



Datum 19 maart 2025

Versie 1

COLOFON

Brochure gegevens

Brochure

Opsteller

Tusken de Fearten

D. Feenstra

Gemeente Noardeast-Fryslân

Postbus 1

9100 AA Dokkum

Tel. (0519) 29 88 88

info@noardeast-fryslan.nl

www.noardeast-fryslan.nl

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING.....	4
2	DE KAVELS.....	4
2.1	De kavels.....	4
2.2	Koopsommen kavels	8
3	DE VERKOOPPROCEDURE	8
3.1	Lotingsprocedure.....	8
3.2	Reguliere verkoopprocedure.....	8
4	DE (OP)LEVERING VAN DE KAVEL.....	8
4.1	Juridische overdracht/levering.....	8
4.2	Betaling koopsom.....	9
4.3	Staat van aflevering van het bouwterrein	9
4.4	Bodemonderzoek.....	9
4.5	Sonderingsonderzoek.....	9
4.6	Drainage.....	9
4.7	Aanleg inrit	9
4.8	Profiel sloot	9
4.9	Aansluiting riolering.....	9
4.10	Openbaar gebied.....	9
5	REGELGEVING	9
5.1	Het Bestemmingsplan	9
5.2	Aanvraag omgevingsvergunning	10
5.3	Duurzaamheid.....	10
6	ONVOORZIENE OMSTANDIGHEDEN.....	10

7	VRAGEN?	10
8	BIJLAGEN	11

1 INLEIDING

Wilt u uw eigen woning gaan bouwen en bent u op zoek naar een bouwka­vel in een serene en natu­urlijke omgeving? Ontdek Tusken de Fearten, een unieke ontwikkeling in het westelijke deel van Dokkum, ten zuiden van de Birdaarderstraatweg. Op deze plek woont u omringd door de rustgevende Wâldfeart en de Alde Sylsried.

Een uniek concept

Bij Tusken de Fearten woont u in harmonie met de natuur, in een woning die u zelf heeft laten bouwen. Wonen op zelfstandige buurtschapjes in een natuurinclusief weidegebied zorgt voor een harmonieuze en duurzame leefomgeving. Deze unieke woonlocatie biedt meer dan alleen rust en natuur. Het charmante centrum van Dokkum ligt op slechts een steenworp afstand, waardoor u het beste van beide werelden ervaart.

In Tusken de Fearten woont u midden in de natuur op een ruime kavel. Het groen in de omgeving vervult meerdere functies: landbouw, biodiversiteit, recreatie en waterberging. U kunt heerlijk wandelen en fietsen op de paden die door het gebied lopen, terwijl uw woning naadloos opgaat in het prachtige landschap.

Deze informatiebrochure gaat over de kavels die de gemeente uitgeeft in het plan “Tusken de Fearten”. U komt hierbij meer te weten over oppervlaktes, prijzen, uitgifteprocedure en de algemene verkoopvoorwaarden van de gemeente Noardeast-Fryslân.

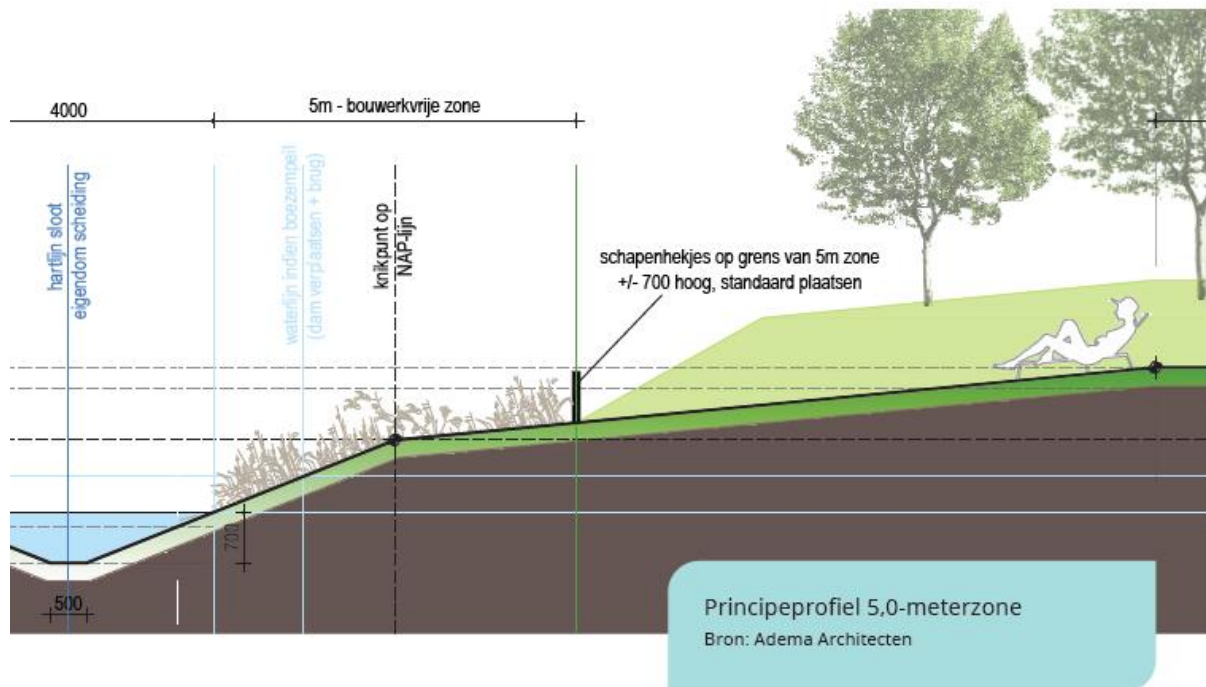
2 DE KAVELS

2.1 De kavels

In totaal worden er binnen het plangebied van “Tusken de Fearten” 28 kavels uitgegeven, van deze kavels zijn er 12 kavels bestemd voor 2-onder-1 kap woningen en 16 bestemd voor vrijstaande woningen. Van deze 16 kavels bestemd voor vrijstaande woningen worden er 12 verkocht door de gemeente Noardeast-Fryslân. De overige kavels en de 2-onder-1 kap woningen worden in opdracht van Aannemingsmaatschappij Jellema verkocht door makelaarskantoor Regiomakelaardij.

De kavels bestemd voor vrijstaande woningen welke door de gemeente verkocht worden variëren in oppervlakte van 638 tot 985 vierkante meter. De prijs per vierkante meter is per kavel verschillend en afhankelijk van de ligging en locatie binnen het plangebied.

De gemeente Noardeast-Fryslân wilde een toekomstgericht, duurzaam, natuur- en landschapsinclusief uitbreidingsplan ontwikkelen voor het gebied Tusken de Fearten. Om deze ruimtelijke kwaliteit ook in de toekomst te behouden worden in de koopakte middels een kettingbeding beperkingen en verplichtingen opgelegd. Zo is het verboden om de grondwallen met beplanting tussen de woningen te verwijderen en te vervangen voor schuttingen. Ook is het niet toegestaan om bij de kavels de laatste 5 meter aan de landschapszijde te bebouwen of het talud en/of de oever te veranderen.



De waterpartij en sloten aan de westzijde van de Waterterp en de Weideterp vallen onder het polderpeil (zomerpeil -1,00 NAP, Winterpeil -1,20 NAP). De watergangen aan de oostzijde vallen onder het boezempeil -0,52 NAP. Dit peilverschil wordt veroorzaakt door een gronddam in de Waldfeart ten zuidoosten van de Waterterp. Er is dus geen bevaarbare route naar de Dokkumer Ie. De gemeente streeft ernaar om de dam te verplaatsen in westelijke richting, nabij de Geastmer Mar, zodat ook de oostelijk gelegen watergangen op boezempeil komen. In dat geval komt het waterpeil 50 cm omhoog gerekend vanaf het huidige zomerpeil. Hiervoor is medewerking nodig van grondeigenaren en het waterschap. Indien de dam wordt verplaatst wordt deze vervangen door een fietsbrug. Over de dam wordt namelijk een wandel- fietspad aangelegd. Of en wanneer de dam wordt verplaatst en daarmee het waterpeil wordt verhoogd waardoor er een vaarverbinding ontstaat richting de Dokkumer Ie is niet bekend.

Kaveltekening Weideterp

De geldende beeldkwaliteitseisen voor deze kavels staan in het beeldkwaliteitsplan 'Tusken de Fearten' vanaf pagina 9. Dit beeldkwaliteitsplan is als bijlage toegevoegd.



Kaveltekening Waterterp

De geldende beeldkwaliteitseisen voor deze kavels staan in het beeldkwaliteitsplan 'Tusken de Fearten' vanaf pagina 15. Dit beeldkwaliteitsplan is als bijlage toegevoegd.



2.2 Koopsommen kavels

De vierkante meter prijs van de kavels is afhankelijk van de oppervlakte en van de ligging van de kavel. Het talud en water tot nieuwe erfsgrens, worden mee verkocht voor de helft van de voor de kavel geldende vierkante meter prijs.

De koopsommen voor de kavels zijn:

kavels voor vrijstaande woningen					
kavel	Totale oppervlakte perceel	Oppervlakte grond in m ²	Oppervlakte talud en water in m ²	prijs per m ² incl. BTW	Totaal prijs incl. BTW
1	753	546	207	€ 290,40	€ 188.614,80
10	638	422	216	€ 290,40	€ 153.912,00
15	792	562	230	€ 297,66	€ 201.515,82
16	915	648	267	€ 312,18	€ 243.968,67
17	827	685	142	€ 312,18	€ 236.008,08
18	818	677	141	€ 312,18	€ 233.354,55
19	883	727	156	€ 312,18	€ 251.304,90
20	835	603	232	€ 312,18	€ 224.457,42
21	821	583	238	€ 312,18	€ 219.150,36
22	697	518	179	€ 312,18	€ 189.649,35
23	985	838	147	€ 317,63	€ 289.515,19
24	960	810	150	€ 317,63	€ 281.098,13

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 Lotingsprocedure

In eerste instantie zullen de kavels door loting worden verkocht. Alle belangrijke informatie over de inschrijving en de verloting van de kavels vindt u in de bij deze informatiebrochure behorende bijlagen:

- Bijlage 1 lotingsprocedure kavels vrijstaande woningen

3.2 Reguliere verkoopprocedure

Wanneer tijdens de loting niet alle kavels zijn verkocht of in optie zijn uitgegeven zullen de overgebleven kavels openbaar via de gemeentelijke website te koop worden aangeboden. Alleen voor deze kavels geldt de reguliere verkoopprocedure. Alle belangrijke informatie over deze reguliere verkoopprocedure vindt u in de bij deze informatiebrochure behorende bijlage:

- Bijlage 2 reguliere verkoopprocedure

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. Dit geldt niet wanneer de koper tijdens de lotingsprocedure een koopovereenkomst heeft getekend. In dat geval zal de levering van de kavel van de gemeente aan de koper, in afwijking van de algemene verkoopvoorwaarden, plaatsvinden na het verlenen van de omgevingsvergunning doch uiterlijk binnen acht maanden na datum van de koopovereenkomst.

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 woningbouw 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 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.

4.6 Drainage

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

4.7 Aanleg inrit

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

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.

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 erfgrans. De koper moet zelf en op eigen kosten zorgen voor de aanleg op eigen terrein.

4.10 Openbaar gebied

Nadat alle woningen gebouwd zijn, wordt het openbaar gebied definitief ingericht (woonrijp gemaakt) en wordt de bouwweg vervangen door de definitieve bestrating.

5 REGELGEVING

5.1 Het omgevingsplan

Als u één van de uit te geven kavels wilt gaan bebouwen krijgt u te maken met het omgevingsplan. Het omgevingsplan 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 omgevingsplan toetst.

Het omgevingsplan kunt u direct online bekijken op de website van het omgevingsloket via <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/> en is tevens als bijlage bij deze informatiebrochure bijgevoegd.

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 / omgevingsplan, 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 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 nieuwbouwwoningen. 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 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

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>

6 ONVOORZIENE OMSTANDIGHEDEN

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

7 VRAGEN?

Heeft u vragen over de verkoop van de kavels of wilt u aanvullende informatie? Neem dan contact op met Daan Feenstra van cluster Omjouwing en Economy, de eenheid Fêstgoed van de gemeente. Dat kan via het algemene telefoonnummer: 0519298888 of via de email: grondzaken@noardeast-fryslan.nl

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

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

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

8 BIJLAGEN

- Bijlage 1 lotingsprocedure kavels vrijstaande woningen
- Bijlage 2 reguliere verkoopprocedure
- Bijlage 3 verkavelingstekening
- Bijlage 4 bestemmingsplan Dokkum Tusken de Fearten
- Bijlage 5 beeldkwaliteitsplan Weideterp en Waterterp
- Bijlage 6 concept koopovereenkomst
- Bijlage 7 'Algemene verkoopvoorwaarden van de gemeente Noardeast-Fryslân'. 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.