

## Voorstel aan de gemeenteraad

Onderwerp:	<b>Vaststelling bestemmingsplan Middenweg 7</b>
Zaaknummer:	837330

Commissie:	15 juni 2020.
Raadsvoorstel:	25 juni 2020

Portefeuillehouder:	B.S. Nootebos
Programma:	7: Volkshuisvesting, Ruimtelijke ordening en Stedelijke vernieuwing

Karakter:	Besluitvormend
-----------	----------------

Bijlagen:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verbeelding – Ontwerp Bestemmingsplan “Middenweg 7”</li> <li>- Regels en Toelichting – Ontwerp Bestemmingsplan “Middenweg 7”</li> <li>- Bijlagenboek – Ontwerp Bestemmingsplan “Middenweg 7”</li> <li>- Nota van zienswijzen Bestemmingsplan “Middenweg 7”</li> <li>- Ingediende zienswijzen</li> <li>- Verslag hoorzittingen</li> </ul>
-----------	---

### Voorgesteld besluit:

1. De digitale versie van het bestemmingsplan “Middenweg 7” , zoals gewijzigd ten opzichte van het ontwerp, met bestandskenmerk NL.IMRO.0532.BPmiddenweg7-VG01 vast te stellen, waarbij gebruik gemaakt is van de ondergrond BGT, 4 juli 2018;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wro.

### Inleiding

Het bestemmingsplan Middenweg 7 biedt een juridisch-planologisch kader voor de ontwikkeling van 52 appartementen.

Het complex bestaat uit twee appartementsgebouwen met respectievelijk 4 en 5 bouwlagen. Het omliggende terrein wordt groen ingericht: de watergang aan de oostzijde wordt verbreed en er wordt een groene singel van heesters en bomen aan de noord- en oostgrens van het plangebied aangelegd. Het dak van de half verdiepte parkeergarage wordt ingericht als daktuin. Tevens wordt de relatie van het plangebied met de Middenweg versterkt door het realiseren van extra parkeervakken op maaiveldniveau voor bezoekers van de woningen en tevens voor het winkelend publiek aan de overzijde van de Middenweg.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een ieder voor zes weken ter inzage te leggen voor zienswijzen. Er zijn binnen de termijn 8 zienswijzen ingediend.

### Beoogd effect

Komen tot een vastgesteld en in werking getreden bestemmingsplan. Dat plan biedt dan een actueel planologisch-juridisch kader voor de ontwikkeling van 52 appartementen en hiermee een duidelijke en sterke kwaliteitsimpuls van het ruimtelijke beeld van de Middenweg en in groter verband het gehele centrumgebied van Bovenkarspel-Grootebroek.

### Beleidsvrijheid / -ruimte (wettelijk kader)

Wet ruimtelijke ordening

Wet Milieubeheer

Besluit milieueffectrapportage

### Provinciaal beleid

- Omgevingsvisie NH2050 (2018)
- Provinciale Ruimtelijke Verordening (2017)
- Beleidsprogramma Maak Plaats! (2013)

### Regionaal beleid

- Structuurschets Westfriesland: *Een Dijk van een regio*
- Regionale Woonvisie West-Friesland 2017-2027
- RAP West-Friesland 2017-20121

#### Lokaal beleid

- Toekomstvisie Stede Broec 2014-2024
- Duurzaamheidsvisie 2018-2021

#### **Argumenten**

Binnen het beoogde plangebied bevindt zich momenteel bedrijfsbebouwing van de voormalige sociale werkvoorziening Op/Maat. Er is enigszins verouderde bedrijfsbebouwing (1992) aanwezig in de vorm van een kantoorgebouw met aangrenzend een bedrijfshal die is voorzien van laaddocks voor vrachtwagens. Het geheel geeft een versteende en grauwe indruk wat niet ten goede komt aan de ruimtelijke kwaliteit van dit deel van het centrumgebied Bovenkarspel-Grootebroek.

Na het vertrek van Op/Maat zijn de ondergrond en opstallen, in 2012 verworven door de gemeente, voor invulling met woningbouw. Voortzetting van de huidige bedrijfsmatige mogelijkheden zijn als ongewenst beschouwd.

Op 16 april 2019 heeft u ingestemd met het ontwerp voor het woningbouwplan en ons college opdracht verleend tot het opstellen van een voorontwerp bestemmingsplan.

#### *Integrale afweging*

Het bestemmingsplan is voorbereid conform de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht. In de toelichting op het bestemmingsplan is de integrale ruimtelijke afweging en het beleidsmatige kader voor zo ver relevant voor het bestemmingsplan verwoord.

De voormalige bedrijfslocatie aan de Middenweg is in 2012 aangekocht door de gemeente en is hierbij aangemerkt als toekomstige woningbouwlocatie. Gelet op de binnenstedelijke centrumlocatie, grenzend aan het station Bovenkarspel-Grootebroek is de herontwikkeling naar appartementen in lijn met het Provinciaal beleid omtrent woningbouw en de gemeentelijke Toekomstvisie. De beoogde ontwikkeling van 52 appartementen draagt bij aan vitaal houden van de kernen in West-Friesland. Door in te spelen op de behoefte aan appartementen zoals aangegeven in de Toekomstvisie van Stede Broec wordt een onderscheidend en complementair product geleverd.

Op basis van de toelichting van het bestemmingsplan waarin alle relevante onderzoeksresultaten zijn opgenomen, kan geconcludeerd worden dat de ontwikkeling een ruimtelijk verantwoorde ontwikkeling is. De ontwikkeling draagt bij aan de versterking van het centrumgebied en woningmarkt in de gemeente Stede Broec en de regio.

De realisatie van de appartementen zal tot een verandering van uitzicht leiden voor de direct omwonenden, dit kunnen we niet ontkennen. Echter, een blijvend recht op (vrij) uitzicht kan in de ruimtelijke ordening echter niet worden gegarandeerd, in het bijzonder niet in een gebouwde omgeving. Daarnaast kan ook aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten kunnen 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.

In de huidige stedenbouwkundige opzet is rekening gehouden met de privacy en overlast van de aanwezige en nieuwe bewoners. Zo is de bijvoorbeeld de afstandsmaat tot de bestaande woningen van omwonenden riant te noemen binnen een bestaande kern. Daar waar mogelijk stellen we voor om privacy bevorderende maatregelen, zoals het plaatsen van matglas in de ramen oostgevel worden op te laten nemen in de omgevingsvergunning.

#### Nota van zienswijzen

We stellen voor kennis te nemen van de Nota van zienswijzen Bestemmingsplan "Middenweg 7" en in te stemmen met de voorgestelde beantwoording.

## **Kantttekeningen / alternatieven**

Voor de locatie is een modellenstudie uitgevoerd. Hiervoor zijn een aantal alternatieve invullingen bekeken, waaronder de invulling met grondgebonden woningen en appartementen. De studie heeft geleid tot het voorliggende voorkeursmodel waar u op 16 april 2019 mee heeft ingestemd. Met het opgestelde ontwerp bestemmingsplan geven we uitvoering aan dit besluit.

## **Draagvlak**

### *Omwonenden*

Eind 2017 is het perceel verkocht aan Kuin Vastgoedontwikkeling B.V. voor de realisatie van 57 appartementen. In samenwerking met de gemeente is door initiatiefnemer een participatie traject met omwonenden opgezet. Tijdens gezamenlijke bijeenkomsten in het Postkantoor, Happy Days en in persoonlijke gesprekken met initiatiefnemer konden omwonenden opmerkingen maken op het plan. Dit traject heeft geleid tot diverse aanpassingen in het ontwerp van het complex tot uiteindelijk 52 appartementen met door een landschapsarchitect ontworpen buitenruimte.

Op 25 juni 2019 is een inloopavond gehouden voor omwonenden en geïnteresseerden in de raadszaal van de gemeente Stede Broec. De avond was druk bezocht (70 – 90 personen) waarbij zowel kritische opmerkingen van omwonenden als positieve geluiden van geïnteresseerden te horen waren. In hoofdstuk 5.1 van de toelichting is verslag gedaan van de bijeenkomsten.

Naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan zijn 8 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn allen binnen de genoemde wettelijke termijn van 6 weken ontvangen en zijn daarmee ontvankelijk. Er is gelegenheid geboden om tijdens een hoorzitting de ingediende zienswijze toe te lichten. 5 indieners hebben gebruik gemaakt van deze mogelijkheid. Het verslag van de hoorzitting is als bijlage opgenomen.

De beantwoording van de zienswijzen is opgenomen in de Nota van Zienswijzen Bestemmingsplan Middenweg 7.

## **Planning, evaluatie en verantwoording**

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens de terinzagelegging kan beroep worden ingesteld door belanghebbenden die een zienswijzen hebben ingebracht tegen het ontwerpbestemmingsplan of door belanghebbenden die niet tijdig hun zienswijze over het ontwerp naar voren hebben gebracht en kunnen aantonen daartoe redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest.

Ook kan door een belanghebbende, die bedenkingen heeft tegen de bij de vaststelling van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan aangebrachte wijzigingen, gedurende bovenvermelde termijn beroep worden ingesteld tegen deze wijzigingen.

Het beroep moet schriftelijk worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

De kennisgeving van de vaststelling wordt gepubliceerd in de Middenstander en Staatscourant. Indieners van een zienswijze worden schriftelijk geïnformeerd over de besluitvorming.

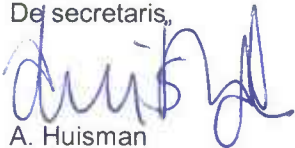
## **Financiën**

Een gemeente is conform de grondexploitatiewet verplicht om haar kosten op de grondeigenaar te verhalen, wanneer deze grondeigenaar een zogenaamd "bouwplan" (zoals aangeduid in art. 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening) wil realiseren en wanneer voor de goedkeuring van dit bouwplan een wijziging van een "ruimtelijk besluit" (bijvoorbeeld nieuw bestemmingsplan) nodig is. Dit bestemmingplan betreft op zichzelf een op uitvoering gericht bouwplan waardoor het in beginsel nodig een exploitatieplan vast te stellen of de betaling van de kosten op een andere manier te verzekeren.

Nu het uitsluitend gaat om verhaal van plankosten, is die verplichting op grond artikel 6.2.1.a sub b er niet. Niettemin zijn de betreffende plankosten van de gemeente via de koopovereenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer verhaald. Bovendien heeft de initiatiefnemer zich verplicht om eventuele planschadevergoedingen voor haar rekening te nemen. Het is dus niet nodig een exploitatieplan vast te stellen.

Bovenkarspel, 3 februari 2020

Burgemeester en wethouders van Stede Broec  
De secretaris,



A. Huisman

De burgemeester,



R.A.P. Wortelboer

# Besluit van de gemeenteraad

Zaaknummer: 837330

De raad van de gemeente Stede Broec;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 3-2-2020

overwegende dat:

de gemeente Stede Broec, in 2012 het perceel Middenweg 7 heeft aangekocht als toekomstig woningbouwlocatie

Kuin Vastgoedontwikkeling B.V. het perceel Middenweg 7 heeft verworven en hiervoor een woningbouwplan heeft opgesteld;

de gemeenteraad op 16 april 2019 heeft ingestemd met het ontwerp van het woningbouwplan, en hiervoor een bestemmingsplan te laten voorbereiden;

het college een ontwerpbestemmingsplan in procedure heeft gebracht;

gelet op de Toekomstvisie Stede Broec een herontwikkeling naar woningbouw in de vorm van appartementen passend is;

de ontwikkeling bijdraagt aan de versterking van het centrumgebied in de gemeente Stede Broec en de regio;

het plan voorziet in de woningbehoefte en een kwalitatieve toevoeging is op de woningvoorraad;

er vanuit het beleid en de regelgeving op het gebied van de milieu- en omgevingsaspecten geen belemmeringen bestaan voor dit bouwplan;

de toelichting van het bestemmingsplan aantoont, dat het project in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening;

naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan 8 zienswijzen zijn ingediend;

de ingediende reacties aanleiding geven tot een aanpassing van het bestemmingsplan;

gelet op het advies van de commissie Grondgebiedzaken van 15-6-2020

gelet op artikel gelet op artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro);

## b e s l u i t :

1. De digitale versie van het bestemmingsplan "Middenweg 7" , zoals gewijzigd ten opzichte van het ontwerp, met bestandskenmerk NL.IMRO.0532.BPmiddenweg7-VG01 vast te stellen, waarbij gebruik gemaakt is van de ondergrond BGT, 4 juli 2018;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wro.

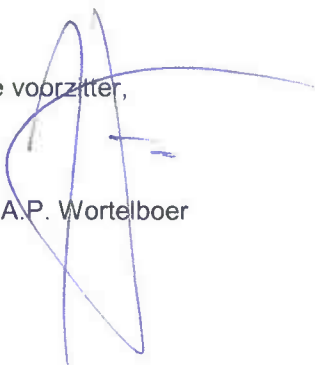
Aldus besloten door de raad van de gemeente Stede Broec in zijn openbare vergadering van 25 juni 2020.

De raad voornoemd,  
de griffier,



Y.P.A. Hermans

de voorzitter,



R.A.P. Wortelboer

# Verslag hoorzitting 1



**SAMENVATTING van de hoorzitting over de ingediende zienswijzen tegen het ontwerpbesluit Middenweg 7**

**Datum: 31 januari 2020**

**Aanwezig:**

Namens de gemeente: [redacted]

Voorts aanwezig: de heer [redacted]

De heer [redacted] heet de heer [redacted] welkom. Tegen het ontwerpbestemmingsplan dat betrekking heeft op de locatie "Middenweg 7" hebben zij zienswijzen ingediend.

Voor de indieners is deze – niet verplichte – hoorzitting belegd om betrokkenen in de gelegenheid te stellen hun zienswijze toe te lichten. Het is nadrukkelijk niet de bedoeling tijdens deze hoorzitting in discussie te treden, maar alleen om desgewenst standpunten toe te lichten.

Toelichting

*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.*

*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*

De heer [redacted] licht toe dat een bestemmingsplan regelt hoe het grondgebied van de gemeente bebouwd of gebruikt mag worden. In de omgevingsvergunning is het mogelijk aanvullende voorwaarden op te nemen. We stellen naar aanleiding van de zienswijze en toezegging van de ontwikkelaar dan ook voor de voorwaarden van matglas in de ramen en privacy schermen op de balkons op te nemen in de vergunning. Het laten vervallen van het raam in de oostgevel zou kunnen, maar kan door middel van een omgevingsvergunning na gereedkoming van het gebouw alsnog worden geplaatst. Het heeft de voorkeur om het raam op een normale manier mee te ontwerpen en te voorzien van matglas.

De heer [redacted] dankt tot slot de heer [redacted] voor hun inbreng. Van deze hoorzitting wordt een verslag gemaakt, dat uiteindelijk – gelijk met de reactie van het college op de ingediende zienswijzen – aan de gemeenteraad wordt aangeboden bij de vaststelling van bestemmingsplan "Middenweg 7". De vaststelling zal plaatsvinden tijdens de raadscommissie van 6 april 2020 en de gemeenteraadsvergadering van 23 april 2020 of als dit niet haalbaar is de raadscommissie van 11 mei 2020 en gemeenteraadsvergadering van 28 mei 2020. Aan betrokkenen zal een afschrift van het desbetreffende raadsvoorstel worden toegestuurd. Na het nemen van de raadsbesluiten kan in één keer beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

31 januari 2020

[redacted]



# Verslag hoorzitting 2



**SAMENVATTING van de hoorzitting over de ingediende zienswijzen tegen het ontwerpbesluit Middenweg 7**

**Datum: 31 januari 2020**

**Aanwezig:**

Namens de gemeente: [REDACTED]

Voorts aanwezig: de heer [REDACTED] en mevrouw [REDACTED]

De heer [REDACTED], de heer [REDACTED] en mevrouw [REDACTED] Welkom. Tegen het ontwerpbestemmingsplan dat betrekking heeft op de locatie "Middenweg 7" hebben zij zienswijzen ingediend.

Voor de indieners is deze – niet verplichte – hoorzitting belegd om betrokkenen in de gelegenheid te stellen hun zienswijze toe te lichten. Het is nadrukkelijk niet de bedoeling tijdens deze hoorzitting in discussie te treden, maar alleen om desgewenst standpunten toe te lichten.

Toelichting

*Gevoel dat de gemeente veel belang heeft bij de ontwikkeling van het plan, dit maakt het lastig voor de indieners. In de zienswijze is dit duidelijk verwoord.*

*Indieners zijn niet blij met de ontwikkeling. OpMaat was altijd een goede buurman waar het na werktijd rustig was. Nu zijn de bewoners ook overdag en na werktijd altijd aanwezig.*

*Het participatie traject zetten we ook twijfels bij. Niet iedereen is in gesprek geweest met de ontwikkelaar. Dit bevreemd ons. Uitgenodigd bij de kartbaan waar opmerkingen zijn gemaakt. Hier is nooit meer op teruggekomen tot het moment dat het ontwerpplan is vastgesteld door de gemeenteraad.*

*De locatie wordt nu volgebouwd met woningen. Waaom worden in de gemeente alle plekken volgebouwd met woningen, er zijn helemaal geen open plekken meer. We vragen ons af of er behoefte is aan zoveel nieuwe woningen.*

*De locatie ligt aan een hele drukke plek, die straks nog veel drukker wordt. Daarnaast neemt de waarde van onze woning af door de hoogbouw en de privacy af.*

*We twijfelen aan de aannames die gedaan zijn voor de verkeerstellingen en overige onderzoeken.*

*Ontwikkeling van het gebouw van de woonschakel, het is niet ondenkbaar dat dit hierna ook nog ontwikkeld wordt. Het wordt dan nog drukker in de straat.*

*We hebben niet het gevoel dat er geluisterd wordt naar de bewoners, en dat het plan er doorheen wordt gedrukt.*

**De heer [REDACTED]**

De locatie wordt door de gemeente gezien als centrumlocatie binnen de gemeente, waar behoefte aan extra woningen is. De gemeente heeft daarom de locatie een aantal jaar geleden aangekocht als woningbouwlocatie. Er is zeer zorgvuldig gekeken naar de invulling van de locatie, waarbij meerdere verkavelingen zijn onderzocht. De ontwikkelaar heeft tijdens een aantal sessies

omwonenden en ondernemers uitgenodigd om te praten over het plan. naar aanleiding van deze bijeenkomsten zijn een aantal aanpassingen gemaakt. De gemeenteraad heeft ingestemd met het laatste ontwerp en hiervoor een bestemmingsplan laten opstellen die nu ter inzage ligt.

Voor de mogelijk optredende planschade kunnen bewoners een verzoek indienen, na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

De heer [REDACTED] dankt tot slot de heer [REDACTED] en mevrouw [REDACTED] voor hun inbreng. Van deze hoorzitting wordt een verslag gemaakt, dat uiteindelijk – gelijk met de reactie van het college op de ingediende zienswijzen – aan de gemeenteraad wordt aangeboden bij de vaststelling van bestemmingsplan "Middenweg 7". De vaststelling zal plaatsvinden tijdens de raadscommissie van 6 april 2020 en de gemeenteraadsvergadering van 23 april 2020 of als dit niet haalbaar is de raadscommissie van 11 mei 2020 en gemeenteraadsvergadering van 28 mei 2020. Aan betrokkenen zal een afschrift van het desbetreffende raadsvoorstel worden toegestuurd. Na het nemen van de raadsbesluiten kan in één keer beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

31 januari 2020  
[REDACTED]

# Verslag hoorzitting 3



***SAMENVATTING van de hoorzitting over de ingediende zienswijzen tegen het ontwerpbesluit Middenweg 7***

***Datum: 5 februari 2020***

**Aanwezig:**

Namens de gemeente: [REDACTED]

Voorts aanwezig: [REDACTED]

De heer [REDACTED] heet mevrouw [REDACTED] welkom. Tegen het ontwerpbestemmingsplan dat betrekking heeft op de locatie "Middenweg 7" heeft zij een zienswijze ingediend.

Voor de indiener is deze – niet verplichte – hoorzitting belegd om betrokkenen in de gelegenheid te stellen hun zienswijze toe te lichten. Het is nadrukkelijk niet de bedoeling tijdens deze hoorzitting in discussie te treden, maar alleen om desgewenst standpunten toe te lichten.

Mevrouw [REDACTED]

*Na een gesprek bij de firma Kuin zijn er aanpassingen gedaan aan het plan zoals het parkeren en koop- i.p.v. huurappartementen. Mevrouw is bang dat door de hoogte van het nieuwe complex, het bestaande gebouw is 6 meter, er minder lang zon in de tuin zal zijn en op de zonnepanelen waardoor de opbrengst van de panelen minder zal zijn.*

*Ik denk dat het heel donker om het gebouw zal worden door de hoogte en dat er nog weinig lucht te zien zal zijn vanuit onze woningen.*

*Mevrouw [REDACTED] betreurt het plan ook omdat er veel licht(overlast) zal ontstaan aan de achterzijde met de komst van de woningen. In tegenstelling tot nu, nu het een laag gebouw is die 's avonds niet wordt gebruikt.*

De heer [REDACTED]

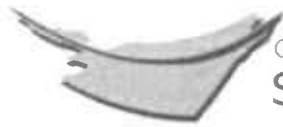
*Laat de bestaande tekeningen en impressies zien en geeft aan dat waar parkeren was gepland nu een groenstrook komt en dat om het complex heen er aandacht voor groen zal zijn. De ontwikkelaar heeft toegezegd dat er, gelet op de reacties van de omwonenden met betrekking tot privacy, in de kozijnen aan de oostzijde matglas wordt geplaatst.*

*De locatie betreft een centrumlocatie, grenzend aan het OV-station en winkelcentrum Streekhof.*

De heer [REDACTED] dankt tot slot mevrouw [REDACTED] voor de inbreng. Van deze hoorzitting wordt een verslag gemaakt, dat uiteindelijk – gelijk met de reactie van het college op de ingediende zienswijzen – aan de gemeenteraad wordt aangeboden bij de vaststelling van bestemmingsplan "Middenweg 7". De vaststelling zal plaatsvinden tijdens de raadscommissie van 6 april 2020 en de gemeenteraadsvergadering van 23 april 2020 of als dit niet haalbaar is de raadscommissie van 11 mei 2020 en gemeenteraadsvergadering van 28 mei 2020. Aan betrokkenen zal een afschrift van het desbetreffende raadsvoorstel worden toegestuurd. Na het nemen van de raadsbesluiten kan in één keer beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

5 februari 2020

# Verslag hoorzitting 4



Gemeente  
**Stede Broec**

**SAMENVATTING van de hoorzitting over de ingediende zienswijzen tegen het ontwerpbesluit Middenweg 7**

**Datum: 10 februari 2020**

**Aanwezig:**

Namens de gemeente: [REDACTED]

Voorts aanwezig: [REDACTED]

[REDACTED] heet de heer en mevrouw [REDACTED] welkom. Tegen het ontwerpbestemmingsplan dat betrekking heeft op de locatie "Middenweg 7" hebben zij een zienswijze ingediend.

Voor de indieners is deze – niet verplichte – hoorzitting belegd om betrokkenen in de gelegenheid te stellen hun zienswijze toe te lichten. Het is nadrukkelijk niet de bedoeling tijdens deze hoorzitting in discussie te treden, maar alleen om desgewenst standpunten toe te lichten.

Toelichting

*Eerste kennismaking was het postkantoor en vervolgens werd het plan rechtlijnig door getrokken door de firma Kuin. Zonder ook maar met 1 alternatief te komen. De ontwikkelaar heeft maar 1 doel. Grootste rendement te behalen. Wij hebben gezegd: Het is de taak van de Gemeente Stede Broec om voor haar bewoners te zorgen.*

*Waarom is er niet met de NS gesproken over ruil van de grond en is er ooit een gesprek met deze partij gevoerd?*

*Gemeente zegt dat er een verkeersplan is. Deze is door ons opgevraagd, maar nooit verkregen. Ook is ten sprake gekomen dat het een oud verkeersplan is van een aantal jaren terug.*

*Wij hebben de maten en hoogtes van de gebouwen ten opzichte van de huizen opgevraagd. Zodat er een second opion uitgevoerd kan worden. Graag transparant zijn.*

*Tussen de bewoners die zijn uitgenodigd door Kuin is naar alle waarschijnlijkheid al is gesproken over planschade. Zodat de bezwaren achterwegen blijven. Juist voor deze bewoners is er een laag afgehaald, zodat de planschade lager uitvalt.*

*Het woon- en leefklimaat verslechterd voor de omwonenden, bouw dit pand ergens anders. Alles wordt drukker, kinderen kunnen door het bouwplan niet meer op straat spelen, we krijgen last van geluid en licht.*

*Waarom niet bouwen voor jongeren. Dan kan je met het zelfde oppervlakte hetzelfde rendement halen en lager bouwen. Gezegd dat de appartementen die nu voorgesteld zijn de doorstroming niet bevordert in de gemeente Stede Broec. Er komen mensen van buiten de gemeente die de appartementen kopen. Dan zou je het moeten verkopen aan de inwoners van Stede Broec.*

**De heer [REDACTED]**

De locatie betreft een centrumlocatie, grenzend aan het OV-station en winkelcentrum Streekhof. Deze locatie is geschikt voor de beoogde doelgroep. Met het bouwen van een complex voor ouderen komt er een verhuisbeweging op gang, zodanig dat er woningen vrij komen op een andere plek in de gemeente ook voor jongeren.

Er zijn naar aanleiding van de bijeenkomsten met de ontwikkelaar diverse aanpassingen gedaan aan het plan en de inrichting van het terrein. Er is een bouwlaag afgehaald, de aangrenzende sloot wordt verbreed en het optionele parkeerterrein op het maaiveld is vervallen. Door de ontwikkelaar is een landschapsplan opgesteld voor de inrichting van de omliggende tuin van het complex. Om te onderzoeken of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat zijn door de ontwikkelaar relevante onderzoeken uitgevoerd. De onderzoeksresultaten zijn opgenomen in het bestemmingsplan.

De heer ██████ dankt tot slot de heer en mevrouw ██████ voor de inbreng. Van deze hoorzitting wordt een verslag gemaakt, dat uiteindelijk – gelijk met de reactie van het college op de ingediende zienswijzen – aan de gemeenteraad wordt aangeboden bij de vaststelling van bestemmingsplan "Middenweg 7". De vaststelling zal plaatsvinden tijdens de raadscommissie van 6 april 2020 en de gemeenteraadsvergadering van 23 april 2020 of als dit niet haalbaar is de raadscommissie van 11 mei 2020 en gemeenteraadsvergadering van 28 mei 2020. Aan betrokkenen zal een afschrift van het desbetreffende raadsvoorstel worden toegestuurd. Na het nemen van de raadsbesluiten kan in één keer beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

10 februari 2020  
██████



# Verslag hoorzitting 5



Gemeente  
**Stede Broec**

**SAMENVATTING van de hoorzitting over de ingediende zienswijzen tegen het ontwerpbesluit Middenweg 7**

**Datum: 11 februari 2020**

**Aanwezig:**

Namens de gemeente: [REDACTED]

Voorts aanwezig: de heer [REDACTED]

De heer [REDACTED] heet de heer [REDACTED] welkom. Tegen het ontwerpbestemmingsplan dat betrekking heeft op de locatie "Middenweg 7" heeft hij een zienswijze ingediend.

Voor de indieners is deze – niet verplichte – hoorzitting belegd om betrokkenen in de gelegenheid te stellen hun zienswijze toe te lichten. Het is nadrukkelijk niet de bedoeling tijdens deze hoorzitting in discussie te treden, maar alleen om desgewenst standpunten toe te lichten.

Toelichting

*Plan is erg hoog ten opzichte van wat we nu gewend zijn. Vanaf de eerste verdieping kijken de nieuwe burens straks je huis in. Dit breekt in op de privacy van de bewoners. We hadden niet kunnen voorzien dat er een dergelijk complex zou komen en zijn er niet blij mee.*

*Waarom is er gekozen voor een dergelijke flat, in plaats van een duurzame invulling met een ander type woning.*

*De opbrengst van mijn zonnepanelen, zeker in de maanden september tot april loopt terug door de realisatie van de appartementen. In de beantwoording op mijn inspraakreactie geeft de gemeente aan dat het opbrengstverlies beperkt zal zijn. Hoe gaat de gemeente om met dit verlies en waar kan ik deze mogelijke schade claimen. Hoe verloopt de procedure voor aanvraag planschade.*

*Parkeerplekken aan de oostzijde zijn nu uit het plan, dit is positief.*

De heer [REDACTED]

Naar aanleiding van de bewonersbijeenkomsten zijn er aanpassingen gedaan in het plan. De parkeerplekken aan de oostkant zijn uit het plan gehaald.

De locatie betreft een centrumlocatie, grenzend aan het OV-station en winkelcentrum Streekhof. Vanuit het algemeen belang en behoefte is er gekozen voor appartementen. De ontwikkelaar heeft toegezegd dat er, gelet op de reacties van de omwonenden met betrekking tot privacy, in de kozijnen aan de oostzijde matglas wordt geplaatst.

De vraag over het verlies aan opbrengst door de appartementen is een relatief nieuwe vraag voor de gemeente. In onze reactie op de zienswijze komen we hierop terug. Ten opzichte van de bestaande situatie neemt de schaduwwerking op de omliggende panden niet significant toe.

U kunt altijd een verzoek indienen voor planschade als u meent schade te lijden door de nieuwbouw. Meer informatie en het aanvraagformulier kunt u vinden op de website van de gemeente. <https://www.stedebroec.nl/planschade>

De heer [REDACTED] dankt tot slot de heer [REDACTED] voor zijn inbreng. Van deze hoorzitting wordt een verslag gemaakt, dat uiteindelijk – gelijk met de reactie van het college op de ingediende zienswijzen – aan de gemeenteraad wordt aangeboden bij de vaststelling van bestemmingsplan "Middenweg 7". De vaststelling zal plaatsvinden tijdens de raadscommissie van 6 april 2020 en de gemeenteraadsvergadering van 23 april 2020 of als dit niet haalbaar is de raadscommissie van 11 mei 2020 en gemeenteraadsvergadering van 28 mei 2020. Aan betrokkenen zal een afschrift van het desbetreffende raadsvoorstel worden toegestuurd. Na het nemen van de raadsbesluiten kan in één keer beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

11 februari 2020  
[REDACTED]