

TE KOOP: Oudebildtdijk 1030

9075 NK Westhoek

€ 399.000 K.K.



**LANDELIJK
-WONEN.nl**

INLEIDING

Het object is vrij gelegen in het dorp Westhoek (gemeente Het Bildt) ten noorden van Sint Jacobiparochie (op ca. 2,5 km) aan de Oudebildtdijk en telt ongeveer 280 inwoners. Het dorp ligt geheel aan de oude dijk (De Oudebildtdijk) waarbij aan de noordkant veel dijkshuisjes staan en aan de zuidkant voornamelijk boerderijen. Het dorp Sint Jacobiparochie kent een diversiteit aan voorzieningen waaronder supermarkten, drogisterij, slagers, basis- en middelbaar onderwijs én meer!

De kop-hals-rompboerderij is omstreeks eind 1800 gebouwd en is in 2008 geheel gerenoveerd. Het geheel is opgetrokken in steensmuren welke in 2008 van binnenuit zijn nageïsoleerd. Het ongeïsoleerde dak (de kop met hals) is met dakpannen gedekt. Het woondeel kent op de begane grond deels betonvloeren namelijk voor wat betreft de woonkeuken en de bijkeuken, de overige vloeren evenals de verdiepingvloeren zijn van hout. De kozijnen zijn in 2008 eveneens vernieuwd (m.u.v. het toilet en de doucheruimte) uitgevoerd in hout geheel voorzien van dubbele beglazing (HR ++). De woning wordt verwarmd door middel van centrale verwarming en deels middels vloerverwarming namelijk voor wat betreft de woonkeuken en bijkeuken. De Cv-ketel (eigendom) is van 2008 en bevindt zich in de bijkeuken.







INDELING

Begane grond:

entree met meterkast, tussenhal met toegang naar schuurgedeelte, woonkeuken met nieuw keukenblok (voorzien van diverse inbouwapparatuur te weten: combimagnetron, koelkast, vaatwasser, inductiekookplaat.. Keuken voorzien van gebrand granieten aanrechtblad, tevens openslaande deuren richting de tuin, bijkeuken met cv-installatie, woonkamer met houtkachel, hal, 3 slaapkamers, doucheruimte, separaat toilet.



VERDIEPING

Eerste verdieping

Vanuit het schuurgedeelte is de verdieping boven het woondeel bereikbaar alwaar het mogelijk is enkele slaapkamers te realiseren. Met de indeling van de verdieping is reeds begonnen. De toegangsdeur naar de verdieping bevat asbesthoudend materiaal.





Loods

De loods is gebouwd begin jaren '90 en is opgetrokken in damwandprofielplaten. De loods heeft een afmeting van ca. 20x14 meter. Het dak is met damwandprofielplaten gedekt en het spantwerk is van staal. De loods is ingericht met een o.a. een crawford toegangsdeur afmeting ca. 5x5 meter. Het eerste deel, namelijk ca. 14x4 meter is voorzien van een betonvloer, de overige vloer is



GEBOUWEN

Schuurgedeelte:

De schuur is opgetrokken in steensmuren en het schilddak is gedekt met golfplaten (noord -en zuidzijde) bitumen (oostzijde en een klein deel voor wat betreft de noordzijde) en riet (westzijde). Eveneens is het dak voorzien van de zogenoemde traditionele friese uileborden welke in hout zijn uitgevoerd. De schuur is ingericht met een langstal, vier aardappelbewaarboxen afmeting ca. 9x3 meter (met ondergrondse ventilatie). De overige ruimte wordt als opslagruimte en werkplaats gebruikt. De vloer is grotendeels verhard. Krachtstroomvoorziening is aanwezig.

Poterhok/bijschuur:

Het poterhok is opgetrokken in steensmuren en heeft een afmeting van ca. 14x8 meter. Het zadeldak is met asbestcement houdende golfplaten gedekt. De topgevel aan de oostzijde is voorzien van hout en de topgevel aan de westzijde is voorzien van damwandprofielplaten. Verder is het poterhok ingericht met damwandprofiel schuifdeuren en een betonvloer. Middels het poterhok is er een inpandige doorgang naar het schuurgedeelte.



TUIN EN OVERIG

De tuin is rondom het woongedeelte gelegen en is rondom de boerderij grotendeels voorzien van een grindpad. Aan de noordoostzijde is onlangs een nieuw terras aangelegd welke vanuit de woonkeuken direct toegankelijk is. Tevens bevindt zich aan de noordoostzijde een perceeltje weiland welke ideaal is voor het hobbymatig houden van o.a. paarden en eventueel kleinere (huis)dieren. De tuin biedt veel privacy en kent vanuit diverse aanzichten vrij uitzicht over o.a. de openbare weg “Oudebildtdijk” maar ook over het achterliggende land richting de zeedijk.

(Erf) verhardingen:

Op het achtererf is voldoende betonverharding van een voldoende kwaliteit aanwezig namelijk. De toegangsweg naar de openbare weg is eveneens uitgevoerd in beton.

Bijzonderheden

Bestemmingsplan:

Blijkens het vigerende bestemmingsplan buitengebied van de gemeente Het Bildt vastgesteld op 12 mei 2010 heeft het object de bestemming “wonen” alsmede de dubbelbestemming “geluidszone-weg”.

Nutsvoorzieningen:

Het object is aangesloten op gas, water, electra en kabeltelevisie. Het toilet is aangesloten op riolering.

Kadastrale omschrijving:

Kadastraal bekend gemeente Sint Jacobi Parochie, sectie E, nummer 537, oppervlakte 6.040 m².

Erfdienstbaarheid: Op het erf bevindt zich een betonpad richting de achterliggende landerijen alwaar ten behoeve van perceelsnummer 537 een erfdienstbaarheid rust, inhoudende het recht van weg, om, op de minst bezwarende wijze over de verharde weg, te komen van- en te gaan naar de openbare weg. De weg mag worden gebruikt niet slechts als voetpad voor mens en dier, doch tevens als uitweg voor vrachtwagens, auto's, landbouwmachines, graafwerktuigen, motoren, rijwielen en alle andere zowel motorische als niet motorische vervoermiddelen in de ruimste zin des woords. Voor wat betreft het onderhoud van de weg dient dit te worden uitgevoerd door en voor rekening van de eigenaar van het aangrenzende perceelsnummer 538, onverminderd de verplichting van de koper (thans eigenaar perceelsnummer 537) tot vergoeding aan verkoper van door hem veroorzaakte schade aan de weg.

Bodemverontreiniging: Mogelijk bevindt zich in de grond gelegen ten noordoosten van de boerderij miltvuur. Deze informatie is echter mondeling aan ons verstrekt. Volgens de gemeentelijke bodeminformatie is hierover niets in de archieven terug te vinden. Voor wat betreft het overige geldt dat deze grond, voor zover bij verkoper bekend, niet meer is vervuild dan het voormalige agrarisch gebruik met zich heeft meegebracht.

Tank: Volgens opdrachtgever zijn er geen ondergrondse en bovengrondse tanks aanwezig.

Waterschapslasten: De gebruikelijke waterschapslasten zijn van toepassing.

OVERIGE INFORMATIE

- Alle op de koop vallende kosten komen voor rekening van de koper, hieronder begrepen zijn de notariskosten, inschrijvingen openbare registers en overdrachtbelasting.
- Aspirant kopers kunnen aan dit schrijven geen enkel recht verbinden van voorkeur of eerste koop.
- De lijst van zaken alsmede de vragenlijst behorende bij de verkoop van de boerderij zijn in de bijlage toegevoegd welke onlosmakelijk deel uit zullen maken van de koopovereenkomst.
- Tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen is koper verplicht een aanbetaling bij de aangegeven notaris te storten, zijnde 10% van de hoofdsom (incl. eventuele roerende zaken).

Vraagprijs: € 399.000 k.k.

Aanvaarding en betaling: in overleg.

Verrekening zakelijke lasten: datum eigendomsoverdracht.

Bezichtiging: in overleg met de makelaar.

Voor nadere inlichtingen en/of voor het maken van een afspraak voor een bezichtiging, kunt u contact opnemen met:

Landelijk Wonen tel.: 058 - 284 91 88.

Wij adviseren u als gegadigde zich te verdiepen in o.a. het bestemmingsplan evenals de bouwkundige staat van het object. Adres gemeentehuis: Van Harenstraat 47 te (9076 BT) Sint Annaparochie, telefoon 0518-409234.

Hoewel bij het maken van deze brochure de meest uiterste zorg is nagestreefd kan aan deze informatie geen rechten worden ontleend. Wijzigingen zijn te allen tijde voorbehouden aan de verkoper. Deze brochure wordt u geheel vrijblijvend verstrekt.

Overdracht

Vraagprijs	€ 399.000,- k.k.
------------	------------------

Aanvaarding	In overleg
-------------	------------

Eigendomsrechten	Geheel perceel
------------------	----------------

Bouw

Type object	Woonhuis, woonboerderij, vrijstaande woning
-------------	---

Bouwperiode	1800
-------------	------

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	6.040 m ²
--------------------	----------------------

Gebruiksoppervlakte wonen	195 m ²
---------------------------	--------------------

Inhoud	866 m ³
--------	--------------------

Oppervlakte overige inpandige ruimten	45 m ²
---------------------------------------	-------------------

Oppervlakte externe bergruimte	372 m ²
--------------------------------	--------------------

Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	503 m ²
--	--------------------

Indeling

Aantal bouwlagen	2
------------------	---

Aantal kamers	5 (waarvan 3 slaapkamers)
---------------	---------------------------

Locatie

Type	Tuin rondom
------	-------------

Hoofdtuin	Ja
-----------	----

Staat	Goed onderhouden
-------	------------------

Uitrusting

Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Vloerverwarming (gedeeltelijk)
--------------------	---

Tuin aanwezig	Ja
---------------	----













Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

— Kadastrale grens

— Voorlopige grens

— Bebouwing

— Overige topografie

Schaal 1:1000

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

SINT JACOBI PAROCHIE

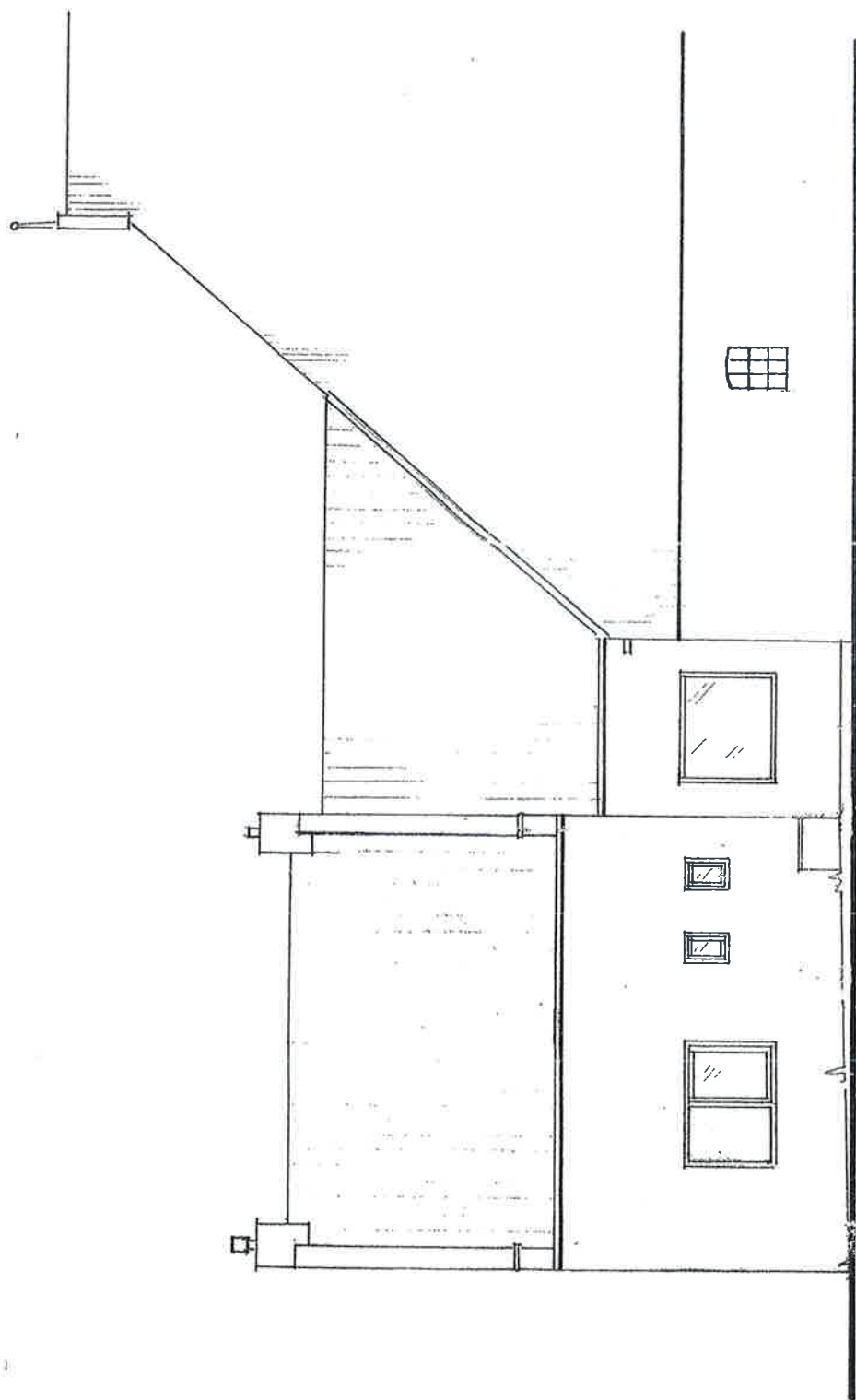
E

537

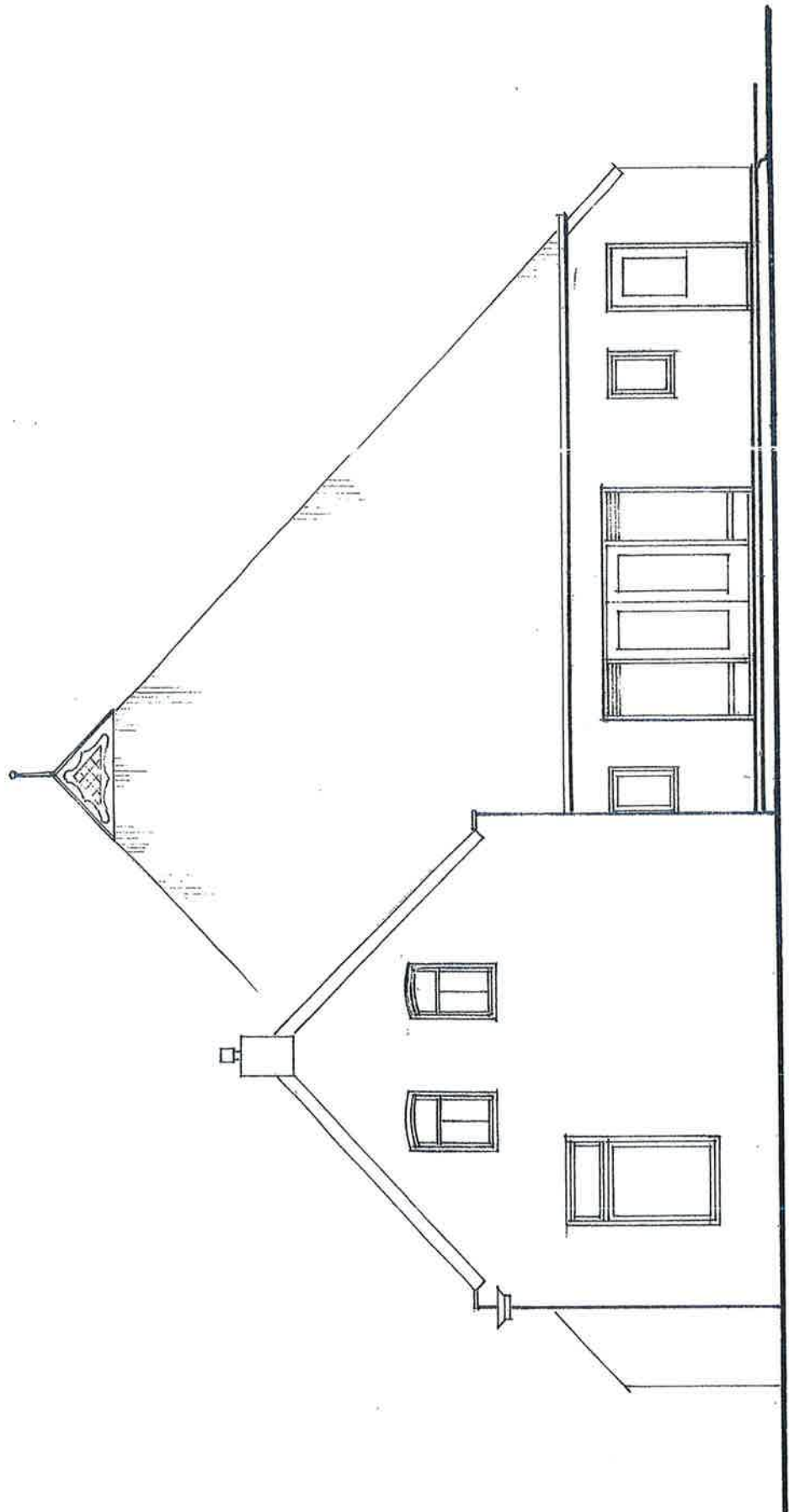


Voor een eensluitend uittreksel, Apeldoorn, 5 oktober 2011
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

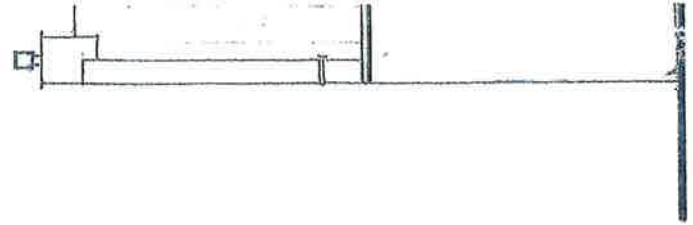
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

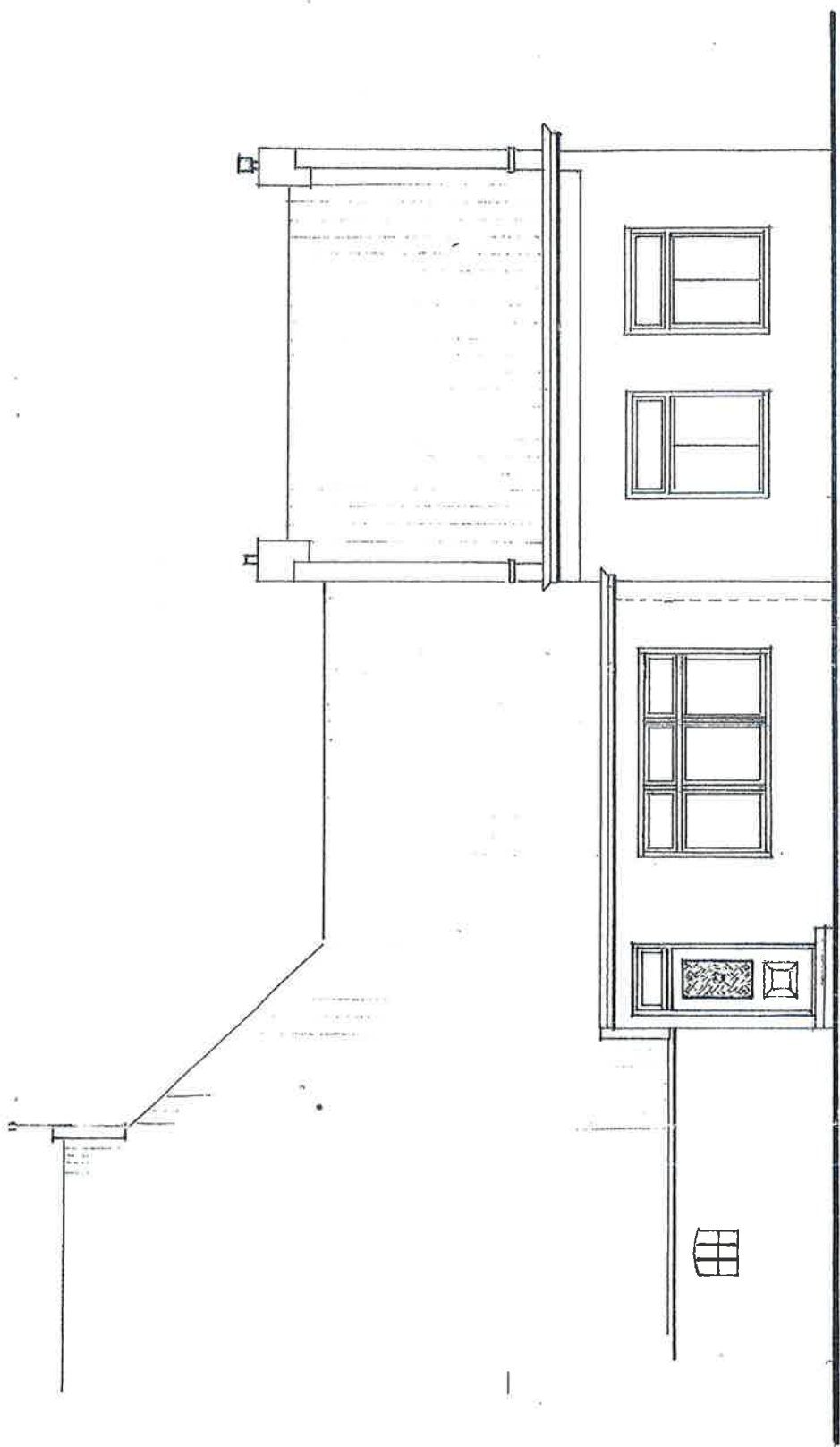


NOORDGEVEL

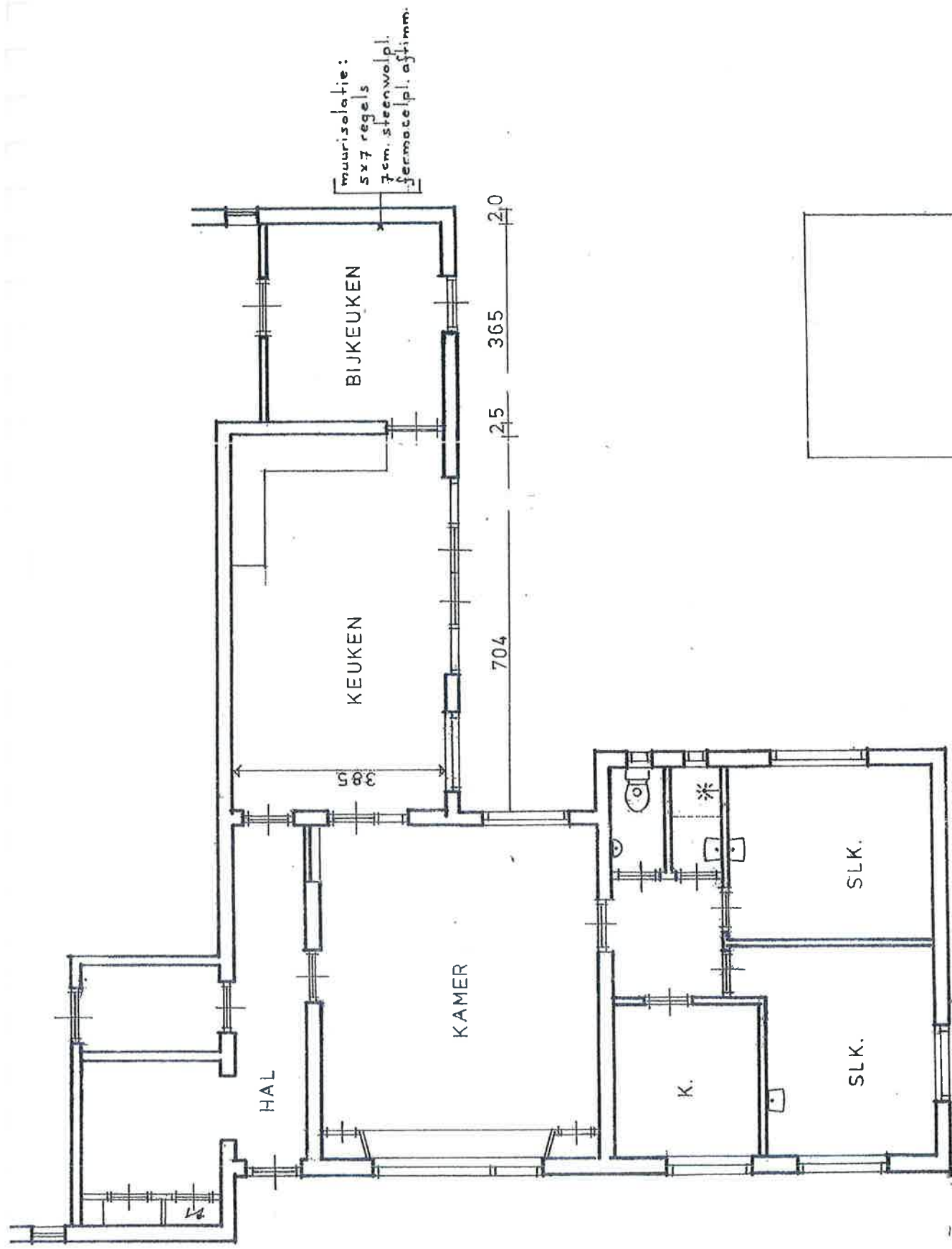


00STGEVEL



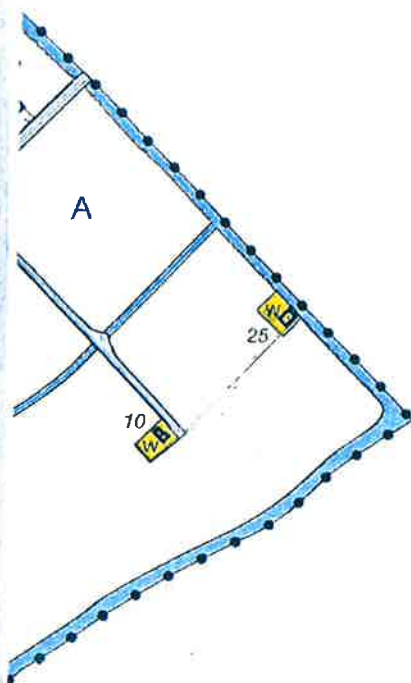


ZUIDGEVEL



BEGANEGROND

BOERDERIJ



Behoort bij besluit van de gemeenteraad
van het Bildt

van 12 mei 2010

nr: 100510

Griffier

status	datum	tervisielegging	get.
vastgesteld	12-05-10		JSt
ontwerp	24-11-09		RDL
voorontwerp	18-12-07		JSt
concept	19-05-05		JSt



GEMEENTE HET BILD BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED

code: 03-05-06

IDN: NL.IMRO.00063.030506-DE01

formaat: 760 x 1120 mm

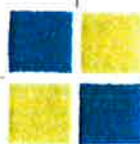
schaal: 1:10.000

kaart: 1/4

Bezoekadres: Stania State, Rengersweg 98,
9062 EJ Oenkerk

Postadres: Postbus 81, 9062 ZJ Oenkerk

tel.: (058) - 256 25 25 fax: (058) - 256 40 40
e-mail: info@burovijn.nl internet: www.burovijn.nl



buro vijn
adviseurs voor ruimtelijke ordening en stedenbouw

OVERIGE BESTEMMINGEN

ARTIKELNUMMERS OVEREENKOMSTIG
DE REGELS



Recreatie - Verblijfsrecreatie

17



Sport

18



Sport - Manege

19



Verkeer

20



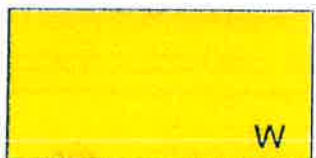
Verkeer - Fiets- en voetpaden

21



Water - Waterbouwkundig

22



Wonen

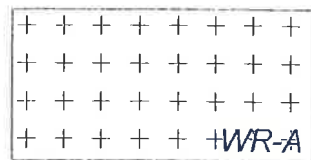
23

DUBBELBESTEMMINGEN



Leiding - Gas

24



Leiding - Water

25

Waarde - Archeologie en cultuurhistorie

26

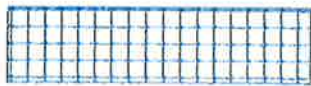
Waarde - Karakteristieke boederijpanden /
woningtypen

27

AANDUIDINGEN



geluidszone - weg



overig - windturbine



veiligheidszone - lpg



veiligheidszone - munitie



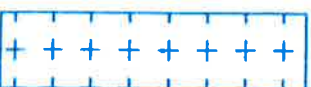
vrijwaringszone - dijk



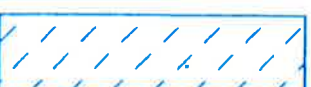
vrijwaringszone - molenbiotoop



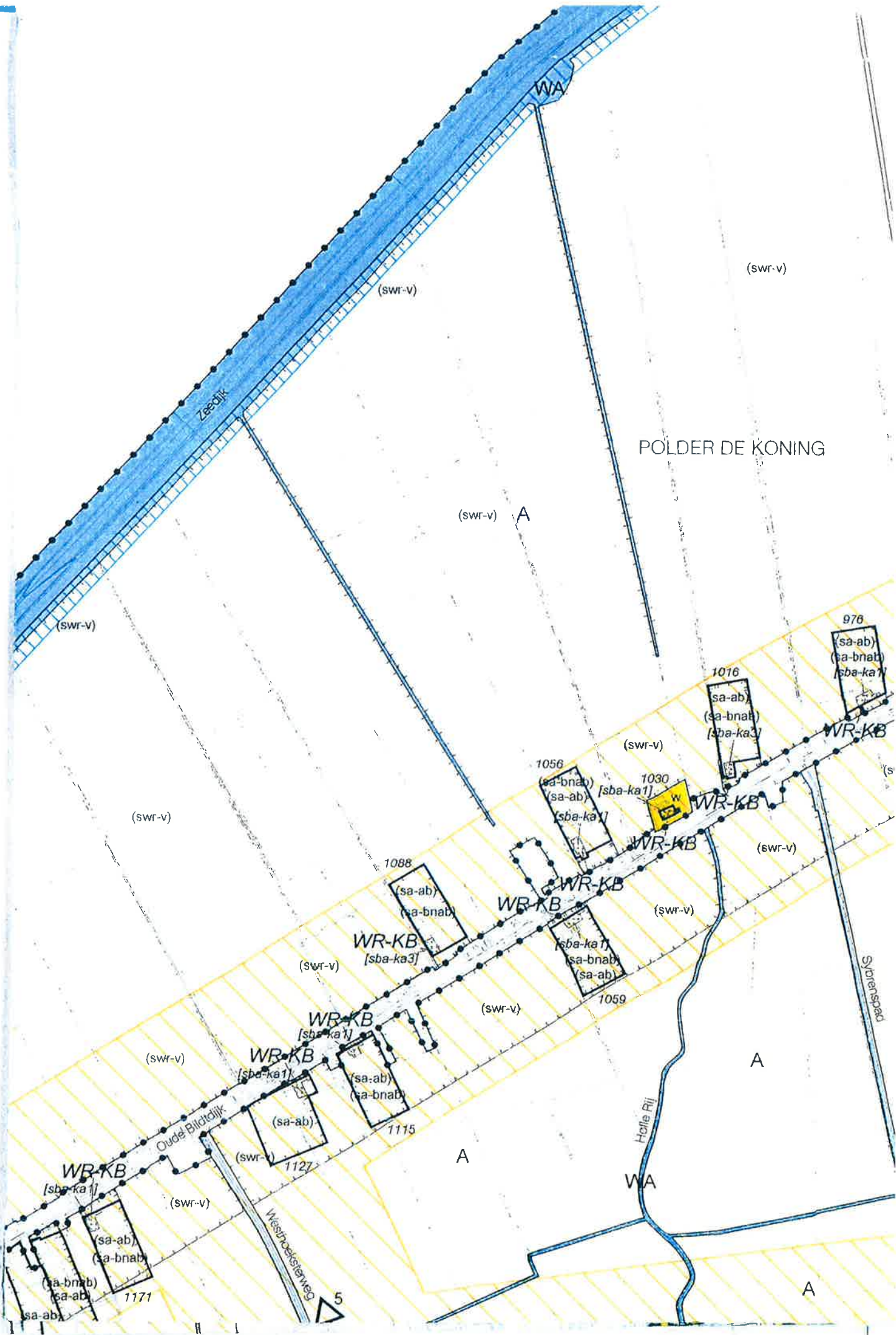
vrijwaringszone - radar



vrijwaringszone - straalpad



vrijwaringszone - weg



Artikel 23: Wonen**23. 1. Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimten voor een aan-huis-verbonden beroep;
- b. woonhuizen, al dan niet in combinatie met detailhandel in antiek, indien de gronden zijn voorzien van de aanduiding "specifieke vorm van detailhandel - antiekboerderij";
- c. woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimten voor caravanstalling, indien de gronden zijn voorzien van de aanduiding "caravanstalling";
- d. woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimten voor een kleinschalig bouwbedrijf, indien de gronden zijn voorzien van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - kleinschalig bouwbedrijf";
- e. woonhuizen, al dan niet in combinatie met een manege, indien de gronden zijn voorzien van de aanduiding "manege";
- f. woonhuizen, al dan niet in combinatie met een pension, indien de gronden zijn voorzien van de aanduiding "specifieke vorm van horeca - pension";
- g. woonhuizen, al dan niet in combinatie met een kantoor, indien de gronden zijn voorzien van de aanduiding "kantoor";
- h. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;
- i. trekkershutten;

en mede bestemd voor:

- j. het tegengaan van belemmeringen en de bescherming van de functie van de radar, ter plaatse van de aanduiding "vrijwaringszone - radar";
- k. de bescherming van het doelmatig en veilig functioneren van de waterkering, ter plaatse van de aanduiding "vrijwaringszone - dijk";
- l. het beschermen van het doelmatig en veilig functioneren van de weg, ter plaatse van de aanduiding "vrijwaringszone - weg";

met daaraan ondergeschikt:

- m. kleinschalige duurzame energiewinning;

met de daarbijbehorende:

- n. parkeervoorzieningen;
- o. tuinen, erven en terreinen;
- p. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

23. 2. Bouwregels

23. 2. 1. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;

- b. een woonhuis zal binnen een bouwvlak worden gebouwd, tenzij geen bouwvlak is aangegeven, in welk geval per bestemmingsvlak ten hoogste één woonhuis zal worden gebouwd;
- c. de oppervlakte van een hoofdgebouw zal ten hoogste de oppervlakte van het bouwvlak bedragen, dan wel zal de oppervlakte van een hoofdgebouw ten hoogste de oppervlakte bedragen, zoals die voor de onderscheiden hoofdgebouwen is weergegeven op de verbeelding of in bijlage 1 bij deze regels;
- d. de goothoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 4,50 m bedragen, tenzij in bijlage 1 een andere goothoogte is aangegeven;
- e. de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten minste 30° bedragen, tenzij in bijlage 1 een andere goothoogte is aangegeven;
- f. de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten hoogste 60° bedragen, tenzij in bijlage 1 een andere goothoogte is aangegeven.

23. 2. 2. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zullen tenminste 3,00 m achter de naar de weg(en) gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd;
- b. vrijstaande bijgebouwen en overkappingen zullen volledig binnen een afstand van 25,00 m vanuit het dichtstbijzijnde punt van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw zal ten hoogste 60 m² bedragen, tenzij de gronden zijn voorzien van de aanduiding "manege", in welk geval de gezamenlijke oppervlakte aan gebouwen en overkappingen ten behoeve van de manege ten hoogste 2.000 m² zal bedragen;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw zal ten hoogste 50% van de oppervlakte van het bestemmingsvlak voorzover gelegen achter de naar de weg gekeerde gevel(s), verminderd met de oppervlakte van het hoofdgebouw, bedragen;
- e. de goothoogte van een aan-, uit- of bijgebouw of overkapping zal ten hoogste 3,50 m bedragen of ten hoogste 5,00 m, indien de gronden zijn voorzien van de aanduiding "manege";
- f. de dakhelling van een aan-, uit- of bijgebouw of overkapping zal ten hoogste 60° bedragen.

23. 2. 3. Voor het bouwen van trekkershutten gelden de volgende regels:

- a. trekkershutten zullen uitsluitend worden gebouwd indien de gronden zijn voorzien van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - trekkershutten";

- b. per aangeduid gebied zal ten hoogste één trekkershut worden gebouwd;
- c. de oppervlakte van een trekkershut zal ten hoogste 20,00 m² bedragen;
- d. de hoogte van een trekkershut zal ten hoogste 3,50 m bedragen.

23.2.4. Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van de hoofdgebouw(en) en het verlengde daarvan ten hoogste 2,00 m zal bedragen;
- b. er zullen geen overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten behoeve van lichtmasten en de opwekking van windenergie in de vorm van windmolens;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

23.3. Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- a. het bepaalde in lid 23.2.1. onder b en c, voorzover de woonhuizen binnen een bouwvlak zijn gebouwd, en toestaan dat de woonhuizen buiten het bouwvlak worden gebouwd en de oppervlakte van woonhuizen wordt vergroot tot ten hoogste 120% van de oppervlakte van het bouwvlak, mits:
 - 1. de uitbreiding niet plaatsvindt in de richting van de weg(en);
 - 2. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
 - 3. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie en het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. het bepaalde in lid 23.2.1. onder d en toestaan dat de goothoogte van hoofdgebouwen wordt vergroot tot ten hoogste 7,00 m, mits:
 - geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie en het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. het bepaalde in lid 23.2.2. onder a en toestaan dat een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping minder dan 3,00 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) dan wel het verlengde daarvan wordt gebouwd, dan wel vóór de naar de weg gekeerde gevel of het verlengde daarvan wordt gebouwd, mits:
 - geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie en het straat- en bebouwingsbeeld;

- d. het bepaalde in lid 23.2.2. onder c en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, de bijgebouwen en de overkappingen wordt vergroot tot ten hoogste 100 m², mits:
1. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aan het hoofdgebouw gebouwde overkappingen per hoofdgebouw ten hoogste 60 m² zal bedragen, dan wel, indien de oppervlakte van het hoofdgebouw meer dan 60 m² bedraagt, ten hoogste gelijk zal zijn aan de oppervlakte van het hoofdgebouw;
 2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, het bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. het bepaalde in lid 23.2.2. onder c en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, de bijgebouwen en de overkappingen wordt vergroot tot ten hoogste 150 m², mits:
1. deze ontheffing uitsluitend wordt toegepast, indien sprake is van het wonen in combinatie met kleinschalige bedrijvigheid en/of een agrarische hobbyactiviteit en de noodzaak voor de vergroting is aangetoond;
 2. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aan het hoofdgebouw gebouwde overkappingen per hoofdgebouw ten hoogste 60 m² zal bedragen, dan wel, indien de oppervlakte van het hoofdgebouw meer dan 60 m² bedraagt, ten hoogste gelijk zal zijn aan de oppervlakte van het hoofdgebouw;
 3. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, het bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f. het bepaalde in lid 23.2.2. onder d en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen wordt vergroot tot 80% van de oppervlakte van het bestemmingsvlak, verminderd met de oppervlakte van het hoofdgebouw, mits:
- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, het bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- g. het bepaalde in lid 23.2.2. onder d en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen wordt vergroot tot 100% van de oppervlakte van het bouwperceel voorzover gelegen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw, verminderd met de oppervlakte van het hoofdgebouw, mits:

1. de vergroting noodzakelijk is ten behoeve van de huisvesting van (een) minder valide(n);
2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, het bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

23. 4. Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van woonhuizen in combinatie met bedrijfsdoeleinden anders dan een aan-huis-verbonden beroep, een antiekboerderij, een caravanstalling, een kleinschalig bouwbedrijf, een kantoor en een manege;
- b. het gebruik van gedeelten van een woonhuis voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, indien:
 1. het beroep niet wordt uitgeoefend door één van de bewoners van het woonhuis, waarbij twee andere arbeidskrachten ter plekke werkzaam mogen zijn;
 2. de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 40% van het vloeroppervlak van het woonhuis;
 3. de bedrijfsvloeroppervlakte meer dan 45 m² bedraagt;
 4. parkeren niet op eigen erf plaatsvindt;
 5. horeca en detailhandel plaatsvinden;
- c. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning en de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep;
- d. het gebruik van een woonhuis voor meer dan één woning;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken voor logiesverstrekking en verblijfsrecreatieve doeleinden, tenzij de gronden zijn voorzien van de aanduiding "specifieke vorm van horeca - pension";
- f. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, tenzij de gronden zijn voorzien van de aanduiding "specifieke vorm van detailhandel - antiekboerderij";
- g. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van horecadoeleinden, tenzij de gronden zijn voorzien van de aanduiding "manege", in welk geval uitsluitend horecadoeleinden ten behoeve van manege-activiteiten zijn toegestaan;
- h. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van agrarische bedrijfsactiviteiten;
- i. het gebruik van de gronden als erf bij woonhuizen, buiten een zone van 25,00 m vanaf de zij- en achtergevel(s) van de woonhuizen;
- j. het gebruik van gronden ten behoeve van de aanleg van een paardrijdbak of een tennisbaan met de daarbijbehorende bouwwerken.

23. 5. Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- a. het bepaalde in lid 23.4. onder b en toestaan dat de gronden en bouwwerken worden gebruikt ten behoeve van aan-huis-verbonden bedrijfsactiviteiten die zijn genoemd in bijlage 6, alsmede naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen activiteiten, mits:
- de bedrijfsvloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op het bouwperceel, met dien verstande dat:
 - de bedrijfsvloeroppervlakte niet meer dan 50 m² mag bedragen;
 - de activiteiten niet mogen plaatsvinden binnen vrijstaande bijgebouwen;
 - het parkeren op eigen erf moet plaatsvinden;
 - er geen horeca en detailhandel plaats mag vinden.
- b. het bepaalde in lid 23.4. sub d en toestaan dat een woonhuis wordt gebruikt voor meer dan één woning, mits:
1. de oppervlakte van het woonhuis voorafgaand aan de splitsing minimaal 180 m² zal bedragen;
 2. de bestaande bouwmassa niet wordt vergroot en er niet meer dan twee woningen worden gevestigd;
 3. de ontheffing in overeenstemming is met het geldende Woonplan;
 4. er voldoende parkeergelegenheid op het bijbehorende erf wordt aangelegd;
 5. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in dié zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
 6. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- c. het bepaalde in lid 23.4. onder e en toestaan dat de gronden en bouwwerken in combinatie met het wonen worden gebruikt voor logiesverstrekking ten behoeve van recreatieve bewoning, mits:
1. de logiesverstrekking plaatsvindt binnen het bestaande hoofdgebouw. Er wordt uitgegaan van een bestaande entree (deur);
 2. er maximaal drie kamers gerealiseerd worden;
 3. er geen keukenblok in de kamers wordt gemaakt;
 4. het parkeren op het eigen erf plaatsvindt;
 5. er geen extra inrit wordt aangelegd in verband met de vestiging;
 6. de vestiging alleen is toegestaan aan een verkeersontsluiting van voldoende omvang;
 7. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in dié zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt,

8. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- d. het bepaalde in lid 23.4 onder j en toestaan dat gronden, voorzover gelegen binnen het bouwperceel, worden gebruikt voor de aanleg van een paardrijdbak of een tennisbaan ten behoeve van het eigen hobbymatige gebruik met de daarbij behorende bouwwerken, mits:
 1. de paardrijdbak of de tennisbaan zoveel mogelijk uit het zicht van de openbare weg wordt gesitueerd ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing;
 2. er vanwege de paardrijdbak of de tennisbaan geen onevenredige hinder (geur, geluid, licht en stof) wordt veroorzaakt voor nabijgelegen woningen van derden (minimale afstand 50 m tot de woonbestemmingsgrens).
 3. er geen onevenredige verstoring van het bodemarchief wordt veroorzaakt
 4. er geen lichtmasten worden geplaatst.

23. 6. Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in dié zin dat:

- de bestemming 'Wonen' wordt gewijzigd in de bestemming 'Agrarisch', waarbij een bouwperceel met inbegrip van een daarbinnen gelegen bouwvlak, wordt aangebracht, mits:
 1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 3 van overeenkomstige toepassing zijn;
 2. de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel agrarisch grondgebonden bedrijf" wordt aangebracht;
 3. de oppervlakte van het bouwperceel ten hoogste 2,5 hectare zal bedragen;
 4. vestiging op een bestaand agrarisch bouwvlak niet mogelijk is;
 5. met de vormgeving van het aaneengesloten bouwvlak zoveel mogelijk wordt aangesloten bij de landschappelijk karakteristiek en/of de landschappelijke structuur;
 6. de omvang van het te vestigen bedrijf zódanig is dat het werk en inkomen biedt aan tenminste één arbeidskracht, dan wel er een redelijke zekerheid bestaat dat het bedrijf binnen een redelijke termijn tot een volwaardige omvang zal uitgroeien;
 7. de aanvrager in hoofdberoep aan het bedrijf is verbonden;
 8. er een zódanige bedrijfsopzet is dat het bedrijf ook op langere termijn perspectief biedt als zelfstandig bedrijf;
 9. de mest- en milieuwetgeving het nieuwe bedrijf mogelijk maken;

10. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de cultuurhistorische en archeologische waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
11. de waterbeheerder om advies is gevraagd in verband met de waterhuishoudkundige situatie en de maximaal te hanteren afvoernorm.

Artikel 31: Algemene aanduidingsregels**31. 1. Geluidszone - weg****31. 1. 1. Bouwregels**

- a. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
 1. een op grond van de basisbestemmingen toelaatbaar geluidsgevoelig gebouw, of de uitbreiding daarvan, of de toename van het aantal woningen in een gebouw, mag slechts worden gebouwd c.q. worden toegestaan indien de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer van de gevels van deze geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde;
 2. de op grond van de regels bij de basisbestemmingen toegelaten uitbreidingen van geluidsgevoelige gebouwen mogen, indien de afstand tot de rand van de weg met meer dan 10% wordt verkleind, slechts worden gebouwd, indien de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer van de gevels van deze geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende grenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde.
- b. Op of in deze gronden mogen geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, behoudens die welke op grond van de regels bij de andere bestemmingen zijn toegelaten.

31. 1. 2. Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in dié zin dat:

- a. de gebiedsaanduiding "Geluidszone - weg" wordt aangebracht, mits:
 - verkeersontwikkelingen op wegen binnen de planperiode aanleiding geven tot vermeerdering van de verkeersintensiteit zodanig dat de voorkeursgrenswaarden worden overschreden;
- b. de gebiedsaanduiding "Geluidszone - weg" wordt verwijderd, mits:
 - verkeersontwikkelingen op wegen binnen de planperiode aanleiding geven tot vermindering van de verkeersintensiteit.

31. 2. Overig - Windturbine**31. 2. 1. Bouwregels**

- a. Voor het bouwen van windturbines gelden de volgende regels:



Achtkarspelen, Ameland, Het Bildt, Boarnsterhim, Bolsward, Dantumadiel, Dongeradeel, Ferwerderadiel, Franekeradiel, Gaasterlân-Sleat, Harlingen, Heerenveen, Kollumerland, Leeuwarderadeel, Lemsterland, Littenseradiel, Menaldumadiel, Nijefurd, Opsterland, Ooststellingwerf, Provincie Fryslân, Schiermonnikoog, Skarsterlân, Sneek, Terschelling, Tytsjerksteradiel, Vlieland, Weststellingwerf, Wûnseradiel, Wymbritseradiel

Bodeminformatie

Oudebildtdijk_1030.pdf



Legenda

- | | | | |
|---|-----------------------------------|---|--|
| • | Huisnummers | ■ | Zorgmaatregel |
| • | Straatnamen | ~ | Slootdempingen |
| • | Locatie-ID | ~ | GBKN lijn |
| ~ | Getoonde informatie in rapportage | ~ | GBKN vlakken |
| ■ | Onderzoek | ~ | Locaties |
| ■ | Verontreinigingscontour | ▲ | Nog aanwezige dan wel gesaneerde tanks |
| ■ | Saneringscontour | | |



Achtkarspelen, Ameland, Het Bildt, Boarnsterhim, Bolsward, Dantumadiel,
Dongeradeel, Ferwerderadiel, Franekeradiel, Gaasterlân-Sleat, Harlingen, Heerenveen, Kollumerland,
Leeuwarderadeel, Lemsterland, Littenseradiel, Menaldumadiel, Nijefurd, Opsterland,
Ooststellingwerf, Provincie Fryslân, Schiermonnikoog, Skarsterlân, Sneek, Terschelling,
Tytsjerksteradiel, Vlieland, Weststellingwerf, Wûnseradiel, Wymbritseradiel

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Beoordeling en advies	3
Disclaimer	3
Leeswijzer	3
Samenvatting bodeminformatie	5
Aanvullende bodeminformatie	5
Bijlage	6



Achtkarspelen, Ameland, Het Bildt, Boarnsterhim, Bolsward, Dantumadiel, Dongeradeel, Ferwerderadiel, Franekeradiel, Gaasterlân-Sleat, Harlingen, Heerenveen, Kollumerland, Leeuwarderadeel, Lemsterland, Littenseradiel, Menaldumadiel, Nijefurd, Opsterland, Ooststellingwerf, Provincie Fryslân, Schiermonnikoog, Skarsterlân, Sneek, Terschelling, Tytsjerksteradiel, Vlieland, Weststellingwerf, Wûnseradiel, Wymbritseradiel

Toelichting

Deze rapportage is automatisch tot stand gekomen. De informatie is afkomstig uit het bodeminformatiesysteem van de Provincie Fryslân en de Friese gemeenten. Uitzonderingen hierop zijn de gemeenten Leeuwarden en Smallingerland. Voor het grondgebied van de Gemeente Leeuwarden is alleen informatie opgenomen over waterbodemonverontreiniging. Voor het grondgebied van de gemeente Smallingerland is alleen (water)bodeminformatie opgenomen welke in het kader van de Wet bodembescherming (Wbb) is gemeld bij de Provincie Fryslân. Om volledige informatie te krijgen over de bodemkwaliteit in de gemeenten Leeuwarden en Smallingerland dient u zich te richten tot deze gemeenten.

Alle in deze rapportage geraadpleegde informatiebronnen zijn in juli 2009 samengevoegd in één centrale database en worden daar ook in onderhouden. Hierbij is geen inhoudelijke herbeoordeling van de samengevoegde informatie op de locaties uitgevoerd. Mocht u naar aanleiding van dit rapport nog stuiten op onduidelijkheden, dan kunt u contact opnemen met de betreffende gemeente waarin deze locatie ligt. Als het noodzakelijk is om een herbeoordeling uit te voeren van de locatie en eventueel omliggende locaties, dan zal de betreffende gemeente het dossier met eventuele aanvullende informatie opnieuw beoordelen en u voorzien van een nieuwe rapportage.

Beoordeling en advies

Deze rapportage geeft inzicht of in het kader van de saneringsregeling van de Wet bodembescherming nog acties ondernomen moeten worden binnen de opgegeven contour. De rapportage geeft antwoorden op de volgende vragen.

Is er bodeminformatie op het opgegeven adres geregistreerd?

Is er bodeminformatie binnen de opgegeven contour bekend?

Zo ja:

Wat is de kans op aanwezigheid van bodemonverontreiniging dan wel de ernst van de geconstateerde verontreiniging?

Welke vervolg actie is nodig of wordt geadviseerd?

Indien antwoord op deze vragen ontbreken kunt u zelf aan de hand van eventueel beschikbare informatie van bodembedreigende activiteiten en onderzoekssamenvattingen een eigen oordeel vormen. Mocht u behoefte hebben aan een bevestiging van uw oordeel neem dan contact op met de betreffende gemeente.

Nadere informatie over de Wet bodembescherming, de geraadpleegde informatie bronnen en gebruikte termen treft u aan in de bijlage van dit rapport.

Disclaimer

De bodeminformatie is met de grootste zorg ingevoerd. Toch kan het voorkomen dat deze informatie verouderd is, onvolledig is of onjuistheden bevat. De Provincie Fryslân en de Friese gemeenten achten zich niet aansprakelijk voor enigerlei schade die het directe of indirecte gevolg is van of in verband staat met het gebruik van deze informatie. U helpt de provincie en de gemeenten door eventuele geconstateerde fouten of gebreken te melden.

Leeswijzer

Met het plaatje op bladzijde 1 kunt u in één oogopslag zien wat voor relevante bodeminformatie aanwezig is:

- groen geeft aan dat er onderzoek is uitgevoerd.
- okergeel geeft aan dat er een verontreiniging zit
- bruin geeft aan dat er een sanering heeft plaatsgevonden
- zwart geeft aan de plekken waarop een zorgmaatregel (ook kadastraal geregistreerd) van toepassing is



Achtkarspelen, Ameland, Het Bildt, Boarnsterhim, Bolsward, Dantumadiel, Dongeradeel, Ferwerderadiel, Franekeradiel, Gaasterlân-Sleat, Harlingen, Heerenveen, Kollumerland, Leeuwarderadeel, Lemsterland, Littenseradiel, Menaldumadiel, Nijefurd, Opsterland, Ooststellingwerf, Provincie Fryslân, Schiermonnikoog, Skarsterlân, Sneek, Terschelling, Tytsjerksteradiel, Vlieland, Weststellingwerf, Wûnseradiel, Wymbritseradiel

- blauwe lijnen geven de plek aan van slootdempingen
- rode driehoekjes geven aan waar tanks zitten of hebben gezeten.

Het lange nummer verwijst naar een locatie-ID waaronder u nadere informatie kunt vinden in deze rapportage.

In het hoofdstuk Samenvatting bodeminformatie is de informatie over locaties, onderzoeken en tanks opgenomen welke (grafisch) binnen de opgegeven contour vallen.

Voor de gedetailleerde informatie behorende bij een locatie wordt u verwezen naar het hoofdstuk Aanvullende bodeminformatie.



Achtkarspelen, Ameland, Het Bildt, Boarnsterhim, Bolsward, Dantumadiel, Dongeradeel, Ferwerderadiel, Franekeradiel, Gaasterlân-Sleat, Harlingen, Heerenveen, Kollumerland, Leeuwarderadeel, Lemsterland, Littenseradiel, Menaldumadiel, Nijefurd, Opsterland, Ooststellingwerf, Provincie Fryslân, Schiermonnikoog, Skarsterlân, Sneek, Terschelling, Tytsjerksteradiel, Vlieland, Weststellingwerf, Wûnseradiel, Wymbritseradiel

Samenvatting bodeminformatie

Locaties (overlap)

Gegevens niet beschikbaar

Uitgevoerde onderzoeken (overlap)

Gegevens niet beschikbaar

Nog aanwezige dan wel gesaneerde tanks (binnen de straal van 50 m)

Gegevens niet beschikbaar

Aanvullende bodeminformatie

Gegevens niet beschikbaar

Nog aanwezige dan wel gesaneerde tanks

Gegevens niet beschikbaar



Achtkarspelen, Ameland, Het Bildt, Boarnsterhim, Bolsward, Dantumadiel, Dongeradeel, Ferwerderadiel, Franekeradiel, Gaasterlân-Sleat, Harlingen, Heerenveen, Kollumerland, Leeuwarderadeel, Lemsterland, Littenseradiel, Menaldumadiel, Nijefurd, Opsterland, Ooststellingwerf, Provincie Fryslân, Schiermonnikoog, Skarsterlân, Sneek, Terschelling, Tytsjerksteradiel, Vlieland, Weststellingwerf, Wûnseradiel, Wymbritseradiel

Bijlage

1. Wet bodembescherming

De Wet bodembescherming (Wbb) schrijft voor, dat melding gedaan moet worden aan het bevoegde gezag als men een bodemverontreiniging groter dan 25m³ of een grondwaterverontreiniging groter dan 100m³ vermoed. Op zo'n melding neemt het bevoegd gezag een 'besluit' (voorlopige beoordeling van mate van ernst van eventueel uitvoeren van vervolg onderzoek) of een Wbb-beschikking (ernst en urgentie tot 2006 en daarna ernst en spoedeisendheid). Ook als een sanering is uitgevoerd neemt het bevoegd gezag over het evaluatierapport een Wbb-beschikking of 'besluit'.

Gemeenten en de Wet bodembescherming

In de meeste gevallen worden ter voorbereiding van de uitvoering van infrastructurele werkzaamheden, woningbouw, milieuvergunningen en grondverplaatsing bodemonderzoeken uitgevoerd. Bij veel van deze onderzoeken is geen bodemverontreiniging geconstateerd en bij sommige in beperkte mate waarbij het niet noodzakelijk was een melding zoals bedoeld in de Wet bodembescherming door te geven aan het bevoegde gezag Wbb. Hoewel de gemeenten formeel de uitgevoerde onderzoeken zullen hebben getoetst aan de Wet bodembescherming is het toetsingsresultaat in veel gevallen niet vastgelegd in het bodeminformatiesysteem. Wel is bij elk rapport een conclusie of opmerking opgenomen met een samenvatting van het rapport.

Bevoegd Gezag Wet bodembescherming.

De Provincie Fryslân is bevoegd gezag in het kader van de Wet bodembescherming (Wbb) welke op 1 januari 1995 in werking is getreden. De gemeente Leeuwarden is bevoegd gezag voor haar eigen grondgebied. Met de invoering van de Waterwet in 2009 is het Wetterskip Fryslân bevoegd gezag voor de waterbodems (Provincie Fryslân is nog bij hoge uitzondering bevoegd gezag voor waterbodems).

De besluiten en beschikkingen die zijn opgenomen in deze rapportage zijn afgegeven door de Provincie Fryslân.

Alleen beschikkingen over grondverontreiniging, voorzover de interfertiewaarde zijn overschreden, zijn geregistreerd bij het Kadaster.

Het Kadaster en de Wet bodembescherming

Sinds 1995 worden ernstige gevallen van grondverontreinigingen ook geregistreerd bij het Kadaster.

Grondwaterverontreiniging en waterbodemverontreinigingen hoeven niet geregistreerd te worden bij het Kadaster. De registraties in het kader van de Wet bodembescherming kunt u opvragen bij het Kadaster.

Nota Bene: Als er onderzoeken en saneringen zijn uitgevoerd voor 1995 dan zijn hier geen beschikkingen op afgegeven en heeft ook geen registratie plaats gevonden bij het Kadaster.

Bedrijven en de Wet bodembescherming

Bedrijven zijn verplicht om bodemonderzoek te laten uitvoeren voor het verkrijgen van een milieuvergunning. Nieuw ontstane bodemverontreiniging (als gevolg van calamiteiten) dient direct gemeld te worden bij het bevoegd gezag. De vervuiler zorgt onverwijld voor de volledige verwijdering van de vervuiling.



Achtkarspelen, Ameland, Het Bildt, Boarnsterhim, Bolsward, Dantumadiel, Dongeradeel, Ferwerderadiel, Franekeradiel, Gaasterlân-Sleat, Harlingen, Heerenveen, Kollumerland, Leeuwarderadeel, Lemsterland, Littenseradiel, Menaldumadiel, Nijefurd, Opsterland, Ooststellingwerf, Provincie Fryslân, Schiermonnikoog, Skarsterlân, Sneek, Terschelling, Tytsjerksteradiel, Vlieland, Weststellingwerf, Wûnseradiel, Wymbritseradiel

De gemeentelijke archieven zijn in 90'er jaren onderzocht op afgegeven milieu- en hinderwetvergunningen sinds begin 1800 betreffende bodembedreigende activiteiten. Ook zijn de Kamer van Koophandel inschrijvingen opgenomen tot 1994. In 2004 zijn dempingen, stortplaatsen en erfverhardingen toegevoegd.

De informatie over deze mogelijke bodembedreigende (bedrijfs)activiteiten kunnen gebruikt worden voor het uitvoeren van gericht historisch en/of bodemonderzoek op een locatie. Bij ongeveer 2,5% van alle geïndiceerde locaties met mogelijke belastende (bedrijfs)activiteiten zal naar verwachting een verontreiniging zijn achter gebleven. Hoe hoger de NSX-score van de (bedrijfs)activiteit des groter is de kans op aanwezige verontreiniging. Bij een NSX-score lager dan 100 is de kans op verontreiniging zeer gering. In ieder geval is dan in het kader van de saneringsregeling Wbb geen bodemonderzoek verplicht. Bij een NSX-score van 100-300 worden locaties aangeduid als 'Potentieel ernstig'. Locaties met een NSX-score van >300 worden aangeduid als 'Potentieel spoedeisend'.

Burgers en de Wet bodembescherming

Burgers en de Wet bodembescherming

Als burger kunt u op meerdere manieren te maken krijgen met (mogelijke) bodemverontreiniging. Veel voorkomende situaties zijn:

- Aan- of verkoop van een woning. De verkoper heeft een informatieplicht, de koper een onderzoeksplicht naar informatie die van invloed is op het nemen van het besluit tot (ver)koop. Bij aan- en verkoop van een perceel is het van belang om de kwaliteit van de bodem te kennen. Als koper wilt u niet voor ongewenste verrassingen komen te staan en is het van belang te weten of de locatie geschikt is voor uw plannen.
- Aanvraag bouwvergunning. Indien u een bouwwerk wilt realiseren op uw perceel, dan wordt bij de behandeling van de bouwaanvraag bij de gemeente gecontroleerd of er bodemonderzoek noodzakelijk is.

Als bodemverontreiniging de bouwplannen of aan- of verkoop belemmert of als er onaanvaardbare risico's zijn voor mens of milieu moet de bodemverontreiniging aangepakt worden.

2. Welke gegevensbronnen zijn geraadpleegd voor deze rapportage?

De gegevensbronnen zijn:

1. Registraties van beschikkingen en besluiten op (mogelijke) gevallen van bodem-, grondwater- en waterbodemonverontreiniging en uitgevoerde saneringen zoals bedoeld is in het kader van de Wet bodembescherming (vanaf 1995).
2. Vermeldingen van bodemonderzoeken en bekende verontreinigingen en saneringen welke voor 1995 uitgevoerd zijn.
3. Uitgevoerde archiefonderzoeken naar mogelijk belastende (bedrijfs)activiteiten welke bodemverontreiniging hebben kunnen veroorzaken.
4. Gegevens uit luchtfoto interpretaties waarna in vergelijking met eerder genomen luchtfoto's sprake is van slootdempingen, stortplaatsen en erfverhardingen waar mogelijk verontreinigd materiaal in is gebruikt.
5. Uitgevoerde waterbodemon- en slibonderzoeken en eventueel uitgevoerde baggerwerken en saneringen
6. Informatie uit bodem- en grondwateronderzoeken of partijkeuringen welke de gemeente vereist voor het afgeven van bouwvergunningen (Bouwbesluit), locatieontwikkeling of grondverplaatsing (Bouwstoffenbesluit/Besluit bodemkwaliteit)
7. Brandstoftanks welke zijn verwijderd (BOOT/Activiteitenbesluit) of nog aanwezig kunnen zijn met eventuele indicatie van aanwezige verontreiniging. (deze info is niet volledig)



Achtkarspelen, Ameland, Het Bildt, Boarnsterhim, Bolsward, Dantumadiel,
Dongeradeel, Ferwerderadiel, Franekeradiel, Gaasterlân-Sleat, Harlingen, Heerenveen, Kollumerland,
Leeuwarderadeel, Lemsterland, Littenseradiel, Menaldumadiel, Nijefurd, Opsterland,
Ooststellingwerf, Provincie Fryslân, Schiermonnikoog, Skarsterlân, Sneek, Terschelling,
Tytsjerksteradiel, Vlieland, Weststellingwerf, Wûnseradiel, Wymbritseradiel

3. Toelichting van gebruikte termen

Voor een verklaring van de termen gebruikt in deze rapportage kunt u de volgende webpagina gebruiken
<http://www.bodemloket.nl/map/begrippen.asp>

- het aan de verkoper niet is gebleken dat er in het verleden sprake is geweest van dergelijke voorzieningen of andere activiteiten op of in het verkochte waarvan verontreiniging van bodem- of grondwater het te verwachten gevolg zou kunnen zijn;
- ook door verkoper zelf dergelijke activiteiten niet zijn verricht;
- e. voor verkoper bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht;
- f. op het verkochte rusten de gebruikelijke zakelijke lasten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan.
- g. conform het huidige bestemmingsplan van de gemeente het Bildt heeft het verkochte een agrarische bestemming,

Verkoper heeft bij het aangaan van de koopovereenkomst ondermeer nog gegarandeerd dat:

- h. aan hem per dat tijdstip van overheidswege of door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende het verkochte waren voorgeschreven of aangekondigd, welke toen nog niet waren uitgevoerd;
- i. aan hem op dat tijdstip betreffende het verkochte geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, danwel aanwijzingsbesluit danwel registerinschrijving bekend was:
 1. als beschermd monument in de zin van artikel 3, 4 of 6 van de Monumentenwet;
 2. tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet;
 3. door de gemeente of provincie als beschermd stads- of dorpsgezicht;
- j. aan hem per dat tijdstip niet bekend was dat het verkochte was opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 of artikel 8 danwel in een voorstel als bedoeld in artikel 6 of 8a van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten.

Verkoper verklaart dat hem niet bekend is dat zich ten aanzien van het onder h, i en j gestelde sedertdien een verandering heeft voorgedaan.

Artikel 6

De bepalingen en bedingen zoals opgenomen in de tussen partijen opgemaakte onderhandse koopovereenkomst blijven, zover niet in strijd met deze akte, volledig van kracht.

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

De comparanten verklaarden ter uitvoering van voormelde koopovereenkomst, ten behoeve van de verkochte, uitmakende een ter plaatse kennelijk aangeduid gedeelte van het perceel kadastraal bekend in de gemeente Sint Jacobi Parochie als sectie E nummer 11, als heersend erf, en ten laste van het bij verkoper in eigendom verblijvende gedeelte van het perceel kadastraal bekend in de gemeente Sint Jacobi Parochie als sectie E nummer 11, als lijdende erven, hierbij te vestigen, te verlenen casu quo aan te nemen een erfdienstbaarheid, inhoudende het recht van weg, om, op de minst bezwarende wijze over de verharde weg, te komen van- en te gaan naar de openbare weg.

De weg zal door de eigenaar van het heersende erf mogen worden gebruikt niet slechts als voetpad voor mens en dier, doch tevens als uitweg voor vrachtwagens, auto's,

landbouwmachines, graafwerktuigen, motoren, rijwielen en alle andere zowel motorische als niet-motorische vervoermiddelen in de ruimste zin des woords.

De afsluiting tussen de openbare weg en het dienende erf zal, indien de eigenaar van dit erf een afsluiting wenst, door deze voor eigen rekening kunnen worden aangebracht op zodanige wijze als hij zal verkiezen, mits geen onnodige hinder aan voormeld recht wordt toegebracht.

Het onderhoud van de weg dient te worden uitgevoerd door en voor rekening van de verkoper, onverminderd de verplichting van de koper tot vergoeding aan verkoper van door hem veroorzaakte schade aan de weg.

LIJST VAN ZAKEN BEHORENDE BIJ DE KOOPAKTE (agrarisch onroerend goed)

Westhoek, Oudebildtdijk 1030

ZAKEN	blijft achter	gaat mee	kan worden overgenomen	niet van toepassing
Wonen				
tuinaanleg/(sier) bestrating/	X			
beplanting/erfafscheiding	X			
buitenverlichting	X			
tuinhuisje/buitenberging	X			
broeikas				X
vlaggenmast				X
voet droogmolen	X			
antenne Schotel			X	
brievenbus	X			
(voor deur) bel				X
veiligheidssloten	X			
alarminstallatie				X
rolluiken/zonwering buiten				X
gordijnrails	X			
gordijnen		X		
vitrages				X
losse horren/rolhorren				X
rolgordijnen			X	
vloerbedekking/linoleum	X			
parketvloer/kurkvloer				X
warmwatervoorziening:				X
*				
*				
cv met toebehoren	X			
klokthermostaat	X			
(voorzet) openhaard met toebehoren				
* houtkachel			X	
*				
kachels				
isolatievoorzieningen (voorzetramen, radiatorfolie etc.)				X
*				
*				
keukenblok met bovenkasten incl. verlichting	X			
keuken (inbouw) apparatuur:	X			
* (combi) magnetron	X			
* oven				X
* vaatwasser	X			
* koelkast	X			
* fornuis	X			
*				
*				

LIJST VAN ZAKEN BEHORENDE BIJ DE KOOPAKTE (agrarisch onroerend goed)**Westhoek, Oudebildtdijk 1030**

ZAKEN	blijft achter	gaat mee	kan worden overgenomen	niet van toepassing
inbouwverlichting/dimmers				☒
opbouwverlichting				☒
inbouwkasten				☒
spiegelwanden				☒
losse kasten, boekenplanken, legplanken		☒		
wastafels met accessoires	☒			
toiletaccessoires (toilethouder, toiletbril, spiegel, etc)	☒			
badkameraccessoires (planchet, spiegel etc)	☒			
sauna met toebehoren				☒
(huis) telefoontoestellen		☒		

zaken die geen eigendom van de verkoper zijn, maar waarvan eventuele leasecontracten, huurkoopcontracten of huurcontracten zijn over te nemen (keukens, openhaarden, cv-ketels, boilers, geisers):

*				
*				

Bijzondere opmerkingen:

LIJST VAN ZAKEN BEHORENDE BIJ DE KOOPAKTE (agrarisches onroerend goed)

Westhoek, Oudebildtdijk 1030

[illegible]

De verkoper

De koper

VRAGENLIJST VERKOOP BOERDERIJ/WONING

1. Andere overeenkomsten:

Zijn er nadat u het perceel in eigendom heeft gekregen nog andere aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld van het perceel? ~~Ja~~ / Nee

Zo ja, welke en wanneer?

Zijn er voor zover u bekend mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over Aangrenzende percelen? (bijvoorbeeld het gebruik en onderhoud van een poort, schuur, garage, tuin, erfafscheidingen e.d.) Ja / ~~Nee~~

Zo ja, welke zijn dat? Recht van eerste koop aangrenzende
perceel gras 4.600 m²

2. Erfpacht, opstal, vruchtgebruik, erfdienstbaarheden, rechten, verplichtingen:

Rusten er rechten op het perceel/pand, zoals erfpacht, opstalrecht, vruchtgebruik, erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen, voorkeursrechten, optierechten, rechten van wederinkoop, huurkoop of concurrentiebedingen? ~~Ja~~ / Nee

Zo ja, welke zijn dat?

Indien er sprake is van erfpacht of opstalrecht, hoe hoog is de canon per jaar?

Indien er sprake is van recht van wederinkoop, bij wie rust dat recht?

Heeft u alle canons betaald? Ja / Nee

Per welke datum kan de canon worden aangepast? Ja / Nee

3. Publiekrechtelijke aspecten:

Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing? ~~Ja~~ / Nee

Is er sprake van ruilverkaveling (lasten)? ~~Ja~~ / Nee

Is er sprake van onteigening? ~~Ja~~ / Nee

4. Kadastrale grenzen:

Wijken de perceelsafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen of is er een Gedeelte van de woning, schuur of garage gebouwd op grond van de buren of andersom? ~~Ja~~ / Nee

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?

Wie is eigenaar van de erfafscheiding: voor:

achter:

zij / links:

zij / rechts:

5. Verhuur:

Is de woning, de bijgebouwen of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij derden in gebruik? Ja / ~~Nee~~

Zo ja, is er een huurovereenkomst? ~~Ja~~ / Nee

Toelichting; welk gedeelte is verhuurd, welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik, Welke zaken zin van de huurder, heeft de huurder een waarborgsom gestort, zijn er nog andere afspraken met de huurder overeengekomen?

hooft 12 verhuurd (mondelinge afspraak)

6. Subsidies:

Heeft u subsidie ontvangen voor de aankoop of renovatie van uw woning? ~~Ja~~ / Nee

Kan deze subsidie worden teruggevorderd? ~~Ja~~ / Nee

Is er toestemming nodig voor de verkoop van de woning i.v.m. de ontvangen subsidie? ~~Ja~~ / Nee

Ja Nee

Wat is het bouwjaar van de cv-ketel? 2007 huur/eigendom
 Laatste controlebeurt? 2011 door:
 Moet de cv-installatie meer dan 1 keer per jaar worden bijgevuld? Ja / ~~Nee~~
 Zijn er radiatoren, leidingen, kranen die niet warm worden of lekken? ~~Ja~~ / Nee
 Zo ja, welke?
 Zijn er vertrekken die niet goed warm worden? ~~Ja~~ / Nee
 Zo ja, welke?
 Zijn er radiatoren die ooit bevroren zijn? ~~Ja~~ / Nee
 Zo ja, waar?
 Zijn er gaskachels aanwezig? ~~Ja~~ / Nee
 Zo ja, laatste controlebeurt? door
 Zijn u andere gebreken bekend aan de verwarmingsinstallatie? ~~Ja~~ / Nee
 Zo ja, welke?
 Zijn u gebreken/beschadigingen bekend m.b.t. de gasleiding (gaslucht verouderde slangen e.d.) ~~Ja~~ / Nee
 Zo ja, welke?
Warmwaterinstallatie
 Is er een cv-combiketel aanwezig? Ja / ~~Nee~~
 Zo ja, wat is het bouwjaar? 2007 huur/eigendom
 Is er een geiser aanwezig? ~~Ja~~ / Nee *in de*
 Zo ja, wat is het bouwjaar? huur/eigendom
 Is er een boiler aanwezig? ~~Ja~~ / Nee *in de*
 Zo ja, wat is het bouwjaar? huur/eigendom
 gasboiler/elektrische boiler
 Zijn u gebreken bekend aan de (warm) waterinstallatie ~~Ja~~ / Nee
 Zo ja, welke?
Openhaard/gashaard
 Is er een openhaard, gashaard aanwezig? Ja / ~~Nee~~
 Zo ja, is de trek van het schoorsteenkanaal goed? Ja / ~~Nee~~
 Zo ja, wordt het schoorsteenkanaal regelmatig gebruikt? Ja / ~~Nee~~
 Zo ja, wanneer is het schoorsteenkanaal voor het laatst geveegd? 2011 Ja / ~~Nee~~
 Zo ja, is het schoorsteenkanaal voorzien van een dubbelwandige buis? Ja / ~~Nee~~
Nutsvoorzieningen
 Op welke nutsvoorzieningen is het pand aangesloten?
 Gas Ja / ~~Nee~~
 Water Ja / ~~Nee~~
 Elektra Ja / ~~Nee~~
 Riolering (septictank/beerput) Ja / ~~Nee~~
 Kabel Ja / ~~Nee~~
 Zijn u wijzigingen of reparaties bekend aan gas/water/elektraleidingen of riolering? ~~Ja~~ / Nee
 Zo ja, welke?

13. Kelder en kruipruimte:

Is er een kelder aanwezig? Ja / ~~Nee~~
 Zo ja, is deze kelder geheel droog? ~~Ja~~ / Nee
 Ze nee, toelichting
 Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? ~~Ja~~ / Nee
 Is er een kruipruimte aanwezig? ~~Ja~~ / Nee
 Zo ja, is deze toegankelijk? ~~Ja~~ / Nee
 Indien toegankelijk, hoe?
 Zo ja, bijzonderheden? (water aanwezig, betonnen bodemafluiters etc.) ~~Ja~~ / Nee
 Welke bijzonderheden?
 Is er sprake van gebreken aan de fundering? ~~Ja~~ / Nee
 Zo ja, waar?

Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er wateroverlast geweest? Ja / Nee

Zo ja, heeft dit tot problemen geleid? Ja / Nee

Bent u bekend met drainage rondom de woning? Ja / Nee

Zo ja, waar bevindt zich de drainage?

14. Vloeren, plafonds en wanden:

Welke constructie heeft de vloer op de begane grond? *hout / beton*

Indien van toepassing, hoe is de kwaliteit van de balkenvloer constructie?

bij mijn weten goed

Wanneer is de laatste inspectie uitgevoerd?

Wat was de reden van deze inspectie?

Door wie is de inspectie uitgevoerd?

Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, Doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen? Ja / Nee

Zo ja, waar?

Hebben zich in het verleden problemen voor gedaan met de afwerkingen (bijv. loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk?) Ja / Nee

Zo ja, waar?

Is er vloerisolatie aanwezig? Ja / Nee

Zo ja, hoe?

Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag, optrekkend vocht, schimmelvorming, (gerepareerde of verborgen) scheuren in plafonds en/of wanden? Ja / Nee

Zo ja, waar?

15. Kozijnen, ramen en deuren:

In welk materiaal zijn de kozijnen, deuren en ramen uitgevoerd? *hard hout*

Indien hout, wanneer is er buitenom voor het laatst geschilderd? *2008*

Is dit gebeurt door een erkend schildersbedrijf? Ja / Nee

Is er sprake van isolerende beglazing? Ja / Nee *MR++*

Zijn er "lekkende" dubbele ramen? Ja / Nee

Zo ja, welke?

Indien kunststof, wanneer zijn deze geplaatst?

Is er een garantie aanwezig en tot wanneer loopt deze garantie? Ja / Nee

Zijn alle sleutels aanwezig? Ja / Nee

Functioneren alle scharnieren en sloten? Ja / Nee

Bent u bekend met gebreken/beschadigingen aan kozijnen, ramen en deuren? Ja / Nee

Zo ja, welke?

16. Gevel:

Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudende vochtige plekken op de gevels? Ja / Nee

Zo ja, waar?

Zijn er (gerepareerd) scheuren, beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? Ja / Nee

Zo ja, waar?

Is er gevel (muur) isolatie aanwezig? Ja / Nee

Zo ja, is deze isolatie aangebracht na bouwjaar van de woning? Ja / Nee

17. Daken:

Indien er sprake is van platte daken, hoe oud is de dakbedekking?

- a.
- b.
- c.

Is er sprake van lekkages (of gehad) aan de daken?

~~Ja~~ / Nee

Zo ja, waar?

Hebben er reparaties aan het dak plaats gevonden?

~~Ja~~ / Nee

Zo ja, door wie zijn deze uitgevoerd en op welke wijze?

Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, Doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen?

Ja / Nee

Zo ja, waar?

Is er dakisolatie aanwezig?

~~Ja~~ / Nee

Zo ja, is deze isolatie aangebracht na bouwjaar van de woning?

~~Ja~~ / Nee

Is er sprake van lekkage van de dakgoten?

Ja / ~~Nee~~

Zijn de regenwaterafvoeren in orde?

Ja / Nee

Hoe oud is het zinkwerk van de dakgoot? ... *Weet niet*

Overige bijzonderheden betreffende plat dak, pannen dak, schoorsteen etc.

18. Sanitair en Riolering:

Is de gehele afvoer rechtstreeks aangesloten op het gemeentelijke rioolstelsel?

Ja / ~~Nee~~

Zo nee, is er een septictank (beerput) aanwezig?

~~Ja~~ / Nee

Zo ja, is dit een septictank met een overloop op het oppervlaktewater?

Ja / ~~Nee~~

of is dit een septictank met een overloop op het oppervlaktewater?

Ja / Nee

Indien septictank: waar is deze gelegen?

Indien septictank: in gebruik bij een of meerdere percelen?

Zijn er gebreken/problemen (geweest) met de riolering?

~~Ja~~ / Nee

Zo ja, welke?

Lopen alle afvoeren goed door van wastafels, douche, bad, toilet, gootsteen e.d.?

Ja / ~~Nee~~

Zo nee, welke?

Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?

~~Ja~~ / Nee

Zo ja, welke?

19. Gebreken en bezwaren:

Zijn u gebreken of bezwaren bekend van de technische installaties?

Ja / Nee

Is er voor zover u bekend sprake van chloriden-schade (betonrot?)

~~Ja~~ / Nee

Zijn u nog andere gebreken of bezwaren bekend die voor een koper van belang kunnen

~~Ja~~ / Nee

Zijn bij het nemen van een koopbeslissing?

Zo ja, welke?

20. Gebruik:

Hoe wordt de woning op dit moment gebruikt? (bijv. woning, praktijk, winkel)

Waar boerderij, bestemmingsplan gewijzigd

Is dit gebruik volgens u en de gemeente toegestaan?

Ja / ~~Nee~~

21. Verontreinigingen:

Is er voor zover u bekend of op uw perceel vroeger een fabriek/bedrijf/kolenhandel/

~~Ja~~ / Nee

Garage heeft gestaan dat mogelijk toen verontreinigde handelingen heeft verricht?

Bent u bekend met een bodemonderzoeksrapport betreffende uw perceel of in de

~~Ja~~ / Nee

directe nabijheid?

Heeft de gemeente of provincie u een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?

~~Ja~~ / Nee

Is er een olietank aanwezig (of geweest)? Ja / Nee
 Zo ja, is deze verwijderd, geleegd of geschoond? Ja / Nee
 Is hiervan een saneringscertificaat aanwezig? Ja / Nee
 Zijn er asbesthoudende materialen aanwezig? Ja / Nee
 Zo ja, waar? op de kleine schuur
 Blijft er vloerzeil achter dat aangeschaft is tussen 1960 en 1982? Ja / Nee
 Zijn er loden waterleidingen aanwezig? Ja / Nee
 Is er sprake (geweest) van houtvernielers, zoals houtworm, boktor, zwam of andere schimmels? (bijv. in de houten kap of vloerdelen) Ja / Nee
 Zo ja, waar en welke soort?
 Zo ja, heeft er behandeling plaats gevonden?
 Is voorzover u bekend de gevel ooit gereinigd? Ja / Nee
 Zo ja, volgens welke methode? Droog (met grit) / nat (chemisch)
 Is er sprake van overlast door ongedierte in en om de woning (muizen, ratten, kakkerlakken etc.) Ja / Nee

22. Huur en lease:

Zijn er bepaalde zaken gehuurd of geleast (bijv. cv-ketel, geiser) Ja / Nee
 Zo ja, welke? / maand huur/ lease
 / maand huur/ lease
 Bij welke maatschappij is het contract afgesloten?
 Wat is de einddatum van het contract?
 Worden deze contracten door verkoper beëindigd? Ja / Nee
 Indien lease contract, wat is de afkoopsom?

23. Lasten en belastingen:

Onroerende zaakbelasting : € 517,44 Belastingjaar: 2011
 Waterschapslasten : € 925,44 Belastingjaar: 2011
 Afvalstoffenheffing : € 415,77
 Voorschot gas, water, elektra : € 250,00
 Gasverbruik : € 1.016,02 m3 jaar: 2011
 Bijzonderheden/toelichting :
 Hebt u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent betaald? Ja / Nee
 Wat is de waarde van uw woning voor de onroerendgoedbelasting WOZ-waarde per 2010 € 3.850,00

24. Omgeving:

Is er sprake van wijkontwikkeling, planologische ontwikkeling, bouwplannen in de directe omgeving? Ja / Nee
 Zo ja, welke?
 Zijn er bijzonderheden te vertellen over de directe omgeving, positief of negatief Ja / Nee
 Geluidsoverlast, stankoverlast, burens, nieuwbouwplannen, aanleg wegen etc.
 Zo ja, welke?

Ondergetekende verklaart deze vragenlijst naar waarheid te hebben ingevuld.


 Handtekening

.....
 Handtekening partner

Landelijk-Wonen Fryslân

Sixmastraat 4
8932 PA Leeuwarden

T. 0582849188
E. fryslan@landelijk-wonen.nl

