

informatiebrochure

Nieuwbouwplan Adolarstrjitte te Wâlterswâld

Versie 2 – juni 2023

Colofon

Brochure gegevens

Brochure:	nieuwbouwplan Adolarstrjitte Wâlterswâld
Opsteller:	Margrit Hiemstra-Kootstra
Versie:	2.0
Datum:	juni 2023

Gemeente Dantumadiel
Postbus 22
9104 ZG Damwâld
Tel. (0519) 29 88 88
info@dantumadiel.frl
www.dantumadiel.frl

Inhoudsopgave

1	INLEIDING	4
2	DE KAVELS	5
2.1	De kavels	5
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	7
4.3	Staat van aflevering van de kavel	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 Bestemmingsplan	7
5.2	Aanvraag omgevingsvergunning	8
5.3	Duurzaamheid	8
6	ONVOORZIENE OMSTANDIGHEDEN	8
7	VRAGEN?	8
8	BIJLAGEN	8

1 Inleiding

In deze brochure vindt u informatie over de kavels die de gemeente Dantumadiel verkoopt in Wâlterswâld: het plan "Adolarstrjitte". U komt hierbij meer te weten over oppervlaktes en prijzen van de kavels, de uitgifteprocedure en de algemene verkoopvoorwaarden van de gemeente Dantumadiel.

De gemeente Dantumadiel ligt in het noordoosten van de provincie Fryslân. In het afwisselende landschap vindt u er onder andere water, weilanden en veengebieden. De gemeente heeft verschillende prachtige wandel-, fiets- en kanoroutes door de mooie natuur en langs historische plekken.

Het dorp Wâlterswâld is één van de elf dorpen van de gemeente Dantumadiel. Er wonen bijna 1000 mensen. Wâlterswâld is het tweelingdorp van Driezum. Deze beide dorpen lopen naadloos in elkaar over. Het dorp heeft twee kernen: één rond de Hervormde kerk aan de Achterwei, de andere aan de iets zuidelijker lopende Foarwei.

Wâlterswâld ligt op fietsafstand van het dorp Damwâld en op ongeveer tien minuten autorijden van de stad Dokkum en het dorp de Westereen. Damwâld, Dokkum en De Westereen beschikken over ruim voldoende basisvoorzieningen zoals scholen, kinderopvang, winkels, sportvoorzieningen, horeca en openbaar vervoer. De Westereen ligt aan de spoorlijn Leeuwarden-Groningen.



2 De kavels

2.1 De kavels

Het plan "Adolarstrjitte" is gelegen ten oosten van de Bonifatiusstrjitte en bestaat uit totaal 10 woningbouwkavels. De kavels 1 t/m 3 en 8 t/m 10 zijn bestemd voor het bouwen van een vrijstaande woning. De kavels 4 t/m 7 zijn bestemd voor het bouwen van een twee onder één kap woning.

Bij alle kavels voor een vrijstaande woning en bij één kavel voor een twee-onder-één-kapwoning (kavel 7) hoort een (afwaterings-) sloot.

De straatnaam van de kavels wordt Adolarstrjitte.

Op onderstaande tekening is de ligging en de oppervlakte van de kavels aangegeven.



2.2 Koopsommen kavels

De kavels worden verkocht voor € 125,- per vierkante meter exclusief BTW. De (afwaterings-) sloot / wateroppervlakte, gerekend vanaf het talud tot nieuwe erfgrans, worden mee verkocht voor € 1,- per vierkante meter exclusief BTW.

De prijzen voor de kavels zijn:

kavels voor vrijstaande woningen				
kavel	oppervlakte kavel	oppervlakte water	prijs excl. BTW	prijs incl. BTW
1	708	42	€ 83.292,-	€ 100.783,32
2	746	50	€ 87.050,-	€ 105.330,50
3	898	117	€ 97.742,-	€ 118.267,82
8	502	27	€ 59.402,-	€ 71.876,42
9	510	29	€ 60.154,-	€ 72.786,34
10	579	76	€ 62.951,-	€ 76.170,71

kavels voor twee-onder-één-kapwoningen				
kavel	oppervlakte kavel	oppervlakte water	prijs excl. BTW	prijs incl. BTW
4	298	nvt	€ 37.250,-	€ 45.071,50
5	299	nvt	€ 37.375,-	€ 45.223,75
6	299	nvt	€ 37.375,-	€ 45.223,75
7	348	46	€ 37.796,-	€ 45.733,16

De koper betaalt de prijs inclusief BTW, de kosten voor de notariële overdracht en eventuele kosten voor het afsluiten van een hypotheek.

Let op! Het plan wordt in september 2023 bouwrijp opgeleverd. Dat betekent dat er binnen het plan bouwwegen zijn aangelegd om de kavels te kunnen bereiken en dat er riolering aanwezig is tot aan de erfgrans van de kavels.

Let op! De verwachting is dat in oktober 2023 de nutsvoorzieningen worden aangelegd. Hiervoor is de gemeente afhankelijk van de planning van de nutsbedrijven. De gemeente is dan ook niet verantwoordelijk als blijkt dat de planning van de aanleg van de nutsvoorzieningen niet gehaald wordt.

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 regulier 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 7 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. 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 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. Ook worden in deze fase de voetpaden en stoepen aangelegd.

5 Regelgeving

5.1 Het Bestemmingsplan

Als u één van de uit te geven kavels wilt gaan bebouwen krijgt u te maken met het bestemmingsplan, in dit geval het "wijzigingsplan Adolarstrjitte". Het wijzigingsplan 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 wijzigingsplan toetst.

Het wijzigingsplan kunt u direct online bekijken op de website van Ruimtelijke plannen via www.ruimtelijkeplannen.nl en is tevens als bijlage 4a en 4b 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 “wijzigingsplan Adolartrjitte”, 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 uitgifbare 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 Omjouwning en Economy, de eenheid Fêstgoed van de gemeente. Dat kan via het algemene telefoonnummer: (0519) 298888 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 Economy, eenheid Fergunningferliening. Dat kan via het algemene telefoonnummer: (0519) 298888 of via de email: kccvergunningen@noardeast-fryslan.nl

Voor specifieke informatie over het wijzigingsplan kunt u terecht bij de cluster Omjouwning en Economy, eenheid Romtelik Belied en Plannen. Dat kan via het algemene telefoonnummer: (0519) 298888.

Voor specifieke informatie over duurzaam bouwen kunt u terecht bij de cluster Omjouwning en Economy, eenheid Romtelik Belied en Plannen. Dat kan via het algemene telefoonnummer: (0519) 298888.

8 Bijlagen

- Bijlage 1 lotingsprocedure kavels vrijstaande woningen
- Bijlage 2 lotingsprocedure kavels 2 onder 1 kap woningen
- Bijlage 3 reguliere verkoopprocedure
- Bijlage 4a verbeelding behorende bij het “wijzigingsplan Adolarstrjitte”
- Bijlage 4b belangrijkste regels uit het “wijzigingsplan Adolarstrjitte”
- Bijlage 5 voorbeeld koopovereenkomst
- Bijlage 6 kaveltekeningen
- Bijlage 7 rapport verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 8 Algemene verkoopvoorwaarden gemeente Dantumadiel

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