

Bouwkavel



Wijngaert

MAKELAARS EN RENTMEESTERS

Ljussens

Siniastrijtte

Kavel: 1.080 m²

Vraagprijs: € 200.000,- v.o.n.

Algemene Informatie

Gelegen aan de rand van het karakteristieke dorp Ljussens, bevindt zich deze royale bouwka­vel met een oppervlakte van maar liefst 1.080 m². De kavel grenst direct aan het nieuwbouwplan dat wordt ontwikkeld door de Gemeente Noardeast-Fryslan en biedt daarmee een aantrekkelijke combinatie van rust, ruimte en toekomstgerichte ontwikkeling.

Met deze uitzonderlijke perceelgrootte beschikt u over volop mogelijkheden voor het realiseren van een vrijstaande droomwoning, geheel naar eigen inzicht en woonwensen vorm te geven. Een unieke kans om comfortabel en ruim te wonen in een prettige, landelijke omgeving.

Kenmerken

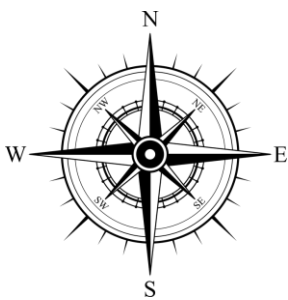
- Levering vrij op naam, kosten overdracht zijn voor de verkoper (overdrachtskosten/btw en kosten notaris)
- Kadastrale gemeente Anjum, sectie F nr 69
- Incl. bodemonderzoek
- Incl. kadastrale uitmeting
- Ruim bouwvlak, circa 15 x 15 meter
- Breedte perceel circa 20 meter
- Diepte kavel circa 53 meter

Algemene bouweisen:

- Goothoogte maximaal 4 m
- Bouwhoogte maximaal 9 m
- Bijgebouwen maximaal 100 m².

Zie voor detail pagina 4

De koopovereenkomst wordt opgesteld volgens het model van de NVM.



Situering

Aan de rand van het dorp met de achtertuin op het zuidoosten.



3.2 Bouwregels

3.2.1 Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- een hoofdgebouw dient binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- een hoofdgebouw moet in de naar de weg gekeerde bouwgrans worden gebouwd;
- het aantal te bouwen woonhuizen mag per bouwvlak niet meer bedragen dan elf;
- de afstand van een hoofdgebouw of een blok van aaneen te bouwen hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelgrens dient ten minste 3,00 m te bedragen;
- de goot- en bouwhoogte van een gebouw bedraagt ten hoogste 4 respectievelijk 9 meter;
- de dakhelling van een woonhuis bedraagt minimaal 30 en maximaal 60 graden;

3.2.2 Ondergeschikte bebouwing

Voor het bouwen van ondergeschikte bebouwing ten behoeve van wonen gelden de volgende regels:

- ondergeschikte bebouwing wordt gebouwd binnen een bouwvlak dan wel op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'erf';
- ondergeschikte bebouwing wordt ten minste 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw (of het verlengde daarvan) gebouwd;
- de goothoogte van ondergeschikte bebouwing bedraagt ten hoogste 3,5 m;
- de bouwhoogte van ondergeschikte bebouwing mag niet meer bedragen dan:
 - 6,50 m, indien in de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd, en;
 - de bouwhoogte van een punt in een denkbeeldige lijn van 45°, getrokken vanuit een punt op 3,00 m bouwhoogte op de zijdelingse perceelgrens, met dien verstande dat geen deel van de kap zich buiten deze denkbeeldige lijn mag bevinden; en
 - de bouwhoogte van het hoofdgebouw minus minimaal 1,00 m;
- de gezamenlijke oppervlakte van ondergeschikte bebouwing bedraagt:
 - ten hoogste 100 m² per bouwperceel, met dien verstande dat niet meer dan 50% van het bouwperceel wordt bebouwd.

Hiernaast de fragmenten uit de bouwvoorschriften en de conclusie uit het bodemrapport. Raadpleeg de website voor de volledige documentatie. Afhankelijke van de overige bouwplannen is de mogelijkheid voor het realiseren van een 2/1-kap woning (er zijn in totaal 11 nieuwbouwwoningen toegestaan in het plan)

6.2 Evaluatie

Hieronder volgt een beknopte bespreking van de geconstateerde (zintuiglijke) verontreinigingen.

Verhoogde gehalten in de grond

Een duidelijke oorzaak voor de licht verhoogde gehalten aan koper, lood en PAK in de bovengrond is niet aan te geven. De verhoogde gehalten kunnen vermoedelijk worden beschouwd als een diffuse verontreiniging. Diffuse verontreinigingen zijn verontreinigingen die zijn ontstaan door (eeuwen)lang menselijk gebruik en ophogingen. De verhoogd gemeten gehalten zijn dusdanig (alleen overschrijdingen van de achtergrondwaarde) dat aanvullend onderzoek naar deze parameters niet noodzakelijk is.

6.3 Conclusie

Op basis van de gemeten gehalten in de grond kan de gestelde onderzoekshypothese, een verdachte locatie, aangenomen worden. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen nieuwbouwplannen.

6.4 Aanbevelingen

Afvoer van grond

Bij afvoer van grond vanaf het perceel dient rekening te worden gehouden met de regels van het Besluit Bodemkwaliteit. De mengmonsters zijn indicatief getoetst aan de normen van het Besluit Bodemkwaliteit. Eén mengmonster van de grond (MM8) wordt beoordeeld als klasse Industrie. De overige mengmonsters (MM9 en MM10) van de grond worden beoordeeld als bodemkwaliteitsklasse Achtergrondwaarde (altijd toepasbaar).

Opgemerkt moet worden dat dit een indicatieve toetsing betreft en dat de veldwerkzaamheden en chemische analyses niet conform de eisen van het besluit Bodemkwaliteit zijn uitgevoerd. Aan de resultaten van dit onderzoeksrapport kunnen daarom niet dezelfde rechten worden ontleend als aan een partijkering die conform Besluit Bodemkwaliteit is uitgevoerd.

Bestemmingsplan

De realisatie van de woning dienst binnen de vet gemarkeerde zwarte lijn te gebeuren.

De bijgebouwen te realiseren in het gele gearceerde gedeelte achter de woning.



Impressie locatie

...

...



Overige belangrijke informatie

Deze brochure is met zorg samengesteld. Samen met de verkoper willen wij u optimaal informeren over de kenmerken en bijzonderheden van deze kavel. Dat biedt u de zekerheid te weten wat u koopt en de verkoper de zekerheid dat er geen misverstanden achteraf zullen zijn.

De onroerende zaak zal bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die nodig zijn voor een normaal gebruik. De verkoper staat niet in voor andere eigenschappen dan die voor een normaal gebruik nodig zijn. Verkoper staat ook niet in voor de aanwezigheid van gebreken die dat normale gebruik belemmeren en die aan koper bekend zijn of kenbaar zijn op het moment van het tot stand komen van deze koopovereenkomst.

Een koper wordt in de gelegenheid gesteld om voorafgaand aan de aankoop het nodige onderzoek te doen. Vaak is het verstandig om de hulp en het advies van een NVM-aankoopmakelaar in te schakelen. Indien er meerdere geïnteresseerden zijn voor een woning kan de verkoper besluiten over te gaan tot een verkoop bij inschrijving.

Het uitbrengen van een bod

Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang maar o.a. ook de datum van aanvaarding en de ontbindende voorwaarde(n) (voor financiering). Over deze voorwaarde(n) moeten partijen het eens zijn voor of tijdens de (mondelinge) koop.

Bankgarantie/waarborgsom

In de koopovereenkomst wordt een bankgarantie van 10% van de koopsom opgenomen.

Keuze notaris

De koper heeft in beginsel het recht om de notaris te kiezen. Indien koper kiest voor een notariskantoor welke zich bevindt op een afstand groter dan 15 kilometer buiten het verkochte, dan zijn de eventueel aanvullende notariële kosten voor die notariskeuze voor rekening van koper (bijv. opmaken volmacht verkoper).



Wijmenga Makelaars en Rentmeesters
 Easter Omwei 1a
 9254 GM Hurdegaryp
 Tel. 0511 46 17 57
 Email: info@wjmenga.nl
 Internet: www.wjmenga.nl

Lid
 NVM-wonen
 NVM-Agrarisch & Landelijk Vastgoed

Auteursrechten en drukfouten voorbehouden. Niets uit deze brochure mag zonder toestemming overgenomen worden.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Wijmenga

