

Nota van beantwoording zienswijzen
Bestemmingsplan Holstweg e.o.
NL.IMRO.1773.BP2021009002-0201

Wijhe, 23 mei 2022
IMRO: **NL.IMRO.1773.BP2021009002-0201**

Inhoudsopgave

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

1. Inleiding

Bij de gemeente Olst-Wijhe heeft zich een initiatiefnemer gemeld voor de realisatie van in totaal 16 woningen op het perceel aan de Holstweg 6 in Den Nul waar tot kortgeleden 'Vleesbedrijf P. van Essen BV' gevestigd was. Om dit mogelijk te maken moet het bestemmingsplan worden gewijzigd.

Het college van B&W van de gemeente Olst-Wijhe heeft aangegeven hieraan medewerking te willen verlenen. Het heeft daarom op 15 februari 2022 het ontwerp van het bestemmingsplan Holstweg e.o. (met het IMRO-kenmerk: **NL.IMRO.1773.BP2021009002-0201**) goedgekeurd. Het ontwerp bestemmingsplan heeft vervolgens ter inzage heeft gelegen van donderdag 17 maart tot en met woensdag 27 april 2022. In deze periode konden zienswijzen naar voren worden gebracht.

Deze nota bestaat uit een samenvatting van de ingediende zienswijzen en het bijbehorende standpunt van het college van burgemeester en wethouders (deel 2). Tevens worden in de nota ambtelijke wijzigingen tussen het ontwerp- en het definitieve bestemmingsplan beschreven (deel 3). De nota geldt als bijlage bij het definitief vastgestelde bestemmingsplan door de gemeenteraad.

2. Zienswijzen en beantwoording

Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn in totaal 3 zienswijzen ingediend, namelijk:

1. Zienswijze A bij ons bekend met kenmerk 16392-2022, verstuurd op 29 maart 2022, ontvangen op 29 maart 2022.
2. Zienswijze B, bij ons bekend met kenmerk 17530-2022, verstuurd op 4 april 2022, ontvangen op 5 april 2022.
3. Zienswijze C, bij ons bekend met kenmerk 18586-2022, verstuurd op 8 april 2022, ontvangen op 12 april 2022.

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

In de tabel op de volgende pagina worden de verschillende delen van de zienswijzen behandeld, waarbij:

- In de linker kolom een samenvatting van de inhoud van de zienswijzen, en door welke indieners deze is ingediend.
- In de tweede kolom per zienswijze de beantwoording van het college van burgemeester en wethouders.
- In de rechterkolom is aangegeven of de reactie aanleiding heeft gegeven tot aanpassing.

Zienswijze A

Het gebruik van een naburig perceel voor o.a. onderhoud en afwatering betreft een privaatrechtelijke aangelegenheid tussen de eigenaren van de percelen. De aangedragen punten die privaatrechtelijk van aard zijn, zijn per definitie niet van toepassing op de bestuursrechtelijke procedure van het vaststellen van een bestemmingsplan. Enkel wanneer er sprake is van een evident privaatrechtelijke belemmering dient de gemeente hier rekening mee te houden bij het maken van haar afweging. Dat is hier niet het geval. Toch zijn de aangedragen punten door het college waar mogelijk voorzien van een reactie.

#	Zienswijze	Reactie van het college van burgemeester en wethouders	Aanpassing
A1	Zoals aangegeven in het nieuwe bestemmingsplan zal de nieuwe erfafscheiding van een tweetal woningen grenzen aan de achterkant van mijn kavel. Hierdoor is het voor mij niet meer mogelijk om aan de achterkant van mijn perceel te komen en onderhoud te plegen aan mijn schuur.	<p>Het is wettelijk bepaald dat wanneer er onderhoud moet worden uitgevoerd aan een onroerende zaak (bijv. schuur) en het hiervoor noodzakelijk is om gebruik te maken van het naburige perceel, de eigenaar van het naburige perceel dit (na behoorlijke kennisgeving en tegen schadeloosstelling) moet toestaan, tenzij er voor deze eigenaar zwaarwegende redenen bestaan dit te weigeren of uit te stellen (art. 5:56 BW).</p> <p>In het ideale geval worden er (privaatrechtelijk) afspraken vastgelegd over het gebruik van het buurperceel, bijvoorbeeld door het vastleggen van een erfdienstbaarheid bij de notaris. Hierbij speelt de gemeente zoals gezegd geen rol. Wel heeft het de ontwikkelaar van de percelen geadviseerd om hiervoor het initiatief te nemen.</p>	Geen wijziging bestemmingsplan.
A2	Het rookkanaal van een gaskachel in mijn schuur komt uit op een van de nieuwe percelen waardoor ik deze niet meer kan onderhouden, en waarbij de kans aanwezig is dat de nieuwe bewoner van het betreffende perceel wil hebben dat dit rookkanaal verwijderd moet worden.	<p>De afwatering van regenwater dient in de basis via het eigen perceel plaats te vinden, terwijl er volgens het bouwbesluit een afstand van minimaal 2 meter tot de erfgrans moet worden aangehouden voor een kanaal voor de afvoer van rook.</p> <p>Met de eigenaren van het naburige perceel kunnen privaatrechtelijk andere afspraken worden gemaakt door het vastleggen van een erfdienstbaarheid bij de notaris. Bijvoorbeeld door het vastleggen dat afwatering loopt via het buurperceel en/of het toestaan van een rookkanaal op de erfgrans.</p>	Geen wijziging bestemmingsplan.
A3	De afwatering van mijn schuur komt momenteel uit op de afwatering van de vorige eigenaar van het perceel.		
A4	Graag zal ik zien dat er achter ons kavel een strook van ongeveer 80 cm vrijgehouden wordt. U zult begrijpen dat wij hiervoor niet zullen betalen. Tevens zal er een oplossing moeten komen voor de afwatering van mijn schuur.	De gemeente heeft de ontwikkelaar (en eigenaar) van de percelen geadviseerd om hierover met u in gesprek te gaan.	Geen wijziging bestemmingsplan.

Zienswijze B

Het gebruik van een naburig perceel voor o.a. onderhoud en afwatering betreft een privaatrechtelijke aangelegenheid tussen de eigenaren van de percelen. De aangedragen punten die privaatrechtelijk van aard zijn, zijn per definitie niet van toepassing op de bestuursrechtelijke procedure van het vaststellen van een bestemmingsplan. Enkel wanneer er sprake is van een evident privaatrechtelijke belemmering dient de gemeente hier rekening mee te houden bij het maken van haar afweging. Dat is hier niet het geval. Toch zijn alle aangedragen punten door de indiener door het college voorzien van een reactie.

#	Zienswijze	Reactie van het college van burgemeester en wethouders	Aanpassing
B1	Zoals aangegeven in het nieuwe bestemmingsplan zal de nieuwe erfafscheiding van een woning grenzen aan de achterkant van mijn kavel. Ik kan hierdoor geen reparaties of onderhoud meer plegen aan mijn schuur zonder de tuin van de nieuwe bewoners te beschadigen (ladders/trappen/lopen). En misschien wordt er wel hoge begroeiing voorgezet zodat ik er helemaal niet meer bij kan?	<p>Het is wettelijk bepaald dat wanneer er onderhoud moet worden uitgevoerd aan een onroerende zaak (bijv. schuur) en het hiervoor noodzakelijk is om gebruik te maken van het naburige perceel, de eigenaar van het naburige perceel dit (na behoorlijke kennisgeving en tegen schadeloosstelling) moet toestaan, tenzij er voor deze eigenaar zwaarwegende redenen bestaan dit te weigeren of uit te stellen (art. 5:56 BW).</p> <p>In het ideale geval worden er (privaatrechtelijk) afspraken vastgelegd over het gebruik van het buurperceel, bijvoorbeeld door het vastleggen van een erfdiensbaarheid bij de notaris. Hierbij speelt de gemeente zoals gezegd geen rol. Wel heeft het de ontwikkelaar van de percelen geadviseerd om hiervoor het initiatief te nemen.</p>	Geen wijziging bestemmingsplan.
B2	De afwatering van het platte dak grenst ook aan de achterkant van mijn kavel en de kavel van de nieuwe woning, hier moet ik regelmatig bij om de afvoer te ontstoppen, ook hier zal ik door de tuin van de nieuwe bewoners moeten met als gevolg de nieuwe tuin te beschadigen, zoals in het eerste punt beschreven is.		
B3	Graag zal ik zien dat er achter mijn kavel een strook van ongeveer 90 cm vrijgehouden wordt. U zult begrijpen dat ik hiervoor niet ga betalen. Tevens zal er een oplossing moeten komen voor de afwatering van het platte dak (of het mag op deze manier blijven zitten, maar dan wil ik dat wel bevestigd hebben).	De gemeente heeft de ontwikkelaar (en eigenaar) van de percelen geadviseerd om hierover met u in gesprek te gaan.	Geen wijziging bestemmingsplan.

Zienswijze C

Het gebruik van een naburig perceel voor o.a. onderhoud en afwatering betreft een privaatrechtelijke aangelegenheid tussen de eigenaren van de percelen. De aangedragen punten die privaatrechtelijk van aard zijn, zijn per definitie niet van toepassing op de bestuursrechtelijke procedure van het vaststellen van een bestemmingsplan. Enkel wanneer er sprake is van een evident privaatrechtelijke belemmering dient de gemeente hier rekening mee te houden bij het maken van haar afweging. Dat is hier niet het geval. Toch zijn alle aangedragen punten door de indiener door het college voorzien van een reactie.

#	Zienswijze	Reactie van het college van burgemeester en wethouders	Aanpassing
C1	Zoals aangegeven in het nieuwe bestemmingsplan zal de nieuwe erfafscheiding van een woning grenzen aan de achterkant van mijn kavel. Ik kan hierdoor geen reparaties of onderhoud meer plegen zonder de tuin van de nieuwe bewoners te beschadigen (ladders, lopen) en misschien wordt er een schutting of andere objecten neer gezet zodat ik er helemaal niet meer bij kan.	<p>Het is wettelijk bepaald dat wanneer er onderhoud moet worden uitgevoerd aan een onroerende zaak (bijv. schuur) en het hiervoor noodzakelijk is om gebruik te maken van het naburige perceel, de eigenaar van het naburige perceel dit (na behoorlijke kennisgeving en tegen schadeloosstelling) moet toestaan, tenzij er voor deze eigenaar zwaarwegende redenen bestaan dit te weigeren of uit te stellen (art. 5:56 BW).</p> <p>In het ideale geval worden er (privaatrechtelijk) afspraken vastgelegd over het gebruik van het buurperceel, bijvoorbeeld door het vastleggen van een erfdienstbaarheid bij de notaris. Hierbij speelt de gemeente zoals gezegd geen rol. Wel heeft het de ontwikkelaar van de percelen geadviseerd om hiervoor het initiatief te nemen.</p>	Geen wijziging bestemmingsplan.
C2	Mijn schuur is in 1984 gebouwd en heeft nooit afwatering aan de achterzijde gehad hiertoe is ook geen mogelijkheid dit houdt in dat het hemelwater van het dak rechtstreeks op het toekomstige perceel terecht komt. Tevens hangt het dak iets over de erfgrens heen in hoeverre kan dit in de toekomst tot problemen leiden?	De afwatering van regenwater dient in de basis via het eigen perceel plaats te vinden. Met de eigenaren van het naburige perceel kunnen privaatrechtelijk andere afspraken worden gemaakt, bijvoorbeeld door het vastleggen van een erfdienstbaarheid bij de notaris. Hierbij kunnen ook afspraken worden gemaakt over de overstekende dakrand.	Geen wijziging bestemmingsplan.
C3	Graag zou ik zien dat er achter mijn kavel een strook van ongeveer 90cm vrijgehouden wordt. U zult begrijpen dat ik hiervoor niet ga betalen.	De gemeente heeft de ontwikkelaar (en eigenaar) van de percelen geadviseerd om hierover met u in gesprek te gaan.	Geen wijziging bestemmingsplan.

3. Ambtelijke wijziging(en)

In de periode dat het ontwerp van het bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen zijn er nog twee bodemonderzoeken uitgevoerd en afgerond, namelijk:

- Verkennend bodemonderzoek Rijsstraatweg 78-80, Den Nul (Boluwa, 16 mei 2022)
- Nader bodemonderzoek Holstweg 1a/Rijsstraatweg 76, Den Nul (Boluwa, 18 februari 2022)

Deze bodemonderzoeken zijn als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd en de bevindingen van de onderzoeken zijn nader beschreven in paragraaf 4.2 (bodem) van de toelichting van het bestemmingsplan.

Naar aanleiding van de onderzoeken is in de toelichting en in de regels van het bestemmingsplan een uitwerkingsverplichting opgenomen. De initiatiefnemer moet aantonen dat de geconstateerde bodemverontreiniging zodanig is gesaneerd dat op het gehele perceel een bodemkwaliteit aanwezig is die past bij de bestemming 'Wonen'.

4. Samenvatting voorgestelde wijzigingen

In deel 2 van deze nota zijn de verschillende zienswijzen beantwoord. De zienswijzen geven geen aanleiding tot een wijziging van het bestemmingsplan. Alle zienswijzen zijn privaatrechtelijk van aard en er is geen sprake van een evident privaatrechtelijke belemmering. Naar aanleiding van de zienswijzen zijn er dus geen wijzigingen doorgevoerd in het bestemmingsplan.

In deel 3 van deze nota is een ambtelijke wijziging beschreven.

Samengevat stellen het college van burgemeester en wethouders voor om het bestemmingsplan (met het IMRO-kenmerk: NL.IMRO.1773.BP2021009002-0201) met een ambtelijke wijziging vast te stellen.