



**BURDAARD, EEWAL 31/HOOFDWEG 22**

**VRAAGPRIJS € 395.000,= K.K.**



**Telefoon: 0511—469 048**  
**Website: [www.linkmakelaars.nl](http://www.linkmakelaars.nl)**



### Impressie mogelijke indeling appartementen

Een royale moderne bovenwoning met separate winkel op prachtige droomplek aan de Dokkumer Ee!

In het beeldbepalende centrum van Burdaard, aan de Dokkumer Ee, ligt dit unieke object met vele mogelijkheden! Het betreft hier een gerenoveerd en goed onderhouden pand bestaande uit een royale bovenwoning van ca. 195 m<sup>2</sup> en mooie winkel/bedrijfsruimte van ca. 250 m<sup>2</sup> op de begane grond.

Tot eind 2021 was de dorp(service)supermarkt 'Super Oan 'e Ie' in de winkel gevestigd echter vanwege gezondheidsredenen moest de huidige eigenaar spijtig genoeg de winkeldeuren sluiten. De toekomstige eigenaar zou hier uiteraard weer een supermarkt kunnen vestigen maar de bedrijfsruimte biedt ook vele andere mogelijkheden. Bijvoorbeeld wonen met Bêd & Brochje (Bed & Breakfast), wonen en thuiswerken, kangoeroewoning, wonen met atelier etc..

Zowel aan de Hoofdweg als aan de Eewal heeft de winkel een entree waardoor de winkel zowel per boot, voet, fiets of auto goed bereikbaar is.

De bestemming is 'Detailhandel met inbegrip van supermarkten en bedrijfswoning' en biedt diverse mogelijkheden. Voor informatie over bestemmingswijzigingen kunt u contact opnemen met de gemeente.

Burdaard ligt aan de beroemde Elfstedenroute, tussen Dokkum en Bartlehiem (van het bekende bruggetje), aan de Dokkumer Ee (staande mastroute). Vanwege deze ligging is Burdaard een bekende aanlegplaats voor watersporters.

De royale bovenwoning is omstreeks 2005 degelijk gebouwd, goed onderhouden en in de afgelopen jaren grotendeels gemoderniseerd. De woning is goed geïsoleerd en deels voorzien van kunststof kozijnen.

Langs het open vaarwater is het genieten van de rust langs het water en het bootverkeer dat 's zomers langs vaart. In de zomer passeren zo'n twaalfduizend boten het dorp.

Het geheel is gelegen op een kavel van 360 m<sup>2</sup> eigen grond en op eigen erf is voldoende parkeergelegenheid.

Kortom uniek pand met vele mogelijkheden gelegen op prachtige locatie!

## Impressie appartement aan zijde Hoofdweg 22



## Impressie appartement aan zijde Eewal 31







## Het dorp en omgeving

Burdaard (gelegen in de gemeente Noardeast-Frylân) is een van de mooiste Friese terpdorpen gelegen aan de Waddenkust, een ongerept agrarisch gebied met stille wandel- en fiets paden, zoals het fraaie pad langs de Dokkumer Ee. Er is volop gelegenheid om de omgeving te verkennen op het land maar ook te water.

Het gemoedelijke dorp Burdaard heeft bijna 1200 inwoners en is gelegen tussen Dokkum en Leeuwarden aan de Dokkumer Ee met verbindingen via open bruggen (staande mastroute) naar Dokkum, het Lauwersmeergebied, de Waddenzee, Leeuwarden, Harlingen en het Friese Merengebied.

Mocht er weer eens een Elfstedentocht komen, dan schaatsen de deelnemers tweemaal door het centrum van het dorp. De route langs het water is ook zeer populair bij wandelaars en fietsers.

Het dorp heeft vele voorzieningen, een actief verenigingsleven en er zijn vele mogelijkheden om te sporten. Zo is er een groot multifunctioneel centrum (Het Spectrum) met theater en zwembad, een nieuw sportcomplex met tennisbanen, passantenhaven met trailerhelling en minicamping, een basisschool, peuterspeelplaats, kinderdagverblijf, café-restaurant met hotelkamers, bakkerswinkeltje, bloemenwinkel, doe-het-zelf-winkel, huisarts met apotheek, museum enz..

Opvallend in het dorp is de imposante molen De Zwaluw, de hoogste molen van Friesland.

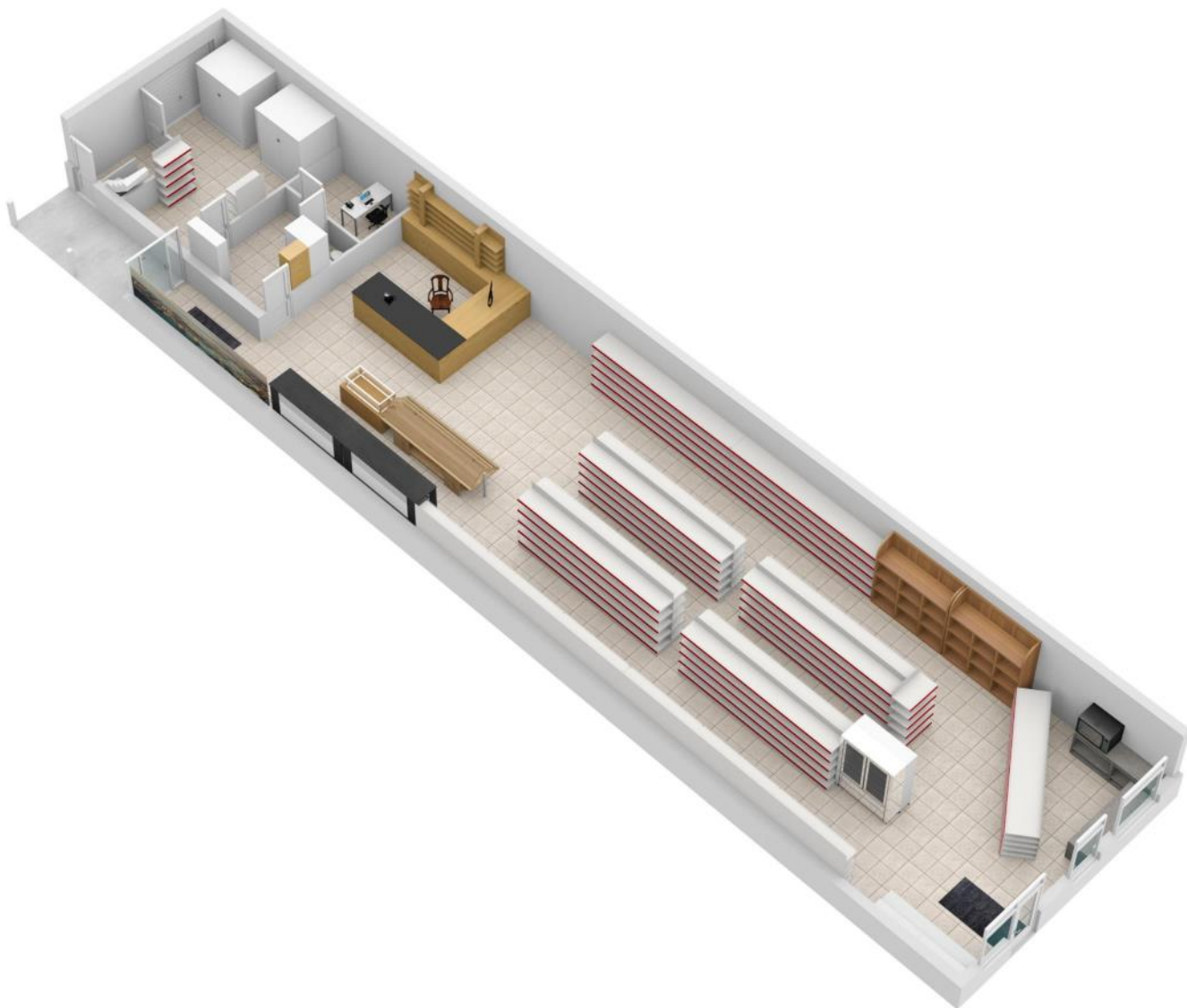






### **Indeling winkel/bedrijfsruimte**

Overdekte entree 'Hoofdweg', keurige winkelruimte van ca. 215 m<sup>2</sup> met plavuizenvloer, systeemplafond en twee entree vanaf de 'Eewal', opslagruimte, toilet, kantoortje, opslagruimte met garagedeur, hal met separate opgang naar bovenwoning.







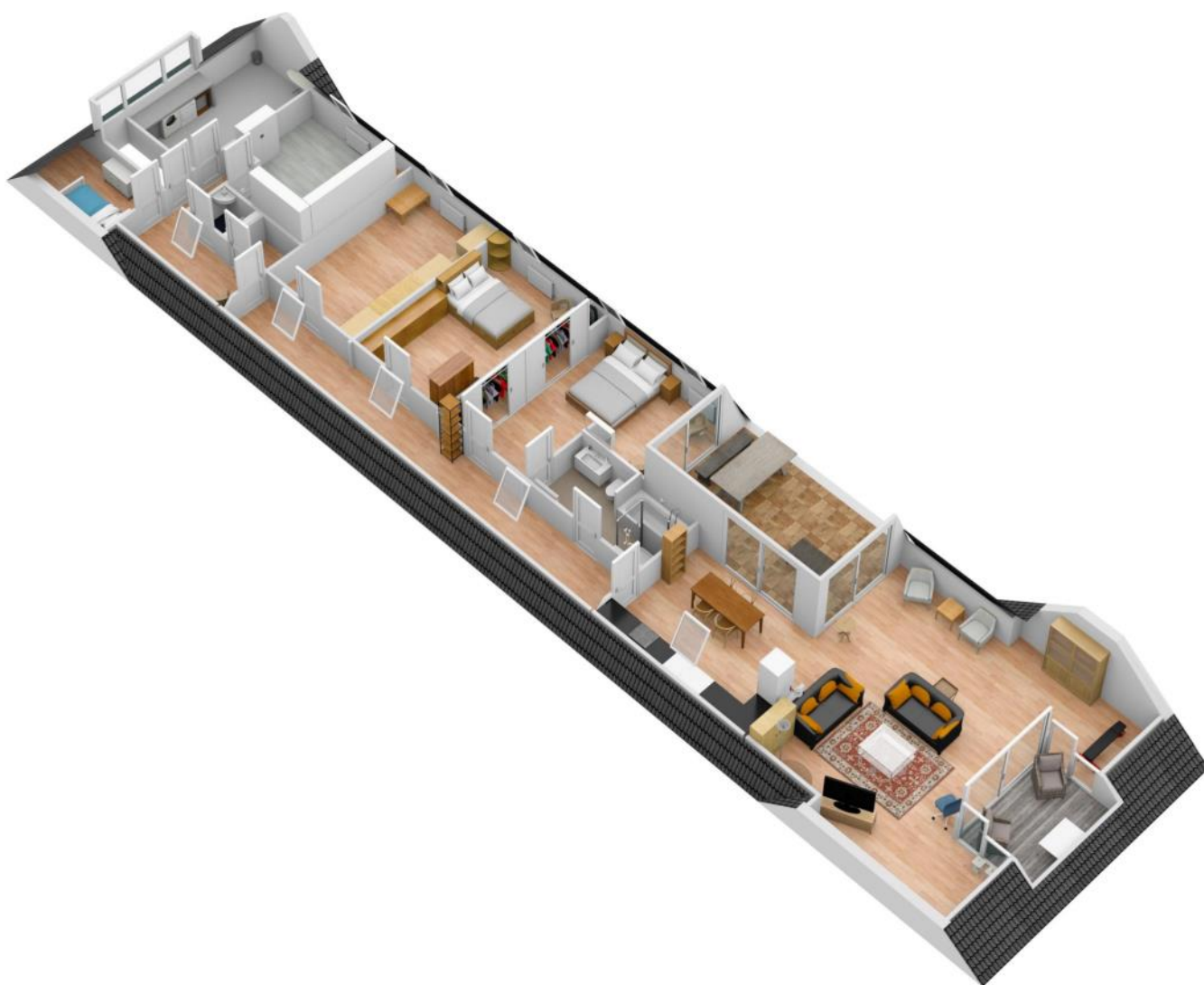


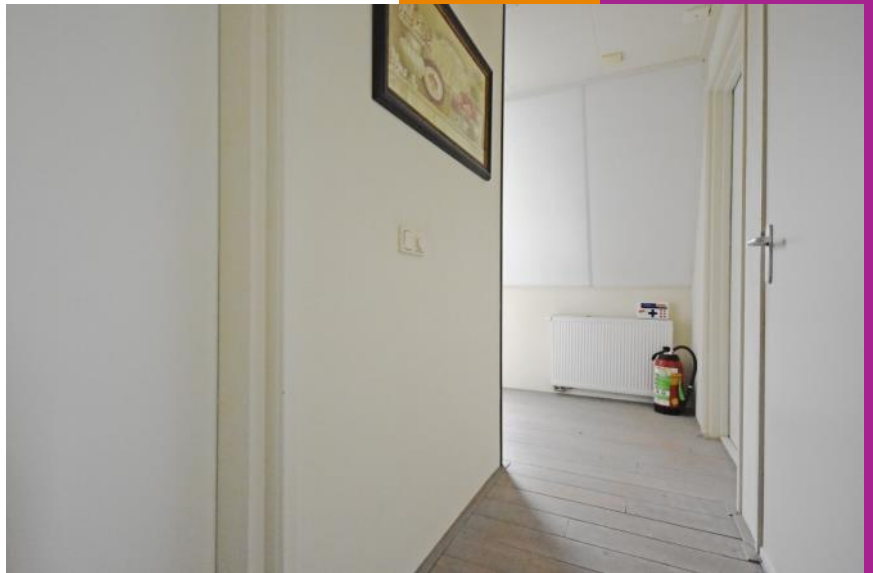




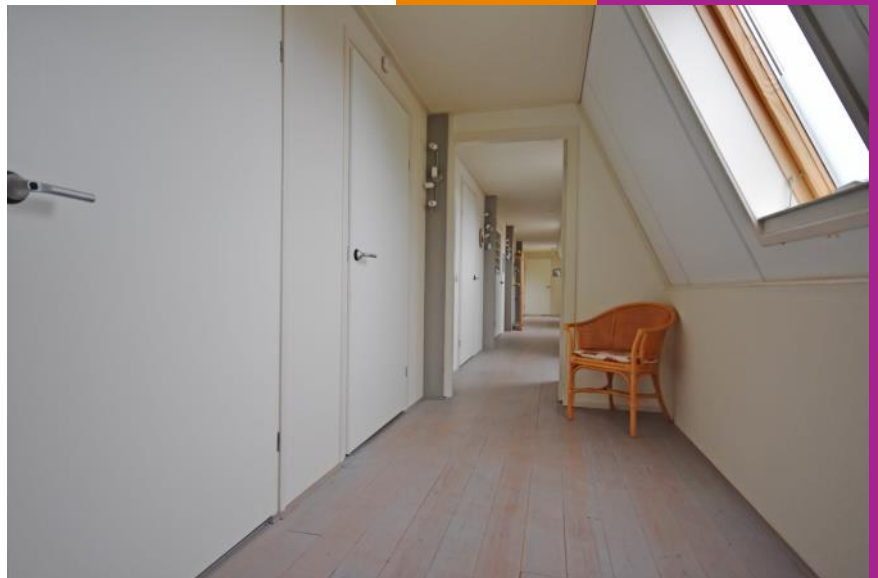
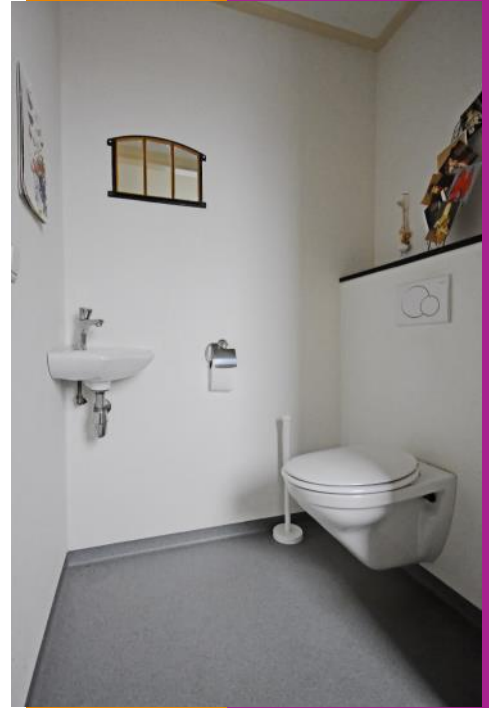
## **Indeling bovenwoning**

Separate zij-entree 'Hoofdweg', hal met plavuizenvloer, vaste trap naar overloop met houten vloerdelen, gang met houten vloerdelen, vrijdragend toilet met fonteintje, witgoed-ruimte met dakkapel, technische- en bergruimte, lichte (halfopen) keuken met houten vloerdelen, moderne hoekopstelling v.v. diverse inbouwapparatuur en schuifpui naar zonnige dakterras gesitueerd op het westen, woonkamer met houtenvloerdelen, prachtig uitzicht over de 'Dokkumer Ee', schuifpui naar dakterras 'keuken' en kunststof schuifpui naar dakterras 'Eewal', 4 slaapkamers met houten vloerdelen waarvan 1 zeer royale met vaste kastenwand, schuifpui naar dakterras en toegang tot moderne en complete badkamer met douche, ligbad, vrijdragend toilet en wastafelmeubel.

































12345 Deze kaart is noordgericht  
Perceelnummer

25 Huisnummer


Vastgestelde kadastrale grens  
Voorlopige kadastrale grens  
Administratieve kadastrale grens  
Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Blija  
Sectie L  
Perceel 1601

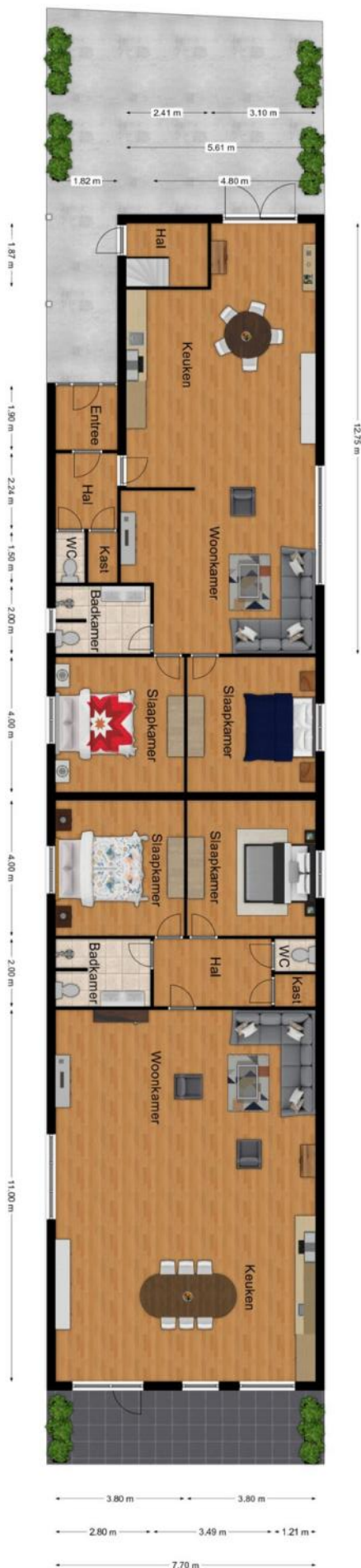
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 23 december 2021  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers





# Mogelijke indeling impressie







**Artikel 12: Detailhandel****12.1. Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van:
  1. detailhandel, niet zijnde supermarkten;
  2. detailhandel met inbegrip van supermarkten, ter plaatse van de aanduiding "supermarkt";
  3. een interieurbouwbedrijf, voor zover ondergeschikt aan de detailhandelsfunctie, ter plaatse van de aanduiding "interieurbouwbedrijf";
  4. een bedrijfswoning met de daarbijbehorende aan- en uitbouwen en aangebouwde overkappingen, ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning";
- b. bijgebouwen en vrijstaande overkappingen bij een bedrijfswoning; met daaraan ondergeschikt:
- c. nutsvoorzieningen; met de daarbijbehorende:
- d. tuinen, erven en terreinen;
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

**12.2. Bouwregels**

**12.2.1.** Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen zullen binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning" mag per detailhandelsbedrijf ten hoogste één bedrijfswoning met de daarbijbehorende aan- en uitbouwen en aangebouwde overkappingen worden gebouwd;
- c. de maatvoering van een gebouw zal voldoen aan de eisen die in het bouwvlak zijn gesteld, met dien verstande dat voor aan- en uitbouwen en aangebouwde overkappingen bij een bedrijfswoning de volgende regels gelden:
  1. aan- en uitbouwen bij een bedrijfswoning mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning";
  2. de aan- en uitbouwen en de aangebouwde overkappingen zullen ten minste 3,50 m achter de voorgevel(s) van de bedrijfswoning of het verlengde daarvan worden gebouwd;
  3. indien een aan- of uitbouw of een aangebouwde overkapping wordt voorzien van een kap, zal de hoogte van een aan- of uitbouw of een aangebouwde overkapping ten hoogste 6,00 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte 1,00 m minder zal bedragen dan de hoogte van de bedrijfswoning;

- d. indien een aan- of uitbouw of een aangebouwde overkapping niet wordt voorzien van een kap, zal de hoogte van een aan- of uitbouw of een aangebouwde overkapping ten hoogste gelijk zijn aan de hoogte van de eerste bouwlaag van de bedrijfswoning waaraan wordt gebouwd plus 0,25 m, met dien verstande dat de hoogte niet meer zal bedragen dan 4,00 m.

**12. 2. 2.** Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van vlaggenmasten zal ten hoogste 6,00 m bedragen;
- b. de hoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 3,00 m bedragen.

### **12. 3. Nadere eisen**

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een goede woonsituatie;
- b. een goede milieusituatie;
- c. de sociale veiligheid;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### **12. 4. Ontheffing van de bouwregels**

**12. 4. 1.** Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- a. het bepaalde in lid 12.2.1. sub b en toestaan dat, voorzover de gronden niet zijn voorzien van de aanduiding "bedrijfswoning", per detailhandelsbedrijf ten hoogste één bedrijfswoning met de daarbijbehorende aan- en uitbouwen en aangebouwde overkappingen wordt gebouwd, mits:
  1. de bedrijfswoning met de daarbij behorende aan- en uitbouwen en aangebouwde overkappingen binnen het bouwvlak wordt gebouwd;
  2. de oppervlakte van een bedrijfswoning, met inbegrip van aan- en uitbouwen en aangebouwde overkappingen, ten hoogste 150 m<sup>2</sup> zal bedragen;
  3. de bijgebouwenregeling zoals opgenomen in lid 12.2. wordt toegepast;
  4. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger zal zijn dan de voorkeursgrenswaarde dan wel een vastgestelde hogere grenswaarde;
  5. de mogelijke toename van het aantal woningen in overeenstemming is met het door Gedeputeerde Staten van Fryslân geaccordeerde Woonplan Ferwerderadiel;



- b. het bepaalde in lid 12.2.1. sub c onder 1 en toestaan dat aan- en uitbouwen en aangebouwde overkappingen buiten het met "bedrijfswoning" aangeduide gebied worden gebouwd, met dien verstande dat:
- de oppervlakte van de buiten het met "bedrijfswoning" aangeduide gebied gebouwde aan- en uitbouwen en aangebouwde overkappingen ten hoogste 30 m<sup>2</sup> zal bedragen.

**12. 4. 2.** De in lid 12.4.1. genoemde ontheffing kan uitsluitend worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de milieusituatie;
- d. de verkeersveiligheid; en
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### **12. 5. Specifieke gebruiksregels**

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijvigheid anders dan in de vorm van detailhandel, tenzij de gronden zijn voorzien van de aanduiding "interieurbouwbedrijf".

### **12. 6. Ontheffing van de gebruiksregels**

Burgemeester en Wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 12.5. en toestaan dat de gronden en bouwwerken worden gebruikt ten behoeve van bedrijvigheid anders dan in de vorm van detailhandel, mits:

- a. ten hoogste 20% van de bedrijfsvloeroppervlakte per detailhandelsbedrijf wordt gebruikt ten behoeve van bedrijvigheid anders dan in de vorm van detailhandel;
- b. uitsluitend bedrijven zoals genoemd in bijlage 3 onder de categorieën 1 en 2 alsmede naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijven, en dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen zijn toegestaan.

### **12. 7. Wijzigingsbevoegdheid**

**12. 7. 1.** Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat:

- a. de aanduiding "supermarkt" wordt verwijderd, mits:
  - de functie van het betreffende detailhandelsbedrijf is beëindigd en het verwijderen van de aanduiding noodzakelijk is in verband met de vestiging van een nieuwe supermarkt elders in het dorp;
- b. de aanduiding "interieurbouwbedrijf" wordt verwijderd indien de bedrijfsactiviteiten van het bedrijf ter plaatse zijn beëindigd.

**12.7.2.** De in lid 12.7.1. bedoelde wijzigingsbevoegdheid kan uitsluitend worden toegepast indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. de milieusituatie; en
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### **Aanvullende informatie :**

- Deze brochure is met zorg samengesteld op basis van de ons, door o.a. de verkoper aangeleverde informatie en tekeningen. Wij zijn niet aansprakelijk voor onjuiste of onvolledige informatie in de brochure. De eventuele tekeningen en maten zijn indicatief bedoeld.
- Er kunnen geen rechten aan deze informatie worden ontleend. De koper heeft zijn eigen onderzoek plicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn. Wij adviseren kopers voorafgaande aan het nemen van een definitieve aankoopbeslissing zelf onderzoek te doen en duidelijk te zijn richting de verkoper welke informatie van doorslaggevend belang is.
- De onroerende zaak dient bij eigendomsoverdracht de eigenschappen te bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. De verkoper staat in voor de afwezigheid van gebreken die dit normale gebruik belemmeren, tenzij deze bij u als koper bekend waren op het moment dat de koopovereenkomst tot stand is gekomen. Voor de afwezigheid van andere verborgen gebreken hoeft de verkoper in beginsel niet in te staan. Het risico hiervoor berust bij de koper. Als koper heeft u uiteraard de gelegenheid voorafgaand aan de koop het nodige (bouwkundige) onderzoek te doen.
- **Asbestclausule:** Indien de woning gebouwd is voor 1993, zal standaard in de koopakte de volgende clausule worden opgenomen.  
*Gezien het bouwjaar van de woning is de aanwezigheid van asbesthoudende materialen in de onroerende zaak en eventueel de vloerbedekking, niet uit te sluiten. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.*
- **Koopovereenkomst:** als de koper en verkoper het eens worden dan is er in beginsel een overeenkomst, voor de rechtsgeldigheid van de overeenkomst moet deze schriftelijk worden vastgelegd, hierbij wordt gebruik gemaakt van de modelkoopakte van de NVM.
- **Bedenktime:** na overhandiging van een kopie van de door beide partijen ondertekende koopakte aan de koper begint de volgende dag om 00.00 uur 's morgens voor de koper een bedenktijd van drie dagen.
- **Notaris:** naar keuze van de kopende partij (tenzij anders vermeld).
- **Voorbehouden:** indien tijdens de onderhandeling duidelijk kenbaar gemaakt wordt dat de koper een financieringsvoorbehoud, eventueel onder Nationale Hypotheek Garantie, wenst te hanteren, zal daarvoor in de koopakte een termijn van vijf weken, na datum mondelinge overeenkomst, worden opgenomen
- **Bankgarantie:** tot enige zekerheid voor nakoming van de verplichtingen van de koper zal een bankgarantie in de koopovereenkomst worden opgenomen. De koper zal binnen 5 weken na ondertekening van de koopakte een onvoorwaardelijke bankgarantie, groot 10 % van de koopsom, gesteld moeten hebben conform art. 4.1 van de koopakte. In plaats van de bankgarantie kan de koper ook een waarborgsom van 10 % bij de notaris storten.
- **Oplevering:** de woning wordt opgeleverd in de huidige staat met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.
- Ten tijde van de eigendomsoverdracht bij de notaris zal er van het verkochte een energielabel aanwezig zijn.
- De Algemene Consumenten-voorwaarden NVM zijn van toepassing op onze werkwijze.