



informatiebrochure **CEDELSHOF FASE 3, KOLLUMERSWEACH**

Datum 03-06-2024

Versie 1

COLOFON

Brochure gegevens

Brochure
Opsteller

Cedelshof fase 3, Kollumersweach
Daan Feenstra

Gemeente Noardeast-Fryslân

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

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

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING.....	4
2	DE KAVELS	4
2.1	De kavels.....	4
2.2	Koopsommen kavels	5
3	DE VERKOOPPROCEDURE	6
3.1	Lotingsprocedure.....	6
3.2	Reguliere verkoopprocedure	6
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	7
4.9	Aansluiting riolering.....	7
4.10	Openbaar gebied.....	8
5	REGELGEVING	8
5.1	Het Bestemmingsplan	8
5.2	Aanvraag omgevingsvergunning	8
5.3	Duurzaamheid.....	8
6	ONVOORZIENE OMSTANDIGHEDEN.....	8

7	VRAGEN?	8
8	BIJLAGEN	9

1 INLEIDING

In het uitgestrekte landschap ten zuidwesten van het dorpscentrum van Kollumersweach, in het verlengde van de straat 'Hoppemastate', wordt de volgende fase van het plan 'Cedelshof' ontwikkeld. Dit project biedt ruimte voor de bouw van 25 woningen, bestemd voor diverse doelgroepen. De woningen worden verdeeld in 8 projectmatige woningen, 8 twee-onder-eenkapwoningen en 9 vrijstaande woningen. Het plan is afgestemd op de lokale behoefte.

Kollumersweach is een van de grotere dorpen van de gemeente Noardeast-Fryslân, met een bevolking van 3.045 inwoners. Het dorp is gelegen aan de spoorlijn van Leeuwarden naar Groningen, tussen De Westereen en Buitenpost. Voorzieningen voor de eerste levensbehoeften zijn ruim voorhanden, met diverse winkels, een supermarkt, kinderopvang, basisschool, diverse (sport)verenigingen en een dorps huis. De trein naar Leeuwarden of Groningen vertrekt vanuit het nabijgelegen dorp De Westereen, op slechts 3 km afstand. Voortgezet onderwijs is beschikbaar op fietsafstand in de nabijgelegen dorpen Buitenpost en Kollum. De prachtige omgeving van Kollumersweach nodigt uit tot ontdekking via talloze wandel- en fietspaden.

Deze informatiebrochure richt zich op de kavels voor twee-onder-eenkapwoningen en vrijstaande woningen die worden uitgegeven door de gemeente in de derde fase van het plan 'Cedelshof'. Hier vindt u gedetailleerde informatie over oppervlaktes, prijzen, de uitgifteprocedure en de algemene verkoopvoorwaarden van de gemeente Noardeast-Fryslân.

2 DE KAVELS

2.1 De kavels

Er zijn 8 kavels bestemd voor twee-onder-eenkapwoningen. Deze bouw kavels variëren in oppervlakte van 237 m² tot 320 m². Daarnaast zijn er 9 bouw kavels bestemd voor vrijstaande woningen, met oppervlaktes variërend van 350 m² tot 640 m². Indien gewenst, is er ook flexibiliteit mogelijk wat betreft de grootte van deze kavels. Dit vereist wel nader onderzoek en afstemming met andere kopers. Het is belangrijk om op te merken dat het bestemmingsplan in totaal ruimte biedt voor 25 woningen.

De 8 woningen aan de noordzijde van het project worden projectmatig uitgegeven. Hiervoor wordt een prijsvraag uitgeschreven waar ontwikkelaars zich voor kunnen inschrijven. De woningen zullen op een later tijdstip door de ontwikkelaar zelf worden verkocht.

Op de tekening is de ligging van de kavels aangegeven.



2.2 Koopsommen kavels

De kavels bestemd voor de twee-onder-eenkapwoningen en vrijstaande woningen worden verkocht voor €135,- per vierkante meter exclusief BTW.

De koopsommen voor de kavels zijn:

Kavels voor vrijstaande woningen			
Kavel	Oppervlakte kavel	Prijs excl. BTW	Prijs incl. BTW
1	620 m ²	€ 83.100,00	€ 100.551,00
2	600 m ²	€ 81.000,00	€ 98.010,00
3	600 m ²	€ 81.000,00	€ 98.010,00
8	378 m ²	€ 51.030,00	€ 61.746,30
9	364 m ²	€ 49.140,00	€ 59.459,40
10	363 m ²	€ 49.005,00	€ 59.296,05
11	345 m ²	€ 46.575,00	€ 56.355,80
12	346 m ²	€ 46.710,00	€ 56.519,10
13	346 m ²	€ 46.710,00	€ 56.519,10

Kavels voor twee-onder-een-kapwoningen			
Kavel	Oppervlakte kavel	Prijs excl. BTW	Prijs incl. BTW
4	300 m ²	€ 40.500,00	€ 49.005,00
5	300 m ²	€ 40.500,00	€ 49.005,00
6	326 m ²	€ 44.010,00	€ 53.252,10
7	326 m ²	€ 44.145,00	€ 53.415,20
14	238 m ²	€ 32.130,00	€ 38.877,30
15	240 m ²	€ 32.400,00	€ 39.204,00
16	240 m ²	€ 32.400,00	€ 39.204,00
17	240 m ²	€ 32.400,00	€ 39.204,00

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 middel van 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 te koop worden aangeboden via de gemeentelijke website. 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 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 erfgrens. 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 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 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 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 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 Daan Feenstra van cluster Omjouwing en Economy, 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 Omjouwing en Economy, eenheid Fergunningferliening. Dat kan via het algemene telefoonnummer: 0519298888 of via de email: kccvergunningen@noardeast-fryslan.nl.

Voor specifieke informatie over het bestemmingsplan kunt u terecht bij de cluster Omjouwing en Economy, eenheid Romtelik Belied en Plannen. Dat kan via het algemene telefoonnummer: 0519298888.

Voor specifieke informatie over duurzaam bouwen kunt u terecht bij de cluster Omjouwing 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 twee-onder-eenkapwoningen
- 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 Noardeast-Fryslân'. Vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van 3 oktober 2019, nummer 7
- Bijlage 8 verkavelingstekening

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