

I Inspraakreacties Voorontwerp bestemmingsplan Middenweg 7		
1.	Eigenaar perceel Middenweg 11 Bovenkarspel	Gemeentelijk Standpunt
a.	Parkeerterreinen Pagina 25, geen parkeervakken aan de oostkant van het pand en ook geen mogelijkheid voor de toekomst opnemen in het plan	Het verzoek wordt gehonoreerd.
b.	Ramen en balkons Graag opnemen dat de ramen aan de oostzijde van matglas worden voorzien en de balkons aan die zijde blinderen.	In overleg met de initiatiefnemer is bekeken wat de mogelijkheden zijn voor het toepassen van matglas. Alle kozijnen aan de oostgevel van het gebouw worden voorzien van vast glas (niet te openen ramen) dat ondoorzichtig is. Tevens worden de balkons/terrassen direct grenzend aan de oostgevel voorzien van een privacy scherm met ondoorzichtig glas. Er wordt rekening mee gehouden dat dit glas niet reflecterend is. Het toepassen van matglas kan niet specifiek in de regels van het bestemmingsplan vastgelegd worden.
Voorstel		
De inspraakreactie leidt tot een wijziging van het bestemmingsplan. De mogelijkheid van parkeren aan de oostzijde van het plan wordt van de verbeelding en uit de regels gehaald.		
2.	Eigenaren perceel Middenweg 13	Gemeentelijk Standpunt
a.	Op bladzijde 39 en 40 van het plan staat vermeld dat wij (de bewoners van nr.13) het plan hebben gezien en geen verdere opmerkingen hebben. Dit zijn overigens de vorige bewoners van de woning. Wij (de nieuwe bewoners) zijn ons bewust van het plan en vooral niet blij met het plan.	Per abuis is dit niet correct in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen. De tekst zal hier worden gewijzigd.
b.	Parkeerterreinen Graag de optie parkeerstrook van tafel te vegen en het te voorzien van een mooie groenstrook, zoals op de maquette in het gemeentehuis te zien is.	Het verzoek wordt gehonoreerd. Het omliggende terrein wordt door de ontwikkelaar aangelegd, conform de opgestelde inrichtingstekening.
c.	Privacy Wij zijn niet blij met de inbreuk op onze privacy. Wij zouden het ook op prijs stellen als er rekening wordt gehouden met de ramen aan de zijkant i.v.m. schitteringen en privacy.	De nieuwe appartementen worden gebouwd op ruimte afstand van de bestaande woningen. Zie bijlage. In overleg met de initiatiefnemer is bekeken wat de mogelijkheden zijn voor het toepassen van matglas. Alle kozijnen aan de oostgevel van het gebouw worden voorzien van vast glas (niet te openen ramen) dat ondoorzichtig is. Tevens worden de balkons/terrassen direct grenzend aan de oostgevel voorzien van een privacy scherm met ondoorzichtig glas. Er wordt rekening mee gehouden dat dit glas niet reflecterend is.
Voorstel		
De inspraakreactie leidt tot een wijziging van het bestemmingsplan. De mogelijkheid van parkeren aan de oostzijde van het plan wordt van de verbeelding en uit de regels gehaald. In paragraaf 5.1 wordt vermeld dat de bewoners van Middenweg 13 niet positief staan tegenover de ontwikkeling.		
3.	Gemachtigde perceel Middenweg 15 Bovenkarspel	Gemeentelijk Standpunt
a.	Schaduwwerking, Het is aannemelijk dat deze beoogde hoogbouw gevolgen heeft op de zonlichttoetreding op het perceel van cliënt. De bezonningsstudie is niet als	Voor de ontwikkeling is een bezonningsstudie uitgevoerd. De resultaten van de bezonningsstudie zijn ook met omwonenden gedeeld gedurende de informatiebijeenkomsten. Per abuis is de bezonningsstudie niet als bijlage toegevoegd in het bestemmingsplan. Dit zal alsnog worden toegevoegd. Uit de bezonningstekeningen blijkt dat er geen sprake is van een relevante verslechtering van de bezonning als

	bijlage aan het plan toegevoegd. Voor de zorgvuldigheid verzoek ik opnieuw zorgvuldig onderzoek naar de schaduwwerking te verrichten en de resultaten als bijlage op te nemen	gevolg van de nieuwbouw.
b.	Geluidsoverlast, verkeersdruk Cliënt vreest voor geluidsoverlast door toename bewoners, verkeersbewegingen en de beoogde parkeerplaats aan de oostzijde van het plan	Een aanpassing van bestemmingsplan leidt ertoe dat de gronden waar indiener naar verwijst niet worden gebruikt voor het realiseren van parkeerplaatsen. Niet uitgesloten is, dat er enig effect op het woon- en leefmilieu voor omwonenden ontstaat. Dit is zorgvuldig onderzocht. Uit dit onderzoek blijkt dat er geen onevenredige overlast optreedt. Indiener heeft in zijn reactie bovendien niet aangegeven dat (de conclusie van) de onderzoeken onjuist zijn.
c.	Vrij uitzicht, privacy Cliënt heeft, na voltooiing van de plannen, direct zicht op de enorme bouwmassa van het bouwproject. Daardoor wordt het bestaande uitzicht in ernstige mate aangetast. Dit vormt een grote inbreuk op de bestaande situatie en is voor cliënt een onaanvaardbare beperking.	De nieuwe appartementen worden gebouwd op ruime afstand van de bestaande woningen. Zie bijlage. Aan een geldend bestemmingsplan kunnen geen blijvende rechten worden ontleend. De gemeenteraad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en voorschriften voor gronden vaststellen. Wij ontkennen niet, dat de bouw van de appartementen tot een verandering van het uitzicht zal leiden. Maar een blijvend recht op vrij uitzicht kan in de ruimtelijke ordening niet worden gegarandeerd. In overleg met de initiatiefnemer is bekeken wat de mogelijkheden zijn voor het toepassen van matglas. Alle kozijnen aan de oostgevel van het gebouw worden voorzien van vast glas (niet te openen ramen) dat ondoorzichtig is. Tevens worden de balkons/terrassen direct grenzend aan de oostgevel voorzien van een privacy scherm met ondoorzichtig glas. Er wordt rekening mee gehouden dat dit glas niet reflecterend is.
d.	Cliënt vraagt het ontwerpbestemmingsplan niet in procedure te brengen. Dan wel vraagt hij tegemoet te komen aan deze inspraakreactie en het plan aan te passen.	Dit wordt ter kennisgeving aangenomen.
Voorstel		
De inspraakreactie leidt tot een wijziging van het bestemmingsplan. De bezonningsstudie wordt als bijlage toegevoegd.		
4.	Eigenaren perceel Middenweg 17	Gemeentelijk Standpunt
a.	Parkeerterreinen Graag bevestiging dat er aan de oostkant van het pand geen parkeervakken worden aangelegd.	Het verzoek wordt gehonoreerd.
b.	Schaduwwerking Graag een uitgebreid onderzoek naar de schaduwwerking in onze tuinen (gehele jaarrond)	Voor de ontwikkeling is een bezonningsstudie uitgevoerd. De resultaten van de bezonningsstudie zijn ook met omwonenden gedeeld gedurende de informatiebijeenkomsten. Per abuis is de bezonningsstudie niet als bijlage toegevoegd in het bestemmingsplan. Dit zal alsnog worden toegevoegd. Uit de bezonningstekeningen blijkt dat er geen sprake is van een relevante verslechtering van de bezonning als gevolg van de nieuwbouw.
c.	Woonlagen Voorkeur gaat nog steeds naar 3 bouwlagen voor het appartementsgebouw aan de oostkant.	We danken u voor de suggestie voor de gevelbekleding en zullen deze delen met de ontwikkelaar.

	Suggestie voor de gevelbekleding aan de oostkant graag in levend groen, beplanting	
d.	<p>Privacy Deze aanpassing van een gebouw van 7 m met eigenlijk alleen een begane grond naar een gebouw van 13,5m en 4 woonlagen een directe inbreuk op onze privacy betekent. Dit plan een direct negatief effect zal hebben op ons woonplezier en ook op de waarde van ons huis</p>	<p>De nieuwe appartementen worden gebouwd op ruimte afstand van de bestaande woningen. Zie bijlage.</p> <p>Aan een geldend bestemmingsplan kunnen geen blijvende rechten worden ontleend. De gemeenteraad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en voorschriften voor gronden vaststellen.</p> <p>Wij ontkennen niet, dat de bouw van de appartementen tot een verandering van het uitzicht zal leiden. Maar een blijvend recht op vrij uitzicht kan in de ruimtelijke ordening niet worden gegarandeerd.</p> <p>In overleg met de initiatiefnemer is bekeken wat de mogelijkheden zijn voor het toepassen van matglas. Alle kozijnen aan de oostgevel van het gebouw worden voorzien van vast glas (niet te openen ramen) dat ondoorzichtig is. Tevens worden de balkons/terrassen direct grenzend aan de oostgevel voorzien van een privacy scherm met ondoorzichtig glas. Er wordt rekening mee gehouden dat dit glas niet reflecterend is.</p> <p><i>Waardevermindering woning</i></p> <p>Niet is gebleken dat de waarde van uw woning is gedaald. Daarnaast kan een eventuele waardedaling ook niet tot de conclusie leiden dat het bestemmingsplan niet vastgesteld kan worden. Wanneer u meent schade te hebben in de vorm van waardedaling van vastgoed kan deze na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een beroep doen op een tegemoetkoming in schade (planschade).</p>
e	<p>Geluidsoverlast Ook zijn de effecten van o.a. toenemende geluidsoverlast en verkeersdrukke ons inziens niet voldoende onderzocht.</p>	<p>Niet uitgesloten is, dat er enig effect op het woon- en leefmilieu voor omwonenden ontstaat. Dit is zorgvuldig onderzocht. Uit dit onderzoek blijkt dat er geen onevenredige overlast optreedt. Indiener heeft in zijn reactie bovendien niet aangegeven dat (de conclusie van) de onderzoeken onjuist zijn.</p>
Voorstel		
De inspraakreactie leidt tot wijziging van het bestemmingsplan. De mogelijkheid van parkeren aan de oostzijde van het plan wordt van de verbeelding en uit de regels gehaald. De bezonningsstudie wordt als bijlage toegevoegd.		
5. Eigenaren perceel Middenweg 19		Gemeentelijk Standpunt
a.	<p>Parkeerterreinen Graag bevestiging dat er aan de oostkant van het pand geen parkeervakken worden aangelegd. Tevens zal Hoogbouw op deze locatie voor extra verkeersdrukke zorgen op een toch al overbelaste plek.</p>	<p>Het verzoek om geen parkeren mogelijk te maken aan de oostkant wordt gehonoreerd.</p> <p>Niet uitgesloten is, dat er enig effect op het woon- en leefmilieu voor omwonenden ontstaat. Dit is zorgvuldig onderzocht. Uit dit onderzoek blijkt dat er geen onevenredige overlast optreedt. Indiener heeft in zijn reactie bovendien niet aangegeven dat (de conclusie van) de onderzoeken onjuist zijn.</p>
b.	<p>Schaduwwerking Graag een uitgebreid onderzoek naar de schaduwwerking in onze tuinen (gehele jaarrond). Onze zonnepanelen hebben ons inziens 2 uur minder rendement per dag gedurende ongeveer 200</p>	<p>Voor de ontwikkeling is een bezonningsstudie uitgevoerd. De resultaten van de bezonningsstudie zijn ook met omwonenden gedeeld gedurende de informatiebijeenkomsten. Per abuis is de bezonningsstudie niet als bijlage toegevoegd in het bestemmingsplan. Dit zal alsnog worden toegevoegd.</p> <p>Uit de bezonningstekeningen blijkt dat er geen sprake is van een relevante verslechtering van de bezonning als</p>

	dagen per jaar, (gekeken naar de opbrengst in 2018). En dit gedurende de levensduur van de panelen welke op minimaal op 20 jaar worden gegarandeerd.	gevolg van de nieuwbouw. Uit de bezonningsstudie blijkt dat in september er enige schaduwwerking kan ontstaan op de zonnepanelen. Tijdens de zomerperiode is geen afname van de bezonning. Het opbrengstverlies blijft derhalve beperkt.
c.	Woonlagen Voorkeur gaat nog steeds naar 3 bouwlagen voor het appartementsgebouw aan de oostkant. Suggestie voor de gevelbekleding aan de oostkant graag in levend groen, beplanting	We danken u voor de suggestie voor de gevelbekleding en zullen deze delen met de ontwikkelaar.
Voorstel		
De inspraakreactie leidt tot wijziging van het bestemmingsplan. De mogelijkheid van parkeren aan de oostzijde van het plan wordt van de verbeelding en uit de regels gehaald. De bezonningsstudie wordt als bijlage toegevoegd.		
6.	Eigenaar perceel Middenweg 23	Gemeentelijk Standpunt
a.	Op blz. 39 en 40 van het plan staat vermeld dat wij (de bewoners van nr. 23) het plan mooi vinden en positief beoordelen. Dit is niet waar. Wij zijn tegen het wijzigen van het bestemmingsplan en willen dat dit in de tekst gecorrigeerd wordt.	Per abuis is dit niet correct in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen. De tekst zal hier worden gewijzigd.
b.	Geluidsoverlast Uit onze ervaring en de meerdere al dan niet verplichte akoestische onderzoeken van de gemeente, blijkt dat het niveau van het omgevingslawaai in dit gebied al erg hoog is. De Middenweg 7 is, ook toen het nog in gebruik was, altijd een rustpunt geweest in dit gebied. Meer woningen betekent meer omgevingslawaai (deuren, auto's, stemmen, geblaf, muziek, elektrische apparaten, enzovoorts). Dit is niet goed voor de leefbaarheid en de gezondheid van de bewoners. Het is de taak van de gemeente om de kwaliteit van onze omgeving te waarborgen en ons te beschermen tegen nog meer geluidsoverlast.	Niet uitgesloten is, dat er enig effect op het woon- en leefmilieu voor omwonenden ontstaat. Dit is zorgvuldig onderzocht. Uit dit onderzoek blijkt dat er geen onevenredige overlast optreedt. Indiener heeft in zijn reactie bovendien niet aangegeven dat (de conclusie van) de onderzoeken onjuist zijn.
c.	Parkeerterreinen Wij zijn tegen de optionele parkeerplaatsen aan de oostzijde.	Het verzoek wordt gehonoreerd, de optionele mogelijkheid voor een parkeerterrein aan de oostkant komt te vervallen.
	Privacy Het plan veroorzaakt aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van de aangrenzende woningen. Naast de daling van het woonplezier door de toenemende drukte zal het plan ook een enorme impact hebben op onze	De nieuwe appartementen worden gebouwd op ruimte afstand van de bestaande woningen. Zie bijlage. Aan een geldend bestemmingsplan kunnen geen blijvende rechten worden ontleend. De gemeenteraad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en voorschriften voor gronden vaststellen.

	<p>privacy. Het plan komt direct achter onze tuinen en balkons. Vanwaar wij ons nu niet bekeken voelen, zullen straks overal ogen en oren zijn, achter de ramen en op de galerijen. Het plan heeft een negatief effect op ons woonplezier.</p>	<p>Wij ontkennen niet, dat de bouw van de appartementen tot een verandering van het uitzicht zal leiden. Maar een blijvend recht op vrij uitzicht kan in de ruimtelijke ordening niet worden gegarandeerd.</p> <p>In overleg met de initiatiefnemer is bekeken wat de mogelijkheden zijn voor het toepassen van matglas. Alle kozijnen aan de oostgevel van het gebouw worden voorzien van vast glas (niet te openen ramen) dat ondoorzichtig is. Tevens worden de balkons/terrassen direct grenzend aan de oostgevel voorzien van een privacy scherm met ondoorzichtig glas. Er wordt rekening mee gehouden dat dit glas niet reflecterend is.</p>
e.	<p>Alternatief Wij zijn tegen het plan op deze locatie om onder andere:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de maximale bouwhoogte van 17,5 meter zien wij als horizonvervuiling; - het gebouw zal zeker een enorme schaduw werpen op het gebied. Bovendien kijken wij liever naar de blauwe lucht dan naar een woontoren met galerijen en de verlichting hiervan; - een suggestie die misschien vergezocht is, maar is deze locatie geen prachtige plek voor een mooi nieuw gemeentehuis? Dit zou te realiseren zijn binnen het huidige bestemmingsplan en rekening kunnen houden met de omwonenden. Het huidige gemeentehuis is een gedateerd gebouw aan de zonzijde van het Streekplein. Het zou plaats kunnen maken voor de gewenste horeca en terrassen daar. Bovendien zou dit wèl meer eenheid brengen in het centrumgebied. 	<p>We danken u voor deze suggestie.</p>
Voorstel		
De inspraakreactie leidt tot een wijziging van het bestemmingsplan. De mogelijkheid van parkeren aan de oostzijde van het plan wordt van de verbeelding en uit de regels gehaald.		
7.	Eigenaar perceel Middenweg 25 Bovenkarspel	Gemeentelijk Standpunt
a.	<p>Bouwhoogte Bezwaar tegen de hoogte van de 2 woongebouwen. De voorgestelde hoogte past totaal niet in het straatbeeld van het centrum van Bovenkarspel. De omliggende bebouwing is een stuk lager en zo'n woontoren lijkt ons buiten proportie. Wij hebben onze woning, Middenweg 25 Bovenkarspel, gekocht op 27 nov 2017. Deze</p>	<p>Met betrekking tot hoogbouw heeft de gemeenteraad van de gemeente Stede Broec in de Toekomstvisie Stede Broec 2014-2024 beleid vastgelegd.</p> <p>De achtergrond voor de keuze is het realiseren van hoogwaardige woonvormen, het sparen van open ruimte en het verbinden van laagbouwbuurten met de oude streekweg en het centrum door middel van hoogteaccenten. Bij een reële vraag naar deze woonvormen kan ruimte worden gevonden om op specifieke plaatsen hogere bebouwing in te passen, mits daarbij sprake is van bijzondere omstandigheden en een duurzame woonkwaliteit. Daarnaast zijn er binnen de gemeente enkele plekken met potentie voor bouw in meerdere lagen (<i>bijvoorbeeld</i></p>

<p>Koopakte hebben mijn partner en ik op 10 juli 2017 ondertekend, waarbij Ontbindende voorwaarden golden t.a.v. onder andere de financiering tot 21 aug 2017.</p> <p>In deze periode was ons bekend dat er iets zou gaan gebeuren met de huidige bestemming Middenweg 7, maar wij hadden nooit voorzien dat er zo'n gigantische aanpassing zou plaatsvinden in het Bestemmingsplan. Wanneer wij destijds hadden geweten dat er 2 gigantisch hoge woontorens zouden komen met zoveel nieuwe huishoudens erbij met de aanleg van de (optionele) parkeerplaatsen aan de Noord/Oostzijde, waren we niet geïnteresseerd geweest in de aankoop van onze huidige woning. Dit betreuren wij ten zeerste.</p>	<p><i>rond het centrum en aan de weerszijden van de Burgemeester J.N. Stuijbergenlaan</i>). In bijzondere situaties is dus de toepassing van gestapelde woningbouw in meer dan vier lagen mogelijk indien sprake is van een duurzame woonkwaliteit (<i>woningplattegrond, goede parkeeroplossing, inrichting omgeving</i>) en indien de invloed op het bestaande laagbouwmilieu beperkt is.</p> <p>Wij zijn van mening dat er op deze centrumlocatie sprake is van een dergelijke situatie waarbij bouw in meerdere lagen goed inpasbaar is.</p>
<p>b. Privacy, schaduwwerking, geluidsoverlast, Woongenot</p> <p>De negatieve effecten op het zon- en daglicht in de woningen, maar ook aan de aantasting van onze privacy. De realisatie van balkons en ramen zorgt ervoor dat wij in de toekomst met een stuk minder privacy in onze achtertuin / woning kunnen zitten. 52 nieuwe huishoudens zullen vanzelfsprekend negatieve gevolgen hebben voor onze privacy en dan hebben we het nog niet eens over de geluidsoverlast die dit met zich mee zal brengen. Iets wat een zeer grote verandering zal zijn ten opzichte van de situatie vandaag de dag! Er is nu geen mens die onze achtertuin in kan gluren. Kortom, een aantasting van ons woongenot en een aantasting van de waarde van onze woning. Zijn er geen andere mogelijkheden om deze grond/bestemming te benutten? Mogelijkheden waar wij, als omwonenden, minder hinder van zullen ervaren.</p>	<p>De nieuwe appartementen worden gebouwd op ruimte afstand van de bestaande woningen. Zie bijlage.</p> <p>Aan een geldend bestemmingsplan kunnen geen blijvende rechten worden ontleend. De gemeenteraad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en voorschriften voor gronden vaststellen.</p> <p>Wij ontkennen niet, dat de bouw van de appartementen tot een verandering van het uitzicht zal leiden. Maar een blijvend recht op vrij uitzicht kan in de ruimtelijke ordening niet worden gegarandeerd.</p> <p>In overleg met de initiatiefnemer is bekeken wat de mogelijkheden zijn voor het toepassen van matglas. Alle kozijnen aan de oostgevel van het gebouw worden voorzien van vast glas (niet te openen ramen) dat ondoorzichtig is. Tevens worden de balkons/terrassen direct grenzend aan de oostgevel voorzien van een privacy scherm met ondoorzichtig glas. Er wordt rekening mee gehouden dat dit glas niet reflecterend is.</p> <p><i>Zon en daglicht</i></p> <p>Voor de ontwikkeling is een bezonningsstudie uitgevoerd. De resultaten van de bezonningsstudie zijn ook met omwonenden gedeeld gedurende de informatiebijeenkomsten. Per abuis is de bezonningsstudie niet als bijlage toegevoegd in het bestemmingsplan. Dit zal alsnog worden toegevoegd.</p> <p>Uit de bezonningstekeningen blijkt dat er geen sprake is van een relevante verslechtering van de bezonning als gevolg van de nieuwbouw.</p> <p><i>Waardevermindering woning</i></p> <p>Niet is gebleken dat de waarde van uw woning is gedaald. Daarnaast kan een eventuele waardedaling ook niet tot de conclusie leiden dat het bestemmingsplan niet vastgesteld kan worden. Wanneer u meent schade te</p>

		hebben in de vorm van waardedaling van vastgoed kan deze na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een beroep doen op een tegemoetkoming in schade (planschade).
c.	Parkeerterreinen Wij verzoeken u dat de optionele aanleg van het parkeerterrein aan de oostkant definitief wordt geschrapt uit het plan, voor nu en voor in de toekomst. Dit zou dus betekenen dat hier alleen een groene zone komt.	Het verzoek wordt gehonoreerd, de optionele mogelijkheid voor een parkeerterrein aan de oostkant komt te vervallen.
Voorstel		
De inspraakreactie leidt tot een wijziging van het bestemmingsplan. De mogelijkheid van parkeren aan de oostzijde van het plan wordt van de verbeelding en uit de regels gehaald. De bezonningsstudie wordt als bijlage toegevoegd.		
8.	Eigenaar perceel Middenweg 27	Gemeentelijk Standpunt
a.	In het plan staat vermeld dat wij (de bewoners) het plan mooi vinden en positief beoordelen. Wij waarderen wel de moeite die genomen is om het plan minder belastend voor ons te maken, maar dit lijkt ons een onmogelijke opgave. Wij zijn tegen dit plan op deze locatie.	De tekst in de toelichting wordt aangepast.
b.	Geluidsoverlast Uit onze ervaring en de meerdere al dan niet verplichte akoestische onderzoeken van de gemeente, blijkt dat het niveau van het omgevingslawaai in dit gebied al erg hoog is. De Middenweg 7 is, ook toen het nog in gebruik was, altijd een rustpunt geweest in dit gebied. Meer woningen betekent meer omgevingslawaai (deuren, auto's, stemmen, geblaf, muziek, elektrische apparaten, enzovoorts). Dit is niet goed voor de leefbaarheid en de gezondheid van de bewoners. Er wordt al genoeg gebouwd in dit gebied een nieuw winkelcentrum met daarop ook vele woningen allemaal in een redelijk klein gebied. Wij begrijpen dat dit een gemakkelijke en financieel aantrekkelijke oplossing is voor dit gebied maar wij vinden dit geen geschikte locatie voor nog meer woningen. Als er twee flats met 52 woningen worden gerealiseerd, gaat dit gigantische problemen opleveren.	Niet uitgesloten is, dat er enig effect op het woon- en leefmilieu voor omwonenden ontstaat. Dit is zorgvuldig onderzocht. Uit dit onderzoek blijkt dat er geen onevenredige overlast optreedt. Indiener heeft in zijn reactie bovendien niet aangegeven dat (de conclusie van) de onderzoeken onjuist zijn.
c.	Parkeerterreinen/verkeersdrukte Wij zijn tegen de optionele parkeerplaatsen aan de oostzijde.	Het verzoek wordt gehonoreerd, de optionele mogelijkheid voor een parkeerterrein aan de oostkant komt te vervallen.

	<p>Zijn de effecten van dit plan op de verwachte toename op de verkeersdruk voldoende onderzocht? Als dit resulteert in opstoppingen, onveilige situaties en parkeerproblemen, dan is deze locatie ongeschikt</p>	<p><i>Effecten verkeer</i> Niet uitgesloten is, dat er enig effect op het woon- en leefmilieu voor omwonenden ontstaat. Dit is zorgvuldig onderzocht. Uit dit onderzoek blijkt dat er geen onevenredige overlast optreedt.</p>
	<p>Privacy Het plan veroorzaakt aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van de aangrenzende woningen. Naast de daling van het woonplezier door de toenemende drukte zal het plan ook een enorme impact hebben op onze privacy. Het plan komt direct achter onze tuinen en balkons. Vanwaar wij ons nu niet bekeken voelen, zullen straks overal ogen en oren zijn, achter de ramen en op de galerijen. Dit is onmogelijk allemaal te verstoppen achter bomen en matglas. Mede om deze reden zijn wij ook tegen de optionele parkeerplaats aan de oostzijde. Het is de taak van de gemeente om de kwaliteit van onze omgeving te waarborgen en onze privacy te beschermen</p>	<p>De nieuwe appartementen worden gebouwd op ruimte afstand van de bestaande woningen. Zie bijlage.</p> <p>Aan een geldend bestemmingsplan kunnen geen blijvende rechten worden ontleend. De gemeenteraad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en voorschriften voor gronden vaststellen.</p> <p>Wij ontkennen niet, dat de bouw van de appartementen tot een verandering van het uitzicht zal leiden. Maar een blijvend recht op vrij uitzicht kan in de ruimtelijke ordening niet worden gegarandeerd.</p> <p>In overleg met de initiatiefnemer is bekeken wat de mogelijkheden zijn voor het toepassen van matglas. Alle kozijnen aan de oostgevel van het gebouw worden voorzien van vast glas (niet te openen ramen) dat ondoorzichtig is. Tevens worden de balkons/terrassen direct grenzend aan de oostgevel voorzien van een privacy scherm met ondoorzichtig glas. Er wordt rekening mee gehouden dat dit glas niet reflecterend is.</p>
<p>d.</p>	<p>Schaduwwerking Er is discussie geweest over de correctheid van de zonnestudies en wat dan het eventuele negatieve effect zou zijn op de hoeveelheid zon/schaduw in onze tuinen. Het gebouw zal zeker een enorme schaduw werpen op het gebied. Bovendien kijken wij liever naar de blauwe lucht dan naar een woontoren met galerijen en de verlichting hiervan. Daarom zijn wij tegen het verhogen van de maximale bouwhoogte i.v.m. de horizonvervuiling. Het is de taak van de gemeente om de beeldkwaliteit van de naaste omgeving te waarborgen.</p>	<p>Voor de ontwikkeling is een bezonningsstudie uitgevoerd. De resultaten van de bezonningsstudie zijn ook met omwonenden gedeeld gedurende de informatiebijeenkomsten. Per abuis is de bezonningsstudie niet als bijlage toegevoegd in het bestemmingsplan. Dit zal alsnog worden toegevoegd.</p> <p>Uit de bezonningstekeningen blijkt dat er geen sprake is van een relevante verslechtering van de bezonning als gevolg van de nieuwbouw.</p>
<p>e.</p>	<p>Toekomstige bouw Wij vrezen over de toekomst van het pand van De Woonschakel, het zou ons niet verbazen dat daar nadat deze woontoren gezet is, dat dit plan twee wordt met nog eens 52 woningen!</p>	<p>Het bestemmingsplan beperkt zich tot de locatie Middenweg 7 te Bovenkarspel.</p>

Voorstel	
De inspraakreactie leidt tot een wijziging van het bestemmingsplan. De mogelijkheid van parkeren aan de oostzijde van het plan wordt van de verbeelding en uit de regels gehaald. De bezonningsstudie wordt als bijlage toegevoegd.	
9. Eigenaar perceel Middenweg 29	Gemeentelijk Standpunt
a. In het plan staat vermeld dat wij (de bewoners) het plan mooi vinden en positief beoordelen. Het staat als een paal boven water dat wij het totaal niet eens zijn met het voorontwerp en de toekomstige visie. Toen wij het huis kochten in 2014 was er totaal geen sprake van verdere hoogbouw in de directe omgeving. Laat staan een gebouw wat 3x zo hoog is als de huidige bebouwing.	De tekst in de toelichting wordt aangepast.
b. Parkeren/verkeer De laatste jaren zien wij de verkeersdruk op de Middenweg als mede de spoorsingel drastisch toenemen. Op sommige momenten is er zelfs sprake van opstoppingen. De Middenweg voor onze huizen wordt veelal gebruikt als sluiproute. Waarom? Dit is de snelste manier om weer uit het centrumgebied te komen. Als je een plan maakt, dan dient er zeker ook een verkeersplan te zijn. Het verkeersplan is niet aanwezig. Tevens zijn wij tegen de optionele parkeerplaatsen aan de oostzijde. In de bijlage hebben wij een aantal foto's toegevoegd van de huidige situatie. Let op: Foto's zijn genomen in de vakantieperiode het is dus rustiger dan normaal. En zoals u ziet: 98 % bezetting en de vrije plaatsen zijn de invalide parkeerplaatsen. Ofte wel: Vechten om een parkeerplaats, en stil gaan staan op de weg.	Het verzoek wordt gehonoreerd, de optionele mogelijkheid voor een parkeerterrein aan de oostkant komt te vervallen.
c. Schaduwwerking De maximale bouwhoogte in het huidige bestemmingsplan is 6 meter. Dit zal destijds een rede hebben gehad. Het gebouw van 17,5 meter hoog zal effect hebben op onze lichtinval. Vooral in de winter als de wintertijd ingaat. Wij hebben diverse malen gevraagd om maten van de gebouwen en afstand tot onze huizen. Wij hebben zeer sterke twijfels aan de waarheid van de huidige schaduwberekeningen.	Voor de ontwikkeling is een bezonningsstudie uitgevoerd. De resultaten van de bezonningsstudie zijn ook met omwonenden gedeeld gedurende de informatiebijeenkomsten. Per abuis is de bezonningsstudie niet als bijlage toegevoegd in het bestemmingsplan. Dit zal alsnog worden toegevoegd. Uit de bezonningstekeningen blijkt dat er geen sprake is van een relevante verslechtering van de bezonning als gevolg van de nieuwbouw.

<p>d. Privacy Wij kijken liever naar blauwe lucht dan naar twee flats met galerijen en de verlichting daarvan. Daarom zijn wij tegen het verhogen van de maximale bouwhoogte i.v.m. de horizonvervuiling. Het is de taak van de gemeente om de beeldkwaliteit van de naaste omgeving te waarborgen. Het plan veroorzaakt aantasting van de gebruikersmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van de aangrenzende woningen. Ons woonplezier zal dalen, de drukte zal enorm toenemen en het zal een behoorlijke impact hebben op onze privacy. Om deze reden zijn wij tegen de flats en tegen de optionele parkeerplaats aan de oostzijde. Het is de taak van de gemeente om de kwaliteit van onze omgeving te waarborgen en onze privacy te beschermen.</p>	<p>De nieuwe appartementen worden gebouwd op ruimte afstand van de bestaande woningen. Zie bijlage.</p> <p>Aan een geldend bestemmingsplan kunnen geen blijvende rechten worden ontleend. De gemeenteraad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en voorschriften voor gronden vaststellen.</p> <p>Wij ontkennen niet, dat de bouw van de appartementen tot een verandering van het uitzicht zal leiden. Maar een blijvend recht op vrij uitzicht kan in de ruimtelijke ordening niet worden gegarandeerd.</p> <p>In overleg met de initiatiefnemer is bekeken wat de mogelijkheden zijn voor het toepassen van matglas. Alle kozijnen aan de oostgevel van het gebouw worden voorzien van vast glas (niet te openen ramen) dat ondoorzichtig is. Tevens worden de balkons/terrassen direct grenzend aan de oostgevel voorzien van een privacy scherm met ondoorzichtig glas. Er wordt rekening mee gehouden dat dit glas niet reflecterend is.</p>
<p>e. Geluidsoverlast Meer woningen betekent meer omgevingslawaai. Dit is niet goed voor de leefbaarheid en de gezondheid van ons, de bewoners van de Middenweg. Mede hierom zijn wij tegen de bouw van de woontorens. Het is de taak van de gemeente om de kwaliteit van onze omgeving te waarborgen en ons te beschermen tegen nog meer geluidsoverlast.</p>	<p>Niet uitgesloten is, dat er enig effect op het woon- en leefmilieu voor omwonenden ontstaat. Dit is zorgvuldig onderzocht. Uit dit onderzoek blijkt dat er geen onevenredige overlast optreedt. Indien er heeft in zijn reactie bovendien niet aangegeven dat (de conclusie van) de onderzoeken onjuist zijn.</p>
<p>f. Verder staat er in de stukken dat er draagkracht is voor het voorontwerp en dat er met de bewoners is gesproken. Wij zijn volledig tegen het plan. Als wij van te voren wisten dat het politieke spel zo gespeeld zou worden, dan hadden wij er meteen met alle bewoners uitgelopen. Ons interesseert het echt niet waar een boom komt. Er is onvoldoende gekeken naar andere opties.</p>	<p>De tekst in de toelichting wordt aangepast.</p>
<p>Voorstel</p>	
<p>De inspraakreactie leidt tot een wijziging van het bestemmingsplan. De mogelijkheid van parkeren aan de oostzijde van het plan wordt van de verbeelding en uit de regels. In paragraaf 5.1 wordt vermeld dat de bewoners van Middenweg 29 niet positief staan tegenover de ontwikkeling. De bezonningsstudie wordt als bijlage toegevoegd.</p>	
<p></p>	
<p>II Overlegreacties</p>	<p></p>
<p></p>	<p></p>

1.	PWN	Gemeentelijk Standpunt
a.	Graag aandacht voor voldoende ruimte in de openbare grond voor het ondergronds verkeer	Bij de verlening van de bouwvergunning zal hier aandacht aan worden besteed.
b.	Wij vragen uw aandacht voor het volgende. Het PWN-distributienet ten behoeve van de te realiseren nieuwbouw wordt ontworpen op de drinkwatervraag. Vervolgens wordt in overleg met de brandweer (gemeente) bestudeerd of het verzoek om bluswater (op de diverse locaties in het plan) in het ontwerp kan worden ingepast.	Dit wordt ter kennisgeving aangenomen.
Voorstel		
De inspraakreactie leidt niet tot een wijziging van het bestemmingsplan.		
2.	Omgevingsdienst NHN	Gemeentelijk Standpunt
a.	Bodem De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het realiseren van de beoogde bestemming. De opgenomen tekst is akkoord.	Akkoord
b.	Natuur Er dient m.b.t. de <i>stikstofeffecten</i> van het plan op Natura 2000-gebieden een nieuwe onderbouwing te komen op basis van de recente PAS-uitspraken van 29 mei jl.	Voor dit planvoornemen is een AERIUS-berekening uitgevoerd waaruit een depositie van 0,00 mol/ha/j op gevoelige Natura 2000-gebieden berekend is. De systematiek achter de PAS is echter vervallen. Er is daarom een nieuwe berekening van de stikstofdepositie gemaakt, met toepassing van de herziene AERIUS-calculator. Deze is als bijlage opgenomen. Uit de hernieuwde berekening blijkt, dat geen sprake zal zijn van significante gevolgen voor nabijgelegen Natura2000 gebieden. Uit de nieuwe berekening volgt eveneens een depositie van 0,00 mol/ha/j op gevoelige Natura 2000-gebieden.
Voorstel		
De inspraakreactie leidt tot een wijziging van het bestemmingsplan. Paragraaf 4.9 van de toelichting wordt aangevuld met een verantwoording van de PAS problematiek. Daarnaast wordt de herziene stikstofdepositieberekening opgenomen als bijlage.		
3.	Veiligheidsregio NHN	Gemeentelijk Standpunt
	Hoge druk aardgasbuisleiding Verplaatsen van gevels tot op de afstand van 75 m ten opzichte van de buisleiding, of; - het zodanig uitvoeren van de gevels binnen een afstand van 75 m dat deze tenminste 1 uur de hittestraling van 10 kW/m ² kunnen weerstaan, of; - accepteer het restrisico dat door secundaire brand ten gevolge van een fakkelbrand meerdere appartementen in brand raken en dat daar slachtoffers door kunnen ontstaan. In dat geval adviseren wij dat het ontwerp van het gebouw zodanig is, dat de vluchtwegen vanuit	De initiatiefnemer heeft onderzocht om de gevaren van de risicobron te verkleinen door de gevel die binnen 75 van de buisleiding ligt dusdanig uit te voeren dat deze tenminste 1 uur kW/m ² kunnen weerstaan. Is samenwerking met een brandveiligheidsadviseur is onderzocht welke concrete maatregelen getroffen moeten worden. Dit zijn bouwtechnische maatregelen aan metselwerk, kozijnen, ramen, deuren, beglazing, glasroosters, ventilatie en dakbedekking. Deze maatregelen hebben dusdanige consequenties voor de haalbaarheid van het plan (ontwerp en financieel) dat dit redelijkerwijs niet doenlijk is. Derhalve gaat de gemeente Stede-Broec met initiatiefnemer en de Veiligheidsrisico in gesprek om het restrisico te accepteren. De vluchtwegen worden dusdanig uitgevoerd dat deze vanuit de appartementen veilig zijn ten opzichte van een fakkelbrand.

	appartementen, gelegen binnen een afstand van 75 m, veilig zijn ten opzichte van de fakkelbrand.	
Voorstel		
De inspraakreactie leidt tot een wijziging van de regels van het bestemmingsplan. Paragraaf 4.11 van de toelichting wordt aangevuld.		
4.	ProRail	Gemeentelijk Standpunt
	<p>Trillingniveaus ProRail adviseert indicatief onderzoek te doen naar de te verwachten trillingsniveaus, waarbij specifiek wordt gekeken naar de locatie en de bouwkarakteristiek van de te realiseren woningen. Indien de te verwachten trillingsniveaus groter zijn dan de na te streven waarden zoals aangegeven in de Richtlijn deel B "Hinder voor personen in gebouwen door trillingen, Meet- en beoordelingsrichtlijn" van de Stichting Bouwresearch (SBR) dan zouden eisen/maatregelen in de uitwerking van het plan kunnen worden overwogen aan de woningen.</p>	<p>Uit de 'Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen' van het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat blijkt dat hoogbouw/appartementen minder gevoelig zijn voor trillingshinder van het spoorverkeer. Daarnaast is de afstand tussen het beoogde gebouw en het spoor dermate groot (ca. 80 meter) dat het niet aannemelijk is dat het trillingsniveau groter is dan de na te streven waarden zoals aangegeven in de Richtlijn deel B. Tevens bevindt zich tussen het spoor en het plangebied reeds bebouwing die eventuele trillingen absorberen. Er zal geen sprake zijn van trillingshinder ten gevolge van het spoorverkeer.</p>
Voorstel		
De inspraakreactie leidt tot een wijziging van de toelichting van het bestemmingsplan. Paragraaf 4.13 wordt toegevoegd aan de toelichting waarin het aspect trillingshinder wordt beschouwd.		

