

## **7. Reactienota Overleg en inspraak voorontwerpbestemmingsplan Broek Zuid.**

### *Algemeen*

In het kader van de inspraak heeft het voorontwerp bestemmingsplan met ingang van 23 september 2016 gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegen bij de centrale balie van het gemeentehuis Herema State 1 te Joure, het servicepunt Balk (Dubbelstraat 1) en het servicepunt Lemmer (Vissersburen 88). Daarnaast was informatie over het voorontwerpbestemmingsplan te raadplegen via [www.defryskemarren.nl](http://www.defryskemarren.nl) en kon het plan digitaal worden ingezien via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

Tijdens de periode van ter inzage ligging bestond voor iedereen de mogelijkheid om schriftelijk of mondeling een inspraakreactie op het plan in te dienen bij burgemeester en wethouders van De Fryske Marren. Dit hebben we meegedeeld met een publicatie in de Joster Courant, het Gemeentebled en de Staatscourant. Ook hebben we een kennisgeving gedaan op de gemeentelijke website en zijn plaatselijk belang, omwonenden en belanghebbenden op ruime schaal geïnformeerd over de ter inzage ligging van het voorontwerpbestemmingsplan en de inloopbijeenkomst.

Er is op 27 september 2016, aanvang 17.00 uur tot 20.00 uur in Partyzalencentrum 't Haske te Joure een inloopbijeenkomst over het plan gehouden waarbij het plan is getoond en vragen konden worden gesteld aan medewerkers van de gemeente. Deze bijeenkomst is door ca. 80 belangstellenden bezocht.

Gelijktijdig met de inspraakprocedure is het voorontwerpbestemmingsplan gemeld bij de diverse overleginstanties, waaronder provincie, waterschap, brandweer en gasunie met de vraag of het plan aanleiding gaf tot het maken van opmerkingen.

Er zijn vier overlegreacties en elf inspraakreacties ontvangen; de reacties worden als bijlagen aan het bestemmingsplan toegevoegd.

Hierna worden de overleg- en inspraakreacties samengevat weergegeven waarna het antwoord van burgemeester en wethouders wordt vermeld. Daarbij wordt aangegeven of en op welke wijze hiermee bij de opstelling van het ontwerpbestemmingsplan rekening wordt gehouden.

### **7.1 Vooroverleg.**

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro is het voorontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan de vaste overleg – en adviespartners en omliggende gemeenten. De volgende instanties en gemeente hebben gereageerd:

1. Provinsje Fryslân;
2. Wetterskip Fryslân;
3. Gasunie;
4. Gemeente Heerenveen.

Ad 1 Provinsje Fryslân.

*Samenvatting van de reactie van de provinsje Fryslân:*

Motivering woonprogramma (cat. 2)

In het woonprogramma tot 2020 staan 40 woningen gepland, de resterende woningen zouden vanaf 2020 worden gerealiseerd. Voor de periode vanaf 2020 moeten nieuwe regionale afspraken worden gemaakt waarbij aangenomen wordt dat de programmaruimte 2016-2026 voor de regio Zuidwest Fryslân en voor De Fryske Marren voldoende ruim is om het plan Broek Zuid te realiseren.

De capaciteit van Broek Zuid zal in samenhang met andere plannen en projecten in de gemeente moeten worden gebracht en dat het wenselijk is om een aangepast woningbouwprogramma op te stellen waaruit blijkt hoe Broek Zuid daarin inpasbaar is.

*Reactie gemeente:*

Op 1 maart 2017 is door de raad het Strategisch Afwegingskader Woningbouw De Fryske Marren 2016-2026 vastgesteld, tezamen met het geactualiseerde Uitvoeringsprogramma Woningbouw 2016 tot 2026. Hierin is beoordeeld welke woningbouwplekken nodig zijn, op welke plekken vraag is en onder welke voorwaarden kan worden gebouwd. Met de provincie Fryslân zijn hier afspraken over gemaakt. In het Uitvoeringsprogramma Woningbouw 2016-2026 staat Broek Zuid, Joure genoteerd voor 84 woningen. Het voorontwerpbestemmingsplan gaat uit van maximaal 86 woningen, het juiste aantal woningen van 86 woningen voor het project wordt verder verwerkt in het uitvoeringsprogramma woningbouw. Aan de provincie is dit gemeld. De twee extra woningen aan It Súd 11 passen binnen het uitvoeringsprogramma wonen binnen het onderdeel 'Diverse locaties'.

De plantoelichting actualiseren we met informatie over het genoemde Strategisch Afwegingskader Woningbouw en het uitvoeringsprogramma woningbouw 2016-2026.

*Samenvatting van de reactie van de provinsje Fryslân:*

Fasering (cat. 2)

De vraag dient zich aan of het plan toch juridisch gefaseerd zou moeten worden door de tweede fase op te nemen bij wijzigingsbevoegdheid, vanaf 2020 te ontwikkelen, waarbij kan worden gezien of het hele programma van 86 woningen in dit kwaliteitssegment markttechnisch haalbaar is. Ook in de toelichting is sprake van een gefaseerde ontwikkeling.

*Reactie gemeente:*

De planperiode is 10 jaar en omvat 86 woningen. Het bouwtempo is 8-10 woningen per jaar en het uitgangspunt is dat het gehele plan binnen deze planperiode wordt gerealiseerd. Het opnemen van een juridische fasering in het bestemmingsplan is niet aan de orde.

In de plantoelichting is alleen sprake van een feitelijke fasering om kosten en opbrengsten dicht bij elkaar te houden.

Onderzoek heeft uitgewezen dat er een duidelijke vraag is naar wonen aan open vaarwater bij Joure. De woningmarkt is aangetrokken. De gegevens zijn wederom tegen het licht gehouden. De signalen voor Broek Zuid zijn positief. In de plantoelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt op nut en noodzaak verder ingegaan.

*Samenvatting van de reactie van de provinsje Fryslân:*

Afwijkingsbevoegdheid (cat. 2)

In het plan is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om het aantal van 86 te verhogen, onder voorwaarde van instemming van Gedeputeerde Staten. Een flexibiliteitsbepaling wordt aanvaardbaar geacht voor zover het een kleine verruiming betreft, gevraagd wordt om dit in de plantoelichting in die zin te verduidelijken.

*Reactie gemeente:*

Het genoemde maximale aantal woningen is binnen het stramien van het bestemmingsplan met een afwijkingsbevoegdheid te verhogen, waarbij een link is gelegd met een provinciaal akkoord op het woningbouwprogramma. Het is niet de bedoeling dat het hier om grote aantallen zal gaan (max. 10%).

De plantoelichting willen we in die zin verduidelijken dat bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid de ruimtelijke structuur van het plan zoveel mogelijk intact blijft en dat het slechts om een beperkt aantal – vrijstaande - woningen gaat .

*Samenvatting van de reactie van de provinsje Fryslân:*

Zonering milieu/agrarisch bedrijf (cat. 2)

Ten aanzien van het perceel It Súd 9 wordt gevraagd of het hier gaat om een bestaand bouwperceel of om verlegging en uitbreiding van dat bouwperceel. In het laatste geval dient via de methode Nije Plaets de landschappelijke inpassing gestalte te worden gegeven. Gevraagd wordt dan of die aanpak heeft plaatsgevonden.

*Reactie gemeente:*

In het voorontwerp is ter plaatse van It Súd 9 sprake van een bestaand agrarisch bouwperceel dat ingeperkt wordt.

Met de eigenaren heeft overleg plaatsgevonden over de voorgenomen planologische bestemming. Naar aanleiding van dat gesprek is duidelijk geworden dat de huidige agrarische bestemming op het perceel gehandhaafd dient te blijven . De gemeente is bereid om de agrarische bestemming te handhaven. Voor het toevoegen van agrarische bebouwing dient rekening te worden gehouden met de wettelijk voorgeschreven afstanden.

Het gaat hier om een bestaand bouwvlak volgens de beheersverordening (2013) / het bestemmingsplan Buitengebied Skarsterlân (2001) dat in het nieuwe bestemmingsplan aangepast en ingeperkt wordt. Het gaat niet om het verleggen van een bouwvlak. Bij een eventuele toekomstige bouwaanvraag van bijvoorbeeld een stal zal het aspect landschappelijke inpassing meegenomen worden. Anders was het perceel als actualisatie in het nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied terecht gekomen zijn en ook geen landschapsplan vereisen. Wel wordt bij een bouwaanvraag vaak een landschapsplan gevraagd, maar dat is pas later aan de orde.

*Samenvatting van de reactie van de provinsje Fryslân:*

Archeologie (cat. 2)

Er is vervolg archeologisch onderzoek (proefsleuven) in gang gezet waarvan de resultaten nog verwerkt worden in het ontwerpbestemmingsplan. Er wordt vanuit gegaan dat de gevolgtrekkingen uit dat onderzoek waar nodig doorwerken in de planopzet.

*Reactie gemeente:*

Op basis van het archeologisch onderzoek van adviesbureau Raap is in overleg met de provincie afgesproken om ter plaatse van de noordelijke en de noordoostelijke locaties (nabij Omkromte en It Súd) een proefsleuvenonderzoek uit te voeren om te bezien of inderdaad sprake is van archeologische vindplaatsen. Inmiddels is duidelijk geworden dat op de locatie nabij de Omkromte niets is aangetroffen; op de andere locatie nabij It Súd heeft in december 2016 ook een proefsleuvenonderzoek plaatsgehad. Ook hier is niets aangetroffen. De proefsleuven hebben geen enkel spoor voor menselijk gebruik in de prehistorie opgeleverd; geen vuursteenartefacten, geen natuurlijk vuursteen, geen houtskoolconcentraties, geen sporen. Gezien het feit dat op locatie 3 ook al een waarderend onderzoek is uitgevoerd d.m.v. 20 boringen per hectare, waarbij geen vuursteen is aangetroffen, is het advies overgenomen om locatie 3 verder vrij te geven.

De informatie over de archeologie wordt aan het bestemmingsplan toegevoegd. Wel moet op het zuidelijk deel van het plangebied, waar het booronderzoek gestaakt moest worden, het archeologisch onderzoek later nog aangevuld worden. Op de verbeelding wordt in verband hiermee binnen de woonbestemming een aparte aanduiding voor het later uit te voeren nader archeologisch onderzoek opgenomen.

Wat betreft mogelijke restanten van een boerderij en molens wordt opgemerkt dat deze grotendeels buiten het plangebied voor de woningbouw liggen waar het gaat om de locaties ten westen van de huidige weg. Restanten van boerderijplaats(en) en molens ten noorden van It Súd waar het water verbreed zal worden, zijn niet in het proefsleuvenonderzoek aangetroffen.

Nadere afstemming zal nog plaatsvinden over mogelijke restanten van de boerderij en molen(s) waarbij nader afgestemd wordt of een archeologische begeleiding tijdens het werk nodig is.

*Samenvatting van de reactie van de provinsje Fryslân:*

Nautisch: aansluiting op de Jouster Sylroede (Cat. 3).

Gevraagd wordt om nader overleg over hoe en onder welke voorwaarden de aansluiting vanuit de woonbuurt op de Jouster Sylroede mogelijk is. Vraag is met name ook of bij de gezamenlijke aanpak van Waterfront Joure al aandacht is geschonken aan deze extra invaart en de wijze waarop die gestalte zou kunnen krijgen.

*Reactie gemeente:*

Joure is via twee vaarroutes toegankelijk: de Jouster Sylroede en de Noardbroeksterfeart.

In plannen voor het Waterfront Joure zijn kansen genoemd voor het verder profileren van Joure voor de watersport (o.a. bouwstenen voor ruimtelijke kwaliteit, aantrekkelijk silhouet en ontvangst). Hierbij is ook Broek Zuid genoemd. Broek Zuid is in het Raamwerk Joure omschreven als een lint, dorpswonen in een lint aan het open water. Waterfrontplannen en de randvoorwaarden voor Broek Zuid zijn in zoverre met elkaar verbonden. De gekozen waterstructuur voor Broek Zuid zal een goede ontwikkeling van een waterfront voor Joure niet in de weg zitten. Door de waterontsluiting op deze plek te leggen, wordt een goede basis gelegd voor het vorm geven van (delen) van een toekomstig waterfront.

Met provincie vindt verder overleg plaats over de nautische effecten van de ontwikkeling, met name wat betreft de nieuwe aansluiting vanuit de woonbuurt op de Jouster Sylroede.

*Samenvatting van de reactie van de provinsje Fryslân :*

Aansluiting bestaand stedelijk gebied (cat. 4).

De locatie sluit aan op bestaand stedelijk gebied; opgemerkt wordt dat de aansluiting van de nieuwe woonbuurt op het stedelijk weefsel van Joure voldoende gemotiveerd kan worden.

*Reactie gemeente:*

Wij hebben goede nota genomen van de opmerking dat de aansluiting van Broek Zuid aan het stedelijk gebied van Joure voldoende gemotiveerd kan worden.

*Samenvatting van de reactie van de provinsje Fryslân:*

Ontgrondingen (cat. 5).

Gevraagd wordt om, in overleg met de Fumo, of er sprake is van een vergunningplicht.

*Reactie gemeente:*

Met Fumo heeft contact plaatsgevonden over de vergunningplicht in het kader van de ontgrondingen. De vergunning zal tijdig moeten worden aangevraagd.

Ad 2 Wetterskip Fryslân.

*Samenvatting van de reactie van het wetterskip Fryslân:*

Bij mail van 5 oktober 2016 reageert het wetterskip Fryslân op het voorontwerp bestemmingsplan. Over het plan heeft vooroverleg met de gemeente en het wetterskip plaatsgehad. Een formele watertoets heeft voor het plan vindt plaats. De mail vormt het wateradvies voor het plan.

In de mail wordt aangegeven dat in de plandoelichting bijna niet inhoudelijk wordt ingegaan op de gevolgen van het plan voor het aspect water. Langs het plangebied liggen regionale waterkeringen maar er staat niet dat deze verlegd/verlengd worden als gevolg van de realisatie van het plan. In het wateradvies wordt nader ingegaan op de gevolgen voor het watersysteem zoals deze in eerdere overleggen tussen de gemeente en het waterschap besproken zijn.

Bij de verdere uitwerking van de waterparagraaf kan de impact van het plan op de waterbelangen aan de hand van het wateradvies verder naar voren worden gebracht.

#### *Reactie gemeente:*

In de verdere planvorming worden de adviezen van het wetterskip meegenomen. Met het wetterskip is verder contact opgenomen. Wat het wetterskip aangeeft moet planologisch mogelijk zijn in het bestemmingsplan. In alle bestemmingen is dit nader onderzocht en dit wordt waar nodig aangepast bij de opstelling van het ontwerpbestemmingsplan. In ieder geval zijn in de agrarische bestemming en in de woonbestemming water en waterhuishoudkundige voorzieningen mogelijk (artikel 3.1 lid m en artikel 6.1 lid f). In de verkeersbestemming is dit niet geregeld en in de wonen – buitengebied bestemming is dit gekoppeld aan deze functie.

Vanuit de gemeente kunnen we de komende jaren niet voldoen aan het wenselijke eindbeeld van het wetterskip, namelijk natuurontwikkeling in de huidige polder voor een nóg robuustere waterhuishouding. Dit is tussen gemeente en wetterskip besproken. Vandaar dat in overleg met hun is gekozen voor een andere systematiek van de waterhuishouding. Voor het overige heeft het wetterskip helder aangegeven wat tussen gemeente en wetterskip is besproken waarmee bij de verdere planontwikkeling rekening wordt gehouden. We willen met het wetterskip in het vervolgtraject de nodige contacten over het plan onderhouden.

Ad 3 Gasunie.

#### *Samenvatting van de reactie van de Gasunie:*

De in het plangebied aanwezige leiding is niet bestemd; verzocht wordt de ontbrekende leiding alsnog in het plan , in de regels en de verbeelding , op te nemen.

#### *Reactie gemeente:*

De betreffende gasleiding wordt alsnog verwerkt in het bestemmingsplan.

Ad 4 Gemeente Heerenveen

#### *Samenvatting van de reactie:*

Gemeld wordt dat in het plan Broek Zuid voldaan wordt aan regionale afstemming in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking en dat er nu geen aanleiding is voor het maken van verdere opmerkingen ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan. Verwezen wordt naar de brief van het college van burgemeester en wethouders van 5 april 2016 'Regionale afstemming Broek Zuid'.

#### *Reactie:*

De brief kan voor kennisgeving worden aangenomen en als bijlage toegevoegd worden aan het bestemmingsplan.

## 7.2 Inspraak

In het kader van de inspraak is het voorontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Er zijn elf schriftelijke reacties ontvangen. De resultaten van de inspraak en onze reacties daarop zijn toegevoegd aan het plan.

Ten aanzien van de percelen aan It Súd 9 en 11 heeft dit geleid tot enkele aanpassingen op de verbeelding. Het agrarisch bouwperceel aan It Súd 9 is hiervoor ter sprake gekomen.

Ten aanzien van de locatie It Súd 11 wordt de oorspronkelijke agrarische bestemming definitief losgelaten. Met belanghebbenden is afgesproken dat de bestemming van het perceel Wonen-Voormalige boerderij zal zijn, waarbij ter compensatie twee bouwkvavels op hun land langs It Súd worden toegevoegd. Door deze afspraken is de discussie over een milieucirkel opgelost en kunnen de geplande woningen van het plan Broek Zuid ter hoogte van het perceel It Súd 11, zonder milieubelemmeringen, planologisch worden toegestaan. Binnen de bestemming Wonen-Voormalige boerderij is het houden van het (laatste) vee ter plaatse mogelijk.

Verder is in het kader van de inspraak onder meer gewezen op overlast van het bouwverkeer, er is nadrukkelijk de aandacht gevraagd voor de te maken brugverbinding voor langzaam verkeer nabij de Omkromte en de effecten daarvan en er wordt gevraagd om de ligging van de vaarverbinding te veranderen. Verder komen diverse andere punten aan bod zoals de verkeersveiligheid, nut en noodzaak van de uitbreiding, geur- en geluidsaspecten en dergelijke.

In onze reacties op de inspraakbrieven wordt op deze aspecten ingegaan. Het plan voldoet naar onze mening aan het uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening. Voor meer informatie willen we verwijzen naar de inspraakbrieven en de reacties daarop.

Onze conclusie is dat de inspraak geen aanleiding geeft tot fundamentele aanpassingen van het bestemmingsplan voor de woningbouw.

=====

|                     |    |
|---------------------|----|
| GEMEENTE            |    |
| De Fryske Marren    |    |
| Ontv. -10 NOV. 2016 | RO |
| Nr.                 |    |

rel. 45937

provinsje fryslân  
provincie fryslân

postbus 20120  
8900 hm leeuwarden  
tweebaksmarkt 52  
telefoon: (058) 292 59 25  
telefax: (058) 292 51 25

www.fryslan.frl  
provincie@fryslan.frl  
www.twitter.com/provfryslan

provinsje fryslân

College van burgemeester en wethouders  
van de gemeente De Fryske Marren  
Postbus 101  
8500 AC JOURE

Leeuwarden, 8 november 2016  
Verzonden, 09 NOV. 2016

Ons kenmerk : 01354537  
Afdeling : Stêd en Plattelân  
Behandeld door : E.G. Buurstra / (058) 292 56 53 of e.g.buurstra@fryslan.frl  
Uw kenmerk :  
Bijlage(n) :

Onderwerp : Voorontwerp bestemmingsplan Broek Zuid

Geacht college,

Op 14 september 2016 hebben wij bovengenoemd plan ter advisering ontvangen.

De provinciale belangen in het plan geven ons aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen.

Motivering woonprogramma (cat.2, Interpretatie verordening / motivering)

U voorziet een specifieke vraag naar woningen in het hier beoogde luxere segment en woonmilieu. Het eerder gedachte aantal van ca 100 woningen is iets teruggebracht, tot 86. In het actuele, met ons afgesproken woonprogramma tot 2020 staan 40 woningen gepland tot 2020. De resterende 60 woningen zouden vanaf 2020 worden gerealiseerd. De plantoelichting noemt een doorlooptijd tot 2030. Het plan legt dus beslag op programmaruimte vanaf 2020. Voor die periode, vanaf 2020 moeten nog nieuwe regionale woningbouwafspraken worden gemaakt op basis van de meest recente prognoses. Met u denken wij dat de programmaruimte 2016-2026 voor de regio Zuidwest Fryslân en voor uw gemeente voldoende ruim zal zijn om het plan Broek-Zuid in te kunnen realiseren. Uw verwachting van een programma van ca 1.000 woningen voor de periode 2016-2026 spoort met de orde van grootte die in de meest recente concept-provinciale prognose zichtbaar is: ca 2.500 woningen voor de regio, daarvan afgeleid zou een orde van grootte van 1.000 woningen voor uw gemeente aan de orde kunnen zijn. Dat biedt, zo menen wij, onder voorbehoud van de nog te maken afspraken, op zich het perspectief voor het opnemen van Broek-Zuid binnen dat programma, ook kwalitatief, in dit segment.

De capaciteit van Broek Zuid zal echter wel in samenhang met andere plannen en projecten in uw gemeente moeten worden gebracht. Ook met Wyldehoarne fase 3b wijkt u licht af van de tot nu toe gemaakte planning. Anderzijds vallen sommige plannen en pro-

jecten lager uit dan verwacht. Wij denken dan ook dat het nodig is om voor de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan een aangepast woningbouwprogramma op te stellen, waaruit blijkt hoe Broek Zuid daarin inpasbaar is. Wij gaan er vanuit dat die verantwoording te vinden zal zijn in, of gemaakt zal worden op basis van het door u aangekondigde 'Strategisch kader woningbouw'.

Fasering (cat.2, Interpretatie verordening / motivering)

Vraag is of het programma van Broek Zuid verdisconteerd kan worden in de programma-ruimte tot 2020, of vooruit zal moeten lopen op de te maken afspraken voor de periode vanaf 2020. Voor zover dat laatste het geval is, dient zich de vraag aan of u het plan toch juridisch gefaseerd zou moeten programmeren, door de tweede fase niet bij recht te bestemmen, maar op te nemen als wijzigingsbevoegdheid, vanaf 2020 te ontwikkelen. In eerder, ambtelijk overleg over dit plan is steeds sprake geweest van een gefaseerde ontwikkeling, opdat ook kan worden bezien of het hele programma van 86 woningen in dit kwaliteitssegment markttechnisch haalbaar is. Zo nodig zou dan na de eerste fase gestopt kunnen worden. Ook in de toelichting en het beeldkwaliteitsplan is sprake van een gefaseerde aanleg. Die komt echter in de juridische planopzet niet terug. Wij denken, ook ter motivering van het programma op basis van de 'Ladder duurzame verstedelijking', dat een gefaseerde ontwikkeling te bepleiten is, als met de tweede fase in feite een voorschot wordt genomen op de (regionale)programma-afspraken vanaf 2020.

Afwijkingsbevoegdheid (cat.2, Interpretatie verordening / motivering)

Het plan bevat een afwijkingsbevoegdheid om het aantal van 86 woningen te verhogen, onder voorwaarde van instemming van Gedeputeerde Staten. Op zich vinden wij dat, als flexibiliteitsbepaling aanvaardbaar. Dat betekent dan dat een kleine verruiming denkbaar is, maar niet zodanig dat daarmee de stedenbouwkundige kwaliteit en het woonmilieu van kleur zouden verschieten. Immers dat is nu juist de motivatie achter het doorzetten van dit plan. Wij adviseren om dit in de plantoelichting duidelijk te maken.

Zonering milieu/agrarisch bedrijf (cat.2, Interpretatie verordening / motivering)

De toelichting stelt dat aan alle milieuafstanden kan worden voldaan. Zo ook voor het agrarisch bedrijf It Súd 9. Wij vragen ons af of het hier gaat om een bestaand agrarisch bouwperceel of om verlegging en uitbreiding van dat bouwperceel. Op basis van blz. 30 toelichting ontstaat de indruk dat van dat laatste sprake is: een verplaatsing van het agrarisch bouwperceel naar achteren, meer op afstand van de nieuwe woningen met een verruiming van het bouwperceel tot ca 1,5ha, waarvan in eerste instantie 10.000m<sup>2</sup> mag worden bebouwd. Als dat juist is zou het vanuit provinciale optiek (Verordening Romte) noodzakelijk zijn om de landschappelijke inpassing van het nieuwe bouwperceel gestalte te geven via de methode Nije Pleats. Vraag is dan of die aanpak heeft plaatsgevonden.

Archeologie (cat.2, Interpretatie verordening / motivering)

Er is archeologisch onderzoek uitgevoerd. Op basis van de resultaten daarvan is archeologisch vervolgonderzoek aanbevolen in het zuidoostelijke deel van het plangebied, een ca. 6,2 ha groot gebied en in het noordelijke deel, een ca 0,4 ha groot gebied. Daarnaast komen in het plangebied en langs de rand ervan mogelijk 7 locaties voor waar een boerderij heeft gelegen en drie locaties waar een molen heeft gestaan. Het is niet uitgesloten dat op deze locaties de resten van nog oudere voorgangers liggen. Inmiddels hebt u, blijkens de toelichting, het vervolgonderzoek (proefsleuven) in gang gezet. De resultaten zullen worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Wij nemen daar nota van en gaan er vanuit dat de gevolgtrekkingen uit dat onderzoek waar nodig doorwerken in de planopzet.



Nautisch: aansluiting op Jouster Sylroede (Cat. 3 Overige provinciale belangen)

In het plan wordt geen aandacht besteedt aan de nautische effecten van de beoogde ontwikkeling, met name de nieuwe aansluiting vanuit de woonbuurt op de Jouster Sylroede, zijnde provinciale vaarweg nr A 025a. Deze vaarweg heeft een beheergrens van 10m waarop de Vaarwegenverordening Fryslân 2014 van toepassing is. Nader bekeken moet worden, in overleg met ons, als vaarwegbeheerder hoe en onder welke voorwaarden die aansluiting mogelijk is. De aanleg van deze nieuwe invaart zorgt min of meer voor een 'kruispunt' van vaarwegen en kan daarmee nautisch kritisch zijn. Vraag is met name ook of bij de gezamenlijke aanpak van Waterfront Joure al aandacht is geschonken aan deze extra invaart en de wijze waarop die gestalte zou kunnen krijgen.

Het plan geeft overigens aanleiding tot de volgende opmerkingen.

Aansluiting aan bestaand stedelijk gebied (Cat. 4 Goede ruimtelijke ordening)

U motiveert de locatiekeuze, in het licht van de Verordening Romte door te melden dat Broek-Zuid een uitbreidingslocatie is die aansluit op 'bestaand stedelijk gebied' van Joure en op het bebouwingslint van Broek. Wij merken op dat het lint van Broek-Zuid in de verordening niet is aangemerkt als bestaand stedelijk gebied. De aansluiting van de nieuwe woonbuurt op het stedelijk weefsel van Joure kan echter, naar wij menen voldoende gemotiveerd worden.

Ontgrondingen (cat.5, Omgevingstoets)

Wij adviseren om alsnog aandacht te besteden aan de vraag, in overleg met de FUMO, of sprake is van vergunningplicht.

Voor de betekenis van de categorieaanduiding verwijzen wij naar onze brief van 25 november 2014, inzake "Geactualiseerde afspraken en werkwijze Wro per 25 november 2014", nummer 1175956

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Fryslân,

09/11/16

J.M. Leemhuis-Stout, voorzitter

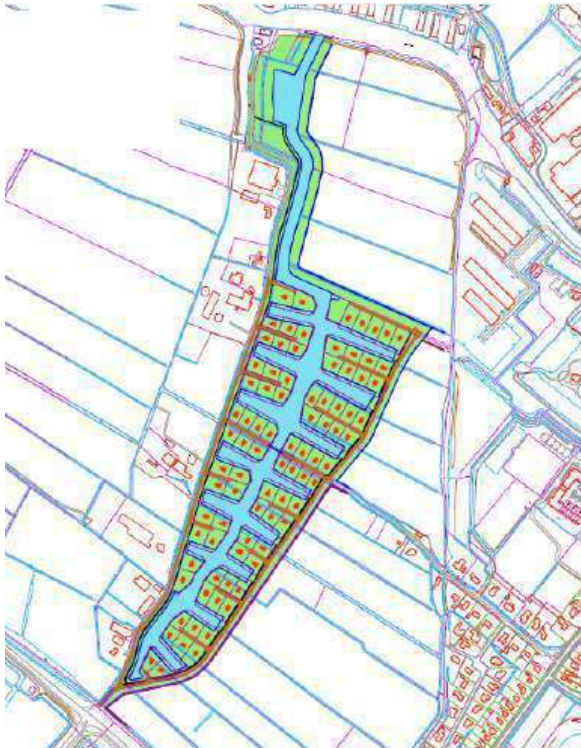
A.J. van den Berg, secretaris

Geachte heer Zaal,

Op 14 september ontvingen wij de bekendmaking van de terinzagelegging van het voorontwerp bestemmingsplan Broek-Zuid te Joure. Over het plan heeft overleg plaatsgevonden tussen de gemeente De Fryske Marren en Wetterskip Fryslân, een formele watertoets voor het plan heeft nog niet plaatsgevonden. Om de besproken uitgangspunten nogmaals onder de aandacht te brengen, stellen wij voor het plan alsnog een wateradvies op. Deze e-mail vormt het wateradvies voor dit plan.

Wij gaan er van uit dat u de in deze e-mail vermelde adviezen opvolgt en meeneemt in de verdere planvorming. Wij verwachten dat u het advies verwerkt in de waterparagraaf en waar nodig op de Verbeelding en in de Regels. Uit de waterparagraaf moet duidelijk blijken welke waterbelangen van toepassing zijn en hoe hier in het plan rekening mee is gehouden.

Het plan bestaat uit de realisatie van een nieuwe woonwijk aan de westkant van Joure. Onderdeel van het plan is het inbrengen van boezemwater in de wijk door een aansluiting te maken op de Sylroede. Onderstaande figuur toont een schets van de toekomstige inrichting van het gebied.



### **Watertoets en Wateradvies**

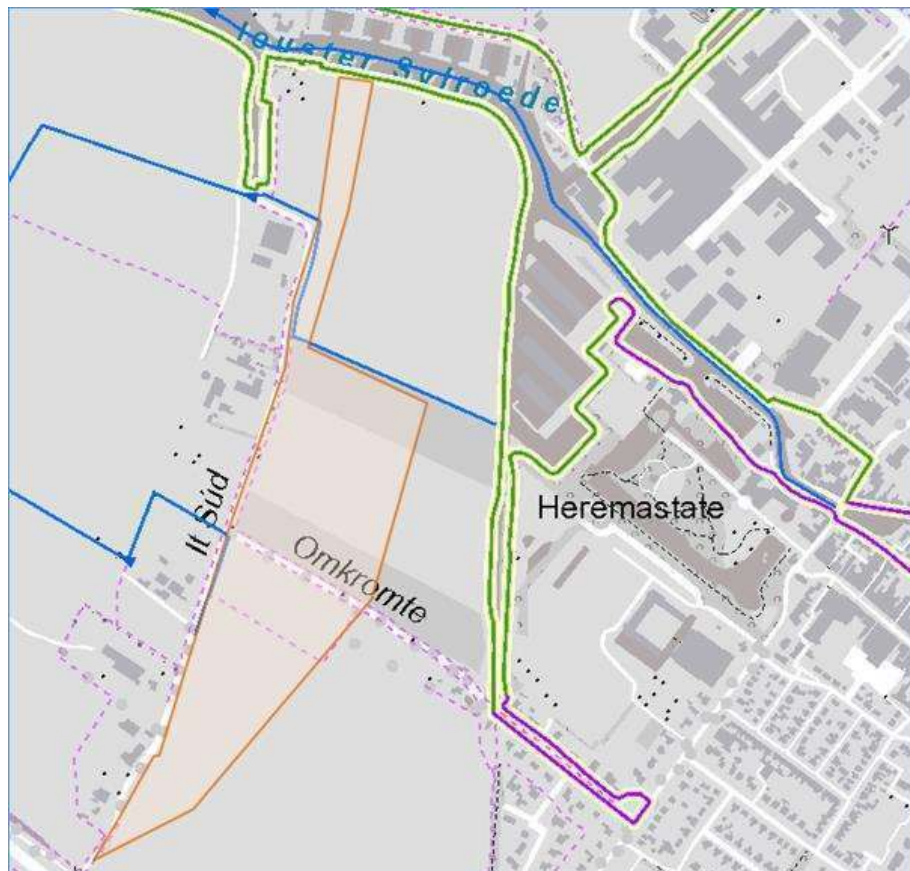
De watertoets is een belangrijk instrument bij het klimaatbestendig en waterrobuust inrichten van de ruimte. De watertoets zorgt ervoor dat in alle ruimtelijke plannen aandacht wordt besteed aan veiligheid, kwaliteit en kwantiteit van water. In deze email geven wij de wateraspecten aan die specifiek op uw plan van toepassing zijn. Achtergrondinformatie over de verschillende aspecten kunt u vinden in onze Leidraad Watertoets die is te raadplegen op onze website:

[www.wetterskipfryslan.nl/watertoets](http://www.wetterskipfryslan.nl/watertoets). In het wateradvies ziet u per onderwerp in welke paragraaf van de Leidraad Watertoets aanvullende informatie te vinden is. In de Leidraad staat ook hoe u bij het uitwerken en opstellen van het plan rekening dient te houden met deze wateraspecten in bijvoorbeeld de Toelichting, de Regels en op de Verbeelding.

## Veilig

### Regionale waterkering (paragraaf 4.2.2)

De Jouster Sylroede langs de noordkant van het plangebied en de watergang langs de oostkant zijn watergangen die onderdeel uitmaken van de Friese boezem. Het plangebied zelf maakt in de bestaande situatie onderdeel uit van de polder. Om de polder te beschermen tegen hoge waterstanden in de Friese boezem ligt er langs de boezem een regionale waterkering. Onderstaande figuur toont met een groen-gele lijn de ligging van de regionale waterkering ter plaatse van het plangebied (oranje vlak) in de bestaande situatie. De ligging van de waterkering en de begrenzing van de zones kunt u ook raadplegen op onze website: [www.wetterskipfryslan.nl/leggerkaart](http://www.wetterskipfryslan.nl/leggerkaart).



In het plangebied wilt u water aanleggen en in open verbinding brengen met de Sylroede. Het oppervlaktewater in het gebied gaat daarmee onderdeel uitmaken van de Friese boezem. Het is daarom belangrijk dat rond het plangebied een nieuwe regionale waterkering komt te liggen. Deze moet voldoen aan de eisen en randvoorwaarden zoals deze door Wetterskip Fryslân worden vastgelegd in de voor de realisatie van het plan benodigde watervergunning. Daarnaast is het belangrijk dat de regionale waterkering komt te liggen in openbaar terrein zodat er geen beperkingen gelden op eigendommen van particulieren. De exacte ligging en detaillering van de regionale waterkering dient u in nader overleg met Wetterskip Fryslân te bepalen. U kunt hiervoor contact opnemen met mevr. S. Raabe van ons waterschap.

Het is hierbij belangrijk niet alleen te kijken naar de definitieve situatie, maar ook naar de ligging van de waterkering gedurende de verschillende fasen waarin u het plan uit wilt voeren. Er moet te allen tijde een waterkering liggen tussen het plangebied en de omliggende polder die voldoet aan de eisen en randvoorwaarden zoals die door Wetterskip Fryslân worden gesteld.

Het plangebied wordt in de gewenste situatie niet meer beschermd door een regionale waterkering. Het plangebied ligt in de gewenste situatie *vrij voor de boezem*. Uw plangebied wordt daardoor niet beschermd tegen hoge waterstanden in de Friese boezem. Het is daarom belangrijk rekening te houden met het maatgevende boezempeil. Meer informatie hierover staat onder drooglegging in dit advies.

De Klimaateffectatlas (<http://www.ruimtelijkeadaptatie.nl/nl/klimaateffectatlas>) kunt u raadplegen om (toekomstige) dreigingen van overstromingen, wateroverlast, droogte en hittestress ter plaatse van uw plangebied te bekijken. Bij de inrichting van het plangebied kunt u hier op anticiperen door bijvoorbeeld het percentage verhard oppervlak te verminderen en het plangebied groener in te richten.

### Eindbeeld

Wetterskip Fryslân streeft naar een robuust en duurzaam watersysteem. Voor de regionale waterkering betekent dit dat wij de kadelengete zo min mogelijk willen laten toenemen. Gevolg van het plan is dat de lengte van de regionale waterkering toeneemt met ca. 3 kilometer. In dat licht bekeken is het plan zoals dit nu in het bestemmingsplan is beschreven ongewenst.

In de eerdere overleggen is gesproken over de mogelijkheid om het gebied ten oosten van het plangebied ook voor de boezem te brengen en in te richten als gebied met een natuur functie. In dat geval zou de lengte van de regionale waterkering niet of nauwelijks toenemen. Bijkomend voordeel is dat het watersysteem in de polder niet wordt opgesplitst door een 'boezemopvaart'. Dit eindbeeld is voor Wetterskip Fryslân nog steeds het gewenste eindbeeld. In dat geval is het watersysteem duurzaam en robuust. Onderstaande figuur toont deze situatie schematisch. Het oranje vlak ligt in deze situatie vrij voor de boezem. De regionale waterkering aan de noord- en oostkant kan vervallen en wordt vervangen door een regionale waterkering langs de zuid- en westkant van het plangebied.

Graag gaan wij met u in overleg om te kijken wat de mogelijkheden zijn om het gewenste eindbeeld te realiseren.



### Voldoende

#### Hoofdwatergang (paragraaf 4.3.1)

Het plangebied ligt binnen de kern- en beschermingszone van verschillende hoofdwatergangen. De ligging van de hoofdwatergang kunt u raadplegen op onze website:

[www.wetterskipfryslan.nl/leggerkaart](http://www.wetterskipfryslan.nl/leggerkaart).

Het oppervlaktewater in uw plangebied krijgt het boezempeil. Het plangebied splitst de bestaande polder op in 2 delen. Er zijn aanpassingen aan het watersysteem nodig om het huidige watersysteem ook in de toekomstige situatie te kunnen laten werken. Welke werkzaamheden dit zijn dient u in nader overleg met Wetterskip Fryslân af te stemmen.

In bijlage 1 bij het bestemmingsplan, het kwaliteitsdocument Broek Zuid, staat dat de nieuwe opvaart in het gebied een hoofdwatgang wordt. Vanuit het watersysteem bekeken is het niet noodzakelijk om de opvaart de status te geven van een hoofdwatgang. Deze status zal de opvaart daarom waarschijnlijk ook niet krijgen. Om verwarring te voorkomen kan de naam hoofdwatgang voor het nieuw te graven water in het plangebied beter worden vervangen door bijvoorbeeld opvaart.

### **Peilbeheer (paragraaf 4.3.4) en drooglegging (paragraaf 4.3.7)**

#### *Peilgebied en drooglegging*

De bouwlocatie ligt in de gewenste situatie 'vrij voor de boezem' in een peilgebied met het boezempeil van -0,52m NAP. Dit vastgestelde peil is een streefpeil. Het werkelijke peil is als gevolg van opstuwning en de weersomstandigheden niet altijd gelijk aan het streefpeil. De geschatte gemiddelde maaiveldhoogte ligt tussen de -0,40 m NAP en de -1,0 m NAP.

Het plangebied ligt vrij voor de boezem. Dit betekent dat het plangebied niet door een boezemkade is beschermd tegen hoge waterstanden in de Friese boezem. U moet daarom rekening houden met hoogwater in het kader van regionale wateroverlast. Het bijbehorende maatgevend boezempeil is hier -0,17 m NAP. Dit peil, behorend bij een situatie met een kans van voorkomen van 1/100 per jaar, mag tot 1 meter voor de gevel voorkomen.

In dit geval is de droogleggingsnorm de maatgevende norm. Wij adviseren u om hiermee rekening te houden bij het bepalen van de aanleghoogte. Dit betekent bij de bouw van woningen zonder kruipruimte en infrastructuur dat wij een drooglegging adviseren van minimaal 0,70 m boven het streefpeil van de Friese boezem (-0,52 m NAP) en bij woningen met kruipruimte een drooglegging van 1,10 m. De bestaande maaiveldhoogte voldoet hier niet aan, het plangebied moet worden opgehoogd om voldoende hoogte te realiseren.

Het plangebied ligt in een veengebied. Bij het aanbrengen van overhoogte is het van belang rekening te houden met inklinking van de bodem als gevolg van de extra belasting.

De grondwaterstand is niet gelijk aan het waterpeil in de sloten. Grondwater kan opbollen en uitzakken. Om grondwateroverlast te voorkomen is naast de droogleggingsnorm daarom ook de ontwateringsdiepte van belang. Wij hebben geen gedetailleerde informatie beschikbaar over de grondwaterstanden op uw locatie. Wij adviseren u wel om bij het bepalen van de aanleghoogte naast de drooglegging ook rekening te houden met voldoende ontwateringsdiepte. In paragraaf 4.3.7 van de Leidraad Watertoets vindt u meer informatie over de ontwateringseisen.

#### *Peilwijzigingen*

U wilt het plangebied onderdeel uit laten maken van de Friese boezem, hierdoor is het nodig om het voor het gebied vastgestelde waterpeil te wijzigen. Voor de wijziging van het peil dient u een watervergunning aan te vragen. Er wordt dan beoordeeld wat de impact van de peilwijziging is welke procedure van toepassing is. Onze eerste inschatting is dat voor de peilwijziging een peilbesluitprocedure nodig is. De proceduredtijd hiervoor is gemiddeld circa een jaar.

#### *Grondwateronttrekking*

Bij de aanleg van gebouwen of infrastructuur is het vaak nodig om het grondwater te verlagen om het werk droog uit te kunnen voeren. Voor het onttrekken van grondwater is een vergunning of

melding nodig. Op het lozen van onttrokken grondwater is vanuit *waterkwaliteitsbeheer* de meldingsplicht van toepassing. Om te weten of u met een melding kunt volstaan of een vergunning nodig hebt, kunt u contact opnemen met Cluster Vergunningverlening van Wetterskip Fryslân.

#### **Toename verhard oppervlak (paragraaf 4.3.6)**

In paragraaf 4.3.6 staat achtergrondinformatie over de reden waarom toename van verhard oppervlak gecompenseerd dient te worden. De gebiedspecifieke compensatie zoals deze in paragraaf 4.3.6.2 van de Leidraad is opgenomen is niet van toepassing. Wij hanteren een compensatienorm van 10%. Voor bebouwd gebied is de ondergrens van 200 m<sup>2</sup> van toepassing, in het buitengebied geldt een ondergrens van 1.500 m<sup>2</sup>.

Door de realisatie van het plan neemt de hoeveelheid verhard oppervlak toe. Het is in dit stadium nog niet bekend om hoeveel verhard oppervlak dit exact gaat. Onderdeel van het plan is ook het graven van nieuw oppervlaktewater. Wanneer het verhard oppervlak in het plangebied rechtstreeks afvoert op de Friese boezem (en dus niet wordt afgekoppeld naar de polder) dan kunt u het gegraven water gebruiken als compensatie van de toename aan verhard oppervlak. Het heeft ook de voorkeur van Wetterskip Fryslân om het hemelwater rechtsreeks af te voeren op de boezem, op die manier hoeven wij het niet later weer vanuit de polder op te malen naar de boezem. Bij de detailuitwerking van het plan kunt u in overleg met Wetterskip Fryslân bekijken hoe en waar u de compensatie realiseert.

### **Schoon**

#### **Schoonhouden – scheiden – zuiveren (paragraaf 4.4.6)**

##### *Waterkwaliteit*

Om een goede waterkwaliteit te realiseren is het nodig dat u voorkomt dat milieubelastende stoffen in het oppervlaktewater terecht komen. De bouwwijze en onderhoudstechniek moeten emissievrij zijn. Ook is het nodig dat u bouwt met milieuvriendelijk en duurzaam materiaal.

##### *Afkoppelen en waterkwaliteit*

Om het aantal overstortingen van rioolwater en de belasting van rioolwaterzuiveringen te beperken, is het uitgangspunt om regenwater en rioolwater zoveel mogelijk gescheiden af te voeren. In geval van dit bouwplan kunt u het hemelwater afkomstig van verhard oppervlak, onder bij *Waterkwaliteit* in deze e-mail genoemde voorwaarden, lozen op het oppervlaktewater.

##### *Uitbreiding van het rioolstelsel*

Uitbreiding van het rioolstelsel is onderdeel van het plan. Wijzigingen aan het rioolstelsel van het betreffende rioleringsgebied dient u door te geven aan Wetterskip Fryslân. Hiervoor kunt u contact opnemen met Cluster Waterzuivering van Wetterskip Fryslân.

### **Vervolg**

#### **Waterwet**

Voor bepaalde werkzaamheden heeft u een watervergunning nodig. Bijvoorbeeld als u een sloot wilt dempen, afvalwater wilt lozen op oppervlaktewater of grondwater wilt onttrekken. Soms is het doen van een melding voldoende. Een watervergunning aanvragen is dan niet nodig. Op onze website [www.wetterskipfryslan.nl](http://www.wetterskipfryslan.nl) treft u meer informatie aan over de Waterwet en u kunt daar ook meldingsformulieren en het aanvraagformulier voor een watervergunning downloaden. Via Omgevingsloket online kunt u vooraf nagaan of u een watervergunning nodig heeft of een melding moet doen (vergunningcheck). U kunt hier ook meteen de vergunning aanvragen of de melding doen, [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl).

**Meer informatie**

Mocht u vragen hebben over het wateradvies of wilt u verder overleggen over het plan, dan kunt u contact opnemen met mevr. J. van der Kloet van ons waterschap. De in deze e-mail genoemde afdelingen en personen zijn telefonisch bereikbaar via het algemene telefoonnummer van Wetterskip Fryslân: 058-292 22 22.

Hoogachtend,

namens het dagelijks bestuur van Wetterskip Fryslân,

drs. R. Smit,  
Manager Cluster Plannen

**Wetterskip Fryslân**

T 058 – 292 2222 2 | Postbus 36, 8900 AA Leeuwarden | [www.wetterskipfryslan.nl](http://www.wetterskipfryslan.nl)

Denk aan het milieu voordat u dit bericht print

Denk aan het milieu voordat u dit bericht print.

De informatie opgenomen in dit bericht kan vertrouwelijk zijn en is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Wetterskip Fryslân staat niet in voor een correcte, tijdige overbrenging van dit bericht. E-mail wordt door Wetterskip Fryslân niet gebruikt voor het aangaan van verplichtingen, tenzij dit expliciet schriftelijk is overeengekomen. Aan persoonlijke opvattingen van medewerkers kunnen geen rechten worden ontleend.

College van burgemeester en wethouders van  
de gemeente De Fryske Marren  
Postbus 101  
8500 AC JOURE

|                  |               |
|------------------|---------------|
| GEMEENTE         |               |
| De Fryske Marren |               |
| Ontv.            | - 7 OKT. 2016 |
| Nr.              |               |

**Gasunie Transport Services B.V.**  
Postbus 181  
9700 AD Groningen  
Concourslaan 17  
T (050) 521 22 55  
E ro\_oost@gasunie.nl  
Handelsregister Groningen 02084889  
www.gasunietransportservices.com

Datum  
3 oktober 2016  
Ons kenmerk  
OPO 16.04113

Doorkiesnummer  
+31 (0)6 2484 9196  
Uw kenmerk

Onderwerp  
Reactie voorontwerpbestemmingsplan 'Broek Zuid'

Geacht College,

Naar aanleiding van uw publicatie op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl), hebben wij het plan beoordeeld. Het voorontwerp geeft ons aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen.

Met ingang van 1 januari 2016 zijn delen van de eigendommen van Gasunie Transport Services B.V. onder algemene titel overgegaan naar Gasunie Grid Services B.V. Deze reactie wordt namens beiden (verder: Gasunie) ingediend, ieder voor zover het zijn bevoegdheden betreft. Alle correspondentie kan plaatsvinden via het postadres van Gasunie Transport Services B.V.

### Verbeelding

#### *Ligging aardgastransportleiding niet weergegeven*

De in het plangebied aanwezige leiding is niet bestemd (bijlage 1). Wij verzoeken u de ontbrekende gastransportleidingen alsnog in het plan op te nemen (verbeelding en regels). Voor de regels kunt u gebruik maken van bijgevoegd tekstvoorstel (bijlage 2).

Wij verzoeken u om een contactpersoon door te geven waar wij de digitale (leiding) gegevens naar toe kunnen mailen. U kunt de digitale gegevens ook zelf aanvragen bij [ro\\_oost@gasunie.nl](mailto:ro_oost@gasunie.nl).

### Vervolg

Wij hopen u met deze brief voldoende te hebben geïnformeerd. Mochten er vragen of opmerkingen zijn dan kunt u met ondergetekende contact opnemen.

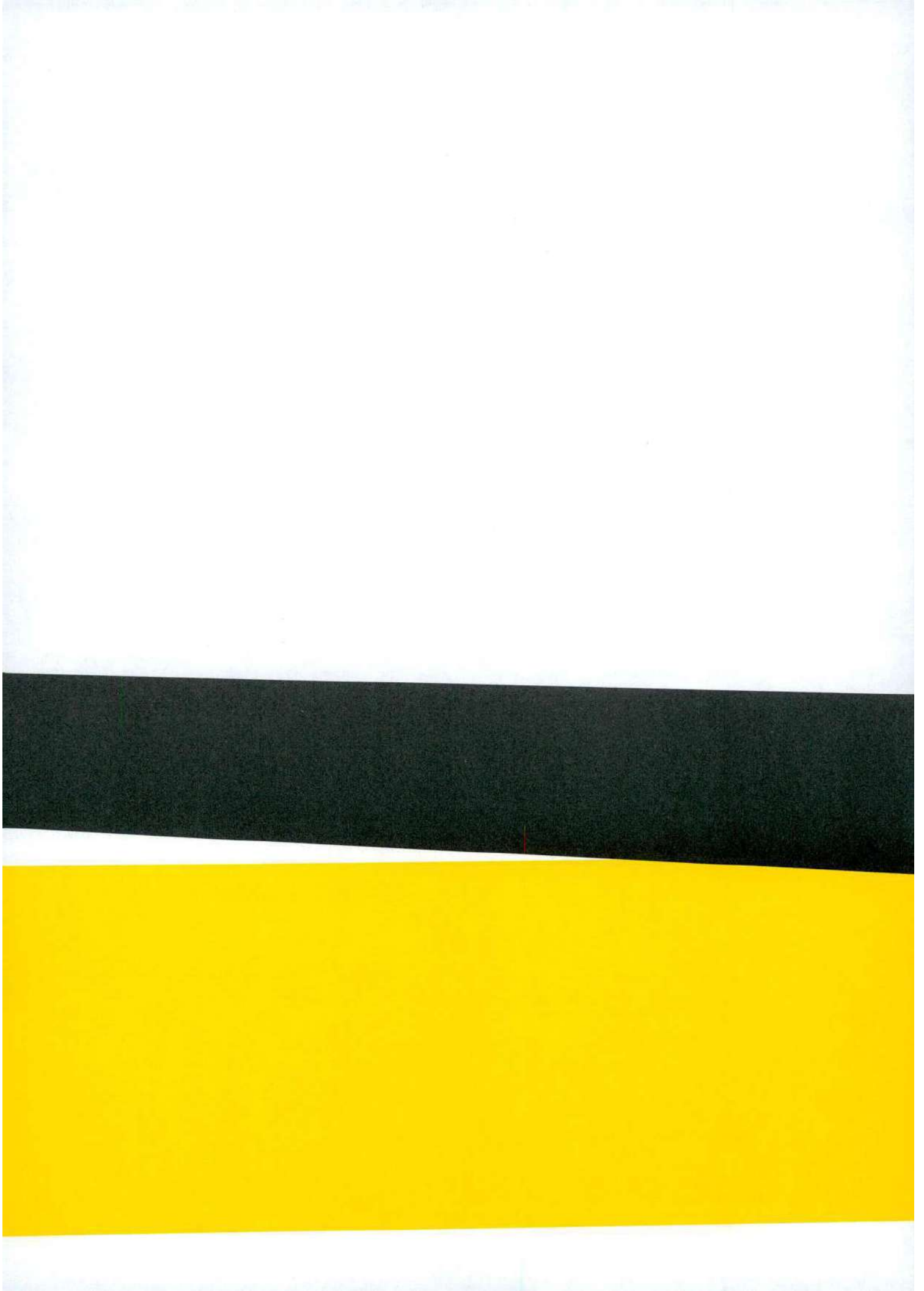
Met vriendelijke groet,

G.W. (Gerben) Janssen,  
Adviseur Omgevingsmanagement Juridische Zaken.

Bijlage 1: Ligging van de leiding

Bijlage 2: Voorbeeldregels bestemming 'Leiding - Gas'





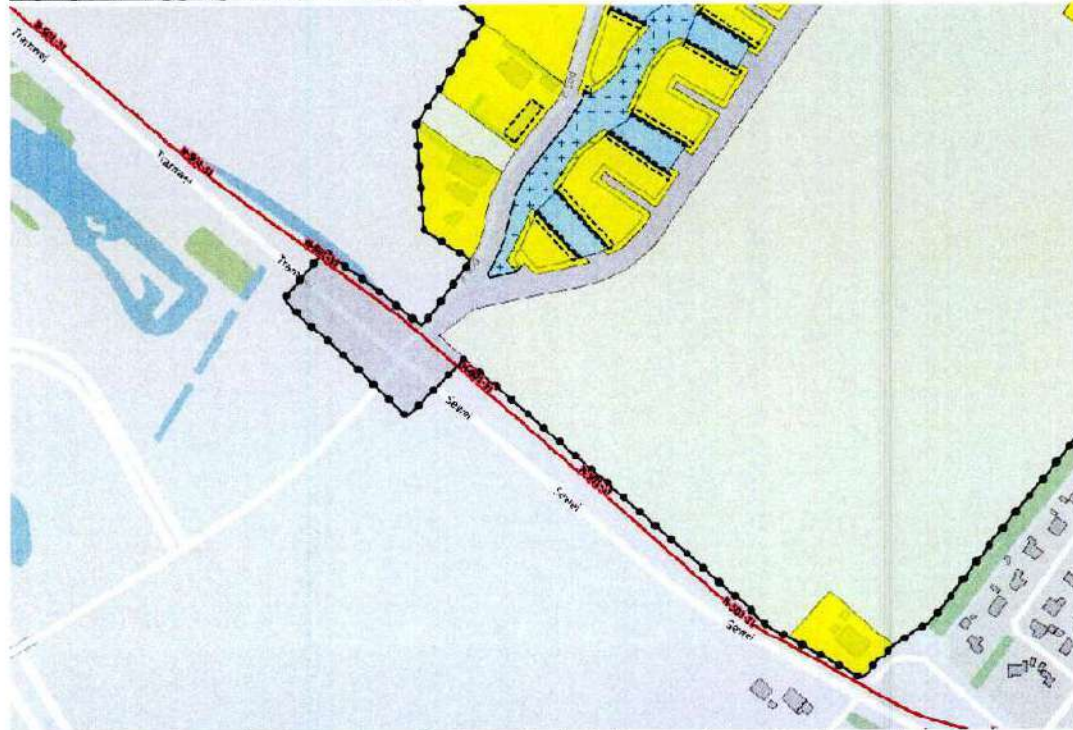
**Gasunie Transport Services B.V.**

Datum: 3 oktober 2016

Ons kenmerk: OPO 16.04113

Onderwerp: Reactie voorontwerpbestemmingsplan 'Broek Zuid'

**Bijlage 1: Ligging van de leiding**



Afbeelding 1: langs de Tramwei en de Sewei is de belemmeringenstrook van 4 meter aan weerszijde van de leiding niet opgenomen.

## **Bijlage 2: Voorbeeldregels bestemming 'Leiding – Gas'**

### **Artikel XX Dubbelbestemming 'Leiding-Gas'**

#### *x.1 Bestemmingsomschrijving*

De op de verbeelding als zodanig aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van ondergrondse hoge druk gastransportleidingen (inclusief voorzieningen) met de daarbij behorende belemmeringstroken.

#### *x.2 Voorrangsbepaling*

De regels van deze dubbelbestemming gelden primair ten opzichte van de regels van iedere andere bestemming, waarmee deze dubbelbestemming samenvalt.

#### *x.3 Bouwregels*

In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald, geldt dat op of in de in x.1. bedoelde gronden uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de leiding(en) mogen worden gebouwd. Overige gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn niet toegestaan uit oogpunt van externe veiligheid en energieleveringszekerheid.

#### *x.4 Afwijken van de bouwregels*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

#### *x.5 Specifieke gebruiksregels*

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

- het opslaan van goederen, met uitzondering het opslaan van goederen t.b.v. van inspectie en onderhoud van de gastransportleiding.

#### *x.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden*

- x.6.1 Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Leiding – Gas zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:
- a. het aanbrengen en rooien van diepwortelende beplantingen en bomen;
  - b. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
  - c. het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
  - d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
  - e. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

**Gasunie Transport Services B.V.**

Datum: 3 oktober 2016

Ons kenmerk: OPO 16.04113

Onderwerp: Reactie voorontwerpbestemmingsplan 'Broek Zuid'

- x.6.2 Het verbod is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden:
  - a. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
  - b. die het normale onderhoud ten aanzien van de leiding en belemmeringenstrook of ten aanzien van de functies van de andere voorkomende bestemming(en) betreffen;
  - c. zijnde graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten;
  - d. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.
  
- x.6.3 Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden kan worden verleend indien de betreffende werken en/of werkzaamheden de belangen van de leiding niet schaden.
  
- x.6.4 Alvorens te beslissen op een aanvraag om een omgevingsvergunning, als bedoeld in x.6.1, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder omtrent de vraag of door de voorgenomen werken of werkzaamheden de belangen van de leiding niet worden geschaad en welke voorwaarden gesteld dienen te worden om eventuele schade te voorkomen.



|                  |                |
|------------------|----------------|
| GEMEENTE         |                |
| De Fryske Marren |                |
| Ontv.            | 15 JULI 2016   |
| Nr.              | bij 1940.18371 |

Uw kenmerk: -

Gemeente De Fryske Marren  
T.a.v. het college van B&W  
Postbus 101  
8500 AC JOURE

Ons nummer: O16.001392



Behandeld door: mevrouw A.C.M. Laan  
Telefoon: 14 0515

**VERZONDEN** 14 JUL 2016

Sneek, 14 juli 2016

Onderwerp: regionale afstemming ontwikkeling  
Broek Zuid

Geacht college,

In uw brief vraagt u om afstemming tussen de ontwikkelingen in Broek Zuid en de woningbouwplannen in de gemeente Súdwest-Fryslân. Zoals u terecht aangeeft dienen overheden op grond van het Bro nieuwe stedelijke ontwikkelingen standaard een motivatie te geven op basis van de in de ladder genoemde criteria. Eén van de belangrijkste aspecten van de ladder betreft onderlinge afstemming in de regio over beoogde nieuwe ontwikkelingen. Hieronder gaan we hier nader op in.

De woningbouwplannen in onze gemeente onderscheiden zich van de voorgenomen ontwikkelingen in Broek Zuid. Alleen plan Houkepoort betreft evenals Broek Zuid woningbouw aan een zogeheten "staande mastroute". U schrijft dat in Broek Zuid circa 90 kavels (rondom 1.000 m<sup>2</sup>) worden gepland waarbij het gaat om vrijstaande woningen die allen zijn gelegen aan het open vaarwater. Het te realiseren segment in Broek Zuid zal ruim boven de € 400.000,- per woning komen te liggen.

Houkepoort kent een geheel andere samenstelling van woningen:

In de fasen II en III komen 80 woningen: geschakeld, half vrijstaand en vrijstaand (tweemaal). Mogelijke VON-prijzen liggen tussen de € 195.000,- en € 290.000,-.

In fase I komen tussen de 64 en 80 woningen: geschakeld, twee-onder-1-kap en mogelijk enige vrijstaande woningen. De VON-prijs ligt naar verwachting circa 20% hoger dan de woningen in de fasen II en III.

In fase III komen circa 20 vrije sector kavels. DE VON prijs komt naar verwachting te liggen op bedragen tussen de € 425.000,- en € 550.000,-.

De 20 vrije kavels zijn opgenomen omdat er behoefte is aan kwalitatief onderscheidende woningbouw in het hogere segment. In de "Strategische notitie Behoefteteraming woningbouw" opgesteld in 2015 blijkt dat dit woningtype in onze gemeente ondervertegenwoordigd is en er een substantiële groep woningbezitters is die, mits kwalitatief onderscheidend, zich een dergelijke woning kunnen permitteren. Deze 20 kavels voorzien naar verwachting vooral in de lokale behoefte. Daarnaast heeft plan Houkepoort door de mix van woningen, de gemiddeld hogere woningdichtheid en locatie een geheel andere woonsfeer dan Broek Zuid. Wij verwachten dan ook dat deze beide plannen verschillende doelgroepen zullen bedienen.

Ons streven is eind 2016, begin 2017 met de verkoop te starten. De verkoop van de woningen zal in een keer geschieden. Door de uitgestelde vraag zal de verkoop van de eerste woningen op Houkepoort naar alle waarschijnlijkheid een verhuisketen in gang zetten.

We verwachten, op basis van de behoefteaming gecombineerd met signalen uit de gemeente, dat er regionaal voldoende behoefte is. Ons inziens is er geen discussie over het door u beoogde woonsegment van toekomstig Broek Zuid in relatie tot de programmering van ons woningbouwprogramma.

Hoogachtend,

het college van burgemeester en wethouders van ~~Súdwest-Fryslân~~,  
burgemeester, gemeentesecretaris,



drs. H.H. Apotheker



P. Zondervan



AgriTeam Olst-Wijhe BV

Boxbergerweg 16A, 8121 PT Olst • Telefoon 0570-590900 • Fax 0570-593312 • E-mail [olst-wijhe@agriteam.nl](mailto:olst-wijhe@agriteam.nl)

KvK 08081360 • NL80 RABO 014.62.24.272 EUR • BTW NL1368.97.952.B.01

Aantekenen  
Burgemeester en wethouders van De Fryske Marren  
Postbus 101  
8500 AC Joure

|                  |              |
|------------------|--------------|
| GEMEENTE         |              |
| De Fryske Marren |              |
| Ontv.            | 27 OKT. 2016 |
| Nr.              | rel. 45937   |

Olst, 25 oktober 2016

Kenmerk : 16/gk/ol  
Betreft : Voorontwerpbestemmingsplan Broek Zuid  
T.A. Altenburg, It Sud 19, 8512 AJ Broek Fr.

Geachte college van Burgemeester en wethouders,

Tot ondergetekende heeft zich gewend de heer en mevrouw T.A. Altenburg, It Sud 19, 8512 AJ Broek Fr. met het verzoek haar zienswijze kenbaar te maken inzake het Voorontwerpbestemmingsplan Broek Zuid.

Situatie

Clënten hebben aan de It Sud 19 te (8152 AJ) Broek een melkveebedrijf: een deel van de grond van het bedrijf ligt in het plangebied en de gebouwen van het bedrijf liggen aan de rand van het plangebied.

Er lopen al reeds lange tijd gesprekken met de vertegenwoordiger van de gemeente, te weten de heer J. Claus van de Antea Groep, waarbij cliënten ook meermalen hun zienswijze kenbaar gemaakt hebben. In hoofdzaak komt het melkveebedrijf van cliënten op slot te zitten: het plangebied ligt aan de overkant van de weg te liggen op enkele meters van het bedrijf (slechts de weg ligt er tussen), direct aan de weg ligt een recreatieve watergang waardoor de grond van de kerk, die cliënten al heel lang pachten, niet meer gebruikt kan worden. Voorts komen de woningen op te korte afstand van het bedrijf waardoor het bedrijf volledig op slot komt te zitten vanwege de te korte afstand.

Gezien het gevoerde vooroverleg is voor cliënten uitgangspunt dat deze recreatieve watergang aan de oostzijde komt te liggen, alsmede de geplande woningen c.q. verder van het bedrijf af worden gepland of dat hun melkveebedrijf wordt weggekocht.

Locatie-keuze en alternatieven

Er is te snel ingezet op de huidige planlocatie voor de woningbouw en recreatieve watergang. Uit het plan is niet op te maken of deze locatie het meest milieuvriendelijkst is. De huidige locatie brengt onnodige doorsnijdingen met zich mee, met alle geluidsoverlast, verlies aan landschappelijke elementen, natuur, uitzicht etc. van dien. Andere locaties zijn qua milieu-effecten niet vergeleken waardoor de milieu effect rapportage niet deugdelijk is.

Het project is om die reden niet in overeenstemming met het m.e.r.-stelsel, op basis waarvan realistische alternatieven tegen elkaar dienen te worden afgewogen.

Een alternatief is de recreatieve watergang en de woningbouw aan de oostzijde van het plangebied te realiseren: slechts vanuit stedenbouwkundig oogpunt wordt hiervan afgeweken. Andere aspecten zoals kostenooipunt, cultuurhistorische en archeologische aspecten e.d. zijn onvoldoende meegenomen.

U



**AgriTeam Olst-Wijhe BV**

Boxbergerweg 16A, 8121 PT Olst • Telefoon 0570-590900 • Fax 0570-593312 • E-mail oist-wijhe@agriteam.nl

KvK 08081360 • NL80 RABO 014.62.24.272 EUR • BTW NL1368.97.952 B.01

Cultuurhistorische waarden

Het landschap kenmerkt zich door zijn veelzijdigheid: weide- en graslanden, waterlopen, boerderijen e.d. bepalen het karakteristieke landschap. Er is niet onderzocht of dergelijke karakteristieke landschappen in stand gehouden dienen te worden. Cliënten zijn dan ook van mening dat de noodzaak van het project niet is aangetoond en onvoldoende onderzoek is gedaan naar de gevolgen.

Archeologische waarden en bodem

Het de stukken blijkt dat er archeologisch onderzoek gedaan is op het eigendomsperceel van cliënten: hier hebben cliënten nimmer toestemming voor gegeven. Cliënten vragen zich af of dit daadwerkelijk gebeurd is omdat zij het onderzoeksburo nimmer gezien hebben. Cliënten vragen zich af of de resultaten betrouwbaar zijn (deze zijn immers wederrechtelijk verkregen) en zijn van mening dat de resultaten niet gebruikt mogen worden.

Een plan mag niet worden vastgesteld als de archeologische waarden niet deugdelijk zijn onderzocht: het is niet duidelijk wat er in de praktijk gevonden kan worden en wat de kosten zijn van deze onderzoeken. Grote kosten zijn weer van invloed op de economische uitvoerbaarheid van het plan.

Ook het bodem- en grondwateronderzoek is zonder toestemming gebeurd: dit hebben cliënten waargenomen en de gemeente hierop aangesproken: cliënten zijn van mening deze wederrechtelijk verkregen resultaten niet gebruikt mogen worden.

Nut en noodzaak en woningbehoefte

Voorts is het nut en de noodzaak niet voldoende aangetoond: de uitspraak van de Raad van State inzake Welsum bevestigt dat er niet te veel woningen gebouwd mogen worden in het kader van de ladder duurzame verstedelijking die voorkomt dat er teveel woningen worden gebouwd. Vanwege die regel moet worden onderzocht of er geen betere plekken zijn waar woningen kunnen komen of de bouw niet leidt tot leegstaande huizen elders, of er echt behoefte is etc.

Dit is in dit geval onvoldoende onderzocht: de gemeente is voor een deel eigenaar van de grond en heeft een economisch motief voor de ontwikkeling, terwijl ruimtelijke motieven leidend dienen te zijn. De gemeenteraad van de Fryske Marren heeft eerder dit jaar ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan Delfstrahuizen-West voor de realisatie van 50 recreatievilla's en 40 permanente woningen met een mix van vrije kavels en projectwoningen. Voorts zijn er in naburige gemeenten meerdere soortgelijke plannen, terwijl onduidelijk is of er voldoende vraag is. Voorts wordt er te eenzijdig ingezet op grote kavels terwijl juist de starters het moeilijk op de huizenmarkt hebben: het ligt in de lijn dat een gemeente als overheid juist hiervoor kavels creëert.

Verkeersveiligheid

De weg It Sud is thans een rustige weg in het Buitengebied met lintbebouwing met een mix aan woningen en boerderijen. Deze weg wordt onderdeel van het plangebied en wordt als ontsluitingsweg opgenomen: het landbouwverkeer dient echter ook gebruik te maken van deze bestaande weg met alle gevaren van dien voor aanwonenden ook hieruit blijkt dat de locatie van het plangebied niet juist is gekozen.

Geur

De woningen komen binnen de geurcirkel van het melkveebedrijf van cliënten te liggen: cliënten hebben een agrarisch bouwvlak met twee uitbreidingsmogelijkheden, namelijk naar de zuidzijde en naar de westzijde. Door het plangebied is uitbreiding naar de zuidzijde niet meer mogelijk. Voorts ontstaat er voor de geur een andere beoordeling voor het melkveebedrijf van cliënten: qua geur worden de dichtstbijzijnde woningen als buitengebied gezien. Door realisatie van de woningbouw worden de woningen aan It Sud onderdeel van het plangebied en voor de geur als bebouwde kom beoordeeld. Hierdoor komt het melkveebedrijf op slot te zitten. Het maakt niet waar het bordje

**AgriTeam Olst-Wijhe BV**Boxbergerweg 16A, 8121 PT Olst • Telefoon 0570-590900 • Fax 0570-593312 • E-mail [olst-wijhe@agriteam.nl](mailto:olst-wijhe@agriteam.nl)

KvK 08081360 • NL80 RABO 014.62.24.272 EUR • BTW NL1368.97.952.B.01

bebouwde kom komt te staan: een plan van 86 nieuwe woningen met aansluitend de woningen aan It Sud wordt voor de geurbeoordeling als bebouwde kom gezien.

Ook hierdoor stellen cliënten zich op het standpunt dat het plangebied verkeerd is gekozen: de geplande woningen dienen aan de oostzijde van het plangebied te worden gerealiseerd of het bedrijf dient uitgekocht te worden.

Geluid

De woningen komen binnen de geluidscontour van het melkveebedrijf van cliënten te liggen. Door realisatie van de woningbouw worden de woningen aan It Sud onderdeel van het plangebied en voor het geluid als bebouwde kom beoordeeld. Hierdoor komt het melkveebedrijf eveneens op slot te zitten, dienen er maatregelen te worden genomen etc. Het maakt zoals gezegd niet waar het bordje bebouwde kom komt te staan: een plan van 86 nieuwe woningen met aansluitend de woningen aan It Sud wordt voor de geluidsbeoordeling als bebouwde kom gezien.


Ook hierdoor stellen cliënten zich op het standpunt dat het plangebied verkeerd is gekozen: de geplande woningen dienen aan de oostzijde van het plangebied te worden gerealiseerd of het bedrijf dient uitgekocht te worden.

Conclusie

Gezien het vorenstaande zijn cliënten als belanghebbenden van mening, dat het ontwerpplan niet zorgvuldig tot stand is gekomen: het plan dient opnieuw te worden beoordeeld rekening houdende met voorgaande aspecten, waarbij de geplande woningen aan de oostzijde dienen te worden gerealiseerd of het plan dient te worden geschrapt of het bedrijf dient uitgekocht te worden.

Graag ontvang ik per omgaande een ontvangstbevestiging van deze zienswijze. Bij voorbaat dank.

Hoogachtend,  
**AGRITEAM** Olst-Wijhe BV

  
Ing. R.J.A. Groot Koerkamp  
Makelaar o.z.

## Bijlagen:

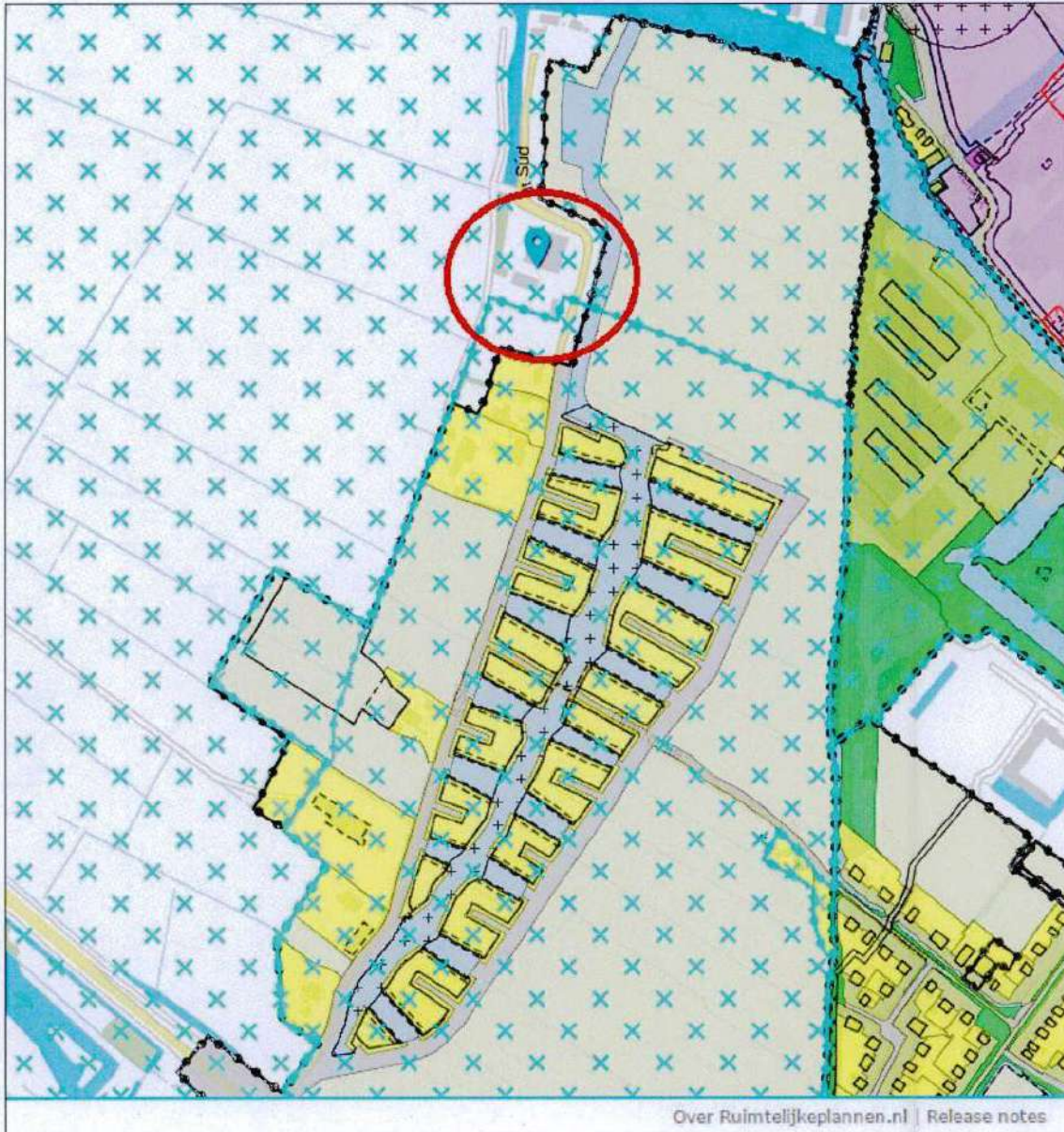
- ligging melkveebedrijf
- bouwvlak melkveebedrijf



AgriTeam Olst-Wijhe BV

Boxbergerweg 16A, 8121 PT Olst • Telefoon 0570-590900 • Fax 0570-593312 • E-mail [olst-wijhe@agriteam.nl](mailto:olst-wijhe@agriteam.nl)

KvK 08081360 • NL80 RABO 014.62.24.272 EUR • BTW NL1368.97.952.B.01



AgriTeam Makelaars is een landelijk samenwerkingsverband van makelaars en rentmeesters gespecialiseerd in agrarisch en landelijk o.g. en quota. De werkzaamheden bestaan uit bemiddeling bij verkoop/aankoop, onteigeningsbegeleiding, het uitvoeren van taxaties en emigratiebegeleiding naar diverse landen. Elke AgriTeam vestiging opereert zelfstandig onder franchiseverband en is onafhankelijk. Iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in voorkomend geval door de beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt betaald.

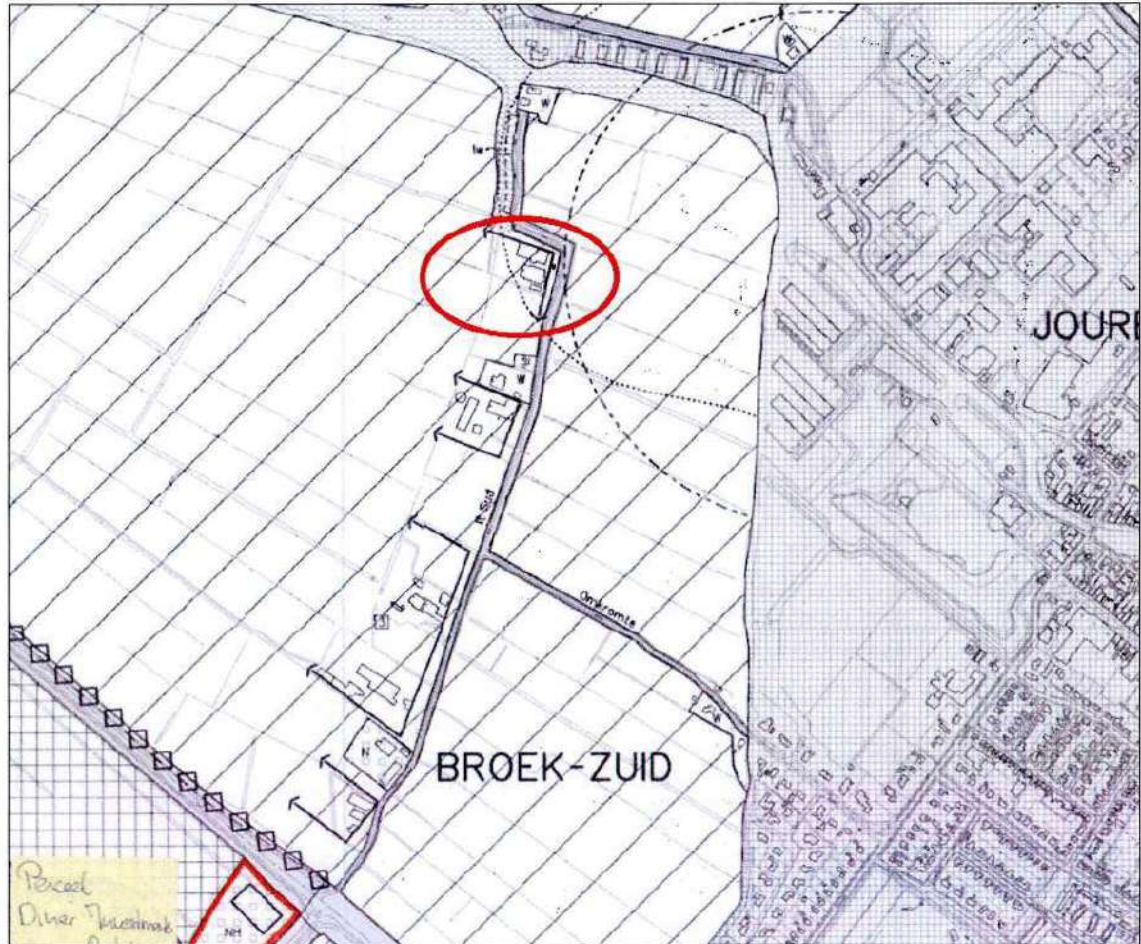
u



**AgriTeam Olst-Wijhe BV**

Boxbergerweg 16A, 8121 PT Olst • Telefoon 0570-590900 • Fax 0570-593312 • E-mail [olst-wijhe@agriteam.nl](mailto:olst-wijhe@agriteam.nl)

KvK 08081360 • NL80 RABO 014.62.24.272 EUR • BTW NL1368.97.952.B.01



AgriTeam Makelaars is een landelijk samenwerkingsverband van makelaars en rentmeesters gespecialiseerd in agrarisch en landelijk o.g. en quota. De werkzaamheden bestaan uit bemiddeling bij verkoop/aankoop, onteigeningsbegeleiding, het uitvoeren van taxaties en emigratiebegeleiding naar diverse landen. Elke AgriTeam vestiging opereert zelfstandig onder franchiseverband en is onafhankelijk. Iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in voorkomend geval door de beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt betaald.

**AGRITEAM**  
MAKELAARS



**R**

**AANGETEKENDE BRIEF**

NL frankering betaald € 8,15

55gr

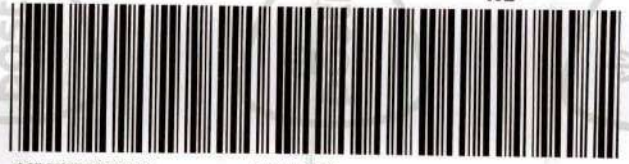
RECOMMANDE

D-A-1

PostNL

157942 26-10-2016 15:04

NL



3SRPKS069206616

8500AC 101



Agriteam Makelaars Olst-Wijhe BV  
Ing. R.J.A. Groot Koerkamp  
Boxbergerweg 16 A  
8121 PT OLST  
T. 0570-590900 / 06-53455224



Kantoor Zaandam / Postbus 23000, 1100 DM Amsterdam  
Bezoekadres: Provincialeweg 33, Zaandam Telefoon via Amsterdam

|                     |  |
|---------------------|--|
| GEMEENTE            |  |
| De Fryske Marren    |  |
| Ontv. - 2 NOV. 2016 |  |
| Nr. bij 1940.42771  |  |

Gemeente Friese Meren  
T.a.v.: de Gemeenteraad  
Postbus 101  
8500 AC JOURE

Per fax vooruit gezonden: 0513 - 413 684

**Bij antwoord vermelden:**  
BAH.8.16.093603

**Behandeld door:**  
TdB

**Telefoon:** 020-6518888

**e-mail:** t.de.beet@das.nl

Afwezig: maandag in de even weken.

**Datum:**

1 november 2016

**Fax:** 020-6513601

**Betreft: zienswijze voorontwerp bestemmingsplan 'Broek Zuid'**

Geachte Raad,

Tot mij heeft zich gewend de heer S.Hooisma en de heer R. Hooisma, beiden woonachtig aan It Sud 11 in Broek, met het verzoek hen in deze bij te staan. Cliënten hebben kennisgenomen van het voorontwerp bestemmingsplan 'Broek Zuid' en wijzen op het volgende.

*De bezwaren van dhr. S. Hooisma*

**1. Behoud bestaande rechten**

*Gebrekkige inventarisatie bestaande situatie*

Het is cliënt opgevallen dat zijn melkveehouderij in de Toelichting op het bestemmingsplan niet wordt genoemd. Onder 2.1 van de Toelichting wordt eerst de bestaande planologische situatie geïnventariseerd. Daar worden wel veel andere bedrijven direct omschreven zoals een klein agrarisch loonbedrijf aan It Sud 3, een caravanstalling aan It Sud 7, een agrarisch bedrijf (zonder koeien overigens) aan It Sud 9 en een melkveehouderij aan It Sud 19. Het bevreemdt dat zijn bedrijf niet wordt genoemd. Ook niet overigens in de paragrafen over de Milieuzonering (4.1) en het huidige Agrarische gebruik (5.2). Daardoor vraagt cliënt zich af of uw gemeente zijn rechten wel helder in het vizier heeft.

DAS Nederlandse Rechtsbijstand Verzekeringmaatschappij N.V.



Keurmerk Klantgericht Verzekeren

**Amsterdam**

De Entree 222  
Postadres  
Postbus 23000  
1100 DM Amsterdam

T 020 6517517  
F 020 6914737  
E info@das.nl  
www.das.nl

IBAN NL07 ABNA 0243 1333 59 (premie)  
IBAN NL46 ABNA 0243 1604 96 (overig)

BIC ABNANL2A  
KvK 33110754



### *Bestemming moet Agrarisch blijven*

Cliënt had op grond van de Beheersverordening 'Joure, Langweer, Nijehaske, Oudehaske en het Buitengebied' uit 2013 en op grond van het bestemmingsplan 'Buitengebied Skarsterlân' uit 2001 een Agrarische bestemming op alle percelen. In het voorontwerp is op het perceel waar de boerderij staat de bestemming 'Wonen – voormalige boerderij' opgenomen. Die bestemming dient volgens cliënt Agrarisch te blijven omdat hij mede vanaf dat perceel zijn melkveehouderij uitoefent.

De bedrijfsgebouwen zijn namelijk allemaal gerealiseerd op het perceel dat nu een woonbestemming heeft gekregen. Het betreft de boerderij zelf, waar de stallen voor de koeien zijn, en een schuur voor de opslag van materialen en stalling voor de trekker.

Cliënt meent dat de bestemming Agrarisch dient te blijven en dat het melkveebedrijf als zodanig in het bestemmingsplan dient te worden opgenomen.

### *Positief bestemmen houden paarden*

Voorts worden er met vergunning 10 paarden gehouden, waarvoor de oude jongveestallen zijn omgebouwd tot paardenboxen, tevens met vergunning. Daarvoor dienen bouwvlakken te worden ingetekend.

### *Mogelijkheid oprichten gebouwen Agrarisch perceel ten noorden van de boerderij*

Daarbij bestond op grond van het bestemmingsplan 'Buitengebied Skarsterlân 2001' de mogelijkheid om bebouwing te laten plaatsvinden op het perceel ten noorden van de boerderij. Dat perceel heeft in het voorontwerp nog steeds de bestemming Agrarisch maar gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden opgericht terwijl geen bouwvlak is ingetekend. Cliënt verliest dus de mogelijkheid om ten behoeve van zijn agrarisch bedrijf opstallen neer te zetten op dat perceel. Cliënt meent dat het recht behouden moet blijven om op dat perceel gebouwen neer te zetten, hetzij door een aanpassing van de planregels hetzij door de intekening van een bouwvlak in de plankaart of een nadere aanduiding daarop.

## **2. Ontsluiting gebied**

Cliënt acht het in strijd met de goede ruimtelijke ordening dat slechts één ontsluitingsweg voor al het verkeer wordt voorzien. Zijns inziens dient het huidige landbouwweggetje It Sud beschikbaar te blijven voor agrarisch verkeer en eventueel voor wandelaar en/of fietsers. Het woonverkeer dient daarvan gescheiden te blijven om het verkeer optimaal te laten doorstromen. Daarbij wijst hij erop dat rekening zal moeten worden gehouden met de ligging van de buizen voor de rioleering in de oostelijke berm.





*De bezwaren van dhr. R. Hooisma*

Cliënt heeft de eigendom van een perceel grond aan de Kromte in Joure, dat Kadastraal bekend is als LWR 02 Sectie L Nummer 1289. Op deze grond is momenteel een veldschuur aanwezig. Voor de schuur is een huisnummer afgegeven. Cliënt heeft de grond verkregen met het oog op bewoning van het perceel in de toekomst. In het voorontwerp heeft het perceel geen woonbestemming gekregen.

Cliënt verzoekt uw gemeente in het kader van het nieuwe bestemmingsplan om een woonbestemming in te tekenen. Zijns inziens verzet een goede ruimtelijke ordening zich hier niet tegen. Zeker niet aangezien voor het perceel al een huisnummer is toegekend en aangezien het bestemmingsplan juist nieuwe bewoning mogelijk maakt. De behoefte daartoe die in het bestemmingsplan wordt onderbouwd wordt ook door cliënt onderschreven. Momenteel woont hij nog bij zijn vader, de heer S. Hooisma. Hij zou graag op het perceel zelfstandig gaan wonen.

**Verzoek**

Cliënten verzoeken u het plan niet ongewijzigd in ontwerp te brengen maar tegemoet te komen aan het bovenstaande. Uw berichten dienaangaande zie ik graag tegemoet.

Met vriendelijke groet,

DAS

Dhr. mr. T. de Beet

PostNL  
Port Betaald  
Port Payé  
Pays-Bas



Postbus 23000, 1100 DM Amsterdam

A09DC 85DDAC1D1



Aan :  
Gemeente de Fryske Marren  
t.a.v. Burgemeester en wethouders van de Fryske Marren  
Postbus 101  
8500AC Joure



Betreft: Bezwaarschrift  
Kenmerk: Voorontwerpbestemmingsplan Broek Zuid plan identificatiecode:  
NL.IMRO.1940.BPBRK16BROEKZUID-VO01

Broek, 29 oktober 2016

Geachte Burgemeester en Wethouders van De Fryske Marren

Hierbij teken ik bezwaar aan tegen het voorontwerp bestemmingsplan Broek Zuid.

De redenen van mijn bezwaar zijn de volgende punten:

- Het begeleidende schrijven bij het ontwerp van Rho, Adviseurs voor leefruimte, komt niet overeen met de tekst op het ontwerp. Op het ontwerp is sprake van Bestemmingsplan en in het begeleidend schrijven wordt het een Voorontwerpbestemmingsplan genoemd.
- De plannen zoals ze nu op tafel liggen doen onrecht aan de huidige bewoners en het veenweide gebied van de Súd Broekster polder.

Met de bewoners wordt niet of nauwelijks rekening gehouden, er wordt voorbij gegaan aan de historische waarde van de huidige bebouwing, de "lintbebouwing" en de bijna 100 jaar oude weg, de huidige Omkromte en It Sud. Deze weg is door de bewoners zelf aangelegd en betaald in 1927.

Als je het voorontwerpbestemmingsplan leest / bekijkt ontkom je niet aan het idee dat er geen recht wordt gedaan aan de bewoners, maar wel heel veel rekening wordt gehouden met de Jouster watersport ("wij willen geen doorgang via de Jonkersloot"), met de eigenaar van het natuurterrein Famberhorst en de bewoners van de Kooilaan ("wij zijn hier komen wonen voor het "vrije uitzicht" en willen dus geen huizen achter onze percelen"). De meeste bewoners aan It Súd wonen er al hun hele leven en zouden dit alles dan maar moeten slikken!? In de klankbordwerkgroep is besproken dat de huidige weg van It Súd behouden moet worden voor de aanwonenden en de vele fietsers en wandelaars die gebruikmaken van deze mooie route.

- Er wordt melding gemaakt van een "woonmilieu aan een bestaand lint", dat is niet waar! Immers de nieuwe woningen worden gesitueerd aan de andere kant van de bestaande weg in het open weidelandschap.
- En wat te denken aan de bouwcontingenten voor de dorpen? Broek mag, mijn inziens, geen 86 woningen realiseren. De Fryske Marren Vitaal heeft berekend dat in 2020 60% van de inwoners ouder dan 50 jaar is. De woningen die nodig zijn in onze gemeente zouden meer gericht moeten zijn op deze categorie mensen. De Provincie Friesland heeft de gemeente in het verleden de opdracht gegeven om de bestaande "open" ruimten in te vullen en de Wyldehoarne eerst volledig te bebouwen.

- De verkeersstroom op It Súd komt veel veel hoger te liggen dan in de huidige situatie en zal door het verkeer via de Tramwei te leiden ook voor de Harddraversweg een verhoogde autointensiteit opleveren, immers we kunnen niet meer via de Omkromte naar Joure rijden. De Omkromte afsluiten voor alle verkeer komende vanaf It Súd is geen aanvaardbaar iets.
- Door de Klankbord werkgroep is aangegeven dat er een goed alternatief is t.o.v. het verkavelen via It Súd, zoals nu genoemd in het voorontwerp bestemmingsplan. Te weten: een waterloop aanleggen direct langs It Súd i.p.v. door het midden van de polder. Alle verkavelingen ontsluiten dan door de nieuwe weg in de Broeksterpolder, alle autoverkeer moet dan via deze weg. Echter, ik vind hiervan niets terug in het voorontwerpbestemmingsplan. Na bestudering van het plan heb ik een alternatief gevonden waarbij ook de bewoners van de Kooilaan aan het water komen te liggen. Dit alternatief wil ik graag komen toelichten indien hier belangstelling voor is.
- Verder lees ik in uw bestemmingsplan een alinea met betrekking tot aanleg van een skatebaan aan de Tramwei. Ik ben van mening dat, indien er heel grote, dure kavels komen de eventuele bewoners absoluut niet zitten te wachten op zo'n baan. Realiseer zoiets nabij de sportvelden of scholen.

Dit alles geschreven te hebben, verzoek ik u dit bezwaar gegrond te verklaren .

Hoogachtend,

Mw. D. de Wolff-Bootsma  
It Súd 3  
8512 AJ Broek  
tel. 0513 – 412628  
e-mail: wolboot@gmail.com



Ontvangstbevestiging

Datum 2 november 2016

Betreft Bezwaarschrift voor ontwerp-  
bestemmingsplan Broek Zuid

Ontvangen van Mw. D. de Wolff-Baatsma  
Wonende te Broek

Ontvangen door Mw. C. Maelin

Handtekening ontvanger



RECEPTIE  
DE FRYSCHE MARREN  
INGEKOMEN  
02 NOV. 2016

Burgemeester en Wethouders  
van de Fryske Marren  
Heremastate 1

Joure.

0512 AJ nr 3.

Gemeente Fryske Marren  
Postbus 101  
8500 AC JOURE

|                     |    |
|---------------------|----|
| GEMEENTE            |    |
| De Fryske Marren    |    |
| Ontv. - 1 NOV. 2016 | RD |
| Nr.                 |    |

Echtenerbrug, 29 oktober 2016

Bezwaar zienswijze voorontwerp bestemmingsplan 'Broek- Zuid'

Geachte heer / mevrouw,

Wij hebben het eigendom over het perceel grond, kadastraal bekend als LWR 02, sectie L, nummer 1288 gelegen aan de Omkromte. Wij hebben die grond verkregen met het oog op bewoning in de toekomst. In het voorontwerp heeft het perceel geen woonbestemming gekregen.

Momenteel wonen wij nog elder in de gemeente, maar we willen graag dichterbij de familie wonen om in de toekomst hen beter te kunnen bijstaan met alles.

Wij verzoeken uw gemeente in het kader van het nieuwe bestemmingsplan om een woonbestemming in te tekenen met ruimte voor een woning. Ons inziens verzet een goede ruimtelijke ordening zich hier niet tegen. Zeker niet aangezien er aan de Omkromte 15 en 17 ook al twee woningen staan, aan het aangrenzende perceel een huisnummer is toegekend en bestemmingsplan juist nieuwe bewoning mogelijk maakt. De behoefte daartoe wordt door ons onderschreven.

VERZOEK

Wij verzoeken u het plan niet ongewijzigd in ontwerp te brengen maar tegemoet te komen aan het bovenstaande.

Hoogachtend,

  
G. Hooisma / J.f. de Haan



Kromme warren 52

8539 RX ECHTENERBRUG





De Fryske Marren  
Postbus 101, 8500 AC Joure  
Herema State 1, 8501 AA Joure  
t 14 05 14  
e info@defryskemarren.nl  
I www.defryskemarren.nl

**Ontvangstbevestiging**

Datum 1 November 2016

Betreft bezwaar voor ontwerp best.  
plan Breek-Zuid

Ontvangen van Dhr de Haan

Wonende te Echtenerbrug

Ontvangen door S. Wynalde

Handtekening ontvanger

Berwaarskiift Broek Zuid

Gemeente Friese Meren

T.A.V de Gemeenteraad

Post bus 101

8500 AC Joure

RECEPTIE  
DE FRYSKE MARREN  
INGEKOMEN

01 NOV. 2016

|                  |              |
|------------------|--------------|
| GEMEENTE         |              |
| De Fryske Marren |              |
| Ontv.            | 20 OKT. 2016 |
| Nr.              | RO           |

|   |
|---|
| RECEPTIE<br>DE FRYSKE MARREN<br>INGEKOMEN<br>19 OKT. 2016 |
|---|

Broek, 19 oktober 2016

Betreft: Bestemmingsplan Broek Zuid

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij teken ik bezwaar aan tegen het ontbreken op de tekening van een brug c.q. andere verbinding in de Omkromte van de nieuwbouw locatie Broek Zuid.

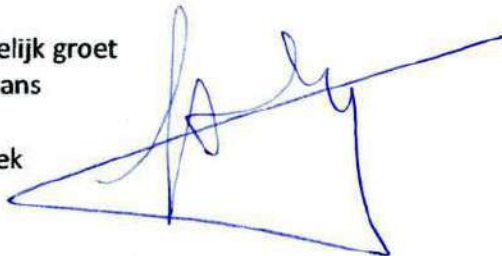
Het onderbreken van deze weg door water betekent voor de bewoners van het Súd dat ze een aanzienlijk grotere afstand moeten afleggen naar Joure, hetgeen voor ouderen - in met name- de winter bezwaarlijk kan zijn.

Hopelijk wordt daarin voorzien in uw verdere plannen.

Voorts vragen wij ons af wat het nut is van de geplande vijver: het laatste deel van de verbinding met de Zijlroede. Het ligt voor de hand dat deze speel/c.q. zwemvijver, overlast kan veroorzaken.

Wij hopen dat u de overbodigheid van de vijver gaat inzien.

met vriendelijk groet  
J.D. Koopmans  
It Súd 19c  
8512aj Broek





DE FRYSCHE MARREN

De Fryske Marren  
Postbus 101, 8500 AC Joure  
Herema State 1, 8501 AA Joure  
t 14 05 14  
e info@defryskemarren.nl  
l www.defryskemarren.nl

Ontvangstbevestiging

Datum 19-10-2016

Betreff. Bezuur teggen ontbreken v tekening  
brug en andere verbinding Omlaantje - omlaantje  
tjgeplande vijzer

Ontvangen van J.D. Kuopman's

Wonende te Boer

Ontvangen door Rold Molen

Handtekening-ontvanger

Bezwarencommissie  
De Fryske  
Marren

Heere mastate

fonte

RECEPTIE  
DE FRYSCHE MARREN  
INGEKOMEN

19 OKT. 2016

#1 Sued 192  
8512AY Brook

B &W De Fryske Marren

Joure, 29 oktober 2016

|                  |               |
|------------------|---------------|
| GEMEENTE         |               |
| De Fryske Marren |               |
| Ontv.            | 3 1 OKT. 2016 |
| Nr.              | RO<br>005     |

Betreft: Inspraak reactie over het voorontwerp bestemmingsplan Broek – Zuid

Geacht College,

Na via de inloopbijeenkomst voorontwerpbestemmingsplan Broek Zuid op dinsdag 27 september kennis te hebben genomen van uw plannen is mij bij telefonische navraag gebleken dat we opmerkingen over het voorgestelde plan Broek – Zuid schriftelijk aan u kenbaar moeten maken.

We wonen aan de Omkromte en we zijn verheugd dat er via de klankbordgroep, waarin ook ik zitting mocht nemen, een loop -/ fietsbrug in het te graven vaarwater is opgenomen. Er komt echter ook een nieuwe ontsluitingsweg die de nieuwe woningen aan de Zuidzijde bereikbaar moet maken. Langs deze weg zou er alsnog sluijverkeer via de Omkromte het centrum van Joure kunnen bereiken. Dit zou alsnog in tegenspraak zijn met de wens van de Omkromte bewoners om deze weg niet met meer verkeer te gaan belasten! Eventueel zou ook bouwverkeer vele jaren van de Omkromte een drukke weg kunnen maken. Dit willen we als bewoners van de Omkromte graag voorkomen.

Vandaar ons verzoek om verkeersmaatregelen te treffen om te voorkomen dat:

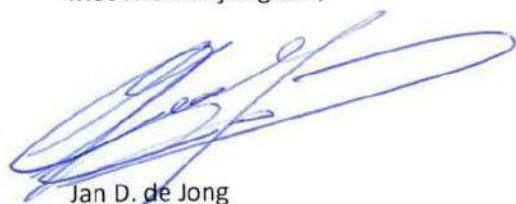
- Bouwverkeer de Omkromte gebruikt als toe- en afvoerweg van bouwmaterialen.
- Sluijverkeer de Omkromte benut om het centrum van Joure te bereiken.

Hierom wil ik pleiten om het landelijk karakter van de Omkromte te borgen door verkeerstechnische maatregelen te treffen die om dit te voorkomen!

U heeft om dit te bewerkstelligen ongetwijfeld deskundigen in dienst, maar wellicht kan dit door de nieuw aan te leggen weg aan het einde – bij de Omkromte- te blokken middels een verkeerspaal of de weg in beide richtingen alleen toegankelijk te maken voor aanwonenden.

Ik hoop dat u deze opmerking kunt verwerken in uw meer definitieve plannen.

Met vriendelijke groet,



Jan D. de Jong  
Omkromte 2  
8501 CR Joure

BPM van De Fryske Mearren

Seinmerk & keun  
Jonke

RECEPTJE  
DE FRYSKE MAREN  
INGEKOMEN  
31 OKT. 2016



JAN D. de Jong

Onkrans 2

DSU CR Joure



OPEN HERE



|                    |    |
|--------------------|----|
| GEMEENTE           |    |
| De Fryske Marren   |    |
| Ontv. 20 OKT. 2016 |    |
| Nr.                | RO |

Broek, 18 okt. 2016

Geachte  
heer/mevrouw.

Hierbij teken ik bezwaar aan tegen het ontbreken van een brugverbinding in de Omkromte van de nieuwbouwlocatie in Broek Zuid.

Het onderbreken van deze weg door water betekent voor de bewoners van het Súd dat ze een aanzienlijke grotere afstand moeten afleggen om Joure te bereiken, wat vooral voor senioren zonder auto met name in de herfst en winter bezwaarlijk zal zijn.

Hopelijk komt u tot de conclusie dat een brugverbinding in de Omkromte noodzakelijk is.

Met vriendelijke groet,



J.de Grijs

It Súd 19 E

8512AJ Broek.



DE FRYSCHE MARREN

De Fryske Marren  
Postbus 101, 8500 AC Joure  
Herema State 1, 8501 AA Joure  
t 14 05 14  
e info@defryskemarren.nl  
i www.defryskemarren.nl



Ontvangstbevestiging

Datum 19-10-2016

Betreff. Bezuur tegen onbieden brug -  
Verbindings Oudeste / Nieuwe Brak Zuid

Ontvangen van J D Koopmans  
Wonende te Brak

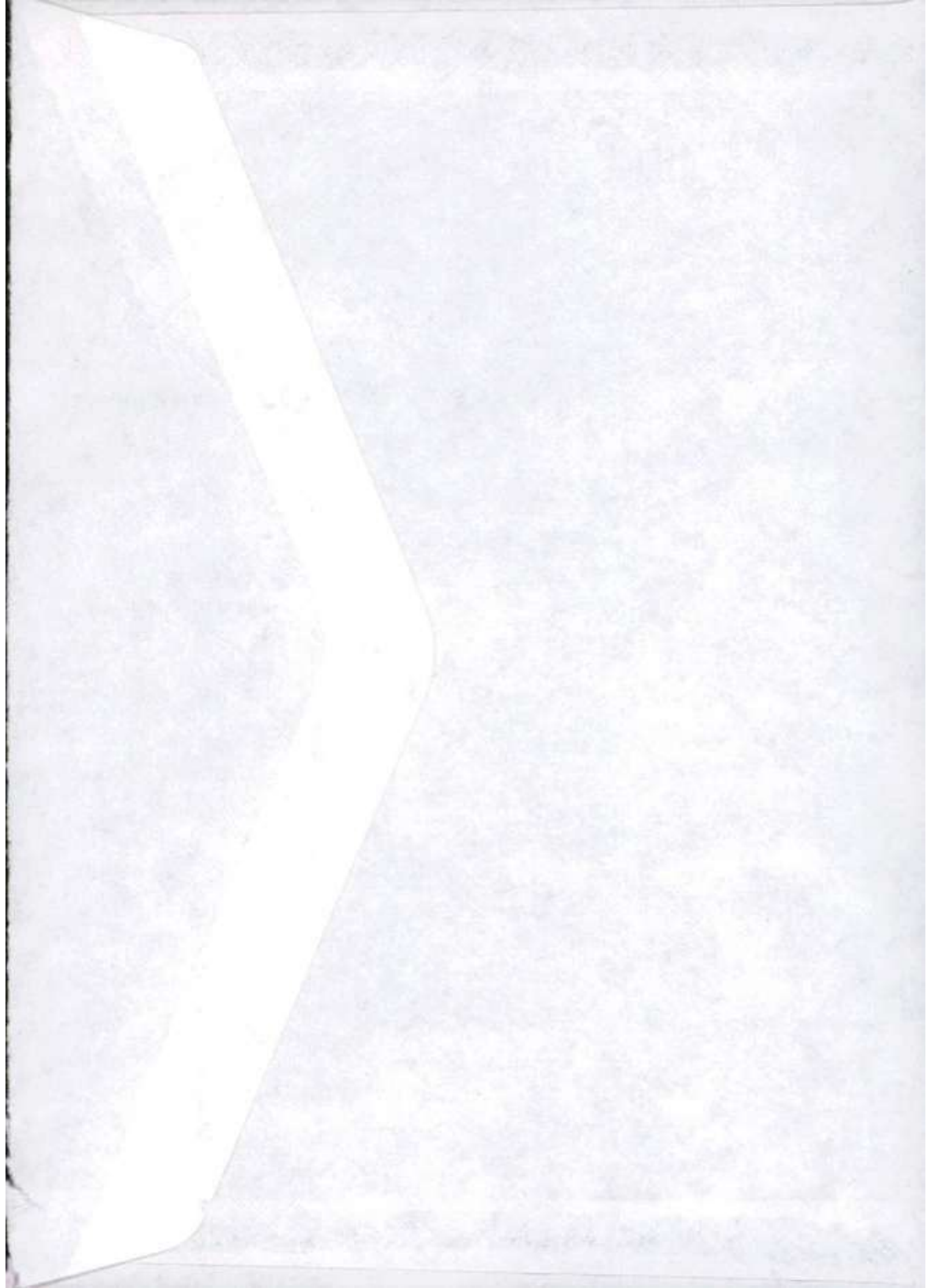
Ontvangen door R v/d Molen

Handtekening-ontvanger

**Bezwarencommissie DE FRYSKE MARREN**

**HEREMASTE 1 JOURE**

**RECEPTIE  
DE FRYSKE MARREN  
INGEKOMEN  
19 OKT. 2016**



|                     |     |
|---------------------|-----|
| GEMEENTE            |     |
| De Fryske Marren    |     |
| Ontv. - 2 NOV. 2016 | Ro  |
| Nr.                 | ovb |

A.H.M. Terpstra  
It Sud 13  
8512 AJ Broek

Tel 0513 – 412374  
e-mail: ahm.terpstra@gmail.com

Broek, 2 november 2016

Burgemeester en Wethouders van De Fryske Marren  
Postbus 101  
8500 AC Joure.

**Onderwerp:** Inspraakreactie  
Voorontwerpbestemmingsplan Broek Zuid (planidentificatienummer  
NL.IMRO.1940.BPBRK16BROEKZUID-VO01)

Geachte Burgemeester en Wethouders van de Fryske Marren,

Hierbij dien ik een inspraakreactie in betreffende het voorontwerp bestemmingsplan Broek Zuid.

**Het betreft het volgende:**

In het plan Broek Zuid wordt melding gemaakt van het vervangen van de ontsluitingsweg voor alle verkeer (de huidige Omkromte) van het Sud naar de Harddraversweg in Joure door een weg voor alleen fietsers en voetgangers.

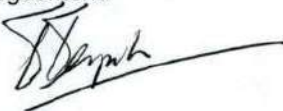
**Verzoek:**

Hierbij zou ik u willen verzoeken de ontsluitingsweg (de Omkromte) voor alle verkeer intact te houden in het plan Broek-Zuid.

**Reden van dit verzoek:**

Een goede ontsluiting en toegankelijkheid is belangrijk voor zowel bestaande als nieuwe woongebieden. Ter ontsluiting van It Sud naar de dorpskern van Joure is in 1927 de weg (de huidige Omkromte) van It Sud naar de Harddraversweg aangelegd door de bewoners van het toenmalige Zuid-Broek (zie notulen Waterschap de Zuid-Broekster Polder). Deze ontsluitingsweg voor alle verkeer zorgt voor een korte en rechtstreekse verbinding met de dorpskern van Joure. Deze rechtstreekse verbinding (voor alle verkeer) is van groot belang voor zowel de huidige bewoners aan It Sud als de nieuwe bewoners van het plan Broek Zuid.

Hoogachtend



A.H.M. Terpstra  
It Sud 13  
8512 AJ Broek  
2 november 2016

J+ Sud 13  
8512 AJ Broek



Burgemeester en Wethouders  
van de Fryske Marren

Postbus 101

8500 AC Joure

Onderwerp: nieuwbouw broek zuid

L.S.,

Hierbij maken wij bezwaar op het voorwerpbestemmingsplan Broek Zuid,

Wij willen dat de bestaande weg gehandhaafd blijft, voor de bewoners van het Sud

Wij voorzien groot ongemak als bij het nieuwbouw project de bestaande weg wordt verbreed.

De bewoners van het Sud ondergaan dan veel ongemak tijdens de bouwactiviteiten.

Ook zijn hier veel wandelaars die dagelijks dit rustige weggetje lopen.

Het is ook een historische weg,

De weg is 100 jaar geleden door het polderbestuur aangelegd, en door de bewoners betaald.

Laat de weg zo blijven als hij is. en leg er een nieuwe weg naast, voor het nieuwbouw plan.

GR.

KLAAS en JELTJE HEIDA deVRIES

*J. Heida deVries*  
H Sud 7  
8519 AJ Broek

|                    |                |
|--------------------|----------------|
| GEMEENTE           |                |
| De Fryske Marren   |                |
| Ontv. 13 OKT. 2016 | <i>G. Zaai</i> |
| Nr.                |                |

*tel. 45937*



Levenswift

De Fryske Marren  
Vozzont werp Bestemmingysplan  
Broek-Thuid

RECEPTIE  
DE FRYSKE MARREN  
INGEKOMEN  
13 OKT. 2016

Heida

itSud7

BS12A3

Brook

|                    |     |
|--------------------|-----|
| GEMEENTE           |     |
| De Fryske Marren   |     |
| Ontv. 20 OKT. 2016 |     |
| Nr.                | 80. |

Broek, 18 okt. 2016

Geachte  
heer/mevrouw.

Hierbij teken ik bezwaar aan tegen het ontbreken van een brugverbinding in de Omkromte van de nieuwbouwlocatie in Broek Zuid.

Het onderbreken van deze weg door water betekent voor de bewoners van het Súd dat ze een aanzienlijke grotere afstand moeten afleggen om Joure te bereiken, wat vooral voor senioren zonder auto met name in de herfst en winter bezwaarlijk zal zijn.

Hopelijk komt u tot de conclusie dat een brugverbinding in de Omkromte noodzakelijk is.

Met vriendelijke groet,

J.Heida

It Súd 21

8512AJ Broek.

19-10-2016



T. Heida Binn

**Bezwarencommissie DE FRYSKE MARREN**

**HEREMASTATE 1 JOURE**

**RECEPTIE  
DE FRYSKE MARREN  
INGEKOMEN  
19 OKT. 2016**



Aan het college van  
Burgemeester en wethouders  
van De Fryske Marren

Broek, 3 november 2016

Betreft: Inspraak reactie over het voorontwerp bestemmingsplan Broek – Zuid

Geacht College,

Hierbij laat ik u weten dat ik mij totaal niet kan vinden in het voorontwerpbestemmingsplan Broek Zuid. Uitvoering van dit plan zal een grote inbreuk doen op het landschappelijke Broek met zijn lintbebouwing.

Het plan is veel te massaal. De vraag is of er zoveel animo is voor deze dure woonmogelijkheid.

Eén van de belangrijkste argumenten voor dit voorontwerpbestemmingsplan Broek-Zuid, die ik hoor, is omdat de gemeente hier indertijd duur land heeft gekocht. Als dit niet was gebeurd, dan was dit plan ook niet ter tafel gekomen. Naar mijn mening het zwakste argument dat er bestaat. Tevens verschuilt men zich achter het besluit van vorige bestuurders.

Het zou derhalve van heldhaftigheid getuigen als de gemeente de fout van vorige bestuurders erkent en het land wederom verkoopt en het verlies accepteert.

Als er dan toch daadwerkelijk enige animo zou zijn voor een dure woning aan het water, zou ik voor een andere optie kiezen: het opnieuw uitgraven van de Zuidbroekster vaart.

Als vervolgens aan beide zijden van de nieuwe vaart woningen zouden komen, wordt het aanzicht van Broek-Zuid minder aangetast en behoudt het zijn lintbebouwing, zoals in Broek-Noord.

In Broek-Noord is aan de zijde van de Plústerdyk ook nog bouwruimte.

Met vriendelijke groet,

Durk Brouwer  
Omkromte 15  
8512 AG Broek