

Nota beoordeling zienswijzen Landje van Fleur

Het TAM-omgevingsplan Landje van Fleur, Hoogkarspel en het ontwerpbesluit hogere waarde Wet geluidhinder hebben van 27 juli 2024 tot en met 6 september 2024 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode van ter inzagelegging zijn drie zienswijzen ontvangen. In deze Nota van zienswijzen worden de zienswijzen samengevat en voorzien van een inhoudelijke beantwoording. De zienswijzen zijn door de indieners niet gesplitst in

- a. een afzonderlijke zienswijze in gericht op het ontwerp-Besluit Hogere Waarde Wet geluidhinder , welke vaststelling tot de bevoegdheid van het college behoort, en;
- b. een afzonderlijke zienswijze gericht op het ontwerp-omgevingsplan, waarbij de gemeenteraad bevoegd is om het omgevingsplan vast te stellen.

In deze Nota beoordeling zienswijzen zijn daarom alle zienswijzen opgenomen is aangegeven wanneer de zienswijze zich richt op het ontwerp-Besluit Hogere Waarde Wet geluidhinder (hierna Besluit Hogere Waarde).

Zienswijze 1

1.1	Reclamant maakt zich zorgen dat de privacy wordt aangetast door de beoogde woningen. De woning van de reclamant grenst direct aan het water rond het plangebied en heeft daarom te maken met een sterk veranderend uitzicht. De nieuwe bebouwing heeft veel woon- en leef geluiden tot gevolg.	In het plan is rekening gehouden met de privacy en het uitzicht van de bestaande belendende woningen door de nieuwbouw op een passende afstand van de Majoraan/Laurier/Komijn te positioneren. De dichtstbijzijnde nieuwbouwwoning tot de reclamant ligt op een afstand van circa 57 meter. Op deze afstand is er geen sprake meer van 'zichtbare herkenning'. De woningen worden zodanig gepositioneerd dat de tuinen aansluiten op de tuinen van de Laurier/Komijn. Het laten aansluiten van achtertuinen in een woonomgeving is passend. Door het aansluiten van de achtertuinen wordt de afstand tussen de bestaande woningen en de nieuwbouwwoningen zo groot mogelijk gemaakt. Voor wat het uitzicht betreft staan de bouwvolumes van de beoogde woningen verder weg van reclamant dan de huidige kassen. Anderzijds wordt de mate van uitzicht in belangrijke mate bepaald door de reeds aanwezige erfbouw op het perceel van reclamant. Het klopt dat meer woon- en leefgeluiden ervaren zullen worden. Echter woon- en leefgeluiden worden geacht passend te zijn in een woongebied. De woon- en leefgeluiden zullen nu reeds worden ervaren vanuit de belendende woonpercelen. Daarentegen vervalt het geluid dat door de agrarische bedrijfsactiviteiten ontstaat.
1.2	De parkeerruimte van het plan is zeer krap bemeten. Het aantal parkeerplaatsen is gedurende de voorlichting rond het bouwplan meerdere malen gewijzigd, maar is nog steeds te krap. De omwonenden voorzien dat de toekomstige bewoners en/of	Voor het parkeren is aangesloten op de gemeentelijke parkeernorm. Op basis van de nu voorliggende verkaveling blijkt dat voldaan kan worden aan de norm. Deze is bij herbeoordeling (zie zienswijze punt 2.4) verhoogd van 118 naar 121 parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Op de erven van de vrijstaande woningen en twee onder één kapwoningen worden twee parkeerplaatsen per woning gerealiseerd.

	hun bezoekers in de wijk rondom de wijk zullen parkeren.	
1.3	De waternorm voor het nieuwe bouwplan is onduidelijk en is tijdens de informatieavonden onvoldoende duidelijk gemaakt. De helft van de sloot is eigendom van de bewoners. Er is veel onduidelijkheid over de beschoeiingen en het onderhoud daarvan. Vooral als er sprake zou zijn van verbreding en/of verdieping van de sloot.	In paragraaf 4.5 van de plantoelichting is de waterparagraaf opgenomen. Hierin is de 'waternorm' opgenomen en beschreven. Het plan voorziet in het verbreden van de sloot die zuidelijk van het plan is gelegen langs Laurier en Komijn. Deze sloot wordt aan de kant van het plan vergroot.. De norm van de vereiste diepte van het Hoogheemraadschap, 1 meter in verband met de maaiboot, verandert niet. Uitgangspunt is dat de beschoeiing van derden in stand gelaten wordt. Bij eventuele (bouw)schade aan de beschoeiingen is de veroorzaker daarvoor verantwoordelijk en wordt eventuele schade door de veroorzaker hersteld. Dit is tijdens de twee bijeenkomsten met de aangrenzende omwonenden bevestigd en vastgelegd in het verslag. Na realisatie komt de onderhoudsverplichting bij de eigenaren van de beschoeiing te liggen.
1.4	Tijdens alle informatieavonden is vermeld dat het plan voldoet aan de huidige wettelijke geluidsnorm. In het later opgemaakte geluidsrapport wordt vermeld dat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Reclamant meent dat een geluidsschermbaan van 4,5 meter effectief veel lager ligt van de benodigde geluidsbescherming. De geluidsbron (N505) ligt namelijk 1,5 meter hoger dan het plangebied. Reclamant meent dat een aarden wal, zoals elders langs de N505 wordt toegepast, effectiever en fraaier is.	Uit het uitgevoerde geluidsonderzoek blijkt dat niet voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde. Wel aan de maximale ontheffingswaarde. Voor het geluidsschermbaan is rekening gehouden met de hoger gelegen weg. Tevens ligt de weg N505 niet 1,5 meter hoger dan het plangebied. Het maaiveld van het plangebied ligt tussen 1,05 en 0,84 meter lager dan de geluidsbron de N505. De hoogte van het geluidsschermbaan is vergelijkbaar met de aarden wal in de omgeving. Voor de overschrijding van de voorkeursgrenswaarden is een Besluit hogere waarden genomen. De maximaal toelaatbare geluidsbelasting wordt niet overschreden. Er is onvoldoende ruimte om in het plangebied een aarden wal zoals langs de wijk Reigersborg te realiseren zonder dat dit ten koste gaat van het aantal woningen. Door aan weerszijden van het geluidsschermbaan bomen en struikgewas te plaatsen en het geluidsschermbaan zelf te voorzien van hedra ontstaat er een "groen" aanblik. Deze groene aanblik sluit aan op het groene aanblik van de reeds bestaande geluidswallen. .
1.5	Het voorgenomen plan voor de bouw van 92 woningen is te massaal voor de beperkte ruimte van 3 ha. Het 'verstedelijkte' plan biedt voor openbaar groen en speelruimte te weinig gelegenheid.	Het plangebied is 30.840 m ² . Uitgaande van de nieuwbouw van 92 woningen en handhaven van de bestaande woning bedraagt de dichtheid circa 30 woningen per ha. Een gebouw met 28 sociale huurappartementen en goedkope beneden-bovenwoningen maken onderdeel uit van het woonprogramma en zijn mede bepalend voor deze dichtheid. Deze woningdichtheid is gangbaar voor de nieuwe woonwijken en stedenbouwkundig goed inpasbaar op deze locatie, ook volgens de ARO-commissie van de provincie Noord-Holland en de Welstandscommissie die ook het

	stedenbouwkundige inpassing beoordeelt. Midden in het plangebied is voorzien in een openbare groene voorziening met speeltuin en bijna geheel rondom het plan is water aanwezig terwijl het geluidsscherp wordt voorzien van openbaar groen. Hiermee wordt bereikt dat het plangebied geen verstedelijkt karakter krijgt maar in verschijningsvorm aansluit op bestaande woonwijken.
--	---

Zienswijze 2

2.1 Reclamant maakt bezwaar tegen het aantal woningen van het bouwplan. Reclamant acht dat een aantal van 93 woningen te massaal is voor een perceel van 3 hectare waarbij ook nog de hoogte in wordt gegaan omdat er woningen op elkaar worden gezet. Met als gevolg een verlies van uitzicht en een flinke intensivering van de directe woonomgeving in de vorm van veel woon- en leefgeluiden vanaf één plek en een flinke toename van het aantal verkeersbewegingen op de Kerspelweg. Reclamant stelt ook dat voor toekomstige bewoners betekent het dat voor openbaar groen, ruimte voor spelen- en ontspannen – zaken die een wijk vitaal maken- weinig tot geen ruimte is.	Uitgaande van 93 woningen (waaronder de bestaande woning Kerspelweg 7) en de ruimte van ruim 3 ha bedraagt de dichtheid circa 30 woningen per ha. Deze woningdichtheid is gangbaar voor nieuwe woonwijken en stedenbouwkundig goed inpasbaar op deze locatie. Het appartementengebouw voor de sociale huur met 4 bouwlagen, maakt onderdeel uit van het woningbouwprogramma en draagt bij tot de verdichting. Deze hoogte en situering is passend binnen het plan. Dat er een verlies van uitzicht optreedt is juist, maar de oude bestemming liet wel grootschalige agrarische bouwwerken toe die ook een vrij zicht vanuit de woning en erf van appellant belemmeren. De opzet van het plan is zo dat achtertuinen aansluiten op achtertuinen van aangrenzende omwonenden. Hoewel woon- en leefgeluid ervaren zullen gaan worden wordt dit wel als inpasbaar in een woonomgeving beoordeeld. Immers in een woonkern is er altijd wel omgevingsgeluid te ervaren. Het plan vormt daarnaast een logische afronding van de woningbouw tussen de Kerspelweg en de Sluisweg. In het plan is ruimte gegeven aan openbaar groen. In het centrum van het plangebied is openbaar groen gebied, waar gespeeld en ontspannen kan worden. Het plan biedt daarmee ruimte voor spelen- en ontspannen.
2.2 Een en ander terwijl het nieuwbouwplan Hoogkarspel-Zuid volop in ontwikkeling is. Dat gaan om maar liefst 3.000 woningen. Daar zal ruimte genoeg zijn. De noodzaak om het Landje van Fleur dan vol te bouwen ontbreekt derhalve. Of, anders gezegd, er is een alternatief voor voorhanden voor een	Het behoeft geen uitvoerig betoog dat er vraag is naar woningbouw. Dit blijkt uit de groei van de woningbehoefte die in de Toelichting onder 3.1.2.(ladderonderbouw) is aangegeven. Dat er geen noodzaak zou zijn wordt dan ook weersproken. Het besluit om over te gaan tot de gebiedsontwikkeling van Hoogkarspel-Zuid is dit jaar genomen. De voorbereiding en uiteindelijke realisatie van Hoogkarspel-Zuid zal nog verscheidene jaren duren. Daarom is het noodzakelijk om de locatie Landje van Fleur voor woningbouw te benutten om zo deels te voorzien in de grote woningbehoefte. Het plan vormt een logische afronding van de woningbouw tussen de Kerspelweg en

	deel van de geplande woningen. Reclamant stelt dat het plan hierdoor in strijd is met het criterium van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zoals bedoeld in artikel 4.2 lid 1 van de Omgevingswet.	de Sluisweg. In hoofdstuk 4 van de Toelichting wordt aangetoond dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.
2.3	In de toelichting van het TAM-omgevingsplan is een bruto parkeerbehoefte van 164,2 parkeerplaatsen berekend. Na aftrek van 48 parkeerplaatsen die op eigen terrein worden gerealiseerd, blijven er 117 parkeerplaatsen over. Aan de noordzijde van het plangebied wordt voorzien in een parkeerterrein van 106 parkeerplaatsen, aan de zuidoostzijde zijn nog eens 8 parkeerplaatsen gereserveerd. Samen worden er met 114 parkeerplaatsen 3 parkeerplaatsen afgewenteld op de openbare ruimte buiten het plangebied.	In de Toelichting van het TAM-omgevingsplan dat is gepubliceerd op het Omgevingsloket is foutief opgenomen dat er 114 openbare parkeerplaatsen worden voorzien. In de berekening voor de parkeerbehoefte is uitgegaan van 2 parkeerplekken op eigen terrein bij de twee-onder-één-kapwoningen en de vrijstaande woningen. De aantallen zijn afgeleid van de CROW normen in de publicatie 381. Door de 121 (was 118 maar door zienswijzebeoordeling 2.4 gewijzigd in 121) parkeerplaatsen in het openbaar gebied en de parkeerplaatsen op eigen terrein worden er voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd. In het onderliggende verkavelingsplan is voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de geldende normen. Er is dus geen noodzaak om voor het parkeren uit te wijken naar de straten buiten het plangebied.
2.4	Voor berekening van de parkeerbehoefte is voor de 12 beneden-bovenwoningen en de 6 levensloopbestendige woningen uitgegaan van een parkeernorm van 1,4. Conform de CROW-publicatie 381 gelden er echter hogere normen, respectievelijk 1,6 en 2,1.	De parkeernormen van de CROW-publicatie 381 worden aangegeven in de vorm van bandbreedtes (minimaal – maximaal) gekoppeld aan vormen van huisvesting (vrijstaande woningen, rijwoningen en appartementen) en prijsklassen (goedkoop, midden en duur). Voor de sociale huur appartementen is de bandbreedte 1,2 tot 2,0 parkeerplaats per appartement. De gehanteerde norm van 1,4 past binnen deze bandbreedte. Voor de beneden- bovenwoningen is maatwerk toegepast omdat een normering boven- beneden woningen niet in de CROW is opgenomen. Bij het maatwerk is aansluiting gezocht bij de norm sociale huurappartementen en de daarbij behorende norm van 1,4. Dit met het oog op de doelgroep van 1 en 2 persoonshuishoudens die vergelijkbaar is met de sociale appartementen. Voor de levensloopwoningen is ook maatwerk van toepassing omdat het begrip levensloopwoning niet in de CROW normen is opgenomen. De levensloopwoningen bevinden zich weliswaar in een hogere prijsklasse maar zijn qua inrichting en formaat te plaatsen tussen een rijwoning en een appartement waarvoor gemiddelde (midden van de bandbreedte) CROW normen van 2.0 en 1.6 gelden. Daarom is toepassing van het gemiddelde van 1,8 passend. Respectievelijk komt dit neer op een norm van 1.8. Dit betekent dat de normering van 1.4 voor de levensloopwoningen die in de parkeerbehoefteberekening was opgenomen moet worden aangepast. Er was opgenomen $6 \times 1,4 = 8,4$ en het dient te zijn $6 \times 1,8 = 10,8$ waardoor er 2,8 extra parkeerplaatsen nodig zijn. Dit getal wordt

	afgerond naar 3 parkeerplaatsen, die extra nodig zijn in de openbare ruimte. De 118 parkeerplaatsen in de openbare ruimte worden gewijzigd in 121 parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Deze drie parkeerplaatsen zijn binnen de bestemming Wegen realiseerbaar waarbij aantasting van de bestemming Groen wordt voorkomen.
2.5	Bij een aantal woningtypen worden parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien, die worden afgehaald van de bruto parkeerbehoefte. Onduidelijk is op welke wijze men tot de berekende aantallen komt. Reclamant maakt zich zorgen dat de toekomstige bewoners de auto in de straten Rozemarijn, Majoraan, Laurier en Komijn neer gaan zetten als er te weinig parkeerplaatsen blijken te zijn. In de berekening voor de parkeerbehoefte is uitgegaan van 2 parkeerplekken op eigen terrein bij de twee-onder-één-kapwoningen en de vrijstaande woningen. De aantallen zijn afgeleid van de CROW normen. Door de 121 (was 118 maar door zienswijzebeoordeling 2.4 gewijzigd in 121) parkeerplaatsen in het openbaar gebied en de parkeerplaatsen op eigen terrein worden er voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd. In het onderliggende verkavelingsplan is voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de geldende normen. Er is dus geen noodzaak om voor het parkeren uit te wijken naar de straten buiten het plangebied.
2.6	Uit het geluidonderzoek blijkt dat de meeste van de 92 woningen worden blootgesteld aan wegverkeerslawaaï hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Ook met de nu bedachte maatregel van een geluidsscherm van 4,5 meter is dit het geval. Na toepassing van een geluidsscherm van 4,5 meter hebben meerdere woningen binnen de nieuwe woonwijk inderdaad nog te maken met een hogere geluidsbelasting dan de voorkeursgrenswaarde. Om deze reden is het besluit hoger waarden genomen. De daarbij maximale toelaatbare waarde wordt niet overschreden. Er blijft sprake van een goed woon- en leefklimaat. Voor de beeldvorming wordt opgemerkt dat ook voor woningen in Reigersborg Noord 3, dat eveneens langs de Drechterlandse weg is gelegen, een hogere geluidswaarde is toegepast. <i>Deze zienswijze heeft mede betrekking op het Besluit Hogere Waarde</i>
2.7	Reclamant merkt op dat het wegdek van de N505 1,5 meter hoger ligt dan het plangebied, waardoor het geluidsscherm eigenlijk maar 3 meter hoog is. Reclamant vraagt zich af of hier rekening mee is gehouden in het akoestisch onderzoek. In het akoestisch onderzoek is rekening gehouden met het hoogteverschil tussen de grond van het Landje van Fleur en de N505. Het in de zienswijze genoemde hoogteverschil van 1,5 meter is onjuist. Het maaiveld van het plangebied ligt gemiddeld lager dan het wegdek van de N505. Namelijk hoogte N505 ca. min 1.25 NAP en het gemiddelde maaiveld van het Landje van Fleur is min 2.3 NAP. <i>Deze zienswijze heeft mede betrekking op het Besluit Hogere Waarde.</i>

2.8	In het akoestisch onderzoek wordt vermeld dat 11 woningen een geluidsbelasting ondervinden van 61 – 65 dB. Dit zou hoger zijn dan de geluidsbelasting die het Besluit hogere waarden beoogt te legaliseren. Er zijn ook woningen die een hogere geluidsbelasting ondervinden dan 63 dB, wat hoger is dan de maximaal toelaatbare waarde. Dit blijkt uit tabel 5 en bijlage VI.	De veronderstelde hogere belasting doet zich voor wanneer de verschillende geluidsbelastingen gecumuleerd worden. In het kader van de ontheffing hogere waarden geldt een ontheffing per wegvak en vindt er geen cumulatie plaats. Voor de woningen waarvoor de ontheffing is bedoeld wordt de maximaal toelaatbare waarde van 63 dBa niet overschreden. De berekening in tabel 5 (bepaling geluid voor aanvaardbaar woon- en leefklimaat) en bijlage VI (waarden op basis van de Wet geluidhinder) zijn opgesteld voor een ander toetsingskader dan het Besluit Kwaliteit Leefomgeving. <i>Deze zienswijze heeft betrekking op het Besluit Hogere Waarde.</i>
2.9	Indien een geluidsscherm van 7,5 meter wordt toegepast, zou nog maar 1 woning een geluidsbelasting van meer dan 60 dB ondervinden. Reclamant vindt het dan ook onacceptabel dat niet voor dit geluidsscherm is gekozen, maar voor het lagere geluidsscherm van 4,5 meter hoog.	Door het toepassen van een geluidsscherm van 4,5 meter is er nergens in het plangebied meer sprake van een geluidsbelasting boven de maximaal toelaatbare 63 dB. Het toepassen van een hoger geluidsscherm dan 4,5 meter is daarmee geen vereiste en zou een grotere afbreuk doen aan het zicht op het landschap vanaf het plangebied en het zicht op Hoogkarspel vanaf het landschap/N505. De nieuwe wijk vormt namelijk door de ligging aan de Kerspelweg één van de entrees tot Hoogkarspel. Tevens is er nergens langs de N505 in de omgeving een geluidsscherm/wal van 7,5 meter hoog toegepast. Landschappelijk wordt deze hoogte niet inpasbaar geacht. Een geluidsscherm van 7,5 meter vergt daarnaast een zwaardere fundering en verankering die dan kostenverhogend is. Dit alle overziende is het niet passend om te verlangen dat een geluidsscherm van 7,5 meter hoog wordt toepast. <i>Deze zienswijze heeft mede betrekking op het Besluit Hogere Waarde.</i>
2.10	Reclamant geeft aan dat, vanwege het huidige bedrijfsgebouw op de planlocatie, het geluid als gevolg van de N505 naar zijn perceel wordt afgeschermd. Deze afscherming zou verdwenen zijn als het bedrijfsgebouw wordt gesloopt en ook zo, zo blijkt uit het akoestische onderzoek, nadat de woningen zijn gebouwd. De geluidsbelasting zou daardoor hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.	De geluidsbelasting ter hoogte van de woning van reclamant wordt in belangrijke mate bepaald door de Kerspelweg. De voormalige bedrijfsbebouwing heeft hiervoor geen afschermende werking. Richting de Drechterlandse weg staan nu tussen de woning van reclamant de bedrijfswoning Kerspelweg 7 en de bedrijfsbebouwing. Die bebouwing vormt geen aaneengesloten wand. Tussen de bedrijfsbebouwing en de bedrijfswoning bestaat ruimte waarlangs geluid van de Drechterlandse weg op het erf van appellant kan worden waargenomen. Oostelijk van de bedrijfswoning staat geen bebouwing die geluid van de Drechterlandse weg op de woning van appellant zou belemmeren. De woning van appellant is mede gesitueerd langs de Kerspelweg waarbij het aannemelijk is dat het geluid van de Kerspelweg op het perceel van appellant merkbaar is. Naar dit verkeersgeluid op het de woning van appellant is geen onderzoek gedaan. Wel naar de toename van het verkeer op de

	Kerspelweg (Verkeersstudie Landje van Fleur -Goudappel 19-2-2024). De verkeersbewegingen op de Kerspelweg nemen toe door de nieuw wijk. Uit tellingen (voorjaar 2023) blijkt dat op de Kerspelweg 2.484 motorvoertuigbewegingen per werkdagemaal rijden . De maximale toename als gevolg van het Landje van Fleur is 700 waardoor het totaal voertuigbewegingen per werkdagemaal op de Kerspelweg 3.184 zal bedragen. Dit blijft binnen de voor de Kerspelweg acceptabele verkeersdruk van 4.700 motorvoertuigbewegingen per werkdagemaal.
2.11	Reclamant pleit ervoor dat er een 7 meter aarde wal (niet geluidsscherm) wordt geplaatst, in plaats van het 4,5 meter geluidsscherm zoals nu is bedacht Nergens is binnen Drechterland langs de N505 omgeving een geluidsscherm/wal van 7,5 meter hoog toegepast. Landschappelijk wordt deze hoogte niet inpasbaar geacht. Bovendien is voor een aardenwal veel meer ruimte nodig dan voor het nu gekozen geluidsscherm. De vereiste ruimte voor een aarden wal van 7,5 meter hoog gaat ten kosten van de helft van het aantal woningen in het plangebied. Door aan weerszijden van het geluidsscherm bomen en struikgewas te plaatsen en het geluidsscherm zelf te voorzien van hедера ontstaat er een “groen” aanblik. Dit groen aanblik sluit aan op de groene aanblik van de reeds bestaande geluidswallen.
2.12	In de huidige situatie is er een groene strook van circa 5 meter aanwezig en als zodanig bestemd, tussen de rand van het plangebied en het bedrijfsgebouw. Tevens loopt het bouwvlak niet door tot direct achter het perceel van de reclamant. In de plannen voor het Landje van Fleur op deze locatie is een bouwvlak voor een vrijstaande woning voorzien. Het uitzicht naar achteren toe wordt hierdoor ernstig aangelast. Tevens is er een forse achteruitgang van privacy als gevolg van deze woning. Er zijn twee woningen zuidelijk van de bedrijfswoning Kerspelweg 7 gesitueerd waarvan één recht noordelijk van het perceel van appellant. Deze woning komt op ca. 50 meter afstand van de woning van appellant. Tussen beide achtertuinen ligt de sloot van 12 meter breed. Nu is het zicht op de bestaande bedrijfswoning en het bedrijfsperceel vanuit de tuin van appellant ontnomen door een brede hoge heg die achter in de tuin van appellant is geplaatst. In de huidige situatie is er daarmee feitelijk geen sprake van verlies aan privacy. Alleen als appellant de heg achter zijn woning weghaalt heeft hij vrij zicht op het Landje van Fleur. Dan nog heeft hij eerst zicht op de sloot die achter zijn woning een breedte heeft van circa 12 meter. Daarnaast staat de woning van appellant in een rij van vrijstaande woningen waardoor gesteld kan worden dat appellant al geen absolute privacy heeft. Dit is ook gebruikelijk voor bewoners van een woonwijk. Dit alles overziende is er door de bouw de vrijstaande woning zuidelijk van de bestaande bedrijfswoning Kerspelweg 7 geen sprake van onevenredig verlies van privacy.

Zienswijze 3

3.1	Er is ten onrechte uitgegaan van de Omgevingswet zoals die per 1 januari 2024 luidt. Het initiatief tot dit plan is voor 1 januari 2024 bij de gemeente ingediend waardoor de oude wetgeving van voor 1 januari 2024 moet worden toegepast.	Deze zienswijze van appellant had juist geweest als het een aanvraag om een omgevingsvergunning betrof die voor 1 januari 204 was ingediend, maar dit is niet het geval. Het gaat om een omgevingsplanprocedure (TAM-IMRO Omgevingsplan). Bij de vaststelling van een omgevingsplan is de datum van ter inzage legging van het ontwerp-omgevingsplan van belang. Als het ontwerp voor 1 januari 2024 ter inzage ter inzage zou zijn gelegd is het oude recht van toepassing. Dit volgt uit artikel 4.6, lid 2, sub a onder 1 van de Invoeringswet Omgevingswet. Het ontwerp-TAM-IMRO omgevingsplan Landje van Fleur is niet voor 1 januari 2024 maar op 27 juli 2024 ter inzage gelegd en daarmee is het oude recht niet van toepassing. De Raad van State verduidelijkt het overgangsrecht op haar site https://www.raadvanstate.nl/actueel/nieuws/april/overgangsrecht-omgevingswet-aanvraag/
3.2	Het toetsingskader van het geluidsaspect is volledig gebaseerd op de Wet geluidshinder. Reclamant meent dat als de resultaten volgende uit het akoestisch onderzoek getoetst worden aan de thans geldende wet- en regelgeving dat vaststaat dat de beoogde ruimtelijke ontwikkeling in strijd is met de ETFAL(evenwichtige toedeling van functies aan locaties). Op de tweede plaats wordt gesteld dat het ontwerpbesluit op dit punt onzorgvuldig is voorbereid en ondeugdelijk is gemotiveerd in de zin van respectievelijk 3:2 Awb en 3:46 Awb.	De provinciale weg is een weg waarvoor de provincie Noord-Holland nog niet de wettelijke verplichte geluidproductieplafonds als omgevingswaarden (gpp's) heeft vastgesteld. Gelet op het toepasselijke overgangsrecht van artikel 3.5, eerste lid onder a van de Aanvullingswet geluid en artikel 5.78 van het Bkl is daarom het oude recht van de Wet geluidshinder nog van toepassing op het toelaten van geluidgevoelige gebouwen binnen de geluidszone van deze weg. In het kader van de ETFAL toets is daarnaast een aanvullend onderzoek verricht naar de gezamenlijke geluidsbelasting op de woningen binnen het Landje van Fleur. Dit is als aanvaardbaar beschouwd. Wij zijn van mening dat de akoestische rapportage voldoende informatie bevat met betrekking tot het woon- en leefklimaat. Daarnaast wordt niet gemotiveerd weerlegd waarom een ETFAL toets anders zou moeten uitpakken dan een toets aan een 'goede ruimtelijke ordening' onder het oude recht.

3.3	Indien het akoestisch onderzoek voor de geluidsbelasting afkomstig van wegverkeerslawaaï was getoetst aan het Besluit kwaliteit leefomgeving (hierna: Bkl) had de conclusie getrokken moeten worden dat de beoogde ruimtelijke ontwikkeling in strijd is met de ETFAL. De resultaten van het akoestisch onderzoek overschrijden namelijk de toegestane normen op grond van het Bkl.	Zie hiervoor de beantwoording van onderdeel 3.2. Voor wegverkeerslawaaï van deze betreffende weg is het Bkl niet van toepassing.
3.4	Ingevolge artikel 5:78u lid 1 Bkl kan een omgevingsplan dat een nieuw geluidgevoelig gebouw toelaat erin voorzien dat het geluid op dat gebouw hoger is dan de standaardwaarde van 50Lden (zie artikel 5:78t Bkl) als het niet hoger is dan 60Lden bij een provinciale weg. Uit tabel 5 en bijlage VI van het akoestisch onderzoek volgt dat bij een geluidsscherm van 4,5 meter hoog maar liefst bij 11 woningen de geluidsbelasting 61 tot 65 dB op de gevel bedraagt. Bij het woongebouw zijn eveneens meerdere overschrijdingen van de geluidsnorm. Zelfs bij een geluidsscherm van 7,5 meter hoog. Deze geluidsbelasting is onverenigbaar met artikel 5:78u Bkl	Verwezen wordt naar de beantwoording onder 1.4.
3.5	Voor de woningen waar de geluidsbelasting hoger ligt dan de voorkeursgrenswaarde is een Besluit Hogere Waarden genomen. Hiervoor is gebruik gemaakt van de aftrek volgende uit artikel 110g Wgh. Een dergelijke aftrek kent het thans geldende recht niet.	Gelet op artikel 3.5 van de Aanvullingswet geluid is voor de hogere waardenprocedure het oude recht van de Wgh van toepassing. Derhalve is artikel 110g Wgh juist toegepast. <i>Deze zienswijze heeft betrekking op het Besluit Hogere Waarde.</i>

3.6	Reclamant merkt op dat onder de oude wetgeving is sprake van een geluidsbelasting hoger dan de destijds maximaal toelaatbare waarde van 63dB. Het is dan ook onduidelijk waarom er geconcludeerd wordt dat indien een hogere waarde wordt aangevraagd bij de gemeente het aspect geluid geen belemmering vormt voor het onderhavige initiatief.	Waarschijnlijk wordt door appellant bedoeld op tabel 5, welke niet is opgesteld in het kader van de hogere waarde procedure maar welke aanvullende berekeningen bevat van het gecumuleerde geluid. Deze tabel ligt niet ten grondslag aan het besluit tot vaststellen van de hogere waarden. Na het toepassen van een geluidsscherm van 4,5 meter hoog is er geen sprake van een geluidsbelasting hoger dan maximaal toelaatbare waarde van 63 dB. De zienswijze dat de geluidsbelasting hoger is dan 63dB is derhalve gebaseerd op een verkeerde veronderstelling. <i>Deze zienswijze heeft mede betrekking op het Besluit Hogere Waarde.</i>
3.7	Er is onvoldoende gemotiveerd waarom er niet voor een geluidsscherm van 7,5 meter hoog is gekozen	Verwezen wordt naar de beantwoording onder 2.9 <i>Deze zienswijze heeft mede betrekking op het Besluit Hogere Waarde.</i>
3.8	Reclamant vraagt zich af hoe de hoogte van het geluidsscherm wordt gemeten. De zorg is dat het geluidsscherm effectief 2,5 meter hoog is en dat door de sloop van de kassen er sprake zal zijn van geluidsvermeerdering.	De hoogte van het geluidsscherm wordt gemeten vanaf het maaiveld van het plangebied. In de geluidsberekening is uitgegaan van een maaiveld waarop de woningen staan van NAP min 2.10 en de hoogte van de N505 van NAP min 1.16. Het verschil in hoogte bedraagt 0,94 m. De effectieve hoogte van het scherm ten opzichte van de N505 bedraagt dan 3.56 en geen 2,5 meter zoals appellant veronderstelt. Voor het overige wordt verwezen naar de beantwoording onder 1.4.
3.9	Reclamant pleit dan ook, net zoals omwonenden, voor een aarden geluidswal van 7 meter hoog aan de noordzijde van het plangebied. Onderzocht dient dan te worden of een dergelijke geluidswal voldoet aan het Bkl. Langs de N505 is een dergelijke aarden wal ook aanwezig als geluid afschermende voorziening, zowel in de gemeente Drechterland als in de gemeente Stede Broec, dus ook landschappelijk gezien is deze oplossing zeer aan te bevelen.	Fysiek is er geen ruimte om een aarden wal van 7 meter in te passen op locatie. In de verkaveling is ervoor gekozen de afstand tussen de N505 en de beoogde woningen zo groot als mogelijk te maken. Aanvullend is ervoor gekozen een geluidsscherm als overdrachtsmaatregel te plaatsen. Het ruimtebeslag van een scherm is minder ingrijpend waarmee een scherm zich beter laat inpassen. Het geluidsscherm wordt voorzien van opgaande struiken en bomen en het scherm zelf wordt voorzien van heder. Hiermee wordt een landschappelijke inpassing bereikt die qua resultaat vergelijkbaar is met de landschappelijk inpassing van de aarden geluidswalen in Hoogkarspel langs de Drechterlandse weg.

3.10	Gelet op hetgeen hiervoor uiteengezet is het ontwerpbesluit in strijd met het Bkl en onzorgvuldig voorbereid en onvoldoende gemotiveerd.	De plantoelichting en de onderliggende onderzoeken gaan in voldoende mate in op het Besluit kwaliteit leefomgeving en de daarmee samenhangende zaken.
3.11	Reclamant maakt bezwaar tegen toegepaste parkeernormen en de aantallen van bepaalde woningen in de parkeerberekening. Reclamant beweert dat dat het aantal beneden-bovenwoningen 24 bedraagt, in plaats van 12.	Voor de parkeernormen wordt verwezen naar de beantwoording onder 2.3 en 2.4. De bewering van de reclamant dat het aantal beneden-bovenwoningen niet 12 maar 24 bedraagt, is onjuist. Er is enkel sprake van 12 dergelijke woningen waarvan 6 benedenwoningen en 6 bovenwoningen.
3.12	Bij hantering van de correcte parkeernormen en aantallen, gaat de parkeervraag omhoog naar 190. 48 daarvan worden gerealiseerd op eigen terrein. Dan blijven er $190-48=142$ te realiseren parkeerplaatsen over. De zorg bestaat dat het plangebied niet voorziet in voldoende parkeerplaatsen en dat het overschot wordt afgewenteld op het openbare gebied buiten het plangebied	Verwezen wordt naar de beantwoording onder 2.3 en 3.10
3.13	Het is onduidelijk op welke wijze is berekend hoeveel parkeerplaatsen op eigen terrein worden voorzien en welke woningtypen welke vorm van parkeren op eigen terrein krijgen.	Verwezen wordt naar de beantwoording onder 2.5
3.14	Het belang van de omwonenden is erin gelegen dat, als het blijkt dat er onvoldoende parkeerplaatsen in het plangebied worden gerealiseerd, toekomstige bewoners hun auto's zullen parkeren in de straten Rozemarijn, Majoraan, Laurier en Komijn. Zij zullen zich waarschijnlijk vervolgens via de calamiteitenroute naar de nieuwe woonwijk begeven. Dit zal leiden tot een toename van	Verwezen wordt naar de beantwoording onder 2.3 en 2.5

	de parkeerdruk in genoemde straten, waar deze nu al zeer hoog is. Dit vormt tevens een onderbouwing voor de stelling dat het bouwplan te massaal is opgezet.	
3.15	Reclamant is ernstig bezorgd over het verlies van het vrije uitzicht en de privacy die voorheen genoten werden.	De woning is voornamelijk qua uitzicht , voorzijde woning, op het westen georiënteerd. Uiteraard is er vanuit het zijraam zicht op het plangebied. De tuin is aan de noordzijde niet voorzien van een heg waardoor er nu vanaf de tuin vrij uitzicht bestaat over het weidegedeelte van het perceel Kerspelweg 7. Dat wordt inderdaad straks gewijzigd in zicht op het Landje van Fleur. Het verlies aan privacy zal door de ligging van de woning ten opzichte van het plangebied en de afstand tot het plangebied beperkt zijn. Er is derhalve geen onevenredige aantasting van de privacy. Het uitzicht vanuit de achtertuin gaat inderdaad verloren maar behoud van een vrij uitzicht kan niet worden gegarandeerd of geclaimd worden in Nederland.
3.16	Er wordt gepleit voor het in stand houden van de strook met de bestemming 'water' en deze te vergroten, zodat de natuurlijke buffer behouden blijft. Dit is planologisch mogelijk en laat ruimte voor het bouwvlak van de betreffende vrijstaande woning, die aan de andere zijde van het bouwvlak een tuin kan inrichten (ook aan het water).	De strook met de bestemming 'Water' tussen de woning van de reclamant en het plangebied wordt als gevolg van de beoogde ontwikkeling verbreed aan de zijde van het Landje van Fleur.
3.17	Reclamant hecht groot belang aan het behoud van het uitzicht en een gevoel van ongestoorde privacy in de woonomgeving. De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling dreigt deze essentiële aspecten van woongenot aan te tasten en creëert daarmee aanzienlijke bezorgdheid omtrent de leefomstandigheden	Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 3.15.
3.18	Reclamant vreest dat de waarde van de onroerende zaak significant zal verminderen als gevolg van het beperkte uitzicht en verminderde privacy.	Reclamant kan voor een eventuele waardevermindering van zijn woning een verzoek indienen tot compensatie van de waardedaling. Dit door een beroep te doen op de Regeling nadeelcompensatie. Bij een verzoek tot tegemoetkoming in schade zal een onafhankelijke adviescommissie dit verder beoordelen waarna het college op een aanvraag beslist.

3.19	Deze zorgen worden versterkt door de al aanwezige problematische hoeveelheden stikstofdioxide en fijnstof in de lucht in de nabijheid van het plangebied. Bovendien is het geluidsniveau in de omgeving met 55 dB al aanzienlijk hoog. Het toevoegen van nog meer woningen zal naar alle waarschijnlijkheid de luchtkwaliteit en de geluidsbelasting verder verslechteren, wat niet alleen nadelig is voor de gezondheid van de bewoners, maar ook voor de leefbaarheid van de omgeving als geheel.	Uit het voor het plan uitgevoerde luchtkwaliteitsonderzoek blijkt dat de achtergrondconcentraties (van stikstof en fijnstof) in de toekomstige situatie enigszins stijgen ten opzichte van de huidige situatie, maar ruim onder de grenswaarde blijven. Uit de AERIUS berekening blijkt tevens dat het toevoegen van 92 woningen op de betreffende locatie geen effect heeft op beschermde natuurgebieden in de omgeving. Met het toevoegen van de woningen zelf is er geen sprake van nieuwe geluidsbronnen. Op de toegangswegen in het plangebied wordt dusdanig langzaam gereden dat geluidsoverlast niet te verwachten is.
3.20	Omwonenden maken zich zorgen over de mogelijke gevolgen van toekomstige aanpassing aan de sloot. In het bijzonder dat het dieper uitgraven van de sloot kan leiden tot een zinkgat. Er wordt verzocht om rekening te houden met deze bezwaren bij toekomstige werkzaamheden.	Voornemen is de bestaande sloot uitsluitend te verbreden. Verdiepen van de sloot is niet voorzien. Het Hoogheemraadschap hanteert een diepte van 1 meter om zo het onderhoud met een maaiboot te kunnen uitvoeren. De kans op schade aan bestaande beschoeiingen bij aanwonenden is daarmee klein. Los daarvan zal, indien er schade ontstaat als gevolg van werkzaamheden of aanpassingen aan de sloot, deze schade vergoed of hersteld worden door de veroorzaker.
3.21	Gelet op hetgeen hiervoor uiteengezet verzoeken de omwonenden primair om niet over te gaan tot het vaststellen van het ontwerp omgevingsplan. Subsidiair verzoeken de omwonenden rekening te houden met voorliggende zienswijze en het ontwerp omgevingsplan gewijzigd vast te stellen; met een aarden geluidswal van 7 meter hoog, minder woningen en rekening houdend met de beschoeiing van cliënten. Indien het aantal te realiseren woningen in het bouwplan wordt verminderd, ontstaat een situatie waarbij het plan minder massaal zal zijn. Dit zou tevens mogelijkheden bieden om de parkeervraag volledig op eigen terrein op te lossen. Bovendien zou	Aan deze verzoeken kan niet worden voldaan gezien de voorgaande beoordelingen van de zienswijze. Er is geen reden om het plan niet of gewijzigd vast te stellen. Wel wordt de Toelichting aangepast voor wat betreft het aantal van 121 parkeerplaatsen in de openbare ruimte.

een dergelijke aanpassing bijdragen aan een betere balans tussen het aanpakken van de woningnood en het waarborgen van de belangen van de omwonenden.	
---	--