

Uitgangspunten Kavels Buckhorstlaan te Zwolle

Versie: 1.2 - Datum: 01-08-2023

Ruimtelijke uitgangspunten:

- Aan de Weteringzone vallen de bouwvolumes weg in het landschappelijk beeld (zie document: *Buckhorstlaan Aanscherpingsplan uitgangspunten woningbouw d.d. 26-06-2022*): de woning is ondergeschikt aan en opgenomen in het groen om en op de terp. Aan de zijde van de Buckhorstlaan zijn de woningen iets zichtbaarder, maar ze gaan qua maat en uitstraling nog steeds op in het landschap;
- De maximale goothoogte is 4 meter en de maximale nokhoogte is 10 meter;
- Materiaalgebruik dient een landelijke uitstraling te hebben: bij voorkeur rieten daken en aardetint baksteen of naturel hout, geen wit;
- Het dak is een zadeldak of schilddak, of een afgeleide daarvan;
- Tussen de woningen door blijven groene doorzichten van minimaal 10 meter breed;
- De doorzichten, tuinen en de groene overgangszone naar de sloot blijven vrij van bebouwing;
- Aan de slootzijde mag geen haag of gebouwde erfafscheiding komen;
- De bouwvlakken hebben een diepte van 25 meter. Maximaal 50% van het totale bouwvlak wordt ingezet voor het grondvlak van de bouwvolumes.

Energieneutraal:

- Stadshagen wordt ontwikkeld als een aardgasloze wijk met energieneutrale woningen. Dat betekent dat er geen fossiele brandstoffen gebruikt worden in de woningen. In Stadshagen wordt gestreefd de benodigde hoeveelheid energie voor de woningen en de openbare ruimte binnen de wijk op te wekken.

Energieneutrale woningen:

- Alle woningen worden minimaal energieneutraal (ENG) ontwikkeld. Dat betekent dat alle energie die nodig is voor het verwarmen, koelen en ventileren van de woning (gebouwgebonden energie) duurzaam en op eigen kavel wordt opgewekt. Een energieneutrale woning start bij een energiezuinige woning. Dat vereist aandacht voor het goed isoleren van vloeren, wanden, dak en ramen. Daarnaast worden woningen voorzien van een lage temperatuur warmte-afgifte-systeem en een efficiënt ventilatiesysteem. Ook een goede zonwering in de zomer is belangrijk.

- Een energiezuinige woning heeft een lage warmtevraag. De woning kan worden voorzien van een individuele duurzame warmtevoorziening. Een warmtepomp (lucht- of bodemwarmtepomp) toepassen, ligt met de huidige stand van de techniek voor de hand. Voordeel is dat u met warmtepompen vaak ook kunt koelen. Voor een bodemwarmtepomp moet wel een vergunning worden aangevraagd. U kunt ook kiezen voor een energetisch minimaal gelijkwaardig alternatief. De elektriciteitsvraag die nodig is voor de warmtepompen of alternatieve voorzieningen moet u opwekken met zonnepanelen op de eigen kavel.
- Kasten voor warmtepompen die buiten de woning komen te staan dienen meegenomen te worden bij het woningontwerp en zijn zodoende onderdeel van de toetsing door het supervisieteam. Er bestaan verschillende mogelijkheden om warmtepompkasten van een ombouw te voorzien. Voorbeelden zijn de ombouw die werkt als een schoorsteen in het dakvlak, maar ook verschillende vormen van ombouwen op maaiveld, in de tuin of tegen de gevel die passen bij het woningontwerp en bij de tuininrichting.
- Naast de gebouwgebonden energie is er ook gebruikgebonden energie (ca 2.600 kWh/jaar). Dit is stroom die nodig is voor alle huishoudelijke apparaten, verlichting, enzovoorts. De ambitie is dat, waar mogelijk, ook deze energie wordt opgewekt met behulp van zonnepanelen op eigen kavel.

Parkeerplaatsen:

- Op eigen terrein dienen 2 parkeerplaatsen aangelegd te worden. Deze dienen ten allen tijden in stand gehouden te worden.
- Keermogelijkheid in de straat dient aangelegd te worden. Deze dient ten allen tijden in stand gehouden te worden.

Talud bij het water:

- Het talud van de bestaande sloot komt te liggen op de percelen. Deze begroeiing heeft een ecologische waarde. De toekomstige bewoners worden verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud hiervan, inclusief de slootkant. Aan dit talud mag niets veranderd worden, of op- of aangebouwd worden zonder toestemming van de gemeente.

Afwatering & infiltratie:

- Regenwater dat valt op het bestrate gedeelte van de kavel moet op eigen kavel in de bodem infiltreren (zie document: *Hemelwaterverordering Zwolle*). Dit kan door het water af te laten stromen in het groen, in de eigen tuin (goed voor de planten in de tuin). Een goed infiltrerende ondergrond is daarbij van belang. Om het overvloedige regenwater goed te kunnen infiltreren dient de perceeleigenaar onder de woning en in de tuin een doorgraving tot in de vaste zandlaag te maken en deze op te vullen met drainerend zand. Daarnaast dient de kavel/tuin na de bouwactiviteiten goed doorgespit te worden, eventueel in combinatie met drainerend zand, dit om de doorlatendheid van de tuin te verbeteren. Eventueel kan een groot terras ook voorzien worden van infiltratiestenen en/of ondergrondse infiltratievoorziening (denk aan een steenwol infiltratieblok, kratjes ect.) om het water te infiltreren in de bodem.
- Het vloerpeil van de woningen dient minimaal 20cm hoger te zijn als de wegverharding voor deze woningen.

Nuts:

- De huisaansluitingen dienen aangevraagd te worden bij de betreffende nutsbedrijven voor eigen rekening.
- Vuilwater: alle 3 panden dienen een eigen vuilwataansluiting te krijgen, tot aan de kavelgrens. Deze vuilwataansluitingen worden aangevraagd bij de gemeente en aangelegd door HEA VASTGOED BV.

Bouwlogistiek/BLVC:

- Bestaande ontsluitingsweg eventueel herstraten door bouwverkeerschade. Vooraf dient met de directievoerder/ beheerder een schouw worden uitgevoerd.
- In verband met bestaande bewoning dient materieel en materiaal opgeslagen te worden op eigen terrein. Laden en lossen op de openbare weg is niet toegestaan.
- Bestaande woningen dienen te allen tijde bereikbaar te zijn.
- Kavel en omgeving dient schoon gehouden te worden van bouwafval.
- Transportroute dient afgestemd te worden met directievoerder/ beheerder

Meer informatie over duurzaam bouwen

- Kijk op www.milieucentraal.nl en www.rvo.nl.
- Bij het Energieloket Zwolle vindt u alles op het gebied van duurzaam wonen onder één dak. U vindt het Energieloket op www.zwolle.nl/natuur-en-milieu/zwolle-geeft-je-energie.