



# Broek Zuid

AANMEREN MET UITZICHT

---

OMKROMTE No 27

# Over Omkromte 27

## Index

|                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| <b>Over Omkromte 27</b>              | <b>3</b>  |
| • Omkromte 27 in het kort            | 4         |
| • Aan de slag met je bouwplannen     | 5         |
| • Wonen aan de Omkromte              | 6         |
| • Regels voor de bouw van jouw huis  | 8         |
| • De inrichting van de kavel         | 10        |
| <hr/>                                |           |
| <b>Over Broek Zuid</b>               | <b>11</b> |
| • De uitstraling van Broek Zuid      | 13        |
| • Een fijne thuishaven in Broek Zuid | 14        |
| • Broek Zuid en omgeving             | 16        |
| • Duurzaamheid & energie             | 17        |
| <hr/>                                |           |
| <b>Kosten</b>                        | <b>18</b> |

# Omkromte 27 in het kort

- De kavel ligt centraal in Broek Zuid aan de Omkromte en staat direct in verbinding met water.
- Het adres van de nieuwe woning is: Omkromte 27, Broek.

Op zoek naar ruimte en privacy?  
Dan is deze kavel perfect voor jou.

- De oppervlakte van de kavel is in totaal 1113 m<sup>2</sup> bestaande uit 985 m<sup>2</sup> grond en 128 m<sup>2</sup> water.
- De breedte van de kavel varieert van ca. 29 meter aan de achterzijde en ca. 31 meter aan de voorzijde.
- De diepte is ca. 36 meter, inclusief talud en water.
- De prijs van de kavel is € 417.000 vrij op naam.

## Vragen?

We hebben in dit kavelpaspoort zoveel mogelijk informatie voor je op een rijtje gezet, maar het kan natuurlijk zijn dat je nog vragen hebt. Neem dan gerust contact op met de medewerkers van gronddaken via [wonen@defryskemarren.nl](mailto:wonen@defryskemarren.nl) of telefoon 14 05 14.

# Aan de slag met je bouwplannen

Heb je een kavel gekozen en deze gereserveerd?  
Gefeliciteerd! Dan kun je aan de slag met het ontwikkelen van je bouwplan.

Je kunt ervoor kiezen om je bouwplan zelf te ontwikkelen of deze door een architect te laten ontwikkelen. In beide gevallen helpt het bouwteam van gemeente De Fryske Marren je graag om te zorgen voor een soepele en vlotte vergunningverlening.

Je bouwplan moet voldoen aan een aantal regels. Een samenvatting van de belangrijkste regels vind je op pagina 8 t/m 13 van dit kavelpaspoort. De documenten van het omgevingsplan en de welstandsrichtlijnen kun je vinden op [www.broekzuid.nl/bouwregels](http://www.broekzuid.nl/bouwregels) of aanvragen bij gemeente De Fryske Marren.



Heb je vragen over vergunningen?  
Neem dan contact op met:

**Gemeente De Fryske Marren**  
14 05 14 (geen kengetal)  
[info@defryskemarren.nl](mailto:info@defryskemarren.nl)

OMKROMTE  
**27**

# Broek Zuid

## Wonen aan de Omkromte

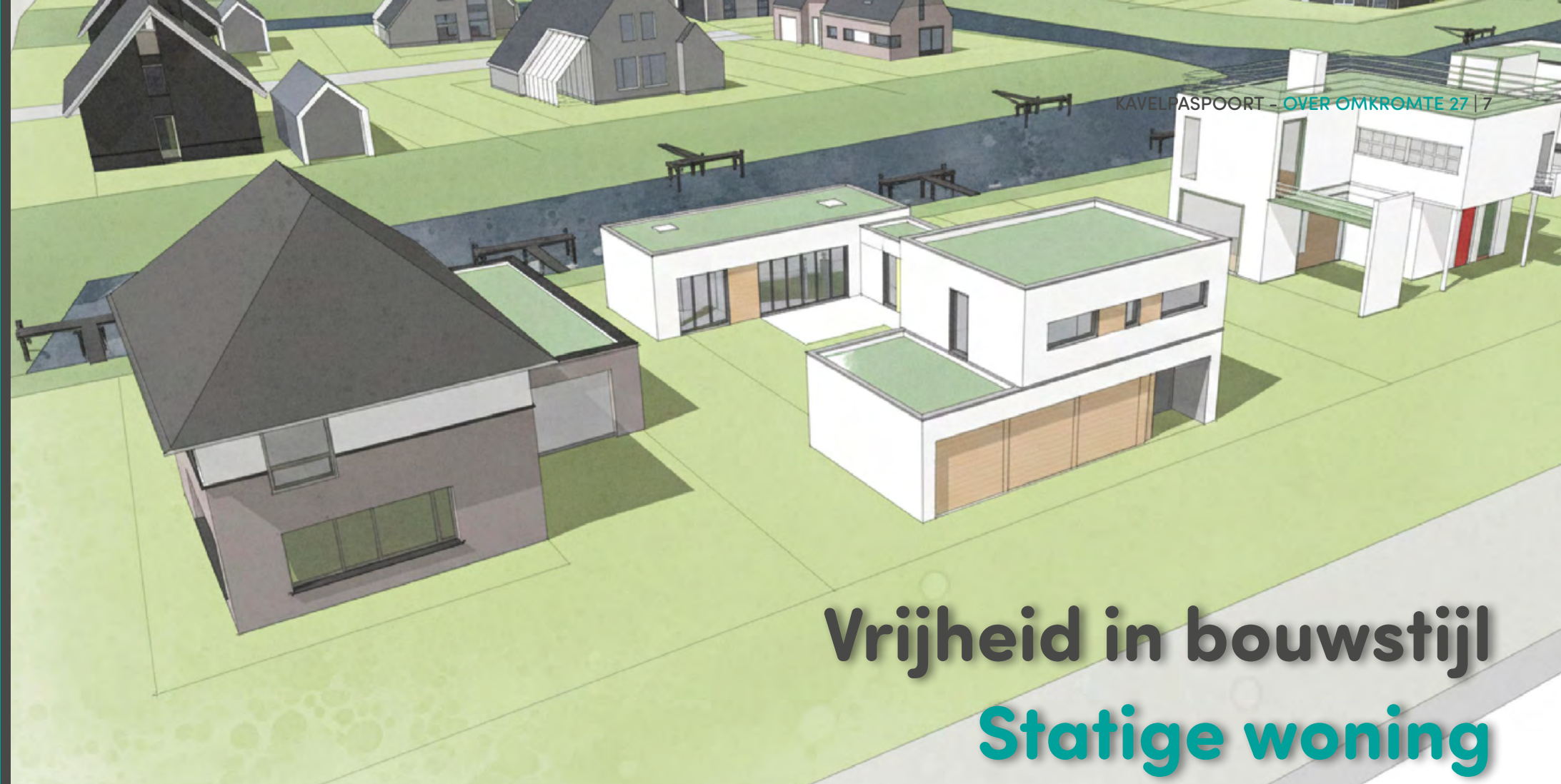
De kavel ligt in het centrale deel van het plan aan de Omkromte. Van dit centrale punt begeef je je snel van plek naar plek: binnen 5 minuten fietsen sta jij in het centrum van Joure en binnen no-time zit je op de snelweg. Dankzij de directe verbinding met open vaarwater ben je klaar om vanuit je achtertuin met je boot de Friese meren te verkennen. Een statige woning past perfect in het plaatje op deze plek: een imposante woning met eigentijdse en klassieke details. Je woning zal bestaan uit een gebouw van twee verdiepingen waar iedereen graag even een blik op wil werpen. Wit of lichtgrijs past niet aan de landschappelijke randen van Broek Zuid. Dit zullen niet de kleuren van jouw gevel worden. Zie jij het plaatje al voor je?

### Richtlijnen voor de stijl van jouw woning:

- Een woning van twee statige bouwlagen met of zonder kap.
- Een ruime voortuin.
- Een oever met een natuurlijk talud.
- Let bij de plaatsing van je woning op de situering van de woningen naast je.

### Jouw vrijheid in keuzes:

- Situeer leefruimtes aan de zonnige kant (zuid/west) en met uitzicht over het water. Situeer slaapkamers aan de rustige, schaduwrijke kant van het perceel.
- Natuurlijk licht maakt elke woning mooier. Grote ramen in leefruimtes zijn fijn. Licht van meerdere kanten geeft diepte. Overweeg bijvoorbeeld een vide, lichtstraat, serre of schuifpui. Zorg ook voor schaduw aan de zuidzijde van uw woning, door middel van bijvoorbeeld een groot overstek.
- Werk met een beperkt aantal duurzame materialen die bij elkaar passen: voor binnen én buiten.
- Zorg voor samenhang in de vormgeving en materiaalkeuze van het hoofdgebouw, aanbouw en bijgebouwen.
- Kies voor een energiezuinig ontwerp. Denk hierbij aan oriëntatie, zonnepanelen, warmtebron, natuurlijke trek.



## Vrijheid in bouwstijl

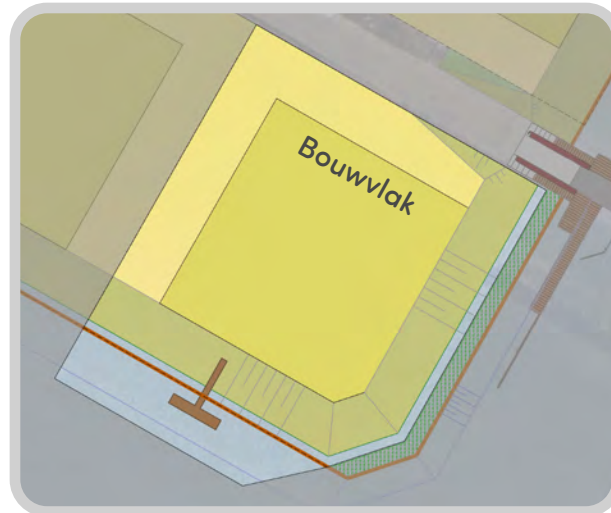
## Statige woning



# Regels voor de bouw

## Omgevingsplan

Waar mag je je woning en eventuele bijgebouwen precies bouwen op de kavel en aan welke regels moet dit voldoen? We geven je een korte samenvatting van het omgevingsplan met de belangrijkste richtlijnen en voorwaarden.



Bekijk voor de meest recente informatie het volledige omgevingsplan op [www.broekzuid.nl](http://www.broekzuid.nl). De informatie uit dit kavelpaspoort is bedoeld als uitleg. Het officiële document is altijd leidend en doorslaggevend.

Het bouwvlak op de kaart geeft aan waar jij de woning mag gaan bouwen.

## Hoofdgebouw: de woning

- Je bouwt een vrijstaande woning.
- De oppervlakte van je woning inclusief aangebouwde bouwwerken moet minimaal 150 m<sup>2</sup> zijn.
- Je woning mag met of zonder kap worden gebouwd:
- Bouw je een woning met kap? Dan moet deze een goothoogte van minimaal 5,5 meter en maximaal 7 meter hebben. De nokhoogte van de kap bedraagt maximaal 12 meter.
- Indien je een kap bouwt dan is de dakhelling minimaal 30 graden en maximaal 60 graden. Lessenaarsdaken zijn niet toegestaan.
- Bouw je een woning zonder kap, dan bedraagt de bouwhoogte minimaal 5,5 meter en maximaal 7 meter.

## Bijgebouwen en schiphuizen

- Bijgebouwen en schiphuizen moeten minimaal 5 meter van de zijdelingse perceelsgrens en minimaal 1 meter achter de voorgevel van de woning blijven.
- Je mag in totaal maximaal 70 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen bouwen.
- De gothoogte van aangebouwde bijgebouwen mag gelijk zijn aan de eerste bouwlaag plus 0,25 meter, met een maximum van 4 meter.
- De bouwhoogte van aangebouwde bijgebouwen moet minimaal 1 meter lager zijn dan de bouwhoogte van de woning, met een maximum van 6 meter.
- De gothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag maximaal 3 meter zijn.
- Overkappingen (carports e.d.) mogen maximaal 3 meter hoog zijn.

## Steiger

Op het kaartje is een strook aangegeven (bestaande uit land en water) waar je steigers, vlonders en/of plankieren mag aanleggen. Ook hierbij geldt dat deze minimaal 5 meter van de zijdelingse perceelsgrens moeten blijven. Het dempen van water is niet toegestaan.



# De inrichting van de kavel

## Beeldkwaliteitsplan

### De kavel

- De kavel is bouwrijp. Het perceel is verhoogd met grond dat uit het gebied van Broek Zuid komt, tot ca. 0,50 meter +NAP (dit betekent ca. 1 meter boven het gemiddelde waterpeil).
- Langs de rand van de kavel loopt het land af naar het water. Dit is het talud van jouw kavel.
- Onderaan dat talud, ca. 90 cm uit de waterlijn, is onder water een beschoeiing aangebracht die de grens met het diepere water vormt.
- Bij de kavel wordt standaard één aanlegsteiger gerealiseerd.

### Erfafscheiding

Wil je een schutting of heg plaatsen? Dat kan! Deze moet vanaf de weg gezien achter de (voor)gevel van de woning blijven en mag maximaal 2 meter hoog worden.

### Oevers

Ruimte en riet op de grens van land en water bepalen voor een belangrijk deel het karakter van de wijk. Langs de ruime hoofdwaterontsluiting wordt daarom riet aangeplant in zones en door middel van het omgevingsplan beschermd. Ook langs de andere natuurvriendelijke oevers kan riet groeien en eventueel door jou worden aangebracht.



### Natuurlijk groen

De woonwijk met haar landelijke uitstraling krijgt ook een deels groene uitstraling. Op de kavels is voldoende ruimte om bomen en planten aan te leggen. In de berm, langs de wegen die de wijk omsluiten, worden groepjes bomen geplant.

### Parkeren

Parkeren doe je in Broek Zuid op eigen terrein. Daarom moeten er op je kavel tenminste twee parkeerplaatsen van minimaal 2,5 x 5 meter gerealiseerd worden. Heb je een bedrijf aan huis of een andere reden waardoor je meer parkeerruimte nodig hebt? Zorg er dan voor dat je zelf op je kavel voldoende extra parkeerplaatsen aanlegt. Bij verjaardagen en feestjes kun je voor extra parkeerbehoefte gebruik maken van de loopstrook in de straat.

# Over Broek Zuid



# De uitstraling van Broek Zuid

## Welstandsrichtlijnen

**“Vernieuwend met allure maar wel met oog voor het dorpse karakter.”**

**Woonwijk Broek Zuid is een wijk met een duidelijk herkenbaar karakter.**

Voor Broek Zuid zijn daarom welstandsrichtlijnen opgesteld voor het type woning dat je gaat bouwen en die daarnaast regels aangeven waaraan jouw woning en de woningen naast jou moeten voldoen. Deze regels vormen het bindende element van de wijk.

### Landelijk karakter

Het landelijke karakter wordt gerealiseerd door de ruime waterlopen en de oeverinrichting. Het natuurlijke talud met haar oeverbegroeiing heeft daarbij het overwegende karakter.

### Variatie en stedelijke kwaliteit

De variatie en stedelijke kwaliteit worden bepaald door de verscheidenheid en variatie in woningtypes en architectuur. Je hebt veel vrijheid om te bouwen in jouw stijl. Deze variatie in woningen zorgt voor een uniek straatbeeld met verschillende contrasterende materiaalkeuzes.

### Proef alvast de sfeer

Wil je graag een visualisatie van deze verscheidenheid zien? De woningen in woonwijk Skipsleat in Joure en aan It Noard in Broek geven mooie referentiesferen. Neem dus alvast een kijkje in de buurt om sfeer te proeven.

# Een fijne thuishaven in Broek Zuid

**In Broek Zuid woon je zoals jij dat wilt. In een zee van ruimte bouw je het huis van je dromen. Met het charmante en historische Joure om de hoek heb je alle faciliteiten binnen handbereik.**

Binnen 60 minuten ben je in Amsterdam en in slechts 5 minuten fietsen sta je in het centrum van Joure. En je hebt ook nog eens toegang tot open vaarwater vanuit je eigen achtertuin. Dat kan alleen in Broek Zuid.

## De wijk

Als je je eigen huis gaat bouwen, wil je natuurlijk zelf weten hoe het eruit komt te zien. Daarom krijg je in Broek Zuid heel veel vrijheid. Met een kaveloppervlakte tussen de 670 en ruim 1400 m<sup>2</sup> heb je alle ruimte en privacy die je je kunt wensen.

In totaal worden er 86 woningen in Broek Zuid gebouwd. In de eerste fase ging het om 45 kavels, in de tweede fase komen er nog 41 bij.

## Het huis van je dromen

Wie zijn eigen huis bouwt, wil kunnen dromen zonder beperkingen. Dat begrijpen we. Daarom geeft Broek Zuid je de ruimte. Je hebt namelijk heel veel vrijheid om het vrijstaande paleis van je dromen te bouwen. Een woning die past in zijn omgeving voelt vanzelf mooier. Een mooie woning is energiezuinig en voelt vooral logisch en prettig aan. Maak er iets moois van!

“Het is fijn  
wonen en  
aanmeren in  
Broek Zuid.”



## Brug bij de Omkromte

Als je een eigen steiger hebt, dan wil je hier wellicht ook een mooie boot bij. Dan is het goed om te weten dat de toekomstige brug bij de Omkromte een vrije doorvaarhoogte heeft van 1,5 meter. De doorvaartbreedte is 5,5 meter. Is je boot hoger dan 1,5 meter, dan is dat geen probleem.

De nieuwe brug is een draaibrug, waarvan de bediening met de hand gebeurt. Als de brug geopend is, dan is er geen beperking aan de doorvaarhoogte. De breedte blijft dan 5,5 meter.

# Broek Zuid en omgeving

Op het eerste gezicht lijkt Joure misschien ver weg van alles. Maar wist je dat je in slechts 60 minuten in Amsterdam staat? Met aan het zuiden van de wijk een directe verbindingsweg naar de A6 en A7 is Broek Zuid meer dan goed bereikbaar. Na een drukke werkdag in de hectische Randstad kom je snel tot rust in je eigen droomhuis in filevrij Friesland.

Een dagje uit in Groningen of net over de grens shoppen in Duitsland? Je bent er zo!

Ervaar de ultieme rust en vrijheid van het water vanuit je achtertuin. Met je eigen aanlegsteiger vaar je zo de beroemde Friese meren op. Langs de Sylroede begin jij je vaarroute naar Sneek, Leeuwarden of het IJsselmeer: waar jij maar heen wilt.



## Duurzaamheid & energie

In Broek Zuid heb je de vrijheid om duurzame ideeën in de praktijk te brengen. Je hebt vele mogelijkheden wat betreft duurzaamheid, energie en aansluitingen om de voor jou geschikte keuzes te maken. Van energie tot ecologie en van leefbaarheid tot mobiliteit: kies je eigen horizon.

Om het gebruik van duurzame energie te stimuleren heb je in Broek Zuid de unieke mogelijkheid om met diverse toepassingen een energieneutrale woning te bouwen. Bijkomend voordeel is dat je hiermee je energiekosten flink kan terugbrengen. Koken met inductie, zonnepanelen op het dak, een warmtepomp onder de grond of infrarood panelen als verwarming? De keuzes zijn aan jou. Het elektranetwerk in de wijk wordt daarom zwaar uitgevoerd. Gas is niet meer van deze tijd en er zijn veel goede alternatieven. Het biedt je meteen een mooie kans om een energieneutrale woning te bouwen, die klaar is voor de toekomst!

Heb je een kavel met een woning in noord-zuidrichting? Dan biedt dat veel mogelijkheden voor passieve- en actieve zonne-energie met zonne-collectoren. Hiermee kan op een natuurlijke wijze energie worden opgewekt.

Daarnaast is het aanleggen van een groen dak of het gebruik van alternatieve energiebronnen zoals aardwarmte en pelletkachels mogelijk voor jou als nieuwe bewoner.

### Hulp nodig in je keuzes?

Neem dan gerust contact met ons op via telefoonnummer 14 05 14 of stuur een e-mail naar [duurzaam@defryskemarren.nl](mailto:duurzaam@defryskemarren.nl).

# Kosten

Wanneer je een kavel koopt, wil je natuurlijk weten wat de kosten zijn. Wij hebben ze daarom voor je op een rijtje gezet.

## Kavelprijs

De koopsom van de Omkromte 27 is € 417.000 vrij op naam. Daarnaast moet je rekening houden met kosten voor welstandsadvies en een omgevingsvergunning.

## Welstandsadvies

Voor elke woning wordt de welstandscommissie om een advies gevraagd. Daarbij wordt het ontwerp van je woning getoetst aan de welstandsrichtlijnen. De commissie adviseert als onafhankelijke partij de gemeente of je woning past in de wijk. De prijs voor het welstandsadvies wordt berekend aan de hand van de bouwkosten. De actuele kosten vind je in de [Verordening op de heffing en de invordering van leges 2026](#) onder 'Regeling van de tarieven'.

## Omgevingsvergunning

Voordat je kunt bouwen heb je een omgevingsvergunning nodig. In de vergunning wordt je woning getoetst aan het omgevingsplan. De prijs voor de omgevingsvergunning wordt berekend aan de hand van de bouwkosten. Kijk voor de actuele kosten op [www.broekzuid.nl](http://www.broekzuid.nl).

Kosten voor eventueel vooroverleg, wijziging of afwijkingsprocedures zijn hierin niet meegenomen.

## Overige kosten

Naast deze kosten moet je natuurlijk rekening houden met kosten voor: architect- of ontwerp, bouwbegeleiding, aansluitkosten van elektra, sonderingskosten, hypotheek, notaris, kadastraal recht, taxatiekosten en verkoopkosten van je huidige woning.

Lees ook de blog 'Van kavel tot woonhuis' op [www.broekzuid.nl](http://www.broekzuid.nl).





DE FRYSKE MARREN

Broek Zuid is een nieuwbouwwijk van gemeente De Fryske Marren.

Herema State 1, 8501 AA Joure  
[www.defryskemarren.nl](http://www.defryskemarren.nl)