



# informatiebrochure EASTERSTRJITTE MARRUM

Datum 03-01-2024

Versie 2.0

## COLOFON

### Brochure gegevens

Brochure  
Opsteller

Easterstrjitte Marrum  
B. de Boer

### Gemeente Noardeast-Fryslân

Postbus 1  
9100 AA Dokkum  
Tel. (0519) 29 88 88

[info@noardeast-fryslan.nl](mailto:info@noardeast-fryslan.nl)  
[www.noardeast-fryslan.nl](http://www.noardeast-fryslan.nl)

## 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	Reguliere verkoopprocedure .....	5
3.2	Verkoopprocedure bij reguliere verkoop	
3.3	Optieperiode	
<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 het bouwterrein.....	6
4.4	Bodemonderzoek .....	6
4.5	Sonderingsonderzoek .....	6
4.6	Drainage.....	6
4.7	Aanleg inrit .....	6
4.8	Profiel sloot .....	6
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>ONVOORZIENE OMSTANDIGHEDEN.....</b>	<b>7</b>

7	VRAGEN? .....	8
8	BIJLAGEN .....	8

## 1 INLEIDING

Deze informatiebrochure gaat over de kavels die de gemeente uitgeeft in het plan 'Easterstrjitte Marrum'. U komt meer te weten over oppervlaktes, prijzen, uitgifteprocedure en de algemene verkoopvoorwaarden van de gemeente Noardeast-Fryslân.

## 2 DE KAVELS

### 2.1 De kavels

Het plan Easterstrjitte bevat vier kavels voor 2-onder-1 kapwoningen (328 -351 m<sup>2</sup>) en één kavel voor een vrijstaande woning (606 m<sup>2</sup>). Op de tekening is de ligging en de oppervlakte van de kavels aangegeven.



Legenda	
	Verharding
	Kadastralegrens
	Insteek sloot
	Verharding
	Groenstrook
	Perceel
	Perceeloppervlak boven watergang

## 2.2 Koopsommen kavels

De kavels worden verkocht voor € 125,- per vierkante meter, exclusief BTW. De eventuele sloten, wateroppervlakte gerekend vanaf de insteek van het talud tot de bestaande erfgrans, worden meeverkocht voor € 1,- per vierkante meter, exclusief BTW. De koopsommen voor de kavels aan de Easterstrjitte zijn dan:

Kavel	Oppervlakte kavel	Oppervlakte grond	Oppervlakte water	Type woning	Prijs inclusief BTW
1	606 m <sup>2</sup>	546 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>	Vrijstaand	€ 82.655
2	351 m <sup>2</sup>	314 m <sup>2</sup>	37 m <sup>2</sup>	2-onder-1 kap	€ 47.537
3	345 m <sup>2</sup>	308 m <sup>2</sup>	37 m <sup>2</sup>	2-onder-1 kap	€ 46.630
4	340 m <sup>2</sup>	303 m <sup>2</sup>	37 m <sup>2</sup>	2-onder-1 kap	€ 45.874
5	328 m <sup>2</sup>	290 m <sup>2</sup>	38 m <sup>2</sup>	2-onder-1 kap	€ 43.908

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 Reguliere verkoopprocedure

De kavels worden openbaar via de gemeentelijke website te koop aangeboden. Alleen voor deze kavels geldt de reguliere verkoopprocedure.

### 3.2 Verkoopprocedure bij reguliere verkoop

Bij de reguliere verkoopprocedure worden de kavels die nog niet zijn verkocht openbaar aangeboden. Een geïnteresseerde kan een kavel kopen of een optie op een kavel nemen. Door het nemen van een optie is de kavel als het ware gereserveerd voor de geïnteresseerde. Dit biedt de geïnteresseerde zekerheid en bedenkijd. 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.

### 3.3 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 binnen deze tweede optieperiode in mindering wordt gebracht op de koopsom.

De derde optieperiode (twee maanden): 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.

Als tijdens de derde optieperiode de kavel niet wordt gekocht, kan de kavel opnieuw in optie worden genomen door een andere belangstellende of door een andere belangstellende worden gekocht.

## 4 Verkoopvoorwaarden

Op de verkoop van alle kavels zijn de volgende voorwaarden van toepassing:

- 'Algemene verkoopvoorwaarden van de gemeente Noardeast-Fryslan'. Vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van 3 oktober 2019, nummer 7, voor zover daar in de verkoopbrochure niet van af is geweken
- Verkooptekening
- Voorwaarden zoals opgenomen in de verkoopbrochure
- Bestemmingsplanvoorschriften
- Algemene bouwregelgeving

## 5 Reservelijst kavels

De gemeente hanteert een reservelijst. Indien gewenst kunt u op de reservelijst voor een kavel worden geplaatst. Als een kavel, om welke reden dan ook, weer vrij ter beschikking van de gemeente komt, wordt deze kavel aangeboden aan de eerste kandidaat die op de reservelijst staat. Deze reserve kandidaat moet binnen één week na ontvangst van de melding van de gemeente dat er een kavel vrij is gekomen schriftelijk aangeven of de kavel in optie genomen wordt of wordt gekocht. Indien er te laat of niet gereageerd wordt of indien de kavel niet meer gewenst is, wordt de volgende reserve kandidaat benaderd.

Degene die een optie heeft op een kavel voor een twee-onder-een-kapwoning waaraan geen tweede optienemer is gekoppeld, heeft de mogelijkheid om met een aannemer de twee-onder-een-kapwoning te bouwen. Deze aannemer dient hiervoor de 2<sup>e</sup> kavel te kopen. Voor de aannemer die deze twee-onder-een-kapwoning bouwt vervalt de eigen bewoningsplicht als bedoeld in de algemene verkoopvoorwaarden.

## 6 DE (OP)LEVERING VAN DE KAVEL

### 6.1 Juridische overdracht/levering

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

### 6.2 Betaling koopsom

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

### 6.3 Staat van aflevering van het bouwterrein

De kavel wordt geleverd zoals deze is op het moment van het tekenen van de koopovereenkomst. De gemeente kan niet verplicht worden na de levering nog werkzaamheden aan de kavel te verrichten.

### 6.4 Bodemonderzoek

Er is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat woningbouw mogelijk is. Dit rapport is als bijlage 6 bij deze informatiebrochure bijgevoegd.

### 6.5 Sonderingsonderzoek

De koper moet zelf en voor eigen rekening opdracht geven voor een eventueel sonderingsonderzoek voor de fundering van de woning. 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.

### 6.6 Drainage

Om eventuele wateroverlast in de kruipruimte te voorkomen, adviseert de gemeente om drainage rond de woning aan te leggen.

### 6.7 Aanleg inrit

Op kosten van de gemeente wordt, in overleg met de koper, de inrit over het openbaar terrein aangelegd.

### 6.8 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. Als dit zo is, wordt dit als een zogenoemd kettingbeding opgenomen in de koopakte. Dit betekent dat deze verplichting bij iedere verkoop aan de nieuwe eigenaar moet worden opgelegd.

## 6.9 Aansluiting riolering

Voor de afvoer van het huishoudelijke afvalwater moet een rioolaansluiting worden gemaakt. Hiervoor wordt een aansluiting gemaakt op het hoofdriool en wordt een leiding naar de kavel gelegd waarop aangesloten kan worden. De gemeente maakt deze aansluiting tot de erfgrans. De koper moet zelf en op eigen kosten zorgen voor de aanleg op eigen terrein.

## 6.10 Openbaar gebied

Nadat alle woningen gebouwd zijn, wordt het openbaar gebied ingericht en wordt de bouwweg vervangen door de definitieve bestrating.

# 7 REGELGEVING

## 7.1 Het Bestemmingsplan

Als u één van de uit te geven kavels wilt gaan bebouwen krijgt u te maken met het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan geeft aan waar uw woning en eventuele bijgebouwen gebouwd mogen worden en aan welke voorwaarden de woning en bijgebouwen moeten voldoen. Het is daarom belangrijk dat u uw ideeën over de te bouwen woning en eventuele bijgebouwen aan het bestemmingsplan toetst.

Het bestemmingsplan kunt u direct online bekijken op de website van Ruimtelijke plannen via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en is ook als bijlage 4a en 4b bij deze informatiebrochure bijgevoegd.

## 7.2 Aanvraag omgevingsvergunning

Voordat met de bouw gestart kan worden moet een omgevingsvergunning zijn verleend. Bouwplannen moeten voldoen aan diverse wettelijke eisen. De gemeente toetst uw aanvraag onder andere aan het bestemmingsplan, de bouwverordening, de welstandsnota 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 legt de gemeente dan uit waarvoor u precies (welke activiteiten) een vergunningsaanvraag moet doen.

## 7.3 Duurzaamheid

Duurzaamheid is een belangrijk aspect bij nieuwbouwwoningen. De gemeente speelt hierin maar een kleine rol, omdat de duurzaamheidseisen nationaal zijn vastgelegd in wettelijke vereisten. Vanuit het Bouwbesluit gelden normen voor de energiezuinigheid van nieuwbouwwoningen, namelijk de BENG-eisen. De BENG-eisen bestaan uit verschillende indicatoren, die per gebouwtype 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 nieuwbouwwoningen geen gasaansluiting meer krijgen. Dit betekent dat nieuwbouwwoningen aardgasvrij moeten worden gerealiseerd.

Wij willen graag dat u als particulier 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>

# 8 ONVOORZIENE OMSTANDIGHEDEN

Als er onvoorziene (niet in de brochure en/of bijlagen opgenomen) omstandigheden zijn met betrekking tot de uitgeefbare kavels dan is het gemeentelijke beleid van toepassing.



## 9 VRAGEN?

Heeft u vragen over de verkoop van de kavels of wilt u aanvullende informatie? Neem dan contact op met Bas de Boer van cluster Omjouwning en Ekonomy, de eenheid Fêstgoed van de gemeente. 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, team Duurzaamheid. Dat kan via het algemene telefoonnummer: 0519298888.

## 10 BIJLAGEN

- Bijlage 1 bestemmingsplankaart
- Bijlage 2 bestemmingsplanvoorschriften
- Bijlage 3 voorbeeld koopovereenkomst
- Bijlage 4 rapport verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 5 Algemene verkoopvoorwaarden van de gemeente Noardeast-Fryslan'. Vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van 3 oktober 2019, nummer 7
- Bijlage 6 Inschrijfformulier

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