

I	Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Hoofdstraat 195	
1.	Eigenaar perceel Hulft 10.	Gemeentelijk Standpunt
a.	Privacy. Met dit plan van zes appartementen komt er voor mij meer inkijk in mijn tuin.	Hoewel de bouw van de appartementen mogelijk tot een verandering van de privacy zal leiden vanwege de door indiener genoemde factoren bestaat er geen blijvend recht op onbelemmerde privacy in de ruimtelijke ordening, in het bijzonder niet in een bebouwde omgeving (zie bijvoorbeeld ABRS 19 februari 2020, ECLI:NL:RVS:2020:515). Bij nieuwe ontwikkelingen wordt altijd in redelijke mate rekening gehouden met de privacy van de aanwezige en nieuwe bewoners. Hierbij worden onderlinge afstanden vastgelegd, evenals de hoogte van constructies en bouwwerken. In het voorliggende geval is de afstand van de erfgrans tot de balkons van de nieuwe appartementen ca. 11 meter. Deze afstandsmaat is in de bestaande kernen en in de uitleggebieden niet ongebruikelijk. Gelet op deze onderlinge afstand is er geen sprake van ernstige aantasting van de privacy.
b.	Bezwaren parkeerterrein. Het plaatsen van 18 parkeerplaatsen grenzend aan de tuin zorgt voor meer geluidsoverlast. Het parkeerterrein wordt 60 cm hoger dan mijn tuin. Dit geeft ook inkijk en wateroverlast. Het is zonde dat deze tuin veranderd in asfalt.	Achter de appartementen, binnen de woonbestemming wordt voorzien in de parkeerbehoefte. De parkeerplekken behoren niet tot een inrichting in de zin van de Wet milieubeheer. Het gebruik van de parkeerplaatsen is niet exclusief voor bedrijfsmatig gebruik en daarom kan een akoestisch onderzoek niet worden geëist. Bewoners van de appartementen hebben een toegewezen parkeerplaats, de overige parkeerplaatsen zijn openbaar. Het parkeren is conform de bestemmingsomschrijving ondergeschikt aan de woonbestemming. De parkeerplaatsen zullen over het algemeen een lage gebruiksintensiteit kennen waardoor de kans op geluidsoverlast beperkt zal zijn. <i>Peil parkeerterrein</i> Het niveau van het maaiveld wordt niet vastgelegd in het bestemmingsplan. het terrein loopt af naar de achterzijde. Indiener geeft aan dat de parkeerplaatsen 60cm hoger dan zijn tuin worden aangelegd, echter initiatiefnemer heeft een tweetal traprede opgenomen op de situatie tekening ter overbrugging van het hoogte verschil. Door de GIW aannemer zal een passende oplossing worden voorgesteld (e.e.a. in goed overleg met de omwonenden). Hiermee sluit het maaiveld aan bij de percelen in de omgeving. <i>Materiaal parkeerterrein</i> Dit bestemmingsplan ziet niet op de uitvoering van het parkeerterrein, echter in overleg met initiatiefnemer wordt het parkeerterrein klimaat adaptief uitgevoerd. Er wordt gebruik gemaakt van grastegels gebruikt in plaats van gesloten verharding.
c.	Een twee onder een kap lijkt mij geschikter voor dit perceel.	Dit voorstel is voor de initiatiefnemer geen reëel alternatief en is dan ook geen onderdeel van de besluitvorming. De behoefte aan appartementen is onderbouwd in de toelichting van het bestemmingsplan.

Voorstel	
De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.	
2. Eigenaar perceel Hoofdstraat 193.	Gemeentelijk Standpunt
a. Afbreuk woongenot. Een gestapeld appartementencomplex heeft gevolgen voor mijn woongenot: lichtinval in mijn tuin ten noorden, verder verschrallen van de bodem, aangroei van mos waardoor grasveld wordt aangetast, privacy in de woning en toename o.a. verkeers/parkeeroverlast.	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. Hoewel de bouw van de appartementen mogelijk tot een verandering van de privacy zal leiden vanwege de door indiener genoemde factoren bestaat er geen blijvend recht op onbelemmerde privacy in de ruimtelijke ordening, in het bijzonder niet in een bebouwde omgeving (zie bijvoorbeeld ABRS 19 februari 2020, ECLI:NL:RVS:2020:515). Bij nieuwe ontwikkelingen wordt altijd in redelijke mate rekening gehouden met de privacy van de aanwezige en nieuwe bewoners. Hierbij worden onderlinge afstanden vastgelegd, evenals de hoogte van constructies en bouwwerken. Initiatiefnemer heeft overleg gevoerd met indiener om de gevolgen m.b.t. privacy tot een minimum te beperken. Afgesproken is dat de ramen in het nieuwe gebouw niet recht tegenover elkaar worden aangebracht. Ter plaatse van de dakkapel wordt een diffuse niet transparante beglazing toegepast zoals besproken met de burens in verband met privacy. Op de begane grond en de 1^e verdieping staan nu kozijn getekend met normale beglazing. Deze worden gewijzigd naar een diffuse niet transparante beglazing. <i>Lichtinval</i> Niet is aangetoond door indiener dat er sprake is van onaanvaardbare vermindering van lichtinval door het appartementengebouw. Gelet op de ligging van de appartementen ten opzichte van de bestaande bebouwing en de baan van de zon bestaat er geen aanleiding aan te nemen dat er sprake is van onaanvaardbare extra schaduwwerking op omliggende percelen door het nieuwe appartementengebouw.
b. Toekomstvisie behoud lintbebouwing en buitengebied. Voor de oude lintbebouwing is een verlaging van de milieudruk gewenst. Om dit te bereiken zal de functiedruk en de verkeerslast in deze gebieden verlaagd moeten worden. Voor de toekomstige kwaliteit van het gebied als geheel is het van waarde als die overgebleven gebieden het wezenlijke van hun huidige karakter behouden.	In de Toekomstvisie Stede Broec 2014-2024 is opgenomen dat vanuit functioneel oogpunt het van belang is dat de gebieden waar de oude lintbebouwing in ligt een blijvende mengfunctie heeft. De woonfunctie wordt behouden en indien mogelijk versterkt waarbij nieuwe woonfuncties alleen bij doorsteken naar bestaand of te ontwikkelen achterliggend woongebied worden toegelaten. Bij het beëindigen van bedrijfsactiviteiten heeft het de voorkeur om de bedrijfsbestemming om te zetten naar wonen. Hiermee wordt invulling gegeven aan de gewenste verlaging van de milieudruk. 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. Deze tonen aan dat er geen onevenredige overlast optreedt. Indiener heeft in zijn zienswijze bovendien niet aangegeven dat (de conclusie van) het onderzoek onjuist is. De beoogde woningen worden in de toekomstige situatie ontsloten via het parkeerterrein van de Sint Martinuskerk, dat verbonden is met de Hoofdstraat. De Hoofdstraat en de omliggende wegen zijn geschikt

		om de beperkte toename van de verkeersgeneratie te verwerken. Het omzetten van de bedrijfsbestemming naar “Wonen” en “Verkeer en Verblijf” past binnen het vastgestelde beleid zoals opgenomen in de Toekomstvisie.
c.	In strijd met het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan hebben de gronden in het plangebied de bestemmingen 'Bedrijf', 'Maatschappelijk' en 'Water'. Het bestemmingsvlak 'Bedrijf' is voorzien van een bouwvlak met de aanduiding 'bedrijfswoning'. Bedrijfsgebouwen mogen alleen binnen het aangegeven bouwvlak gerealiseerd worden. Het beoogde appartementengebouw is hier, gezien het toegestane gebruik en de maximaal toegelaten goot- en bouwhoogte, niet toegestaan. Daarnaast is het niet toegestaan op de voor 'Water' aangewezen gronden wegen of paden aan te leggen. Gezien het voorgaande is het beoogde plan in strijd met het geldende bestemmingsplan. Derhalve dient er een partiële herziening van het bestemmingsplan opgesteld te worden.	Wij onderschrijven de bevinding van indiener. Voor het bouwplan is dit nieuwe bestemmingsplan Hoofdstraat 195 opgesteld en in procedure gebracht.
d.	Nader bodemonderzoek noodzakelijk. Verkennd bodemonderzoek door Landview BV. geeft enkele zaken aan die mijn bezwaar gronden: Het algemene, kenmerkende bodemprofiel op de locatie tot een diepte van circa 3,6 m -mv bestaat overwegend uit sterk tot uiterst siltige klei. Tussen circa 2 en 3 m -mv bevindt zich een veenlaag. De tijdens het veldwerk waargenomen zintuiglijke verontreinigingen staan in tabel 2. Aangezien plaatselijk interventiewaarden worden overschreden, bestaan er mogelijk risico's voor de volksgezondheid. Teneinde hierover uitspraken te kunnen doen en na te kunnen gaan in hoeverre risico's voor de ecologie of verspreidingsrisico's aanwezig zijn, is in principe nader onderzoek noodzakelijk om de omvang van de verontreinigingen beter in kaart te brengen.	Er is bodemonderzoek uitgevoerd voor de locatie en beoordeeld door de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord. Na uitvoering van de saneringswerkzaamheden voldoet de bodem aan de kwaliteit, die gewenst is voor de bestemming wonen en zal er geen gevaar bestaan voor omwonenden en nieuwe bewoners. Deze werkzaamheden zullen aan het bevoegd gezag gemeld moeten worden middels een melding in het kader van Besluit uniforme saneringen (BUS-melding) of door het indienen van een saneringsplan Wet bodembescherming (Wbb). Er is aanleiding om nader onderzoek te laten verrichten. De omvang van de verontreiniging is voldoende duidelijk.
e.	Flora en Fauna quickscan. Flora en fauna quickscan Vonk Groenservice geeft	Er is Flora en fauna onderzoek uitgevoerd voor de locatie en beoordeeld door de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord. Uit de uitgevoerde onderzoeken volgt dat de Wet natuurbescherming niet overtreden wordt. De

	aan: de gevarieerde beplanting geeft veel mogelijkheden voor diverse vogelsoorten om in te gaan nestelen. De coniferen en bomen zijn nog relatief jong en daarom te klein om aan te nemen dat er genesteld wordt door jaarrond beschermde soorten zoals uilen en/of roofvogels. De gevarieerde tuin is geschikt als foerageer gebied voor de Huismus(Jaarrond beschermd).	adviezen van de Omgevingsdienst worden meegeven aan initiatiefnemer.
f.	Hoge verkeer aantrekkende werking. Het aantrekkend verkeer gedurende de aanlegfase van het appartementencomplex geeft te zware druk om de Hoofdstraat: bouwvakkers, vrachtverkeer. Gerekend wordt op minimaal 3 ritten per dag. Transport van personeel wordt gerekend op minimaal 8 ritten per dag met licht verkeer. In de gebruiksfase wordt m.b.t. verkeer aantrekkende werking volgens CROW 317 Kencijfers, parkeren en verkeersgeneratie, aangenomen dat de totale verkeersgeneratie komt op 7,2 vervoersbewegingen per dag, per woning.	Niet uitgesloten is, dat er enige toename van verkeer sprake zal zijn. Dit aspect is daarom in het kader van dit plan zorgvuldig onderzocht. Het onderzoek toont aan dat er geen onevenredige overlast optreedt. Indien er heeft in zijn zienswijze bovendien niet aangegeven dat of waarom (de conclusie van) het onderzoek onjuist is. Daarnaast zijn de effecten tijdens de bouw van tijdelijk aard en zullen in overleg met de omwonenden en gemeente afspraken worden gemaakt om deze te minimaliseren. De beoogde woningen worden in de toekomstige situatie ontsloten via het parkeerterrein van de Sint Martinuskerk, dat verbonden is met de Hoofdstraat. De Hoofdstraat en de omliggende wegen zijn geschikt om de beperkte toename van de verkeersgeneratie te verwerken.
g.	Nader milieuonderzoek en bodemverontreiniging. Gezien de hoge archeologische waarde dienen volgens Archeologie West-Friesland een aantal zaken verder te worden getoetst t.a.v milieu onderzoek en informatie t.a.v opbouw en verontreiniging van de bodem.	Archeologie West Friesland heeft een QuickScan uitgevoerd voor het aspect Archeologie. Er volgt een definitief advies en Programma van Eisen voorafgaand aan de uitvoering van de werkzaamheden. Dit staat los van de wijziging van het bestemmingsplan
h.	Aan het te realiseren appartementencomplex vooraan het perceel kan geen positief advies worden afgegeven. Ik verwacht dat u adviezen n.a.v. verschillende quick scan en onderzoeken opvolgt en de bezwaren vanuit de buurt t.a.v. woongenot zwaar mee laat wegen.	Binnen de ruimtelijke ordening worden alle belangen afgewogen, zowel het belang van de omwonenden als het algemeen belang. De beoordeling van uitgevoerde onderzoeken maakt hier ook onderdeel van uit. 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 de leegstaande bedrijfslocatie.
i.	Indiener heeft zijn/haar zienswijze mondeling toegelicht in een gezamenlijke hoorzitting. Zie bijlage	
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.		

3. Eigenaar perceel Hoofdstraat 204.	Gemeentelijk Standpunt
a. Niet in lijn met de toekomstvisie. Indieners vinden dat het plan niet aansluit op de Toekomstvisie Stede Broec 2014-2024. In deze visie is opgenomen dat in de oude lintbebouwing een verlaging van de milieu- en verkeersdruk gewenst is. De bouw van een groot appartementencomplex staat hier haaks op.	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. Het pand aan de Hoofdstraat 195 betreft een bedrijfspand met bedrijfswoning welke geruime tijd leegstaat. Het pand heeft geen bijzondere status als aangewezen monument. In de Toekomstvisie Stede Broec 2014-2024 is opgenomen dat vanuit functioneel oogpunt het van belang is dat de gebieden waar de oude lintbebouwing in ligt een blijvende mengfunctie heeft. De woonfunctie wordt behouden en indien mogelijk versterkt waarbij nieuwe woonfuncties alleen bij doorsteken naar bestaand of te ontwikkelen achterliggend woongebied worden toegelaten. Bij het beëindigen van bedrijfsactiviteiten heeft het de voorkeur om de bedrijfsbestemming om te zetten naar wonen. Het omzetten van de bedrijfsbestemming naar “Wonen” en “Verkeer en Verblijf” past binnen het beleid
b. Aantasting straatbeeld De welstandscommissie hamert er altijd op dat bij een bebouwing/verbouwing het straatbeeld van lintbebouwing niet teveel aangetast mag worden om het historisch aanzicht zo veel mogelijk te behouden. Een appartementencomplex geeft, in tegenstelling tot een woonhuis, een ander aanzicht van de lintbebouwing. Wij zijn van mening dat een mooi statig herenhuis, landelijke villa of een twee onder een kap o.i.d. ons geschikter lijkt voor dit perceel.	Het ontwerp is voorgelegd aan de commissie Welstand. De commissie kan zich in de hoofdopzet van het appartementen complex vinden. Daarnaast zijn de bouwhoogte en goothoogte van het nieuwe hoofdgebouw vergelijkbaar met die van de bestaande panden in de omgeving van het plangebied Het voorstel voor een statig herenhuis, landelijke villa of twee onder een kap is voor de initiatiefnemer geen reëel alternatief en is dan ook geen onderdeel van de besluitvorming. De behoefte aan appartementen is onderbouwd in de toelichting van het bestemmingsplan
c. Schade door bouwwerkzaamheden. Indiener is bang dat de realisatie van een 3^e appartementencomplex in de buurt van hun huis in zeer korte tijd kan zorgen voor schade aan hun huis.	Dit bestemmingsplan regelt planologisch de bouw van een appartementengebouw, niet de wijze waarop dit plaatsvindt. Voor de uitvoering van de werkzaamheden dient initiatiefnemer te voldoen aan o.a. het bouwbesluit. Hierin zijn voorwaarden opgenomen omtrent het beperken van hinder tijdens het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden. Bij het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden worden maatregelen getroffen ter voorkoming van: a. letsel van personen op een aangrenzend perceel of een aan het bouw- of sloofterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen; b. letsel van personen die het bouw- of sloofterrein onbevoegd betreden, en c. beschadiging of belemmering van wegen, van in de weg gelegen werken en van andere al dan niet roerende zaken op een aangrenzend perceel of op een aan het bouw- of sloofterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen. Ten aanzien van het bouwen van de appartementen en gepaarde overlast wordt er trilling arm gesloopt, geheid

		en gebouwd. Voor eventuele schades ontstaan door sloop of bouw, zullen 0-metingen uitgevoerd worden door initiatiefnemer. Voor eventuele schade kan de initiatiefnemer aansprakelijk gesteld worden.
d.	Toename verkeersdruk Extra appartementen en extra parkeerplaatsen exclusief voor klanten van modehuis Dirk de Wit zorgt voor een toename van verkeer in en aan de Hoofdstraat. Huidige parkeergelegenheden zullen extra belast worden. Helemaal omdat het appartementencomplex niet via de achterzijde betreedbaar is door de bewoners. Dit zal waarschijnlijk betekenen dat deze bewoners alles via de voorkant zullen doen, (wat weer extra druk op straat zal opleveren) en dan waarschijnlijk ook aan de voorkant zullen gaan parkeren.	Niet uitgesloten is, dat er enige toename van verkeer sprake zal zijn. Dit aspect is daarom in het kader van dit plan zorgvuldig onderzocht. Het onderzoek toont aan dat er geen onevenredige overlast optreedt. Indien er heeft in zijn zienswijze bovendien niet aangegeven dat of waarom (de conclusie van) het onderzoek onjuist is. De beoogde woningen worden in de toekomstige situatie ontsloten via het parkeerterrein van de Sint Martinuskerk, dat verbonden is met de Hoofdstraat. De Hoofdstraat en de omliggende wegen zijn geschikt om de beperkte toename van de verkeersgeneratie te verwerken.
e.	Riolering. De sterk verouderde riolering wordt met de bouw van zoveel extra woningen extra belast.	Naar verwachting leveren de woningen geen dusdanige extra belasting op van het bestaande rioolstelsel, dat er problemen zullen ontstaan. In overleg met initiatiefnemer wordt gekeken naar een juiste aansluiting van de appartementen op het rioolstelsel.
f.	Schade door bouwwerkzaamheden. Door de bouw van dit 3e appartementencomplex in korte tijd rondom de Hoofdstraat bestaat de kans dat de oude huizen wederom beschadigingen op kunnen gaan lopen. Niet alleen beschadigingen aan het pand zelf, maar ook aan de funderingen. Deze huizen zijn veelal gebouwd op plaatsen waar voorheen slootjes liepen, en zijn niet onderheid. Dit maakt de huizen ietwat onstabiel en gevoeliger voor trillingen.	Zie reactie punt c.
g.	Indiener heeft zijn/haar zienswijze mondeling toegelicht in een gezamenlijke hoorzitting. Zie bijlage	
Voorstel		
De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.		
4. Eigenaar perceel Hoofdstraat 208.		Gemeentelijk Standpunt
a.	Niet in lijn met de toekomstvisie. Indieners vinden dat het plan niet aansluit op de Toekomstvisie Stede Broec 2014-2024. In deze visie is opgenomen dat in de oude lintbebouwing een	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.

	verlaging van de milieu- en verkeersdruk gewenst is. Indiener is van mening dat de realisatie van een groot appartement hier niet op aansluit, want dit zorgt voor een toename van verkeer aan de Hoofdstraat en de beperkte parkeergelegenheden worden extra belast.	Het pand aan de Hoofdstraat 195 betreft een bedrijfspand met bedrijfswoning welke geruime tijd leegstaat. Het pand heeft geen bijzondere status als aangewezen monument. In de Toekomstvisie Stede Broec 2014-2024 is opgenomen dat vanuit functioneel oogpunt het van belang is dat de gebieden waar de oude lintbebouwing in ligt een blijvende mengfunctie heeft. De woonfunctie wordt behouden en indien mogelijk versterkt waarbij nieuwe woonfuncties alleen bij doorsteken naar bestaand of te ontwikkelen achterliggend woongebied worden toegelaten. Bij het beëindigen van bedrijfsactiviteiten heeft het de voorkeur om de bedrijfsbestemming om te zetten naar wonen. Het omzetten van de bedrijfsbestemming naar “Wonen” en “Verkeer en Verblijf” past binnen het beleid. Niet uitgesloten is, dat er enige toename van verkeer sprake zal zijn. Dit aspect is daarom in het kader van dit plan zorgvuldig onderzocht. Het onderzoek toont aan dat er geen onevenredige overlast optreedt. Indiener heeft in zijn zienswijze bovendien niet aangegeven dat of waarom (de conclusie van) het onderzoek onjuist is. De beoogde woningen worden in de toekomstige situatie ontsloten via het parkeerterrein van de Sint Martinuskerk, dat verbonden is met de Hoofdstraat. De Hoofdstraat en de omliggende wegen zijn geschikt om de beperkte toename van de verkeersgeneratie te verwerken.
b.	Riolering. De sterk verouderde riolering wordt met de bouw van appartementen extra belast.	Naar verwachting leveren de woningen geen dusdanige extra belasting op van het bestaande rioolstelsel, dat er problemen zullen ontstaan. In overleg met initiatiefnemer wordt gekeken naar een juiste aansluiting van de appartementen op het rioolstelsel.
c.	Schade door bouwwerkzaamheden. De bouw van het inmiddels 5^e appartementencomplex aan, en achter de Hoofdstraat zorgt voor beschadigingen aan oude huizen en met name aan de funderingen.	Dit bestemmingsplan regelt planologisch de bouw van een appartementengebouw, niet de wijze waarop dit plaatsvindt. Voor de uitvoering van de werkzaamheden dient initiatiefnemer te voldoen aan o.a. het bouwbesluit. Hierin zijn voorwaarden opgenomen omtrent het beperken van hinder tijdens het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden. Bij het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden worden maatregelen getroffen ter voorkoming van: a. letsel van personen op een aangrenzend perceel of een aan het bouw- of sloopterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen; b. letsel van personen die het bouw- of sloopterrein onbevoegd betreden, en c. beschadiging of belemmering van wegen, van in de weg gelegen werken en van andere al dan niet roerende zaken op een aangrenzend perceel of op een aan het bouw- of sloopterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen. Ten aanzien van het bouwen van de appartementen en gepaarde overlast wordt er trilling arm gesloopt, geheid en gebouwd. Voor eventuele schades ontstaan door sloop of bouw, zullen 0-metingen uitgevoerd worden door initiatiefnemer. Voor eventuele schade kan de initiatiefnemer aansprakelijk gesteld worden.
d.	Uitzicht.	Wij ontkennen niet, dat de bouw van de appartementen tot een verandering van uitzicht zal leiden. Maar een blijvend recht op vrij uitzicht kan in de ruimtelijke ordening niet worden gegarandeerd, in het bijzonder niet in een

	De hoogte van dit complex onttrekt het natuurlijke daglicht aan de voorkant van mijn woning en toont in plaats van lucht bakstenen. De aanvrager vindt een twee onder een kap daarom geschikter voor dit perceel.	bebouwde omgeving. Het perceel van appellant bevindt zich ten zuiden van de locatie Hoofdstraat 195. Gelet op de baan van de zon zorgt het nieuwe complex niet voor schaduwvorming op perceel van appellant. Het voorstel voor een twee onder een kap is voor de initiatiefnemer geen reëel alternatief en is dan ook geen onderdeel van de besluitvorming. De behoefte aan appartementen is onderbouwd in de toelichting van het bestemmingsplan.
e.	Indiener heeft zijn/haar zienswijze mondeling toegelicht in een gezamenlijke hoorzitting. Zie bijlage	
Voorstel		
De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.		
5.	Eigenaar perceel Hoofdstraat 212.	Gemeentelijk Standpunt
a.	Niet in lijn met de toekomstvisie. Indiener vindt dat het plan niet aansluit op de Toekomstvisie Stede Broec 2014-2024, waarin het beleid is opgenomen dat de lintbebouwing waar ook de Hoofdstraat onder valt moet worden ontzien van drukte in onder andere verkeersbewegingen en parkeren. Indiener is van mening dat dit plan niet aan het beleid voldoet;	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. Het pand aan de Hoofdstraat 195 betreft een bedrijfspand met bedrijfswoning welke geruime tijd leegstaat. Het pand heeft geen bijzondere status als aangewezen monument. In de Toekomstvisie Stede Broec 2014-2024 is opgenomen dat vanuit functioneel oogpunt het van belang is dat de gebieden waar de oude lintbebouwing in ligt een blijvende mengfunctie heeft. De woonfunctie wordt behouden en indien mogelijk versterkt waarbij nieuwe woonfuncties alleen bij doorsteken naar bestaand of te ontwikkelen achterliggend woongebied worden toegelaten. Bij het beëindigen van bedrijfsactiviteiten heeft het de voorkeur om de bedrijfsbestemming om te zetten naar wonen. Het omzetten van de bedrijfsbestemming naar “Wonen” en “Verkeer en Verblijf” past binnen het beleid.
b.	Extra verkeersbewegingen en parkeerdruk Hoofdstraat. Indiener ziet in het plan dat er achter de appartementen geparkeerd moet worden, maar dat er alleen aan de voorzijde een ingang is naar de appartementen. Indiener vreest voor parkeeroverlast aan de Hoofdstraat bij het in- en uitladen van bijvoorbeeld boodschappen; Met het plan nemen verkeersbewegingen en de parkeerdruk op de Hoofdstraat toe. De hoofdstraat is nu al overbelast.	Niet uitgesloten is, dat er enige toename van verkeer sprake zal zijn. Dit aspect is daarom in het kader van dit plan zorgvuldig onderzocht. Het onderzoek toont aan dat er geen onevenredige overlast optreedt. Indiener heeft in zijn zienswijze bovendien niet aangegeven dat of waarom (de conclusie van) het onderzoek onjuist is. De beoogde woningen worden in de toekomstige situatie ontsloten via het parkeerterrein van de Sint Martinuskerk, dat verbonden is met de Hoofdstraat. De Hoofdstraat en de omliggende wegen zijn geschikt om de beperkte toename van de verkeersgeneratie te verwerken. De zes appartementen hebben de entree aan de voorzijde, waarbij de parkeerplaatsen via een steeg zijn te bereiken. Twee appartementen op de begane grond hebben direct toegang tot de achtertuin en parkeerplaatsen. In vergelijking met de huidige bedrijfsbestemming zal de parkeeroverlast door het in- en uitladen van boodschappen aan de Hoofdstraat naar verwachting niet onevenredig toenemen. Het plan Hoofdstraat 195 voorziet in zijn eigen parkeergelegenheid waardoor de parkeerdruk in de omgeving

		door dit plan niet toe zal nemen.
c.	Extra verkeersbewegingen en parkeerdruk Burgemeester Boonlaan. Omwonenden maken veel gebruik van de parkeerplaatsen op de Burgemeester Boonlaan. Indiener vindt dat de verkeersbewegingen en de parkeerdruk aan de Burgemeester Boonlaan met dit plan toeneemt en dat de Burgemeester Boonlaan nu al overbelast is;	Zie reactie punt b.
d.	Schade door bouwwerkzaamheden. Indiener vreest voor scheuren in de muren van de bestaande verouderde bebouwing van omwonenden bij de bouw van de nieuwe appartementen;	Dit bestemmingsplan regelt planologisch de bouw van een appartementengebouw, niet de wijze waarop dit plaatsvindt. Voor de uitvoering van de werkzaamheden dient initiatiefnemer te voldoen aan o.a. het bouwbesluit. Hierin zijn voorwaarden opgenomen omtrent het beperken van hinder tijdens het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden. Bij het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden worden maatregelen getroffen ter voorkoming van: a. letsel van personen op een aangrenzend perceel of een aan het bouw- of sloofterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen; b. letsel van personen die het bouw- of sloofterrein onbevoegd betreden, en c. beschadiging of belemmering van wegen, van in de weg gelegen werken en van andere al dan niet roerende zaken op een aangrenzend perceel of op een aan het bouw- of sloofterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen. Ten aanzien van het bouwen van de appartementen en gepaarde overlast wordt er trilling arm gesloopt, geheid en gebouwd. Voor eventuele schades ontstaan door sloop of bouw, zullen 0-metingen uitgevoerd worden door initiatiefnemer. Voor eventuele schade kan de initiatiefnemer aansprakelijk gesteld worden.
e.	Plan te massaal. Indiener is van mening dat het volume/de hoogte van het plan (drie gebouwen naast elkaar) te massaal is tussen de al bestaande gebouwen. indiener vindt 1 woning ter vervanging van het bedrijfspand met bedrijfswoning aanvaardbaar, maar geen 6 appartementen.	Het ontwerp is voorgelegd aan de commissie Welstand. De commissie kan zich in de hoofdpzets van het appartementen complex vinden. Daarnaast zijn de bouwhoogte en goothoogte van het nieuwe hoofdgebouw vergelijkbaar met die van de bestaande panden in de omgeving van het plangebied Het voorstel voor één woning ter vervanging van het bedrijfspand is voor de initiatiefnemer geen reëel alternatief en is dan ook geen onderdeel van de besluitvorming. De behoefte aan appartementen is onderbouwd in de toelichting van het bestemmingsplan
f.	Indiener heeft zijn/haar zienswijze mondeling toegelicht in een gezamenlijke hoorzitting. Zie bijlage	
Voorstel		
De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.		

Samenvatting hoorzitting Zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan "Hoofdstraat 195"

Datum: 15 december 2020

Aanwezig:

De heer [REDACTED]

Mw. [REDACTED]

Mw. [REDACTED]

Indieners zienswijzen Hoofdstraat 193, Hoofdstraat 204, Hoofdstraat 208 en Hoofdstraat 212

Indieners lichten hun zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan op hun verzoek gezamenlijk toe, als volgt:

- Aan de Hoofdstraat is een verlaging van de verkeers- en milieudruk gewenst. Het plaatsen van een appartementencomplex met zes appartementen geeft, in tegenstelling tot bijvoorbeeld een twee onder één kap, juist meer verkeersdruk.
- Met de bouw van dit appartementencomplex wordt de verkeersveiligheid verslechterd. Alleen aan de voorkant van het complex zit een deur. Parkeerplaatsen zijn aan de achterkant. Wij voorspellen dat bewoners van de nieuwe appartementen hun auto aan de weg en voor de deur gaan zetten om hun spullen uit te laden. Dit gebeurt ook al bij omliggende panden. Als de parkeerplaats aan de achterkant komt, zorg dan ook dat mensen aan de achterkant naar binnen kunnen.
- Voor de lintbebouwing is het wenselijk dat het huidige straatbeeld wordt behouden. Wij vinden een hoog appartementencomplex niet in het straatbeeld passen.
- Wij maken ons zorgen over het verdwijnen van het groen. Er worden in deze omgeving veel appartementen gebouwd, bijvoorbeeld het Gezinspaviljoen, maar ook aan de Burgemeester Boonlaan. Met de komst van zes appartementen moeten er ook extra parkeerplaatsen komen, maar daarmee verdwijnt er veel groen in de omgeving. Dit zorgt voor meer wateroverlast, omdat het water minder wordt vastgehouden en meer op straat blijft liggen. Dit geeft uiteindelijk weer problemen voor de veelal oude riolering.
- Het plaatsen van meer parkeerplaatsen zorgt voor meer geluidsoverlast voor ons als omwonenden.
- Veel huizen aan de Hoofdstraat zijn oud en niet onderheid. Wij vrezen dat wij verzakkingen krijgen door de trillingen bij het slopen van het pand en de nieuwbouw van de appartementen.