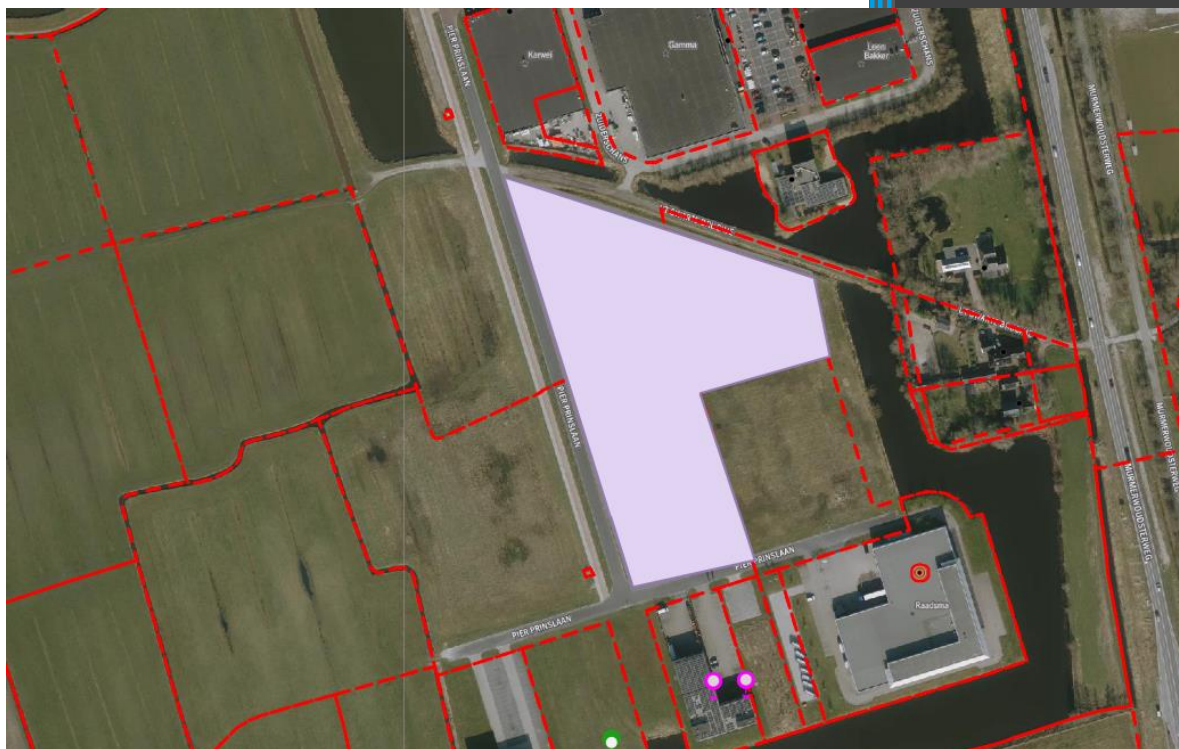


GEMEENTE
NOARD
EAST FRYSLÂN

Informatiebrochure DOKKUM ZUIDERSCHANS



COLOFON

Brochure gegevens

Brochure Dokkum Zuiderschans
Opsteller Bas de Boer

Gemeente Noardeast-Fryslân

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

Datum 05 augustus 2026

Versie 1

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	4
2	DE KAVELS	4
2.1	De kavels	4
2.2	Koopsommen kavels	4
3	DE VERKOOPPROCEDURE	5
3.1	Procedure werkkavels	5
3.2	Procedure werk- woonkavels	5
3.3	Reguliere optie procedure	5
3.4	Alle toegewezen kavels worden in optie uitgegeven of direct gekocht.....	5
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 de kavel	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
5	REGELGEVING	7
5.1	Het Omgevingsplan	7
5.2	Duurzaamheid	7
6	ENERGIEVOORZIENING	7
7	ONVOORZIENE OMSTANDIGHEDEN	8

8	VRAGEN?	8
9	BIJLAGEN	8

1 INLEIDING

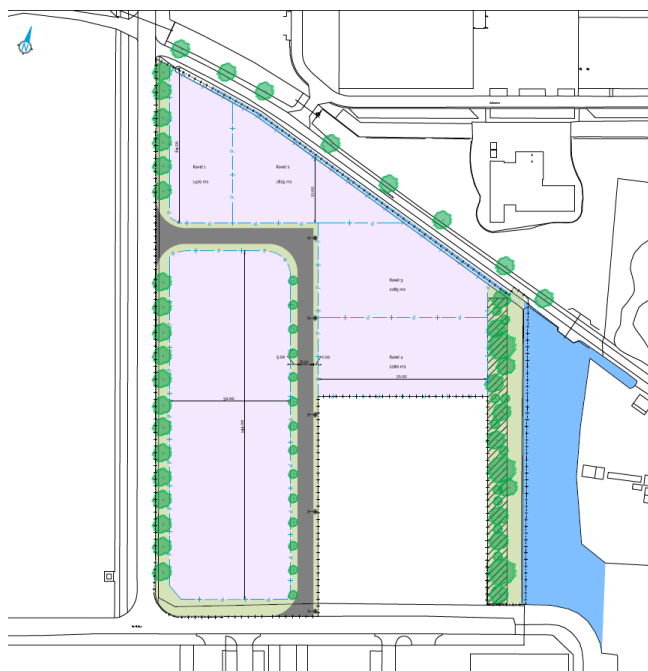
Deze informatiebrochure gaat over de bedrijfskavels die de gemeente uitgeeft op het bedrijvenpark Zuiderschans in Dokkum. U komt hierbij meer te weten over oppervlaktes, prijzen, uitgifteprocedure en de algemene verkoopvoorwaarden van de gemeente Noardeast-Fryslân.

Om ruimte te bieden aan lokale en startende bedrijven werkt de gemeente Noardeast-Fryslân aan een aantal uitbreidingsplannen voor bedrijventerreinen. Onder andere in Dokkum is er behoefte aan uitbreiding, dat blijkt uit gesprekken en aanvragen van ondernemers. Om die reden heeft de gemeente besloten de bestemming van het bestaande bedrijventerrein aan de Pier Prinslaan (PDV locatie) te wijzigen, zodat er meer ondernemers een plek kunnen krijgen. Inmiddels is het bedrijventerrein aan de Pier Prinslaan een feit en ligt er een nieuw omgevingsplan. Nu kan er worden overgegaan tot het verkopen van kavels bedrijfsterrein op een mooie zichtlocatie.

2 DE KAVELS

2.1 De kavels

In totaal is er ongeveer 15.000m² grond beschikbaar voor bedrijven. Dat is onderverdeeld in 7860m² voor 4 werk-woonkavels en circa 7125m² voor werkkavels. De werkkavels zijn niet allemaal vastgelegd, zodat er zoveel mogelijk vrijheid bestaat om kavels op basis van de gewenste oppervlakte uit te geven (flexibele kavels). Wel is er een maximale oppervlakte per uit te geven perceel vastgesteld. Die oppervlakte is maximaal 2000m² per bedrijf. Uiteraard is er wel sprake van een voor- en achtergrens waar rekening mee gehouden moet worden.



2.2 Koopsommen kavels

De kavels zonder de mogelijkheid voor een bedrijfswoning worden verkocht voor € 115,- p/m² kosten koper en exclusief BTW. De kavels waar een bedrijfswoning is toegestaan worden verkocht voor € 150 p/m² exclusief BTW. Dat is een vaste prijs ongeacht of er wel of geen bedrijfswoning wordt gerealiseerd op de werk-woonkavel.

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 Procedure werkkavels

De verkoop van de kavels wordt gepubliceerd in de Nieuwe Dockumer Courant en op de website van de gemeente. Er geldt een inschrijfperiode. Na het sluiten van de inschrijfperiode, volgt de verloting onder leiding van een notaris. Voor de verloting worden de inschrijvers niet uitgenodigd. Die verloting houdt in dat alle namen in een afgesloten doos worden gedaan. De notaris trekt vervolgens een naam uit de doos. Van degene die als eerste uit de doos wordt gehaald voor de bedrijfskavels, wordt gekeken hoeveel vierkante meter hij of zij nodig heeft voor het te vestigen bedrijf. Daar is wel een maximum aan gekoppeld. **Er wordt maximaal 2000m² per bedrijf verkocht.** Dat wordt direct ingetekend op de kaart.

De volgende die wordt getrokken wordt op basis van de aangegeven benodigde vierkante meter ingetekend met een maximum van 2000m² enzovoort. Dit gaat door totdat de uit te geven oppervlakte is ingetekend. Er mogen geen onverkoopbare kavels of vierkante meters overblijven, dus de keus met betrekking tot de oppervlakte zal voor de laatste kavel minder vrij zijn en kan in dat geval ook iets groter zijn dan 2000m² als hierdoor wordt voorkomen dat er een onverkoopbare oppervlakte/kavel overblijft.

3.2 Procedure werk- woonkavels

Nadat alle grond is uitgegeven gaat de verloting verder voor de werk-woonkavels. De inschrijvers moeten vooraf en op het inschrijvingsbiljet aangeven welke kavel zij willen kopen en eventueel een alternatieve kavel. Die oppervlakte per kavel ligt vast, dus kan er gekozen worden welke kavel gewenst is. Ook hier trekt de notaris de namen uit een doos en wordt de kavel toebedeeld. Is de kavel al uitgegeven, wordt er gekeken of er een alternatieve kavel is aangegeven die wel vrij is. Die wordt dan toebedeeld. Als die kavel ook niet vrij is, wordt er een kavel toebedeeld die wel vrij is. Dat gaat verder totdat de vier kavels zijn verloot. De namen die daarna uit de doos worden getrokken, worden in die volgorde op de reservelijst geplaatst.

Na de loting worden alle inschrijvers via de mail op de hoogte gesteld van de resultaten van de verloting. Op basis daarvan worden de opties verstrekt dan wel de kavels direct verkocht.

Wordt uiteindelijk niet alle grond verkocht, dan worden de overgebleven percelen grond na de verloting op de reguliere wijze verkocht (zie paragraaf 3.3). Dat wordt niet apart gepubliceerd.

Nadat de uit te geven oppervlakte is verloot, worden de percelen in optie uitgegeven zoals hierna onder 3.3 wordt uitgelegd.

3.3 Reguliere optie procedure

3.4 Alle toegewezen kavels worden in optie uitgegeven of direct gekocht

Een geïnteresseerde moet – nadat er een kavel is toegewezen- een optie op een aangewezen kavel nemen of deze kavel direct kopen. Bij een optie is de kavel als het ware gereserveerd voor de geïnteresseerde. 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. De optiehouder krijgt een schriftelijke bevestiging van de optie.

Als een geïnteresseerde direct een aan hem toegewezen kavel wil kopen, wordt er een koopovereenkomst opgesteld en vindt het transport van de akte binnen twee maanden na ondertekening plaats. Wel moet het kadaster dan de kavel hebben vastgelegd zodat er een kadastraal nummer en de definitieve oppervlakte aan wordt toegekend. Als een potentiële koper na toewijzing van de kavel geen optie neemt of niet direct de kavel koopt, vervallen alle rechten en wordt de kavel aangeboden aan de eerst volgende op de reservelijst.

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. Hier zijn kosten aan verbonden ad € 500 incl. btw.

Na de tweede optieperiode is het mogelijk om een derde optieperiode aan te gaan van maximaal twee maanden. Hier zijn opnieuw kosten aan verbonden ad € 500 incl. btw.

Na de derde optieperiode wordt er niet meer verlengd en moet de kavel worden gekocht zonder voorbehouden of wordt de kavel aan de volgende op de reservelijst gegund.

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 (bijlage 2), binnen twee maanden na ondertekening van de koopovereenkomst plaats vinden.

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 (bijlage 1). Uit dit onderzoek blijkt dat het gebruik 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 het te bouwen object. 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 te voorkomen adviseert de gemeente om drainage rond het pand aan te leggen en deze aan te sluiten op een schoonwater aansluiting.

4.7 Aanleg inrit

De koper kan zelf een uitrit aanleggen vanaf de erfgrans tot de weg op eigen kosten.

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. Er worden twee leidingen aangelegd. Een leiding rond 125 mm voor vuilwater en een leiding rond 160 of 200 voor regenwater. Wanneer er oppervlakte water is gelegen grenzend aan het bouwperceel dient u de regenwaterafvoer direct af te laten voeren naar het betreffende oppervlaktewater.

4.10 Openbaar gebied

Nadat alle percelen bebouwd zijn, wordt het openbaar gebied woonrijp gemaakt. Dit betekent dat de weg en eventuele trottoirs definitief worden aangelegd. Ook wordt het openbaar groen aangelegd inclusief de resterende lichtmasten.

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 bedrijf en eventuele bijgebouwen gebouwd mogen worden en aan welke voorwaarden het bedrijfspand en bijgebouwen moeten voldoen. Het is daarom belangrijk dat u uw ideeën over het te bouwen pand en eventuele bijgebouwen aan het omgevingsplan toetst.

Het omgevingsplan kunt u direct online bekijken op de website van Ruimtelijke plannen via <https://omgevingswet.overheid.nl>

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 Noardeast-Fryslân en het 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.

5.2 Duurzaamheid

Duurzaamheid is een belangrijk aspect bij nieuwbouw. De gemeente speelt hierin een geringe rol, omdat de duurzaamheidseisen nationaal zijn vastgelegd in wettelijke vereisten.

Vanuit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) gelden normen voor de energiezuinigheid van nieuwbouwpanden, 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 nieuwbouwpanden geen gasaansluiting meer krijgen. Dit betekent dat nieuwbouwpanden aardgasvrij moeten worden gerealiseerd.

Wij willen graag dat u 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 ENERGIEVOORZIENING

Standaard stroomaansluitingen -3x80 ampère- liggen in de nabijheid van het perceel. Alle aansluitingen moeten nog wel worden aangevraagd. De energievoorziening voor vooral bedrijven die een zwaardere energieaansluiting nodig hebben, kan langer op zich laten wachten dan verwacht en gewenst. Kijk voor de meest actuele informatie op: <https://www.liander.nl/keuze-zakelijk>

7 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.

8 VRAGEN?

Heeft u vragen over de verkoop van de kavels of wilt u aanvullende informatie? Neem dan contact op met Bas de Boer (Vastgoed) of Ingrid Vellinga (bedrijvencontactfunctionaris) van de cluster Omjouwing en Ekonomy. 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 omgevingsplan of duurzaam bouwen kunt u terecht bij de cluster Omjouwing en Ekonomy, eenheid Romtelik Belied en Plannen. Dat kan via het algemene telefoonnummer: 0519298888.

9 BIJLAGEN

- Bijlage 1 Bodemonderzoek
- Bijlage 2 Algemene verkoopvoorwaarden van de gemeente Noardeast-Fryslan'. 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.