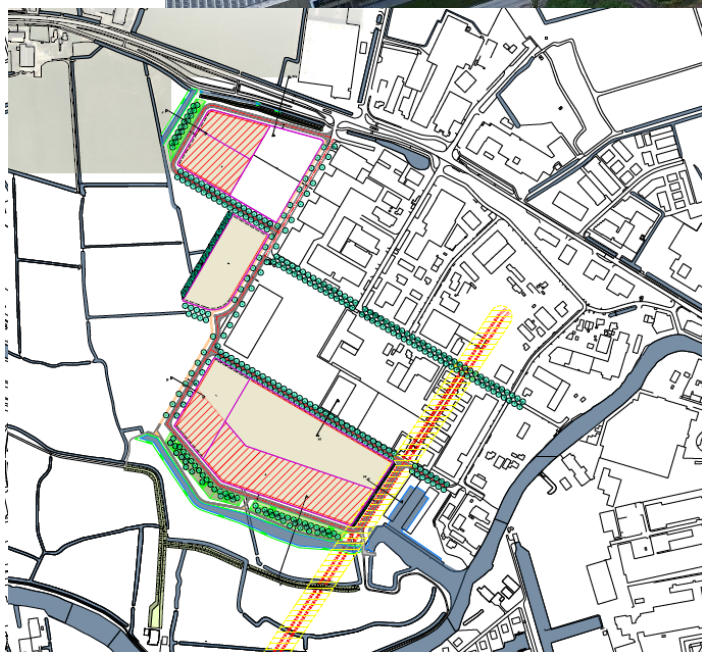


# Informatiebrochure **BETTERWIRD 3 FASE 2**



## COLOFON

### Brochure gegevens

Brochure

Opsteller

Betterwird  
3 fase 2  
Bas de  
Boer

### Gemeente Noardeast-Fryslân

Postbus 1

9100 AA Dokkum

Tel. (0519) 29 88 88

Datum 27 september 2023

## INHOUDSOPGAVE

<b>1</b>	<b>INLEIDING</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>DE KAVELS</b> .....	<b>4</b>
2.1	De kavels .....	4
2.2	Koopsommen kavels .....	5
<b>3</b>	<b>DE VERKOOPPROCEDURE</b> .....	<b>5</b>
3.1	Procedure.....	5
3.2	Reguliere optie procedure .....	6
3.3	Alle kavels worden in optie uitgegeven .....	6
<b>4</b>	<b>DE (OP)LEVERING VAN DE KAVEL</b> .....	<b>6</b>
4.1	Juridische overdracht/levering .....	6
4.2	Betaling koopsom.....	6
4.3	Staat van aflevering van de kavel .....	6
4.4	Bodemonderzoek .....	6
4.5	Sonderingsonderzoek.....	6
4.6	Drainage.....	6
4.7	Aanleg inrit.....	7
4.8	Profiel sloot.....	7
4.9	Aansluiting riolering .....	7
4.10	Openbaar gebied.....	7
<b>5</b>	<b>REGELGEVING</b> .....	<b>7</b>
5.1	Het Bestemmingsplan .....	7
5.2	Aanvraag omgevingsvergunning.....	7
5.3	Duurzaamheid .....	7
<b>6</b>	<b>ENERGIEVOORZIENING</b> .....	<b>8</b>
<b>7</b>	<b>ONVOORZIENE OMSTANDIGHEDEN</b> .....	<b>8</b>

<b>8</b>	<b>VRAGEN?</b> .....	<b>8</b>
<b>9</b>	<b>BIJLAGEN</b> .....	<b>8</b>

## 1 INLEIDING

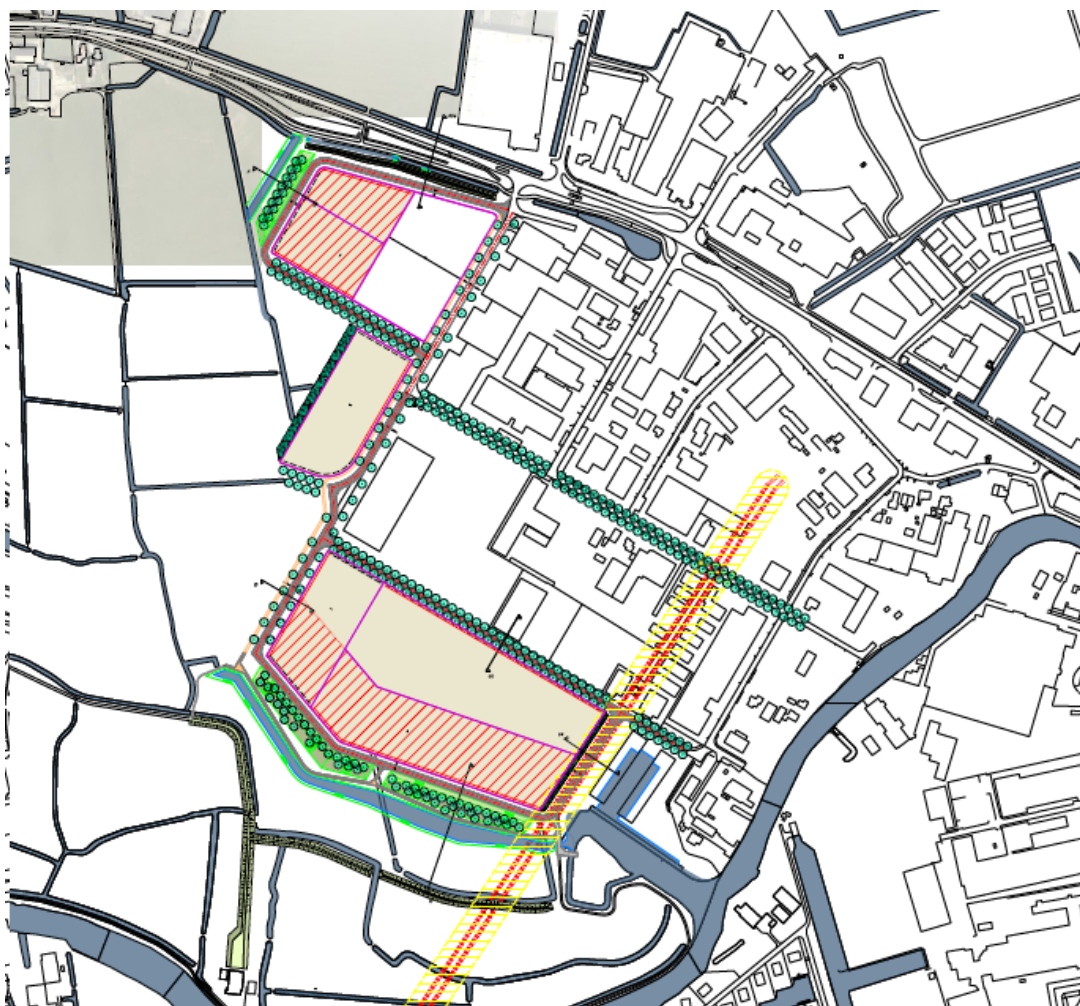
Deze informatiebrochure gaat over de kavels die de gemeente uitgeeft in het plan "Betterwird 3 Fase 2". U komt hierbij meer te weten over oppervlaktes, prijzen, uitgifteprocedure en de algemene verkoopvoorwaarden van de gemeente Noardeast-Fryslân.

In Dokkum is er behoefte aan uitbreiding van bedrijventerrein. Dat is gebleken uit de vele aanvragen voor bedrijfsterrein door ondernemers. Om die reden heeft de gemeente besloten het bedrijventerrein uit te breiden. Inmiddels is Betterwird fase 2 een feit en ligt er een nieuw bestemmingsplan. Nu kan er worden overgegaan tot het verkopen van bedrijfsterrein op een mooie locatie in de gemeente Noardeast-Fryslân.

## 2 DE KAVELS

### 2.1 De kavels

In totaal is er ongeveer 10 ha grond beschikbaar voor bedrijven. De kavels zijn niet vastgelegd, zodat er zoveel mogelijk vrijheid bestaat om kavels op basis van de gewenste oppervlakte uit te geven (flexibele kavels). Uiteraard is er vaak wel sprake van een voor- en achtergrens waar rekening mee gehouden moet worden. De minimale diepte van een kavel is 50m<sup>1</sup>. Er bestaat de mogelijkheid om de diepte van de kavels aan de westzijde van fase 2 te verkleinen naar 50m<sup>1</sup>. Dat houdt in dat er een minimale oppervlakte gekocht moet gaan worden. In de praktijk zal dat inhouden dat een kavel al snel 1000m<sup>2</sup> groot is. In goed overleg is het wellicht mogelijk om meerdere kleinere ondernemers te faciliteren op één kavel.







## 2.2 Koopsommen kavels

De kavels worden verkocht voor € 69,00 per vierkante meter exclusief BTW.

De koper betaalt de prijs inclusief BTW, de kosten voor de notariële overdracht en eventuele kosten voor het afsluiten van een hypotheek.

## 3 DE VERKOOPPROCEDURE

### 3.1 Procedure

De kavels worden op basis van de volgorde van aanvragen in optie gegeven of verkocht. De koper/ optiehouder geeft bij de aanvraag aan hoeveel vierkante meter hij of zij nodig heeft en in welke milieucategorie. In overleg wordt beoordeeld waar de kavel wordt toegewezen. Nadat er een kavel is toegewezen, treedt de Reguliere optie procedure in werking en kan er een optie worden aangevraagd of een kavel worden gekocht. De belangrijkste informatie vindt u in de bij deze informatiebrochure behorende bijlagen.

## 3.2 Reguliere optie procedure

### 3.3 Alle kavels worden in optie uitgegeven

Een geïnteresseerde kan – nadat er een kavel is toegewezen – een optie op een aangewezen kavel nemen of deze kavel direct kopen. Bij een optie is de kavel als het ware gereserveerd voor de geïnteresseerde. Dit biedt de geïnteresseerde zekerheid en bedenktijd. De optieperiode is bedoeld om de benodigde financiering te regelen en de bouwplannen op te stellen. Na de optieperiode volgt de officiële aankoop via de notaris. Een gekregen optie is niet overdraagbaar. De optiehouder krijgt een schriftelijke bevestiging van de optie. Als een geïnteresseerde direct een aan hem toegewezen kavel wil kopen, wordt er een koopovereenkomst opgesteld en vindt het transport van de akte binnen twee maanden na ondertekening plaats. Wel moet het kadaster dan de kavel hebben vastgelegd zodat er een kadastraal nummer en de definitieve oppervlakte aan wordt toegekend.

#### Optieperiode

De optieperiode bestaat uit drie fases:

##### De eerste optieperiode (drie maanden):

Tijdens deze periode wordt de kavel exclusief en kosteloos geregistreerd.

##### De tweede optieperiode (drie maanden):

Als de eerste optieperiode verloopt, kan de optie nogmaals met drie maanden worden verlengd. Hieraan zijn kosten verbonden (€ 500 incl. btw) die bij de definitieve aankoop tijdens deze optieperiode in mindering wordt gebracht op de koopsom.

Na de tweede optieperiode is het mogelijk om een derde optieperiode aan te gaan van twee maanden. De al betaalde kosten (€ 500 incl. btw) worden niet verrekend bij de levering van de kavel.

## 4 DE (OP)LEVERING VAN DE KAVEL

### 4.1 Juridische overdracht/levering

De levering van de kavel van de gemeente aan de koper moet, in overeenstemming met de algemene verkoopvoorwaarden, binnen twee maanden na ondertekening van de koopovereenkomst plaats vinden.

### 4.2 Betaling koopsom

De betaling van de koopsom, kosten en belastingen gaat via de notaris bij het passeren van de akte van levering.

### 4.3 Staat van aflevering van de kavel

De kavel wordt geleverd in de staat waarin het zich bevindt bij het passeren van de notariële akte van levering. De gemeente kan niet verplicht worden na levering werkzaamheden aan de kavel te verrichten.

### 4.4 Bodemonderzoek

Er is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat het gebruik mogelijk is. Dit rapport is als bijlage bij deze informatiebrochure bijgevoegd.

### 4.5 Sonderingsonderzoek

De koper moet zelf en voor eigen rekening opdracht geven voor een eventueel sonderingsonderzoek voor de fundering van het te bouwen object. Het gaat om een meting van de draagkracht van de grond. Zolang de akte nog niet bij de notaris is gepasseerd, heeft u van de gemeente toestemming nodig om dit onderzoek uit te laten voeren.

### 4.6 Drainage

Om eventuele wateroverlast te voorkomen adviseert de gemeente om drainage rond het pand aan te leggen en deze aan te sluiten op een schoonwater aansluiting.

#### 4.7 Aanleg inrit

De koper kan zelf een uitrit aanleggen vanaf de erfgrens tot de weg op eigen kosten.

#### 4.8 Profiel sloot

Als een (afwaterings-) sloot deel uitmaakt van de kavel, mag het profiel van deze sloot niet worden gewijzigd. Dat betekent onder andere dat er geen damwanden, beschoeiingen, muren, steenbekledingen, grondaanvullingen en dergelijke mogen worden aangebracht zonder schriftelijke toestemming van de gemeente en het waterschap.

Als u een kavel koopt waarin walbeschoeiing is aangebracht, wordt deze uw eigendom en moet u voor het onderhoud zorgen.

Indien dit van toepassing is, zal dit als een kettingbeding worden opgenomen in de koopakte. Dit betekent dat deze verplichting ten aanzien van de op de kavel aanwezige sloot en/of de walbeschoeiing bij iedere verkoop aan de nieuwe eigenaar moeten worden opgelegd.

#### 4.9 Aansluiting riolering

Voor de afvoer van het huishoudelijke-afvalwater moet een rioolaansluiting worden gemaakt. Hiervoor wordt een aansluiting gemaakt op het hoofdriool en een leiding naar de kavel gelegd waarop aangesloten kan worden. De gemeente maakt deze aansluiting tot de erfgrens. De koper moet zelf en op eigen kosten zorgen voor de aanleg op eigen terrein. Er worden twee leidingen aangelegd. Een leiding rond 125 mm voor vuilwater en een leiding rond 160 of 200 voor regenwater.

#### 4.10 Openbaar gebied

Nadat alle percelen bebouwd zijn, wordt het openbaar gebied woonrijp gemaakt. Dit betekent dat er nog 2 lagen asfalt en trottoirbanden worden aangebracht. Ook wordt het openbaar groen aangelegd inclusief de resterende lichtmasten.

## 5 REGELGEVING

### 5.1 Het Bestemmingsplan

Als u één van de uit te geven kavels wilt gaan bebouwen krijgt u te maken met het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan. Het bestemmingsplan geeft aan waar uw bedrijf en eventuele bijgebouwen gebouwd mogen worden en aan welke voorwaarden het bedrijfspand en bijgebouwen moeten voldoen. Het beeldkwaliteitsplan (BKP) geeft richtlijnen en eisen ten aanzien van materialisatie, kleurstelling etc. Het is daarom belangrijk dat u uw ideeën over het te bouwen pand en eventuele bijgebouwen aan het bestemmingsplan toetst.

Het bestemmingsplan en BKP kunt u direct online bekijken op de website van Ruimtelijke plannen via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

### 5.2 Aanvraag omgevingsvergunning

Voordat met de bouw gestart kan worden moet een omgevingsvergunning zijn verleend. Bouwplannen moeten voldoen aan diverse wettelijke eisen. De gemeente zal uw aanvraag onder andere toetsen aan het bestemmingsplan, de bouwverordening, het beeldkwaliteitsplan en het bouwbesluit.

De gemeente adviseert u om eerst met een informatieverzoek het plan aan de gemeente voor te leggen. Zo kan vroegtijdig worden bepaald of het gewenste ontwerp kans van slagen heeft. Ook wordt u dan uitgelegd welke activiteiten (naast bouwen) u moet aanvragen om uw plan vergund te krijgen.

### 5.3 Duurzaamheid

Duurzaamheid is een belangrijk aspect bij nieuwbouw. De gemeente speelt hierin een geringe rol, omdat de duurzaamheidseisen nationaal zijn vastgelegd in wettelijke vereisten.

Vanuit het Bouwbesluit gelden normen voor de energiezuinigheid van nieuwbouwpanden, namelijk de BENG-eisen. De BENG-eisen bestaan uit verschillende indicatoren, die per bouwtype variëren. Meer informatie hierover vindt u op de website van RVO [www.rvo.nl/onderwerpen/wetten-en-regels-gebouwen/beng](http://www.rvo.nl/onderwerpen/wetten-en-regels-gebouwen/beng)

Daarnaast geldt vanuit de Wet Voortgang Energietransitie (2018) dat nieuwbouwpanden geen gasaansluiting meer krijgen. Dit betekent dat nieuwbouwpanden aardgasvrij moeten worden gerealiseerd.

Wij willen graag dat u aandacht besteedt aan maatregelen die op duurzaamheid zijn gericht. Het Informatiepunt Duurzaam Bouwen kan u behulpzaam zijn bij het energiezuiniger maken van uw nieuwe woning <https://www.duurzaambouwloket.nl>

## 6 ENERGIEVOORZIENING

Standaard stroomaansluitingen -3x80 ampère- liggen in de nabijheid van het perceel. Alle aansluitingen moeten nog wel worden aangevraagd. De energievoorziening voor vooral bedrijven die een zwaardere energieaansluiting nodig hebben, kan langer op zich laten wachten dan verwacht en gewenst. Kijk voor de meest actuele informatie op: <https://www.liander.nl/keuze-zakelijk>

## 7 ONVOORZIENE OMSTANDIGHEDEN

Indien er sprake is van onvoorziene (niet in de brochure opgenomen) omstandigheden met betrekking tot de uitgeefbare kavels dan is het gemeentelijke beleid van toepassing.

## 8 VRAGEN?

Heeft u vragen over de verkoop van de kavels of wilt u aanvullende informatie? Neem dan contact op met Bas de Boer (Vastgoed) of Petra van der Veen (bedrijvencontactfunctionaris) van de cluster Omjouwning en Ekonomy. Dat kan via het algemene telefoonnummer: 0519298888 of via de email: [grondzaken@noardeast-fryslan.nl](mailto:grondzaken@noardeast-fryslan.nl)

Voor specifieke vragen over de omgevingsvergunning of het indienen van een informatieverzoek kunt u terecht bij de cluster Omjouwning en Ekonomy, eenheid Fergunningferliening. Dat kan via het algemene telefoonnummer: 0519298888 of via de email: [kccvergunningen@noardeast-fryslan.nl](mailto:kccvergunningen@noardeast-fryslan.nl)

Voor specifieke informatie over het bestemmingsplan kunt u terecht bij de cluster Omjouwning en Ekonomy, eenheid Romtelik Belied en Plannen. Dat kan via het algemene telefoonnummer: 0519298888.

Voor specifieke informatie over duurzaam bouwen kunt u terecht bij de cluster Omjouwning en Ekonomy, eenheid Romtelik Belied en Plannen. Dat kan via het algemene telefoonnummer: 0519298888.

## 9 BIJLAGEN

- Bijlage 1 bestemmingsplankaart
- Bijlage 2 rapport verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 3 'Algemene verkoopvoorwaarden van de gemeente Noardeast-Fryslan'. Vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van 3 oktober 2019, nummer 7

Aan de informatie in deze brochure is de grootst mogelijke zorg besteed. Alle informatie, prijzen en eventuele drukfouten zijn nadrukkelijk onder voorbehoud.