



DE LICHTENBERG

AMERSFOORT

KAVEL PASSE PARTOUT

**MET ALLE INFORMATIE DIE U NODIG
HEEFT OM TE KUNNEN KOPEN EN BOUWEN**



Inhouds- opgave

06. Wonen op De Berg

09. Kavels

12. Kaders en regels

16. Interview wethouder
Astrid Janssen

18. Koopprocedure

23. Regels en procedures
inschrijven en gunnen

29. Omgevingsvergunning

30. Interview
Loes Oudenaarde

34. Uw kaveladviseurs

36. Duurzaam bouwen

41. Kavelspecificaties

43. Van kavel tot woning

46. Passiefhuis
Het Groene Huis

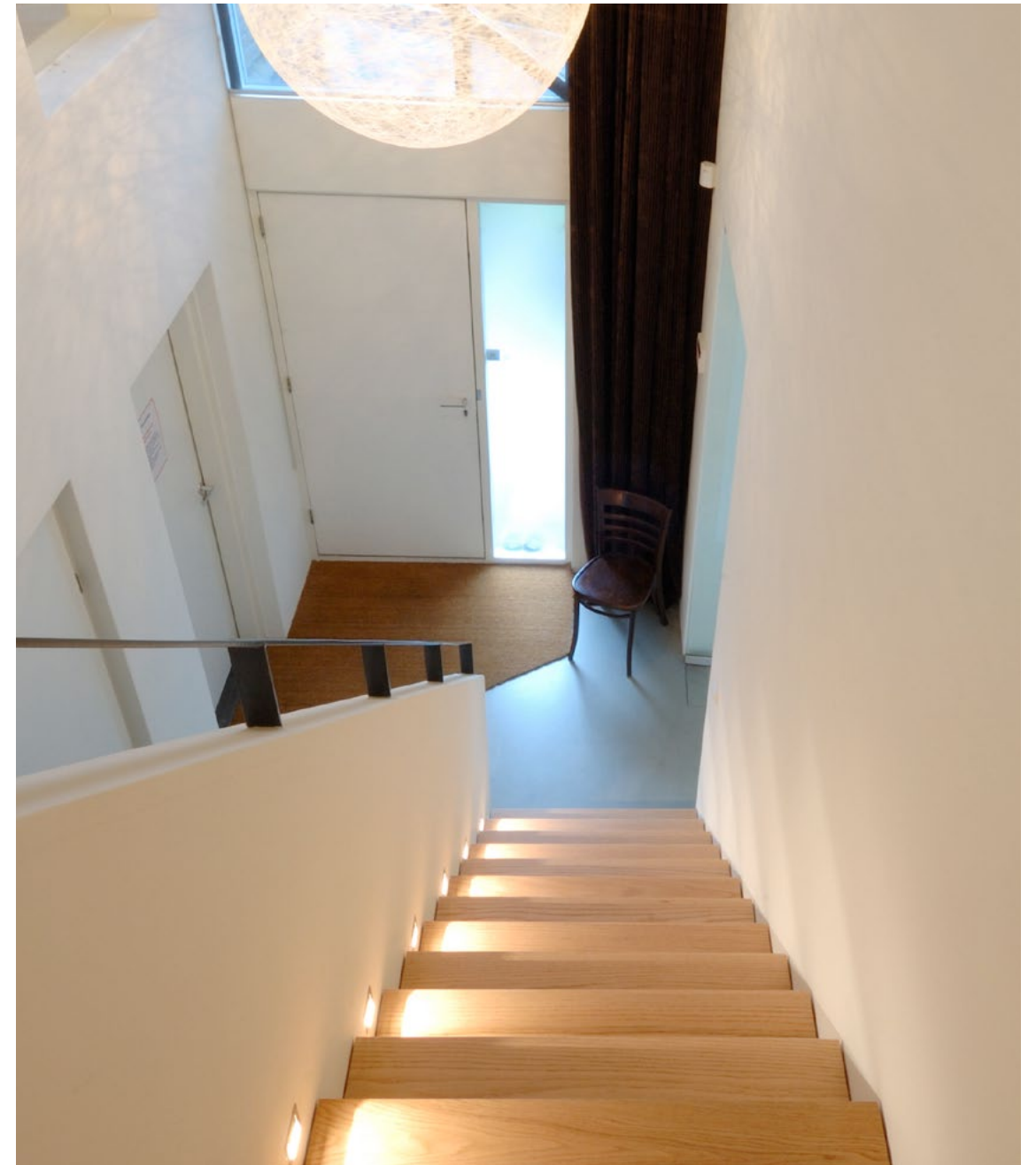
48. Colofon





Handig

Ziet u een deel van de tekst die onderstreept en oranje of onderstreept en wit is, dan is dit een hyperlink naar het internet. Vanuit de digitale versie klikt u zo eenvoudig door naar de relavante pagina of site.





Wonen op De Berg

Wonen op De Berg betekent wonen op het hoogste punt. In de voorlaatste ijstijd ontstaan, en in de middeleeuwen bekend om zijn belangrijke weg naar Utrecht, is het een wijk met een rijke historie. Hier heeft u de gelegenheid duurzaam te bouwen met statuur in een authentieke omgeving.

Groen!

Bosgebied Klein Zwitserland is uw achterland. Het bosgebied met zijn rijke flora en fauna is het hoogste punt van Amersfoort; een plek waar u rust ervaart en kinderen geweldig kunnen spelen. De aanplant van groen in de buurt borduurt verder op het groen in de wijk; forse bomen zoals eik, linde en amberboom sieren straks het openbaar gebied. Rhododendrons kleuren de wijk in de lente prachtig roze en paars. Bestaand groen in de buurt zorgt voor een rijke sfeer. Op het Weitje aan de Jacob Catslaan is ruimte voor sport en spel. De parkstrook is een groene oase. En dan te bedenken dat u op loopafstand woont van de bruisende binnenstad.

Buurt met karakter

De Lichtenberg sluit naadloos aan bij de karakteristieken en kwaliteiten van het Bergkwartier. Vanaf 1900 in ontwikkeling gebracht als villawijk, waar tuinarchitecten de wijk inrichtten als landschapspark. Een wijk met veel aandacht voor groen, vormgeving en lommerrijke lanen. Ook op De Lichtenberg vindt u ruime kavels waar u uw ideale woning kunt bouwen. De buurt is omgeven door bestaande villa's en bosgebieden van het Bergkwartier.

In de buurt komt een parkstrook met prachtige bomen en Rhododendrons, waar het spectaculaire hoogteverschil zichtbaar en voelbaar wordt en met zicht op de markante Sint Ansfriduskerk. Het hoogteverschil van meer dan achttien meter geeft de buurt nét die extra charme. U woont straks in een bijzonder Rijksbeschermd stadsgezicht.

Lanen en straten

De prachtige bestaande lanen op De Berg met veel bomen omringen de nieuwe buurt De Lichtenberg. De Vondellaan en de Hugo de Grootlaan worden ingericht als prachtige lanen. De woonstraten worden aangelegd met grasbermen en bomen. Deze straten worden een 30 km-zone. Parkeren gebeurt op eigen terrein, wat het groene beeld van de straat versterkt. Op enkele plaatsen komen bezoekersparkeerplaatsen met een groene uitstraling.

Appartementen

Aan de Vondellaan komt een appartementencomplex van maximaal vijf bouwlagen. Bewoners kunnen in Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) zelf opdrachtgever zijn voor de bouw van het complex. Aan de Anna Bijnslaan kunnen mensen ook op niveau wonen: het appartementencomplex kan bestaan uit drie verschillende delen, elk met een eigen maximale hoogte van zes, drie en twaalf lagen. De ontwerpen zijn nog niet bekend.

Ruime kavels

Op De Lichtenberg vindt u ruime kavels, alle met hun eigen karakteristiek en ligging. Kiest u voor een kavel met vaste afmetingen of heeft u uw eigen idee over de afmeting? Aan de Anna Bijnslaan, Petronella Moenslaan en Elisabeth Postlaan zijn deelgebieden, waarvan de breedte van de kavels nog niet vast ligt. De diepte ligt wel vast. Zowel vrijstaande als twee-onder-een-kapwoningen behoren tot de mogelijkheden. Op iedere kavel vindt u op de

kavelgrenzen kleine hoogteverschillen van circa 1 meter, maar u kunt ook kiezen voor een uitdagende kavel, waar op de gehele kavel een hoogteverschil van zo'n 3 meter aanwezig is. Op diverse kavels worden keerwanden geplaatst. Deze zijn nodig om het hoogteverschil op te lossen.

Het groene karakter komt ook tot uitdrukking op de kavels; deze hebben ruime voor- en zijtuinen, steeds met 1 uitrit per kavel.



REDEN 1 Een eigen kavel

Kavels in de voorname wijk Het Bergkwartier, waar niet snel weer vrije kavels beschikbaar komen. Royale kavels die u ruimte bieden om uw wensen vorm te geven en zelf te kunnen bouwen. Omdat ze liggen in het Rijksbeschermd stadsgezicht weet u wat u kunt verwachten.



DE KAVELS

Er zijn twee soorten kavels. U kunt kiezen voor een kavel waarvan de oppervlakte vastligt (6 t/m 21, 28 t/m 33). Aan de Anna Bijnslaan, Petronella Moenslaan en Elisabeth Postlaan liggen de deelgebieden (22 t/m 27) waar de kavelmaten flexibel zijn.

Vaste kavels

Er zijn 22 kavels met een vaste maat in het gebied. Bij iedere kavel hoort een kavelpaspoort. Hierin staan alle feiten over de specifieke kavel met daarop een kaartje van de grootte van de kavel. De uiteindelijke afmeting wordt vastgesteld door het Kadaster. Op het paspoort ziet u ook de maximale bouw mogelijkheden op de kavel, hoe u het parkeren moet situeren en welke ruimte onbebouwd moet blijven. Per kavel is aangegeven of deze qua inrichting te spiegelen is of niet. Op vele kavels is een hoogteverschil. Op de vaste kavels 6 t/m 21 blijft dat beperkt tot ongeveer 1 meter. Op kavel 28 t/m 33 is een hoogteverschil tot 3 meter, dat in de woning moet worden opgelost. Op de vaste kavels zijn alleen vrijstaande woningen te realiseren.

Parkstrook en 't Weitje

Kenmerkend in het gebied en bepalend voor de beleving zijn de parkstrook en 't Weitje. De parkstrook loopt vanaf de Utrechtseweg, richting de Jacob Catslaan en kent een hoogteverschil van 22 meter. De parkstrook is

de verbindende zichtas tussen de top van De Berg en de Sint Ansfriduskerk. 't Weitje is het groene veld op de hoek van de Vondellaan en loopt langs de Jacob Catslaan.

Deelgebieden

De stroken aan de Anna Bijnslaan, Petronella Moenslaan en Elisabeth Postlaan zijn verdeeld in deelgebieden. In de deelgebieden kunt u aangeven hoe breed u uw kavel wenst. De diepte staat wel vast. U bent wel gebonden aan een minimale maat. Deze maat verschilt of u een vrijstaande woning of een twee-onder-een-kapwoning bouwt. Wilt u een kavel in de deelgebieden, dan kunt u zich inschrijven voor een standaard of een bredere maat. U kunt uw wensen aangeven bij het inschrijven en de uiteindelijk aan u aangeboden kavel is afhankelijk van de beschikbaarheid.

Ook per deelgebied is er een kavelpaspoort. Bij de deelgebieden hebben de hoekkavels een minimale afmeting. Daarom zijn de hoekkavels in het kavelpaspoort uitgetekend met deze minimale afmeting. Deze hoekkavels kunt u natuurlijk ook afnemen met een grotere afmeting. De deelgebieden 22, 24 en 25 kennen een hoogteverschil tot 3 meter. Dat verschil moet in de woning worden opgelost.

* Kavel 6 is voornamelijk gereserveerd voor een circulair te bouwen villa.



Karakter

De Utrechtseweg en Vondellaan zijn de twee uitvalswegen van de buurt. Het zijn authentieke lanen met hoge bomen, waaraan statige villa's liggen. Ook de Hugo de Grootlaan heeft een dergelijk karakter, maar deze laan is qua verkeer rustiger dan de eerder genoemde. Wonend aan de Hugo de Grootlaan kijkt u uit op het bestaande bos Klein Zwitserland.

De Lichtenberg heeft ook een aantal smallere nieuwe woonstraten. De Anna Bijnslaan grenst aan het toekomstige appartementencomplex. De Petronella Moenslaan is een woonstraat

met aan beide zijden grondgebonden woningen. De hoekkavels in de gebieden bij de parkstrook zijn zeer groen gelegen. Op de Elisabeth Postlaan bij deelgebied 26 kijken de woningen aan de voorzijde uit op een bestaande groenstrook.

De zuidelijke hoeken van deelgebied 25, 27 en kavel 33 liggen ook in een zeer groene omgeving, aansluitend op de parkstrook. De kavels 13 en 28 t/m 33 grenzen aan de achterzijde aan het openbare gebied 't Weitje, dat lager ligt.



KADERS EN REGELS

Voor De Lichtenberg zijn diverse documenten, waarin kaders en regels staan voor het bouwen op deze locatie. Zo zijn er algemene regels zoals het Bouwbesluit, de Bouwverordening en de Welstandsnota. In het Uitwerkingsplan zijn specifieke regels voor De Lichtenberg beschreven. Een aanvraag omgevingsvergunning moet hieraan voldoen. Hieronder lichten we een aantal van deze regels eruit, die bijzonder zijn voor deze locatie.



Uitwerkingsplan

In het Uitwerkingsplan liggen de regels voor het bouwen en gebruiken van de kavels vast. Het zijn regels die voor alle kavels gelden, zoals de bouwhoogte, voorgevelrooilijn, breedte van de zijtuinen en parkeren. Uit het Uitwerkingsplan volgt wat de maximaal te bebouwen oppervlakte is van de woning, evenals de maximale grootte van de bijbehorende bouwwerken en overkappingen. Ook volgt daaruit of een kavel te spiegelen is,

of niet. Meestal kan de inrichting van de kavel gespiegeld worden. Men heeft dan de keuze aan welke zijde van de kavel de onbebouwde zone gesitueerd wordt. Voor de vaste kavels liggen deze gegevens vast en staan vermeld in het kavelpaspoort dat past bij het betreffende kavel. Voor de deelgebieden waar de kavelgrootte nog niet is bepaald, worden deze berekend bij de verkoop. Van verkochte kavels in de deelgebieden wordt bij verkoop een kavelpaspoort gemaakt.



Woning

De maximale breedte van een woning is afhankelijk van de breedte van de kavel. Als bijvoorbeeld een kavel 17,5 meter breed is, dan mag daarop een vrijstaande woning worden gebouwd van 7,5 meter breed. Neemt de breedte van de kavel toe, dan mag ook de woning volgens een in de regels opgenomen berekening toenemen. Let op: voor vrijstaande en twee aaneen gebouwde woningen gelden verschillende regels. De diepte van een woning is standaard maximaal 11 meter. Afhankelijk van de diepte van de kavel mag de woning, volgens een in de regels opgenomen berekening, dieper worden.

De hoogte van een woning is maximaal twee bouwlagen met een kap, of twee bouwlagen met een aan de voor- en achterzijde minimaal 2 meter terugliggende derde bouwlaag, waarbij de maximale bouwhoogte 11 meter is.



Bijbehorend bouwwerk en overkapping

Bij een woning mogen ook bijbehorende bouwwerken en overkappingen gebouwd worden, achter de achtergevel van de woning en aan 1 zijde ook deels naast de woning. In de regels van het Uitwerkingsplan is aangegeven aan welke zijde dat is. De maximale oppervlakte bedraagt 50 m² van 1 laag met plat dak en 25 m² van 1 laag met een kap, waarvan de nokhoogte maximaal 6 meter is. Afhankelijk van de oppervlakte van de kavel kan de maximale oppervlakte voor bijbehorende bouwwerken en overkappingen, volgens een in de regels opgenomen berekening, toenemen.



Keerwanden

Op diverse kavels worden door de gemeente keerwanden geplaatst. Deze keerwanden zijn nodig om het hoogteverschil op te lossen. Ze zijn vermeld op het kavelpaspoort. De keerwand kan de beleving van een aanpalende kavel beïnvloeden. Bekijk daarom ook het paspoort van het aanpalende kavel waarin u interesse heeft. De keerwanden en het daaraan verbonden onderhoud worden overgedragen aan de koper van de kavel waarop de keerwand staat.

Parkeren & inrit

Voor parkeren op eigen terrein geldt de Nota parkeernormen. Als de [Nota parkeernormen](#) wijzigt, gelden de regels zoals die op het moment van aanvragen van de omgevingsvergunning van kracht zijn. De parkeerplekken in een garage tellen niet mee in de berekening van de parkeernorm. Er mag slechts 1 inrit aangelegd worden; die moet liggen aan die zijde van de woning waar de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 6 meter bedraagt. De inrit mag alleen aan de voorzijde van het perceel worden aangelegd, met uitzondering van enkele hoekperceelen. Als u een helling in de inrit wilt aanbrengen, dient de helling te starten achter de voorgevelrooilijn.

Rijksbeschermd stadsgezicht

De Lichtenberg ligt in het Rijksbeschermd stadsgezicht 'Bergkwartier'. Een van de belangrijkste kenmerken van dit Rijksbeschermd stadsgezicht is de samenhang tussen de groenstructuur, het lanenpatroon en de bebouwing met tuinen. Toekomstige inrichting en bebouwing moeten voldoen aan de hiervoor [gestelde regels](#) en [het Toetsingskader beschermd stadsgezicht](#). Daarnaast zijn de regels voor onder andere het bouwen van de woningen, het bij het bouwen in acht nemen van aangegeven afstanden tot perceelsgrenzen, het afgraven en ophogen van percelen en het verharden van tuinen, specifiek afgestemd op de waarden van het beschermd stadsgezicht. Zo mag u bijvoorbeeld op de Berg veel minder verharding in uw tuin aanbrengen dan elders. Een tuinschets is een verplicht onderdeel bij de aanvraag van de omgevingsvergunning.

Archeologie & water

De Lichtenberg heeft archeologische waarden. Daarvoor is in het Uitwerkingsplan een onderdeel [Waarde-archeologie 3](#) toegevoegd, waaraan uw omgevingsvergunning wordt getoetst. Deze regels zijn vooral gericht op het graven in de bodem.

Tot slot ligt De Lichtenberg in een grondwaterbeschermingsgebied. Daardoor zijn er extra regels om de kwaliteit van het grondwater te waarborgen. De beheerder van het grondwaterbeschermingsgebied is de provincie Utrecht. In de Provinciale Milieu Verordening staan regels voor de vergunningverlening in dit gebied. In het Uitwerkingsplan zijn hiervoor regels opgenomen in de bepaling. De regels zijn vooral gericht op werkzaamheden in de grond dieper dan 3 meter onder peil.



DUURZAAM WONEN IN EEN UNIEKE BUURT

“U heeft uw ogen laten vallen op een unieke buurt in Amersfoort; De Lichtenberg. Een karakteristieke buurt in het Bergkwartier. U droomt ervan daar te mogen wonen in een door u zelf gebouwd huis. Waarschijnlijk heeft u al een goed beeld van het ontwerp en heeft u uw wensen al uitgewerkt”

“Zoals u droomt van uw toekomst op De Lichtenberg, droom ik van een gezonde en leefbare toekomst voor ons en onze kinderen en kleinkinderen. Ik droom van een stad met energieneutrale en duurzaam gebouwde woningen. Gelukkig hoor ik van onze kaveladviseur dat u al in grote getale duurzame plannen heeft. Wat zou het prachtig zijn voor iedereen in deze stad, als ik u kan enthousiasmeren die extra stap te maken uw woning energieneutraal te maken.

Met uw keuze voor De Lichtenberg kiest u ook voor Amersfoort. Een stad met een historisch hart en vele monumenten. Met zorg voor het oude en oog voor de toekomst; we willen CO₂-neutraal zijn in 2030. Een stad ook met een goede bereikbaarheid, internationale topbedrijven en scholen op niveau. We zijn rijk aan evenementen en uitstekende restaurants. Een stad met musea en theater, levendige winkelstraten met een breed aanbod en gezellige pleinen.

Ik help u graag uw duurzame woning te realiseren. Daarvoor kunnen collega's van de gemeente u ondersteunen. Waar nodig denken zij graag met u mee over duurzame toepassingen in uw droomhuis en bij een groene inrichting van uw tuin.

Ik wens u veel inspiratie, creativiteit en plezier toe om uw duurzame droomhuis van de toekomst te verwezenlijken.”

Astrid Janssen
Wethouder project De Lichtenberg



“ IK DROOM VAN EEN
ENERGIENEUTRALE
BUURT ”

KOOPPROCEDURE

Inschrijven voor alle kavels kan van 13 mei 12.00 uur tot en met 20 mei 12.00 uur via de site.

Inleiding

De kavels met een vaste afmeting en de kavels met een flexibele afmeting hebben elk hun eigen procedure. U kunt zich alleen inschrijven via www.wonenopdelichtenberg.nl. Door een inschrijfformulier in te vullen doet u mee aan een loting. De loting bepaalt de volgorde van toewijzing van de kavels.

Let op: u kunt zich inschrijven voor een kavel met een vaste afmeting of voor een kavel met een flexibele afmeting op een van de deelgebieden. U kunt zich niet voor beide inschrijven.



Kavels met een vaste afmeting

De kavels hebben een vaste prijs en de kavels worden aangeboden op basis van rangorde en beschikbaarheid. De vaste kavels zijn enkel geschikt voor vrijstaande woningen. Wilt u een twee onder een kap dan kunt u terecht in de deelgebieden.

1. Inschrijven

U maakt uw interesse kenbaar door het inschrijfformulier via de Lichtenberg website www.wonenopdelichtenberg.nl digitaal in te dienen. U geeft daar aan welke kavel u wilt kopen. U kunt maximaal zeven voorkeuren aangeven.

Het inschrijfformulier voor de vaste kavels staat op de site tijdens de inschrijfweek en is dan digitaal in te vullen en in te dienen. U vindt het formulier via de pagina Kopen. Het inschrijfformulier is gedurende enkele dagen in te sturen. Alleen particulieren kunnen inschrijven. Er is een apart inschrijfformulier voor kavels met vaste afmetingen en een inschrijfformulier voor kavels met flexibele afmetingen.

2. Loting en gunning

Tussen alle inschrijvingen die we gedurende de inschrijfperiode ontvangen, wordt geloot. De loting bepaalt de volgorde waarin de kavels worden toegewezen. De opgegeven voorkeuren en de volgorde van uw voorkeuren zijn bindend. U krijgt maximaal 1 kavel gegund.

Voor het inschrijven is het belangrijk dat u op de hoogte bent van de exacte regels en procedures voor inschrijven en gunnen van de kavels. Deze staan eveneens in dit Kavel Passe Partout.

3. Koop-overeenkomst

Als u een kavel krijgt toegewezen, wordt u uitgenodigd voor het ondertekenen van de koopovereenkomst. Met het tekenen van de koopovereenkomst gaat u financiële en juridische verplichtingen aan. De koopovereenkomst is beschikbaar op de website op de pagina Kopen. Wij maken u erop attent dat in de koopovereenkomst is opgenomen dat u de helft van de waarborgsom retour krijgt, als u een beroep moet doen op het financieringsvoorbehoud. De gemeente heeft de kavel beschikbaar gehouden en kosten gemaakt. Een toelichtend gesprek over de architectonische regels en voorwaarden specifiek voor uw kavel is mogelijk. Daarvoor maakt u een afspraak via de kaveladviseur. Hoewel de regels in het Uitwerkingsplan staan, kan een mondelinge toelichting door de stedenbouwkundige veel verduidelijken.

4. Uw ontwerp voorleggen

Wij adviseren u om gaande het ontwerpproces uw plan met ons af te stemmen. U kunt uw schetsontwerp vrijblijvend bespreken met de stedenbouwkundige en stadsbouwmeester, voor het krijgen van een pré-advies. Samen met u en uw architect kijken zij of uw ontwerp past binnen de kaders en op welke punten uw plan versterkt kan worden. Maak hiervoor een afspraak via de kaveladviseur.





5. Vergunning aanvragen

U heeft voor het bouwen een omgevingsvergunning nodig. De aanvraag hiervoor dient u in via het [omgevingsloket](#). Meer informatie kunt u vinden op de site van [gemeente Amersfoort bij Vergunningen](#).

6. Uw bouwka-vel afnemen

Zodra de bouwka-vel geschikt is om op te bouwen, de kavel bereikbaar is en uw omgevingsvergunning onherroepelijk is, wordt de kavel aan u geleverd. U maakt hiervoor een afspraak met de notaris van uw keuze.

7. Wonen in uw eigen huis

Zodra de kavel notarieel aan u is geleverd, kunt u starten met de bouw. In de koopovereenkomst staan de termijnen waarbinnen u met de bouw moet starten en waarbinnen de bouw moet zijn afgerond.

U dient uw woning de eerste twee jaar zelf te bewonen. Als er zich bepaalde persoonlijke omstandigheden voordoen, kan hiervan worden afgeweken.

Kavels met een flexibele afmeting

1. Inschrijven

U maakt uw interesse kenbaar door het inschrijfformulier via de Lichtenberg website www.wonenopdelichtenberg.nl digitaal in te dienen. U kunt zich slechts voor 1 deelgebied inschrijven. U schrijft in voor een kavel voor een vrijstaande woning of voor een twee-onder-een-kapwoning. U kunt zich niet voor beide inschrijven.

Als u inschrijft geeft u aan of u een standaard

maat kavel wenst of een grotere kavel. Wilt u een vrijstaande woning bouwen, dan kunt u twee voorkeuren opgeven binnen het door u gekozen deelgebied. De mogelijkheden zijn: hoek 1, hoek 2 en in het middengebied. Een twee-onder-een-kapwoning bouwen is alleen mogelijk in het middengebied. U kunt de gewenste plek in het middengebied, niet zelf kiezen.

Het inschrijfformulier voor de deelgebieden staat op de site tijdens de inschrijfweek en is dan digitaal in te vullen en in te dienen. Het inschrijfformulier is gedurende enkele dagen in te sturen. Alleen particulieren kunnen inschrijven.

Er zijn aparte inschrijfformulieren voor kavels met flexibele afmetingen en de vaste kavels.

2. Loting

Tussen alle inschrijvingen die we gedurende de inschrijfperiode ontvangen wordt geloot. Per deelgebied vindt een loting plaats. De opgegeven voorkeuren, kavelmaat en de volgorde zijn bindend. U krijgt maximaal 1 kavel toegewezen.

Komt u niet in aanmerking voor een kavel binnen uw voorkeur en zijn nog niet alle kavels op de deelgebieden verkocht, dan bieden wij u aan opnieuw mee te doen aan een loting.

Voor het inschrijven is het belangrijk dat u op de hoogte bent van [de exacte regels en procedures voor inschrijven en gunnen van de kavels](#). Deze staan ook in dit Kavel Passe Partout.

3. Koop overeenkomst

Als u een kavel krijgt toegewezen, wordt u uitgenodigd voor het ondertekenen van de koopovereenkomst. Wijkt de kavelmaat van een nog beschikbare kavel af van de kavelmaat van uw voorkeur bij inschrijving, dan bespreken we met u of u deze wilt afnemen. Met het tekenen van de koopovereenkomst gaat u financiële en juridische verplichtingen aan. De koopovereenkomst is beschikbaar [op de website op de pagina Kopen](#). Wij maken u erop attent dat in de koopovereenkomst is opgenomen dat u de helft van de waarborgsom retour krijgt, als u een beroep moet doen op het financieringsvoorbehoud. De gemeente heeft de kavel beschikbaar gehouden en kosten gemaakt.

Het kavelpaspoort van ieder deelgebied is te downloaden. Voor het door u toegewezen kavel ontvangt u een specifiek kavelpaspoort. Een toelichtend gesprek over de architectonische regels en voorwaarden specifiek voor uw kavel is mogelijk. Daarvoor maakt u een afspraak via de kaveladviseur. Hoewel de regels in het [Uitwerkingsplan](#) staan, kan een mondelinge toelichting door de stedenbouwkundige veel verduidelijken.



4. Uw ontwerp voorleggen

Wij adviseren u om gaande het ontwerpproces uw plan met ons af te stemmen. U kunt uw schetsontwerp vrijblijvend bespreken met de stedenbouw-kundige en stadsbouwmeester voor het krijgen van een pré-advies. Samen met u kijken zij of uw ontwerp past binnen de kaders en op welke punten uw plan versterkt kan worden. Maak hiervoor een afspraak via de kaveladviseur.

5. Vergunning aanvragen

U heeft voor het bouwen een omgevingsvergunning nodig. De aanvraag hiervoor dient u in via [het omgevingsloket](#). Meer informatie kunt u vinden op de [site van gemeente Amersfoort bij Vergunningen](#).

6. Uw bouwkavel afnemen

Zodra de bouwkavel geschikt is om op te bouwen, de kavel bereikbaar en uw omgevingsvergunning onherroepelijk is, wordt de kavel aan u geleverd. U maakt hiervoor een afspraak met de notaris van uw keuze.

7. Wonen in uw eigen huis

Zodra de kavel notarieel aan u is geleverd, kunt u starten met de bouw. In de koopovereenkomst staan de termijnen waarbinnen u met de bouw moet starten en waarbinnen de bouw moet zijn afgerond.

U dient uw woning de eerste twee jaar zelf te bewonen. Als er zich bepaalde persoonlijke omstandigheden voordoen, kan hiervan worden afgeweken.

REGELS & PROCEDURES INSCHRIJVEN EN GUNNEN KAVELS

Voor de inschrijving en gunning van de kavels op De Lichtenberg zijn regels opgesteld. Een aantal regels geldt voor zowel de kavels met een vaste afmeting als voor de kavels met een flexibele afmeting op de deelgebieden. Daarnaast zijn er regels specifiek voor de kavels met een vaste afmeting. En er zijn regels specifiek voor kavels met een flexibele afmeting op de deelgebieden. Voor het inschrijven zijn dus ook twee inschrijfformulieren; [1 voor de vaste kavels](#) en [1 voor de deelgebieden](#). Als u inschrijft voor een kavel, gaat u met deze regels en procedures akkoord en verklaart u dat u hier naar handelt. [U vindt de regels en procedures ook op de site.](#)

Gezamenlijke regels

- U kunt zich slechts 1 keer inschrijven. Schrijft u zich toch meerdere keren in, dan geldt alleen de inschrijving die u als eerste heeft gedaan (tijdstip van ontvangst van de inschrijving is daarbij bepalend);
- U betaalt inschrijfgeld om te kunnen inschrijven;
- U kunt zich alleen inschrijven als natuurlijk persoon (niet handelend in de uitoefening van bedrijf of beroep);
- U kunt zich inschrijven voor een kavel met vaste afmeting **OF** voor een kavel met een flexibele afmeting. U kunt zich dus niet voor beide inschrijven;
- Per (toekomstig te vormen) huishouden mag u maar één inschrijfformulier indienen;
- U krijgt maximaal één kavel toegewezen;
- U kunt zich alleen inschrijven via deze website door het digitale formulier voor de vaste kavels in te sturen, dan wel het formulier voor de flexibele kavels in te sturen;
- Het inschrijfformulier is van 13 mei 12.00 uur tot 20 mei 12.00 uur 2019 in te dienen. Hierna vinden de lotingen plaats;
- Een notaris verzorgt de loting. Deze lotingen zijn niet openbaar;
- Met degene aan wie een kavel wordt gegund wordt een koopovereenkomst gesloten. De “Koopovereenkomst perceel bouwterrein Lichtenberg” is op [de site](#) beschikbaar;
- Voor de koop en levering van de kavels, en de bouw van uw woning gelden de termijnen zoals in de koopovereenkomst vermeld;
- De gemeente kan nooit gehouden zijn te gunnen aan een inschrijver die, voorafgaand aan het verkoopproces, bij een rechtelijke uitspraak veroordeeld is voor een delict dat de moraliteit van de inschrijver raakt;
- De gemeente behoudt zich het recht voor om van de gunning af te zien of de inschrijfprocedure tussentijds op te schorten of te beëindigen, zonder dat u een beroep kunt doen op enige schadevergoeding.
- Iedere inschrijver wordt geacht voor zichzelf te hebben ingeschreven. Overdracht van inschrijving is niet toegestaan.

Specifieke regels kavels vaste afmeting

Deze regels gelden specifiek voor de inschrijving en toewijzing van kavels met een vaste afmeting, namelijk de kavels 6 1/3m 21 en 28 1/3m 33 zie voetnoot 1.

1. U schrijft zich (samen met uw eventuele levenspartner) in voor een vaste kavel via het digitale inschrijfformulier. U mag maximaal zeven (7) voorkeuren opgeven.
2. Let wel, de opgegeven voorkeuren en de opgegeven volgorde zijn bindend.
3. Na de inschrijfperiode van enkele dagen wordt er geloot tussen de inschrijvingen. De notaris loot de volgorde van de inschrijvers. Deze volgorde bepaalt de toewijzing van de kavels en geldt tot alle kavels waarvoor bij de inschrijving een voorkeur is aangegeven zijn verkocht
4. U wordt door de kaveladviseur uitgenodigd voor

een verkoopgesprek over **de eerst beschikbare kavel binnen uw voorkeur**. Dat betekent dat u bijvoorbeeld kan worden uitgenodigd voor de kavel van uw derde voorkeur, omdat andere geïnteresseerden voor de kavel van uw eerste of tweede voorkeur eerder zijn ingeloot.

5. Tijdens dit verkoopgesprek wordt de koopovereenkomst met u doorgenomen en tekent u deze. Het tekenen gebeurt zo snel als mogelijk, maar uiterlijk 1 oktober 2019.
6. Komt u niet in aanmerking voor een kavel binnen uw voorkeur, dan kijken we - uiteraard als u dat wilt - of er nog vaste kavels beschikbaar zijn op De Lichtenberg. Ook hier wordt de volgorde van loting in acht genomen. De kaveladviseur neemt hierover contact met u op.

1: Kavel 6 is gereserveerd voor een circulair te bouwen villa.

Specifieke regels kavels flexibele afmeting

Deze regels gelden specifiek voor de inschrijving en toewijzing van de kavels met een flexibele afmeting, namelijk in de deelgebieden 22 1/3m 27.

1. U schrijft zich via het inschrijfformulier (samen met uw eventuele levenspartner) in en maakt daarbij een keuze uit de deelgebieden. U mag zich slechts inschrijven voor **één deelgebied**.
2. Daarbij maakt u de keuze **of** u zich wilt inschrijven voor een kavel voor een vrijstaande woning **of** voor een kavel voor een twee-onder-een-kap-woning. U kunt zich niet voor beide inschrijven.
3. Als u zich inschrijft voor een kavel voor een vrijstaande woning, dan kunt u binnen het deelgebied twee voorkeuren aangeven. De mogelijkheden zijn hoek 1, hoek 2 en in het middengebied. De aanduiding hiervoor vindt u op het kavelpaspoort van het betreffende deelgebied.
4. Schrijft u zich in voor een kavel voor een twee-onder-een-kapwoning, dan heeft u maar 1 mogelijkheid, namelijk het middengebied.
5. Let wel, de opgegeven voorkeuren, de

opgegeven volgorde hierin en de opgegeven kavelmaat zijn bindend, tenzij de kavelmaat van uw opgegeven voorkeur afwijkt van een nog beschikbare kavel.

6. Als u zich inschrijft voor een kavel voor een twee-onder-een-kapwoning doet u dit samen met uw bouwpartner voor 1 kavel. U kunt zich niet zonder bouwpartner inschrijven.
7. De kavel voor een twee-onder-een-kapwoning wordt gesplitst in 2 kavels, die ieder minstens voldoen aan de minimale maat in het betreffende deelgebied. De bouwpartners tekenen ieder de koopovereenkomst voor hun eigen kavel. U heeft de splitsing vooraf onderling afgestemd. U en uw bouwpartner vestigen samen de onderlinge erfdienstbaarheden.
8. Bij inschrijving en toewijzing van een kavel voor een twee-onder-een-kapwoning dienen beide kopers hun kavel af te nemen. Als 1 van beiden deze verplichting niet nakomt of niet kan nakomen, vervalt ook voor de bouwpartner het recht op levering van de toegewezen kavel. Bij de levering van de eerste kavel ziet de

- gemeente af van haar recht om te ontbinden, mits de bouwpartner (2^e kavel) een 'onherroepelijke toestemming financiering' heeft.
9. Op het inschrijfformulier geeft u aan of u de minimale maat van de kavel wenst of dat u deze groter wilt. U geeft aan in strekkende meter(s) – en dus **niet** in vierkante meters – hoeveel breder u de kavel wilt. Als u zich inschrijft voor een kavel voor een twee-onder-een-kapwoning geeft u aan hoeveel breder u de kavel samen wilt. Dus als u twee meter meer wilt afnemen en uw bouwpartner vier meter, vult u zes meter (2+4=6) in.
 10. Na de inschrijfperiode wordt er per deelgebied geloot. De loting bepaalt de volgorde waarin we bekijken of er een kavel in het betreffende deelgebied beschikbaar is. De volgorde geldt tot alle kavels binnen het betreffende





INSCHRIJFGELD

Om u te kunnen inschrijven voor een kavel vragen we inschrijfgeld. Schrijft u zich in voor een kavel voor een vrijstaande woning, dan bedraagt het inschrijfgeld 750,- euro. Wanneer u en uw bouwpartner zich inschrijven voor een kavel voor een twee-onder-een-kapwoning dan betaalt u gezamenlijk 1.000 euro ².

De inschrijving is alleen geldig als het inschrijfgeld is voldaan. Na het invullen van het digitale inschrijfformulier voldoet u via een beveiligde omgeving het bedrag. Dat kan via iDeal, of via een credit card transactie (American Express, Mastercard, Visa).

Het inschrijfgeld wordt verrekend met de koopsom. Inschrijfgeld wordt gestorneerd/teruggestort als u geen kavel krijgt toegewezen. Als u zich terugtrekt uit de inschrijving vervalt het inschrijfgeld aan de gemeente. U ontvangt geen rentevergoeding over het inschrijfgeld.



REDEN 6 Duurzaam comfortabel

Amersfoort wil in 2030 energieneutraal zijn. Met de bouw van uw duurzame huis draagt u daar aan bij!

Duurzaam bouwen is in beweging. De mogelijkheden nemen toe. Comfort en duurzaamheid gaan hand in hand. Uw woning hoeft vrijwel geen energie meer te gebruiken. Sterker nog, de energie kunt u zelf opwekken, terwijl comfort en gemak toenemen. Zo'n huis is nu al te realiseren. In Amersfoort kunt u terecht bij www.033energie.nl voor advies over energiezuinig bouwen.

Een groene parkeerplaats

Een groene parkeerplaats past in het groene karakter van de Berg, voert het water goed af, is duurzaam en kost minder. Er zijn open roosters verkrijgbaar, waardoor een groene parkeerplaats ontstaat. Door de roosters komt begroeiing wat er prettig natuurlijk uit ziet. Ook kan het regenwater makkelijker weg. Er zijn zelfs roosters die CO₂ neutraal gemaakt worden, dus ook ecologisch verantwoord!

² * De betaling voor een kavel voor een twee-onder-een-kapwoning vindt plaats in 1 transactie. U bent zelf verantwoordelijk voor de onderlinge verdeling.

deelgebied zijn verkocht.

11. Het uitgangspunt is dat er voor de gemeente altijd een uitgifbare kavel resteert, naar oordeel van de gemeente. Er mogen geen onverkoopbare stroken ontstaan en er wordt altijd aangesloten bij een andere kavel.
12. Dit laatste betekent dat wanneer u kiest voor het middengebied, u niet kunt aangeven op welke plek u in dat middengebied wilt komen.
U wordt uitgenodigd voor een verkoopgesprek voor de eerst beschikbare kavel binnen uw voorkeur. Tijdens het verkoopgesprek wordt de koopovereenkomst met u doorgenomen en tekent u deze. Het tekenen gebeurt zo snel als mogelijk, maar uiterlijk 1 oktober 2019.
13. Als de kavelmaat van uw voorkeur afwijkt van een nog beschikbare kavel, kan alleen een grotere of kleinere kavel verkocht worden. Als u de kavel wilt afnemen krijgt u een koopovereenkomst aangeboden. De

overeenkomst moet uiterlijk 1 oktober 2019 zijn getekend.

U bent nooit verplicht in te stemmen met de grotere of kleinere kavel dan aangegeven.

14. Als u in de eerste loting geen koopovereenkomst is aangeboden, kunt u er voor kiezen om mee te doen aan een volgende loting. Er wordt alleen opnieuw geloot als er kavels in de deelgebieden over zijn, na de eerste ronde van toewijzing van kavels. U kunt aan deze loting alleen meedoen, als u eerder ook had ingeschreven voor een flexibele kavel.
15. Deze tweede loting geldt dan voor de overgebleven kavels in alle deelgebieden. U hoeft niet opnieuw in te schrijven. De volgorde van loting bepaalt alleen de volgorde waarin wij met de inschrijver(s) in gesprek gaan over de overgebleven kavels. Alleen ongewijzigd blijft of u met bouwpartner of zonder bouwpartner heeft ingeschreven.



REDEN 2 Wonen op De Berg

Wonen op De Berg betekent wonen op het hoogste punt van Amersfoort. Het landelijke Bergkwartier is geliefd en heeft een rijke historie. De Berg is in de voorlaatste ijsstijd ontstaan en stond in de middeleeuwen bekend om zijn belangrijke weg naar Utrecht. Na het historische hart van Amersfoort is het Bergkwartier de oudste wijk. Een authentieke omgeving om een uniek thuis te creëren.

REDEN 4 Ideaal gelegen

De Lichtenberg is ideaal gelegen. Het historische hart van Amersfoort is vlakbij en het station ligt op loopafstand. De snelwegen A1 en A28 zijn gemakkelijk te bereiken. Binnen een uur zit u in Utrecht en Amsterdam. Wonen in het middelpunt van Nederland heeft zo zijn voordelen.

REDEN 5 Voorzieningen op niveau

U heeft [uitstekende voorzieningen](#) in de buurt. Vooraanstaande scholen, een golfclub op korte afstand, winkels op niveau aan de Leusderweg en natuurlijk de historische binnenstad met een uitgebreid aanbod. Theater, muziek, een dierentuin, alles vlakbij. Jaarlijks zijn er diverse culturele activiteiten. Wist u dat [Amersfoort](#) beschikt over uitstekende restaurants. Carrière mogelijkheden zijn er bij de vele toonaangevende hoofdkantoren van grote bedrijven.



OMGEVINGSVERGUNNING

Alle informatie over de omgevingsvergunning vindt u bij het [Vergunningenloket](#) van de gemeente Amersfoort. Daar staat hoe de procedures werken en met welke overige regels u te maken krijgt. Ook staan er handige verwijzingen naar websites over bouwen en bouwregelgeving.

BESTEMMINGSPLAN

In bestemmingsplannen van de gemeente staat welke functies of bestemmingen bepaalde gebieden in Amersfoort hebben of mogen hebben. Zo leggen we vast waar bijvoorbeeld woningen, winkels en recreatiemogelijkheden (kunnen) zijn. Voor De Lichtenberg geldt het bestemmingsplan [Berg-Utrechtseweg](#). Het [Uitwerkingsplan](#) voor De Lichtenberg is een nadere uitwerking van dit bestemmingsplan, speciaal voor deze locatie.

In het gebied komt een gescheiden riool voor vuilwater en regenwater. Ook in het Uitwerkingsplan zijn hiervoor regels opgenomen. De bouwdiepte is maximaal 3 mtr.

BESCHERMD STADSGEZICHT

Op de website van de gemeente vindt u op de pagina '[Eigenaar van een monument/pand in beschermd stadsgezicht](#)', meer informatie over uw rechten en plichten, adviezen en richtlijnen op het gebied van bouwmogelijkheden, herstelwerkzaamheden en meer.

BOUWVERORDENING

De bouwregels in Amersfoort zijn gebaseerd op de landelijke wetgeving (onder andere het Bouwbesluit) en op de plaatselijke Bouwverordening. Deze is gepubliceerd op [Overheid.nl](#).

AANVRAAG OMGEVINGSVERGUNNING

Uw aanvraag omgevingsvergunning inclusief tuinschets dient u straks in via het [omgevingsloket.nl](#). Er wordt getoetst aan het Bouwbesluit, het Uitwerkingsplan, Archeologische bepalingen en cultuurhistorische bepalingen. Voor dit laatste punt wordt uw plan voorgelegd aan de subcommissie Erfgoed. Uw aanvraag gaat ook langs de provincie voor de milieuverordening. Indien uw aanvraag voor de omgevingsvergunning wordt verleend door de gemeente, kan er nog door belanghebbenden bezwaar worden aangetekend. Informatie hierover vindt u ook op de pagina over [bouwen](#) of op de pagina van het [Vergunningenloket](#).

MILIEUVERORDENING

U krijgt ook te maken met de provinciale milieuverordening, omdat de locatie binnen een grondwaterbeschermingsgebied ligt. De verordening geldt onder andere voor afstromende regen, regenwater van verhardingen en gebouwen, materiaalgebruik en het gebruik van bestrijdingsmiddelen.



“OP ZOEK NAAR DE
ELEGANTIE”

INTERVIEW

LOES OUDENAARDE

STADSBOUWMEESTER AMERSFOORT

Als stadsbouwmeester ziet Loes Oudenaarde het Bergkwartier als een spannend stukje stad. Waar je door de rond liggende straten steeds verrast wordt door woningen in vele stijlen en uitstraling. Sommige prominent, andere bescheiden, zichtbare en meer in het groen verscholen huizen. Wat de kavels met woningen op De Berg steeds verbindt, is de aandacht en zorg die aan de woningen is besteedt. Woningen die passen in de groene en ruimtelijke omgeving.

Loes Oudenaarde: “Als u zich prettig voelt bij wat er op De Berg te zien is, weet ik zeker dat u De Lichtenberg ook gaat waarderen. We willen immers de kwaliteiten van het Bergkwartier doortrekken naar deze buurt. Ik zie vele stijlen, uit velerlei tijden, nieuwe en oude woningen. Ze delen een elegantie, waar wij voor de nieuwe buurt De Lichtenberg ook naar op zoek zijn.”

bijvoorbeeld heeft kwaliteiten waar de woning van kan profiteren. Benut de woning die kansen, oriënteert het ontwerp zich ook op de hoek, hoe lopen de zichtlijnen, zit er een zorgvuldige opbouw van de massa in het ontwerp? Ik ben op zoek naar die zorgvuldigheid die we ook op de rest van De Berg zien.”

ZORGVULDIG

Als stadsbouwmeester ziet Oudenaarde er op toe dat de ruimtelijke kwaliteit in Amersfoort op niveau blijft. Zij beoordeelt ontwikkelingen in de stad samen met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) en de aanvragen voor de omgevingsvergunningen voor de kavels op De Berg met de subcommissie Erfgoed. “Voor De Lichtenberg ga ik vooral kijken of de woning ook specifiek ontworpen is voor de kavel waar hij op staat; een hoekkavel

TE GAST

Omdat het Bergkwartier Rijksbeschermd stadsgezicht is, beoordeelt de stadsbouwmeester straks ook de terreininrichting. Het gebied is Rijksbeschermd stadsgezicht, onder andere omdat de groene, ruimtelijke inrichting zo herkenbaar samenhangt met de ‘harde’ ruimtelijke kwaliteiten. Oudenaarde daarover: “De woningen zijn dus straks te gast in het groen. Ik kijk ook naar de hoeveelheid groen en verharding in de tuinen. Als uitzondering

op andere plekken in de stad, mogen die slechts beperkt verhard zijn. Zo waardeer ik een groene parkeerplaats meer dan een volledig verharde. Evenals een erfafscheiding bestaande uit planten versus een hekwerk. Zodat ook de burens ervaren dat De Lichtenberg een groene buurt is.”

INSPIRATIE

Om u te inspireren voor de sfeer van het Bergkwartier hebben we architecten uitgedaagd om voor specifieke kavels een ontwerp te maken. Oudenaarde: “Het geeft een idee wat kan. Daarom vroegen we hen ook woningen van verschillende soorten, stijlen, karakteristieken, groottes en hoogten te ontwerpen. Voor hen geldt dezelfde uitdaging als voor u! Ze zijn gekomen met een hedendaags aanbod en met herinterpretaties van stijlen. De jaren dertig bijvoorbeeld hebben prachtige voorbeelden met architectonische thema’s waar op voortgeborduurd kan worden.” U kunt het [Inspiratieboek](#) met de woningen op de site online bekijken.

De architecten is een aantal thema’s meegegeven, zoals; kubistisch, excentriek, huis-onder-groot-dak, en bescheidenheid-siert-in-een-zo-compact-mogelijk-ontwerp. Oudenaarde: “Op De Lichtenberg zien we straks hopelijk ook weer die afwisseling die De Berg zo kenmerkt. Van rietgedekte daken en keramische pannen en van symmetrie en asymmetrie.”

SCHETSONTWERP

Oudenaarde: “Om u te helpen bij het proces voor de indiening van een ontwerp (het aanvragen van de omgevingsvergunning – red.) geven we een toelichting op de architectonische regels en voorwaarden. En daarnaast nodig ik u van harte uit om uw schetsontwerp aan mij te laten zien, voordat we het met de subcommissie Erfgoed beoordelen. Desgewenst krijgt u een pré-advies.

We kunnen dan met elkaar bespreken op welke punten het ontwerp kans van slagen heeft en waar kansen liggen om het plan nog te versterken.”

Uiteindelijk beoordeelt de stadsbouwmeester met de erfgoedcommissie het ontwerp. Zij beoordelen vooral of uw droomhuis zich voegt in de omgeving, qua uiterlijk van de woning en de terreininrichting. Heeft u van te voren al vragen, schroom niet contact op te nemen met de kaveladviseur.



REDEN 5 Voorzieningen op niveau

Onderwijs

Jonge mensen die in Amersfoort wonen, zeggen dat ze hier graag hun kinderen grootbrengen. De stad staat bekend als ideale stad waar je carrière en gezin goed kunt combineren. De keuze aan kinderopvang is groot en divers, de scholen behoren tot de top van Nederland. Amersfoort heeft een breed kwalitatief aanbod aan opvang- en onderwijsinstellingen, van alle richtingen, gezindten en niveaus. Om het ouders makkelijker te maken houden veel scholen open dagen. U krijgt informatie en bent welkom om de school in bedrijf te zien. Zo kunt u zelf ervaren welke sfeer er hangt en waar de school voor staat.



Carrière

Door de centrale ligging is Amersfoort een plaats waar veel bedrijven en organisaties zich vestigen en zelfs hun hoofdkantoor hebben. Zij zoeken goed opgeleid personeel en bieden interessante banen met perspectief. Omdat de stad vanuit alle windstreken met openbaar vervoer of auto goed te bereiken is, barst het hier ook van het creatief talent en ondernemerschap.

REDEN 3 Bosrijke omgeving

De Lichtenberg krijgt hetzelfde groene karakter als de rest van De Berg. Met veel bomen en een prachtige groene parkstrook in het midden. Klein Zwitserland ligt praktisch in uw achtertuin. Een heerlijk wandelbos voor u en een avontuurlijke speelplek voor uw kinderen. De Lichtenberg ligt bovendien aan de rand van de prachtige bossen van de Utrechtse Heuvelrug.

MATHILDE VAN DER SANDEN

Voor de meeste kopers van u is dit een kans om een lang gekoesterde wens uit te laten komen: het bouwen van uw droomhuis. En dan ook nog in de geliefde wijk het Bergkwartier!

De betrokkenheid bij dit proces en het enthousiasme van u als koper werkt aanstekelijk. Ik voel me dan ook bevoorrecht dat ik een rol mag spelen bij het verwezenlijken van uw droom. Graag help ik u daarbij.

Heeft u vragen of hulp nodig, bijvoorbeeld bij het maken van een keuze voor een kavel of over de koopprocedure, het aanvragen van een pré-advies, dan ben ik uw contactpersoon.

Of wilt u weten wat u moet doen voor de aanvraag van een omgevingsvergunning? Wilt u meer weten over de duurzame ambities voor De Lichtenberg? Ook dan kunt u bij mij terecht.

Uit ervaring weet ik hoe belangrijk klantvriendelijkheid en service zijn.



JOLANDA VAN DEN BUNT

Om u goed van dienst te kunnen zijn in de aanloop naar de inschrijving, is een tweede kaveladviseur aan het project verbonden. Belt of mailt u met de kaveladviseur, dan is Jolanda van den Bunt u ook graag van dienst.

“ IK KIJK ERNAAR UIT
U TE ONTMOETEN ”

De kaveladviseurs zijn bereikbaar via
lichtenberg@amersfoort.nl
of telefonisch op 06 - 55 42 69 49



DUURZAAM BOUWEN

Een toekomstbestendige villa die duurzaam én comfortabel is? Energiezuinig bouwen betekent zeer lage energiekosten en een huis dat warm aanvoelt in de winter en koel in de zomer. Gebouwd met ecologische materialen die onze aarde zo min mogelijk hebben belast. Een huis waarin u prettig leeft, nu én op latere leeftijd. Niet onbelangrijk: duurzaam bouwen staat ook voor een goed verkoopbare woning. Denkt u hierover na, nog voordat u uw architect vraagt een ontwerp te maken. Want het bouwen van een duurzaam huis begint bij een zorgvuldig doordacht concept. Denk hierbij aan energieneutraal, passief, circulair, ecologisch en toekomstbestendig bouwen.



Gezond door al uw levensfases

Een levensloopbestendige woning biedt u ook gebruiksgemak in de toekomst. Is er ruimte voor een lift of zijn alle noodzakelijke functies gelijkvloers? Zijn de kinderkamers of andere ruimtes gemakkelijk om te bouwen voor andere functies? Bij het ontwerp van uw woning staat u voor bewuste keuzes. Zo zorgt u ervoor dat u nog lang kunt blijven wonen in uw droomhuis.

REDEN 6 Duurzaam comfortabel

Geen tocht, geen vocht. Warm in de winter, koel in de zomer en tegelijkertijd energiezuinig. Dat zijn de effecten van duurzaam bouwen en een slim energieconcept. Denkt u aan slimme oriëntatie op de zon, isolatie via dak, glas en gevels.

U kunt de kwaliteiten van de natuurlijke omgeving op de Berg naar uw eigen tuin en woning halen. Met uw keuzes voor groen en type bestrating, infiltratie van regenwater en het plaatsen of inmetelen van nestkasten.



Zonnepanelen

Zonnepanelen zijn een goede investering. Ze leveren rendement op, energie en ze helpen u uw woning energieneutraal te maken.

Omdat De Lichtenberg in het Rijksbeschermd stadsgezicht ligt, moeten deze panelen op een harmonieuze manier zijn geïntegreerd in de architectuur.

Ook voor groene daken geldt dat de toepassing op harmonieuze wijze in het ontwerp verwerkt moet zijn.

Uw kaveladviseur weet hier meer over.

Verrassend groen dak

Een woning met plat of licht hellend schuin dak kan eventueel worden voorzien van een groendak of daktuin, in plaats van traditionele dakbedekking zoals dakpannen of bekleding met zink en koper.

Een groendak en groengevel zijn meer dan alleen maar een tuin of vegetatie, ze kunnen een belangrijke bijdrage leveren aan een beter milieu, een gezonder leven en bovendien financieel voordeel opleveren. Een groene omgeving is rustgevend en stressverlagend. Beplanting vangt fijnstof op, neemt CO₂ op en heeft een warmte- en geluidsisolerende werking. Bij daken verhogen ze de levensduur van de onderliggende waterdichte dakbedekking en ontzien – door de opvang van regenwater – de riolering en waterzuiveringsinstallatie.

Gasloos

U mag in uw woning geen aardgas meer verbruiken. Houd hiermee rekening bij uw woningontwerp. De Rijksoverheid heeft aangekondigd dat vanaf 1 januari 2020 de aanvraag van de omgevingsvergunning moet voldoen aan de eisen voor Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG).

[Meer informatie vindt u bij de Rijksoverheid.](#)



Energienzuinig bouwen

Energiezuinig bouwen is vooral ervoor zorgen dat de energiebehoefte zo klein mogelijk is. Dat kan niet alleen door hoogwaardig te isoleren, maar ook door te voorkomen dat het te warm wordt in huis. Ramen en vensters zijn bij voorkeur op oost en west georiënteerd. Daarmee maakt u gebruik van invallende laagstaande zon aan het begin en einde van de dag. Op De Lichtenberg gaat door het hoogteverschil de westzon overigens van weinig waarde zijn.

Luifels, overstekken of zonneschermen voorkomen de overmatige zoninval in de zomer, terwijl de laagstaande (winter)zon juist binnenstroomt. In dat seizoen kostbare warmte. Denk ook aan compact bouwen. Er is dan immers minder energievraag per vierkante meter.



Laat u door een deskundige informeren over de techniek van energievoorzieningen.

En maak een 'programma van wensen', waarbij bij het ontwerpen en bouwen van uw woning de woonkwaliteit centraal staat.



Biobased isolatie

Tegenwoordig zijn er ook vele natuurlijke en hernieuwbare materialen voor isolatie te verkrijgen. De isolatie is herbruikbaar of composteerbaar, vereist bij productie weinig energie en is in de meeste gevallen bijna onbeperkt voorradig. Een belangrijke kwaliteit van natuurlijke isolatie is dat bij vochtopname door het materiaal de isolerende waarde nagenoeg dezelfde blijft.

Tips

Gebruik zonnewarmte, actief met een zonneboiler, passief met ramen op het oosten en westen.

Voorkom in het ontwerp dat in de zomer gekoeld moet worden. Door luifels of overstekken te gebruiken komt de overmatige hitte niet binnen. Bouw ook compact, minder bouwschil is minder energieverlies.

Gebruik een kleine boiler (enkele liters) op hoge temperatuur, tapwaterleidingen worden dan dagelijks gespoeld. Overig tapwater kan dan op 40° C gebracht en gebruikt worden door een warmtepomp. Daarmee voorkomt u dat steeds een grote voorraad water op hoge temperatuur wordt gehouden.

Let op een goede situering van uw woning voor de zonnepanelen. En kijk ook of er voldoende dak- of gevelvlak is voor de benodigde aantal panelen.

WKO

De Lichtenberg ligt in een beschermd watergebied, waardoor u niet de grond in kan voor een koude- of warmtepomp (WKO). Deze moeten immers voor een goede werking dieper dan 3 meter de bodem in. In het gebied mag er ook niet direct of indirect warmte aan het grondwater worden onttrokken of toegevoegd. Horizontale lussen of korven kunnen dan niet.

Als alternatief kunt u denken aan luchtbalansventilatie in combinatie met geïntegreerde zonnepanelen.



REDEN 5 Voorzieningen op niveau

Cultuur

Voor kunst en cultuur bent u in Amersfoort op de juiste plek. De historische straten, grachten, bruggen en stadspoorten geven de binnenstad een bijzondere sfeer. De Koppelpoort, de Onze Lieve Vrouwetoren en de Muurhuizen herinneren aan de middeleeuwse oorsprong van de stad. Het prachtige centrum heeft maar liefst 650 monumenten. Naast alle bezienswaardigheden, biedt Amersfoort het hele jaar ook een gevarieerd podiumprogramma, straattheater en voorstellingen. Live muziek, theater, musical, dans of cabaret? Laat u verrassen door de muziekpodia en theaters van Amersfoort. Amersfoort is een stad waar bewoners en bezoekers hun vrije tijd op een plezierige en gevarieerde wijze kunnen doorbrengen.

Sport

Amersfoort is een sportieve stad met een grote verscheidenheid aan sportverenigingen. Er wordt veel gesport in verenigingsverband en in deze groene stad met haar groene omgeving is vooral het buitensporten populair. Het sportaanbod is divers en de accommodaties zijn goed bereikbaar. De sportdeelname is hoog, zowel onder volwassenen als onder de jeugd, en de sportieve prestaties mogen er zijn. De Marathon Amersfoort groeit nog ieder jaar in populariteit en zoals de renners zelf zeggen: “42 km kippenvel...daar doe je het toch voor”.

Voor advies over energieneutraal bouwen kunt u terecht bij 033Energie: www.033energie.nl



REDEN 7 Wonen met smaak

Als toekomstig eigenaar heeft u vele vrijheden om te bouwen naar eigen smaak. Net als uw burens. Omdat smaken nu eenmaal verschillen, zijn er voorschriften die helderheid geven. Voorschriften die ervoor zorgen dat De Lichtenberg dezelfde allure krijgt als het Bergkwartier.

KAVELSPECIFICATIES

Bij het realiseren van uw droomwoning zijn de volgende specificaties voor u van belang.

Kavel

De grond is in milieutechnisch opzicht geschikt voor de bouw van een woning. De gemeente legt de inrit aan tot aan de perceelsgrens en sluit het perceel aan op het riool. U draagt zelf zorg voor de nodige meldingen dan wel vergunningen. De archeologische onderzoeken hebben al plaatsgevonden.

Uw woning moet straks op 'vaste grond' staan. Vaste grond is een vakterm die aanduidt dat de grond voldoende hard is om een gebouw te dragen, zonder dat het verzakt. Op de vaste grond kunnen heipalen of direct de fundering komen te staan.

Voor een goede constructieberekening van de woning op uw kavel, bent u verplicht bodem- en sonderingsonderzoek te laten doen. Wij adviseren u het onderzoek te laten doen door een professioneel bedrijf. Het onderzoek is voor eigen kosten.

Op een aantal kavels staan keerwanden. De keerwanden zijn van beton. Het is van belang voor architecten en aannemers om te weten dat de maximale bovenbelasting 10 kN/m² is.

Kosten

De kavelprijzen zijn inclusief btw. Dit houdt in dat u bovenop het inschrijfbedrag geen btw of overdrachtsbelasting in rekening wordt gebracht.

Alle overige kosten van overdacht, zoals het kadastraal recht, de kosten voor de notaris en de daarover verschuldigde belasting, zijn voor uw rekening.

Naast deze kosten krijgt u nog te maken met allerlei andere kosten. Zonder volledig te zijn, kunt u onder meer denken aan;

- honoraria van uw adviseurs;
- bouwleges;
- bouwkosten van uw woning;
- kosten van het maken en verkrijgen van aansluiting op diverse (nuts)voorzieningen.

De kosten voor het maken van een inrit tot aan uw perceelsgrens komen voor rekening van de gemeente. De kosten voor het aanleggen van een aansluiting op het riool tot aan het perceelsgrens komen voor rekening van de gemeente.

Oppervlakte

De kaveloppervlakte is bepaald door de gemeente Amersfoort. Op de kavelpaspoorten zijn de afmetingen en de oppervlakte van de kavels aangegeven. Voor de kavels die nog bepaald moeten worden in de deelgebieden, worden te zijner tijd de afmetingen vastgesteld. Na de levering van de grond stelt het Kadaster de afmetingen en de oppervlakte van een kavel definitief vast. Maatafwijkingen tussen de gegevens van gemeente Amersfoort en het Kadaster worden voorbehouden en niet verrekend.

Inspiratieboek

Met [het Inspiratieboek](#) willen we u graag inspireren voor uw toekomstige woning op De Lichtenberg. Woningen die u laten zien dat het Uitwerkingsplan ruimte biedt aan een grote verscheidenheid aan woningen. De woningen zijn op hoofdlijnen uitgewerkt en ook op hoofdlijnen getoetst aan het Uitwerkingsplan. De stadsbouwmeester heeft de ontwerpen becommentarieerd.

Alle plannen passen binnen de eisen van het Uitwerkingsplan en de Welstandsnota. Omdat de ontwerpen op hoofdlijnen zijn uitgewerkt, zijn de toetsing van de terreininrichtingsplannen, ophogingen, afgravingen, tuinmuren, afwijkingen van bouwregels en het bouwbesluit achterwege gelaten.

Uitdagingen

Het Inspiratieboek werd echter gemaakt in 2015. Het is vooral gericht op de beeldkwaliteit van de woning en tuin. Het geeft een goed beeld van de architectonische mogelijkheden op De Lichtenberg. Inmiddels is het verplicht gasloos te bouwen en komt de BENG-norm er aan. Dat heeft gevolgen voor het ontwerp van de woning. Hoewel er woningen in het boek staan die een epc-waarde van 0 (nul) hebben, zijn er ook die daarboven zitten. Woningen in het boek met een hogere waarde dan 0, vragen aanpassingen in het ontwerp, om te kunnen voldoen aan de eisen van de toekomst.

Amersfoortse architecten

Achttien Amersfoortse architecten maakten in 2015 specifieke ontwerpen voor een bepaalde kavel. De woningen kunnen veelal ook op een andere kavel gerealiseerd worden.

Mocht u een ontwerp of een signatuur interessant vinden, dan kunt u contact opnemen met de betreffende architect. Overigens kan iedere architect u adviseren over de bouw mogelijkheden binnen de kaders en met u meedenken. U bent vanzelfsprekend niet verplicht een ontwerp of architect te kiezen uit dit inspiratieboek.





VAN KAVEL TOT WONING

Voor de koop en levering van de kavels, en de bouw van uw woning gelden de onderstaande termijnen, gekoppeld aan de genoemde procedures.

	Koop en levering bouwkavels	Ontwerp en realisatie	Vergunningen	Tijdsduur maximaal
01.	de kavel van uw voorkeur is beschikbaar			
02.	koopovereenkomst tekenen			uiterlijk 1 oktober 2019
03.	waarborgsom			2 weken na tekenen koopovereenkomst
04.	financieringsvoorboud			9 maanden na tekenen koopovereenkomst
05.		Schetsontwerp (SO) mogelijkheid te bespreken met stadsbouwmeester en stedenbouwkundige		
06.		Voorlopig Ontwerp (VO)		
07.		Definitief Ontwerp (DO)		
08.		gereed maken aanvraag omgevingsvergunning		
09.			aanvraag omgevingsvergunning indienen	12 maanden na tekenen koopovereenkomst
10.			verlening omgevingsvergunning (gemeente)	8 weken na indienen aanvraag omgevingsvergunning
11.			omgevingsvergunning onherroepelijk	6 weken na verlening omgevingsvergunning (afhankelijk van evt. bezwaarprocedures)
12.	levering grond en betaling koopsom ^{*2}			5 weken na onherroepelijke omgevingsvergunning en dat de kavel geschikt is om op te bouwen en de kavel bereikbaar is
13.		start bouw		10 maanden na onherroepelijke omgevingsvergunning
14.		opleveren woning		opleveren woning 18 maanden na start bouw
15.	betrekken van de woning/ registratie basisadministratie Personen			3 maanden na gereedmelding woning
16.	zelfbewoning			minimaal 2 jaar

^{*2} bij levering van de grond na 15 maanden na het tekenen van de koopovereenkomst, is er een rentevergoeding verschuldigd.

PASSIEFHUIS HET GROENE HUIS

Comfort en duurzaamheid gaan hand in hand bij een zogenaamd passiefhuis. Het wooncomfort is zeer hoog en de energiebehoefte is zeer laag. Het is de norm en de opmaat voor energieneutraal bouwen na 2020. Met een slim doordacht compact en op de zon georiënteerd ontwerp met optimale isolatie, bouwt u nu al het huis van de toekomst!

CNME

De gemeente Amersfoort heeft op Landgoed Schothorst zo'n passiefhuis laten bouwen. Het Groene Huis is het nieuwe onderkomen voor het Centrum voor Natuur- en Milieu Educatie (CNME). Architect Allart Vogelzang van Onix NL is verantwoordelijk voor het ontwerp. Vogelzang: "Passiefbouw is zeer geschikt voor particuliere woningen, en met goed doordachte aanpassingen ook voor zo'n publiek gebouw."

Vogelzang somt de voordelen nog maar eens op: "Een beter rendement van je geïnvesteerde kapitaal is er momenteel eigenlijk nauwelijks te bedenken; zowel financieel als qua woongenot. Je hebt een extreem lage energiebehoefte, je woont in een zee van daglicht en elk jaargetijde is er een behaaglijk binnenklimaat."

Bij een passiefhuis wordt er vooral gebruik gemaakt van passieve warmtebronnen, zoals de zon. Vogelzang: "In het geval van het Groene

Huis hebben we ook gekozen voor een low-tech benadering. Dat betekent dat er zoveel mogelijk met de natuurkundige wetten rekening is gehouden. Een van de belangrijkste principes van het Groene Huis is de goede isolatieschil en de goede luchtdichtheid van het gebouw. Om de zonnewarmte optimaal te kunnen benutten is het gebouw noord-zuid georiënteerd. Zo veel mogelijk glas op het zuiden en de noordkant zoveel mogelijk gesloten. Zo kan de laagstaande zon in de wintermaanden diep naar binnen schijnen, en kan de hoogstaande zon 's zomers, door overstekken en zonwering buiten worden gehouden."

ZON

Het verwarmen van het Groene Huis is geen probleem; er is weinig energie nodig om de binnentemperatuur omhoog te krijgen. Een grotere uitdaging is om de temperatuur niet te hoog op te laten lopen. Binnen het Groene Huis wordt dit tegengegaan door een



combinatie van speciaal zonwerend glas en extra zonwering. Allemaal maatregelen die ook voor een woning genomen kunnen worden. Vogelzang: "Denk je eens in: in de ochtendzon lekker wakker worden met de krant en in de avondzon met elkaar ontspannen in de ruimte aan de andere kant van het huis."

Het Groene Huis heeft ook interne zonering. Dat wil zeggen dat er bewust is gekeken naar welke warmte gewenst is bij welke functionaliteit. Hierdoor hoeven niet alle ruimtes even warm te zijn. Ruimten waar warmte gewenst is, liggen aan de zuidkant.

De grote uitdaging bij het bouwen van een passiefhuis is het volgen van een zorgvuldig proces. Het is belangrijk dat zowel in de ontwerpfase als in de uitvoeringsfase veel aandacht besteed wordt aan de uitvoeringsdetails. Hiervoor is een goede samenwerking tussen architect, installateurs en aannemers

een vereiste.

Architect Vogelzang is er trots op dat zijn ontwerp gerealiseerd is. Hij was tot en met de oplevering betrokken bij de bouw, wat ook cruciaal is bij passiefhuisbouw. "Het hele concept staat of valt bij een goede afwerking van alle details en constructies."

MEER INFORMATIE

Op de website www.passiefbouwen.nl vindt u meer informatie over deze manier van ontwerp en bouw.

Voor advies over energieneutraal bouwen kunt u terecht bij 033Energie: www.033energie.nl

Gemeente Amersfoort

Bezoekadres Stadhuisplein 1
3811 LM Amersfoort

Postadres Postbus 4000
3800 EA Amersfoort

Uw kaveladviseurs Mathilde van der Sanden en Jolanda van den Bunt

Email lichtenberg@amersfoort.nl

Telefoon 06 - 55 42 69 49
www.wonenopdelichtenberg.nl

April 2019 (V6) © Gemeente Amersfoort

Fotografie onder andere Vos Interieurs Groningen,
Björn Hählen/odwar.nl

Disclaimer

Deze brochure is met de grootst mogelijke zorg opgesteld. Toch kan aan deze informatie op geen enkele manier rechten worden ontleend en is de gemeente Amersfoort niet aansprakelijk voor enige directe of indirecte schade die zou kunnen ontstaan door het gebruik van de hierin aangeboden informatie. Informatie waaraan wel rechten kunnen worden ontleend staan in de officiële en vastgestelde documenten door het college van burgemeester en wethouders, en de gemeenteraad van Gemeente Amersfoort. Deze officiële documenten zijn via de gemeente op te vragen. De gemeente Amersfoort is niet verantwoordelijk voor informatie van derden waarnaar in deze brochure wordt verwezen.

