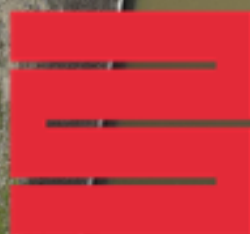


barrahûs

handboek voor organisch bouwen

Fase 2

22-5-2024

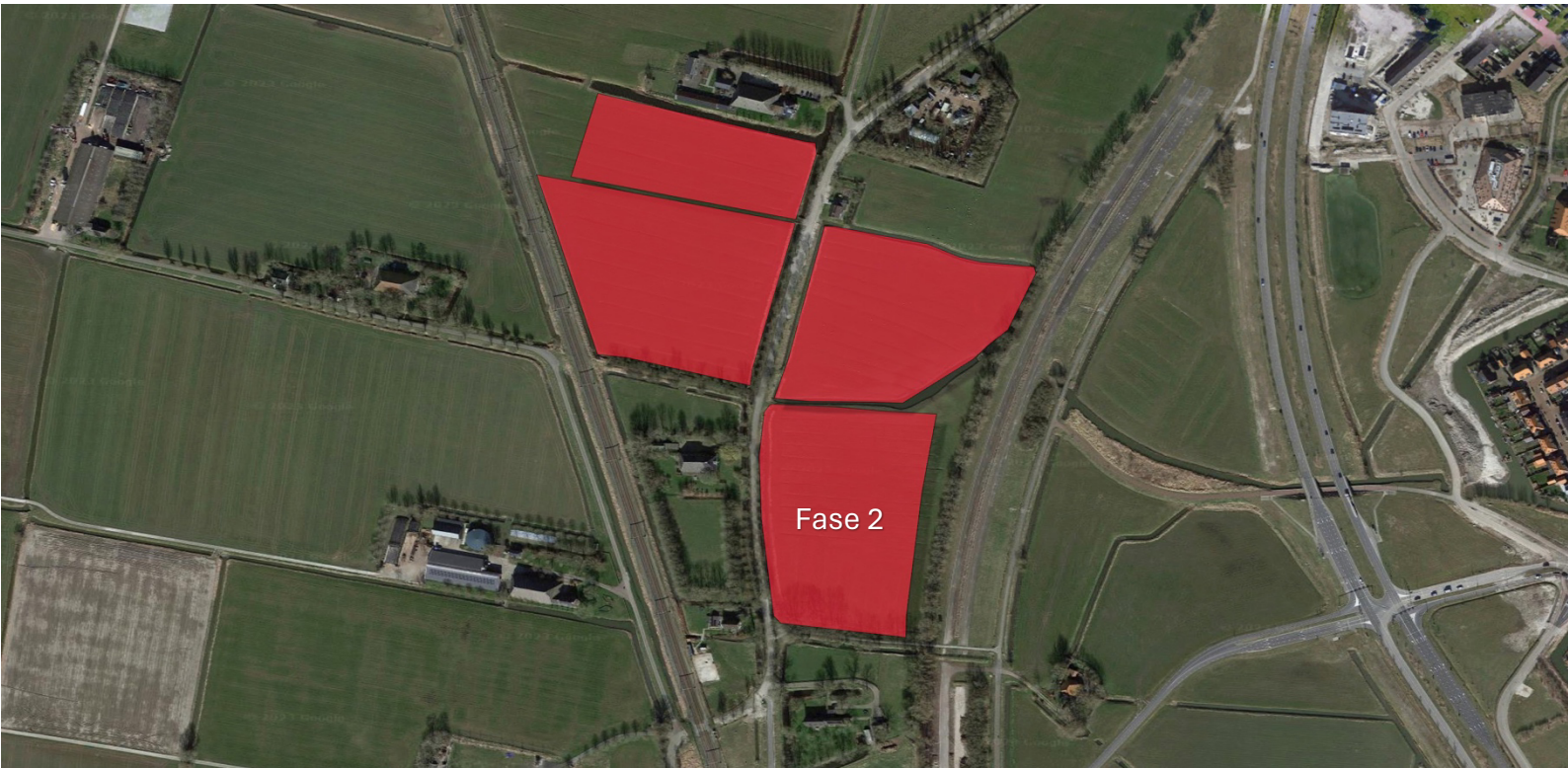


MIDDELSÉE

Inhoudsopgave

Inleiding	3
1. Wie doet wat ?	4
2. Verkoopprocedure en loting	5
2.1 Inschrijven	5
2.2 Loten	6
2.3 Intekenen	7
2.4 Archeologie	7
2.5 Aandachtspunten fase 2	9
2.6 Intentieovereenkomst	10
3. Definitieve verkaveling	11
3.1 Wegen	11
3.2 Verkaveling	12
4. Je kavelplan	14
4.1 Terreinhoogte	14
4.2 Bouwvlak	15
4.3 Gebouwen	15
4.4 Vergunningvrije bouwwerken	16
4.5 Verharding	18
4.6 Water	19
4.7 Riool	19
4.8 Afvalinzameling	19
4.9 Nutsvoorzieningen	19
4.10 Groen	20
4.11 Hekken, schuttingen en hagen	22
4.12 Werken aan huis	22
4.13 Tekening	22
4.14 Optieovereenkomst	24
5. Omgevingsvergunning	25
6. Financiën	26
7. Overige voorwaarden	28
7.1 Planning	28
7.2 Zelfbewoning	28
7.3 BLVC plan	29
7.4 Tijdelijke bewoning	29
8. Nuttige links	31
9. Bijlagen	32





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 nét niet op zit te wachten. Wil je werk en wonen combineren? Of heb je zin je mouwen op te stropen en je huis helemaal zelf te bouwen? Het kan in Barrahûs.

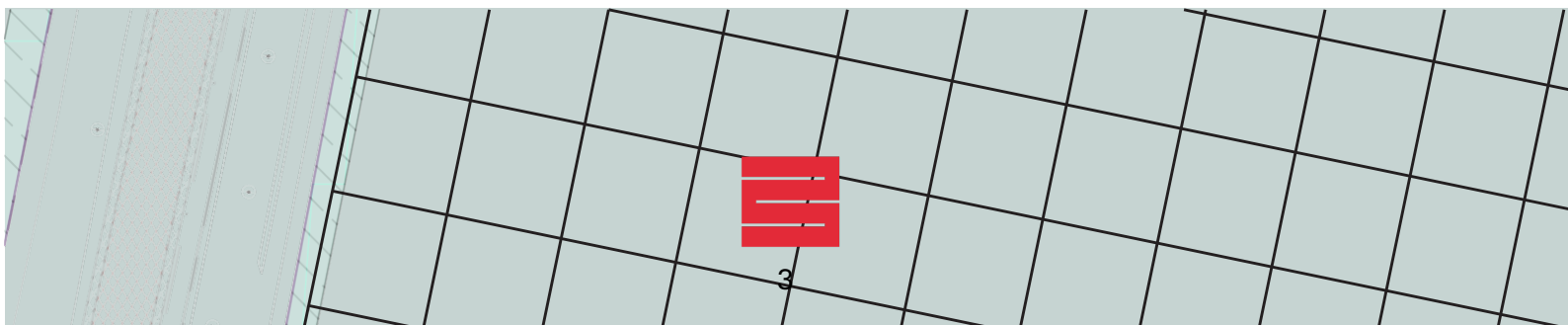
Deze handleiding is bedoeld voor de belangstellenden voor een kavel in de tweede fase van Barrahûs en helpt je bij het proces van het moment van loting voor een kavel tot en met de aanvraag van de omgevingsvergunning om jouw droom hier te verwezenlijken.

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 burens 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 geen aanleg van parkjes, speeltuintjes of losloopterreinen voor je hond in de buurt. Op je eigen kavel ben je natuurlijk vrij om dat wel te doen, alleen of met je burens.

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

De eerste fase van Barrahûs is inmiddels in aanbouw en we starten nu met de tweede fase waar in totaal ca. 30.000 m² beschikbaar is voor deze vorm van ontwikkelen. In de praktijk zal dat neerkomen op ca. 30-40 kavels, uiteraard afhankelijk van de kavelgrootte waar initiatiefnemers voor kiezen.



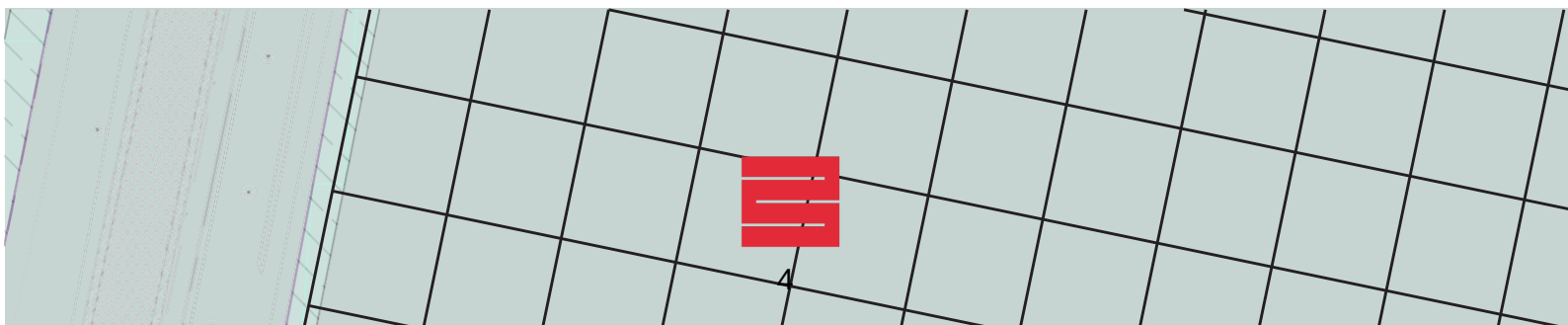
1. wie doet wat?



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 + 0.80m	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 - Weg - Bermen - Hoofdriool - Nutsleidingen ¹ - Inrit tot de kavelgrens - Dam en duiker - Greppel langs de weg	X		
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 coördinatie en afstemming voor de tracés voor de hoofdleidingen.



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) burens.
- De indeling van je eigen kavel is aan een aantal spelregels gebonden die je eerst zelf moet invullen voor je kunt gaan bouwen.

2.1 Inschrijven

De eerste stap is het inschrijven als belangstellende. Dat doe je door middel van het insturen van het inschrijfformulier. Deze kun je vinden op 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, of je 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 houd wel rekening met de volgende spelregels en aandachtspunten:

- Je kan maar 1 x inschrijven per huishouden.
- Houd 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.
- In verband met de definitieve kaveltekening, wegprofielen en afwatering kan de gemeente maximaal 5% afwijken van de kavelgrootte.
- De kleinste kavel is 350 m². Dit heeft te maken met de inrichtingseisen (zie hoofdstuk 4).
- Houd 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, waterberging en verharding.
- 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 (zie ook 8: nuttige links).
- Als je meer woningen (max 3 in 1 hoofdgebouw) op een kavel wilt realiseren, schrijf je in samen met je medebewoners.

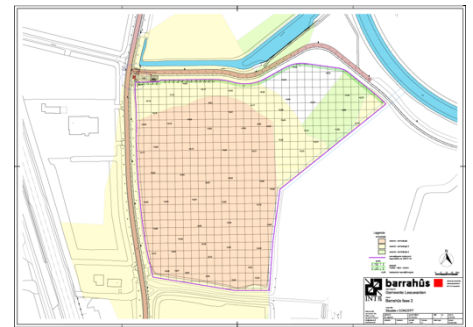


2.2 Loten

Na de inschrijvingsperiode vindt er een loting plaats. In die loting wordt de volgorde bepaald waarin je een plek kan uitkiezen in de tweede 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 nadrukkelijk 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 dat de oppervlakte van je kavel blijft gelijk (+/- 5%) maar de precieze vorm pas vaststaat nadat ook de andere kavels en de wegen zijn ingetekend



Figuur 1: fase 2 met blokjes 50 m²

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.

- Blokjes zijn een hulpmiddel, geen vaste vorm
- Op de reservelijst blijft je lotingsnummer geldig
- De reservelijst vervalt als de tweede fase is uitgegeven

Als alle grond op is

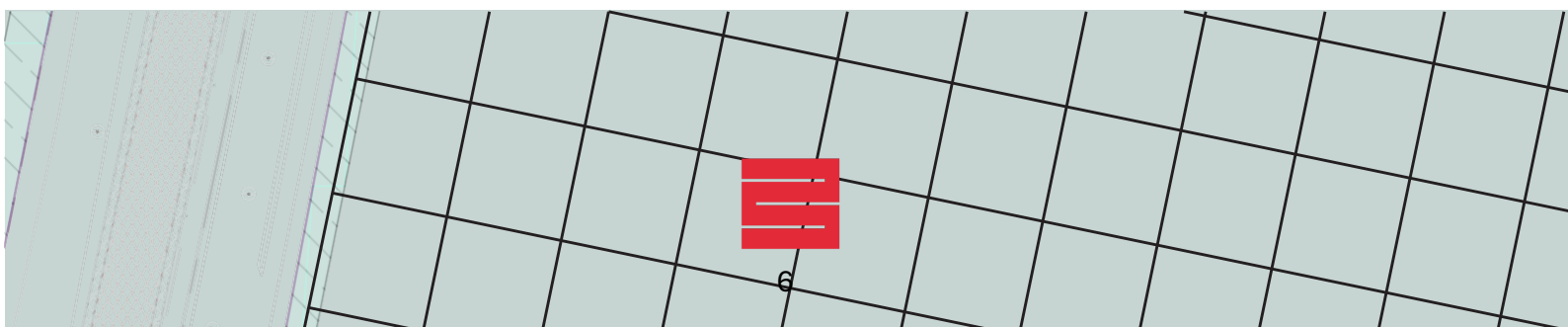
Is alle grond uitgegeven? Maar zijn er nog steeds belangstellenden? Dan komen die inschrijvingen op een reservelijst. Komen er later nog kavels vrij omdat initiatiefnemers stoppen, dan volgen we de reservelijst op volgorde van loting. Dat zal dan in de meeste gevallen gaan om een kavel waar je zelf geen invloed meer hebt op de vorm en de grootte. De reservelijst geldt alleen voor fase 2. Bij uitgiftes van nieuwe fases kunnen daar geen rechten meer aan worden ontleend en moet je je dus opnieuw inschrijven en eventueel opnieuw meeloten. Vrijkomende kavels worden niet meer aangeboden aan inschrijvers die al een kavel toegewezen hebben gekregen of inschrijvers die eerder af hebben afgezien van een aangeboden kavel.

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”.

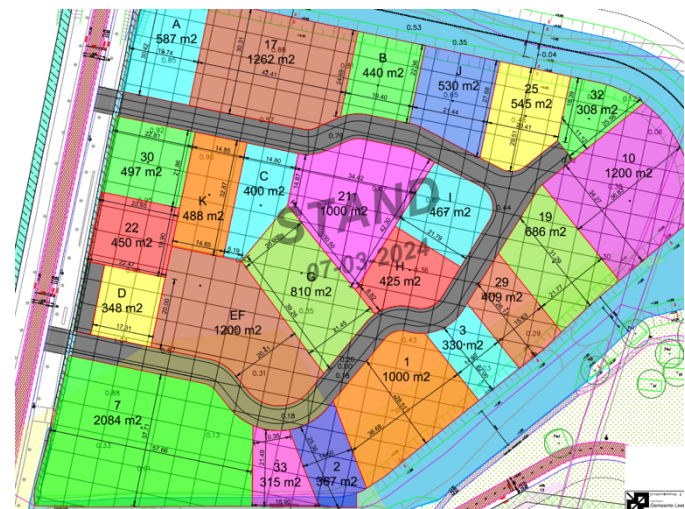
2.3 Intekenen

Het intekenen van je kavelvorm 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 minimaal 350 m²;
- 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;
- Aansluiten bij eerder ingetekende kavels;
- Tegenover een al ingetekende kavel. Je houdt dan 7 meter tussenruimte (1 blokje = de wegbreedte) voor de aanleg van de weg tussen de kavels;
- Je blokkeert geen ontsluitingen van andere kavels;
- De gemeente “puzzelt” mee in verband met de wegen en de waterhuishouding.

Het resultaat van het intekenen leidt daarmee tot een verrassende organische vorm die bepaald wordt door de wensen van de initiatiefnemers samen. In fase 1 heeft dit geleid tot de volgende verkaveling:

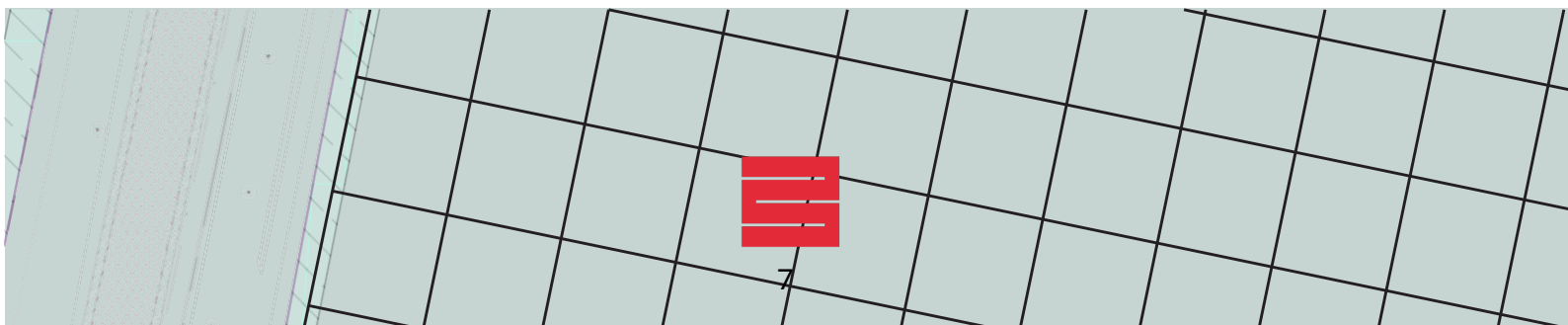


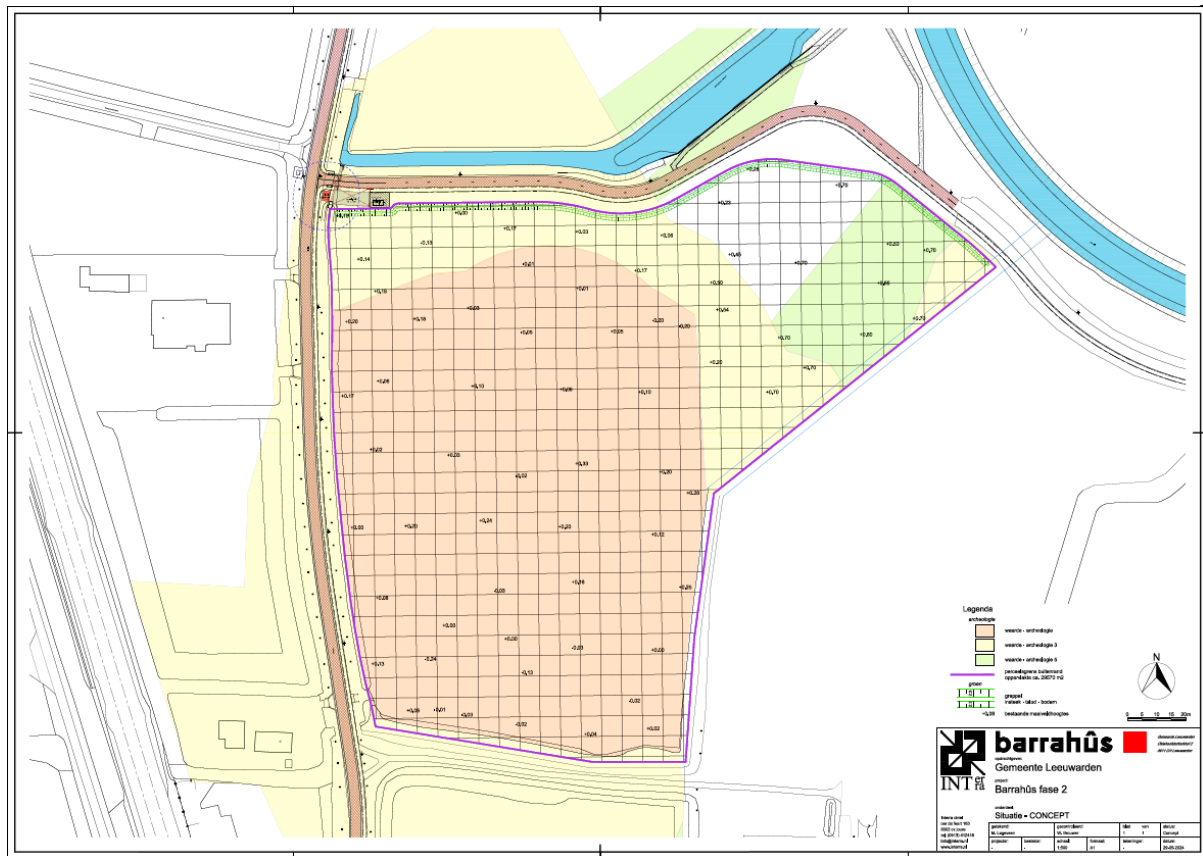
Figuur 2: verkaveling fase 1 (voorbeeld)

- De gemeente wil het ontstaan van (onverkoopbare) reststukken en doodlopende wegen voorkomen
- en behoudt zich het recht voor 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

2.4 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.





Figuur 3: archeologie en terreinhoogtes

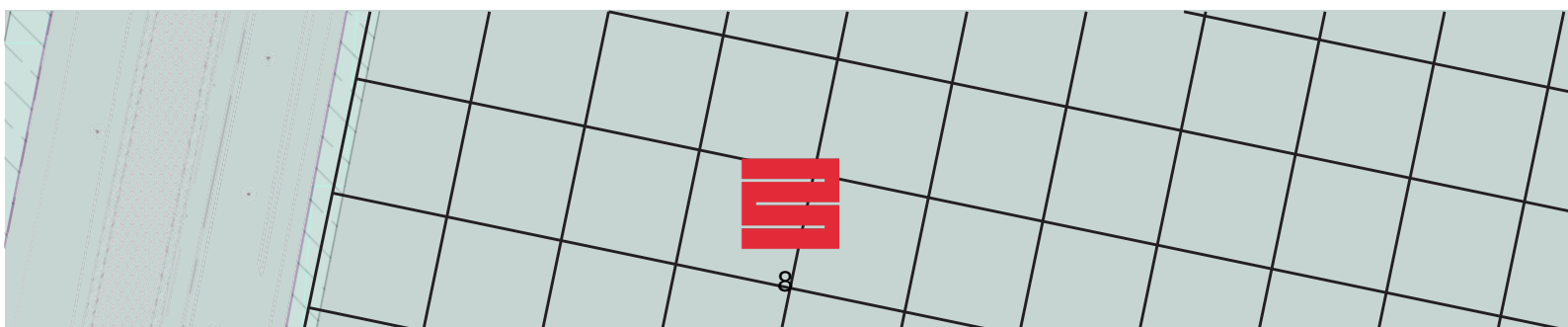
Bouwen op deze plaatsen is gewoon mogelijk maar kent een aantal extra spelregels. Die spelregels hebben te maken met de diepte tot waar je mag graven en het oppervlak wat je wilt ontgraven.

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

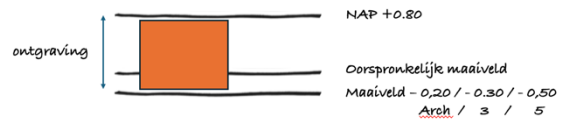
De diepte wordt gemeten vanaf het oorspronkelijk maaiveld.

- 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.

	Archeologie (roze)	Archeologie 3 (geel)	Archeologie 5 (groen)
Vrijstelling m2	100 m2	100 m2	2.500 m2
Vrijstelling diepte	20 cm	30 cm	50 cm
Anders	- Onderzoeksplicht - Maatregelen behoud of opgraven - Archeologische begeleiding werkzaamheden - Geen diepwortelende beplanting		



Dit lijkt lastiger dan het in werkelijkheid is. Je kavel is namelijk opgehoogd door de gemeente naar NAP +0.80m. Om te bepalen hoe diep je kan graven mag je rekening houden met deze ophoging.



Figuur 4: ontgravingen archeologie

2.5 Aandachtspunten fase 2

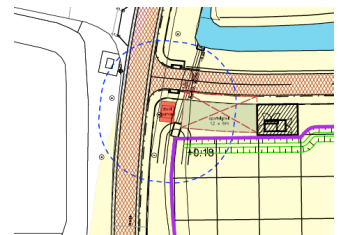
Bij de keuze voor een plek kun je alvast rekening houden met een paar bijzonderheden van het gebied:

Omliggende sloten

Anders dan fase 1 kent fase 2 geen kavels aan vaarwater. Wel liggen er sloten aan de buitenranden van fase 2 en wordt er aan de noordzijde (het fietspad) een extra greppel gemaakt. Kies je voor een kavel aan een van de buitenranden dan komt de kavelgrens aan die zijde in het hart van de sloot te liggen, behalve bij de nieuw aan te leggen greppel aan de noordzijde. Hier ligt de greppel volledig op jouw kavel.

Gemaal

In verband met de riolering in het gebied wordt er door de gemeente een gemaaltje geplaatst met een opstelplek voor een onderhoudswagen. Een woning dient minimaal 10 meter afstand te houden tot het gemaal. Dat geldt niet voor een schuur of een ander bijgebouw.



Figuur 5: invloedgebied gemaal

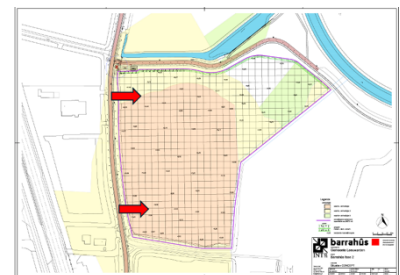
Ommetje / Nutsstrook

In verband met nutsleidingen wordt er een doorsteek gemaakt van de nieuwe aan te leggen weg in fase 2 en het fietspad aan de noordzijde van fase 2. Dit pad wordt 2 meter breed met aan weerszijden een berm van 1 meter.

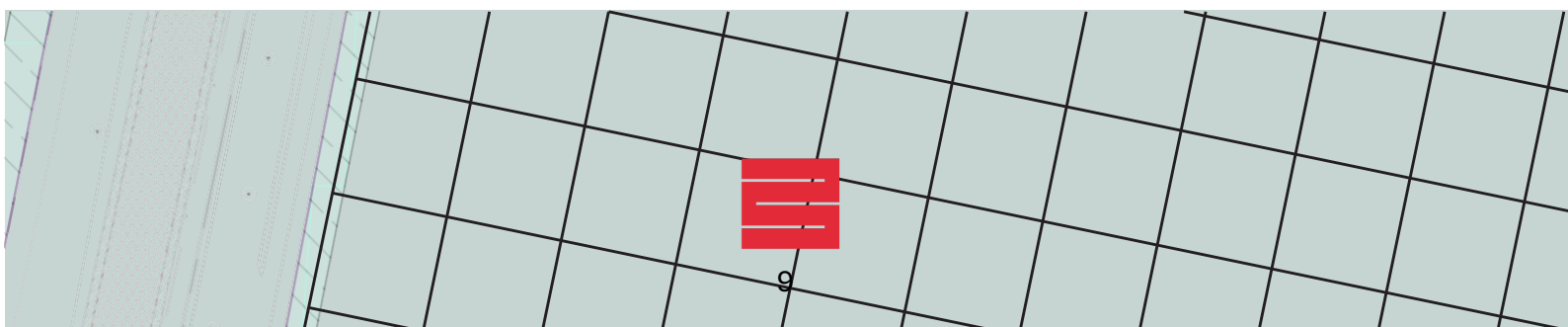
De exacte locatie wordt bepaald bij het intekenen van de kavels. Het is niet toegestaan een uitgang vanuit de kavel naar het voetpad of het achterliggende fietspad te maken.

Aansluitingen Brédyk

Voor de nieuw aan te leggen weg worden twee aansluitingen gemaakt op de Brédyk. Alle kavels in fase 2 krijgen hun inrit en adres aan de nieuwe weg. Rechtstreeks aansluiten op de Brédyk is niet mogelijk.



Figuur 6: aansluitingen Brédyk (indicatief)



2.6 Intentieovereenkomst

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

In de intentieovereenkomst zijn de volgende zaken vastgelegd:

- De voorlopige kavelgrootte;
- De voorlopige kavelprijs;
- De globale plek en vorm zoals door je zelf ingetekend op basis van de loting.

Het sluiten van de intentieovereenkomst is niet vrijblijvend maar betekent dat je serieuze plannen hebt om in Barrahûs te gaan wonen.

Dat gaat niet alleen over je eigen kavel, maar vanaf dat moment bepaal je niet alleen voor jezelf maar ook voor je burens waar wegen te komen liggen en hoe kavels eruit komen te zien. Om die reden wordt bij het sluiten van de intentieovereenkomst een borg in rekening gebracht van € 1.000. Dit bedrag wordt bij de uiteindelijk koop van de kavel verrekend.

De intentieovereenkomst teken je direct bij het intekenen van je globale plaats en grootte op de kaart.

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 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 van jullie kavels en de toekomstige wegen te maken.

3.1 Wegen

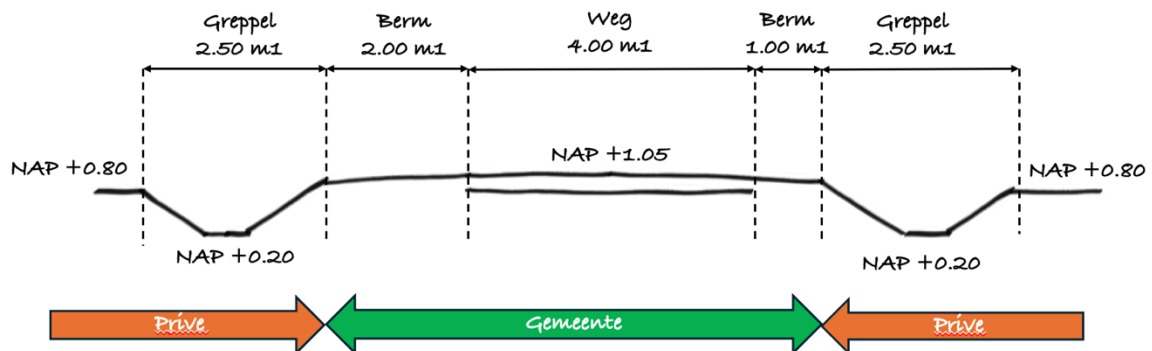
Met het maken van de definitieve verkaveling hou je rekening met de ruimte die nodig is voor de weg en de bermen. Deze wegen worden vervolgens aangelegd door de gemeente op basis van de tekening die jullie als bewoners hebben gemaakt.

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

- De breedte van de weg inclusief de bermen;
- De bochtstralen.

Breedte

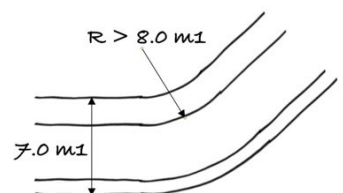
De totale breedte van de weg bestaat uit de verharding (4 m breed) en aan beide zijde een berm (1 m breed en 2 m breed) waarin de nutsleidingen en de riolering komen te liggen. Naast de weg ligt aan beide zijden een strook van 40 cm graskeien in de berm om die te beschermen. In totaal moet er dus met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



Doodlopende wegen

In de verkaveling willen we doodlopende wegen zoveel mogelijk vermijden. Dat heeft te maken met eisen van- uit 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 m1 lang zijn. Als de lengte meer dan 40 m1 wordt en ze niet te vermijden zijn, komt er een keermogelijkheid.

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:

Intekenen

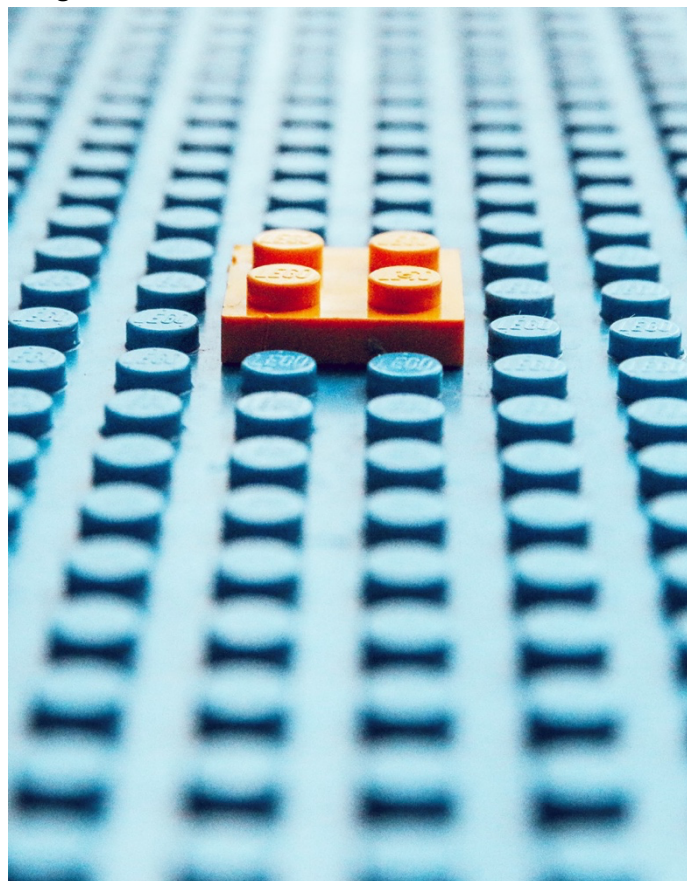
Bij de loting heeft nummer 1 de kavel van zijn of haar voorkeur ingetekend en is de volgorde bepaald van de opvolgende nummers en kavelgroottes. Dat vormt de basis voor de verdere verkaveling en werk met hulp van de gemeente je samen met je toekomstige burens verder uit. Dat gebeurt in een tweetal workshops met telkens ca. 10 aangrenzende initiatieven.

workshop 1: conceptverkaveling

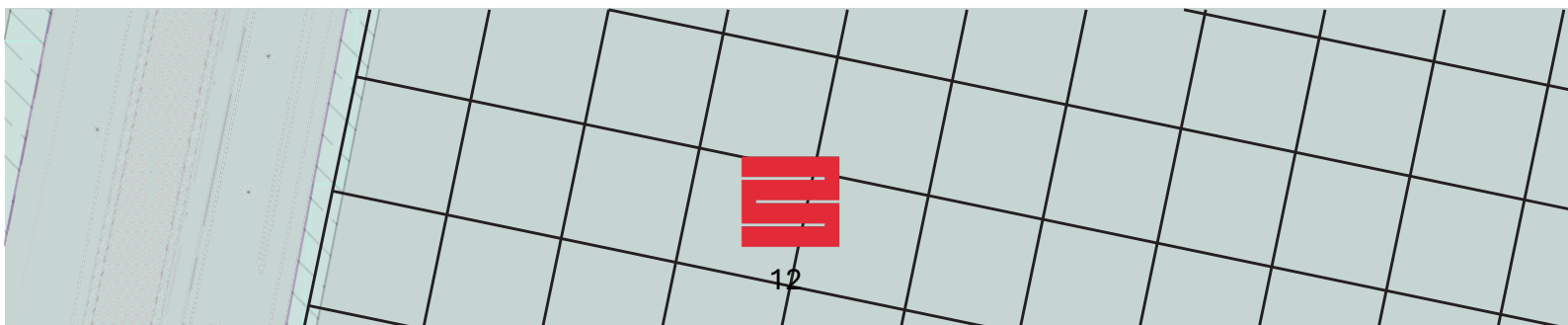
Voorafgaand aan de eerste workshop krijgt iedereen de tekening met daarin de kavel van nummer 1.

Op volgorde van de loting tekenen ook de volgende 9 nummers hun globale kavel in.

Door de gemeente wordt dit verwerkt in een tekening waarbij rekening is gehouden met de gewenste kavelgroottes en de eisen aan de wegen. Deze tekening krijg je toegestuurd samen met een overzicht van eventuele bijzonderheden en aandachtspunten.



- 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;
- Aan de intekening op basis van de blokjes kunnen geen rechten worden ontleend als het gaat om vorm en lengte- en breedematen.



Huiswerk:

Op basis van de 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 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.

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.

Reserveringsovereenkomst

Na afronding van de tweede workshop worden de resultaten vastgelegd in de 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:

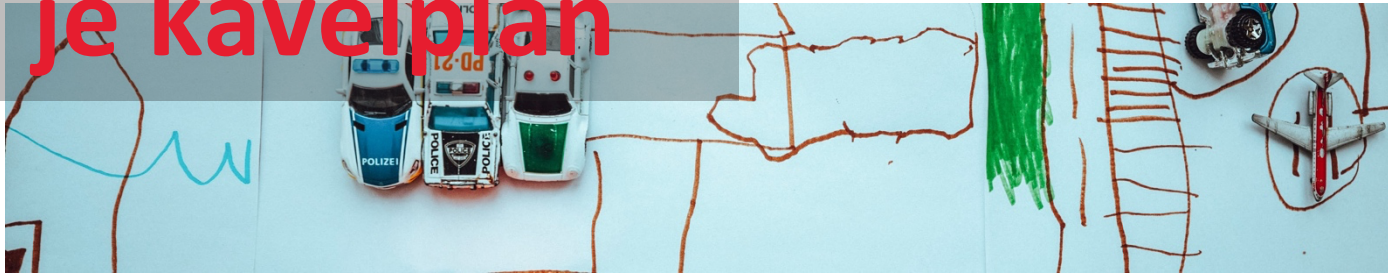
- De definitieve ligging, vorm en kavelgrootte;
- De kavelprijs, geldig tot uiterlijk 31 maart 2026;
- De kaveltekening;
- De geldigheidsduur van de reservering;
- De reserveringsvoorwaarden.

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 reserverings-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.

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

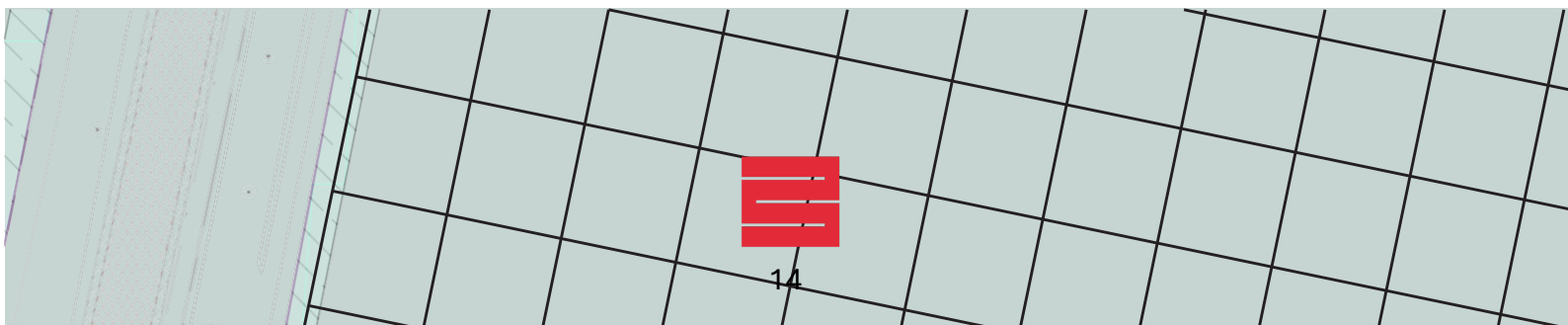
Die randvoorwaarden hebben betrekking op de volgende zaken:

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

4.1 Terreinhoogte

Het deel van de tweede 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 opgehoogd naar NAP + 0.80.



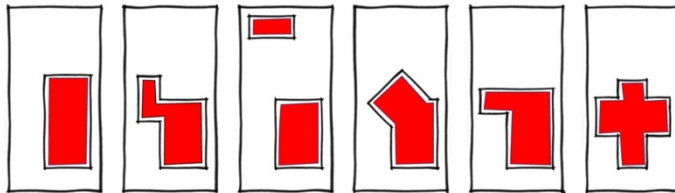
De weg wordt aangelegd op NAP + 1.05 zodat bij regen het water van de weg kan stromen en in de greppel op jouw kavel terechtkomt die daarvoor door de gemeente wordt aangelegd (zie ook onderdeel: water).

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 8: voorbeelden bouwvlak uit 2 rechthoeken

4.3 Gebouwen

Gebouwen mogen alleen binnen het bouwvlak 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 0,5 m³ gebouw worden gerealiseerd met een maximum van 750 m³ per woning. Vergunningvrije bouwwerken tellen hierin niet mee.

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.

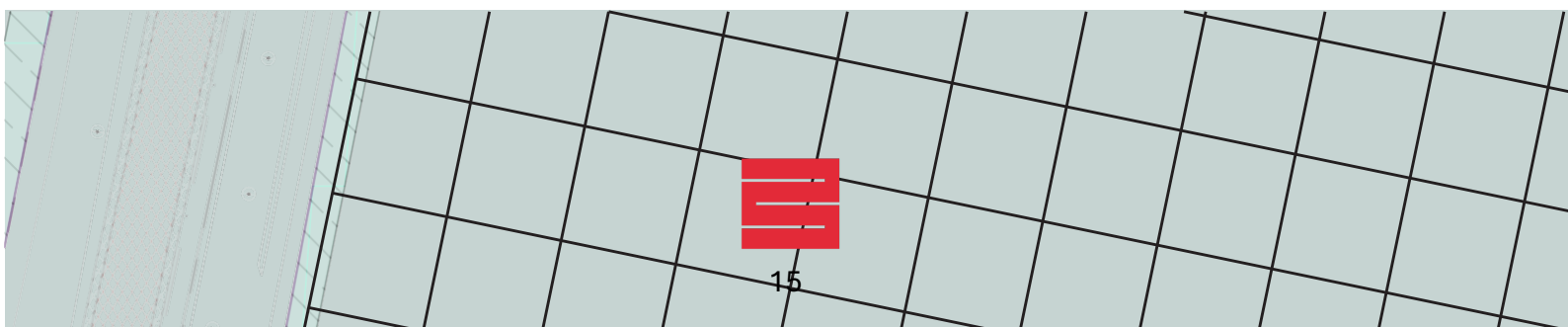
Wijze van meten

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.

Verhoogde begane grondvloer en kelders

In het ontwerp van je woning kun je ervoor kiezen om het vloerpeil van de woning hoger te leggen, bijvoorbeeld door de woning op een terp te plaatsen. Ook in dat geval geldt voor de inhoudsbepaling dat gemeten wordt vanaf de onderkant van de begane grond vloer. Een eventuele kelder ligt onder de begane grond vloer en telt in dit geval niet mee.

Een andere mogelijkheid zou zijn om een soort balkon te maken waarbij de begane grond vloer boven het maaiveld ligt. In dat geval geldt een maximum-hoogte van 1 meter, gemeten vanaf het maaiveld rond de woning tot de bovenkant van de begane grond vloer. Ligt het maaiveld aan de verschillende zijden op verschillende hoogtes, dan wordt uitgegaan van het laagste punt.

Ligt de begane grond vloer meer dan 1 meter boven het maaiveld, dan wordt de inhoud gerekend vanaf het laagste maaiveld rond de woning. Dat geldt ook voor een eventuele kelder.

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, houd 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.

4.4 Vergunningvrije bouwwerken

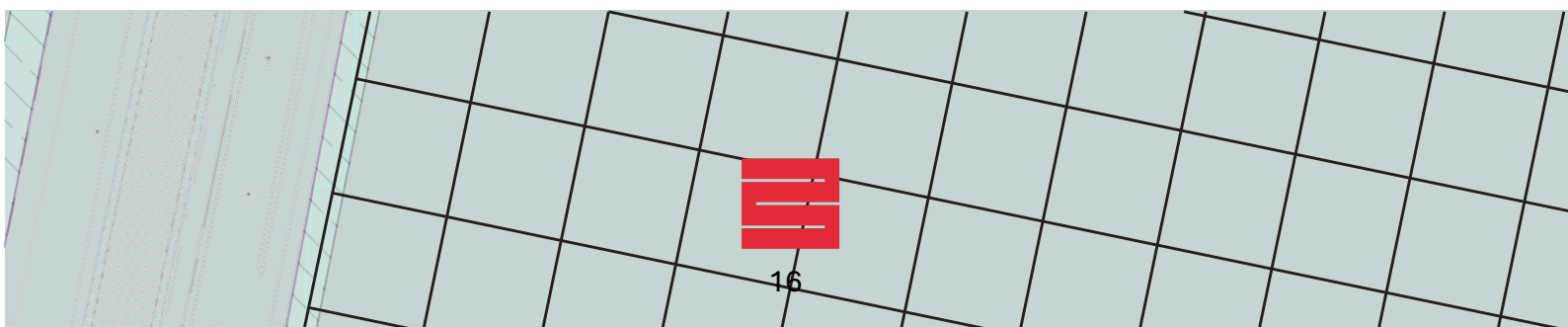
In Nederland bestaat de mogelijkheid om in sommige situaties achteraf vergunningvrij bij te bouwen. Dat geldt ook in Barrahûs en maakt het mogelijk om bijvoorbeeld later een aanbouw of een dakkapel te realiseren of een extra bijgebouw(tje). Deze m³ tellen niet mee in het volume wat je op grond van de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

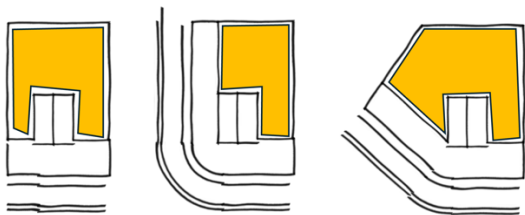
Hoeveel je bij mag bouwen en welke eisen daarvoor gelden is vastgelegd in het Besluit Bouwwerken Leefomgeving en de Omgevingswet.

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

Bepalen van het achtererf en bebouwingsgebied

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.





Figuur 9: voorbeelden achtererf

Je goedgekeurde kavelplan maakt deel uit van de koopovereenkomst voor de kavel. Daarin is overeengekomen dat aan- en uitbouwen alleen binnen het door jou aangegeven bouwvlak worden gerealiseerd. Hou dus rekening met eventuele latere bijgebouwen of uitbreidingen bij het intekenen van het bouwvlak.

Als er al eerder bijbehorende bouwwerken zijn gerealiseerd, tellen die mee bij het achtererf.

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 bebouwen	Plus
< 100 m ²	50%	-
100 – 300 m ²	50 m ²	20% van het gebied > 100 m ²
>300 m ²	90 m ²	10% van het gebied > 300 m ² tot een maximum van 150 m ²

Hoogte vergunningvrij bouwen

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

locatie	hoogte
Binnen 4m1 van het hoofdgebouw	• Maximaal 30 cm boven de vloer van de eerste bouwlaag • Met een maximum van 5 m1 • Nooit hoger dan het hoofdgebouw
Meer dan 4 m1 van het hoofdgebouw	Plat dak: max 3 m1 Schuin dak: - Tenminste 2 schuine dakvlakken - Dakvoet max 3 m1 hoog - Hellingshoek max 55° - Nokhoogte max (0,47 x afstand nok-perceelgrens + 3) met een maximum van 5 m1



Wijze van meten

Het 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. als sprake is van grotere overstekken wordt voor die gevels uitgegaan van het oppervlak van de verticale projectie van het dakvlak minus 0,5m¹.

- Ondanks dat er geen vergunning nodig is, moeten bouwwerken wel aan het Besluit Bouwwerken Leefomgeving voldoen;
- Vergunningvrije bouwwerken mogen alleen binnen het bouwvlak (de 25%) worden gerealiseerd;
- Zie ook <https://iplo.nl/thema/bouw/bouwen-vergunning-melding/bijbehorende-bouwwerken/stappenplan-bepaling-vergunningvrij-bouwen/>

4.5 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.

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

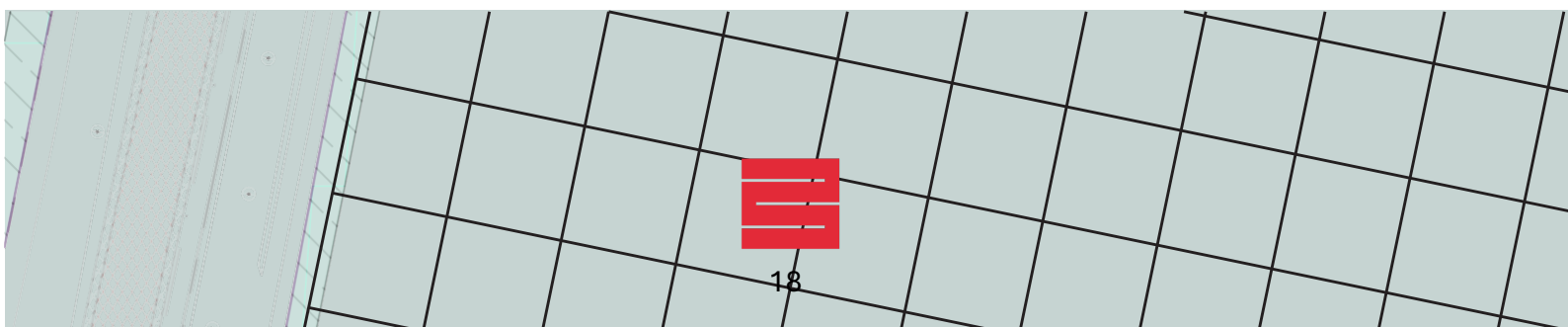
Voor de verharding op je kavel gelden daarmee de volgende spelregels:

locatie	eis
Binnen bouwvlak	Geen eisen
Buiten bouwvlak	Max 10%kavelgrootte buiten bouwvlak
Inritten	Paadjes < 1 m ¹ breed tellen niet mee 1 inrit per kavel Max 6 m ¹ breed Aanleg door de gemeente inclusief onverharde dam en duiker (200 mm)
Parkeren	Per parkeer plaats minimaal 5 x 2,5 m ¹
Waterdoorlatende verharding	Telt voor 75% mee



Figuur 10: voorbeelden water doorlatende 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.

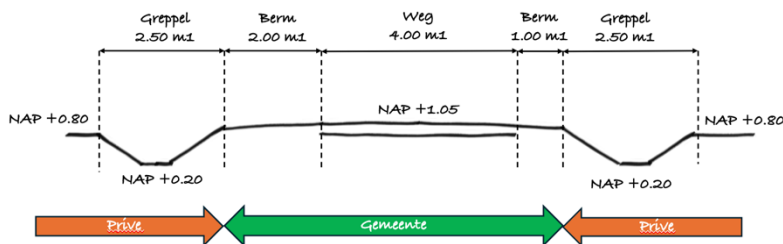


4.6 Water

Afwatering

Als je kavel aan een sloot grenst, ligt kun je eenvoudig je regenwater kwijt. Dat is alleen niet voor alle kavels zo eenvoudig.

Bij de aanleg van de wegen wordt mede daarom door de gemeente een greppel langs de wegen 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 moet je zelf in stand houden.



Figuur 11: dwarsprofiel weg en greppels

In verband met de afwatering kan het misschien nodig zijn om ook langs zijdelingse kavelgrenzen water af te voeren. In de koopovereenkomst zal hiervoor een bepaling worden opgenomen dat indien noodzakelijk hieraan mee gewerkt dient te worden in de vorm van een greppel (hart greppel is kavelgrens) of een drain.

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 sloten (in dit geval de boezem), bijvoorbeeld door het breder maken van sloten;
2. Tijdelijk bufferen in het gebied waarna het langzaam in de bodem weg kan zakken of gelijkmatig kan worden afgevoerd naar de omliggende sloten of bijvoorbeeld een vijver via een drain.

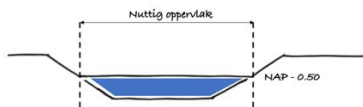
De eis is dat de waterberging tenminste 5% van het totale perceel omvat. Een kavel van 600 m² vraagt dus minimaal 30 m² water.

- Let bij natuurlijke oevers op de helling van het talud om afkalven te voorkomen.
- Bestaande sloten en greppels tellen niet mee in de waterberging. Verbreding telt wel mee.

Het oppervlak aan waterberging wordt als volgt bepaald:



Figuur 12: watercompensatie greppels / vijvers = m2 op halve diepte



Figuur 13: Watercompensatie sloten = oppervlak op boezempeil

4.7 Riool

Door de gemeente wordt in de wegen een hoofdriool aangelegd met een aansluitmogelijkheid op de kavelgrens bij je inrit. Voor de aansluiting plaats je zelf een erfscheidingsput.

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 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 12 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.

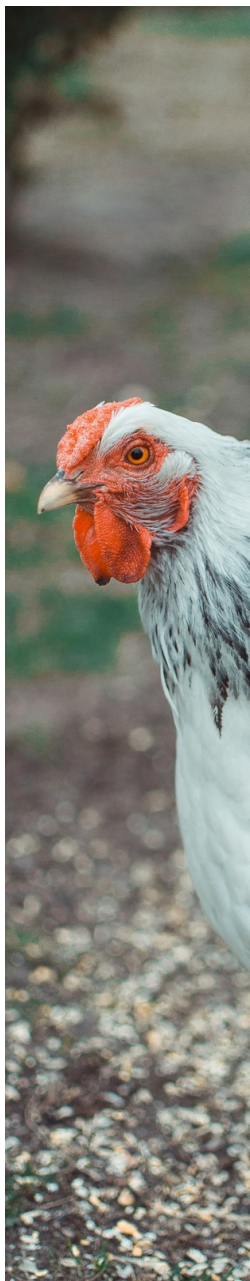
4.9 Afvalinzameling

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 burens. Voor papier, textiel en glas ga je naar de centrale locaties in Middelsee.



4.10 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.



4.11 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 burens.
- Ook al gelden er geen formele regels voor hoogtes van hagen en bomen, probeer rekening te houden met je burens.



4.12 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 burens

Omvang	Max 65% van de totale vloeroppervlakte
Functies (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	Opeigen erf, dus extra t.o.v. de woonfunctie
Reclame	Max 1 x 0,5 m, niet verlicht



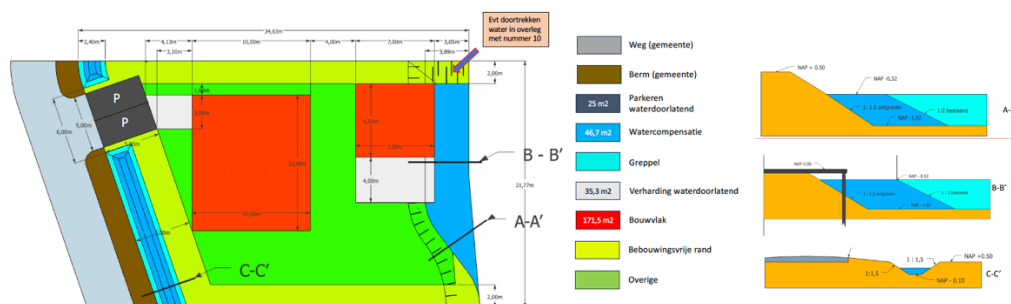
4.13 Tekening

Om de stap van de reserveringsovereenkomst naar uit- eindelijk 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 eropaan om ook nauwkeurig naar de maten en indeling te kijken om toetsing mogelijk te maken.

Om een goede tekening in te dienen hoef 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.

Die eisen zijn:

- Plattegrond van je kavel plus dwarsdoorsneden van de waterpartijen;
- Als je digitaal aanlevert, dan in DWG-formaat (Autocad) of SKP (Sketchup) samen met een pdf;
- Als je op papier aanlevert, dan schaal 1: 100;
- Inclusief maataanduidingen.



Figuur 14: voorbeeld tekening kavelplan

Na goedkeuring van je kavelplan wordt door de gemeente een definitieve versie van het kavelplan gemaakt om te verwerken in de gemeentelijke administratie. Deze word 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 Barrahûs. Controleer de tekening dus goed.

Je goedgekeurde kavelplan maakt deel uit van de koopovereenkomst voor de kavel. Daarin is overeengekomen dat aan- en uitbouwen alleen binnen het door jou aangegeven bouwvlak worden gerealiseerd. Hou dus rekening met eventuele latere bijgebouwen of uitbreidingen bij het intekenen van het bouwvlak.

4.14 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 kavelindeling 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. De optie is 6 maanden geldig, maar in ieder geval tot 31 maart 2026.

Na die datum kan de optie 1 maal worden verlengd met 3 maanden.

- Je aanvraag voor de omgevingsvergunning is gebaseerd op je goedgekeurde kavelplan. In je optieovereenkomst 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.



5. Omgevingsvergunning

Wanneer 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 bestemmingsplan en dit Handboek.

Voor een uitgebreide toelichting op de procedure zie:

<https://iplo.nl/thema/ruimtelijke-ontwikkelingen/ruimtelijk-bouwen/stappenplan/>



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.

De grondrijzen voor fase 2 staan vast tot 31 maart 2026. Na deze datum kan de grondprijs door de gemeente Leeuwarden worden aangepast. Als sprake is van optie-overeenkomsten met een geldigheid tot na 31 maart 2026, blijft de grondprijs vaststaan tot het einde van de overeengekomen optieperiode. Na deze periode wordt een rentevergoeding in rekening gebracht indien op verzoek van de initiatiefnemer de periode wordt verlengd. Vindt verlenging plaats op verzoek van de gemeente, dan is dit uiteraard niet van toepassing.

Deze momenten zijn:

1	Intentieovereenkomst	Als je bent ingeloot wordt bij het sluiten van de intentie- overeenkomst een borg in rekening gebracht. Deze wordt verrekend bij de uiteindelijke koop.	€ 1.000	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	3 maanden
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	3 maanden
		De optieovereenkomst kan 1 keer worden verlengd. Voor de verlenging wordt een optievergoeding in rekening gebracht die <u>NIET</u> wordt verrekend bij de overdracht.	€ 1.000	3 maanden



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	3 maanden
5	Overdracht	Overdracht vindt plaats na 31 maart 2026	Restant koopsom	



7. overige voorwaarden



7.1 Planning

De planning voor het bouwrijp maken van fase wordt bepaald door een aantal factoren.

In de eerste plaats is dat de snelheid van intekenen van de kavels en de wegen.

Als dat bekend is kan worden gestart met de technische voorbereiding van het bouwrijp maken.

In Middelsee begint dat met de zogenaamde voorbelasting. Dat is het aanbrengen van een tijdelijke laag grond van ca. 1 meter dik op de plaats van de toekomstige wegen en riolering.

Reden is om te voorkomen dat er later verzakkingen in de wegen en riolering optreden.

Door het gewicht van het zand klinkt de grond versneld in en gebeurt dat later niet meer. Het pakket grond blijft ongeveer 9 – 12 maanden liggen. Daarna kunnen de wegen en riolering worden aangelegd.

Dit is voor de initiatiefnemers de periode voor uitwerking van hun eigen bouwplannen, het aanvragen van de omgevingsvergunning en het regelen van de financiering.

activiteit	Indicatieve planning
informatiebijeenkomsten	Mei 2024
Inschrijving	Vanaf 24 mei 2024 tot 13 juni 2024
Loting	17 juni 2024
Tekensessies kavels en wegen	Juli – september 2024
Uitwerking kavelplannen	3 ^e kwartaal 2024
Technische uitwerking voorbelasting wegen	3 ^e / 4 ^e kwartaal 2024
Voorbelasting	2025
Aanleg wegen en riolering	1 ^e kwartaal 2026
Overdracht kavels	Vanaf 31 maart 2026

7.2 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 werkkring 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 echt- scheiding, of ontbinding van het samenlevingsverband, dan wel geregistreerd partnerschap;
- Verhuizing waartoe wordt genooddaakt 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).

7.3 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 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 verplicht 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.

7.4 Tijdelijke bewoning

Wanneer je je eigen woning gaat bouwen is het onder een aantal voorwaarden mogelijk om een tijdelijke woon-unit op je kavel te plaatsen, bijvoorbeeld omdat je eigen woning al is verkocht. Dat kan gaan om een caravan of unit die je na de bouw van je woning weer verwijdt, maar ook om bijvoorbeeld een schuur of ander bijgebouw (al dan niet vergunningvrij) die deel uitmaakt van je definitieve bouwplan.

Voor het plaatsen van een tijdelijke woonunit en het tijdelijk bewonen daarvan is altijd een vergunning nodig. Deze kun je bij de gemeente aanvragen die daarvoor de volgende criteria hanteert bij de beoordeling:

Voor de bouw van de definitieve woning moet de omgevingsvergunning al zijn afgegeven. Dat geldt niet als de tijdelijke woning deel uitmaakt van het definitieve bouwplan, bijvoorbeeld als schuur.

Als sprake is van een collectief plan (max. 3 woningen inde definitieve situatie) kan het aantal tijdelijke woningen 2 respectievelijk 3 bedragen.

De tijdelijke woning moet worden geplaatst achter de voorgevellijn van de toekomstige woning. Dat mag ook buiten het bouwvlak (de 25%) tenzij de tijdelijke woning deel uitmaakt van je definitieve bouwplan. Na het plaatsen van de tijdelijke woning moet er uiteraard voldoende ruimte overblijven voor het opslaan van bouwmaterialen en parkeren op eigen terrein. De tijdelijke woning moet veilig worden afgescheiden van de bouwplaats door middel van bouwhekken.

De tijdelijke woning mag alleen worden bewoond door de toekomstige bewoners van de definitieve woning(en). Je mag hem dus niet laten staan voor de bouw van de woning van de burens of gebruiken voor andere mensen die werken aan je woning.

De tijdelijke woning is maximaal 3 meter hoog tenzij hij deel uitmaakt van je toekomstige bouwplan. In dat laatste geval gelden de afmetingen zoals in je omgevingsvergunning zijn opgenomen of de criteria voor het vergunningvrij bouwen.

De tijdelijke woning moet worden aangesloten op het gemeentelijk riool en je moet over tenminste een bouwaansluiting voor water en elektra op de kavel beschikken.

Als gebruik wordt gemaakt van gas (butagas of propaan) moet de gasinstallatie zijn gekeurd door een bevoegde instantie.

Je tijdelijke woning moet aan het bouwbesluit voldoen (voor tijdelijke bouwwerken gelden daarin aangepaste eisen).

Een tent als tijdelijke woning of deel van een tijdelijke woning is niet toegestaan.

Hou er rekening mee dat bij het aanvragen van een vergunning voor een tijdelijke woning leges verschuldigd is. De hoogte van de leges vind je op de website van de gemeente.

Een aanvraag voor een tijdelijke woning kan worden gedaan voor 1 woning voor een periode van maximaal 3 jaar, te rekenen vanaf het moment van de grondoverdracht en moet worden verwijderd uiterlijk 4 weken nadat de definitieve woning gereed is.



8. nuttige links



Info Barrahûs

www.barrahus.nl

Info Middelsee

www.middelsee.nl

Bestemmingsplan

www.ruimtelijkeplannen.nl

Omgevingsvergunning

<https://iplo.nl/thema/ruimtelijke-ontwikkelingen/ruimtelijk-bouwen/stappenplan/>

Technische eisen

<https://iplo.nl/regelgeving/omgevingswet/inhoud/besluit-bouwwerken-leefomgeving/>

Vergunningvrij bouwen

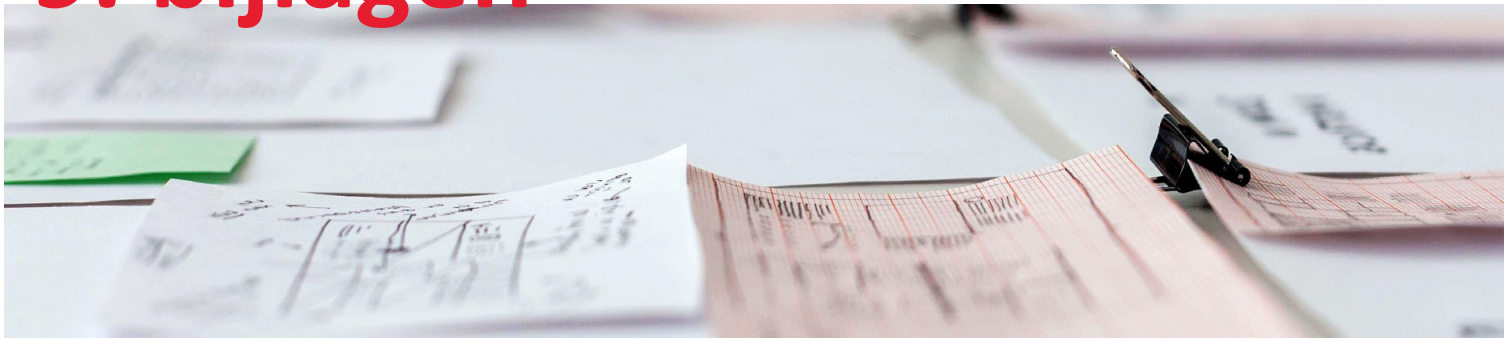
<https://iplo.nl/thema/bouw/bouwen-vergunning-melding/bijbehorende-bouwwerken/stappenplan-bepaling-vergunningvrij-bouwen/>

Nutsaansluitingen

www.mijnaansluiting.nl



9. bijlagen



Archeologisch protocol

Model - Intentie overeenkomst

BLVC-Plan

Grondprijzen fase 2, geldig t/m 31-3-2026

