



informatiebrochure MEARSWEI NIJEWIER

Datum 28 april 2026

Versie 2

COLOFON

Brochure gegevens

Brochure
Opsteller

Mearswei Nijewier
D. Feenstra / B. de Boer

Gemeente Noardeast-Fryslân

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

info@noardeast-fryslan.nl
www.noardeast-fryslan.nl

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING.....	5
2	DE KAVELS.....	5
2.1	De kavels.....	5
2.2	Koopsommen kavels.....	6
3	DE VERKOOPPROCEDURE.....	7
3.1	Lotingsprocedure.....	7
3.2	Reguliere verkoopprocedure.....	7
4	DE (OP)LEVERING VAN DE KAVEL.....	7
4.1	Juridische overdracht/levering.....	7
4.2	Betaling koopsom.....	7
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.....	8
4.9	Aansluiting riolering.....	8
4.10	Openbaar gebied.....	8
5	REGELGEVING.....	8
5.1	Het Omgevingsplan.....	8
5.2	Aanvraag omgevingsvergunning.....	8
5.3	Duurzaamheid.....	8
6	ONVOORZIENE OMSTANDIGHEDEN.....	9

7 VRAGEN?9

8 BIJLAGEN9

1 INLEIDING

Nijewier, een charmant dorp in Noardeast-Fryslân. Een dorp waar rust, ruimte en het echte Friese buitenleven centraal staan. Het dorp wordt omringd door uitgestrekte weilanden waardoor u elke dag kunt genieten van weidse vergezichten en een ontspannen woonomgeving.

Hoewel Nijewier kleinschalig en rustig is heeft het dorp zijn eigen kaatsveld, huisartsenpraktijk en gezellig dorps huis. In het op korte rijafstand bereikbare Dokkum vindt u winkels, diverse scholen en horeca. Zo combineert u het comfort van landelijk wonen met de praktische voordelen van een stad in de buurt.

Nijewier kent een rijke geschiedenis die teruggaat tot de middeleeuwen. De authentieke dorpsstructuur en het groene karakter geven het dorp een warme, herkenbare uitstraling. De gemeenschap is vriendelijk en betrokken; nieuwe bewoners voelen zich hier al snel thuis.

De omgeving van Nijewier is ideaal voor liefhebbers van wandelen, fietsen en buitenleven. Vanuit het dorp bereikt u direct de open natuur, waar rust en ruimte vanzelfsprekend zijn. Het is een plek waar u echt kunt onthaasten.

In dit charmante dorp, midden in het Friese landschap, liggen vier fraaie bouwkavels te wachten op toekomstige bewoners die houden van rust, ruimte en vrijheid.

Waarom wonen in Nijewier?

- Een vriendelijk en gemoedelijk dorp met een sterk gemeenschapsgevoel
- Omringd door weidse natuur, fiets- en wandelroutes
- Dichtbij voorzieningen in o.a. Dokkum en de dorpen in de regio
- Een ideale plek voor gezinnen, rustzoekers en iedereen die vrij wil wonen

Deze informatiebrochure gaat over de kavels die de gemeente uit geeft in het plan "Mearswei Nijewier". 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

Twee van de vier uit te geven kavels bieden de perfecte basis voor een moderne, energiezuinige 2-onder-1-kapwoning. Met een perceeloppervlakte van 424 of 438m² heeft u volop mogelijkheden voor een comfortabele woning met een fijne tuin. De ligging met de achtertuin op het noordoosten zorgt voor heerlijke ochtendzon en een prettige lichtinval gedurende de dag.

Wilt u nog meer ruimte en vrijheid? De twee kavels voor vrijstaande woningen, variërend in oppervlakte 616 tot 638 m², bieden alle mogelijkheden om een royale woning te realiseren. Denk aan een ruime leefkeuken, een grote tuin, een eigen oprit of zelfs een slaap- en badkamer op de begane grond. De noordoostelijke ligging van de achtertuin maakt het een ideale plek voor wie houdt van rust, schaduw in de middag en lange zomeravonden in de luwte.



2.2 Koopsommen kavels

De koopsommen van de kavels zijn:

kavels voor 2-onder-1 kap woningen		
kavel	oppervlakte kavel	prijs incl. BTW
1	424	€ 72.349,00
2	438	€ 72.167,00

kavels voor vrijstaande woningen		
kavel	oppervlakte kavel	prijs incl. BTW
3	638	€ 105.152,00
4	616	€ 107.110,00

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 het ondertekenen van de koopovereenkomst. Voorgaande geldt niet als de bouwkavel 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. Het is ook mogelijk dat er geen trottoir aanwezig is.

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 wordt 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/>.

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 bouwtype 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 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 het 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

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

Voor specifieke informatie over het omgevingsplan 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 omgevingsplanvoorschriften
- Bijlage 5 voorbeeld koopovereenkomst
- Bijlage 6 'Algemene verkoopvoorwaarden van de gemeente Noardeast-Fryslan'.

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