



Raadsvoorstel

Raadsvergadering	: 29 november 2017
Commissievergadering	: 15 november 2017
Agendapunt	: 14
Nummer	: 2017/099
Datum voorstel	: 24 oktober 2017
Onderwerp	: Vaststellen bestemmingsplan Broek Zuid, inclusief welstand ontwikkelcriteria (wijziging welstandsnota) en exploitatieplan Broek Zuid
Behandeld door	: G. Zaal
Telefoon en email	: 9109/ g.zaal@defryskemarren.nl
Portefeuillehouder	: F. Veltman
Zaaknummer	: 194090917

Voorstel:

1. vaststellen dat op basis van de vormvrije milieueffectrapportage-beoordeling, zoals beschreven in de plantoelichting, belangrijke negatieve milieueffecten kunnen worden uitgesloten en dat voor het bestemmingsplan Broek Zuid geen milieueffectrapportage conform het Besluit milieueffectrapportage noodzakelijk is en daarmee in te stemmen;
2. de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Broek Zuid inclusief welstand ontwikkelcriteria en ontwerp exploitatieplan Broek Zuid vaststellen;
3. Het bestemmingsplan Broek Zuid met planidentificatienummer NL.IMRO.1940.BPBRK16BROEKZUID-VA01 en het exploitatieplan Broek Zuid met planidentificatienummer NL.IMRO.1940.EPBRK16BROEKZUID-VA01 gewijzigd vaststellen;
4. de welstand ontwikkelcriteria Broek Zuid vast te stellen en onderdeel uit te laten maken van de Welstandsnota (wijziging welstandsnota);
5. in het plangebied Broek Zuid geen aardgasdistributienet aanleggen;

Inleiding

Met ingang van 18 juli 2017 lagen gedurende zes weken het ontwerpbestemmingsplan Broek Zuid, inclusief welstand ontwikkelcriteria (wijziging welstandsnota) en het ontwerp-exploitatieplan Broek Zuid voor iedereen ter inzage. Tijdens deze periode bestond voor iedereen de mogelijkheid om een zienswijze bij de gemeenteraad in te dienen. Er zijn zeven schriftelijke zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen zijn aan de hand van de bijgevoegde 'Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Broek Zuid inclusief welstand ontwikkelcriteria en ontwerp exploitatieplan Broek Zuid' beoordeeld en van een reactie voorzien. De zienswijzen vormen geen aanleiding om voor te stellen om af te zien van het vaststellen van het bestemmingsplan inclusief de welstand ontwikkelcriteria en het exploitatieplan. Wijzigingen en verbeteringen verband houdende met de zienswijzen zijn wel aan de orde. Zoals hiervoor is weergegeven, dient samen met het bestemmingsplan ook een exploitatieplan te worden vastgesteld. Dit exploitatieplan is een publiekrechtelijk middel om kosten te verhalen. Als op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan niet alle benodigde grond in eigendom van de gemeente is, dan dient een exploitatieplan te worden vastgesteld om het verhaal van kosten veilig te stellen.

Beoogd resultaat

Met het bestemmingsplan wordt voorzien in een planologische juridische regeling voor 86 te bouwen woningen aan open vaarwater in het plan Broek Zuid. Het plangebied Broek Zuid ligt ten westen en zuiden van respectievelijk de kernen Joure en Broek. Een nieuw te graven watergang verbindt de nieuwe woningen met het open vaarwater aan de Zijlroede. Het plan betreft een woonmilieu met ruime opzet en een gemiddelde kavelgrootte van 1.000 m². Naast de gronden die nodig zijn voor de nieuwe woonwijk en de nieuwe watergang, zijn ook enkele andere percelen in het plangebied meegenomen zoals de aanliggende percelen aan It Súd 1 nrs. 1 t/m 17 (oneven nrs.), percelen aan de Harddraversweg 78 en Omkromte 15 en 17 en de gronden aan de Tramwei die nodig zijn voor de aanleg van de rotonde inclusief ruimte voor mogelijk carpoolplaatsen.

De ontwerp welstand ontwikkelcriteria zien toe op het realiseren van een samenhangend bebouwingsbeeld voor de nieuwe woningen in Broek Zuid. Met het vaststellen van de welstand ontwikkelcriteria wordt een wijziging van de welstandsnota beoogd.

Het exploitatieplan maakt onderdeel uit van de bestemmingsplanprocedure en biedt de gemeente de mogelijkheid om kosten die zij maakt te verhalen op een ontwikkelaar c.q. een 'zelfrealisator' in het plangebied ingeval de gemeente niet alle gronden in eigendom heeft. Met een exploitatieplan wordt het kostenverhaal (i.c. de kosten voor (her)inrichting van de openbare ruimte) gewaarborgd. Het exploitatieplan waarborgt daarmee de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Argumenten, risico's en eventuele beheersmaatregelen

Zienswijzen.

Aan de hand van de 'Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Broek Zuid inclusief welstand ontwikkelcriteria en ontwerp exploitatieplan Broek Zuid' hebben we de zeven schriftelijke brieven met zienswijzen zorgvuldig beoordeeld en van een reactie voorzien. Op enkele punten stellen we voor om de zienswijzen over te nemen en verbeteringen in de plannen aan te brengen. Van ingrijpende wijzigingen als gevolg van de zienswijzen en aanpassingen is naar onze mening geen sprake. Voor zover voorgesteld wordt om de zienswijzen (deels) over te nemen, komen hier – in het kort - de volgende aanpassingen uit voort:

- Op blz. 12 van de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan verwijderen we de woorden: 'als compensatie voor het slopen van de bedrijfsbebouwing' (betreft It Súd 11); we willen duidelijk vermelden dat het gaat om twee compensatiewoningen voor het verliezen van de agrarische bestemming voor het perceel It Súd 11 zonder sloop van bedrijfspanden;
- In het akoestisch onderzoek op blz. 14 behorende bij het vast te stellen bestemmingsplan (en het besluit hogere waarden (Wet geluidhinder) veranderen we de bouwhoogte van 6 m. in 9 m. (betreft It Súd 11);
- In het taxatierapport bij het exploitatieplan spreken we, wat betreft het perceel It Súd 11, niet meer over een sloopkavel à € 150.000,-- maar over twee bouwkavels met een gezamenlijke taxatiewaarde van € 450.000,--. Bij aanpassing van de taxatie voor het perceel dient ook het exploitatieplan bijgesteld te worden;
- We voegen de brief van Brandweer Fryslân als bijlage aan het plan toe;
- De huis-/boerderijplaatsen die volgens het archeologisch onderzoek nader onderzoek of begeleiding bij de uitvoering nodig hebben, voorzien we alsnog in de regels en op de verbeelding van een archeologische waarde bescherming;
- Wat betreft de aansluiting op de Sylroede willen we de plantoelichting aanvullen en beschrijven welke inrichtingsafspraken zijn gemaakt tussen provincie en gemeente waar het gaat over de nautische aspecten en met name wat betreft de aansluiting vanuit de nieuwe woonwijk op de Sylroede;
- Paragraaf 4.1. van de plantoelichting van het bestemmingsplan willen we aanvullen in die zin dat gemotiveerd wordt dat er in relatie met het agrarisch bedrijf aan It Súd 19 een goed woon- en leefklimaat wordt gegarandeerd en dat er geen nadelige gevolgen zijn voor dit melkrundveehouderijbedrijf; de zienswijze nemen we op dit punt over waarbij de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangevuld;

- In de genoemde Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen wordt uitvoerig ingegaan op de begrenzing van de bebouwde kom, als bedoeld in de Beleidsregel bebouwde kommen, met als conclusie dat het lint aan de westkant van It Súd geen bebouwde kom is. Op de bijgevoegde tekening is de toekomstige grens van de bebouwde kom Broek Zuid aangegeven; in de plantoelichting van het bestemmingsplan wordt dit in woord en beeld verduidelijkt en ook in het kader van de evaluatie Beleidsregel bebouwde kommen De Fryske Marren wordt dit als zodanig vastgelegd. Het agrarisch bedrijf aan It Súd 19 blijft voldoen aan de afstanden van de Wet geurhinder en veehouderij (50 meter) en ook voor de Verordening geurhinder en veehouderij verandert er voor het bedrijf niets. De zienswijze nemen we op dit punt over en we passen de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan hierop aan;
- Op 7 juli 2017 is een wijziging van het besluit milieueffectrapportage in werking getreden. De consequenties van de nieuwe mer-regelgeving zijn vooral formeel van aard. In feite moest al voor de hier aan de orde zijnde activiteiten een vormvrije mer-beoordeling worden opgenomen in de plantoelichting. Het verschil met de oude situatie is dat bij de vaststelling van het bestemmingsplan in het besluit nadrukkelijk moet worden aangegeven dat geen milieueffectrapportage volgens het Besluit milieueffectrapportage nodig is. Alle relevante omgevingsaspecten zijn beoordeeld en het plan voldoet aan het criterium van een goede ruimtelijke ordening. De formulering in de toelichting van het bestemmingsplan, paragraaf 4.11 Vormvrije mer beoordeling, willen we gelet op het vorenstaande actualiseren. Voor een vormvrije mer is een aanmeldnotitie niet nodig, omdat de gemeente initiatiefnemer is. De tekst over de vormvrije mer moet wel worden aangepast aan de nieuwe wetgeving; de zienswijze nemen we op dit punt over en we passen de plantoelichting van het bestemmingsplan aan;
- We verduidelijken de toelichting van het bestemmingsplan wat betreft de motivering van de geplande situering van de recreatieve watergang, waarbij we zienswijze nr. 6 op dat punt overnemen; daarbij vermelden we dat er geen dringende reden bestaat om de watergang op te schuiven, op dat onderdeel nemen we de betreffende zienswijze niet over;
- We veranderen de woorden in paragraaf 2.2. op p. 6 van de toelichting betreffende It Súd 19 waar staat 'waar een agrarisch bedrijf is gevestigd' in: " waar een toekomstgericht melkveehouderij bedrijf actief is'. De zienswijze nemen we op dit punt over en we veranderen in verband hiermee de toelichting van het bestemmingsplan.

Concept gemeentelijke exploitatieopzet.

Een exploitatieplan dient niet verward te worden met de gemeentelijke grondexploitatie. De rekenkundige opzet bij een exploitatieplan is bedoeld om de exploitatiebijdragen te berekenen. In de gemeentelijke grondexploitatie worden de werkelijke geldstromen en het verwachte werkelijke resultaat van de gemeente berekend. De uitkomsten zijn dan ook verschillend. Dit wordt in belangrijke mate veroorzaakt doordat bij het exploitatieplan een getaxeerde inbrengwaarde van de grond moet worden gehanteerd en in de gemeentelijke grondexploitatie de werkelijke boekwaarde.

Gasloos.

In Broek Zuid zal, net als b.v. in Wyldehoarne 3b, geen gasleidingennet worden aangelegd.

De volgende stap in de voorliggende procedure is dat u een besluit neemt over het (gewijzigd) vaststellen van het vaststellen van het bestemmingsplan, inclusief de welstand ontwikkelcriteria, het exploitatieplan, het gasloos verklaren van het plan en het vaststellen dat er geen milieueffectrapportage nodig is.

Beleid- en regelgeving

Wet ruimtelijke ordening, Besluit ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht, Crisis en herstelwet, BBV.

Financiën

De kosten worden gedekt uit het budget bestemmingsplannen.

Communicatie

De procedure wordt via de wettelijke kanalen gecommuniceerd. In het kader van de vaststellingsprocedure hebben de ontwerpplannen voor iedereen ter inzage gelegen met zienswijzenmogelijkheid bij de raad. Bewoners en belanghebbenden zijn schriftelijk in kennis gesteld van de ter inzage legging van de plannen.

Vervolg en evaluatie

Het vast te stellen bestemmingsplan en exploitatieplan ligt na bekendmaking gedurende zes weken ter inzage met beroepsmogelijkheid op de Raad van State. De indieners van de zienswijzen krijgen schriftelijk bericht. De gesprekken met BPD over de afhandeling van de bouwclaim worden voortgezet.

Digitaal bijgevoegd / ter inzage liggende stukken

1. Raadsbesluit Vaststellen bestemmingsplan Broek Zuid inclusief welstand ontwikkelcriteria en exploitatieplan Broek Zuid, nr. 194090917;
2. Ontwerpbestemmingsplan Broek Zuid inclusief welstand ontwikkelcriteria en ontwerp exploitatieplan Broek Zuid, nr. 194090917;
3. Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Broek Zuid inclusief welstand ontwikkelcriteria en ontwerp exploitatieplan Broek Zuid, nr. 194090917;
4. Zeven zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Broek Zuid inclusief welstand ontwikkelcriteria en ontwerp exploitatieplan Broek Zuid: 1. Mevrouw Hooisma te Broek (nr. 194083582); 2. Fam. D.J. Bergsma te Joure (nr.194085173); Brandweer Fryslân te Leeuwarden (nr. 194086119); 4. Gedeputeerde Staten van Fryslân te Leeuwarden (nr. 194086440); 5. DAS Rechtsbijstand te Amsterdam (nr. 194087511); 6. Countus accountants + adviseurs (nr. 194087624) en 7. Jacobs Douwe Egberts NL BV te Joure (nr. 194087638);
5. Collegevoorstel naar aanleiding van voorstel aan de raad tot het vaststellen van het bestemmingsplan inclusief welstand ontwikkelcriteria en het exploitatieplan;
6. Aangepast taxatierapport Inbrengwaarde Broek Zuid te Joure, d.d. 14 september 2017, nr.194090917;
7. Tekening toekomstige grens bebouwde kom Broek Zuid, nr. 194090917;

Burgemeester en wethouders van De Fryske Marren,

de secretaris,
L. Maarleveld

de burgemeester,
F. Veenstra



DE FRYSKE MARREN

Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerp bestemmingsplan Broek Zuid inclusief welstand - ontwikkelcriteria en ontwerp exploitatieplan Broek Zuid.

Inleiding.

Het ontwerpbestemmingsplan Broek Zuid, inclusief de ontwerp welstand ontwikkelcriteria, het ontwerp exploitatieplan en het ontwerp besluit Wet geluidhinder hebben met ingang van 18 juli 2017 gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegen met de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen.

Daarnaast was informatie over genoemde ontwerp plannen te raadplegen via de gemeentelijke website www.defryskemarren.nl en konden het ontwerpbestemmingsplan, inclusief de welstand ontwikkelcriteria en het ontwerp exploitatieplan, digitaal worden ingediend op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Van de ter inzage legging is kennis gegeven in het Gemeenteblad en in de Staatscourant. Van de ter inzage legging is verder kennis gegeven aan onder meer de Provinsje Fryslân, het Wetterskip Fryslân, de overige overlegpartners en de gemeenten Heerenveen en Súdwest-Fryslân.

Daarbij is vermeld dat een ieder gedurende de termijn van ter inzage legging over het ontwerpbestemmingsplan inclusief de welstand ontwikkelcriteria en het ontwerp exploitatieplan schriftelijk of mondeling zienswijzen kon indienen bij de gemeenteraad en voor zover het betrof het ontwerpbesluit Wet geluidhinder, vaststelling hogere waarde, bij burgemeester en wethouders.

De vaststelling van het besluit hogere waarden is een bevoegdheid van burgemeester en wethouders; het besluit hogere waarden moet worden verleend voordat het bestemmingsplan en het exploitatieplan worden vastgesteld. Het bedoelde besluit is inmiddels vastgesteld.

Zienswijzen en ambtshalve aanpassingen.

Er zijn in totaal zeven schriftelijke zienswijzen ontvangen, deze zijn tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk. Bij de eerste zienswijze maken we hieronder enkele nadere opmerkingen over de ontvankelijkheid van deze zienswijze.

De zienswijzen hebben betrekking op het ontwerpbestemmingsplan, het ontwerpexploitatieplan en het akoestisch onderzoek. Zoals vermeld volgt de besluitvorming omtrent het besluit hogere waarden een afzonderlijk traject

Het gaat om de volgende zienswijzen:

-Zienswijzen.

Van de mogelijkheid om schriftelijke zienswijzen in te dienen, is gebruik gemaakt door:

1. Mevrouw G. Hooisma, It Súd 11, 8512 AJ Broek, schriftelijke zienswijze per mail ontvangen op 25 juli 2017, nr. 194083582;
2. Fam. D.J. Bergsma, Omkromte 12, 8501 CR Joure, brief d.d. 1 augustus 2017, ontvangen 2 augustus 2017, nr. 194085173;
3. Brandweer Fryslân, brief d.d. 8 augustus 2017, ontvangen op 9 augustus 2017, nr. 194086119;
4. Gedeputeerde Staten van Fryslân, brief d.d. 10 augustus 2017, ontvangen op 14 augustus 2017, nr. 194086440;
5. DAS Nederlandse Rechtsbijstand Verzekeringsmaatschappij nv te Amsterdam, namens de heer S. Hooisma te Broek, brief d.d. 24 augustus 2017, via fax ontvangen op 24 augustus 2017, nr. 194087511;
6. Countus accountants + adviseurs te Amsterdam, namens maatschap T.A. Altenburg en D. Altenburg-Cuperus te Broek, brief d.d. 24 augustus 2017, via fax ontvangen op 25 augustus 2017, nr. 194087624;
7. Jacobs Douwe Egberts NL BV te Joure, brief d.d. 24 augustus 2017, ontvangen op 28 augustus 2017, nr. 194087638.

Hierna geven we de zienswijzen eerst samengevat weer en daarna onze reactie; de brieven / zienswijzen treft u bij de stukken aan. Verder stellen we enkele ambtshalve wijzigingen voor.

Zienswijze 1, mevrouw G. Hooisma, It Súd 11 te Broek (nr. 194083582).

Samenvatting zienswijze:

Op 25 juli 2017 heeft mevrouw G. Hooisma een mail gestuurd met bijlage waarin enkele punten staan waar ze het niet mee eens is en heeft ze tevens enkele vragen gesteld.

In de bijlage bij de mail wordt verwezen naar blz. 12 van de plantoelichting waar staat dat ten behoeve van It Súd 11 twee woningen mogelijk gemaakt worden als compensatie voor het slopen van bedrijfsbebouwing. Van het slopen van bedrijfsbebouwing is geen sprake.

Verder wordt verwezen naar Bijlage I (akoestisch onderzoek p. 14) waar sprake is van twee extra compensatiewoningen met een bouwhoogte van 6 m. Dat klopt niet.

In de Bijlage taxatierapport staat dat ten noorden van de woning It Súd 11 een extra (burger) bouwkveld wordt toegevoegd van circa 3.000 m²; de bouwkveld biedt ruimte voor de bouw van één vrijstaande woning. De planologische inpassing van deze bouwkveld is niet verbonden aan nadere voorwaarden zoals voor de overige bouwkvelden wel het geval is.

De woning It Súd 11 is met een woonbestemming met twee extra bouwkvelden per peildatum 25 april 2017 volgens het taxatierapport gewaardeerd op:

- Woning € 325.000,--
- Bouwkveld à 3.967 m² € 225.000,--
- Mogelijkheid sloopkveld € 150.000,--
- Zegge zevenhonderd duidend euro.

Gevraagd wordt of dit de nieuwe w.o.z.-waarde is voor de heer Hooisma?

Tenslotte wordt verwezen naar blz. 25 van de plantoelichting waar staat dat 'voor de twee nieuwe woningen die in het lint in It Súd mogelijk worden gemaakt, dat deze ontwikkeld worden op agrarische gronden die in het verleden niet gebruikt zijn voor bodembedreigende activiteiten. Ook zijn uit onderzoeken die in de nabijheid van deze locatie zijn uitgevoerd geen bodembedreigende activiteiten uitgevoerd. Vanuit bodem zijn de ontwikkelingen in het plangebied uitvoerbaar.'

Gevraagd wordt of er verder geen bodemonderzoek meer nodig is?

Standpunt gemeente:

Ontvankelijkheid.

De zienswijze van 25 juli 2017 is ingediend per email. Omdat de gemeente de digitale weg hiervoor niet heeft opengesteld, is de zienswijze op het eerste gezicht niet ontvankelijk te achten. Voorafgaand aan de zienswijze heeft mevrouw G. Hooisma op 24 juli 2017 een mail met vragen gestuurd aan de gemeente, waarop op 25 juli 2017 is gereageerd. Hierbij is tevens aangegeven dat het indienen van een zienswijze per email niet mogelijk is in de procedure en dat dat dient te geschieden op de wijze zoals de gemeente dat in de bekendmaking en brief heeft aangegeven. Naar aanleiding van de zienswijze per email op 25 juli 2017 is mevrouw G. Hooisma niet opnieuw op de hoogte gesteld van de onjuiste indiening van het bericht waardoor we de zienswijze gelet op de jurisprudentie toch als ontvankelijk willen beschouwen. Daarom nemen we de zienswijze wel in behandeling, mede gezien het belang dat gediend is met een goede weergave van de afspraken en feiten in de stukken.

De twee bouwkvavels.

Naar aanleiding van de inspraak over het voorontwerpbestemmingsplan is ten aanzien van de locatie It Súd 11 de agrarische bestemming definitief losgelaten. Met de familie Hooisma is afgesproken dat de bestemming van het perceel It Súd 11 Wonen – Voormalige boerderij zal zijn, waarbij ter compensatie twee bouwkvavels voor wonen aan de noordzijde op hun land langs It Súd worden toegevoegd. In het ontwerpbestemmingsplan is dit in die zin op de verbeelding en in de regels vastgelegd. Door deze afspraak 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. Met onze brief van 7 juni 2017 zijn de afspraken bevestigd.

Op blz. 7 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan zijn de afspraken juist verwoord. Op blz. 12 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan komt het perceel It Súd 11 en de twee mogelijk gemaakte woningen opnieuw ter sprake waarbij een link wordt gelegd met het slopen van bedrijfsbebouwing. Het slopen van bedrijfsbebouwing is echter niet van toepassing en maakt geen deel uit van de afspraken.

Het laatste deel van de bedoelde zin (...’als compensatie voor het slopen van bedrijfsbebouwing’) dient te worden verwijderd in het vast te stellen bestemmingsplan. Het gaat alleen om ruimte voor twee toe te voegen woningen.

Akoestisch onderzoek/ontwerpbesluit hogere waarden.

De geluidberekening gaat uit van de twee woningen in één bouwlaag met kap. Bij dergelijke woningen is het gebruikelijk dat de geluidsbelasting op de waarneemhoogten van 1,5 meter (op de begane grond) en 4,5 meter (op de verdieping) wordt berekend. Het klopt dat volgens de bouwregels de maximale bouwhoogte niet 6 maar 9 meter mag bedragen. Dit leidt echter niet tot andere uitkomsten van de berekening omdat er een woning in één bouwlaag met kap wordt toegestaan. Ook al zou nog een derde bouwlaag (op 7,5 meter hoogte) worden onderzocht, dan wordt de voorkeursgrenswaarde bij lange na nog niet overschreden.

We passen dit punt tekstueel aan in het akoestisch onderzoek zodat er 9 meter wordt genoemd in plaats van 6 meter. Bij het vastgestelde besluit hogere waarden is dit verwerkt.

Taxatierapport.

Het taxatierapport is opgesteld op het moment dat de planologische afspraken over de bouw van de twee extra woningen ten noorden van It Súd 11 nog niet definitief afgerond waren. Zoals hiervoor is weergegeven, gaat het thans om afspraken voor de bouw van twee extra bouwkvavels voor wonen op het land van belanghebbenden naast It Súd 11. De realisering van een sloopkavel ('ruimte voor ruimte') is niet aan de orde.

Het taxatierapport is op dit onderdeel door de taxateur inmiddels geactualiseerd, in die zin dat niet meer gesproken wordt over de mogelijkheid van een sloopkavel à € 150.000,-- maar in totaal over twee bouwkvavels à 3.000 m² met een gezamenlijke taxatiewaarde van € 450.000,--. Het aangepaste taxatierapport van 14 september 2017 treft u bij de stukken aan. We leggen de afspraken met de familie Hooisma in een (anterieure) overeenkomst vast.

In verband hiermee dient ook het exploitatieplan op dit punt bijgesteld te worden.

Een vaststelling van een nieuwe w.o.z-waarde ten behoeve van de familie Hooisma is in dit kader niet aan de orde, deze wordt in een later stadium afzonderlijk volgens de daarvoor geldende regels vastgesteld.

Bodemonderzoek.

Voor de nieuw te bouwen 86 woningen in het uitbreidingsplan Broek Zuid is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, waarbij geconcludeerd is dat er geen belemmeringen voor de woningbouwontwikkeling aanwezig worden geacht.

Voor de twee nieuw te bouwen woningen ten noorden van It Súd 11 is in dit kader de redenering dat dat ook op die locatie het geval zal zijn, temeer omdat op deze agrarische grond in het verleden voor zover valt na te gaan geen bodembedreigende activiteiten bekend zijn. Vanuit het aspect bodem worden de ontwikkelingen in het plangebied Broek Zuid daarmee uitvoerbaar geacht.

Een en ander laat onverlet dat bij een bouwaanvraag voor de twee extra woningen voldaan moet worden aan alle indieningsvereisten, waaronder een door aanvrager te overleggen bodemonderzoek.

Over de te bouwen twee nieuwe woningen en de indieningsvereisten in het kader van een aanvraag omgevingsvergunning, willen we met de familie Hooisma zo nodig verder afstemmen.

Voorstel:

De zienswijze achten we ontvankelijk en nemen we gedeeltelijk over ten aanzien van de beschreven punten 'de twee bouwkvavels' en 'taxatierapport'. De reactie op het akoestisch onderzoek is betrokken bij de vaststelling van het besluit hogere waarden.

Zienswijze 2, Fam. D.J. Bergsma, Omkromte 12 te Joure (nr.194085173).

Samenvatting zienswijze:

De indiener van de zienswijze stelt dat hij fel tegenstander is van de bouwplannen in Broek Zuid. Mogelijkheden om aan open vaarwater te wonen zijn er voldoende in de gemeente. Het plan is uit nood geboren omdat de gemeente zit opgescheept met een bizarre erfenis van een vorig college van de

gemeente Skarsterlân. Dit mag geen reden zijn om schaarser wordend buitengebied met bijbehorende biodiversiteit op te offeren en te vernietigen.

In het eerste decennium van de eenentwintigste eeuw zijn door de gemeente speculatieve en onverantwoorde deals gesloten met derden terwijl de crisis al gaande was.

Als deze afspraken destijds met de gemeenteraad zijn gedeeld, hebben raadsleden het college waarschijnlijk niet tot de orde geroepen.

In die periode zat hij in de klankborggroep en heeft hij meermalen op de crisis gewezen maar geen gehoor gevonden. Hij verwijst naar destijds verstuurd emails over dit onderwerp. Als het plan wordt doorgezet neemt de gemeente grote financiële risico's.

De voorspelling is dat de rente binnenkort langzaam gaat stijgen waardoor de peperdure kavels voor de gegadigden niet meer zijn te financieren. Daarbij komt dat de bevolking op wat langere termijn in de gemeente zal gaan afnemen. Nu het verlies nemen is waarschijnlijk de beste optie.

Wel zou de bestaande lintbebouwing van Broek Zuid wat kunnen uitgebreid en versterkt.

Standpunt gemeente:

We hebben er in dit kader goede nota van genomen dat de familie Bergsma fel tegenstander is van de bouwplannen in Broek Zuid.

Het plan Broek Zuid geeft invulling aan het gemeentelijk beleid. Het wordt een woonwijk met een onderscheidend karakter in een hoog segment aan open vaarwater. Dit specifieke woonmilieu is niet concurrerend met andere woningbouwplannen in de gemeente. In het woningbouwbeleid van de gemeente is rekening gehouden met de woningen die met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt.

Broek Zuid staat al vele jaren op de kaart als toekomstige woonlocatie. Dit is vastgelegd in onder meer de Structuurvisie Joure (1995), de Integrale Visie Heerenveen – Skarsterlân, Ruimte voor de Toekomst (2005) en het Raamwerk Joure (2012).

In 2011 sprak de gemeenteraad uit hier een woongebied voor te staan met circa 100 royale woningen aan open vaarwater. Dit besluit vormt de basis voor de huidige planontwikkeling in Broek Zuid. Vervolgens is een plan gemaakt om daartoe te komen. Het uitgangspunt is om ruime bouwkavels aan open vaarwater te realiseren.

Aan de planontwikkeling ligt een goede ruimtelijke onderbouwing ten grondslag. Er is onder andere ecologisch onderzoek gedaan waaruit is gebleken dat er geen belemmeringen zijn voor de ontwikkeling van het plan. Van de opmerking dat het plan uit nood is geboren omdat de gemeente opgescheept zit met een bizarre erfenis van de voormalige gemeente Skarsterlân, nemen wij nadrukkelijk afstand.

Er is goed gekeken naar de vraag naar wonen aan open vaarwater. De woningmarkt is aangetrokken. Broek Zuid betreft een exclusief woonmilieu en voorziet in een specifieke behoefte die nog niet wordt aangeboden, ook niet elders in de directe omgeving zoals in Heerenveen en Súdwest-Fryslân. Met die gemeenten heeft over het plan nadrukkelijk overleg plaatsgehad. Verwezen wordt naar de betreffende informatie hierover die aan het plan is toegevoegd.

In eerder genoemde visies en plannen is de locatiekeuze voor de woningbouw in Broek Zuid aangegeven. Het plan past binnen de aangegeven ruimtelijke kaders en er is in die zin geen aanleiding om alternatieve locaties voor de beoogde uitbreiding te onderzoeken.

Dat nu het verlies nemen waarschijnlijk de beste optie is zoals de indiener van de zienswijze schrijft, kunnen we niet onderschrijven. Voor de ontwikkeling van het plangebied is gelijktijdig met het bestemmingsplan een exploitatieopzet en exploitatieplan gemaakt waaruit blijkt dat het om een reëel financieel haalbaar plan gaat. Van nu het verlies nemen kan derhalve geen sprake zijn.

Voorstel:

De zienswijze niet overnemen.

Zienswijze 3, Brandweer Fryslân te Leeuwarden (nr. 194086119).

Samenvatting zienswijze (advies):

Brandweer Fryslân ziet gelet op externe veiligheidsaspecten geen aanleiding om bij het ontwerpbestemmingsplan opmerkingen te plaatsen omdat de ontwikkelingen plaatsvinden buiten de invloedssfeer van de buisleiding. Brandweer Fryslân heeft geen opmerkingen ten aanzien van het ontwerpexploitatieplan en het ontwerpbesluit wet geluidhinder.

Aangezien de ontwikkeling verder geen nadelige gevolgen heeft voor de basisbrandweezorg, ziet Brandweer Fryslân af van de mogelijkheid om een repressief advies te geven.

Standpunt gemeente:

We hebben goede nota genomen van de brief die geen aanleiding geeft tot het geven van een nadere reactie.

Voorstel:

De zienswijze /het advies voor kennisgeving aannemen.

Zienswijze 4, Gedeputeerde Staten van Fryslân, nr. 194086440.

Samenvatting zienswijze:

Op zich kan de provincie Fryslân instemmen met de ontwikkeling in Broek Zuid, mits de provinciale belangen in het plan in voldoende mate zijn verwerkt. Het gaat hier dan om het archeologisch onderzoek naar mogelijke 'huisplaatsen' dat nog niet compleet is afgerond en verwerkt in het bestemmingsplan. Verder moet over de haalbaarheid en wenselijkheid van de geprojecteerde wateraansluiting op de Jouster Sylroede overeenstemming met de provincie als vaarwegbeheerder zijn verkregen.

-Archeologie.

In het plan zijn de huis-/boerderijplaatsen die blijkens het archeologisch onderzoek nader onderzoek of begeleiding bij de uitvoering nodig hebben, niet voorzien van een beschermende archeologische waarde bestemming'. Het gaat (zie figuur 4 in het RAAP-rapport) om:

- a. Een huisplaats (cirkel, kaart Schotanus) in het noorden van het plangebied, waar de nieuwe waterontsluiting wordt aangelegd;
- b. een huisplaats aan de zuidkant, tegenover It Súd 3, de rode kadastrale aanduiding, die deels in het plangebied valt en ook wordt omgezet naar de functies water en (grotendeels) wonen;
- c. De locatie cirkel Schotanus, weer iets ten zuiden van locatie b, die deels in het plangebied valt en ook wordt omgezet naar de functies water (grotendeels) en wonen;
- d. Een huisplaats in de meest zuidelijke punt van het plangebied (cirkel, Schotanus) die binnen de oude en nieuwe verkeersbestemming zal vallen.

Voor de meest zuidelijke locatie d. voorziet het ontwerpplan in een voorlopige bescherming van mogelijke waarden op genoemde locaties door middel van een dubbelbestemming 'waarde –archeologie', omdat in dat gebied toch nog nader onderzoek zou plaatsvinden.

De provincie is van mening dat ook voor de drie locaties onder a, b en c alsnog juridisch verzekerd moet zijn dat geen werkzaamheden plaatsvinden alvorens is geconstateerd dat zich ter plaatse geen archeologische waarden bevinden, dan wel dat deze waarden worden beschermd of opgegraven.

In nader ambtelijk overleg is gezocht naar een passende oplossing:

- Voor locatie b. moet voorafgaand nader onderzoek (proefsleuf) plaatsvinden dan wel indien dat niet haalbaar is vóór de vaststelling dient alsnog een dubbelbestemming 'Waarde-archeologie' in het plan worden opgenomen;
- Voor de locaties a. en c. kan dezelfde keuze worden gemaakt (dubbelbestemming) maar kan ook gekozen worden voor archeologische begeleiding tijdens de beginfase van graaf- en aanlegwerkzaamheden. In dat geval moet het plan de locaties aanduiden op de verbeelding met een daaraan verbonden bijzondere gebruiksbepaling in de planregels waarbij archeologische begeleiding wordt voorgeschreven op basis van een door B&W vastgesteld programma van eisen.

-Aansluiting op de Jouster Sylroede.

Het is noodzakelijk dat de plantoelichting op dit punt wordt aangevuld en dat wordt beschreven welke inrichtingsafspraken tussen gemeente en provincie zijn gemaakt. Mochten de gemaakte afspraken afwijken van hetgeen het plan nu mogelijk maakt, dan wordt er vanuit gegaan dat het plan bij vaststelling nog wordt aangepast.

Standpunt gemeente:

-Archeologie.

Voor archeologie is een dubbelbestemming opgenomen voor het zuidelijk deel dat niet onderzocht kon worden in verband met het ontbreken van betredingstoestemming.

De onderbouwing in de plantoelichting volgt hierbij de reactienota overleg en inspraak. Bij de andere (vermoede) vindplaatsen die potentieel waardevolle archeologische vindplaatsen kunnen zijn, is het inderdaad zaak om dat ook in het bestemmingsplan, op de verbeelding en in de regels, te borgen. Door het vast te leggen in het bestemmingsplan is de bescherming daarmee juridisch verankerd.

Voor locatie b. is het voorstel om de dubbelbestemming 'Waarde-archeologie' in het plan op te nemen als zijnde op dit moment het meest passend. Voor de locaties a. en c. is archeologische begeleiding het uitgangspunt dat ook eerder in die zin is besproken met de provinciaal archeoloog ; deze locaties dienen als zodanig te worden aangeduid op de verbeelding met een daaraan gerelateerde bijzondere gebruiksbepaling voor archeologische begeleiding in de regels zoals de provincie dat voorstelt.

-Aansluiting op Jouster Sylroede.

Naar aanleiding van de eerdere overlegreactie van de provincie over het voorontwerp bestemmingsplan heeft nader overleg met de provincie plaatsgehad over de nautische aspecten en de daarmee samenhangende haalbaarheid/wenselijkheid van deze ontwikkeling, met name wat betreft de aansluiting vanuit de nieuwe woonwijk op de Jouster Sylroede.

Bedoeld overleg is in positieve zin afgerond waarbij de eisen en wensen zijn gedeeld. Het ontwerp is met enkele technische details verrijkt waardoor een en ander goed aansluit bij de eisen van de provincie. Van de kant van de provincie is bevestigd dat overeenstemming bestaat over de waterontsluiting ten behoeve van Broek Zuid. In de plantoelichting zullen we dit helder verwoorden en tevens vermelden dat de benodigde ontheffing volgens de Vaarwegenverordening tijdig wordt aangevraagd.

Voorstel:

De zienswijze in de hiervoor bedoelde zin overnemen.

Zienswijze 5, Das rechtsbijstand, namens de heer S. Hooisma te Broek, nr. 1940.87511.

Samenvatting zienswijze.

Er zijn afspraken gemaakt met de gemeente omtrent het verliezen van de agrarische bestemming, maar over deze afspraken is onduidelijkheid ontstaan. Afgesproken is dat het gaat om twee compensatiewoningen voor het verliezen van de agrarische bestemming en dat de heer Hooisma niets hoeft te slopen. In de gemeentelijke brief van 6 juni 2017 zijn de afspraken bevestigd. In de plantoelichting wordt op pagina 12 nog wel gesproken over het slopen van bedrijfspanden, waardoor verwarring is ontstaan. Deze regel met betrekking tot het slopen van bedrijfspanden moet dan ook uit de toelichting worden gehaald.

Gevraagd wordt om te bevestigen dat de heer Hooisma twee compensatiewoningen krijgt en dat hij geen bedrijfspanden hoeft te slopen. Verder wordt gevraagd om een schriftelijke bevestiging dat hij niet onder de ruimte-voor-ruimteregeling valt.

Standpunt gemeente:

In onze reactie op zienswijze 1. hebben we aangegeven dat de bedoelde passage op blz. 12 van de plantoelichting wordt gecorrigeerd. Sloop van bedrijfspanden maakt geen deel uit van de afspraken over de bouw van de twee compensatiewoningen, sloop is niet aan de orde is. De familie Hooisma krijgt in het bestemmingsplan twee compensatiewoningen voor het 'verliezen' van de Agrarische bestemming en hoeft geen bedrijfspanden te slopen. Tevens willen we vermelden dat de familie Hooisma betreffende het perceel aan It Súd 11 te Broek niet onder de ruimte-voor-ruimte regeling valt.

Voorstel:

De zienswijze overnemen.

Zienswijze 6, Countus accountants + adviseurs, namens maatschap T.A. en D. Altenburg-Cuperus te Broek, nr, 194087624.

Samenvatting zienswijze:

Maatschap Altenburg heeft een volwaardig melkveebedrijf aan It Súd 19 te Broek. Daarnaast heeft de maatschap landbouwgrond aan de oostzijde van de weg in gebruik. Deze landbouwgrond ligt binnen het bestemmingsplan Broek Zuid en vrijwel aansluitend aan de grond waarop de gemeente de nieuwe woningen gepland heeft.

Met de zienswijze wordt verzocht:

1. De nieuwe woonbestemmingen geen doorgang te laten vinden, omdat er geen sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor de bewoners van deze woningen. Aangegeven wordt dat in de toelichting, ten aanzien van de richtafstanden tussen bedrijvigheid en de nieuwe woonhuizen, ten onrechte alleen aandacht is besteed aan de richtafstanden. Daarnaast geeft de indiener van de zienswijze aan dat onjuiste informatie in de toelichting is opgenomen. Niet de ligging van de melkveehouderij, maar de ligging van het geurgevoelig object binnen of buiten de bebouwde kom bepaalt de minimaal te hanteren afstand. Ook wordt gesteld dat de woonhuizen op korte afstand van de landbouwgronden worden gesitueerd. Op die landbouwgronden vinden jaarlijkse werkzaamheden plaats waarmee geen rekening is gehouden en waarvoor in de toelichting ook iedere motivering ontbreekt.
2. De nieuwe woonbestemming geen doorgang te laten vinden vanwege de grote nadelige gevolgen voor het melkveebedrijf van maatschap Altenburg. In dit deel van de zienswijze wordt ingegaan op de gemeentelijke geurverordening, de beleidsregel voor de bebouwde kom en de gevolgen die de gewijzigde status heeft voor het bedrijf en de gebrekkige motivering van de recreatieve watergang;
3. In paragraaf 2.2. op p. 6 van de toelichting op te nemen dat aan It Súd 19 een melkveehouderijbedrijf gevestigd is, in plaats van 'waar een agrarisch bedrijf mogelijk is';
4. Een mer-beoordeling op te stellen voor deze ontwikkeling.

Standpunt gemeente:

1 Ontbreken goed woon- en leefklimaat voor de bewoners van de nieuwe woningen.

Paragraaf 4.1. van de plantoelichting is inderdaad niet compleet. Er is alleen de constatering gedaan dat aan de richtafstanden wordt voldaan, maar de omgekeerde werking, namelijk dat er vervolgens ook een goed woon- en leefklimaat moet worden gegarandeerd, moet nader gemotiveerd worden. De plantoelichting moet hierop worden aangevuld en nagelopen op onvolkomenheden.

In de plantoelichting staat dat er al bestaande woonpercelen zijn gelegen tussen de bedrijven en de nieuwe woonhuizen en dat er geen beletsel is om de nieuwe woonhuizen te bouwen. De bestaande woning aan It Súd 17 ligt op kortere afstand van het perceel van de maatschap Altenburg in vergelijking met de nieuwbouw in Broek Zuid. Voor melkveehouderijen buiten de bebouwde kom hanteert de Wet geurhinder en veehouderij als uitgangspunt dat er minimaal een afstand van 50 meter moet zijn tussen het dichtstbijzijnde emissiepunt van een dierverblijf en de buitenzijde van het geurgevoelig object. Hier wordt aan voldaan.

Op het aspect of er in deze situatie sprake blijft van 'buiten de bebouwde kom' in relatie met de gemeentelijke beleidsregel 'Bebouwde kommen De Fryske Marren' van 29 maart 2017, komen we in onze reactie onder punt 2 verder terug.

Vanuit een oogpunt van planologie en milieu wordt het agrarisch bedrijf van de maatschap niet beperkt door de woningbouw. Deze bewering kan worden ondersteund met het noemen van een uitspraak. Met de agrarische bedrijfsvoering en de ontwikkelingsruimte daarvoor moet rekening worden gehouden met de dichtstbijzijnde gevoelige functie. Dat is hier een bestaand woonperceel. De verder geplande nieuwe woonhuizen vormen geen belemmering voor de ontwikkeling van het agrarisch bedrijf. Zie: www.raadvanstate.nl: 200901515/1/R2, 15 september 2010, overweging 2.10.2 .

Het gebruik van landbouwgronden behoort op grond van de Wet milieubeheer niet tot de inrichting. Er hoeft geen rekening te worden gehouden met een normaal agrarisch gebruik van gronden in de nabijheid van de woningen. Als dat wel het geval zou zijn, dan zou in Nederland nergens een dorp uitgebreid kunnen worden omdat ieder dorp grenst aan landbouwgronden. Zie voor overwegingen hieromtrent het volgende uit de uitspraak: www.raadvanstate.nl: 201301703/1/R6. 31 juli 2013 (citaat):

'Afstand tot proefvelden.

10. Vastbouw voert aan dat de raad onvoldoende rekening heeft gehouden met de aanwezigheid van proefvelden van Wageningen UR naast het plangebied. Volgens haar is het aanhouden van een spuit- of bufferzone tussen de proefvelden en de woningen nodig om ter plaatse een goed woon- en leefklimaat te waarborgen. Dat in de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (hierna de VNG-brochure) geen richtafstanden voor deze situatie zijn opgenomen, betekent volgens Vastbouw niet dat ter bescherming van het woon- en leefklimaat geen afstand tot de proefvelden in acht hoeft te worden genomen.

10.1 De raad betoogt allereerst dat de bescherming van het woon- en leefklimaat van de toekomstige bewoners van de te bouwen woningen geen belang is dat Vastbouw aangaat, nu Vastbouw geen eigenaar van de gronden of toekomstige bewoner van de woningen is. Artikel 8:69a van de Awb staat volgens de raad op dit punt dan ook in de weg aan de vernietiging van het bestreden besluit op deze grond. Subsidiar stelt de raad zich op het standpunt dat geen richtafstand in acht hoeft te worden genomen tussen de landbouwgronden van Wageningen UR en de woningen. De raad betoogt in dat verband dat de VNG-brochure geen richtafstanden bevat voor het besproeien en/of bewerken van landbouwgronden, dat de proefvelden geen deel uitmaken van een inrichting in de zin van de Wet milieubeheer en dat op de gronden slechts activiteiten plaatsvinden die vergelijkbaar zijn met een normaal akkerbouwbedrijf en die niet schadelijk zijn voor omwonenden.

Het plandeel met de bestemming Wonen -1 grenst aan de noord-, oost- en westzijde gedeeltelijk aan de landbouwgronden van Wageningen UR. Voor het overige is tussen dit plandeel en de landbouwgronden een strook met de bestemming Groen aanwezig.

Niet in geschil is dat de VNG-brochure geen aanbevelingen bevat voor de afstand tussen landbouwgronden zoals de onderhavige en woningen. Voorts kan ervan worden uitgegaan dat de regelgeving voor inrichtingen in de zin van de Wet milieubeheer niet van toepassing is op deze landbouwgronden, omdat deze geen deel uitmaken van een inrichting. Ter beoordeling staat daarom of een goede ruimtelijke ordening vereist dat de raad niettemin een bepaalde afstand tussen de landbouwgronden en de woningen in acht had moeten nemen ter bescherming van het woon- en leefklimaat bij de woningen. Naar het oordeel

van de Afdeling heeft Vastbouw niet aannemelijk gemaakt dat voor ernstige hinder door het verwaaien van stof of voor andere ernstige hinder vanwege het gebruik van de landbouwgronden moet worden gevreesd. De raad heeft zich daarom in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat ter plaatse van de nieuwe woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is gewaarborgd.”

Binnen het bestemmingsplan voor Broek Zuid beschikt de maatschap Altenburg niet over een agrarisch bouwblok; de locatie It Súd 19 is gelegen binnen het bestemmingsplan voor het buitengebied en heeft daarin een agrarisch bouwvlak op een afstand van veel meer dan 100 m. ten opzichte van het dichtstbijzijnde bouwvlak voor de nieuwe woningen. De geplande woningen komen niet binnen de geurcirkel van het agrarisch bedrijf te liggen, er wordt ruim voldoende afstand aangehouden.

Van een ernstige aantasting van de bedrijfsvoering bij het huidige gebruik van de landbouwgronden is geen sprake. Het uitrijden van mest buiten de inrichting wordt gereguleerd door het Besluit gebruik meststoffen. De agrarische activiteiten staan bij voortzetting van het huidige agrarische gebruik niet in de weg aan de totstandkoming van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in het plangebied. Daarnaast is door de indiener van de zienswijze niet aangetoond dat de belangen van de agrariër op dit punt in het geding zouden zijn als gevolg van het realiseren van de woningen.

In het akoestisch onderzoek is rekening gehouden met de aanwezigheid van landbouwvoertuigen, deze zijn in de verkeersintensiteiten van It Súd opgenomen waar de berekening op is gebaseerd. In het akoestisch onderzoek is een voertuigverdeling toegepast waarbij onderscheid is gemaakt naar licht, middelzwaar en zwaar verkeer. De verdeling is gebaseerd op de verkeerstellingen. Voor de dag-, avond-, en nachtperiode is steeds dezelfde verdeling gehanteerd (91,47 % licht, 5,43 middelzwaar en 3,10 % zwaar). Tractoren vallen in de categorie zwaar verkeer. Hier is dus wel degelijk rekening mee gehouden.

Er is sprake van een akoestisch verantwoord woon- en leefklimaat en de woningen vormen daarmee geen belemmering voor de bedrijfsvoering van het agrarisch bedrijf.

Met betrekking tot de luchtkwaliteit gelden geen belemmeringen; het project draagt niet in betekenende mate bij aan luchtverontreiniging. In paragraaf 4.8 van de plantoelichting wordt hier op ingegaan. Door de indiener van de zienswijze is niet aangetoond dat dit anders zou zijn.

Voor het aspect geur wordt voldoende afstand aangehouden, onder punt 2 komen we hierop nog verder terug.

2 Nadelige gevolgen voor het melkveehouderijbedrijf.

In dit deel van de zienswijze wordt door de indiener van de zienswijze ingegaan op de nieuwe gemeentelijke geurverordening en de nadelige gevolgen daarvan voor het bedrijf. Daarbij wordt de veronderstelling uitgesproken dat met name de woning aan It Súd 17 na realisering van het bestemmingsplan gaat behoren tot de bebouwde kom. Dit zou consequenties impliceren voor de toetsing van de afstanden op grond van de Wet geurhinder en veehouderij.

In de plantoelichting van het bestemmingsplan is de samenhang tussen gemeentelijke geurverordening, de mogelijke aanpassing van de grens van de bebouwde kom en de gevolgen die dat heeft voor het agrarisch bedrijf onvoldoende duidelijk gemaakt.

En de bij de beleidsregel bebouwde kommen behorende kaart draagt er toe bij dat onduidelijkheid ontstaat

We willen de toelichting van het bestemmingsplan daarom verduidelijken met informatie over de uitleg met betrekking tot de toekomstige grens van de bebouwde kom in Broek Zuid. Bij de aangekondigde evaluatie van de Beleidsregel bebouwde kommen De Fryske Marren met bijbehorende kaart gaan we dat in die zin meenemen.

Beleidsregel bebouwde kommen.

Op de bij deze beleidsregel behorende kaart is de gehele plangrens van het vast te stellen bestemmingsplan voor Broek Zuid indicatief met een rode omlijnning aangegeven.

Dit betekent niet in dat dit ook zal leiden tot een definitieve aanwijzing van dat gehele aangegeven gebied als bebouwde kom in de zin van deze beleidsregel.

Op basis van de toetsing aan de criteria van de beleidsregel (zoals de onderlinge afstand tussen woningen, een kwantitatieve begrenzing en kwalitatieve beoordeling) is het gebied, inclusief de percelen aan de westzijde van It Súd (nrs. 1 t/m 17, oneven) nader beoordeeld, met als conclusie dat het gebied ten westen van It Sud met de nrs. 1 t/m 17, oneven, niet in aanmerking komt als bebouwde kom in de zin van de genoemde beleidsregel. Door de aard en schaal van dat gebied is daar geen sprake van bebouwde kom; het onderbroken lint aan de westkant van It Súd blijft dan behoren tot het buitengebied.

Hierna willen we een en ander verduidelijken.

De beleidsregel voor de bebouwde kommen is op 29 maart 2017 door de gemeenteraad vastgesteld. Deze heeft als oogmerk een kader te bieden voor de beoordeling of er sprake is van bebouwde kom. Er is volgens de beleidsregel sprake van bebouwde kom:

- als burgerwoningen op een afstand van 0 tot 50 meter van elkaar zijn gelegen, en;
- er een niet onderbroken cluster van 10 of meer burgerwoningen aanwezig is,
 - inclusief bedrijventerreinen, sportcomplexen en recreatiewoningen met (grotendeels) recreatiewoningen aansluitend op geclusterde woonbebouwing;
 - exclusief de bebouwing waar geen sprake is van een geconcentreerde samenhangende structuur.

De begrenzing van de bebouwde kommen is vastgelegd op basis van een kwantitatief en kwalitatief aspect.

Kwantitatieve begrenzing.

Gestart is met een inventarisatie van de mogelijkheden waar verblijfsobjecten (met het verblijfsdoel wonen) gerealiseerd kunnen worden (de bouwvlakken). Het resultaat is een thematische kaart met clusters van 10 of meer woningen met een onderlinge afstand kleiner dan 50 meter.

Kwalitatieve begrenzing.

Vervolgens is ruimtelijk/landschappelijk gekeken naar de ligging en bundeling van de gebouwen. Dit om de theoretische resultaten te toetsen aan de beleving van de feitelijke situatie.

Op plekken waar een enkele woning wel aan de gehanteerde afstandsmaat van 50 meter voldoet, maar waar deze landschappelijk en stedenbouwkundig toch duidelijk 'los' ligt van de woningbouwcluster (b.v. aan de overzijde van de weg) is deze van de kaart verwijderd. Hier is geen sprake van een geconcentreerde samenhangende structuur.

Ook is er een behoorlijk aantal locaties van woningen waarvan de afstandscirkels van 50 meter elkaar raken (ook meer dan 10 woningen bij elkaar) niet aangewezen als bebouwde kom. Door de aard van de omgeving is daar geen sprake van een bebouwde kom. De ruimte tussen de woningen is relatief open en geeft een weidse beleving op het achterliggende landschap. Hier is dan ook geen sprake van een duidelijke geconcentreerde samenhangende structuur.

Beoordeling Broek Zuid.

De te realiseren woonbebouwing komt op basis van de kwantitatieve begrenzing en kwalitatieve beoordeling in aanmerking om als bebouwde kom te worden aangemerkt.

In de beleving van de bebouwde kom spelen de woningen aan de westzijde van It Súd een bijzondere rol. De woning It Súd 1 ligt helemaal solitair in het landschap. De woningen It Súd 3 en 7 liggen ca. 60 m. uit elkaar met een relatief open erf ertussen. De woningen It Súd 11, 11a en 11b gaan samen een kleine bebouwingscluster vormen maar de door compactheid van de cluster in contrast met de grote tussenruimte ten opzichte van de andere woningen staan zij zonder bredere samenhang op zichzelf. De woningen It Súd 13, 15 en 17 vormen samen ook een kleine bebouwingscluster maar door de compactheid van de cluster in contrast met de grote tussenruimte ten opzichte van de andere woningen staan zij zonder bredere samenhang op zichzelf.

Op basis van het vorenstaande is het voorstel om zodra het bestemmingsplan definitief is, de gebieden vallend onder de beleidsregel bebouwde kommen De Fryske Marren, bij de aangekondigde evaluatie van de beleidsregel uit te breiden met het gebied van de geplande woningbouw in Broek Zuid aan de oostkant van It Súd. Het gebied aan de westkant van It Súd blijft buiten de bebouwde kom van Broek Zuid liggen.

In de plantoelichting van het bestemmingsplan willen we de toekomstige grens bebouwde kom Broek Zuid nadrukkelijk in woord en beeld vermelden.

Daarmee is duidelijk dat geen sprake zal zijn van een beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden van het agrarisch bedrijf aan It Súd 19.

Het bedrijf blijft voldoen aan de afstanden uit de Wet geurhinder en veehouderij (50 meter) en ook voor de Verordening geurhinder en veehouderij verandert er voor het bedrijf niets.

De recreatieve watergang.

Bij de beantwoording van de inspraakreacties in het kader van het vooroverleg van maatschap Altenburg is op dit onderdeel ingegaan, waarbij onder andere gevraagd is om de watergang naar het oosten te verplaatsen. Wat waterstructuur betreft is de geplande noordwestelijke ligging naar onze mening een verantwoorde ligging.

De waterontsluiting is gepland aan de noordwestkant en niet bij de jachthaven; een waterontsluiting langs de schiphuizen is niet aan de orde gezien de insteek om het recreatieve vaarverkeer van Broek Zuid en dat van de schiphuizen te scheiden.

Daarnaast is van oorsprong de bebouwing van Broek Noord en Zuid via een vaart ontsloten, hetgeen de huidige ruimtelijke karakteristiek in belangrijke mate heeft bepaald. De nieuwbouw borduurt voort op deze geschiedenis door een nieuwe waterstructuur aan te leggen, zo dicht mogelijk langs de historische lintstructuur. De nieuwe woningen kunnen direct al vanaf de eerste fase aan open vaarwater gerealiseerd worden. Het uitgraven van de watergang vervult daarnaast een functie in het ophogen van de eerste kavels zodat er werk met werk gemaakt kan worden.

Het is niet gewenst deze waterstructuur op te schuiven, aangezien de polder tussen de schiphuizen en de nieuwe watergang zo'n groot mogelijk geheel kan zijn, hetgeen vanuit de landschappelijke en agrarische waarde gewenst is.

Ook waterhuishoudkundig ligt de nieuwe vaart zodanig dat de agrarische polder een eigen ontwatering houdt en goed bruikbaar blijft naar de toekomst toe.

Wij vinden het een verantwoorde en passende waterstructuur die tevens de instemming heeft van provincie en wetterskip.

Wij willen de plantoelichting op dit onderdeel nog aanvullen.

Vanuit de Wet geluidhinder zijn er wat 'scheepvaartlawaai' betreft geen wettelijke regels met beperkingen voor. In een uitspraak van de Raad van State (RVS:2013BY9259) is aangegeven dat: 'de Wet pleziervaartuigen voorziet in uitlaat- en geluidemissienormen voor pleziervaartuigen en uitbreiding van de werkingssfeer van die wet tot voortstuwingsmotoren van pleziervaartuigen en waterscooters. Het gaat derhalve om technische eisen waar de motoren van pleziervaartuigen aan moeten voldoen. In de plantoelichting is er vanuit gegaan dat gezien het feit dat het gaat om een recreatieve vaarverbinding en er geen geluidgevoelige objecten binnen 25 meter afstand van de vaarverbinding zijn gesitueerd, de geluidbelasting als gevolg van het realiseren van de vaarverbinding verantwoord kan worden geacht.'

De 25 meter is door de Raad van State geaccepteerd, zonder dat er overigens berekeningen zijn gemaakt. De bedrijfswoning van maatschap Altenburg ligt op 30 meter afstand van de watergang, daar wordt aan voldaan. Dit willen we ook 'vanuit een goede ruimtelijke ordening' toevoegen aan de toelichting van het plan. Hierbij kan dan worden aangegeven dat de nieuwe watergang geen doorgaande vaarweg wordt en alleen bedoeld is voor het varen van en naar de nieuwe woningen. Het gaat alleen om recreatieve vaarbewegingen en niet om beroepsvaart. Gezien de hoeveelheid woningen in het plangebied zal het niet om grote aantallen vaartuigen gaan.

2.3 Juiste tekst opnemen in toelichting.

Wij hebben er geen bezwaren tegen om in paragraaf 2.2. op pagina 6 van de toelichting de woorden 'waar een agrarisch bedrijf is gevestigd' te veranderen in dat op It Súd 19 een toekomstgericht melkveehouderij bedrijf actief is.

2.4 Mer-beoordeling opstellen.

Op 7 juli 2017 is een wijziging van het Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Dit ter verwerking van een aantal aspecten van de Europese Mer-richtlijn.

De nieuwe mer-regelgeving heeft de nodige consequenties voor de bestemmingsplanpraktijk. Deze consequenties zijn echter vooral formeel van aard. In feite moest al voor de hier aan de orde zijnde activiteiten een vormvrije mer-beoordeling worden opgenomen in de plantoelichting. Het verschil met de oude situatie is dat er een expliciete mer-beoordelingsbeslissing nodig is.

Inhoudelijk is verder van belang dat bij de mer-beoordeling nu ook aandacht moet worden besteed aan eventuele mitigerende maatregelen en dat deze in voorkomend geval moeten worden vastgelegd in het bestemmingsplan.

De recente wijziging in de wetgeving houdt voor Broek Zuid in dat bij de vaststelling van het plan in het besluit nadrukkelijk moet worden aangegeven dat er voor het bestemmingsplan geen milieueffectrapportage-procedure volgens het Besluit milieurapportage noodzakelijk is.

Gelet op de milieu- en omgevingsaspecten zoals beschreven in hoofdstuk 4 van de plantoelichting waaruit blijkt dat belangrijke negatieve milieueffecten kunnen worden uitgesloten, is een milieueffectrapportage-procedure conform het Besluit milieueffectrapportage naar ons oordeel niet noodzakelijk.

De formulering in de plantoelichting, paragraaf 4.11 Vormvrije MER-beoordeling, willen we gelet op het vorenstaandop aanpassen.

Voor een vormvrije mer is een aanmeldnotitie niet nodig, omdat de gemeente initiatiefnemer is. De tekst over de vormvrije mer moet wel aangepast worden aan de nieuwe wettelijke situatie.

Voorstel:

We achten de zienswijze met inachtneming van het voorgaande deels gegrond en deels ongegrond.

Zienswijze 7, Jacobs Douwe Egberts NL BV te Joure, nr. 194087638.

Samenvatting zienswijze:

Vastgesteld is dat het geurbeleid met bijbehorende geurcirkel in het bestemmingsplan gerespecteerd wordt en dat het bouwvlak van de geurgevoelige woonbestemming buiten de vastgestelde geurcirkel is geprojecteerd. JDE NL heeft geen bezwaren tegen het ontwerpbestemmingsplan en ontvangt te zijner tijd graag het vastgestelde bestemmingsplan.

Standpunt gemeente:

Wij nemen goede nota van deze positieve zienswijze en na vaststelling van het plan zullen we JDE NL daarover informeren.

Voorstel:

De zienswijze voor kennisgeving aannemen.