

ZWOLLE-STADSHAGEN - FASE 2

Scholtensteeg

11

WOON-WERK
KAVELS

*Weids wonen en werken
tussen stad en land*



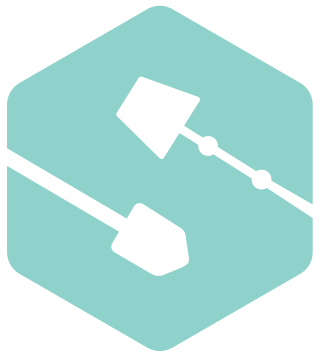


Scholtensteeg, centraal gelegen	4
Welkom in Stadshagen	6
Situatie Scholtensteeg	10
Landelijk wonen	14
Wat kan en mag u bouwen? de bebouwingsrichtlijnen	16
Rondom in het groen	20
Duurzaam wonen en werken	22
Inspiratie	24
Technische voorwaarden en uitgangspunten	29
Stappenplan	32
Klimaatbestendig en energiezuinig wonen	36
Mogelijke bedrijven in combinatie met wonen	38



Weids wonen

met elk seizoen een
unieke vergezicht



Een vrije zaterdagochtend. U nipt van uw kop verse koffie, op de achtergrond klinkt muziek en de eerste zonnestralen schijnen naar binnen. Meer heeft u niet nodig, want het uitzicht vraagt al uw aandacht. Dauw hangt boven de weilanden, verderop grazen koeien en de mooiste vogels vliegen voorbij. Betere bureu kunt u zich niet wensen, toch?

De Scholtensteeg is prachtig. U ervaart de rust en ruimte van de Mastenbroekerpolder, terwijl de stad Zwolle in uw achtertuin ligt. De benodigde voorzieningen vindt u in de buurt, u kunt uw hond uitlaten aan de IJssel en elk seizoen verrast het weidse landschap u met een uniek vergezicht.

Op de rand van stad en land is het heerlijk wonen.





Scholtensteeg *Locatie*

's-Heerenbroek

Mastenbroekerpolder

Scholtensteeg

Stadshagen

CENTRAAL GELEGEN



< 10 min.  | **WINKELCENTRUM STADSHAGEN**
Snel een boodschap doen? Je staat zo in winkelcentrum Stadshagen.



10 min.  | **SCHOLEN**
In de buurt kun je kiezen uit meerdere basisscholen.



5 min.  | **SPORT EN SPEL**
Je hoeft nooit stil te zitten.
Sportvelden en voorzieningen genoeg!



10 min.  | **CENTRUM VAN ZWOLLE**
Het gezellige centrum van Zwolle ligt om de hoek.



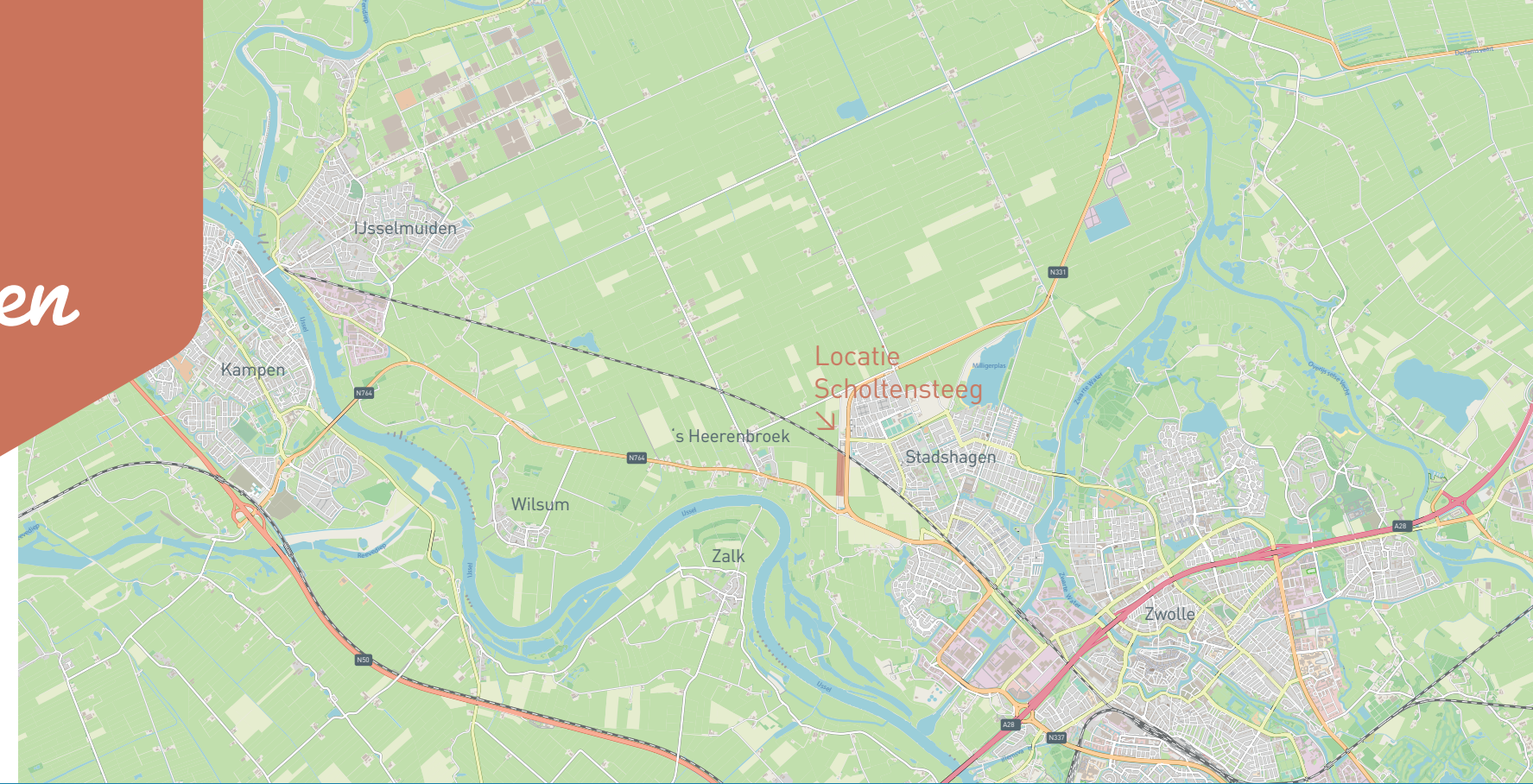


Stadshagen

jouw *thuis* in Zwolle



Welkom in
Stadshagen



Woont u aan de Scholtensteeg, dan ligt de wijk Stadshagen in uw achtertuin. Meer dan vijftien jaar geleden jaar geleden graasden hier nog koeien, maar in de loop der tijd is Stadshagen uitgegroeid tot een jonge, moderne en gezellige woonwijk met veel voorzieningen.

Stadshagen heeft nog steeds kenmerken van het oorspronkelijk landelijke gebied. De wijk wordt gesierd door groen en water en wanneer u goed kijkt, ziet u de structuren van het voormalige polderlandschap. Deze structuren lopen over in de omgeving, waar u prachtige natuur vindt. Zo kunt u heerlijk fietsen door de Mastenbroekerpolder, lekker uitwaaien langs de IJssel of vogels spotten rondom uw eigen erf.

De wijk Stadshagen is een stad op zich: in het hart ligt het centrum met alle winkels die u nodig heeft. Ook zijn hier een Bewegingshuis, Cultuurhuis en Gezondheidshuis gevestigd. Verspreid door de wijk vindt u meerdere basisscholen en locaties voor kinderopvang. Houdt u van sporten? Dan kunt u onder meer voetballen, tennissen, korfballen, zwemmen, basketballen of fitnessen. Een rondje joggen door het weidse polderlandschap of het Twistvlietpark behoort natuurlijk ook tot de mogelijkheden. Kroon op de wijk is de Milligerplas, waar u lekker kunt zwemmen, duiken of zeilen.

Kent u Stadshagen nog niet?

Kijk dan op www.stadshagen.nl of kom langs bij ons Wijkservicepunt aan de Belvédèrelaan 1 in Zwolle. We vertellen u graag meer over de wijk.

SCHOLTENSTEEG, WEIDS *wonen* EN WERKEN

Wonen en werken aan de *Scholtensteeg*



Goed bereikbaar en overal dichtbij

Aan de Scholtensteeg kunt u wonen en werken. Dat vraagt om een goede bereikbaarheid. Daarom is achter de elf woon-werkkavels een nieuwe entreelaan aangelegd, de Altgerinkstraat.

De Scholtensteeg zelf blijft toegankelijk voor fietsers, voetgangers en incidenteel landbouwverkeer, waardoor het uitzicht vanuit uw woning écht landelijk is. Ook zijn er goede verbindingen met de omgeving. Via de N331 rijdt u zo naar de A28 en met de fiets staat u binnen tien minuten in het centrum van Stadshagen. U ervaart de rust en ruimte van de Mastenbroekerpolder, terwijl het levendige centrum van Zwolle op fietsafstand is.

*Op en
top vrijheid*



SCHOLTENSTEEG, WEIDS *wonen* EN WERKEN

11 royale woon- en werk kavels

22 royale kavels (waar van nu de 2e serie van 11 kavels worden uitgegeven)
Droomt u van een plek waar u kunt wonen én werken? Of heeft u een hobby die om veel ruimte vraagt? De kavels bieden u de vrijheid om allerlei activiteiten op uw eigen erf uit te oefenen.



Oppervlakte en grondprijs kavels Scholtensteeg

Kavel 12 ca. 1263 m².

Kavel 13 t/m 17 ca. 1016 m².

Kavel 18 ca. 1006 m².

Kavel 19 ca. 991 m².

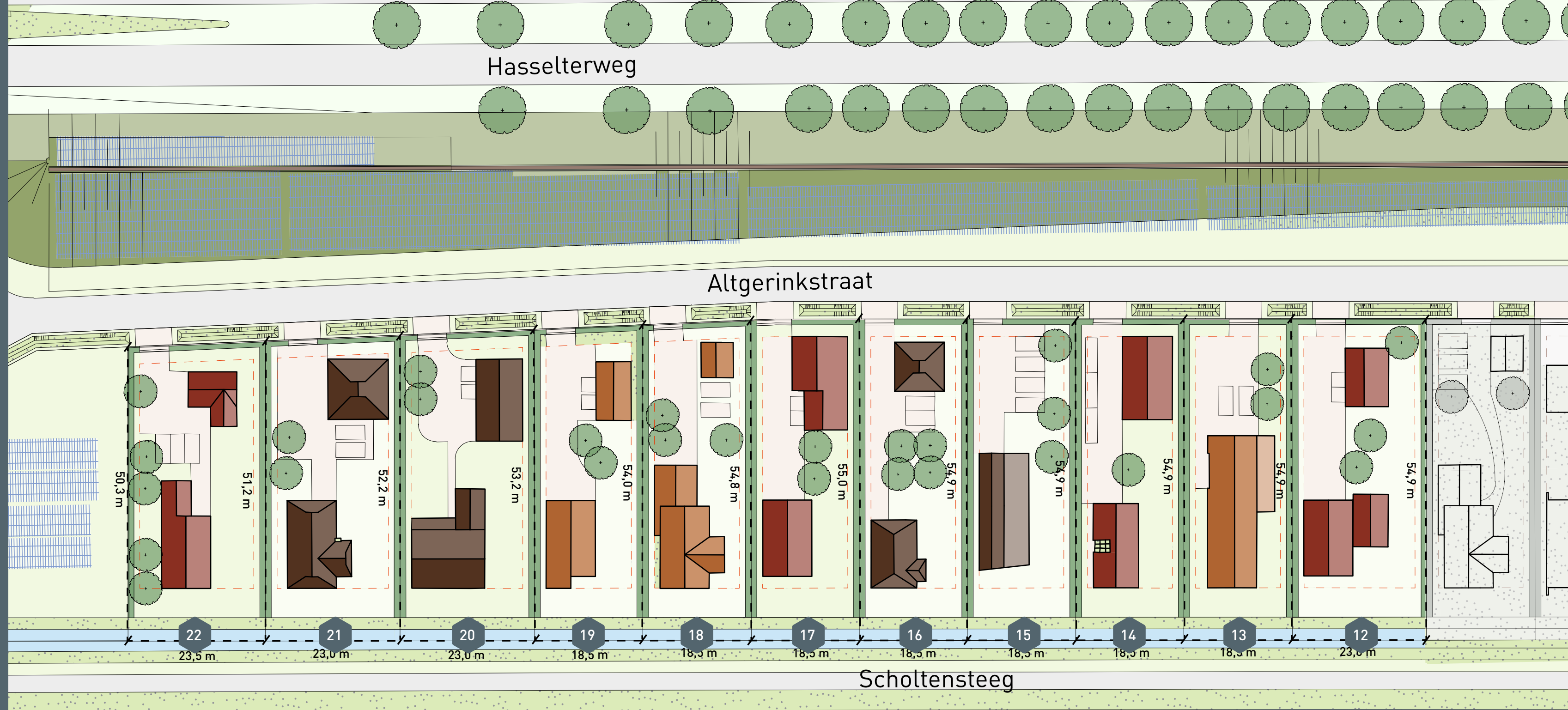
Kavel 20 ca. 1212 m².

Kavel 21 ca. 1190 m².

Kavel 22 ca. 1193 m².

Kosten

De kavelprijs is kosten koper (k.k.). U betaalt omzetbelasting voor de aankoop van de grond en geen overdrachtsbelasting. Onder k.k. vallen onder meer de bemiddelingskosten voor het afsluiten van de hypotheek, kadastrale rechten en kadastrale inmetingskosten. Bij levering kan een nieuw kadastraal perceel gevormd moeten worden. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn als uw perceel uit meerdere deelpercelen bestaat. Als u inzicht wenst in de hoogte van de kosten in uw geval, dan kunt u inlichtingen inwinnen bij de notaris, hypotheekadviseur of het Kadaster.



Situatie

SCHOLTENSTEEG, WEIDS *wonen* EN WERKEN



Van werkplaats tot
kantoor of opslagruimte

*Richt uw
eigen erf in*

*Van droom naar
werkelijkheid*

Aan de Scholtensteeg geniet u van de perfecte balans tussen wonen, werken en uw hobby. Op uw kavel krijgt u alle vrijheid. Zoekt u een plek waar u kunt wonen én werken? Of heeft u een hobby die om veel ruimte vraagt? De kavels zijn maar liefst 991-1263 vierkante meter groot, waardoor u uw erf kunt inrichten zoals u dat wilt. Van werkplaats tot opslagruimte, er is van alles mogelijk. In de bijlage op pagina 38 treft u een overzicht van de mogelijkheden aan. Benieuwd of uw plannen binnen de richtlijnen van de Scholtensteeg vallen? Neem dan contact met ons op.

*Alle vrijheid om te
doen wat u wilt*





Uw eigen erf inrichten aan de Scholtensteeg

Landelijk wonen is hét stijlkenmerk van de Scholtensteeg. Smalle sloten en groene voortuinen wisselen elkaar af en de bebouwingsrichtlijnen zijn geïnspireerd op het boerenbedrijf. De verschillende gebouwen op een erf sluiten qua architectuur op elkaar aan, wat onder meer tot uitdrukking komt in de kapvormen en het gebruik van natuurlijke kleuren en materialen.

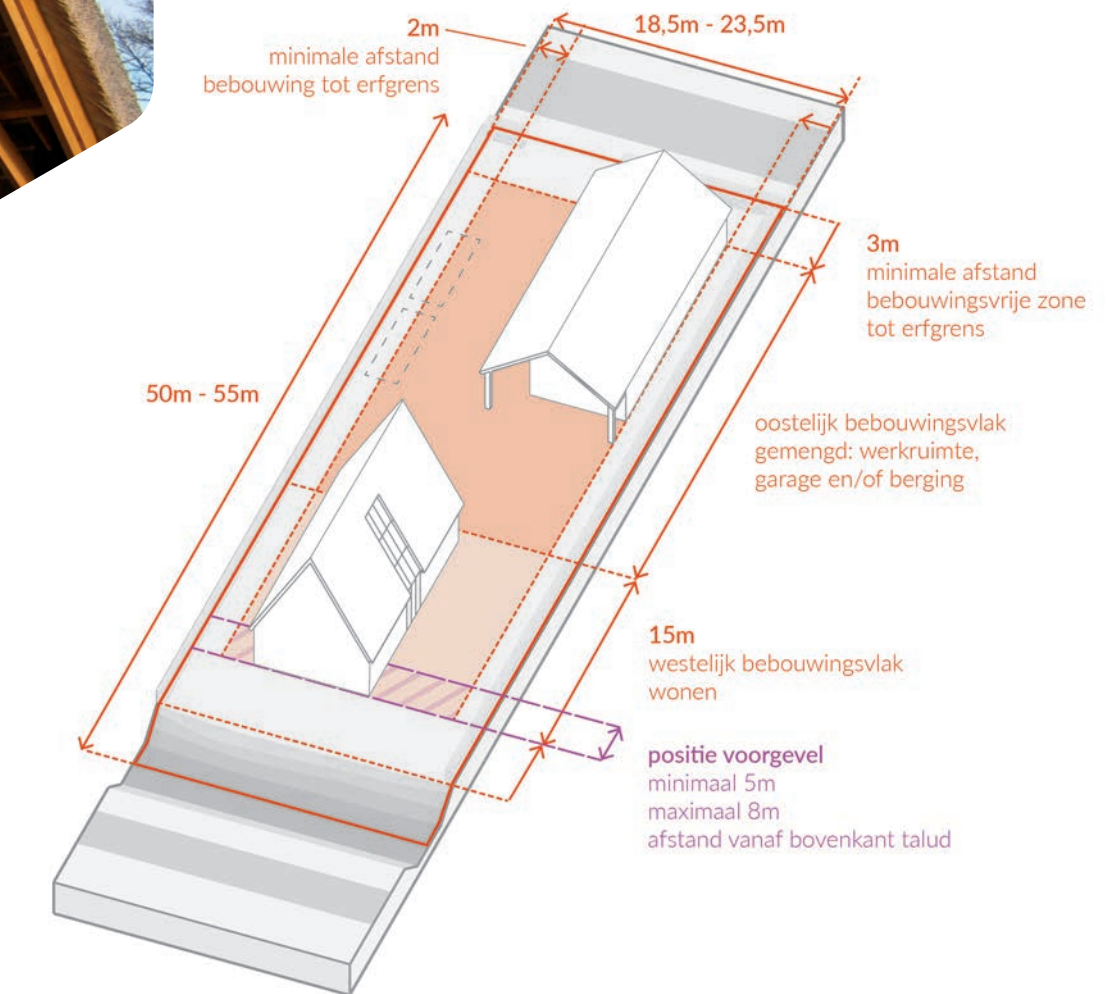
Het erf en de woning richten zich sterk op de Scholtensteeg, terwijl de eventuele bedrijfsgebouwen, hobbyruimtes, garages of bergingen zich presenteren aan de Altgerinkstraat. Alle erven beschikken hier over een eigen entree, waardoor deze straat naast het wonen ook een bedrijfsmatig karakter krijgt.

Moderne verwijzing naar het boerenbedrijf

Elke woning aan de Scholtensteeg kan er anders uitzien, maar er is altijd een moderne verwijzing naar het boerenbedrijf. Zowel de woning als eventuele bijgebouwen hebben een (markante) kap, waarbij de nokrichting van de woning haaks op de Scholtensteeg staat. Wordt er over de breedte van de kavel gebouwd, dan kan de nokrichting parallel aan de Scholtensteeg komen te staan. Daarnaast versterken natuurlijke materialen, zoals hout en baksteen, de landelijke uitstraling.



Uitgangspunten
inrichting kavel



De bebouwingsrichtlijnen

Wat kan en mag u bouwen?

De woningen en gebouwen aan de Scholtensteeg vormen het silhouet van de Zwolse stadsrand. Om deze unieke plek van een karakteristieke uitstraling te voorzien, hebben we bij de gemeente Zwolle bebouwingsrichtlijnen opgesteld. Binnen deze richtlijnen krijgt u alle ruimte om uw persoonlijke woonwensen te realiseren.

De bebouwingsrichtlijnen passen bij het landelijke karakter van de Scholtensteeg. Er gelden onder meer richtlijnen voor de plaatsing en vorm van gebouwen en de inrichting van de buitenruimte. Zo ontstaat er onderlinge afstemming, vormen de erven één geheel en sluiten de entreelanen goed aan op het bouwplan. Doel is dat ieder project bijdraagt aan een unieke stadsrand waar het prettig wonen en werken is.

Een supervisieteam van de gemeente Zwolle beoordeelt de bouwplannen. We toetsen de woningen op een modern landelijke uitstraling die aansluit bij het karakter van de Scholtensteeg en op het silhouet van de stadsrand. Kenmerkend zijn een opvallende kapvorm, zorgvuldige afwerking en toepassing van natuurlijke kleuren en materialen. Bij de beoordeling kijken we onder meer naar het ontwerp, de bouwmassa, de erfafscheiding, de dakvorm, de detaillering en het gebruik van duurzame materialen. Vanaf pagina 24 geven we u hier graag inspiratie voor.



SCHOLTENSTEEG, WEIDS *wonen* EN WERKEN



Rietgedekte boerderij
Mastenbroekerpolder

landschappelijk
karakter

BOUWHOOGTE

Voor de woningen in het westelijke bouwvlak geldt een bouwhoogte van één of twee bouwlagen met kap. De kapvorm is vrij. De totale bouwhoogte bedraagt maximaal tien meter, waarbij de goot een maximumhoogte van vier meter mag hebben. Voor bebouwingsaccenten in het hoofdgebouw en/of de kapvorm is het mogelijk een goothoogte van zes meter te realiseren.

De bebouwing in het oostelijk deel van het bebouwingsvlak, bestemd voor wonen, bedrijfsruimte, hobbyruimte, berging en/of garage, mag aansluitend op (en als onderdeel van) de woning in het westelijk deel van het bouwvlak worden gerealiseerd of vrijstaand worden geplaatst. Voor deze bebouwing geldt een bouwhoogte van één of twee bouwlagen met een kap. De kapvorm en nokrichting zijn vrij. De totale bouwhoogte bedraagt maximaal tien meter, waarbij de goot een maximumhoogte van vijf meter mag hebben.

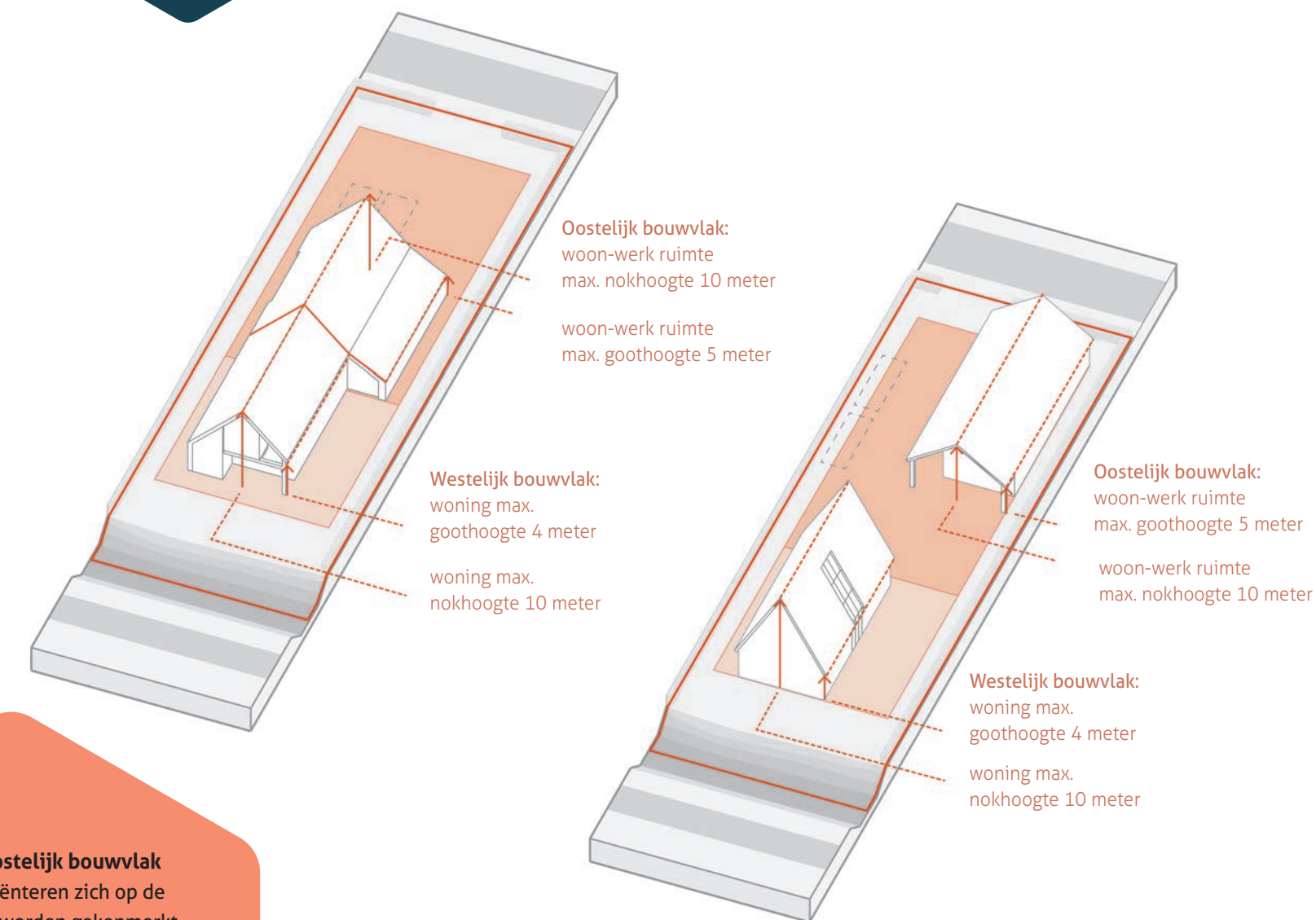
Landelijk karakter

Houd bij de bijgebouwen rekening met een representatieve gevel. Dat geldt zeker aan de zijde van de entreelaan, de Altgerinkstraat. De kapvorm, materialen en kleuren van de bijgebouwen moeten passen bij de woning en het landelijke karakter van het erf. Gebruik van dezelfde materialen is toegestaan. Wel vragen we daarbij aandacht voor vormgeving. Denk bijvoorbeeld aan een gemetselde plint of een opvallend accent.

SCHOLTENSTEEG, WEIDS *wonen* EN WERKEN



Uitgangspunten
bebouwingshoogte



Westelijk en oostelijk bouwvlak

De woningen oriënteren zich op de Scholtensteeg en worden gekenmerkt door een lage goot. Daarmee verwijzen ze naar de boerenerven in de Mastenbroekerpolder. De kavels hebben een breedte van 18,5 tot 23,5 meter en een vastgelegd bouwvlak. Daaromheen loopt een bebouwingsvrije zone, wat past bij het landschappelijke karakter.



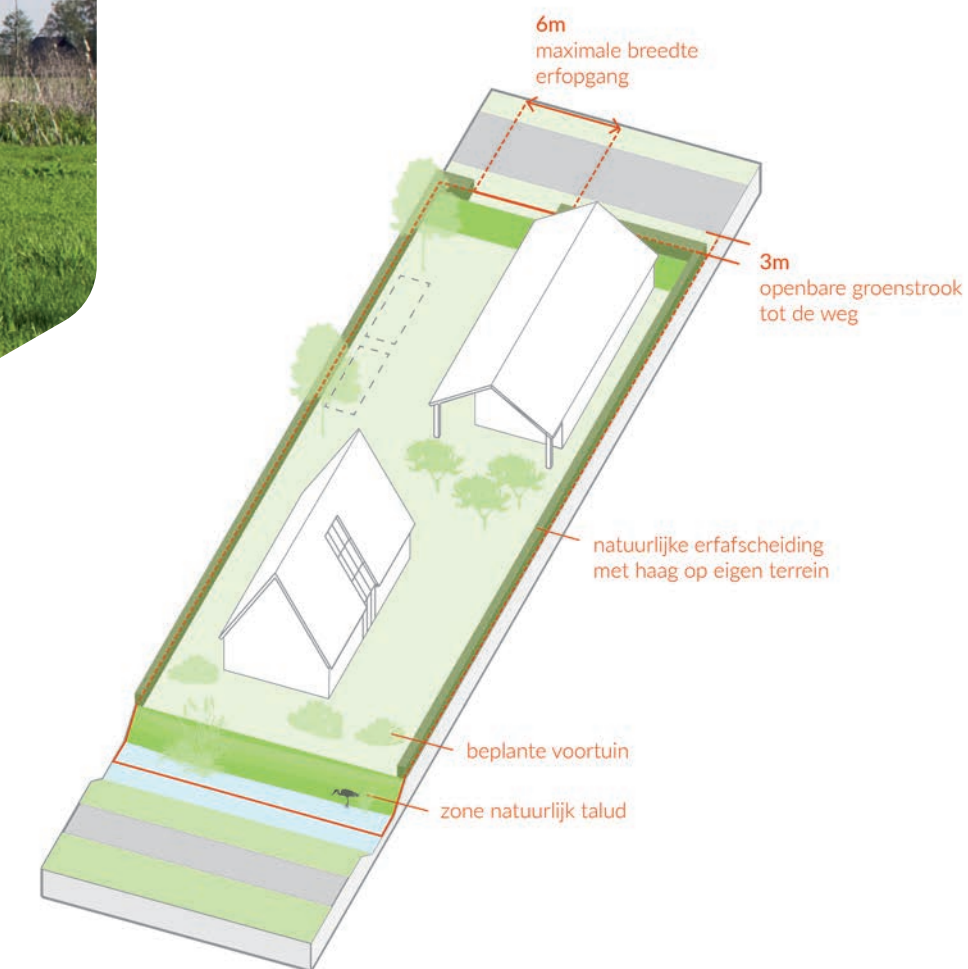
De weidse
natuur...



GROEN, GROENER, GROENST

Erfafscheidingen

Op deze afbeelding is een voorbeeld te zien van de erfinrichting. Een natuurlijke erfafscheiding door middel van een haag is verplicht en sluit aan op de landelijke uitstraling in het gebied. Eventuele gewenste hekwerken hoger dan 1,2 meter zijn alleen toegestaan achter de woning, passen in kleur en materiaal bij het bijgebouw en worden in samenhang met de natuurlijke erfafscheiding toegepast.



Natuurlijke erfafscheiding met haag

Uitgangspunten
voortuin en
erfafscheiding



Duurzaam wonen en werken



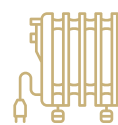
Bij de gemeente Zwolle vinden we duurzaamheid belangrijk. Daarom wordt er in de Scholtensteeg geen gasleiding aangelegd, wat betekent dat u uw woning op een andere manier van energie moet voorzien. U kunt bijvoorbeeld gebruikmaken van wind, grondwater of zon, maar ook van biomassa of aardwarmte.

Waarvoor kiest u?



MECHANISCHE VENTILATIE

Dit systeem zorgt ervoor dat er altijd verse en schone buitenlucht in de verblijfsruimten aangevoerd wordt.



WARMTEPOMP

Een warmtepomp haalt warmte/kou uit de buitenlucht of de bodem. Hiermee wordt uw woning verwarmt en van warm tapwater voorzien. Bijkomend voordeel: In warme tijden kan de woning ook worden gekoeld.



ZONNEPANELEN / ZONNECOLLECTOREN

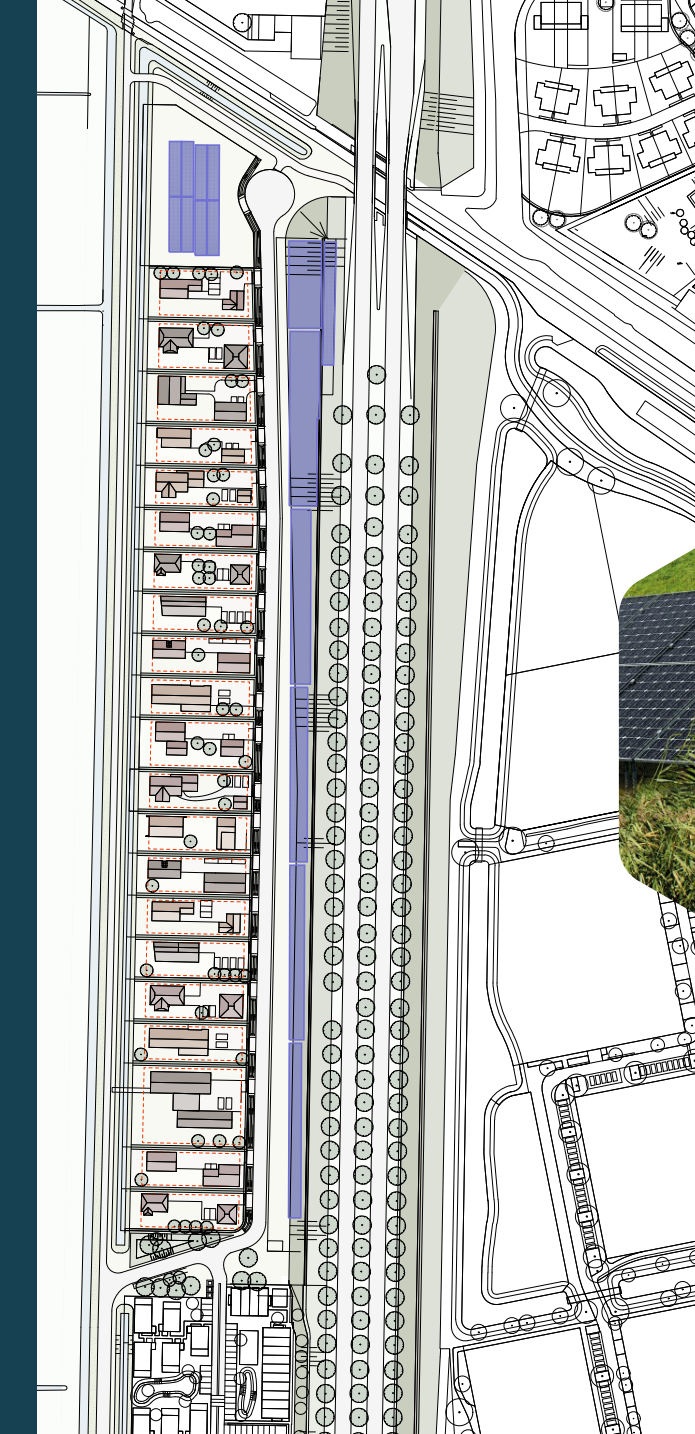
Wek uw eigen energie op voor warm water, de verwarming en de ventilatie.



DRIEDUBBEL GLAS

Zorgt voor een goede geluidsisolatie, een aangename omgevingstemperatuur en weinig tot geen condensvorming.

Uw erf grenst aan de Altgerinkstraat. Langs de Altgerinkstraat loopt de geluidswal waarop een zonnepark wordt gerealiseerd. De wal heeft al een geluidswerende functie en krijgt hierdoor ook een energieopwekkende functie. De zonnepanelen worden ontwikkeld met anti-reflectieglas waardoor geen schittering van de zon optreedt. Verder worden de zonnepanelen ingepast door langs de Alterinkstraat een haag te plaatsen met daarachter een hekwerk.



Geluid

De Scholtensteeg loopt parallel aan de Hasselterweg (N331). Om geluidsoverlast te voorkomen, ligt er tussen beide wegen een groen ingerichte geluidswal die gedeeltelijk wordt voorzien van zonnepanelen. We hebben akoestische berekeningen laten doen waaruit blijkt dat bij de eerste en tweede bouwlaag de geluidsbelasting niet hoger zal zijn dan de maximaal toegestane 48 dB. Voor de derde bouwlaag geldt dat de geluidsbelasting misschien boven het maximum van 48 dB uitkomt, met name aan de zijde van de Altergerinkstraat. Aan deze zijde is het mogelijk om maatregelen, zoals een dove gevel, te overwegen. Ook kunt u bij het ontwerp en de indeling van de woning rekening houden met de geluidsbelasting.



Toekomstplannen

De woningen op de elf vrije kavels lopen straks als een lint langs de Scholtensteeg. Aan de zuidkant, bij de Zwolseweg, zijn er concrete plannen om semipermanente woningen te realiseren met een looptijd van naar verwachting 15 jaar. Het perceel aan de noord-zijde (het dichtst bij de spoorlijn) is langjarig verhuurd voor het opstellen van PV-panelen.

Geluidsonderzoek

Graag ontvangen we een overzicht van de getroffen maatregelen. We vragen u om dit overzicht in het bouwplan op te nemen en aan uw omgevingsvergunning een geluidsonderzoek toe te voegen. Uit dit onderzoek moet blijken dat de binnenwaarde voldoet aan de wettelijke binnenwaarde van 33dB. De kosten komen voor uw eigen rekening.





De erven van de Scholtensteeg

het silhouet van de
Zwolse stadsrand

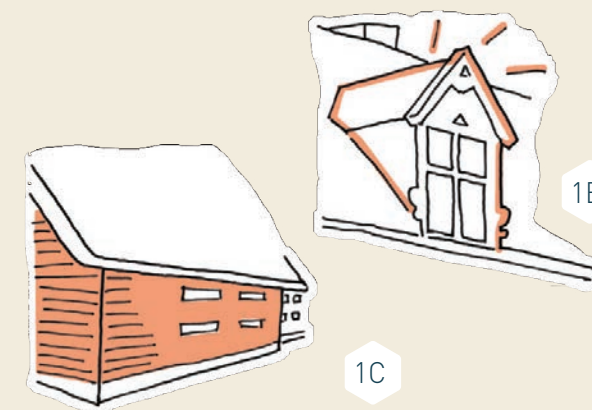
SCHOLTENSTEEG, WEIDS *wonen* EN WERKEN

Ten inspiratie

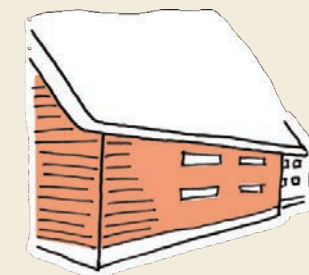
De Scholtensteeg ligt aan de rand van Zwolle, ten zuiden van de spoorlijn naar Kampen. Hier gaat de stad over in het open landschap van de Mastenbroekerpolder en de IJsseldelta. De Scholtensteeg vormt daarmee de perfecte plek voor een modern woon-werkconcept in boerderijstijl. Met elkaar vormen de gebouwen straks het silhouet van de Zwolse stadsrand. De volgende pagina's kunt u als inspiratie voor uw ontwerp gebruiken.



1A



1B



1C

Prominent op het erf

Het erf presenteert zich naar de weg. De boerderij valt op door de centrale plek op het erf en heeft een eenvoudige hoofdvorm. De gevelindeling is gericht op de weg en straalt iets voornaams uit. Bescheiden kleuraccenten en versieringen in de gevel geven het erf een uitstraling die past bij de streek.

1A | de chique voorgevel heeft een voorname uitstraling en is gericht naar de weg

1B | versieringen en bijzondere accenten voor een uitstraling passend bij de streek

1C | zwarte bijgebouwen verwijzen naar de oorspronkelijke zwarte schuren

De uitstraling van de voorgevel en de voortuin vormen het visitekaartje van de woning. Niet door een overdaad aan vormen en details maar door eenvoudige hoofdvorm met verfijnde, subtiële details ontstaat een krachtige, streekeigen uitstraling.

2A | de voorgevel is het visitekaartje van de woning, de zijgevel is onderdeel van de overkapping

2B | eenvoudige hoofdvorm met een rechthoekige plattegrond en een zadeldak

2C | de eenvoudige hoofdvorm heeft toch een bijzondere uitstraling

Eenvoud maakt bijzonder



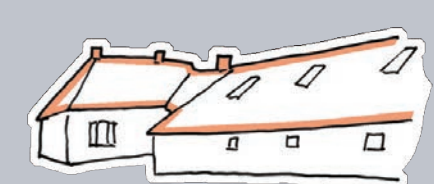
2A



2B



2C



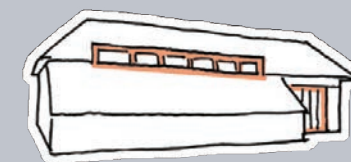
3A



3B



3C



3D

Het dak is bepalend

In de boerderij wordt gewoond, gewerkt, gekookt, gewassen en gegeten. Alles gebeurt onder één dak. Een grote, gesloten kap (van riet of pannen) verbindt alles met elkaar en vormt een eenheid.

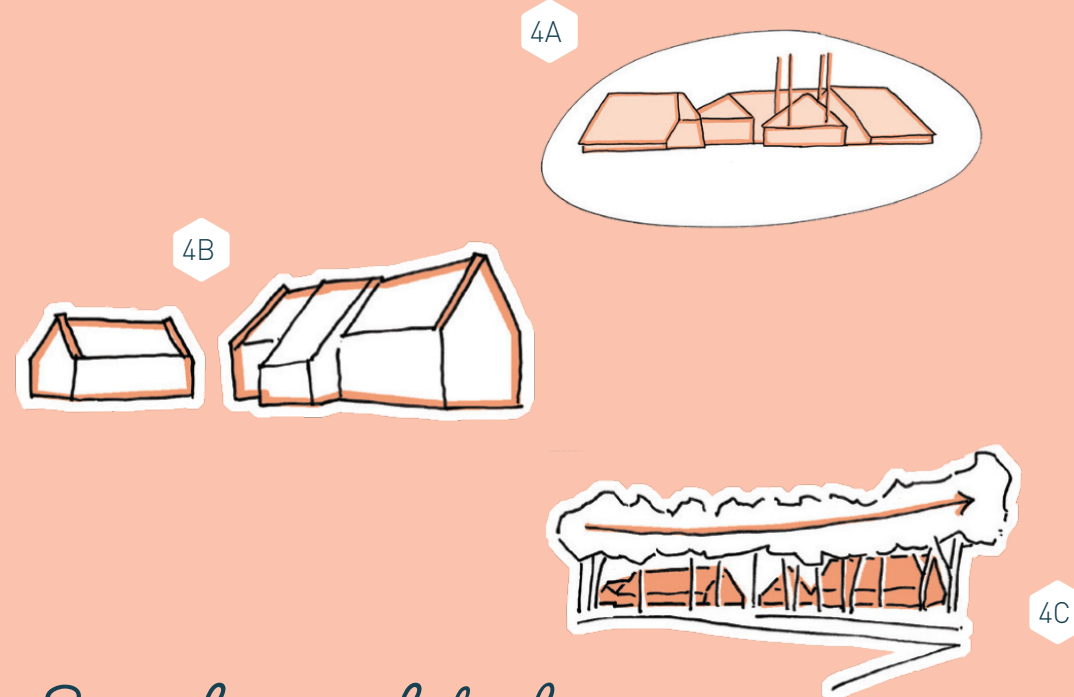
In de leegte van de polder zijn de grote daken van de boerderijen en schuren beeldbepalend. Een lage goot gecombineerd met grote gesloten dakvlakken maakt de daken expressief. Door onderdelen te verbijzonderen, bijvoorbeeld dakoverstekken of bijzonder vormen van dakopeningen, kan een eigen architectuur ontstaan die een afgeleide van het streekeigene is.

3A | alle ruimtes onder één dak

3B | het dak steekt uit als accent bij de voorgevel

3C | het dak gaat over de zijgevel heen

3D | het dakvlak wordt onderbroken met terugliggende openingen



Samenhang op het erf

Het erf bestaat uit één hoofdgebouw en diverse bijgebouwen. De gebouwen vormen samen een ensemble. De bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw in situering, volume, materiaalgebruik en detaillering. Woning, garage en bedrijfsgebouw zijn een familie waarbij samenhang op verschillende manieren kan worden bereikt. Bijvoorbeeld in de afstemming van kapvormen, materiaal en kleurtoepassing. Beplanting en bebouwing op het erf hangen met elkaar samen.

4A | het erf bestaat uit één hoofdgebouw en diverse bijgebouwen, samen vormen ze een ensemble

4B | het bijgebouw is ondergeschikt aan de woning maar in vorm, kleur en materialen hebben ze een relatie met elkaar

4C | de beplanting langs de perceelsgrens verbindt de bijgebouwen met de woning

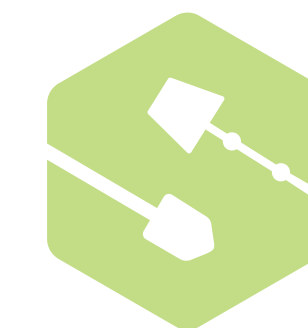
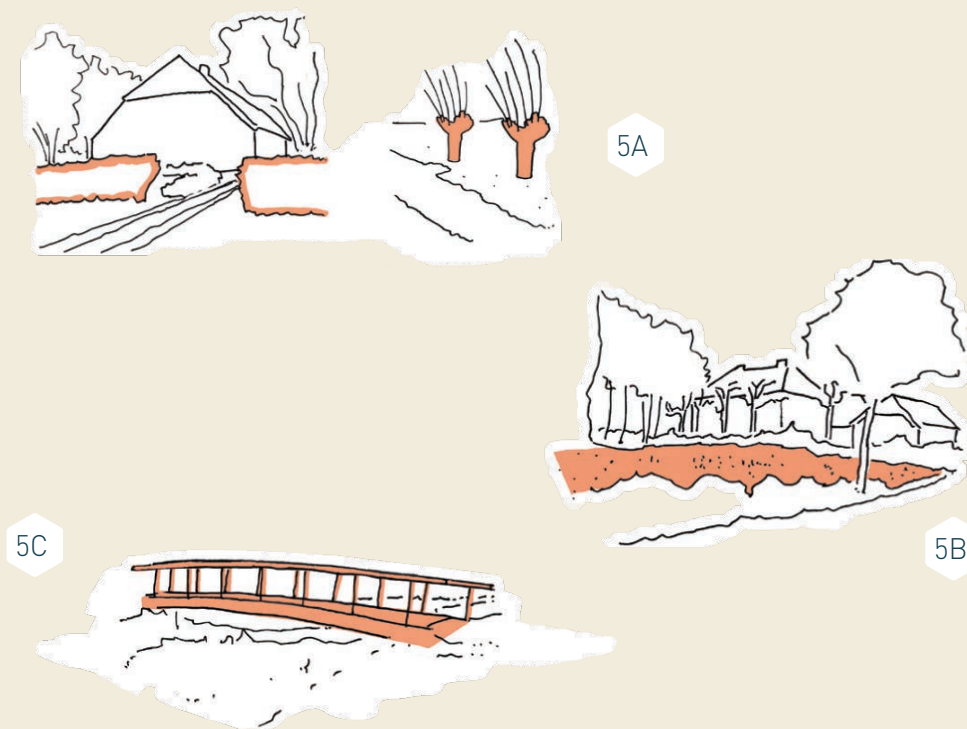
Omdat de Scholtensteeg de rand vormt van het stedelijk gebied, vormt de tuin de overgang naar het landschap. Door zoveel mogelijk groene elementen te gebruiken in plaats van schuttingen en muurtjes krijgt het erf een groener en landelijker karakter. Als begrenzing met de burens voor de begeleiding van een pad of omheining van een terras kunnen hagen, leibomen of klimplanten worden gebruikt. Als bescherming tegen de zon kunnen knotlindes of leilindes voor de voorgevel worden geplant.

5A | levendige erfafscheidingen

5B | een voortuin met gras versterkt de relatie tussen de polderweides en de woning

5C | een extra voetgangersbrug over de sloot past bij de polder en kan landelijk of eigentijds worden vormgegeven

Passend in de polder



*Genieten in
het groen*

Positie op de *Kavel*



Uitgangspunten

Deze afbeeldingen laten zien hoe u de bebouwing kunt positioneren op zowel het westelijk als oostelijk bouwvlak.

SCHOLTENSTEEG, WEIDS *wonen* EN WERKEN

Technische voorwaarden en uitgangspunten

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

Bouwrijp maken

Wij hebben de kavels bouwrijp gemaakt. Dit houdt het volgende in:

- Opstallen, struiken, houtopstanden en funderingsresten hebben we van de kavels verwijderd. Ook zijn er geen kabels, leidingen of gevaarlijke stoffen meer aanwezig.
- Het bestaande maaiveld hebben we gefreesd en opgehoogd.
- De hoofdleidingen van nutsvoorzieningen zijn aanwezig, met uitzondering van gas. Bij uw kavel regelt u zelf de aansluiting op de hoofdleiding.

Vloerpeilen en maaiveldhoogtes

Op basis van uw bouwplannen worden de vloerpeilen en maaiveldhoogtes van de kavel vastgesteld. Daarbij moet u rekening houden met naastgelegen kavels en heeft het de voorkeur om te kijken naar de maaiveldhoogtes van het openbare gebied. De as-hoogte van de straat is 0,96+ NAP. De hoogte van de zijkant van de weg ligt op 0,90+NAP. Het voorlopige vloerpeil van de woning moet daar 0,20 meter boven liggen. We hebben de kavel bouwrijp gemaakt op 0.70+ NAP.

Bouwverkeer

Bij vrije kavels worden woningen vaak niet allemaal tegelijkertijd gebouwd. Het kan dus zijn dat u overlast van bouwactiviteiten en bouwverkeer ervaart. Natuurlijk proberen we die overlast zoveel mogelijk te beperken. Zo leiden we al het verkeer over de Altgerinkstraat, die eerst als bouwweg wordt aangelegd, die achter de kavels loopt.

Na de oplevering van de woningen wordt de Altgerinkstraat definitief aangelegd. Ook dan blijft dit de ontsluitingsweg. De Scholtensteeg, waaraan de woningen grenzen, is alleen toegankelijk voor fietsers en voetgangers.

Wanneer de bouw van uw woning start, richt uw aannemer de bouwplaats in. U krijgt onder meer te maken met bouwverkeer, medewerkers die busjes parkeren en leveranciers die materialen aan- en afvoeren. Dit alles moet gebeuren op uw eigen kavel. Voor aanvullende afspraken kunt u voorafgaand aan de bouw contact met ons opnemen.



Riolering en nutsvoorzieningen

In de Altgerinkstraat liggen de nutsvoorzieningen die in Stadshagen gebruikelijk zijn. We hanteren de volgende uitgangspunten:

- U moet bij uw kavel zelf de aansluiting op de riolering en nutsvoorzieningen regelen.
- In de Altgerinkstraat ligt een DWA-hoofdriolering waarop u de DWA-riolering van de kavel kunt aansluiten. Gecombineerde aansluitingen zijn niet toegestaan. U kunt uw rioolaansluiting aanvragen bij Ronnie Walraven van de gemeente Zwolle via 038-4982760.
- We leggen geen gasleiding aan, wat betekent dat u energie uit andere, duurzame bronnen moet halen. Wind-, grondwater- of zonne-energie behoren bijvoorbeeld tot de mogelijkheden.

- Watermeterputten en elektrakasten mag u alleen op uw eigen kavel plaatsen.
- Bij de levering van elektriciteit maken we onderscheid tussen klein- en grootverbruikers. Voor kleinverbruikers (maximaal 3x80 ampère) gelden de normale aansluitvoorwaarden van Enexis.

Bent u grootverbruiker, dan moet u rekening houden met extra aansluitkosten. Deze kosten worden gebaseerd op de kabellengte vanuit de dichtstbijzijnde trafo en het aansluittarief voor grootverbruikers. Voor meer informatie kunt u terecht bij Enexis.



Infiltratie hemelwater

In het kader van duurzaamheid dient in de wijk Stadshagen het regenwater, afkomstig van het dak en erfverharding, geïnfiltreerd te worden in de ondergrond. Hiervoor dient op eigen perceel een infiltratievoorziening, met een waterberging van 20 mm per m² aangesloten verhard oppervlak (dak, terras, oprit, parkeerplaats enz.), aangelegd te worden. De infiltratievoorziening moet worden aangelegd in een infiltratiezandbed met een minimale afmeting van 3,00 x 3,00 meter en in diepte moet deze doorlopen tot de vaste zandlaag. Om praktische redenen is het verstandig om het zandbed tegen, onder

of in de kruipruimte te plaatsen. De infiltratievoorziening boven grondwaterpeil leggen.

De tuin

Om problemen met waterlast op uw perceel te voorkomen adviseren wij u om uw kavel na de bouw goed door te spitten tot op de vaste zandlaag en indien nodig grondverbetering toe te passen of zandpalen te plaatsen. Dit zodat het hemelwater goed weg kan naar de ondergrond.

Meer informatie ontvangt u van het kopersbegeleidingsteam.



Natuurlijk talud

Bij alle kavels wordt tussen de voortuin en de sloot een natuurlijk talud aangelegd. Dit talud vormt onderdeel van de landelijke omgeving en kan daarom niet bebouwd worden. Wel mag u over de sloot een eenvoudige voetgangersbrug aanleggen in de vorm van een loop- of slootplank. Op pagina 21 leest u meer over de erfafscheiding.



Grond afvoeren

Overtollige grond dient u zelf en voor eigen rekening af te voeren.



Parkeren

Elke kavel moet over minimaal twee parkeerplaatsen beschikken. Een carport telt mee als parkeerplaats, maar een garage niet. Realiseert u een bedrijf naast uw woning, dan gelden de parkeernormen van de gemeente Zwolle. Deze normen zijn afhankelijk van het type bedrijf dat u heeft en gebaseerd op de richtlijnen van de CROW.



Aansluitkosten & openbare nutsvoorzieningen



Enexis Netwerk

Voor een nieuwe aansluiting op het elektriciteitsnet van Enexis Netwerk gelden de volgende tarieven:

- Aansluitwaarde 3 x 25 Ampère
- Eenmalig aansluittarief: € 1.082,95
- Meerlengtetarief per m¹ aansluitleidingen: € 24,32
- In het standaardtarief is een afstand opgenomen van maximaal 25 strekkende meter vanaf het hart van de straat.
- Bij tracélengtes van meer dan 25 meter worden de kosten voor de meerlengte afzonderlijk in rekening gebracht door de leverancier.

Deze prijzen zijn geldig per 1 januari 2022. Kijk voor meer informatie op: <file:///zwolle.intern/Users/Home/2033537/Downloads/Tarieven%20werkzaamheden%20elektriciteit%202022.pdf>.



Vitens

- Nieuwe aansluiting met watermeter met een leveringscapaciteit van maximaal 2,5 m³ per uur (standaard leidinglengte tot en met 25 meter): € 921,05
- De meerprijs per strekkende meter: € 21,80

De vermelde bedragen zijn inclusief BTW. Eventuele prijsstijgingen in 2022 voorbehouden. De gemeente Zwolle aanvaardt geen aansprakelijkheid ten aanzien van de juistheid van de vermelde bedragen.

Stappenplan

In tien stappen naar uw eigen droomhuis

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

De verkoop van kavels in de Scholtensteeg verzorgt 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

Heeft u belangstelling voor een kavel in Scholtensteeg? Op donderdag 21 april 2022 om 19.30 uur is er een digitale informatiebijeenkomst. Aanmelden daarvoor kan via www.zwolle.nl/kavels. Lees daarnaast de brochure goed door en bekijk of het kopen van een kavel en het bouwen van uw droomwoning financieel haalbaar is. Stel uw eventuele vragen via ikbouwmijsdroomhuisin@zwolle.nl.

Stap 2

Inschrijving

U vindt het inschrijfformulier op de website www.zwolle.nl/kavels. Op het formulier geeft u een eerste kavelvoorkeur aan en uw eventuele reservevoorkeuren. Het inschrijfformulier stuurt u samen met een kopie van uw legitimatiebewijs uiterlijk dinsdag 10 mei 2022 vóór 16.00 uur per e-mail toe aan vangraffhorst@hetnotarieel.nl van notariskantoor 'Het Notarieel' te Zwolle. Is het juist ingevulde inschrijfformulier niet op de genoemde datum ontvangen, dan kunt u niet deelnemen aan de procedure van kaveltoewijzing. Er mag maximaal één formulier per toekomstig huishouden worden ingeleverd.

Stap 3

Kaveltoewijzing

De notaris wijst de kavels toe. De loting vindt plaats op woensdag 11 mei 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. Vanwege corona is het niet mogelijk om bij deze loting aanwezig te zijn. Iedereen wordt in dezelfde week op de hoogte gebracht over de uitslag van de loting. Meer informatie over de lotings-procedure is te vinden in het lotings-reglement voor vrijstaande kavels op de website www.zwolle.nl/kavels.

Stap 4

Tekenen reserveringsovereenkomst

Heeft u een bouwkaavel toegewezen gekregen, dan ontvangt u een reserveringsovereenkomst. Die onder-

tekent u in tweevoud voor akkoord en stuurt u binnen twee weken na dagtekening terug naar de gemeente Zwolle. Als de gemeente de ondertekende reserverings-overeenkomst 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. Let op: er is geen gasaansluiting aanwezig. En denkt u ook aan duurzaamheid bij het maken van uw ontwerp? 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 de kopersbegeleider, stedenbouwkundige, deskundige van welstand, een procesbegeleider vergunningen en een civieltechnisch adviseur. Het supervisieteam houdt wekelijks zitting en beoordeelt uw schetsontwerp, voorlopig ontwerp en definitief ontwerp. U kunt uw ontwerp mailen naar team kopersbegeleiding, ikbouwmijsdroomhuisin@zwolle.nl

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 aanpassing- en 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 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 goedgekeurde voorlopig ontwerp werkt u uit in een definitief ontwerp (DO). Daarin is de hele woning tot in detail vastgelegd. In het definitieve ontwerp laat u ook zien welke alternatieven u gaat gebruiken voor aardgas. Alleen als u een goedgekeurd definitief ontwerp heeft, kunt u een omgevingsvergunning aanvragen voor de bouw. Het definitief ontwerp wordt 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 is goedgekeurd, kan de koopovereenkomst worden getekend.

Let op! U moet het bouwplan (oftewel het definitief ontwerp) binnen vijf maanden na ondertekening van de reserveringsovereenkomst indienen bij team kopersbegeleiding van de gemeente Zwolle (via ikbouwmijsdroomhuisin@zwolle.nl). Op deze termijn wordt enkel een uitzondering gemaakt als u schriftelijke toestemming van de gemeente heeft.

Stap 7

Tekenen koopovereenkomst

Zodra het definitief ontwerp is goedgekeurd, bieden wij u een koopovereenkomst aan. De overeenkomst is onder voorbehoud van goedkeuring door het college van burgemeester en wethouders. 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 moet de gemeente binnen twee weken na dagtekening schriftelijk 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 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 die ter goedkeuring voor aan het college van burgemeester en wethouders. Na goedkeuring van het college krijgt u een wederzijds getekend exemplaar van de koopovereenkomst.

Stap 8

Storten waarborgsom

Binnen vier weken nadat de getekende koopovereenkomst aan u is verzonden, moet u een waarborgsom storten bij de notaris of een schriftelijke bankgarantie afgeven ter hoogte van het bedrag van de waarborgsom. De waarborgsom is 10% van de koopsom plus de omzetbelasting (btw) daarover. De reserveringsvergoeding die u betaald heeft, wordt van de koopsom afgetrokken bij de 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 bouwplan mee. Dit zijn de tekeningen van het huis

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 indiening-vereisten aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen' voorschrijven. Daarna beoordeelt de gemeente uw bouwplan inhoudelijk en toetst ze deze aan de wettelijke voorschriften.

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 plaatsvinden binnen vier weken nadat u de beschikking heeft over een bruikbare omgevingsvergunning. U mag 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 moet u het restant van de koopsom voldoen. Daarbij verrekent u de door u betaalde reserveringsvergoeding en waarborgsom met de koopsom. Zodra de grondoverdracht heeft plaatsgevonden, bent u eigenaar van de woningbouwkaavel.

Let op! Als de grondoverdracht niet binnen vier weken plaatsvindt, dan moet u over het restant van de koopsom rente 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. De kavels aan de Scholtensteeg zijn alleen bedoeld voor eigen gebruik. U mag de woning of eventuele bijgebouwen niet verhuren.

In het kort...

Reserveringsovereenkomst

- Binnen twee weken na dagtekening ondertekenen en terugsturen.
- Binnen twee weken na dagtekening reserveringsnota de reserveringsvergoeding voldoen.

Definitief ontwerp

- Binnen vijf maanden na ondertekening van de reserveringsovereenkomst indienen.

Koopovereenkomst

- Binnen twee weken na dagtekening koopovereenkomst, koopovereenkomst getekend retourneren.
- Binnen vier weken na ontvangst getekend exemplaar waarborgsom storten of schriftelijke bankgarantie afgeven.

Omgevingsvergunning

- Binnen vier weken na het tot stand komen van het besluit van burgemeester en wethouders een aanvraag omgevingsvergunning indienen.

Grond kopen

- Binnen vier weken na een onherroepelijke omgevingsvergunning bij de notaris overdragen.

Start bouw

- Binnen een jaar na de grondoverdracht bij de notaris starten met bouwen.

Contact

Vragen? Neem dan contact op met team kopersbegeleiding van de gemeente Zwolle. Zij weten alles over de Scholtensteeg. Ook kunt u bij hen terecht met vragen over de inschrijving, loting en koopovereenkomst.

Telefoon: (038) 498 22 00
E-mail: ikbouwmijndroomhuisin@zwolle.nl

Een omgevings-
vergunning
aanvragen

*U hebt een
kavel toegewezen
gekregen.*

Om een huis te kunnen bouwen op een van de kavels aan de Scholtensteeg 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:

- Bouwkundige tekening voorzien van plattegronden, doorsneden en detailtekeningen

- Technische tekening
- Berekeningen met betrekking tot bruikbaarheid en gezondheid zoals ventilatie en daglicht
- Principe berekeningen en tekening met betrekking tot de constructieve veiligheid
- Berekeningen energiezuinigheid en milieu
- Situatietekening.

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

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

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

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

Specificaties tekeningen

Tegelijk met het (digitale) aanvraagformulier levert u tekeningen aan van uw bouwplan. Dit zijn tekeningen van het huis en van de inrichting van de kavel.

Ze moeten van goede kwaliteit zijn. De schaal van de tekeningen is als volgt:

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

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. Deze termijn kan eenmalig door de gemeente worden verlengd met 6 weken. Dat is onder andere afhankelijk van de vraag of de aanvraag past in het bestemmingsplan en of de aanvraag compleet is aangeleverd.

Bezwaar en beroep aanvrager

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

Bezwaar en beroep door derden

Een belanghebbende kan binnen zes weken na verzending van de omgevingsvergunning aan de aanvrager bezwaar maken tegen een verleende vergunning bij het college van burgemeester en wethouders, op de manier zoals die hierboven is beschreven. Dat kan op grond van de Algemene wet bestuursrecht. Tegen de beslissing op dat bezwaarschrift is beroep mogelijk bij de rechtbank, bij de sector bestuursrecht in Zwolle. Als er spoedeisende belangen zijn, kan voor een besluit waartegen bezwaar is ingediend, een voorlopige voorziening worden gevraagd bij de voorlopige voorzieningenrechter van de rechtbank in Zwolle. Tegen de uitspraak van de rechtbank over bovengenoemde beroepen is vervolgens

hoger beroep mogelijk bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State te Den Haag. Voor meer informatie hierover kunt u contact opnemen met de afdeling Fysieke Leefomgeving van de eenheid Publiekszaken van de gemeente Zwolle.

Kosten omgevingsvergunning voor het bouwen

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

Bouwkosten verschuldigde leges

- Minder dan € 2.250,- € 403,-
- Vanaf € 2.250,- tot € 225.000,- € 403,- vermeerderd met 3,29% van het bedrag waarmee die bouwkosten € 2.250,- te boven gaan
- Vanaf € 225.000,- tot € 1.000.000,-

€ 7.731,- vermeerderd met 2,65% van het bedrag waarmee die bouwkosten € 225.000,- te boven gaan

- Vanaf € 1.000.000,- € 28.268,- vermeerderd met 2,50% van het bedrag waarmee die bouwkosten € 1.000.000,- te boven gaan

Alle vermelde bedragen zijn inclusief BTW. Deze prijzen gelden voor 2022. Prijswijzigingen zijn voorbehouden.

Kosten welstand

Bij nieuwbouw wordt ook advies gevraagd uit oogpunt van welstand. Hiervoor gelden de volgende tarieven:

- *Geraamde bouwkosten* 3,25 ‰ van het deel van de bouwkosten dat ligt tussen de € 0,- tot en met € 225.000,-
- *plus* 0,7 ‰ van het deel van de bouwkosten dat ligt tussen € 225.000,- tot en met € 500.000,-
- *plus* 0,35 ‰ van het deel van de bouwkosten dat ligt tussen de € 500.000,- tot en met € 1.000.000,-
- *plus* 0,125 ‰ van het deel van de bouwkosten dat de € 1.000.000,- te boven gaat.

Het minimumtarief voor het welstandadvies is € 84,-. Alle vermelde bedragen zijn inclusief btw. Deze prijzen gelden voor 2022. Prijswijzigingen zijn voorbehouden.

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. 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 dichtbebouwde 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 sommige mensen is dat onaangenaam, voor anderen ronduit gevaarlijk, want kwetsbare groepen lopen tijdens extreem warme perioden meer kans op ziekte of overlijden.

Water van vijf kanten

Zwolle ligt in een delta waar het water van vijf kanten komt. Wateroverlast is dus ook mogelijk vanaf vijf kanten; vanuit het IJsselmeer, vanuit de grote rivieren, vanaf de Sallandse weteringen, door extreme regenbuien en via 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 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 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 en water 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 temperatuurersterken 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 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 rvo.nl (Ministerie van Economische Zaken).
- Sommige banken bieden speciale 'groen hypotheek' aan met lagere rentes. Informeer bij uw bank naar deze mogelijkheid.
- U zorgt voor betere leefomstandigheden voor uzelf en generaties na u.

MEER INFORMATIE • Kijk op www.milieuentraal.nl en www.rvo.nl.

• Op www.ipdubo.nl - de website van het Informatiepunt Duurzaam Bouwen – kunt u het DuBo Informatiesysteem bekijken. bouwproducten.nl

• Bij het Servicepunt Duurzaam Wonen vindt u alles op het gebied van duurzaam wonen onder één dak. U vindt het Servicepunt op www.zwolle.nl.

Mogelijke bedrijven

in combinatie
met wonen

Dienstverlening t.b.v. landbouw

- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven, b.o. < 500 m²

Vervaardiging van voedingsmiddelen en dranken

- Consumptie-ijsfabrieken, p.o. < 200 m²
- Broodfabrieken, boord- en banketbakkerijen, charge-ovens, v.c. < 7.500 kg meel/week
- Vervaardiging van wijn, cider e.d.

Vervaardiging van textiel

- Vervaardiging van textielwaren
- Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen

Vervaardiging van kleding; bereiden en verven van bont

- Vervaardiging kleding van leer
- Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)

Houtindustrie en vervaardiging artikelen van hout, riet, kurk e.d.

- Timmerwerfabrieken, vervaardiging van overige artikelen van hout, p.o. < 200 m²
- Kurkwaren-, riet- en vlechtwerfabrieken

Uitgeverijen, drukkerijen en reproductie opgenomen media

- Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen
- Grafische afwerking
- Binderijen
- Grafische reproductie en zetten
- Overige grafische activiteiten
- Reproductiebedrijven opgenomen media

Vervaardiging van chemische produkten

- Farmaceutische productenfabrieken: verbandmiddelenfabrieken

Vervaardiging van glas, aardewerk, cement-, kalk- en gipsprodukten

- Glasbewerkingsbedrijven
- Aardewerfabrieken: vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW

Vervaardiging van kantoor-machines en computers

- Kantoor machines- en computerfabrieken incl. reparatie

Vervaardiging van medische en optische apparaten en instrumenten

- Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie

Vervaardiging van meubels en overige goederen N.E.G.

- Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m²
- Fabricage van munten, sieraden e.d.
- Muziekinstrumentenfabrieken

Productie / distributie van stroom, aardgas, stoom en warm water

- Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen: < 10 MVA
- Gasdistributiebedrijven:
 - gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A
 - gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C
- Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt: - blokverwarming

Winning en distributie van water

- Waterdistributiebedrijven met pompvermogen: < 1 MW

Bouwnijverheid

- Aannemersbedrijven met werkplaats, b.o. < 1000 m²

Groothandel en handelsbemiddeling

- Groothandel in dranken
- Groothandel in tabaksprodukten
- Groothandel in suiker, chocolade en suikerwerk
- Groothandel in koffie, thee, cacao en specerijen

- Groothandel in overige consumentenartikelen
- Groothandel in hout en bouwmaterialen: indien b.o. =<2000 m²
- Groothandel in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur: - indien b.o. =<2000 m²
- Groothandel in overige intermediaire goederen
- Groothandel in machines en apparaten, exclusief machines voor de bouwnijverheid
- Overige groothandel (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)

Logies-, maaltijden- en drankenverstrekking

- Cateringbedrijven

Post en telecommunicatie

- Post- en koeriersdiensten

Overige zakelijke dienstverlening

- Veilingen huisraad, kunst e.d.

Milieudienstverlening

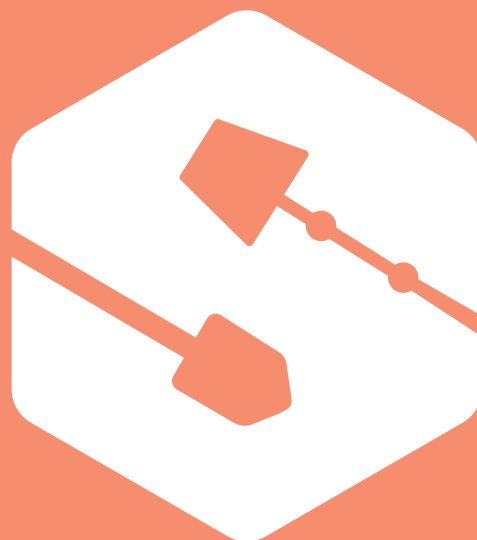
- Rioolgemalen

Overige dienstverlening

- Wasverzendinrichtingen
- Wasserettes, wassalons
- Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten
- Begrafenisondernemingen: uitvaartcentra
- Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden



*Riant wonen en werken
tussen stad en land*



www.zwolle.nl/kavels



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

Uitgave gemeente Zwolle,
kavelteam gemeente Zwolle, januari 2022
Coördinatie kavelteam gemeente Zwolle
Tekst kavelteam gemeente Zwolle
Fotografie kavelteam gemeente Zwolle, Idem Dito Kampen
Informatie gemeente Zwolle
Afdeling Vastgoed
Lübeckplein 2
(038) 498 22 00
ikbouwmijsdroomhuisin@zwolle.nl

*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.*