

Nota van beantwoording zienswijzen
Bestemmingsplan Olst, Eendrachtstraat 8

Wijhe, 14 maart 2022
Zaaknummer: 2598-2019

Inhoudsopgave

1. Inleiding
2. Zienswijzen en beantwoording
3. Samenvatting voorgestelde wijzigingen

1. Inleiding

In deze nota zijn de resultaten opgenomen van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Olst, Eendrachtstraat 8. Met het bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt dat het voormalige tuincentrum gesloopt wordt en daarvoor in de plaats één twee-kapper en een rij van zes woningen wordt gebouwd. Het plan heeft ter inzage gelegen van 23 december 2021 tot en met 2 februari 2022. De voorliggende nota geldt als bijlage bij het bestemmingsplan.

De rapportage bestaat uit een samenvatting van de zienswijzen en het bijbehorende standpunt van het college van burgemeester en wethouders.

2. Zienswijzen en beantwoording

Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn twee zienswijzen ingediend, namelijk:

1. Zienswijze 1, verstuurd op 24 januari 2022, ontvangen op 24 januari 2022.
2. Zienswijze 2, verstuurd op 26 januari 2022, ontvangen op 27 januari 2022.

De zienswijzen zijn ontvankelijk aangezien de ontvangstdatum binnen de termijn van terinzagelegging valt.

Samenvatting van zienswijze 1:

De zienswijze is ondertekend door vier verschillende partijen. Onderstaand is de zienswijze puntsgewijs samengevat.

1. De indiener geeft aan bij het beoordelen van de bestemmingsplanherziening uit te zijn gegaan van de woonvisie Olst-Wijhe 2022. In de woonvisie is sprake van starters en senioren waarbij het voor de laatst genoemde doelgroep wenselijk is om woningen te realiseren in de kern van het dorp gelet op de bereikbaarheid van voorzieningen. De verwachting is dat de groep 60+ naar verwachting met 25% zal groeien de komende jaren. De laatste jaren zijn er weinig woningen voor deze doelgroep in Olst gebouwd. Voorliggend plan voorziet in woningen voor de doelgroep starters terwijl dat dit juist 60+ had moeten zijn.
2. De nieuwe woonvisie geeft aan dat nieuw te bouwen woningen moeten passen in de omgeving, waarbij ze het "DNA" van de kern moeten bevatten. Een groene omgeving vormt daarbij een belangrijk bestanddeel van de inrichting. Het bestemmingsplan biedt ruimte om woningen tot 10 meter bouwhoogte te realiseren. Dit past niet binnen het dorpse karakter en de omgeving. De bestaande woonwijk bestaat voor een groot deel uit laagbouw woningen met diepe tuinen en veel groen. In het plan is geen ruimte opgenomen voor groenvoorzieningen.
3. Door de ontwikkeling ontstaat een verlies van privacy en zonlicht voor de omwonenden en zal geluidsoverlast toenemen.
4. De indiener doet de suggestie om qua invulling meer aan te sluiten bij bijvoorbeeld het plan Olstergaard waar meer ruimte is voor laagbouw, wellicht in de vorm van een hofje, bestemd voor de doelgroep 60+. De bouwhoogte kan dan verlaagd worden naar zes meter. Hierdoor zal er minder verlies van privacy en zonlicht zijn en zal er sprake zijn van minder geluidsoverlast doordat de doelgroep een andere levensstijl heeft.

Reactie van burgemeester en wethouders op zienswijze 1:

Onderstaand wordt de zienswijze puntsgewijs beantwoord.

1. Allereerst moet opgemerkt worden dat ten tijde van het nemen van het principebesluit omtrent de voorgestelde ontwikkeling nog geen sprake was van een wijziging van de woonvisie. Op 23 april 2019 hebben wij besloten om in principe medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van het voormalige tuincentrum. Op het moment van schrijven van deze Nota is de woonvisie 2022-2025 nog niet vastgesteld door uw raad. Met het principebesluit is vastgesteld dat het plan van de ontwikkelaar passend is binnen het destijds vastgestelde beleid. Op basis daarvan is vertrouwen gewekt bij de ontwikkelaar en is deze zijn plan verder gaan uitwerken. De nieuwe woonvisie is daarmee geen toetsingskader voor voorliggende ontwikkeling. Enkel wanneer de nieuwe uitgangspunten van de woonvisie 2022-2025 reeds kenbaar waren op het moment dat de ontwikkelaar haar plan indiende kan er aan de nieuwe uitgangspunten getoetst worden. Echter wil bovenstaande niet betekenen dat voorliggend plan niet past binnen de uitgangspunten van de nieuwe woonvisie. In de nieuwe woonvisie is aangegeven dat op dit moment vooral behoefte is aan woningen in het goedkope en middeldure segment waarbij er bijzondere aandacht is voor starters en senioren. Het plan voorziet in een rijtje van zes woningen en één twee-kapper. Met het rijtje wordt ingespeeld op de wens van de starter. De twee-kapper zal vooral voor de doorstromer in het middeldure segment interessant zijn. In de woonvisie staat tevens dat de verwachting is dat vooral senioren kiezen voor een

appartement/woning in het centrum. Dit wil echter niet zeggen dat er geen ruimte in het centrum is voor andere doelgroepen. Eén van de speerpunten van de nieuwe woonvisie is dat ingezet zal worden op een goede mix van doelgroepen en woningtypen. Het grootste deel van de woningen rondom het plangebied bestaat uit één laag met kap. Het toevoegen van woningen met twee lagen met kap voorziet in het uitbreiden van woningtypen in dit deel van Olst en zal daarmee ook de mix van doelgroepen in het gebied stimuleren.

2. De groene omgeving waar de indiener van de zienswijze naar verwijst kenmerkt zich in de omgeving vooral door de inrichting van privéterrein in dit deel van Olst. Er is weinig openbaar groen aanwezig. Een aantal omliggende woningen van het plangebied staan met de voorgevel op de stoep. Dit bepaald in dit geval het DNA van deze buurt. De nieuwe woningen krijgen allemaal een voortuin. Omdat inbreiding voor uitbreiding gaat op basis van de ladder voor duurzame verstedelijking is het een logisch gevolg dat tuinen in de loop der jaren kleiner zijn geworden. Met voorliggend plan wordt de beschikbare ruimte optimaal benut en hebben de woningen nog steeds een achtertuin. Dit sluit ook aan bij de uitgangspunten van de nieuwe woonvisie waarin staat aangegeven dat in het centrum van Olst en Wijhe gebouwd wordt voor compactere huishoudens. De vraag naar compactere kavels of woningen blijkt ook uit de ontwikkelingen op de woningmarkt omdat dit gepaard gaat met een betere betaalbaarheid. Voorliggend plan voorziet in de aanleg van openbaar groen in die zien dat de toegangsweg wordt afgerond met een haag. Tevens wordt een amberboom aangeplant. Een aantal woningen grenzend aan het plangebied hebben dezelfde maximale bouwmaat als toegestaan met voorliggend plan. Voorbeeld hiervan zijn de woningen aan de Wethouder G.J. Kuiperstraat 49 en 51. De keuze om in het centrum in te zetten op compactere woningen ligt tevens ten grondslag aan de gekozen bouwhoogte. Starters hebben vaak de wens om een gezin te stichten en hebben dan voldoende ruimte nodig voor slaapkamers. Door de kleine kavels kan deze invulling enkel gevonden worden door de hoogte in te gaan.
3. De nieuwbouw zal naar verwachting een kleine impact hebben op de privacy van omwonenden. Op één woning na liggen alle woningen minimaal op 15 meter afstand van de nieuw te realiseren woningen. Hierbij moet opgemerkt worden dat dit een behoorlijk ruime afstand is vergeleken met bijvoorbeeld nieuwbouwwijken waarbij deze afstand vaak een stuk kleiner is. Ook het verlies van zonlicht is naar onze verwachting beperkt. De verwachting is dat enkel in de wintermaanden de woningen een deel van het zonlicht onttrekken aan de tuinen van omwonenden. Indiener is van mening dat de geluidsoverlast toeneemt door de doelgroep die aangetrokken wordt. Voorliggend plan voorziet in woningbouw voor starters en doorstromers. Op basis van de inhoud van de zienswijze is de verwachting dat eventuele overlast vooral door spelende kinderen wordt veroorzaakt. Echter blijft het bij een verwachting van de indiener van de zienswijze en is dat voor ons geen reden om het plan aan te laten passen. Daarnaast past het plan binnen onze nieuwe woonvisie waarin ingezet wordt op een goede mix van doelgroepen en woningtypen.
4. De ontwikkelaar heeft een plan ingediend dat passend is binnen de gestelde beleidskaders. De indiener van de zienswijze kan de suggestie om een ander plan te realiseren voorleggen aan de ontwikkelaar. De gemeente is in deze geen ontwikkelende partij maar toetst enkel of het plan passend is binnen de beleidskaders.

Samenvatting van zienswijze 2:

Onderstaand is de zienswijze puntsgewijs samengevat.

1. Gelet op de maximale bouwhoogte van 10 meter en de korte afstand tot het perceel van reclamant wordt de privacy ernstig aangetast ten opzichte van de huidige situatie. In de huidige situatie staan er vooral kassen op het perceel en wordt een deel gebruikt ten behoeve van opslag.
2. Reclamant heeft een aantal zonnepanelen geplaatst op het dak van zijn schuur en vreest, mede door de maximale bouwhoogte, voor vermindering van zonlicht en daarmee komt het opwekken van schone energie in het geding. Ook verwacht reclamant schaduwhinder in zijn tuin.

3. Reclamant vreest voor vermindering van het woongenot in de ruimste zin van het woord. Zo wordt het vrije uitzicht door de nieuwbouw ernstig beperkt.
4. Reclamant vreest voor waardevermindering van de eigen woning gelet op het ingrijpende bouwplan.
5. Het bouwplan brengt grote gevolgen met zich mee. Zo zal er een enorme intensivering zijn van de woon- en leefsituatie plaatsvinden met meer mensen en meer motorvoertuigen. In de stukken die ten grondslag liggen aan het ontwerpbestemmingsplan wordt geen rekenschap gegeven van de belangen van omwonenden.
6. In de toelichting van het bestemmingsplan is omschreven waarom het bouwplan passend is in de omgeving. Zo staat er dat de bouwkenmerken worden afgestemd op de omgeving. Reclamant stelt dat er totaal geen afstemming heeft plaatsgevonden omdat de bouwhoogten van omliggende woningen vele malen lager ligt. Het straatbeeld wordt daarmee onevenredig aangetast.
7. Reclamant is van mening dat het onverantwoord is om zoveel woningen te realiseren in een reeds dichtbevolkt gebied. Dit zal zorgen voor overlast in de omgeving.
8. Reclamant heeft in zijn zienswijze de belangrijkste punten aangestipt uit de woonvisie 2021-2025. Het bouwplan voldoet niet aan de punten uit deze woonvisie omdat de woningen niet worden gerealiseerd ten behoeve van senioren.
9. Uit het ontwerpbestemmingsplan blijkt niet in welk opzicht rekening is gehouden met het groen in de omgeving. Zo blijft er geen ruimte over voor bomen, planten en struiken.
10. Reclamant geeft aan dat hij onvoldoende betrokken is geweest bij de totstandkoming van het plan.
11. Omdat geen onderzoek heeft plaatsgevonden naar de belangen van omwonenden is sprake van strijd met artikel 3:2 en 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht. Zo is niet inzichtelijk gemaakt wat de mogelijke effecten zijn op de omgeving. Het zorgvuldigheidsbeginsel is daarmee niet in acht genomen.
12. Reclamant verwijst in zijn zienswijze naar een eerder kenbaar gemaakt bezwaar bij de gemeente tegen het bouwplan en vraagt om die bezwaren mee te wegen bij de besluitvorming.

Reactie van burgemeester en wethouders op zienswijze 2:

Onderstaand wordt de zienswijze puntsgewijs beantwoord.

1. In het Burgerlijk Wetboek is vastgelegd dat binnen twee meter van de grenslijn van het perceel van derden geen vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken gebouwd mogen worden, voor zover deze uitzicht geven op dit erf. De afstand van de nieuwe woningen tot het perceel van reclamant bedraagt minimaal ca. vier meter. Derhalve is geen sprake van een evidente privaatrechtelijke belemmering. Ondanks dat gevoelsmatig wellicht ingeleverd moet worden op privacy is hier wettelijk gezien geen sprake van. Tevens is privacy een privaatrechtelijke aangelegenheid.
2. Het perceel van reclamant ligt ten oosten van het plangebied. De zonnepanelen op de schuren liggen op ongeveer acht meter van de nieuw te bouwen woningen. Ondanks dat er geen verplichting bestaat om een onderzoek uit te voeren naar schaduwwerking is de verwachting dat enkel wanneer het avond is, schaduwwerking zou kunnen plaatsvinden op de zonnepanelen. Hier ligt echter geen onderzoek aan ten grondslag. Mocht reclamant van mening zijn schade te lijden door deze ontwikkeling dan kan hij een planschadeverzoek indienen.
3. Een ontwikkeling als deze kan ingrijpend zijn voor omwonenden omdat het hun leefomgeving direct aantast. Echter wil dat niet zeggen dat een ontwikkeling daarom niet kan plaatsvinden. Niemand heeft recht op vrij uitzicht in Nederland. Daarbij moet worden opgemerkt dat inbreiding altijd voor uitbreiding gaat op basis van de ladder voor duurzame verstedelijking. Het is vervelend dat dit kan lijden tot een aantasting van het uitzicht en woongenot. Dit is echter geen reden om het bouwplan aan te passen of af te wijzen.
4. Wanneer reclamant van mening is schade te lijden door het bouwplan dan kan hij, nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, een planschadeverzoek indienen bij de gemeente. Te zijner tijd zal beoordeeld worden of sprake is van planschade.

5. De uitwerking van de gevolgen op de omgeving zijn beschreven in hoofdstuk 4 van de toelichting van het bestemmingsplan. Daar is beschreven dat het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. De belangen van omwonenden komen daar ook ter sprake omdat het plan geen negatieve effecten mag hebben op het woon- en leefklimaat van omwonenden. Uit onderzoek is niet gebleken dat sprake is van negatieve effecten.
6. Reclamant stelt dat het straatbeeld onevenredig wordt aangetast omdat de bouwhoogten van omliggende woningen vele malen lager ligt. Op grond van het bestemmingsplan Olst is voor de omliggende woningen enkel een maximum goothoogte opgenomen. Voor een groot deel van de omliggende woningen ligt deze op vier meter. Voor een aantal woningen ligt deze op zes meter. Het bestaande straatbeeld zal beperkt worden aangetast omdat de nieuwbouwwoningen op redelijke afstand komen te liggen van de bestaande wegen. Zo is de afstand van het plangebied tot de Wethouder G.J. Kuiperstraat ongeveer 30 meter. Ten aanzien van de nieuwbouwwoningen is gekozen voor een maximale goothoogte van zes meter wat aansluit op een deel van de omliggende woningen.
7. Reclamant maakt niet kenbaar waarom het onverantwoord is om dit aantal woningen te realiseren in dit gebied. De nieuwe woningen zullen verkeersbewegingen met zich meebrengen. Echter is niet gebleken dat dit zal leiden tot onaanvaardbare overlast voor de omgeving.
8. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1 onder punt 1.
9. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1 onder punt 2.
10. Het is aan de ontwikkelaar om contact met de omgeving van het plangebied te zoeken en de plannen kenbaar te maken. Op grond van relevante wet- en regelgeving zijn er geen vereisten in dit kader waar de ontwikkelaar aan moet voldoen. Dit is dan ook geen toetsingsgrond.
11. In het kader van de ruimtelijke procedure moet afgewogen worden of sprake is van een goed woon- en leefklimaat binnen en buiten het plangebied. In hoofdstuk 4 van de toelichting bij het bestemmingsplan is nader uitgewerkt of het plan een negatieve impact heeft op de omgeving en andersom. Daar is geen sprake van. De belangen van derden worden in dat kader niet geschaad. Derhalve is geen sprake van strijd met artikelen 3:2 en 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht.
12. Het eerder kenbaar gemaakte bezwaar voorziet niet in aanvullende punten ten opzichte van voorliggende zienswijze.

3. Samenvatting voorgestelde wijzigingen

In het vorige hoofdstuk zijn de zienswijzen beantwoord. De zienswijzen geven geen aanleiding tot verandering van het bestemmingsplan Olst, Eendrachtstraat 8. Samengevat stellen het college van burgemeester en wethouders voor om het bestemmingsplan Olst, Eendrachtstraat 8 ongewijzigd vast te stellen.