



informatiebrochure  
**LOU SÂNEN fase 3**  
**EASTERNIJTSJERK**

Datum 09-06-2026

Versie 1

## COLOFON

### Brochure gegevens

Brochure  
Opsteller

Lou Sânen fase 3 Easternijtsjerk  
M.S. Hiemstra-Kootstra

### 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>5</b>
2.1	De kavels.....	5
2.2	Koopsommen kavels .....	8
<b>3</b>	<b>DE VERKOOPPROCEDURE</b> .....	<b>8</b>
3.1	Lotingsprocedure.....	8
3.2	Reguliere verkoopprocedure.....	8
<b>4</b>	<b>DE (OP)LEVERING VAN DE KAVEL</b> .....	<b>8</b>
4.1	Juridische overdracht/levering.....	8
4.2	Betaling koopsom.....	9
4.3	Staat van aflevering van de kavel.....	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
<b>5</b>	<b>REGELGEVING</b> .....	<b>10</b>
5.1	Het Omgevingsplan .....	10
5.2	Aanvraag omgevingsvergunning .....	10
5.3	Duurzaamheid.....	10
<b>6</b>	<b>ONVOORZIENE OMSTANDIGHEDEN</b> .....	<b>10</b>

7	VRAGEN? .....	10
8	BIJLAGEN .....	11

## 1 INLEIDING

In deze informatiebrochure vindt u informatie over de woningbouw kavels die de gemeente Noardeast-Fryslân verkoopt in het uitbreidingplan "Lou Sânen fase 3" in Easternijtsjerk. U komt hierbij meer te weten over de oppervlaktes en de prijzen van de bouw kavels, de uitgifteprocedure en de algemene verkoopvoorwaarden van de gemeente Noardeast-Fryslân.

Easternijtsjerk telt circa 930 inwoners en is daarmee een van de grotere dorpen van de gemeente Noardeast-Fryslân. Easternijtsjerk ligt midden in het Friese landschap, waar rust en ruimte vanzelfsprekend zijn. Uitgestrekte weilanden en natuur omringen het dorp, terwijl voorzieningen goed bereikbaar zijn.

Het dorp Easternijtsjerk beschikt over een sterk sociaal verenigingsleven. Verder is er in het dorp een basisschool, een peuterspeelzaal en een buurtsuper. Daarnaast is Easternijtsjerk een ondernemend dorp met relatief veel bedrijven.

Easternijtsjerk ligt op korte afstand van de historische stad Dokkum. Dokkum is één van de Friese Elfsteden en heeft een regionale verzorgingsfunctie voor heel Noordoost-Friesland. De vestingstad Dokkum met haar prachtige historische binnenstad, beschikt over een goed voorzieningen niveau met o.a. een grote diversiteit aan winkels, een wekelijkse markt, diverse scholen (zowel basis als voortgezet en speciaal onderwijs), een overdekt zwembad en diverse sport faciliteiten.

Op korte afstand van Easternijtsjerk bevindt zich het Nationaal Park Lauwersmeer en UNESCO werelderfgoed de Waddenzee. De veerboten naar de Waddeneilanden Schiermonnikoog (vanaf Lauwersoog) en Ameland (vanaf Holwerd) zijn goed bereikbaar.

Het woningbouwplan Lou Sânen fase 3 is gelegen tussen de oude kern en de eerdere nieuwbouw (Lou Sânen I en II) en is sterk gericht op duurzaam wonen. De woningen in het woningbouwplan Lou Sânen fase 3 zijn niet naar de straat gericht, maar naar het omliggende landschap. Bewoners kijken uit op groen, water en weides.



figuur 1 locatie woningbouwplan Lou Sânen fase 3

Het woningbouwplan krijgt een natuurlijke en vriendelijke uitstraling, waarin voetgangers en fietsers de hoofdrol spelen en niet de auto. In plaats van houten schuttingen, bestaan de erfafscheidingen uit hagen, struiken en andere beplanting. De straten worden autoluw ingericht.

## 2 DE KAVELS

### 2.1 De kavels

Het uitbreidingsplan "Lou Sânen fase 3" geeft ruimte voor in totaal 22 woningen in verschillende soorten en maten zoals vrijstaande woningen, twee-onder-één-kapwoningen en rijwoningen. Hierdoor biedt het plan Lou Sânen fase 3 voor ieder wel wat wils.

In dit woningbouwplan zijn vrije kavels beschikbaar voor het bouwen van vrijstaande woningen en twee-onder-één-kapwoningen en er is ruimte voor projectmatig gebouwde twee-onder-één-kapwoningen en rijwoningen. De kavels variëren van ruim tot compact, zodat er plek is voor gezinnen, starters en senioren.



figuur 2 overzicht bouwkavels

Deze informatiebrochure richt zicht op de zes kavels voor vrijstaande woningen (kavel 1 t/m 4, 9 en 10) en vier kavels voor twee-onder-één-kapwoningen (kavel 5 t/m 8).

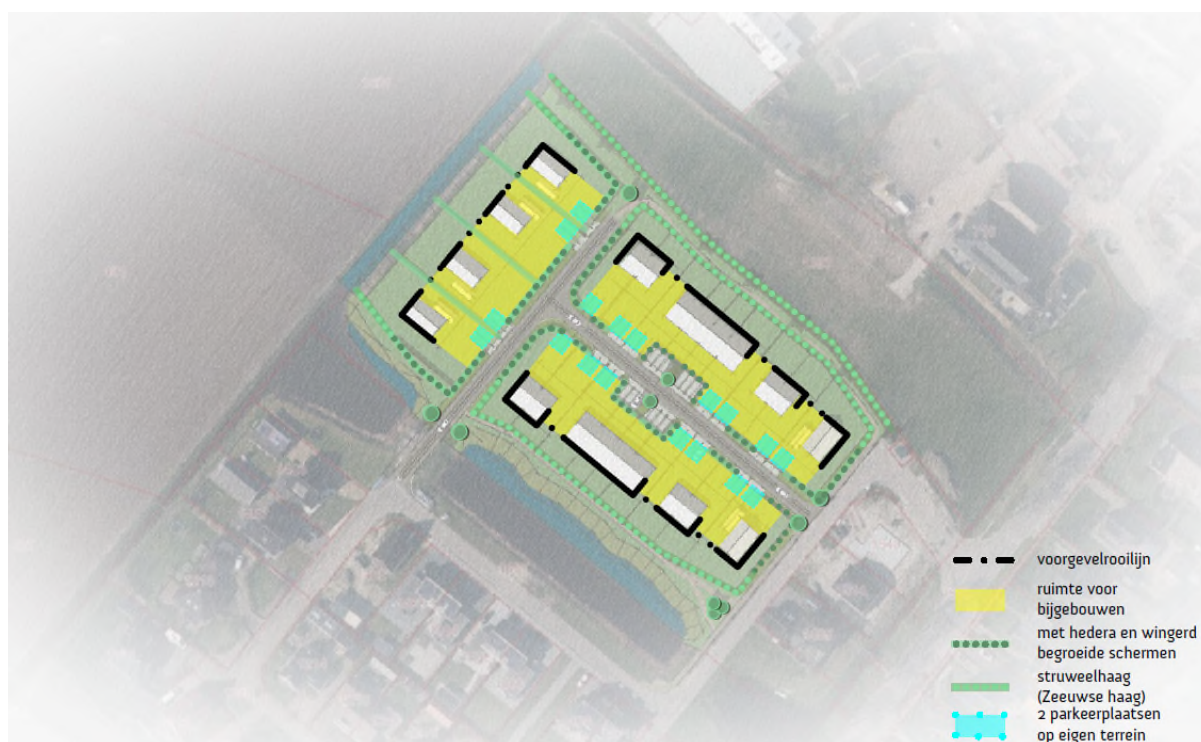
De kavels voor rijwoningen (kavel 11 en 12) en een deel van de kavels voor twee-onder-één-kapwoningen (kavel 13 en 14) worden projectmatig uitgegeven. Hiervoor wordt een prijsvraag uitgeschreven waar

ontwikkelaars zich voor kunnen inschrijven. De op deze kavels te realiseren woningen zullen op een later tijdstip door de ontwikkelaar zelf worden verkocht.

### Voorgevelrooilijn

In het woningbouwplan Lou Sânen fase 3 is ervoor gekozen dat de woningen niet zoals gewoonlijk naar de straat zijn gericht, maar juist naar het omliggende landschap. Bewoners kijken hierdoor uit op groen, water en weides. Dit betekent dat de voorgevel van de woningen naar de “achterkant” van het perceel is gericht en het achtererf naar de straatzijde. Dit is dus precies andersom dan hoe traditioneel wordt gebouwd.

Door deze omgedraaide voor- en achterkant benadering, is er in dit bouwplan aan de straatzijde ruimte voor het bouwen van bijgebouwen. Voor de voorgevelrooilijn, welke dus naar het landschap is gericht, mag niet worden gebouwd. In onderstaande afbeelding is dit schematisch weergegeven.



figuur 3 aanduiding voorgevelrooilijnen en ruimte voor bijgebouwen

### Ontsluiting woning

De voordeur van de woningen moeten aan de straatzijde worden gesitueerd. Bij de te realiseren woningen op de kavels 5, 7, 9 en 10 is een voordeur (géén inrit) aan de zijkant van de woning ook toegestaan.

Let op: Ook de nutsleidingen liggen allemaal langs de weg.

### Groene erfafscheidingen

De gemeente Noardeast-Fryslân wil een toekomstbestendig uitbreidingsplan realiseren waarin natuur, landschap en wonen hand in hand gaan. Om de biodiversiteit te vergroten worden de overgangen tussen de erven en de openbare weg vormgegeven in groene erfafscheidingen.

De groene erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijnen wordt een lage Zeeuwse haag (zie figuur 3). Een Zeeuwse haag bestaat uit een mix van diverse haagsoorten zoals de meidoorn, sleedoorn, veldesdoorn en de gelderse roos.

De groene erfafscheidingen aan de zijkant van de woningen welke grenzen aan het openbare terrein en de groene erfafscheidingen langs de straatzijde, bestaat uit een met hедера begroeid gaashekwerk (zie figuur 3) met een hoogte van maximaal 2 meter.



voorbeelden Zeeuwse haag

Deze groene erfafscheidingen worden door de gemeente op de te verkopen percelen aangeplant en komen hierdoor in eigendom van de kaveleigenaar. De aanplant zal, na het bouwen van de woning en in overleg met de koper plaatsvinden. De aanplant van de Zeeuwse haag zal uitsluitend in de herfst- en winterperiode plaatsvinden. Voor een periode van 2 jaar na aanplant zal de gemeente voor nazorg zorgen. Daarna is de kaveleigenaar verantwoordelijk voor het onderhouden van deze groene erfafscheiding op zijn perceel.

Om deze ruimtelijke kwaliteit ook in de toekomst te behouden worden er in de koopovereenkomst een instandhoudingsverplichting voor deze groene erfafscheidingen opgenomen.

### **Water**

Van de kavels 1 tot en met 4 maakt een (afwaterings-) sloot onderdeel uit. Het profiel van deze (afwaterings-) sloot mag niet worden gewijzigd. Dat betekent onder andere dat er geen damwanden, beschoeiingen, muren, steenbekledingen, grondaanvullingen en dergelijke mogen worden aangebracht.

Deze verplichting zal als een kettingbeding worden opgenomen in de koopakte. Dit betekent dat deze verplichting ten aanzien van de op de kavel aanwezige sloot bij iedere verkoop aan de nieuwe eigenaar moeten worden opgelegd.

Als u een kavel koopt waar een (afwaterings-)sloot onderdeel vanuit maakt, wordt dat gedeelte sloot uw eigendom en moet u voor het onderhoud ervan zorgen.

### **Parkeren**

Wanneer u een kavel voor een vrijstaande woning of een twee-onder-één-kapwoning koopt, moet u er rekening mee houden dat er op eigen terrein minimaal twee auto's naast elkaar geparkeerd kunnen worden. De in de bijlage uitgangspunten omgevingskwaliteit aangewezen plekken voor parkeerplaatsen dienen aangehouden te worden qua parkeerlocatie.

## 2.2 Koopsommen kavels

De koopsommen voor de kavels zijn:

kavels voor twee-onder-een-kapwoningen		
kavel	oppervlakte kavel	prijs incl. BTW
5	381	€ 92.202,-
6	353	€ 85.426,-
7	384	€ 92.928,-
8	347	€ 83.974,-

kavels voor vrijstaande woningen		
kavel	oppervlakte kavel in m <sup>2</sup>	prijs incl. BTW
1	850	€ 188.358,-
2	836	€ 184.063,-
3	845	€ 186.390,-
4	811	€ 187.228,-
9	530	€ 134.673,-
10	534	€ 135.689,-

De koper betaalt de prijs inclusief BTW en de kosten voor de notariële overdracht.

## 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.

## 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 11 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. U kunt de drainage aansluiten op de hemelwaterafvoer of direct op de watergang als deze aan uw perceel grenst.

## 4.7 Aanleg inrit

Op kosten van de gemeente wordt de inrit, welke zal bestaan uit grasstenen, over het openbaar terrein aangelegd. De aanleg zal in overleg met de koper plaatsvinden.

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

## 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.

Als u een kavel koopt waarvan een sloot onderdeel uitmaakt, 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 bij iedere verkoop aan de nieuwe eigenaar moeten worden opgelegd.

## 4.9 Aansluiting riolering

Voor de afvoer van het huishoudelijke-afvalwater en voor de afvoer van het regenwater 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 aansluitingen tot de erfgrans. De koper moet zelf en op eigen kosten zorgen voor de aanleg op eigen terrein.

Als er aanliggende watergangen zijn moet het regenwater hierop afgevoerd worden. Alleen als er geen aangrenzende watergangen zijn, is het mogelijk om op de regenwaterafvoer aan te sluiten.

## 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 en een beeldkwaliteitsplan. 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 4 bij deze informatiebrochure bijgevoegd.

In het Beeldkwaliteitsplan staat ook informatie over de gewenste beeldkwaliteit van de bebouwing en de buitenruimte.

### 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, beeldkwaliteitsplan en Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

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. Meer informatie hierover kunt u vinden op de website van de gemeente <https://www.noardeast-fryslan.nl/bouwen-en-verbouwen>

### 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 besluit bouwwerken leefomgeving gelden normen voor de energiezuinigheid van nieuwbouwwoningen, 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 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 uitgeefbare 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 Margrit Hiemstra van cluster Omjouwring 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. 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 omgevingsplan
- Bijlage 5 verkavelingstekening
- Bijlage 6 uitgangspunten omgevingskwaliteit
- Bijlage 7 voorbeeld koopovereenkomst
- Bijlage 8 voorbeeld optieverklaring 2-kappers
- Bijlage 9 kaveltekeningen
- Bijlage 10 'Algemene verkoopvoorwaarden van de gemeente Noardeast-Fryslan'. Vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van 3 oktober 2019, nummer 7
- Bijlage 11 verkennend bodemonderzoek

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