



Verkoopbrochure

perceel bouwgrond naast Achterhoekerweg 18 te Amersfoort



Verkoop bij openbare inschrijving
Sluiting: dinsdag 7 april 2026, 10.00 uur

1. Inleiding

In het gebied 'Over de Laak' in Vathorst ligt een kavel waarop twee vrijstaande woningen gerealiseerd kunnen worden. De kavel grenst aan de Achterhoekerweg 18. 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 € 1.025.000,- 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.

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

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 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 de [netbewuste nieuwbouwprincipes](#) toe te passen en zelfvoorzienende maatregelen te treffen. Alle maatregelen brengen extra kosten met zich mee. Zie verder onder 8.4

In het kader van ontheffingen verleend op grond van de Wet Natuurbescherming (op 1 januari 2024 opgegaan in de Omgevingswet) zijn een aantal mitigerende maatregelen opgelegd. Een aantal van deze maatregelen is al getroffen en een aantal maatregelen moet door de koper nog getroffen worden (zie hiervoor de bijlage bij deze verkoopbrochure).

Als koper van de kavel gaat u flora- en fauna- activiteiten uitvoeren, zoals omschreven in de Omgevingswet. Dit kan met zich meebrengen dat u aanvullende vergunningen van de Provincie nodig heeft en/of aanvullende mitigerende maatregelen moet treffen (zie hierna onder 5.5). Om dit proces goed te doorlopen moet u zich laten begeleiden door een ecologisch deskundige.

De grondwaterstand ligt dicht onder de huidige hoogte van het maaiveld en de kavel ligt lager ten opzichte van de omgeving. Daarom adviseren wij u om de kavel (gedeeltelijk) op te hogen (zie hierna onder 7).

De kavels worden geleverd met daarop een groot aantal bomen. De locaties van de bomen zijn ingemeten door de gemeente en staan aangegeven op de op te vragen tekeningnummer

21022S-6 d.d. 3-09-2024 (zie hierna onder 8.9). Het betreft een indicatieve inmeting welke kan afwijken van de feitelijke situatie.

Op de kavel is Japanse Duizendknoop aangetroffen (zie hierna onder 8.1).

De kavel moet worden ontsloten op de Achterhoekerweg. Hiervoor moet de koper zelf achter Achterhoekerweg 18 een ontsluitingsweg aanleggen. Hiervoor is inmiddels een vergunning verleend. Deze vergunning kunt u opvragen, zie hierna bij op te vragen documenten.

Het riool en eventuele andere nutsvoorzieningen lopen tot aan de kavelgrens. Dit is dus de grens gelegen aan de Achterhoekerweg. De kabels en leidingen kunnen achter Achterhoekerweg 18 worden doorgetrokken. De koper moet hiervoor zelf zorgdragen. De kosten komen voor rekening van de koper.

In deze brochure komt u, behalve de documenten genoemd in 2.1, meerdere documenten tegen. Op welke wijze u deze bijlagen kunt opvragen staat op onze [website](#).

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 7).
- Verkennend bodemonderzoek en verhardingsonderzoek Achterhoekerweg 6 te Amersfoort, d.d. 25 juni 2021 van Milieutechniek ZVS Eemnes BV (zie onder 8.1).
- Publicatie sanering bodemverontreiniging d.d. 14-7-2023.
- Tekeningnummer 21022S-6 d.d. 3-09-2024 van HSO met onder andere de kavelverdeling met de indicatieve ligging van de kabels en leidingen (zie onder 8) met daarop aangegeven de plaats en breedte van de inrit (zie onder 8.7) de plaats van de rioleringsput (erfafscheidingsput, zie onder 8.5) en de bomen zie onder 8.9).
- Omgevingsvergunning d.d. 25 april 2023 voor het aanleggen van een ontsluitingsweg.

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.

- Inschrijfvoorwaarden verkoop bij openbare inschrijving perceel bouwgrond naast Achterhoekerweg 18 te Amersfoort (versie d.d. 15 december 2025) (hierna: '[inschrijfvoorwaarden](#)')
- Inschrijfformulier t.b.v. openbare inschrijving perceel bouwgrond naast Achterhoekerweg 18 te Amersfoort (versie 15 december 2025) (hierna: '[inschrijfformulier](#)')
- Koopovereenkomst perceel bouwgrond naast Achterhoekerweg 18 te Amersfoort (versie 15 december 2025) (hierna: '[koopovereenkomst](#)')

Bovengenoemde documenten zijn tijdens de inschrijfperiode te downloaden. Op welke wijze u deze bijlagen kunt downloaden staat op onze [website](#).

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

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 'Inschrijving perceel bouwgrond naast Achterhoekerweg 18' hebben.

Inschrijvingen dienen **uiterlijk dinsdag 7 april 2026 vóór 10.00 uur** te zijn ingediend en door Beens Notariaat te zijn ontvangen. U ontvangt van Beens Notariaat een bevestiging van ontvangst van uw inschrijving.

De kavel wordt in principe toegewezen aan de hoogste bidder.

Mocht u naar aanleiding van de inschrijfprocedure en deze brochure vragen hebben, dan kunt u hiervoor het betreffende format downloaden (voor informatie over download, zie onze [website](#)) en uiterlijk **woensdag 18 februari 2026 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.

Dat de bieding onherroepelijk en onvoorwaardelijke moet 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 zal de gemeente de kavel dan aanbieden aan de inschrijver die de één na hoogste geldige inschrijving heeft gedaan. Mocht deze inschrijver de kavel niet willen afnemen, wordt de kavel op volgorde van de dan 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. 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 door het kadaster) 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(en);
- 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;
- Kosten voor het aanleggen van een ontsluitingsweg op de kavel;
- Kosten voor het doortrekken van het riool en andere nutsvoorzieningen vanaf de kavelgrens naar de woning(en);
- Kosten voor het treffen van mitigerende maatregelen.

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. Gegevens hierover vindt u op onze [website](#).

Met het aangaan van de koopovereenkomst bent u een waarborgsom verschuldigd van € 35.000,-. Na de ondertekening van de koopovereenkomst dient u dit bedrag binnen 2 weken over te maken.

Mocht u onverhoopt de koopovereenkomst niet tekenen, dan vervalt daarmee uw recht op de kavel. In dat geval bent u, zonder rechtelijke tussenkomst een direct opeisbare een boete verschuldigd van € 35.000,-.

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.

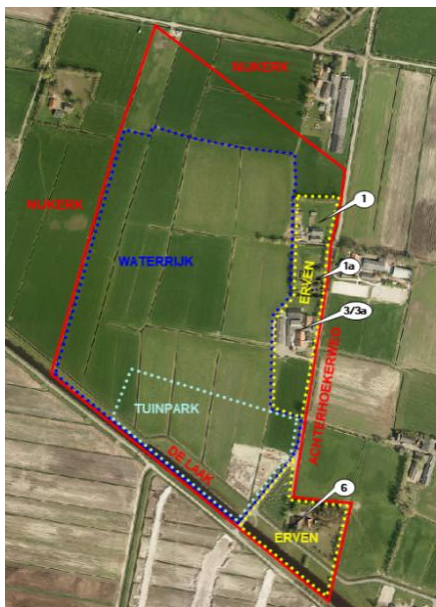
De gemeente werkt voorafgaand aan de levering niet mee aan het eventueel splitsen van de kavel.

3. Waar is de kavel gelegen?

De kavel grenst aan Achterhoekerweg 18 en ligt in het plangebied 'Over de Laak - Waterrijk'. Het plangebied grenst in het westen en noorden aan Nijkerk en is gelegen boven het riviertje de Laak.

De woning Achterhoekerweg 18 (voorheen Achterhoekerweg 6) is in 2025 door de gemeente verkocht en wordt momenteel gerenoveerd/verbouwd.

Langs de Laak is een gedeelte van het gebied bestemd voor het tuinpark. Hier zijn de moestuinvereniging, het voedselbos en Land in Zicht gevestigd. Het overige deel van het plangebied wordt ingericht als een groen-recreatief gebied.



Omgeving Achterhoekerweg

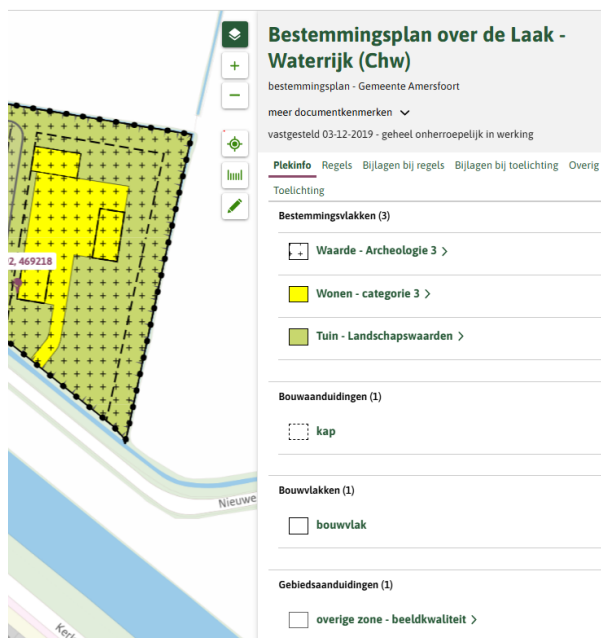


Omgeving kavel



4. Wat voor woningen mag ik hier bouwen?

4.1 Bestemmingsplan en welstand



In het bestemmingsplan van de gemeente Amersfoort 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 heeft. Omgevingsplannen kunt u vinden in het [omgevingsloket](#). Op deze website vult u, onder 'regels op de kaart' bij het adres het betreffende kadastraalperceelnummer in. (HLD02 M 653)

Het is mogelijk om op de kavel 2 vrijstaande woningen en een kapschuur te realiseren.

In de [bestemming Wonen- categorie 3](#) (artikel 9 van het bestemmingsplan) staan de bouwregels opgenomen. De bouwmogelijkheden voor de woningen verschillen onderling.

Ook verwijzen wij u naar de Beeldkwaliteitseisen waarnaar wordt verwezen in artikel 18.1 van het bestemmingsplan.

In artikel 9.2.1.b van het bestemmingsplan wordt nog verwezen naar een kavelpaspoort. Burgemeester en wethouders van de gemeente hebben op 10 september 2024 het TAM-omgevingsplan 'Over de Laak-Waterrijk' vastgesteld. Hiermee is bepaling 9.2.1.b. komen te vervallen en is het kavelpaspoort niet meer van toepassing.

In afwijking van het bestemmingsplan is de locatie waarop de ontsluiting van de kavel kan worden aangelegd, verlegd. De nieuwe ontsluitingsweg, die door de koper zelf moet worden gerealiseerd, loopt niet (meer) naar het Nieuwe Laakpad, maar moet achter Achterhoekerweg 18 komen te liggen. De vergunning hiervoor kunt u opvragen (zie hiervoor onder 1).

Het bestemmingsplan voorziet nog in de mogelijkheid om de kavel naar de zuidkant te ontsluiten. Omdat er ten zuiden van de kavel een fietspad ligt, is ontsluiten naar de zuidkant echter niet meer mogelijk. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast. De strook met de bestemming "wonen" die naar de zuidkant loopt en waarop de ontsluiting had kunnen worden aangelegd krijgt te bestemming Tuin- en Landschapswaarde (zie hierna in deze paragraaf).

In onderstaande afbeelding staan de afmeting van de verschillende bouwvlakken in het bestemmingsplan:



Op deze kavel kunnen 2 woningen en een bijgebouw (kapschuur) worden gerealiseerd.

De bouwhoogte op het meest zuidelijke bouwvlak is maximaal 7,5 meter. Voor de andere woning geldt een maximale bouwhoogte van 6 meter.

Voor het bijgebouw (het meest noordelijke bouwvlak) geldt een maximale bouwhoogte van 4,5 meter.

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

Uw plannen worden ook getoetst aan de [welstandsnota](#).

De kavel kent ook de [bestemming Tuin-Landschapswaarden](#) (artikel 6 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.

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 op de website [parkeernormen](#) 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- voorlopig- en definitief 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 [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 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 bespreking 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 kavel maakt onderdeel uit van de herontwikkeling van de Achterhoekerweg. Een aantal bijgebouwen rondom Achterhoekerweg 18 (voorheen Achterhoekerweg 6) zijn gesloopt en er zijn bomen gekapt. De provincie Utrecht heeft op grond van de Wet Natuurbescherming (op 1 januari opgegaan in de Omgevingswet) een ontheffing verleend wat de sloop van de bijgebouwen en het kappen van de bomen mogelijk heeft gemaakt. Voorwaarde voor de ontheffing was dat er een aantal mitigerende maatregelen getroffen zouden worden. Een deel van de maatregelen is al gerealiseerd.

De koper moet nog enkele maatregelen tijdens de bouw realiseren. Deze maatregelen dient u in het ontwerp van de woning(en) op te nemen. De beoordeling van de ontwerpen worden onder andere getoetst op de integratie van de voorgeschreven maatregelen. Een specificatie van de maatregelen kunt u vinden in de bijlage die aan deze verkoopbrochure is gehecht.

Vanzelfsprekend dient u de getroffen en te treffen mitigerende maatregelen te handhaven of heeft u een vergunning nodig van de provincie om ze te verwijderen. Wij verwijzen hiervoor naar de Omgevingswet (zie hierna onder 6).

In het kader van de verkregen ontheffing is een monitoringsplicht opgelegd. Dit betekent dat er periodiek door een ecologisch bureau en de regionale uitvoeringsdienst een veldbezoek wordt uitgevoerd. Tijdens dit veldbezoek wordt er gekeken naar het effect van de mitigerende maatregelen. De kopers van de kavels dienen medewerking te verlenen aan de periodieke controle.

Ook heeft de gemeente met de zogenaamde 'uilenwerkgroep', afspraken gemaakt over het onderhoud van de ransuil manden en de aan te brengen uilennestkast op de kavels. Deze afspraken zijn voorsnog gemaakt tot en met 2026. Deze termijn kan worden verlengd. De koper van de kavel moeten toestaan dat dit onderhoud wordt uitgevoerd.

Bij natuurinclusief bouwen wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de bestaande natuur. Op de te verkopen kavel staat een groot aantal bomen. Bij het ontwerp van uw woning en tuin dient u dan ook rekening te houden met de bestaande natuur. Indien u, wegens moverende redenen, toch wenst te kappen bent u verplicht om hiervoor een omgevingsvergunning aan te vragen. Een vergunningaanvraag wordt vervolgens getoetst. Het is niet vanzelfsprekend dat een vergunning wordt verleend. Op de [gemeentelijke website](#) kunt u meer informatie over het proces vinden.

Ook is het kappen van bomen en het verwijderen van heester een flora-en fauna-activiteit in de zin van de Omgevingswet (zie hierna onder 6).

Tijdens de bouw van uw woning dient u maatregelen te treffen om de bomen en de overige begroeiing op uw kavel te beschermen.

Zie hiervoor de [bomenposter](#) 'Werken rondom bomen'.

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 vallen dus o.a. ook nieuwbouw en het kappen van bomen.

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 (of kappen van bomen en heesters) 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 invloedssfeer voor komen en of er restricties zijn voor de betreffende soorten, bijvoorbeeld tijdens het broedseizoen. Ook is het mogelijk dat afstandscriteria of een jaarrond verbod wordt opgelegd. Mogelijk moet een extra vergunning worden aangevraagd of moet de koper maatregelen treffen.

7. Ophogen kavel

7.1 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 ontlenen.

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.

8. Kavelspecificaties

8.1 Bodemonderzoek, afvoer grond en Japanse duizendknoop

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). Op de kavel heeft ook asbestsanering plaatsgevonden. De publicatie kunt u bij ons opvragen (zie hiervoor onder 1).

Uit deze documenten blijkt dat de bodem milieutechnisch gezien geschikt is voor de beoogde bestemming.

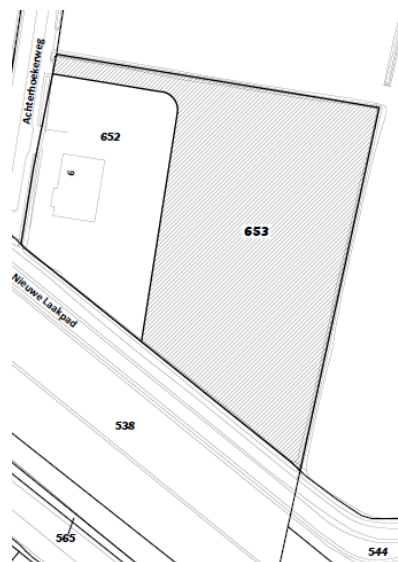
Dit neemt niet weg dat, wanneer u als gevolg van werkzaamheden op de kavel, grond moet afvoeren, ook al is de grond geschikt voor de bestemming wonen, dit voor rekening van de koper komt. Het is mogelijk dat er nog puinresten en restanten van oude kabels en leidingen aanwezig zijn.

In de zuidoosthoek van de kavel is Japanse duizendknoop geconstateerd. De gemeente zal in het voorjaar van 2026 de grond zeven om deze plant zoveel mogelijk te verwijderen. Daarna controleert de gemeente de kavel regelmatig. Als er vóór de notariële overdracht nog Japanse duizendknoop wordt aangetroffen, zal de gemeente dit weghalen. Na de overdracht van de kavel komt het risico van de aanwezigheid van Japanse duizendknoop op de kavel voor rekening en van de koper.

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



Ligging kavel



Situatie kavel

Kadastrale kenmerken

Gemeente : Hoogland
Sectie : M
Nummer : 653
Grootte : in totaal ca 4575 m²

De kaveloppervlakte is bepaald door de gemeente Amersfoort. Op de verkooptekening staat de voorlopige 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 noord- en oostzijde van de kavel ligt de grens van de kavel grotendeels in het midden van de watergang. In de koopovereenkomst is hier een en ander over opgenomen.

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.

De aansluitingen voor de nutsvoorzieningen moet nog worden doorgetrokken naar de bouwwerken op de kavel.

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 omgevingsvergunning voor de bouw van de woning is verleend.

De gemeente heeft geen enkele invloed op de planning van de nutsbedrijven. Het kan geruime tijd duren voordat de huisaansluiting 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](https://mijnaansluiting.nl).

Onder een huisaansluiting verstaan we de aftakking vanaf het hoofdtracé. De situering vindt u op tekeningnummer 21022S-6 d.d. 3-09-2024 van HSO in de op te vragen bijlagen (zie hiervoor onder 1).

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 koper van de kavel 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*

Uw aannemer heeft stroom en water nodig. Hiervoor vraagt uw aannemer een bouwaansluiting aan. 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. Ook hier speelt het risico van netcongestie.

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 of op het oppervlaktewater worden geloosd. Het is uitdrukkelijk niet toegestaan dat hemelwater op het persriool wordt aangesloten. 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.

8.6 *Ontsluiting*

De ontsluiting van de kavel kan achter Achterhoekerweg 18 langs worden gerealiseerd (zie hiervoor onder 4.1). Wij wijzen u erop dat de ruimte voor de ontsluitingsweg voor groot bouwverkeer krap zal zijn.

8.7 *Inrit*

Aan de zijde van de Achterhoekerweg legt de gemeente 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 tot aan de perceelsgrens aan de zijde van de Achterhoekerweg door de gemeente aangelegd.

8.8 *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. (zie hiervoor ook hierboven onder 7 'Ophogen kavel').

8.9 *Bomen*

Op de kavels bevinden zich diverse bomen. De locaties van deze bomen zijn door de gemeente ingemeten en staan aangegeven op tekening nummer 21022S-6 d.d. 3-09-2024. Het betreft een indicatieve inmeting waaraan geen rechten kunnen worden ontleend. Mocht

u bomen willen verwijderen dan heeft u hiervoor een [kapvergunning](#) en wellicht een vergunning van de provincie nodig (zie hiervoor onder 6).

9. Start bouw

Er kan nog niet gestart worden met de bouwwerkzaamheden zolang u nog geen eigenaar van de kavel bent.

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/Mitigerende maatregelen'

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

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

Huismus

U dient bij de nieuwbouw permanente voorzieningen voor de huismus aan te brengen. Deze permanente voorzieningen bestaan uit:

- het vrijhouden van ruimte onder de onderste dakpannen;
- óf
- het plaatsen van neststenen in de gevel.

Verblijfplaatsen onder dakpannen

Bij de woning(en) wordt geen vogelschroot geplaatst. De dimensionering van de broedholtes onder de dakpannen zal voldoende zijn voor huismus om te kunnen broeden, zie figuur 1.

Indien een dakvoetprofiel langs de onderkant van het dak wordt geplaatst, wordt rekening gehouden met het volledig toegankelijk houden van de ruimte onder de dakpannen. Hierbij wordt, indien nodig, ook op regelmatige afstanden (elke 2-4 meter) een opening in het dakvoetprofiel en een opening in de onderste (dubbele) panlat aangebracht.

De hierboven beschreven maatregelen voor huismus vinden plaats zowel aan de voor- als achterzijde van de woning(en).



Figuur 1 Profilering van de ruimte onder de dakpannen (pijl). De onderste rij dakpannen (1) is nog niet geplaatst. De onderste rij pannen ligt straks over de gootplank (3). Er is in de nieuwe situatie evenveel broedruimte als in de oude situatie aanwezig: de panlatten (2) rusten nu op de isolatiebepaling in plaats van het dakbeschoot. Uiterst links zijn de beugels voor de ondiepe dakgoot zichtbaar (3). De verticale afstand tussen de bodem van de goot en de ingang onder de onderste rij dakpannen (nog niet geplaatst) is niet te groot voor huismussen. Bij deze situatie is de kopse gevel niet met metselwerk aangeheeld maar afgedekt met trespas. Foto: E-consultancy.

De volgende voorwaarden gelden:

- 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.

Neststenen in gevel

Als in de nieuwbouw geen dakpannen worden toegepast, dienen tenminste tien neststenen in de gevel gemetseld te worden. De stenen dienen zo hoog mogelijk en in ieder geval op meer dan 3 m hoogte geplaatst te worden met minimaal 40 cm tussen de stenen. We raden aan voor de neststenen de IB GZ 03 van Vivara te gebruiken, die ook geschikt is als nestplaats voor de gierzwaluw (voorbeeld figuur 2).



Figuur 2 IB GZ 03 Inbouwsteen gierzwaluw

Vleermuizen

Metsel hoog in beide kopse gevels een vleermuis inbouwkast. Bijvoorbeeld VivaraPro, type IB VL 01 (Figuur 3) of vergelijkbaar qua functionaliteit. Het gaat hier dus in totaal om 2 kasten.



Figuur 3 VivaraPro, type IB VL 01

Huiswaluw

Voer een kopse gevel uit met een dakoverstek (huiswaluw; voorbeeld figuur 4). Huiswaluwen hebben een voorkeur voor witte daklijsten op >3 m hoogte met een vrije aanvliegeroute.



Figuur 4 Voorbeeld kopse gevel met dakoverstek

Kerkuil

Bij het realiseren van een kapschuur dient u aan de binnenzijde een kerkuilennestkast op te hangen. De nestkast kan vrij op een balk of aan de wand geplaatst worden.



Figuur 5 Voorbeeld van een kerkuil nestkast

Reeds getroffen maatregelen

In het kader van de benodigde ontheffing wet natuurbescherming zijn er reeds mitigerende maatregelen getroffen. Op de Achterhoekerweg (voorheen nummer) 6 zijn op 7 mei 2021 twee ransuil manden opgehangen in met klimop begroeide bomen. Op dezelfde dag zijn zes vleermuiskasten (3 x Schwegler 1 FF en 3 x Schwegler 2 FN) opgehangen in het oostelijk deel van het perceel.



Locatie mitigerende maatregelen Achterhoekerweg 6: 1 = vleermuiskast, 2 = ransuil mand.



Ransuilmand