

VERKOOP KAVELS RINSUMAGEAST

Rinsumageast I Juckamawei en De Moark
Wonen in een bijzonder
historisch gebied

Colofon

Brochure gegevens

Brochure nieuwbouwplan Rinsumageast
Opsteller Harmien Lepstra
Datum januari 2025

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

Gemeente Dantumadiel
Postbus 22
9104 ZG Damwâld

Tel. (0511) 71 70 00
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	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	8
4.3 Staat van aflevering van de kavel	8
4.4 Bodemonderzoek	8
4.5 Archeologisch onderzoek	8
4.6 Sonderingsonderzoek	8
4.7 Drainage	8
4.8 Aanleg inrit	8
4.9 Profiel sloot	8
4.9 Aansluiting riolering/afwatering	8
4.10 Openbaar gebied	9
5. Regelgeving	9
5.1 Het Bestemmingsplan	9
5.2 Stedenbouwkundig plan	10
5.3 Beeldkwaliteitsplan	10
5.4 Aanvraag omgevingsvergunning	10
5.5 Archeologie	11
5.6 Brandweer	11
6. Onvoorziene omstandigheden	11
7. Vragen?	12
Bijlagen	13

1. Inleiding

In deze brochure vindt u informatie over de kavels die de gemeente Dantumadiel verkoopt in Rinsumageast. 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 Rinsumageast is één van de elf dorpen van de gemeente Dantumadiel. Er wonen circa 1100 mensen. Het dorp Rinsumageast beschikt over een basisschool, sportvelden en -verenigingen, een modern multifunctioneel centrum en een sterke sociale binding. Qua horeca beschikt het dorp over een snackbar, een herberg/restaurant en een café. Voor winkels, medische voorzieningen en voortgezet onderwijs is het dorp met name gericht op het naburige Damwâld (ca. 4 kilometer), Dokkum (ca. 7 kilometer) en Leeuwarden (ca. 20 kilometer). Er zijn in de omgeving veel wandel- en fietsroutes aanwezig. De Geastmer bosk en het Eeltjemeer zijn dichtbij. Binnenkort wordt het centrum van Rinsumageast, inclusief de Van Aylvawei, opnieuw ingericht met meer groen om een meer authentiek dorpskarakter te krijgen.

Dit nieuwbouwplan wordt gerealiseerd op een bijzondere cultuurhistorische plek. Vroeger stond hier namelijk de Tjaerda State.

2. De kavels

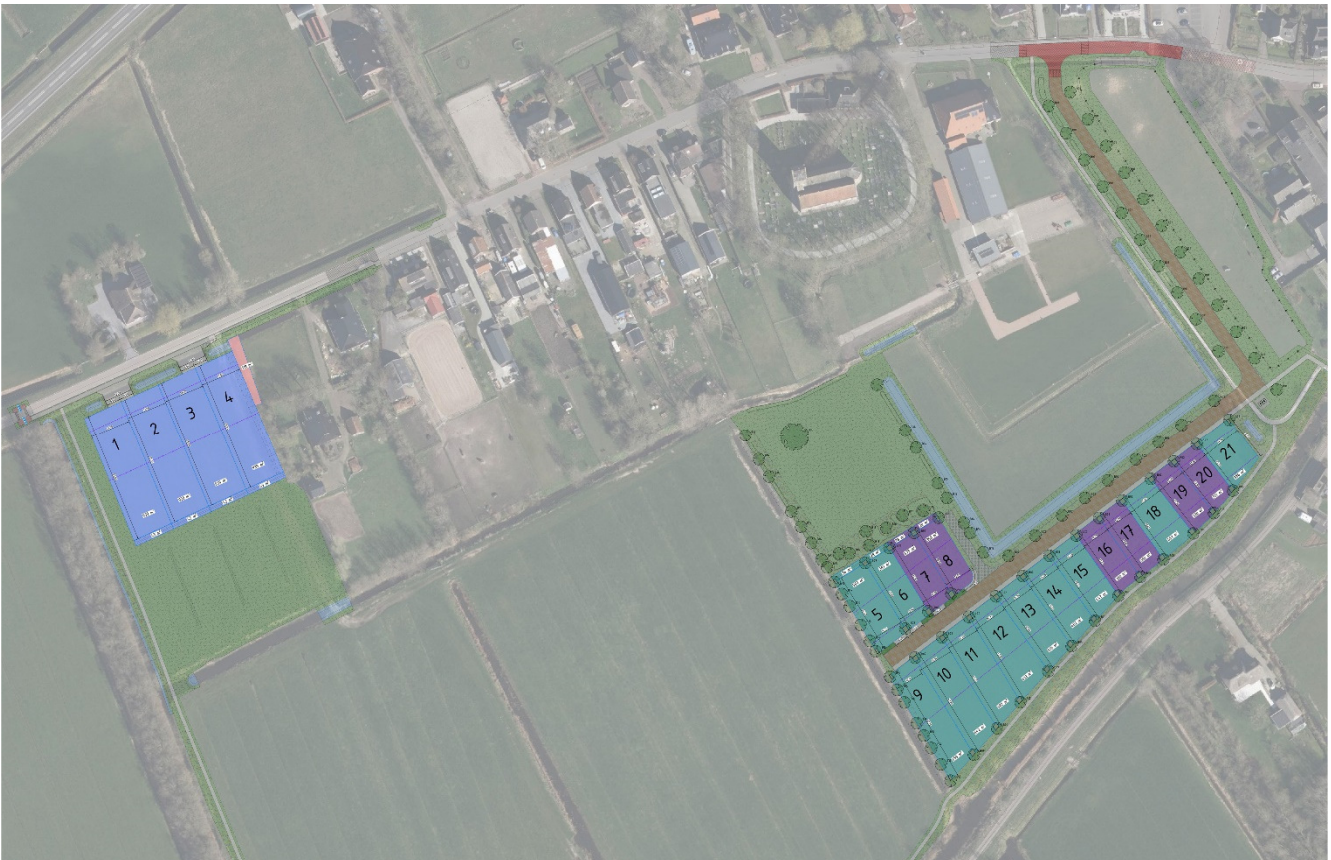
2.1 De kavels

Het nieuwbouwplan bestaat uit 2 locaties:

- **Aan de Juckamawei.** Hier worden 4 vaste vrijstaande bedrijf-aan-huiskavels aangeboden.
- **Ten noorden van de Moark aan de Plasierloane.** Hier komen 6 2-onder-1 kapwoningen en 11 vrijstaande kavels.

Per kavel is er een kavelpaspoort opgesteld. Deze zal als bijlage worden toegevoegd aan de koopovereenkomst. Dit paspoort kan gezien worden als een soort naslagwerk. Tevens staat hierin vermeld wat er wel/niet mogelijk is qua erfafscheiding en beplanting. De kavelpaspoorten zijn als bijlage 6 toegevoegd.

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



2.2 Koopsommen kavels

De kavels worden verkocht per vierkante meter exclusief BTW. De greppel, gerekend vanaf het talud tot aan de nieuwe erfgrans, wordt meeverkocht voor € 1,- per vierkante meter exclusief BTW.

De prijzen voor de kavels zijn:

Bedrijf-aan-huis kavels aan de Juckamawei					
kavel	opp. kavel	opp. greppel	kavelprijs per m ²	prijs excl. BTW	prijs incl. BTW
1	939	43	€ 142,24	€ 133.606,36	€ 161.663,70
2	939	43	€ 142,24	€ 133.606,36	€ 161.663,70
3	939	43	€ 142,24	€ 133.606,36	€ 161.663,70
4	939	43	€ 142,24	€ 133.606,36	€ 161.663,70

Vrijstaande kavels aan de Moark					
kavel	opp. kavel	opp. greppel	kavelprijs per m ²	prijs excl. BTW	prijs incl. BTW
5	507	36	€ 167,67	€ 85.044,69	€ 102.904,07
6	387	28	€ 168,00	€ 65.044,00	€ 78.703,24
9	659		€ 157,83	€ 104.009,97	€ 125.852,06
10	642		€ 158,84	€ 101.975,28	€ 123.390,09
11	602		€ 161,02	€ 96.934,04	€ 117.290,19
12	613		€ 160,33	€ 98.282,29	€ 118.921,57
13	516		€ 166,70	€ 86.017,20	€ 104.080,81
14	482		€ 168,00	€ 80.976,00	€ 97.980,96
15	447		€ 168,00	€ 75.096,00	€ 90.866,16
18	467		€ 168,00	€ 78.456,00	€ 94.931,76
21	386		€ 168,00	€ 64.848,00	€ 78.466,08

Twee-aaneen kavels aan de Juckamawei					
kavel	opp. kavel	opp. greppel	kavelprijs per m ²	prijs excl. BTW	prijs incl. BTW
7	373	28	€ 130,00	€ 48.518,00	€ 58.706,78
8	358	28	€ 130,00	€ 46.568,00	€ 56.347,28
16	360		€ 130,00	€ 46.800,00	€ 56.628,00
17	360		€ 130,00	€ 46.800,00	€ 56.628,00
19	338		€ 130,00	€ 43.940,00	€ 53.167,40
20	313		€ 130,00	€ 40.690,00	€ 49.234,90

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, naar verwachting, in het 3^e kwartaal van 2025 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. De planning kan aan veranderingen onderhevig zijn, met name als er belangrijke archeologische vondsten in het gebied worden gedaan (zie paragraaf 5.5).

Let op! De verwachting is dat in het 4^e kwartaal van 2025 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.

Let op! Na de bouwrijpwerkzaamheden, zal het groen in het gebied worden aangeplant. Dit gebeurt naar verwachting in het najaar van 2025 (november / december). De bomen op de hoekpunten van de kavels worden voorzien van bescherming tegen aanrijden. We planten de bomen al in dit stadium van het project aan, om de groei van deze bomen direct te kunnen starten, zodat het groene beeld van het plan zo snel als mogelijk gerealiseerd wordt.

Let op! Voor kavel 5 en 9 geldt dat er nog een middenspanningskabel verlegd moet worden voordat deze kavels overgedragen kunnen worden. De overdracht zal, naar verwachting, dan ook niet eerder plaats kunnen vinden dan eind 2025.

Let op! Bij kavel 5 en 9 worden bomen aangeplant die op de grond van de koper komen te staan. De koper wordt verantwoordelijk voor het onderhoud van deze bomen. Er is met bijlage 8 een handreiking geschreven hoe dit onderhoud gedaan kan worden. Het wordt de koper verboden om deze bomen zonder kapvergunning te kappen. Aan het verlenen van een dergelijke vergunning zal in beginsel niet worden meegewerkt, omdat de bomen onderdeel uitmaken van het Stedenbouwkundig plan en de opzet van dit nieuwbouwplan.

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 vaste kavels vindt u in de bijlagen bij deze informatiebrochure:

- Bijlage 1 Lotingsprocedure
- Bijlage 2 Inschrijfformulier verloting

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 bijlage 3 en 7.

4. De (op)levering van de kavel

4.1 Juridische overdracht/levering

De levering van de kavel van de gemeente aan de koper, in afwijking van de algemene verkoopvoorwaarden, zal 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 5 bij deze informatiebrochure bijgevoegd.

4.5 Archeologisch onderzoek

Er is een verkennend archeologisch bodemonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat woningbouw mogelijk is op de locaties die zijn aangewezen als perceel. De gronden zijn ook vrijgegeven van verder archeologisch onderzoek. Er hoeft dus geen nader archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden voor de bouw van een woning.

4.6 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.

4.7 Drainage

Om eventuele wateroverlast in de kruipruimte te voorkomen adviseert de gemeente om drainage rond de woning aan te leggen.

4.8 Aanleg inrit

Voor de kavels 1 tot en met 8 geldt dat op kosten van de gemeente de inrit over het openbaar terrein wordt aangelegd. Voor de kavels 9 tot en met 21 geldt dat de ontsluiting over het openbare trottoir plaatsvindt. De koper moet zelf en op eigen kosten zorgen voor de aanleg op eigen terrein.

4.9 Profiel sloot

Als een (afwaterings-) sloot óf greppel 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/afwatering

Voor de afvoer van het huishoudelijke-afvalwater worden tijdens de bouwrijpwerkzaamheden rioolaansluitingen gemaakt. De zogenaamde vuilwater-huisaansluiting. Hiervoor wordt een aansluiting gemaakt op het gemeentelijk hoofdriool en een leiding naar de kavel gelegd waarop aangesloten kan/moet worden. De gemeente maakt deze aansluiting tot de erfgrans. De koper moet zelf en op eigen kosten zorgen voor de aanleg op eigen terrein.

Ook voor afvoer van hemelwater wordt bij alle kavels een 'hemelwater-huisaansluiting' gerealiseerd. Hiervoor wordt een aansluiting gemaakt op het gemeentelijke hoofdriool en een leiding naar de kavel gelegd waarop aangesloten kan/moet worden. De gemeente maakt deze aansluiting tot de erfgrans. De koper moet zelf en op eigen kosten zorgen voor de aanleg op eigen terrein.

Kavels 1 t/m 8 krijgen een afwateringsgreppel aan de achterzijde van het perceel. Deze greppel wordt meeverkocht voor een gereduceerde m²-prijs. Het onderhoud en schoonhouden van deze greppel komt bij de koper van de kavel te liggen. Het wordt verboden om deze greppel te dempen, of om deze greppel te voorzien van beschoeiing, steigers of andere bouwwerken.

Kavels 9 t/m 21 krijgen geen greppel aan de achterzijde van het perceel. Dit is niet nodig, omdat de kavels hoger komen te liggen dan het achtergelegen openbaar gebied en omdat het maaiveld zo afgewerkt wordt dat afwatering via het hoogtereverloop kan plaatsvinden op de achtergelegen Moark. Het is aan te bevelen om met deze gedachtegang rekening te houden bij het inrichten van het achtererf van deze kavels.

4.10 Openbaar gebied

Na de bouwrijpwerkzaamheden, wordt in het najaar het groen aangeplant. De eerste drie jaar na aanplant van het groen zal de Gemeente regelmatig langskomen om het aanslaan en goed groeien van de bomen en planten te monitoren en te verzorgen. In de periode daarna zal de frequentie van langskomen afnemen, en gaat de zorg voor het groen over naar regulier onderhoud met ruimere termijnen.

Voor de nieuwbouw Rinsumageast is daarnaast besloten om de wegen al in de bouwrijfphase grotendeels aan te leggen op een wijze hoe het normaliter pas in de woonrijfphase aangelegd zou worden. Voor de trottoirs is ook bewust gekozen voor dikke en zware tegels, zodat ze de krachten van het bouwverkeer zo goed als mogelijk aankunnen. Datzelfde geldt voor de betonbanden.

In de latere woonrijfphase zullen gebroken stenen, tegels en betonbanden vervangen worden, en zullen de nieuwe weg en de voetpaden herstraat worden. Dit is waarschijnlijk pas over enkele jaren aan de orde als de bouw van de woningen gereed is. Het openbaar groen heeft in deze periode dan al kunnen groeien, waardoor de kopers van de kavels al geruime tijd hebben kunnen genieten van een nette inrichting van de openbare ruimte.

De voet-/fietspaden van halfverharding in het plan worden ook al aangelegd in de bouwrijfphase. Op die manier is het ommetje voor het dorp al gerealiseerd, en hoeft hier niet nog jaren op gewacht te worden.

Omdat de wegen, paden en trottoirs al grotendeels in hun definitieve vorm worden gerealiseerd, dienen deze ten allen tijde vrij te zijn van (bouw)materiaal. Opslag van geleverde materialen dient dus volledig op eigen aangekocht perceel plaats te vinden. Daarnaast dienen bouwplaatsen volledig met hekken afgeschermd te zijn van de openbare ruimte (dit i.v.m. veiligheid richting de openbare ruimte).

5. Regelgeving

5.1 Het Bestemmingsplan

Als u één van de uit te geven kavels wilt gaan bebouwen krijgt u te maken met de regels uit het bestemmingsplan*. In dit geval gaat het om het bestemmingsplan 'Rinsumageast – De Moark en Juckemawei', dat is vastgesteld op 8 juli 2024 (Hierna: 'bestemmingsplan').

Dit 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 dit bestemmingsplan toetst.

Het bestemmingsplan kunt u direct online bekijken op de website van het Omgevingsloket ([Regels op de kaart - Omgevingsloket \(overheid.nl\)](#) via www.ruimtelijkeplannen.nl) en is tevens als bijlage 4b bij deze informatiebrochure gevoegd.

5.2 Stedenbouwkundig plan

Naast het bestemmingsplan krijgt u ook te maken met het stedenbouwkundig plan. Dit stedenbouwkundig plan is in de eerste plaats 'de onderlegger' geweest voor het bestemmingsplan. Het stedenbouwkundige plan beschrijft de wijze waarop het plan landschappelijk en stedenbouwkundig is afgestemd op de omgeving.

Aangezien het nieuwe woongebied (met name het gedeelte langs de Moark) in een bijzondere omgeving ligt, is het stedenbouwkundig plan nog iets belangrijker gemaakt dan normaal het geval is. In het bestemmingsplan is namelijk een 'voorwaardelijke verplichting' opgenomen. Deze voorwaardelijke verplichting zorgt ervoor dat de gemeente zich bij de realisatie van het woongebied houdt aan de stedenbouwkundige uitgangspunten.

Deze uitgangspunten gaan grotendeels over de locatie van de weg, de watergangen, het groen en de bomenstructuur in het openbaar gebied. Deze elementen, hebben namelijk allemaal een referentie naar de vroegere indeling van het terrein rondom de Tjaerdastate.

Voor een deel komen de groene elementen ook op de uitgeefbare kavels te staan. Zo kan de toepassing van hekwerken/schuttingen aan extra regels gebonden zijn, een groene erfafscheiding verplicht zijn, of sprake zijn van een belangrijke boom op de grens van de kavel. Meer informatie hierover kunt u lezen in de bijlagen 8 en 9. In de koopovereenkomst worden hierover afspraken vastgelegd.

5.3 Beeldkwaliteitsplan

De gemeente Dantumadiel kent sinds 2016 een terughoudend welstandsbeleid. Voor het bouwen van de meeste woningen in onze gemeente gelden daarom geen welstandcriteria.

Alle aangeboden kavels in dit plan zijn vrije kavels of twee-onder-een kap kavels. Het staat u vrij om een woning naar uw smaak te bouwen op deze kavel. 'Zoveel bouwers zoveel smaken'. Echter, omdat het gebied (en dan met name het gedeelte langs de Moark) een cultuurhistorische waarde heeft, is voor dit plan een beeldkwaliteitsplan opgesteld.

Om de bijzondere locatie te benadrukken, is bepaald dat een bepaalde lijn in beeldkwaliteit wordt aangehouden. Om die reden is naast het Bestemmingsplan ook een Beeldkwaliteitsplan vastgesteld. Uw bouwplan moet dan ook voldoen aan de criteria die zijn genoemd in dit Beeldkwaliteitsplan. De toetsing hierop wordt tijdens de omgevingsvergunningsprocedure gedaan door Hûs en Hiem.

Het Beeldkwaliteitsplan is toegevoegd als bijlage 4a bij deze informatiebrochure.

5.4 Aanvraag omgevingsvergunning

Voordat met de bouw gestart kan worden moet een omgevingsvergunning zijn aangevraagd en verleend. Bouwplannen moeten voldoen aan diverse wettelijke eisen. De gemeente zal uw aanvraag onder andere toetsen aan het bestemmingsplan, de Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), het stedenbouwkundig plan, het Beeldkwaliteitsplan 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 en kan het ontwerp alvast aan Hûs en Hiem (welstand) worden voorgelegd. Ook wordt u dan uitgelegd welke activiteiten (naast bouwen) u moet aanvragen om uw plan vergund te krijgen.

5.5 Archeologie

De nieuwbouwlocatie ligt zoals gezegd in het gebied waar zich in het verleden Tjaerda State heeft bevonden. Vanwege de rijke geschiedenis van deze locatie heeft voorafgaand aan het bestemmingsplan uitgebreid archeologisch onderzoek plaatsgevonden.

Op basis van de uitkomsten van dit onderzoek zal de gemeente bij het bouwrijp maken de graafwerkzaamheden vanaf een bepaalde diepte (graven sloten, wegcunetten en aanplant bomen) onder 'archeologische begeleiding' uitvoeren. Eventuele archeologische vondsten kunnen leiden tot vertraging van de werkzaamheden.

Bij de bouw van uw woning zullen ook op kleine schaal graafwerkzaamheden plaatsvinden. Deze graafwerkzaamheden zijn echter vrij van beperkingen. Ook heeft u daarvoor geen extra vergunning nodig.

5.6 Brandweer

Een toets van de brandweer heeft berekend dat de opkomsttijd voor het eerste aankomende blusvoertuig voor het plangebied ca. 14 minuten is. Dit is 2 minuten langzamer dan de norm, maar geldt ook voor de bestaande situatie. Vanuit de brandweer moeten kopers van kavels hier echter wel op geattendeerd worden.

Dat geldt ook voor het feit dat het plangebied aan een doodlopende weg ligt. Als de toegangsweg door tegemoetkomend verkeer, geparkeerde auto's of werkzaamheden volledig gestremd is, dan kan het zijn dat de brandweer niet of later ter plaatse kan komen.

Tot slot geeft de brandweer aan dat een brandweerauto altijd tot op 40 meter van de ingang van een woning opgesteld moet kunnen worden. Dit zodat een inzetdiepte van 20 meter in de verblijven gegarandeerd is. Dit is van belang omdat de lengte van een slang op een brandweerauto 60 meter is.

6. Onvoorziene omstandigheden

Als er sprake is van onvoorziene (niet in de brochure opgenomen) omstandigheden met betrekking tot de uitteefbare kavels, dan is het gemeentelijke beleid van toepassing.

7. Vragen?

Vragen over de verkoop van de kavels of wilt u aanvullende informatie?

- Harmien Lepstra van de afdeling Vastgoed en Grondzaken
- Algemene telefoonnummer: (0511) 71 70 00
- E-mail: grondzaken@dantumadiel.frl.

Vragen over de omgevingsvergunning of het indienen van een informatieverzoek?

- Afdeling Vergunningverlening
- Algemene telefoonnummer: (0511) 71 70 00
- E-mail: kccvergunningen@dantumadiel.frl.

Wilt u informatie over het wijzigingsplan?

- Afdeling Ruimtelijke Ordening
- Algemene telefoonnummer: (0511) 71 70 00
- E-mail: kccvergunningen@dantumadiel.frl.

Vragen over subsidies en duurzaam bouwen?

- Afdeling Duurzaamheid
- Algemene telefoonnummer: (0511) 71 70 00
- E-mail: duurzaam@dantumadiel.frl.

Bijlagen

- Bijlage 1 Lotingsprocedure kavels
- Bijlage 2 Inschrijfformulier verloting
- Bijlage 3 Reguliere verkoopprocedure
- Bijlage 4a Beeldkwaliteitsplan
- Bijlage 4b Bestemmingsplan “De Moark en Juckemawei”
- Bijlage 5 Bodemonderzoek
- Bijlage 6 Kavelpaspoorten
- Bijlage 7 Algemene Verkoopvoorwaarden gemeente Dantumadiel
- Bijlage 8 Onderhoudsadvies bomen in singel
- Bijlage 9 Opties groene erfafscheidingen