

Zienswijzennota

Bestemmingsplan
Hoeksterloane 19 te Damwâld
(2017-Z37986)

April 2019



GEWOAN BYSÛNDER

Inleiding

Tot en met donderdag 11 april 2019 heeft het ontwerpbestemmingsplan voor het realiseren van twee nieuwe woningen na de sloop van een bestaande woning ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld zijn of haar zienswijze kenbaar te maken. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt door vier partijen.

Mondeling is er geen zienswijze ingediend.

In het navolgende verslag wordt de inhoud van de ingekomen zienswijze en het antwoord daarop van het college van burgemeester en wethouders weergegeven.

De brieven zijn gedateerd op 18 maart 2019 en zijn ingekomen op 26 maart 2019 en dus binnen de daarvoor gestelde termijn. De zienswijzen zijn dan ook ontvankelijk.

Inhoud

De indieners van de zienswijzen zijn het niet eens met de maximale bouwhoogte van 11 meter die in het bestemming De indieners vinden dit te hoog. De indieners geven aan dat de huizen aan de Hoeksterloane variëren tussen de 7 en 9 meter. Volgens hen verstoort een bouwhoogte van 11 meter het straatbeeld. Bovendien vrezen zij dat het woongenot en de privacy aangetast zal worden.

De volledige zienswijze is als bijlage toegevoegd. Korthedshalve wordt daarnaar verwezen.

Reactie gemeente

Het moederplan, het bestemmingsplan 'Damwoude-Kom' uit 2007, gaat uit van verschillende woonbestemmingen. De bebouwing aan de Hoeksterloane heeft de bestemming Woongebied. Voor deze bestemming is een maximale bouwhoogte van 8,5 meter opgenomen.

Nieuwere plannen, zoals het bestemmingsplan voor Broeksterwâld, gaan uit van een bouwhoogte van maximaal 9 meter. Dit in verband met de bouwhoogten zoals voorgeschreven in het bouwbesluit. In deze plannen is opgenomen dat met een omgevingsvergunning afgeweken kan worden van deze hoogte tot 11 meter. Er dient dan wel te worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- een goede woonsituatie;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- architectonisch waardevol gebied,

Vooraf de eerste voorwaarde is van belang. De Hoeksterloane bestaat uit lintbebouwing. Het bebouwingsbeeld langs het lint is vrij open en hoe verder van de dorpskern verwijderd hoe groter de open ruimte tussen de bebouwing. Met andere woorden: verder van het dorp verwijderd zijn de erven doorgaans groter. De bebouwing kent een individueel karakter. De 19e eeuwse en vroeg 20e eeuwse bebouwing overheerst in het lint. De bebouwing is doorgaans in één bouwlaag met kap. Het materiaal- en kleurgebruik is overwegend traditioneel.

De bebouwing volgt in de meeste gevallen het beloop van de weg, maar is niet altijd in een strakke rooilijn gebouwd. Sommige open plekken zijn ingevuld met nieuwbouwwoningen. Over het algemeen voegen deze woningen zich in het bestaande bebouwingsbeeld.

Het beleid in de linten is gericht op het beheer van de bestaande situatie. Voor deze gebieden worden over het algemeen geen ingrijpende veranderingen verwacht. Wel zal er in de toekomst incidenteel nieuwbouw worden gepleegd op zogenaamde invullocaties (ook wel open plekken genaamd). Deze nieuwbouw dient zich te voegen in de kwaliteit van de bestaande omliggende bebouwing, maar zal qua maatvoering zich moeten voegen in bestaande regelgeving en beleid. Dit zorgt in sommige gevallen voor een hogere goot- en bouwhoogte. Door afstemming in maat, schaal en verhoudingen zorgt dit niet voor een storend bebouwingsbeeld.

Conclusie

De zienswijze ontvankelijk en gegrond te verklaren en de maximale bouwhoogte te wijzigen van 11 naar 9 meter.