



9 KAVELS - ZWARTSLUIS AAN DE WHAA

**PRE-SALE
KAVELS**



05 WONEN IN ZWARTSLUIS

06 LOCATIE

09 SPELREGELS

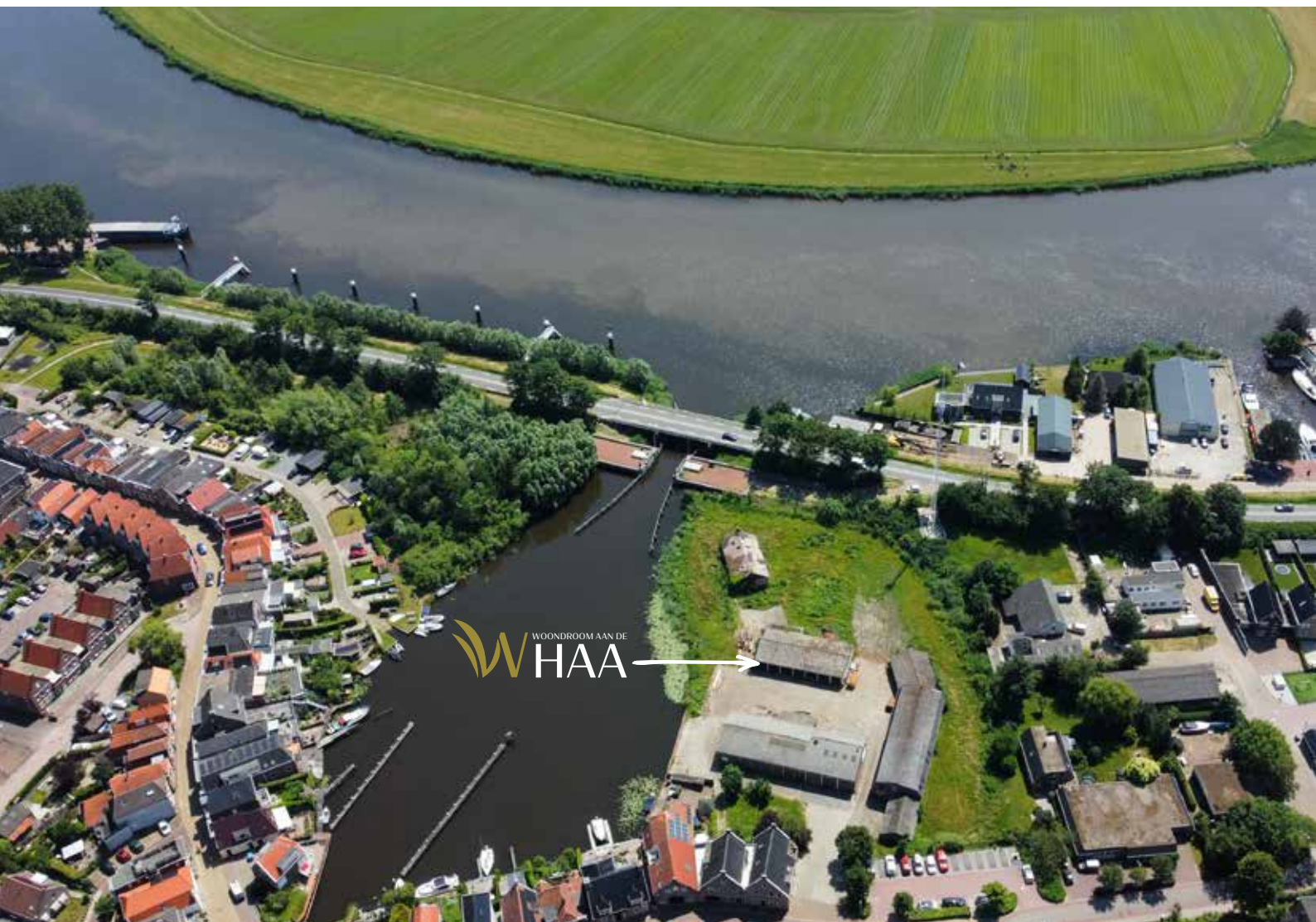
10 MATERIALISERING

12 BOUWENVELOP
EN ISOMETRIE

16 SITUATIE EN KAVELS

29 DUURZAAM WONEN

30 WEGWIJZER



WONEN IN ZWARTSLUIS

In de achtertuin van nieuwbouwwijk 'Whaater Wonen' liggen de smalle straatjes van het oude Zwartsluis. Wanneer je de deur uitstapt, loop je zo het centrum in. Hier vind je een supermarkt, sfeervolle speciaalzaken en elke vrijdag is er markt. Zin in een avondje uit? Zwartsluis herbergt veel leuke restaurants en cafés. Met een beetje geluk kijk je tijdens het eten uit over het water. Basisscholen, voetbalvelden, jachthavens en zelfs een eigen overdekt zwembad, Zwartsluis heeft het allemaal.

Ook in de omgeving valt van alles te beleven. Hasselt ligt op tien minuten rijden en steden als Meppel, Zwolle en Emmeloord zijn dichtbij. Met de auto of bus ben je er zo. Leuke bijkomstigheid is dat je onderweg prachtige natuur tegenkomt!

Zwartsluis is een oud havendorp aan de rand van de Weerribben-Wieden. De sluisen vormen de poort tot een uniek landschap vol meren, vaarten, rietlanden, moerasbossen en trilvenen. Hier kun je heerlijk varen, vissen en vogels spotten.



LOCATIE

Zwartsluis is een plaats, die in het teken staat van de watersport. Geen wonder want de voormalige "Fortress Swartsluis" ligt aan het Zwartewater en heeft op die manier een rechtstreekse verbinding naar het Overijsselse en Friese merengebied, evenals naar het IJsselmeer. Het wordt wel de poort naar het Noorden genoemd en is tegelijkertijd een eldorado voor pleziervaarders, zeilers, surfers, zwemmers, kanoërs en vissers.

Verder is Zwartsluis de thuishaven voor 1200 jachten. Heel bijzonder is het vanuit Zwartsluis gemakkelijk te bereiken natuurgebied De Wieden en Olde Maten met rietlanden, moerasbossen, trilvenen en een grote verscheidenheid aan planten en dieren.

Zwartsluis, goed bereikbaar en dé woonplek voor de natuur- en watersportliefhebber. Gelegen in de kop van noordwest Overijssel tussen Hasselt, Genemuiden en Vollenhove. De plaatsen Zwolle en Meppel zijn in ongeveer 15 autominuten te bereiken en als je naar de randstad moet is er een goede en snelle verbinding naar de rijksweg A6. In 5 kwartier rij je dan ook met de auto naar Amsterdam. De busverbinding naar Zwolle, Meppel en Emmeloord is door het busstation in Zwartsluis goed!





HASSELT
10 MINUTEN

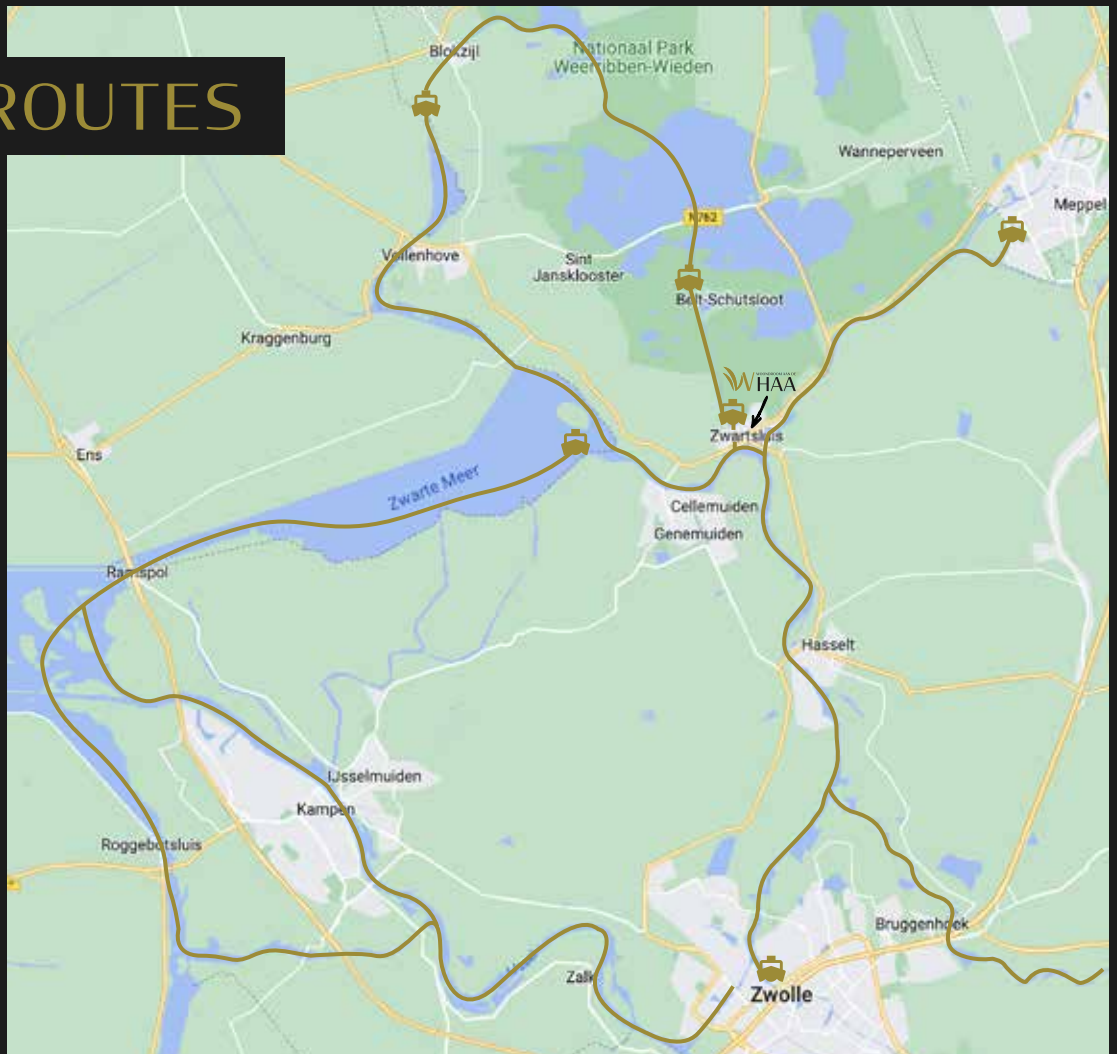
MEPPEL
14 MINUTEN

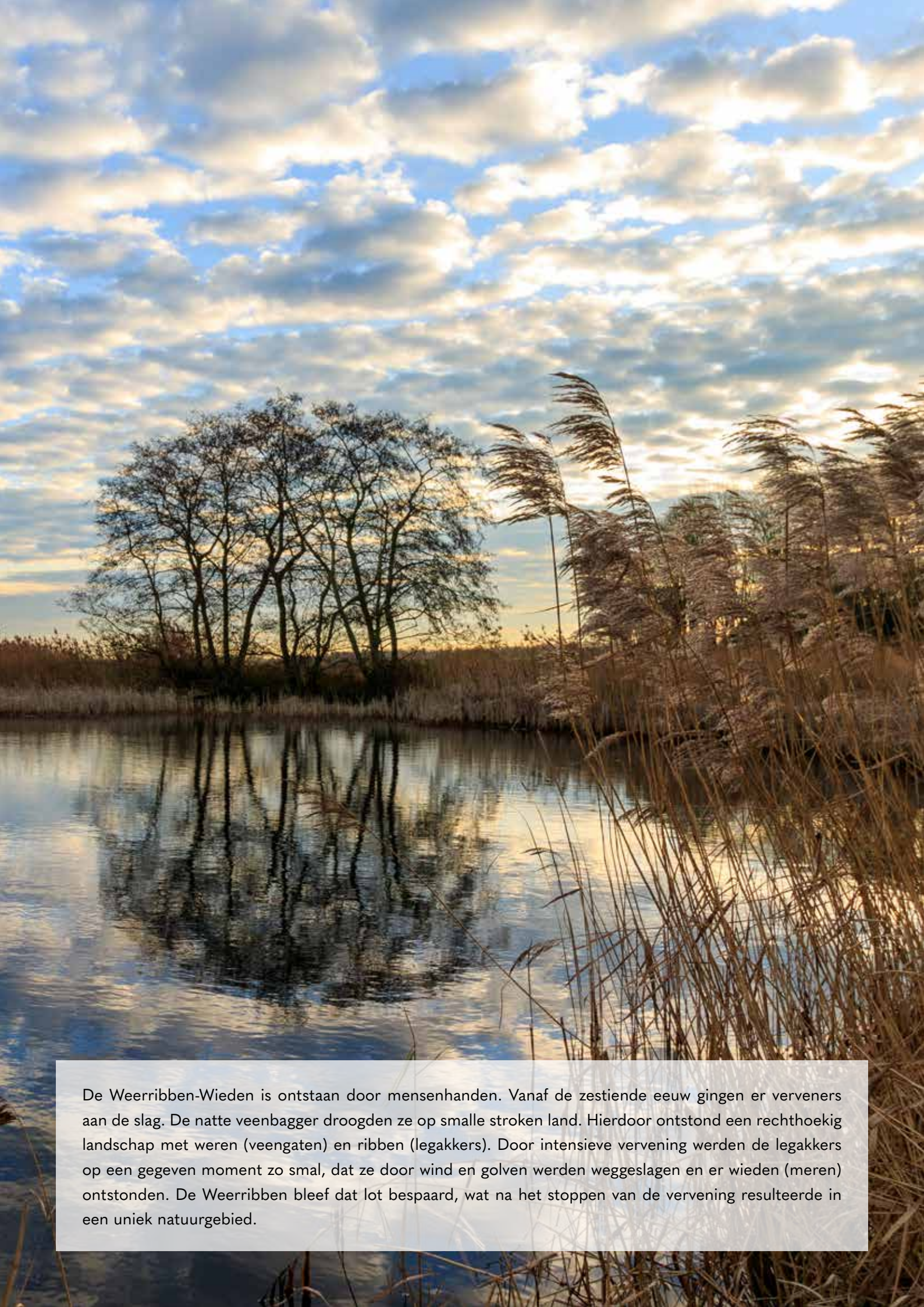
ZWOLLE
23 MINUTEN

EMMELOORD
27 MINUTEN



VAARROUTES





De Weerribben-Wieden is ontstaan door mensenhanden. Vanaf de zestiende eeuw gingen er verversers aan de slag. De natte veenbagger droogden ze op smalle stroken land. Hierdoor ontstond een rechthoekig landschap met weren (veengaten) en ribben (legakkers). Door intensieve verving werden de legakkers op een gegeven moment zo smal, dat ze door wind en golven werden weggeslagen en er wieden (meren) ontstonden. De Weerribben bleef dat lot bespaard, wat na het stoppen van de verving resulteerde in een uniek natuurgebied.

SPELREGELS

Ruimtelijke kwaliteit

- De woning is met de voorgevel georiënteerd op de weg.
- De woning mag gebouwd worden binnen het aangegeven bouwvlak.
- Het bouwvlak mag maximaal bebouwd worden over 1 laag met plat dak.
- Het hoofdvolume bestaat uit minimaal 2 bouwlagen met een kap.
- Het grondvlak van het hoofdvolume is max. 75% van gerealiseerde grondvlak van de begane grond laag.
- De bebouwing op de kavels aan de waterzijde bestaat uit 1 volume, dus geen losse bijgebouwen.
- Bij de overige kavels staan losse bijgebouwen ten minste 2 meter achter de achtergevel.
- Gevels die grenzen aan een openbare weg en/of het water zijn representatief en bevatten ramen en /of deuren.
- De woningen inclusief aan- en uitbouwen hebben een samenhangende vormtaal.
- Kavel specifieke spelregels zijn vastgelegd in de kavelpaspoorten.

Kenmerkende kap

- Hoofdvolume voorzien van kenmerkende kap met ruime overstekken, minimaal 800mm aan goot zijde, minimaal 1200mm op kop zijde.
- Hoofdvolume voorzien van een symmetrisch zadeldak.
- De kap voor kavels 1 t/m 4 en 9 hebben een helling tussen de 20 en 30 graden.
- De kap voor de overige kavels heeft een helling tussen de 20 en 60 graden.

- Nokrichtingen conform het kavelpaspoort.
- Daken voorzien van matte pannen in oranje of antraciet.
- Pv panelen (zwart) zijn onderdeel van dak compositie en altijd in dak systeem.
- Geen dakkapellen toegestaan.
- Dakramen zijn onderdeel van dak compositie.
- Dakdoorvoeren en installaties minimaliseren en combineren, omkastingen in kleur dak.

Ontsluiting

- Elke kavel heeft één aansluiting op de openbare weg middels een inrit.
- De opening in de erfafscheiding mag niet breder dan 6,5 meter zijn.
- 1 extra onderbreking van de erfafscheiding tbv voetgangers toegang/poortje.
- Elke kavel met grondgebonden woning voorziet in twee parkeerplaatsen op eigen terrein.
- Exacte positie inrit conform inrichtingsplan.

Erfafscheiding

- Erfafscheidingen middels begroeing (bij voorkeur een haag).
- Erfafscheidingen voor de voorgevel zijn max. 1 meter hoog.
- Erfafscheidingen tot 3 meter uit de waterlijn zijn max. 1 meter hoog.
- Overige erfafscheidingen max. 1,8m hoog.

Openbaar groen

- Openbaar parkeren wordt omzoomd door hagen van minimaal 1 meter hoog.
- Nieuwe aanplant met inheemse boom en haag soorten.
- Groene ecologische oever



MATERIAALISERING

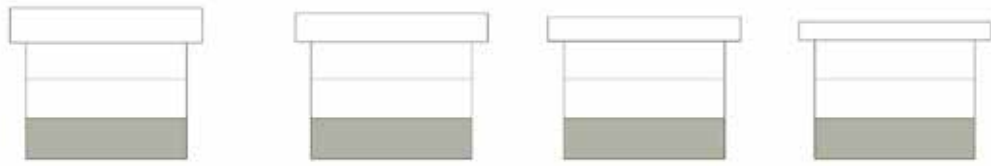
- De basis van het plan is een samenhangend palet van ambachtelijke materialen en ingetogen kleuren.
- De daken zijn gedekt met keramische pannen, in een matte uitvoering.
- De pannen worden uitgevoerd in een gemeleerd palet in de tinten antraciet of oranje.
- De gevels zijn opgetrokken in baksteen en/of houten gevelbekleding.
- Baksteen in een roodbruine tint of donker bruin/zwart.
- Houten gevelbekleding in naturel uitvoering of zwarte tint.
- Kozijnen met diepe profielering zorgen voor voldoende relief in de gevels.
- Ventilatieopeningen etc. zijn zorgvuldig weggedetailleerd.
- Zonnepanelen zijn zwart en middels een in-dak systeem.
- Schilderwerk van bijv. kozijnen en dakranden wordt uitgevoerd in gedekte grijs tinten, geen helder wit.
- Installatie componenten worden geïntegreerd, of zijn onderdeel van de vormgeving.



BOUWENVELOP EN ISOMETRIE

Binnen de kaders van de bouwvelop is er veel vrijheid. Toekomstige bewoners kunnen spelen met bouwhoogte, breedte en kaphelling. Dit leidt tot variatie en een rijk, maar toch ook samenhangend beeld.





An architectural rendering of a waterfront development. The scene features several modern, multi-story houses with dark wood and light-colored accents, situated on a grassy bank overlooking a body of water. A small boat with a person is visible on the water. In the background, a tall, slender tower stands against a blue sky with scattered white clouds. A large, semi-transparent olive-green circle is overlaid on the center of the image, containing the text 'PRE-SALE KAVELS'.

**PRE-SALE
KAVELS**

**DIT KAN UW
TOEKOMST WORDEN...**

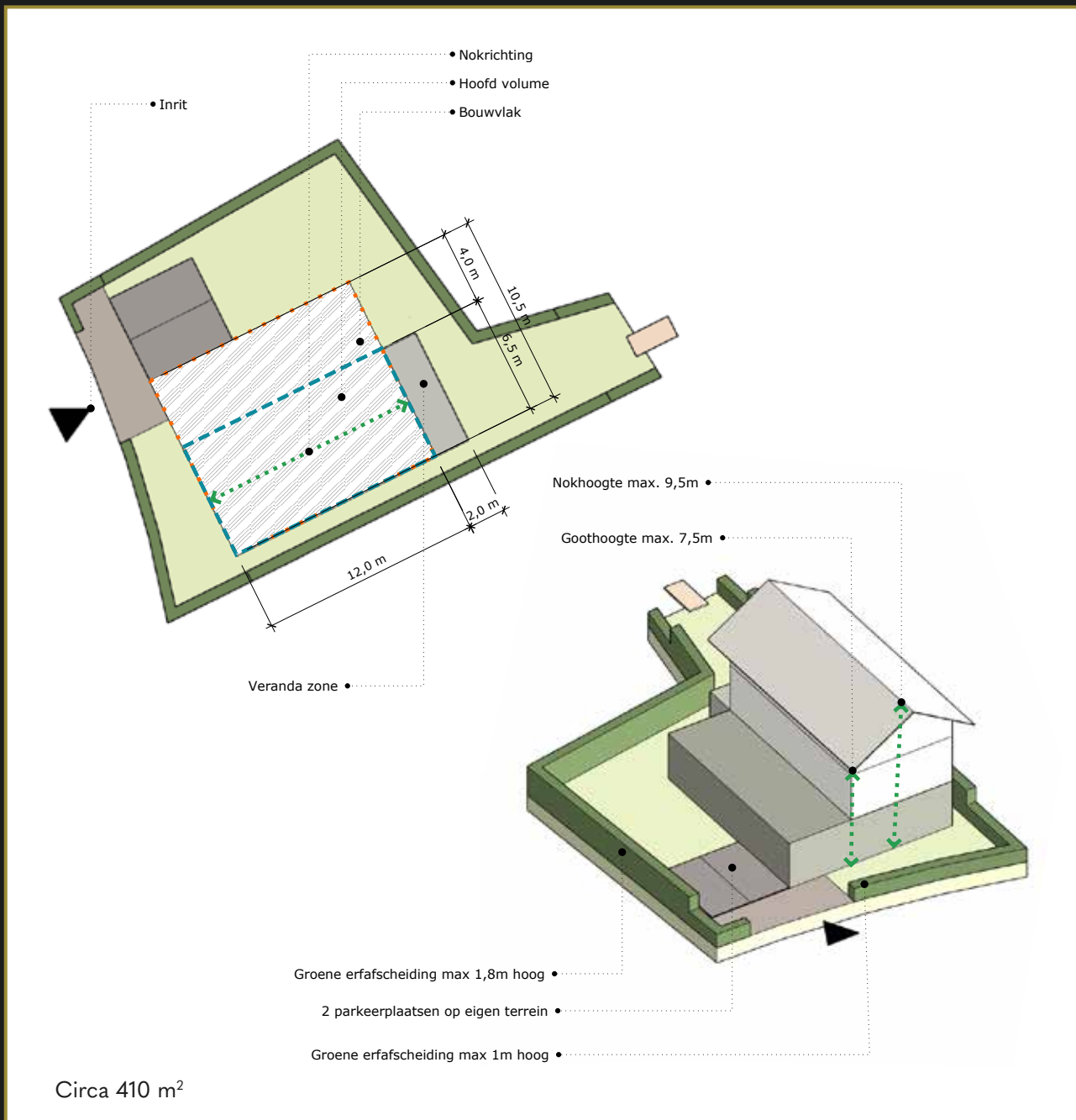


SITUATIE

De woondroom aan de Whaa is gelegen te Westeinde 13-15 Zwartsluis. Kavels 1 t/m 4 zijn direct aan het water gelegen. Deze kavels hebben hun eigen aanlegmogelijkheid. Kavels 5 t/m 9 zijn vrijstaande woning kavels. Kavel 10 is een appartementencomplex wat in de toekomst gerealiseerd gaat worden.



KAVEL 1



Bouwvlak mag maximaal bebouwd worden over 1 laag met plat dak.

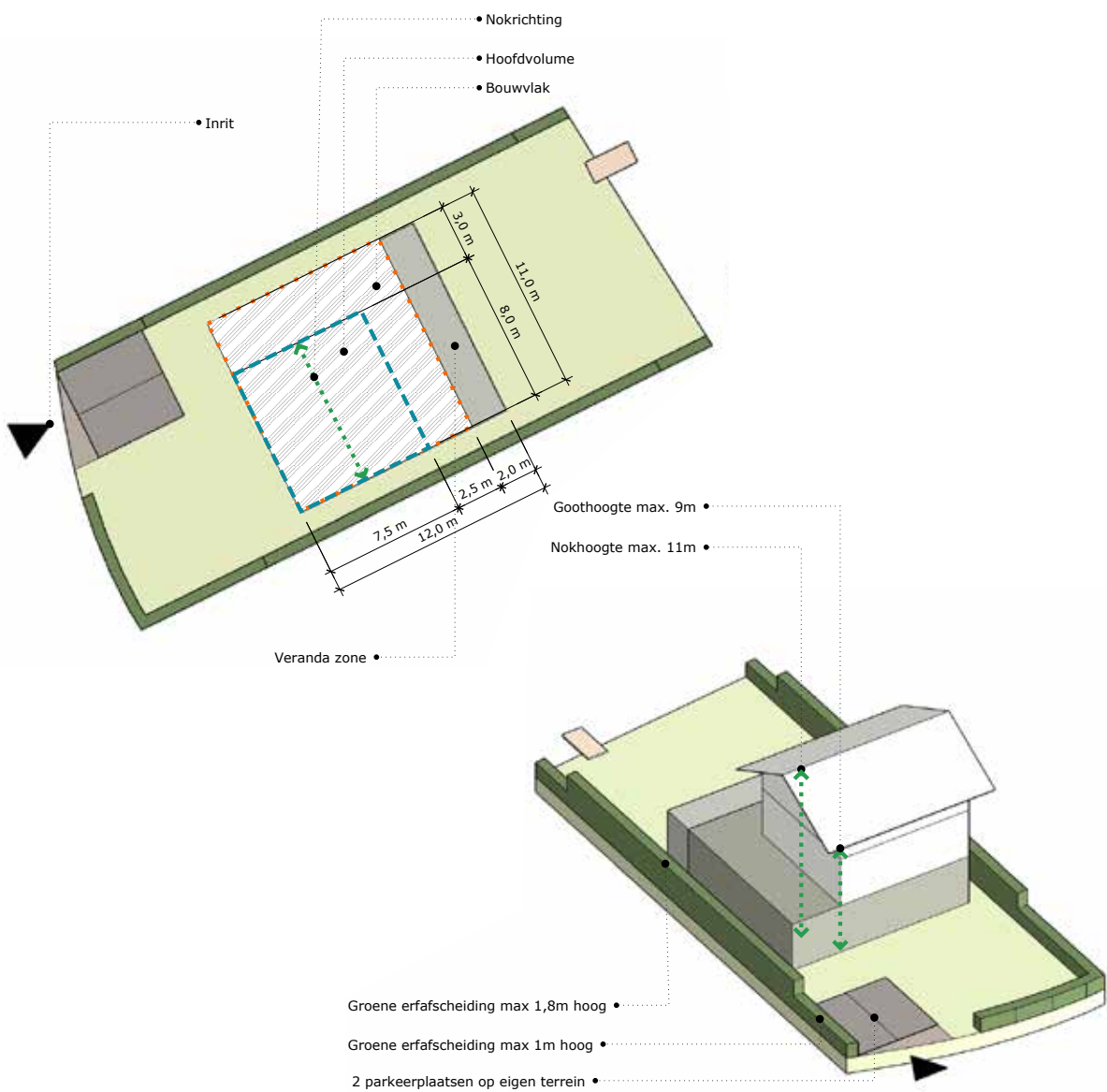
Hoofdvolume met kap in aangegeven nokrichting.

Geen losse bijgebouwen en gebouwde erfafscheidingen.

Bouwvlak mag vergroot worden met veranda zone, veranda is integraal onderdeel van architectuur.

Dakhelling tussen de 20 en 30 graden.

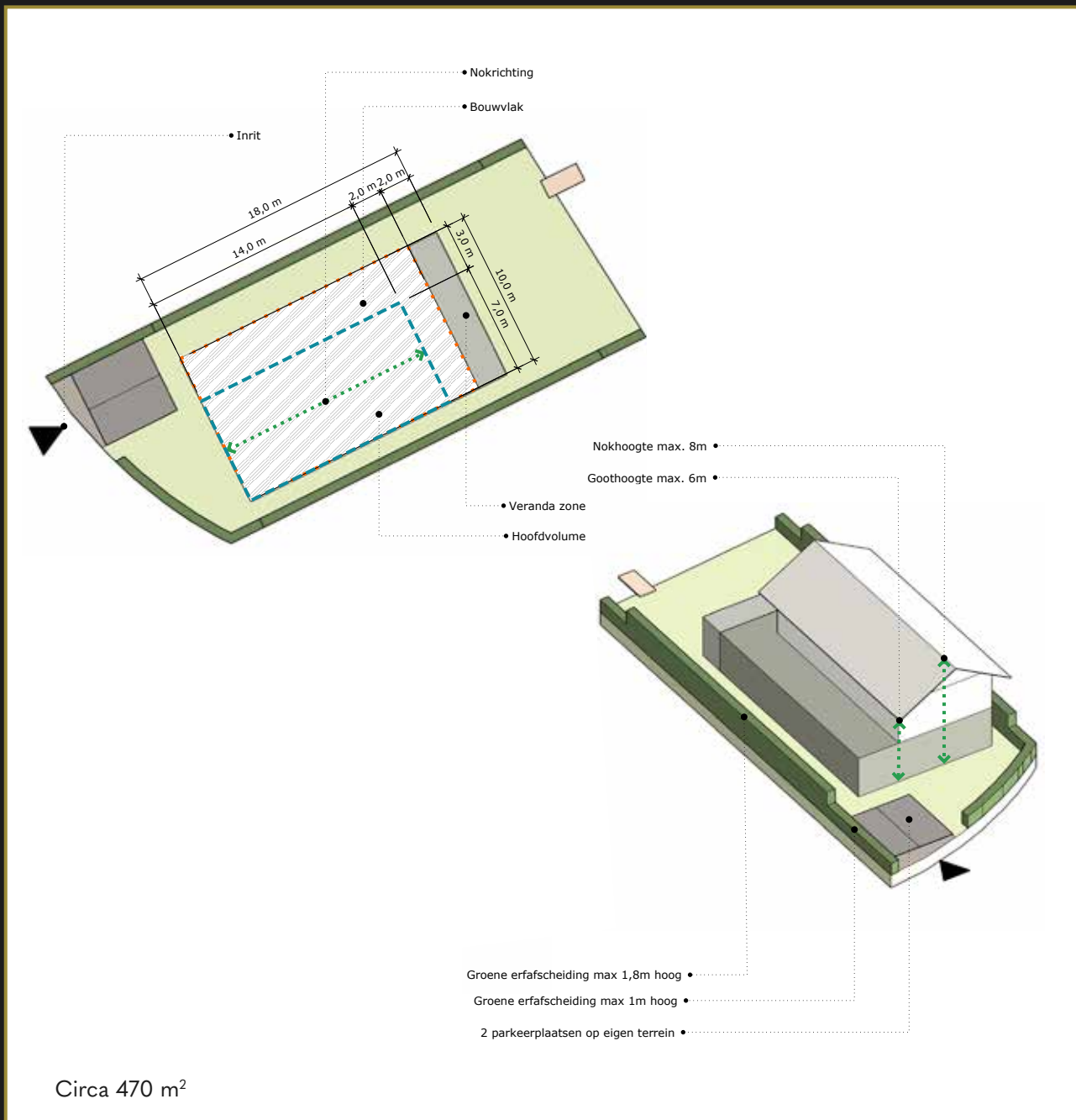
KAVEL 2



Circa 470 m²

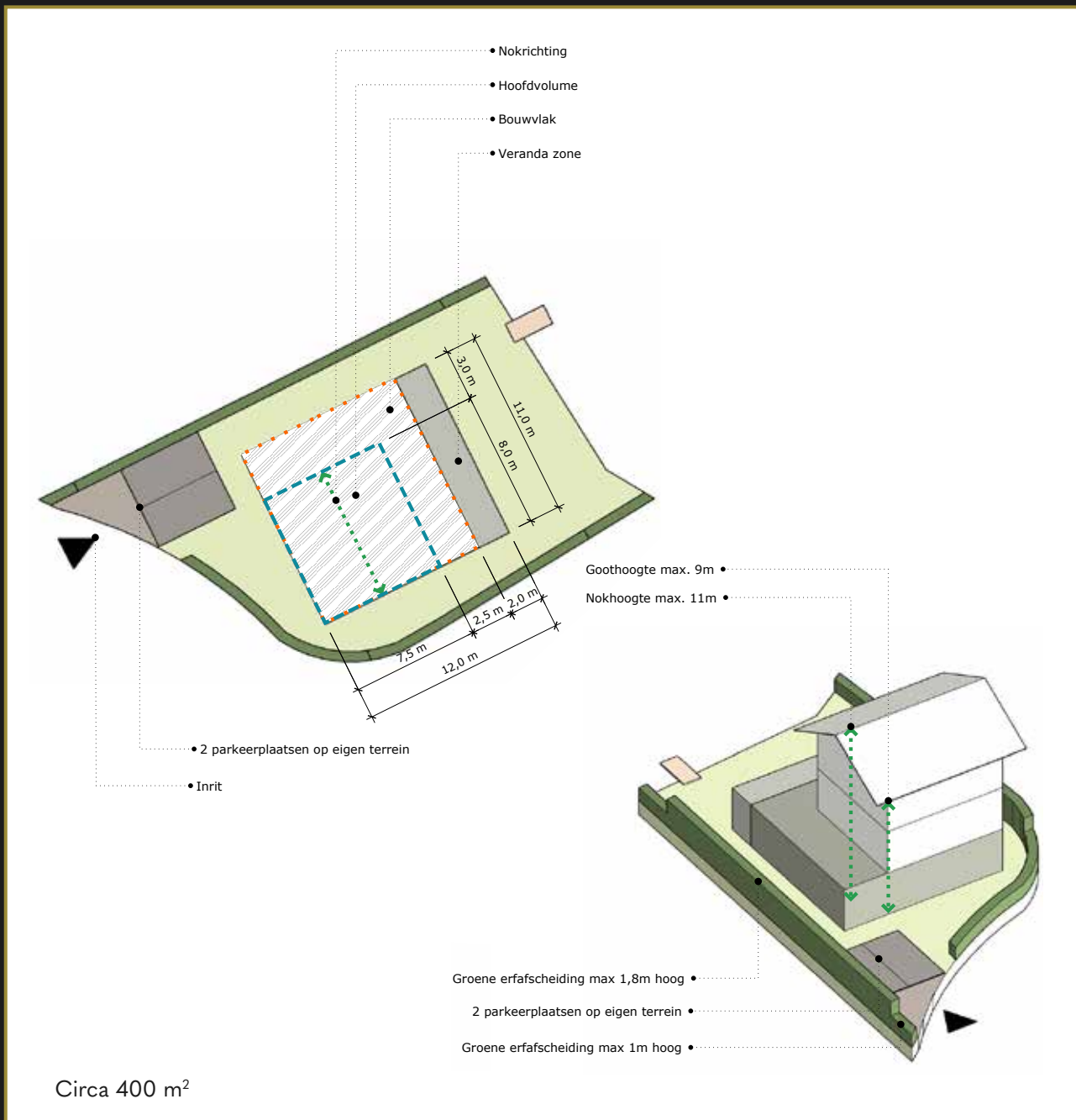
Bouwvlak mag maximaal bebouwd worden over 1 laag met plat dak.
 Hoofdvolume met kap in aangegeven nokrichting.
 Geen losse bijgebouwen en gebouwde erfafscheidingen.
 Bouwvlak mag vergroot worden met veranda zone, veranda is integraal onderdeel van architectuur.
 Dakhelling tussen de 20 en 30 graden.

KAVEL 3



Bouwvlak mag maximaal bebouwd worden over 1 laag met plat dak.
 Hoofdvolume met kap in aangegeven nokrichting.
 Geen losse bijgebouwen en gebouwde erfafscheidingen.
 Bouwvlak mag vergroot worden met veranda zone, veranda is integraal onderdeel van architectuur.
 Dakhelling tussen de 20 en 30 graden.

KAVEL 4



Bouwvlak mag maximaal bebouwd worden over 1 laag met plat dak.

Hoofdvolume met kap in aangegeven nokrichting.

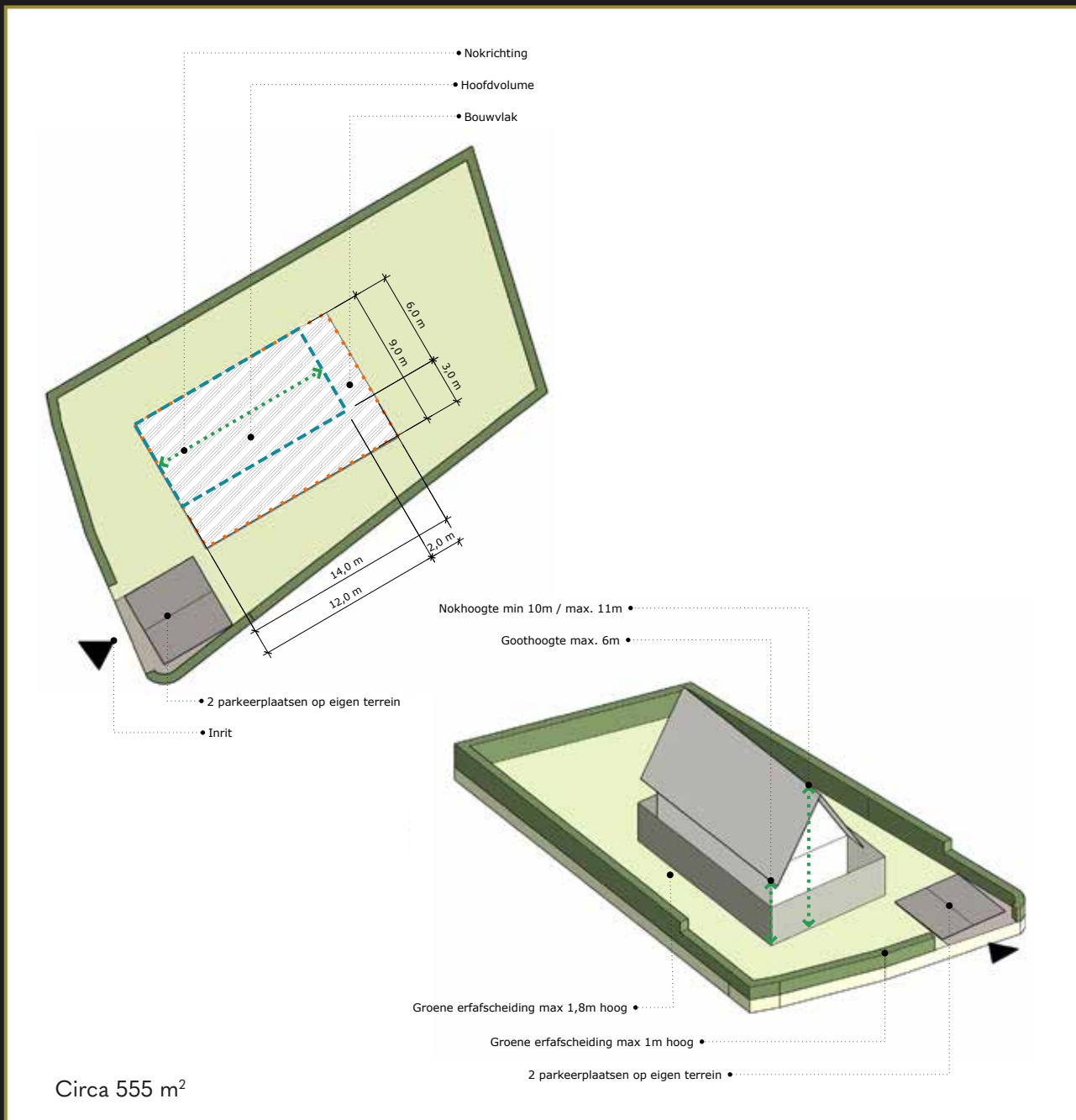
Geen losse bijgebouwen en gebouwde erfafscheidingen.

Bouwvlak mag vergroot worden met veranda zone, veranda is integraal onderdeel van architectuur.

Dit kavel heeft minimaal 3 bouwlagen

Dakhelling tussen de 20 en 30 graden.

KAVEL 5

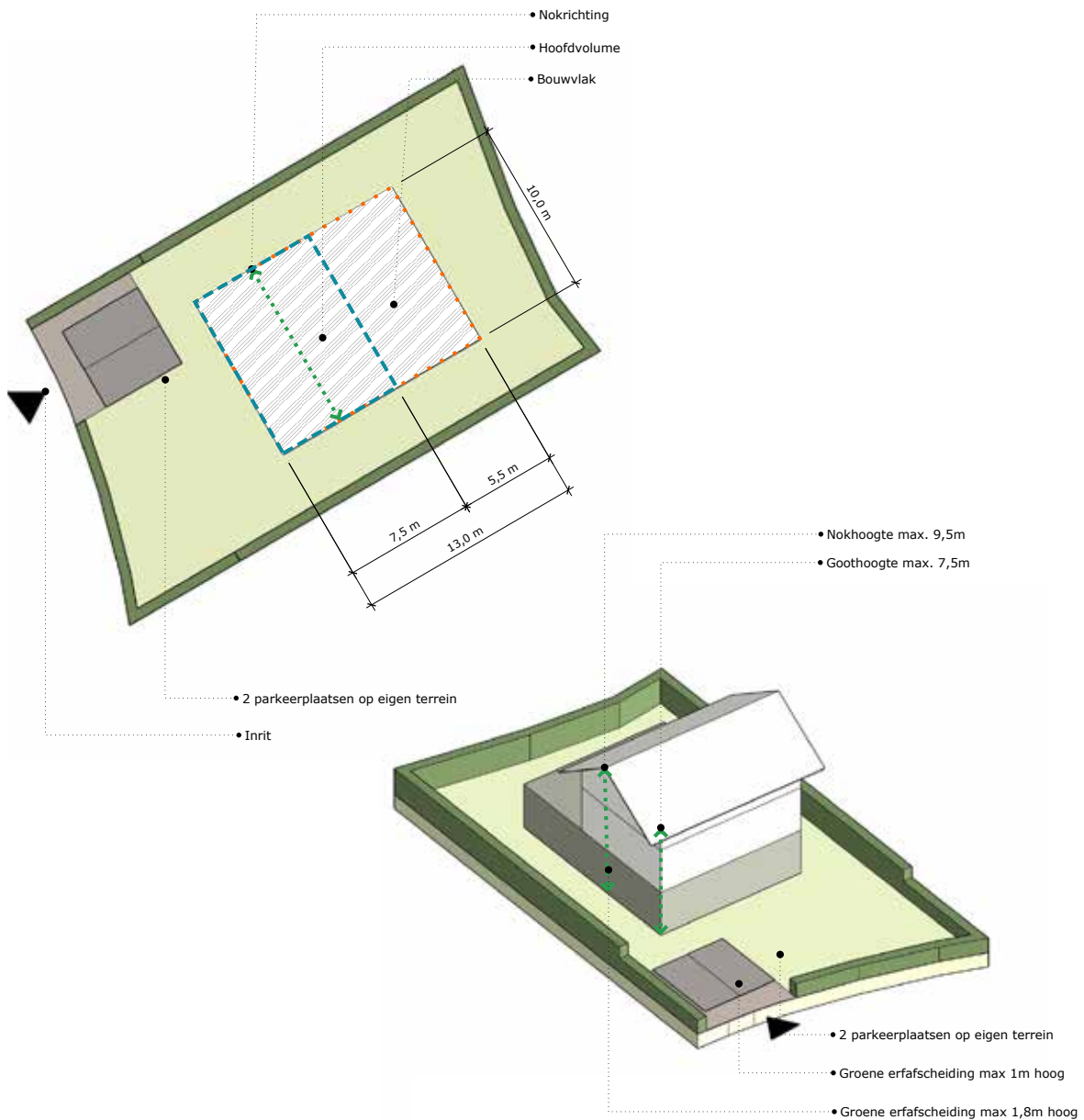


Bouwvlak mag maximaal bebouwd worden over 1 laag met plat dak.
 Hoofdvolume met kap in aangegeven nokrichting.
 Losse bijgebouwen 2 meter achter de achtergevel.
 Dakhelling tussen de 20 en 60 graden.





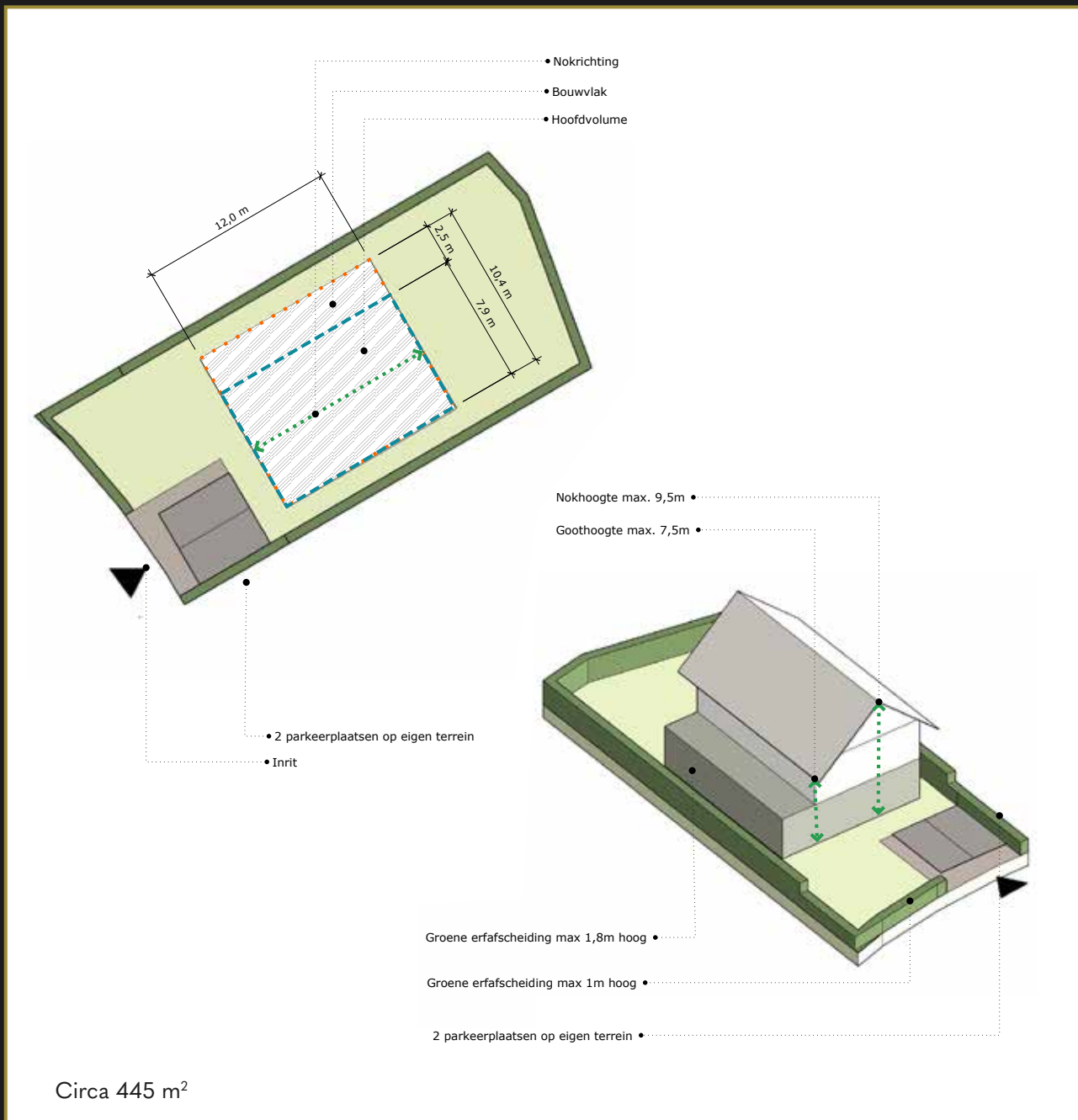
KAVEL 6



Circa 520 m²

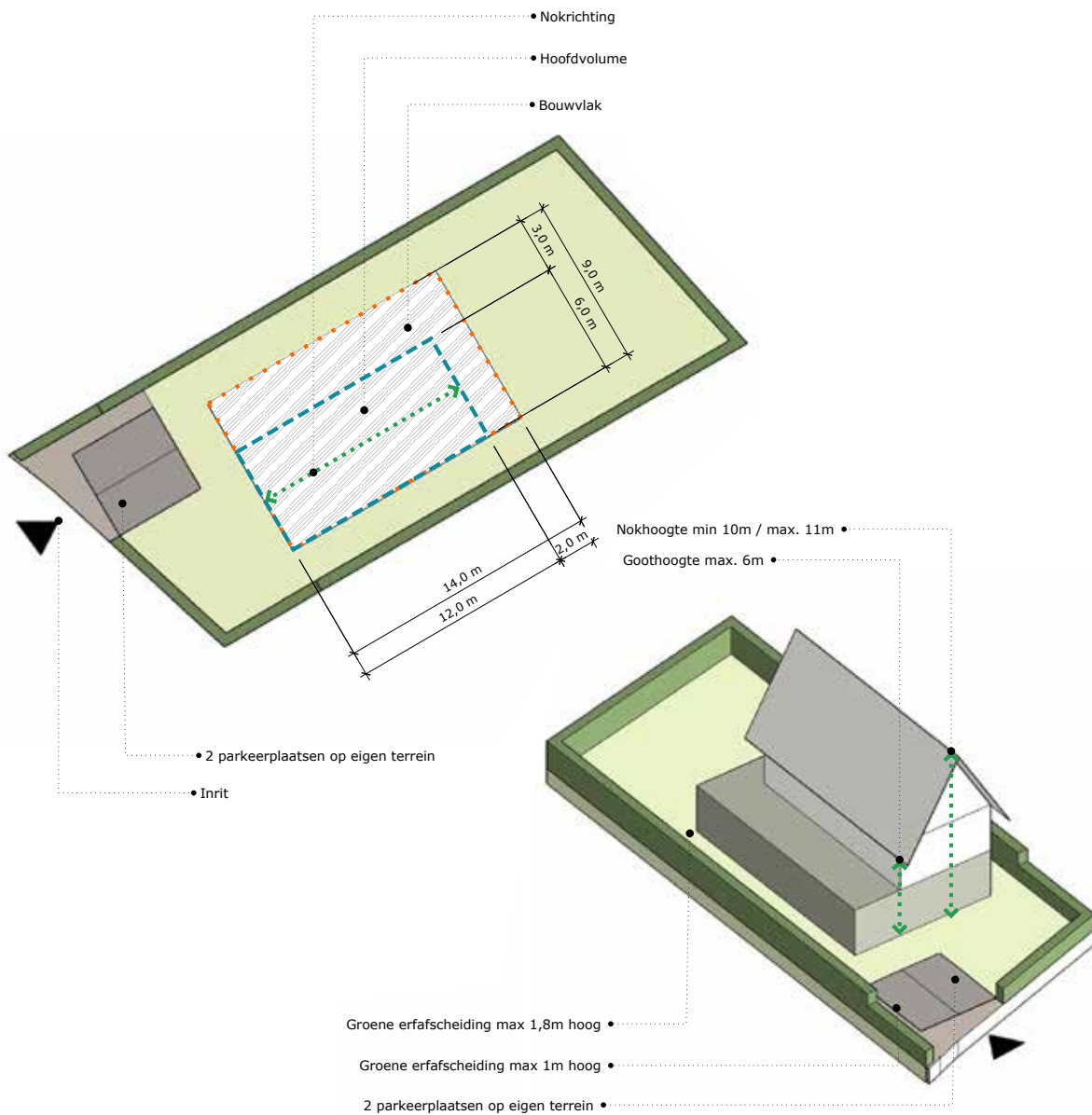
Bouwvlak mag maximaal bebouwd worden over 1 laag met plat dak.
 Hoofdvolume met kap in aangegeven nokrichting.
 Losse bijgebouwen 2 meter achter de achtergevel.
 Dakhelling tussen de 20 en 60 graden.

KAVEL 7



Bouwvlak mag maximaal bebouwd worden over 1 laag met plat dak.
 Hoofdvolume met kap in aangegeven nokrichting.
 Losse bijgebouwen 2 meter achter de achtergevel.
 Dakhelling tussen de 20 en 60 graden.

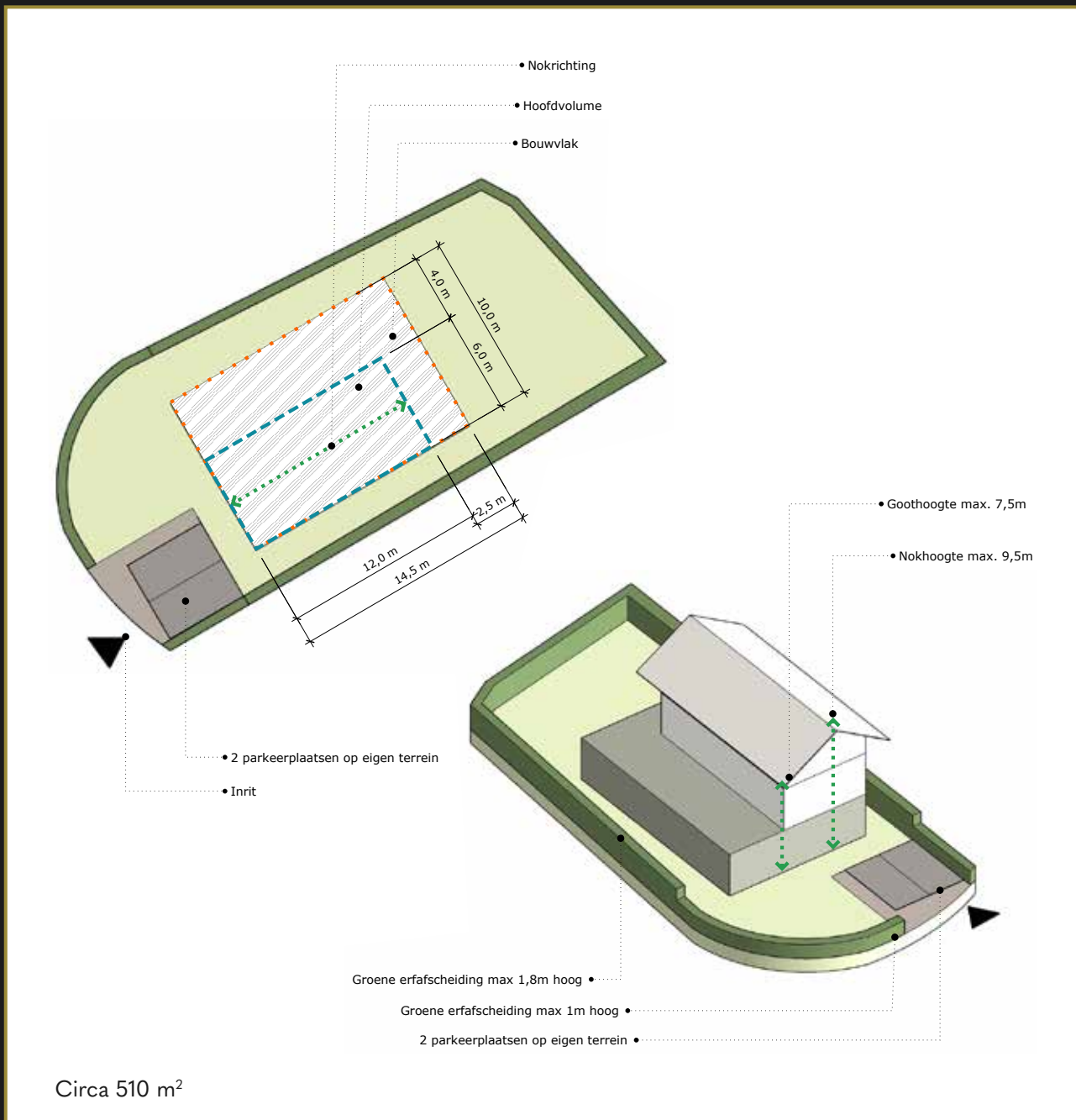
KAVEL 8



Circa 480 m²

Bouwvlak mag maximaal bebouwd worden over 1 laag met plat dak.
 Hoofdvolume met kap in aangegeven nokrichting.
 Losse bijgebouwen 2 meter achter de achtergevel.
 Dakhelling tussen de 20 en 60 graden.

KAVEL 9



Bouwvlak mag maximaal bebouwd worden over 1 laag met plat dak.
 Hoofdvolume met kap in aangegeven nokrichting.
 Losse bijgebouwen 2 meter achter de achtergevel.
 Dakhelling tussen de 20 en 30 graden.



DUURZAAM

Nieuwbouw is duurzaam, onderhoudsarm en voldoet aan de strenge eisen op het gebied van milieu en bouwen. Jouw woning in Woondroom aan de Whaa zal energieneutraal worden en met de nodige voorzieningen is jouw nieuwe thuis nog comfortabeler.

Gasloos

Jouw woning zal een gasloze woning worden, dus zonder cv-ketel en zonder radiatoren. Om jouw woning lekker warm te houden is deze uitgerust met bijvoorbeeld een lucht/water warmtepomp. Deze werkt als een omgekeerde koelkast. Zoals een compressor ervoor zorgt dat de warmte uit je koelkast wordt gehaald om te kunnen koelen, zo haalt de warmtepomp warmte uit de lucht om het water van de vloerverwarming op te warmen. Die vloerverwarming is aanwezig door de gehele woning. Daardoor profiteer je van een constante, aangename binnentemperatuur op elke verdieping. De buitenunit van de warmtepomp wordt geplaatst in een technische ruimte op de verdieping of de zolder en de buitenunit in de achtertuin of op het dak aan de achterzijde van de woning.

Epc 0

Je kunt kiezen voor een energie-prestatie-coëfficiënt (EPC) van 0. Dit houdt in dat het gebouw gebonden energiegebruik neutraal is: er wordt evenveel energie verbruikt als opgewekt door de aanwezigheid van zonnepanelen. Hiermee wordt CO₂-uitstoot gereduceerd, en bespaar je ook nog eens op je energiekosten. Met het gebouw gebonden energieverbruik wordt het verbruik bedoeld voor ruimteverwarming, ruimtekoeling (beperkt), ventilatie, warmtapwater en elektriciteit voor de hiervoor benodigde installaties. Hierin is niet het huishoudelijke gebruik meegenomen, zoals energieverbruik voor 'huishoudelijke' apparatuur als keukenapparatuur, tv, computer, etc.

Financieringsvoordeel

Hoe zuinig een woning is, is van belang voor de financiering ervan. Zo krijg je bij een woning met EPC=0 rentekorting op je hypotheek. De rentekortingen kunnen uiteenlopen bij de verschillende verstrekkers.

WEGWIJZER

1. Toewijzings- en inschrijfprocedure

De verkoop van de vrijstaande kavels wordt ge-coördineerd door Bonthuis Vaartjes Makelaars.

1.1 Inschrijfprocedure

Indien je belangstelling hebt voor een kavel voor het bouwen van een vrijstaande woning, dan kun je je inschrijven via het bijgevoegd inschrijfformulier.

1.2 Koopovereenkomst

Nadat de inschrijver kenbaar heeft gemaakt tot aankoop over te willen gaan, ontvangt men de koopovereenkomst. De koopovereenkomst is gebaseerd op de modelkoopovereenkomst. De inschrijver heeft twee weken de gelegenheid om de gereserveerde kavel definitief te kopen. Hiervoor dient de koopovereenkomst ondertekend geretourneerd te worden. Indien de ondertekende koopovereenkomst niet binnen twee weken is geretourneerd, vervalt de aanspraak op de gereserveerde kavel. De kavel wordt dan aangeboden aan andere belangstellenden.

1.3 Notariële levering

De notariële levering van de kavel dient uiterlijk 1 maand na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan te geschieden. Deze levering dient plaats te vinden bij een door verkoper nog nader te bepalen notariskantoor. Indien op verzoek van de koper uitstel noodzakelijk is zijn de voorwaarden die genoemd zijn in de (model)overeenkomst van toepassing. Er zal dan een waarborgsom van 10% van de koopsom betaald moeten worden en er is een rentevergoeding verschuldigd. Naast de koopsom dienen de notariskosten, kadasterkosten, wettelijk verschuldigde belastingen, aansluitkosten riolering en eventuele rente bij de aktepassering te worden voldaan.

3. Bestemmingsplanvoorschriften

In het bestemmingsplan zijn de bouwregels opgenomen die van toepassing zijn op jouw kavel. Er gelden een aantal richtlijnen en regels, waar de woning op jouw kavel aan moet voldoen. De voorschriften kunnen per kavel verschillend zijn. Via de website www.ruimtelijkeplannen.nl is het gehele bestemmingsplan in te zien.

De kavels zijn uitsluitend bedoeld voor het realiseren van een vrijstaande woning.

Mocht je vragen hebben over het bestemmingsplan, dan kunt je contact opnemen met de gemeente Zwartewaterland.

4. Beeldkwaliteitsplan en welstand

De ontwerpen van woningen binnen het plan moeten voldoen aan de eisen zoals gesteld in het beeldkwaliteitsplan. Het is opgesteld door het stedenbouwkundig bureau BDG Architecten, in samenwerking met de gemeente en ontwikkelaar. Mocht je vragen hebben over het beeldkwaliteitsplan, dan kun je met de gemeente of de ontwikkelaar contact opnemen. Voor indiening van jouw omgevingsvergunning wordt door de welstandscommissie jouw ontwerp getoetst. Het beeldkwaliteitsplan is als bijlage toegevoegd aan deze brochure.

5. Kavelpaspoorten

Op het kavelpaspoort is per kavel het bouwvlak aangegeven. Dit is het vlak waarbinnen de woning (het hoofdgebouw) gebouwd moet worden. Er zijn ook regels in het bestemmingsplan opgenomen met betrekking tot een bijgebouw. Deze mogen namelijk niet overal gebouwd worden. Ook dit is in het kavelpaspoort weergegeven.



BONTHUIS VAARTJES


MAKELAARS



VESTIGINGEN:
GENEMUIDEN - OOSTERKAAI 51
ZWARTSLUIS - SPORTLAAN 2

Bonthuis Vaartjes Makelaars is het toonaangevende makelaarskantoor in de gemeente Zwartewaterland. Onze kantoren zijn aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Je bent van harte welkom voor koop en/of verkoopadvies. Daarnaast kunnen wij je van dienst zijn op het gebied van hypotheekbemiddeling.



Sportlaan 2, Zwartsluis | Oosterkaai 51, Genemuiden
038 - 38 66 666 |  06 - 154 296 34 | info@bvmakelaars.nl



BONTHUIS VAARTJES

MAKELAARS