

# Informatiebrochure

# De Westereen-east

April 2023 (versie 1)



## Colofon

### **Brochure gegevens**

Brochure:	Westereen-east
Opsteller:	D. Feenstra
Versie:	1.0
Datum:	30 maart 2023

Gemeente Dantumadiel  
Postbus 22  
9104 ZG Damwâld  
Tel. (0519) 29 88 88  
[info@dantumadiel.frl](mailto:info@dantumadiel.frl)  
[www.dantumadiel.frl](http://www.dantumadiel.frl)

## Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>INLEIDING</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>DE KAVELS</b>	<b>4</b>
2.1	De kavels	4
2.2	Koopsommen kavels	6
<b>3</b>	<b>DE VERKOOPPROCEDURE</b>	<b>6</b>
3.1	Lotingsprocedure	6
3.2	Reguliere verkoopprocedure	7
<b>4</b>	<b>DE (OP)LEVERING VAN DE KAVEL</b>	<b>7</b>
4.1	Juridische overdracht/levering	7
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	8
<b>5</b>	<b>REGELGEVING</b>	<b>8</b>
5.1	Het Bestemmingsplan	8
5.2	Aanvraag omgevingsvergunning	8
5.3	Duurzaamheid	8
<b>6</b>	<b>ONVOORZIENE OMSTANDIGHEDEN</b>	<b>8</b>
<b>7</b>	<b>VRAGEN?</b>	<b>8</b>
<b>8</b>	<b>BIJLAGEN</b>	<b>9</b>

## **1 Inleiding**

Aan de oostkant van het dorp De Westereen (vroeger Zwaagwesteinde), in het uitbreidingsplan “De Westereen-east” geeft de gemeente Dantumadiel in totaal 11 woningbouwkavels uit. Deze kavels zijn gelegen aan De Bûterblom, De Pinksterblom en De Tuorrebout en variëren in oppervlakte van 304 m<sup>2</sup> tot 590 m<sup>2</sup>. De kavels 1 t/m 3 en 8 en 9 zijn bestemd voor een vrijstaande woning. De kavels 4 t/m 7 en 11 en 12 zijn bestemd voor een twee onder één kap woning.

De Westereen is ontstaan als Heidedorp en ligt in de Fryske Walden. Een gebied dat zich kenmerkt door de vele elzensingels, houtwallen en pingo's. Het dorp ligt op ongeveer 20 kilometer ten oosten van Leeuwarden, 25 kilometer ten noorden van Drachten en 15 kilometer ten zuiden van Dokkum. In 1902 kreeg het dorp een halte aan het spoor Leeuwarden-Groningen. Door deze halte zijn beide hoofdsteden in korte reisafstand met de trein bereikbaar.

De Westereen is een groot dorp met ca. 5100 inwoners. Voor de dagelijkse boodschappen kunnen de inwoners prima in het eigen winkelcentrum terecht. Daarnaast vindt men in het dorp een basisschool en kent het een actief en rijk verenigingsleven.

Deze informatiebrochure gaat over de kavels die de gemeente uitgeeft in het plan “De Westereen-east”. U komt hierbij meer te weten over oppervlaktes, prijzen, uitgifteprocedure en de algemene verkoopvoorwaarden van de gemeente Dantumadiel.

## **2 De kavels**

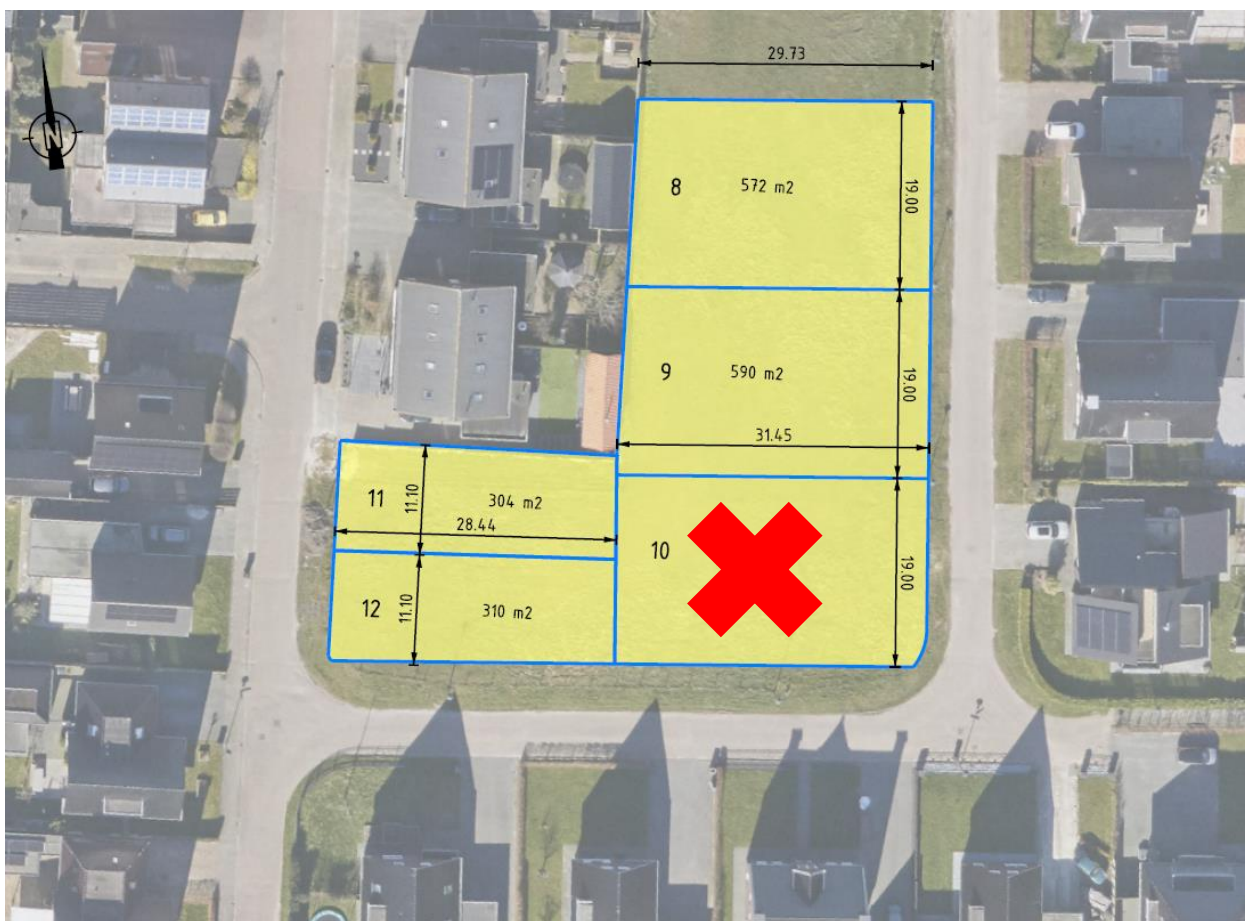
### **2.1 De kavels**

De kavels 1 tot en met 7 zijn gelegen aan De Bûterblom. De kavels 1 tot en met 3 zijn bestemd voor vrijstaande woningen. De kavels 4 tot en met 7 zijn bestemd voor twee 2-onder-1 kap woningen.

De kavels 8 en 9 zijn gelegen aan de Tuorrebout en bestemd voor vrijstaande woningen. Kavel 10 wordt om bestemmingsplan technische reden nog niet te koop aangeboden.

De kavels 11 en 12 zijn gelegen aan de Pinksterblom en bestemd voor een twee onder één kap woning.





## 2.2 Koopsommen kavels

De kavels worden verkocht voor € 150,- per vierkante meter exclusief BTW.

De koopsommen voor de kavels zijn:

kavels voor vrijstaande woningen				
kavel	oppervlakte kavel	straatnaam	prijs excl. BTW	prijs incl. BTW
1	470	De Bûterblom	€ 70.500,00	€ 85.305,00
2	470	De Bûterblom	€ 70.500,00	€ 85.305,00
3	470	De Bûterblom	€ 70.500,00	€ 85.305,00
8	572	De Tuorrebout	€ 85.800,00	€ 103.818,00
9	590	De Tuorrebout	€ 88.500,00	€ 107.085,00

kavels voor twee-onder-een-kapwoningen				
kavel	oppervlakte kavel	straatnaam	prijs excl. BTW	prijs incl. BTW
4	361	De Bûterblom	€ 54.150,00	€ 65.521,50
5	361	De Bûterblom	€ 54.150,00	€ 65.521,50
6	361	De Bûterblom	€ 54.150,00	€ 65.521,50
7	361	De Bûterblom	€ 54.150,00	€ 65.521,50
11	304	De Pinksterblom	€ 45.600,00	€ 55.176,00
12	310	De Pinksterblom	€ 46.500,00	€ 56.265,00

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 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 in ieder geval 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 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**

Op kosten van de gemeente wordt, in overleg met de koper, de inrit over het openbaar terrein aangelegd.

### **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 erfrens. 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 Bestemmingsplan**

Als u één van de uit te geven kavels wilt gaan bebouwen krijgt u te maken met het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan 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 bestemmingsplan toetst.

Het bestemmingsplan kunt u direct online bekijken op de website van Ruimtelijke plannen via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en is tevens als bijlage 4 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 bestemmingsplan, 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](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 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 D. Feenstra van 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](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 Omgeving en Economy, 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 4a bestemmingsplankaart
- Bijlage 4b bestemmingsplanvoorschriften
- Bijlage 5 voorbeeld koopovereenkomst
- Bijlage 6 rapport verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 7 'Algemene verkoopvoorwaarden van de gemeente Dantumadiel. Vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van 30 juni 2020, nummer 2020/Z259224/4-16b

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