



**OUDE
MARS**

*Kavel
paspoort*

**De
Allee**

DE VILLAWIJK VAN ZWOLLE

Kavel-
nummers
45 t/m 53



Kavelpaspoort

DE ALLEE

Buurtbeschrijving //

Het plandeel De Allee ligt aan de entreelaan van de Oude Mars. Deze is statig en formeel. De woningen zijn gelegen aan een brede boomrijke oprijlaan en vormen het visiekaartje tot de Oude Mars. Er is een direct contact met het glooiende landschap met Rododendrons aan de overzijde die de entree begeleiden. Hierdoor ontstaat een ruim en groen woongebied. De straten hebben aan één zijde woningen die gericht zijn op de weg. Aan de andere overzijde domineert groen het beeld.

Inrichting van de kavel //

- De inrichting van de kavel dient het groene karakter van de villa-wijk te ondersteunen.
- Per kavel mag één woning worden gebouwd.
- De bebouwing (hoofdgebouw, bijgebouwen en uitbouw) vindt plaats binnen de daarvoor aangegeven bouwvlakken. Binnen de bouwvlakken is de plaatsing van de bebouwing vrij.
- Om variatie mogelijk te maken, kan een deel van de voor en zijgevel naar voren geplaatst worden. Maximaal 2/5 van de breedte van

de voorgevel mag ten hoogste 4 meter naar voren worden geplaatst. Voor kavels die aan de zijkant aan de openbare ruimte grenzen (bestemming verkeer en verblijfsdoeleinden) geldt dat uitbouwen maximaal 1,5 meter voor die zijgevel geplaatst mogen worden over een breedte van maximaal 2/5 van de breedte van die zijgevel.

- De bijgebouwen liggen minimaal 5 meter terug liggend aan de voorgevel. Dit voorkomt te brede voorzijden van de woningen, die een stenig beeld aan de openbare ruimte zouden geven.
- De voortuin en de erfgronden dienen op een passende groene wijze ingericht te worden om het groene karakter te versterken. De erfafscheiding aan de voorzijde van het perceel wordt gemarkeerd door een greppel in openbaar gebied, hierdoor loopt de openbare ruimte visueel door in de tuinen.
- Er worden geen parkeerplaatsen aan de openbare weg aangelegd. Bewoners parkeren op eigen terrein. Er dienen minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein te worden aangelegd.

- Er mag één inrit per kavel worden gemaakt aan de voorzijde van de woning. De inrit heeft een maximale breedte van 3,5 meter. De plaats van de inrit is indicatief. Deze positie kan gewijzigd worden, mits de inrit minimaal 2 meter uit hoeken van de erfgronden ligt.
- Bij het ontwerp van de woning dient u rekening te houden met ruimte voor drie minicontainers (rest, groen, papier).
- De gemeente zorgt voor het beheer van de openbare ruimte, tot aan de perceelgrens van uw kavel.

Bebouwingsrichtlijnen //

- Het hoofdgebouw dient te worden afgedekt met een kap. De goothoogte is minimaal 6 meter en maximaal 7 meter. De bouwhoogte minimaal 7 meter maximaal 12 meter. De dakhelling is minimaal 35 graden.
- De oppervlakte van het hoofdgebouw (inclusief uitbouwen) is maximaal 300 m².
- Een bijgebouw dient te worden afgedekt met een kap, waarvan de dakhelling gelijk is aan de dakhelling van het hoofdgebouw. Van een bijgebouw is de goothoogte maximaal 3 meter en de bouwhoogte maximaal 5,5 meter.
- De gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen is maximaal 100 m².
- Maximaal 30% van de vloeroppervlakte van de woning mag gebruikt worden voor een aan huis gebonden beroep, met een maximum van 75 m².

Beeldkwaliteit //

- Er zijn geen voorschriften ten aanzien van architectuurstijl, kleur en materiaalgebruik. Wel zijn er regels die zorgen voor de kwaliteit, passend bij een toplocatie.
- De woning is een uniek ontwerp en dient te worden ontworpen door een architect uit het architectenregister.

- Er is een relatie tussen vorm, gebruik en constructie van een gebouw. De vormgeving heeft zijn eigen samenhang en logica.
- Er is een relatie tussen bouwwerk en omgeving. Het gebouw levert een positieve bijdrage aan de kwaliteit van de openbare ruimte. De voorzijde van de bebouwing is gericht op de openbare ruimte, evenals de zijkanten op de hoek-kavels, in verband met uitstraling van de architectuur en de sociale veiligheid.
- Betekenissen van vormen (bijvoorbeeld zuilen) passen in de context en worden zorgvuldig gebruikt en uitgewerkt.
- Er is evenwicht tussen helderheid en simpelheid aan de ene kant en complexiteit en variatie aan de andere kant.
- Om het landgoedkarakter te waarborgen is er eenheid in architectuur van hoofd- en bijgebouw.
- Er is een samenhangend geheel van maatverhoudingen dat beheerst wordt toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen.
- Materiaal, kleur, textuur en licht ondersteunen het karakter van het bouwwerk en de samenhang met de omgeving. De materiaalkeuze is vrij, maar het dienen hoogwaardige en duurzame materialen te zijn.
- Er is een zorgvuldige en op duurzaamheid gerichte bouwkundige detaillering.

Begripsbepalingen //

- Hoofdgebouw: een gebouw dat, door zijn constructie of afmetingen, dan wel gelet op de bestemming, als belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt.
- Bijgebouw: een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht on-

dergeschikt is aan het hoofdgebouw.

- Uitbouw: een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.
- Bouwvlak: een op de plankaart aangegeven vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid, waarop gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.
- Aan huis gebonden beroep: een dienstverlenend beroep op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, cosmetisch, kunstzinnig of hiermee gelijk te stellen gebied, waaronder begrepen een kapsalon, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

Civiel technische informatie

- Peil: de hoogte van het terrein ter hoogte van de hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw. De rand van de kavel is aangelegd op +1.10m NAP. De kavel zelf ligt lager op +0.70 NAP. De woning zelf heeft een voorlopig vloerpeil van +1,35m NAP. Het definitieve vloerpeil wordt uitgegeven bij het verlenen van de bouwvergunning en of gelijktijdig met het uitzetten van de rooilijn van de woning.

- Waterafvoer: op de Oude Mars zijn twee waterstromen te onderscheiden. Eén is het huishoudelijk afvalwater deze wordt via een DWA- uitlegger afgevoerd naar het gemeentelijke vuilwaterriool dat in de openbare weg is aangelegd. De tweede waterstroom is het regenwater. Particulieren moeten deze binnen hun eigen kavel laten infiltreren, dit kan doormiddel van infiltratiekragen (verdere technische gegevens zijn te vinden in het PvE Infiltratievoorzieningen Oude Mars).
- Drainage sleuf: zandkoffer ten behoeven van goede waterafvoer kavel. Achter op de kavels is op de erfgrs een zandkoffer van 1 meter breed aangelegd die verbonden is met de zandlaag. Deze koffer zorgt ervoor dat de tuin het water bij hevige regen goed afvoert en moet te allen tijde ongeroerd blijven.
- In Oude Mars zal geen netwerk voor de levering van aardgas worden aangelegd. U zult daarom uw woning op een duurzame manier van energie moeten voorzien.
- 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 Oude Mars.
- Aanbrengen inrit: De huidige bouwwegen 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 wegen die op termijn zullen worden aangelegd. De definitieve weg-hoogtes zijn belangrijk voor het op de juiste hoogte aanleggen van een inrit of uitrit naar uw woning

KAVELPASPOORT DE ALLEE

en het inrichten van uw tuin. Voor het laten aanbrengen van een inrit op gemeente grond kunt u te zijner tijd kunt u contact zoeken met de directievoerder van de Oude Mars.

Wijze van meten //

- De dakhelling: gemeten langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.
- De goothoogte van een bouwwerk: gemeten vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructie-

deel.

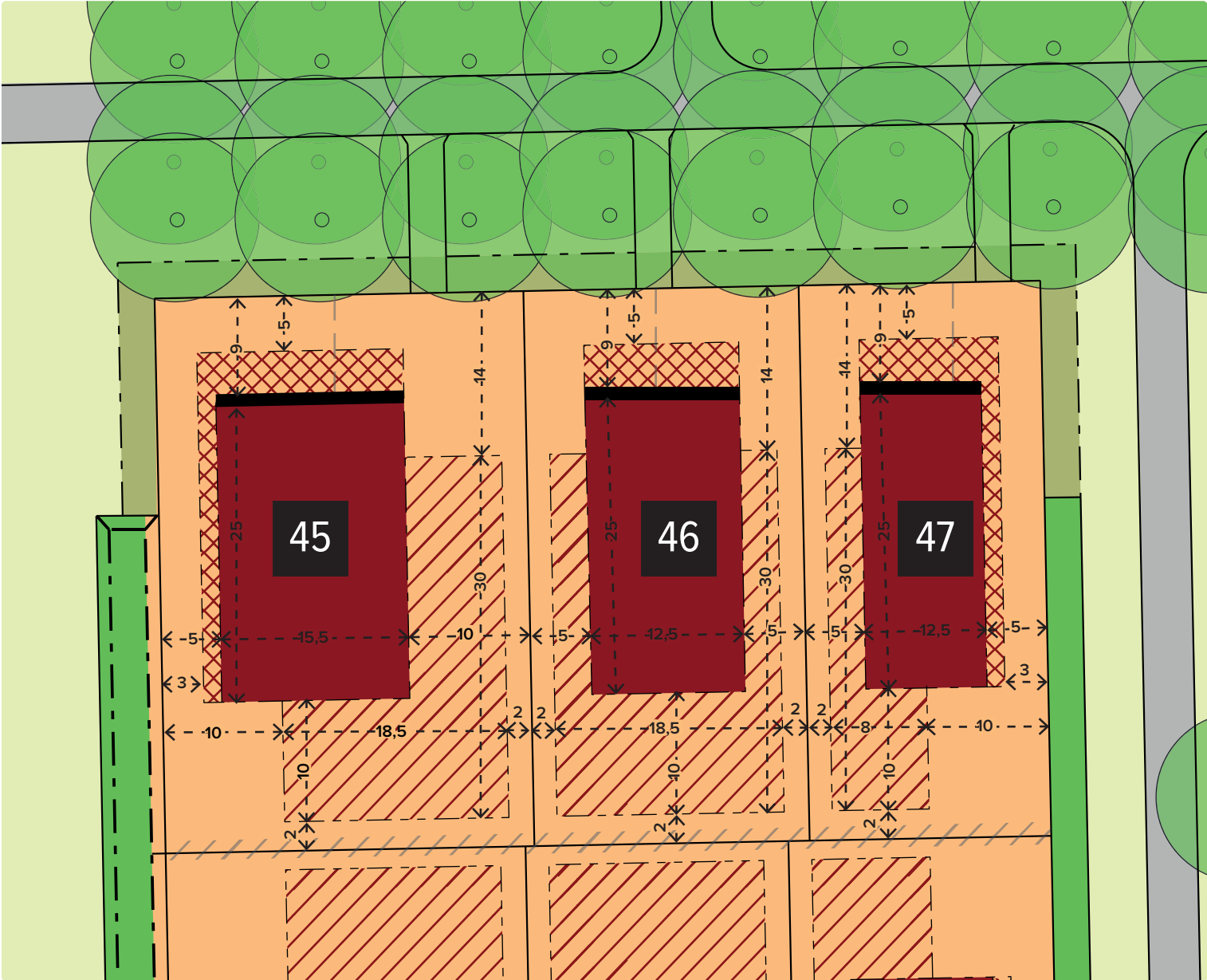
- De bouwhoogte van een bouwwerk: gemeten vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.
- De oppervlakte van een bouwwerk: gemeten tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het middelste

niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

Disclaimer //

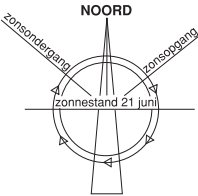
Dit kavelpaspoort is een samenvatting van de regels die van toepassing zijn op de bouwkavels en is met veel zorgvuldigheid samengesteld. Bij onduidelijkheid over de regels geldt altijd de omschrijving uit het in werking zijnde bestemmingsplan.





Kavel	Oppervlakte kavel	Dakvorm	Bouwhoogte	Goothoogte
45	1436 m ²	Kap	min. 7.00 m. max. 12.00 m.	min. 6.00 m. max. 7.00 m.
46	1051 m ²	Kap	min. 7.00 m. max. 12.00 m.	min. 6.00 m. max. 7.00 m.
47	922 m ²	Kap	min. 7.00 m. max. 12.00 m.	min. 6.00 m. max. 7.00 m.

De maatvoering van de kavels in dit kavelpaspoort zijn indicatief en hebben een afwijking van maximaal een 0,5 meter. Aan de aangegeven maten kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Bij onduidelijkheid geldt altijd de omschrijving uit het in werking zijnde bestemmingsplan. Exacte maatvoering kunnen via de verkoop-begeleider van de Gemeente Zwolle worden opgevraagd.

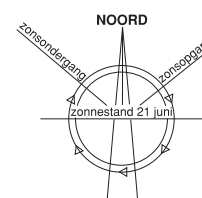


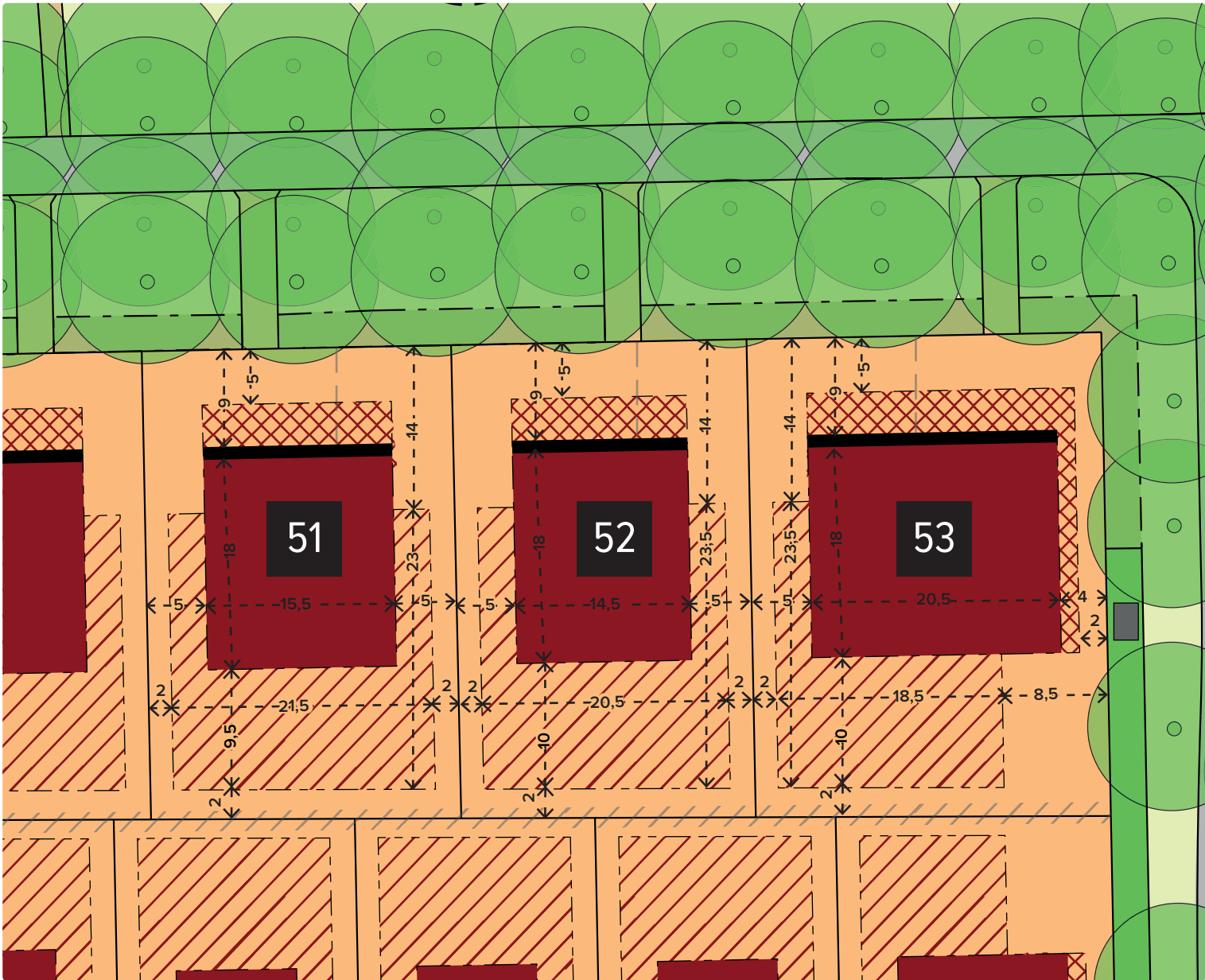
BOUWNUMMERS 48 // 49 // 50



Kavel	Oppervlakte kavel	Dakvorm	Bouwhoogte	Goothoogte
48	1200 m ²	Kap	min. 7.00 m. max. 12.00 m.	min. 6.00 m. max. 7.00 m.
49	850 m ²	Kap	min. 7.00 m. max. 12.00 m.	min. 6.00 m. max. 7.00 m.
50	1001 m ²	Kap	min. 7.00 m. max. 12.00 m.	min. 6.00 m. max. 7.00 m.

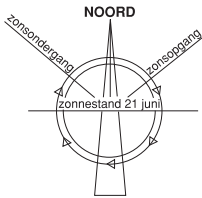
De maatvoering van de kavels in dit kavelpaspoort zijn indicatief en hebben een afwijking van maximaal een 0,5 meter. Aan de aangegeven maten kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Bij onduidelijkheid geldt altijd de omschrijving uit het in werking zijnde bestemmingsplan. Exacte maatvoering kunnen via de verkoop-begeleider van de Gemeente Zwolle worden opgevraagd.





Kavel	Oppervlakte kavel	Dakvorm	Bouwhoogte	Goothoogte
51	1007 m ²	Kap	min. 7.00 m. max. 12.00 m.	min. 6.00 m. max. 7.00 m.
52	970 m ²	Kap	min. 7.00 m. max. 12.00 m.	min. 6.00 m. max. 7.00 m.
53	1179 m ²	Kap	min. 7.00 m. max. 12.00 m.	min. 6.00 m. max. 7.00 m.

De maatvoering van de kavels in dit kavelpaspoort zijn indicatief en hebben een afwijking van maximaal een 0,5 meter. Aan de aangegeven maten kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Bij onduidelijkheid geldt altijd de omschrijving uit het in werking zijnde bestemmingsplan. Exacte maatvoering kunnen via de verkoop-begeleider van de Gemeente Zwolle worden opgevraagd.





Groen en
ruimtelijk

OUDE MARS

DÉ VILLAWIJK VAN ZWOLLE



De Allee

Ligt aan de entreeaan
van de Oude Mars

bouwnummers 45 t/m 53



De Boswal

Het plandeel ligt
aan de oostzijde

bouwnummers 64 t/m 71
bouwnummers 86 t/m 88



De Brinken

Het plandeel ligt besloten
rond centrale ruimtes

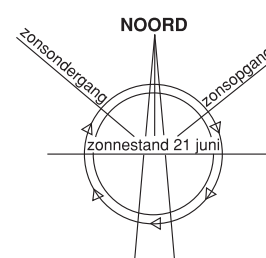
bouwnummers 54 t/m 63
bouwnummers 72 t/m 85



De Houtsingel

Centraal aan de open
ruimte van de Oude Mars

bouwnummers 89 t/m 102



OUDE MARS

DÉ VILLAWIJK VAN ZWOLLE

www.oudemarszwolle.nl



COLOFON //

Uitgave:

Gemeente Zwolle, eenheid Ontwikkeling,
afdeling Vastgoed

Vormgeving:

Idem Dito, Kampen

Impressies:

Beeldenfabriek, Rotterdam

INFORMATIE //

Gemeente Zwolle

Afdeling Vastgoed

Kopersbegeleider Oude Mars

Lübeckplein 2

[038] 498 28 67

Deze brochure is met uiterste zorgvuldigheid
samengesteld, mochten er desondanks onjuist-
heden in de tekst of het beeld zijn opgetreden, dan
kunnen hieraan geen rechten worden ontleend.

www.zwolle.nl

Zwolle

Idem Dito  grafisch ontwerp en communicatie

www.oudemarszwolle.nl

**OUDE
MARS**

DÉ VILLAWIJK VAN ZWOLLE



idem Dito • grafisch ontwerp en communicatie