

EEN EIGEN KAVEL BEBOUWEN OP  
EEN VAN DE MOOSTE PLEKKEN IN  
MUIDEN AAN DE VECHT?

---

DE  
WERF  
BIJ  
DE  
SLUIS  
IN  
MUIDEN

---

# DE VRIJHEID VAN ZELF BOUWEN AAN DE VECHT

De Werf bij de Sluis in Muiden is een uniek project. Een combinatie van werfhuizen, stadswoningen en appartementen. Van levendigheid en geborgenheid. Van luxe en comfort. En dat allemaal op een historische plek in Muiden, direct aan de Vecht. In dit unieke plan met 57 luxe koopwoningen, zijn er drie vrije kavels aan het water beschikbaar. Een unieke kans om uw droomhuis aan de Vecht met, eventueel kantoorruimte aan huis en optie tot privé ligplaats voor de deur, te realiseren. U kunt het reeds vergunde ontwerp van Rijnboutt Architecten laten bouwen of zelf aan de slag gaan met uw eigen architect. In deze brochure vindt u een beknopte weergave van het kavelpaspoort en inspiratieontwerpen die reeds vergund zijn.





# DE WERF BIJ DE SLUIS IN MUIDEN

De drie vrije kavels van ca. 262 m², 314 m² en 591 m² maken deel uit van De Werf bij de Sluis in Muiden, een hoogwaardige gebiedstransformatie dat bestaat uit:

- 3 monumentale renovatiewoningen van ca. 128 - 217 m²
- 3 vrije kavels aan de Vecht perceel ca. 262 – 591 m²
- 18 werfhuizen van ca. 104 - 275 m² (waarvan 2 vrijstaand)
- 23 appartementen van ca. 68 - 237 m²
- 4 penthouses van ca. 125 - 200 m²
- 6 stadswoningen van ca. 105 – 142 m²
- Parkeren onder of op het binnenterrein
- Jachthaven aan autoluw binnenterrein

## Fasering

Het plan zal gefaseerd in verkoop gaan en opgeleverd worden. In april 2021 gaat Fase 1 in verkoop: drie vrije kavels van ca. 262 m², 314 m² en 591 m² en twee monumentale renovatiewoningen van ca. 185 m² en ca. 217 m². De verwachte verkoop van Fase 2 staat gepland in het tweede kwartaal van 2021, Fase 3 staat gepland in Q4 van 2021.



**FASE 1**  
Verkoop gestart  
N, Q en O

**FASE 2**  
Start verkoop ca. Q2 2021  
A t/m H

**FASE 3**  
Start verkoop ca. Q4 2021  
K t/m M

**FASE 1**  
N. Vrijheid: kavel  
O. Soling: twee kavels  
Q. Laser: monumentale  
renovatiewoningen  
aan de Hellingstraat

**FASE 2**  
A. Tjalk  
B. Skutsje  
C. Valk  
D. Klipper  
E. Aak  
F. Finn  
G. Pampus  
H. Randmeer

**FASE 3**  
K. Draak  
L. Regenboog  
M. Jol

# PROCES



## Oriëntatie & koop

Deze kavelbrochure geeft een eerste indruk. Ons verkoopteam vertelt u graag op de locatie over de mogelijkheden en de verkoopvoorwaarden. Indien u tot aankoop overgaat, wordt er een koopovereenkomst opgesteld. De koopsom wordt pas in rekening gebracht bij de daadwerkelijke overdracht.

## Bouwrijp maken en levering grond

Na de koop zal de grond zo snel mogelijk bouwrijp gemaakt worden en aan koper worden geleverd.

## Ontwerp

Indien u er voor kiest om niet het reeds vergunde plan tot uitvoering te laten brengen, kunt u op basis van het kavelpaspoort met uw eigen architect uw wensen onderzoeken. In deze ontwerpfase is het kavelpaspoort, het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan van groot belang. Deze kunt u downloaden op [www.dewerfbijdesluisinmuiden/downloads](http://www.dewerfbijdesluisinmuiden/downloads).

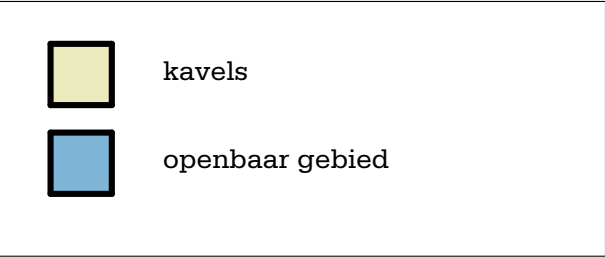
Uw architect maakt vervolgens een eerste schets en begeleidt het proces van voorlopig ontwerp t/m definitief ontwerp. In deze fase selecteert u ook andere adviseurs zoals constructeurs, aannemers en wellicht al en een binnenhuis- of tuinarchitect.

## Realisatie

Als u eigenaar bent van de kavel en het definitief ontwerp is goedgekeurd, kan de omgevingsvergunning worden aangevraagd bij de gemeente. Dit kan via [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl). Meer informatie vindt u op [www.gooisemeren.nl/bouwen-en-slopen/omgevingsvergunning-bouwplan/](http://www.gooisemeren.nl/bouwen-en-slopen/omgevingsvergunning-bouwplan/). Na akkoord door de gemeente kan de realisatie beginnen.

Twee weken voor aanvang van de bouw, kunt u het terrein laten uitzetten en kan de start van de bouw beginnen. In verband met het opleveren van de grond en de bereikbaarheid ervan, wordt deze datum in overleg met De Werf bij de Sluis in Muiden vastgesteld. Zodra de aannemer klaar is, komt de bouwinspecteur van de gemeente langs voor de eindcontrole. Zodra de inspecteur de bereidverklaring heeft afgegeven, kunt u zich gaan focussen op de verhuizing en het eindeloze genieten!

# OVERZICHT KAVELS: N & O



# KAVELPASPOORT

## DE HOOFDLIJNEN

Op [www.dewerfbijdesluisinmuiden.nl](http://www.dewerfbijdesluisinmuiden.nl) kunt u het volledige kavelpaspoort downloaden, onderstaand een beknopte samenvatting en een toelichting op het proces.

## KADERS EN REGELS

Voor De Werf bij de Sluis in Muiden 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 bestemmingsplan zijn specifieke regels beschreven. Een aanvraag omgevingsvergunning moet hieraan voldoen. Hieronder lichten we een aantal van deze regels uit die bijzonder zijn voor de locatie.

## BESTEMMING

In het bestemmingsplan ‘Schoutenwerf’ (beschikbaar op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)) en beeldkwaliteitsplan ‘Schoutenwerf Muiden’ liggen de regels voor het bouwen en gebruiken van de kavels vast. Uit het bestemmingsplan volgt wat de maximaal te bebouwen oppervlakte van de woning is, evenals de grootte van de bijbehorende overkappingen en bouwwerken.

## OMGEVINGSVERGUNNING

U heeft voor het bouwen van een woning een omgevingsvergunning nodig. De aanvraag hiervoor dient u via de gemeente te regelen.

Er is reeds een verleende en onherroepelijke omgevingsvergunning aanwezig voor de bouw van een woning op het perceel. Het staat u vrij om hier, al dan niet, gebruik van te maken. De vergunningsstukken zijn beschikbaar en worden toegestuurd op aanvraag.

## PARKEREN

Op Kavel N52 dient parkeren te geschieden op eigen perceel op maaiveld of in bebouwing. Op Kavel O45 is ruimte voor één parkeerplaats op het perceel en er hoort één parkeerplaats in de parkeergarage bij voor een additionele koopsom. Op Kavel O47 horen twee parkeerplaatsen in de parkeergarage bij voor een additionele koopsom.

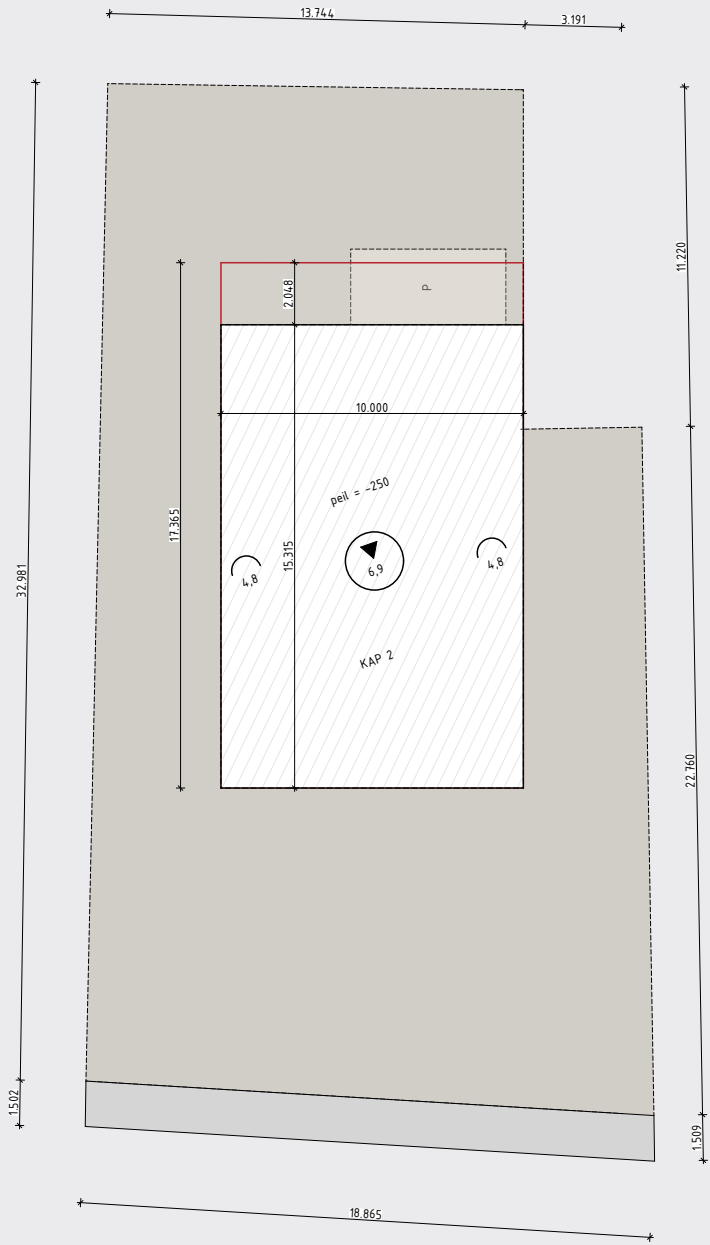
## BODEM

Er is bodemonderzoek uitgevoerd. Deze onderzoeken zijn beschikbaar en worden toegestuurd op aanvraag. De percelen worden bouwrijp opgeleverd. Dat wil zeggen dat er voor levering een leeflaag met schone grond van één meter tot aan maaiveld wordt aangebracht.

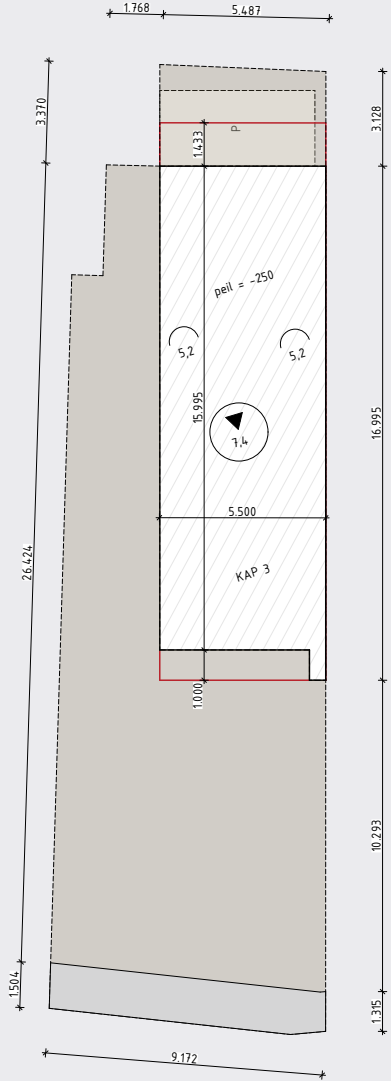
## BOUWREGELS HOOFDGEBOUWEN

Zie kavelpaspoort voor het betreffende perceel.

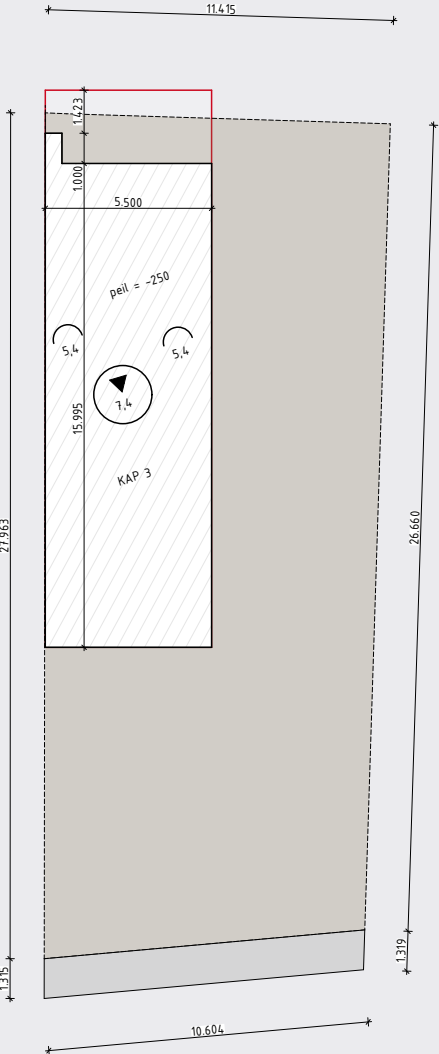
## Kavelpaspoort N52 Vrijheid



## Kavelpaspoort O53 Soling



## Kavelpaspoort O54 Soling



# N. VRIJHEID

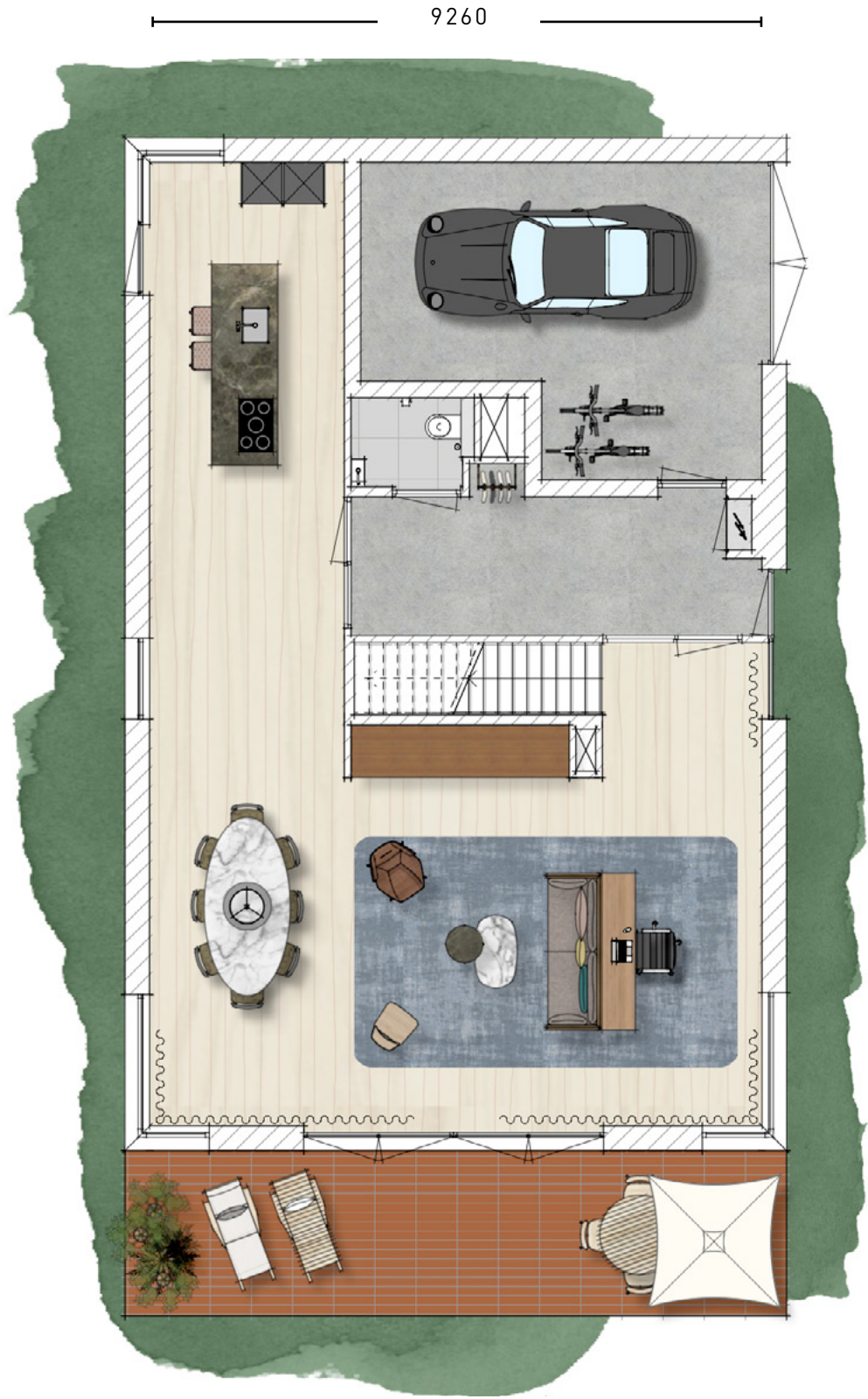
INSPIRATIE ONTWERP VOOR  
KAVEL N. VRIJHEID

**KENMERKEN:**

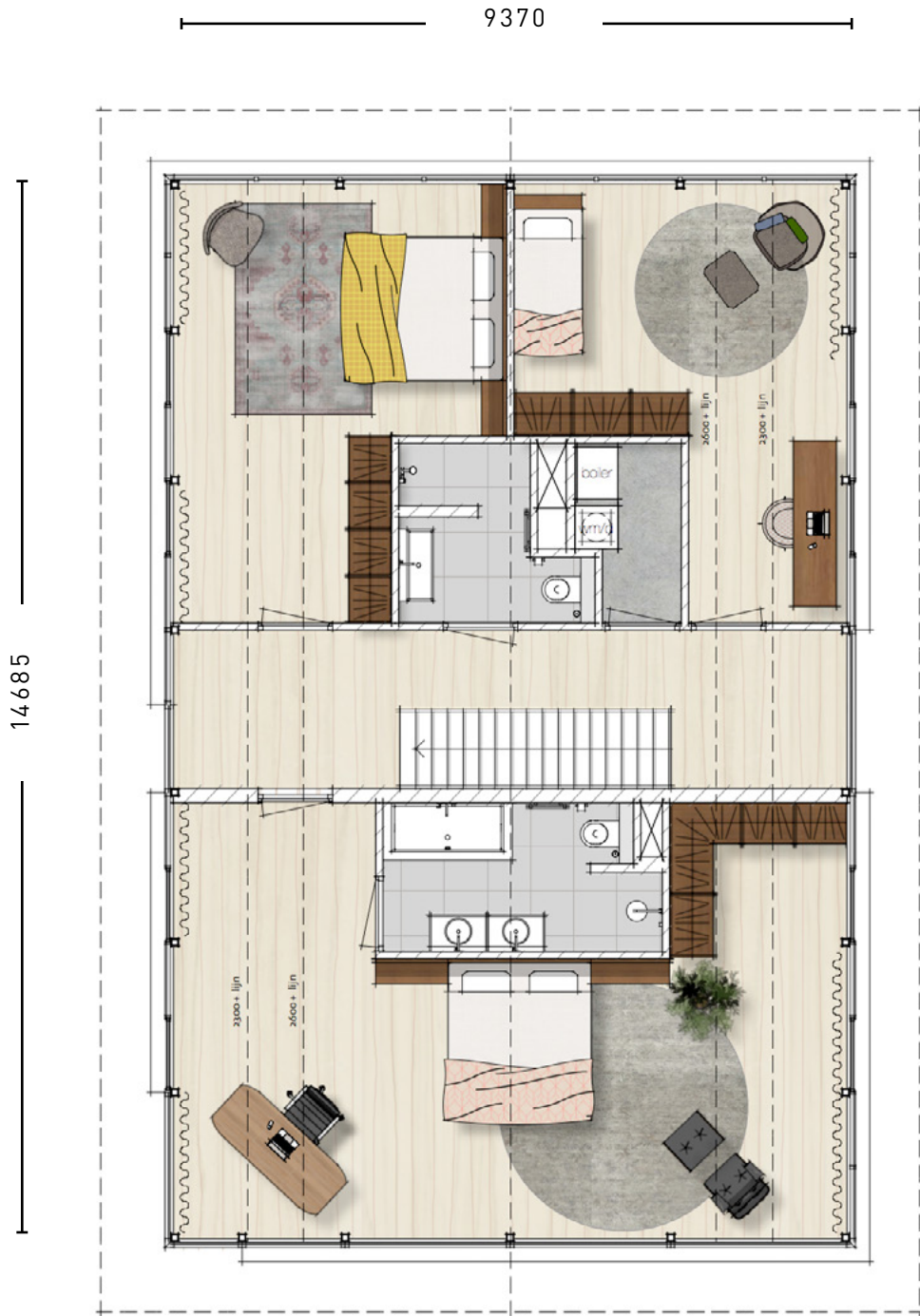
- Werfwoning van 270 m²
- 4 kamers
- 2 badkamers
- Tuin rondom en privé  
aanlegsteiger
- Ruimte voor 2  
parkeerplekken op eigen  
terrein of deels inpandig



Rijnboutt Architecten ontwierp voor deze bijzondere plek aan het water een zeer luxe villa met een open gevel en een stoer karakter. Een combinatie van industrieel en comfort. Van robuust en luxe. De woning is bereikbaar via de hoofdentree en ligt aan de rand van de werf, die bereikbaar is via de kade. Een intieme plek die het gevoel van een woonhofje oproept. De vrijstaande villa ligt direct aan het water met een ruim terras en een privé aanlegsteiger in de tuin en heeft uitzicht op de Vecht, de sluis en het Muiderstot. De woning bevat twee privé parkeerplekken.



Begane grond



Eerste verdieping

Voorbeeldplattegrond ontwerp Rijnboutt



DE  
WERF  
BIJ  
DE  
SLUIS  
IN  
MUIDEN



Ontwerp Rijnbouw voor kavel N. Vrijheid

# O. SOLING

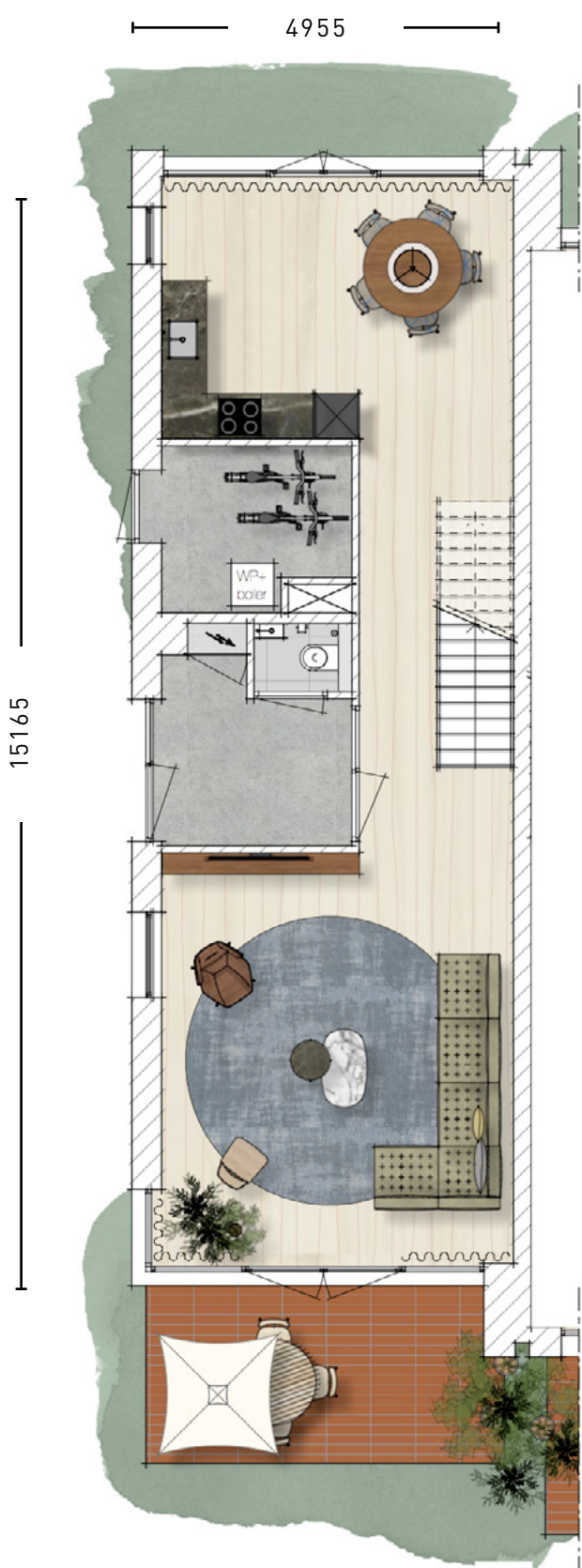
INSPIRATIE ONTWERP VOOR  
KAVEL O. SOLING

- KENMERKEN:**
- 2 werfwoningen van 145 m² en 146 m²
  - 4 kamers
  - 2 badkamers
  - Tuin
  - Soling 053 ruimte voor 1 parkeerplaats op eigen terrein en 1 plaats in de parkeergarage
  - Soling 054 2 parkeerplaatsen in de parkeergarage

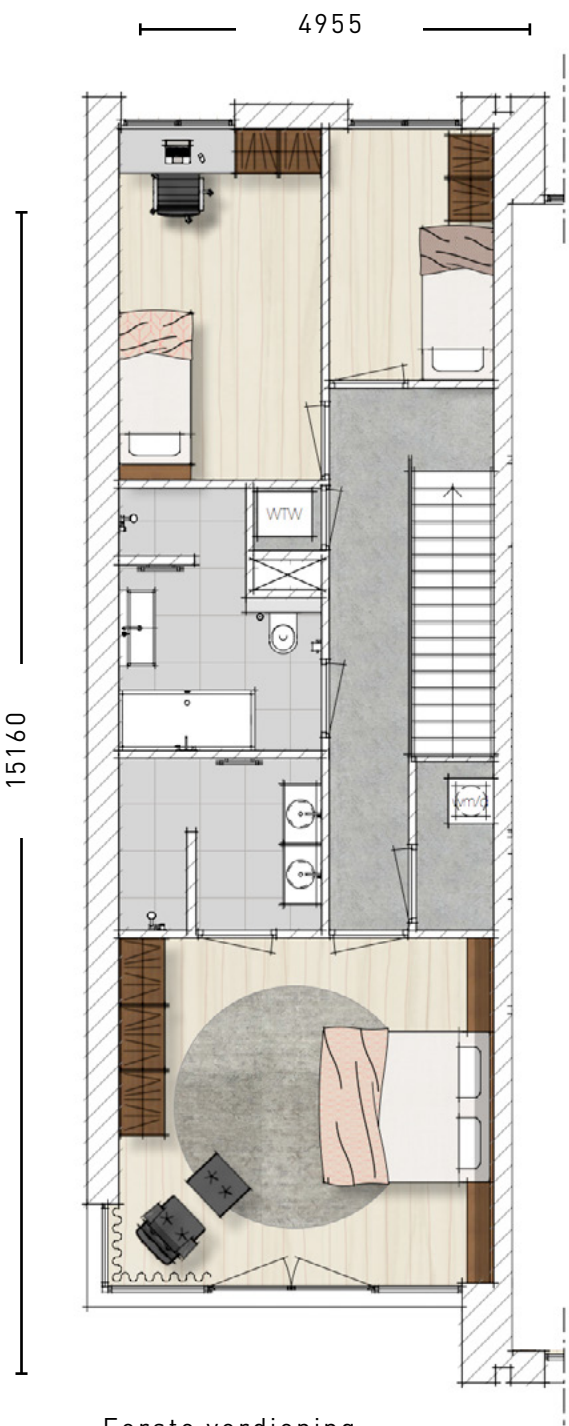


## O. SOLING

BOUWNUMMER 053



Begane grond



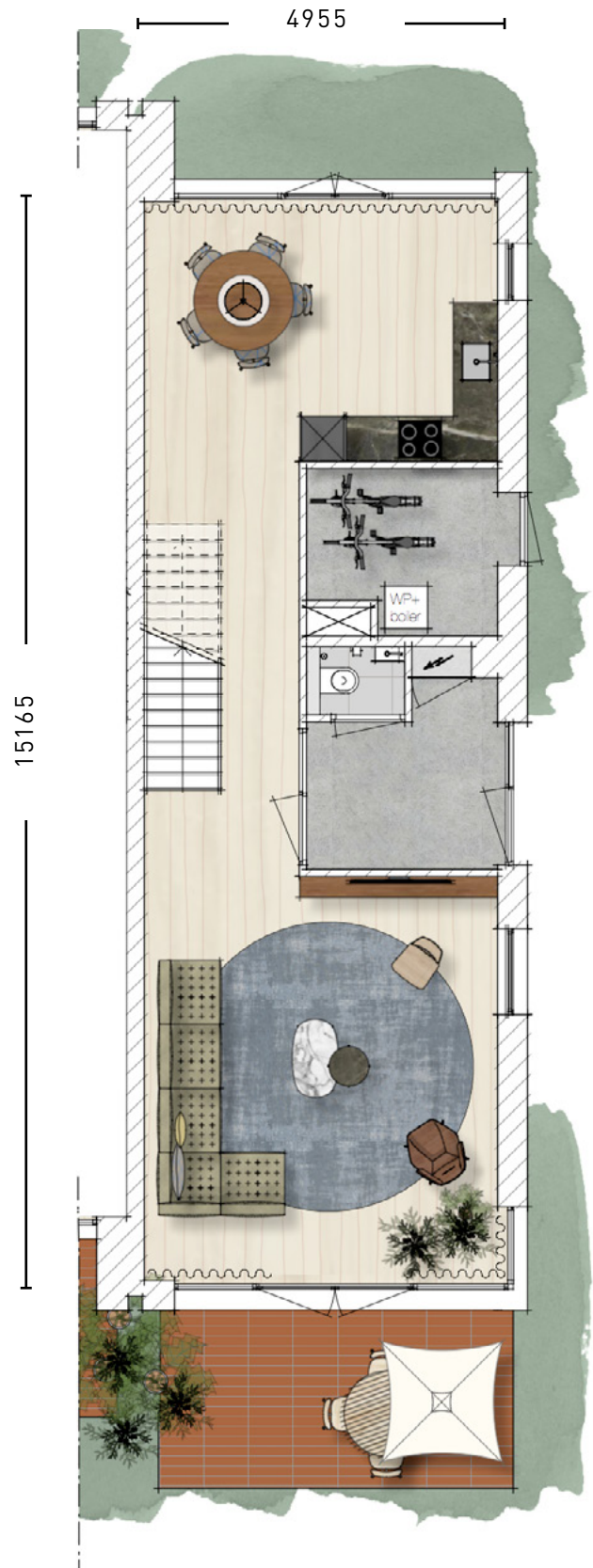
Eerste verdieping

Voorbeeldplattegrond ontwerp Rijnboutt

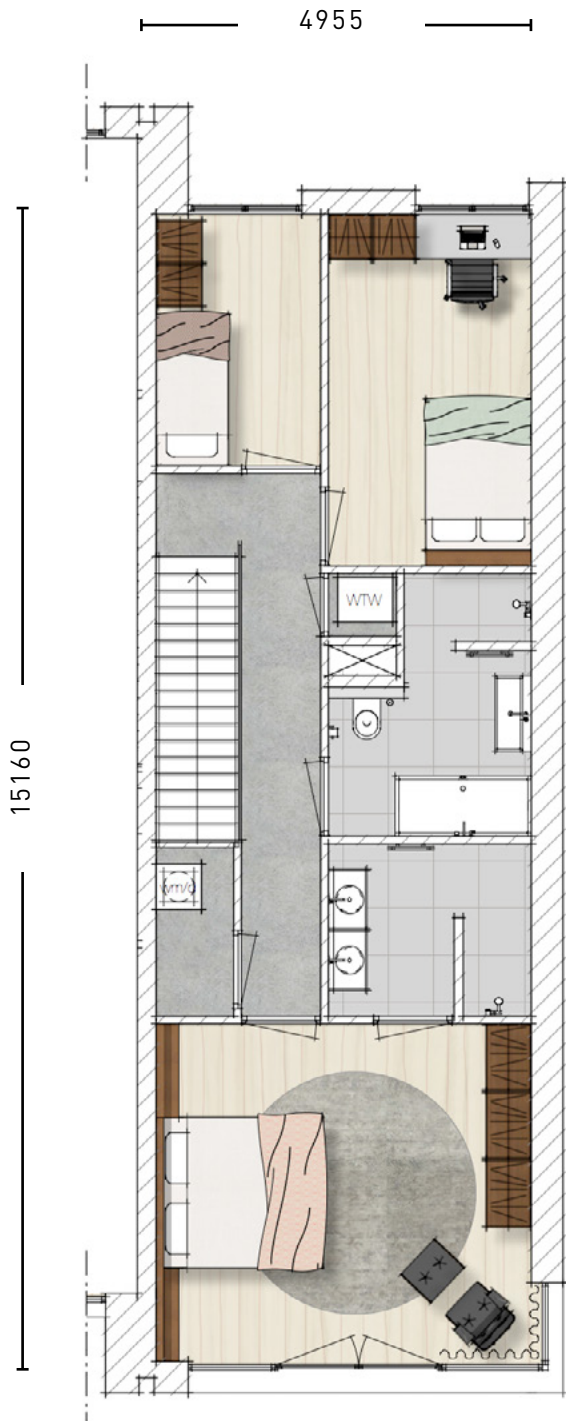


Kavel O. Soling bestaat uit twee kavels van ca. 262 m² en 314 m². Rijnboutt Architecten ontwierp voor deze kavel twee luxe werfwoningen die bereikbaar zijn via de hoofdentree. U vindt hier de perfecte combinatie van kleinschaligheid van de plek en weidsheid van de werf. De woningen liggen iets verschoven van elkaar, wat de privacy en de intieme sfeer vergroot. Het stoere karakter in combinatie met de open gevel zorgen voor een unieke, geheel eigen uitstraling. Vanuit de tuin van de ene woning is de rest van de werf direct bereikbaar, terwijl de andere woning iets meer verscholen ligt. Ondanks dat er aan de kant van de Hellingstraat een doorgang naar de werf is, heerst er dankzij de kiezels en het grind een privésfeer. Aan de tuin heeft u uw eigen privé ligplaats.

O. SOLING  
BOUWNUMMER 054



Begane grond



Eerste verdieping

Voorbeeldplattegrond ontwerp Rijnboutt



Ontwerp Rijnboutt voor kavels O. Soling



## DISCLAIMER

*Deze informatie is met zorg samengesteld onder voorbehoud van onvolkomenheden en/of foutieve informatie. Er kunnen op geen enkele wijze rechten aan worden ontleend. De in deze brochure afgebeelde schetsen en impressies dienen slechts ter inspiratie.*

dewerfbijdesluisinmuiden.nl



T 0294 417 118

**HEEREN**  
makelaars

T 020 470 22 55

---

DE  
WERF  
BIJ  
DE  
SLUIS  
IN  
MUIDEN

---