

barrahûs

handboek voor organisch bouwen

Fase 2

Addendum 2
bij handboek
Fase 1 en 2

31-8-2026



MIDDELSEE

Inleiding

Dit addendum vormt een aanvulling op het handboek Barrahus fase 1 d.d. 23-5-2023 en fase Barrahûs fase 2 d.d. 22-5-2024 en het addendum van 5-3-2025.

De artikelnummers en titels verwijzen naar het oorspronkelijke handboek fase 2.

1 definitie bouwrijpe grond

Door de gemeente worden de kavels bouwrijp opgeleverd. Dat betekent dat de kavel bij levering geschikt is voor de verdere inrichting en bebouwing. Dit houdt in dat:

- De kavel is **vrij van obstakels** en milieutechnisch geschikt om te wonen.
- De kavel ligt op **hoogte**. Dit wil zeggen dat de het terrein op een hoogte van NAP + 0.80 wordt afgewerkt. Als je je bouwput of waterpartijen graaft kun je de vrijkomende grond in je tuin verwerken of afvoeren naar een gemeentelijk depot. Het storten op het depot is gratis, maar je moet zelf voor het transport zorgen;
- De kavel is **bereikbaar** via een bouwweg. Dat kan nog een tijdelijk weg zijn, maar hij is in ieder geval toegankelijk voor je bouwverkeer.
- In de (bouw) weg ligt een **vuilwaterriool** met een uitlegger tot aan je kavelgrens waar je je eigen vuilwaterriool op aan moet sluiten. Hemelwater mag hier niet op worden geloosd. De uitlegger ligt in het midden van de inrit van je kavel.
- De kavel is voorzien van een **dam**, een **greppel** langs de wegen en een **duiker** onder de dam.

Grondsoort en maatregelen

Barrahûs ligt in het kleigebied. Dat heeft niet alleen gevolgen voor bijvoorbeeld je tuin maar kan ook betekenen dat je mogelijk maatregelen moet treffen bij het gebruik van (zwaar) materieel bij de bouw, zoals kranen, heistellingen en dergelijke. Afhankelijk van je manier van bouwen kan dat in de vorm van rijplaten, een puinfundering of bijvoorbeeld een extra zandlaag. Op je eigen kavel moet je hier zelf voor zorgen.

Daarnaast kan de gemeente eisen dat bij zware transporten rijplaten moeten worden toegepast om schade aan de wegen te voorkomen.



2.5 aandachtspunten: Geluid

Anders dan genoemd in bijlage 2 bij het bestemmingsplan opgenomen onderzoek naar spoorgeluid d.d. 8-11-2021, wordt er geen geluidscherm langs de spoorlijn Leeuwarden-Heerenveen geplaatst.

Dit betekent dat je mogelijk te maken krijgt met extra eisen om binnen in je woning te kunnen voldoen aan de geluidseisen. In veel gevallen voldoet de woning volgens de standardeisen uit het BBL al hieraan, maar in het geel gearceerde gebied vraagt dit in de meeste gevallen om extra maatregelen.

In fase 1 gaat dit om kavel B. In fase 2 de kavels A tot en met G.



Figuur 1: 55 dB geluidcontour



In de bijlage vind je de geluidgegevens per kavel.

Dat kan bij het ontwerp gaan om de toepassing van extra isolatie, toepassing van geluidwerend glas, posities van openslaande ramen, type en positie van ventilatieroosters en materiaalkeuze., maar het geluid wordt ook beïnvloed door de ligging van andere woningen of je eigen schuur.

Eisen in de woning

Bij je aanvraag voor de omgevingsvergunning moet je aan kunnen tonen dat het binnenklimaat voldoet aan de geluideisen binnen in de woning (< 33 dB) door middel van een bouw-akoestisch onderzoek. Voor de situatie per kavel zijn in de bijlage bij dit addendum kaartjes opgenomen.

In alle gevallen is dit maatwerk dus overleg dit met je architect of adviseur.

Buitenruimte

Geluid is ook van invloed op je buitenruimte. Je kunt hier al rekening mee houden met het ontwerp van je woning en eventuele bijgebouwen. Je kunt bijvoorbeeld geluidluwe plekken maken. of je kunt een geluidwerende schutting of andere vorm van geluidwering plaatsen. Zie hiervoor hoofdstuk 4.11 (hekken, schuttingen en hagen).

Welke vorm je kiest is natuurlijk afhankelijk van smaak, gewenste demping en de specifieke situatie op jouw kavel.

Hieronder staan een aantal voorbeelden maar overleg dat ook met je adviseur of leverancier.



Figuur 2: voorbeelden geluidwering buitenruimte

4.6 water

Op dit moment staat de watergang aan de oost- en zuidzijde van fase 2 op de legger van het Wetterskip aangeduid als hoofdwatgang.

Het onderhoud aan het gemeentelijke water en de gemeentelijke oever wordt door de gemeente uitgevoerd vanaf de tegenoverliggende oever en/of met een maaiboot. Om dit onderhoud mogelijk te maken, mogen er geen obstakels in of boven het water worden geplaatst, zoals palen, vlonders of andere objecten.

Het onderhoud van het particuliere water en de particuliere oever is de verantwoordelijkheid van jezelf.



De optieovereenkomst is 6 maanden geldig en kan 1 keer worden verlengd met maximaal 3 maanden. De verlenging is met name gericht op de proceduredtijd bij de aanvraag van de omgevingsvergunning.

Bij een verlenging wordt de op het moment van verlenging geldende grondprijs opgenomen.

Let op: het invoeren van je optie nadat je de omgevingsvergunning hebt gekregen is een persoonlijke keuze en moet je zelf doen via het mailadres info@barrahus.nl.

6 financiën

In hoofdstuk 6 van het handboek staan de termijnen voor de verschillende overeenkomsten opgenomen (zie ook Addendum 1, fase 2).

Nu alle kavels in fase 1 en 2 staan ingetekend, vervalt de fase van de intentieovereenkomst. Na de loting of toewijzing wordt de reserveringsovereenkomst getekend en een gecombineerde borg in rekening gebracht van 1.500,-. exclusief BTW.

Houd bij de voorbereiding en de geldigheidsduur van de reserveringsovereenkomst en de optieovereenkomst ook rekening met de behandelingstermijnen voor je kavelplan (**2 weken**) en je omgevingsvergunning (**ca. 8 weken**).

Grondprijzen

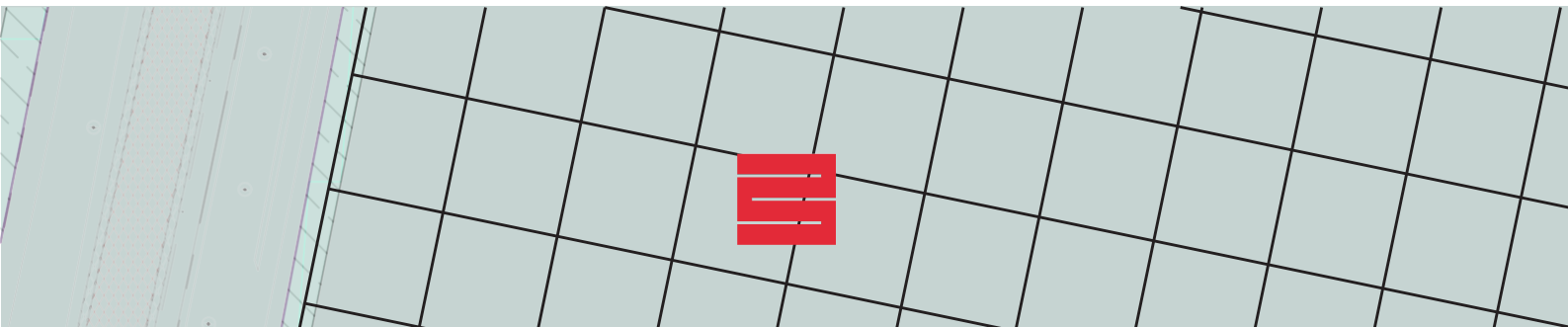
De grondprijzen voor Barrahus worden jaarlijks vastgesteld en gepubliceerd op www.barrahus.nl.

In de reserveringsovereenkomst wordt de voorlopige grondprijs vastgelegd in het jaar van afsluiten.

Bij een optieovereenkomst blijft de grondprijs vaststaan tot het einde van de overeengekomen optieperiode. Bij een verlenging wordt de grondprijs van het dan lopende jaar opgenomen.

Over de periode tussen het tekenen van de koopovereenkomst en de feitelijke overdracht van de kavel wordt een rentevergoeding van 4,5% in rekening gebracht. Voor 2027 is een indexering van 4% voorzien.

	toelichting	Geldigheid/termijn	Borg/kosten
Reserveringsovereenkomst	Na loting/toewijzing Voorlopige grondprijs Verlenging niet mogelijk	3 maanden	1.500 verrekenbaar

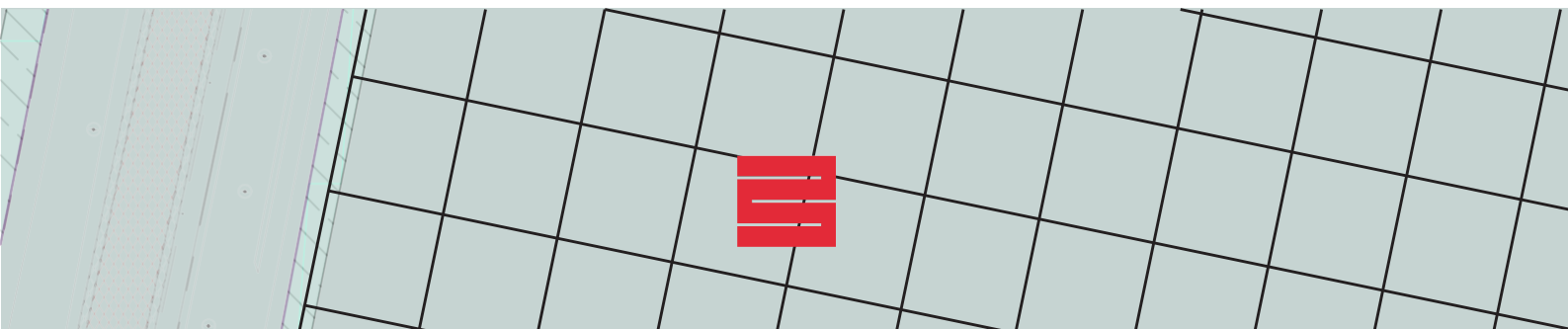


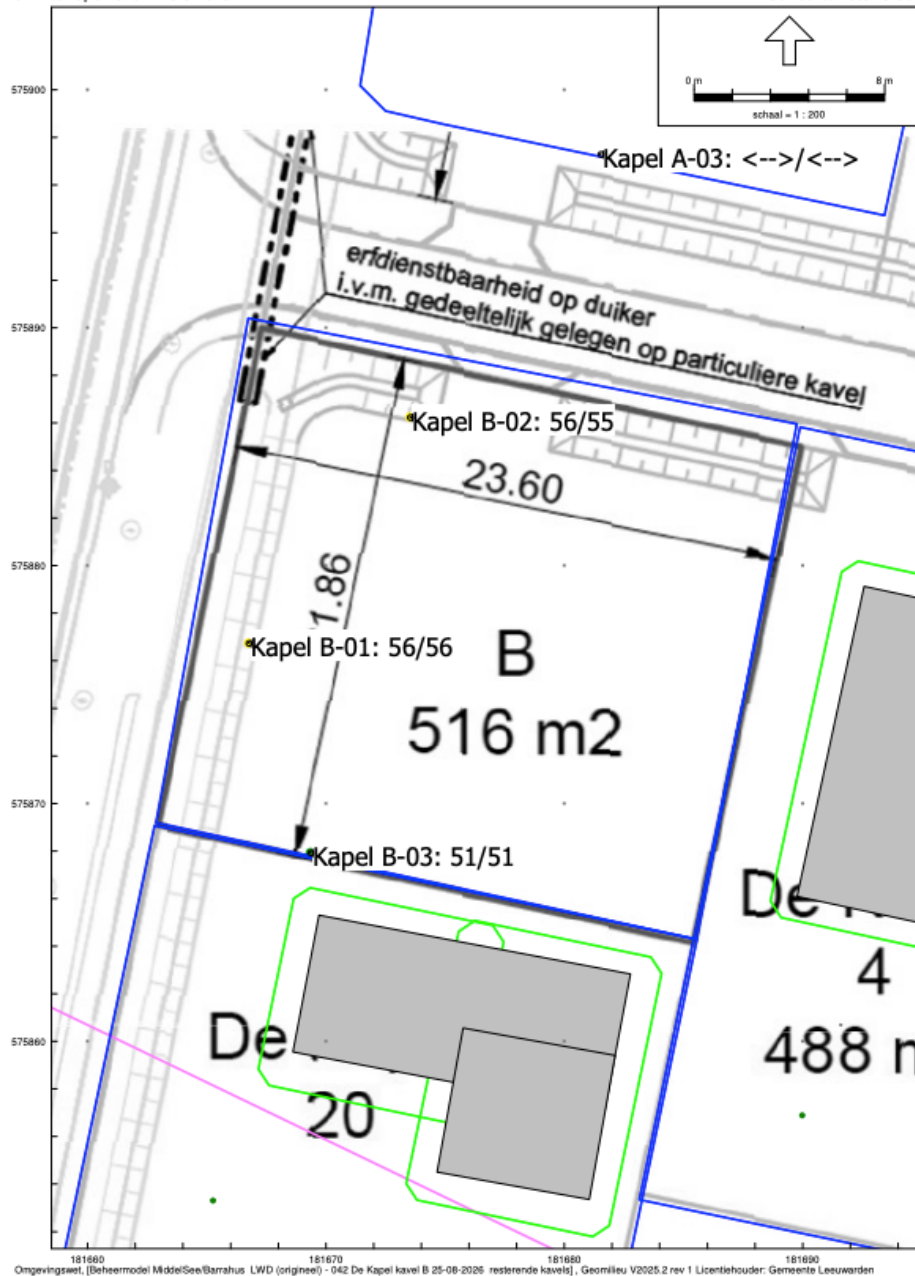
Verlenging reserveringsovereenkomst	Niet mogelijk	n.v.t.	n.v.t.
Optieovereenkomst	Na goedkeuring kavelplan Definitieve grondprijs	6 maanden	1.000 verrekenbaar
Verlenging optieovereenkomst	Maximaal 1 keer Voorwaarde is ingediende aanvraag omgevings- vergunning	3 maanden	1.000 Niet verrekenbaar
Koopovereenkomst	Na omgevingsvergunning	Binnen 8 weken na omgevingsvergunning	
Overdracht		Binnen 8 weken na koopovereenkomst	Koopsom -/- verrekenbare borgen 4,5% rente vanaf koopovereenkomst



Bijlagen : geluidskaarten

De Kapel B (Fase 1)

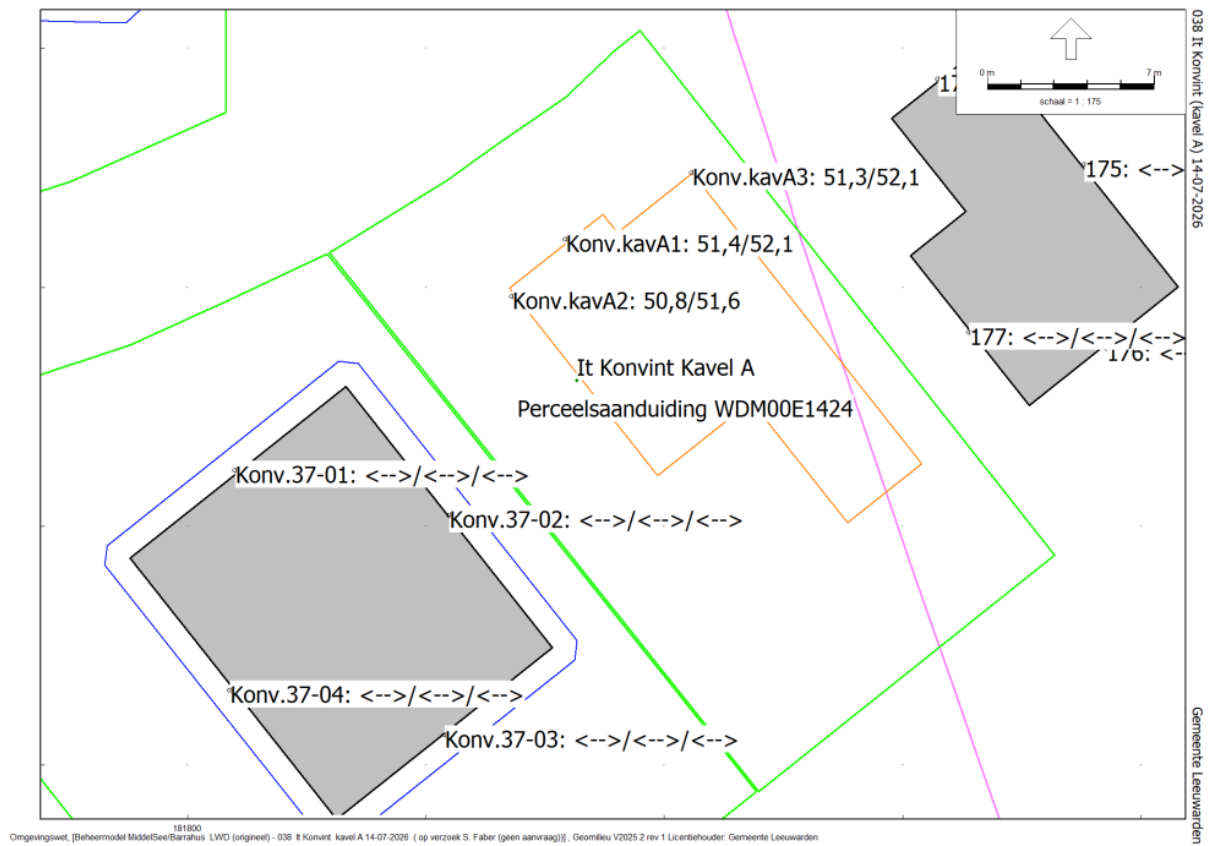




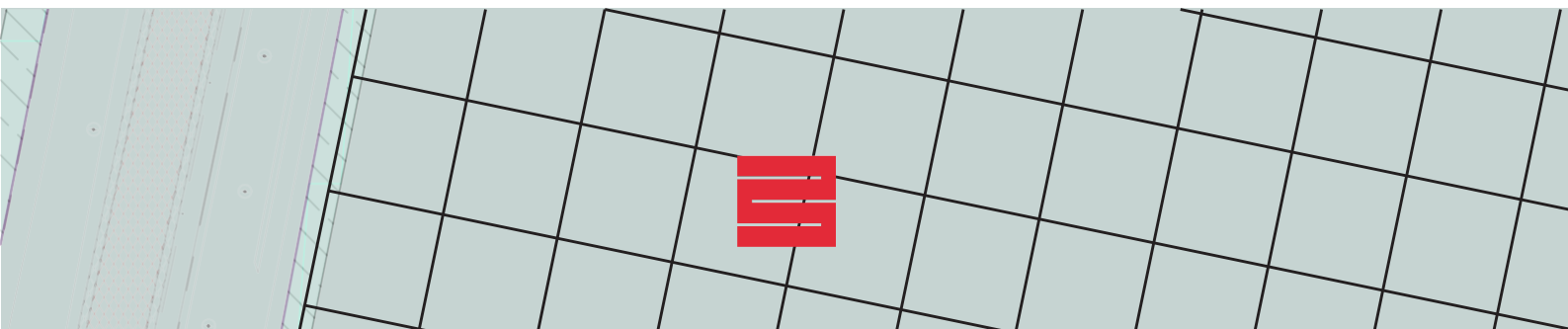
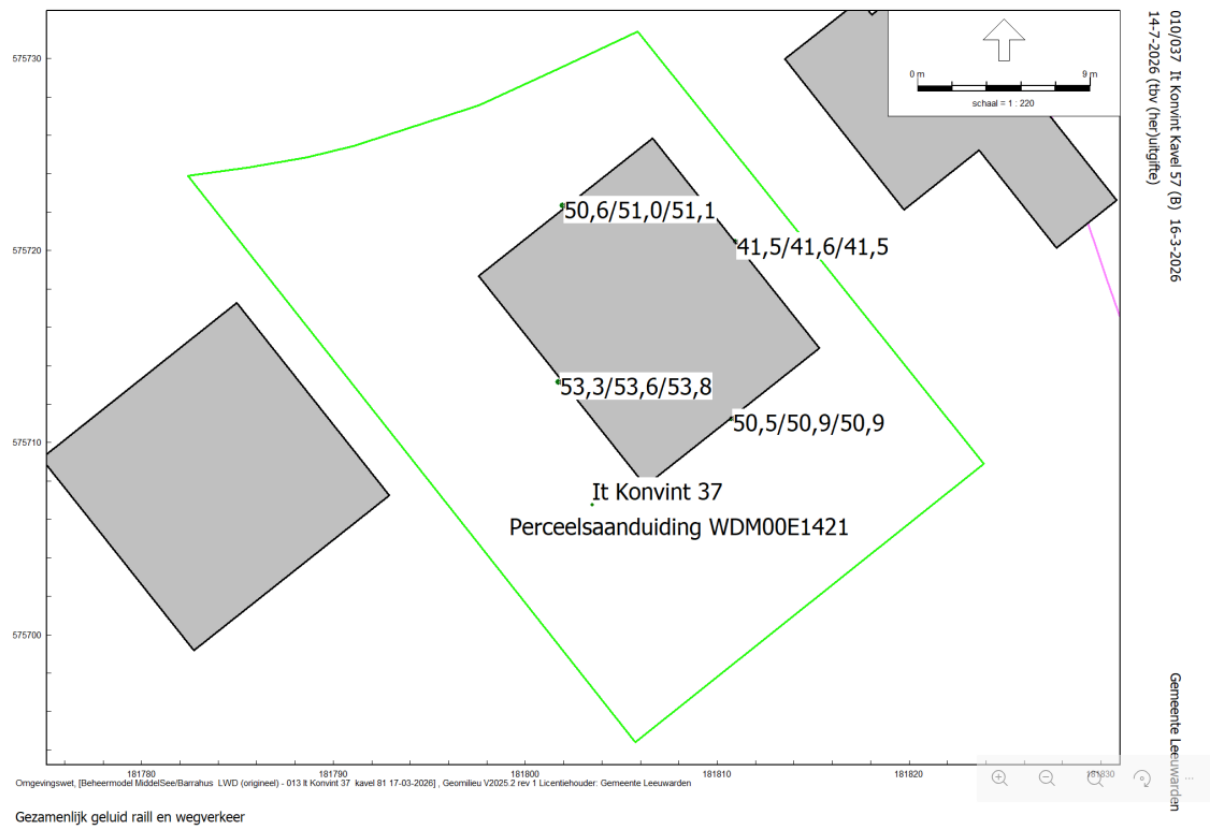
Gezamenlijk geluid rail- en wegverkeer



It Konvint A (fase 2)

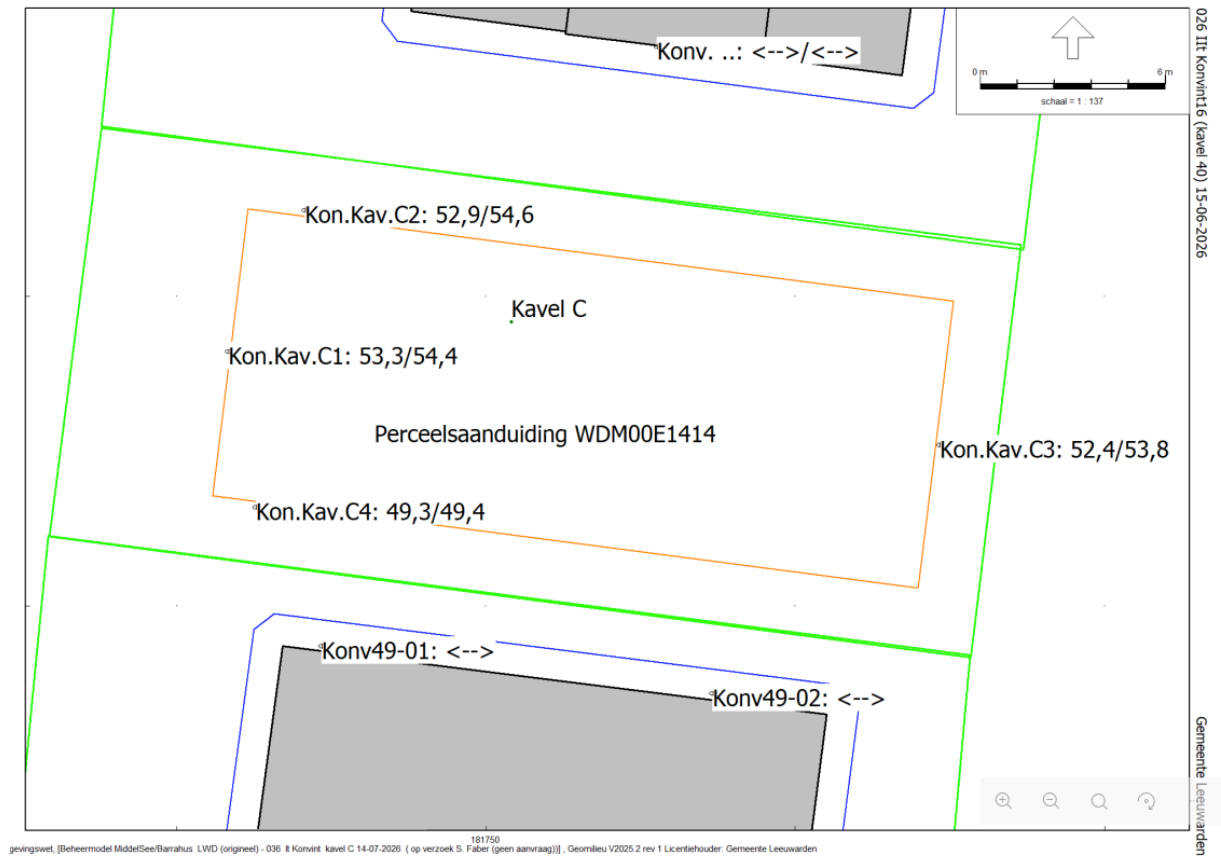


It Konvint B (fase 2)



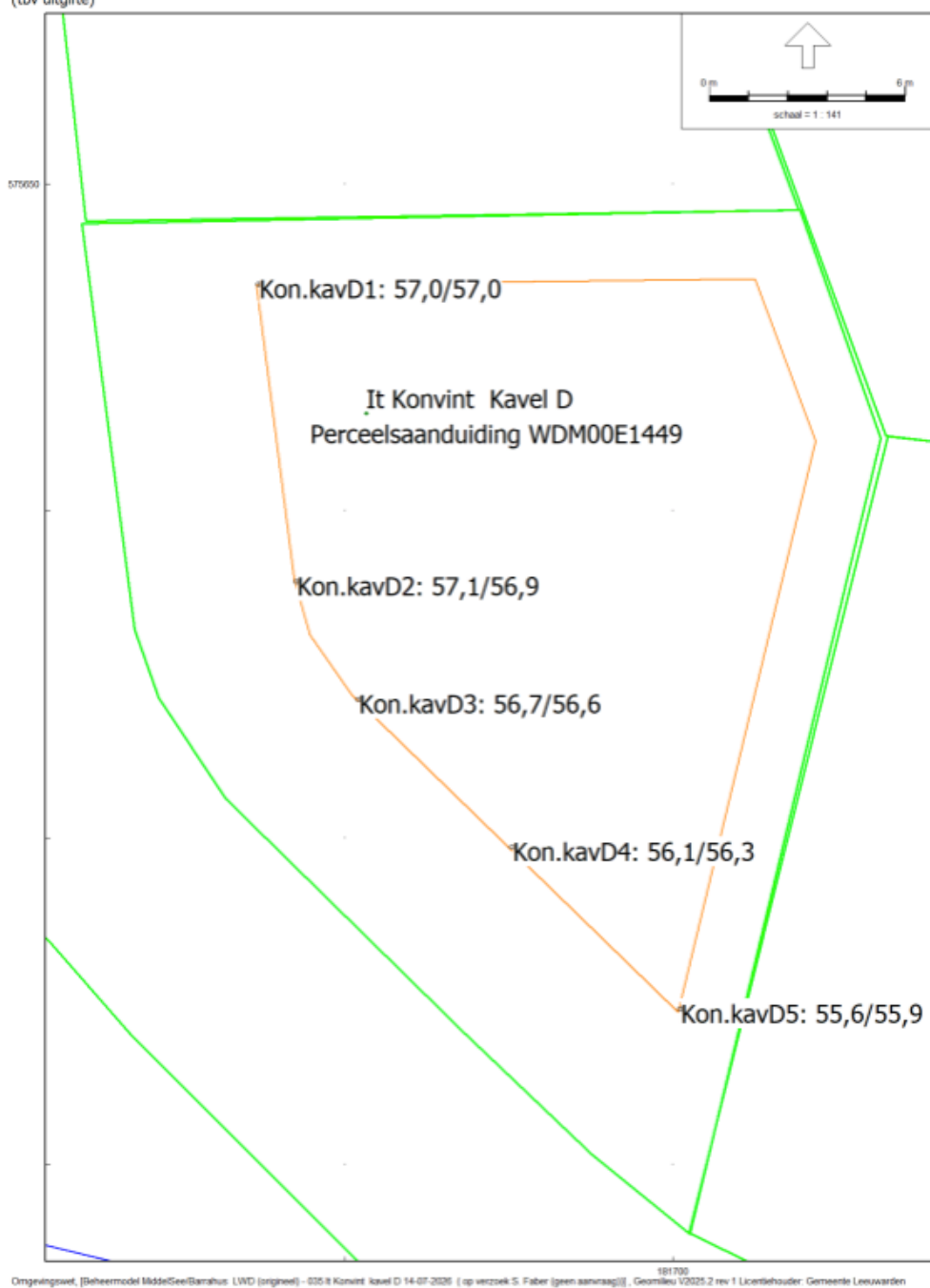
It Konvint C (fase 2)



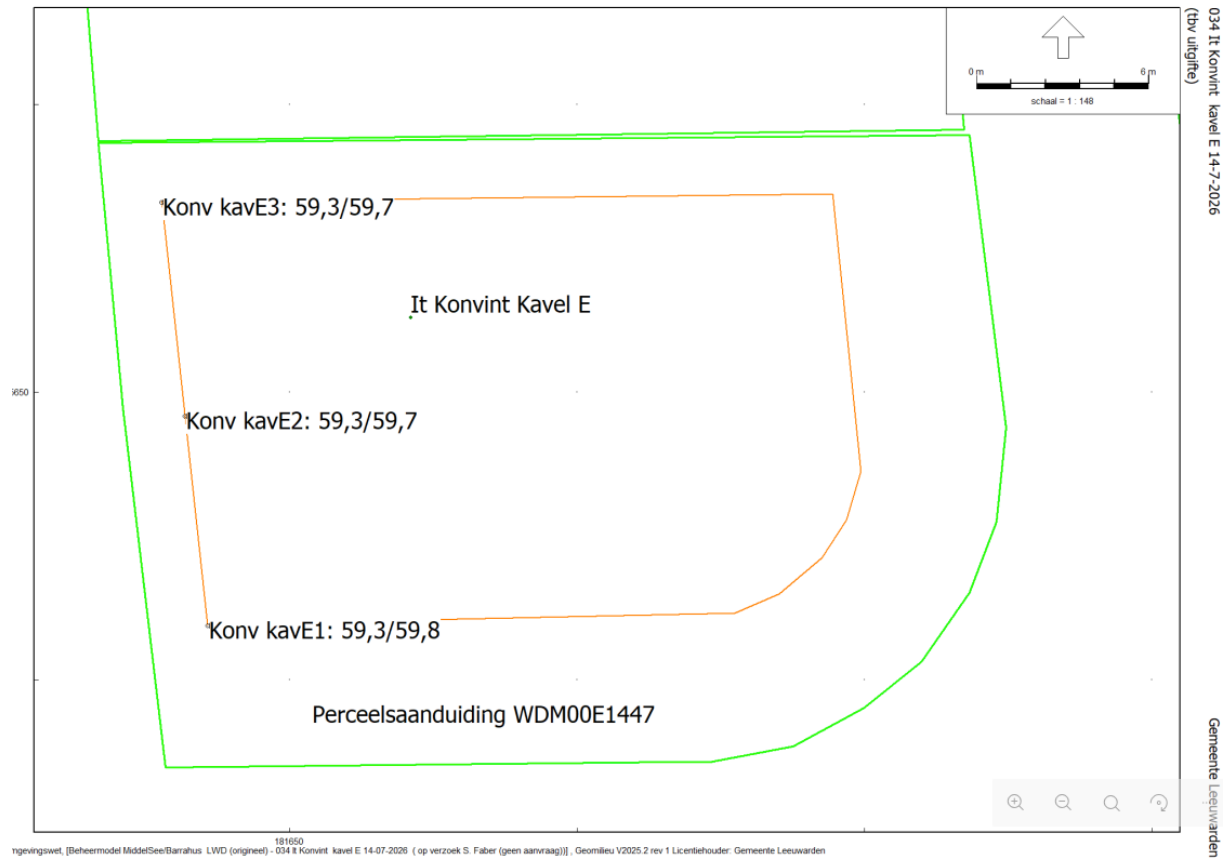


It Konvint D (fase 2)

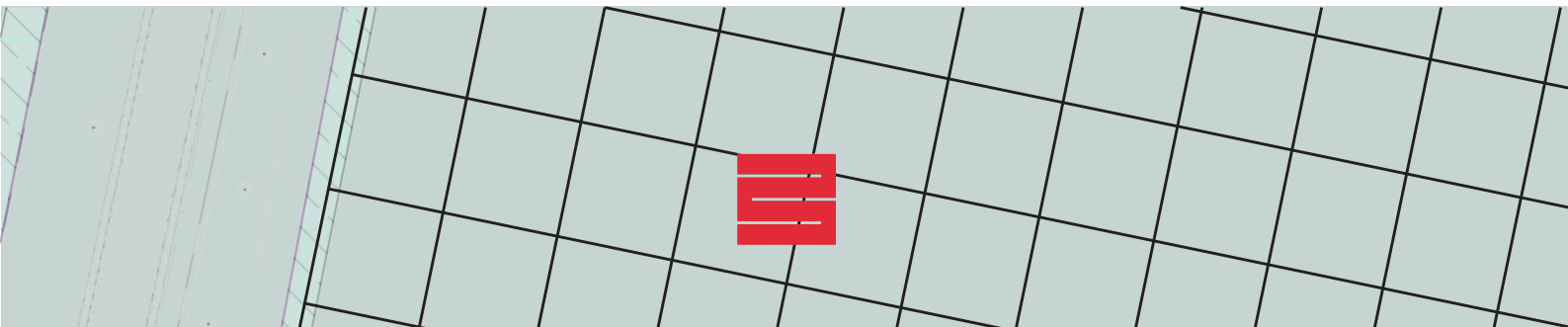


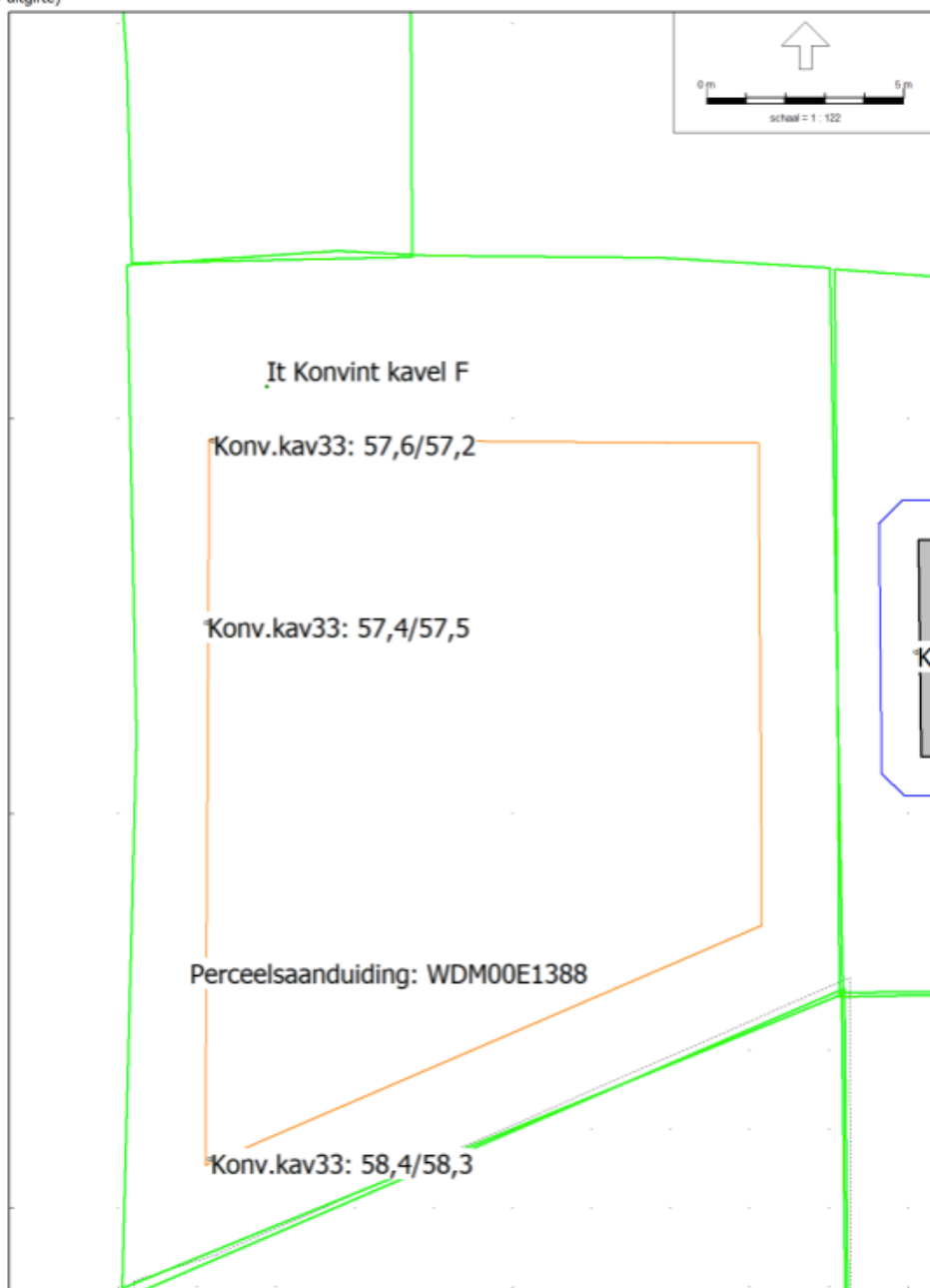


It Konvint E (fase 2)



It Konvint F (fase 2)





191699
Omgevingswet, [Beheermodel Middelzee/Barrabus: LWD (origineel) - It Konvint kavel F 14-07-2026 (op verzoek S. Faber (geen aanslag))], Geomileu V2025.2 rev 1 Licentiehouder: Gemeente Leeuwarden



It Konvint G (fase 2)



