

**Reactienota Overleg en Inspraak
bestemmingsplan Uitbreiding
Delfstrahuizen-West**



BügelHajema
Plek voor ideeën

**Reactienota Overleg en Inspraak
bestemmingsplan Uitbreiding
Delfstrahuizen-West**

Inhoud

Notitie + bijlagen

7 januari 2015

Projectnummer 550.51.50.00.00



Ideeën voor een plek

Inhoudsopgave

1	Inleiding	7
2	Overleg	9
2.1	N.V. Nederlandse Gasunie	9
2.2	Wetterskip Fryslân	9
2.3	Provinsje Fryslân	9
3	Inspraak	17
3.1	Inspraakreactie 1: J.A. Wijnja	17
3.2	Inspraakreactie 2: J. Zuidewind	21
3.3	Inspraakreactie 3: M. Glas-Hofman	22
4	Ambtelijke aanpassingen	23

Bijlagen

1. Overlegreacties
2. Inspraakreacties

Inleiding



Terinzagelegging

Op grond van de gemeentelijke inspraakverordening van De Friese Meren heeft het voorontwerp van het “Bestemmingsplan Delfstrahuizen-West” met bijbehorende stukken vanaf 23 mei 2014 gedurende een termijn van zes weken, tot en met 3 juli 2014, voor een ieder ter inzage gelegen.

De plannen zijn in de genoemde periode gedurende openingstijden in te zien geweest bij de centrale balie van het gemeentehuis Herema State 1 te Joure, het servicepunt Balk (Dubbelstraat 1) en het servicepunt te Lemmer (Vissersburen 88). Het plan is daarnaast ook (digitaal) raadpleegbaar geweest via de gemeentelijke website www.defriesemergen.nl (bij bekendmakingen, Delfstrahuizen) en de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl (planid: NL.IMRO.1921.DEH14UITBREIDING-VO01).

De aankondiging van terinzagelegging is bekendgemaakt middels de wekelijkse gemeentepagina in de gebruikelijke huis-aan-huisbladen (Jouster Courant, Sneeker Nieuwsblad, Balkster Courant en Zuidfriesland) en tevens onder de aandacht gebracht via de gemeentelijke website. Daarnaast is de terinzagelegging bekendgemaakt in de Staatscourant, en in die zin raadpleegbaar geweest via de landelijke website www.officielebekendmakingen.nl.

Met het ter inzage leggen van het voorontwerpbestemmingsplan heeft de gemeente een ieder in de gelegenheid gesteld om kennis te kunnen nemen van, alsmede te reageren op, de inhoud van het voorontwerpbestemmingsplan.

Inspraakreacties

Tijdens de termijn van terinzagelegging is het voor een ieder mogelijk geweest om een schriftelijke (zowel per brief als per mail) inspraakreactie bij het college van burgemeester en wethouders van De Friese Meren kenbaar te maken. Ook heeft de mogelijkheid bestaan tot het inbrengen van mondelinge inspraakreacties. Er zijn in totaal drie schriftelijke inspraakreacties op het voorontwerpbestemmingsplan ingekomen.

Overlegreacties

Gedurende de periode van terinzagelegging is tevens het overleg met de maatschappelijke instanties ingevolge artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gevoerd. Het plan is hiertoe op 22 mei 2014 per mail onder de aandacht van de diverse instanties gebracht met het verzoek om binnen vier weken te reageren. In totaal hebben drie overlegpartners gereageerd op toezending van het voorontwerpbestemmingsplan.

Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk zijn in hoofdstuk 2 de ontvangen reacties van de overlegpartners behandeld. Middels een samenvatting en beantwoording is nader op deze overlegreacties ingegaan. In hoofdstuk 3 is ingegaan op de ontvangen inspraakreacties. Iedere behandelde reactie sluit af met een conclusie voor het bestemmingsplan. Op eenvoudige wijze is zichtbaar gemaakt of de reactie aanleiding heeft gegeven om het bestemmingsplan aan te passen. Met een 'kruisje' is aangegeven dat dit niet het geval is; met een 'vinkje' is zichtbaar dat het plan naar aanleiding van de ontvangen reactie wel aanpassing behoeft.

Een overzicht van verschillende ambtelijke wijzigingen die bij nadere bestudering van het voorontwerpbestemmingsplan en voortschrijdend inzicht in het plan zijn verwerkt, is in hoofdstuk 4 opgenomen.

Het resultaat van overleg en inspraak is verder na te gaan door de stukken van het voorontwerpbestemmingsplan op de in deze reactienota behandelde punten naast die van het ontwerpbestemmingsplan te leggen.

Alle originele ontvangen overleg- en inspraakreacties zijn tot slot als bijlage bij deze reactienota opgenomen.

Overleg 2

2.1

N.V. Nederlandse Gasunie

Samenvatting

N.V. Nederlandse Gasunie heeft het plan getoetst en het plan blijkt buiten de 1% letaliteitsgrens van de dichtstbijzijnde leiding te liggen. Gasunie ziet dan ook geen aanleiding om een reactie te plaatsen en wenst de gemeente succes met de verdere planvorming/uitvoering.

Beantwoording

De gemeente dankt de Gasunie voor haar toets en neemt de overlegreactie voor kennisgeving aan.

Conclusie

Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.

X

2.2

Wetterskip Fryslân

Samenvatting

Het voorontwerpbestemmingsplan geeft Wetterskip Fryslân geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. Het wateradvies is opgenomen in het bestemmingsplan.

Beantwoording

De gemeente dankt Wetterskip Fryslân voor haar toets en neemt de overlegreactie voor kennisgeving aan.

Conclusie

Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.

X

2.3

Provinsje Fryslân

Samenvatting

1. Woningbouwprogramma (categorie 2): Ten aanzien van het te realiseren aantal woningen geldt dat voor de 5 woningen die mogelijk zijn op basis van een binnenplanse afwijking, nog niet duidelijk is hoe deze woningen worden ingepast in het woonprogramma. Dit moet in de toe-

lichting nader worden gemotiveerd. Ook kan ervoor gekozen worden om de 5 woningen op te nemen in een wijzigingsbevoegdheid.

2. Zorgvuldig ruimtegebruik (categorie 2): Het bestemmingsplan dient, vanwege het realiseren van een nieuwe stedelijke functie buiten bestaand stedelijk gebied, een verantwoording te bevatten aangaande het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Ook merkt de provincie op dat de ladder duurzame verstedelijking (uit het Bro) op het uitbreidingsplan van toepassing is. Het bestemmingsplan dient hierop te worden aangevuld.
3. Recreatiewoningen (categorie 2): Ondanks dat het project voldoet aan de motiveringseis van artikel 5.1.2 lid 1 Verordening Romte Fryslân 2014, acht de provincie het van belang om gelet op de huidige markt voor recreatiewoningen toch in aanvulling hierop aandacht te besteden aan de vraag of de nieuwvestiging nog wel aansluit bij de actuele behoefte aan recreatiewoningen.
4. Omvang recreatiewoningen (categorie 2): De maatvoering van recreatiewoningen wordt beoordeeld als een forse maat. Dit kan permanente bewoning in de hand werken. De provincie verzoekt om een heroverweging van de maximale oppervlaktemaat. Voor botenhuizen is het noodzakelijk om een maximale oppervlakte in de regels op te nemen.
5. Aanleg ligplaatsen (categorie 2/3): In het kader van het “*Masterplan Toegangspoort Delfstrahuizen / Echtenerbrug*” acht de provincie het noodzakelijk dat de locatie van de nieuw aan te leggen passantplaatsen op de verbeelding wordt aangeduid. Dit omdat het masterplan aangeeft om ligplaatsen aansluitend aan het dorp te realiseren.
6. Wijzigingsbevoegdheden (categorie 1): Op zichzelf stemt de provincie in met de in het plan aangebrachte flexibiliteit door het opnemen van wijzigingsbevoegdheden naar de bestemming ‘Wonen’ en ‘Recreatie - Recreatiewoning’. Invulling van het plangebied kan dan beter op de behoefte en de markt worden afgestemd. Het is op grond van artikel 5.8.1 Verordening Romte Fryslân 2014 echter niet de bedoeling dat recreatiewoningen na realisatie worden omgezet in permanente woningen. Als criterium moet worden toegevoegd dat alleen van de wijzigingsbevoegdheid gebruik kan worden gemaakt wanneer het stedenbouwkundig ontwerp van het plangebied zodanig is opgesteld dat de extra woningen behoren bij het woongebied dan wel de extra recreatiewoningen horen bij het recreatiegebied. Ook dient het aantal woningen dat extra kan worden gebouwd te worden beperkt.
7. Beeldkwaliteit (categorie 4): De provincie acht het van belang dat de uiteindelijke realisatie van het planvoornemen conform het in samenspraak met de provincie opgestelde beeldkwaliteitsplan plaatsvindt. Het globale bestemmingsplan biedt hiervoor nog geen garanties. Het is de provincie duidelijk geworden dat het beeldkwaliteitsplan samen met het bestemmingsplan in procedure wordt gebracht. Dit geeft voldoende garantie dat de beeldkwaliteit van het plan is gewaarborgd. Wat betreft eventuele thans nog voorziene wijzigingen aan het beeld-

kwaliteitsplan wordt verzocht om daar de provinciale dienst bij te betrekken.

8. Landschappelijke inpassing (categorie 2): In overleg met de provinciale dienst is een inpassingsplan voor de geprojecteerde ontwikkeling gemaakt. Om de uitvoering van het inpassingsplan te waarborgen acht de provincie het noodzakelijk om een voorwaardelijke gebruiksbepaling in de planregels op te nemen, waarin is bepaald dat de landschappelijke inpassing wordt gerealiseerd voordat de (recreatie)woningen in gebruik worden genomen en dat deze ook wordt onderhouden.
9. Aanleg bufferzone (categorie 1): De uitvoering van de inrichting van de landtong en de bufferzone moet geborgd worden in de planregels. Dit kan door het opnemen van een voorwaardelijke verplichting.
10. Archeologie (categorie 2): Langs de oever van het Tsjûkemar is sprake van een archeologische vindplaats. Hiervoor is aanbevolen eerst een archeologisch veldonderzoek uit te laten voeren alvorens ter plaatse, dan wel in de directe nabijheid er van, werkzaamheden kunnen worden verricht. Het is niet uitgesloten dat zich rondom de vindplaats nog resten van bewoning uit de Late Middeleeuwen en/of Nieuwe Tijd bevinden. Voorgesteld wordt om voor deze locatie dan ook een beschermingsregeling middels een dubbelbestemming ten behoeve van archeologie op te nemen.
11. Ontgrondingen (categorie 3): Geadviseerd wordt om in de toelichting te vermelden dat met het oog op het verwezenlijken van het plan naar alle waarschijnlijkheid een vergunning op grond van de Ontgrondingenwet en de Ontgrondingenverordening noodzakelijk is.
12. Vaarwegen (categorie 3): Het heeft de voorkeur om nieuwbouw (haven/toiletgebouw) op minimaal 15 m uit de oever te realiseren. Wanneer dit niet mogelijk is dan adviseert de provincie de locatie van gebouwen in overleg met de nautisch beheerder te bepalen. Verder wordt erop gewezen dat oeverconstructies langs de provinciale vaarweg ontheffingsplichtig zijn. Dit geldt in ieder geval voor de nieuwe in-/uitvaart. Tijdig vooroverleg met de provincie hierover is raadzaam.
13. Plantechnisch/juridische opmerkingen (categorie 6): Tot slot zijn nog de volgende opmerkingen gemaakt:
 - Het criterium dat het extra aantal woningen moet passen in het woonprogramma in de wijzigingsbevoegdheid van 'Wonen' naar 'Recreatie - Recreatiewoning' (artikel 8.5 van de planregels) is overbodig.
 - De Pier Christiaansleat heeft in het geactualiseerde "*Provinciaal Verkeer- en Vervoer Plan*" geen CEMT-classificatie meer. De toelichting is op dit punt niet meer actueel.
 - In de toelichting is aandacht voor de nieuwe ontsluiting van dit woon- en recreatiegebied op de N924. Door de provincie wordt er op gewezen dat het gedeelte van de N924, ter plaatse van de nieuwe ontsluiting, niet in beheer is bij de provincie. Gevraagd wordt om de toelichting hierop aan te passen.

Beantwoording

- Ad. 1.** De in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen mogelijkheid voor 5 extra woningen middels binnenplans afwijken is in het ontwerpbestemmingsplan omgezet in een wijzigingsbevoegdheid.
- Ad. 2.** Akkoord. Met het oog op artikel 2.3.1 Verordening Romte Fryslân 2014 van de Provinsje Fryslân heeft aan de hand van de *“Handreiking Duurzame Verstedelijking”* van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu een motivering plaatsgevonden. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is daaropvolgend tevens een nadere markttechnische onderbouwing opgenomen.
- Ad. 3.** Akkoord. Een verdere motivering van de behoefte aan recreatiewoningen is op basis van rapportages van ZKA Consultants & Planners BV uit Waalwijk (onafhankelijk economisch adviesbureau voor de vrijetijdseconomie) in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen.
- Ad. 4.** Met het plan voor de recreatiewoningen wordt ingezet op een relatief kleinschalig verblijfsrecreatief plan voor de luxere markt. Hierbij is het van belang dat het plan stedenbouwkundig, architectonisch en qua inrichting hoogwaardig moet zijn. De in het bestemmingsplan vastgelegde maximale oppervlaktemaat is een maximale maat per recreatiewoning en inclusief eventuele bijgebouwen. Er zijn vier verschillende typen recreatiewoningen in het gebied mogelijk die per kavel uitwisselbaar moeten zijn. Dit wordt geregeld via het beeldkwaliteitsplan dan wel via de tussen de gemeente en ontwikkelende partij definitief af te sluiten anterieure overeenkomst. De thans voorgestane verdeling is als volgt:

Type recreatiewoning	Aantal	grootte in m ²
De Galjoot	19	78
Het Statenjacht	17	90
De Brigantijn	8	110
De Barkentijn	6	113
	50	4570
Gemiddelde grootte		91

De recreatiewoningen hebben een gemiddelde grootte van 91 m². Optioneel kan daar nog een boothuis aan worden toegevoegd. In de regels van het voorontwerpbestemmingsplan was hiertoe in artikel 6.2, lid c, onder 7 reeds vastgelegd dat de gezamenlijke oppervlakte van 1 botenhuis niet meer dan 35 m² mag bedragen. In geval van recreatiewoningstype De Barkentijn wordt het vastgelegde maximum van 150 m² aan alle bebouwing op één bouwperceel hierdoor al bijna geheel benut (113 m² + 35 m²). Wat betreft permanente bewoning kan worden gemeld dat privaatrechtelijk in de verkoopvoorwaarden expliciet wordt aangegeven dat alleen recreatief gebruik zal zijn toegestaan. De toekomstige beheerder van het terrein zal hier op toezien. Publiekrechtelijk geldt dat in het bestemmingsplan bij de specifieke gebruiksregels in artikel 6.3 expliciet is geregeld dat permanente bewoning van re-

creatiewoningen in ieder geval als strijdig gebruik met de bestemming wordt gerekend.

- Ad. 5.** Akkoord. Ligplaatsen worden onder meer gerealiseerd aan de Pier Christiaansleat bij de camping en daarmee aansluitend aan het dorp. De te realiseren passantenplaatsen zijn in de bestemming 'Recreatie - Camping' op de verbeelding aangeduid met "ligplaats". De aanduiding is opgenomen ter plaatse van de oever (voor de geprojecteerde in-steekhavens). Ook het noordelijk van het kampeerterrein voorziene haventje is aangeduid als "ligplaats" voor aanleg- en/of afmeervoor-zeningen ten behoeve van recreatie- en/of pleziervaartuigen. Het be-stemmingsplan ziet er op toe dat voldoende (extra) ligplaatsen mogelijk worden gemaakt om te voorzien in de behoefte van passen-ten en de ligplaatsen bij de camping.
- Ad. 6.** Met het plan is sprake van maximaal 50 recreatiewoningen. Alleen voor de reguliere woningen geldt dat een extra aantal van maximaal 5 woningen (bovenop de 40 woningen bij recht) middels een opgenomen algemene wijzigingsbevoegdheid kan worden gerealiseerd. De regels met betrekking tot wijzigingsmogelijkheden zijn op aangeven van de provincie verder aangescherpt.
- Ad. 7.** Het beeldkwaliteitsplan wordt gelijktijdig met het ontwerpbestem-mingsplan ter visie gelegd. Naast het indienen van zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan, kan in deze periode ook door een ieder op het beeldkwaliteitsplan worden ingesproken. De ingekomen reacties en het gemeentelijk commentaar daarop worden samen met het al dan niet nog aangepaste beeldkwaliteitsplan, wederom tegelijkertijd met het bestemmingsplan, aan de gemeenteraad ter vaststelling aan-geboden. Het beeldkwaliteitsplan vormt na vaststelling de herziening van de geldende welstandsnota voor dit gebied en krijgt de status van beleidsdocument waarin de regels voor de kwaliteit van het woon-/recreatiegebied Delfstrahuizen-West zijn vastgelegd. Daarmee biedt het beleidsdocument het toekomstige concrete stedenbouwkundig toetsingskader door de welstandscommissie voor invulling van het plangebied.
- Ad. 8.** Akkoord. De regels zijn aangevuld met een voorwaardelijke verplich-ting in artikel 9.3 van de bestemming 'Wonen', dat de voorgestane landschappelijke inpassing aan de oostzijde van het plangebied (in de groenbestemming) moet hebben plaatsgevonden - en nadien wordt be-houden - alvorens het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoe-ve van de woonbestemming kan plaatshebben. De aanleg van de oostelijke bufferstrook voorafgaand aan het realiseren van de woning-bouw is voor de ontwikkelende partijen goed mogelijk en kan worden meegenomen bij de aanleg van de ontsluitingsweg. In een later stadi-um kan in de groenrand nog de padenstructuur worden aangebracht. Overigens was aan de oostzijde van het plangebied in het vooront-werpbestemmingsplan al een groenbestemming voor de landschappe-lijke inpassing opgenomen; deze is in het ontwerp ter plaatse van de eerdere bestemming 'Recreatie - Camping' uitgebreid richting de Pier

Christiaansleat om ook hier een groenrand te realiseren en zodoende afstand tot de bewoners aan de Marwei te waarborgen. In deze groenbestemming is in het ontwerp tevens sprake van een aanduiding “parkeerterrein” (als voortzetting van de bestemming ‘Parkeerterrein’ uit het geldende *“Bestemmingsplan Echtenerbrug / Delfstrahuizen”* uit 2004) om het bestaande parkeren ter plaatse door bewoners gewoon doorgang te kunnen laten vinden.

- Ad. 9.** Akkoord. De regels zijn aangevuld met een voorwaardelijke verplichting in artikel 6.3 van de bestemming ‘Recreatie - Recreatiewoning’, dat de voorgestane landschappelijke inpassing aan de westzijde moet hebben plaatsgevonden - en nadien wordt behouden - alvorens de gronden en bouwwerken in deze bestemming in gebruik kunnen worden genomen. Ook hier geldt dat de aanleg van de westelijke bufferstrook voor de ontwikkelende partijen goed mogelijk is voorafgaand aan de realisatie van de recreatiewoningen.
- Ad. 10.** Door het betrokken stedenbouwkundig adviesbureau is betreffende het opnemen van een beschermingsregeling overleg geweest met de contactpersoon van het archeologisch onderzoek bij RAAP Archeologisch Adviesbureau B.V. Door RAAP is daarbij aangegeven dat de vindplaats een melding in slecht toegankelijk gebied (rietland, moeras) betreft en gezien de ligging buiten het onderzoeksgebied (en ook buiten het plangebied van het bestemmingsplan) verder niet nader is onderzocht. Voor de vindplaats in kwestie is geadviseerd om een straal van 25 m rondom de archeologische vindplaats ter bescherming in acht te nemen. Een zeer beperkt deel van de aan te houden zone (diameter 50 m) ligt in het plangebied van het bestemmingsplan Delfstrahuizen-West. Deze gronden in de natuurbestemming worden op verzoek van de provincie van een dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie’ voorzien. Voor wat betreft de overige gronden van de in acht te nemen beschermingszone rondom de vindplaats is sprake van het geldende bestemmingsplan Buitengebied uit 2010. Hierin zijn de bestemmingen ‘Water’ en ‘Waarde - Natuur en Landschap’ voor de vindplaats van toepassing. Hoewel hierin verder niet sprake is van een concrete beschermingsregeling van de vindplaats, is het gezien de geldende rechtsregelingen niet aannemelijk dat op grond van deze gehanteerde bestemmingen ruimtelijke ingrepen ter hoogte van de vindplaats als wel in de directe nabijheid plaats zullen hebben.
- Ad. 11.** Akkoord. De toelichting is op dit punt aangevuld. Overigens hebben de ontwikkelende partijen hierover inmiddels al contact met de provincie gelegd.
- Ad. 12.** Voor het nieuw te realiseren voorzieningengebouw op de camping is het bouwvlak op een afstand van 15 m uit de oever van de Pier Christiaansleat gesitueerd. Hiermee is tegemoetgekomen aan de bebouwingsvrije zone zoals de provincie die liefst gehandhaafd ziet. Tevens is een waarborg voor de bebouwingsvrije zone in de regels opgenomen. Desalniettemin vinden met het planvoornemen ingrepen in de beheer- en bebouwingsvrije zone langs de Pier Christiaansleat plaats.

Het gaat dan bijvoorbeeld om het realiseren van nieuwe ligplaatsvoorzieningen en het maken van een in-/uitvaart naar het achterliggende gebied. Ook zullen werkzaamheden aan de beschoeiing plaatsvinden. Over dit alles zal door de ontwikkelende partijen op termijn in het kader van het verkrijgen van ontheffingen contact met Provinsje Fryslân als vaarwegbeheerder worden gezocht.

Ad. 13. De opmerkingen zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Conclusie

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de ingekomen overlegreactie van Provinsje Fryslân aangepast op verschillende onderdelen, te weten:



- **regels**, vanwege de punten 1, 5, 6, 8, 9, 10 en 13;
- **verbeelding**, vanwege de punten 5, 8, 10 en 12.

De **toelichting** is, hieruit voortkomend en voor zover noodzakelijk, op vorengenoemd in de regels dan wel de verbeelding aan te passen punten eveneens gewijzigd, alsook op basis van de punten 2, 3, 11 en 13.

3.1

Inspiraakreactie 1: J.A. Wijnja

Samenvatting

1. Inspreker geeft in zijn algemeenheid aan dat het voorontwerpbestemmingsplan onevenredig afbreuk aan de natuur- en landschapswaarde van het gebied doet.

Voor een aantal punten wordt specifiek aandacht gevraagd, te weten:

2. Het belang van landschappelijke waarden, natuurwaarden en kernkwaliteiten is onvoldoende afgewogen. Daarmee is het plan strijdig met de provinciale verordening Romte Fryslân.
3. In het plan is geen rekening gehouden met het aanzicht vanaf het Tsjûkemar.
4. Inrichting van een woongebied langs de boorden van het Tsjûkemar en Pier Christiaansleat is ongewenst als dit plaatsvindt in Natura 2000-/EHS-gebied. Het voorontwerpbestemmingsplan leidt tot een ernstige verstoring van de natuur.
5. Het plan past niet binnen het “*Provinciaal Verkeer- en Vervoerplan*” (PVVP). Met het aanleggen van parkeerplaatsen in de oeverzone van het Tsjûkemar realiseert de gemeente geen duurzaam verkeer- en vervoersysteem dat schade aan natuur, landschap en milieu weet te beperken.
6. Het woonplan voor dorpsuitbreiding met 150 woningen van de voormalige gemeente Lemsterland, vastgesteld in 2008, dat als basis dient voor het voorontwerpbestemmingsplan, is door de sterk gewijzigde economische omstandigheden volstrekt achterhaald.
7. In de structuurvisie van de voormalige gemeente Lemsterland is het belang aangegeven dat het gebied Zuidwest-Friesland aangewezen is als (nader te begrenzen) nationaal landschap (zie streekplan Fryslân). De landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten van nationale landschappen moeten behouden blijven, duurzaam beheerd en waar mogelijk worden versterkt.
8. Regels betreffende de detaillering van het planvoornemen zijn (bewust) niet op publiekrechtelijke wijze in het bestemmingsplan vastgelegd, maar worden in de vorm van een (anterieure) overeenkomst tussen gemeente en ontwikkelaar juridisch verankerd. Het vermijden van een publiekrechtelijke detaillering geeft de projectontwikkelaar extra bevoegdheden ten opzichte van de inwoners.
9. De toegestane goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer dan 6 m bedragen. Deze maat veroorzaakt rechtsongelijkheid met het vige-

rende bestemmingsplan voor het buitengebied waarin deze goothoogte maximaal 3,5 m bedraagt.

10. Voor de beoogde woningbouw geldt dat geen strak architectonisch thema wordt aangegeven. Eenheid door variatie is uitgangspunt. Hiermee wordt een chaotisch architectonisch beeld voor de reguliere woningen geschetst. De beoogde identiteit voor de recreatiewoningen, refererend aan de vervenings- en rietsnijderscultuur, spreekt meer tot de verbeelding.
11. In het voorontwerpbestemmingsplan is geen regelgeving opgenomen inzake de plaatsing van zonnepanelen.

Beantwoording

- Ad. 1. In paragraaf 2.3 van de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan is op grond van het beeldkwaliteitsplan voor het gebied een uiteenzetting van de invulling van het plangebied opgenomen. Naar mening van de gemeente is daarmee op adequate wijze voldoende inzicht gegeven dan wel rekening gehouden met de manier waarop landschapswaarden worden gerespecteerd, ingepast en betrokken bij het planvoornemen. Daarnaast is in paragraaf 4.6 van de toelichting nader ingegaan op mogelijk van toepassing zijnde natuurwaarden. Hieruit blijkt dat deze onder voorwaarden in het kader van de gebiedsbescherming geen belemmeringen vormen voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Wat betreft het noodzakelijke vervolgonderzoek in het kader van de soortenbescherming geldt dat ecologisch onderzoeksbureau Altenburg & Wymenga in een memo d.d. 8 september 2014 hieromtrent heeft aangegeven dat de kans op onoverkomelijke bezwaren vanuit de ecologische wet- en regelgeving met de voorgenomen plannen zeer gering worden geacht. Dit wordt onderstreept door het nadien beschikbaar gekomen geactualiseerde natuurwaardenonderzoek *“Ecologische beoordeling herinrichtingsplan nabij Delfstrahuizen: Actualisatie 2014”* van Altenburg & Wymenga. Om die reden kunnen de thans in het nieuwe bestemmingsplan voorliggende bestemmingen met bijbehorende planregels worden vastgesteld, op voorwaarde dat voorafgaand aan de herinrichtingswerkzaamheden verschillende (in het geactualiseerde natuurwaardenonderzoek omschreven) vervolgstappen worden genomen om knelpunten met betrekking tot de Flora- en faunawet te voorkomen.
- Ad. 2. Opgemerkt wordt dat de provincie reeds betrokken is bij de planvorming. In hoofdstuk 3 van de toelichting, paragraaf 3.2 is een uiteenzetting gegeven van het planvoornemen in relatie tot de provinciale Verordening Romte Fryslân (2014). Een milieuhygiënische afweging is in hoofdstuk 4 van de toelichting betreffende de planologische randvoorwaarden gemaakt. Hierin zijn onder meer de aspecten cultuurhistorie en archeologie behandeld alsook de te verwachten verkeerseffecten. Wat betreft de door inspreker aangehaalde Ecologische Hoofdstructuur (EHS) wordt verwezen naar het als separate bijlage opgenomen rapport *“Ecologische beoordeling herinrichtingsplan*

nabij Delfstrahuizen: Actualisatie 2014” van Altenburg & Wymenga. In deze separate bijlage zijn de gevolgen van de geprojecteerde ontwikkeling in relatie tot de EHS in paragraaf 4.3 in voldoende mate beschreven, gericht op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Uit de rapportage blijkt dat de gebiedsbescherming met betrekking tot provinciale regelgeving niet tot belemmeringen voor het bestemmingsplan leidt. Zoals opgemerkt hebben de ontwikkelende partijen in het gebied reeds contact met de provincie, mede in verband met de beoogde (her)inrichting van de landtong en de beoogde bufferzone. Naar aanleiding hiervan heeft de provincie geoordeeld dat de beoogde herinrichting niet in conflict is met de regelgeving ten aanzien van de provinciale EHS.

- Ad. 3.** Zie beantwoording onder punt 1. Tevens kan worden aangegeven dat de provincie betrokken is bij de totstandkoming van de plannen. Zie hiertoe verder punt 9 en de beantwoording van dit punt in paragraaf 2.3 handelend omtrent de overlegreactie van Provinsje Fryslân. Een goede landschappelijke inpassing van het planvoornemen vanaf het Tsjûkemar zal met het bestemmingsplan voldoende worden gewaarborgd.
- Ad. 4.** Zie beantwoording onder punt 2. Voor de goede orde: het aangrenzende Tsjûkemar is als EHS-gebied aangemerkt. Van Natura 2000-gebied ter plaatse is geen sprake. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied is op minimaal 2,0 km afstand gesitueerd en betreft de Rottige Meenthe & Brandemeer, ten oosten van De Tsjonger. Het geactualiseerde natuurwaardenonderzoek van Altenburg & Wymenga stelt dat wat betreft de beoogde herinrichting van het plangebied geen conflict met de Natuurbeschermingswet (gebiedsbescherming betreffende Natura 2000-gebied en Beschermde Natuurmonumenten) bestaat, op voorwaarde dat er geen extra lichtuitstraling plaatsvindt over de Pier Christiaansleat en de oever van het Tsjûkemar. Dit vanwege de mogelijkheid van een waarschijnlijk ter plaatse aanwezige vliegroute van Meervleermuis en/of Watervleermuis van het verderop gelegen Natura 2000-gebied. Ten aanzien van overige vormen van gebiedsbescherming veroorzaakt de beoogde herinrichting geen conflicten met de ecologische wet- en regelgeving. Daar waar op basis van het als separate bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan opgenomen rapport *“Ecologische beoordeling herinrichtingsplan nabij Delfstrahuizen: Actualisatie 2014”* mitigerende maatregelen nodig zijn, wordt opgemerkt dat die zullen worden getroffen. Zie verder de beantwoording onder punt 1.
- Ad. 5.** Het *“Provinciaal Verkeer- en Vervoerplan”* is opgenomen in de toelichting als geldend provinciaal beleid. Met het planvoornemen is het geenszins de bedoeling om parkeervoorzieningen in de oeverzone van het Tsjûkemar te realiseren. Een parkeervoorziening wordt getroffen langs de ontsluitingsweg naar het strandje aan de noordelijke zijde van het plangebied. In de toelichting van het bestemmingsplan is in paragraaf 4.4 betreffende de verkeerseffecten nader ingegaan op het

aspect parkeervoorzieningen. In het geldende bestemmingsplan hebben de gronden de bestemming 'Agrarisch'. Voor het plangebied is hierin geen sprake van een regeling ten aanzien van onderkende natuurwaarden ter plaatse die met het nieuwe bestemmingsplan op nieuw geregeld zouden moeten worden.

- Ad. 6.** Allereerst wordt inspreker verwezen naar paragraaf 3.3 van de toelichting waarin een uitvoerige uiteenzetting is opgenomen ten aanzien van geldend gemeentelijk beleid en de beschikbare woningaantallen voor ontwikkeling ter plaatse. Daarnaast wordt verwezen naar de door Provincie Fryslân gemaakte opmerkingen en de beantwoording van gemeentewege in deze reactienota (paragraaf 2.3) onder de punten 1 tot en met 3 betreffende het 'woningbouwprogramma', 'zorgvuldig ruimtegebruik' en 'recreatiewoningen'. Gemeld kan worden dat het ontwerpbestemmingsplan verder in paragraaf 2.4 is aangevuld met een verhandeling betreffende de ladder duurzame verstedelijking en een markttechnische onderbouwing. Hieruit volgt de nadere motivering van de woningbouwbehoefte als onder meer gevraagd door inspreker.
- Ad. 7.** Het plangebied ligt niet in het Nationaal Landschap Zuidwest-Fryslân, zoals die is aangegeven in de vroegere "*Nota Ruimte*" (uit 2004 van de Rijksoverheid) en overgenomen in het Streekplan Fryslân 2007 (uit 2006 van de Provincie Fryslân). In de structuurvisie van de voormalige gemeente Lemsterland is hierover wel een verhandeling opgenomen aangezien het westelijke deel van de vroegere gemeente Lemsterland wel onderdeel van het Nationaal Landschap uitmaakt. Daarnaast kan worden opgemerkt dat in 2012, met de inwerkingtreding van de "*Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*", het rijksbeleid voor nationale landschappen is gestopt. Daarbij geldt wel dat alle provincies hebben aangegeven van plan te zijn om onderdelen van het voormalige rijksbeleid voort te zetten. Zoals gezegd, is dit alles verder niet van toepassing op het plangebied. Zie verder de eerdere beantwoording betreffende de landschappelijke inpassing van het plan in relatie tot veronderstelde natuur- en landschapswaarden.
- Ad. 8.** Het bestemmingsplan Delfstrahuizen-West is gericht op de ruimtelijke kaders van de geprojecteerde ontwikkeling. Hierbij maakt het geen verschil wie opdrachtgever van een project is. De ruimtelijke kaders van de geprojecteerde ontwikkeling zijn vastgesteld in de regels en op de verbeelding van het bestemmingsplan. Daarnaast staat het de gemeente en ontwikkelende partijen vrij om een nadere detaillering vast te leggen in een overeenkomst, zolang een bestemmingsplan in voldoende mate de ruimtelijke uitvoerbaarheid en rechtszekerheid waarborgen. Het bestemmingsplan dient objectief inzichtelijk te maken op welke wijze een gebied wordt ingericht. Hieraan voldoet het bestemmingsplan Delfstrahuizen-West. Bovendien is sprake van een beeldkwaliteitsplan dat gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan bekendgemaakt wordt en waar op kan worden ingesproken. Het beeldkwaliteitsplan regelt de nadere stedenbouwkundige invulling waar door de welstandscommissie aan getoetst wordt. Het beeldkwaliteits-

plan is als onderdeel van de regels bij het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. Zie verder de beantwoording van punt 7 van de provinciale overlegreactie in paragraaf 2.3.

- Ad. 9.** Het karakter van een buitengebied brengt een ander bebouwingsbeeld met zich mee dan een gebied dat als stedelijk wordt aangemerkt. Dit resulteert doorgaans voor solitaire bebouwingssituaties in het buitengebied in de gehanteerde bouwvorm van één bouwlaag met kap en daarmee tot een goothoogte van 3,5 m. Het plangebied in kwestie is grotendeels nog opgenomen in het bestemmingsplan voor het buitengebied, maar wordt in ontwikkeling gebracht ten behoeve van stedelijke functies. Te zijner tijd zullen grote delen van het plangebied dan ook als bestaand stedelijk gebied worden aangemerkt. Voor een uitvoerige beschrijving van het planvoornemen wordt inspreker verwezen naar paragraaf 2.3 van de toelichting. Daarnaast kan worden aangegeven dat het beeldkwaliteitsplan voor het plangebied tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd. Hierin is een verdere stedenbouwkundige onderbouwing uit oogpunt van ruimtelijke kwaliteit gegeven. Onder meer de gehanteerde goothoogten voor hoofdgebouwen worden daarin, gezien het landschappelijk te creëren beeld, gemotiveerd.
- Ad. 10.** Deze opmerking van inspreker wat betreft de voorgestane architectonische thematiek (voortkomend uit het bij het ontwerpbestemmingsplan eveneens ter visie te leggen beeldkwaliteitsplan) is voor kennisgeving aangenomen.
- Ad. 11.** Het plaatsen van zonnepanelen op dakvlakken is, mits is voldaan aan de in het Besluit omgevingsrecht gestelde voorwaarden, omgevingsvergunningvrij. Ook zijn redelijke eisen van welstand hierop niet van toepassing. Het bestemmingsplan bevat dan ook geen nadere regeling ten behoeve van het plaatsen van zonnepanelen op dakvlakken.

Conclusie

De **toelichting** van het bestemmingsplan is naar aanleiding van de ingekomen inspraakreactie aangepast vanwege punt 6.



3.2

Inspraakreactie 2: J. Zuidewind

Samenvatting

1. De indiener van de inspraakreactie geeft aan dat het bestemmingsplan onvoldoende inzicht geeft in de behoefte van het te realiseren aantal woningen. Dit mede in het licht van de huidige omstandigheden op de woningmarkt in relatie tot de diverse woningen in de nabije omgeving van het plangebied die voor korte of langere tijd in diverse prijsklassen te koop staan. Bovendien worden door de woningbouwcorporatie momenteel huurwoningen en -appartementen gerealiseerd voor gezinnen en senioren in Echtenerbrug en Lemmer die in veel gevallen een

huur- of eigenwoning achterlaten. Inspreker geeft aan dat in dit licht bezien invulling vanaf 2015 niet wenselijk is, maar voor na 2020 dient te worden overwogen.

2. Voor de recreatiewoningen wordt voorgesteld om in de gebruiksbepalingen expliciet op te nemen dat permanente bewoning niet is toegestaan.

Beantwoording

- Ad. 1.** Allereerst wordt inspreker verwezen naar paragraaf 3.3 van de toelichting waarin een uitvoerige uiteenzetting is opgenomen ten aanzien van geldend gemeentelijk beleid en de beschikbare woningaantallen voor ontwikkeling ter plaatse. Daarnaast wordt verwezen naar de door Provincie Fryslân gemaakte opmerkingen en de beantwoording van gemeentewege in deze reactienota (paragraaf 2.3) onder de punten 1 tot en met 3 betreffende het 'woningbouwprogramma', 'zorgvuldig ruimtegebruik' en 'recreatiewoningen'. Het ontwerpbestemmingsplan is in paragraaf 2.4 aangevuld met een verhandeling betreffende de ladder duurzame verstedelijking en een markttechnische onderbouwing. Hierin komt de nadere motivering van de woningbouwbehoefte naar voren als onder meer gevraagd door inspreker.
- Ad. 2.** In artikel 6, lid 6.3 van de regels (betreffende de specifieke gebruiksregels van het voorontwerpbestemmingsplan), tweede aandachtsstreepje, was reeds opgenomen dat permanente bewoning van recreatiewoningen in ieder geval als strijdig gebruik met de bestemming wordt gerekend en dus niet is toegestaan.

Conclusie



De toelichting van het bestemmingsplan is naar aanleiding van de ingekomen inspraakreactie aangepast vanwege punt 1.

3.3

Inspraakreactie 3: M. Glas-Hofman

Samenvatting

De inspraakreactie van indiener is exact gelijklopend aan de onder punt 1 samengevatte opmerking van inspraakreactie 2 (paragraaf 3.2).

Beantwoording

Verwezen wordt naar de beantwoording onder punt 1 van inspraakreactie 2.

Conclusie



De toelichting van het bestemmingsplan is naar aanleiding van de ingekomen inspraakreactie aangepast.

Ambtelijke aanpassingen

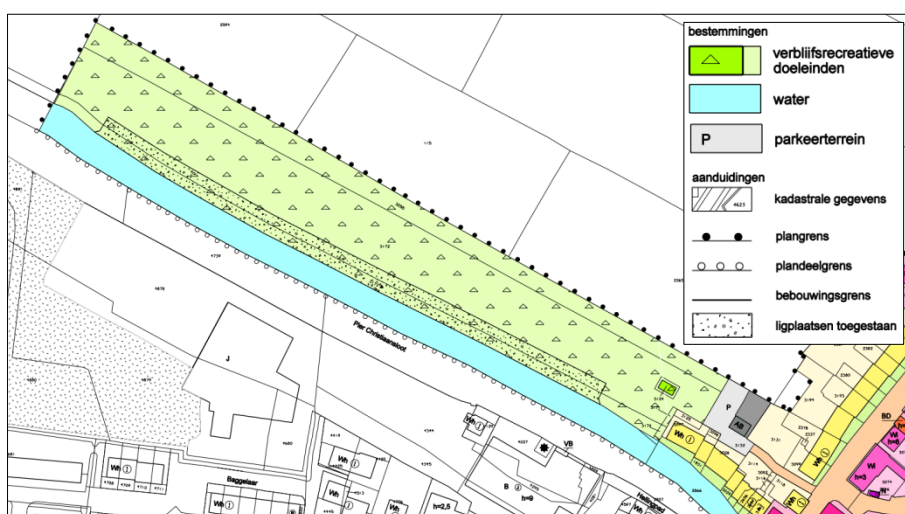
4

Naar aanleiding van de behandeling van de ingekomen overleg- en inspraakreacties op het voorontwerpbestemmingsplan is in het voorgaande aangegeven dat verschillende aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan zijn doorgevoerd. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de hoofdstukken 2 en 3.

Tevens is sprake van enige ambtshalve doorgevoerde aanpassingen. De meest opvallende ambtshalve aanpassingen zijn als zodanig in het hiernavolgende aangegeven en voor zover noodzakelijk per aanpassing kort toegelicht.

Aanleiding hiertoe is onder meer het bestaande kampeerterrein in het plangebied die enige nadere toelichting verdient. Het kampeerterrein is in eigendom bij de Gemeente De Friese Meren maar wordt al vanaf 1993 door A&A Recreatie geëxploiteerd. Met A&A Recreatie zijn de afgelopen tijd diverse gesprekken gevoerd om verschillende wensen ten aanzien van een verbeterde exploitatie met het oog op een kwalitatieve opwaardering van het kampeerterrein te faciliteren, alsook het op correcte wijze voortzetten van reeds bestaande planologisch-juridische rechten als opgenomen in het ter plaatse geldende “Bestemmingsplan Echtenerbrug / Delfstrahuizen”, vastgesteld d.d. 1 april 2004. Op basis van dit geldende bestemmingsplan zijn de gronden van het kampeerterrein bestemd voor ‘Verblijfsrecreatieve doeleinden’. In de zone langs de Pier Christiaansleat geldt de aanduiding “ligplaatsen toegestaan”.

KAMPEERTERREIN



Figuur. Kaartfragment van het geldende bestemmingsplan Echtenerbrug / Delfstrahuizen ter plaatse van het kampeerterrein.

Van ambtelijke aard is in ieder geval sprake van de volgende aanpassingen aan het voorontwerp- naar het ontwerpbestemmingsplan geweest, waarbij het gaat om de meest in het oog springende wijzigingen:

Regels

1. De bestaande planologisch-juridische rechten (betreffende het gebruik en het bouwen) voor het kampeerterrein zijn, voor zover het voorontwerpbestemmingsplan hierin afweek van de eerder geboden mogelijkheden in het geldende bestemmingsplan, aangepast om zodoende de continuïteit van de bedrijfsuitoefening van A&A Recreatie te kunnen garanderen.
2. In de regels (art. 5, lid 2, onder b) is vastgelegd dat het plaatsen van mobiele kampeermiddelen - zijnde in dit specifieke geval kleine(re) tentjes ten behoeve van eigenaren/gebruikers van de pleziervaart die liggen afgemeerd - in de door Provinsje Fryslân (zie overlegreactie onder punt 12) aangegeven bebouwingsvrije zone van 15 m wel mogelijk is (conform de reeds aanwezige gebruikssituatie).
3. Ten aanzien van de bestemming 'Recreatie - Camping' zijn de bouwregels voor vaste kampeermiddelen (art. 5, lid 2, onder d) in die zin gewijzigd dat in het als "specifieke vorm van recreatie - vaste kampeermiddelen" op de verbeelding aangeduide gebied in totaal 15 vaste kampeermiddelen (inclusief een onbegrensd aantal trekkershutten) jaarrond worden toegestaan met een maximum oppervlakte van 50 m², maximum bouwhoogte van 3,3 m en een maximum oppervlakte van 7,5 m² aan bijgebouwen.
4. De mogelijkheid om af te wijken van de bouwregels in de bestemming 'Recreatie - Camping' is geschrapt ten aanzien van het bouwen van sanitaire gebouwen buiten het bouwvlak (art 5, lid 3, onder a, b en c in het voorontwerp) vanwege herziene mogelijkheden ten aanzien van een voorzieningengebouw (zie punt 1 bij verbeelding).
5. Door de plangrens van het bestemmingsplan halverwege de Pier Christiaansleat te leggen, is een waterbestemming in het plan geïntroduceerd (zie punt 3 bij verbeelding). Voor de waterbestemming geldt een standaardregeling. In de specifieke gebruiksregels is geregeld dat het gebruik van de voor water bestemde gronden als aanleg- en afmeervoorzieningen strijdig met de bestemming is, met uitzondering voor de gronden direct aansluitend aan de aanduiding "ligplaats" in de bestemming 'Recreatie - Camping'.
6. De 'Lijst van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten' (bijlage 2 van de regels in het voorontwerpbestemmingsplan) is verwijderd, alsook de regeling die hiernaar verwees in de woonbestemming. In lijn met het toekomstige nieuwe gemeentelijke handboek voor bestemmingsplannen is in de woonbestemming nu een regeling geïntroduceerd voor aan-huis-verbonden werkactiviteiten en béd en brochje. Hierop zijn de bestemmingsomschrijving alsook de specifieke gebruiksregels van de woonbestemming aangepast.

Verbeelding

1. Anders dan op de locatie die in het voorontwerpbestemmingsplan staat aangegeven, wordt realisatie van een voorzieningengebouw (receptie van camping, sanitaire ruimten, opslag) met een maximumoppervlakte van 250 m² van één bouwlaag met eventueel een kap (maximale bouwen goothoogte 3 m respectievelijk 5 m) bij de havenvoorziening mogelijk gemaakt. Dit heeft te maken met wijzigingen in het inrichtingsplan die in samenspraak met A&A Recreatie tot stand zijn gekomen. Zie hiertoe onderstaande figuren 1 en 2.



Figuur 1. Inrichtingsvoorstel d.d. 14-10-2013, als betrokken bij voorontwerpbestemmingsplan



Figuur 2. Inrichtingsvoorstel d.d. 01-09-2014, als betrokken bij ontwerpbestemmingsplan

2. De aanduiding “specifieke vorm van recreatie - vaste kampeermiddelen” ten behoeve van het gebied dat is bedoeld voor vaste kampeermiddelen, als in de regels toegestaan (zie punt 3 bij regels), is op de verbeelding opgenomen.
3. De plangrens is aan de zuidzijde richting het zuiden verschoven waardoor een waterbestemming in het plan is geïntroduceerd. Aangrenzend geldt in het oostelijke deel de aanduiding “ligplaats” op de oever in de

bestemming 'Recreatie - Camping'. Hier is het innemen van een ligplaats toegestaan.

Toelichting

1. In §2.3 ('Invulling van het plangebied') hebben enkele wijzigingen en aanvullingen plaatsgevonden, vanwege planaanpassingen en het gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter visie te leggen beeldkwaliteitsplan.
2. In §3.2 ('Provinciaal beleid') zijn aanpassingen verricht, vanwege de inwerkingtreding van de Provinciale Verordening Romte 2014 en het hiermee komen te vervallen van de eerdere verordening uit 2011.
3. Aanvullingen zijn in §4.6 ('Ecologie') en de bijlagen gedaan, vanwege het verwerken van de resultaten van het uitgevoerde ecologische vervolgonderzoek.
4. In §4.8 ('Bedrijfshinder') hebben aanvullingen plaatsgevonden met betrekking tot de geprojecteerde nieuwe ligplaatsen en havenvoorziening (ligplaatsen voor langs aanleggen aan de noordzijde van de camping), zodat deze ook in de ruimtelijke afweging worden meegenomen.
5. Een §4.11 is opgenomen waarin is ingegaan op de vormvrije m.e.r.-beoordeling.

De aanpassingen aan het bestemmingsplan naar aanleiding van de ingekomen overlegreactie van de Provinsje Fryslân en de ambtelijke wijzigingen als behandeld in voorgaande zijn na te gaan door de stukken van het voorontwerpbestemmingsplan naast die van het ontwerpbestemmingsplan te leggen.

Bijlage 1: Overlegreacties

Jan-Ale van der Ploeg

Van: Janssen G.W. <G.W.Janssen@gasunie.nl> namens Alg. Postbus RO_Oost <RO_Oost@gasunie.nl>
Verzonden: vrijdag 23 mei 2014 9:11
Aan: Ale Overwijk
Onderwerp: RE: 3.1.1. Bro ter inzage voorontwerp bestemmingsplan Delfstrahuizen-West

Bedankt voor het toesturen van het voorontwerpbestemmingsplan 'Delfstrahuizen-West'. Wij hebben het plan getoetst en het plan blijkt buiten de 1% letaliteitsgrens van onze dichtstbijzijnde leiding te liggen. Wij zien dan ook geen aanleiding om een reactie te plaatsen. Wij wensen u succes met de verdere planvorming/uitvoering.

Als u in de toekomst meer plannen heeft die u in het kader van het vooroverleg 3.1.1. Bro of het ontwerp aan ons voor wilt leggen, dan kunt u deze sturen aan RO_Oost@gasunie.nl.

Met vriendelijke groet,

G.W. (Gerben) Janssen
Medewerker Juridische Zaken

E: G.W.Janssen@gasunie.nl
T: +31 (0)6 2484 9196
M: +31 6 2484 9196

Van: Ale Overwijk [<mailto:A.Overwijk@defriesemer.nl>]
Verzonden: donderdag 22 mei 2014 8:07
Aan: Alg. Postbus RO_Oost; 'provincie@fryslan.nl'; 'info@cultureelerfgoed.nl'; 'info@wetterskipfryslan.nl'; 'div@vitens.nl'
CC: Peter de Wit
Onderwerp: 3.1.1. Bro ter inzage voorontwerp bestemmingsplan Delfstrahuizen-West



Geachte heer, mevrouw,

Overeenkomstig het gestelde in artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening bieden wij u hierbij in het kader van het vooroverleg het voorontwerp van het bestemmingsplan Delfstrahuizen-West aan. Het betreffende voorontwerp ligt met ingang van 23 mei 2014 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage op het gemeentehuis te Joure, alsmede op de servicepunten te Balk en Lemmer. Daarnaast zijn de stukken digitaal in te zien via de gemeentelijke website (www.defriesemer.nl) en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

De publicatie ten aanzien van de bekendmaking van de tervisielegging treft u bijgaand aan.

Voor zover het voorontwerp-bestemmingsplan u aanleiding geeft tot het uitbrengen van een reactie, vernemen wij deze reactie graag binnen 4 weken schriftelijk van u.

Met vriendelijke groet,

Ale Overwijk

Beleidsmedewerker ruimtelijke ontwikkeling
Gemeente De Friese Meren

Telefoon 14 05 14 (geen kengetal)

E-mail info@defriesemer.nl

Twitter [@deFrieseMeren](https://twitter.com/deFrieseMeren)

Postadres Postbus 101, 8500 AC Joure

Website www.defriesemer.nl

Facebook [/defriesemer.nl](https://facebook.com/defriesemer.nl)

Gemeentehuis Joure

Herema State 1, Joure

Servicepunt Balk

Dubbelstraat 1, Balk

Servicepunt Lemmer

Visserburen 88, Lemmer

Locatie Woudstate

Marconiweg 4-6, Joure

Proclaimer Ik ben verantwoordelijk voor de inhoud van deze e-mail en heb er alles aan gedaan om zo actueel, volledig en juist mogelijk te zijn. Komt u desondanks toch iets tegen dat niet correct of verouderd is, laat het mij dan weten.

This communication is intended only for use by the addressee. It may contain confidential or privileged information. If you receive this communication unintentionally, please let us know by reply immediately. N.V. Nederlandse Gasunie does not guarantee that the information sent with this E-mail is correct and does not accept any liability for damages related thereto.

Jan-Ale van der Ploeg

Van: Reijer Tamminga <rtamminga@wetterskipfryslan.nl>
Verzonden: maandag 7 juli 2014 9:37
Aan: Ale Overwijk
Onderwerp: Reactie op voorontwerp bestemmingsplan Delfstrahuizen-West

Geachte heer Overwijk,

Naar aanleiding van uw bekendmaking van 22 mei jl. ontvangt u hierbij onze reactie op het voorontwerp bestemmingsplan Delfstrahuizen-West in de gemeente de Friese Meren. Het voorontwerp geeft Wetterskip Fryslân geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. Het wateradvies is opgenomen in het bestemmingsplan.

Graag wil Wetterskip Fryslân op de hoogte worden gehouden van eventuele wijzigingen in het plan.

Met vriendelijke groet,

Reijer Tamminga
Planvormer
Werkdagen: ma | di | wo | do
06 – 4617 2816

Wetterskip Fryslân T 058 – 292 2816 F 058 – 292 2223 | Postbus 36, 8900 AA Leeuwarden E rtamminga@wetterskipfryslan.nl | www.wetterskipfryslan.nl

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 Friese Meren
Postbus 101
8500 AC JOURE

Leeuwarden, 30 juli 2014
Verzonden,

Ons kenmerk : 01149475
Afdeling : Stêd en Plattelân
Behandeld door : F. Jilderda / (058) 292 52 43 of f.jilderda@fryslan.nl
Uw kenmerk : -
Bijlage(n) : -

Onderwerp : voorontwerpbestemmingsplan 'Delfstrahuizen-West'

Geacht college,

Op 22 mei 2014 is bovengenoemd plan ter advisering ontvangen.

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

Woningbouwprogramma (categorie 2)

In het woonprogramma tot 2020 heeft u 40 woningen gereserveerd voor Delfstrahuizen-West. Voor de vijf extra woningen, die met een afwijking van de bouwregels toegestaan kunnen worden, is nog geen woonprogramma aanwezig. Ik ben van mening dat het opnemen van een binnenplanse afwijking voor het bouwen van extra woningen alleen mogelijk is als duidelijk is hoe dit in het woonprogramma ingepast kan worden (artikel 3.1.2 Verordening Romte 2014). U dient dit in de toelichting nader te motiveren. Uiteraard kunt u ook kiezen voor het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid voor de 5 woningen.

Zorgvuldig ruimtegebruik (categorie 2)

In artikel 2.3.1 Verordening Romte 2014 staat dat de toelichting bij een ruimtelijk plan dat voorziet in een nieuwe stedelijke functie buiten bestaand stedelijk gebied een verantwoording moet bevatten waaruit blijkt dat toepassing is gegeven van het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. In ieder geval moet nader gemotiveerd worden waarom die functie redelijkerwijs niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd. Bovendien is ook de ladder duurzame verstedelijking (Bro) op het uitbreidingsplan van toepassing. Deze vraagt ook een nadere motivering van de behoefte aan woningbouw. Het plan dient op dit punt te worden aangevuld.

Recreatiewoningen (categorie 2)

In 2010 is het Masterplan Toegangspoort Delfstrahuizen/Echtenerbrug vastgesteld. In het kader van het Friese Merenproject is door de provincie meegewerkt aan de totstandkoming van dit Masterplan. De projecten die in voorliggend bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt zijn in het Masterplan benoemd als projecten die het toeristisch-recreatieve aanbod kunnen versterken. Het project voldoet in die zin aan de motiveringseis in artikel 5.1.2 lid 1 Verordening Romte 2014, maar gelet op de huidige markt voor recreatiewonin-

gen vind ik het belangrijk om toch in aanvulling hierop aandacht te besteden aan de vraag of de nieuwvestiging nog wel aansluit bij de actuele behoefte aan recreatiewoningen.

Omvang recreatiewoningen (categorie 2)

In het plan worden recreatiewoningen met een maximale oppervlakte van 150 m² (inclusief bijgebouwen) toegestaan. Dit is een forse maat voor recreatiewoningen en kan permanente bewoning in de hand werken. Ik meen dat een nadere uitleg van de omvang nodig is en een heroverweging van de maximale oppervlakte van de recreatiewoningen. Het recreatieve karakter van het park moet architectonisch en stedenbouwkundig voorop staan.

Verder acht ik het noodzakelijk om een maximale oppervlakte voor botenhuizen op te nemen in de planregels.

Aanleg ligplaatsen (categorie 2/3)

De aanleg van 30 ligplaatsen in aanvulling op de reeds aanwezige ligplaatsen past binnen artikel 5.3.1 Verordening Romte. Wel is het, conform de afspraken die zijn gemaakt in het kader van het Masterplan om de ligplaatsen aansluitend aan het dorp te realiseren, noodzakelijk dat de locatie van de nieuw aan te leggen passantenplaatsen op de verbeelding wordt aangeduid.

Wijzigingsbevoegdheden (categorie 1)

Op zichzelf kan worden ingestemd met de flexibiliteit die in het plan is aangebracht door het opnemen van wijzigingsbevoegdheden naar de bestemming 'Wonen' en 'Recreatie-Recreatiewoningen'. De invulling van het plangebied kan dan beter worden afgestemd op de behoefte en de markt. Het is echter niet de bedoeling dat recreatiewoningen na realisatie worden omgezet in permanente woningen. Dit is in strijd met artikel 5.8.1 Verordening Romte 2014. Als criterium moet worden toegevoegd dat alleen van de wijzigingsbevoegdheid gebruik kan worden gemaakt wanneer het stedenbouwkundig ontwerp van het plangebied zodanig is opgesteld dat de extra woningen behoren bij het woongebied dan wel de extra recreatiewoningen horen bij het recreatiegebied. Verder meen ik dat het aantal woningen dat extra gebouwd kan worden moet worden beperkt. Dit kan door een maximum van circa 5 woningen aan te houden dan wel door een beperkt gebied aansluitend op de woonbestemming van een wijzigingszone te voorzien.

Beeldkwaliteit (categorie 4)

In overleg met de provincie is een beeldkwaliteitsplan opgesteld voor de uitbreidingsplannen. Het is belangrijk dat de uiteindelijke uitvoering van het plan ook conform het beeldkwaliteitsplan wordt uitgevoerd. Het bestemmingsplan zelf, dat globaal is opgesteld, biedt hiervoor nog geen garanties. Inmiddels is duidelijk dat u voornemens bent het beeldkwaliteitsplan samen met het bestemmingsplan in procedure te brengen. Dit geeft voldoende garantie dat de beeldkwaliteit van het plan is gewaarborgd. Ik heb begrepen dat u nog wel werkt aan een aantal wijzigingen in het beeldkwaliteitsplan. Ik verzoek u de provinciale dienst hier bij te betrekken.

Landschappelijke inpassing (categorie 2)

Door u is in overleg met de provinciale dienst een inpassingsplan gemaakt voor het plangebied. De goede landschappelijke inpassing aan de noord- en westzijde is van belang om te kunnen voldoen aan de bepaling in artikel 2.1.1. lid 3 van de Verordening Romte 2014, waarin is aangegeven dat een nieuwe recreatieve voorziening moet worden voorzien van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. De bufferzone die is voorzien aan de oostzijde van het plangebied is met name belangrijk om tegemoet te komen aan de bewoners van de bestaande woningen aansluitend op het plangebied. Om de uitvoering van het inpassingsplan te waarborgen meen ik dat het noodzakelijk is om een voorwaar-

delijke gebruiksbepaling in de planregels op te nemen, waarin is bepaald dat de landenschappelijke inpassing wordt gerealiseerd voordat de (recreatie)woningen in gebruik worden genomen en dat deze ook wordt onderhouden.

Aanleg bufferzone (categorie 1)

De uitvoering van de inrichting van de landtong en de bufferzone moet geborgd worden in de planregels. Dit kan door middel van het opnemen van een voorwaardelijke gebruiksbepaling, zodat voorkomen wordt dat de (recreatie)woningen in gebruik worden genomen voor dat het inrichtingsplan is uitgevoerd.

Archeologie (categorie 2)

In het plangebied is één bekende archeologische vindplaats aanwezig. In het archeologisch onderzoek zijn ter plaatse geen indicatoren aangetroffen. Het is echter niet uitgesloten dat zich in de nabijheid van deze locatie langs de oever van het Tsjûkemar resten van bewoning bevinden uit de Late Middeleeuwen en/of Nieuwe tijd. In het archeologisch rapport wordt geadviseerd een nader vervolgonderzoek te doen wanneer ter hoogte van of in de directe nabijheid van de bekende vindplaats bodemingrepen worden voorzien.

Niet duidelijk is of en zo ja, welke werkzaamheden uitgevoerd (kunnen) worden ter plaatse van de vindplaats. Om de mogelijk aanwezige waarden te beschermen meen ik dat het noodzakelijk is om ter plaatse van de vindplaats een beschermende dubbelbestemming te leggen.

Ontgrondingen (categorie 3)

Om het plan te verwezenlijken zullen ontgrondingen plaatsvinden. Hiervoor is een waarschijnlijk een vergunning op grond van de Ontgrondingenwet en de Ontgrondingenverordening noodzakelijk. Ik adviseer u hier in de toelichting van het plan melding van te maken.

Vaarwegen (categorie 3)

Het heeft de voorkeur om nieuwbouw (haven/toiletgebouw) op minimaal 15 meter uit de oever te realiseren. Wanneer dit niet mogelijk is dan adviseer ik u de locatie van gebouwen in overleg met de nautisch beheerder te bepalen.

Verder wijs ik u erop dat oeverconstructies langs de provinciale vaarweg ontheffingsplichtig zijn. Dit geldt in ieder geval voor de nieuwe in-/uitvaart. Tijdig vooroverleg met de provincie hierover is raadzaam.

Het plan geeft overigens aanleiding tot de volgende opmerkingen.

Plantetechnisch/juridische opmerkingen (categorie 6)

- Het criterium dat het extra aantal woningen moet passen in het woonprogramma in de wijzigingsbevoegdheid van 'Wonen' naar 'Recreatie-Recreatiewoning' (artikel 8.5 van de planregels) is overbodig.
- De Pier Christiaanssleat heeft in het geactualiseerde PVVP geen CEMT-classificatie meer. De toelichting is op dit punt niet meer actueel.
- In de toelichting is aandacht voor de nieuwe ontsluiting van dit woon- en recreatiegebied op de N924. Ik attendeer u erop dat het gedeelte van de N924, ter plaatse van de nieuwe ontsluiting, niet in beheer is bij de provincie. Ik adviseer u de toelichting hierop aan te passen.

Voor de betekenis van de categorie aanduiding verwijs ik naar de brief van Gedeputeerde Staten van 31 januari 2012, inzake "Nieuwe afspraken en werkwijze Wro per 1 februari 2012", nummer 984488.

Hoogachtend,

Namens het college van Gedeputeerde Staten,

dhr. T. Ietswaart
hoofd team Algemeen Beleid
afdeling Stêd en Plattelân

B i j l a g e 2 : I n s p r a a k r e a c t i e s

Van:
J.A. Wijnja RA
Marwei 69
8508 RG Delfstrahuizen

Aan:
College van burgemeester en wethouders
van de gemeente de Friese Meren
Postbus 101
8500 AC Joure

Betreft:
Zienswijze Voorontwerp Bestemmingsplan uitbreiding Delfstrahuizen - West

Uw kenmerk: NL.IMRO.1921.DEH14UITBREIDING-VO01

Delfstrahuizen, 1 juni 2014

Geacht college,

Graag maak ik gebruik van de gelegenheid tot het indienen van een inspraakreactie/zienswijze op het Voorontwerp Bestemmingsplan uitbreiding Delfstrahuizen - West.

Ik ben van mening dat het voorontwerp Bestemmingsplan uitbreiding Delfstrahuizen – West onevenredig afbreuk doet aan de natuur- en landschapswaarde van het gebied.

Betreffende de inhoud van het Voorontwerp Bestemmingsplan vraag ik specifiek aandacht voor de volgende punten:

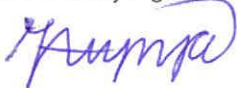
1. Het belang van landschappelijke waarden, natuurwaarden en kernkwaliteiten is onvoldoende afgewogen. Daarmee is het plan strijdig met de provinciale verordening Romte Fryslân. In de plantoelichting is onvoldoende onderbouwd dat de inrichting milieuhygiënisch en verkeerskundig inpasbaar is in de omgeving en wat betreft schaal en verschijningsvorm inpasbaar is binnen de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten. Dit ruimtelijke plan verslechtert de kwaliteit van de ecologische hoofdstructuur (rietoever), waarbij in onvoldoende mate is voldaan aan de provinciale eis om alternatieven te onderzoeken en mitigerende maatregelen te treffen.
2. Het plangebied is beeldbepalend in het veenweidelandschap tussen Tjeukemeer en de dankzij turfwinning ontstane vaart die het Tjeukemeer met de ecologisch waardevolle Rottige Meenthe en Weerribben verbindt. In het plan is geen rekening gehouden met het aanzicht vanaf het Tjeukemeer. Het zicht vanaf het meer op de voorziene bebouwing wordt gevormd door een conflictueuze ontmoeting van landschap en bouwvolumes. Met name het vloerpeil van de recreatiewoningen en de toegestane bouwhoogte van 9,5 meter verstoort de karakteristieke contouren vanaf het water.
3. Het plan verrast des te meer omdat elders aan de oevers van het Tjeukemeer de hoogste natuurwaarden worden toegekend. Inrichting van een woongebied langs de boorden van Tjeukemeer en Pier Christiaansleat is ongewenst als dit plaatsvindt in Natura 2000/EHS gebied. Het voorontwerp bestemmingsplan leidt tot een ernstige verstoring van de natuur. De habitat van watervogels en weidevogels in het faunarijke gebied tussen Tjeukemeer en Pier Christiaansleat wordt weggenomen. De effecten van het zorgvuldig gevoerde agrarisch natuurbeheer worden teniet gedaan. Toetsing aan de provinciale weidevogelcompensatieregeling zien we niet terug. Weidevogels zullen zich verder terugtrekken, waar de schuwe scholekster nu nog in groten getale op het strand foerageert. De roep van de koekoek zal verstommen. Het natuurwaardenonderzoek is te optimistisch en nog niet volledig. Met name naar bepaalde vogelsoorten die frequent zijn

GEMEENTE				
De Friese Meren				
Ontv.	- 5 JUNI 2014			RO
Nr.				ovb
Rappel.				rel. 30333

waargenomen – en in het onderzoek niet worden genoemd – is aanvullend onderzoek vereist. Dit geldt eveneens voor bepaalde reptielen, zoogdieren en libellen.

4. Het plan past niet binnen het “Provinciaal Verkeer- en Vervoerplan” (PVVP). Met het aanleggen van parkeerplaatsen in de oeverzone van het Tjeukemeer realiseert de gemeente geen duurzaam verkeer- en vervoersysteem dat schade aan natuur, landschap en milieu weet te beperken. De Tjeukemeeroever heeft aantrekkingskracht op fietsers en wandelaars. Zij komen genieten van de prachtige uitzichten vanaf het strandje. Als het strand bereikbaar wordt voor gemotoriseerd verkeer, ontstaan onbedoelde neveneffecten. Een voorbeeld van neveneffecten is dat de recreatiedruk toeneemt en de rust verdwijnt. Is er voldoende handhavingscapaciteit om op te treden tegen kampvuurtjes langs het water, zwerfvuil, viskampeerders en nachtelijke lawaaimakers? Grootschalige Parkeervoorzieningen bij het strand doen onevenredige afbreuk aan het behoud van de natuur- en landschapswaarden van de grond. Natuurwaarden ontbreken in de voorschriften van de bestemming “recreatie-recreatiewoning”, die voor de parkeervoorziening wordt aangewezen.
5. Het woonplan voor dorpsuitbreiding met 150 woningen van de voormalige gemeente Lemsterland, vastgesteld in 2008, dat als basis dient voor het voorontwerp, is door de sterk gewijzigde economische omstandigheden volstrekt achterhaald. Er zijn minder kopers en verhuizers, de woonwensen zijn gewijzigd en de financiering is problematisch. Het beleid voor het wonen in recreatiekernen is gericht op de eigen behoefte. Zonder onafhankelijk nader onderzoek, heeft de projectontwikkelaar de woonbehoefte (of is het zijn bouwbehoefte) vastgesteld op 40 woningen, plus 50 recreatiewoningen. Onbewezen is dat de woningtypen en -aantallen overeenkomen met de eigen woningbehoefte en de bevolkingsaanwas van de kern Delfstrahuizen.
6. In de structuurvisie van de voormalige gemeente Lemsterland is het belang aangegeven dat het gebied Zuidwest-Friesland aangewezen is als (nader te begrenzen) nationaal landschap (zie streekplan Fryslân). De landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten van nationale landschappen moeten behouden blijven, duurzaam beheerd en waar mogelijk worden versterkt.
7. Regels betreffende de detaillering van het planvoornemen zijn (bewust) niet op publiekrechtelijke wijze in het bestemmingsplan vastgelegd, maar worden in de vorm van een (antereure) overeenkomst tussen gemeente en ontwikkelaar juridisch verankerd. Het vermijden van een publiekrechtelijke detaillering geeft de projectontwikkelaar extra bevoegdheden ten opzichte van de inwoners. In dat kader roept het feit dat niet de gemeente, maar de projectontwikkelaar opdrachtgever is voor het opstellen van het (voorontwerp) bestemmingsplan vragen op over wiens belangen met dit plan worden gediend. De natuurbeschermingswet vereist een groot openbaar belang bij dergelijke ruimtelijke ingrepen.
8. De toegestane goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer dan 6 meter bedragen. Deze maat veroorzaakt rechtsongelijkheid met het vigerende bestemmingsplan buitengebied waarin deze goothoogte maximaal 3,5 meter bedraagt. Onduidelijk is waarom in dit plan zo fors wordt afgeweken van het bestaande bebouwingsbeeld.
9. “Voor de beoogde woningbouw geldt dat geen strak architectonisch thema wordt aangegeven. Eenheid door variatie is uitgangspunt.”. Deze passage schetst een chaotisch architectonisch beeld van de permanente woningen. De beoogde identiteit van de recreatiewoningen spreekt meer tot de verbeelding: Deze refereert aan de vervenings- en rietsnijderscultuur.
10. Zonnepanelen: In het voorontwerp bestemmingsplan is geen regelgeving opgenomen terzake van de plaatsing van zonnepanelen. Evenals geglazuurde dakoppervlakken, kunnen glinsterende zonnepanelen vanaf het Tjeukemeer landschapsvervuiling veroorzaken.

Met vriendelijke groet,



J.A. Wijnja

Jan Zuidewind
Kromme Warren 41
8539 RZ Echtenerbrug.

College van Burgemeester en Wethouders
Heremastate 1
8501 AA Joure.

Betreft: Ontwerp Bestemmingsplan Delstrahuizen-West.

Echtenerbrug, 28 juni 2014.

Geachte College,

Hiermede maak ik bezwaar tegen het opnemen van een bouwbestemming voor het realiseren van 40 tot 50 woningen in het hierboven vermelde bestemmingsplan. De vrijheid van invulling van vrijstaand tot maximaal 4 ondereenkap is erg ruim genomen omdat op geen enkele wijze is aangetoond dat er een behoefte zou bestaan aan dit aantal woningen. Uitbreiding zou volgens de gemeente passen in het aangenomen woonplan als uitvloeisel van het structuurplan Lemsterland van 2010-2016. Dit woonplan voorziet in het realiseren van zo'n 1.400 woningen in de gemeente in de periode 2008-2016 en de vraag is op welke basis deze behoefte aan dit aantal woningen is gestoeld.

Op dit moment staan er diverse woningen in de nabije omgeving van dit plan voor korte of langere tijd te koop in diverse prijsklassen nl in Delstrahuizen 9, in Echtenerbrug 27, in Echten 3 en in Oosterzee 24 volgens de website van Funda. Bovendien worden zowel in Echtenerbrug als in Lemmer door Lyeamer Wonen huurwoningen en huurappartementen gerealiseerd voor gezinnen en senioren, die in vele gevallen een huur-of eigenwoning achterlaten.

Dat de gemeente uitbreiding van kleine kernen wil promoten, zodat het voorzieningen niveau in deze kernen hun bestaansrecht behouden is te prijzen maar dat ontslaat de gemeente niet van haar verantwoordelijkheid naar de huidige inwoners te kijken, die in verband met doorstroming in of verhuizing naar een andere gemeente in verband met zijn of haar nieuwe werkplek de woning te koop hebben staan. De situatie op de huizenmarkt is aan het verbeteren maar is nog lang niet wat het geweest is. Invulling van het plan vanaf 2015 is dan ook niet wenselijk maar dient voor na 2020 overwogen te worden.

Tevens is het wenselijk voor de recreatiewoningen een gebruiksbepaling op te nemen, welke "clandestiene" bewoning op semi-permanente of permanente basis gaat voorkomen. Het komt nog al eens voor dat recreatiewoningen als permanentebewoning gebruikt gaan worden.

In de hoop dat U mijn zienswijze serieus zult bezien en teken ik

hoogachtend

Jan Zuidewind.

GEMEENTE	
De Friese Meren	
Onv.	- 2 JULI 2014 RO
Nr.	
Rappel.	

rel. 30333

Maria Glas-Hofman
Kromme Warren 4
8539 RZ Echtenerbrug

GEMEENTE					
De Friese Meren					
Ontv.	- 3 JULI 2014				
Nr.	Ro				
Rappel.					

College van Burgemeester en Wethouders
Heremastate 1
85-01 AA Joure.

Betreft: Ontwerp Bestemmingsplan Delfstrahuizen-West.

Geachte College,

Hiermede maak ik bezwaar tegen het opnemen van een bouwbestemming voor het realiseren van 40 to 50 woningen in het hierboven vermelde bestemmingsplan, de vrijheid van invulling van vrijstaand tot maximaal 4 ondereenkap is erg ruim genomen omdat op geen enkele wijze is aangetoond dat er behoefte zou bestaan aan dit aantal woningen. Uitbreiding zou volgens de gemeente passen in het aangenomen woonplan als uitvloeisel van het structuurplan Lemsterland van 2010-2016. Dit woonplan voorziet in het realiseren van zo'n 1.400 woningen is de gemeente in de periode 2008- 2016 en de vraag is op welke basis deze behoefte aan dit aantal woningen is gestoeld.

Op dit moment staan er diverse woningen in de nabije omgeving van dit plan voor korte of langere tijd te koop in alle prijsklassen, nl in Deltrahuizen 9, in Echtenerbrug 27, in Echten 3 en in Oosterzee 24 , volgens de website van Funda. Bovendien worden zowel in Echtenerbrug als in Lemmer door Lyeamer Wonen huurwoningen en huurappartementen gerealiseerd voor gezinnen en senioren, die in vele gevallen een eigenwoning achterlaten.

Dat de gemeente uitbreiding van de kleine kernen wil promoten, zodat het voorzieningen niveau in deze kernen hun bestaansrecht behouden is te prijzen, maar dat ontslaat de gemeente niet van haar verantwoordelijkheid naar de huidige inwoners te kijken, die in verband met doorstroming in of verhuizing naar een andere gemeente in verband met zijn of haar nieuwe werkplek de woning te koop hebben staan. De situatie op de woningmarkt is aan het verbeteren maar is nog lang niet wat het geweest is. Invulling van het plan vanaf 2015 is dan ook niet wenselijk maar dienst voor na 2020 overwogen te worden.

In de hoop dat U mijn zienswijze serieus zult bezien , teken ik

hoogachtend,

Maria Glas-Hofman



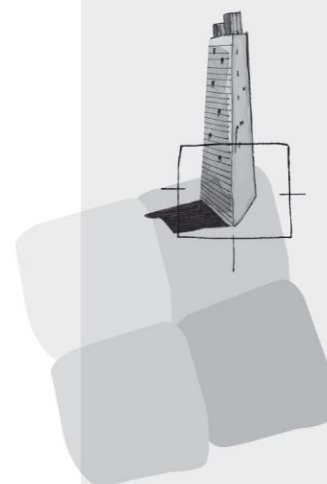
Colofon

Opdrachtgever
Wind Vastgoedontwikkeling

Contactpersoon
dhr. M. IJff

Rapport
BügelHajema Adviseurs b.v.
dhr. J.A. van der Ploeg MSc
mw. mr. M. de Jager

Projectnummer
550.51.50.00.00



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordering en Milieu BNSP
Balthasar Bekkerwei 76
8914 BE Leeuwarden
T 058 215 25 15
F 058 215 91 98
E leeuwarden@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort