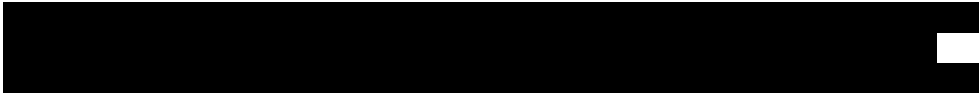


Nota van beantwoording zienswijzen:

Ontwerpbestemmingsplan 'Brede Hoolstraat 7'

Het ontwerpbestemmingsplan 'Brede Hoolstraat 7' is op de wettelijke voorschreven wijze digitaal en analoog gepubliceerd en heeft van 1 mei 2021 t/m 12 juni 2021 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn bestond voor een ieder de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. Er zijn drie zienswijzen ingediend. Deze zienswijze betreft een gezamenlijke – tevens geldend voor iedere persoon apart- zienswijze van de volgende personen:



De zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn door de gemeente ontvangen. De zienswijzen zijn dan ook ontvankelijk.

Samenvatting zienswijzen en reactie gemeente

Inhoud zienswijze

1. Gelet op de mogelijk bouwhoogte die benoemd staan in de bouwregels en definities van het ontwerpbestemmingsplan, heeft een toekomstige initiatiefnemer de mogelijkheid om een woning te bouwen bestaande uit 2 bouwlagen met een maximale bouwhoogte van 3,5 meter (per bouwlaag) en een kap van ten hoogste 60°. Onder de woning kan tevens een onderbouw worden gerealiseerd waarvan de vloer van de bovenkant van de onderbouw tot 1,20 meter boven peil ligt. Dit betekent dat de woning 17,7 meter hoog kan worden. Deze hoogte is gemeten vanaf de voorzijde van het bouwvlak, dat hoger ligt dan de openbare weg. Hierdoor lijkt de mogelijke woning nog hoger. De mogelijke maximale hoogte is te hoog en past niet in het straatbeeld volgens de indieners van de zienswijze. De zienswijze betreft met name de mogelijke hoogte van de kap en de onderbouw.
2. Wanneer een toekomstige initiatiefnemer de woning bouwt volgens de maximale maatvoering, betekent dit voor de indieners van de zienswijzen een voor hen aanzienlijke en onacceptabele aantasting van de privacy.

Reactie gemeente

1. De ingediende zienswijzen hebben betrekking op de bouwregels in het ontwerpbestemmingsplan. Deze bouwregels zijn echter volgens de standaard van de kern Reijmerstok opgesteld. In de gehele kern, ook in de Brede Hoolstraat zelf, mogen woningen worden gebouwd met:
 - a. een onderbouw, waarvan de hoogte van bovenkant vloer tot 1,20 meter boven peil mag rijken;
 - b. twee bouwlagen met elk afzonderlijk een bouwhoogte van 3,5 meter;
 - c. een kap van 60°.

Ook de bestaande woningen in de Brede Hoolstraat mogen volgens deze regels dusdanig uitgebreid worden. De gemeente streeft er juist naar om zoveel mogelijk met gelijklopende en uniforme regels in haar bestemmingsplannen te werken zodat voor eenieder een gelijke uitgangssituatie van toepassing is.

De toekomstige woning aan de Brede Hoolstraat 7 heeft eenzelfde ligging als de overige woningen in de straat. De woning zal in de voorgevelrooilijn van de straat worden gebouwd. Tevens ligt elke woning in de straat hoger dan het straatpeil. Een groot deel van de woningen in de Brede Hoolstraat beschikt over een onderbouw (al dan niet zichtbaar vanuit de openbare weg), twee bouwlagen en een kap van circa 35°. Hier is dus geen sprake van een uitzonderlijke situatie, waarbij afgeweken zou moeten worden van de standaard bouwregels.

Mochten toch de bouwregels aangepast worden naar de wensen van de indieners van de zienswijzen, kan alsnog ontheffing worden gevraagd voor een hogere bouwhoogte. Een dergelijk verzoek zal dan conform het afwijkingenbeleid van de gemeente moeten worden beoordeeld. Dus zelfs met het wijzigen van de bouwregels, kan de gemeente niet garanderen dat de woning, op basis van een daarvoor ingediend verzoek, in de toekomst geen hogere bouwhoogte krijgt dan de hoogte die de indieners van de zienswijzen wensen.

2. De woning dient te allen tijde te voldoen aan de voorschriften omtrent privacy in het Burgerlijk Wetboek. De kavel heeft dezelfde functie als bijna alle kavels in de betreffende straat, namelijk een woonfunctie. Het betreft ons inziens dan ook een normaal maatschappelijk gebruik dat met inachtneming van de regels in het Burgerlijk Wetboek niet zal leiden tot een onevenredige aantasting van de privacy.

Conclusie

De gemeente heeft kennis genomen van de zienswijze en de daarin gestelde vragen middels deze nota beantwoord, maar ziet geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan vanwege de zienswijze aan te passen. Het ontwerpbestemmingsplan zal dan ook ongewijzigd worden vastgesteld.