



**OUDE  
MARS**

*Kavel  
paspoort*

**De  
Houtsingel**

---

DE VILLAWIJK VAN ZWOLLE

Kavel-  
nummer  
100



# Kavelpaspoort

## DE HOUTSINGEL

### Buurtbeschrijving //

Het plandeel De Houtsingel ligt aan de centrale open ruimte van de Oude Mars. De kavels grenzen aan elkaar waardoor samenhang ontstaat. De woningen staan op diepe kavels met een weids uitzicht over het landschap. De wegen sluiten aan op de open ruimte, zodat deze tot in de woonomgeving doordringen. De smalle ontsluitingsweg meandert en heeft ruime grasbermen met verspreid staande bomen en heesters.

### 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.
- 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

Groen) 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 erfgrenzen dienen op een passende groene wijze ingericht te worden om het groene karakter te versterken, bij voorkeur door een groene haag. De erfafscheiding aan de voorzijde van het perceel wordt bij de meeste kavels 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 de hoeken van de erfgrenzen ligt. De inrit heeft een maximale breedte van 3,5 meter en wordt aangelegd door de directievoerder van de Oude Mars.

- Bij het ontwerp van de woning dient u rekening te houden met ruimte voor vier minicontainers (grijs, groen, blauw, oranje).
- De gemeente zorgt voor het beheer van de openbare ruimte, tot aan de perceelgrens van uw kavel.

### Bebouwingsrichtlijnen //

- De kapvorm voor de woning is vrij. De goothoogte is maximaal 10 meter en de bouwhoogte is maximaal 10 meter.
- De oppervlakte van het hoofdgebouw (inclusief uitbouwen) is maximaal 300 m<sup>2</sup>.
- Het bijgebouw voor de kavels 89 tot 95 dient te worden afgedekt met een kap, waarvan de dakhelling gelijk is aan de dakhelling van het hoofdgebouw. Indien u voor een kap kiest bij de kavels 96 tot en met 102 dan dient het bijgebouw ook afgedekt te worden met een kap in dezelfde graden. Van een bijgebouw is de goothoogte maximaal 3 meter en de bouwhoogte maximaal 5,5 meter.
- Maximaal 30% van de vloeroppervlakte van de woning mag gebruikt worden voor een aan huis gebonden beroep, met een maximum van 75 m<sup>2</sup>.

### Natuurinclusiviteit //

- Nieuwe bebouwing biedt veel kansen voor het vergroten van de biodiversiteit in de stad. Van de kopers en architect wordt verwacht dat er wordt onderzocht welke voorzieningen in de bebouwing opgenomen kunnen worden om bijvoorbeeld broedmogelijkheden voor gierzwaluwen, huismussen en vleermuizen te realiseren. De toolbox natuurinclusief bouwen

geeft praktische handvatten voor meer biodiversiteit in de stad en kan gebruikt worden bij de bouwplan ontwikkeling.  
[www.bouwnatuurinclusief.nl](http://www.bouwnatuurinclusief.nl)

## 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.
- Tijdens de bouwplanontwikkeling is de architect en/of de opdrachtgever het aanspreekpunt voor het supervisieteam.
- 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 hoekkavels, 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.
- Technische voorzieningen, zoals een airco of warmtepomp, dienen inpassend of, indien deze op de kavel worden geplaatst, op de begane grond te worden gesitueerd en niet zichtbaar vanuit de openbare ruimte.

## Begripsbepalingen //

- Hoofdgebouw: een gebouw dat, door zijn constructie of afmetingen, dan wel gelet op de bestemming, als belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aange-merkt.
- 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 ondergeschikt 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 ligt lager op +0.70m NAP. De woning 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 infiltratiekratten (verdere technische gegevens zijn te vinden in het PvE Infiltratievoorzieningen Oude Mars).
- Langs en/of voor de kavels kunnen zakgreppels liggen welke niet gedempt mogen worden. Hier mag tevens niet rechtstreeks op afge-waterd worden.
- Achter op de kavels is op de erf-grens een zandkoffer van 1 meter breed aangelegd die verbonden is met de zandlaag (drainage sleuf). Deze koffer zorgt ervoor dat de tuin het water bij hevige regen goed afvoert en moet te allen tijde ongeroerd blijven.
- In de Oude Mars zal geen netwerk voor de levering van aardgas worden aangelegd. U zult daarom uw woning op een duurzame manier

# KAVELPASPOORT HOUTSINGEL

---

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 van de 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 weghoogtes zijn belangrijk voor het op de juiste hoogte aanleggen van een inrit of uitrit naar uw woning en het inrichten van uw tuin. Voor het laten aanbrengen van een inrit op gemeentegrond kunt u te zijner tijd contact zoeken met de directievoerder van de Oude Mars.
- De kavel is opgehoogd met gebiedseigen grond. Geadviseerd wordt de grond, voordat de tuin ingericht wordt, tot op de vaste zandlaag te laten doorspitten. Dit ten behoeve van het vergroten van de waterdoorlaatbaarheid, zie ook infiltratie voorzieningen Oude Mars versie 2 (deze is op te vragen bij de kopersbegeleider).

## 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 constructiedeel.
- 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 bouw kavels en is met veel zorgvuldigheid samengesteld. Bij onduidelijkheid over de regels geldt altijd de omschrijving uit het in werking zijnde bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan.







Wijheseweg

Oude Marswal

Oude Marswal

Oude Marswal

Oude Marswal

Oude Marswal

Oude Marsveld

Oude Marsveld

Oude Marsveld

Oude Marsveld

Oude Marsveld

Oude Marsveld

Oude Marsveld



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

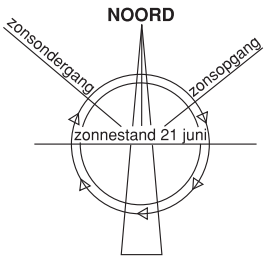
bouwnummers 54 t/m 63  
bouwnummers 72 t/m 85



### De Houtsingel

Centraal aan de open ruimte van de Oude Mars

bouwnummers 89 t/m 102



Aan deze situatie kunnen geen rechten worden ontleend. Er is een groenplan beschikbaar waarop het groen, de wallen en de greppels nader zijn uitgewerkt.

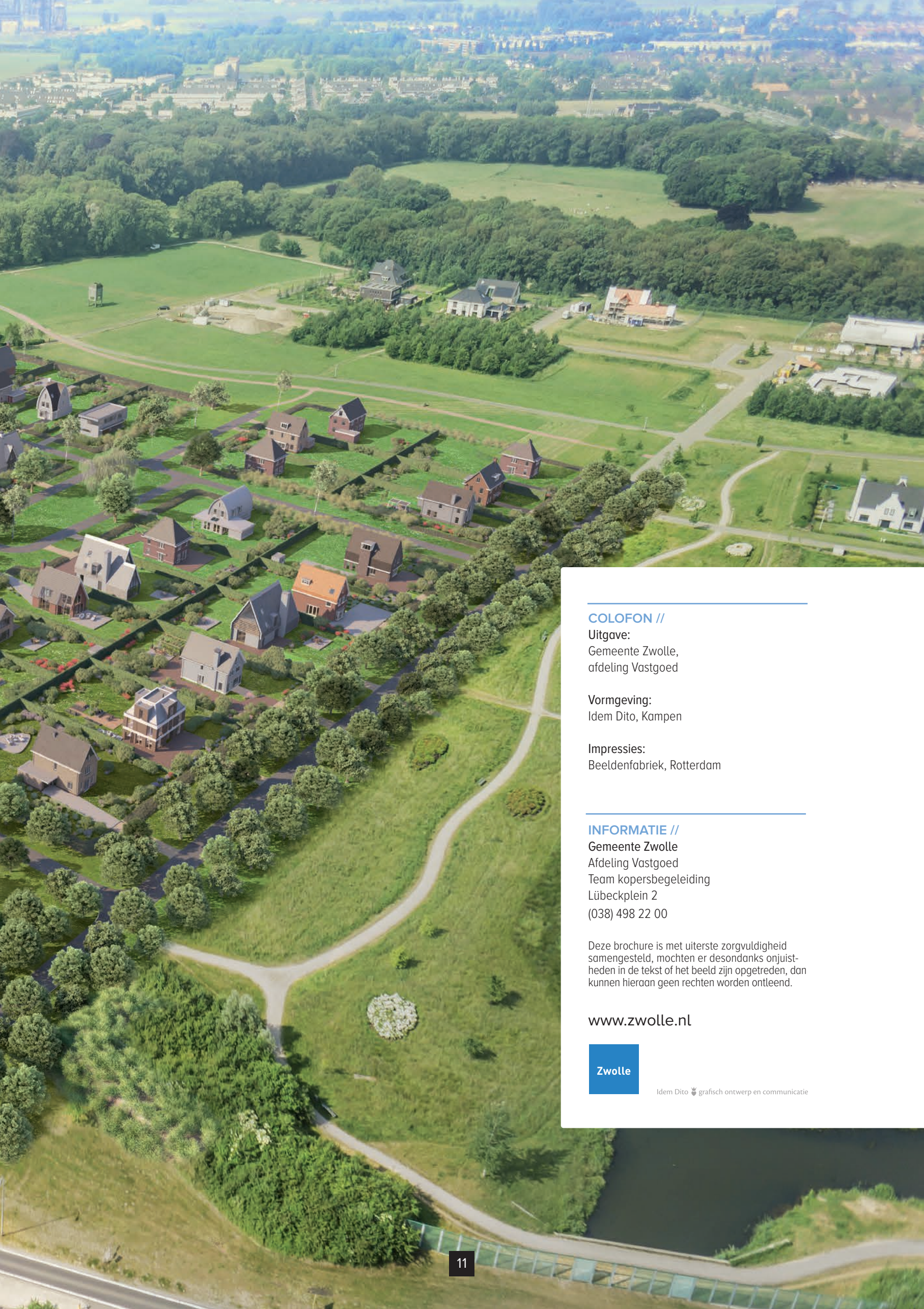
*Sfeerimpressie*

# OUDE MARS

DÉ VILLAWIJK VAN ZWOLLE

[www.oudemarszwolle.nl](http://www.oudemarszwolle.nl)





---

#### COLOFON //

**Uitgave:**  
Gemeente Zwolle,  
afdeling Vastgoed

**Vormgeving:**  
Idem Dito, Kampen

**Impressies:**  
Beeldenfabriek, Rotterdam

---

#### INFORMATIE //

Gemeente Zwolle  
Afdeling Vastgoed  
Team kopersbegeleiding  
Lübeckplein 2  
(038) 498 22 00

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

[www.zwolle.nl](http://www.zwolle.nl)

Zwolle

Idem Dito  grafisch ontwerp en communicatie

[www.oudemarszwolle.nl](http://www.oudemarszwolle.nl)

**OUDE  
MARS**

—  
DÉ VILLAWIJK VAN ZWOLLE



idem Dico • grafisch ontwerp en communicatie