



Verkoopbrochure

perceel grond

Achterhoekerweg te Amersfoort

naast Achterhoekerweg 6



1. Inleiding

In het gebied 'Over de Laak' in Vathorst ligt een kavel waarop een vrijstaande woning gerealiseerd kan worden. De kavel is gelegen naast de Achterhoekerweg 6 aan de overzijde van de 'oude' Achterhoekerweg. De kavel wordt door de gemeente Amersfoort te koop aangeboden. De verkoop vindt plaats door middel van een openbare inschrijving via de notaris.

De kavel wordt in principe gegund aan degene die het hoogste bod heeft uitgebracht, waarbij het minimale bod € 555.000,- inclusief BTW dient te zijn.

Hieronder vindt u de informatie over de procedure en spelregels die gelden voor deze inschrijving. Ook treft u algemene informatie over de kavel en de bestemming aan.

De praktijk leert dat het vooral voor particulieren lastig kan zijn om zelf het gehele ontwikkelingstraject te doorlopen. Daarom adviseren wij u om u tijdens dit proces te laten begeleiden door een erkend architect.

Mocht u naar aanleiding van deze brochure vragen hebben, dan kunt u die tot uiterlijk 28 november 2022, 12.00 uur mailen aan: stadsmakelaar@amersfoort.nl. (zie hiervoor ook artikel 2 van de 'inschrijffvoorwaarden').

In deze brochure komt u, behalve de documenten genoemd in 2.1, meerdere documenten tegen die u kunt opvragen via: stadsmakelaar@amersfoort.nl.

Het betreft de volgende documenten:

- Het advies van Sweco d.d. 30-08-2022 versie Definitief (D2) m.b.t. richtlijnen voor het ophogen van de kavel (zie onder 6).
- Verkennend bodemonderzoek en verhardingsonderzoek Achterhoekerweg 6 te Amersfoort, d.d. 25 juni 2021 van Milieutechniek ZVS Eemnes BV (zie onder 7.1).
- Tekeningnummer 21022S-4 d.d. 18-08-2022 met de indicatieve ligging van de kabels en leidingen (zie onder 7.4.2 en 7.5) en met daarop aangegeven de plaats en breedte van de inrit (zie onder 7.6) en de plaats van de rioleringsput (erfafscheidingsput) (zie onder 7.5).

De specificatie mitigerende maatregelen (zie onder 5.5) vindt u als bijlage bij de verkoopbrochure.

2. Het verkoopproces

2.1 Inschrijving

In deze verkoopbrochure wordt verwezen naar een aantal documenten. Onderstaande documenten maken integraal onderdeel uit van de openbare inschrijving.

- inschrijffvoorwaarden verkoop bij openbare inschrijving perceel bouwgrond Achterhoekerweg te Amersfoort (hierna: '[inschrijffvoorwaarden](#)')
 - bijlage 1: inschrijffformulier t.b.v. openbare inschrijving perceel bouwgrond Achterhoekerweg te Amersfoort (hierna: '[inschrijffformulier](#)')
 - bijlage 2: koopovereenkomst perceel bouwgrond Achterhoekerweg te Amersfoort (hierna: '[koopovereenkomst](#)')

Indien u mee wilt doen aan de inschrijving moet u voldoen aan de inschrijfvoorwaarden en gebruik maken van het inschrijfformulier (bijlage 1 van de inschrijfvoorwaarden).

Inschrijvingen kunnen **uitsluitend per mail (volledig ingevuld inschrijfformulier ingescand) via Beens Notariaat te Amersfoort** worden ingediend via mailadres: Patriciavanderveen@beensnotariaat.nl.

De mail moet als onderwerp hebben 'Inschrijving perceel bouwgrond Achterhoekerweg'.

Inschrijvingen dienen **uiterlijk maandag 23 januari 2023 vóór 12.00 uur** te zijn ingediend en door Beens Notariaat te zijn ontvangen. U ontvangt van Beens Notariaat een bevestiging van ontvangst van uw inschrijving.

Let op: biedingen zijn onherroepelijk en dienen onvoorwaardelijk te zijn!

Gunning van de kavel vindt in principe plaats aan de hoogsteieder.

Verkoop vindt plaats overeenkomstig de koopovereenkomst zoals deze is toegevoegd bij de inschrijfvoorwaarden. (bijlage 2 bij de inschrijfvoorwaarden)

2.2 Koopsom en kosten

De koopsom bedraagt het uitgebrachte bod. Het bod is inclusief BTW (omzetbelasting). Dit houdt in dat er geen BTW of overdrachtsbelasting in rekening wordt gebracht. Alle overige kosten van overdracht, zoals notariskosten, kadasterkosten evenals de daarover verschuldigde BTW komen voor rekening van de koper.

Naast deze kosten krijgt u te maken met allerlei andere kosten. Zonder volledig te zijn, kunt u denken aan:

- Honoraria van uw adviseurs;
- Bouwleges;
- Bouwkosten van uw woning;
- Kosten van het maken en verkrijgen van aansluiting op diverse (nuts) voorzieningen.
- Kosten voor het op hoogte brengen van de kavel (zie hierna onder 6)

2.3 Koopovereenkomst

Wanneer u de kavel toegewezen heeft gekregen dan wordt met u de koopovereenkomst gesloten. Met het tekenen van de koopovereenkomst gaat u financiële en juridische verplichtingen aan. De koopovereenkomst is beschikbaar op [de website](#) van de gemeente.

Met het aangaan van de koopovereenkomst bent u een waarborgsom verschuldigd van € 30.000,-. Na de ondertekening van de koopovereenkomst ontvangt u hiervoor een factuur.

In de koopovereenkomst is een mogelijkheid van ontbinding opgenomen mocht u de financiering niet rond krijgen. Wij maken u erop attent dat u slechts de helft van de waarborgsom retour ontvangt als u een beroep doet op dit financieringsvoorbehoud. Zie voor de specifieke voorwaarden de koopovereenkomst.

2.4 Notariële overdracht

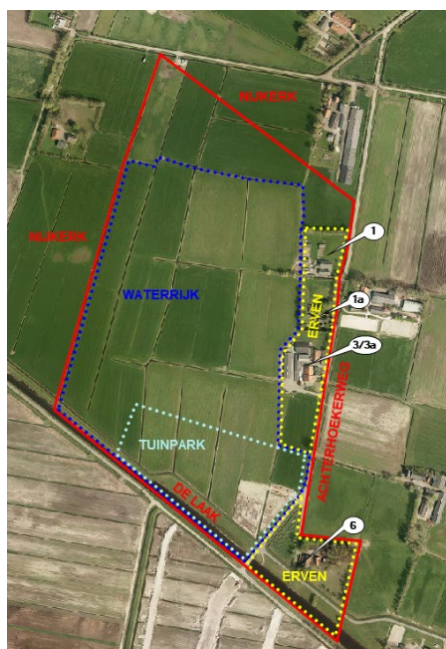
U kiest zelf een notaris waar de (juridische) levering van de bouwkaavel plaatsvindt. De getekende koopovereenkomst wordt naar de notaris van uw keuze gestuurd. Deze notaris maakt de notariële akte van levering (eigendomsoverdracht) op. Nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is, kunt u een afspraak maken met uw notaris voor de datum van overdracht.

De uiterste termijn voor de notariële overdracht van de kavel staat in de koopovereenkomst. Mocht de kavel onverhoopt later worden afgenomen, dan de uiterlijke termijn welke genoemd staat in de koopovereenkomst, dan bent u een rente van 4,5 % op jaarbasis over de grondkosten verschuldigd. Bij het ondertekenen van de akte van levering betaalt u de koopsom, de kosten voor notaris en kadaster en eventueel verschuldigde rente. De reeds gestorte waarborgsom zal hierbij in mindering gebracht worden op de koopsom.

3. Waar is de kavel gelegen?

De kavel is gelegen naast Achterhoekerweg 6 aan de overzijde van de 'oude' Achterhoekerweg. Het plangebied 'Over de Laak - Waterrijk' grenst aan de gemeentegrens van Nijkerk in het westen en noorden, de Achterhoekerweg aan de oostkant en het riviertje de Laak aan de zuidkant.

Langs de Laak is een gedeelte van het gebied gereserveerd voor het tuinpark. Hier zal de moestuinvereniging, het voedselbos en Land in Zicht zich vestigen. Het overige deel van het plangebied wordt ingericht als een natuurgebied voor weidevogels met daarin opgenomen ruimte voor recreatie.



Omgeving Achterhoekerweg



Ligging Kavel

De kavel wordt op dit moment gebruikt voor de opslag van bomen voor het voedselbos. De bomen worden, uiterlijk voordat de overdracht van de kavel plaatsvindt, verplant naar de definitieve locatie in het voedselbos. De gaten die hierdoor ontstaan worden opgevuld. De overige begroeiing, het zogenaamde opschot, zal eenmalig worden verwijderd.

4. Wat voor woning mag ik hier bouwen?

4.1 Bestemmingsplan en bouwbesluit

In het [bestemmingsplan](#) staat welke functie of bestemming de kavel heeft. Ook staan hierin de bouwmogelijkheden opgenomen. De kavel valt binnen het bestemmingsplan [Over de Laak-Waterrijk](#). Hier kunt u zien dat de kavel meerdere bestemmingen kent.

In de bestemming [Wonen](#) staan ook de bouwregels opgenomen. In de regels van het bestemmingsplan vindt u een verwijzing naar een kavelpaspoort dat als Bijlage bij de regels is bijgevoegd.

De kavel kent ook de bestemming [Tuin-Landschapswaarden](#). Op deze gronden is minder toegestaan dan gebruikelijk in een Tuin bestemming. Zo mogen deze gronden niet worden gebruikt als terras, voor parkeren en opslag. Een erfafscheiding op deze grond mag maximaal 1,40 meter hoog zijn. Voor de aanleg en instandhouding van de Landschapstuin moet u een inrichtingsplan laten goedkeuren. Wij wijzen u er met nadruk op dat u ook een omgevingsvergunning nodig heeft voor diverse werkzaamheden zoals onder andere: het planten van bomen en andere hoog opgaande beplanting, voor het aanleggen van verharding, het verlagen van de bodem en het afgraven van de gronden, het ophogen en egaliseren van de gronden. Hetgeen hier is opgenomen is niet volledig. Voor de volledige beschrijving van de regels verwijzen wij u naar het bestemmingsplan.

Let op: Een deel van het bouwvlak voor de kapschuur is geprojecteerd in de watergang. U zult dus dit deel van het bouwvlak niet kunnen benutten voor het bouwen van de kapschuur. Buiten dit bouwvlak, binnen de bestemming Wonen, bestaat wel de mogelijkheid om nog 'Bijbehorende Bouwwerken en Overkappingen' te plaatsen. Wij verwijzen u hiervoor naar het bestemmingsplan.

4.2 Bouwbesluit

Uw omgevingsvergunning dient tevens te voldoen aan het [Bouwbesluit](#). Hierin staan de minimum (technische) bouwvoorschriften, die gelden voor alle bouwwerken in Nederland.

4.3 Parkeren

Parkeren moet op de kavel plaatsvinden. Het aantal te realiseren parkeerplaatsen vindt u in [de parkeernota](#) van de gemeente Amersfoort.

Wij wijzen u er op dat parkeren op de grond met de bestemming Tuin- Landschapswaarde niet is toegestaan. Wij verwijzen u hiervoor naar artikel 6.3 van het bestemmingsplan.

5 Het ontwerpproces en de benodigde vergunning(en)

5.1 Schets-, voorlopig- en definitief ontwerp

In deze periode stelt u, samen met uw architect of aannemer, het schets- en voorlopig ontwerp op. Uiteraard bent u vrij in de keuze van de architect en aannemer.

Voordat u uw omgevingsvergunning aanvraagt, dient u het schetsontwerp en het voorlopig ontwerp voor uw woning te bespreken met onze stadsbouwmeester en adviseur ruimtelijke ontwikkeling. Na een positief advies op het voorlopig ontwerp kan het plan verder worden uitgewerkt, rekening houdend met het uitgebrachte advies, tot een definitief ontwerp en vervolgens tot het aanvragen van de omgevingsvergunning.

5.2 Omgevingsvergunning

Voor het bouwen van uw woning en overige bouwwerken heeft u een omgevingsvergunning nodig.

Ook voor diverse werkzaamheden op de grond met een Tuin-Landschapswaarden heeft u een omgevingsvergunning nodig. Zie hiervoor artikel 6.4 van de regels behorende bij het bestemmingsplan.

Uw aanvraag omgevingsvergunning dient u digitaal in via het [omgevingsloket](#).

De termijn voor de behandeling van uw aanvraag omgevingsvergunning bedraagt 8 weken. Hierbij is het van belang dat alle stukken compleet worden aangeleverd. Als de aanvraag niet compleet is, zal de behandeltermijn worden verlengd. Daarnaast is het wettelijk mogelijk dat de behandeltermijn eenmalig wordt verlengd met 6 weken. Zie hiervoor de [behandelprocedure](#).

Zodra uw vergunning is afgegeven gaat de termijn van bezwaar in. Als er gedurende de bezwaartermijn van 6 weken geen bezwaar is ingediend, is uw vergunning onherroepelijk. Nadat de vergunning onherroepelijk is dient u binnen 8 weken naar de notaris te gaan voor de levering van de grond.

Op de dag dat u naar de notaris gaat voor de levering van de grond bent u zelf verantwoordelijk voor de grond en het plaatsen van een hekwerk rondom het bouwterrein.

5.3 Legeskosten

Aan een aanvraag omgevingsvergunning zijn kosten verbonden, de zogenaamde [legeskosten](#).

5.4 Duurzaam bouwen

Duurzaam bouwen is een milieuvriendelijke manier van bouwen, met minimale CO2 uitstoot. De duurzame bouwmaatregelen zoals: energieneutraal bouwen (energieconcept met hernieuwbare energie), hergebruik of het toepassen van bio-based bouwmaterialen, klimaatadaptieve en natuurinclusieve maatregelen en het vergroenen van de kavel zorgen voor een gezonde leefomgeving en bevorderen van bio-diversiteit in het plangebied.

Ook het levensloopbestendig bouwen maakt het huis voor meerdere levensfasen bruikbaar, waardoor toekomstige verbouwingen overbodig blijven.

Een eigen woning bouwen is een unieke kans om op een duurzame manier uw droomhuis te realiseren. Een duurzame woning biedt veel voordelen: het verhoogt uw wooncomfort en levert direct voordeel op voor uw gezondheid én voor het milieu en uw portemonnee (lage energiekosten). Bovendien is uw huis toekomstbestendig en klaar voor de emissieloze samenleving in 2050!

Ingeval van duurzaam bouwen is dit een belangrijk gespreksonderwerp bij de allereerste besprekingen met uw architect. Formuleer van tevoren dat u duurzaam wilt bouwen, naast de andere wensen die u in uw 'programma van eisen' zet. Zoek dan dus ook een architect die advies kan geven over duurzaam- en energieneutraal bouwen.

Leidraad duurzame nieuwbouw Amersfoort

De gemeentelijke ambities over het duurzaam bouwen met daarbij behorende indicatoren worden nader uitgelegd in de [leidraad/handreiking duurzame nieuwbouw Amersfoort](#). U kunt het aan uw architect verstrekken. Heeft u hierover vragen of heeft u vragen over andere duurzame maatregelen, die niet in de leidraad genoemd zijn – wij denken graag met u mee. Zo zorgen we samen dat Amersfoort alle kansen voor een duurzame groei benut.

5.5 Natuurinclusief bouwen

Bij natuurinclusief bouwen wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de bestaande natuur. Het doel van natuurinclusief bouwen is de biodiversiteit van de omgeving te behouden, te beschermen en te verbeteren. De kavel maakt onderdeel uit van de herontwikkeling van Achterhoekerweg 6. Een aantal bijgebouwen rondom Achterhoekerweg 6 zijn gesloopt. In de bijgebouwen zijn een aantal beschermde diersoorten aangetroffen. De provincie Utrecht heeft een ontheffing verleend voor de sloop en de bouw van de woningen, mits er een aantal mitigerende maatregelen worden getroffen. Eén van de maatregelen is het natuurinclusief bouwen. In het ontwerp van uw woning dient u rekening te houden met de integratie van deze maatregelen. Een specificatie van de maatregelen kunt u vinden in de Bijlage die aan deze verkoopbrochure is toegevoegd.

De vergunningaanvraag wordt onder andere op de integratie van de voorgeschreven maatregelen getoetst.

6. Ophogen kavel

6.1 Afwerkhoogtes kavel en vloerpeilhoogte van de woning

Uit metingen blijkt dat de grondwaterstand dicht onder de huidige hoogte van het maaiveld ligt en de kavel een stuk lager ligt ten opzichte van de omgeving. Daarom adviseren wij u, om de kavel (gedeeltelijk) op te hogen. Dit om te voorkomen dat uw toekomstige kruipruimte /woning bij eventuele stijging van het grondwaterpeil te maken zou kunnen krijgen met vochtproblemen of wateroverlast.

De kavel wordt door de gemeente niet opgehoogd of van tevoren bewerkt.

Wij hebben advies opgevraagd bij Sweco wat de minimale hoogte van het vloerpeil zou moeten zijn. De vloerpeilhoogte en de ophoging is uiteindelijk afhankelijk van de door uw gekozen bouwmethode.

Wij adviseren u om u al in een vroeg stadium door een deskundige te laten informeren over de bouwmethode en de ontwateringseisen. Het daadwerkelijk ophogen en afwerken van de kavel is voor rekening en risico van de koper. Het advies van Sweco, versie Definitief (D2) d.d. 30-08-2022 (zie hiervoor onder 1) dient enkel als richtlijn en ter informatie. U kunt hieraan geen rechten ontleen.

Bij eventuele ophoging van het perceel ontstaat een verdichting van de oude bovenlaag, waardoor de waterdoorlatendheid van de kavel (sterk) verminderd. Na oplevering van uw woning adviseren wij u om de bovenlaag over voldoende diepte opnieuw los te werken.



7. Kavelspecificaties

7.1 Bodemonderzoek en afvoer grond

Bij het indienen van de aanvraag omgevingsvergunning toets de gemeente of de bodem milieutechnisch geschikt is voor de bestemming 'wonen'.

De gemeente heeft een onderzoek laten uitvoeren naar de gesteldheid van de bodem. De resultaten van dit onderzoek zijn neergelegd in het Verkennend bodemonderzoek en verhardingsonderzoek Achterhoekerweg 6 te Amersfoort, d.d. 25 juni 2021 van Milieutechniek ZVS Eemnes BV. Dit rapport kunt u bij ons opvragen. (zie hiervoor onder 1) Hieruit blijkt dat de bodem milieutechnisch gezien geschikt is voor de beoogde bestemming.

Dit neemt niet weg dat, wanneer u als gevolg van werkzaamheden op de kavel, grond moet afvoeren, ook al is de grond geschikt voor de bestemming wonen, dit voor rekening van de koper komt.

7.2 Sonderingsonderzoek

Om inzicht te krijgen in de draagkracht van de grond moet u een sonderingsonderzoek laten uitvoeren. Dit inzicht is nodig om een goede constructieberekening te kunnen maken. Een sonderingsonderzoek is verplicht. De kosten hiervan komen voor rekening van de koper.

7.3 Kadastrale gegevens en kaveloppervlakte

Kadastrale kenmerken

Gemeente : Hoogland
Sectie : M
Nummer : 618, 619 en 621
Grootte : in totaal ca 2124 m²

De kaveloppervlakte is bepaald door de gemeente Amersfoort. Op de verkooptekening staat de oppervlakte van de kavel aangegeven. De definitieve oppervlakte van de kavel wordt uiteindelijk vastgesteld door inmeting door het kadaster. Dit gebeurt nadat de bouw gereed is. Maatafwijkingen tussen de gegevens van de gemeente Amersfoort en het Kadaster worden voorbehouden en worden niet verrekend.

Aan de oost- en de westzijde van de kavel ligt de grens van de kavel in het midden van de watergang. In de koopovereenkomst is hier een en ander over opgenomen.

7.4 Aansluiting nutsvoorzieningen

7.4.1. Bouwstroom en water

Uw aannemer heeft stroom en water nodig. Hiervoor vraagt uw aannemer een bouwaansluiting aan. Let erop dat uw aannemer dit pas regelt/in laat gaan na juridische overdracht van de grond, omdat u anders een risico loopt om alsnog aangeslagen te worden voor overdrachtsbelasting. De aanvraag van een bouwaansluiting kan vooruitlopend op het verkrijgen van een definitief huisadres, op basis van de straatnaam.

7.4.2 Aanvraag huisaansluitingen nutsvoorzieningen

Als uw woning wordt opgeleverd, wilt u natuurlijk aangesloten zijn op de nutsvoorzieningen. Dit moet u zelf regelen met de netbeheerders.

De kabels en leidingen waarop uw nieuwe woning wordt aangesloten liggen direct naast de 'oude' Achterhoekerweg. In de op te vragen bijlagen (zie hiervoor onder 1) is een tekening opgenomen, met daarop de indicatieve ligging van de kabels en leidingen. Voor het indienen van een aanvraag voor een permanente huisaansluiting heeft u een adres met huisnummer nodig. Deze gegevens worden door de gemeente verstrekt bij de afgifte van uw omgevingsvergunning.

De netbeheerders Vitens (water), Stedin (elektra) en andere netbeheerders leggen, na een goedgekeurde aanvraag, de aansluiting tot in de meterkast aan. Voor meer informatie ten aanzien van deze aanvragen, verwijzen wij u naar: www.huisaansluitingen.nl.

7.4.3. Gasloos

De kavel mag niet voorzien worden van een gasaansluiting. Wij adviseren u in een vroeg stadium na te denken en u te laten adviseren over de manier van verwarmen over uw woning, conform de vigerende wettelijke vereisten.

7.5 Aansluiting Riool en afwatering hemelwater

Het gebied boven de Laak is aangesloten op een persleidingsysteem. Alleen vuilwater (DWA) mag op de persleiding worden aangesloten. Hemelwater (HWA) moet op eigen terrein worden geborgen of op het oppervlaktewater worden geloosd. Het is uitdrukkelijk niet toegestaan dat hemelwater op het persriool wordt aangesloten. Het perceel wordt ontsloten door een watergang. Hemelwater kan op de aanwezige watergang worden aangesloten, door middel van een degelijke uitstroombak. Informatie over de constructie van een uitstroombak kunt u bij de gemeente Amersfoort opvragen. Vuilwater kunt u aansluiten op de rioleringsput (erfafscheidingsput) nabij de grens van de kavel. In de op te vragen bijlagen (zie hiervoor onder 1) is een tekening opgenomen waarop de locatie van de rioleringsput staat aangegeven.

7.6 Inrit

De gemeente legt de inrit aan tot aan de perceelsgrens. De situering vindt u op de tekening in de op te vragen bijlagen (zie hiervoor onder 1). De breedte van de inrit bedraagt 4 meter. Omdat er tijdens de bouw van uw woning veel bouwverkeer over de inrit rijdt, zal de inrit in eerste instantie alleen uit puin bestaan. Na afloop van de bouwwerkzaamheden wordt de definitieve inrit aangelegd.

7.7 Afwerkhoogtes kavels/ vloerpeilhoogte van de woning

De kavel wordt door de gemeente niet opgehoogd of van tevoren bewerkt. Aan de koper de taak om het terrein op de gewenste hoogte te brengen en de vloerpeilhoogte te behalen. De gemiddelde hoogte van het terrein bedraagt ongeveer + 0.25 N.A.P. (zie hiervoor ook hierboven onder 6 'Ophogen kavel').

8. Start bouw

Er kan nog niet gestart worden met de bouwwerkzaamheden zolang u nog geen eigenaar van de kavel bent. Zodra de kavel notarieel aan u geleverd is, kunt u starten met de bouw.

Voordat u start met de vergunde werkzaamheden, moet u dit minimaal 5 dagen van tevoren aan de buitendienstinspecteur kenbaar maken. Dat doet u met het formulier dat u ontvangt bij het besluit van uw omgevingsvergunning.

Bijlage: mitigerende maatregelen zoals genoemd onder 5.5 'Natuurinclusief bouwen'

Bijlage: mitigerende maatregelen zoals genoemd onder 5.5 'Natuurinclusief bouwen'

Uw vergunningaanvraag zal tevens getoetst worden op de integratie van deze voorgeschreven maatregelen.

Permanente nestplaatsen huismus in nieuwbouw:

- Gewelfde dakpannen gebruiken.
- Nergens vogelschroten plaatsen, ook geen vogelvides plaatsen.
- Ruimte onder dakpannen bereikbaar houden vanuit dakgoot: max 10-12 cm hoogteverschil vanuit dakgoot. Indien grotere afstand: extra dwarslat monteren over hele lengte, op 10 cm vanuit dakgoot.



- Indien geen dakpannen worden toegepast, worden tien neststenen Vivara IB GZ 03 of vergelijkbaar qua functionaliteit toegepast.



Vivara IB GZ 03 Inbouwsteen Gierzwaluw



Vivara IB VL 01 Inbouwsteen vleermuisen

Permanente verblijfplaatsen gewone dwergvleermuis in nieuwbouw.

- Hoog in beide kopse gevels inbouwkasten metselen: VivaraPro, type IB VL 01 of vergelijkbaar qua functionaliteit.
- IB GZ 03 Inbouwsteen gierzwaluw / huismus.

Overige maatregelen:

- Kopse gevels met dakoverstek uitvoeren (t.b.v. huiszwaluw)

