



Verkoopbrochure

kavels gelegen naast Palissaden 16 te Amersfoort



Verkoop bij openbare inschrijving
Sluiting: dinsdag 20 mei 2025 om 16.00 uur

1. Inleiding

Naast Palissaden 16 in het gebied '[Over de Laak](#)' in Vathorst liggen twee kavels die de gemeente gaat verkopen. Op ieder van deze kavels kan een vrijstaande woning gerealiseerd worden. De gemeente Amersfoort biedt deze kavels te koop aan door middel van een openbare inschrijving via een notaris.

De kavels worden tegelijkertijd te koop aangeboden.

Het bod voor kavel 1 dient **minimaal € 475.000,-** inclusief BTW (zegge: vierhonderdenvijfenzeventigduizend euro) te bedragen.

Het bod voor kavel 2 dient **minimaal € 485.000,-** inclusief BTW (zegge: vierhonderdenvijfentachtigduizend euro) te bedragen.

De bestaande woning aan de Palissaden 16 (Sectie M, nummer 649) wordt nog gesloopt. Voor de sloopvergunning is een aanvullend ecologisch onderzoek nodig. Dit onderzoek is inmiddels uitgezet, maar de uitkomst hiervan kan nog enige tijd op zich laten wachten. Op dit moment is niet te overzien op welk moment de bestaande woning gesloopt kan worden en deze kavel te koop wordt aangeboden.

Over de Laak is de benaming voor de ontwikkeling van drie deelgebieden ten noorden van het riviertje de Laak. Het uitgangspunt van de visie is; ruimte voor lichte recreatie, nieuwe natuur en behoud van de kwaliteiten van het polderlandschap in 'Over de Laak' en een goede overgang naar het waardevolle landschap Arkemheen. Er is voor ieder deelgebied een eigen thema ontwikkeld. Naast de ontwikkeling van de drie deelgebieden worden een aantal voormalig agrarische erven herontwikkeld ten behoeve van kaveluitgifte. Deze twee kavels maken daar onderdeel van uit.

Bij de ontwikkeling van de kavels moet rekening worden gehouden met een aantal specifieke zaken.

Om een huisaansluiting op het datanetwerk, elektriciteitsnet en waternet te krijgen moeten de hoofdtracés worden aangepast. De koper moet dit zelf regelen met de netbeheerders. Zie hierna onder 8.4.

Bij het uitbrengen van uw bieding dient u er rekening mee te houden dat u ten tijde van de bouw en oplevering van uw woning te maken kunt krijgen met **netcongestie**. De netbeheerder heeft op dat moment wellicht onvoldoende capaciteit om uw woning aan te sluiten op het elektriciteitsnet of om een bouwaansluiting te realiseren. Het is mogelijk dat u enkele jaren moet overbruggen voordat u aangesloten kunt worden op het elektriciteitsnet. De hiervoor benodigde zelfvoorzienende maatregelen moet u zelf treffen. Om hierop te anticiperen is het verstandig om in het ontwerp en de realisatie van uw woning al zoveel mogelijk zelfvoorzienende maatregelen te treffen. Alle maatregelen brengen extra kosten met zich mee. Zie verder onder 8.4.

Als koper van een van de kavels gaat u **flora- en fauna- activiteiten** uitvoeren, zoals omschreven in de Omgevingswet. Dit kan met zich meebrengen dat u vergunningen van de Provincie nodig heeft en mitigerende maatregelen moet treffen (zie hierna onder 6). Om dit proces goed te doorlopen moet u zich laten begeleiden door een ecologisch deskundige.

Wij adviseren u om samen met uw architect en een geotechnisch deskundige u vooraf te laten informeren over de bouwmethode en eventuele ontwateringseisen. Dit kan betekenen dat u de kavel dient op te hogen (zie hierna onder 7). Het maaiveld van uw kavel dient vloeiend aan te sluiten op het maaiveld van de openbare ruimte. Er mogen zo min mogelijk grondkerende constructies gebruikt worden.

Hieronder vindt u de informatie over regels die gelden voor deze inschrijving en het verloop van de procedure. Ook treft u verdere algemene informatie over de kavels en de bestemming aan.

In deze brochure komt u, naast de documenten genoemd in 2.1, meerdere documenten tegen die u kunt downloaden via [onze website](#).

Het betreft de volgende documenten:

- Rapport verkennend milieukundig bodemonderzoek B-22740 d.d. 7-12-2022 van B&L Grondmanagement BV;
- Bestektekening nr. G351 tek.nr 03 (wijziging nr. 2) uitvoeringstekening nieuwe situatie Over de laak, deelgebied Speelpolder;
- Beeldkwaliteitseisen Over de Laak – Speelpolder (vastgesteld d.d. 26-3-2024).

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.

- Inschrijfvoorwaarden verkoop bij openbare inschrijving kavels gelegen naast Palissaden 16 te Amersfoort (versie 26 maart 2025) (hierna: 'inschrijfvoorwaarden')
- Inschrijfformulier t.b.v. openbare inschrijving kavels gelegen naast Palissaden 16 te Amersfoort (versie 26 maart 2025) (hierna: 'inschrijfformulier')
- Koopovereenkomst perceel bouwgrond gelegen naast Palissaden 16 (kavel 1) te Amersfoort (versie d.d. 26 maart 2025) (hierna: 'koopovereenkomst')
- Koopovereenkomst perceel bouwgrond gelegen naast Palissaden 16 (kavel 2) te Amersfoort (versie d.d. 26 maart 2025) (hierna: 'koopovereenkomst')

Bovengenoemde documenten zijn tijdens de inschrijfperiode te downloaden via onze [website](#).

Indien u mee wilt doen aan de inschrijving moet u gebruik maken van het inschrijfformulier. De inschrijfvoorwaarden zijn van toepassing.

Op het inschrijfformulier geeft u in volgorde van voorkeur uw interesse aan en uw bod voor de desbetreffende kavel. U geeft alleen een 2^e voorkeur aan, als u ook daadwerkelijk geïnteresseerd bent om die kavel te kopen.

De kavels worden in principe toegewezen aan de inschrijver met de hoogste bieding voor de desbetreffende kavel, rekening houdend met de volgorde van voorkeur. Met degene aan wie wordt toegewezen wordt een koopovereenkomst gesloten.

U krijgt maximaal 1 kavel toegewezen. Iedere inschrijver wordt geacht voor zichzelf te hebben ingeschreven. Overdracht van de inschrijving is niet toegestaan.

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 kavels gelegen naast Palissaden 16'.

Inschrijvingen dienen uiterlijk **dinsdag 20 mei 2025 vóór 16.00 uur** te zijn ingediend en door Beens Notariaat te zijn ontvangen. U ontvangt van Beens Notariaat een bevestiging van ontvangst van uw inschrijving.

Mocht u naar aanleiding van de inschrijfprocedure en deze brochure vragen hebben, dan kunt u hiervoor het betreffende format downloaden via [deze link](#) uiterlijk **woensdag 16 april 2025, 10.00 uur** mailen aan: overdelaak@amersfoort.nl (zie hiervoor ook artikel 2 van de inschrijfvoorwaarden). Alleen vragen die via het format zijn ingediend worden in behandeling genomen.

Biedingen zijn onherroepelijk en dienen onvoorwaardelijk te zijn!

Dat de biedingen onherroepelijk en onvoorwaardelijke moeten zijn betekent dat, naast dat u geen voorwaarden aan uw bieding kunt verbinden, u ook verplicht bent de koopovereenkomst met de gemeente te sluiten.

Mocht echter degene met de hoogste inschrijving de koopovereenkomst onverhoopt wegens onvoorziene omstandigheden niet tekenen, dan vervalt daarmee de inschrijving.

De gemeente zal de kavel dan aanbieden aan de inschrijver die de één na hoogste geldige inschrijving heeft gedaan, voor zover deze inschrijver niet al een kavel heeft toegewezen gekregen. Mocht deze inschrijver de kavel niet willen afnemen, wordt de kavel op volgorde van hoogste geldige inschrijving aangeboden. Het aanbieden van de kavel gebeurt onder de bij de inschrijving geldende voorwaarden.

Verkoop vindt plaats overeenkomstig de koopovereenkomst.

2.2 Koopsom en kosten

De koopsom bedraagt het uitgebrachte bod op de desbetreffende kavel. 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 (ook van de definitieve inmeting) 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 7).
- Eventuele extra kosten als gevolg van mogelijke netcongestie.

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, gedurende de inschrijfperiode, te downloaden via [onze website](#).

Met het aangaan van de koopovereenkomst bent u een waarborgsom verschuldigd van € 35.000,-. 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. Gemaakte kosten en/of geleden schade worden niet vergoed. Zie voor de specifieke voorwaarden de koopovereenkomst.

Na het tekenen van de koopovereenkomst wordt er op korte termijn met u en uw architect een afspraak gemaakt. De gemeentelijke projectleider, de adviseur ruimtelijke ontwikkelingen en een adviseur duurzaam bouwen geven nadere toelichting over het vervolgproces en bespreken met u eventuele vragen die er op dat moment zijn.

2.4 Notariële overdracht

Nadat u het ontwerp-/vergunningen proces (zie hierna onder 5) heeft doorlopen en de omgevingsvergunning onherroepelijk is, maakt u een afspraak met uw notaris voor de datum van overdracht. De getekende koopovereenkomst wordt naar de notaris gestuurd. De notaris maakt de notariële akte van levering (eigendomsoverdracht) op.

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 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 hierop in mindering gebracht worden.

3. Waar zijn de kavels gelegen?



De gemeente Amersfoort ontwikkelt een groen – recreatief uitloopgebied in Vathorst noord, boven het riviertje De Laak. De kaders voor de ontwikkeling staan in de [ontwikkelingsvisie Over de Laak \(2016\)](#) beschreven. Per deelgebied is er een inrichtingsontwerp opgesteld en er is vervolgens per deelgebied een bestemmingsplanprocedure doorlopen. Over de Laak bestaat uit drie gebieden; Waterrijk, Speelpolder en 't Hammetje. Ieder deelgebied heeft een eigen thema.

De kavels zijn gelegen in deelgebied Speelpolder. Speelpolder is circa 4 hectare groot. Zie het zwart omkaderde deel op de onderstaande luchtfoto.



In 2025 wordt dit perceel ingericht tot een aantrekkelijk gebied om te recreëren. In het gebied worden wandelpaden aangelegd, diverse bomen en houtopstanden geplant en speeltoestellen en (picknick)bankjes geplaatst. Met de aanleg van de wandelpaden ontstaat er een verbinding tussen het Laakpad en de Palissaden. Met de realisatie van deze verbinding ontstaan er meerdere recreatieve wandelroutes richting de Domstraat en 't Hammetje. Op bestektekening nr. G351 tek.nr 03 (wijziging nr. 2) uitvoeringstekening nieuwe situatie Over de laak, deelgebied Speelpolder is de inrichting te zien.

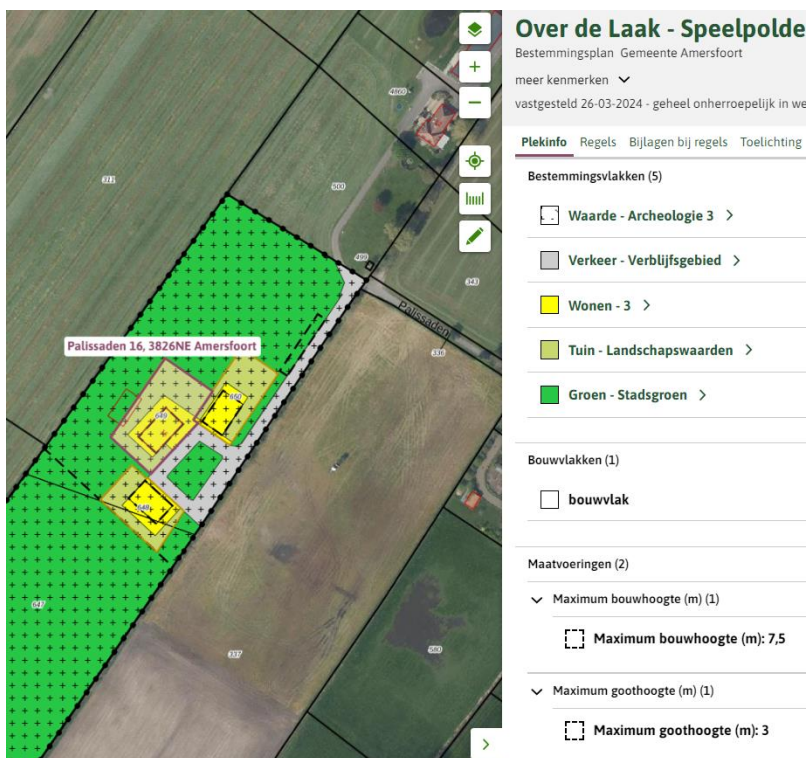
Houdt er rekening mee dat de gemeente het recht behoudt om, passend binnen de regels van het bestemmingsplan, wijzigingen in het gebied door te voeren. Hierbij kunt u denken aan de vervanging en toevoeging van speeltoestellen, bankjes e.d.

Voor het volledige inrichtingsplan verwijzen wij u naar [onze website](#).



4. Wat voor woning mag ik hier bouwen?

4.1 Bestemmingsplan en welstand



In het bestemmingsplan gemeente Amersfoort staat welke functie of bestemming de kavels hebben. Ook staan hierin de bouwmogelijkheden opgenomen. De kavels vallen binnen het bestemmingsplan 'Over de Laak-Speelpolder'. Hier kunt u zien dat de kavels meerdere bestemmingen hebben. Omgevingsplannen kunt u vinden op de website [Home - Omgevingsloket \(overheid.nl\)](https://www.home-omgevingsloket.overheid.nl), onder 'regels op de kaart' onder vermelding van het betreffende kadastraalperceelnummer. (perceel Hoogland (HLD02) M 648 en perceel Hoogland (HLD02) M 650)

In de bestemming Wonen- categorie 3 ([artikel 6 van het bestemmingsplan](#)) staan de bouwregels opgenomen.

De kavels kennen ook de bestemming Tuin-Landschapswaarden ([artikel 4 van het bestemmingsplan](#)). 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.

Uw plannen worden ook getoetst aan de [welstandsnota](#). Het gebied Over de Laak – Speelpolder is in de welstandsnota onderdeel van het welstandsgebied 'Buitengebied – Vallei en Eemland'. De ambities die daarin zijn beschreven zijn vrij globaal. Daarom zijn, in

aanvulling op de welstandsnota, beeldkwaliteitseisen opgesteld. Deze beeldkwaliteitseisen (zie blz. 2 te downloaden documenten) fungeren als kader voor de toetsing aan redelijke eisen van welstand bij de beoordeling van de omgevingsvergunningen die nodig zijn voor het bouwen van de gebouwen en de inrichting van het gebied en zijn aanvullend op de welstandsnota.

4.2 Besluit bouwwerken leefomgeving Bbl

Uw omgevingsvergunning dient tevens te voldoen aan het [Besluit bouwwerken leefomgeving](#). 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 4.3 van het bestemmingsplan.

5 Het ontwerpproces en de benodigde vergunning(en)

5.1 Schets- en voorlopig ontwerp

U stelt 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, adviseur duurzaam bouwen 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 4.4 van de regels behorende bij het bestemmingsplan.

Uw omgevingsvergunning wordt getoetst aan de welstandsnota. De beeldkwaliteitseisen maken hiervan deel uit. Zie hiervoor onder 4.1.

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 [procedure](#).

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 de biodiversiteit 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.

Ambitie duurzame woningbouw Amersfoort

De gemeentelijke ambities over het duurzaam bouwen met daarbij behorende indicatoren worden nader uitgelegd in de 'Ambitie duurzame woningbouw Amersfoort'. Heeft u hierover vragen of heeft u vragen over andere duurzame maatregelen, die hier niet 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/Mitigerende maatregelen

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 woning Palissaden 16, gelegen tussen kavel 1 en kavel 2, zal op termijn worden gesloopt.

De woning is nog niet gesloopt omdat er nog een onderzoek naar de aanwezigheid van vleermuizen wordt uitgevoerd. Het is mogelijk dat de gemeente, om de woning te mogen slopen, ontheffing bij de Provincie moet aanvragen.

Voorwaarde voor de ontheffing kan zijn dat er een aantal mitigerende maatregelen in de omgeving wordt gerealiseerd. In dit geval het plaatsen van vleermuiskasten. Dit betekent dat

de kopers van kavel 1 en kavel 2 hier rekening mee moeten houden en vleermuiskasten moeten integreren in het ontwerp van de woning (inbouwkasten). De gemeente zal nog nader aangeven hoeveelheid kasten moeten worden geplaatst.

De gerealiseerde vleermuiskasten moeten worden gehandhaafd of er is een vergunning nodig van de provincie om ze te verwijderen. Wij verwijzen hiervoor naar de Omgevingswet (zie hierna onder 6).

6. Omgevingswet: flora -en fauna-activiteiten

De Wet Natuurbescherming is op 1 januari 2024 opgegaan in de Omgevingswet. In de Omgevingswet zijn regels opgenomen betreffende flora- en fauna-activiteiten. [Flora- en fauna-activiteit | Informatiepunt Leefomgeving \(iplo.nl\)](#)

Flora- en fauna- activiteiten zijn activiteiten die mogelijk gevolgen hebben voor van nature in het wild levende dieren of planten (definitie Omgevingswet). Hieronder valt dus o.a. ook nieuwbouw.

Het is niet toegestaan om beschermde dieren of planten te verstoren of te beschadigen, zonder het nemen van passende maatregelen en/of een vergunning van de Provincie.

Concreet betekent dit dat de koper voorafgaand aan de bouw van de woning samen met een gecertificeerd ecooloog een ecologische QuickScan uitvoert. In de QuickScan wordt op basis van een bureaustudie en een veldbezoek onderzocht welke diersoorten in de directe invloedsfeer voorkomen en of er restricties zijn voor de betreffende soorten, bijvoorbeeld tijdens het broedseizoen, of dat afstandscriteria of een jaarrond verbod voor de aangetroffen soort van toepassing is opgelegd. Afhankelijk van de onderzoeksresultaten moet er mogelijk door de koper een extra vergunning worden aangevraagd of moet de koper maatregelen treffen.

7. Ophogen kavels

Om te voorkomen dat uw toekomstige kruipruimte/woning bij eventuele stijging van het grondwaterpeil te maken krijgt met vochtproblemen of wateroverlast adviseren wij u om samen met uw architect en een geotechnisch deskundige u vooraf te laten informeren over de bouwmethode en de ontwateringseisen.

De mate van ophoging van de kavel is afhankelijk van de bouwconstructie en eventuele kruipruimte en grondwaterstand.

Daarnaast dient u er rekening mee te houden dat de ophoging van het bouwvlak vloeiend op het huidige maaiveld van de kavel en het omliggende maaiveld aansluit. Er mogen zo min mogelijk grondkerende constructies worden gebruikt.

De kavels worden niet door de gemeente opgehoogd of van tevoren bewerkt. Het daadwerkelijk ophogen en afwerken van de kavel is voor rekening en risico van de koper.

Bij eventuele ophoging van de kavel 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.

8. Kavelinformatie

8.1 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 onderzoek laten uitvoeren naar de milieukundige kwaliteit van de bodem. De resultaten van dit onderzoek is neergelegd in onderstaand rapport:

- Verkennend milieukundig bodemonderzoek B-22740 d.d. 7-12-2022 van B&L Grondmanagement BV;

Dit rapport kunt u downloaden (zie hiervoor blz. 2). 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. Het is mogelijk dat er nog puinresten en restanten van oude kabels en leidingen in de grond aanwezig zijn.

8.2 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.

8.3 Kadastrale gegevens en kaveloppervlakte





NB: Afbeeldingen zijn niet op schaal, het betreft een **indicatie** van de maatvoeringen uit het bestemmingsplan

Kadastrale kenmerken

Kavel 1

Gemeente : Hoogland
Sectie : M
Nummer : 648
Grootte : ca 998 m²

Kavel 2

Gemeente : Hoogland
Sectie : M
Nummer : 650
Grootte : ca 1093 m²

De kaveloppervlakte is bepaald door de gemeente Amersfoort. Op de verkooptekening staat de oppervlakte per kavel aangegeven. De definitieve oppervlakte van de kavels worden 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.

8.4 Aansluiting nutsvoorzieningen

8.4.1 Aanvraag huisaansluitingen nutsvoorzieningen

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

Uw woning wordt aan het einde van de Palissaden gebouwd. Hier staat nog een te slopen boerderij (Palissaden 16). Omdat dit het einde van het tracé is zijn de kabels en leidingen allemaal berekend op de aansluiting van deze ene boerderij. Omdat er nu 3 woningen worden gebouwd (de kavel Palissaden 16 komt later in de verkoop), zijn er aanpassingen (capaciteitsuitbreiding) aan het hoofdtracé noodzakelijk. Het betreft hier water, datakabels en laagspanningskabels.

Dit betekent in dit geval dat het hoofdtracé moet worden doorgetrokken naar de kavels. Het kan zijn dat de kabels en leiding vanaf een geruime afstand moeten worden doorgetrokken.

Wanneer er een aanvraag wordt gedaan zullen de nutsbedrijven de benodigde aanpassingen technisch uitwerken.

Alleen een koper van de kavel kan een huisaansluiting aanvragen. Dit kan pas wanneer u van de gemeente een huisnummer heeft gekregen. Een huisnummer wordt gegeven wanneer er een onherroepelijke omgevingsvergunning voor de bouw van de woning is /omgevingsvergunning is verkregen.

Voor het verkrijgen van een huisaansluiting moet het hoofdtracé zijn aangepast. De nutsbedrijven passen het hoofdtracé pas aan wanneer er een aanvraag wordt gedaan.

De gemeente heeft geen enkele invloed op de planning van de nutsbedrijven. Het kan geruime tijd duren voordat het hoofdtracé en daarmee de huisaansluiting wordt aangepast c.q. wordt gerealiseerd. Het is daarom belangrijk dat u in een vroeg stadium contact opneemt met de netbeheerders. Dit doet u door het doen van een vooraankondiging via Mijnaansluiting.nl - Nuts aansluitingen aanvragen.

Omdat het hoofdtracé moet worden aangepast voor de bouw van 3 woningen dient u in uw aanvraag aan te geven dat er 3 woningen aangesloten worden. De netbeheerders kunnen dan rekening houden met de benodigde aanpassingen aan het tracé.

Het kan zijn dat u een rekening ontvangt voor de aanpassingen aan het hoofdtracé en de huisaansluiting. De rekening(en) voor de aanpassing aan het hoofdtracé kunt u aan de gemeente doorleggen.

Onder een huisaansluiting verstaan we de aftakking vanaf het hoofdtracé naar uw woning. Vanaf de aftakking (meestal op een aantal meter vanaf uw kavel) betaalt de koper van de kavel de kosten aan de netbeheerders.

De 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.

De benodigde aansluitingen zijn voor rekening en risico van de koper.

U wordt hierbij nogmaals nadrukkelijk gewezen op het feit dat de gemeente geen invloed heeft op de planning van de nutsbedrijven en dit geheel voor risico van de kopers van de kavels komt.

8.4.2 Netcongestie

Netcongestie ontstaat wanneer er op bepaalde plekken te veel vraag naar of aanbod van elektriciteit is en het bestaande netwerk de capaciteit niet heeft om al deze stroom te verwerken.

Het huidige elektriciteitsnet is niet altijd uitgerust om deze pieken in vraag en aanbod op te vangen, waardoor er tijdelijk geen ruimte voor nieuwe aansluitingen kan ontstaan.

Netbeheerders doen hun uiterste best om het netwerk uit te breiden en te versterken, maar voordat dat is opgelost kan nog jaren duren. De netbeheerder evalueert periodiek of er sprake is van netcongestie en welke maatregelen er getroffen moeten worden.

Wij wijzen u dan ook nadrukkelijk op het risico dat dit tot gevolg kan hebben dat de aansluiting van uw (te realiseren) woning op het elektriciteitsnet jaren kan duren. Ook kan dit gevolgen hebben voor het verkrijgen van een bouwaansluiting. Houdt u dan ook rekening met het feit dat dit kan betekenen dat u en uw aannemer, in afwachting van een stroomaansluiting, zelfvoorzienende maatregelen moet treffen.

Ook adviseren wij u om al tijdens de inschrijfprocedure en het opstellen van het eerste ontwerp (VO) te onderzoeken of alternatieve energieoplossingen, zoals zonnepanelen met batterijen voor energieopslag, zoveel mogelijk in uw energiebehoefte kunnen voorzien en dit een integraal onderdeel te laten vormen van de uitwerking van uw woning.

Het is belangrijk om netbewust- /passief te bouwen en energie lokaal op te slaan.

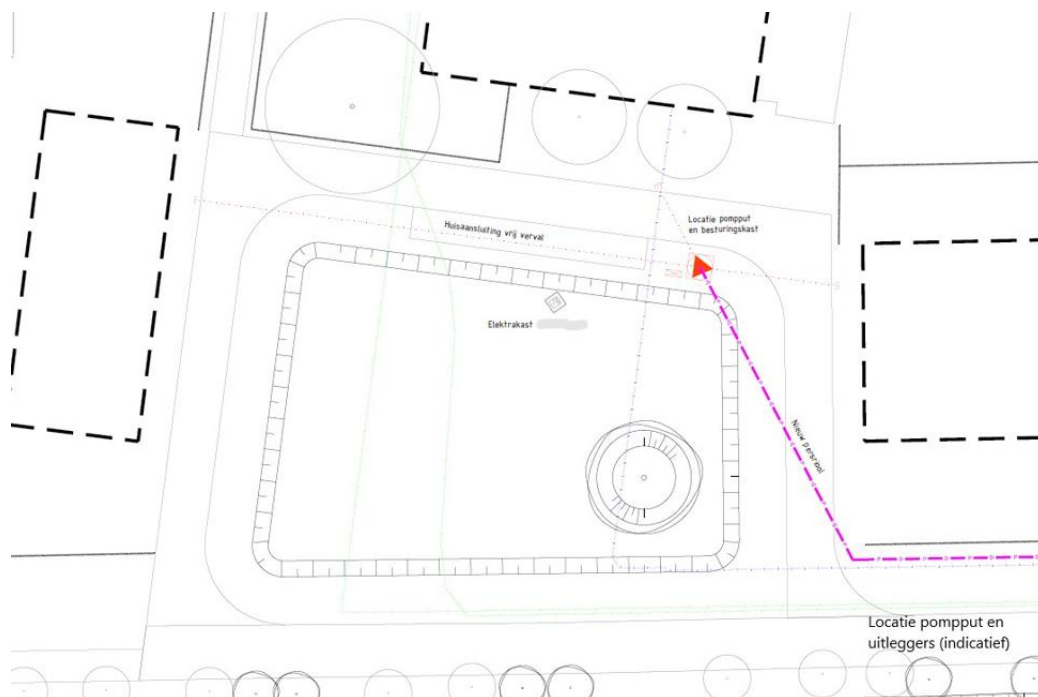
Ook kan het helpen om in een vroeg stadium contact op te nemen met uw netbeheerder om te informeren naar de mogelijkheden en eventuele wachttijden.

8.4.3. *Bouwstroom en water*

Let erop dat uw aannemer bouwaansluitingen pas 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.

8.5 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/ geïnfiltreerd. Het is uitdrukkelijk niet toegestaan dat hemelwater op het persriool wordt aangesloten. Vuilwater kunt u aansluiten op de uitlegger nabij de kavelgrens. De uitlegger is aangesloten op een pompput in de openbare ruimte. De exacte ligging, diameter van de buis e.d. (revisie gegevens) zijn t.z.t. bij de gemeente op te vragen.



8.6 Bouwweg

De gemeente legt tot de kavelgrens een bouwweg aan. Omdat er tijdens de bouw van uw woning veel bouwverkeer over de bouwweg rijdt, zal de bouwweg in eerste instantie alleen uit puin bestaan. Na afloop van de bouwwerkzaamheden wordt de definitieve weg aangelegd. De materiaalkeuze hiervan is aan de gemeente.

9. 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. In de vergunning staat op welke wijze u dit kenbaar moet maken.

NB:

In diverse bijlagen waarnaar in deze brochure wordt verwezen, werd ervan uitgegaan dat bestaande woning Palissaden 16 zou blijven bestaan. Gezien de slechte bouwkundige staat van de woning, is besloten de woning te slopen. Deze kavel komt later in de verkoop.