



informatiebrochure **UITBREIDING LJUSSENS**

Datum 17-11-2025

Versie 1

COLOFON

Brochure gegevens

Brochure
Opsteller

Uitbreiding Ljussens
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	6
3	DE VERKOOPPROCEDURE	6
3.1	Lotingsprocedure.....	6
3.2	Reguliere verkoopprocedure.....	6
4	DE (OP)LEVERING VAN DE KAVEL.....	6
4.1	Juridische overdracht/levering.....	6
4.2	Betaling koopsom.....	6
4.3	Staat van aflevering van het bouwterrein	7
4.4	Bodemonderzoek.....	7
4.5	Sonderingsonderzoek.....	7
4.6	Drainage.....	7
4.7	Aanleg inrit	7
4.8	Profiel sloot	7
4.9	Aansluiting riolering.....	7
4.10	Openbaar gebied.....	7
5	REGELGEVING	7
5.1	Het Omgevingsplan	7
5.2	Aanvraag omgevingsvergunning	8
5.3	Duurzaamheid.....	8
6	ONVOORZIENE OMSTANDIGHEDEN.....	8

7	VRAGEN?	8
8	BIJLAGEN	9

1 INLEIDING

Deze informatiebrochure gaat over de woningbouwkavels die de gemeente uit geeft in het uitbreidingsplan “Ljussens”. U komt hierbij meer te weten over oppervlaktes en de prijzen van de bouwkavels, de uitgifteprocedure en de algemene verkoopvoorwaarden van de gemeente Noardeast-Fryslân.

Bouw uw toekomst in Ljussens!

Droomt u van een woning op een rustige plek met panoramisch uitzicht over het Friese landschap? Bent u op zoek naar een unieke plek om een droomwoning te realiseren? Het kan in het uitbreidingsplan van het sfeervolle Friese dorp Ljussens.

In het dorp zijn zeven royale bouwkavels beschikbaar gekomen. Drie kavels zijn er bestemd voor vrijstaande woningen, vier zijn er bestemd voor twee-onder-een kap woningen. Een uitgelezen kans om uw droomwoning te realiseren in een groene omgeving waar rust en vrijheid centraal staan.

Waarom wonen in Ljussens?

- Rustige ligging in het Friese landschap, met weidse uitzichten
- Bouwen op ruime kavels met volop mogelijkheden
- Gelegen op korte afstand van Dokkum en de N31 richting Leeuwarden en Groningen
- Een hechte dorpsgemeenschap en ruimte voor kinderen om op te groeien

Of u nu kiest voor een kavel voor een vrijstaande woning of een twee-onder-een-kap: in Ljussens woont u ruim, groen en ontspannen.

2 DE KAVELS

2.1 De kavels

Het uitbreidingsplan “Ljussens” geeft ruimte om zeven woningen op royale bouwkavels te realiseren. Van deze bouwkavels zijn er drie bouwkavels bestemd voor het bouwen van vrijstaande woningen, de overige vier bouwkavels zijn bestemd voor het bouwen van twee-onder-een kap woningen. De kavels variëren in grootte zodat er voor ieder wat wils is:

- De bouwkavel voor vrijstaande woningen variëren in oppervlakte van 725m² tot 767m²
- De bouwkavels kavels voor twee-onder-een-kapwoningen variëren in oppervlakte van 435m² tot 439m²

Natuur- en landschapsinclusief bouwen in Noardeast-Fryslân

De gemeente Noardeast-Fryslân wilde een toekomstbestendig uitbreidingsplan waarin natuur, landschap en wonen hand in hand gaan. Om deze ruimtelijke kwaliteit ook in de toekomst te behouden worden er in de koopovereenkomst en het vergunningstraject verplichtingen opgelegd.

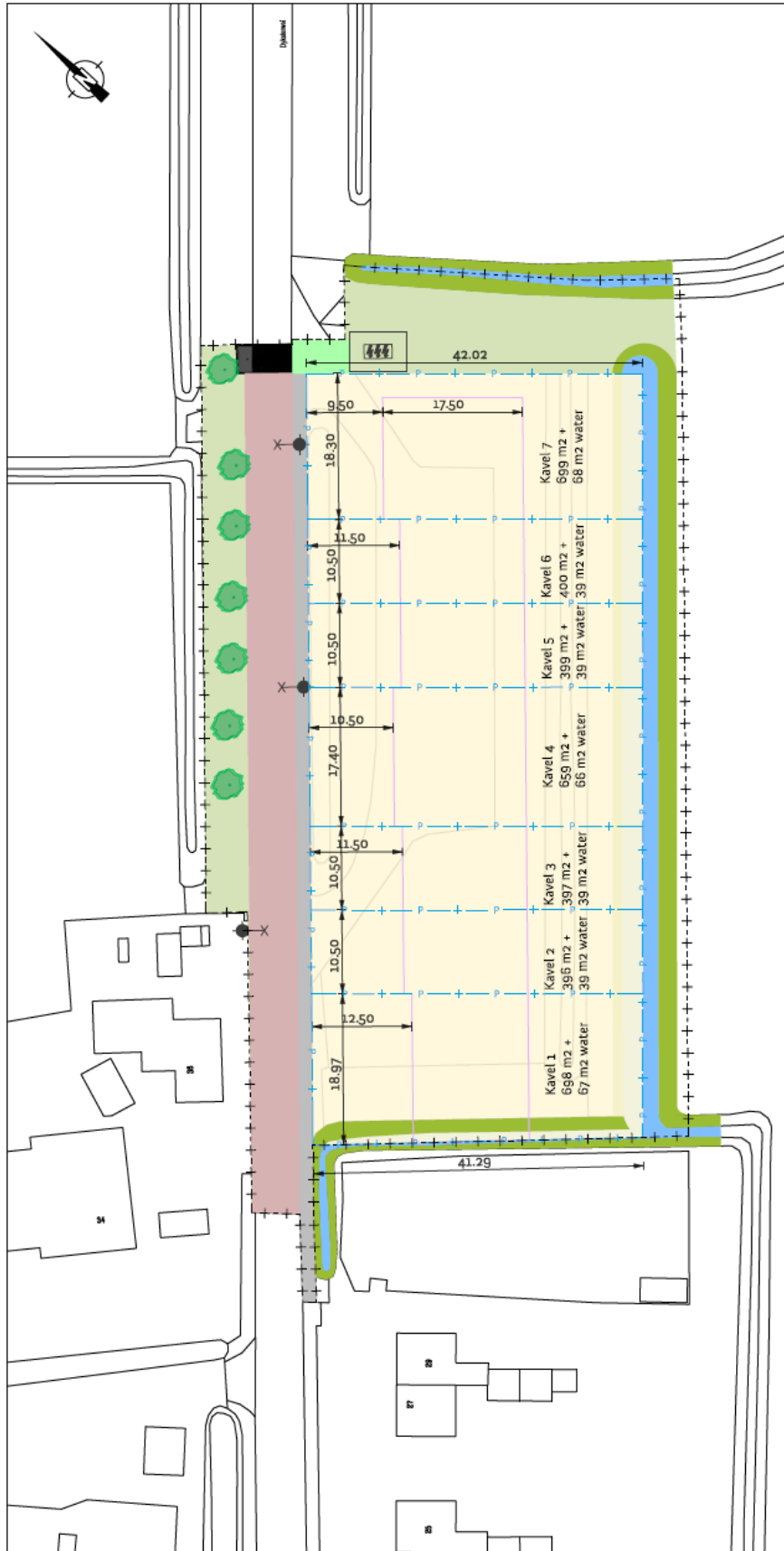
Bomen in de tuin: een groene verplichting

In elke voor- en achtertuin worden door de gemeente bomen aangeplant. Deze bomen zijn onderdeel van de landschappelijk inpassing en natuurcompensatie. In de koopovereenkomst wordt hiervoor een instandhoudingsverplichting opgenomen.

Vleermuizenkasten: kleine gasten, groot belang

Bij het aanvragen van een bouwvergunning is het verplicht om vleermuizenkasten in de gevel te plaatsen. Zo bieden we onderdak aan beschermde diersoorten en versterken we de biodiversiteit in de omgeving.

Met dit beleid bouwen we niet alleen huizen, maar ook aan een prettige leefomgeving voor mens en natuur.



2.2 Koopsommen kavels

De koopsommen voor de kavels zijn:

kavels voor vrijstaande woningen		
kavel	oppervlakte kavel in m ²	prijs incl. BTW
1	765	€ 139.000,00
4	725	€ 132.000,00
7	767	€ 140.000,00

kavels voor twee-onder-een-kapwoningen		
kavel	oppervlakte kavel	prijs incl. BTW
2	435	€ 79.000,00
3	436	€ 79.500,00
5	438	€ 80.000,00
6	439	€ 80.000,00

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
- Bijlage 2 lotingsprocedure kavels twee-onder-een-kapwoningen

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 3 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. Voorgaande geldt niet als de bouwkaavel nog niet bouwrijp door de gemeente kan worden opgeleverd. De levering vindt dan plaats uiterlijk 2 maand nadat het perceel bouwrijp door de aannemer is opgeleverd aan de gemeente.

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 6 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

In overleg met de koper worden ten behoeve van de inrit, inritbanden in het trottoir aangebracht.

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 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 ingericht 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 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 D. Feenstra van cluster Omjouwing en Ekonomy, 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 Ekonomy, eenheid Fergunningferliening. Dat kan via het algemene telefoonnummer: 0519298888 of via de email: kccvergunningen@noardeast-fryslan.nl

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

8 BIJLAGEN

- Bijlage 1 lotingsprocedure kavels vrijstaande woningen
- Bijlage 2 lotingsprocedure kavels 2 onder 1 kap woningen
- Bijlage 3 reguliere verkoopprocedure
- Bijlage 4 omgevingsplankaart
- Bijlage 5 omgevingsplanvoorschriften
- Bijlage 6 Ljussens criteria omgevingskwaliteit
- Bijlage 7 verkavelingstekening
- Bijlage 8 voorbeeld koopovereenkomst
- Bijlage 9 'Algemene verkoopvoorwaarden van de gemeente Noardeast-Fryslân'. Vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van 3 oktober 2019, nummer 7