

barrahûs

handboek voor organisch bouwen



23-5-2023



MIDDELSSEE

inhoudsopgave

inhoudsopgave	2
inleiding	3
1. wie doet wat?	4
2. verkoopprocedure en loting	5
2.1 Inschrijven	5
2.2 Archeologie	5
2.3 Loten	7
2.4 Intentieovereenkomst	8
3. definitieve verkaveling	9
3.1 Wegen	9
3.2 Verkaveling	10
4. je kavelplan	11
4.1 Terreinhoogte	11
4.2 Bouwvlak	11
4.3 Gebouwen	12
4.4 Verharding	13
4.5 Water	14
4.6 Groen	14
4.7 Riool	14
4.8 Hekken, schuttingen en hagen	16
4.9 Afvalinzameling	16
4.10 Nutsvoorzieningen	16
4.11 Werken aan huis	16
4.12 Tekening	17
4.13 Optieovereenkomst	17
5. Omgevingsvergunning	18
6. financiën	19
7. overige voorwaarden	20
7.1 Zelfbewoning	20
7.2 BLVC-plan	20
8. nuttige links	22
8. bijlagen	23





inleiding

Barrahûs ligt in Middelsee (Leeuwarden) en wordt een groene buurt voor ondernemende mensen. Een buurt voor echte pioniers. In Barrahûs liggen wegen en kavels niet vast, het ontwerp is aan de bewoners zelf. Zo bepaal je zelf de grootte en vorm van je kavel, net als de afmetingen, het materiaal, de kleuren van je huis en de ligging van de weg. Alles zonder rekening te hoeven houden met welstandsregels of andere eisen waar je n t niet op zit te wachten.

Wil je werk en wonen combineren? Of heb je zin je mouten op te stropen en je huis helemaal zelf te bouwen? Het kan in Barrah s.

Je hebt je waarschijnlijk al uitgebreid verdiept in de vraag hoe je zou willen wonen, de ambities en de werkwijze. Inmiddels is door de gemeenteraad het bestemmingsplan vastgesteld onherroepelijk geworden.

Deze handleiding is bedoeld voor de belangstellenden voor een kavel in de eerste fase van Barrah s en helpt je bij het proces van het moment van loting voor een kavel tot en met de aanvraag van de omgevingsvergunning om jouw droom hier te verwezenlijken.

Zoals je ongetwijfeld zult begrijpen: deze manier van het realiseren van je woning vraagt een flinke portie enthousiasme, lef, flexibiliteit en doorzettingsvermogen. Niet alleen om het huis van je dromen werkelijkheid te laten worden, ook om met je toekomstige burenen te bepalen hoe de wegen door de buurt gaan lopen of hoe duurzaam je bijvoorbeeld met regenwater om wilt gaan.

Die eigen verantwoordelijkheid kent ook een keerzijde. Verwacht van de gemeente dan ook geen aanleg van parkjes, speeltuintjes of losloopterreinen voor je hond in de buurt. Op je kavel ben je vrij om dat wel te doen, alleen of met je burenen.

Uiteraard kan ook deze manier van ontwikkeling niet helemaal zonder spelregels. Maar ze zijn tot een minimum beperkt.

We starten met de eerste fase van Barrah s waar in totaal 18.470 m² beschikbaar is voor deze vorm van ontwikkelen. In de praktijk zal dat neerkomen op ca. 20-30 kavels, uiteraard afhankelijk van de kavelgrootte waar initiatiefnemers voor kiezen.



1. wie doet wat?



Anders dan bij een reguliere woonwijk heb je in Barrahûs zelf een belangrijke rol bij de verkaveling van de buurt samen met de gemeente.

In het onderstaande overzicht zie je wat je van de gemeente mag verwachten en wat je zelf moet doen:

	Gemeente	Bewoner
1 Bestemmingsplan	X	
2 Ophogen terrein naar tenminste NAP + 0.50m	X	
3 Informatiebijeenkomst en handboek	X	
4 Inschrijven en loten		X Hoofdstuk 3
5 Intekenen kavels en wegen		X Hoofdstuk 4
6 Maken kavelplan		X Hoofdstuk 5
7 Toetsen Kavelplan	X	
8 Aanvraag omgevingsvergunning		X
9 Toetsen omgevingsvergunning	X	
10 Aanleg wegen	X	
- Weg		
- Bermen		
- Hoofdriool		
- Nutsleidingen ¹		
- Inrit tot de kavelgrens		
- Dam en duiker		
- Greppel langs de weg		
11 Huisaansluiting riool		X
12 Inrichting kavel		X
13 Bouw woning		X

¹ De aanleg en aansluiting van nutsleidingen zijn de verantwoordelijkheid van de nutsbedrijven zelf. De gemeentelijke rol betreft de coordinatie en afstemming voor de hoofdleidingstracés



2. verkoopprocedure en Loting



Het kopen van een kavel in Barrahûs gaat niet helemaal hetzelfde als in een andere wijk in Leeuwarden. Dat heeft twee redenen:

- Er is nog geen vastomlijnd plan voor de verdeling van de kavels en de wegen, dat vul je zelf in samen met je (toekomstige) bureu.
- De indeling van je eigen kavel is aan een aantal spelregels gebonden die je eerst zelf moet invullen voor je kavel.

2.1 Inschrijven

De eerste stap is het inschrijven als belangstellende. Dat doe je door middel van het insturen van het bijgevoegde inschrijfformulier door middel van het inschrijfformulier op de website www.barrahus.nl.

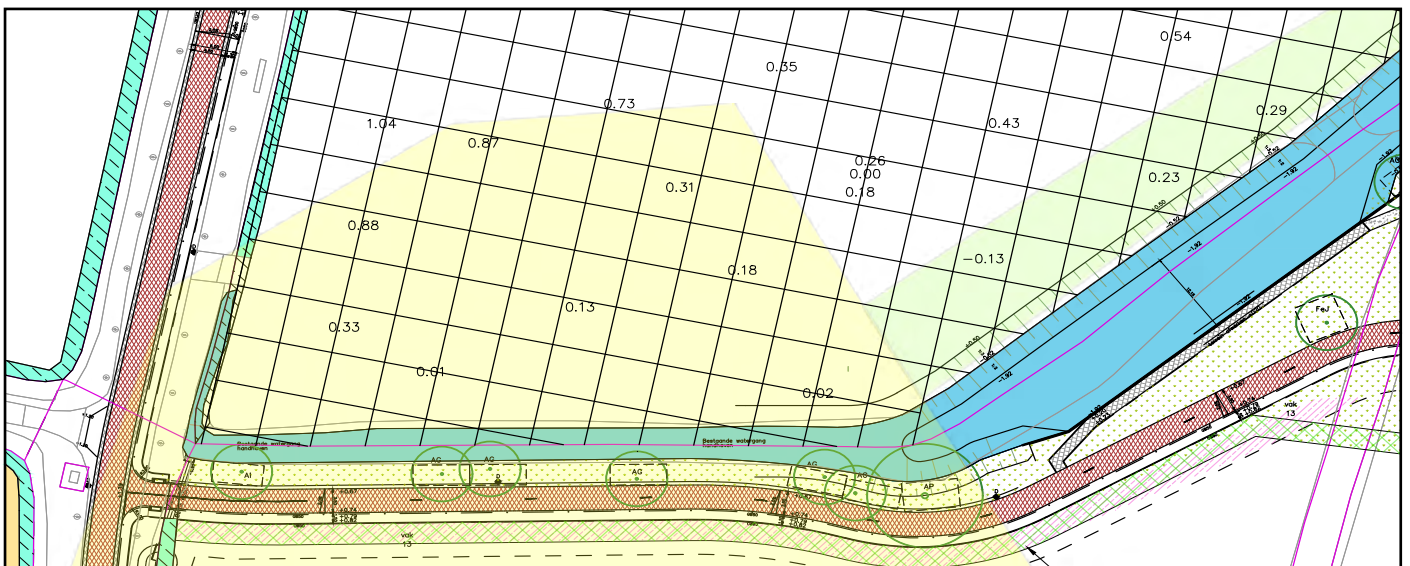
Op het inschrijfformulier word je niet alleen gevraagd om je naam en adresgegevens in te vullen, maar ook naar de grootte van de kavel die je zou willen en of je daar alleen zou willen wonen of er ook een werklocatie wilt maken of dat je misschien met andere initiatiefnemers een 2/1 kap woning of rijtje woningen (maximaal 3) wilt realiseren. Voor je inschrijving hoef je nog geen uitgewerkt plan te hebben, maar hou wel rekening met de volgende spelregels en aandachtspunten:

- Je kan maar 1x inschrijven per huishouden.
- Hou alvast rekening met de omvang van de gebouwen die je wilt realiseren. De grootte van de kavel bepaalt het maximum volume van de gebouwen. Achteraf kun je nog maximaal 5% afwijken.
- De kleinste kavel is 300 m². Dit heeft te maken met de inrichtingseisen (zie hoofdstuk 4).
- Hou bij de gewenste grootte en vorm alvast rekening met de andere spelregels over indeling van de kavel bijvoorbeeld ten aanzien van de randen van het bouwvlak.
- Als je de kavel ook als werklocatie wilt gebruiken controleer dan of jouw activiteit ook mogelijk is en de voorwaarden die daarvoor gelden in het bestemmingsplan.
- Als je meer woningen (max 3 in 1 hoofdgebouw) op een kavel wilt realiseren, schrijf je in samen met je medebewoners.

2.2 Archeologie

Barrahûs kent een lange geschiedenis van bewoning. Gevolg is dat op een aantal plaatsen mogelijk archeologische vondsten in de bodem zitten die van belang kunnen zijn voor je locatiekeuze in Barrahûs.

Op de onderstaande kaart is aangegeven op welke plaatsen dit speelt (geel en groen).



Figuur 1: archeologie en oorspronkelijke terreinhoogtes

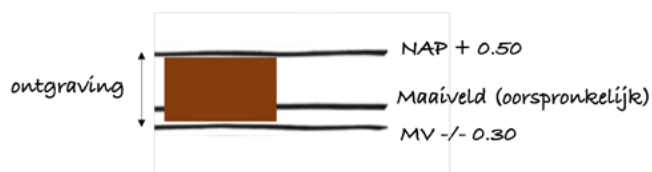
Bouwen op deze plaatsen is gewoon mogelijk maar kent een aantal extra spelregels.

Die spelregels hebben te maken met de diepte tot waar je mag graven en het oppervlak wat je wilt ontgraven.

Vrijstellingen	Archeologie 3	Archeologie 5
Geen beperking i.v.m. oppervlak	Maximaal 100 m ² ontgraving	Maximaal 2.500 m ² ontgraving
Geen beperking i.v.m. diepte	Tot 30 cm onder maaiveld	Tot 50 cm onder maaiveld
Anders	<ul style="list-style-type: none"> - Onderzoeksplicht - Maatregelen tot behoud of; - Opgraven - Archeologische begeleiding werkzaamheden - Geen diepwortelende beplanting 	

Dat kan gaan om een bouwput voor je huis, maar ook voor het graven van vijvers en watergangen.

De diepte wordt gemeten vanaf het oorspronkelijk maaiveld. Deze maat vind je terug op onderstaande tekening.



Figuur 2: archeologie, maximale ontgraving

Dit lijkt lastiger dan het in werkelijkheid is. Je kavel is namelijk opgehoogd door de gemeente naar NAP +0.50m. Om te bepalen hoe diep je kan graven mag je rekening houden met deze ophoging.

Voorbeeld:

Bij een terrein binnen Archeologie 3 en een oorspronkelijke maaiveldhoogte van NAP 0.00:

1. Je wil een woning bouwen met een kelder. De totale oppervlakte van de woning is 80 m². Omdat de ontgraving minder dan 100 m² is, hoeven er geen extra maatregelen of onderzoeken plaats te vinden.
2. Je wil een woning bouwen met een oppervlakte van 140 m². Omdat de kavel is opgehoogd naar NAP + 0.50, zou je dus zonder maatregelen maximaal 80 cm diep kunnen ontgraven. Je besluit om zonder kruipruimte te bouwen waardoor je net binnen deze grens blijft en niet dieper hoeft te graven.
3. Je hebt een kavel gekocht van 800 m² aan het water en wilt een drijvende woning van 90 m². Omdat je ook water moet realiseren (5%) besluit je dit te combineren en een insteekhaven te graven waar je de drijvende woning wilt leggen en je water wilt compenseren. Totaal blijkt dit 130 m² te zijn. In verband met het waterpeil (NAP - 0.50m) moet je minimaal ontgraven tot NAP - 1.50m. Dit is meer dan 100 m² en dieper dan 30 cm onder maaiveld dus zul je onderzoek moeten doen en mogelijk extra maatregelen moeten treffen.

Voor het gebied met de aanduiding Archeologie 5 zal in de praktijk geen sprake zijn van een beperking gezien de vrijgestelde oppervlakte.

- Door zonder kruipruimte te bouwen kun je de diepte en grootte van de bouwput beperken.
- Door je kavel ter plaatse van je gebouw verder op te hogen kun je meer ruimte voor je fundering maken.
- Heipalen voor de fundering tellen niet mee voor de maximum diepte.
- De beperking geldt alleen voor de werkzaamheden op je kavel die binnen de begrenzing Archeologie vallen. Daarbuiten gelden geen extra spelregels.



2.3 Loten

Na de inschrijvingsperiode vindt er een loting plaats door de notaris. In die loting wordt de volgorde bepaald waarin je een plek kan uitkiezen in de eerste fase Barrahûs met de grootte die je hebt aangegeven op je inschrijfformulier. Je lotingsnummer bepaalt wanneer jij aan de beurt bent om jouw kavel te kiezen

Lotingsnummer 1

Als je als nummer 1 wordt ingeloot, geef je bij de loting direct de plek aan waar je naar toe zou willen en teken je de grove vorm in van je kavel. Dat doe je door op een kaart waarin blokjes van elk 50 m² staan ingetekend jouw keuze aan te geven. De blokjes zijn bedoeld als hulpmiddel maar de definitieve vorm wordt bepaald in samenhang met de keuzes van de andere initiatiefnemers en de bochten in de weg. In de praktijk betekent dat in de meeste gevallen dat de hoeken worden afgerond, maar de oppervlakte van je kavel blijft gelijk (+/- 5%).

Opvolgende lotingsnummers

Kort na de loting en de kavelkeuze van nummer 1, volgen een paar bijeenkomsten waarin de andere initiatiefnemers een plek kunnen kiezen. Dat doen we in groepen van telkens maximaal 10 inschrijvers. De eerste bijeenkomst is dus voor de nummers 2 t/m 11, de tweede voor de nummers 12 t/m 21, net zolang totdat er geen grond meer beschikbaar is.

Als alle grond op is

Als alle grond is uitgegeven maar er nog steeds belangstellenden zijn, komen die inschrijvingen op een reservelijst te staan voor het geval er achteraf toch nog kavels vrij

zouden komen, bijvoorbeeld doordat mensen stoppen. Je lotingsnummer bepaalt dan of jij mogelijk in aanmerking komt voor de vrijgekomen kavel. Dat zal dan in de meeste gevallen gaan om een kavel waar je zelf geen invloed meer hebt op de vorm en de grootte. De reservelijst geldt alleen voor fase 1. Bij uitgiftes van nieuwe fases kunnen daar geen rechten meer aan worden ontleend en zul je dus opnieuw in moeten schrijven en eventueel opnieuw meeloten.

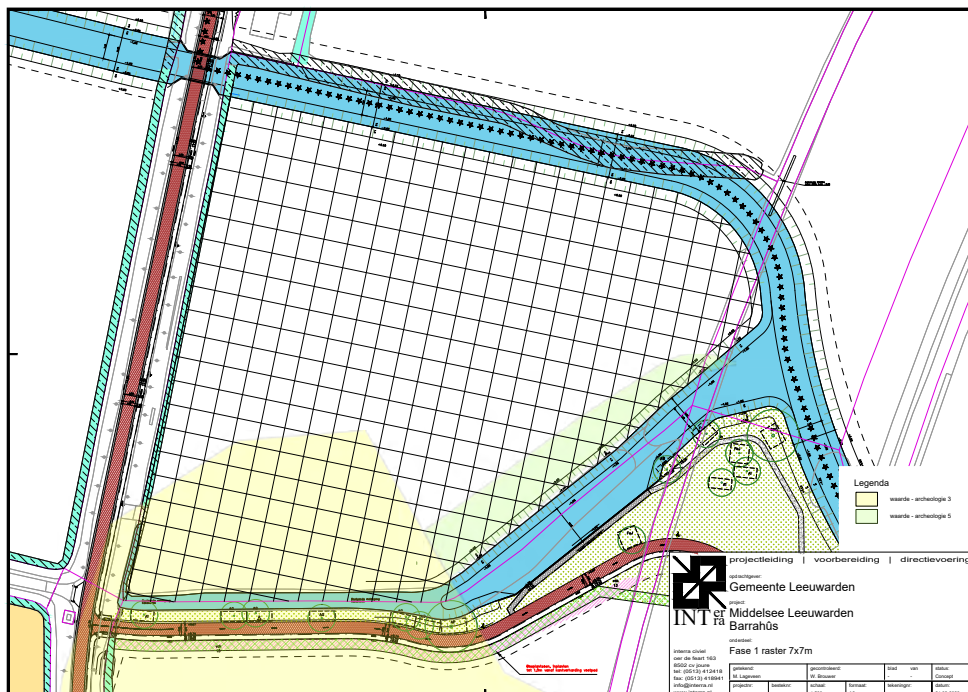
Als de plek waar je naar toe wilt niet meer beschikbaar is

Als de plek waar jij naar toe had gewild niet meer beschikbaar is en je op dat moment ook geen andere plek wilt kiezen, kom je ook op de reservelijst te staan.

Als er minder vraag is dan dat er kavels zijn

In het geval dat bij de inschrijving minder vraag is dan ruimte, geldt voor de resterende m² "wie het eerst komt, wie het eerst maalt".

- Op de reservelijst blijft je lotingsnummer geldig
- De reservelijst vervalt als de eerste fase is uitgegeven



Voorbeeld:

Stel dat het jouw beurt is om een kavel te kiezen en je zou 800 m² willen (dat is dus voor een woning van maximaal 400 m³) dan kruis je 16 blokjes van elk 50 m² aan op de kaart en zet daar jouw lotingsnummer in.



Het intekenen van je kavelform bij de loting is nog schematisch. In de volgende stap (het met je burens intekenen van de weg) werk je dit samen met je burens verder uit tot de definitieve verkaveling.

Ook de indeling van de globale vorm kent een aantal spelregels om straks de definitieve indeling te vergemakkelijken:

- Een kavel is altijd tenminste 2 bij 3 blokjes in verband met de inrichtingseisen. De minimummaat is dus theoretisch 3 x 2 blokjes = 300 m².



Figuur 3: voorbeeld minimum kavelform

minimum kavel (Tiny House 150 m³)

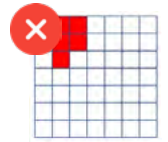
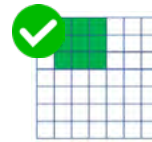
Voor 150 m³ (bijvoorbeeld 1 woonlaag van 10 x 5 meter), heb je 300 m² grond nodig om te voldoen aan de inrichtingseisen zoals de afstand tot de burens en de weg, het maken van een waterberging (5%) en parkeerplekken.

- Kavels worden aan weerszijden van wegen ingetekend;
- Degene met lotingsnummer 1 is vrij in de plek de vorm en de grootte die hij wil kiezen;
- Iedere volgende inschrijver heeft de volgende mogelijkheden;
 1. Aansluiten bij eerder ingetekende kavels;
 2. Tegenover een al ingetekende kavel. Je houdt dan 7 meter tussenruimte (1 blokje = de weg-breedte) voor de aanleg van de weg tussen de kavels;
 3. Een nieuwe locatie langs de Brédyk, waarbij je ruimte houdt voor andere kavels;
- Je blokkeert geen ontsluitingen van andere kavels.

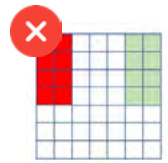
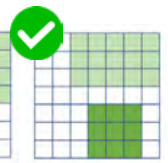
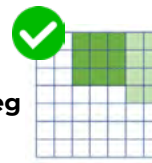
De gemeente wil het ontstaan van (onverkoopbare) reststukken en doodlopende wegen voorkomen en behoudt het recht om locaties of vormen te weigeren.

Op www.barrahus.nl vind je de link naar een kort filmpje met een verdere toelichting op de loting en het intekenen van je kavel

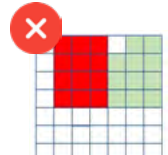
Kavelform Min. 2 x 3



Aansluiten • zijdelings • overzijde weg (1 blokje vrijlaten)



• Geen inlsluitingen



2.4 Intentieovereenkomst

De inschrijving en loting wordt voor de mensen die zijn ingeloot en dus hun plek en kavelform hebben kunnen opgeven, afgesloten met een intentieovereenkomst met de gemeente. Met deze intentieovereenkomst reserveer je alvast jouw plek in Barrahús.

In de intentieovereenkomst zijn de volgende zaken vastgelegd:

- De voorlopige kavelform;
- De voorlopige kavelprijs;
- De globale plek en vorm zoals door je zelf ingetekend tijdens de loting.

Het sluiten van de intentieovereenkomst is niet vrijblijvend maar betekent dat je serieuze plannen hebt om in Barrahús te gaan wonen en start de gemeente met de voorbereiding om dat mogelijk te maken. Om die reden wordt bij het sluiten van de intentie-overeenkomst een borg van € 250,- in rekening gebracht. Dit bedrag wordt bij de uiteindelijk koop van de kavel verrekend.

Wanneer na de loting iemand alsnog afhaakt, wordt de voorlopige locatie zoals in de blokjestekening is opgenomen, aangeboden aan de mensen op de reservelijst. Let op: de grootte van de kavel staat dan wel vast en kan niet meer gewijzigd worden. Als er geen gegadigden uit de reservelijst komen, zal de gemeente de kavel zelf te koop zetten. De eventueel betaald borgsom wordt niet gerestitueerd.



3. definitieve verkaveling

De volgende stap is om op basis van de "blokjeskaart" uit de loting samen met je burens een definitieve tekening te maken van jullie kavels en de toekomstige wegen.

3.1 Wegen

Met het maken van de definitieve verkaveling hou je rekening met de ruimte die nodig is voor de weg en de berm. Deze wegen worden vervolgens aangelegd door de gemeente op basis van de tekening die jullie als bewoners hebben gemaakt.

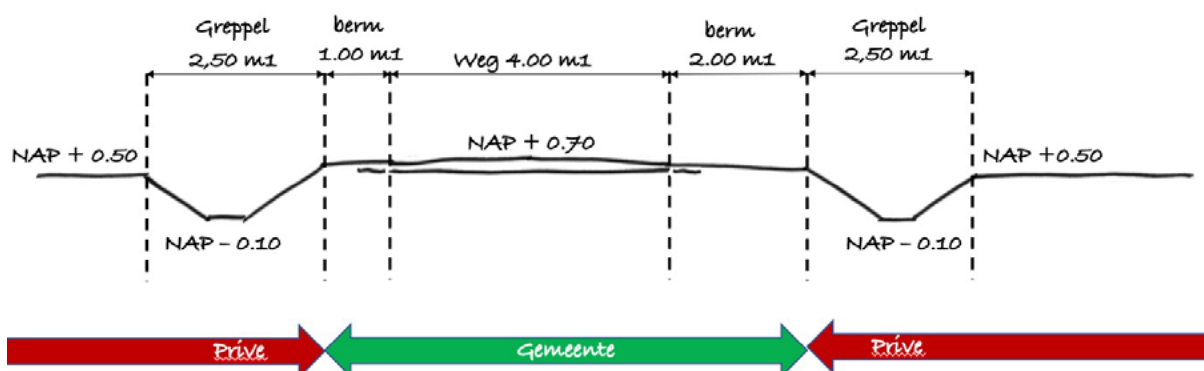
Bij het intekenen van de wegen zijn twee zaken van belang:

- De breedte van de weg inclusief de berm
- De bochtstralen

Breedte

De totale breedte van de weg bestaat uit de verharding (4 m breed) en aan beide zijde een berm (1 m breed en 2 m breed) waarin de nutsleidingen komen en de riolering. Naast de weg ligt aan beide zijden een strook van 40 cm graskeien in de berm om die te beschermen. In totaal moet er dus met een reservering van 7 meter rekening worden gehouden in de tekening.

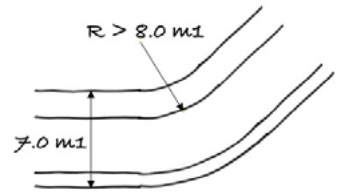
Naast de bermen wordt door de gemeente aan beide zijden een greppel aangelegd voor de afwatering. Deze greppel hoort bij je kavel. Als eigenaar ben je verplicht deze greppel in stand te houden.



Figuur 4: wegprofiel + greppels

Bochtstraal

Naast de breedte van de weg zijn er eisen aan de bochten die worden toegepast en ruim genoeg moeten zijn om nood- en hulpdiensten (brandweer, ambulance, politie), vuilnisauto en vrachtauto's door te laten. Hiervoor is een minimum bochtstraal van toepassing.



Figuur 5: Breedte en bochtstraal weg

Doodlopende wegen

In de verkaveling willen we doodlopende wegen zoveel mogelijk vermijden. Dat heeft te maken met eisen vanuit de veiligheidsdiensten (ambulance, brandweer en politie) en bijvoorbeeld het ophalen van vuilnis door de gemeente.

In de situatie dat er toch doodlopende wegen nodig zijn, mogen ze maximaal 40 m lang zijn. Als de lengte meer dan 40 m wordt en ze niet te vermijden zijn, komt er een keermogelijkheid (rotonde of T-stuk).



3.2 Verkaveling

Voor de meeste mensen zal dit de eerste keer zijn dat ze hier mee te maken krijgen en daarom helpen we je daarbij in een aantal stappen:

1. intekenen

Op basis van de loting heb je zelf al een locatie en grootte ingetekend. Dat vormt de basis voor de verdere verkaveling en werk je samen met je toekomstige burens verder uit met hulp van de gemeente. Dat gebeurt in workshops met ca. 10 aangrenzende initiatieven.

2. workshop 1: conceptverkaveling

Door de gemeente wordt een eerste voorstel gemaakt voor jouw cluster, waarbij rekening is gehouden met de gewenste kavelgroottes en de eisen aan de wegen. Per cluster wordt in een workshop de conceptverkaveling besproken, waarbij iedereen wensen en alternatieven in kan brengen. Hierbij is een tekenaar aanwezig om de gevolgen van voorstellen direct zichtbaar te maken.

Op basis van de resultaten van deze workshop wordt een nieuwe verkavelingstekening gemaakt waarin de aanpassingen zoveel mogelijk zijn verwerkt en een overzicht van resterende aandachtspunten.

3. Huiswerk

Op basis van de aangepaste tekening en de aandachtspunten wordt per cluster gevraagd om met een gezamenlijke reactie te komen. Dat kan het volgende inhouden:

- Iedereen stemt in met de aangepaste tekening, of;
- Er komen voor aanpassingen waar je het samen over eens bent en/of;
- Er komen voorstellen voor aanpassingen waar je het niet met z'n allen over eens bent.

4. Workshop 2, definitieve verkaveling

In een tweede workshop worden onder begeleiding van de gemeente de reacties uit de vorige stap besproken en zoveel mogelijk verwerkt in een nieuwe verkavelingstekening.

- De intekening van de wegen kan leiden tot kleine afwijkingen in kavelgroottes (max 5 %);
- Als ondanks overleg geen overeenstemming kan worden bereikt over een gezamenlijk voorstel, is de voorkeur op basis van lotingsnummer leidend;
- De gemeente wil het ontstaan van (onverkoopbare) reststukken voorkomen en behoudt zich het recht voor om locaties of kavelvormen te weigeren.

Reserveringsovereenkomst

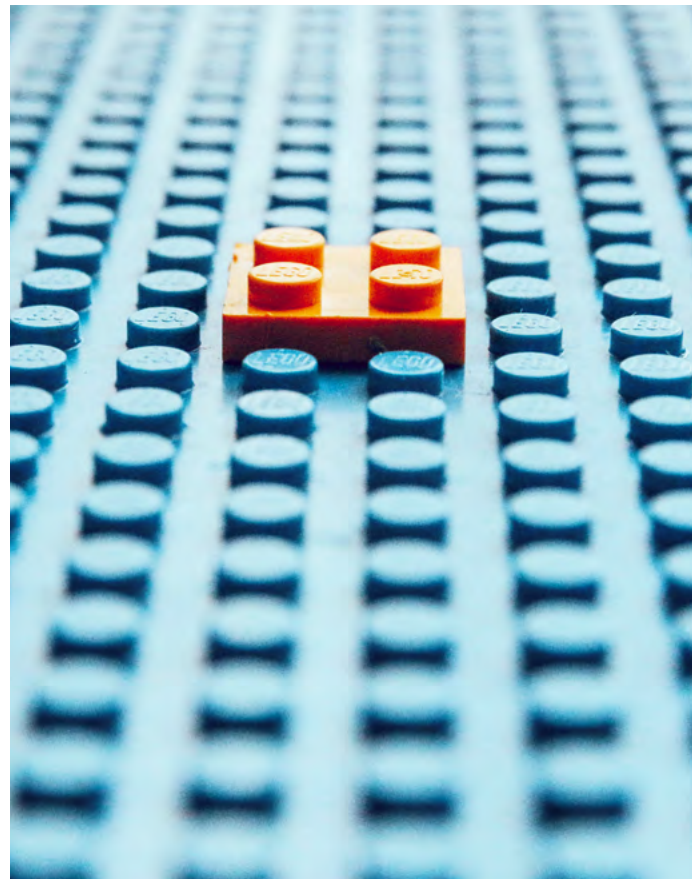
Na afronding van de tweede workshop worden de resultaten vastgelegd in een definitieve kaveltekening. Daarmee staat de plek, grootte en vorm van je kavel vast.

Dit wordt vastgelegd in een reserveringsovereenkomst waarin de volgende zaken zijn vastgelegd:

- De definitieve ligging, vorm en kavelgrootte
- De kavelprijs, geldig tot 31 december van het kalenderjaar
- De kaveltekening
- De geldigheidsduur van de reservering
- De reserveringsvoorwaarden

Bij het sluiten van de reserveringsovereenkomst wordt een bedrag van € 500,- in rekening gebracht. Net als bij de borg die je bij de intentieovereenkomst hebt voldaan, wordt dit bedrag verrekend bij de overdracht van de grond.

Wanneer na de intekening van de kavels iemand alsnog afhaakt, wordt de kavel ongewijzigd aangeboden aan de mensen op de reservelijst. Als er geen gegadigden uit de reservelijst komen, zal de gemeente de kavel zelf te koop zetten. De betaalde borgsommen worden in dat geval niet gerestitueerd.



4. je kavelplan



Nadat je samen met je toekomstige buren de ligging en vorm van de weg hebt bepaald, staan de vorm, de plek en grootte van je kavel vast.

Bij de bevestiging die je van de gemeente hebt ontvangen is de definitieve kaveltekening als bijlage bij de **re-serverings-overeenkomst** gevoegd.

De volgende stap is het maken van een plan voor de inrichting van je kavel. Anders dan bij het bedenken van de weg, waar je samen hebt gewerkt met je toekomstige buren, kun je dit in beginsel zelf doen voor je eigen kavel, al kan het handig (en leuk) zijn om sommige zaken wel met je buren te overleggen.

Voor het maken van je kavelplan is het nog niet nodig om het ontwerp van je huis al helemaal klaar te hebben, maar je legt in dit plan wel vast waar je op de kavel wilt gaan bouwen. De maximale grootte van de bebouwing heb je al vastgelegd bij de definitieve kavelgrootte, maar is natuurlijk wel van belang voor de inrichting van je kavel.

Je kavelplan leg je uiteindelijk voor aan de gemeente die vervolgens toetst of het plan voldoet aan de voorschriften.

Na akkoord wordt er een optie-overeenkomst gesloten en kun je verder met de volgende stap, het aanvragen van een omgevingsvergunning voor je woning. Zonder een goedgekeurd kavelplan is het niet mogelijk om deze vergunning voor de woning of andere gebouwen aan te vragen.

Dit hoofdstuk gaat in op het maken van je kavelplan en de manier waarop je die indient ter toetsing.

Voor de inrichting van je kavel zijn in het bestemmingsplan een aantal eisen vastgelegd waarmee je rekening zal moeten houden in je kavelplan.

Die randvoorwaarden hebben betrekking op de volgende zaken:

1. Terreinhoogte
2. Bouwvlak
3. Gebouwen
4. Inritten/verharding/parkeren
5. Water
6. Groen
7. Riolaansluiting
8. Schuttingen/hekken/hagen
9. Afvalinzameling
10. Nutsvoorzieningen
11. Werken
12. Tekening

4.1 Terreinhoogte

Het deel van de eerste fase van Barrahûs lag oorspronkelijk op NAP + 0.00 tot NAP + 0.30. Dit is erg laag en niet wenselijk gezien het waterpeil van de Friese boezem (NAP - 0.52) en de noodzakelijke drooglegging van de aan te leggen wegen.

Om die reden is het gebied wat lager lag dan NAP + 0.50 opgehoogd naar NAP + 0.50. De delen van het gebied die al hoger lagen dan NAP + 0.50 blijven op de oorspronkelijke hoogte liggen.

De weg wordt aangelegd op NAP + 0.70 zodat bij regen het water van de weg kan stromen en op jouw kavel terecht komt in de greppel die daarvoor door de gemeente wordt aangelegd (zie ook onderdeel: water).

4.2 Bouwvlak

Het Bouwvlak is het gebied op je kavel, waar je straks je woning en eventuele bijgebouwen op mag bouwen.

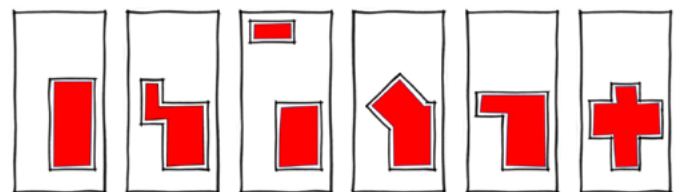
Deze plek bepaal je zelf op basis van een aantal spelregels:

Het Bouwvlak bestaat uit 1 of 2 rechthoeken;

Het bouwvlak is maximaal 25% van de totale perceel grootte;

De afstand tot de zijdelingse kavelgrens is minimaal 2 meter;

De afstand tot de kavelgrens aan de wegzijde is minimaal 5 meter. Als er aan meerdere zijden van je kavel een weg ligt, kies je zelf welke zijde de straatzijde wordt.



Figuur 6: vormgeving bouwvlak

- Buiten het bouwvlak mogen geen gebouwen worden geplaatst, ook geen vergunningvrije bouwwerken
- Hou rekening met de benodigde afmeting voor verharding voor opritten



4.3 Gebouwen

Basis

Gebouwen mogen alleen op de bouwkvavel worden gerealiseerd. Dat geldt ook voor vergunningvrije bouwwerken.

De omvang van de gebouwen die je kan realiseren wordt op grond van het bestemmingsplan bepaald door de totale kavelgrootte.

Daarbij geldt als hoofdregel dat per m2 bouwperceel mag 0,5 m3 gebouw worden gerealiseerd met een maximum van 750 m3

Voorbeeld:

Op een bouwperceel van 800 m2 kan 25% als bouwvlak worden ingevuld, oftewel 200 m2. Op dit bouwperceel mag maximaal 400 m3 aan gebouwen worden gerealiseerd exclusief eventueel vergunningvrije bouwwerken.

Wijze van meten

De bedoeling van een maximum volume aan bouwwerken is om het groene karakter van de buurt te behouden en het "dicht" bouwen te voorkomen.

Voor het bepalen van het volume van gebouwen wordt uitgegaan van de totale inhoud van hoofd- en bijgebouwen gemeten tussen:

- De onderzijde van de begane grondvloer en;
- De buitenzijde van de gevels en/of het hart van scheidingsmuren en;
- De buitenzijde van dakkapellen
- Exclusief vergunningvrije bouwwerken

Niet meegeteld worden

- Dakoverstekken
- Loggia's

Meerdere woningen op 1 kavel

Binnen het bestemmingsplan is het mogelijk om maximaal 3 woningen in het hoofdgebouw te maken, bijvoorbeeld een 2/1 kap woning of een rijtje van 3. Stel dat je dit wilt doen, hou dan rekening met het volgende:

- Je zal je in moeten schrijven als groep, dat kan je later niet meer wisselen.
- Als een van de initiatiefnemers alsnog afhaakt, vervalt het hele initiatief. Je kan dus niet alsnog 2 of 3 woningen bouwen en dan later wel zien aan wie je die verhuurt of verkoopt.
- Dit mogelijkheid voor meer woningen op 1 kavel geldt niet voor vrijstaande woningen. Die worden beschouwd als afzonderlijke initiatieven en moeten dus ook afzonderlijk inschrijven en meeloten.

Vergunningvrije bouwwerken

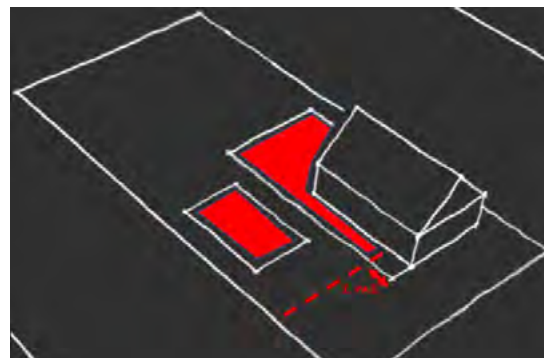
In Nederland bestaat de mogelijkheid om in sommige situaties achteraf vergunningvrij bij te bouwen. Dat geldt ook in Barrahûs en maakt het mogelijk om bijvoorbeeld later een aanbouw of een dakkapel te realiseren of een extra bijgebouw(tje). Deze m3 tellen niet mee in het volume wat je op grond van de grootte van je kavel mag realiseren.

Hoeveel je bij mag bouwen en welke eisen daarvoor gelden is vastgelegd in het Besluit Omgevingsrecht.

Om te bepalen hoeveel ruimte er is om vergunningvrij bij te bouwen doorloop je de volgende stappen:

1. Bepalen van het achtererf

Vergunningvrij bouwen mag alleen op het z.g. "achtererf". Dat is het gedeelte van je bouwperceel wat 1 meter achter de gevel van het hoofdgebouw ligt EN waarop je volgens het bestemmingsplan daadwerkelijk mag bouwen. In Barrahûs is dit volgens het bestemmingsplan het bouwvlak die je zelf op het perceel hebt aangegeven. Dit deel wordt het bebouwingsgebied genoemd.



2. Omvang vergunningvrij bouwen

De grootte van hetgeen je vergunningvrij mag bijbouwen is afhankelijk van de grootte van het achtererf (het bebouwingsgebied).

bebouwingsgebied	Dan mag je bouwen	Plus
< 100 m2	50%	-
100 – 300 m2	50 m2	20% van het gebied > 100 m2
>300 m2	90 m2	10% van het gebied > 300 m2 tot een maximum van 150 m2



3. Hoogte vergunningvrij bouwen

Voor de maximale hoogte van een vergunningvrij bouw-
werk wordt gekeken naar de afstand tot het hoofdgebouw, de dakvorm en de afstand tot de buurkavel.

- | | | |
|---|---|--|
| Binnen 4 m ¹ van het hoofdgebouw | · | Maximaal 30 cm boven de vloer van de eerste bouwlaag |
| | · | Met een maximum van 5 m ¹ |
| | · | Nooit hoger dan het hoofdgebouw |

- | | | |
|---|------------|---|
| Meer dan 4 m ¹ van het hoofdgebouw | Plat dak | Max. 3 m ¹ |
| | Schuin dak | - Tenminste 2 schuine dakvlakken
- Dakvoet max 3 m ¹ hoog
- Hellingshoek max 55o
- Nokhoogte max (0,47 x afstand nok-perceelgrens + 3) met een maximum van 5 m ¹ |

Wijze van meten

De oppervlak van vergunningvrije bouwwerken wordt gemeten als verticale projectie van de buitengevels. Dakoverstekken tot maximaal 0,5 m¹ tellen niet mee bij de bepaling van de oppervlakte. Indien sprake is van grotere overstekken wordt voor die gevels uitgegaan van het oppervalk de verticale projectie van het dakvlak minus 0,5m¹.

- Ondanks dat er geen vergunning nodig is, moeten bouwwerken wel aan het bouwbesluit voldoen;
- Vergunningvrije bouwwerken mogen alleen binnen het bouwvlak (de 25%) worden gerealiseerd;
- Zie ook de brochure <https://www.helpdeskbouwregels.nl/AfbeeldingById/10170>

4.4 Verharding

Barrahûs wordt een groene en duurzame buurt. Een van de maatregelen is het voorkomen van grote verharde oppervlakken. Dat heeft niet alleen te maken met het groene karakter, maar ook met bijvoorbeeld de infiltratie van regenwater.

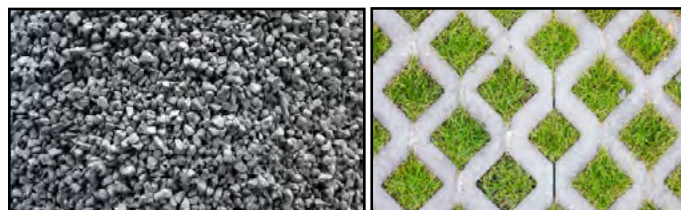
Je verharding op de kavel heeft te maken met inritten vanaf de weg, parkeerplekken, terrassen en paadjes door de tuin.

Langs de wegen worden geen parkeerplaatsen aangelegd. Je zal dus op je eigen kavel voor plekken moeten zorgen. Iedere woning moet tenminste 2 (bruikbare) parkeerplaatsen op eigen erf realiseren plus.

Als je ook een bedrijfsfunctie op je kavel wilt maken, zul je daar ook rekening mee moeten houden in verband met parkeren. Het aantal is afhankelijk van de omvang en het soort bedrijf. Raadpleeg hiervoor de gemeentelijke parkeernormen.

Voor de verharding op je kavel gelden daarmee de volgende spelregels:

Binnen het bouwvlak	Geen eisen
Buiten het bouwvlak	- Maximaal 10% van de kavelgrootte buiten het bouwvlak - Voor paadjes < 1 m ¹ breed geen eisen
Inritten	- 1 inrit - breedte maximaal 6 m ¹ - De inrit vanaf de weg tot de kavelgrens wordt door de gemeente aangelegd inclusief een onverharde dam in de greppel op je bouwperceel met een duiker (200mm).
Parkeren	Parkeerplaats is minimaal 5 x 2,5 m ¹
Waterdoorlatende verharding	Telt voor 75% mee in de berekening van de oppervlakte verharding



Figuur 7: voorbeelden waterdoorlatende verharding

- Een parkeerplaats is tenminste 5 x 2,5 meter, oftewel 12,5 m². Als de parkeerplaats in waterdoorlatende verharding wordt uitgevoerd mag je dit meerekenen voor 75% = 9,4 m²
- Alleen parkeerplaatsen buiten tellen mee. Een garage geldt dus niet als parkeerplaats.

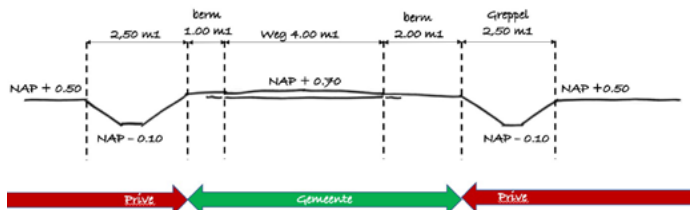


4.5 Water

Afwatering

Als je kavel aan het water ligt kun je eenvoudig regenwater kwijt op de watergangen. Dat is niet voor alle kavels zo eenvoudig.

Bij de aanleg van de wegen wordt mede daarom door de gemeente een greppel langs de berm en gegraven om te zorgen dat het water ook daar kan worden afgevoerd naar de omliggende sloten. Deze greppel komt op je kavel te liggen in de strook die volgens het bestemmingsplan niet bebouwd mag worden (zie ook 3.1: wegen en 4.2: bouwvlak). Deze greppel dien je zelf in stand te houden.



Figuur 8: wegprofiel + greppels

Waterberging

We krijgen steeds vaker te maken met grote hoeveelheden regenwater. Om dat te kunnen verwerken zijn er twee hoofdprincipes:

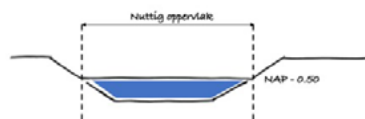
1. Uitbreiding van het wateroppervlak op het niveau van de omringende watergangen (in dit geval de boezem), bijvoorbeeld door het breder maken van watergangen of het graven van een insteekhaven
2. Tijdelijk bufferen in het gebied waarna het langzaam in de bodem weg kan zakken of gelijkmatig kan worden afgevoerd naar de omliggende watergangen of bijvoorbeeld een vijver via een drain

De eis is dat de waterberging tenminste 5% van het totale perceel omvat. Een kavel van 600 m² vraagt dus minimaal 30 m² water.

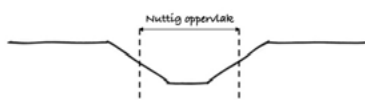
Het oppervlak van de waterberging kun je als volgt berekenen:

Uitbreiding boezem Oppervlak op NAP - 0.50

Vijvers Oppervlak op de halve diepte



Figuur 9: uitbreiding boezem



Figuur 10: vijvers en wadi's

Aanlegplaatsen

Een kavel aan het water is voor veel mensen een droom, maar dan wil je er natuurlijk wel een bootje neer kunnen leggen.

Ben je een van de gelukkigen met een kavel aan de Middelsee-eaart en wil je een bootje neerleggen, hou dan rekening met het volgende:

- De gemeente wil de doorvaart in de Middelsee-eaart vrijhouden van obstakels dus een ligplaats maak je zo dat een boot geheel op eigen grond ligt.
- Dat geldt ook voor meerpalen en andere voorzieningen



In de praktijk betekent dit dat je dus de ligplaats uit zal moeten graven. Het extra water wat je daarmee maakt, mag je meetellen bij het oppervlaktewater wat je moet realiseren.

- Bij kavels in het gebied Archeologie 3 kunnen voor het graven van water aanvullend onderzoek en maatregelen nodig zijn (zie ook 2.2)
- Let bij natuurlijke oevers op de helling van het talud om afkalven te voorkomen.
- Op een aantal plaatsen ligt het terrein hoger dan NAP + 0.50m (zie hoogtekaart)
- Hou er rekening mee dat de doorvaarthoogte van bruggen in het gebied maximaal 1.50 m hoog is. Deze greppel dien je zelf in stand te houden, ten opzichte van het streefpeil.

4.6 Groen

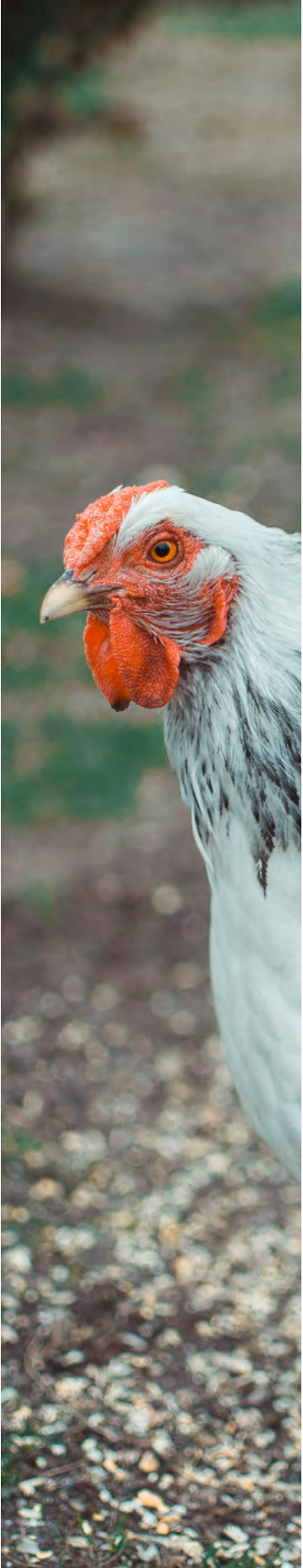
Alles buiten de ruimte die je als bouwvlak, de verharding en water hebt bestemd, wordt aangeduid als groen. Je mag hier geen gebouwen plaatsen, maar zolang dit deel van je kavel groen blijft ben je vrij in het gebruik en de inrichting, of dat nu gras is, een bloementuin, weiland of boomgaard.

4.7 Riool

Door de gemeente wordt in de wegen een hoofdriool aangelegd met een aansluitmogelijkheid op de kavelgrens bij je inrit.

Het riool is alleen voor afvalwater. Regenpijpen en drainage mogen niet worden aangesloten, hemelwater voer je af via de greppels of naar het oppervlaktewater





4.8 Hekken, schuttingen en hagen

Om voldoende privacy op je perceel te hebben of om je huisdieren op het erf te houden zul je waarschijnlijk afscheidingen willen plaatsen.

Schuttingen en afrasteringen hoger dan 1.20 m1 mogen alleen binnen je bouwvlak worden geplaatst.

Buiten het bouwvlak zijn transparante afrasteringen tot 1.20 m1 toegestaan.

Voor hagen, struiken en bomen gelden geen eisen ten aanzien van de hoogte en deze mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden geplaatst, behalve in greppels of wadi's



- Hou rekening met het onderhoud van greppels, watergangen en vijvers. Je moet er nog wel bij kunnen
- Bomen plant je minimaal 2 meter uit de grens met je buren.
- Ook al gelden er geen formele regels voor hoogtes van hagen en bomen, probeer rekening te houden met je buren

4.9 Afvalinzameling

Voor de inzameling van afval krijg je van de gemeente 2 containers (grijs en groen) die je aan de doorgaande weg kunt zetten om te laten legen, bij voorkeur op een gecombineerde plek met de buren. Voor papier, textiel en glas ga je naar de centrale locaties in Middelsee.

4.10 Nutsvoorzieningen

De hoofdleidingen voor elektra, water en glasvezel komen in de gemeentelijke berm langs de weg. Ze worden niet aangelegd door de gemeente maar door de netbeheerders. Hoewel de gemeente de afstemming met de nutsbedrijven coördineert voor de aanleg van de hoofdleidingen langs de weg en daarvoor ruimte reserveert, moet je zelf zorgen voor het aanvragen van aansluitingen. Dat geldt zowel voor je bouwaansluitingen als voor je definitieve aansluiting.

De ervaring leert dat je op dit moment rekening moet houden met een doorlooptijd van tenminste 9 maanden. Vraag de aansluitingen dus zo snel mogelijk aan om te voorkomen dat je tijdens de bouw geen water en stroom hebt.

Aanvragen van (bouw)aansluitingen kan via www.mijn-aansluiting.nl.

4.11 Werken aan huis

In Barrahûs zijn de mogelijkheden om aan huis te werken verruimd ten opzichte van andere wijken. Daarvoor gelden de volgende eisen

Alleen in combinatie met een woonfunctie

Uitoefening door 1 van de hoofdbewoners

Geen hinder voor je buren

Omvang Max 65% van de totale vloeroppervlakte

Functionies (zie ook het bestemmingsplan) Aan huis gebonden beroepen/bedrijven
Culturele voorzieningen
Dienstverlening
Maatschappelijke voorzieningen (excl verblijf)
Ondergeschikte detailhandel
Ondergeschikte horeca categorie 1 en 2

Parkeren Op eigen erf, dus extra t.o.v. de woonfunctie

Reclame Max 1 x 0,5 m, niet verlicht



4.12 Tekening

Om de stap van de reserveringsovereenkomst naar uiteindelijk de koopovereenkomst te maken, wordt je kavelplan door de gemeente getoetst op de voorwaarden uit het bestemmingsplan en de ontwikkelregels. Je hebt ongetwijfeld al de nodige schetsen en ideeën op papier gezet, maar nu komt het er op aan om ook nauwkeurig naar de maten en indeling te kijken om toetsing mogelijk te maken.

Om een goede tekening in te dienen hoeft je geen ervaren technisch tekenaar te zijn maar we stellen wel een aantal eisen aan de tekening om goed te kunnen toetsen en om misverstanden achteraf te voorkomen.

- Tekening
- Tekening inclusief de aangrenzende weg(en)
 - Dwarsdoorsnede waterpartijen /greppels
 - Indien op papier schaal 1:100

Kleurgebruik		
- Bouwvlak: rood		
- Water: blauw		
- Greppels : lichtblauw		
- Verharding buiten bouwkavel: lichtgrijs		
- Parkeerplaatsen: donkergrijs met een aanduiding "P"		
- Bebouwingsvrije randen: lichtgroen		
- Overig: groen		
- Gemeentelijke bermen		
- Gemeentelijke verharding		

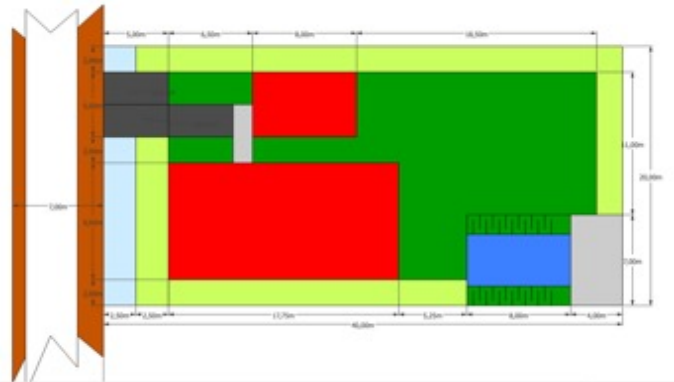
Maat-aanduidingen - Buitenzijden kavel (zie voorbeeld)

- Aanleveren
- Digitaal
 - o DWG / DXF formaat
 - o SKP (sketchup)
 - Papier schaal 1:100

- Legenda
- Lotingsnummer
 - Naam
 - Tabel
 - o m2 Kavelgrootte
 - o m2 bouwvlak
 - o m2 verharding
 - o m2 water

Na goedkeuring van je kavelplan wordt door de gemeente een definitieve versie van het kavelplan gemaakt om te verwerken in de gemeentelijke administratie. Deze wordt je ter controle toegestuurd en als bijlage bij de te sluiten koopovereenkomst gevoegd.

Ook zal deze tekening worden gebruikt bij toekomstige herzieningen van het bestemmingsplan Barrahús. Controleer de tekening dus goed.



Voorbeeld kaveltekening (kleuren, maten) + Legenda

Lotingsnummer	999
Naam	B. Voorbeeld
Kavelgrootte	800 m2
bouwvlak	199,75
verharding	76,25
water	50,25
parkeerplaatsen	3

4.13 Optieovereenkomst

Na goedkeuring van je kavelplan wordt er een optieovereenkomst gesloten en kun je de omgevingsvergunning voor je woning en andere bouwwerken aanvragen.

Met de optieovereenkomst weet je zeker dat jouw kavellindeling voldoet aan het bestemmingsplan en dat de kavel voor jou beschikbaar blijft tegen de afgesproken prijs. In de optieovereenkomst staat een ontbindende voorwaarde dat je aanvraag voor de omgevingsvergunning overeen moet komen met het goedgekeurde kavelplan.

Bij het sluiten van de optieovereenkomst wordt een bedrag van € 1.000,- in rekening gebracht. Net als bij de borg die je bij de intentieovereenkomst hebt voldaan, wordt dit bedrag verrekend bij de overdracht van de grond.



5. Omgevingsvergunning



Nu je kavelplan is goedgekeurd, kun je je omgevingsvergunning aanvragen voor je woning en eventuele andere bouwwerken. Omdat er geen welstandseisen gelden gaat dat vooral om de eisen uit het Bouwbesluit, dit handboek en de BENG.

- Je aanvraag voor de omgevingsvergunning is gebaseerd op je goedgekeurde kavelplan. In je optie-overeenkomst wordt dit vastgelegd. Mocht je nog wijzigingen in je kavelplan door willen voeren, kun je dat nog voorleggen aan de gemeente. Het aangepaste kavelplan wordt dan weer opnieuw getoetst. Afhankelijk van de aard van de wijzigingen kunnen hier kosten voor in rekening worden gebracht. Hiervoor wordt vooraf een opgave gedaan.



6. financiën



De bouw van je eigen woning gaat niet alleen over ideeën en ontwerpen maar ook over budget en betaalmomenten. Sommige kosten liggen voor de hand, zoals de aankoop van de kavel en de bouwkosten, maar denk daarbij ook aan bijvoorbeeld de architect, adviseurs, bouwleges, notariskosten, rente, (terrein)inrichting en natuurlijk de inrichting van je nieuwe huis.

Voor het kopen van de kavel krijg je gedurende de voorbereiding en de koop te maken met een aantal momenten dat je een rekening zult krijgen.

Deze momenten zijn:

1	Intentieovereenkomst	Als je bent ingeloot wordt bij het sluiten van de intentieovereenkomst een borg in rekening gebracht. Deze wordt verrekend bij de uiteindelijk koop.	€ 250	8 weken
2	Reserveringsovereenkomst	Op het moment dat de weg is ingetekend staat de definitieve vorm, grootte en ligging van de kavel vast en de prijs. Dit wordt vastgelegd in een reserverings-overeenkomst. Wil je nog steeds door, dan wordt een tweede termijn in rekening gebracht. Net als bij de intentieovereenkomst wordt dit bedrag verrekend bij de uiteindelijke koop.	€ 500	8 weken
3	Optieovereenkomst	Na goedkeuring van je kavelplan kun je de omgevingsvergunning aanvragen en wordt een optieovereenkomst gesloten. Hiervoor wordt een optievergoeding in rekening gebracht die ook weer wordt verrekend bij de overdracht.	€ 1.000	26 weken
		De optieovereenkomst kan 1 maal worden verlengd. Voor de verlenging wordt een optievergoeding in rekening gebracht die <u>NIET</u> wordt verrekend bij de overdracht.	€ 1.000	13 weken
4	Koopovereenkomst	De koopovereenkomst wordt definitief nadat je de omgevingsvergunning hebt gekregen. In de koopovereenkomst worden geen ontbindende voorwaarden opgenomen	10% van de koopsom minus de betaalde borgen	8 weken
5	Overdracht		Restant koopsom	

Jaarlijks worden door de gemeente Leeuwarden de grondprijzen vastgesteld. Bij de intentie- en reserveringsovereenkomst wordt de prijs opgenomen die geldig is tot het einde van het jaar waarin de overeenkomst wordt gesloten. Na deze datum wordt de grondprijs geïndexeerd op basis van maximaal de inflatie. Bij de optie-overeenkomst wordt een prijs opgenomen die maximaal 3x3 maanden vaststaat. Als binnen die periode de grondprijs zou wijzigen heeft dat geen effect op de gemaakte afspraken tot het eind van de optieperiode. In de situatie dat nog een extra verlenging van de optieovereenkomst wordt overeengekomen, behoudt de gemeente Leeuwarden zich het recht voor de grondprijzen aan te passen aan de dan geldende prijzen.



7. overige voorwaarden



7.1 Zelfbewoning

De ontwikkeling van Barrahûs is bedoeld voor mensen die er ook daadwerkelijk gaan wonen. Om die reden vindt de koop en overdracht van de kavel dan ook alleen maar plaats met de daadwerkelijke bewoner of familie in de eerste lijn van de bewoner.

Het is niet toegestaan om de kavel binnen twee jaar na voltooiën van de woning te verkopen. Dit verbod wordt in de koopovereenkomst vastgelegd.

Bij verkoop van de woning binnen de genoemde periode, is een boete verschuldigd van € 50.000 aan de gemeente, tenzij er voorafgaand aan de overdracht ontheffing verleend wordt. Een aanvraag(verzoek) tot ontheffing kun je indienen bij de gemeente bij de volgende uitzonderingen:

- Verandering van werkring van de koper of van diens partner op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
- Overlijden van koper of één van zijn gezinsleden;
- Ontbinding van het huwelijk van koper door echtscheiding, of ontbinding van het samenlevingsverband, dan wel geregistreerd partnerschap;
- Verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van koper of een van zijn gezinsleden;
- Verkoop op grond van een machtiging van de rechter (artikel 3:174 BW);
- Executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers (artikel 3:268 BW).

7.2 BLVC-plan

Of je nu zelf gaat bouwen of dat door een aannemer laat doen, voor de bouw zul je rekening moeten houden met een aantal zaken die te maken hebben met je omgeving. Dat gaat vooral om het voorkomen van hinder en overlast voor andere bewoners en gebruikers, verkeersveiligheid en milieu.

Deze aspecten worden samengevat in een z.g. BLVC-Plan (Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie) en gelden voor alle activiteiten die direct of indirect worden verricht ten behoeve van bouw van je woning in Barrahûs en de inrichting van je kavel.

Dat geldt niet alleen voor jezelf, maar je bent ook ver-

plicht om dit op te leggen aan alle anderen die je daarbij inschakelt zoals (aannemers, leveranciers en eventueel onderaannemers). Hou hier dus rekening mee bij het verstrekken van opdrachten.

Het BLVC-plan is als bijlage bij dit Handboek gevoegd en maakt straks deel uit van de koopovereenkomst.



8. nuttige links



Bestemmingsplan	www.ruimtelijkeplannen.nl
Achtergronden Barrahus	www.barrahus.nl
Vergunningvrij bouwen	https://www.helpdeskbouwregels.nl/AfbeeldingById/10170
Info Middelsee	www.middelsee.nl
Bouwbesluit	https://www.bouwbesluitonline.nl/docs/wet/bb2012
Nutsaansluitingen	https://mijnaansluiting.nl/
BENG	https://www.rvo.nl/onderwerpen/wetten-en-regels-gebouwen/beng



8. bijlagen



Archeologisch protocol
Intentie overeenkomst
BLVC-Plan
Grondprijzen 2023





MIDDELSÉE

