

Agendapunt 7: Voorbereidende vergadering vaststellen bestemmingsplan Elst, Vierslag-Eiland

Technische vragen BOB:

Het plan Vierslag-Eiland (vlg de verkoopsite inmiddels 50% verkocht, groot deel grondwerkzaamheden al verricht) grenst momenteel aan enkele door wandelaars gebruikte paden. Met oog hierop enkele technische vragen:

Vraag:	Antwoord:
1. Zijn deze paden eigendom van de gem/gemeente of van het waterschap? Zijn het wandelpaden of schouwpaden?	De paden op de foto zijn in beheer en eigendom van het waterschap. De bewoners van Westeraam gebruiken met toestemming van het waterschap het als wandelpad. In het komende (veeg)bestemmingsplan gaan we dit planologisch mogelijk maken.
2. Is het juist dat in dit plan gekozen is dat de paden in de directe omgeving wandelpaden blijven en dat op grond van afwegingen tav beeldkwaliteit de mogelijkheden om de privacy van de eigen tuin af te schermen zeer beperkt zijn ('naar de achterzijde een groene inrichting en openheid richting het water zoveel mogelijk te stimuleren, mogen in het oevertalud geen schuttingen of schuren worden geplaatst. Wel mag in het talud en/of aan de oever een terras of vlonder worden gemaakt.')?	Het plan wijkt af van de oorspronkelijke opzet het vigerende bestemmingsplan Elst, Vierslag, zowel qua bouwmogelijkheden, de situering van de woningen en als schiereiland. Juist vanwege de gewijzigde inrichting als een eiland is het noodzakelijk om een eigen ruimtelijk kader te creëren waarbinnen de woningen gerealiseerd kunnen worden. Het inrichten van het gebied als eiland is dan ook pas zinvol als er een direct relatie gelegd wordt met het omringende water en het talud. Om de gewenste openheid te kunnen waarborgen is het, gelet op de systematiek van de Wro en de Bor, noodzakelijk om de bestemming 'tuin' rondom de bestemming 'wonen' te projecteren en binnen de bestemming 'tuin' de vergunningsvrije bouwwerken conform de Bor uit te sluiten. Dit voorkomt dat het eiland omringt kan worden met bouwwerken en derhalve de uitstraling krijgt van een fort in plaats van een eiland met de daarbij behorende openheid. Hiermee wordt dan ook voldaan aan de filosofie achter het door de raad vastgestelde beeldkwaliteitsplan voor de Vierslag in de wijk Westeraam
3. Als het juist is dat elders langs de ceintuurbaan (bij De Germaan) bewoners meer mogelijkheden hebben om de privacy van hun tuin af te schermen	In de gemeente wordt gewerkt met een standaard set planregels en bestemmingen. Slechts indien de plaatselijke situatie c.q.

dan deze toekomstige bewoners (zoals het Waterschap stelde ihkv de klachtenprocedure, zie brief Waterschap dd 12 juli 2019 bij 'overige informatie' in ibabs) ? Zo ja, kunt u toelichten waarom op zo korte afstand door de overheid verschillende keuzes worden gemaakt? NB om misverstanden te voorkomen: er is ons inziens geen enkele reden mogelijkheden elders te beperken, we willen alleen de gemaakte / te maken keuzes bij dit plan Vierslag-Eiland kunnen beoordelen.	ontwikkeling/bouwplan het noodzakelijk maakt wordt van de standaard set afgeweken. Zoals bijvoorbeeld voor de bescherming van het ensemble van een monumentaal boerderijcomplex (Rijzenburg)
---	---