

I Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Middenweg 7		
1.	Eigenaar perceel Middenweg 11 Bovenkarspel	Gemeentelijk Standpunt
a.	<p>Ramen en balkons In verband met privacy en/of hinder in het bestemmingsplan opnemen dat de ramen aan de oostzijde van matglas worden voorzien en de balkons direct grenzend aan de oostgevel worden voorzien van een privacy scherm.</p> <p>Ook graag zo regelen dat de ramen en balkons aan de oostzijde in de toekomst niet doorzichtig zijn. Eventuele optie om de ramen aan te brengen op 180cm vanaf de vloer.</p>	<p>Bij de vaststelling van een bestemmingsplan heeft de gemeenteraad volgens vaste rechtspraak (o.a. ABRS 22 mei 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1599) beleidsvrijheid om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. Daarnaast kan een blijvend recht op onbelemmerde privacy in de ruimtelijke ordening niet worden gegarandeerd, in het bijzonder niet in een bebouwde omgeving (zie bijvoorbeeld ABRS 19 februari 2020, ECLI:NL:RVS:2020:515).</p> <p>Als de gemeenteraad een bepaalde ontwikkeling uitsluitend ruimtelijk aanvaardbaar vindt wanneer tegelijkertijd wordt voorzien in bepaalde maatregelen, dan zullen die maatregelen in het bestemmingsplan moeten worden geborgd. Het opnemen van een dergelijke voorwaarde is dus enkel van toepassing indien de ontwikkeling zonder deze maatregel niet ruimtelijk aanvaardbaar is. In de situatie Middenweg 7 blijkt uit onderzoek dat er sprake is van een ruimtelijk aanvaardbare situatie, waardoor het opnemen van een dergelijk voorschrift niet noodzakelijk is om het plan te kunnen uitvoeren en een dergelijke bepaling conform de rechtspraak niet opgenomen kan worden in het bestemmingsplan.</p> <p>Dat neemt niet weg dat de gemeente de zorgen van indiener begrijpt. Om tegemoet te komen aan de zienswijze is in overleg met de initiatiefnemer daarom 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. Gelet op de toezegging van initiatiefnemer vragen we het college de benoemde maatregelen als voorwaarden op te nemen in de af te geven omgevingsvergunning.</p>
	Voorstel	De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Daarnaast verzoeken we het college om nadere voorwaarden aan de te verlenen omgevingsvergunning voor het bouwen te verbinden.
2.	Eigenaar perceel Middenweg 17 Bovenkarspel	Gemeentelijk Standpunt
a.	<p>Schaduwwerking In de nota van de inspraakreactie van 7 november 2019 over de schaduwwerking wordt beschreven dat er geen sprake is van een relevante verslechtering van de bezonning als gevolg van de nieuwbouw. Echter is indiener er nog niet van overtuigd dat dit ook voor onze opbrengst van de zonnepanelen in het voorjaar en het najaar geldt, waarbij de zon eerder achter het nieuwe hogere gebouw zal verdwijnen.</p>	<p>Er zijn geen wettelijke normen omtrent de bezonning van percelen en gevels voorgeschreven. Wel betreft dit een aspect dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden onderzocht en waarvoor richtlijnen beschikbaar zijn. Er zijn normen van TNO welke kunnen worden gehanteerd. Deze zijn verdeeld in de lichte en strenge vorm. Een gebouw voldoet aan de lichte norm wanneer er gedurende twee uren per etmaal bezonning mogelijk is in de periode van 19 februari tot en met 21 oktober. Daarbij is het geen vereiste dat de bezonning aansluitend plaatsvindt. Een gebouw voldoet aan de strenge norm indien in de periode van 21 januari tot en met 22 november bezonning mogelijk is gedurende drie uren per etmaal. Het is hierbij geen vereiste dat de bezonning aansluitend plaatsvindt. In beginsel wordt de lichte norm aanvaardbaar geacht.</p> <p>Voor de ontwikkeling is een bezonningsstudie uitgevoerd. De bezonning van de omliggende percelen en gevels op de maatgevende momenten is in deze studie in de huidige en toekomstige planologische situatie</p>

		<p>weergegeven en vergeleken. Uit de bezonningstekeningen blijkt dat er geen sprake is van een relevante verslechtering van de bezonning op het perceel en de gevels van de woning van indiener als gevolg van de nieuwbouw. Daarnaast kan hieruit worden afgeleid dat ten aanzien van de woning van indiener wordt voldaan aan de TNO normen.</p> <p>Dat de ontwikkeling (feitelijk) tot een minder optimaal gebruik van in de omgeving aanwezige zonnepanelen kan leiden, doet daaraan blijkens de jurisprudentie niet af.</p> <p>De huidige regelgeving verplicht de gemeenteraad er niet toe in een stedelijke omgeving met bestaande bebouwing die omgeving zo in te richten dat eigenaren van bestaande gebouwen, nu en in de toekomst, optimaal gebruik kunnen maken van zonnepanelen (ECLI:NL:RVS:2018:3982). Daarnaast blijkt uit de studie dat ook de bezonning op de dakvlakken van de woning van indiener niet tot nauwelijks wijzigt. Het rendementsverlies is dan ook beperkt en niet onevenredig nadelig.</p>
b.	<p>Privacy Indiener is van mening dat dit aanzienlijk minder wordt, niet alleen vanwege de hoogte van het gebouw maar ook doordat het aantal omwonenden aanzienlijk toe zal nemen.</p>	<p>Bij de vaststelling van een bestemmingsplan heeft de gemeenteraad volgens vaste rechtspraak (o.a. ABRS 22 mei 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1599) beleidsvrijheid om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. Daarnaast kan een blijvend recht op onbelemmerde privacy in de ruimtelijke ordening niet worden gegarandeerd, in het bijzonder niet in een bebouwde omgeving (zie bijvoorbeeld ABRS 19 februari 2020, ECLI:NL:RVS:2020:515).</p> <p>Wij ontkennen niet, dat de bouw van de appartementen mogelijk tot een verandering van de privacy zal leiden vanwege de door indiener genoemde factoren. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt altijd in redelijke mate rekening gehouden met de privacy van de aanwezige en nieuwe bewoners. Dit belang wordt dus in de besluitvorming betrokken en afgewogen. Hierbij worden onderlinge afstanden vastgelegd, evenals de hoogte van constructies en bouwwerken. In het voorliggende geval is de afstand van de woning van de bezwaarders tot de naastgelegen appartementen ca. 35 en 62 meter en dit geval betreft het daarbij voor beide gebouwen de zijgevels. Deze afstandsmaat is in de bestaande kernen en in de uitleggebieden als riant aan te merken. Er is dus weliswaar mogelijk sprake van een vermindering van privacy, maar deze is zeker niet onevenredig.</p> <p>In dit geval is kennisgenomen van de bezwaren van omwonenden en zijn deze afgewogen, maar is besloten om in deze meer gewicht toe te kennen aan het belang van de woningbouwopgave en aan het saneren van leegstaande bedrijfslocaties ten behoeve van het centrumgebied. In de toelichting bij het bestemmingsplan zal expliciet ingegaan worden op het aspect privacy.</p> <p>Om tegemoet te komen aan de zienswijze is in overleg met de initiatiefnemer 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. Gelet op de toezegging van initiatiefnemer vragen we het college de benoemde maatregelen als voorwaarden op te nemen in de af te geven omgevingsvergunning.</p>
c.	<p>Parkeren Dat de mogelijkheid tot parkeren aan de oostzijde uit het plan is gehaald is erg prettig.</p>	<p>Dit onderdeel wordt ter kennisgeving aangenomen.</p>

<p>d. Hoogte De voorkeur voor drie woonlagen van het appartementengebouw aan de oostkant is nog steeds van kracht.</p>	<p>Dit voorstel is voor de initiatiefnemer geen reëel alternatief en biedt geen wezenlijke voordelen. Deze voorkeur wordt derhalve niet gedeeld.</p>
<p>Voorstel</p>	
<p>De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Wel wordt de toelichting ter verduidelijking aangevuld met een beschouwing van het aspect privacy. Daarnaast verzoeken we het college om nadere voorwaarden aan de te verlenen omgevingsvergunning voor het bouwen te verbinden.</p>	
<p>3. Eigenaar perceel Middenweg 19 Bovenkarspel</p>	<p>Gemeentelijk Standpunt</p>
<p>a. Privacy Het plan veroorzaakt aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van de woning. Het plan komt direct achter de tuin. Vanwaar indieners zich nu niet bekeken voelen, zullen straks overal ogen en oren zijn, achter de ramen en op de galerijen.</p> <p>Dit is onmogelijk allemaal te verstoppen achter bomen en matglas. Het is de taak van de gemeente om de kwaliteit van onze omgeving te waarborgen en onze privacy te beschermen.</p> <p>Dit plan zal een negatief effect blijken te hebben op het woonplezier, de gezondheid en de waarde van het huis.</p>	<p>Bij de vaststelling van een bestemmingsplan heeft de gemeenteraad volgens vaste rechtspraak (o.a. ABRS 22 mei 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1599) beleidsvrijheid om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. Wij ontkennen niet, dat de bouw van de appartementen mogelijk tot een verandering van de privacy zal leiden. Maar een blijvend recht op onbelemmerde privacy kan in de ruimtelijke ordening niet worden gegarandeerd, in het bijzonder niet in een bebouwde omgeving (zie bijvoorbeeld ABRS 19 februari 2020, ECLI:NL:RVS:2020:515).</p> <p>Bij nieuwe ontwikkelingen wordt altijd in redelijke mate rekening gehouden met de privacy van de aanwezige en nieuwe bewoners. Dit belang wordt dus in de besluitvorming betrokken en afgewogen. Hierbij worden onderlinge afstanden vastgelegd, evenals de hoogte van constructies en bouwwerken. In het voorliggende geval is de afstand van de woning van de bezwaarden tot de naastgelegen appartementen ca. 30 en 60 meter en in dit geval betreft het daarbij voor beide gebouwen de zijgevels. Deze afstandsmaat is in de bestaande kernen en in de uitleggebieden als riant aan te merken. Er is dus weliswaar mogelijk sprake van een vermindering van privacy, maar deze effecten zijn zeker niet onevenredig. In de toelichting bij het bestemmingsplan zal expliciet ingegaan worden op het aspect privacy.</p> <p>In dit geval is kennisgenomen van de bezwaren van omwonenden en zijn deze afgewogen, maar is besloten om in deze meer gewicht toe te kennen aan het belang van de woningbouwopgave en aan het saneren van leegstaande bedrijfslocaties ten behoeve van het centrumgebied.</p> <p>Om tegemoet te komen aan de zienswijze is in overleg met de initiatiefnemer 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. Gelet op de toezegging van initiatiefnemer vragen we het college de benoemde maatregelen als voorwaarden op te nemen in de af te geven omgevingsvergunning. Op deze wijze kan binnen het redelijke tegemoet worden gekomen aan de bezwaren van indiener.</p> <p>Niet uitgesloten is, dat er enig effect op het woon- en leefmilieu voor omwonenden ontstaat. Dit aspect is daarom in het kader van dit plan zorgvuldig onderzocht. Uit de geluids-, verkeer en luchtkwaliteitsonderzoeken blijkt niet dat het bestemmingsplan leidt tot een onaantoonbare aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden. Indiener heeft in zijn zienswijze bovendien niet aangegeven dat (de conclusies van) het de onderzoeken onjuist zijn, waarom het plan een negatief effect op de gezondheid zou hebben, noch waarom de gebruiksmogelijkheden van de woning zouden worden verminderd.</p>

		<p><i>Waardevermindering woning</i></p> <p>Niet is gebleken dat de waarde van de woning van indiener is gedaald. Daarnaast kan een eventuele waardedaling ook niet tot de conclusie leiden dat het bestemmingsplan niet vastgesteld kan worden. Wanneer indiener 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>
b.	<p>Hoogte</p> <p>De maximale bouwhoogte in het huidige bestemmingsplan is 6 meter. Men wil dit verhogen naar 16,5 meter! Alhoewel aan het huidige bestemmingsplan geen rechten kunnen worden ontleend voor de toekomst vinden indieners dit een te extreme wijziging.</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 (bijvoorbeeld rond het centrum en aan de weerszijden van de Burgemeester J.N. Stuijbergenlaan). In bijzondere situaties is dus de toepassing van gestapelde woningbouw in meer dan vier lagen mogelijk indien sprake is van een duurzame woonkwaliteit (woningplattegrond, goede parkeeroplossing, inrichting omgeving) en indien de invloed op het bestaande laagbouwmilieu beperkt is.</p> <p>Het definitief ontwerp laat een bouwhoogte zien van maximaal 14,5 meter voor het oostelijk gelegen appartementengebouw en max. 17,5 meter voor het westelijk gelegen appartementengebouw.</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. Daarbij wordt opgemerkt dat de bebouwing op grotere afstand van de woning van indiener en andere woningen wordt gesitueerd dan de thans volgens het bestemmingsplan toegestane bebouwing.</p>
c.	<p>Schaduwwerking</p> <p>Volgens de bezonningsstudie zal er geen relevante verslechtering optreden wat betreft de schaduw in de tuin.</p> <p>Maar volgens eigen metingen zal het rendement van de zonnepanelen van indiener gedurende minstens een halfjaar met een aantal uren per dag afnemen.</p> <p>Door deze plaatsing van hoogbouw claimt indiener een opbrengst mis te lopen van minimaal € 7.000 tot € 8.500. Graag wenst indiener te vernemen</p>	<p>Er bestaan in Nederland geen formele wettelijke normen en eisen ten aanzien van de bezonning voor bebouwing, maar dit aspect dient te worden afgewogen in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Er zijn wel normen van TNO. Deze zijn verdeeld in de lichte en strenge vorm. Een gebouw voldoet aan de lichte norm wanneer er gedurende twee uren per etmaal bezonning mogelijk is in de periode van 19 februari tot en met 21 oktober. Daarbij is het geen vereiste dat de bezonning aansluitend plaatsvindt. Een gebouw voldoet aan de strenge norm indien in de periode van 21 januari tot en met 22 november bezonningmogelijk is gedurende drie uren per etmaal. Het is hierbij geen vereiste dat de bezonning aansluitend plaatsvindt.</p> <p>Voor de ontwikkeling is een bezonningsstudie uitgevoerd en daarnaast is mede om de negatieve effecten in dit opzicht te beperken een grotere afstand van de nieuwbouw ten opzichte van omliggende woningen in acht genomen. De bezonning van de omliggende percelen en gevels op de maatgevende momenten is in deze studie in de huidige en toekomstige planologische situatie weergegeven en vergeleken. Uit de</p>

	<p>waar dit gemis aan inkomsten kan worden geclaimd.</p> <p>Daarnaast stelt indiener dat met laagbouw een positieve impuls aan het duurzaam opwekken van energie door omwonenden had kunnen worden gegeven.</p>	<p>bezonningstekeningen blijkt dat er geen sprake is van een relevante verslechtering van de bezonning op het perceel en de gevels van de woning van indiener als gevolg van de nieuwbouw. Uit de bezonningsstudie kan tevens worden opgemaakt dat ten minste aan de lichte normen van TNO wordt voldaan.</p> <p>Dat de ontwikkeling (feitelijk) tot een minder optimaal gebruik van in de omgeving aanwezige zonnepanelen kan leiden, doet daaraan blijkens de jurisprudentie niet af.</p> <p>De huidige regelgeving verplicht de gemeenteraad er niet toe in een stedelijke omgeving met bestaande bebouwing die omgeving zo in te richten dat eigenaren van bestaande gebouwen, nu en in de toekomst, optimaal gebruik kunnen maken van zonnepanelen (ECLI:NL:RVS:2018:3982). Daarnaast blijkt uit de studie dat ook de bezonning op de dakvlakken van de woning van indiener bij vergelijking van de planologische regimes niet tot nauwelijks wijzigt. Het rendementsverlies is dan ook beperkt. De door indiener gestelde daling van het rendement achten wij dan ook onwaarschijnlijk.</p> <p>Indien indiener van mening is dat er sprake is van planschade vanwege een vermindering van bezonning, dan kan daartoe bij de gemeente een verzoek om tegemoetkoming in planschade worden ingediend na vaststelling van het bestemmingsplan. Hierbij wijzen wij erop dat bij een dergelijk verzoek eveneens de (maximale) planologische mogelijkheden worden vergeleken. Wat de eventuele nadelige invloed van het plan op de waarde van de woning van indieners betreft, bestaat geen grond voor de verwachting dat die waardevermindering zodanig zal zijn dat bij de afweging van belangen hieraan een groter gewicht moet worden toegekend dan bij vaststelling wordt gedaan. Voorts is er geen sprake van een zodanig onevenredig nadeel ten gevolge van het bestemmingsplan, dat indiener in aanmerking zou komen voor nadeelcompensatie.</p> <p>Ten slotte leidt de bestemmingsplanwijziging er niet toe dat indieners en andere omwonenden niet meer in redelijke mate van duurzame energieopwekking gebruik kunnen maken (zie voorgaand). Daarnaast is met betrekking tot duurzaamheid van belang dat het plan in dit opzicht tevens positieve effecten, zoals een toename van groen en een afname van milieubelasting betekent. Het planvoornemen is daarom niet in strijd met de gemeentelijke duurzaamheidsambities.</p>
d.	<p>Reactie Inspraakreacties: Wij zijn tegen het wijzigen van het bestemmingsplan en willen dat dit in de tekst gecorrigeerd wordt.</p>	<p>Het verzoek wordt gehonoreerd. Par. 5.2 van de toelichting wordt gewijzigd.</p>
e.	<p>Parkeren De optionele parkeerplaatsen aan de oostzijde zijn gelukkig verwijderd.</p>	<p>Dit onderdeel wordt ter kennisgeving aangenomen.</p>
<p>Voorstel</p>		
<p>De zienswijze leidt tot een aanpassing van par. 5.2 van de toelichting bij het bestemmingsplan. Verder wordt de toelichting ter verduidelijking aangevuld met een beschouwing van de aspecten bezonning en privacy. Daarnaast verzoeken we het college om nadere voorwaarden aan de te verlenen omgevingsvergunning voor het bouwen te verbinden.</p>		
4.	<p>Eigenaren perceel Middenweg 23</p>	<p>Gemeentelijk Standpunt</p>

<p>a. Geen goede ruimtelijke ordening: Oneens met het plan en de toekomstvisie. Indieners vinden het plan geen goede ruimtelijke ordening. Er wordt onvoldoende rekening gehouden met de belangen van de omwonenden, wat een taak van de gemeente is. Geen geschikte locatie voor nog meer woningen.</p> <p>Zijn er mogelijkheden onderzocht die passen binnen het huidige bestemmingsplan?</p> <p>De gemeente streeft naar eenheid in het centrumplan, bereikt men dat door hier nog meer woningen te bouwen?</p> <p>Het plan van de gemeente was na afronding van de wijk Oosterweed geen grootschalige traditionele nieuwbouwwijken gemaakt zouden worden. Toch gebeurt dit op het gebied van de Waterweide. Dit gebied zou veel geschikter zijn voor meerdere woontorens. Waarom is daar niet voor gekozen?</p> <p>Klopt het wel dat er veel vraag is naar appartementen?</p> <p>Zijn de effecten van dit plan op de verwachte toename van de verkeersdrukke correct onderzocht?</p>	<p>In de Toekomstvisie Stede Broec 2014-2024, die thans niet ter discussie staat, is opgenomen dat de locatie Middenweg 7 is aangekocht voor woningbouw. Op 12 september 2017 heeft het college van B&W ingestemd met de verkoop van het perceel Middenweg 7 te Bovenkarspel aan Kuin Vastgoedontwikkeling B.V.</p> <p>Op 20 mei 2019 heeft de gemeenteraad ingestemd met voorliggend bouwplan. Met het plan wordt uitvoering gegeven aan de vastgestelde toekomstvisie om woningbouw te realiseren op deze locatie. Gelet op de toekomstvisie is een alternatieve invulling binnen het huidige bestemmingsplan niet onderzocht.</p> <p>De eenheid in het Centrumplan wordt gevonden in het verbinden van de winkels aan de Middenweg met het Streekhof. Met de herinrichting van de Middenweg en parkeersituatie voor de winkels is hier een eerste aanzet voor gegeven. In lijn met de toekomstvisie is het omzetten van voormalige bedrijfslocaties naar woningbouw in de vorm van appartementen een logische keuze.</p> <p>Het plan Waterweide staat al jarenlang op de woningbouwplanning en staat in het kader van dit bestemmingsplan niet ter discussie. Dit plan is nodig om te voorzien in de woningbouwbehoefte voor de gemeente Stede Broec. Voor Waterweide wordt door de ontwikkelaar in samenwerking met de gemeente onderzoek uitgevoerd welk type woning geschikt is om te realiseren. Het is op voorhand niet uitgesloten dat ook in Waterweide appartementen gerealiseerd worden. Los daarvan is de planlocatie vanwege de ligging aan de rand van het centrum juist geschikt om appartementen te realiseren. Bovendien is er hier sprake van een binnenstedelijke locatie.</p> <p>In het kader van het bestemmingsplan is uitvoerig onderbouwd dat het woningbouwprogramma met 52 appartementen in het woonbeleid past. De appartementen voorzien in een aanvulling op de bestaande woningvoorraad, die hoofdzakelijk uit grondgebonden woningen bestaat. Recent uitgevoerd Kwalitatief onderzoek toont bovendien aan dat er in Stede Broec behoefte bestaat is aan appartementen. Dit rapport wordt als toegevoegd bij het bestemmingsplan. De kwalitatieve onderbouwing in de toelichting wordt aangevuld.</p> <p>De effecten op de verwachte toename van de verkeersdrukke zijn correct onderzocht en in par. 4.6 van de toelichting beschreven. Concrete kencijfers zijn ter onderbouwing duidelijk kenbaar gebruikt. Indiener heeft in zijn zienswijze niet aangetoond of gemotiveerd dat (de conclusie van) het de onderzoek onjuist zou zijn.</p>
<p>b. Kwaliteit en zorgvuldigheid onderzoeken: Het college is bij de beoordeling van de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het plan uitgegaan van diverse aannames, schattingen en niet-verifieerbare of controleerbare gegevens. Dat maakt dat de</p>	<p>Bij het uitvoeren van omgevingsonderzoeken is onontkoombaar dat op bepaalde punten uitgegaan moet worden van aannames en inschattingen. Dat is overigens door de wetgeving en jurisprudentie ook geaccepteerd. Alle onderzoeken zijn uitgevoerd conform de daarvoor geldende wet- en regelgeving en handleidingen door gecertificeerde bureaus. De door indieners aangehaalde voorbeelden onderschrijven de conclusie van indieners geenszins, hetgeen navolgend wordt toegelicht.</p>

onderzoeken onzorgvuldig zijn en de uitkomsten onbetrouwbaar.

Akoestisch onderzoek wegverkeer

Zo staat in het Akoestisch onderzoek inzake gevelbelastingen (Rapportnr. MI8 251.401.doe): "De gemeente Stede Broec heeft de verkeersgegevens voor de Middenweg aangereikt. Voor deze weg zijn geen tellingen uitgevoerd waarop de gemeente een schatting heeft gemaakt van de intensiteiten. Om te komen tot het maatgevende jaar 2028 is een ophogingpercentage gehanteerd van 2% volgens opgave van de gemeente."

Stikstofdepositie-onderzoek

In het Stikstofdepositie-onderzoek (20191101.v02) staat: "Voor dit onderzoek is gebruik gemaakt van de volgende gegevens: Verkeersgeneratie, afkomstig van de opdrachtgever; informatie verstrekt door de initiatiefnemer."

Akoestisch onderzoek industrielawaai

Voorts is het Akoestisch onderzoek industrielawaai inzake de realisatie van het parkeerterrein (20180906/C01/TO) gebaseerd de verbeelding van het voorontwerpbestemmingsplan en daarmee verouderd en niet representatief voor de gewijzigde situatie uit het onderhavige ontwerpbestemmingsplan. Het college heeft dat miskend. Dat betekent dat u dit onderzoek niet aan uw besluitvorming ten grondslag mag leggen.

Verkeer en parkeren

In de plantoelichting bij paragraaf 4.6 Verkeer en parkeren de volgende tekst opgenomen: "In de huidige situatie is het plangebied in gebruik als bedrijfsperceel. Er kan onderscheid gemaakt worden in twee typen bedrijvigheid, te weten 'Bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief en

Akoestisch onderzoek wegverkeer

Voor het type weg is een etmaalintensiteit van 3.000-4.000 voertuigbewegingen acceptabel te achten op basis van de CROW-richtlijnen. In het onderzoek is het aantal verkeersbewegingen hoog ingeschat. Begin december 2018 zijn er gedurende 2 weken verkeersstellingen uitgevoerd op de brug nabij Middenweg 7. De werkelijk gemiddelde intensiteit is 1600-2000 motorvoertuigen per etmaal. Dit aantal blijft ruim onder de aangenomen aantallen zoals opgenomen in de onderzoeken. Het onderzoek gaat derhalve van een worst case situatie uit en is derhalve geenszins onzorgvuldig of onbetrouwbaar.

Stikstofdepositie-onderzoek

Ten aanzien van het bedoelde stikstofdepositie-onderzoek zijn gegevens aangeleverd met betrekking tot de verkeersgeneratie in de toekomstige situatie. Daarnaast wordt het gebouw gasloos gebouwd. In het stikstofdepositie-onderzoek zijn de verkeersaantallen gebruikt, welke ook in overige onderzoeken en onderbouwingen in het bestemmingsplan zijn opgenomen en gemotiveerd zijn berekend (daarbij aangetekend dat is het stikstofdepositie-onderzoek van het weekdaggemiddelde dient te worden uitgegaan). De gebruikte gegevens zijn derhalve correct, consistent en verifieerbaar.

Akoestisch onderzoek industrielawaai

Het rapport waar indiener naar verwijst heeft betrekking op de bedrijfsbestemming Middenweg 5. Aangezien het gewenste appartementencomplex nabij de bedrijfsbestemming is gelegen, wordt in dit rapport het akoestisch effect van het desbetreffende bedrijf op de gewenste appartementen onderzocht. Het in het ontwerpbestemmingsplan vervallen van het parkeerterrein aan de oostkant van de appartementen is niet relevant voor dit onderzoek. Er zijn ten aanzien van dit onderzoek derhalve geen relevante wijzigingen in het plan aangebracht na uitvoering van het onderzoek, waardoor het onderzoek representatief en juist is.

Verkeer en parkeren

Bij de vergelijking tussen de huidige en toekomstige verkeersgeneratie is uitgegaan van de voorgaande feitelijke situatie, omdat hierdoor de daadwerkelijke (feitelijke) gevolgen het best inzichtelijk gemaakt kunnen worden. Tevens is hiermee een worst case benadering gehanteerd. Het is correct dat het huidige bestemmingsplan ook andere bedrijfstypen toestaat. Wanneer de maximale planologische mogelijkheden in ogenschouw zouden worden genomen, zou de huidige theoretische verkeersgeneratie echter aanzienlijk hoger

<p>'Commerciële dienstverlening'. Het gedeelte 'Bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief heeft een oppervlakte van ca. 3.410 m2 (inclusief 4 laaddocks voor vrachtwagens) en een verkeergeneratie van 5 mvt/etmaal. Het gedeelte 'commerciële dienstverlening' heeft een oppervlakte van ca. 510 m2 en een verkeersgeneratie van 12,4 mvt/etmaal. Totaal is in de huidige situatie sprake van een verkeersgeneratie van 233,7 motorvoertuigbewegingen per etmaal."</p> <p>Indieners zijn van mening dat bovenstaande bevindingen onjuist zijn. Zo is onduidelijk waar de genoemde gescheiden functies en oppervlaktes op zijn gebaseerd. Bovendien zijn in de bestaande situatie (op grond van de bestemming 'Bedrijf' van het voornoemde bestemmingsplan 'Centrum Stede Broec' die het gehele plangebied omvat) meer bedrijfsactiviteiten toegestaan dan de twee bovengenoemde functies. Het college heeft dat miskend. Daarmee is onduidelijk wat de werkelijke, representatieve verkeersgeneratie is. Dat werkt door in de vergelijking met de toekomstige functie, zodat geen correcte afweging van de ruimtelijke aspecten en de daarmee gepaard gaande consequenties kan worden gemaakt.</p>	<p>zijn dan thans in de toelichting is berekend en dan feitelijk het geval is. Dit zou geen doelmatige vergelijking opleveren en de consequenties onwenselijk kunnen nuanceren.</p>
<p>c. Economische uitvoerbaarheid.</p> <p>Indieners denken dat de forse aankoop prijs van € 1.600.000 die voor deze locatie zou zijn betaald, in negatieve zin doorwerkt in de planontwikkeling. Immers, om zijn investering enigszins rendabel te maken zal de toekomstige eigenaar een groot aantal woningen moeten realiseren. In dit geval dus 52.</p> <p>Gelet op de relatief kleine bebouwbare oppervlakte van het plangebied is er maar één oplossing: de hoogte in. Dat heeft geresulteerd in de voorgenoemde bouwhoogtes. Daarmee wordt een financieel debacle afgewenteld op de omgeving die daardoor fors wordt gedupeerd.</p> <p>Zoals eerder al aangegeven, is het in dat kader</p>	<p>In 2017 is een koopovereenkomst afgesloten met Kuin Vastgoedontwikkeling B.V. voor de verkoop van het perceel Middenweg 7. In deze overeenkomst zijn de gemeentelijke plankosten opgenomen. Daarnaast is een planschade overeenkomst afgesloten met Kuin Vastgoedontwikkeling B.V. waarbij de mogelijke planschade als gevolg van het bouwplan voor rekening komt van ontwikkelaar.</p> <p>Voor de economische uitvoerbaarheid moet het initiatief moet binnen de planperiode financieel uitvoerbaar zijn. Het betreft een particulier initiatief. Het is in beginsel aan de initiatiefnemer om te beoordelen of het project kan worden uitgevoerd en of dit voor haar rendabel is. Er bestaat geen aanleiding, ook niet vanwege het gestelde in de zienswijze, om te twijfelen aan de economische uitvoerbaarheid van het plan binnen de planperiode. Wat de eventuele nadelige invloed van het plan op de waarde van de woning van indieners betreft, bestaat geen grond voor de verwachting dat die waardevermindering zodanig zal zijn dat bij de afweging van belangen hieraan een groter gewicht moet worden toegekend dan bij vaststelling wordt gedaan.</p> <p>Indiener spreekt over de oorspronkelijke stedenbouwkundige invulling met twee-onder-een kapwoningen. Reeds in de voorstellen aan de gemeenteraad in 2012 om tot aankoop van het pand over te gaan wordt gesproken</p>

<p>veelzeggend dat de oorspronkelijke stedenbouwkundige invulling – met twee-onder-een-kap-woningen, overeenkomstig de bestaande omgeving - gaandeweg is verruild voor hoogbouw. Kennelijk wegen financiële belangen zwaarder dan zaken als stedenbouwkundige kwaliteit en een goed woon- en leefklimaat van burgers.</p> <p>Uit plantoelichting blijkt niet of het aspect “planschade” is meegenomen bij de beoordeling van de economische uitvoerbaarheid. De gemeente dient zich er bewust van te zijn dat de waarden van onroerende zaken van omwonenden gaan dalen.</p>	<p>over de mogelijke ontwikkeling van 60 appartementen. Het gestelde in de zienswijze onderschrijven wij derhalve geenszins. Dit nog daargelaten het feit dat de aspecten woon- en leefklimaat en de stedenbouwkundige inpasbaarheid uitgebreid gemotiveerd zijn.</p>
<p>d. Procedure: De zogenaamde participatie van de omwonenden wordt gezien als een grote schijnvertoning. Het was altijd eenrichtingsverkeer op de informatie-avonden. Er is indieners nooit om hun mening gevraagd. Zij zijn tegen het wijzigen van het huidige bestemmingsplan en willen dat dit in de tekst gecorrigeerd wordt.</p>	<p>Het verzoek wordt gehonoreerd. Par. 5.2 van de toelichting wordt gewijzigd.</p> <p>De voorbereiding van het bestemmingsplan en participatie richting de omgeving heeft echter zorgvuldig plaatsgevonden. Omwonenden zijn meermaals in de gelegenheid geweest om hun mening kenbaar te maken. Dat de meningen niet altijd overeenkomen, doet daaraan niet af.</p>
<p>e. Omgevingslawaai: Indieners vinden dat het niveau van het omgevingslawaai in dit gebied al erg hoog is. De Middenweg 7 was altijd een rustpunt geweest in dit gebied. Meer woningen betekent meer lawaai. Dit is niet goed voor het leefmilieu en de gezondheid van de bewoners.</p>	<p>Niet uitgesloten is, dat er enig effect op het woon- en leefmilieu voor omwonenden ontstaat. Dit aspect is daarom in het kader van dit plan zorgvuldig onderzocht. Uit de geluids-, verkeer en luchtkwaliteitsonderzoeken blijkt niet dat het bestemmingsplan leidt tot een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden. Indiener heeft in zijn zienswijze bovendien niet aangegeven of gemotiveerd dat (de conclusie van) het de onderzoeken onjuist zijn.</p>
<p>f. Privacy: Het plan veroorzaakt aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon-leefklimaat van de aangrenzende woningen. Naast daling van het woonplezier zal het plan ook enorme impact hebben op onze privacy. Het plan komt direct achter de tuinen en balkons van indieners.</p> <p>Mede om deze reden is men ook tegen de optionele parkeerplaatsen aan de oostzijde. Het is de taak van de gemeente om de kwaliteit van onze omgeving te waarborgen en onze privacy te</p>	<p>Bij de vaststelling van een bestemmingsplan heeft de gemeenteraad volgens vaste rechtspraak (o.a. ABRS 22 mei 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1599) beleidsvrijheid om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. Wij ontkennen niet, dat de bouw van de appartementen mogelijk tot een verandering van de privacy zal leiden. Maar een blijvend recht op onbelemmerde privacy kan in de ruimtelijke ordening niet worden gegarandeerd, in het bijzonder niet in een bebouwde omgeving (zie bijvoorbeeld ABRS 19 februari 2020, ECLI:NL:RVS:2020:515).</p> <p>Bij nieuwe ontwikkelingen wordt altijd in redelijke mate rekening gehouden met de privacy van de aanwezige en nieuwe bewoners. Dit belang wordt dus in de besluitvorming betrokken en afgewogen. Hierbij worden onderlinge afstanden vastgelegd, evenals de hoogte van constructies en bouwwerken. In het voorliggende geval is de afstand van de woning van de bezwaarden tot de naastgelegen appartementen meer dan 40 meter en ontstaat er een indirect zicht. Deze afstandsmaat is in de bestaande kernen en in de</p>

	<p>beschermen.</p>	<p>uitleggebeden als riant aan te merken. Er is dus weliswaar mogelijk sprake van een vermindering van privacy, maar deze is zeker niet onevenredig.</p> <p>In dit geval is kennisgenomen van de bezwaren van omwonenden en zijn deze afgewogen, maar is besloten om in deze meer gewicht toe te kennen aan het belang van de woningbouwopgave en aan het saneren van leegstaande bedrijfslocaties ten behoeve van het centrumgebied. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is dit aspect onvoldoende belicht; in de toelichting zal daarom expliciet worden ingegaan op het aspect privacy.</p> <p>Wij begrijpen de zorgen van indieners niettemin. Om tegemoet te komen aan de zienswijze is in overleg met de initiatiefnemer daarom 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. Gelet op de toezegging van initiatiefnemer vragen we het college de benoemde maatregelen als voorwaarden op te nemen in de af te geven omgevingsvergunning.</p> <p>De optionele parkeerplaatsen aan de oostzijde zijn niet meer opgenomen in het huidige plan. Hiermee is tegemoet gekomen aan de bezwaren uit de omgeving.</p> <p>Indieners onderbouwen op geen enkele wijze waarom het plan een aantasting van de gebruiksmogelijkheden veroorzaakt. Dit onderdeel kan daarom verder buiten beschouwing worden gelaten.</p>
g.	<p>Hoogte: De maximale hoogte in het huidige bestemmingsplan is 6 meter. Dit zal niet zomaar bedacht zijn, maar bedoeld om omwonenden tegen dit soort projecten te beschermen. Alhoewel aan het huidige bestemmingsplan geen rechten kunnen worden ontleend voor de toekomst, vinden indieners dit een te extreme wijziging. Indieners zijn tegen het verhogen van de maximale bouwhoogte vanwege deze horizonvervuiling.</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 (bijvoorbeeld rond het centrum en aan de weerszijden van de Burgemeester J.N. Stuijbergenlaan). In bijzondere situaties is dus de toepassing van gestapelde woningbouw in meer dan vier lagen mogelijk indien sprake is van een duurzame woonkwaliteit (woningplattegrond, goede parkeeroplossing, inrichting omgeving) en indien de invloed op het bestaande laagbouwmilieu beperkt is.</p> <p>Het definitief ontwerp laat een bouwhoogte zien van maximaal 14,5 meter voor het oostelijk gelegen appartementengebouw en max. 17,5 meter voor het westelijk gelegen appartementengebouw.</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>Voorstel</p>		

De zienswijze leidt tot een aanpassing van par. 5.2 van de toelichting bij het bestemmingsplan. Daarnaast wordt de toelichting aangevuld met een beschouwing van het aspect privacy. Daarnaast verzoeken we het college om nadere voorwaarden aan de te verlenen omgevingsvergunning voor het bouwen te verbinden.

5. Eigenaren perceel Middenweg 25	Gemeentelijk Standpunt
<p>a. Inspraak en overleg Ingevolge artikel 3.1.6 lid 1 onder e Bro gaat een ontwerpbestemmingsplan vergezeld met een toelichting waarin een beschrijving is neergelegd van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken. In de toelichting van het plan (hierna: de toelichting) staat beschreven dat in februari 2018 alle huishoudens van de buurt apart bij Kuin Ontwikkeling BV op kantoor zijn geweest waarbij persoonlijke opmerkingen en wensen konden worden aangegeven. Cliënten hebben echter nooit een uitnodiging ontvangen. Dit wordt bevestigd in paragraaf 5.1 van de toelichting, waarin het adres van cliënten in de lijst van betrokken huishoudens ontbreekt. Cliënten hadden graag gezien dat Kuin Ontwikkeling BV individuele gesprekken was aangegaan met alle omwonenden, en niet slechts met een selectie.</p>	<p>Initiatiefnemer is vanaf 2017 meermalen (persoonlijk) in overleg is getreden met omwonenden, hoewel dit voorafgaande aan de wettelijk geregelde voorbereidingsprocedure niet is vereist. Hiervoor zijn huis aan huis uitnodigen bezorgd. Voor het mogelijk maken van een ruimtelijke ontwikkeling is bovendien niet vereist dat de initiatiefnemer en omwonenden met elkaar overeenstemming bereiken over de nieuwe locatie. De raad dient immers zelf, na afweging van alle betrokken belangen, een standpunt in te nemen over de aanvaardbaarheid van een ruimtelijke ontwikkeling op een bepaalde locatie.</p> <p>Niet achterhaald kan worden waarom indiener niet zou zijn uitgenodigd. Wij betreuren het als dit niet gebeurd is. Echter indiener heeft zelf ook geen verdere actie ondernomen om in contact te komen met initiatiefnemer. Dit kan dus niet eenzijdig aan de gemeente en initiatiefnemer worden toegeworpen. Voorts heeft dit niet geleid tot een verlies van rechtsmiddelen voor indieners. De voorbereiding heeft met de te betrachten zorgvuldigheid plaatsgevonden.</p>
<p>b. Duurzaamheid In de toelichting van het plan wordt in paragraaf 3.4 gesproken over duurzame ontwikkeling. Er wordt gesteld dat de gemeente Stede Broec een voorbeeldfunctie heeft en zich daarom inzet om het aspect duurzaamheid in de breedste zin van het woord structureel mee te nemen in haar projecten en organisatie. In bijlage 1 (ladder voor duurzame verstedelijking) wordt in het afwegingskader wonen West-Friesland 2019 (hierna: het afwegingskader) beschreven dat de duurzaamheidsambities van de appartementen niet bekend zijn, waardoor het onbekend is of het plan een positieve bijdrage levert aan de duurzaamheidsdoelstellingen. Dit strookt niet met de visie van Stede Broec.</p>	<p>In paragraaf 4.12 zijn de duurzaamheidsmaatregelen opgenomen. Hiermee voldoet het plan aan het speerpunt zoals opgenomen in het West-Fries vooruitdenken.</p> <p>Het plan levert een positieve bijdrage aan de duurzaamheidsdoelstellingen. De passage in bijlage 1 waarnaar door indieners wordt verwezen staat hier los van. Het betreffende document betreft geen onderbouwing of beschrijving van het aspect duurzaamheid, maar van de ladder voor duurzame verstedelijking, hetgeen een separaat afwegingskader is, waarbij zekerheidshalve het argument duurzaamheid niet in de ladderonderbouwing is gebruikt. Na het opstellen van de onderbouwing ten aanzien van de Ladder voor duurzame verstedelijking zijn de duurzaamheidsmaatregelen nader uitgewerkt door de initiatiefnemer. Inmiddels is aangetoond dat aan deze voorwaarde wordt voldaan. Dit wordt in de teksten verduidelijkt.</p>
<p>c. Doelgroep Het is indieners opgevallen dat er verschillende doelgroepen worden beschreven in het plan. Het is</p>	<p>Met betrekking tot de doelgroep in relatie tot de prijsklasse verwijzen wij naar onze beantwoording onder d.</p>

<p>onduidelijk voor welke doelgroep de appartementen bestemd zijn.</p> <p>In het afwegingskader uit bijlage 1 wordt gesteld dat de prijsklasse van de koopappartementen nog niet bekend is, waardoor het onduidelijk is of wordt voldaan aan de criteria dat het plan een positieve bijdrage levert aan betaalbaar wonen (aspect 1 West-Fries vooruitdenken). Dit is in strijd met een ander aspect uit hetzelfde afwegingskader, waarin bevestigd wordt dat het plan een toevoeging vormt vanwege de doelgroep woningzoekende waarvoor het wordt gebouwd (aspect 9 West-Fries vooruitdenken).</p> <p>Als gevolg daarvan wordt niet voldaan aan aspect 9 van West-Fries vooruitdenken waardoor er slechts aan vier aspecten wordt voldaan. Dit is in strijd met de afspraak dat nieuwe plannen aan minimaal vijf van de tien aspecten van het West-Fries vooruitdenken moeten voldoen.</p>	<p>Voor de afweging of het bouwplan voldoet aan de West-Friese ambitie is een onderbouwing opgesteld.</p> <p>De Westfriese basis - Deze basis vormt de minimumvereisten waaraan elk plan moet voldoen. We hebben regionaal afgesproken dat een woningbouwplan alleen aan de basis voldoet, als het plan scoort op elk van de punten. (Hier wordt met het plan aan voldaan)</p> <p>Het Westfries vooruitdenken – Met dit onderdeel van het kader geven we als regio invulling aan onze gezamenlijke ambities uit de regionale woonvisie en het Pact van Westfriesland. We realiseren dat niet elk plan op alle onderdelen positief kan scoren. Wel willen we een kwaliteitsimpuls geven en spreken we met elkaar de inspanningsverplichting af om minimaal 5 van de 10 ambities te realiseren.</p> <p>Het plan vormt een toevoeging vanwege de doelgroep woningzoekenden waarvoor het wordt gebouwd - Zie onze beantwoording onder d.</p> <p>Met de invulling van de duurzaamheidsdoelstelling, welke na het opstellen van de onderbouwing nader is uitgewerkt, voldoet het plan op 6 van de tien aspecten van het West-Fries vooruit denken en wordt aan de inspanningsverplichting voldaan. Dit wordt in de toelichting en in bijlage 1 verduidelijkt.</p>
<p>d. Economische uitvoerbaarheid</p> <p>In paragraaf 5.2 van de toelichting wordt het volgende uiteengezet: 'Het project richt zich op een marktsegment waar momenteel vraag naar is. De kosten worden gedekt uit de opbrengst van de winkels en de woningen. Hiermee kan het op te stellen bestemmingsplan financieel haalbaar worden geacht.'</p> <p>Cliënten vinden bovenstaande uiteenzetting zeer merkwaardig. Er wordt, zoals eerder vermeld, in het afwegingskader uit bijlage 1 gesteld dat de prijsklasse van de koopappartementen nog niet bekend is. Er kan derhalve niet gesteld worden dat het project zich richt op een marktsegment waar momenteel vraag naar is. Immers, indien de vraagprijs van de appartementen niet bekend is, kan er ook niet vastgesteld worden of er behoefte is aan dit soort appartementen in deze prijsklasse.</p>	<p>Het bouwplan richt zich op de realisatie van totaal 52 appartementen, onderverdeeld in 47 appartementen en 5 penthouses. Het plan voorziet in een woonprogramma waar volgens een recent regionaal kwalitatief woonbehoefteonderzoek van Atrivé behoefte aan is, namelijk appartementen. Het vormt een aanvulling op de bestaande woningvoorraad. Genoemd onderzoek wordt als bijlage bij de toelichting toegevoegd. Het voorgaande is ook in de Ladderonderbouwing (bijlage 1) gemotiveerd. De wens van de regio Westfriesland is om een divers en veelzijdig woningaanbod te realiseren. Het aandeel appartementen is op zowel kern-, gemeentelijk als regionaal niveau momenteel schaars. De woningvoorraad bestaat hoofdzakelijk uit grondgebonden woningen; het aandeel appartementen is veel kleiner dan het landelijk gemiddelde. Ook zijn er relatief weinig kleine woningen beschikbaar in de bestaande voorraad. Met name op langere termijn verschuift de vraag van hoofdzakelijk rij- en hoekwoningen naar meer appartementen (specifiek met lift, zodat deze tevens geschikt zijn voor senioren). In het onderzoek wordt geadviseerd hierop op korte termijn reeds te anticiperen. Met het plan wordt in deze kwalitatieve behoefte voorzien en wordt hierop geanticipeerd. Het plan vormt een aanvulling op de bestaande woningvoorraad en voorziet mede door de penthouses in een divers aanbod. Par. 3.3 van de toelichting wordt aangevuld met een nadere beschouwing van het onderzoek van Atrivé ter aanvulling van de kwalitatieve onderbouwing van de woningbehoefte. De beoogde woningen zijn geschikt voor eenpersoonshuishoudens en kleinere huishoudens in verschillende doelgroepen, waaronder ook senioren.</p> <p>Gelet op de onderbouwing in bijlage 1 én het kwalitatieve onderzoek van Atrivé bestaat er behoefte aan het beoogde woonprogramma. Dat de vraagprijs op dit moment, gelet op de toenemende bouwkosten en lopende</p>

	<p>Bovendien wordt uiteengezet dat de kosten worden gedekt uit de opbrengst van winkels. Het plan bevat enkel het voornemen om de locatie te herontwikkelen ten behoeve van woningbouw. Er wordt niet gesproken over de komst van winkels. De kosten kunnen aldus niet worden gedekt uit de opbrengst van winkels.</p>	<p>procedures, nog niet exact bekend is, doet daar niet aan af. De kwalitatieve behoefte ziet met name op het type woning en de diverse doelgroepen waarvoor de woningen geschikt (kunnen) zijn.</p> <p>Er worden geen winkels gerealiseerd in het bouwplan; dit betreft een verschrijving. De tekst zal worden aangepast.</p>
<p>e. Verkeersdrukke Voor het akoestisch onderzoek naar wegverkeerlawaai uit bijlage 4 heeft de gemeente Stede Broec de verkeersgegevens voor de Middenweg aangereikt. Voor deze weg zijn geen tellingen uitgevoerd, waarna de gemeente een schatting heeft gemaakt van de intensiteiten. Het bevreemdt cliënten dat het akoestisch onderzoek wordt gebaseerd op een schatting. Bovendien vrezen cliënten dat de verkeersdrukke ernstig zal toenemen. De Middenweg zal worden gebruikt als een doorsteek richting de Hoofdstraat (en andersom).</p> <p>Dit toenemende verkeer zal de verkeersveiligheid in gevaar brengen. Bovenstaande wordt bevestigd in paragraaf 4.6 van de toelichting, waarin de verkeersgeneratie wordt beschreven. In de toekomstige situatie zal er sprake zijn van 309 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Dat is een toename van 75,3 motorvoertuigen per etmaal. Dit bevestigt de vrees van cliënten over de toenemende verkeersdrukke.</p>	<p>Niet uitgesloten is, dat er enig effect op het woon- en leefmilieu voor omwonenden ontstaat. Dit aspect is daarom in het kader van dit plan zorgvuldig onderzocht. Uit de geluids-, verkeer en luchtkwaliteitsonderzoeken blijkt niet dat het bestemmingsplan leidt tot een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden. Indien er heeft in zijn zienswijze bovendien niet aangegeven dat (de conclusie van) het de onderzoeken onjuist zijn.</p> <p>Voor het type weg is een etmaalintensiteit van 3.000-4.000 voertuigbewegingen acceptabel te achten op basis van de CROW-richtlijnen. In het onderzoek is het aantal verkeersbewegingen hoog ingeschat Begin december 2018 zijn er gedurende 2 weken verkeerstellingen uitgevoerd op de brug nabij Middenweg 7. Werkelijk gemiddelde intensiteit is 1600-2000 motorvoertuigen per etmaal. Dit aantal blijft ruim onder de aangenomen aantallen zoals opgenomen in de onderzoeken. Derhalve gaat het onderzoek uit van een worst case situatie en is het zorgvuldig opgesteld. Uit onderzoek blijkt dat het aantal verkeersbewegingen toeneemt met 75,3 motorvoertuigen per etmaal. Wij blijven van mening dat de capaciteit van de Middenweg voldoende is om deze verkeersgeneratie op een normale manier te kunnen verwerken. Tevens is in de huidige situatie het aandeel vrachtverkeer in de verkeersgeneratie vrij groot. In de toekomstige situatie is er geen sprake meer van vrachtverkeer, wat de verkeersveiligheid en het woon- en leefklimaat ten goede komt. Daarnaast doen indieners voorkomen dat er sprake zal zijn van een zeer grote toename van verkeersaantallen, maar een aantal van 75,3 motorvoertuigen per etmaal betekent in de praktijk slechts enkele voertuigen per uur. Zeker in relatie tot de bestaande intensiteiten is dit verschil niet tot nauwelijks merkbaar. De toekomstige verkeersaantallen blijven ruimschoots binnen de acceptabele maximale aantallen.</p> <p>In de huidige situatie is het ook mogelijk om de Middenweg te gebruiken als doorsteek richting de Hoofdstraat. Deze situatie wordt niet geregeld in een bestemmingsplan. In dit opzicht wijzigt er dus niets.</p>	
<p>f. Geluidsbelasting In paragraaf 5.3 van bijlage 4 wordt uiteengezet dat de Middenweg ligt in een 30 km/zone, zodat niet hoeft te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. Echter, in het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt de weg wel onderzocht en wordt ook het toetsingskader van de Wet geluidhinder gehanteerd. In een aantal waarneempunten zijn gevelbelastingen vastgesteld hoger dan de</p>	<p>Dit aspect wordt niet geregeld in een bestemmingsplan. Bij de aanvraag omgevingsvergunning dient te worden aangetoond dat wordt voldaan aan het bouwbesluit, waarin het betreffende binnen niveau wordt voorgeschreven. Dit staat ook zo opgenomen in paragraaf 4.5.1 van de toelichting. Op voorhand is er geen aanleiding te veronderstellen dat dit niet haalbaar is, gelet op de berekende geluidniveaus.</p>	

	<p>'voorkeursgrenswaarde'. Er wordt geadviseerd maatregelen te treffen om een binnenniveau van 33 dB te garanderen, uit het oogpunt van wooncomfort en gezondheid. In het plan wordt geen gehoor gegeven aan dit advies. Het plan bevat tevens geen uiteenzetting waarom geen gehoor aan het advies wordt gegeven.</p>
<p>g. Woon- en leefklimaat In algemene zin kan worden gesteld dat de toevoeging van 52 appartementen meer geluidsoverlast met zich mee zal brengen in vergelijking met de huidige situatie. Immers, mensen zullen de appartementen 24 uur per dag bewonen met de daarbij behorende vormen van overlast. Deze situatie zal zorgen voor een aanzienlijke verandering ten opzichte van de situatie nu. Bovendien wordt door de komst van 52 appartementen de privacy van cliënten vanzelfsprekend aangetast. Door de realisatie van ramen en balkons zullen 52 huishoudens zicht hebben op de woning en in de tuin van cliënten. Dit zorgt ervoor dat de privacy van cliënten ernstig wordt aangetast. Uit vast jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2018:2970) blijkt dat het bevoegd gezag per geval zal moeten beoordelen of er geen onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat plaatsvindt. Cliënten stellen dat er onvoldoende onderzoek heeft plaatsgevonden naar de aantasting van het woon- en leefklimaat.</p>	<p>Niet uitgesloten is, dat er enig effect op het woon- en leefmilieu voor omwonenden ontstaat. Dit aspect is daarom in het kader van dit plan zorgvuldig onderzocht. Uit de geluids-, verkeer en luchtkwaliteitsonderzoeken blijkt niet dat het bestemmingsplan leidt tot een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden. Indien er heeft in zijn zienswijze bovendien niet aangegeven dat (de conclusie van) de onderzoeken onjuist zijn.</p> <p>Wij ontkennen niet, dat de bouw van de appartementen tot een mogelijke verandering van de privacy en zicht zal leiden. Maar een blijvend recht op vrij uitzicht en/of onbelemmerde privacy kan in de ruimtelijke ordening niet worden gegarandeerd, in het bijzonder niet in een bebouwde omgeving. Op het uitzicht wordt onder h. nader ingegaan.</p> <p>Bij nieuwe ontwikkelingen wordt altijd in redelijke mate rekening gehouden met de privacy van de aanwezige en nieuwe bewoners. Dit belang wordt dus expliciet in de besluitvorming betrokken en afgewogen. Hierbij worden onderlinge afstanden vastgelegd, evenals de hoogte van constructies en bouwwerken. In het voorliggende geval is de afstand van de woning van de bezwaarden tot de naastgelegen appartementen ca. 30 en 60 meter. Deze afstandsmaat is in de bestaande kernen en in de uitleggebieden als riant aan te merken. Er is dus weliswaar mogelijk sprake van een vermindering van privacy, maar deze is zeker niet onevenredig.</p> <p>In dit geval is kennisgenomen van de bezwaren van omwonenden en zijn deze afgewogen, maar is besloten om in deze meer gewicht toe te kennen aan het belang van de woningbouwopgave en aan het saneren van leegstaande bedrijfslocaties ten behoeve van het centrumgebied.</p> <p>Omdat wij de zorgen van indiener begrijpen en om tegemoet te komen aan de zienswijze is in overleg met de initiatiefnemer 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. Gelet op de toezegging van initiatiefnemer vragen we het college de benoemde maatregelen als voorwaarden op te nemen in de af te geven omgevingsvergunning.</p>
<p>h. Hoogte appartementencomplex met bijbehorende schaduw</p>	<p>Wij ontkennen niet, dat de bouw van de appartementen mogelijk tot een verandering van het uitzicht zal leiden.</p>

<p>Indieners hun bezwaar te uiten tegen de hoogte van het appartementencomplex. De maximale hoogte van het appartementencomplex is 17,5 meter. Dit is bijna drie keer zo hoog als de toegestane hoogte in het huidige bestemmingsplan, namelijk 6 meter. De voorgestelde hoogte past volgens indieners totaal niet in het straatbeeld van het centrum van Bovenkarspel.</p> <p>De omliggende bebouwing is een stuk lager en indieners stellen dat de hoogte van het appartementencomplex buitenproportioneel is. Bovendien stellen cliënten zich op het standpunt dat er sprake is van verminderde zonlichttoetreding in de woning en tuin als gevolg van het appartementencomplex. Cliënten genieten nu van een zonnige tuin op het westen. Met de komst van het appartementencomplex hebben cliënten gedurende meerdere uren per dag schaduw. Dit heeft een negatief effect op de toetreding van dag- en zonlicht in de woning. Ten slotte stellen cliënten dat de bezonningsstudies onvolledig zijn opgesteld. In de bezonningsstudies uit bijlagen 10 en 11 ontbreekt een verdere toelichting. De bijlagen bestaan enkel uit tekeningen. Ook de toelichting van het plan bevat geen verdere uiteenzetting over de bezonningsstudies.</p> <p>Op grond van het bovenstaande is het niet mogelijk het ontwerpbestemmingsplan vast te stellen.</p>	<p>Maar een blijvend recht op vrij uitzicht kan in de ruimtelijke ordening niet worden gegarandeerd, in het bijzonder niet in een bebouwde omgeving.</p> <p>Aan een geldend bestemmingsplan kunnen bovendien 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. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan heeft de gemeenteraad volgens vaste rechtspraak (o.a. ABRS 22 mei 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1599) namelijk beleidsvrijheid om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht.</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 (bijvoorbeeld rond het centrum en aan de weerszijden van de Burgemeester J.N. Stuijbergenlaan). In bijzondere situaties is dus de toepassing van gestapelde woningbouw in meer dan vier lagen mogelijk indien sprake is van een duurzame woonkwaliteit (woningplattegrond, goede parkeeroplossing, inrichting omgeving) en indien de invloed op het bestaande laagbouwmilieu beperkt is.</p> <p>Het definitief ontwerp laat een bouwhoogte zien van maximaal 14,5 meter voor het oostelijk gelegen appartementengebouw en max. 17,5 meter voor het westelijk gelegen appartementengebouw.</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><i>Schaduwwerking</i> Er bestaan in Nederland geen formele wettelijke normen en eisen ten aanzien van de bezonning voor bebouwing. Er zijn echter wel normen van TNO. Deze zijn verdeeld in de lichte en strenge vorm. Een gebouw voldoet aan de lichte norm wanneer er gedurende twee uren per etmaal bezonning mogelijk is in de periode van 19 februari tot en met 21 oktober.</p> <p>Daarbij is het geen vereiste dat de bezonning aansluitend plaatsvindt. Een gebouw voldoet aan de strenge norm indien in de periode van 21 januari tot en met 22 november bezonningmogelijk is gedurende drie uren per etmaal. Het is hierbij geen vereiste dat de bezonning aansluitend plaatsvindt. In het algemeen wordt de lichte TNO norm aanvaardbaar geacht.</p> <p>Uit de bezonningstekeningen blijkt dat er voor indieners geen sprake is van een verslechtering van de</p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

		<p>bezinning als gevolg van de nieuwbouw. In de periodes maart, juni en september is op geen van de gemeten tijdstippen sprake van afgenomen bezinning door de nieuwbouw.</p> <p>We stellen voor om in de toelichting van het bestemmingsplan een paragraaf op te nemen waarin de bezonningsstudie nader wordt toegelicht (nieuwe par. 4.14).</p>
Voorstel		
<p>Het regionaal kwalitatief woningmarktonderzoek van Atrivé d.d. 21 november 2018 wordt als bijlage bij de toelichting toegevoegd en de onderbouwing van de kwalitatieve woningbehoefte wordt in par. 3.3 aangevuld. In bijlage 1 en in de toelichting wordt verduidelijkt dat het plan een positieve bijdrage levert aan de duurzaamheidsdoelstellingen.</p> <p>De tekst in par. 5.2 van de toelichting wordt naar aanleiding van de zienswijze aangepast en er wordt een nieuwe par. 4.14 opgenomen, waarin het aspect bezinning nader wordt toegelicht en onderbouwd. Voorts wordt de toelichting aangevuld met een beschouwing van het aspect privacy.</p> <p>Daarnaast verzoeken we het college om nadere voorwaarden aan de te verlenen omgevingsvergunning voor het bouwen te verbinden.</p>		
6.	Gemachtigde perceel Middenweg 27 Bovenkarspel	Gemeentelijk Standpunt
a.	<p>Draagvlak: Nadrukkelijk vraagtekens gezet bij de wijze waarop de omgeving bij het planproces is betrokken. Ze zijn faliekant tegen de hoogbouw.</p>	<p>Initiatiefnemer is vanaf 2017 meermalen (persoonlijk) in overleg is getreden met omwonenden, hoewel dit voorafgaande aan de wettelijk geregelde voorbereidingsprocedure niet is vereist. Hiervoor zijn huis aan huis uitnodigen bezorgd. Het planvormingsproces heeft zorgvuldig plaatsgevonden. Voor het mogelijk maken van een ruimtelijke ontwikkeling is bovendien niet vereist dat de initiatiefnemer en omwonenden met elkaar overeenstemming bereiken over de nieuwe locatie. De raad dient immers zelf, na afweging van alle betrokken belangen, een standpunt in te nemen over de aanvaardbaarheid van een ruimtelijke ontwikkeling op een bepaalde locatie.</p>
b.	<p>Ruimtelijke uitstraling: Omwonenden worden geconfronteerd met intensieve en massieve woonbebouwing, zo wordt voortaan het uitzicht belemmerd en de privacy in en om de woning aangetast. Het college laat het na de mogelijkheden om een en ander juridisch te borgen.</p> <p>Gelet op het voorgaande geef ik uw raad in overweging de belangen van uw burgers ter harte te nemen en bij de vaststelling van het bestemmingsplan een adequate en afdoende oplossing op te (laten) nemen.</p>	<p>Als de gemeenteraad een bepaalde ontwikkeling uitsluitend ruimtelijk aanvaardbaar vindt wanneer tegelijkertijd wordt voorzien in bepaalde maatregelen, dan zullen die maatregelen in het bestemmingsplan moeten worden geborgd. Het opnemen van een dergelijke voorwaarde is dus enkel van toepassing indien de ontwikkeling zonder deze maatregel niet ruimtelijk aanvaardbaar is. In de situatie Middenweg 7 blijkt uit onderzoek dat er sprake is van een ruimtelijk aanvaardbare situatie waardoor het opnemen van een dergelijk voorschrift niet noodzakelijk is om het plan te kunnen uitvoeren.</p> <p>Om tegemoet te komen aan de zienswijze is in overleg met de initiatiefnemer 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. Gelet op de toezegging van initiatiefnemer vragen we het college de benoemde maatregelen als voorwaarden op te nemen in de af te geven omgevingsvergunning.</p>
c.	<p>Kwaliteit en zorgvuldigheid onderzoeken Blijkens de plantoelichting c.a. is het college bij de beoordeling van het plan uitgegaan van diverse aannames, schattingen en niet verifieerbare of</p>	<p>Bij het uitvoeren van omgevingsonderzoeken is onontkoombaar dat op bepaalde punten uitgegaan moet worden van aannames en inschattingen. Dat is overigens door de wetgeving en jurisprudentie ook geaccepteerd. Alle onderzoeken zijn uitgevoerd conform de daarvoor geldende wet- en regelgeving en</p>

	<p>controleerbare gegevens. Dat maakt dat de onderzoeken onzorgvuldig zijn en de uitkomsten onbetrouwbaar.</p>	<p>handleidingen door gecertificeerde bureaus. Indieners geven geen enkel voorbeeld of argument waarom er sprake zou zijn van onjuiste of onbetrouwbare uitgangspunten. Graag verwijzen wij tevens naar onze beantwoording van zienswijze 4, onderdeel b., waarin we op een aantal concrete aannames ingegaan zijn.</p>
d.	<p>Verkeer en parkeren Indieners stellen zich op het standpunt dat de bevindingen zoals opgenomen in deze paragraaf onjuist zijn. Zo is onduidelijk waar de genoemde gescheiden functies en oppervlaktes op zijn gebaseerd. Bovendien zijn in de bestaande situatie (op grond van de bestemming 'Bedrijf van het voornoemde bestemmingsplan Centrum Stede Broec' die het gehele plangebied omvat) meer bedrijfsactiviteiten toegestaan dan de twee bovengenoemde functies. Het college heeft dat miskend. Daarmee is onduidelijk wat de werkelijke, representatieve verkeersgeneratie is. Dat werkt door in de vergelijking met de toekomstige functie, zodat geen correcte afweging van de ruimtelijke aspecten en de daarmee gepaard gaande consequenties gemaakt kan worden.</p>	<p>Bij de vergelijking tussen de huidige en toekomstige verkeersgeneratie is uitgegaan van de voorgaande feitelijke situatie, omdat hierdoor de daadwerkelijke (feitelijke) gevolgen het best inzichtelijk gemaakt kunnen worden. Tevens is hiermee een worst case benadering gehanteerd. Het is correct dat het huidige bestemmingsplan ook andere bedrijfsvormen toestaat. Wanneer de maximale huidige planologische mogelijkheden in ogenschouw zouden worden genomen, zou de huidige theoretische verkeersgeneratie echter aanzienlijk hoger zijn dan thans in de toelichting is berekend. Dit zou geen doelmatige vergelijking opleveren en de consequenties onwenselijk kunnen nuanceren.</p>
e.	<p>Economische uitvoerbaarheid Wij denken dat de forse aankoopprijs van € 1.600.000 die u voor deze locatie heeft betaald, in negatieve zin doorwerkt in de planontwikkeling. Immers, om zijn investering enigszins rendabel te maken zal de toekomstige eigenaar een groot aantal woningen moeten realiseren. In dit geval dus 52. Gelet op de relatief kleine bebouwbare oppervlakte van het plangebied is er maar één oplossing: de hoogte in. Dat heeft geresulteerd in de voorgenoemde bouwhoogtes. Daarmee wordt een financieel debacle afgewenteld op de omgeving die daardoor fors wordt gedupeerd. Zoals eerder al aangegeven, is het in dat kader veelzeggend dat de oorspronkelijke stedenbouwkundige invulling – met twee-onder-een-kap-woningen, overeenkomstig de bestaande</p>	<p>In 2017 is een koopovereenkomst afgesloten met Kuin Vastgoedontwikkeling B.V. voor de verkoop van het perceel Middenweg 7. In deze overeenkomst zijn de gemeentelijke plankosten opgenomen. Daarnaast is een planschade overeenkomst afgesloten met Kuin Vastgoedontwikkeling B.V. waarbij de mogelijke planschade als gevolg van het bouwplan voor rekening komt van ontwikkelaar. Voor de economische uitvoerbaarheid moet het initiatief moet binnen de planperiode financieel uitvoerbaar zijn. Het betreft een particulier initiatief. Het is in beginsel aan de initiatiefnemer om te beoordelen of het project kan worden uitgevoerd en of dit voor haar rendabel is. Er bestaat geen aanleiding te twifelen aan de economische uitvoerbaarheid van het plan binnen de planperiode. Wat de eventuele nadelige invloed van het plan op de waarde van de woning van indieners betreft, bestaat geen grond voor de verwachting dat die waardevermindering zodanig zal zijn dat bij de afweging van belangen hieraan een groter gewicht moet worden toegekend dan bij vaststelling wordt gedaan. Indiener spreekt over de oorspronkelijke stedenbouwkundige invulling met twee-onder-een kapwoningen. Reeds in de voorstellen aan de gemeenteraad in 2012 om tot aankoop van het pand over te gaan wordt gesproken over de mogelijke ontwikkeling van 60 appartementen.</p>

<p>omgeving - gaandeweg is verruild voor hoogbouw. Kennelijk wegen financiële belangen zwaarder dan zaken als stedenbouwkundige kwaliteit en een goed woon- en leefklimaat van uw burgers.</p> <p>Uit plantoelichting blijkt niet of het aspect “planschade” is meegenomen bij de beoordeling van de economische uitvoerbaarheid. U dient zich er bewust van te zijn dat de waarden van ontroerende zaken van omwonende gaan dalen.</p>	
<p>Voorstel</p>	
<p>De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>	
<p>7. Eigenaren perceel Middenweg 29</p>	<p>Gemeentelijk Standpunt</p>
<p>a. Deze zienswijze is identiek als de onder 6. behandelde zienswijze van Middenweg 27</p>	<p>Zie onze reactie ten aanzien van Middenweg 27, bovenstaand onder 6.</p>
<p>Voorstel</p>	
<p>De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>	
<p>8. ProRail</p>	<p>Gemeentelijk Standpunt</p>
<p>a. De opmerkingen van ProRail op het voorontwerp bestemmingsplan zijn onvoldoende verwerkt in het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan. ProRail adviseert om toch volgens de Handreiking nieuwbouw en Spoortrillingen onderzoek uit te voeren. ProRail adviseert om de conclusies uit het trillingonderzoek op te nemen in de conclusie van paragraaf 4.13 Trillingen in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan en (indien nodig) door te laten werken in de planregels.</p>	<p>Wij zijn van mening dat het aspect trillingen voldoende is onderzocht en de opmerkingen van ProRail in beginsel goed zijn verwerkt en vinden het uitvoeren van een trillinghinderonderzoek niet doelmatig, onder meer gelet op de geringe gebruiksintensiteit van het spoor, de afstand, de omgeving en de resultaten van recent onderzoek ten aanzien van hetzelfde traject Hoorn-Enkhuizen. Wel achten wij de zienswijze in zoverre gegrond, dat de onderbouwing op dit punt dient te worden aangevuld en verduidelijkt.</p> <p>Over dit standpunt en onze conceptreactie is contact opgenomen met ProRail. De reactie van ProRail heeft aanleiding gegeven om toch een onderzoek uit te voeren. In overleg met initiatiefnemer wordt derhalve alsnog een Quick scan trillinghinder uitgevoerd.</p> <p>Daarnaast wordt voorgesteld om in de planregels ter juridische waarborging van een goed woon- en leefklimaat de volgende bepaling (voorwaardelijke verplichting) op te nemen, in lijn met de door ProRail benoemde Handreiking:</p> <p>5.2.4 Voorwaardelijke verplichting trillingshinder</p> <p>a. Het bouwen van de woningen zoals bedoeld in lid 4.1 is uitsluitend toegestaan wanneer uit een dynamische berekening van de trillingssterkte blijkt dat de streefwaarden voor 'Wonen nieuwe situatie', zoals bedoeld in Richtlijn deel B van Stichting Bouwresearch, niet worden overschreden;</p> <p>b. In afwijking van het bepaalde onder a, is het bouwen van de woningen zoals bedoeld in lid 4.1 ook toegestaan op voorwaarde dat alle doelmatige en kosteneffectieve maatregelen om de trillingssterkte te verminderen worden getroffen en uit een dynamische berekening blijkt dat de streefwaarden voor 'Wonen in bestaande situatie', zoals bedoeld in Richtlijn deel B van Stichting Bouwresearch, niet worden overschreden.</p>
<p>Voorstel</p>	

In de planregels wordt een nieuw lid 5.2.4 toegevoegd met een voorwaardelijke verplichting ter waarborging van een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast wordt alsnog een Quick Scan trillinghinder uitgevoerd. Par. 4.13 van de toelichting zal worden aangevuld naar aanleiding van de alsnog uitgevoerde Quick Scan trillinghinder. De onderzoeksrapportage wordt als bijlage opgenomen.

9. Advies veiligheidsregio NHN		Gemeentelijk Standpunt
a.	Het is de conclusie dat ten het worstcase scenario 'fakkelbrand' met de hogedrukaardgasleiding kan ontstaan en dat: - een ramp van omvang zich kan voltrekken; - de zelfredzaamheid afhankelijk is van het gebouwoontwerp; - het de verwachting is dat hulpdiensten de slachtoffers in het eerste uur af kunnen voeren naar ziekenhuizen en dat binnen een tijdsbeslag van ca. 4 uren de secundaire brand effecten door een 'fakkelbrand' met de hogedrukaardgasleiding bedwongen zijn.	Dit wordt in de toelichting opgenomen.
b.	De veiligheidsregio adviseert het accepteren van het restrisico dat door secundaire brand ten gevolge van een fakkelbrand meerdere appartementen in brand raken en dat daar slachtoffers door kunnen ontstaan.	We stellen voor, met inachtneming van navolgend onderdeel c het advies van de veiligheidsregio over te nemen en het restrisico te accepteren.
c.	De initiatiefnemer kan bouwkundige maatregelen nemen die het restrisico verkleinen. Dit zijn: 1. het extra brandwerend uitvoeren van de gevels binnen een afstand van 75 m zodat deze tenminste 1 uur de hittestraling van 10 kW/m ² kunnen weerstaan, of; 2. de vluchtwegen zodanig ontwerpen, dat zijn vanuit de appartementen gelegen binnen een afstand van 75 m, veilig (= noordzijde van het object) te gebruiken zijn tijdens het worstcase scenario 'fakkelbrand' met de hogedrukaardgasleiding	Ten aanzien van dit advies kan worden opgemerkt dat een beschouwing van ruimtelijke inpassingen met een lager groepsrisico en mogelijke maatregelen om het groepsrisico te beperken bij een beperkte verantwoording achterwege kunnen blijven. Er is derhalve geen wettelijke grondslag voor de door de VR NHN genoemde ruimtelijke en bouwkundige maatregelen. De berekende lage waarde voor het groepsrisico geeft geen aanleiding om ruimtelijke en bouwkundige maatregelen te treffen.
Voorstel		
Par. 4.11 van de toelichting wordt aangevuld in lijn met de onderdelen a en b, zoals bovenstaand beschreven.		
10. Ambtshalve aanpassingen		
a.	Toelichting	- Ten aanzien van het onderdeel gebiedenbescherming is een AERIUS berekening naar de aanlegfase uitgevoerd. De uitkomsten tonen aan dat er geen belemmeringen zijn voor de uitvoering van het plan. Er zijn geen depositieresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jr op Natura 2000-gebieden berekend. De uitkomsten van het onderzoek worden opgenomen in par. 4.9 van de toelichting en het onderzoek wordt als bijlage toegevoegd.

		<ul style="list-style-type: none">- In par. 5.2 van de toelichting wordt de passage onder 'grondexploitatie en kostenverhaal' aangepast. Er is geen anterieure overeenkomst gesloten.- In de toelichting vinden enkele correctie (verschrijvingen e.d.) plaats.
--	--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------