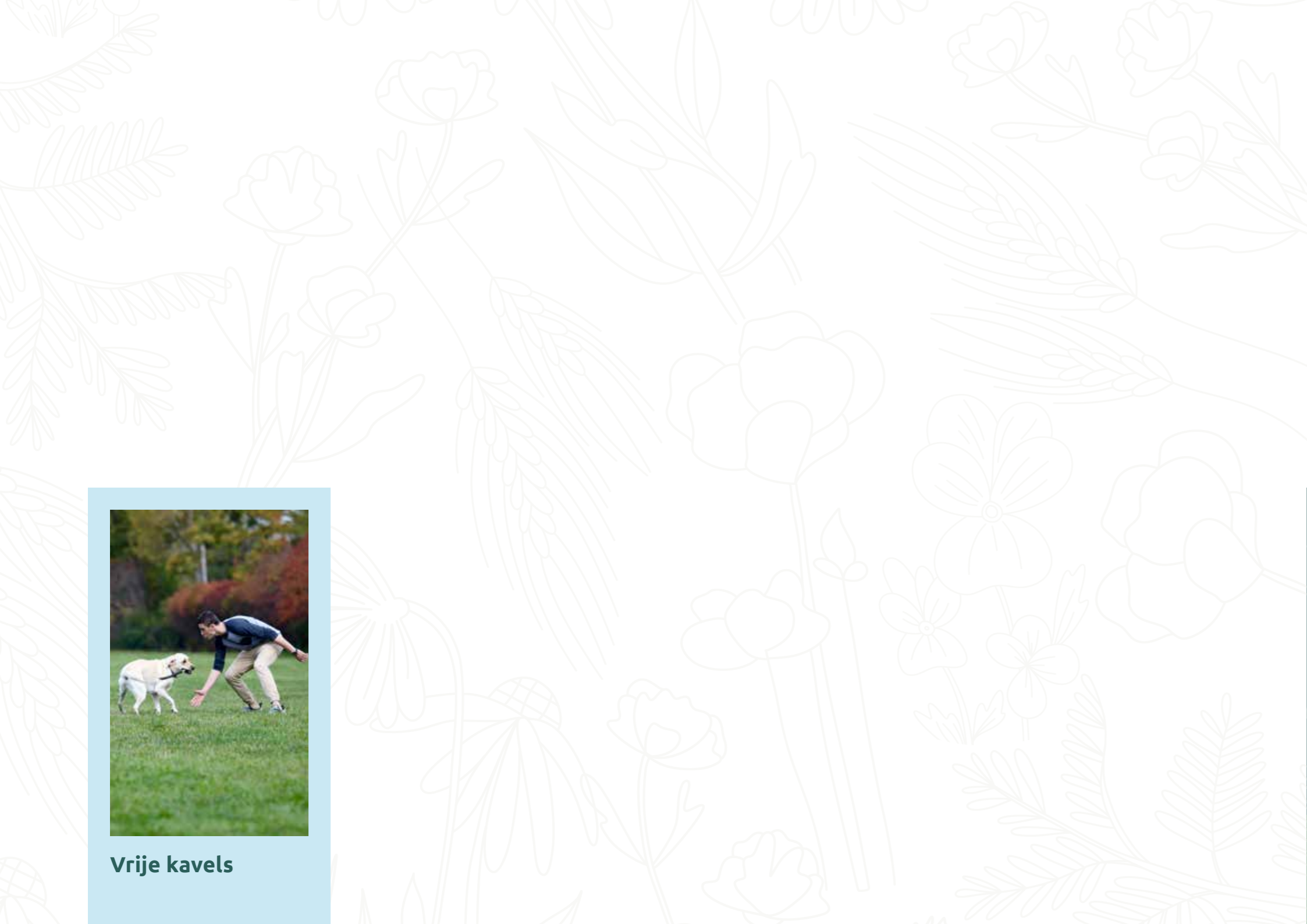




**masten
broek 2**

**VRIJE KAVELS
ACHTERVELD**



Vrije kavels



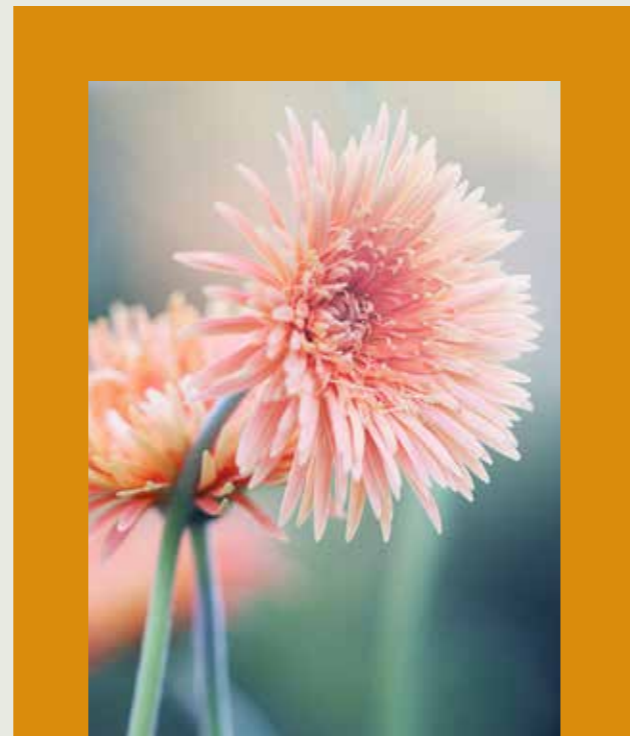
Eigentijds én dorps wonen

Achternveld breidt uit! Met Mastenbroek 2 komt er een nieuwe wijk waar je eigentijds én dorps woont. Omgeven door groen beleef je hier het agrarische landschap dat Achternveld zo mooi maakt, met volop ruimte voor mensen en dieren.

125 duurzame woningen

Mastenbroek 2 komt te liggen ten noorden van de Ruurd Visserstraat en ten oosten van de Jan van Arkelweg. De nieuwe wijk biedt straks plek aan circa 125 duurzame woningen die verdeeld over 3 fases gebouwd worden.



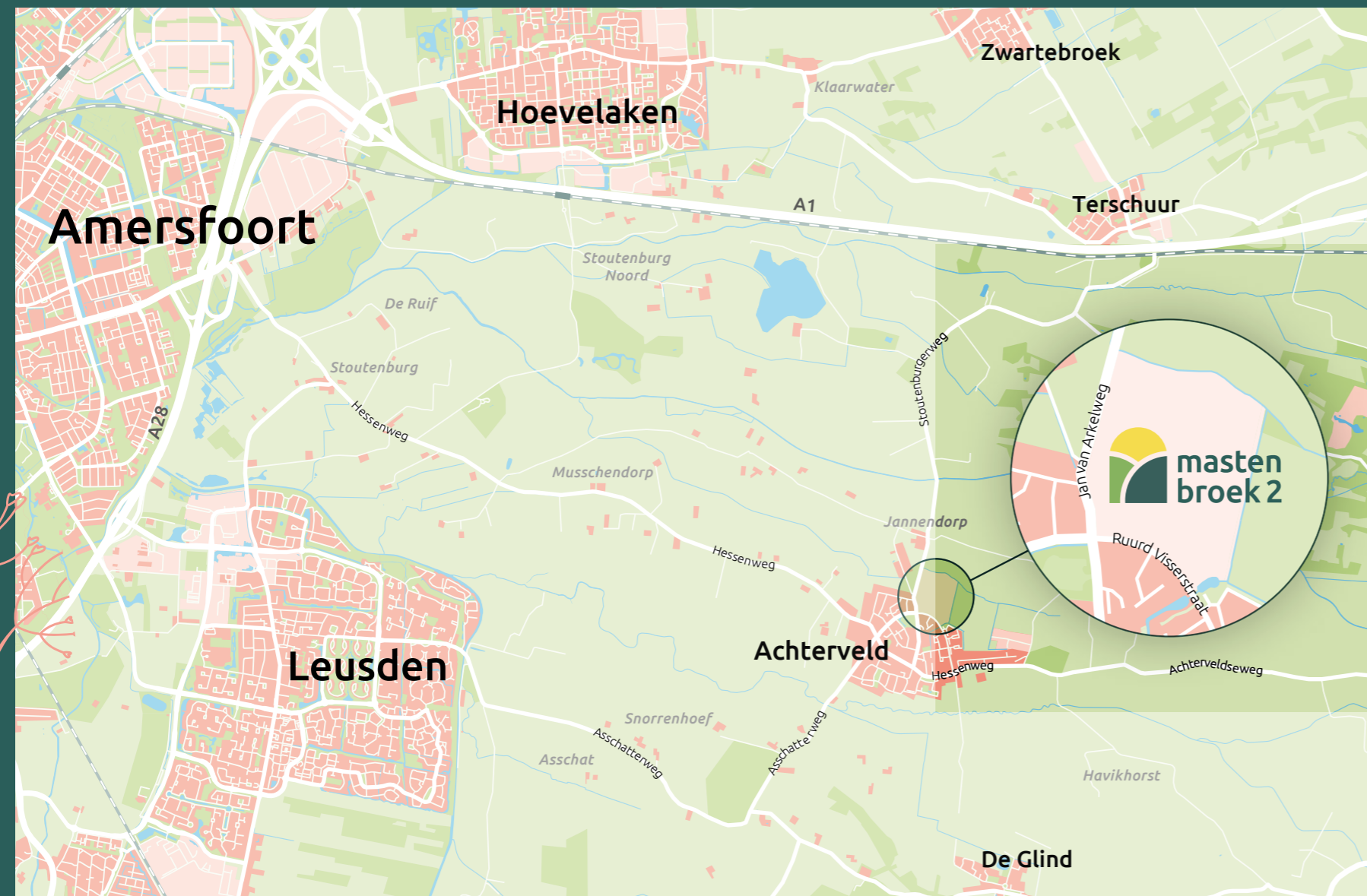


Inhoudsopgave

Locatie	6
Impessie kavels	9
Situatietekening	10
Fasering	11
Vrije kavel met landschapskavel	12
Verkoopprocedure bouw kavels en landschapskavels Mastenbroek 2	14
Hoe koop ik een kavel?	16
Het ontwerp van uw woning	18
Definitief Ontwerp en omgevingsaanvraag	19
Omgevingsvergunning	19
Duurzaamheid	20
De bouw van uw woning	21
Bouwrijp en woonrijp maken van de kavel	22
Start bouw	22
Watergang en beschoeiing	24
Bouwruimte	24
Aanleg kelder en grondwaterstand	25
Verkoop en informatie	26



Locatie



Elke dag genieten van het landelijke leven en de dorps sfeer!

In het midden van het land ligt het mooie Achterveld, een gezellig dorp met veel groen en ruimte. Het van oorsprong agrarische karakter gaat hand in hand met moderne voorzieningen; oud en nieuw komen samen in Achterveld. Hier ervaar je het betere dorpsleven!


Centraal gelegen


Achterveld is onderdeel van de gemeente Leusden. De stad Amersfoort met haar bruisende centrum is erg dichtbij gelegen. Dankzij de centrale ligging van Achterveld ben je in een mum van tijd op de snelwegen A1, A28 of A30 die richting Utrecht, Amsterdam, Apeldoorn, Zwolle of Arnhem gaan.


Mastenbroek 2

Aan de noordzijde van Achterveld, tussen de bestaande woningen en het weidelandschap van het buitengebied, komt Mastenbroek 2. Het gebied ligt aan groen en aan de rand van de gezellige dorpskern. Ten oosten van Mastenbroek 2 ligt een gebied wat door de gemeente is aangewezen als zoekgebied voor toekomstige woningbouw.



-  **3 min** basisschool 't Startblok
- 3 min** basisschool St. Jozef
- 6 min** bushalte
- 7 min** supermarkt

-  **21 min** winkelcentrum Leusden
- 29 min** centrum Amersfoort
- 37 min** Amersfoort CS

-  **11 min** snelweg A28
- 11 min** snelweg A30
- 12 min** snelweg A1

Voorzieningen

Voor de boodschappen hoef je het dorp niet uit. Die doe je gewoon bij de buurtsuper aan de Hessenweg. Wel zo makkelijk! Aan diezelfde weg vind je kapsalons en leuke winkels, zoals een bloemist, een sportzaak, een feestwinkel en een kringloopwinkel.

In het dorps hart kun je ook terecht bij onder meer een wijnkoperij en een dierenwinkel. Achterveld telt twee basisscholen met BSO's, allebei op loop- en fietsafstand. Daarnaast kent Achterveld de nodige sportfaciliteiten zoals een voetbalclub, tennisclub, manege, skatebaan, volleybal- en badmintonclub.

Het leven vieren

Achtervelders houden ervan om het leven te vieren. Met carnaval pakken ze flink uit en trekt er een heuse optocht door het dorp. Ook in het dagelijks leven is het hier gezellig. Daar hoort natuurlijk een hapje en een drankje bij. Het dorp kent meerdere horecagelegenheden waar je kunt genieten van een gezellige borrel of een heerlijke maaltijd.

Natuur en recreatie

Het buitenleven lacht je tegemoet in Achterveld. Je wandelt zo het oer-Hollandse landschap in, langs akkers, boerenerven en beken in de Gelderse Vallei. Er zijn prachtige klompenpaden die in het dorp of in de omgeving beginnen. Klompen aan, rugzak op en gaan! Of pak je racefiets of mountainbike en koers langs uitgestrekte weides en historische boerderijen. Je stapt op de pedalen, fietst het buitengebied van Achterveld in en voor je het weet is je hoofd leeg.





125 duurzame woningen

Mastenbroek 2 komt te liggen ten noorden van de Ruurd Visserstraat en ten oosten van de Jan van Arkelweg. De nieuwe wijk bestaat uit circa 125 woningen, verdeeld over drie fases. De aantallen en woningtypes van fase 3 kunnen nog veranderen.

Fase 1, 27 koopwoningen en 10 huurwoningen

- 9 rijwoningen
- 5 levensloopbestendige rijwoningen
- 6 levensloopbestendige twee-onder-een-kapwoningen
- 6 twee-onder-een-kapwoningen
- 1 vrijstaande woning

De 10 huurwoningen worden door Omthuis, een aantal maanden voor oplevering van de woningen, voor de verhuur aangeboden op DAK WoningNet Eemvallei.

Fase 2, 20 koopwoningen en 10 rug-aan-rugwoningen

- 10 rijwoningen
- 6 levensloopbestendige twee-onder-een-kapwoningen
- 2 twee-onder-een-kapwoningen
- 2 vrijstaande woningen

De 10 rug-aan-rugwoningen worden t.z.t. door Omthuis aangeboden.

Fase 3, circa 26 koopwoningen en 21 huurwoningen

- 20 rijwoningen
- 6 twee-onder-een-kapwoningen

De 21 huurwoningen worden t.z.t. door Omthuis aangeboden.

Vrije kavels

- Totaal 11 kavels inclusief landschapskavels

Fase 1



Fase 2



Fase 3



Vrije kavels



Vrije kavel met landschapskavel

Hoe vaak krijgt u de kans om uw droomhuis te (laten) bouwen, en dan ook nog op een prachtige vrij gelegen plek aan de rand van de natuur! In de wijk Mastenbroek 2 heeft u de mogelijkheid om een bouwkaavel te kopen.

De bouwkaavels liggen aan de rand van de wijk en bestaan uit een bouwkaavel met aangrenzend een landschapskavel. Een unieke kans om u te verzekeren van een vrij uitzicht met eigen weidelandschap! De bouwkaavel heeft de bestemming wonen en daarop kan de woning met bijgebouwen worden gerealiseerd. De landschapskavel heeft een agrarische bestemming en daarvoor gelden andere regels qua inrichting en gebruik. De landschapskavels zijn vooral gericht op landschappelijke inrichting en gebruik, passend binnen de agrarische bestemming.

In Mastenbroek 2 komen 11 vrije kavels met landschapskavels. De eerste 5 kavels zijn reeds verkocht. In bijgaande tabel staan de oppervlakten van zowel de bouwkaavel als landschapskavel, per kavelnummer, aangegeven van de 6 kavels die nu in verkoop zijn.



Oppervlakten vrije kavels en landschapskavels

KAVELNR.	VRIJE KAVEL CA. M ²	LANDSCHAPSKAVEL CA. M ²
K 106	519	1503
K 107	517	1515
K 108	452	1394
K 109	475	1460
K 110	509	1567
K 111	442	1501





Verkoopprocedure bouwkvelds en landschapkvelds Mastenbroek 2

De randvoorwaarden waaraan het ontwerp van de woning op de bouwkveld moet voldoen zijn omschreven in het kavelpaspoort. Daarbij moet het ontwerp passen in het beeld- en kwaliteitsplan wat de gemeente Leusden heeft uitgegeven voor de ontwikkeling van Mastenbroek 2. In de gebruiksregels van de landschapkvelds kunt u zien wat er wel en niet is toegestaan op de landschapkvelds. Als u een bouwkveld met landschapkveld koopt dan koopt u de beide kvelds, dus én de bouwkveld, én de landschapkveld. Deze kunnen niet afzonderlijk van elkaar worden gezien, het is een twee eenheid, ook bij eventuele toekomstige verkoop.

In deze brochure geven wij u stapsgewijs aan wat de procedure is bij de koop van een kveld en welke stappen u doorloopt. De stappen zijn in hoofdlijnen beschreven en vooral bedoeld om u een beeld te geven van het proces. De makelaars begeleiden u bij deze stappen en staan voor u klaar bij vragen gedurende het traject.



Hoe koop ik een kavel?

Concreet doorloopt u de volgende stappen, die hieronder worden toegelicht:

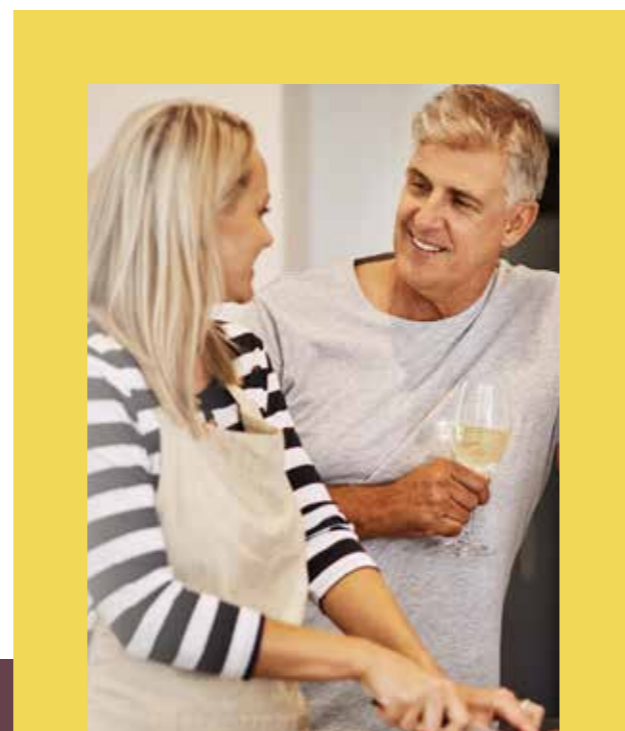
- Inschrijving bij start verkoop;
- Indien kavel wordt toegewezen: afspraak met makelaar;
- Bespreken van randvoorwaarden kavelpaspoort;
- Optie op de kavel van 8 weken;
- Oriënteren bij aannemer/architect;
- Beslissing tot koop;
- Tekenen koopovereenkomst;
- 3 maanden ontbindende voorwaarden financiering;
- Daarna binnen 12 maanden naar de notaris voor overdracht van de grond met voorafgaand vaststellen van de erfgrenzen.

Inschrijving bij start verkoop

Als er meerdere particuliere kopers zijn voor een kavel bij de inschrijving dan vindt er loting door de notaris plaats, deze loting is niet openbaar. Zodra de loting heeft plaatsgevonden wordt u geïnformeerd of u bent ingeloot voor de kavel. U heeft daarna 10 kalenderdagen om aan te tonen dat u de kavel met bouwkosten kunt financieren. Het is gebleken dat de bouwkosten voor een vrijstaande woning die past binnen het kavelpaspoort minimaal € 450.000,- incl. BTW bedragen. Daarom dient u aan te tonen dat u de koopsom van de kavel + € 450.000,- aan financiële middelen kunt aanwenden om verder te mogen gaan in het proces. Dat kunt u doen door een verklaring van uw financieel adviseur/de bank te tonen waaruit blijkt dat het mogelijk is voor u om de kavel te kunnen kopen plus het minimale bedrag van € 450.000,- voor de bouwkosten van de woning.

Afspraak met de makelaar en oriënteren mogelijkheden architect en aannemer

Als u een kavel krijgt toegewezen dan heeft u een afspraak met de makelaar die de stappen met u doorneemt. Vanaf dat moment heeft u een optie op de kavel. Deze optie duurt maximaal 8 weken, waarin u de tijd heeft om te onderzoeken of uw droomhuis past binnen de eisen van het kavelpaspoort. Hiervoor gaat u in gesprek met een aannemer of concept-bouwer om een beeld te schetsen van de mogelijkheden en gevoel te krijgen van de kosten voor het bouwen van uw droomhuis.



Voordat u de kavel koopt dient u referentiebeelden of schetsen af te stemmen met de supervisor Serge Vonk van IMOSS Stedenbouw, u kunt daarvoor een afspraak maken via martine@imoss.nl. Daarmee weet u voor aankoop of uw idee past bij de beeldkwaliteitseisen.

Beslissing tot koop

Zodra u weet (binnen 8 weken) dat u de kavel wenst te kopen wordt de koopovereenkomst opgesteld en door u en de verkoper ondertekend. Na ondertekening van de koopovereenkomst dient u een waarborg te voldoen van € 7.500,- inclusief BTW. Deze waarborg wordt in mindering gebracht bij notariële levering van de kavel. Indien u de koopovereenkomst om welke reden dan ook ontbindt dan vervalt de waarborg aan de verkopende partij.

Zodra u een getekende koopovereenkomst heeft kunt u aan de slag met het ontwerp van uw woning en met de gemeente in gesprek (hierover meer bij de stap "Het ontwerp van uw woning").

Alle formele afspraken zijn straks opgenomen in de koopovereenkomst zoals de rechten en verplichtingen van verkoper en koper, de koopsom, en natuurlijk wordt er verwezen naar het kavelpaspoort en de gebruiks- en inrichtingsregels van de landschapskavel. De periode waarin u de gelegenheid krijgt een offerte voor financiering te krijgen is drie maanden vanaf datum tekenen van de koopovereenkomst.

Notariële overdracht

Zodra de financiering van de kavel gereed is (of als u uit eigen vermogen de kavel financiert) kan de afspraak bij de notaris worden ingepland voor de eigendomsoverdracht, binnen zes weken nadat de financiering geregeld is, doch uiterlijk binnen 12 maanden na het tekenen van de koopovereenkomst. Tijdens de overdracht vindt ook de betaling plaats van de koopsom van de kavel. De overdracht vindt plaats bij de projectnotaris van Mastenbroek 2. Omdat de koopsom vrij op naam is zijn de kosten voor de overdracht voor rekening van de verkoper. Indien u een financiering nodig heeft voor de koop van de kavel zijn de kosten met betrekking tot de financiering voor rekening van koper. In de koopovereenkomst staat een uiterste datum waarop de overdracht van de grond plaatsvindt, lukt dat niet en wordt dat later, dan zal er een rentevergoeding over de grondkosten in rekening worden gebracht van 6,5% op jaarbasis.

Aanwijzing: vaststellen erfgrenzen voor overdracht

Voorafgaand aan de overdracht wordt een aanwijzing met verkoper en koper ingepland waarbij de erfgrenzen worden aangewezen.





Definitief Ontwerp en aanvraag vergunning

Nadat uw VO is goedgekeurd, werkt u dit verder uit tot een Definitief Ontwerp (DO), met onder andere detailtekeningen, technische uitwerkingen en bemonstering van de toe te passen materialen. Ook het DO wordt door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit getoetst. Na goedkeuring van het DO kunt u het ontwerp afronden voor de aanvraag van een omgevingsvergunning.

Het ontwerp van uw woning

Vanaf het moment dat u de koopovereenkomst getekend heeft kunt u verder met het ontwerp van uw woning. U bent vrij in het kiezen van een architect en aannemer voor het ontwerp en de bouw van uw woning. Het ontwerp dient met de welstand en de supervisor te worden afgestemd. De kavels zijn dus niet welstandsvrij!

Allereerst maakt u een schetsontwerp en een voorlopig ontwerp (VO). Het VO bestaat uit de volgende onderdelen:

- Een tekening met de situering van de woning op de kavel, inclusief maatvoering;
- Plattegronden, doorsneden en gevelaanzichten van de woning;
- Overzicht en bemonstering van toe te passen materialen;
- Ontwerp of voorstel van erfafscheidingen;
- Situering van de twee verplichte parkeerplaatsen op eigen terrein.

Het VO dient eerst te worden afgestemd met de supervisor Serge Vonk van IMOSS. Het ontwerp wordt getoetst aan het kavelpaspoort en de beeldkwaliteitseisen. Na goedkeuring van de supervisor kan het VO via e.h.tolboom@leusden.nl worden ingediend bij het Adviesteam Ruimtelijke Kwaliteit. U krijgt binnen enkele weken een reactie op uw ontwerpvoorstel. Ook wordt het plan in deze fase getoetst aan het bestemmingsplan. Aan deze toetsing bij de gemeente zijn kosten verbonden.

Het Adviesteam Ruimtelijke Kwaliteit zal de reactie op uw ontwerpvoorstel bespreken en toelichten. Veelal kunnen de opmerkingen worden meegenomen bij de uitwerking van het definitief ontwerp (DO). In sommige gevallen is het nodig een aangepast voorlopig ontwerp te maken.



Omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning moet voldoen aan het Besluit bouwwerken leefomgeving. Hierin staan de minimale (technische) bouwvoorschriften, die gelden voor alle bouwwerken in Nederland. Deze voorschriften hebben betrekking op veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieuvriendelijkheid.

De aanvraag voor de omgevingsvergunning dient u in bij de gemeente Leusden. Voor de vergunningsaanvraag zijn legeskosten verschuldigd. De gemeente Leusden toetst uw bouwplan. Als aan de voorwaarden is voldaan ontvangt u een omgevingsvergunning.

Tot zes weken na afgifte van de omgevingsvergunning kunnen belanghebbenden bezwaren indienen. Als de omgevingsvergunning wordt verleend wordt deze gepubliceerd in de plaatselijke kranten en op de website van de gemeente, zodat iedereen hierover wordt geïnformeerd. Als er na zes weken geen bezwaren zijn ingediend dan wordt de omgevingsvergunning onherroepelijk. Als er wel bezwaren worden ingediend dan kan het langer duren. De bezwaren worden ingediend en afgehandeld door de gemeente Leusden.



Duurzaamheid

De wijk Mastenbroek 2 is een duurzame wijk. Alle woningen worden als Nul-Op-de-Meter (NOM) woningen gebouwd. U dient daar rekening mee te houden bij het ontwerp van de woning. De definitie van een Nul-Op-de-Meterwoning is als volgt:

Een woning waarvan de ingaande en uitgaande energiestromen voor gebouw gebonden energie bij een normaal leefpatroon op jaarbasis gelijk zijn aan of lager zijn dan nul en met een additionele energie-opwekkingscapaciteit voor gebruikersgebonden energie van ten minste 3.150 kWh.

Mastenbroek 2 is een duurzame wijk



De bouw van uw woning

Voorafgaand en tijdens de bouw van uw woning moet u met een aantal zaken rekening houden:

- **Sonderingsonderzoek:** hiervoor moet u opdracht geven om de draagkracht van de bodem te onderzoeken. De kosten hiervoor zijn voor rekening van de koper.
- **Aansluiting nutsvoorzieningen:** de bouwer heeft een bouwaansluiting nodig (water en elektra). Het aanvragen hiervan kunt u vooruitlopend op het verkrijgen van een definitief huisadres aanvragen op basis van de straatnaam en het kavelnummer. Bij oplevering van uw woning wordt uw huis aangesloten op de nutsvoorzieningen door Stedin. De kabels en leidingen liggen op dat moment al in uw woonstraat. Hiervoor heeft u een adres en huisnummer nodig. Het aanvragen van deze aansluitingen kan zeker 13 tot 18 weken duren, wees daarom op tijd met de aanvraag ervan. Zie ook voor meer informatie www.huisaansluitingen.nl. Er wordt gasloos gebouwd.
- **Aansluiting riolering:** het vuilwater dient op het rioolstelsel te worden aangesloten, dit is een bruine buis. Het is goed om te vragen bij de gemeente waar de uitleggers liggen op de erfgrans zodat uw bouwbedrijf de aansluiting kan verzorgen. Het hemelwater dient op de aansluiting van de hemelwater-verzameling te worden aangesloten, dit is een grijze buis. De uitlegger hiervan ligt ook op de erfgrans. Deze verzamelleiding voert het hemelwater af naar het openbaar gebied om het binnen het gebied vast te houden.
- **Bodemgesteldheid:** De bodemkwaliteit is geschikt bevonden voor functie wonen. Het afgeven van de vergunning impliceert dat de bodem geschikt bevonden is voor het beoogde doel. Er wordt geen schoongrondverklaring afgegeven. U kunt bodemrapporten inzien bij de gemeente. U hoeft geen onderzoek bodemkwaliteit meer te doen.



Start bouw

Als u de (onherroepelijke) omgevingsvergunning heeft ontvangen en de notariële levering van de kavel heeft plaatsgevonden, kan de bouw van uw woning aanvangen. Uiterlijk 6 maanden nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden dient de bouw gestart te zijn. Uiterlijk 2,5 jaar nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden dient de woning gereed te zijn.

Bouwrijp en woonrijp maken van de kavel

De grond van uw kavel wordt bouwrijp aan u geleverd. Dit betekent dat de toekomstige rijwegen als bouwwegen zijn ingericht, het hoofdnetwerk van de nutsvoorzieningen en riolering is aangelegd, de uitleggers van de riolering bij uw kavel liggen en uw kavel op de afwerkhoogte is gebracht. Nadat alle woningen in de straat zijn opgeleverd zal de afwerking en inrichting van het openbaar gebied worden uitgevoerd. De inrichting van het openbaar gebied is aan de gemeente Leusden.



Watergang en beschoeiing

Kavels 101 t/m 111 zijn gelegen aan een watergang. De watergang is van waterlijn tot waterlijn eigendom van de gemeente Leusden (zie doorsnede in kavelpaspoort).

- De watergang wordt door de gemeente gemaaid en onderhouden t.b.v. waterdoorlating;
- U maait zelf de kanten van de watergang boven de waterlijn;
- Vaartuigen mogen niet permanent in de watergang liggen (na gebruik eruit halen);
- Er mogen geen (bouwkundige) voorzieningen langs de watergang worden gemaakt zoals beschoeiing of vlonder e.d.;
- U krijgt het recht van overpad van de brug naar de landschapskavel;
- U heeft eigendom van de brug. Onderhoud en vervanging van de brug verzorgt u zelf;
- U houdt de brug zelf schoon en strooit zelf tegen gladheid;
- Het kan bij grote hoeveelheden regenval incidenteel voorkomen dat het water stijgt tot boven het basis waterpeil. Via natuurlijke afvoer zakt het waterpeil binnen enkele dagen weer tot het normale niveau.



Bouwruimte

Alle bouwplaats voorzieningen zoals bouwkeet, opslag, dient u op de eigen kavel te organiseren. Voor (on)mogelijkheden kunt u overleggen met de gemeente. Het is niet toegestaan om zonder toestemming gebruik te maken van gronden buiten uw kavel.

Uw aannemer dient in alle gevallen rekening te houden met de volgende gedragsregels:

- De aannemer houdt rekening met andere aannemers en bewoners;
- Kabel en leidingtracés worden vrijgehouden van opslag etc. en worden voldoende beschermd om schade te voorkomen;
- (Bouw)wegen mogen nooit zonder toestemming geheel of gedeeltelijk worden gestremd;
- Het is niet toegestaan de bouwweg geheel of gedeeltelijk te verwijderen.



Aanleg kelder en grondwaterstand



Bij de aanleg van een kelder wordt een diepere bouwput gegraven. Dit kan (negatieve) consequenties hebben voor de directe omgeving, namelijk de bouwkeet van uw burens of het openbaar gebied. Om gevaar voor de omgeving te voorkomen is soms een tijdelijke verticale grondkering noodzakelijk. Verwachte grondwaterstand is ca. 1 meter minus vloerpeil.



Verkoop en informatie

**be
um
er.** woonvast

Beumer Woonvast

Stadsring 139, Amersfoort

T: 033 422 10 10

E: amersfoort@beumer.nl



jeannette loonstra
makelaardij en projectmanagement

Jeannette Loonstra Makelaardij

Stadsring 139, Amersfoort

T: 0614 271 221

E: info@jeannetteloonstra.nl

Mastenbroek 2 is een samenwerkingsproject van LATEI, de Alliantie en gemeente Leusden



Gemeente Leusden

Disclaimer

Er kunnen geen rechten worden ontleend aan het in deze brochure opgenomen beeldmateriaal of inrichtings-tekeningen van de kavels/woningen. Deze dienen enkel ter illustratie om u een beeld te geven van het uiterlijk en de indeling van de woningen. De genoemde oppervlaktes zijn indicatief. Deze brochure maakt geen onderdeel uit van de verkoopcontractstukken van de vrije kavels/woning(en) van Mastenbroek 2 Achterveld.



WWW.WONENINMASTENBROEK2.NL