

Gemeente Elburg
t.a.v. gemeenteraad
Postbus 70
8080 AB ELBURG

Doornspijk, 27 november 2023

Betreft: bestemmingsplan Doornspijk uitbreiding Waterlanden II

Geachte raadsleden,

Inleiding

Afgelopen beeldvormende raadsvergadering – 20 november 2023 – mocht er ingesproken worden in uw raad. Duidelijk is naar voren gekomen dat het uiteindelijke bestemmingsplan een afgewogen resultaat van belangen *lijkt* te zijn geworden. Dat kan onze instemming verwachten, maar tegelijkertijd maakten wij de kanttekening met betrekking tot de kopse kanten van de woningbouw in relatie tot inkijk.

Met deze brief brengen wij twee punten onder uw aandacht, waarover wij duidelijke afspraken met de gemeente hebben gemaakt. Momenteel zien wij deze afspraken nog niet verwerkt in het voorliggende bestemmingsplan. Het betreft:

1. Functieaanduiding van de groenstrook: uitsluiting van wegen en paden
2. Kopse kanten woningbouw: inkijk achtertuinen

1. Functieaanduiding van de groenstrook

Wij hebben met de gemeente afgesproken elke vorm van wegen en paden te willen uitsluiten (zie zienswijze). De gemeente geeft als reactie dat er een droge sloot komt, gelegen tussen de bestaande woning en de nieuwbouw. Bestudering van de Verbeelding in samenhang met de Regels (art. 3.1 onder b en c) komt niet overeen met de afspraken die daaromtrent met de gemeente zijn gemaakt. De functieaanduiding “specifieke vorm van groen – waterbuffer” is in het plan immers niet volledig gesitueerd van bestemming wonen tot de volgende bestemming wonen (zie bijlage A). Dit is niet conform de afspraak.

Tot slot hebben wij in het participatieproces gevraagd om het begin en het einde van de wadi af te sluiten met een soortgelijk houten hek als gebruikt aan de Dokter Bruinsweg om een verkapt wandelgebied uit te sluiten. Hier hebben wij tot op heden geen reactie op ontvangen.

2. Kopse kanten woningbouw

De Verbeelding en de Regels vormen het feitelijk juridisch kader en bepalen wat er planologisch op de locatie mogelijk is. Daarin is niets opgenomen over de inkijk vanaf de kopse kanten naar de Beekenkampweg.

Met de gemeente hebben wij afspraken gemaakt met betrekking tot de kopse kanten. De gemeente heeft ons bevestigd dat geen inkijk mogelijk wordt gemaakt vanwege onze privacy (zie bijlage B). Volgens ons is het Beeldkwaliteitsplan niet in overeenstemming met de gemaakte afspraken, althans niet duidelijk genoeg om in de toekomst onze privacy te waarborgen.

Is het afdoende geregeld dat in de kopse kanten van de woningen geen openingen kunnen komen, of dat nu in de daken of de gevels is, thans noch in de toekomst?

Ondergeschiktheid wijzigingen bestemmingsplan

Het Raadsvoorstel spreekt over wijzigingen van ondergeschikt belang. De wijzigingen die zijn doorgevoerd zijn voor ons echter van essentieel belang. Agendering één weekend (vrijdag 17 november jl.) voor de beeldvormende raadsvergadering gaf ons te weinig gelegenheid om het omvangrijke dossier door te gaan en daarover een afgewogen beeld te vormen.

Wij waren in de veronderstelling dat bovenstaande punten n.a.v. onze zienswijze en correspondentie met de gemeente goed verwerkt zouden worden in de Regels en de Verbeelding bij het bestemmingsplan (wij beschikten slechts over schetsmatige verkavelingsplannen).

Een goede verwerking van onze afspraken (b)lijkt bij nader inzien niet het geval te zijn.

Slot

Wij gaan ervan uit dat u bij de beoordeling rekening zult houden met het bovenstaande, daar wij van deze essentialia bij de beeldvormende vergadering niet volledig op de hoogte konden zijn door het korte tijdsbestek.

Wij verzoeken u dan ook het bestemmingsplan volgens de eerder gemaakte afspraken gewijzigd vast te stellen.

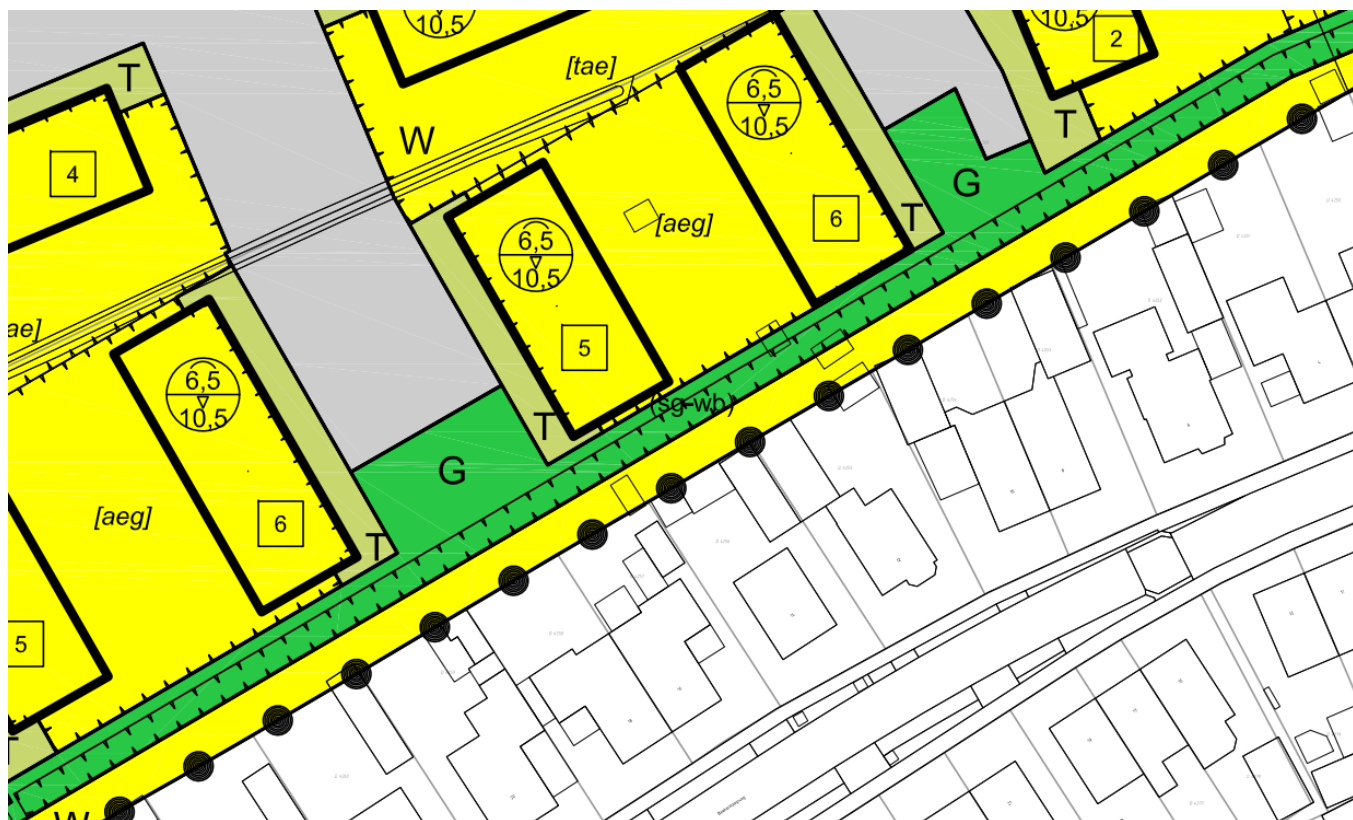
Uiteraard zijn wij bereid onze brief mondeling toe te lichten.

Met vriendelijke groet,

Namens de bewoners van Beekenkampweg 2-26 (even nummers)

Mail: buurtbeekenkampweg@gmail.com

Bijlage A



Situatie nieuwe Verbeelding: sg-wb: specifieke vorm van groen - waterbuffer

Het onderhoudspad wat ter plaatse nodig zal zijn, kan uiteraard ook gesitueerd blijven wanneer wegen en voetpaden totaal worden uitgesloten. Dit was namelijk in een eerdere verbeelding ook het geval.

Bijlage B

Na de presentatie van een planschets op 20 mei 2021 is een nieuwsbrief verzonden. Daarin is het volgende gemeld:

“De kopgevels op de verdieping van de nieuw te bouwen woningen: worden zonder gevelopeningen (ramen, deuren, kozijnen, e.d.) uitgevoerd. Hiermee komen we tegemoet aan de privacy van de bewoners van de Beekenkampweg”

In de Inspraaknota datum 11 april 2022 wordt daaromtrent vermeld:

“Ten aanzien van de kopse gevels van de rijenwoningen die zijn gesitueerd aan de bestaande woningen:

Aandacht wordt gevraagd voor mogelijke inkijk vanuit de kopgevels van de rijenwoningen naar de woonpercelen aan de Beekenkampweg. Wij zijn van mening dat de mogelijke inkijk met name kan gaan spelen vanuit de verdieping en niet speelt op de begane grond. Met de ontwikkelende partijen is gesproken over deze vraag. Afgesproken is dat in de kopse gevels van de rijwoningen die grenzen aan de woonpercelen van de Beekenkampweg geen gevelopeningen mogen worden gesitueerd op de verdieping. (...) Ten aanzien van de kopgevels van de rijenwoningen is een oplossing afgesproken waarbij vanaf de verdieping geen inkijk mogelijk wordt in de woonpercelen aan de Beekenkampweg.”

In de Toelichting wordt het volgende daaromtrent vermeld:

“In het beeldkwaliteit wordt ingegaan op de oriëntatie van de woningen van de woningen en het gebruik van accenten. Daarbij wordt aangegeven dat in verband met de privacy van bestaande woningen aan de Beekenkampweg en beleving van ruimte op de verdiepingen van de achtergelegen hoek- en twee-onder-een-kap-woningen geen gevelopeningen toegestaan. Op de kop van de rij wordt geen kopgevel gemaakt, maar een schuine kap. Verder wordt ingegaan op bouwgrenzen en rooilijnen.”

In het Beeldkwaliteitsplan Waterlanden II wordt hieromtrent nog vermeld, p. 17:

“De rijwoningen en de twee-onder-een-kapwoningen staan met de zijkanten gericht naar de achtertuinen van de bestaande woningen aan de Beekenkampweg. In verband met de privacy van de bewoners van die woningen en de beleving van ruimte zijn op de verdiepingen geen gevelopeningen toegestaan. Op de kop van de rij wordt geen kopgevel gemaakt, maar een schuine kap.”

In het Beeldkwaliteitsplan Waterlanden II wordt hieromtrent nog vermeld, p. 19:

“De rijwoningen worden met een zadeldak of mansardedak afgedekt. De koppen van de bouwblokken met de rijwoningen aan de zijde van de Beekenkampweg worden bij voorkeur afgedekt met een schilddak of mansardedak. In verband met de privacy van de tuinen van de woningen aan de Beekenkampweg is aan deze zijde geen dakkapel toegestaan. Bij het gebruik van een mansardedak is alleen in het onderste deel van het dak toegestaan een dakkapel te realiseren. De hellingshoek van het onderste deel van het mansardedak is minimaal 80 graden.”