

Heemskerk, 23 augustus 2018

Betreft: Bouwplan 8 á 9 woningen Botter Acker

Geachte burgemeester, wethouders en raadsleden van de Gemeente Heemskerk,

In een eerdere brief van 1 mei van dit jaar aan de fractievoorzitters en enkele raadsleden meldde ik nog dat het op dat moment nog niet opportuun was, maar inmiddels moeten wij als bewoners van de Botter acker uw aandacht vragen voor het feit dat het College voornemens is dit bouwplan op 27 september aan de Raad ter goedkeuring voor te leggen. Wij willen u met deze brief informeren over hoe bewoners van de Botter Acker aankijken tegen dit in onze ogen verwerpelijk bouwplan. Wij zullen hiertegen dan ook op alle mogelijke wijzen beroep aantekenen. **Het is volgens ons een zeer slecht plan.**

Op publicatiedatum 4 januari 2018 is bij de Gemeente Heemskerk een Aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de realisatie van 8 a 9 woningen aan de Botter acker. We zijn nu bijna 8 maanden verder en officieel hebben wij niets vernomen van dit plan.

Op <https://www.heemskerk.nl/laatste-nieuws/acht-nieuwe-woningen-aan-de-rand-van-de-wijk-waterakkers/> staat weliswaar dat omwonenden in een eerder stadium zijn geïnformeerd over het bouwplan, maar voor de meest direct betrokkenen, de aanwonenden, geldt dit absoluut niet en zij hebben zelf alle informatie over dit plan moeten verzamelen uit diverse bronnen.

Op zich is het natuurlijk uitstekend en begrijpelijk dat er in de gemeente gebouwd gaat worden, maar dit bouwplan baart ons grote zorgen omdat wij, als eerste bewoners van de Botter acker, nu voor de derde keer geconfronteerd worden met een wel zeer forse ingreep en wijziging van onze woon- en leefomgeving, dit afgezet tegen het oorspronkelijk bouwplan uit 2003.

Toen wij in 2003 een woning, dan wel een kavel, kochten in plan Waterakkers aan de Botter acker is ons op tekening een heel andere inrichting qua bebouwing voorgespiegeld dan de inrichting waarin wij ons nu, begin 2018, in bevinden. Het aantal gebouwde woningen aan de Botter acker is ondertussen gestegen van de geplande 18 vrijstaande woningen in 2003 naar 30 gerealiseerde woningen in 2018 en dit aantal dreigt nu nog verder door te stijgen naar 38 of 39 bij de uitvoering van dit plan.

De sterk gestegen bebouwingsdichtheid is echter maar één van de kanttekeningen die wij bij dit plan willen maken. In totaal willen wij 8 kanttekeningen plaatsen.

In de bijlage van deze mail vindt u het gehele plan van de firma Van Lith bestaande uit 2 woningen aan de Rijksstraatweg en 6 of 7 woningen gelegen op de groenstrook gelegen tussen de Botter acker en de Elzenhof.



Foto van de groenstrook genomen ter hoogte van Botter acker no. 4

Met dit bouwplan in gedachten, vallen er ons een aantal zaken op die wij niet onbesproken willen laten:

1. Bebouwingsdichtheid

Waar in het verleden het totaal aantal woningen op geplande kavels (de 6 bouw kavels bestemd voor vrijstaande woningen) 'slechts' verdubbelde (nu bebouwd met 12 geschakelde patiowoningen) en in een volgend bouwplan 13 starterswoningen op de 6 kavels naast Botter acker 8 (ooit bedoeld voor 'droomwoningen'), heeft het er nu alle schijn van dat er wederom een veelvoud aan woningen gebouwd gaat worden op wat ooit één kavel was naast het perceel Botter acker 4.

Het nieuwe plan ademt dan ook het gevoel van het proppen van zoveel mogelijk woningen op de beschikbare ruimte. Ook wordt in de tekst van het plan van bouwbedrijf Van Lith gesproken over 8 á 9 ééngezinswoningen, terwijl de tekeningen doen voorkomen dat het om 8 woningen zou gaan, 2 aan de Rijksstraatweg en 6 op de Botter acker groenstrook.

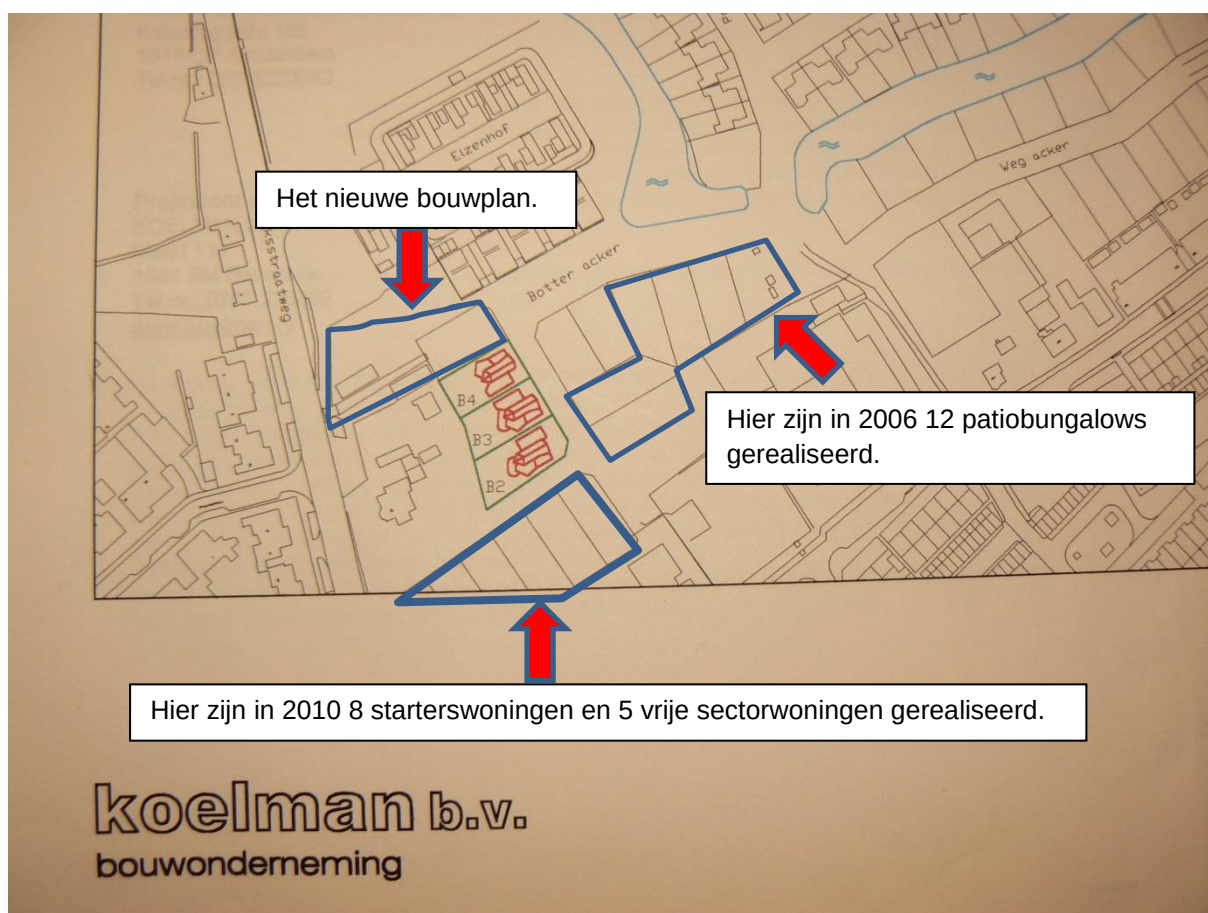
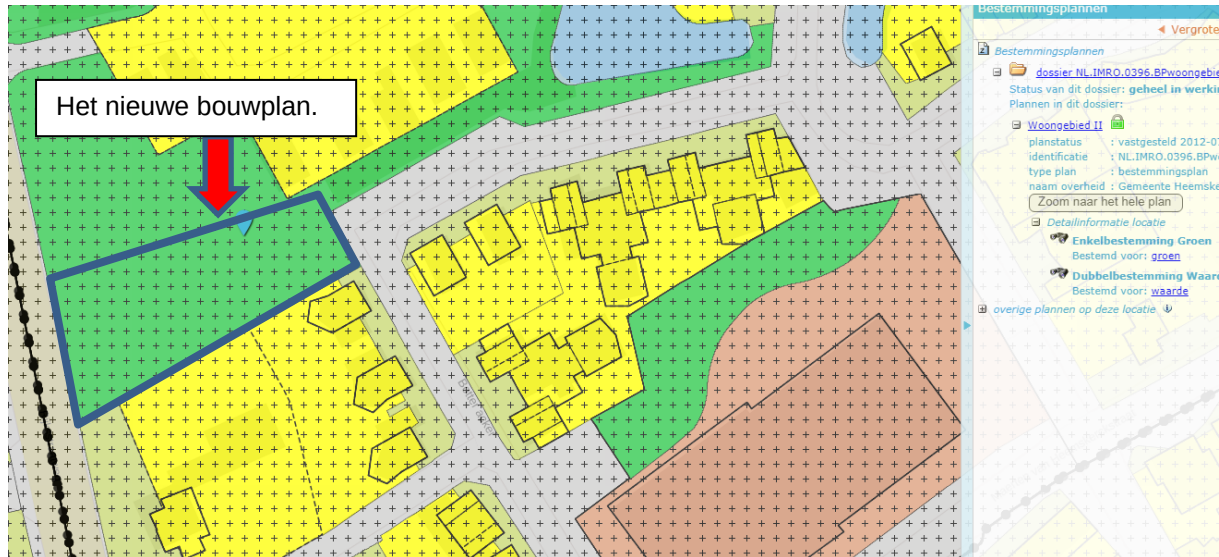


Foto van de verkoopbrochure voor de Botter acker 4, 6 en 8 uit 2003

2. De groenstrook

De groenstrook gelegen tussen Botter acker, Rijksstraatweg en de Elzenhof wordt in dit plan bijna in zijn geheel bezet met woningen. In het oorspronkelijk plan Waterakkers (en in het bestemmingsplan) uit 2003 was dit een bewuste 'groenstrook' met slechts 1 kavel voor 1 woning. Het overige terrein moest vrij van bebouwing blijven omdat dit kenmerkend was voor de Rijksstraatweg. Inmiddels is de ene kavel naast no. 4 verdwenen uit het bestemmingsplan.



<http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/roo/bestemmingsplannen?postcode=1965tp&huisnummer=4>



Foto groenstrook genomen vanaf de Botter acker ter hoogte van no. 11

3. Privacy

Het perceel Botter acker 4 krijgt er in dit plan in één klap 4 of 5 direct aan de tuin grenzende buren bij. Dit betekent mogelijk 4 of 5 keer overlast in plaats van de oorspronkelijke enkele vrijstaande woning op de kavel op Botter acker 2. Vooral het perceel Botter acker 4 zal hierdoor privacy, licht en uitzicht verliezen door de directe toename van het aantal buren. Op maar 6.5 meter van de erfgrans zullen de 6 aangrenzende achtergevels komen te staan, waardoor er meer geluidsoverlast zal zijn dan met 1 woning die in dezelfde richting gebouwd zou worden t.o.v. de 6 woningen die nu haaks op Botter acker no. 4 gepland staan.



Foto genomen vanuit zijraam begane grond Botter acker 4.

4. Privacy 2

Daarnaast bestaat het risico dat de woning van perceel Botter acker 4 in de toekomst door de mogelijke plaatsing van dakkapellen (dakopbouwen) nog minder privacy overhoudt. Wij, als eerste bewoners van Botter acker 4, hebben in 2003 de woning gekocht op basis van uitgewerkte tekeningen van de buurt waarbij er 1 vrijstaande woning gebouwd zou worden.



Foto's genomen vanuit de ouderslaapkamer Botter acker 4 op het bouwterrein.

5. Plan Waterakkers

Waar bij de starterswoningen aan de Botter acker nog gesproken is over het feit dat het een plan de rand van de wijk Waterakkers betreft waardoor de oorspronkelijke antroposofische kenmerken van Alberts en van Huut mochten worden losgelaten, kan dat in onze ogen niet meer worden gezegd van dit deel van het plan voor zover het de 6 geschakelde woningen direct naast perceel Botter acker 4 betreft. De woningen in de directe nabijheid van het plan zijn of door Alberts en van Huut ontworpen of de bouwtekeningen zijn in de bouwplanfase meermaals door de gemeente afgekeurd vanwege het ontbreken van voldoende van deze antroposofische kenmerken.

De nieuw te bouwen woningen worden op ongeveer 6 meter van de erfgrens van bestaande woningen gebouwd. Het nu voorliggend bouwplan ontbeert de kenmerken van antroposofisch bouwen en slechts zeer beperkt wordt de kenmerkende stijl van Alberts en van Huut gehanteerd.

In de eerder genoemde publicatie van de gemeente staat dat de woningen aan de Rijksstraatweg in de stijl van het naastgelegen herenhuis en andere statige woningen gebouwd zullen worden, over de stijl van de 6 (7) rijtjeswoningen wordt niet gerept. Mocht de Gemeente Heemskerk met dit plan instemmen dan heeft het er alle schijn van dat gedurende de tijd de regels voor het bouwen in plan Waterakkers sterk zijn gewijzigd ten voordele van de bouwers, eerst bouwbedrijf Gerrits en Sinnige en nu Bouwbedrijf van Lith. Mocht dit gebeuren, dan lijkt het dat de gemeente Heemskerk winstgevendheid voor de bouwer van een bouwplan belangrijker vindt dan het welbevinden van haar inwoners.

2004 Onder architectuur Alberts & Van Huut



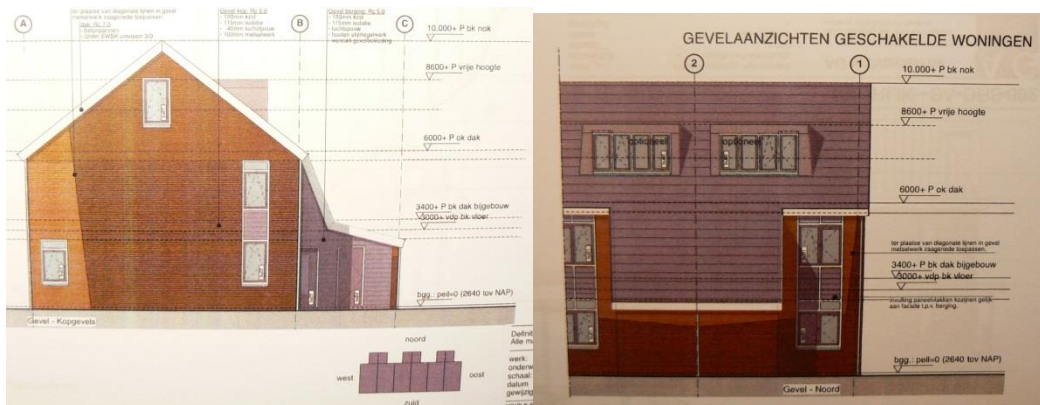
Bouw 2006 Patiowoningen



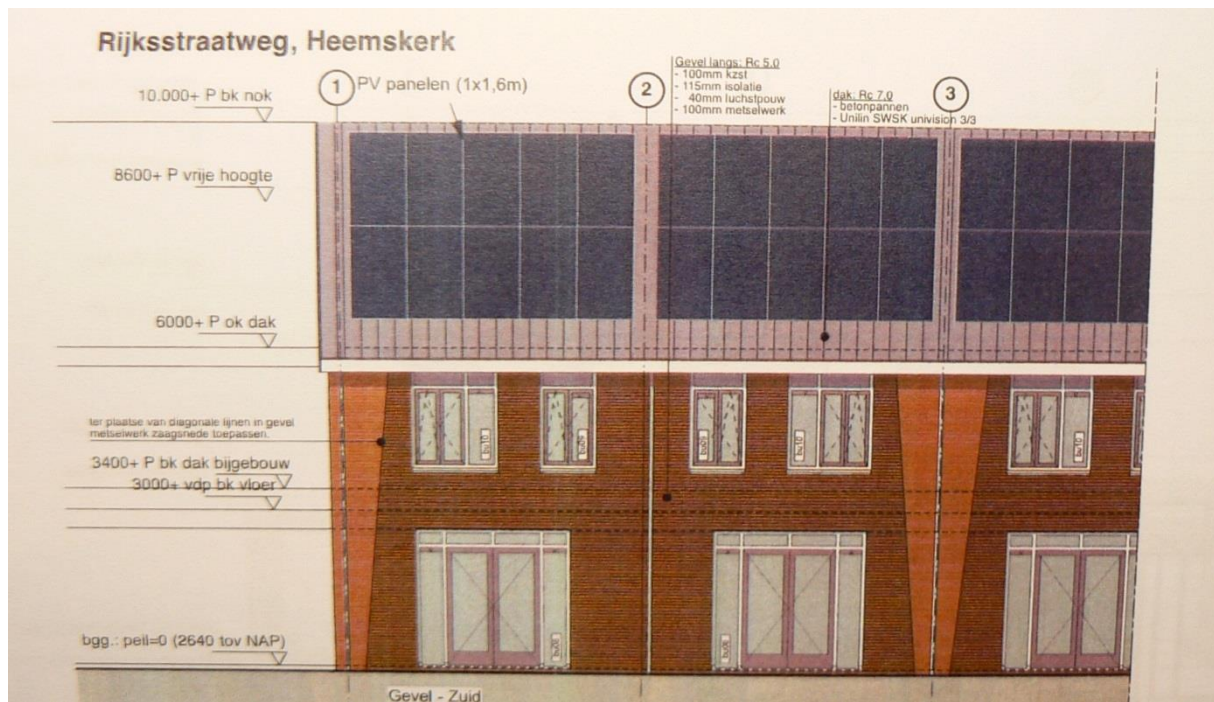
2010 Vrije sector en starterswoningen: beperkt kenmerken Alberts & Van Huut



Te realiseren bouwplan 2018: nauwelijks nog kenmerken Alberts & Van Huut



Uit het bouwplan van Bouwbedrijf Van Lith (zie bijlage)



6. Parkeerdruk

Naast bouwkundige en planologische kanttekeningen dient ook te worden aangetekend dat door dit plan de verkeers- en parkeerdruk in dit deel van het plan nog verder zal toenemen. Op dit moment zorgen de ouders bij het afleveren van hun kinderen bij de onderbouw van de school dagelijks meermaals voor parkeerproblemen. Gezien de toename van het aantal woningen in de directe omgeving zal dit er zeker niet beter op worden. De toewijzing van 8 vaste plaatsen voor de 6 nieuw te bouwen woningen zal de parkeerdruk nog verder doen toenemen.

In onze optiek moet een aantal van de aanwezige openbare plekken aan de school worden toegerekend en wij vragen ons dan ook af of de geldende parkeernormen wel gehaald zullen worden. Dit ook gezien het feit dat de school een steeds intensiever gebruik kent door de buitenschoolse opvang en avondactiviteiten.

7. Nutsvoorzieningen

Voorts vragen wij ons af of de nu aanwezige nutsvoorzieningen voldoende zijn voor een dergelijke toename van de aantallen woningen en bewoners, bv. het riool. In het voorliggend plan staat dat regenwater op het eigen terrein zal worden afgevoerd, maar op welke manier is onduidelijk.

Bij ondertussen steeds vaker voorkomende hevige neerslag staat de Botter acker volledig blank en is het riool overbelast. Dit risico neemt nog verder toe door het bestraten van tuinen bij de nieuwe woningen, er is immers minder bodem beschikbaar voor de opname van neerslag.



Hevige regenval dd.28 juli 2014



Hevige regenval dd.13 augustus 2018

Daarnaast zal door de toename van het aantal woningen de capaciteit van de HVC-afvalcontainers nog verder onvoldoende zijn. Geregeld zijn de containers al vol, ver voordat het geplande legen plaatsvindt.

8. Tot slot

De stijl en soort bebouwing past niet in de buurt. De geplande woningen zijn in verhouding met het volume hoog, waardoor mogelijk avondzon wegvalt voor woning Botter acker nr.4. Zoals al eerder genoemd is de typerende stijl van de wijk Waterakkers ver te zoeken in het ontwerp.

De bestaande bebouwing van de directe omgeving van het plan bestaat uit luxere woningen met volumes van ruim boven de 600m³ en kavels met een oppervlakte van meer dan 450m². De te bouwen woningen naast Botter acker 4 komen op kavels met een grootte van 109m² tot 169m² (de hoekwoning).

Wij concluderen dat dit bouwplan totaal niet in het oorspronkelijke bouwplan van 2003 past, maar ook niet in de gewijzigde plannen van later datum. Wij hopen dan ook dat dit bouwplan geen doorgang zal vinden en dat het bestemmingsplan zoals bepaald tijdens de aankoop van de eerste huizen of zoals dat nu geldt, van kracht blijft.

Mocht er toch besloten worden dat er gebouwd mag worden op de groenstrook, dan zal eventuele bebouwing plaats moeten vinden op basis van het oorspronkelijk bouwplan en uitgangspunten, dus 1 vrijstaande woning naast Botter acker nr. 4 in de stijl van het gehele plan. De 2 woningen aan de Rijksstraatweg kunnen wat ons betreft gebouwd worden al zal daarmee het karakter van de Rijksstraatweg veranderen.

Daarnaast zal er ook gezorgd moeten worden voor een planschaderisicoanalyse en zekerheidsstelling die in onze ogen in ieder geval onderdeel van het plan moeten uitmaken.

Met vriendelijke groet,

Mede namens de eerste bewoners van Botter acker, no. [nummers bekend bij de griffie]

[naam en adres bekend bij de griffie]