



**Vosholen**  Daar kom je thuis

Kavels aan Mantelappel



## Voorwoord

Uw eigen woning laten ontwerpen en bouwen, het klinkt als een droom... Maar dan wel één die u kunt laten uitkomen! Op verschillende plekken in nieuwbouwwijk Vosholen liggen prachtige vrije kavels. De kavels zijn allemaal verschillend, maar hebben één ding met elkaar gemeen: ze bieden ruimte aan al uw woonwensen. Een unieke kans! Gaat u de uitdaging aan?

Om er zeker van te zijn dat u zonder zorgen aan het proces van ontwerpen, regelen en bouwen begint, hebben we in deze brochure de belangrijkste zaken op een rijtje gezet. U leest meer over de kavels, de mogelijkheden en de voorwaarden. Zo weet u waar u aan toe bent. En kunt u optimaal genieten van de charme die zelf bouwen met zich mee brengt.

Laat u informeren en inspireren. Veel plezier!

*Team Ontwikkelingscombinatie Vosholen*

Mei 2017





## Inhoud

|                                        |       |
|----------------------------------------|-------|
| Belangrijke adressen                   | 3-4   |
| Hoogezand-Sappemeer                    | 5     |
| Vosholen                               | 6-8   |
| Mantelappel                            | 9     |
| Vrije kavels aan Mantelappel           | 10    |
| Bouwrichtlijnen                        | 11-12 |
| Vorbereiding, start bouw en oplevering | 13-15 |



## Belangrijke adressen



### Gebied

Benieuwd naar de laatste ontwikkelingen in de wijk? Ontwikkelingscombinatie Vosholen kan u alles vertellen over het gebied.

#### Ontwikkelingscombinatie Vosholen

Contactpersonen:

mevrouw J.E. van de Beek en de heer G. J. Plomp

Bezoekadres: Grote Voort 223 in Zwolle

Telefoon: 038-425 44 40

E-mail: [info.vosholen@bpd.nl](mailto:info.vosholen@bpd.nl)

Website: [www.vosholen.nl](http://www.vosholen.nl)

### Kavel

Vragen over het kopen van een kavel in Vosholen? Die kunt u stellen aan de makelaar.

#### Bosma & Schuur Makelaardij

Contactpersoon: de heer J. Venema

Bezoekadres: Dr. Aletta Jacobsstraat 12 in Sappemeer

Telefoonnummer: 0598-317 777 of 06-543 74 898

E-mail: [makelaardij@bosmaenschuur.nl](mailto:makelaardij@bosmaenschuur.nl)

Website: [www.bosmaenschuur.nl](http://www.bosmaenschuur.nl)

### Lamberink Woningmakelaars

Contactpersoon: de heer A. Lamberink

Bezoekadres: Stationsstraat 24-26 in Groningen

Telefoonnummer: 0592-338410 of 06-12796848

E-mail: [a.lamberink@lamberink.nl](mailto:a.lamberink@lamberink.nl)

Website: [www.lamberink.nl](http://www.lamberink.nl)

### Woning

Alles weten over het bestemmingsplan en het beeld-kwaliteitsplan? Of wilt u een bouwplantoets laten doen of een omgevingsvergunning aanvragen? Neem dan contact op met de gemeente.

#### Gemeente Hoogezand-Sappemeer

Afdeling Vergunningverlening & Handhaving

Bezoekadres: Gorecht-Oost 157 in Hoogezand

Telefoonnummer: 0598-373 737

E-mail: [gemeente@hoogezand-sappemeer.nl](mailto:gemeente@hoogezand-sappemeer.nl)

Website: [www.hoogezand-sappemeer.nl](http://www.hoogezand-sappemeer.nl)

## Belangrijke adressen



### Financieel

Op het gebied van hypotheeken kunt u aankloppen bij de Rabobank.

#### **Rabobank Stad en Midden Groningen**

Bezoekadres: Kerkstraat 150 in Hoogezand

Bezoekadres: Griffieweg 80 in Groningen

Telefoonnummer: 050-586 86 86

Website: [www.rabobank.nl](http://www.rabobank.nl)

### Juridisch

Voor meer informatie over bijvoorbeeld de akte van levering, de waarborgsom of de bankgarantie verwijzen we u naar de notaris.

#### **Veldkamp en Elzinga Notarissen**

Contactpersoon: de heer M.J.J. Bolt

Bezoekadres: Meint Veningastraat 121 in Hoogezand

Telefoonnummer: 0598-399 880

E-mail: [secretariaat@venotarissen.nl](mailto:secretariaat@venotarissen.nl)

Website: [www.venotarissen.nl](http://www.venotarissen.nl)

### Uitvoering

Heeft u tijdens de bouwwerkzaamheden vragen over bijvoorbeeld de situatietekening of de uitleggers van de waterafvoer? Neem dan contact op met de civiele aannemer.

#### **Arcadis**

Contactpersoon: de heer F. de Vries

Bezoekadres: Zendmastweg 19 in Assen

Telefoonnummer: 0592-392 111

E-mail: [ferdi.devries@arcadis.nl](mailto:ferdi.devries@arcadis.nl)

Website: [www.arcadis.nl](http://www.arcadis.nl)

## “Hooge Sandt” “Sap-meer”



In de zeventiende eeuw vestigden zich er de eerste bewoners, voornamelijk veenarbeiders en turfschippers. Nu, jaren later, is het nog steeds een plek waar mensen graag wonen: Hoogezand-Sappemeer. Deze plek combineert de rust van een dorp met het voorzieningenniveau van een stad. Alles wat u nodig heeft, vindt u om de hoek.

### Voorzieningen

Hoogezand-Sappemeer heeft een hoog voorzieningenniveau:

- Op nog geen vijf minuten fietsen van de wijk Vosholen ligt winkelcentrum De Hooge Meeren. Hier vindt u allerlei winkels en restaurants. Parkeren is gratis.
- In de directe omgeving zijn meerdere peuterspeelzalen, kinderdagverblijven, basisscholen en scholen voor voortgezet onderwijs.
- Hoogezand-Sappemeer beschikt over veel zorgvoorzieningen, waaronder een huisartsenpraktijk, een apotheek en een fysiotherapeut. Ook het ziekenhuis in Groningen is dichtbij.

- Sport u graag? U kunt in de buurt onder meer zwemmen, voetballen, tennissen, volleyballen, hockeyen, korfballen, turnen en fitnessen.
- In de toekomst krijgt Hoogezand-Sappemeer een Cultuurhuis met een theater, bibliotheek en muziekschool.
- Op fietsafstand van het Zuidlaardermeer.

### Centrale ligging

Vosholen ligt centraal in Hoogezand-Sappemeer.

De verbinding met zowel Groningen als Duitsland is uitstekend. U rijdt er zo naartoe via de A7. De N385 en N387 maken op hun beurt kleine dorpen en steden in de omgeving toegankelijk. Reist u graag met de trein? Hoogezand-Sappemeer heeft een eigen station, waardoor u zich eenvoudig met het openbaar vervoer kunt verplaatsen. Binnen een kwartier staat u in het centrum van Groningen.

## Vosholen



Nieuw wonen in het historische Hoogezand-Sappemeer? Aan de zuidkant van de stad verschijnen de contouren van een nieuwe wijk: Vosholen. De wijk wordt gesierd door stijlvolle straten, sfeervolle hofjes, prachtig groen, mooie waterstromen en fijne speelplekken. Stuk voor stuk unieke kenmerken die Vosholen een eigen gezicht geven.

### Unieke locatie

Vosholen combineert de rust, ruimte en gemoedelijkheid van een dorp met het voorzieningenniveau van een stad: in de wijk kunnen kinderen gewoon op straat spelen en tegelijkertijd vindt u op nog geen twee minuten fietsen alles wat u nodig heeft, zoals winkels, scholen en sportfaciliteiten. Dat al veel mensen in Vosholen hun thuis hebben gevonden, is dan ook niet verwonderlijk.

### Voorzieningen in Vosholen

Een groot deel van Vosholen is inmiddels gerealiseerd. In totaal komen er 650 woningen te staan. Daarnaast krijgt de wijk een Kindcentrum, dat geheel in de stijl van een oude hoeve wordt gebouwd. De leerlingen van de Theo Thijssenschool en de St. Antoniuschool krijgen er straks les en in het glazen hart van het gebouw vestigen zich kinderopvang Prokino en peuterspeelzaal Timpaan. Ook is er een gymzaal, waar verenigingen 's avonds gebruik van kunnen maken.





## Vosholen



### Natuurlijk watersysteem

In Vosholen scheiden we afvalwater en hemelwater. Dit houdt in dat we schoon hemelwater niet via het riool afvoeren, maar in de wijk zelf opslaan.

Een natuurlijk systeem, waardoor de kans groot is dat u in Vosholen bijzondere flora en fauna tegenkomt. Wel kan het zijn dat de waterstand meer varieert dan u gewend bent.

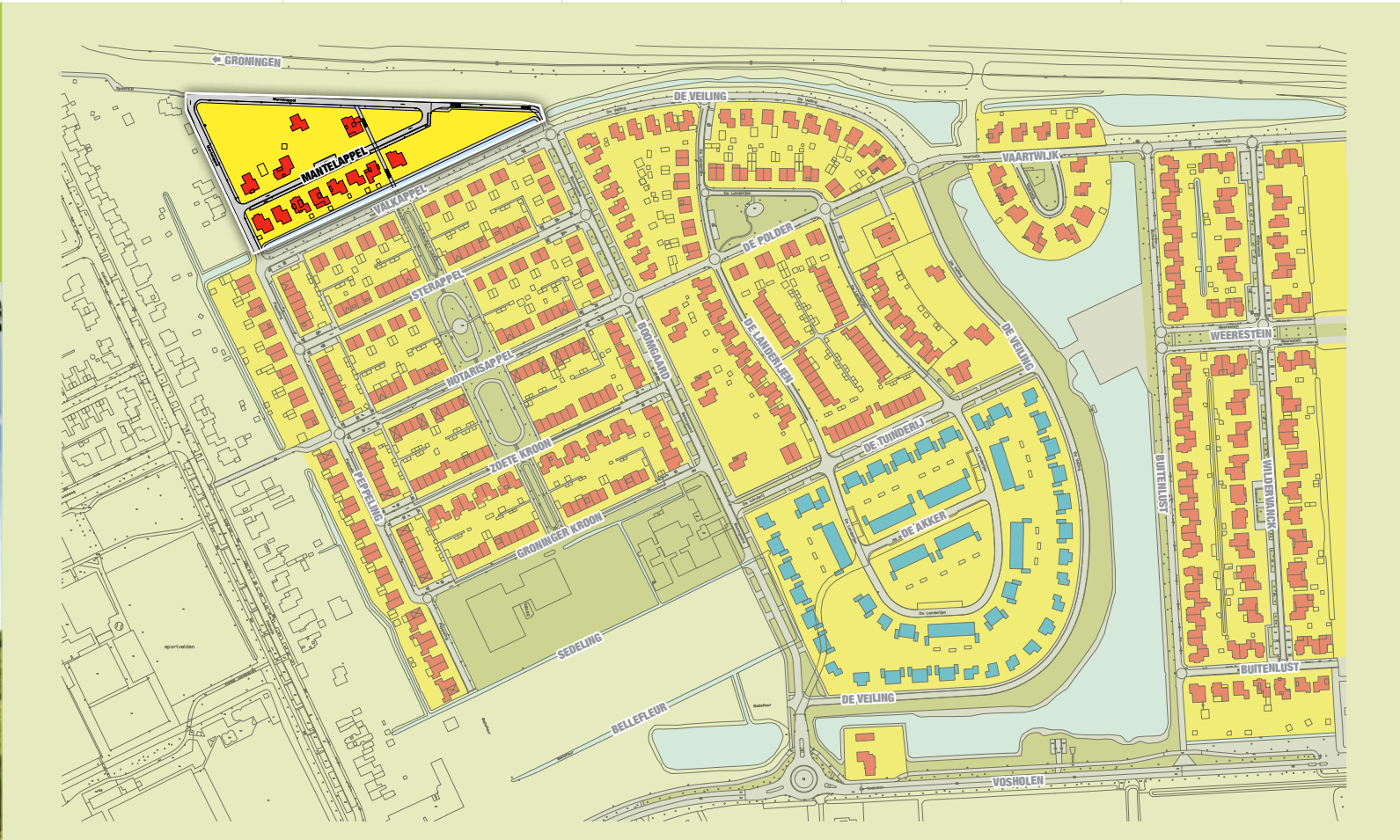
### Wat betekent het watersysteem voor u?

- U kunt het hemelwater afvoeren naar de straat. Grenst uw achtertuin aan de sloot, dan kunt u die gebruiken. Als eigenaar van de kavel bent u verantwoordelijk voor het onderhoud van deze sloot.

### Voel u thuis in Vosholen

- Veilig: de wijk is overzichtelijk opgezet, waardoor u zich snel op uw gemak voelt.
- Duurzaam: alle woningen hebben standaard energielabel A. Bovendien is er veel ruimte voor uw woonwensen, zodat u investeert in een huis voor de toekomst.
- Groen: al het regenwater wordt in de wijk zelf opgeslagen. Een natuurlijk systeem. En dat merkt u: u komt er bijzondere flora en fauna tegen.





## Mantelappel



Bewonder de schoonheid van alle seizoenen, luister naar het gezang van vogels en ervaar het ultieme gevoel van rust. Mantelappel is prachtig. U woont in het bovenste puntje van Vosholen, achter de groene geluidswal. Functioneel, maar bovenal natuurrijk: soms grazen er op deze plek zelfs schapen!

### Ruimte voor uw woonwensen

Aan Mantelappel liggen vrije kavels voor twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande huizen. Ondanks de unieke kenmerken, hebben de kavels één ding met elkaar gemeen: ze bieden ruimte aan al uw woonwensen. U heeft alle vrijheid om uw droomhuis te laten ontwerpen en bouwen.

### Richtlijnen voor uw ontwerp

Om ervoor te zorgen dat Mantelappel uitgroeit tot een mooie straat met een unieke uitstraling, zijn er richtlijnen opgesteld voor het ontwerpen en bouwen van een woning. Deze richtlijnen staan in het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan. U kunt deze documenten opvragen bij de gemeente of online raadplegen via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Het ID-nummer is NL.IMRO.0018.BP096Woongebieden-30va. Wanneer het ontwerp van uw woning binnen de gestelde kaders past, maakt u aanspraak op een omgevingsvergunning. En kunt u starten met de bouw van uw droomhuis.

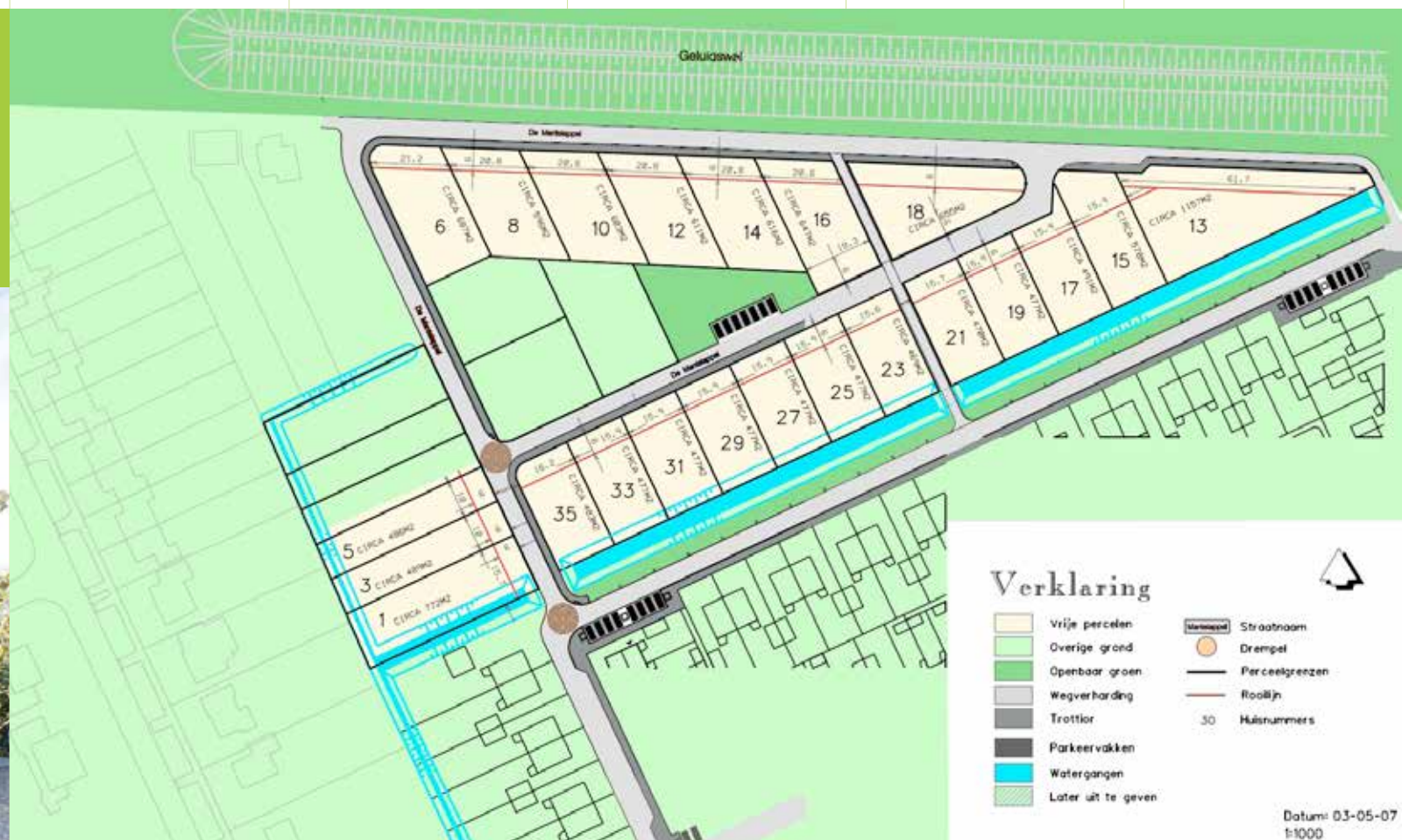
### Beschikbaarheid en prijzen

Meer weten over de kavels aan Mantelappel? Alle actuele informatie over de beschikbaarheid en prijzen vindt u op [www.vosholen.nl](http://www.vosholen.nl).





## Vrije kavels aan Mantelappel



## Bouwrichtlijnen



Het zelf ontwerpen en bouwen van een woning is niet niks. Want waar begint u? Om u op weg te helpen, hebben wij de belangrijkste richtlijnen voor de kavels aan De Veiling in een overzicht gezet. Voor de details verwijzen we naar het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan.

### Woning

- De afstand tussen de voorerfgrens en de gevel van de woning is minimaal 6 meter.
- De afstand tussen de zij-erfgrens en de woning is minimaal 3 meter.
- De nokhoogte is maximaal 11 meter, de goothoogte bepaalt u zelf.
- Wij adviseren u om te werken met een partij die is gespecialiseerd in aardbevingsbestendiger bouwen.

### Gevel

- De gevel bestaat uit bakstenen in een aardetint.
- U mag de gevel versieren met accenten van bijvoorbeeld glas of staal.



## Bouwrichtlijnen



### Dak

- De woning heeft een zadel- of piramidedak.
- De voorkeur gaat uit naar een dwarskap.
- De dakpannen zijn grijs.

### Bijgebouw

- Op het achter- of zij-erf mag u een bijgebouw realiseren.
- De afstand tussen het bijgebouw en de voorgevel is minimaal 3 meter.
- Het bijgebouw heeft een maximale oppervlakte van 50 vierkante meter.
- De nokhoogte is maximaal 5,5 meter, de goothoogte 2,70 meter.

### Erfafscheiding

- Een erfafscheiding is verplicht wanneer uw tuin grenst aan het openbaar gebied.



## Vorbereiding, start bouw en oplevering



Het zelf ontwerpen en bouwen van een woning is een omvangrijk project. Bent u bang dat u iets over het hoofd ziet? Wij hebben de belangrijkste aandachtspunten voor u uitgelicht.

### ✓ **Kavel kopen**

Wilt u een kavel kopen, dan kunt u hiervoor een afspraak maken bij de verkopende makelaars. De makelaar zorgt voor het opstellen van een koopovereenkomst. Het transport van de kavel vindt plaats bij de notaris. De kosten voor het transporteren van de akte zijn bij de koopsom inbegrepen.

### ✓ **Waarborgsom of bankgarantie**

Na het tekenen van de koopovereenkomst vragen wij u om binnen zes weken een waarborgsom over te maken, die tien procent van de koopsom bedraagt. Ook is het mogelijk om een bankgarantie af te geven. De procedure staat beschreven in de koopovereenkomst die u van de makelaar krijgt.

### ✓ **Woning ontwerpen**

Met een eigen kavel kunt u uw droomhuis laten ontwerpen en bouwen. U kunt dat zelf doen of kiezen voor begeleiding van een professionele partij. Denk aan een architect, een aannemer of een projectbegeleider die werkt op basis van inspirerende ontwerpen.

### ✓ **Bouwgrond onderzoeken**

Om de funderingsconstructie te bepalen, moet u een grondmechanisch onderzoek laten uitvoeren. Ook heeft u een milieutechnisch rapport nodig, dat u kunt opvragen bij de makelaar.

### ✓ **Concept-omgevingsvergunning**

Wij adviseren u om de eerste schetsen van uw woning al in een vroeg stadium te laten beoordelen door de gemeente, nog voordat u de formele vergunningsaanvraag indient. Voor zo'n eerste beoordeling kunt u terecht op [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl).

## Vorbereiding, start bouw en oplevering



### ✓ **Omgevingsvergunning aanvragen**

Past het ontwerp binnen de gestelde richtlijnen? Dan kunt u de omgevingsvergunning aanvragen. Hiervoor betaalt u bouwleges. Vaak duurt zo'n procedure acht tot twaalf weken, maar het is mogelijk dat deze termijn met zes weken wordt verlengd. Zodra de vergunning is afgegeven, legt de gemeente hem ter inzage. Wanneer er geen bezwaren worden ingediend, is de vergunning onherroepelijk en kunt u starten met bouwen.

### ✓ **Bouwrijpe grond**

De kavels aan Mantelappel zijn bouwrijp. Dit betekent dat de kavels goed bereikbaar zijn, dat de riolering is aangelegd en dat er leidingen liggen voor stroom, gas en water.

### ✓ **Plaats van de woning bepalen**

Arcadis zet de hoekpunten van de kavel uit. Vervolgens bent u er zelf verantwoordelijk voor dat de woning op de juiste plek wordt gebouwd. De situatietekening kunt u opvragen bij Arcadis. Wanneer duidelijk is waar de woning komt te staan, vragen wij u dit door te geven. Zo behoudt Arcadis het overzicht op wat er in de straat gebeurt.

### ✓ **Bereikbaarheid tijdens de bouw**

Bij het bouwen van de woning is het de bedoeling dat de openbare weg toegankelijk blijft. Een eventuele keet of bouwmaterialen kunt u op uw eigen kavel plaatsen.



Vorbereiding,  
start bouw en  
oplevering



#### ✓ **Tijdspad**

Om ervoor te zorgen dat Vosholen zich blijft ontwikkelen, hebben we een tijdspad uitgestippeld. Zo houden we met elkaar de vaart erin.

- Tekenen koopovereenkomst: 8 weken na de toewijzing van de reservering. In overleg met de makelaar kan de reserveringsperiode worden verlengd met 8 weken.
- Waarborgsom of bankgarantie: 6 weken na het ondertekenen van de koopovereenkomst.
- Transporteren akte van levering: binnen 5 maanden na het ondertekenen van de koopovereenkomst
- Start bouw: binnen 12 maanden na het passeren van de akte van levering.
- Oplevering van de woning: binnen 21 maanden na het passeren van de akte van levering.