
| | verplichte positie voordeuren | | kavelnummer |
| | berging en parkeerplaatsen onder carport als één geheel ontworpen en onderdeel architectonisch concept hoofdvolumes | | oppervlakte kavel |
| | | | afmetingen kavel |

0 5 10 15 20 25m
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

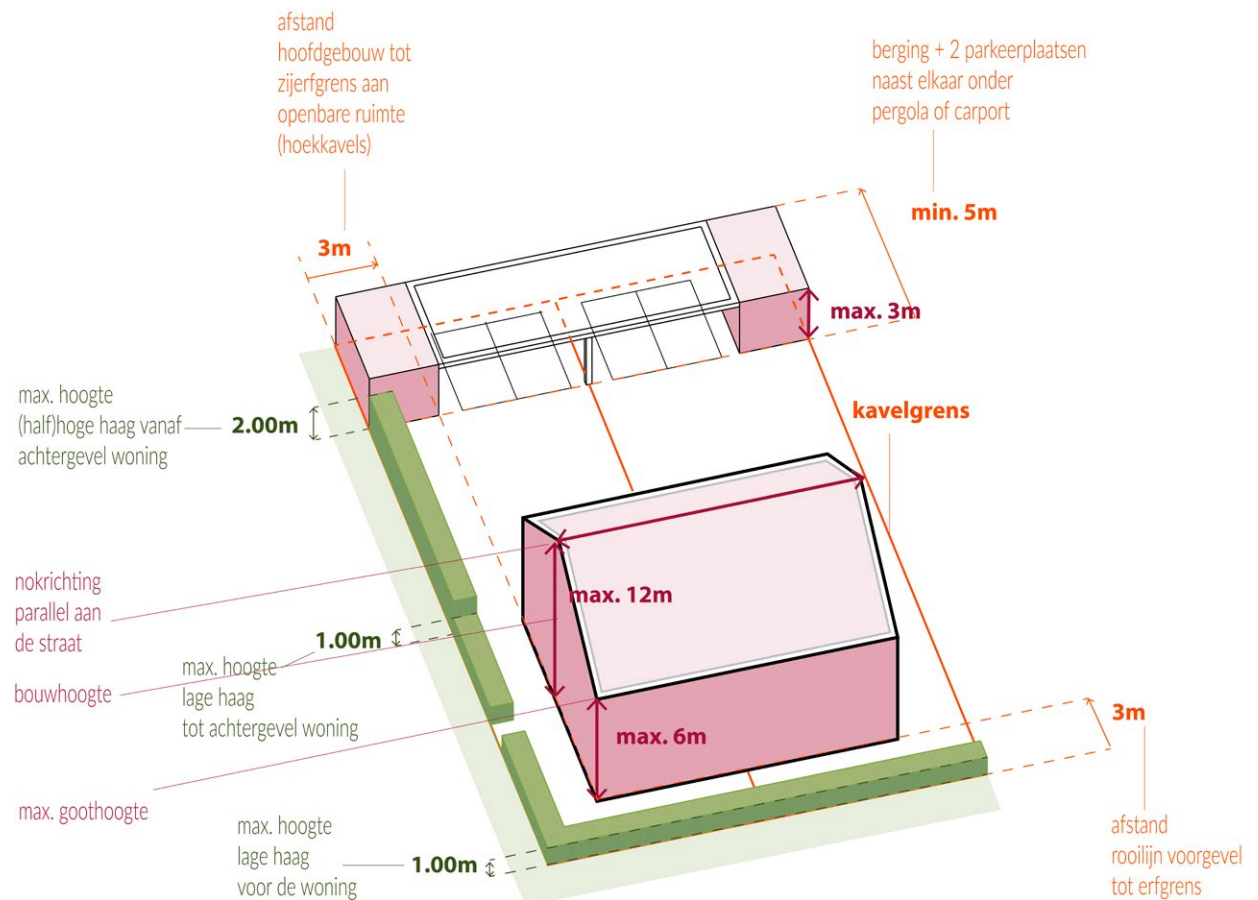


Positie en oriëntatie op de kavel:

- De rooilijn van het hoofdvolume ligt op 3 m uit de erfgrans. Dit geldt voor zowel de voorgevel als voor de zijerfgrenzen van de hoekkavels.
- De afstand van het hoofdgebouw tot de zijerfgrens tot naastgelegen percelen is minimaal 2,5 m.
- De woningen op de hoeken van het ontwikkelveld hebben representatieve zij- en kopgevels aan de openbare ruimte.
- De bergingen en parkeerplaatsen liggen 1 m terug ten opzichte van de achtererfgrens voor het indraaien van de auto's. Hier worden waar nodig lichtmasten geplaatst. Deze zone wordt naar eigen wens groen ingericht door de bewoners.
- De voordeuren van de tweekappers zijn gesitueerd in de kopgevels. De voordeur van de vrijstaande woning bevindt zich in de zijgevel.
- De vrijstaande woning in de noordoosthoek ligt gedeeltelijk binnen de geluidscontour van het spoor. Voor woningen binnen deze zone kan een ontheffing hogere waarden worden verleend (tot 59 dB), mits deze woningen een geluidsluwe zijde hebben en het binnenklimaat voldoet aan de wettelijke normen.

Bouwmassa's:

- De volumes vormen een familie en kennen een samenhangende architectonische uitstraling.
- De woningen zijn maximaal 3 bouwlagen inclusief kap.
- De goothoogte is maximaal 6 m.
- De nokhoogte is maximaal 12 m.
- De dakhelling bedraagt maximaal 45°.
- De nokrichting van de tweekappers ligt parallel aan de straat/het fietspad. De nokrichting van de vrijstaande woning staat haaks op het fietspad.



Bijgebouwen:

- De bergingen staan achterop de erfgrans aan de openbare erfweg.
- Tussen de bergingen zijn de parkeerplaatsen gesitueerd. Hierboven wordt in ieder geval een pergola constructie en eventueel een carport met sedum of kruidenrijk dak geplaatst.
- De bergingen met pergola's/carports vormen één geheel en zijn integraal onderdeel van het architectonisch concept en in samenhang met het materiaalgebruik van de hoofdvolumes.

Beeldverwachting:

- De architectuur van de woningen is modern en eigentijds en wordt gekenmerkt door sobere detaillering, en natuurlijk materiaal- en kleurgebruik.
- Alle zeven woningen zijn in architectuur familie van elkaar en vormen een samenhangend architectonisch beeld, wat wordt bereikt door:
 - Houten gevels, met een ondergeschikte uitstraling voor de dakvlakken.
 - Heldere/eenvoudige volumes met een strakke en ingetogen detaillering: geen overstekken, boeijlijsten of windveren. Dakgoten en hemelwaterafvoeren zijn verholen aangebracht en niet zichtbaar.
 - Een dakbedekking van matte antraciet/zwarte keramische pannen, sedum, hout of matte antraciet/zwarte felsplaten.
 - Het is toegestaan om een lage plint/borstwering te realiseren in een ander materiaal dan hout.
 - De bijgebouwen, aan- en uitbouwen, carports en pergola's zijn in samenhang met het hoofdvolume ontworpen.
 - 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).
 - De kop- en zijgevels van de noordelijke hoekwoningen hebben een representatieve uitstraling naar de openbare ruimte, bijvoorbeeld door gevelopeningen en/of een accent in het dakvlak. Een accent is een

ensemble één architectonisch beeld met eenduidige beeldkwaliteit

voorbeeld:
donker
gevelbeeld



hout als hoofdmateriaal



bergingen met carport aan veldweg



voorbeeld:
licht
gevelbeeld

heldere volumes



verholen
dakvlak

ingetogen
details

visueel aantrekkelijk element wat bijdraagt aan de uitstraling en alzijdigheid van het volume. Dit accent is bijvoorbeeld een dakkapel, bloemkozijn of een doorlopende raampartij van dakvlak tot begane grond.

- Hout als materiaal kan ook worden doorgevoerd in het gebouwconcept, bijvoorbeeld door te kiezen voor een CLT-woning, houtvezelisolatie of andere circulaire oplossingen.
- Installaties zijn onderdeel van de architectuur of worden inpandig in de woning of berging opgelost. Eventuele buitenunits staan uit het zicht, achter de woning.
- Zonnepanelen worden zoveel als mogelijk in één vlak gelegd.

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 Het Mastenveld 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 ikbouwmijsdroomhuisin@zwolle.nl.

Stap 1: Oriëntatie

Op maandag 10 november 2025 van 19:00 tot 21:00 uur zal een inloopavond worden georganiseerd in Grand Café Milligers, Milligerlaan 2 te Zwolle. Tijdens deze inloopavond is de gemeente aanwezig en kunt u vragen stellen over de kavels, de bebouwingsrichtlijnen, het proces, etc. Ook is het tijdens de inloopavond mogelijk om een medebouwer te vinden. Aanmelden voor de informatiebijeenkomst kan via www.zwolle.nl/kavels.

Stap 2a: Inschrijving twee-onder-één-kapkavels

In het noordelijk deel van Het Mastenveld biedt de gemeente zes twee-onder-één-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.

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-één-kap, dient uw medebouwer het kavelnummer van de bouw-kavel aan de rechterkant van dezelfde twee-onder-één-kap als eerste voorkeur op te geven. Zie voor meer informatie het lotingsreglement voor twee-onder-één-kapkavels via www.zwolle.nl/kavels.

U kunt slechts meedoen aan één loting. Indien u zich inschrijft voor de kavels voor de twee-onder-één-kapwoning, kunt u niet meedoen aan de loting voor de kavels van vrijstaande woningen. Het inschrijfformulier stuurt u uiterlijk op dinsdag 2 december 2025 vóór 16.00 uur samen met een kopie van uw legitimatiebewijs per e-mail toe aan vangrafhorst@hetnotarieel.nl van

notariskantoor 'Het Notarieel' te Zwolle. Per huishouden kunt u maximaal één inschrijfformulier indienen. Heeft de notaris uw correct en volledige ingevulde inschrijfformulier met uw kopie legitimatiebewijs niet voor de genoemde tijd en datum ontvangen, dan kunt u niet deelnemen aan de procedure van kaveltoewijzing.

Stap 2b: Kaveltoewijzing twee-onder-één-kapkavels

De notaris wijst door middel van een loting de kavels toe. De loting vindt plaats op woensdag 3 december 2025. 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-één-kapkavels op de website www.zwolle.nl/kavels.

Stap 3a: Inschrijving vrijstaande kavels

De inschrijving en loting van twee-onder-één-kapkavels en vrijstaande woningen vinden op hetzelfde moment plaats. De loting voor de vrijstaande woningen heeft betrekking op zowel het noordelijke als het zuidelijke deel van het Mastenveld. 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-één-kapwoning.

Het inschrijfformulier stuurt u uiterlijk op dinsdag 2 december 2025 vóór 16.00 uur samen met een kopie van uw legitimatiebewijs per e-mail toe aan 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 3 december 2025. 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.

Stap 4: Teken en reserveringsovereenkomst

Heeft u (samen) een bouwgrond 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). Daarnaast is een vereiste dat u een geregistreerde architect inschakelt. 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, ikbouw@mijndroomhuisin@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: Teken en koopovereenkomst

Zodra het definitief ontwerp is goedgekeurd, bieden wij u een koopovereenkomst aan. De overeenkomst is onder voorbehoud van goedkeuring door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zwolle. De Algemene Verkoopvoorwaarden Onroerende Zaken van de gemeente Zwolle 2024 zijn van toepassing op de koop.

Die kunt u bekijken op www.zwolle.nl/kavels, en dan bij downloads.

Stap 8: Storten waarborgsom

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

Stap 9: Aanvragen omgevingsvergunning

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

Stap 10: Grondoverdracht

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 verrekent u de reeds door u betaalde reserveringsvergoeding en waarborgsom met de koopsom. Zodra de grondoverdracht bij de notaris van uw keuze heeft plaatsgevonden, bent u eigenaar van de woningbouwkavel.

Let op!

Als de grondoverdracht niet binnen tien weken na ontvangst van de beschikking Omgevingsvergunning plaatsvindt, dan dient u over het restant van de koopsom rente te betalen. Dit is wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 van het Burgerlijk Wetboek op jaarbasis, exclusief btw. Deze rente is niet aftrekbaar van uw inkomstenbelasting.

Het gehele proces, van tekenen reserveringsovereenkomst tot de grondoverdracht bij de notaris, duurt gemiddeld één jaar.

Start bouw

Binnen een jaar na de grondoverdracht moet u starten met de bouw van uw woning. 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 duurzaamheidseisen 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 m² 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
1.Energie			Energieneutraal 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 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 Overijsselse Vecht, 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 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.

Een groene tuin en terreininrichting draagt ook bij aan de lokale biodiversiteit en natuurinclusieve ambities voor De Tippe. In de additionele bijlage 'Natuurinclusief Wonen in De Tippe' vindt u meer informatie.

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 temperatuuruitsterkten 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 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 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 bouwrijp 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 riool-nutsaansluitingen en infra op ontwikkelveld-/bouwveld niveau.

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. 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, telefoonnummer 14 038.

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 vuilwater-riolering 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 adviseur Stedelijk Water, telefoonnummer 14 038. 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 adviseur Stedelijk Water, telefoonnummer 14 038. 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.

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 rioleringssysteem 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 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 op 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 is de Omgevingswet in werking getreden. Naast een aanvraag omgevingsvergunning 'Bouwactiviteit (omgevingsplan)' heeft u nog een melding 'Bouwactiviteit (technisch)' of een omgevingsvergunning 'Bouwactiviteit (technisch)' nodig. Voor actuele informatie adviseren wij u om de website van de gemeente Zwolle in de gaten te houden en/of bij vragen uw contactpersoon bij de gemeente Zwolle te benaderen op [zwolle.nl/omgevingsvergunning-en-melding](https:// zwolle.nl/omgevingsvergunning-en-melding).

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

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, oktober 2025
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.