



Bouw uw eigen woning
kavel 14 in Carré, Werkeren

1. Welkom in Stadshagen!

Uw eigen huis bouwen in

Stadshagen... dat kan!

Wij maken het plaatje graag

voor u compleet.

Wonen in Stadshagen is bijzonder. Het is een groeiend stadsdeel in een gebied waar tot vijftientig jaar geleden de natuur vrij spel had. De bestaande structuur van het polderlandschap is zoveel mogelijk gebruikt. Tegelijkertijd is bewust gezocht naar verbinding met de stad. Fysiek - door de twee bruggen over het Zwarte Water - maar ook visueel: het zal u in Stadshagen opvallen dat er overal doorkijkjes zijn naar de stad. En die is dichterbij dan u misschien had verwacht. Fietsen, vissen of wandelen: het kan allemaal in de directe omgeving. Daarmee is ook de natuur binnen handbereik.

Uw eigen huis bouwen

In Stadshagen is ruimte voor vele woonwensen. Het aanbod van voorzieningen is zeer divers en biedt voor elk wat wils. Deze brochure vertelt u alles over de mogelijkheid om uw eigen vrijstaande woning te bouwen in Stadshagen. Maak nu uw woonwens waar en bouw samen met uw architect uw eigen huis op een kavel die de gemeente aanbiedt in Carré in de buurt Werkeren. Kent u Stadshagen nog niet? Neem dan een kijkje op de website www.stadshagen.nl of kom langs bij ons Wijkservicepunt waar wij u graag meer vertellen over de wijk.

Welkom in Stadshagen!

Ligging van Carré in Werkeren



1. Welkom in Stadshagen!

2. Waar bent u thuis in Werkeren?

3. Te koop: kavel 14

4. Stedenbouwkundige opzet en bebouwingsrichtlijnen

5. In acht stappen naar uw eigen woning

Bijlage 1: Klimaatbestendig en energiezuinig wonen

Bijlage 2: Oplevering kavels en openbare ruimte

Bijlage 3: Aanvraag omgevingsvergunning

Bijlage 4: Aansluitkosten Openbare Nutsvoorzieningen



2. Waar bent u thuis in Werkeren?

De wijk Werkeren is vernoemd naar het gelijknamige kasteel, dat eeuwen geleden op deze plek te vinden was.

Stadshagen heeft alle denkbare voorzieningen: meerdere basisscholen, een compleet winkelcentrum, sportclubs, een Gezondheidshuis én een Cultuurhuis dat onderdak biedt aan onder meer de bibliotheek en een muziekschool. Duizenden mensen voelen zich inmiddels thuis in Stadshagen. U binnenkort ook?

De wijk Werkeren is vernoemd naar het gelijknamige kasteel, dat eeuwen geleden op deze plek te vinden was. De historie van het gebied is een inspiratiebron geweest bij het vormgeven van de wijk.

De buurten van Werkeren hebben elk een eigen karakter. Bijvoorbeeld Havezatepark met zijn parkachtige omgeving met slingerlaantjes, statige individuele woningen en

kleine woonblokken. Carré heeft juist meer een dorps karakter door woningen pal aan de straat en veel groen naast en achter de bebouwing.

Aan de oostkant van de wijk is een zorgcluster gerealiseerd, een complex van gebouwen voor meerdere zorgaanbieders in een groene omgeving. Aan de zuidkant maakt een mooi stadspark met kunst en speelse waterpartijen rondom de opgravingen van het oude kasteel, de wijk helemaal af.



3. Te koop: kavel 14

In Carré wordt één kavel te koop aangeboden. De kavel (nummer 14) ligt in het noordelijke deel van Carré.

- Het grondoppervlak van de kavel is 479 m²



4. Stedenbouwkundige opzet en bebouwingsrichtlijnen

Hier vindt u meer

informatie over de kavel

die in deze brochure wordt

aangeboden. Een deel is

algemene informatie over de

woonomgeving en het karakter

van deze buurt. Onder

bebouwingsrichtlijnen leest

u specifieke informatie die u

nodig heeft bij het maken van

het ontwerp voor de woning.

Karakter van de buurt

Carré is als het ware een dorpje in de wijk Werkeren. Hier vindt u speelse clusters van woningen die veelal direct aan de straat liggen. Het groene karakter van de buurt wordt versterkt door de achter- en zijtuinen van de woningen. De huizen hebben een herkenbare basisstijl, waardoor er een harmonieus geheel ontstaat. Accentverschillen in de architectuur en de variatie in de ligging van de kavels dragen bij aan een afwisselend straatbeeld.

Bebouwingsrichtlijnen Carré

Waarom richtlijnen?

Het stedenbouwkundig plan voor Werkeren is zo opgezet dat elk deelplan een eigen, onderscheidend karakter heeft gekregen. Hierdoor is de diversiteit groot en biedt Werkeren voor ieder wat wils. Voor elke woonsmaak is er wel een passend type woning te vinden! Samen met de andere ontwikkelaars in het gebied heeft de gemeente een beeldkwaliteitplan opgesteld voor de diverse deelplannen en dus ook voor Carré. Er is uitgebreid nagedacht over de stijl en de typen woningen die bij het concept voor Carré passen. Om ervoor te zorgen dat dit concept kan slagen is het van belang dat de woningen die gebouwd worden voldoen aan deze beeldkwaliteit. Daarvoor zijn bebouwingsrichtlijnen opgesteld. Zo krijgt u de garantie dat Carré eruit gaat zien, zoals wij dat in deze brochure voorstellen. U kiest niet alleen voor een bouw-kavel, maar ook voor een sfeer die bij u past.

Inrichting van de kavel

Als bewoner parkeert u op eigen terrein. U bent verplicht om minimaal twee parkeerplaatsen op uw eigen erf aan te leggen. Een carport telt mee als parkeerplaats, een garage niet. De parkeerplaatsen op eigen erf moeten ook in de toekomst als parkeerplaatsen ingericht blijven. Op de grens van openbaar en privé terrein wordt, afhankelijk van de situatie, een Delftse stoep of een haag als erfafscheiding aangebracht.

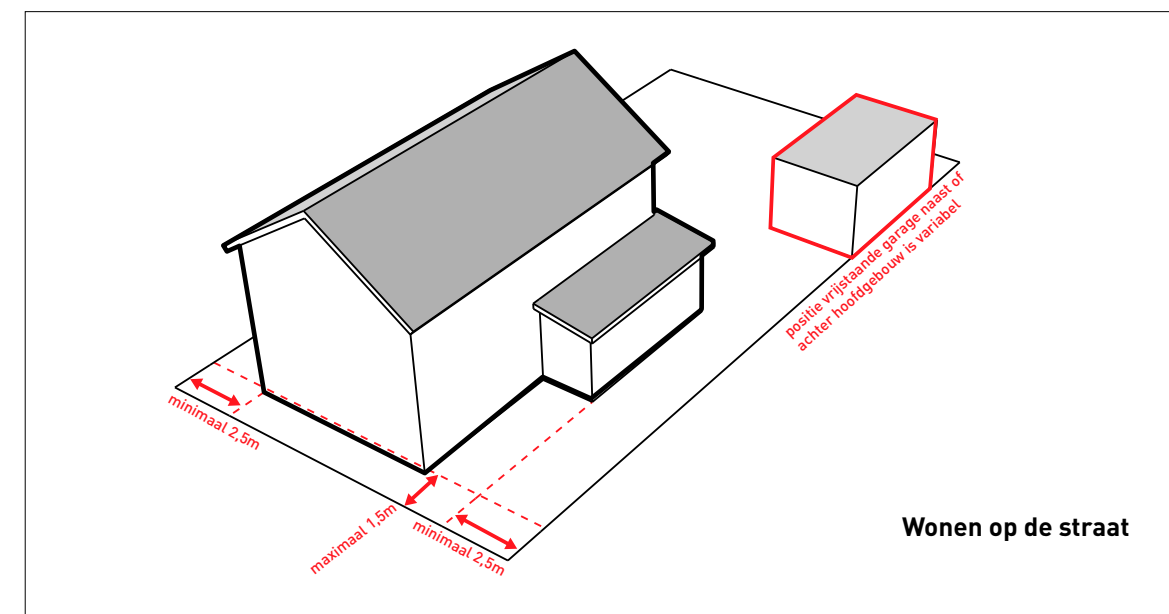
afbeelding 4.1: Inrichting van de kavel



afbeelding 4.2: Vigerend bestemmingsplan



afbeelding 4.3: positionering op bouwvlak



Positionering van de woning op de kavel

De (hoofd)bebouwing moet worden gerealiseerd binnen het bebouwingsvlak zoals vastgelegd in het vigerend bestemmingsplan (afbeelding 4.2). Daarnaast zijn er regels opgesteld voor de maximale en minimale afstand tot de kavelgrens. De positionering van de (hoofd)bebouwing wordt bepaald door de situering van de woning op de straat (afbeelding 4.3). Een eventuele vrijstaande garage, achter of deels naast de woning, mag op de erf-grens worden gebouwd.

Bebouwingsmassa

- De woning heeft één, twee of tweeënhalve bouwlaag met een kap.
- De woning bestaat uit één helder bouwvolume. Aan dit volume kan een ondergeschikt bouwvolume toegevoegd worden, mits aangekapt.
- De woning heeft een zadeldak.
- De dakhelling van de kap is 32 tot 37 graden.
- De kap moet rondom worden voorzien met een overstek van 60 cm. Deze heeft een dunne dakrand en een metalen mastgoot.
- De woning heeft een terugliggende entreepartij.

Bijgebouwen en tuinmuren

- Aangebouwde bijgebouwen worden in steen (gelijk aan die van de woning) of in zwart gekleurd hout uitgevoerd en dienen voorzien te worden van een lessenaarskap.
- Vrijstaande bijgebouwen mogen ook plat worden afgedekt en worden in steen (gelijk aan die van de woning) of in zwart gekleurd hout uitgevoerd.
- De totale oppervlakte aan bijgebouwen is aan regels en een maximum verbonden (bestemmingsplan).
- De tuinmuur is gemetseld en vormt een onderdeel van de architectuur. Een bijgebouw kan daar onderdeel van zijn.

Materiaal

- Het dak moet worden voorzien van een keramische dakpan in de kleur antraciet.
- De gevel bestaat uit een handvorm baksteen, in een gemêleerd palet. De basiskleuren zijn oker, rood of bruin.
- De voeg ligt verdiept en is donker van kleur.

Tuin

Op afbeelding 4.2 is per kavel ook de maaiveldhoogte, van de straat, kavel en tuinen aangegeven. De achtertuin is deels aangelegd om de relatie met het water te versterken. Het lage deel dient op een natuurlijke wijze te worden ingericht.

5. In tien stappen naar uw eigen woning

Heeft u al ideeën voor een woning naar eigen ontwerp?

In dit hoofdstuk leest u hoe

u in tien stappen van de

oriëntatie op een kavel naar

de start van de bouw gaat.

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 de kavel in Carré wordt verzorgd door het team kopersbegeleiding van de gemeente Zwolle. Bij hen kunt u terecht als u meer informatie wilt over de manier van inschrijven, de loting en de koopovereenkomst. Zij zijn telefonisch te bereiken op (038) 498 22 00 en per e-mail via ikbouwmijndroomhuisin@zwolle.nl.

Stap 1: Oriëntatie

Heeft u belangstelling voor een kavel in Carré? Wij adviseren u de brochure, het beeldkwaliteitsplan en het bestemmingsplan goed door te lezen en te onderzoeken of het kopen van een kavel en het bouwen van uw droomwoning financieel haalbaar is. Stel uw eventuele vragen via ikbouwmijndroomhuisin@zwolle.nl.

Stap 2: Inschrijving

U vindt het inschrijfformulier op de website www.zwolle.nl/kavels. Het inschrijfformulier levert u uiterlijk in op dinsdag 7 februari 2023 om 16:00 uur bij notariskantoor 'Het Notarieel' in Zwolle. U kunt het inschrijfformulier mailen naar vangrafhorst@hetnotarieel.nl. Per huishouden kunt u maximaal één inschrijfformulier indienen. Heeft de notaris uw volledig ingevulde inschrijfformulier met uw kopie legitimatiebewijs niet voor de genoemde tijd en datum ontvangen, dan kunt u niet deelnemen aan de procedure van kaveltoewijzing.

Stap 3: Kaveltoewijzing

De notaris wijst de kavel toe. De loting vindt plaats op woensdag 8 februari 2023 om 15.00 uur. Als er slechts één gegadigde is voor de kavel, dan maakt de notaris de automatische toewijzing van deze kavel aan die gegadigde kenbaar maken. Zijn er meer gegadigden voor dezelfde kavel, dan vindt er een loting plaats. Iedereen wordt in dezelfde week op de hoogte gebracht over de uitslag van de loting. Meer informatie over de lotingsprocedure is te vinden in het lotingsreglement voor vrijstaande kavels op de website www.zwolle.nl/kavels.

Stap 4: Teken en reserveringsovereenkomst

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

Stap 5: Betalen reserveringsvergoeding

Nadat u de reserveringsovereenkomst heeft getekend ontvangt u van ons de reserveringsnota voor het betalen van de reserveringsvergoeding van € 5.400,- exclusief btw. Houdt u daar rekening mee.

Stap 6: Maken van een bouwplan

Nadat de reserveringsovereenkomst is getekend en de reserveringsvergoeding is betaald kunt u aan de slag met het maken van een bouwplan. Het bouwplan heeft u nodig voor het aanvragen van een omgevingsvergunning voor de bouw (zie stap 9). Het is belangrijk dat u bij het maken van het plan de bebouwingsrichtlijnen volgt en het bestemmingsplan.

U maakt achtereenvolgens een schetsontwerp, een voorlopig ontwerp en een definitief ontwerp. Een supervisieteam van de gemeente Zwolle begeleidt u hierbij. Het supervisieteam bestaat uit een kopersbegeleider, een stedenbouwkundige, een welstandsdeskundige, een procesbegeleider vergunningen en een civieltechnisch adviseur. Het supervisieteam heeft wekelijks zitting en beoordeelt uw schetsontwerp, voorlopig ontwerp en definitief ontwerp. U kunt uw ontwerp mailen naar team kopersbegeleiding, ikbouwmijndroomhuisin@zwolle.nl. De ontwerpen worden op volgorde van binnenkomst behandeld.

1) Schetsontwerp

Allereerst maakt u, samen met een architect of aannemer een schetsontwerp (SO) op basis van de gestelde bebouwingsrichtlijnen en uw persoonlijke wensen. Het schetsontwerp geeft een eerste indruk van de situering van de woning op de kavel, het ontwerp van de woning, de indeling en de verhoudingen van en tussen de verschillende elementen van de woning. Het schetsontwerp legt u voor toetsing en advies voor aan het supervisieteam van de gemeente Zwolle, zodat het team u al in een vroeg stadium kan adviseren over aanpassingen die eventueel nodig zijn.

2) Voorlopig ontwerp

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

3) Definitief ontwerp

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

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

Stap 7: 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 2012 zijn van toepassing op de koop. Die kunt u bekijken op www.zwolle.nl/kavels, en dan bij Downloads. U dient de gemeente binnen twee weken na dagtekening schriftelijk te laten weten of u wilt ingaan op de koopovereenkomst. Dit doet u door de koopovereenkomst voor akkoord te ondertekenen of door afzegging van de koop. Als u niet op de aangeboden koopovereenkomst ingaat, is de gemeente na twee weken vrij om de kavel voor iemand anders te reserveren. De reserveringsvergoeding die u betaald heeft, krijgt u niet terug van de gemeente. Heeft u de koopovereenkomst voor akkoord ondertekend en hebben wij deze op tijd ontvangen? Dan leggen wij deze ter goedkeuring voor aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zwolle. Na goedkeuring van het college krijgt u een wederzijds getekend exemplaar van de koopovereenkomst toegezonden.

Stap 8: Storten waarborgsom

Binnen vier weken nadat de getekende koopovereenkomst aan u is verzonden, dient u een waarborgsom te storten bij de notaris of de gemeente Zwolle of een schriftelijke bankgarantie af te geven ter hoogte van het bedrag van de waarborgsom. De waarborgsom bedraagt 10% van de koopsom plus de omzetbelasting (btw). De reserveringsvergoeding die u eerder betaald heeft wordt van de koopsom afgetrokken bij de ondertekening van de akte van levering van de bouwgrond bij de notaris.

Stap 9 : Aanvragen omgevingsvergunning

De volgende stap is de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de bouw. Dit moet u doen binnen vier weken na dagtekening van de koopovereenkomst. U kunt de omgevingsvergunning online aanvragen op www.omgevingsloket.nl. Met de aanvraag stuurt u ook uw definitief goedgekeurd bouwplan mee. Dit zijn de tekeningen van uw woning en de inrichting van de kavel. De gemeente beoordeelt vervolgens of de aanvraag ontvankelijk is. Dit is het geval als de aanvraag aan alle eisen voldoet die de 'Regeling omgevingsrecht' en het 'Besluit indieningvereisten aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen' voorschrijven. Daarna beoordeelt de gemeente uw bouwplan inhoudelijk en toetst deze aan de wettelijke voorschriften. De behandeling van een aanvraag omgevingsvergunning duurt ongeveer zes weken.

Stap 10 : Grondoverdracht

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

moet vervolgens binnen tien weken plaatsvinden nadat u de beschikking heeft ontvangen voor een bruikbare omgevingsvergunning. U kunt daarvoor zelf een notaris kiezen. Voor een vlotte afwikkeling is het aan te raden om een notariskantoor in Zwolle in te schakelen. Uiterlijk op de datum van de grondoverdracht dient u het restant van de koopsom te voldoen. Daarbij 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.

Start bouw

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

Bijlage 1: Klimaatbestendig en energiezuinig wonen

Een eigen droomhuis bouwen op een eigen

kavel. Dit is voor veel mensen de ultieme

(woon)droom. Het is echter ook een uitdagende

klus, waarbij tal van keuzes gemaakt moeten

worden. Zo dient u uw toekomstige woning

klimaatbestendig en energiezuinig laten

ontwerpen en bouwen. Wat houdt dat in? Hoe

gaat dat in zijn werk? En wat levert het op? Wij

helpen u graag op weg.

Klimaatverandering

Dat een veranderend klimaat ook gevolgen heeft voor Zwolle staat vast.. In de toekomst kunnen we meer wateroverlast verwachten als gevolg van extreme regenbuien. Daarnaast gaan we vaker periodes van langdurige hitte ervaren. Het goede nieuws is dat als we nú maatregelen nemen, niemand hoeft in te leveren op woon- en leefcomfort.

Steden warmen sneller op dan minder dicht bebouwde gebieden, omdat steen veel hitte opneemt. Bebouwing creëert bovendien een beschutte omgeving waardoor het moeilijker wordt om de opgebouwde warmte kwijt te raken. Zo ontstaat wat internationaal het Urban Heat Island wordt genoemd. Voor sommigen ongerieflijk, 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. Wateroverlast kan van vijf kanten komen; vanuit het IJsselmeer, vanuit de grote rivieren, vanaf de Sallandse weteringen, door extreme regenbuien en van opkwellend grondwater. Klimaatverandering zorgt ervoor dat de kans op extreme regenbuien toeneemt. Niets doen maakt ons kwetsbaar voor overstromingen, van water in kelders en op benedenverdiepingen tot erger. Daarom heeft het college klimaatadaptatie en energietransitie benoemd als speerpunten voor de stad Zwolle waarin het ook in de toekomst prettig wonen, werken en recreëren is.

Groen maakt 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 meer groene tuinen hebben een koude- en warmte-isolerende werking. Dit zorgt voor een prettig en gezond binnenklimaat en betekent een besparing op verwarming of airconditioning. Ook halen planten en groen CO₂ uit de lucht. Zo brengen ze op twee manieren de CO₂-uitstoot in de stad naar beneden. Gunstig voor 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 het 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 voor meer groen met meer ruimte voor water, bij de bouw en aanleg van huis en 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 de 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 zogenoemde 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

Ook het gebruik van bestaande, oneindige bronnen zoals 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 hieraan meedoen 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 benutten 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 geheel te vermijden. Het is dus belangrijk om – ook bij de bouw van uw woning – efficiënt met deze bronnen om te gaan. Hieronder een aantal suggesties om dit te bereiken.

- Bij ventilatie verdwijnt er warme lucht uit de 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.
- Ook kunt u kiezen voor een hotfillsysteem. Dit is een aansluiting van wasmachine en afwasmachine op een warmtapwaterleiding. Zo beperkt u de afstand tussen uw warmwaterketel en de waterkraan en daarmee het gasverbruik.
- Met vloerverwarming hoeft u minder te stoken dan met radiatoren om het aangenaam warm te maken in huis. 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.

Energie Eisen

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

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 de woning. In vochtige omstandigheden gedijen schimmels goed. Schimmels zijn vooral schadelijk door het feit dat het menselijk afweermechanisme reageert op de sporen. Door goede ventilatie en isolatie kan de kans op schimmels worden verkleind.
- Door gebruik te maken van energiebronnen die niet uitputbaar zijn, bent u minder afhankelijk van stijgende energiekosten.
- Voor verschillende duurzame maatregelen zijn subsidies beschikbaar. Meer informatie hierover vindt u op www.agentschapnl.nl (Ministerie van Economische Zaken).
- Sommige banken bieden speciale ‘groenhypotheek’ aan met lagere rentes. Informeer bij uw bank naar deze mogelijkheid.
- U creëert betere leefomstandigheden voor uzelf en generaties na u.

Meer informatie over klimaatbestendig en energiezuinig bouwen.

- Bij het Duurzaam Bouwloket Zwolle vindt alles op gebiede van duurzaam wonen en energie. <https://www.duurzaambouwloket.nl/zwolle>
- Kijk op www.milieucentraal.nl en rvo.nl.

Bijlage 2: Oplevering kavels en openbare ruimte

In deze bijlage vindt u gegevens en

voorschriften rondom de oplevering van de

kavel en het inrichten van de woonomgeving.

Kavelhoogtes

De kavel moet u uiteindelijk woonrijp afwerken op een hoogte van 0.20+NAP langs de watergang en het hogere deel van de kavel afhankelijk van het bouwplan op een hoogte van 0.70+ tot 0.85+NAP. Het vloerpeil hoogte van de woning ligt afhankelijk van het definitieve bouwplan op ongeveer 1.00+NAP.

Straathoogtes

De huidige bouwwegen die deels zullen bestaan uit stelconplaten zullen gedurende een langere periode worden gehandhaafd, dat wil zeggen tot minimaal de afronding van de voornaamste bouwactiviteiten in de buurt. De bouwwegen hebben echter een andere hoogte dan de definitieve straten die op termijn zullen worden aangelegd. De definitieve straahtoogtes zijn belangrijk voor het op de juiste hoogte aanleggen van een inrit of uitrit naar uw woning en het inrichten van uw tuin. Te zijner tijd kunt u nadere informatie opvragen over de definitieve straahtoogte. Hiervoor kunt u contact opnemen met de directievoerder in Stadshagen, telefoonnummer (06)100 038 19.

Aansluiting op de riolering

Het is voor u van belang om te weten op welke plek u de aansluiting van de woning op het gemeenteriool kunt realiseren en wat de exacte locatie is van de uitleggers van de rioolaansluitingen. Voor deze gegevens kunt u contact opnemen met de directievoerder in Stadshagen, telefoonnummer (06)100 038 19.

De inrichting van de kavel

Op 4.1 ‘Inrichting van de kavel’ op pagina 9 zijn de verplichte erfafscheidingen aangegeven. Deze bestaan uit een door de gemeente Zwolle op uw erf aan te planten beukenhaag of een door u zelf aan te leggen Delftse stoep. De keuze haag of Delftse stoep ligt bij de koper. Indien de haag gewenst is, dient de koper dit door te geven aan de gemeente. Ten behoeve van de haag dient u een strook van 0.80 meter van uw erf langs de perceelsgrens vrij te houden van beplantingen en andere bouwwerken. De haag wordt in het plantseizoen geplant. U bent als eigenaar van de grond zelf verantwoordelijk voor het onderhoud van de hagen. De eerste drie jaar zal de gemeente dat voor u doen.

Aanleg waterdoorlatende bestrating

In uw straat en buurt zullen te zijner tijd waterpasserende gebakken klinkers in combinatie met een infiltratieriolering worden aangelegd. Het (regen)water dat op deze stenen terechtkomt, wordt rechtstreeks en dus zonder tussenkomst van een riolering of infiltratievoorziening in de bodem geïnfiltreerd.

Dit regenwatersysteem heeft veel voordelen. Het is een duurzame manier van het droog houden van het verharde openbaar gebied, want het regenwater wordt op een natuurlijke manier geleidelijk afgevoerd naar de ondergrond. Het grondwater blijft op peil, het riolsysteem wordt minder belast. Ook hoeft er minder afvalwater gezuiverd te worden. Omdat deze stenen gevoelig zijn voor het dichtslibben met zand of grond leggen wij ze pas na afronding van de belangrijkste bouw- en tuininrichtingsactiviteiten in uw straat en buurt aan, dat kan betekenen dat u een langere periode van de bouwwegen gebruik moet maken.

Aanleg infiltratiezandbed

Als koper moet u zelf zorgen dat het regenwater van dak en tuin op uw eigen terrein goed afwateren. Daartoe moeten kopers zelf op de eigen kavel een infiltratiezandbed aanleggen. Dit zandbed zorgt ervoor dat het regenwater afkomstig van het dak van uw woning en de verharde delen van uw kavel wordt afgevoerd via een speciale infiltratievoorziening. Hierdoor komt het regenwater niet in de riolering terecht. En dat is weer gunstig voor het milieu, omdat er zo minder vervuild water hoeft te worden gezuiverd. Om praktische redenen is het verstandig, deze voorziening onder of in (tegen) de kruipruimtes te situeren.

Het zandbed moet minimaal 3,00 bij 3,00 meter in omvang zijn en in de diepte doorlopen tot op de vaste zandlaag. Informatie over het infiltratiesysteem leest u in de folder ‘Infiltratiesysteem’. Deze is verkrijgbaar bij het informatiecentrum van de gemeente, maar ook eenvoudig te downloaden op www.zwolle.nl/stadshagen.

Tuin

Voor deze kavels geldt dat de achtertuin deels verdiept (verlaagd) wordt aangelegd om de relatie met het water te versterken. Het lage deel dient op een natuurlijke wijze te worden ingericht. Het betekent dat het verdiepte (verlaagde) deel van uw tuin niet mag worden opgehoogd.

Bodemverbetering

Wij adviseren u de grond diep te laten doorspitten (tot de vaste zandlaag) waarbij eventuele bodemafsluitende grondlagen worden verbroken.

Afvoeren van grond

Bij het vaststellen van de bouw en woonrijp maakhoogtes is rekening gehouden met de mogelijkheid om grond uit de bouwput van uw woning te verwerken op uw eigen erf. Overtollige grond moet u voor eigen rekening afvoeren.

Bijlage 3: Aanvraag omgevingsvergunning

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

Aanvragen omgevingsvergunning

U kunt de omgevingsvergunning aanvragen via www.omgevingsloket.nl. op deze website kunt u ook lezen welke gegevens u moet aanleveren bij uw aanvraag. Hierbij kunt u denken aan bouwtekeningen en sterkteberekeningen. Bij het aanvragen van de omgevingsvergunning kiest u voor de werkzaamheden 'woning bouwen' en 'uitrit aanleggen of veranderen'. Om een omgevingsvergunning aan te kunnen vragen heeft u in ieder geval nodig:

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

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

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

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

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

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

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

Specificaties tekeningen

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

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

De behandeling van uw aanvraag

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

Bezwaar en beroep aanvrager

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

Bezwaar en beroep door derden

Een belanghebbende kan binnen zes weken na verzending van de omgevingsvergunning aan de aanvrager bezwaar maken tegen een verleende vergunning bij het college van burgemeester en wethouders, op de manier zoals die hierboven is beschreven. Dat kan op grond van de Algemene wet bestuursrecht. Tegen de beslissing op dat bezwaarschrift is beroep mogelijk bij de rechtbank, bij de sector bestuursrecht in Zwolle. Als er spoedeisende belangen zijn, kan voor een besluit waartegen bezwaar is ingediend, een voorlopige voorziening worden gevraagd bij de voorlopige voorzieningenrechter van de rechtbank in Zwolle. Tegen de uitspraak van de rechtbank over bovengenoemde beroepen is vervolgens hoger beroep mogelijk bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State te Den Haag. Voor meer informatie hierover kunt u contact opnemen met de afdeling Fysieke Leefomgeving van de eenheid Publiekszaken van de gemeente Zwolle.

Kosten omgevingsvergunning voor het bouwen

Voor het behandelen van een aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen betaalt u legeskosten. De hoogte van de verschuldigde leges is afhankelijk van het bedrag van de bouwkosten. Onder bouwkosten vallen de aanneemsom (exclusief btw), als bedoeld in paragraaf 1, eerste lid, van de Uniforme Administratieve Voorwaarden voor de uitvoering van werken 1989 (UAV 1989), voor het uit te voeren werk, of een raming van de bouwkosten (exclusief btw) als bedoeld in het normblad NEN 2631, uitgave 1979, of zoals dit normblad laatstelijk is vervangen of gewijzigd. Deze kosten worden jaarlijks herzien. De leges kunt ook u vinden op [Leges omgevingsvergunning | Gemeente Zwolle](#)

Kosten welstand

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

Bijlage 4: Aansluitkosten Openbare Nutsvoorzieningen

Enexis Netwerk

Bekijk hier uw aansluittarief voor een nieuwe aansluiting op het elektriciteitsnet van Enexis netwerk:
<https://www.enexis.nl/aansluitingen/nieuwe-aansluiting>

Vitens

Aansluittarief voor nieuwe aansluiting met watermeter met een leveringscapaciteit van maximaal 2,5 m3 per uur. Voor de juiste tarieven kijkt u op <https://www.vitens.nl/tarieven-en-voorwaarden> en klikt u vervolgens op tarieven consumenten.

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

Colofon

Uitgave: gemeente Zwolle, eenheid Ontwikkeling,
afdeling Vastgoed, december 2022

Coördinatie: afdeling Communicatie

Tekst: afdeling Communicatie

Informatie: gemeente Zwolle
Afdeling Vastgoed
Lübeckplein 2
(038) 498 22 00

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

Gemeente Zwolle

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