



BIJ DE SLUIS



**27 WONINGEN EN 12 APPARTEMENTEN
HAVENKWARTIER - ZEEWOLDE**

BIJ DE SLUIS

Aan de rand van Zeewolde, in Havenkwartier, ontwikkelt VOF OC Havenkwartier project Bij de Sluis. Een bijzonder en betaalbaar nieuwbouwproject met de uitstraling van een heus zuiderzeestadje. Het wordt vooral geen standaard wijkje. Bij de Sluis sluit door de karakteristieke architectuur naadloos aan op het naastgelegen Boeghaven. De 27 woningen en 12 appartementen liggen dichtbij het Wolderwijd. Een ideale woonplek! Zie je het al voor je? Aan het eind van de dag nog even een wandeling langs het water of een borreltje met de burens bij de ondergaande zon...
lets voor jou?



Ontdek Bij de Sluis: een diversiteit aan woningtypes, van charmante rijwoningen tot moderne appartementen met tuin of terras. Bij de Sluis speelt in op verschillende woonbehoeftes. Zijn jullie op zoek naar meer ruimte voor jullie gezin, ga je voor het eerst samenwonen of zijn de kinderen net de deur uit?

Extra fijn aan je nieuwe woning is natuurlijk dat jij de eerste bewoner bent! Alles is hagelnieuw en lekker fris. Als je straks de sleutel krijgt, hoef je je woning alleen nog maar naar jouw smaak in te richten. En last but not least; jouw nieuwe woning voldoet aan alle duurzaamheidseisen van deze tijd, waardoor je heerlijk comfortabel woont en je energiekosten laag zullen zijn.

Tot slot: als eigenaar van een energiezuinige woning kom je voor je hypotheek bij verschillende geldverstrekkers in aanmerking voor een duurzaamheidskorting. Bovendien zal een groot deel van de woningen worden gerealiseerd onder de grens van de Nationale Hypotheekgarantie, waardoor je sowieso veilig en verantwoord een lening kan afsluiten.

Wij zijn blij dat we dit mooie project aan je mogen presenteren. Welkom in Zeewolde, Bij de Sluis!

Arjan de Vries | Directeur Slokker Vastgoed Huizen
Klaas Jan Boessenkool | Directeur OCB Bouw Ommen



INHOUD

04

ARCHITECT

06

LOCATIE

10

SITUATIE

12

WONINGEN

60

VOORDELEN

63

VOF OC HAVENKWARTIER



ARCHITECT

TON MULLENERS ARCHITECT BIJ MULLENERS & MULLENERS

"Het deelplan 9 en 10 gelegen naast de havenkom in Zeewolde heeft een geheel eigen signatuur gekregen. Waar de eerste fase geïnspireerd was op het gegroeide zuiderzeestadje met een individuele pandsgewijze opzet hebben we bij deze fase juist gekeken naar tuindorp- en hofjes - architectuur door de eeuwen heen.

Hierbij gaan we uit van een architectuur waarbij de gevelwanden juist als een samenhangende totaalcompositie kan worden beschouwd. Een combinatie van lagere langskapvolumes en markante dwarskap- beëindigingen vormen de charmante woonwanden aan de centrale laan. Centraal in het gebied ligt een klein sfeervol woonhofje.

Aan het plein liggen een aantal herenhuizen gecombineerd met een eigentijds pakhuis als verwijzing naar de diversiteit in de architectuur van vroegere woongemeenschappen aan het water. Het parkeren is opgelost in een groen, aan de binnenzijde van ons plangebied gelegen, parkeerhof en gedeeltelijk op eigen terrein."



MIX VAN ARCHITECTUURSTIJLEN

Bij de Sluis komt de diversiteit van woonstijlen samen door de unieke materiaalkeuze van elke woning. Een scala van verfijnd metselwerk tot eigentijdse gevelbekleding geeft elke gevel een eigen gezicht. Bij de Sluis biedt een rijkdom aan diversiteit in woningen, met voor ieder wat wils!



LOCATIE

Zeewolde is het jongste dorp van Nederland en volop in ontwikkeling. Het dorp is ruim opgezet en er is veel aandacht voor de natuur. Waar je ook woont, binnen tien minuten ben je op het water of in het bos. Een ideale woonplaats voor mensen die van rust, ruimte, groen en water houden. Maar ook voor wie op zoek is naar gezelligheid is Zeewolde een heerlijke plek. Het dorp kent een actief verenigingsleven en voor de sportievelingen zijn er talloze activiteiten mogelijk.

Zeewolde biedt een breed scala aan dagelijkse voorzieningen. Er zijn supermarkten, basisscholen, een middelbare school en diverse medische voorzieningen. Het dorp telt meerdere sportverenigingen, maar ook restaurants en bars voor een gezellig avondje uit. Voetballen, hockeyen en golfen kan lekker dicht bij huis en ontspannen kan altijd in het bos of aan het strand dat bijna voor de deur ligt. Wat wil je nog meer?

Zeewolde is lekker centraal gelegen. Met een half uur rijden ben je in plaatsen als Zwolle, Amersfoort, Almere en Lelystad. Harderwijk is zelfs minder dan een kwartiertje rijden. Ook de watersporter kan in Zeewolde alle kanten op. Het Wolderwijd staat in verbinding met de andere randmeren, en brengt je zelfs tot in Friesland.



HET HAVENKWARTIER

Het Havenkwartier is een nieuwe woonbuurt in de Polderwijk met een bijzonder verhaal. De Zeewolderdijk is verlegd en de grond is opgehoogd. Dit zorgt voor een relatie met het water met uitzicht op de lagergelegen woonbuurten en het polderlandschap. Schutsluis De Spieghele en keersluis 't Ruime Sop zorgen voor een vaarverbinding naar het Wolderwijd en de vaarroute de Blauwe Diamant. Bij de Sluis ligt nabij strand, het Tulpeiland en sportfaciliteiten. Bovendien sluit dit nieuwe wijkje naadloos aan op het door VOF OC Havenkwartier ontwikkelde Boeghaven.



SITUATIE



HET PLAN

Bij de Sluis omvat een divers aanbod van 39 nieuwbouwwoningen, waaronder sfeervolle eengezinswoningen en moderne appartementen. Of je nu droomt van een woning met een ruim terras, verlangt naar een uitzicht op het rustige water van het Wolderwijd, of op zoek bent naar een comfortabel appartement met alle moderne gemakken, "Bij de Sluis" biedt voor elk wat wils. Ontdek meer over deze unieke woonervaring.

HOGE LIGHT

Bouwnummers 1 t/m 4



HOGE LICHT

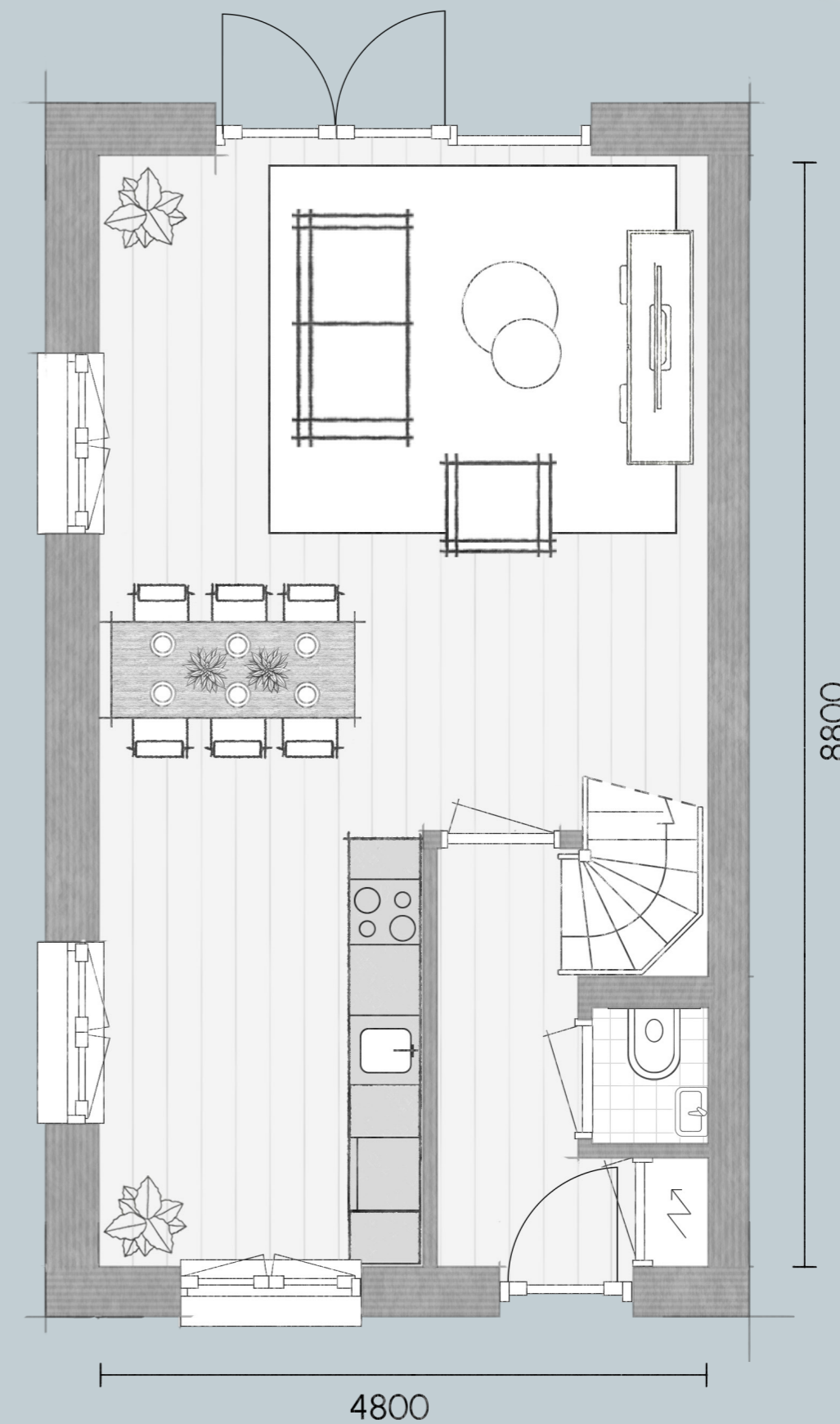
Dit rijtje bestaat uit 4 geschakelde woningen. Toch is dit blok allesbehalve eentonig. Afgezien van de hoekwoning, waarvoor een andere kleurstelling is gekozen, zorgt de uniforme kleur voor zowel eenheid als variatie. Wordt dit jouw favoriete plek?



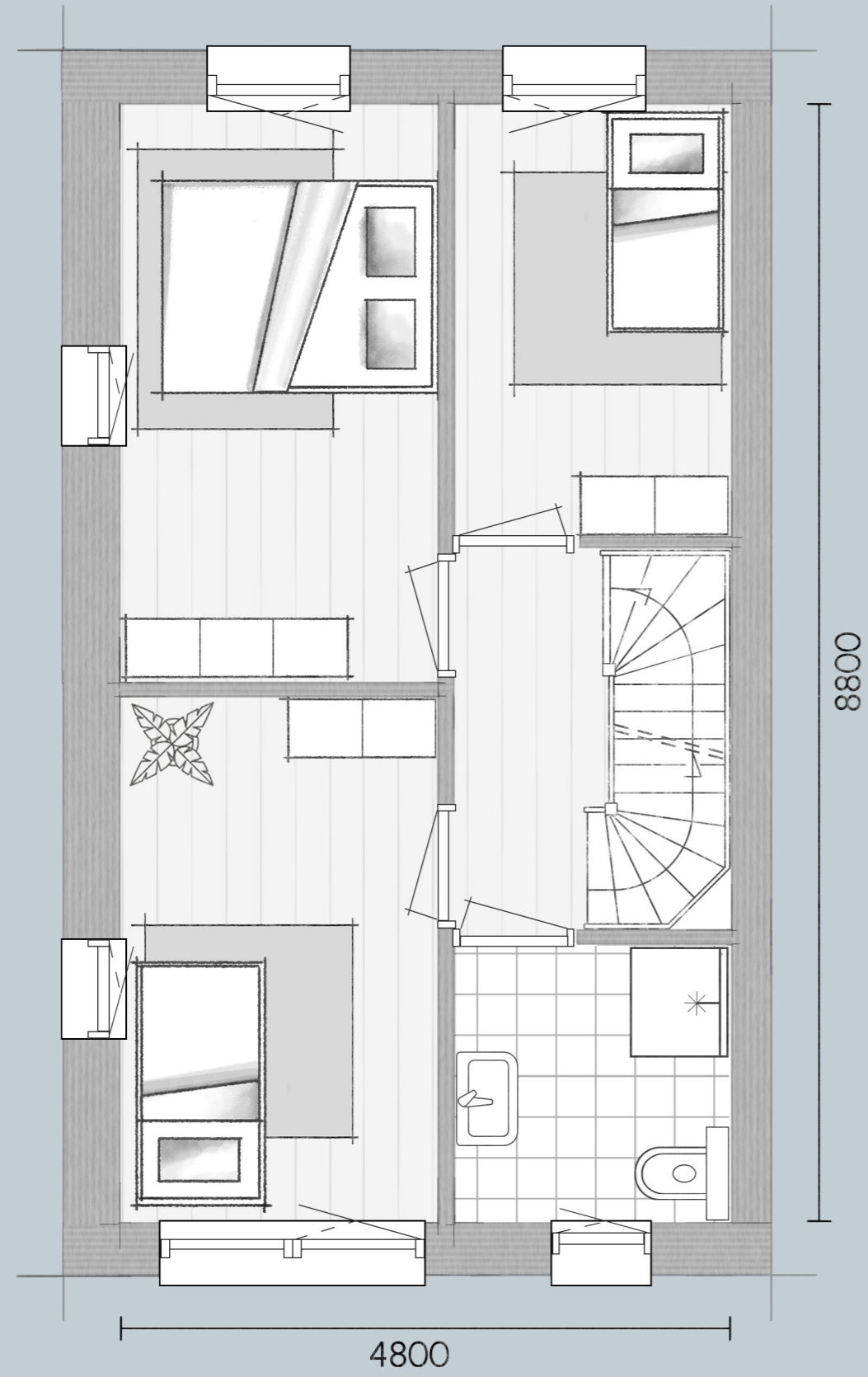
Bouwnummer 1



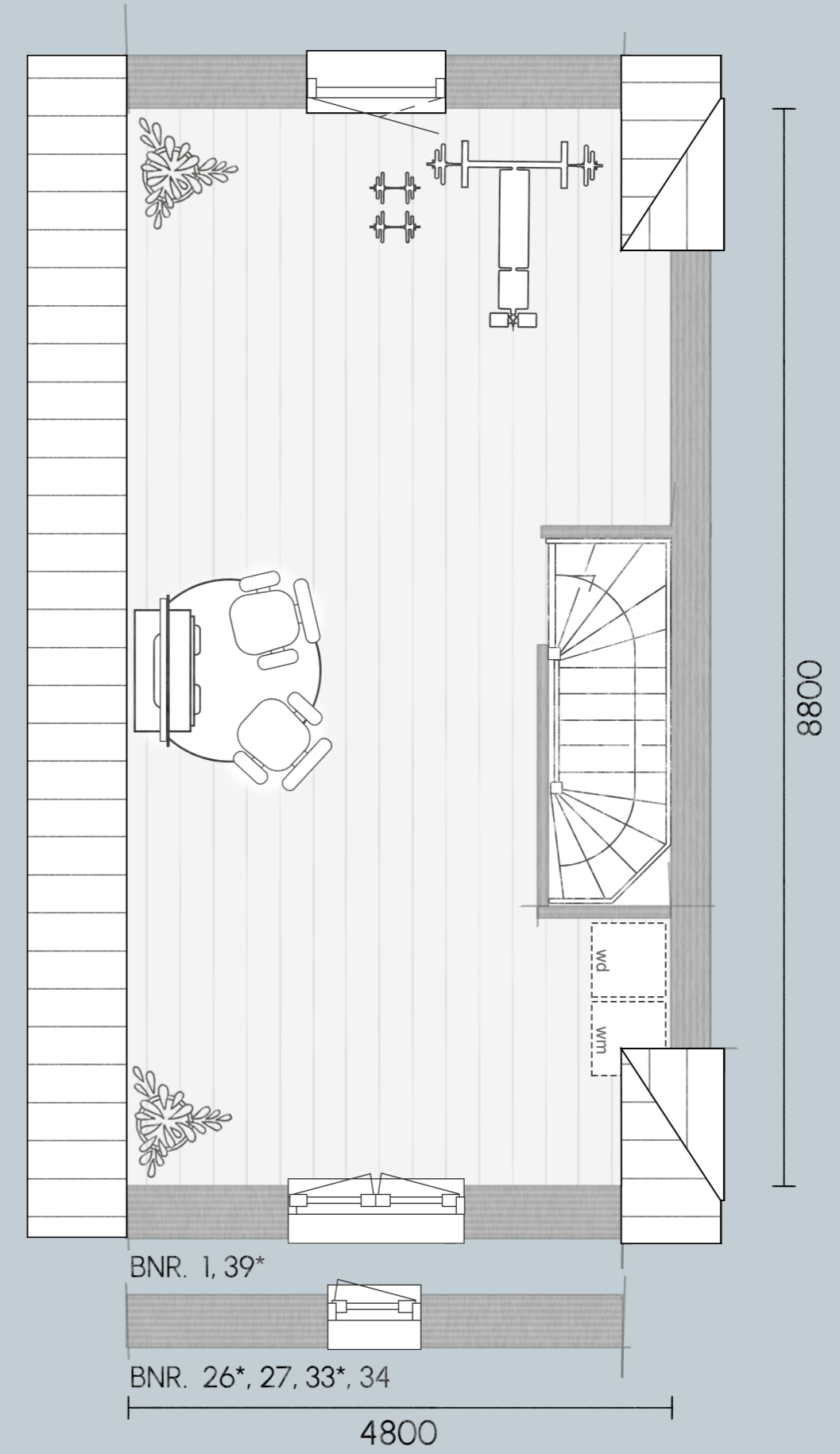
BEGANE GROND



EERSTE VERDIEPING



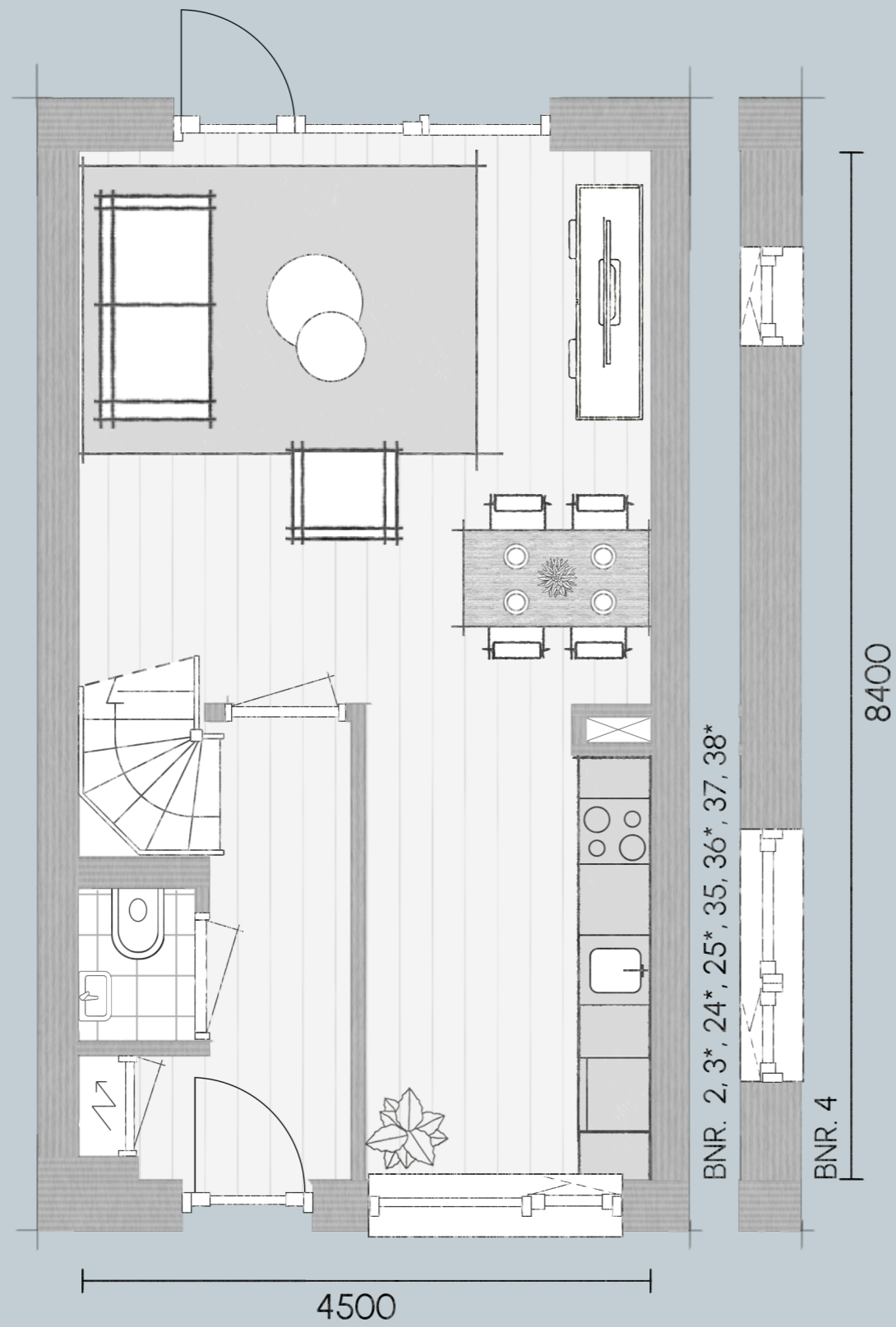
TWEEDE VERDIEPING



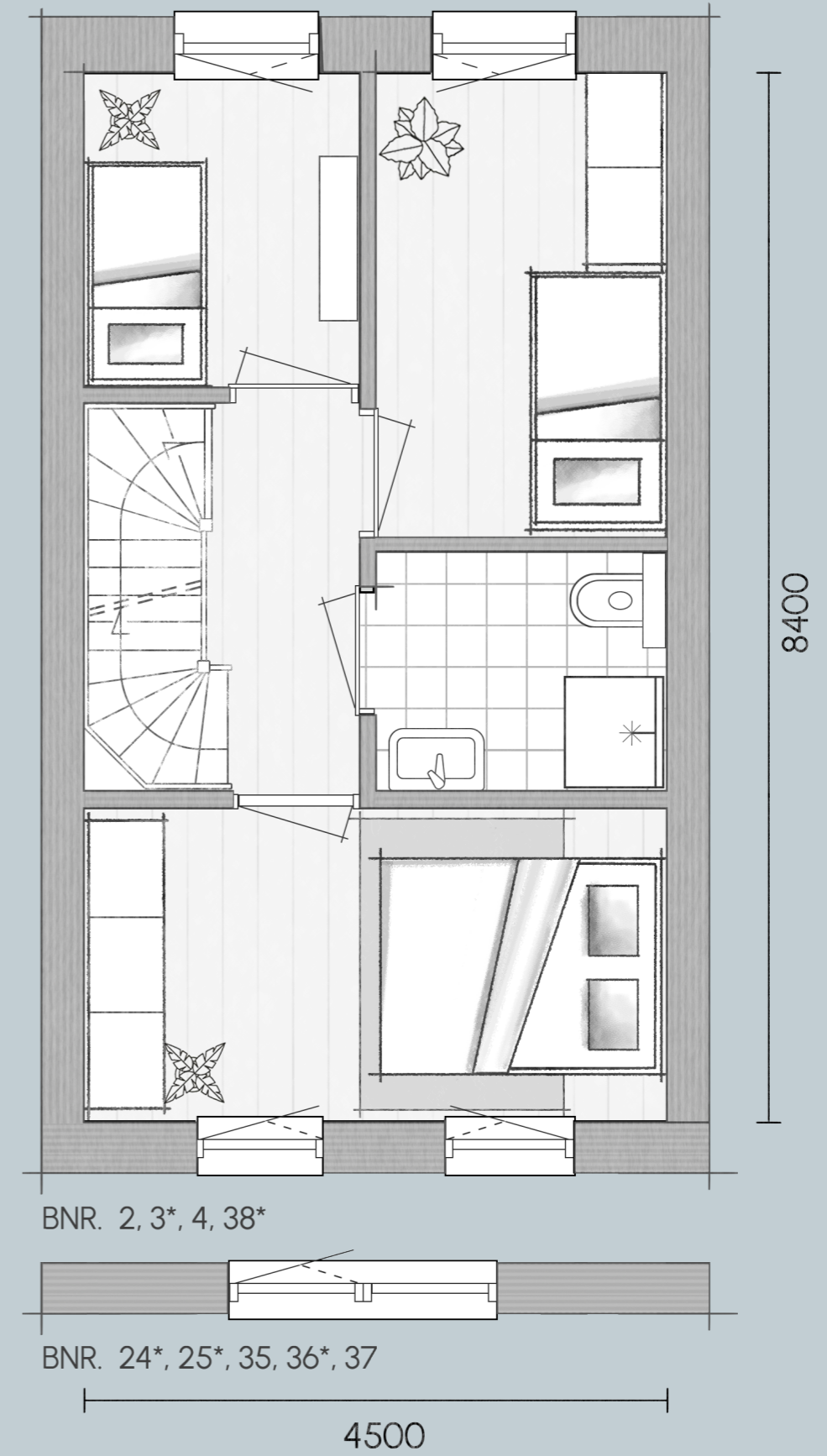
BEGANE GROND

Bouwnummer 2, 3*, 4

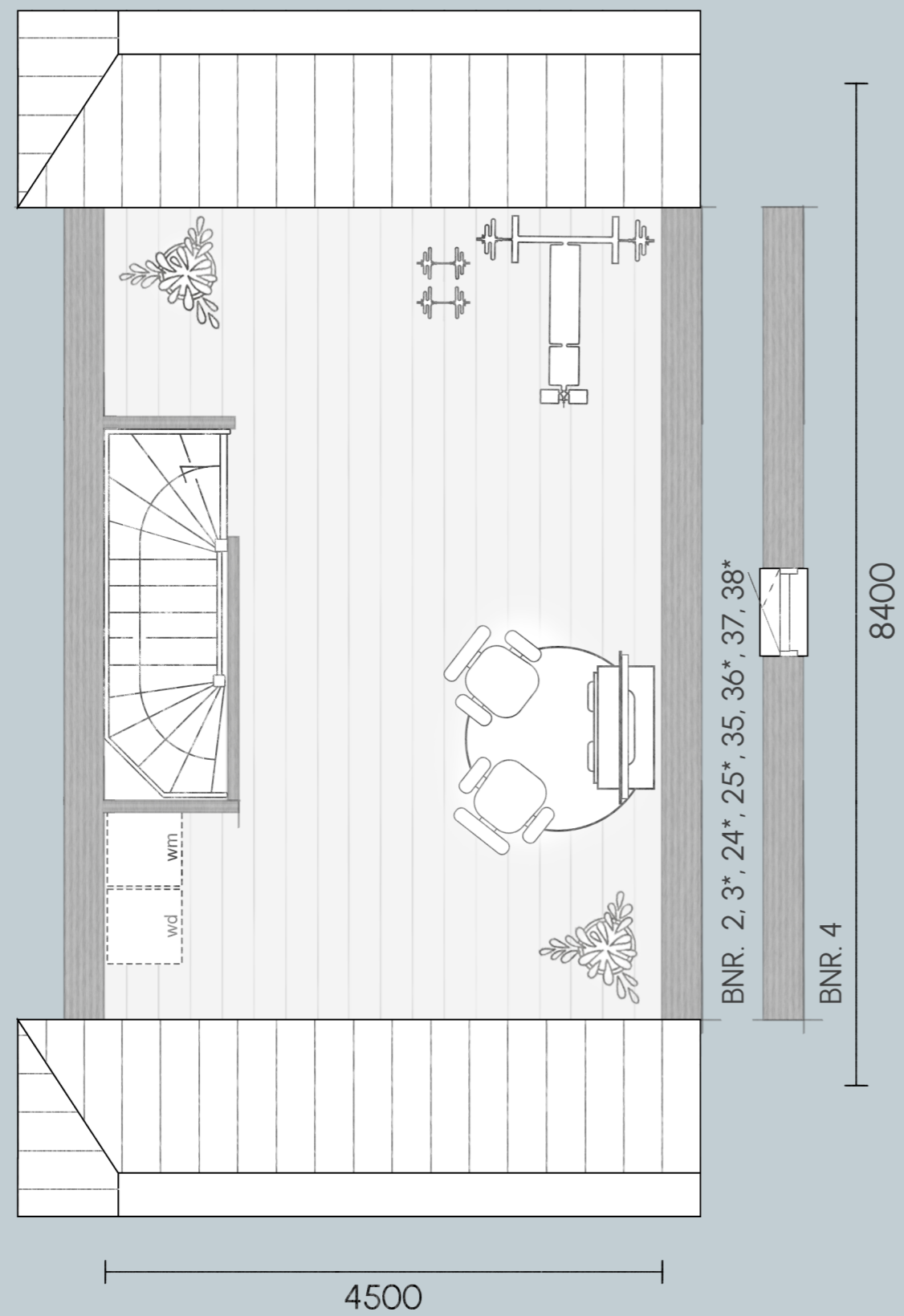
* = gespiegeld



EERSTE VERDIEPING



TWEDE VERDIEPING



NOORDERTOREN

Bouwnummers 5 t/m 11





NOORDERTOREN

Deze charmante reeks van 7 rijwoningen vormt een prachtig geheel binnen de wijk. Met een consistente kleurstelling stralen ze rust en eenheid uit, zonder in te leveren op karakter. Elk van deze woningen biedt het comfort en de ruimte die je zoekt in een thuis. Wordt een van deze woningen jouw nieuwe adres?

05

06

07

08



09

10

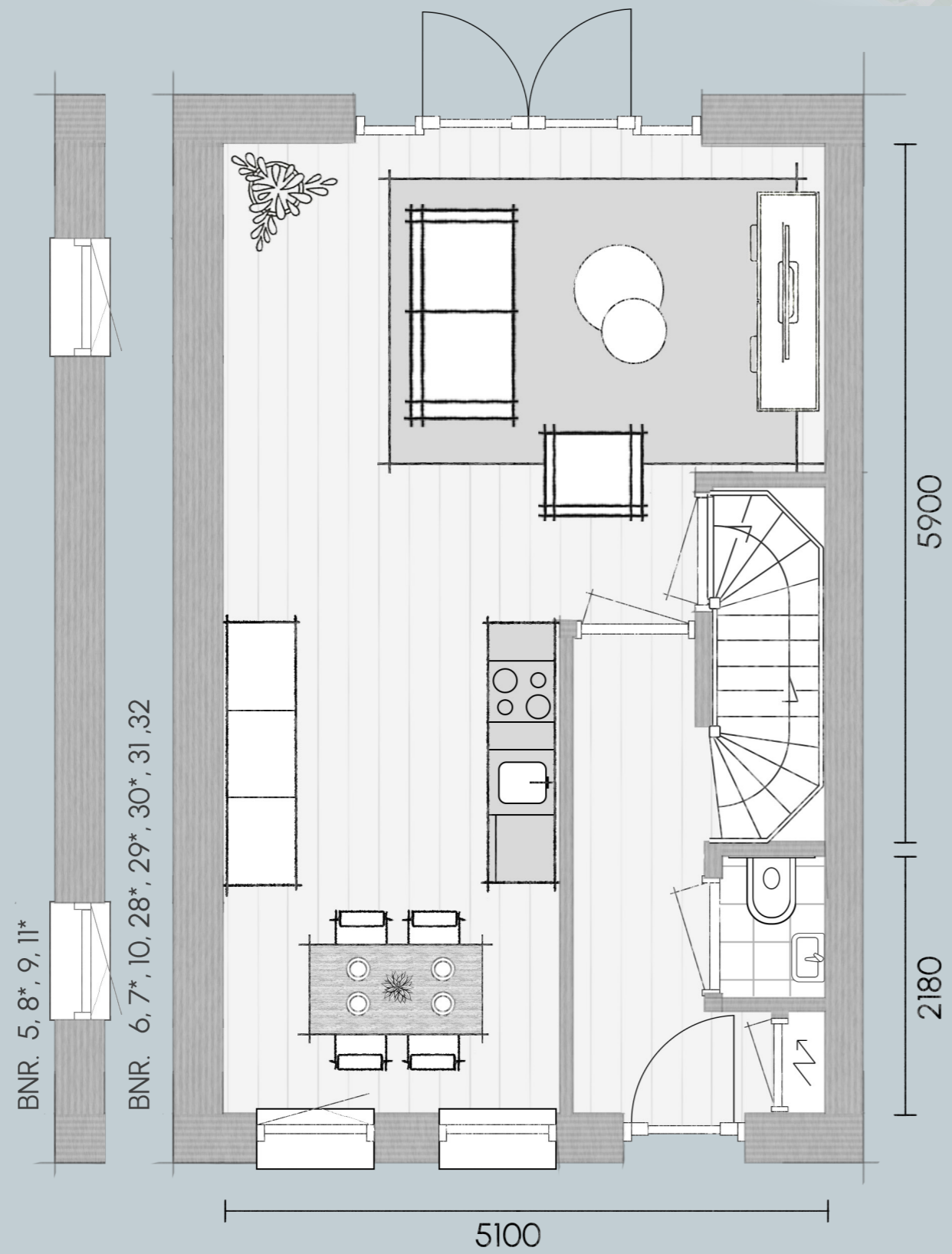
11



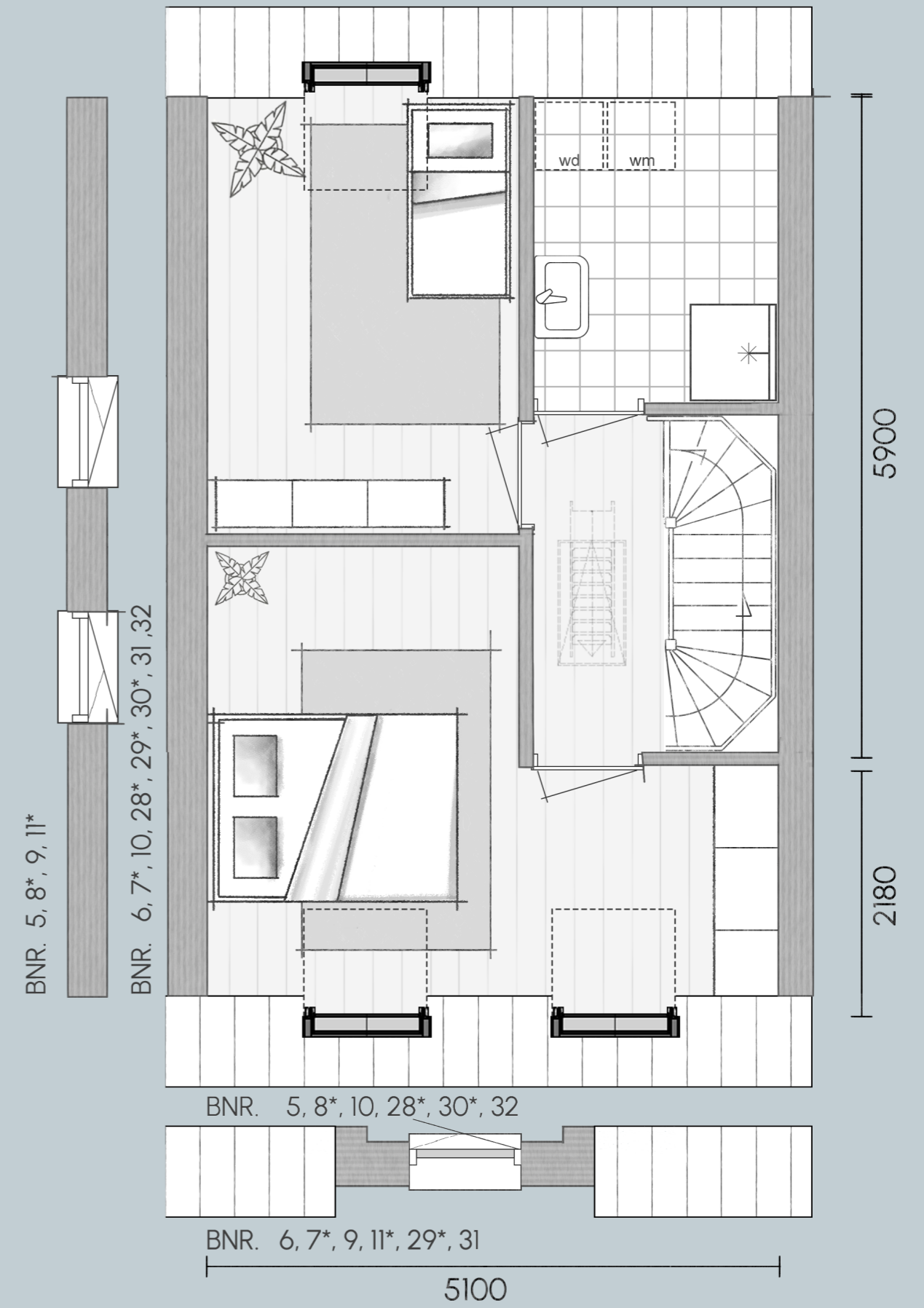
BEGANE GROND

Bouwnummer 5, 6, 7*, 8*, 9, 10, 11*

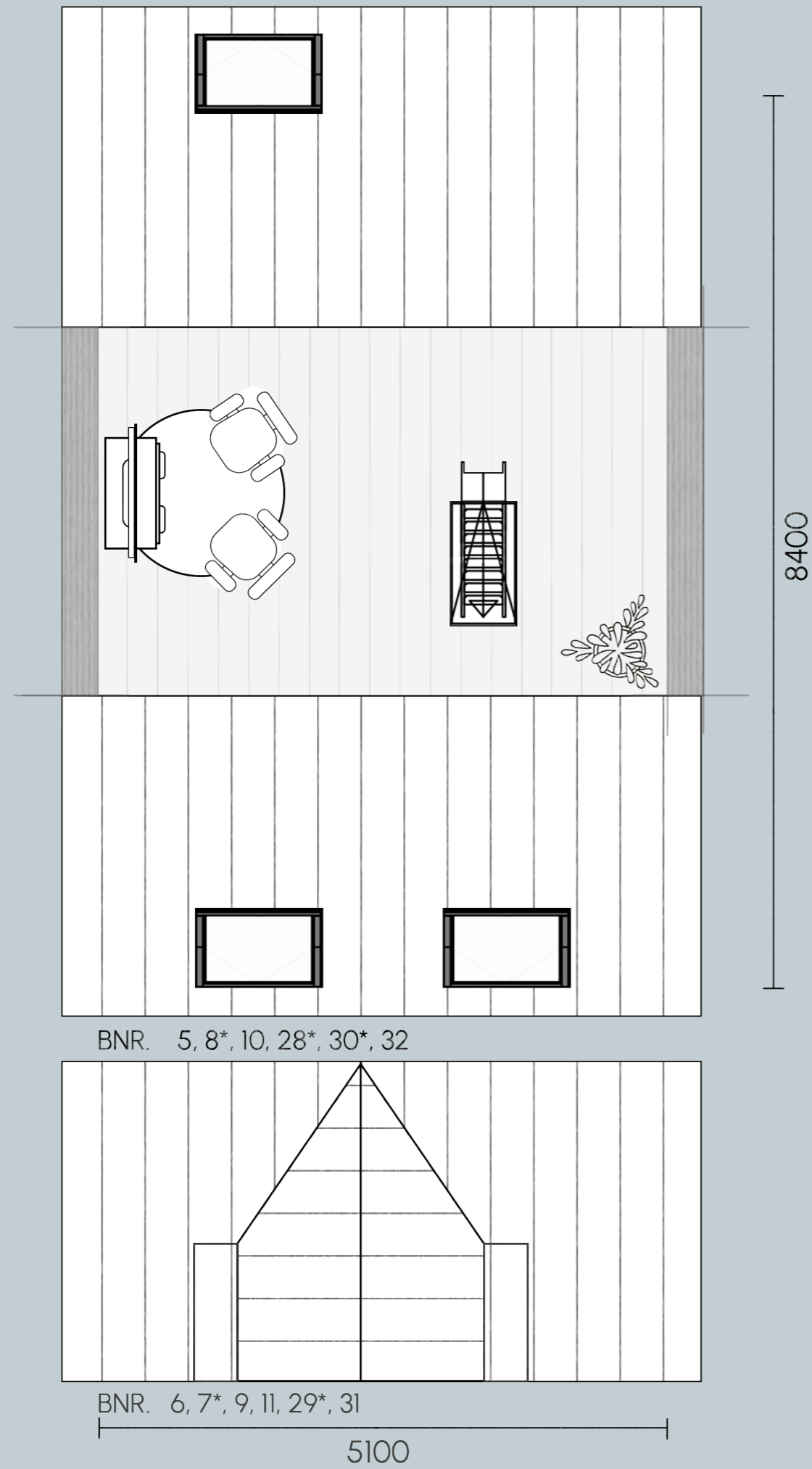
* = gespiegeld



EERSTE VERDIEPING



TWEDE VERDIEPING



HOGE LIGHT

Bouwnummers 12 t/m 26



HOGE LICHT

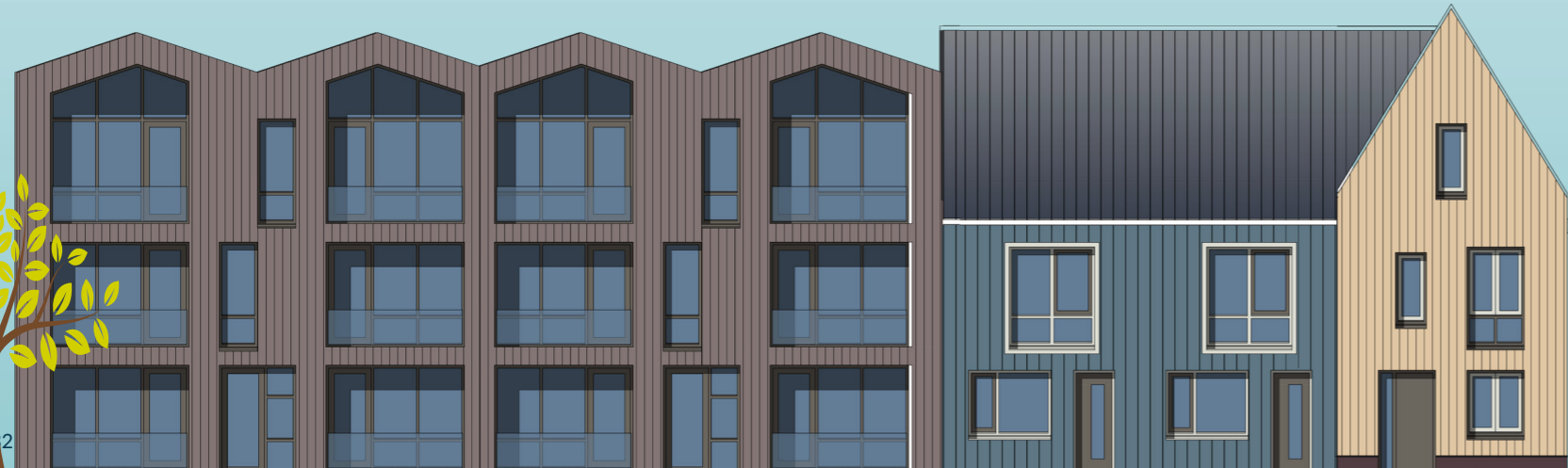
Dit gevarieerde segment bestaat uit 12 appartementen en een drietal rijwoningen, elk type woning met hun eigen unieke kleurstelling. De diversiteit in design en kleur brengt levendigheid en persoonlijkheid in het straatbeeld, terwijl het geheel toch een samenhangende uitstraling behoudt. Biedt dit veelzijdige aanbod de unieke woonoplossing die jij zoekt?

12 T/M 23

24

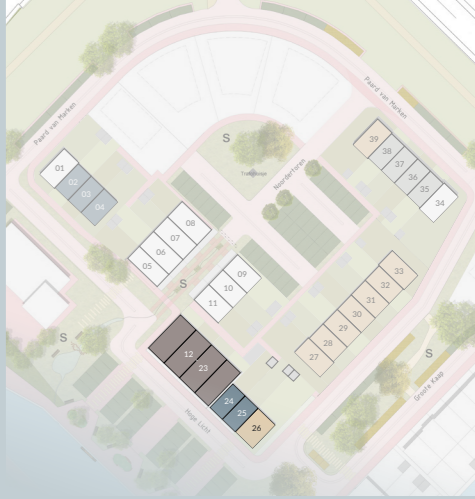
25

26

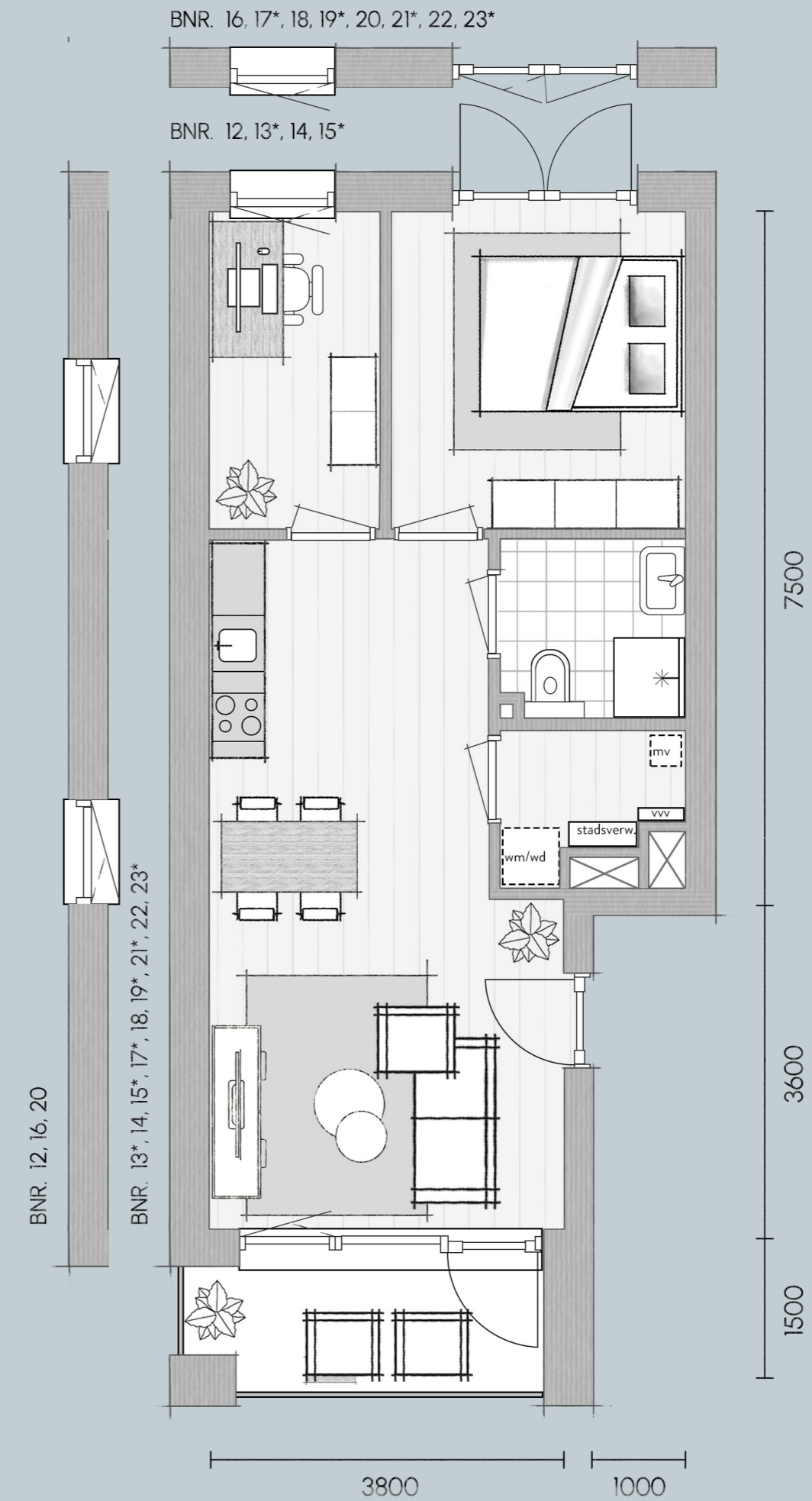


Bouwnummer 12, 13*, 14, 15*, 16, 17*, 18, 19*, 20, 21*, 22, 23*

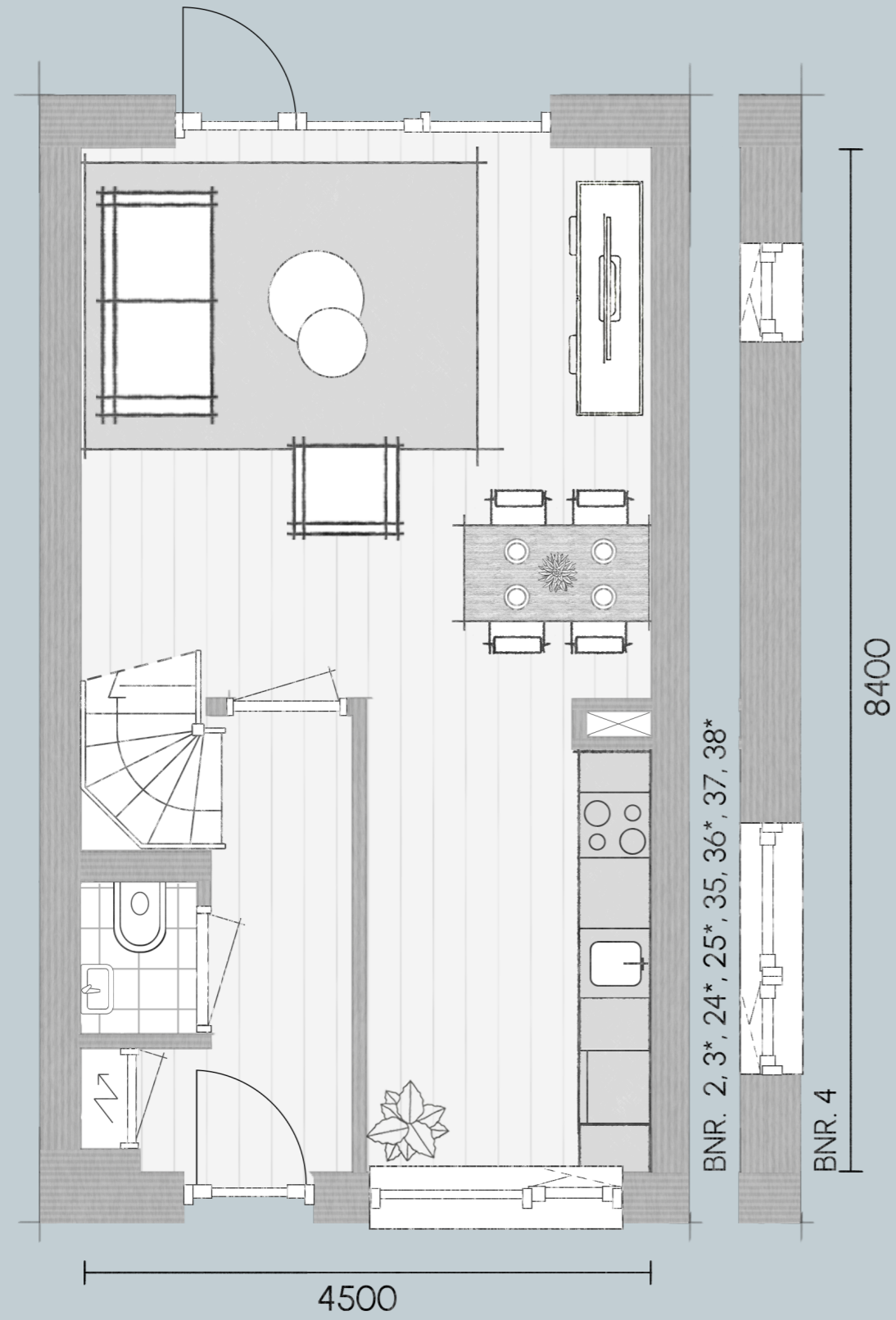
* = gespiegeld



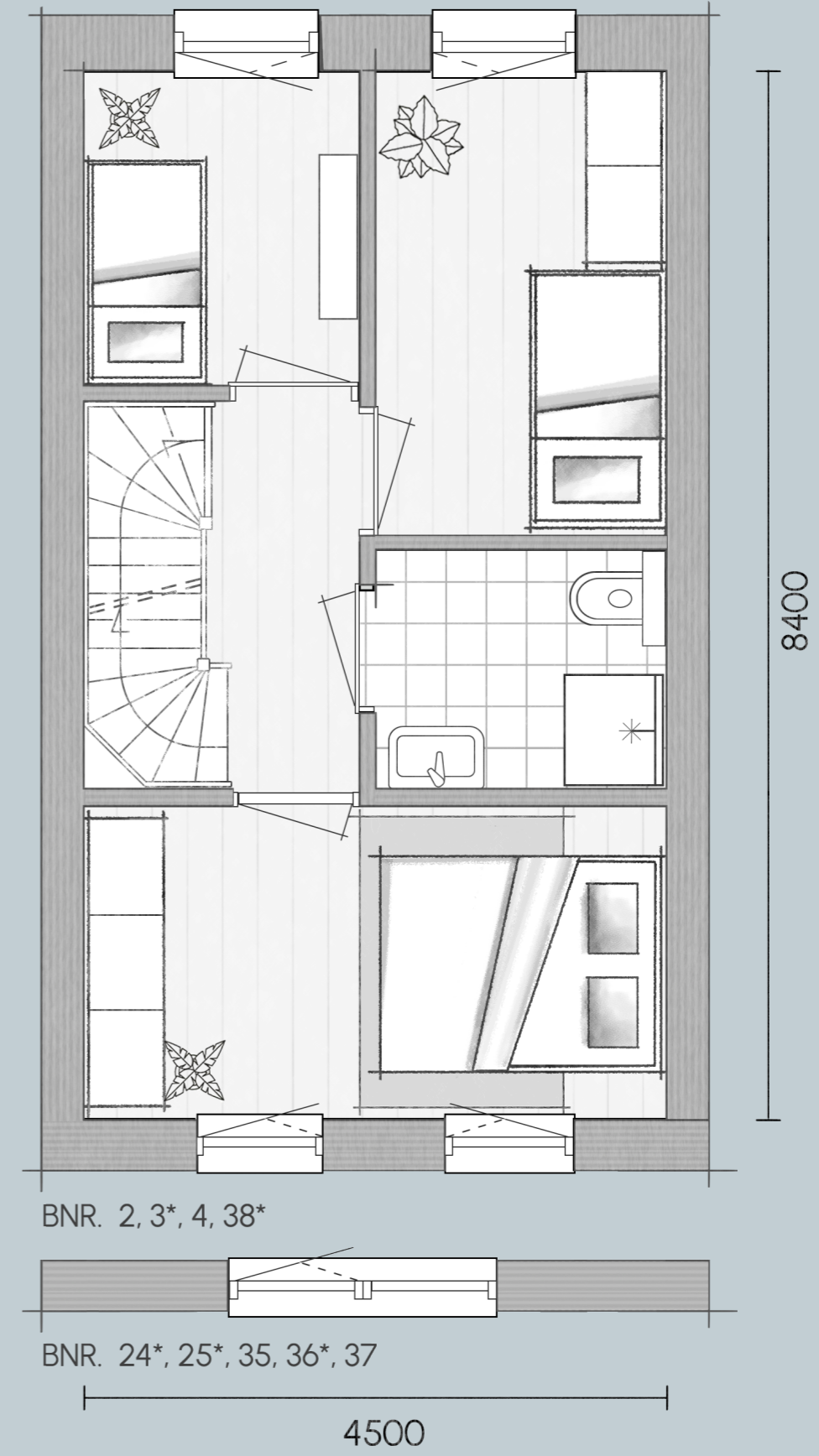
APPARTEMENT



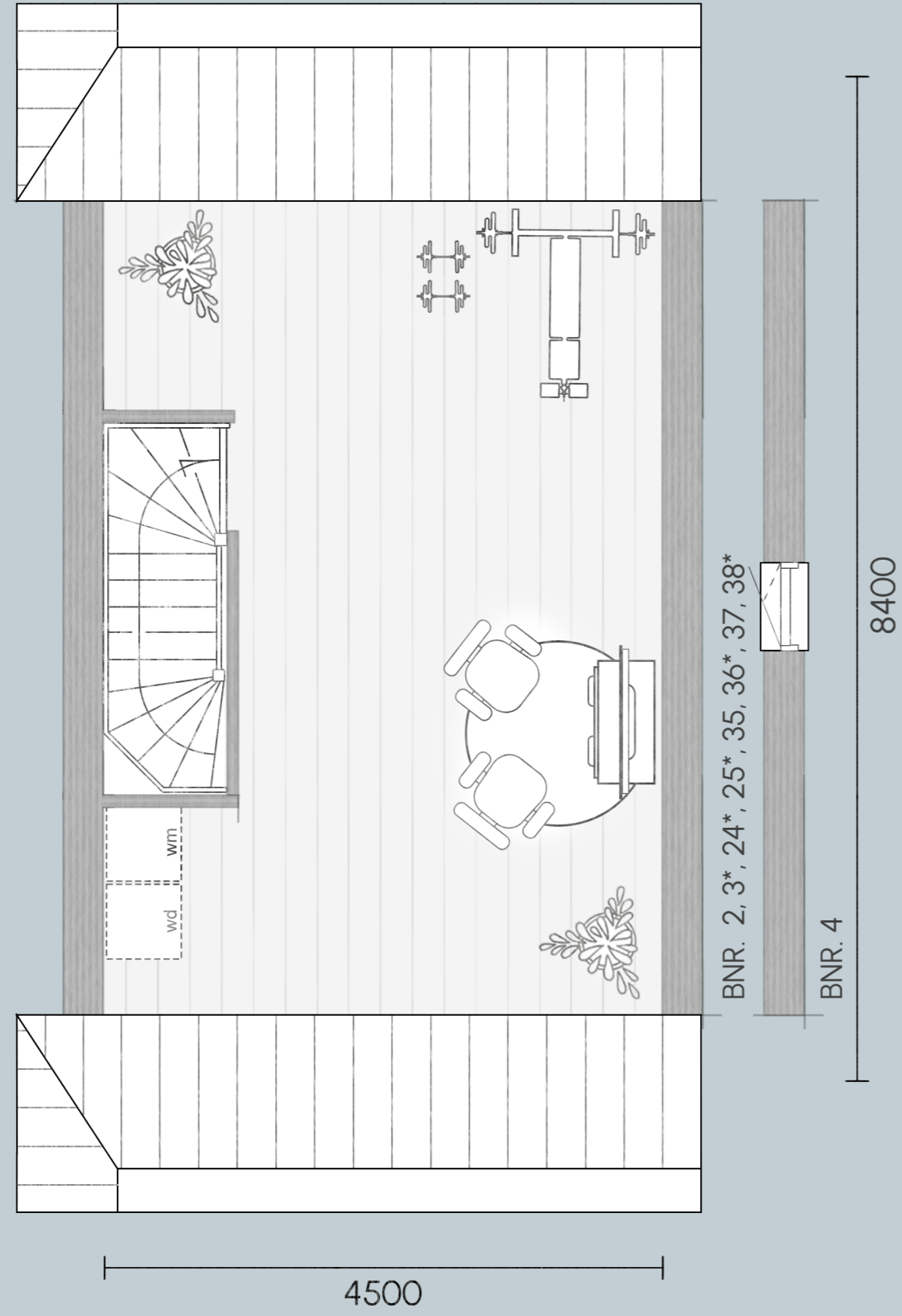
BEGANE GROND



EERSTE VERDIEPING



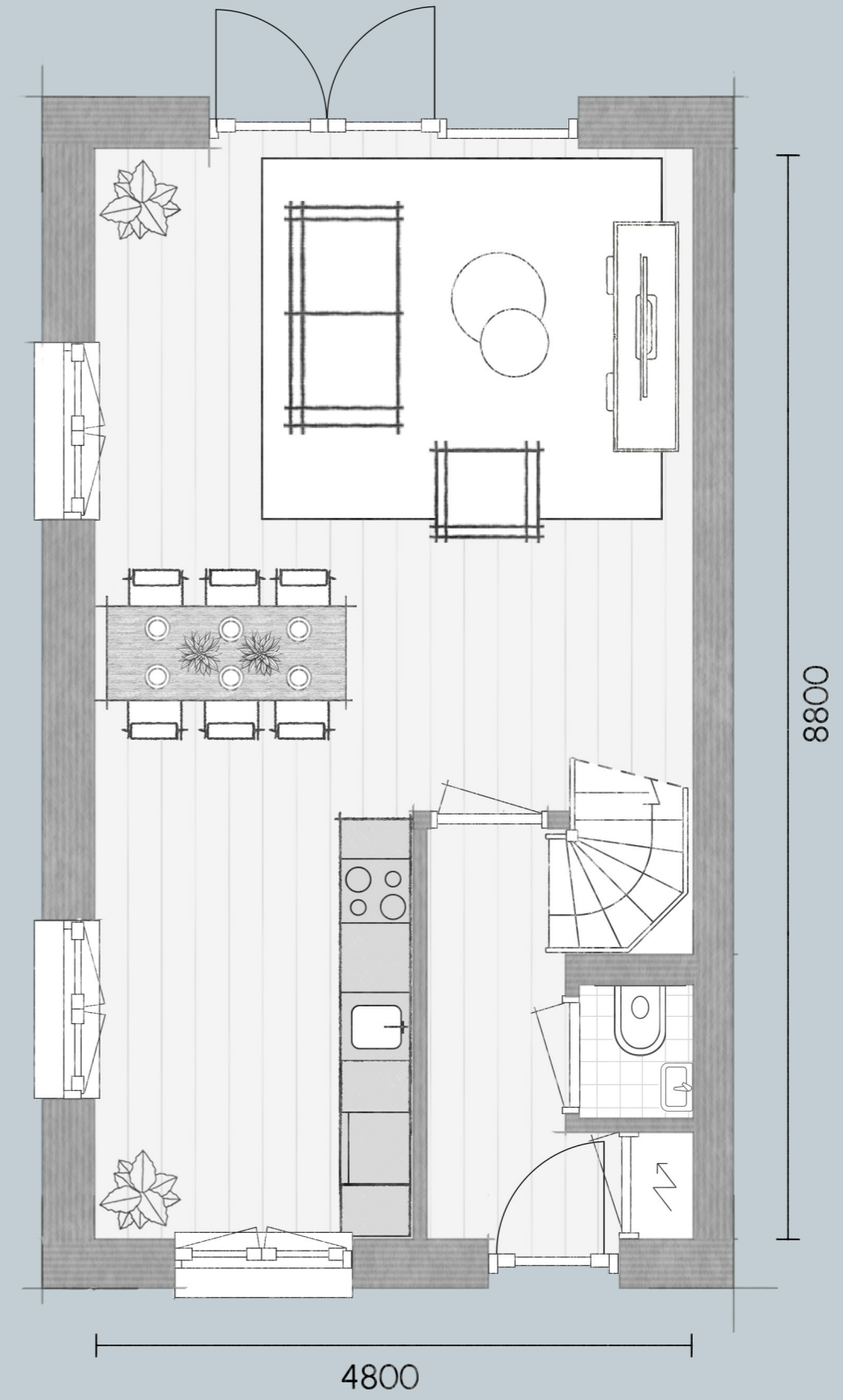
TWEDE VERDIEPING



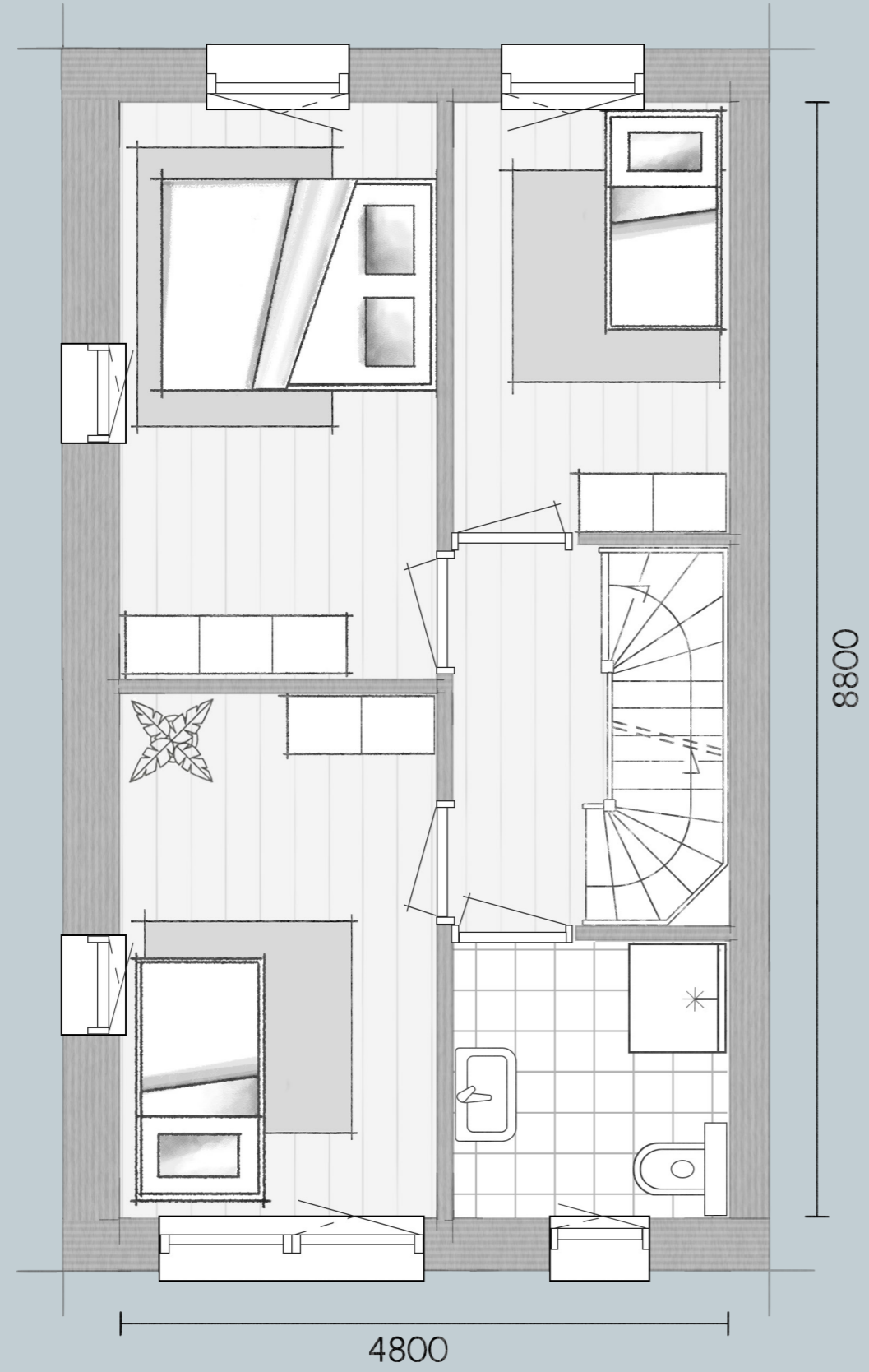
BEGANE GROND

Bouwnummer 26*

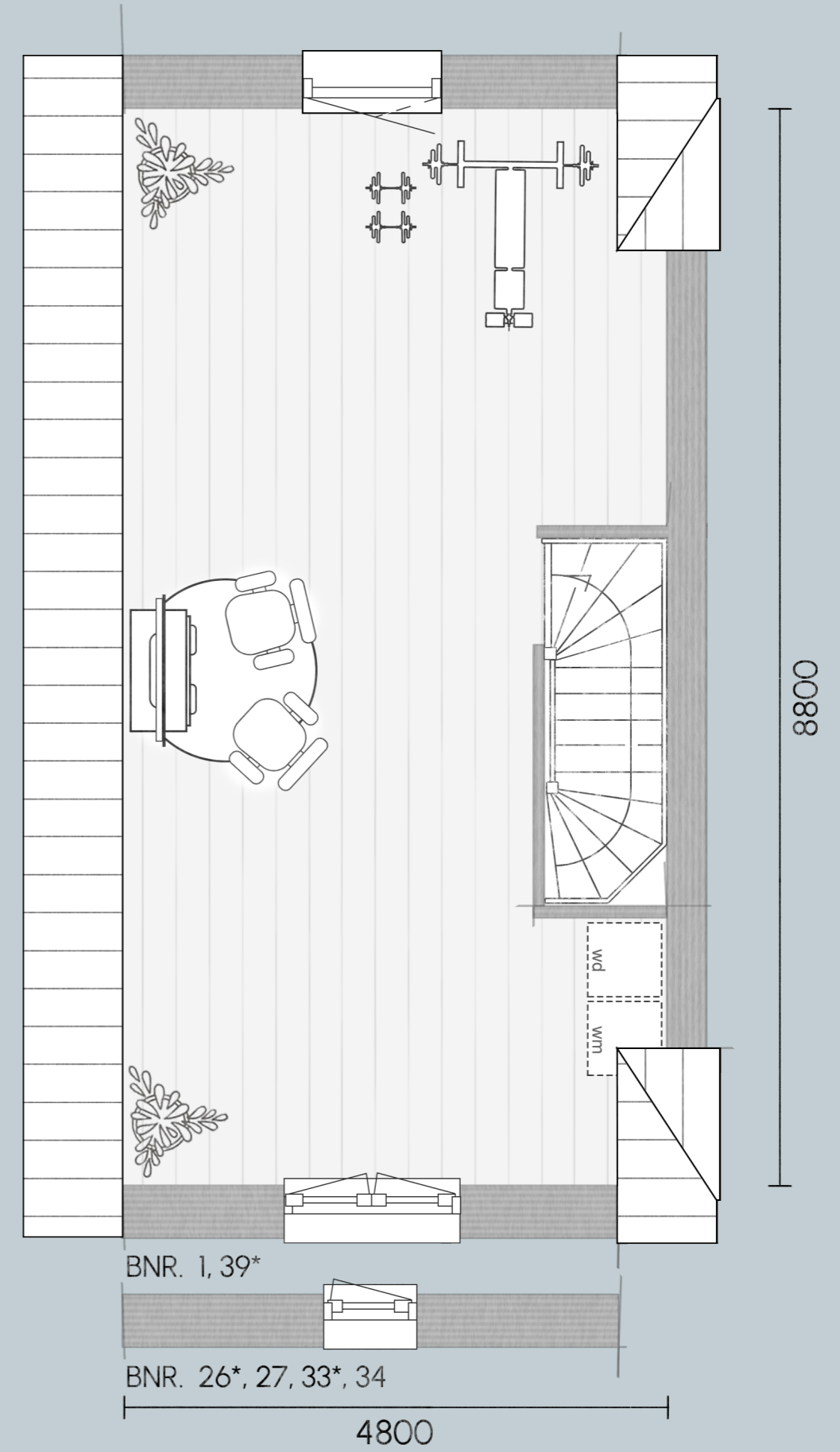
* = gespiegeld



EERSTE VERDIEPING



TWEEDE VERDIEPING



GROOTE KAAP

Bouwnummers 27 t/m 33



GROOTE KAAP

In dit blok vind je 7 rijwoningen die perfect in lijn zijn met elkaar qua kleurstelling, verrijkt met 2 hoekwoningen die het straatbeeld een extra dimensie geven. Is dit de plek waar jij je thuis zult voelen?

27

28

29

30

31

32

33

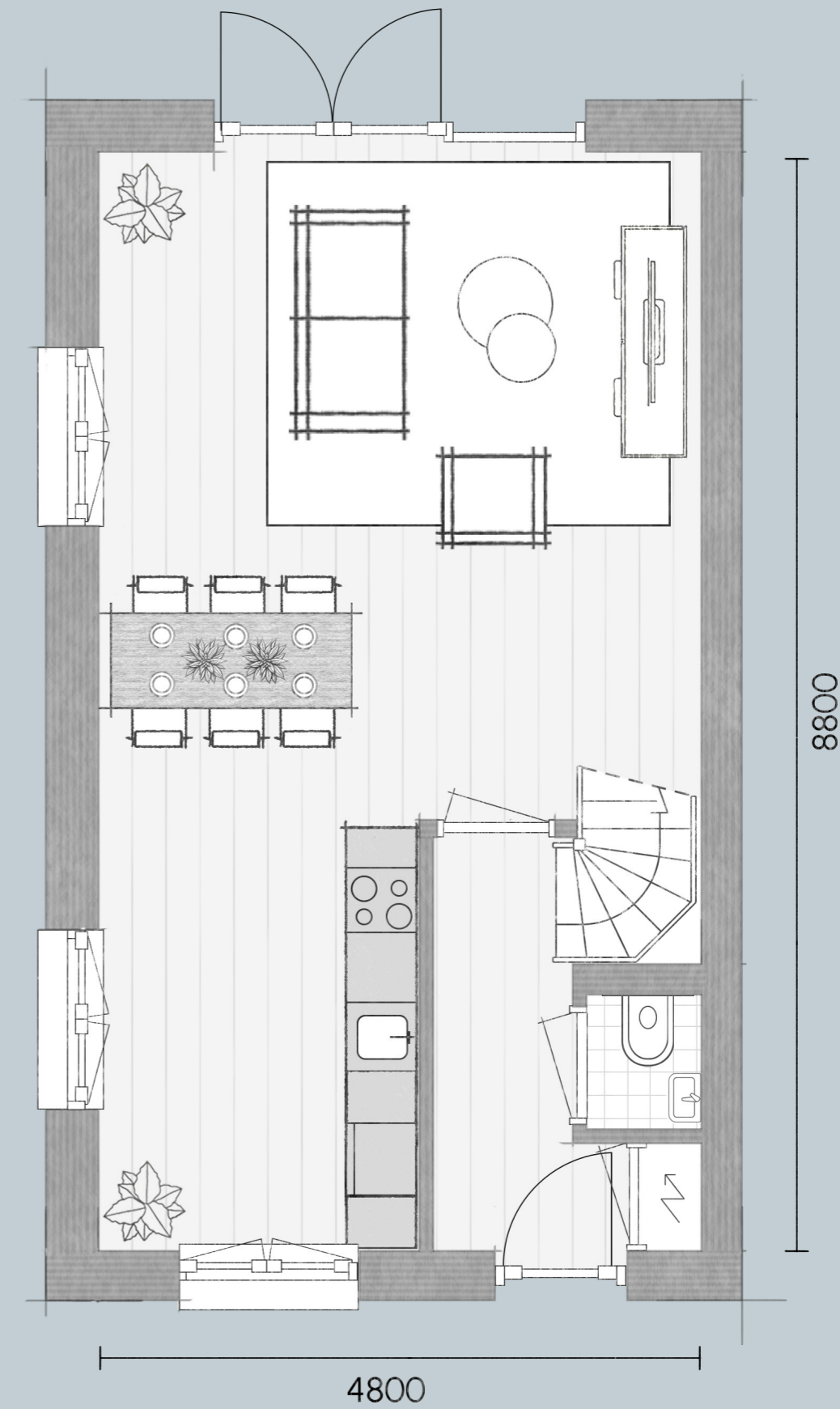


Bouwnummer 27, 33*

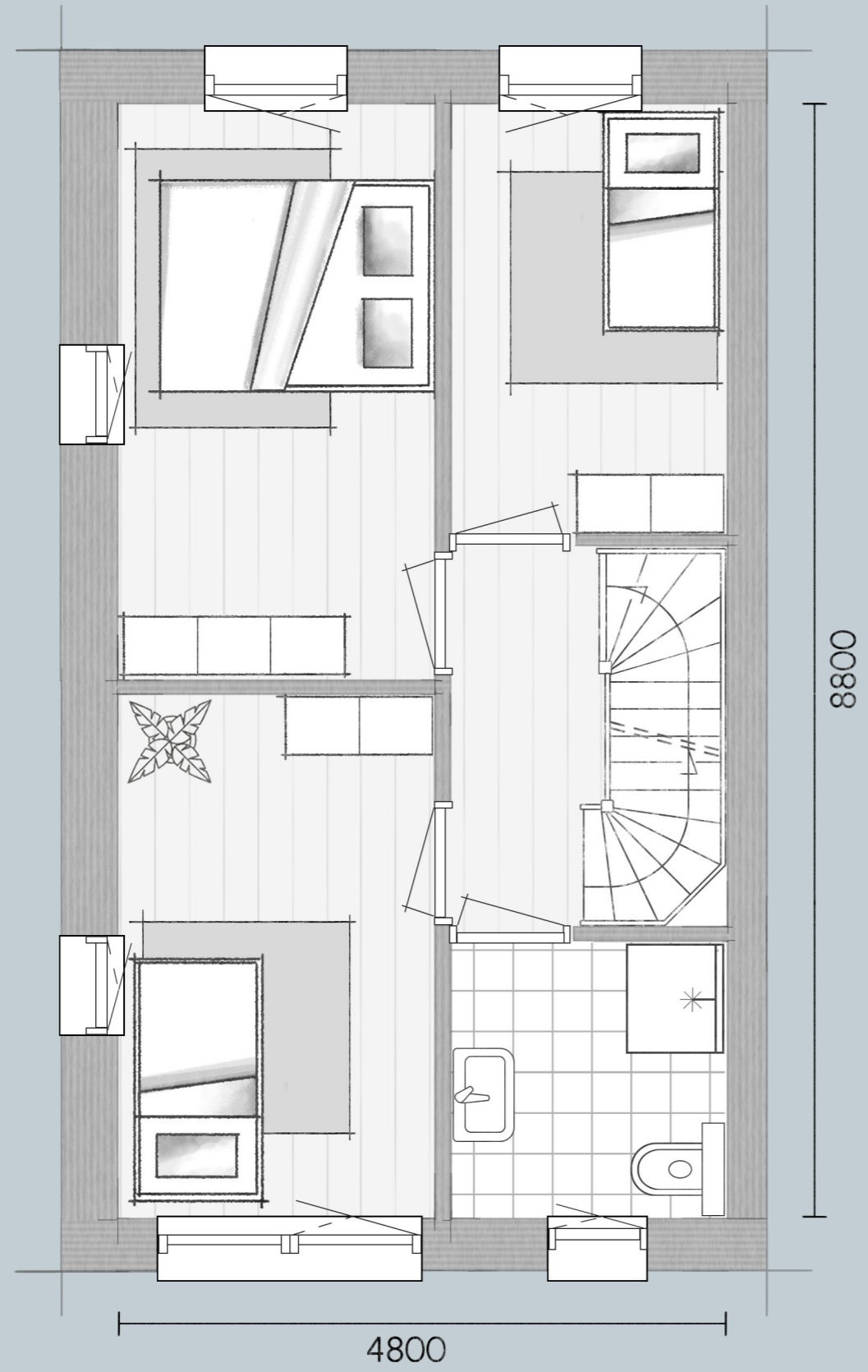
* = gespiegeld



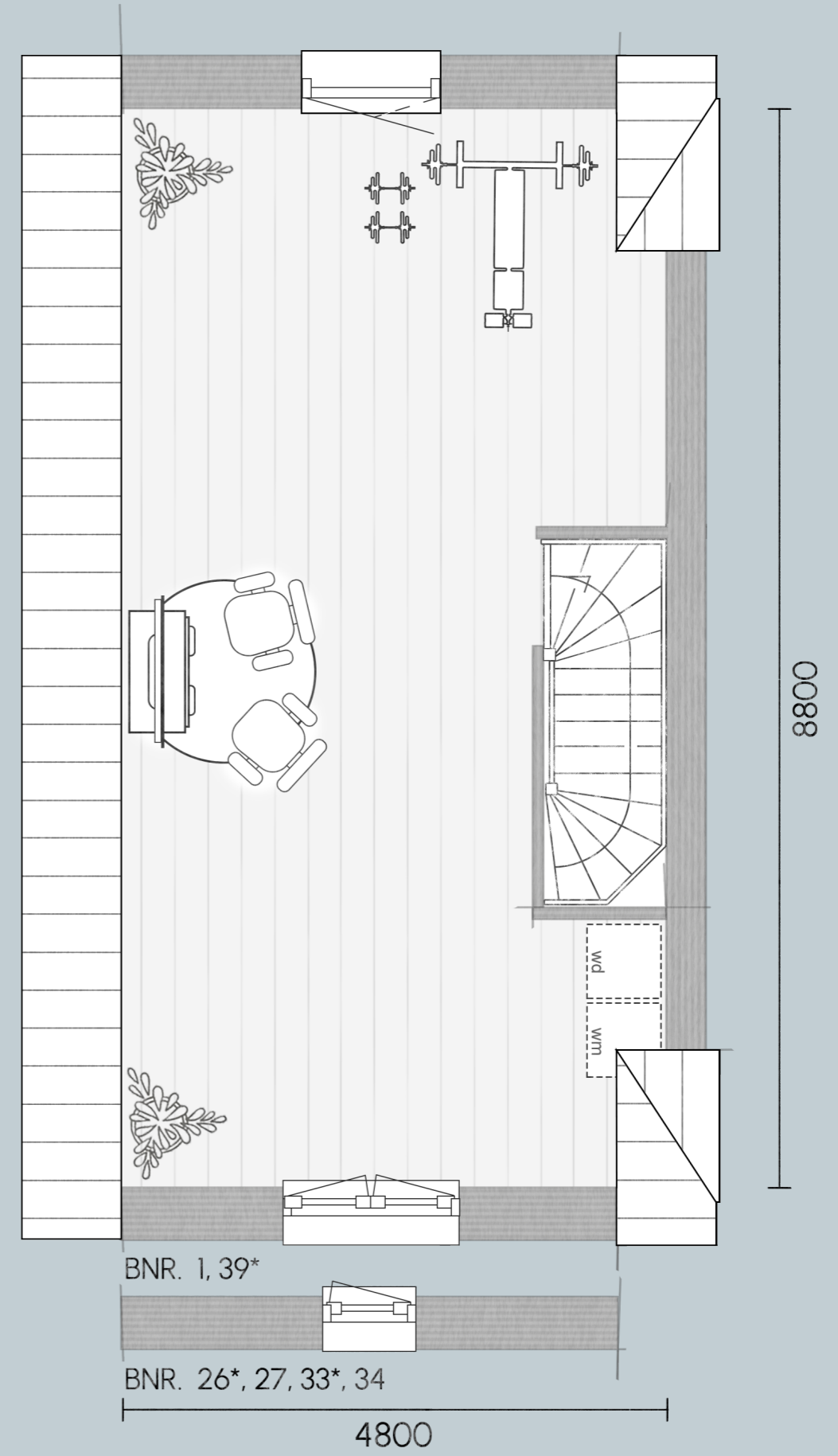
BEGANE GROND



EERSTE VERDIEPING



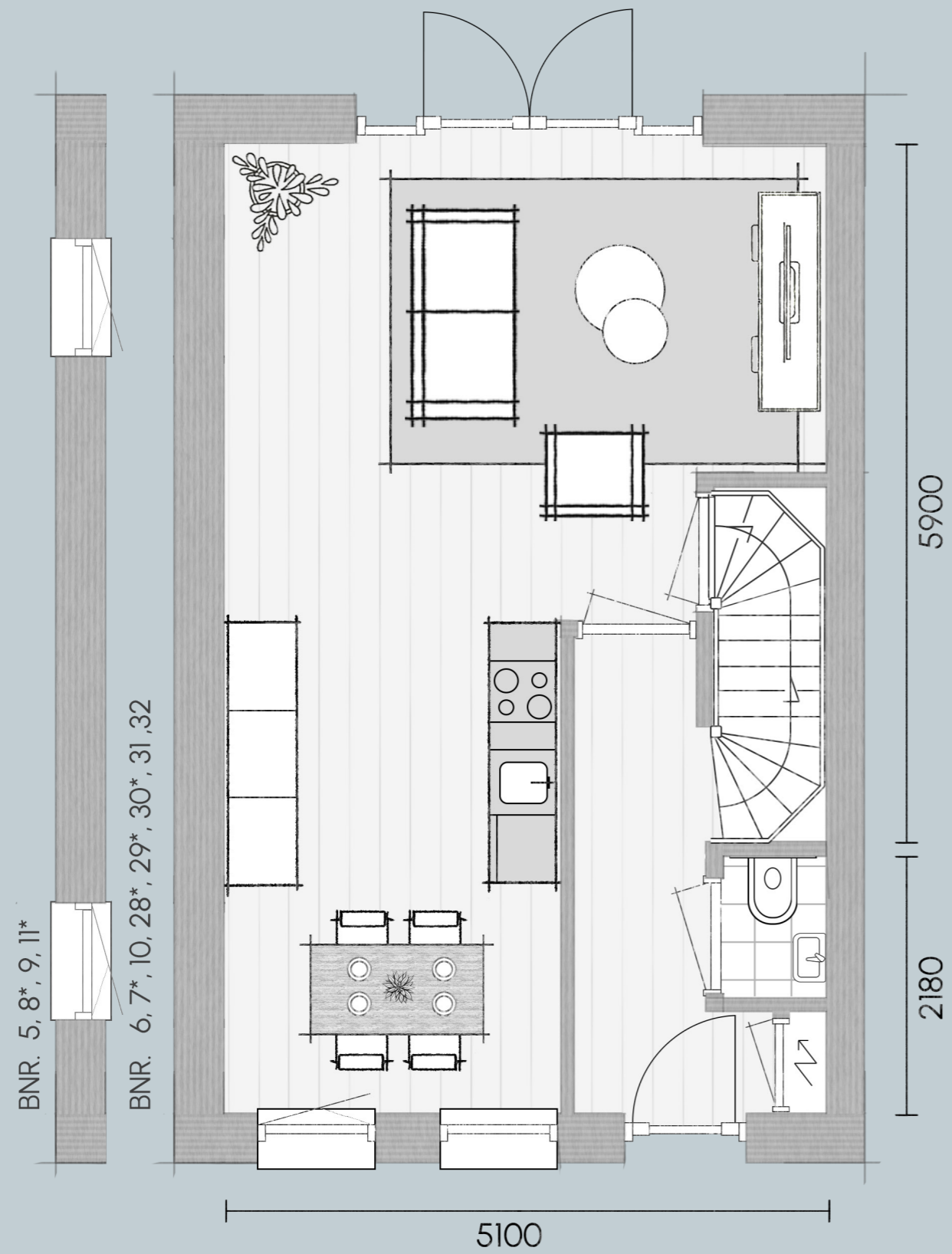
TWEEDE VERDIEPING



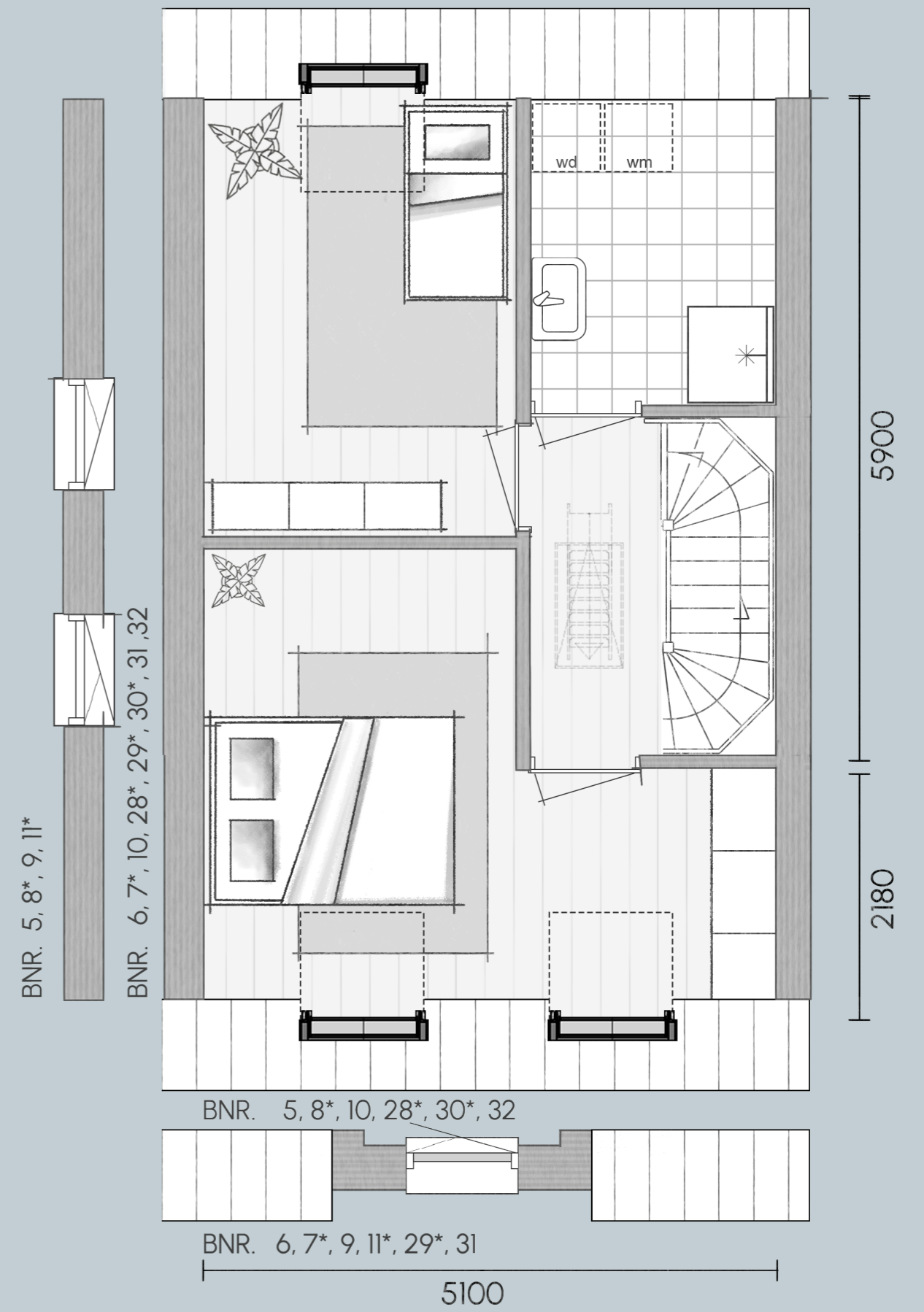
BEGANE GROND

Bouwnummer 28*, 29*, 30*, 31, 32

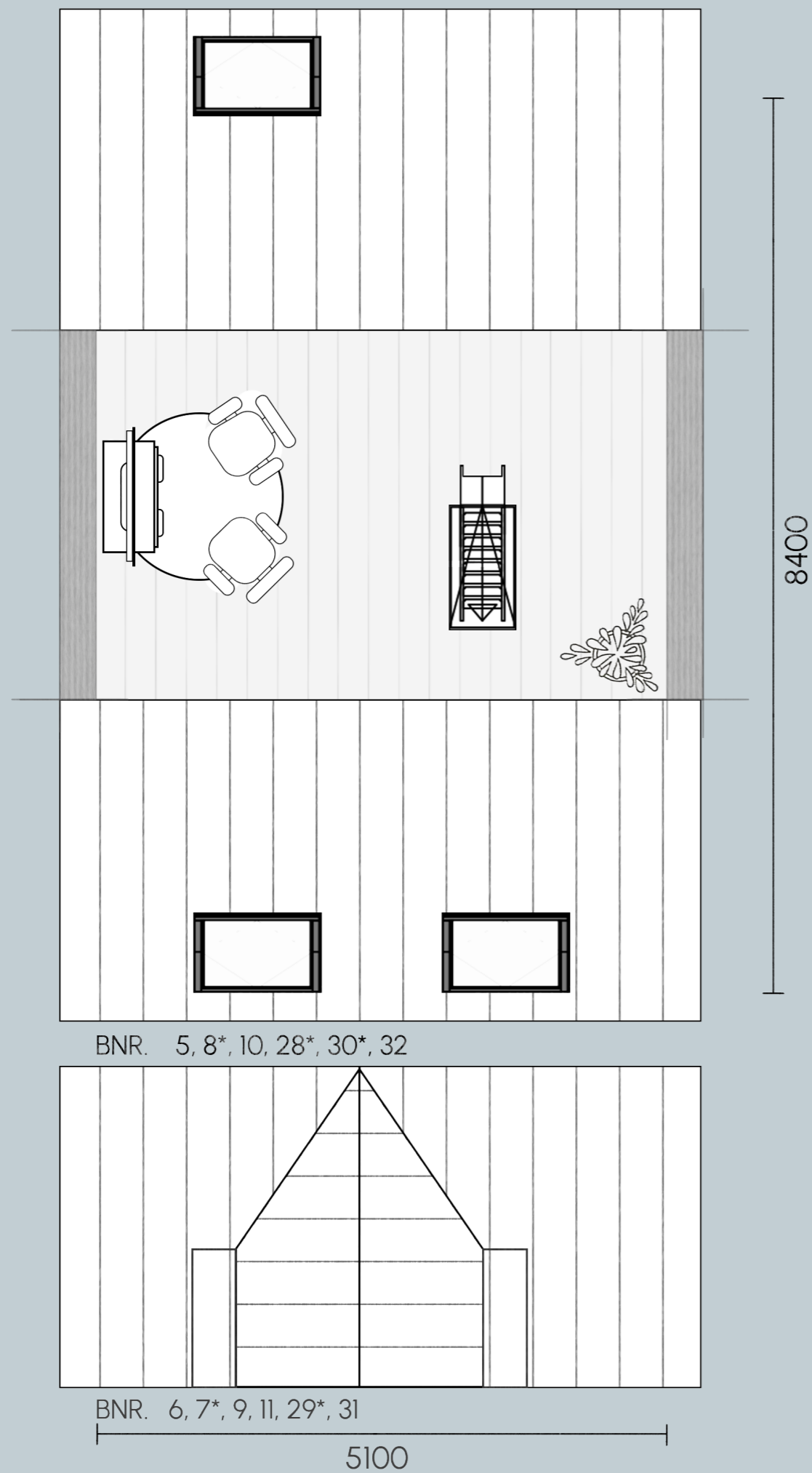
* = gespiegeld



EERSTE VERDIEPING



TWEDE VERDIEPING



PAARD VAN MARKEN

Bouwnummers 34 t/m 39



PAARD VAN MARKEN

Deze serie van 6 rijwoningen, inclusief 2 uniek gekleurde hoekwoningen, biedt een fraaie balans en een samenhangend geheel, terwijl de speciale hoekwoningen een eigen karakter toevoegen. Klaar voor jouw nieuwe thuis?

34

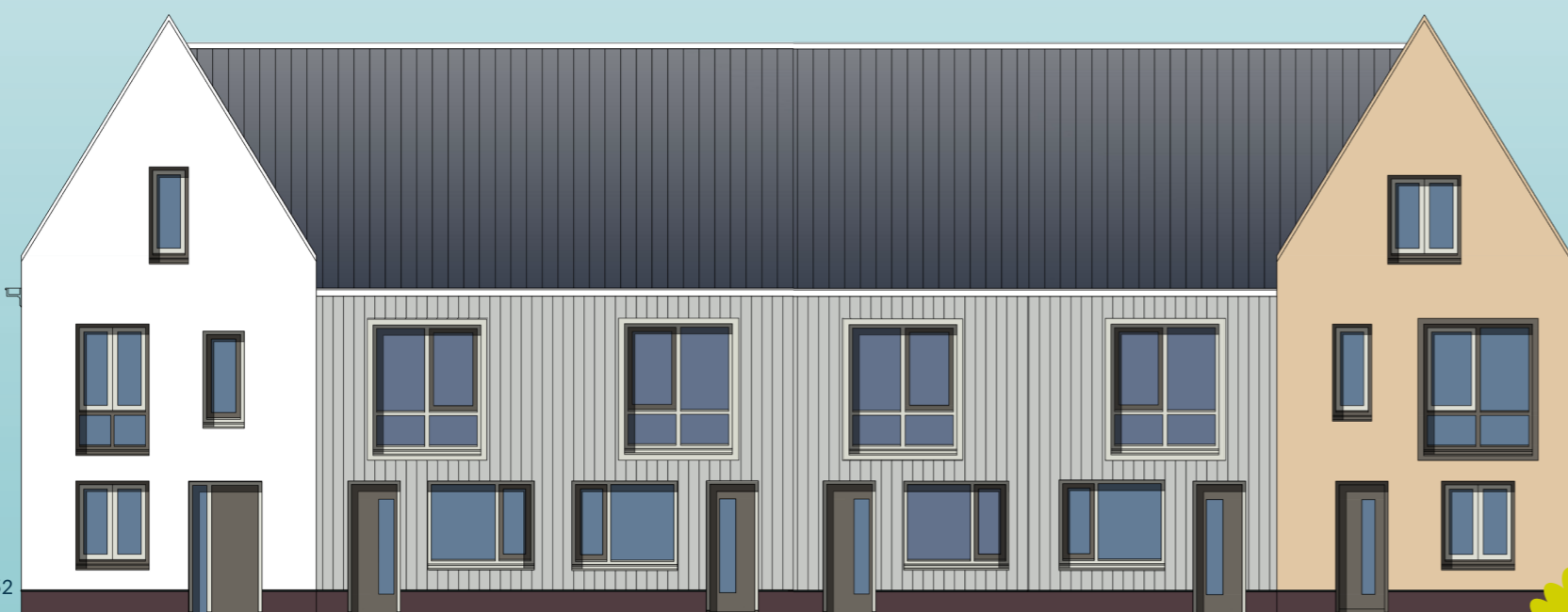
35

36

37

38

39

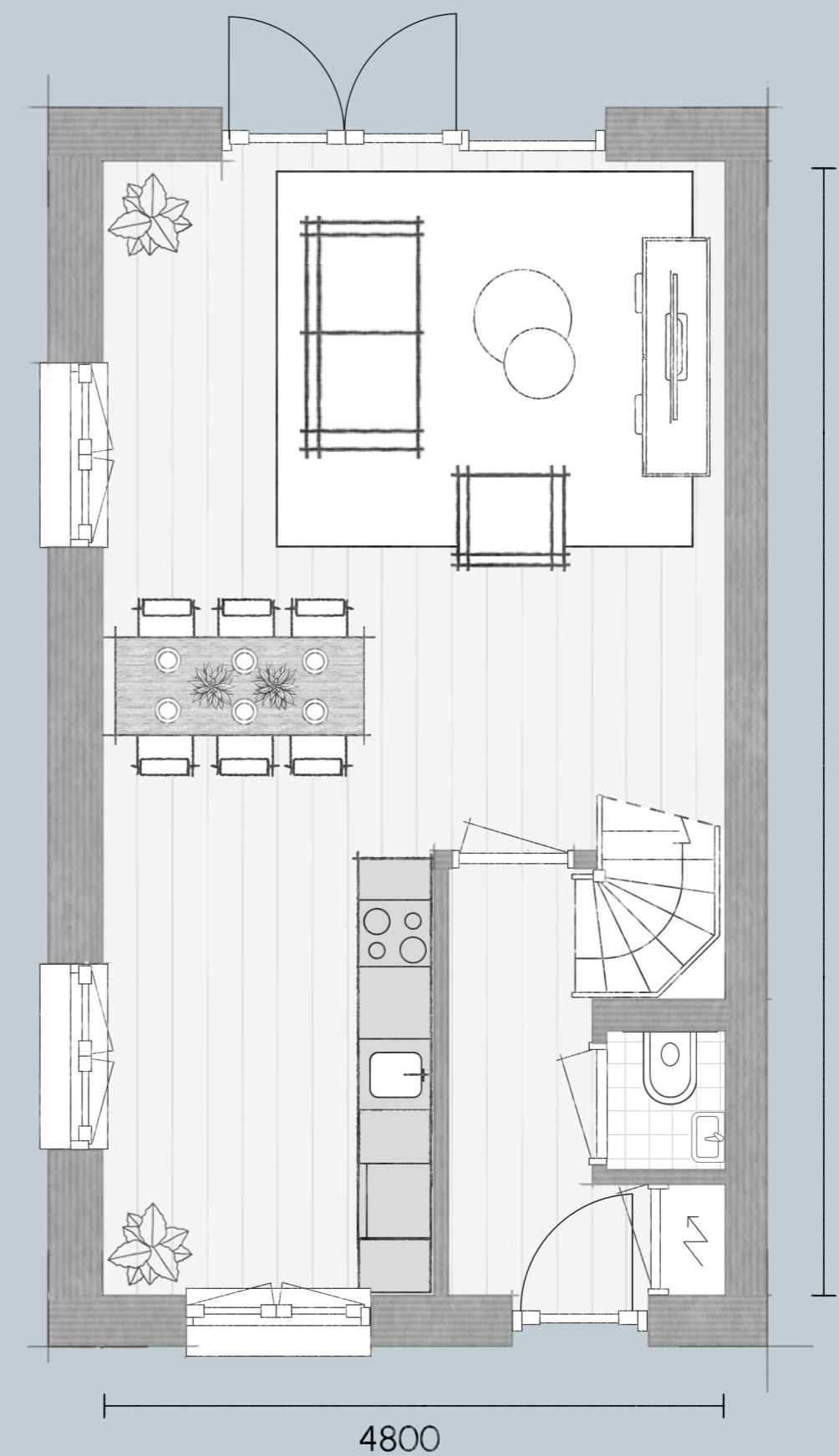


Bouwnummer 34, 39*

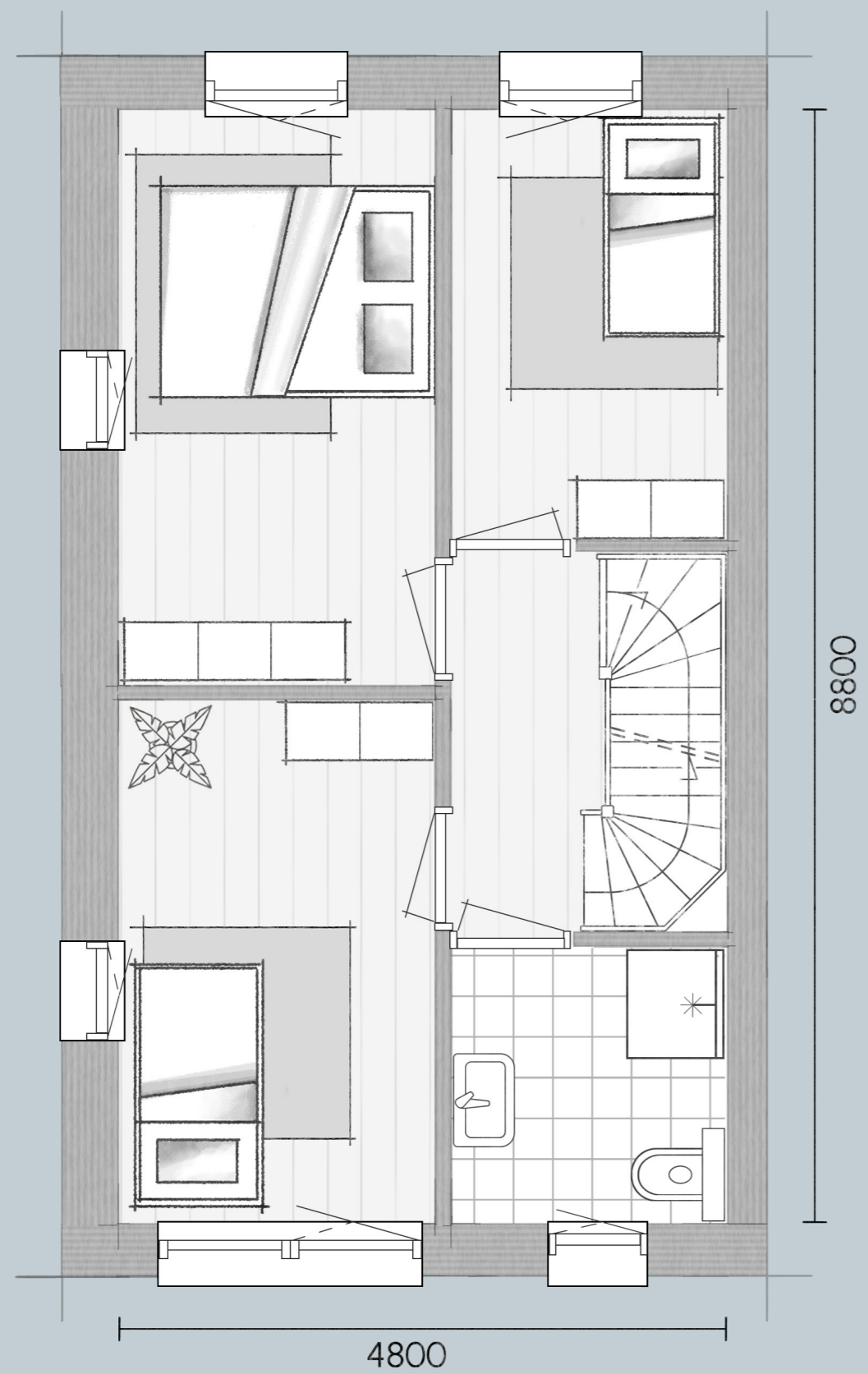
* = gespiegeld



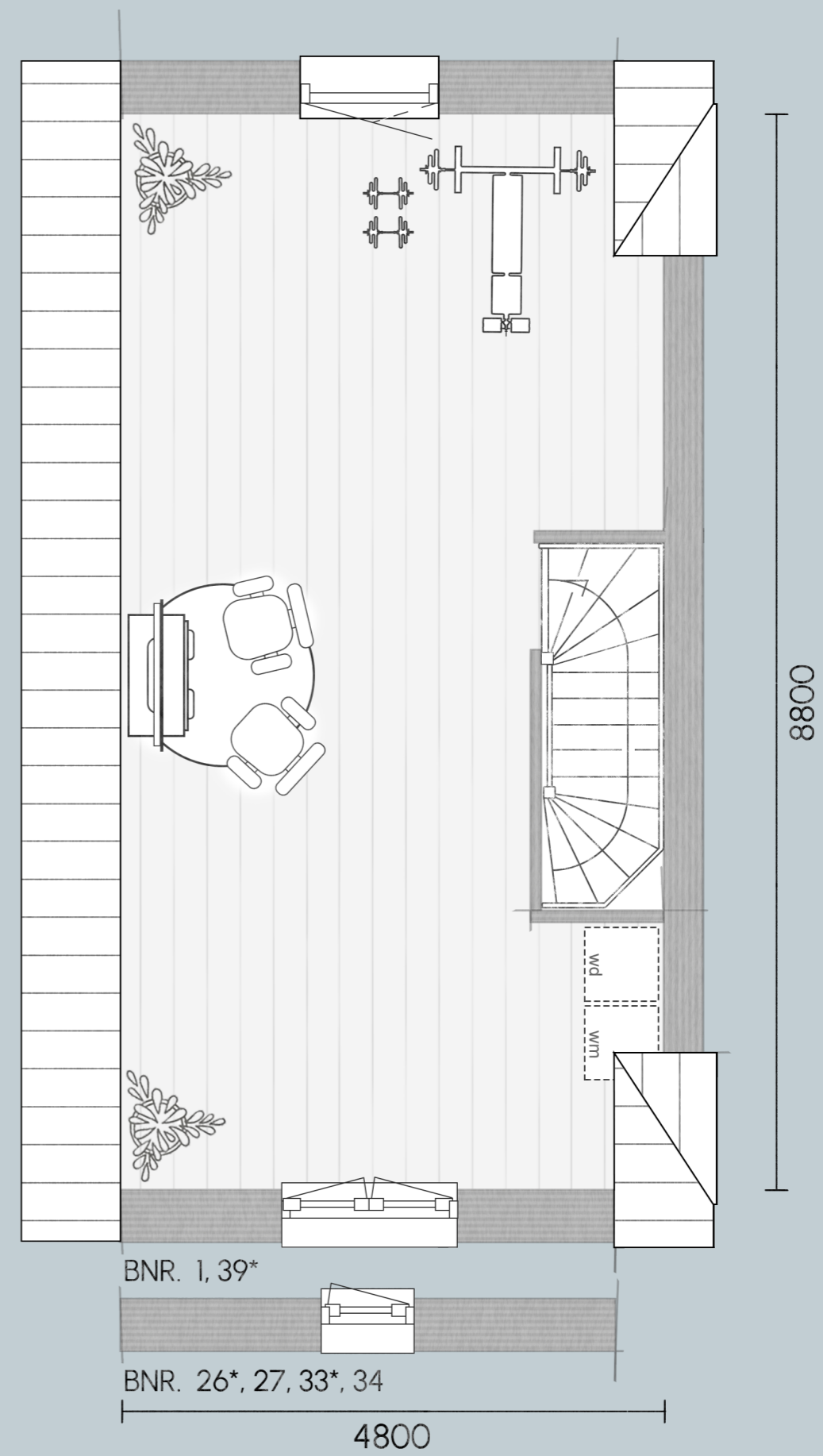
BEGANE GROND



EERSTE VERDIEPING



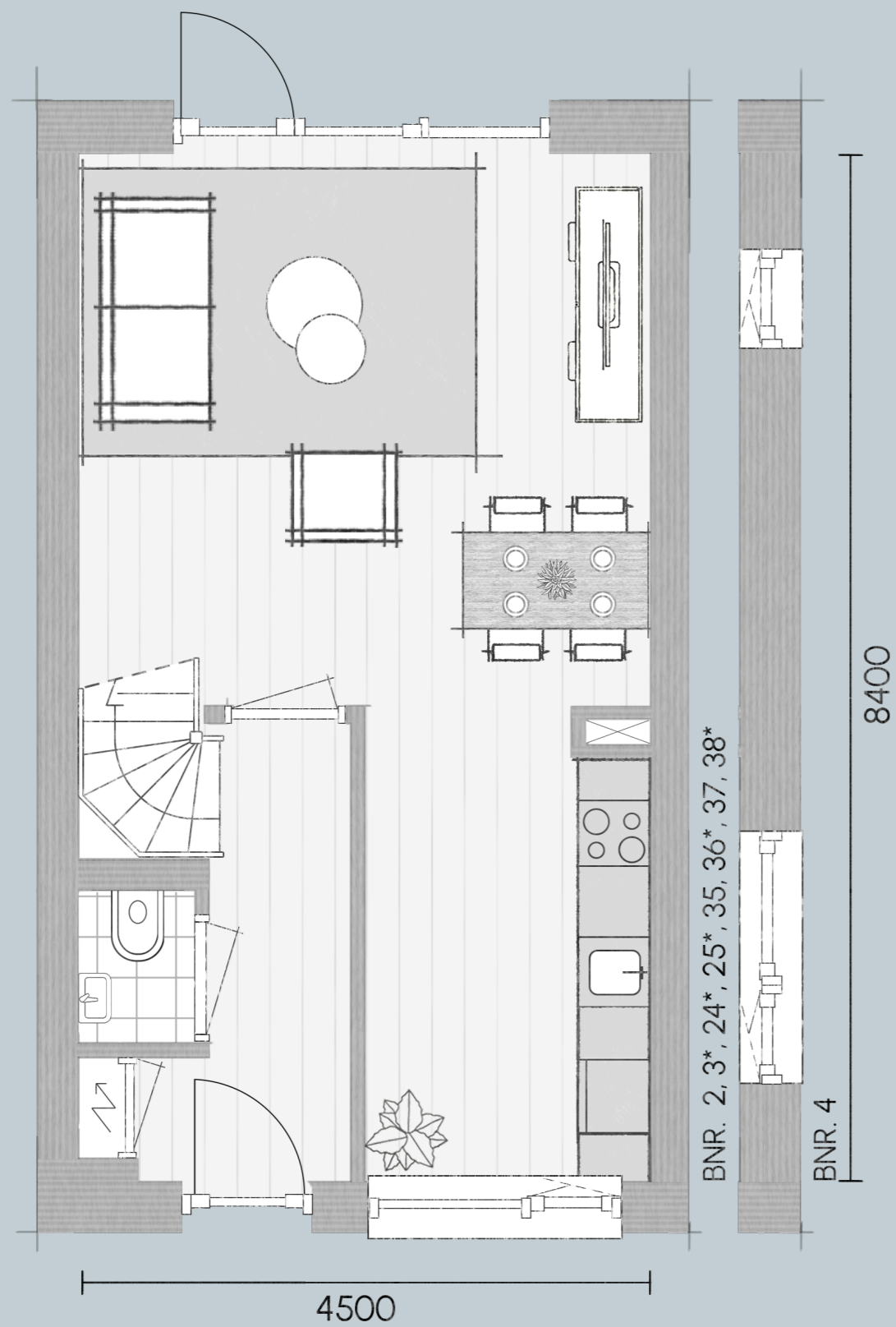
TWEEDE VERDIEPING



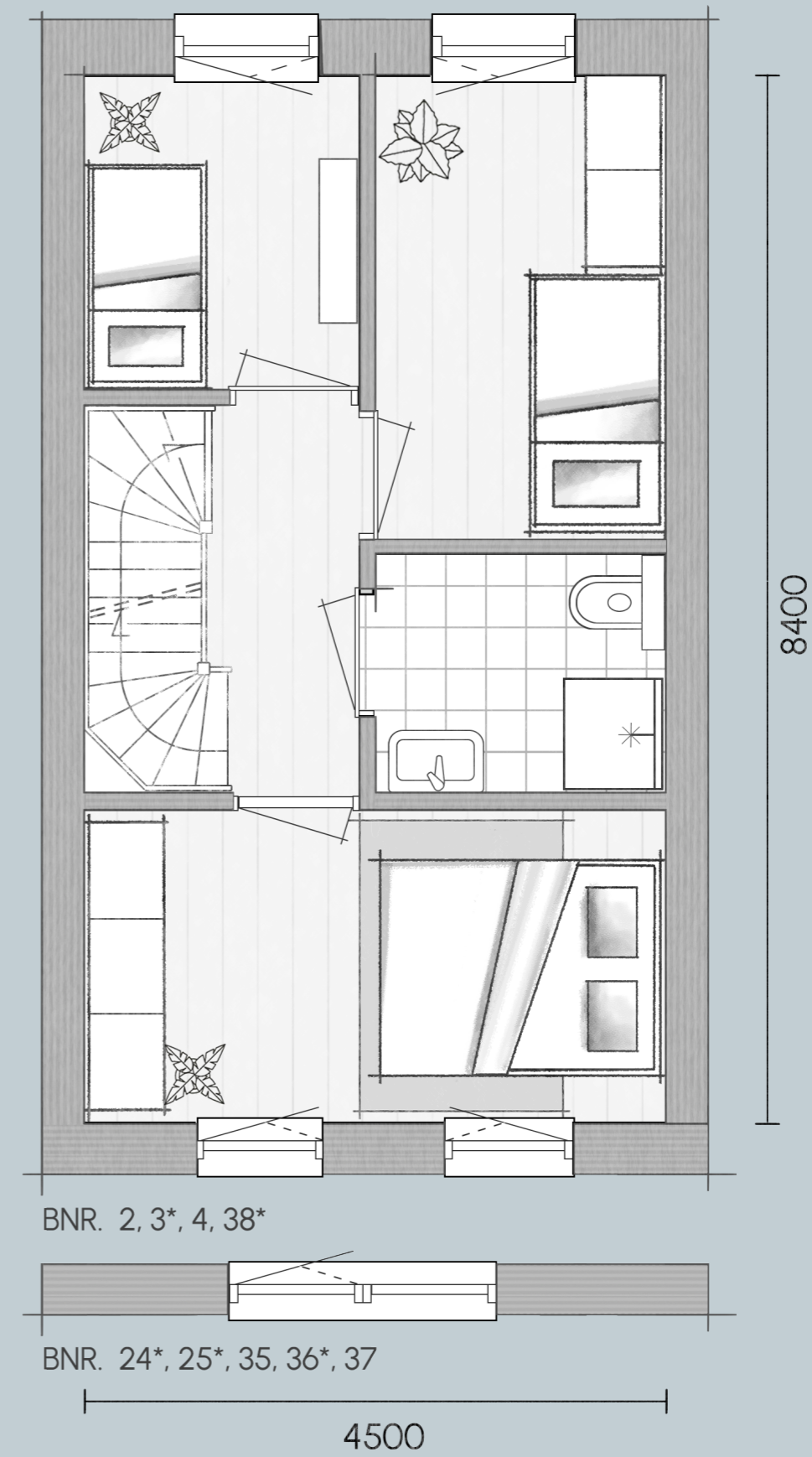
BEGANE GROND

Bouwnummer 35, 36*, 37, 38*

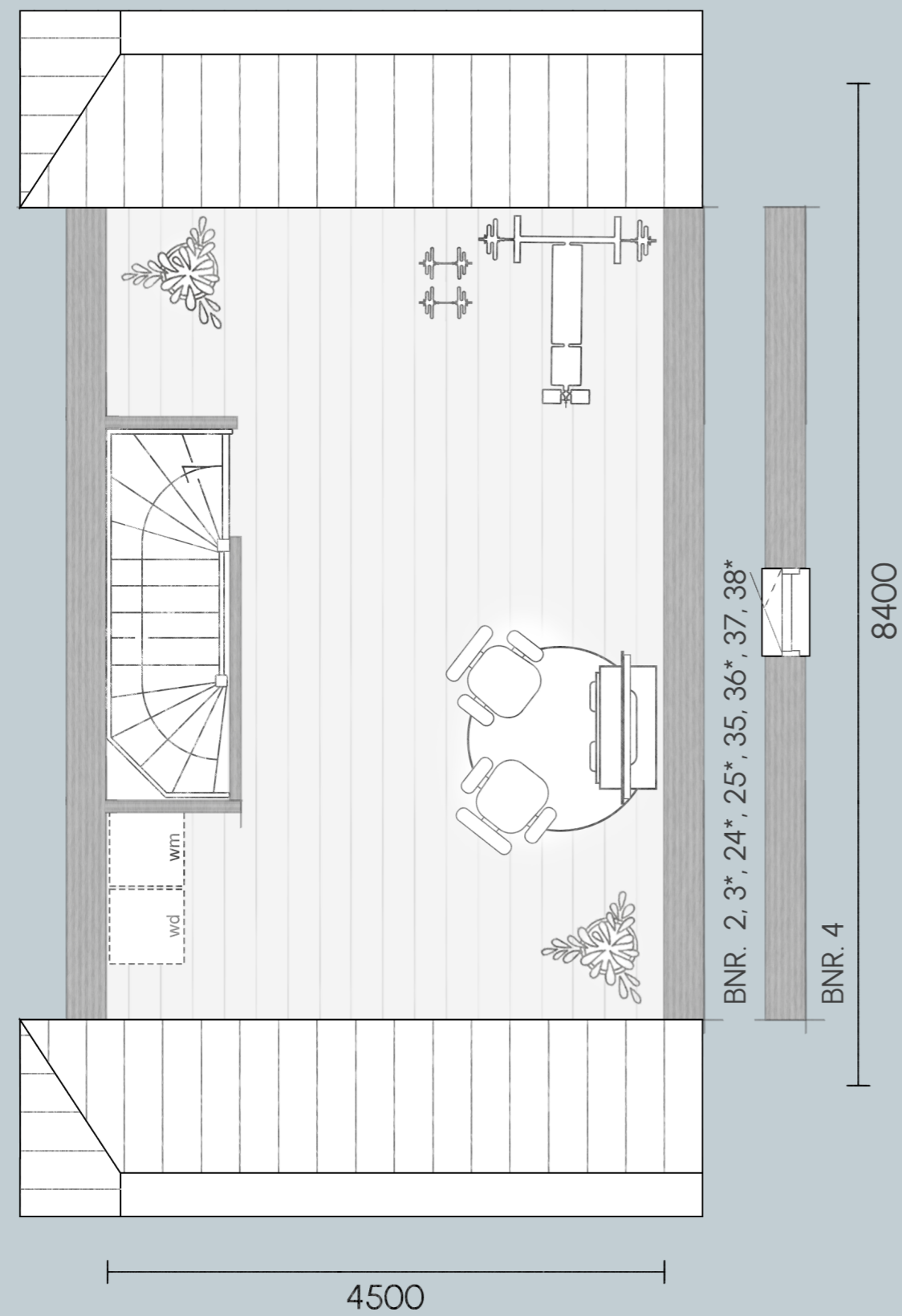
* = gespiegeld



EERSTE VERDIEPING



TWEDE VERDIEPING



DUURZAME VOORDELEN

Het fijne aan nieuwbouw is natuurlijk dat je de eerste bewoner bent! Alles is hagelnieuw en lekker fris. Je betaalt in tegenstelling tot een bestaand huis geen overdrachtsbelasting en de notaris- en kadasterkosten voor de overdracht zijn inbegrepen in de koopprijs. Daarnaast heb je in de eerste jaren nauwelijks onderhoudskosten. In Bij de Sluis kun je bovendien je nieuwbouwwoning middels meer- en minderwerk je nieuwbouwwoning naar eigen smaak inrichten. En last but not least; jouw nieuwbouwwoning voldoet aan alle duurzaamheidseisen van deze tijd, waardoor je heerlijk comfortabel woont, je energiekosten lager zijn en je helemaal klaar bent voor de toekomst.



Sinds 2018 is aardgasvrij de norm voor alle nieuwbouwwoningen in Nederland. Jouw nieuwe woning in Bij de Sluis heeft daarom geen aansluiting op het aardgasnetwerk maar op het warmtenet (stadsverwarming). Alle keukenapparatuur bijvoorbeeld werkt op elektriciteit, die deels geleverd wordt door de zonnepanelen. Zo ben je duurzaam bezig, goed voorbereid op de toekomst en hou je rekening met de generaties die na je komen. Bovendien zullen je energiekosten lager zijn. Een prettige gedachte!

WARMTENET ZEEWOLDE

Zeewolde groeit als kool. Voor de relatief nieuwe gemeente staat duurzaamheid al vanaf het begin voorop, met energiezuinige woningen en duurzame energie van wind en zon. Voor nieuwe en bestaande wijken kiest de gemeente de beste duurzame oplossingen voor verwarming en warm water. Warmtenetten spelen daarin een belangrijke rol.

BENG

Voor alle nieuwbouw woningen geldt dat deze moeten voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). In de BENG ligt de nadruk op het beperken van de energiebehoefte. In deze eisen is ook aandacht voor het weren van (te veel) warmte in de zomer. Een gevolg hiervan is dat jouw woning nu onder andere voorzien is van hoogwaardige isolatie, zeer goede kierdichting, gebalanceerde ventilatie en een aansluiting op het warmtenet.



WARM TAPWATER

Naast het verwarmen van jouw woning wordt het warmtenet ook gebruikt om het tapwater te verwarmen. Het water komt via de afleverzet binnen bij de woningen en zorgt voor warm kraanwater om bijvoorbeeld te douchen of schoon te maken. Het warm kraanwater dat je gebruikt, heeft bovendien altijd de juiste temperatuur. Kortom: comfort!



ELEKTRISCH KOKEN

Alles in je nieuwe woning werkt op elektriciteit. Dat betekent ook dat je elektrisch gaat koken. Bijvoorbeeld op een keramische- of inductiekookplaat. Ten opzichte van een traditioneel gasfornuis is deze niet alleen handig schoon te houden, de kookplaten zien er ook nog eens strak uit. Let er wel op dat niet alle pannen geschikt zijn voor elektrisch koken.



ZONNEPANELEN

In Bij de Sluis is je woning standaard voorzien van zonnepanelen. Het is mogelijk je energiekosten nog verder terug te brengen. In overleg met de aannemer en BENG-adviseur wordt een berekening gemaakt van jouw totaal te verwachten energieverbruik. Met de aanschaf van extra zonnepanelen kun je het verbruik dan terugbrengen.



NATUURINCLUSIEVE WONING

Natuurinclusief: je hoort het gelukkig steeds vaker. Maar het is nog lang niet de norm. Daar willen VOF OC Havenkwartier en de gemeente Zeewolde verandering in brengen. Bij natuurinclusief bouwen letten we extra goed op alles wat leeft rondom het huis. Dat doen we door een plek voor planten en dieren op te nemen. Als we zorgen dat er vogels, vleermuizen en insecten kunnen wonen in en rond huis helpen we de natuur.



JE NIEUWE TUIN

Alle privétuinen in Nederland beslaan ongeveer 50.000 hectare. In nieuwbouwwijken gaat het om een derde van het oppervlak. Het is belangrijk om ook dat deel natuurinclusief in te richten. Het vergroenen van je tuin kan namelijk een flinke bijdrage leveren aan het verhogen van de biodiversiteit. In project Bij de Sluis ben je verplicht 70% van je tuin onverhard te laten. Zo wordt hittestress voorkomen. Bovendien draagt het onverharde tuinoppervlak bij aan een zogenaamde sponswerking. Met het magazine 'Je nieuwe tuin' willen we je graag motiveren je tuin groen in te richten.

FINANCIËLE VOORDELEN

EXTRA HYPOTHEEK EN KORTING

Koop je een energiezuinige woning, dan kun je hiervoor extra hypotheek krijgen. Als eigenaar van een energiezuinige woning heb je een beduidend lagere energierekening waardoor je meer overhoudt voor je hypotheek. De nieuwbouwwoningen* van Bij de Sluis voldoen aan de BENG-eisen en krijgen een energielabel van A++.

Alleen de grondgebonden woningen hebben energielabel A++. De appartementen hebben energielabel A+.

Het extra leenbedrag voor de aankoop van je woning bedraagt hierdoor maar liefst €20.000!

Op basis van dit energielabel kom je bij verschillende geldverstrekkers in aanmerking voor een duurzaamheidskorting. Dit varieert van 0,10% tot 0,20% korting op je hypotheekrente. Zo profiteer je dus direct van lagere maandlasten. Mooi meegenomen!



NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE (NHG)

De NHG-grens voor hypotheekleningen is per 1 januari 2024 verhoogd naar € 435.000. Deze verhoging heeft als voordeel dat je je nieuwe woning kunt financieren met de bescherming van NHG. NHG biedt een vangnet als je als woningeigenaar te maken krijgt met financiële problemen, gedwongen verkoop of restschulden. Deze extra zekerheid van NHG belonen geldverstrekkers door een lagere hypotheekrente te berekenen.

STARTERSLENING*

Als starter op de woningmarkt kun je bij de gemeente Zeewolde een starterslening aanvragen. Om hiervoor in aanmerking te komen dien je in Zeewolde te wonen. Starters zijn mensen die nog niet eerder zelfstandig hebben gewoond (bijv. als je nog inwoont bij je ouders). De aanschaf van je koopwoning (de zgn. verwervingskosten) mogen niet hoger zijn dan € 280.000,-. De 12 appartementen worden nu wel erg aantrekkelijk! Zie jij jezelf hier al wonen?

* Op het moment van het opstellen van deze brochure heeft de gemeenteraad formeel nog geen besluit hierover genomen. De makelaar kan je hier meer over vertellen.



VOF OC HAVENKWARTIER

Bij de Sluis is een project van Ontwikkelcombinatie Havenkwartier, een samenwerkingsverband tussen OCB Bouw en Slokker Vastgoed; een betrokken en gedreven team van specialisten dat gezamenlijk werkt aan innovatieve projecten waarbij kwaliteit boven kwantiteit staat.

Kwaliteit en duurzaamheid, dat zijn de sleutelwoorden van OCB Bouw BV. Als allround bouwbedrijf is OCB hét adres voor nieuwbouw, verbouw, renovatie en onderhoud binnen de woningsector en utiliteitsbouw. Daarnaast heeft zij zich gespecialiseerd in het ontwikkelen van exclusieve recreatieparken, woningen, appartementen op bijzondere locaties. OCB is – overigens net als Slokker Vastgoed - een echt familiebedrijf en in 1963 opgericht. U kunt rekenen op jarenlange ervaring.

Slokker Vastgoed is specialist in het ontwikkelen van nieuwe leefomgevingen in de stad, het herbestemmen van bestaand vastgoed, het bouwen van nieuwe wijken aan de rand van de stad en het ontwikkelen van zorgwoningen. Slokker Vastgoed is onderdeel van de Slokker Groep. In 1935 werd Slokker opgericht als familiebedrijf en dat is het vandaag de dag nog steeds. Niet alleen doordat de familie nog steeds aan het roer staat, maar ook door hoe we ons gedragen. We zijn trots op wat we doen en bescheiden in hoe we dat uiten. We maken bijzondere, betekenisvolle plekken met oprechte aandacht voor elkaar; voor mens, buurt en natuur. Altijd nieuwsgierig naar hoe het beter, duurzamer en slimmer kan. Creativiteit en lef zijn verweven in onze nuchtere, realistische aanpak. Elke dag weer. Zo realiseren we al jarenlang bijzondere projecten.



@bijdesluiszeewolde





Bij de Sluis Zeewolde

www.wonenbijdesluis-zeewolde.nl

Ontwikkeling

ONTWIKKELINGSCOMBINATIE
HAVENKWARTIER

 Slokker Vastgoed  OCB Bouw b.v.

Realisatie

 **Van Norel**
bouwgroep

Verkoop en informatie

Doornbos
Haanen & Ferneij

VERZEKERINGEN MAKELAARDIJ HYPOTHEKEN