

Nota van beantwoording zienswijzen
Gecoördineerde procedure Olsterkampweg, Olst
(Project Olsterkampweg)

Inhoudsopgave

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

1. Inleiding

Bij de gemeente Olst-Wijhe heeft zich woningcorporatie SallandWonen gemeld met het initiatief voor de sloop en vervolgens nieuwbouw van sociale huurwoningen aan de Olsterkampweg in Olst. Om dit plan mogelijk te maken moet het bestemmingsplan worden gewijzigd.

Het college van B&W van de gemeente Olst-Wijhe heeft op 8 december 2020 besloten hieraan in principe medewerking te willen verlenen. De gemeenteraad van Olst-Wijhe heeft vervolgens op 28 februari 2022 vervolgens besloten om de coördinatie-regeling op grond van de Wet ruimtelijke ordening (artikel 3.30) van toepassing te verklaren. Op 25 januari 2023 zijn in het kader van deze gecoördineerde procedure de volgende besluiten gepubliceerd:

- Het ontwerpbestemmingsplan Olst, Olsterkampweg (met het IMRO-kenmerk: NL.IMRO.1773.BP2022003014-0201);
- Een ontwerp-omgevingsvergunning voor het bouwen van 23 woningen en het kappen van twee bomen.

Het ontwerp van deze besluiten heeft ter inzage gelegen van donderdag 26 januari tot en met woensdag 8 maart 2023. 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 vast te stellen bestemmingsplan door de gemeenteraad en als bijlage bij de beide omgevingsvergunningen.

2. Zienswijzen en beantwoording

Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn 8 zienswijzen ingediend, namelijk:

- Zienswijze A bij ons bekend met kenmerk 9961-2023, verstuurd op 27 februari 2023, ontvangen op 27 februari 2023.
- Zienswijze B bij ons bekend met kenmerken 10212-2023 en 10253-2023, verstuurd op 22 februari 2023 ontvangen op 27 februari 2023.
- Zienswijze C bij ons bekend met kenmerk 10925-2023, verstuurd op 5 maart 2023 ontvangen op 5 maart 2023.
- Zienswijze D bij ons bekend met kenmerk 11156-2023, verstuurd op 5 maart 2023, ontvangen op 5 maart 2023.
- Zienswijze E bij ons bekend met kenmerk 11302-2023, verstuurd op 8 maart 2023, ontvangen op 8 maart 2023.
- Zienswijze F bij ons bekend met kenmerk 11406-2023, verstuurd op 8 maart 2023, ontvangen op 8 maart 2023.
- Zienswijze G bij ons bekend met kenmerk 11506-2023, verstuurd op 8 maart 2023, ontvangen op 8 maart 2023.
- Zienswijze H bij ons bekend met kenmerk 11690-2023, verstuurd op 8 maart 2023, ontvangen op 8 maart 2023.

De zienswijzen zijn 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 de beantwoording van het college van burgemeester en wethouders op de zienswijze.
- In de rechterkolom is aangegeven of de reactie aanleiding heeft gegeven tot aanpassing van één of meerdere van de besluiten.

Zienswijze A

#	Zienswijze	Reactie van het college van burgemeester en wethouders	Aanpassing
A1	<p>Onderstaand geven wij een reactie op het recent ter inzage gekomen bestemmingsplan Olsterkampweg</p> <p>Wij zijn verheugd dat er eindelijk duidelijkheid is gekomen, zodat er weer zicht komt op een betere woonomgeving, welke wij te lang moesten ontberen.</p>	<p>Waarvan akte. De zienswijze wordt inhoudelijk behandeld onder punt A2 en verder.</p>	Geen
A2	<p>Tijdens de informatiebijeenkomsten met Salland Wonen hebben wij constructief met Salland Wonen kunnen overleggen. Als bewoners hebben wij vooral aandacht gevestigd op de bestaande doorgangen van Olsterkampweg naar de Joke Smitlaan, die de laatste jaren min of meer illegaal zijn ontstaan. Overdag en 's avonds zien wij regelmatig verkeer (met name fietsers) tussen de woningen door de weg op schieten wat soms tot gevaarlijke situaties kan leiden met aankomend autoverkeer. Oorspronkelijk waren er ook geen doorgangen van de Olsterkamp naar de Joke Smitlaan.</p> <p>In het uiteindelijke voorkeursmodel is in overleg met de omwonenden één doorgang aangegeven voor voetgangers. Voor fietsers is namelijk recent een speciaal nieuw fietspad aangelegd richting Stationsstraat. De andere mogelijkheid voor fietsers is uiteraard de Jan Schamhartstraat. In het bestemmingsplan wat nu ter inzage ligt spreekt men van langzaam verkeer voor die ene doorgang. Wij gaan er dan ook vanuit dat dit zoals destijds besproken is alleen voetgangers betreft.</p>	<p>De verbinding die wordt aangelegd vanaf de Olsterkampweg richting de Joke Smitlaan betreft inderdaad een verbinding voor langzaam verkeer (niet voor fietsers).</p> <p>De situatie m.b.t. vrije doorgang vanaf de locatie van de woningen naar de Joke Smitlaan blijft in de nieuwe situatie ook bestaan. De Joke Smitlaan betreft een weg binnen de bebouwde kom, niet bestemd voor doorgaand verkeer en is daarmee een 30 km/h-zone. Net als overal binnen de gemeente geldt dat er geen aanvullende maatregelen nodig zijn om deze 30 km/h weg af te scheiden van openbare terreinen.</p>	Geen
A3	<p>In de nu voorgestelde situatie is parallel aan de Joke Smitlaan een pad ingetekend, en zijn er zij-ingangen bij de aangrenzende woningen, i.p.v. achteringangen in het voorkeursmodel.</p> <p>Dit pad zal onherroepelijk weer leiden tot 4 olifantenpaadjes richting Joke Smitlaan, waarmee weer ongewenste situaties zullen ontstaan en zal ook het gemeentegroen hiermee geweld worden aangedaan.</p> <p>Wij wagen het nut van het parallelle pad dan ook te betwijfelen. Vanuit de parkeerplaatsen aan beide zijden zijn veel woningen direct te bereiken en voor de overige woningen is het pad geen vooruitgang.</p> <p>Om een oplossing aan te dragen en om te voorkomen dat er toch weer doorgangen gaan komen zouden we een groenstrook als afscheiding graag weer terug willen zien. Jarenlang hebben wij een groene</p>	<p>Op de locatie ten noorden van de nieuwe woningen wordt inderdaad een openbaar wandelpad voorzien. Dit om de parkeerterreinen aan de oost- en westzijde van het gebied in verbinding te brengen met de verschillende woonblokken en ook de wandelverbinding richting de Joke Smitlaan.</p> <p>Met het oog op openheid van het gebied is er expliciet voor gekozen om de verbinding naar de Joke Smitlaan open te houden. Er wordt dus geen groene afscheiding aangelegd.</p>	Geen

	afscheiding gehad met de Olsterkamp-huizen. Het zal voor iedereen ook duidelijkheid verschaffen.		
A4	Voor de enige formele voetgangersdoorgang verwachten we een adequate afscherming voor doorgaand verkeer.	De Joke Smitlaan betreft een weg binnen de bebouwde kom, niet bestemd voor doorgaand verkeer en is daarmee een 30 km/h-zone. Net als overal binnen de gemeente geldt dat er geen aanvullende maatregelen nodig zijn om deze 30 km/h weg af te scheiden van openbare terreinen. Mocht er in een later stadium alsnog overlast ontstaan, dan kan er een melding worden gedaan bij de afdeling Beheer Openbare Ruimte via de website van de gemeente.	Geen
A5	Wij verwachten van de gemeente maximale aandacht voor bovenstaande punten en willen graag op de hoogte gehouden te worden van de ontwikkelingen.	De ingediende zienswijze wordt meegewogen bij de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad.	Geen

Zienswijze B

#	Zienswijze	Reactie van het college van burgemeester en wethouders	Aanpassing
B1	Hierbij maken wij onze zienswijze kenbaar over het ontwerp-bestemmingsplan én het ontwerp-omgevingsvergunning. Deze zijn opgenomen in de bijlagen 1 tot en met 6 (zie punten B2 en verder hier onder).	De zienswijze wordt inhoudelijk van een antwoord voorzien onder de punten B2 en verder.	Geen
B2	<p>Punt 1: Wettelijke eisen bij een procedure van een bestemmingsplanwijziging (B2 t/m B4)</p> <p>In het Besluit ruimtelijke ordening art 3.1.16. is bepaald dat een bij een bestemmingsplan de nodige toelichtingen aanwezig moeten zijn. Ik mis die toelichtingen. Het Besluit bepaald dat o.a. de volgende toelichtingen aanwezig moeten zijn:</p> <p>A. een verantwoording van de in het plan gemaakte keuze van bestemmingen B. de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek C. een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken D. de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan E. En: De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling</p> <p>Er is door u niet voldaan aan deze wettelijke verplichtingen. Aldus is er een fout gemaakt bij deze procedure van het ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Olsterkampweg.</p>	<p>In de ruimtelijke onderbouwing (toelichting) die onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan zijn alle genoemde punten aan bod gekomen:</p> <p>A. De verantwoording van de in het plan opgenomen bestemming komen terug in hoofdstuk 9, paragraaf 9.3 ('juridische aspecten en planverantwoording'). B. Een beschrijving van de uitkomsten van het verrichte onderzoek, benodigd voor het bevoegde gezag om alle feiten af te kunnen wegen, is opgenomen in de hoofdstukken 4 t/m 6. De onderzoeken zelf zijn als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. C. In paragraaf 8.3, maatschappelijke uitvoerbaarheid, is een beschrijving opgenomen van de wijze waarop omwonenden en belanghebbenden zijn betrokken bij de planvorming. D. In hoofdstuk 8 wordt inzicht gegeven in de economische (financiële) en maatschappelijke uitvoerbaarheid. E. In paragraaf 3.1 wordt het plan getoetst aan de criteria voor een stedelijke ontwikkeling.</p> <p>Er is met het plan voldaan aan de wettelijke verplichtingen voor eisen waaraan de toelichting van het plan moet voldoen.</p>	Geen
B3	<p>Verder bepaald dit Besluit: Voor zover bij de voorbereiding van het bestemmingsplan geen milieueffectrapport als bedoeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer wordt opgesteld, waarin de hierna volgende onderdelen zijn beschreven, worden in de toelichting ten minste neergelegd:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden; 	In paragraaf 4.1 is een beschrijving opgenomen van de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden (waaronder archeologische waarden).	Geen

	Met name wijs ik hier op de in het gebied aanwezig cultuurhistorische waarden van de aanwezige Montagewoningen. Op geen enkele wijze wordt dit beschreven en toegelicht en daarmee buiten deze procedure gehouden. Dat is onjuist c.q. een fout.		
B4	En u heeft in het kader van deze wettelijke verplichtingen ten onrechte in deze procedure geen toelichting gegeven over het feit dat er een burgerinitiatief is die, in samenwerking met Heemschut strijd voor behoud van de Montagewoningen. En u geeft ook geen toelichting over de in 2017/2018 gemaakt afspraken tussen de Gemeente Olst-Wijhe, Salland Wonen en het Olstererfgoed. Hiermee heeft u een fout gemaakt. U onthoud door uw handelen in deze procedure de inwoners van Olst en andere belanghebbende van deze wettelijk vereiste informatie. Dat maakt dat deze procedure niet voldoet en daarmee bent u in gebreke en schend u de algemene beginselen van behoorlijk bestuur zoals bedoeld in de algemene wet bestuursrecht. Graag zien wij dit hersteld worden.	Het verzoek om de montagewoningen op de gemeentelijke monumentenlijst te plaatsen is apart behandeld in een bezwaar- en beroepsprocedure en dus géén onderdeel van deze bestemmingsplanprocedure. De monumentencommissie heeft geadviseerd om de montagewoningen niet als gemeentelijk monument aan te wijzen waarna de gemeente heeft besloten om het verzoek voor de plaatsing op de monumentenlijst af te wijzen. De rechtbank heeft geoordeeld dat de gemeente hiertoe in redelijkheid heeft kunnen besluiten.	Geen
B5	Punt 2 Behoud van montagewoningen Zoals u weet is er door het burgerinitiatief Behoud Montagewoningen te Olst en Heemschut gestreden voor het behouden van 4 montagewoningen. Helaas heeft de gemeente volhard in het halsstarrig vasthouden van de ingenomen standpunten en besluiten welke in 2017/2018 in samenspraak met Salland Wonen en Olstererfgoed zijn genomen. Die impliceren dat er ten koste van het verlies van cultuurhistorische waarde voor Olst, en haar volgende generaties inwoners, alle 20 montagewoningen gesloopt gaan worden. Er is vanuit de gemeente helaas geen bereidheid gekomen om alsnog tot een compromis te komen. Dat betreuren wij. Wij blijven vinden dat behouden beter is dan slopen. Om heel veel valide redenen: duurzaamheid, behouden cultuurhistorische waarden, milieu, behouden flora en fauna. Sloop is NIET duurzaam.	Zie punt B4 m.b.t. behoud montagewoningen. SallandWonen is eigenaar van de woningen aan de Olsterkampweg. Zij hebben geoordeeld dat hun woningen aan de Olsterkampweg niet langer toekomstbestendig zijn en dat het technisch en financieel niet verantwoord is de woningen te renoveren en te verduurzamen. Door de woningen te slopen ontstaat er ruimte om nieuw duurzame en toekomstbestendige woonruimte te creëren.	Geen
B6	Er is op dit moment ook duidelijk sprake van een aanzienlijk woningtekort en ligt het dan ook niet voor de hand om op dit moment voor een meerjarige periode 20 (sociale huur-) woningen te onttrekken aan de woningmarkt in Olst.	Er is sprake van een kwantitatief (aantal) en kwalitatief (goede, duurzame woningen) woningtekort. Met het project Olsterkampweg worden netto 3 woningen toegevoegd door 20 woningen te slopen en er 23 terug te bouwen. Deze woningen zullen tevens duurzamer en toekomstbestendiger dan de bestaande woningen.	Geen
B7	En zeker niet als laatste: de gemeenschap van bewoners van de Montagewoningen die heel veel jaren met plezier samen in de	Zoals aangegeven is geoordeeld dat de woningen niet meer voldoen aan huidige normen. Het is ook in het belang van de bewoners dat de huizen	Geen

	<p>montagewoningen hebben gewoond, had omwille van de menselijke maat zeker ook behouden moeten worden. Inwoners op respectabel hoge leeftijd worden door de gemaakte keuzes van de gemeente gedwongen te verhuizen. Wie is er vanuit de gemeente voor hun belangen opgekomen?</p> <p>Derhalve nogmaals de oproep om, nu de woningen er nog staan, alsnog te besluiten het voorstel van het burgerinitiatief en Heemschut ter harte te nemen. Een allerlaatste kans voor u om te laten zien dat u als verantwoordelijke bestuurders en vertegenwoordigers van alle Olsternaren respect heeft voor dit belangrijke onderdeel van de geschiedenis van Olst wat niet mag verdwijnen. Respecteer het verleden en laat zien dat u waarde hecht aan dit stukje bijzonder verleden van Olst. Mocht u besluiten om geen gehoor te geven aan onze oproep om te besluiten de Montagewoningen niet te slopen dan is onderstaand onze zienswijze t.a.v. de ter inzage gelegde ontwerpen.</p>	<p>waarin zij wonen aan de actuele normen voldoet. SallandWonen heeft met de bewoners die er woonden afgesproken dat zij het recht hebben om terug te keren in één van de woningen die wordt gerealiseerd.</p>	
B8	<p>Punt 3 - Zienswijze ontwerp omgevingsvergunning voor het bouwen van 23 woningen olsterkampweg</p> <p>Behouden huidige kenmerken Essentiele kenmerken van woningen uit de wederopbouw zijn lucht, licht en ruimte. Het zijn deze kenmerken dat deze Montagewoningen bijzonder maken voor Olst, maar dreigen grotendeels verloren te gaan. Tijdens de informatieavond is toegezegd dat het uitgangspunt voor de nieuwbouw is dat de nieuwe woningen kenmerkend gaan overeenkomen met de oude. Dat blijkt helaas niet uit het huidige ontwerp.</p>	<p>De bestaande stedenbouwkundige opzet komt terug in het nieuwe bestemmingsplan. Denk daarbij aan de oriëntatie van de voor-/achterzijde van de sociale huurwoningen in oostelijke/westelijke richting en het behoud van de doorkijken vanaf de Olsterkampweg richting de Joke Smitlaan. Het meest oostelijke bouwblok is, net als in de huidige de meest oostelijke woning in het plangebied, gericht richting de Olsterkampweg.</p>	Geen
B9	<p>Hoogte van de nieuwe woningen De nieuwbouw woningen worden te hoog waardoor de kenmerken lucht en ruimte grotendeels verloren gaan. Ze worden ruim 8,50 mtr. Hoog. De huidige woningen zijn ongeveer 4,90 mtr. Hoog. Een hoogteverschil van 3,60 mtr. Er is nu een zoldertje ontworpen welke erg klein is en geen leefruimte kan en mag zijn. Deze zolder kan er vanaf waardoor de woningen een hoogte krijgen van ongeveer 05,75 mtr. Er ontstaat een gedeeltelijk platdak. Daarmee wordt het hoogteverschil t.o.v. de huidige woningen 0,85 mtr. En krijgen de nieuwe woningen een veel betere overeenkomst met de oude. Zeker niet ideaal! Hierbij ontstaat de benodigde ruimte om de zonnepanelen op dat platdakgedeelte te plaatsen (zie ook hieronder m.b.t. tot de zonnepanelen en zonlichtreflectie).</p>	<p>In het bestemmingsplan is een bouwhoogte opgenomen van maximaal 9 meter en een goothoogte van maximaal 4 meter. Met het bouwplan wordt hier (ruim) aan voldaan (uit de aangevraagde omgevingsvergunning blijkt dat deze +- 8,5 meter hoog worden). Deze bouw- en goothoogten zijn passend in de omgeving. Zo geldt direct aan de andere zijde van de Olsterkampweg bijvoorbeeld een maximaal bouw- en goothoogte van respectievelijk 10 en 4 meter (bestemmingsplan Zonnekamp-Oost).</p>	Geen

B10	<p>Zwarte dakpannen</p> <p>De huidige woningen hebben rode dakpannen en de nieuwe zwarte. Daar is tijdens de informatieavond door bewoners de opmerking gemaakt dat deze rood moeten zijn om de gelijkenis met de huidige woningen sterker te maken en daarmee meer gelijkenis te realiseren met de huidige bebouwing. Graag alsnog rode dakpannen gaan gebruiken.</p>	<p>De keuze voor de dakpannen is vanuit esthetische overwegingen genomen, o.a. omdat het aansluit bij de bebouwing in de omgeving maar ook omdat de zonnepanelen daarmee minder opvallend op het dak liggen.</p>	Geen
B11	<p>Zonnepanelen en zonlichtreflectie</p> <p>Op de ontwerpen staan geen zonnepanelen ingetekend terwijl uit de toelichting blijkt dat die er wel komen. Ons is niet bekend welke type zonnepanelen geplaatst gaat worden. WIJ zien het plaatsen van de zonnepanelen op Blok 1 als een risico.</p> <p>De instalingshoek (hoogte van de zon) en hellingshoek van het dak bepalen waar de reflectie van het zonlicht terecht komt. Dan is onze vraag waar de reflectie van het zonlicht op de zonnepanelen van de huizen tegenover onze woning terecht komt? Door positie van de nieuwe woningen (Blok 1) is er is o.i. een kans dat die reflectie rechtsreeks onze woonkamer inschijnt en daarmee ons woongenot wordt verminderd door zonnepanelen op de daken van de burens. Dat is voor ons onacceptabel. Ik ga ervanuit dat u als gemeente er op gaat toezien dat de zonnepanelen ons geen onrechtmatige hinder toebrengen. Of nog beter: U gaat er uiteraard voor zorgen dat er geen onrechtmatige hinder kan gaan ontstaan. (zie ook voor een oplossing hierboven m.b.t. voorstel tot laten vervallen zoldertje van de woningen en hieronder ons voorstel tot wijziging van de opstelling /positie van Blok 1).</p>	<p>Voor alle daken van reguliere woningen in Olst-Wijhe geldt dat (onder een aantal voorwaarden) er vergunningsvrij zonnepanelen op geplaatst mogen worden.</p>	Geen
B12	<p>Punt 4 - Zienswijze wijziging van het bestemmingsplan Olsterkampweg</p> <p>Omvang bouwvlak en maximale bouwhoogte van het hoofdgebouw</p> <p>Volgens het huidige bestemmingsplan is bestemming van het perceel tegen over ons die van een vrijstaande woning (met in de praktijk een zeer ruime tuin rondom en daardoor veel groen). Ook dat is een bijzonder kenmerk van dit ensemble aan wederopbouw-woningen. Door de voorgestelde wijziging verdwijnt dit kenmerk. Daar zijn wij het niet mee eens.</p> <p>In dit ontwerp wijzigt de omvang van het bouwvlak op de locatie van huisnummer 41 dermate dat daarmee het groen geheel verloren gaat. Door deze wijziging is het mogelijk voor de eigenaar van de grond om</p>	<p>Niet ontkend kan worden dat door de ontwikkeling van het plangebied het aanzien van het gebied zal veranderen. Inherent aan zo'n verandering is dat de belevingswaarde van de omgeving en gevoelens van privacy en woongenot een verandering zullen ondergaan. Dit effect treedt op bij vrijwel elke ontwikkeling. De gemeente maakt daarom een afweging tussen het grotere algemeen belang van de ontwikkeling zelf en de belangen van de omwonenden. Er bestaat hierbij niet zoiets als een recht op behoud van een vrij uitzicht.</p>	Geen

een blok van 4 woningen te realiseren. Wij zijn tegen deze wijziging omdat dit een negatief effect heeft op ons woongenot. Om u een impressie te geven van de impact van deze voorgenomen wijzigingen heb ik enkele foto's opgenomen.



B13 En in relatie hiermee het volgende. Volgens het huidige bestemmingsplan is de maximale bouwhoogte 7 meter. In het gewijzigde plan wordt deze 9 meter. De huidige woningen zijn ongeveer 4,90 mtr. hoog. Volgens de

In het bestemmingsplan is een bouwhoogte opgenomen van maximaal 9 meter en een goothoogte van maximaal 4 meter. Met het bouwplan wordt hier (ruim) aan voldaan (uit de aangevraagde omgevingsvergunning blijkt dat deze +- 8,5 meter hoog worden). Deze bouw- en goothoogten zijn passend

Geen

	<p>gegevens uit de aanvraag voor de omgevingsvergunning worden de nieuwe woningen ruim 8,50 mtr. hoog.</p> <p>Een verschil van 3,60 mtr.! Gevolg: een negatief effect op ons woongenot. Ons vrij zicht op de hemelkoepel wordt aanzienlijk verminderd. Er is ontstaat een uitzichtbelemmering en daardoor onrechtmatige hinder. Dit door de hoogte van de beoogde nieuwbouw woningen en doordat deze dicht op de Olsterkampweg worden geplaatst en daardoor dicht voor ons huis. Zie de foto's hier boven voor een impressie.</p> <p>Deze onrechtmatige hinder wordt veroorzaakt door de gemaakte keuzes bij het ontwerp van de woningen én de wijziging van dit bestemmingsplan welke het mogelijk maakt om in plaats van 1 woning (op de locatie huisnummer nr 41) 4 woningen te bouwen. De tuinen worden dicht gebouwd voor extra vierkante meters aan woonoppervlakte.</p> <p>Wij hebben na realisatie van dit nieuwbouwplan vanuit een zittende of staande positie in onze woning alleen uitzicht op de bebouwing van de burens c.q. een bouwblok van 4 woningen.</p> <p>Mochten deze plannen ongewijzigd worden vastgesteld en gerealiseerd, dan is er sprake van indirecte planschade. Wij verzoeken u de ontwerpen zo aan te passen dat de er geen onrechtmatige hinder voor ons ontstaat en aldus ook geen indirecte planschade.</p>	<p>in de omgeving. Zo geldt direct aan de andere zijde van de Olsterkampweg bijvoorbeeld een maximaal bouw- en goothoogte van respectievelijk 10 en 4 meter (bestemmingsplan Zonnekamp-Oost).</p> <p>Niet ontkend kan worden dat door de ontwikkeling van het plangebied het aanzien van het gebied zal veranderen. Inherent aan zo'n verandering is dat de belevingswaarde van de omgeving en gevoelens van privacy en woongenot een verandering zullen ondergaan. Dit effect treedt op bij vrijwel elke ontwikkeling. De gemeente maakt daarom een afweging tussen het grotere algemeen belang van de ontwikkeling zelf en de belangen van de omwonenden. Er bestaat hierbij niet zoiets als een recht op behoud van een vrij uitzicht.</p> <p>Op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening kan eenieder die meent in aanmerking te komen voor een planschadevergoeding als een gevolg van het vaststellen van het bestemmingsplan / het verlenen van een omgevingsvergunning hiervoor een verzoek indienen.</p>	
B14	<p>Speeltuintje en de houtopstanden</p> <p>Door de wijziging van het genoemde bouwvlak (bestemd voor Blok 1) heeft dat impact op de naast gelegen, veel bezocht, speeltuintje. De knusheid en de mooi groene plek wordt teniet gedaan door het bouwen van Blok 1. De foto's hier onder geven een impressie van de bestaande en de nieuwe situatie. Tijdens de informatieavond is toegezegd dat wordt gestreefd naar het zoveel mogelijk behouden van het bestaande groen. Helaas heeft Sallandwonen tot op heden geen recht gedaan aan deze mooie intentie. Erger nog, bijna al het groen bij alle Montagewoningen dat aanwezig was is vorig jaar zomaar geheel gekapt. Zonde! Wij willen dat het groen rondom het speeltuintje behouden blijft. Dat is goed mogelijk door de het bouwvlak voor blok 1 te wijzigen zoals wij voorstellen.</p>	<p>Ook in de toekomstige situatie blijft de speeltuin behouden.</p> <p>Niet ontkend kan worden dat door de ontwikkeling van het plangebied het aanzien van het gebied zal veranderen. Inherent aan zo'n verandering is dat de belevingswaarde van de omgeving en gevoelens van privacy en woongenot een verandering zullen ondergaan. Dit effect treedt op bij vrijwel elke ontwikkeling. De gemeente maakt daarom een afweging tussen het grotere algemeen belang van de ontwikkeling zelf en de belangen van de omwonenden.</p>	Geen

			
B15	<p>Kapvergunning Wij maken bij deze ook bezwaar tegen het verlenen van een kapvergunning m.b.t. de houtopstanden naast het speeltuintje. Deze zijn beeldbepalend en door een aanpassing van het ontwerp is kappen niet noodzakelijk.</p>	<p>Oostelijk in het plangebied, bij de locatie Olsterkampweg 41, worden twee bomen gekapt om het uitgewerkte plan te kunnen realiseren. De bomen staan in de tuin van de bewoner die altijd op nummer 41 heeft gewoond, maar ook deels op grond van de gemeente (een stuk van de tuin is in bruikleen van de gemeente). Het gaat om een spar (wintergroene conifeer) en om een wilg (in dit geval eigenlijk in struikvorm). In artikel 4.11 lid 2 van de APV van de gemeente Olst-Wijhe is vastgelegd dat beide soorten binnen</p>	Geen

		de gemeente vergunningsvrij verwijderd kunnen worden. Omdat de bomen op (toekomstige) gemeentegrond staan dient er met een vergunning toestemming voor de kap worden verkregen.	
B16	<p>Punt 5 Deze vraagstukken en problemen welke ontstaan door de wijziging van het bestemmingsplan en het ontwerp van de nieuwbouwwoningen zijn eenvoudig op te lossen.</p> <p>Wij willen dat u de positie van het bouwvlak t.a.v. blok 1 wijzigt conform onze zienswijze. Er is een goed alternatief mogelijk. Door Blok 1 in dezelfde richting te plaatsen als de overige blokken. Dan ontstaat de situatie zoals hieronder in de schets is weergegeven. Deze situatie geeft in stedenbouwkundigopzicht een veel consistenter beeld. Het tijdens de informatieavond aangevoerde argument dat Blok 1 in het huidige ontwerp een soort van beeldbepalende vervanging is van de huidige vrijstaande Montagewoning is volledig ongepast c.q. onjuist.</p> <p>Een gedraaid Blok 1 past prima in dit plan en voorkomt dat de door ons aangehaalde vraagstukken en problemen ontstaan. Deze oplossing is ruimtelijker en bied veel meer mogelijkheden voor groen en het behouden van groen. En doet ook geen afbreuk aan het aantal te bouwen woningen. Wij hebben twee varianten van onze zienswijze in bijlage 3 opgenomen. Een met de achtertuintjes op het westen gericht en een met de achtertuinen op het oosten gericht waarbij de bestaande houtopslag naast het speeltuintje geheel gespaard kan worden. Deze laatste heeft onze voorkeur.</p> <p>Ons voorstel hebben wij in de informeer-fase al eerder aan SallandWonen voorgelegd. Maar helaas heeft deze daar nooit op gereageerd en ook niet verwerkt in het huidige ontwerp. Het huidige ontwerp heeft een onevenredige grote impact op het aanpalende perceel waar nu het speeltuintje aanwezig is en is mede de aanleiding voor dit voorstel c.q. deze zienswijze.</p> <p>Ik heb de door mij aangegeven oplossing verwerkt in onderstaande schets en dat past dus prima.</p>	De bestaande stedenbouwkundige opzet komt terug in het nieuwe bestemmingsplan. Denk daarbij aan de oriëntatie van de voor-/achterzijde van de sociale huurwoningen in oostelijke/westelijke richting en het behoud van de doorkijken vanaf de Olsterkampweg richting de Joke Smitlaan. Het meest oostelijke bouwblok (bouwblok 1) is, net als in de huidige de meest oostelijke woning in het plangebied, gericht richting de Olsterkampweg.	Geen



Zienswijze C

#	Zienswijze	Reactie van het college van burgemeester en wethouders	Aanpassing
C1	<p>Cultuurhistorisch onderzoek ontbreekt.</p> <p>Ons inziens ontbreekt nog steeds een volwaardig cultuurhistorisch onderzoek naar de waarde van deze woningen. Er wordt weliswaar gesteld dat rekening wordt gehouden met de stedenbouwkundige opzet, maar wij zien dit in het plan onvoldoende terug. Er zit wel een verkennend archeologisch onderzoek bij de stukken, maar het cultuurhistorische onderzoek ontbreekt. Om een goed besluit te kunnen nemen ook voor omwonenden en geïnteresseerden om een mening te kunnen vormen over het verhaal en voornemen tot sloop zou dit toegevoegd moeten worden.</p> <p>Het ontbreken van dit onderzoek is niet in lijn met proces en moet worden hersteld. De waarde is vooralsnog onvoldoende bekend.</p>	<p>Een cultuurhistorisch onderzoek wordt uitgevoerd om een beeld van erfgoed en monumentale waarden te krijgen.</p> <p>In het kader van een eerder verzoek om de Montagewoningen op de gemeentelijke monumentenlijst te plaatsen is door de monumentencommissie ('t Oversticht) een oordeel gevormd over de cultuurhistorische waarde van de woningen. Dit is apart behandeld in een bezwaar- en beroepsprocedure en dus géén onderdeel van deze bestemmingsplanprocedure. De monumentencommissie heeft geadviseerd om de Montagewoningen niet als gemeentelijk monument aan te wijzen waarna de gemeente heeft besloten om het verzoek voor de plaatsing op de monumentenlijst af te wijzen. De rechtbank heeft geoordeeld dat de gemeente hiertoe in redelijkheid heeft kunnen besluiten.</p>	Geen
C2	<p>Het doel om de stedenbouwkundige opzet van de woningen terug te laten keren in het plan wordt niet gehaald.</p> <p>Kenmerkend voor deze wijk is de ruime opzet van de rijen woningen met tuinen die zelfvoorziening mogelijk maken. Boomgaarden rijk aan groen met aan het eind haaks een vrijstaande woning die voor de chef/opzichter is geweest van deze arbeiderswoningen. Verder zou bij de plannen rekening gehouden worden met het aanzicht van de wijk en de karakteristieke kenmerken zoals de rode daken. Ruime opzet tuinen, stand en plaatsing van de woningen ten opzichte van elkaar. Een unieke opzet kenmerkend voor Olst en in lijn met de woonvisie voor het aanbieden van een gedifferentieerd woningaanbod.</p> <p>Deze unieke woningen worden vervangen door dertien in een dozijn standaardbouw. Daarnaast zijn de woningen veel hoger en de tuinen veel kleiner waardoor de originele opzet niet meer herkenbaar is. Wij hebben niet het idee dat die doelstelling van aanzicht behoudt wordt gerealiseerd.</p> <p>Wat ons daarbij extra verwonderd is de stand van de huizen in blok 1. Deze lijken er qua plaatsing "bijgehaald" maar zijn niet op eenzelfde manier in het ontwerp gezet als de rest van de woningen. Hierdoor wordt niet alleen het uitgangspunt van uitlijning losgelaten... het staat gewoon heel raar ten opzichte van de rest. Daarbij komt dat het nu in plaats van</p>	<p>De bestaande stedenbouwkundige opzet komt terug in het nieuwe bestemmingsplan. Denk daarbij aan de oriëntatie van de voor-/achterzijde van de sociale huurwoningen in oostelijke/westelijke richting en het behoud van de doorkijken vanaf de Olsterkampweg richting de Joke Smitlaan. Het meest oostelijke bouwblok (bouwblok 1) is, net als in de huidige de meest oostelijke woning in het plangebied, gericht richting de Olsterkampweg.</p>	Geen

	<p>een vrijstaande woning een huizenblok is geworden. Iets waardoor in onze beleving er niets van de stedenbouwkundige opzet en de relatie tussen arbeider en opzichter overblijft.</p> <p>In onze beleving zou het aanzien van de wijk aanzienlijk worden verbeterd indien ook huizenblok 1 parallel wordt geplaatst aan de overige huizenblokken in het ontwerp en is dit haalbaar.</p>		
C3	<p>Onacceptabele hoogte en woonlagen woningen. De woningen in de voorgenomen plannen zijn van 1 laags naar 3 laags woningen gegaan. Dit is een onevenredige aanpassing ten opzichte van de huidige situatie en het vigerende plan. Het resultaat is bijna een verdubbeling van de hoogte van de woningen en zal het aanzicht van de wijk en het uitzicht van de omwonenden negatief bepalen.</p>	In het bestemmingsplan is een bouwhoogte opgenomen van maximaal 9 meter en een goothoogte van maximaal 4 meter. Met het bouwplan wordt hier (ruim) aan voldaan (uit de aangevraagde omgevingsvergunning blijkt dat deze +- 8,5 meter hoog worden). Deze bouw- en goothoogten zijn passend in de omgeving. Zo geldt direct aan de andere zijde van de Olsterkampweg bijvoorbeeld een maximaal bouw- en goothoogte van respectievelijk 10 en 4 meter (bestemmingsplan Zonnekamp-Oost).	Geen
C4	<p>Oneens met het plaatsen van een huizenblok waar nu een vrijstaande woning staat. Oneens met de bestemmingsplanwijziging om huizenblok 1 over 2 aaneengeschakelde kavels te plaatsen. Wij kijken al jaren uit op een onderhouden vrijstaande woning (nummer 41) met tuin. Nu worden er over een tweetal kavels een blok van 4 woningen geplaatst. In onze beleving zou er op het kavel van nr 41 opnieuw een vrijstaande woning terug moeten komen. De vrijstaande woning zou ook wederom gelijkvloers moeten zijn. Het heeft er alle schijn van dat aantallen woningen en bijbehorende economische doelstellingen hier zwaarder worden gewogen dan het vigerende plan en de stedenbouwkundige opzet van de wijk. Het vervangen van 1 vrijstaande woning door een woningblok van 4 is ons inziens een onevenredige aanpassing van het vigerende plan wat niet noodzakelijk is voor het verduurzamen van de wijk, afbreuk doet van het huidige stedenbouwkundige opzet en ons aanzicht en woongenot.</p> <p>In onze beleving is het prima haalbaar om het vigerende bestemmingsplan te handhaven en hier opnieuw een unieke en duurzame woningen te plaatsen in lijn met de woonvisie Olst-Wijhe waar met veel plezier door de beoogde doelgroep gewoond kan worden.</p>	Zoals eerder aangehaald is ervoor gekozen om het meest oostelijke bouwblok (bouwblok 1) te oriënteren richting de Olsterkampweg, net als de vrijstaande woning in de huidige situatie. Er ontstaat door het nieuwe ontwerp van de wijk voldoende ruimte om op deze locatie – op stedenbouwkundig passende wijze - i.p.v. één woning een bouwblok van vier woningen te realiseren. Met het oog op het (kwantitatieve en kwalitatieve) woningtekort is dit zeer wenselijk.	Geen
C5	<p>M.b.t. maatschappelijke uitvoerbaarheid (p. 38): Draagvlak behoud of inspraak op voorgenomen bestemmingswijzigingen.</p>	SallandWonen is eigenaar van de woningen aan de Olsterkampweg. Zij hebben geoordeeld dat hun woningen aan de Olsterkampweg niet langer toekomstbestendig zijn en dat het technisch en financieel niet verantwoord is	Geen

	<p>Behoud van de montagewoningen is in het voortraject nooit als mogelijkheid met de bewoners en omwonenden besproken geweest. Het is altijd als voldongen feit gepresenteerd geweest dat dit niet mogelijk was. Als direct omwonenden prefereren wij behoud en verduurzaming van de woningen echter boven het voorstel dat er nu ligt. Dit is ook in lijn met de woonvisie Olst-Wijhe. In de stukken wordt beschreven dat er na de verschillende informatie avonden vooral positieve reacties waren. Dat is subjectief. Ons is als omwonenden twee opties geboden om uit te kiezen en binnen deze beperkte keuzes zijn inderdaad positieve gesprekken geweest.</p> <p>Er is nooit een toetsvraag gesteld door Salland Wonen of behoud de voorkeur had tijdens alle gesprekken en er is wel degelijk een burgerinitiatief voor behoud gestart. Wij zijn nog steeds van mening dat behoud meer recht doet aan historie en het unieke karakter van de woningen dan de alternatieven die worden/werden voorgesteld.</p> <p>Wij zijn bij alle voorlichtingsavonden aanwezig geweest tijdens de genoemde periode, daarnaast hebben wij Salland Wonen aangeschreven over onze zorgen omtrent aanzicht van de wijk. Onevenredige aanpassingen ten aanzien van het huidige bestemmingsplan. Verkeersveiligheid en het verlies van aanzichtbepalende elementen zoals groen en lucht. De laatste twee punten ook specifiek in relatie tot de speeltuin Joke Smitlaan –Olsterkampweg. Met onze opmerkingen is nagenoeg niets gedaan.</p> <p>Wij hebben niet het idee dat wij als omwonenden tijdig genoeg betrokken zijngeweest bij de voorgenomen plannen en dat wij voldoende in de gelegenheid zijn gesteld hierin te participeren.</p>	<p>de woningen te renoveren en te verduurzamen. Door de woningen te slopen ontstaat er ruimte om nieuw duurzame en toekomstbestendige woonruimte te creëren.</p> <p>Over het algemeen geldt dat tijdens informatieavonden en inspraakbijeenkomsten wensen en aandachtspunten vanuit de omgeving worden opgehaald. De gedachte is dat, wanneer de directe omgeving betrokken wordt, het plan er kwalitatief op vooruit gaat. Het is echter geen verplichting (sterker: bijna nooit haalbaar) van initiatiefnemers om alle wensen vanuit de omgeving in het plan mee te nemen. De wens vanuit de omgeving om de bestaande woningen te behouden staat haaks op de visie van SallandWonen.</p>	
C6	<p>M.b.t. regels bestemmingsplan:</p> <p>6. Overschrijding bouwgrenzen.</p> <p>Wij maken ons ernstige zorgen over de geaccepteerde afwijkingen qua bouwgrenzen irt tot de voorgestelde groenstroken en de locatie van bouwblok 1. Het geeft ons het gevoel dat hetgeen straks gebouwd gaat worden in de praktijk toch nog minder in lijn gaat zijn met het voorgestelde plan en dus de huidige stedenbouwkundige opzet. Deze afwijkingen zouden vanuit onze optiek tot minimum worden beperkt.</p>	<p>In de regels van het bestemmingsplan, in artikel 7.2, is opgenomen dat het college een bevoegdheid heeft om in specifieke gevallen een omgevingsvergunning te verlenen om bouwgrenzen te overschrijden, namelijk voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding ten hoogste 2,5 m bedraagt; 	Geen

		<ul style="list-style-type: none"> ▪ tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding ten hoogste 2 m bedraagt; ▪ andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt <p>In het kader van de gecoördineerde procedure is ook direct de bouwvergunning aangevraagd waarmee ook het uiteindelijk bouwplan duidelijk in beeld is. Hierbij wordt geen gebruik gemaakt van de hiervoor genoemde bevoegdheid om een vergunning te verlenen voor het overschrijden van bouwgrenzen.</p>	
C7	<p>Kapvergunning spar niet verlenen.</p> <p>De spar valt buiten het plangebied en is ons ziens aanzicht bepalend voor zowel ons als omwonenden, maar ook van alle bezoekers van de speeltuin Joke Smitlaan - Olsterkampweg die daar genieten met kinderen of kleinkinderen van de natuurlijke sfeer. Gedurende warme zomerdagen is de schaduw van deze spar en de overige bomen een welkome verkoeling in de speeltuin.</p>	<p>Oostelijk in het plangebied, bij de locatie Olsterkampweg 41, worden twee bomen gekapt om het uitgewerkte plan te kunnen realiseren. De bomen staan in de tuin van de bewoner die altijd op nummer 41 heeft gewoond, maar ook deels op grond van de gemeente (een stuk van de tuin is in bruikleen van de gemeente). Het gaat om een spar (wintergroene conifeer) en om een wilg (in dit geval eigenlijk in struikvorm). In artikel 4.11 lid 2 van de APV van de gemeente Olst-Wijhe is vastgelegd dat beide soorten binnen de gemeente vergunningsvrij verwijderd kunnen worden. Omdat de bomen op (toekomstige) gemeentegrond staan dient er met een vergunning toestemming voor de kap worden verkregen.</p>	Geen
C8	<p>Veel te weinig behoud groen bij woningblok 1.</p> <p>U zult begrijpen dat wij als bewonende van nr. 46 een bijzonder belang hebben bij de situatie omtrent woningblok 1. Wij hebben reeds een aantal argumenten gemaakt waarom wij van mening zijn dat de beoogde doelstellingen in het ontwerp bij de plaatsing van dit blok niet worden bereikt. Afsluitend zouden wij willen verwijzen naar de situatietekening die wat ons betreft boekdelen spreekt. In de plannen staan een aantal groenstroken aangegeven. Dat ziet er positief uit, maar het zal ook u opvallen dat de groene zones om woningblok 1 nabij 0 zijn. Dit terwijl dit in de huidige situatie het meest groene gedeelte is, zowel van uit onze woning als vanuit de speeltuin. Binnen het ontwerp is deze afwijking objectief het meest groot en negatief. Het plaatsen van dit woningblok van 4 waar er eerder 1 stond maakt het schijnbaar onmogelijk om de lijn van groen hier te handhaven. Dit is niet alleen afbreuk van het huidige prettige aanzicht, maar met de huidige hoogte afmetingen stand en verwachte plaatsing van zonnecellen verwachten wij er zelfs hinder als zonneschittering door te ervaren.</p>	<p>Niet ontkend kan worden dat door de ontwikkeling van het plangebied het aanzien van het gebied zal veranderen. Inherent aan zo'n verandering is dat de belevingswaarde van de omgeving en gevoelens van privacy en woongenot een verandering zullen ondergaan. Dit effect treedt op bij vrijwel elke ontwikkeling. De gemeente maakt daarom een afweging tussen het grotere algemeen belang van de ontwikkeling zelf en de belangen van de omwonenden. Er bestaat hierbij niet zoiets als een recht op behoud van een vrij uitzicht of zicht op een groene omgeving.</p> <p>Overigens is in de huidige situatie bij het toekomstige blok 1 geen openbaar groen aanwezig; het groen wat op de locatie zichtbaar is betreft de tuin van de (voormalig) bewoner van de Olsterkampweg 41 die ook volledig bestraat had kunnen zijn. Het nieuwere beleid van SallandWonen bij het aangaan van overeenkomsten met nieuwe huurders is erop gericht dat minimaal een bepaald percentage van de tuin onverhard blijft.</p>	Geen

	<p>Bij dit ontwerp zijn ons inziens de verkeerde doelstellingen zwaarwegend geweest waardoor wij onevenredig worden benadeeld. Dat kan ons inziens niet de bedoeling zijn.</p>		
C9	<p>Op basis van de bovenstaande argumenten hebben wij bezwaar tegen het ontwerp-bestemmingsplan sloop en nieuwbouw Olsterkampweg 3 t/m 41.</p> <p>Naar aanleiding van het voorgaande verzoeken wij u met inachtneming van onze zienswijze het ontwerp bestemmingsplan niet vast te stellen/gewijzigd vast te stellen, namelijk door het vigerende bestemmingsplan te handhaven ten aanzien van:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ De hoogtes van de te bouwen woningen; ▪ Het vervangen van de woningen gepland in woningblok 1 door opnieuw een vrijstaande gelijkvloerse woning met inachtneming van de huidig geldende hoogtes. <p>Op deze wijze ontstaat er voor ons geen onrechtmatige hinder en indirecte planschade. Deze wijzingen gaan erin resulteren dat er beter aangesloten wordt op de huidige stedenbouwkundige opzet. Ook kan de cultuurhistorische waarde alsmede het huidige groene uiterlijk om en bij de speeltuin beter worden gehandhaafd. Daarbij ontstaat er ruimte om het beeld van groen veel mooier in lijn te brengen met de rest van het voorgestelde ontwerp. De doelstelling van het verduurzamen van de huidige 20 woningen wordt daarmee uiteraard nog steeds bereikt.</p>	<p>Op basis van de hierboven behandelde punten is er in onze ogen geen sprake van geen goede ruimtelijke ordening en is er dus ook geen aanleiding om de bouwhoogte en stedenbouwkundige opzet van het plan te wijzigen.</p>	Geen

Zienswijze D

#	Zienswijze	Reactie van het college van burgemeester en wethouders	Aanpassing
D1	<p>Mij moet allereerst van het hart dat het contact met Salland Wonen bijzonder prettig is geweest. Zij hebben met mij, als directe buur wonend aan de Joke Smitlaan 28, goed overlegd over de nieuwe situatie. Het uiteindelijke voorkeursmodel kon dan ook mijn instemming hebben.</p> <p>De gemeente daarentegen heeft op geen enkele wijze overleg gevoerd met mij over de aanpassingen, gedaan ten opzichte van het gekozen voorkeursmodel.</p> <p>Direct naast mijn woning is een wandelpad gepland, daar waar in de oude situatie er sprake was van aangrenzende tuinen van woningen. Naast dat ik het nut van dit doorlopende pad naast mijn kavel betwijfel, wordt naar mijn mening zowel mijn gevoel van privacy als van veiligheid geweld aangedaan.</p> <p>De parkeerplaatsen, grenzend aan mijn kavel, zijn in aantal voldoende voor de aangrenzende woningen. Deze woningen zijn prima bereikbaar, ook als er geen sprake is van een doorlopend wandelpad.</p> <p>Tijdens de informatierondes met Salland Wonen hebben de bewoners van de Joke Smitlaan veel gewezen op de gevaarlijke verkeerssituaties die ontstaan zijn door illegale doorgangen, uitkomend op de Joke Smitlaan. Kinderen en volwassenen komen plotseling de weg op zonder dat het doorgaande verkeer daar rekening mee houdt. Het nieuw geplande doorgaande pad, met zijn vier aansluitingen, leidt onherroepelijk tot illegale doorgangen door het geplande groen, zodat er nog meer gevaarlijke situaties ontstaan.</p> <p>Ik verwacht van de gemeente een fatsoenlijk overleg met direct betrokken bewoners. Ik hebben jarenlang tegen een beroerde situatie aan moeten kijken, en wil een nieuwe, groene situatie terug, waarbij de mogelijkheden van illegale paadjes voorkomen wordt.</p> <p>Daarnaast wil ik dat de gemeente afziet van het doorlopende pad naast mijn kavel, en zorgt voor een nette afscheiding zodat ongewenste gasten belemmerd worden mijn kavel te betreden.</p>	<p>De plannen zijn volledig uitgewerkt door SallandWonen, waarbij de gemeente een toetsende rol heeft. Het is dus niet zo dat de gemeente een aanpassing heeft doorgevoerd in het plan.</p> <p>Op de locatie direct ten zuiden van uw woning (en ten noorden van de nieuwe woningen) wordt inderdaad een openbaar wandelpad voorzien. Dit om de parkeerterreinen aan de oost- en westzijde van het gebied in verbinding te brengen met de verschillende woonblokken en ook de wandelverbinding richting de Joke Smitlaan. Het is de intentie om een groene afscheiding aan te brengen tussen uw tuin en het openbaar gebied, o.a. om uw gevoel van privacy te waarborgen.</p> <p>De situatie m.b.t. vrije doorgang vanaf de locatie van de woningen naar de Joke Smitlaan blijft in de nieuwe situatie ook bestaan. De Joke Smitlaan betreft een weg binnen de bebouwde kom, niet bestemd voor doorgaand verkeer en is daarmee een 30 km/h-zone. Net als overal binnen de gemeente geldt dat er geen aanvullende maatregelen nodig zijn om deze 30 km/h weg af te scheiden van openbare terreinen.</p>	Geen

Zienswijze E

#	Zienswijze	Reactie van het college van burgemeester en wethouders	Aanpassing
E1	<p>Inleiding</p> <p>Een begrip voor de Olster bevolking, al decennia lang. Er hoort een verhaal bij, het is een belangrijk onderdeel van de cultuurhistorie van Olst. Hoewel geboren en getogen in Olst, ik ken het verhaal maar ten dele. Een unieke wijk, gebouwd in een wederopbouwperiode temidden van weilanden en boomgaarden. Waarom op deze plek? Waren de arbeiders die er woonden dan sneller op het station? Er liep immers een spoorlijn van het station naar de Olba fabriek.</p> <p>Het verhaal wordt opgetekend door het Olster Erfgoed, maar tegelijkertijd ook verzwegen. Het is het verhaal van rijenwoningen met aan het eind de opzichterswoning of de chefs woning. Vrijstaand, want hoger in rang.</p> <p>Montagewoningen Olsterkampweg een begrip in Olst. Als kind vond ik ze foeilelijk, nu ik er ruim 30 jaar naast heb gewoond ben ik van het wijkje gaan houden. Mooi of lelijk, ik weet dat er verschillend over gedacht wordt, bijzonder is het zeker. Eigenzinnig ook, misschien is het er wel maar ik heb nog nooit ergens in het land een soortgelijke wijk gezien. Deze wijk past perfect in onze nieuwe woonvisie. Tiny houses uit 1950, welke plaats in Nederland kan dat nou zeggen.</p> <p>Maar toch verdwijnt er opnieuw een bijzonder stukje Olst. In mijn ogen eeuwig zonde.</p>	<p>Waarvan akte. De zienswijze wordt inhoudelijk behandeld onder de punten E2 en verder.</p>	Geen
E2	<p>Duurzaamheid, wat is dat eigenlijk.</p> <p>Slopen en nieuw bouwen is per definitie niet duurzaam. Behouden en een nieuwe toekomst geven is veel duurzamer. Zeker in deze tijd van stikstofproblematiek en tekorten aan personeel en grondstoffen. Een bouwkundige van het Heemschut heeft beoordeeld dat dat prima moet kunnen. Als het uiterlijk daarvoor iets veranderd moet worden is dat, lijkt mij, geen probleem. Deze stedenbouwkundige opzet is van waarde, de woningen hebben een ensemblewaarde. Dat is ook door het Oversticht en Salland wonen meerdere keren aangegeven.</p> <p>Een stukje Olster cultuurhistorie van de kaart vegen omdat woningen niet meer in de portefeuille van de woningstichting passen. En daar gaan we dan voor een groot deel in mee? Dat lijkt mij een heel slechte reden. Misschien moet u daarom ook eens kijken naar de film met het bezoek van destijds koningin Beatrix aan Wijhe en daarnaast hoe het er rondom</p>	<p>SallandWonen is eigenaar van de woningen aan de Olsterkampweg. Zij hebben geoordeeld dat hun woningen aan de Olsterkampweg niet langer toekomstbestendig zijn en dat het technisch en financieel niet verantwoord is de woningen te renoveren en te verduurzamen. Door de woningen te slopen ontstaat er ruimte om nieuw duurzame en toekomstbestendige woonruimte te creëren.</p>	Geen

	<p>het centrum nu uitziet. Een groot deel van karakteristieke woningen is verdwenen om plaats te maken voor nieuwe, lucratievere woningen. Want dat is waar het om lijkt te draaien, flinke winsten voor de woningstichting. Dat brengt dan meteen voor de gemeente extra kosten met zich mee in de vorm van het verstrekken van (veel meer) huursubsidies.</p>		
E3	<p>Levensloopbestendig wonen. De huidige woningen aan de Olsterkampweg zijn gelijkvloers en bewezen levensloopbestendig. Veel bewoners woonden er vele decennia lang, gezinnen werden er grootgebracht, en vaak ook beleefden ze er een gelukkige oude dag. Helaas werd een onbezorgde oude dag ze niet allemaal gegund. Gelijkvloerse woningen zijn levensloopbestendig, trapliften zijn misschien wel geschikt voor jongere ouderen, maar als je echt ouder wordt en mogelijk wat moeite krijgt met je evenwicht, dan volstaat het niet. Het gebruik van een traplift kan dan gewoon gevaarlijk zijn. Mensen worden er ook heel ongelukkig van, het is gedoe.</p>	<p>Levensloopbestendig betekent niet alleen dat een bewoner gezond van jong tot oud in een woning kan blijven wonen, maar ook dat hij of zij (mocht het onverhoopt nodig zijn) gebruik kan maken van hulpmiddelen als een handbewogen rolstoel of een rollator. Hiervoor zijn de woningen aan de bestaande Olsterkampweg te klein. De nieuwe woningen worden groter opgezet en door o.a. ruimte op te nemen voor een traplift wordt de toegang naar de bovenverdieping ook mogelijk gemaakt voor mensen die slecht te been zijn.</p>	Geen
E4	<p>Stedenbouwkundige eigenschappen Helaas is in het nieuwe bestemmingsplan weinig terug te vinden van de stedenbouwkundige eigenschappen die zo kenmerkend zijn voor de montagewoningen Olsterkampweg. Daarom verzoek ik u ook niet met dit bestemmingsplan akkoord te gaan. De woningbouwvereniging moet beter haar best doen om te komen met een stedenbouwkundig plan dat zoals ze zelf steeds heeft aangegeven recht doet aan de stedenbouwkundige opzet zoals die nu aanwezig is. Kenmerkend voor dit ensemble is de opzichters/chefs woning die vrijstaand geplaatst is, dwars op de rijenwoningen. Daarbij wil ik graag ook nog de kenmerken van die tijd aangeven: Lucht, licht en ruimte. En de lucht daar is het mij vooral om te doen. Door de bouwhoogte van de thans geplande woningen zal in de zomer de zonsondergang aan ons oog onttrokken worden.</p>	<p>De bestaande stedenbouwkundige opzet komt terug in het nieuwe bestemmingsplan. Denk daarbij aan de oriëntatie van de voor-/achterzijde van de sociale huurwoningen in oostelijke/westelijke richting en het behoud van de doorkijken vanaf de Olsterkampweg richting de Joke Smitlaan. Het meest oostelijke bouwblok (bouwblok 1) is, net als in de huidige de meest oostelijke woning in het plangebied, gericht richting de Olsterkampweg.</p>	Geen
E5	<p>Maximale bouwhoogte: De huidige woningen hebben een woonverdieping, de nieuw geplande woningen hebben er drie. Dat is nogal een groot verschil. De bouwhoogtes veranderen van ongeveer 4,5 A 5 naar maar liefst 9 meter hoog. Als daar met 10% van mag worden afgeweken kan dat zomaar 9,90 meter worden. Dat is zeker 2x zo hoog!!! Dat is een onacceptabel groot verschil. Lijkt me ook niet nodig als je zoals de woningbouwvereniging aangeeft voor 1 a 2 persoons huishoudens bouwt.</p>	<p>In het bestemmingsplan is een bouwhoogte opgenomen van maximaal 9 meter en een goothoogte van maximaal 4 meter. Met het bouwplan wordt hier (ruim) aan voldaan (uit de aangevraagde omgevingsvergunning blijkt dat deze +- 8,5 meter hoog worden). Deze bouw- en goothoogten zijn passend in de omgeving. Zo geldt direct aan de andere zijde van de Olsterkampweg bijvoorbeeld een maximaal bouw- en goothoogte van respectievelijk 10 en 4 meter (bestemmingsplan Zonnekamp-Oost).</p>	Geen

E6	<p>Huidige bestemmingsplan: Het huidige bestemmingsplan was destijds ook bedoeld voor nieuwbouw. Binnen dit huidige bestemmingsplan is het prima mogelijk om duurzame, levensbestendige woningen voor 1 a 2 persoons huishoudens te ontwerpen. Hiermee wordt recht gedaan aan de cultuurhistorische waarden van deze plek</p>	<p>Het uitgewerkte plan voor de nieuwbouw aan de Olsterkampweg past niet binnen het bestemmingsplan. Dat is de reden waarom de voorliggende procedure voor de wijziging van het bestemmingsplan doorlopen wordt.</p>	Geen
E7	<p>Impact op de omgeving: *Op de hoek van de Olsterkampweg met de Joke Smitlaan ligt een speeltuin. Het is maar een kleine speeltuin waar veel gebruik van wordt gemaakt. Het is een fijne plek om te vertoeven voor ouders en grootouders. Jongere kinderen spelen er graag. Het is zo'n fijne plek omdat je er heerlijk in het zonnetje kunt zitten, maar ook kunt genieten van het groen. Onder de notenboom even lekker in de schommel liggen, zo heb ik menig (groot)ouder schommelend zien genieten. Deze speeltuin is in al haar eenvoud een heerlijke plek om te vertoeven. Om deze fijne plek in stand te houden is het nodig dat het groen niet gekapt wordt. Dat is ook niet nodig want het staat op grond die in eigendom is van de gemeente Olst-Wijhe en de bomen staan buiten het plangebied. Wat deze plek ook zeker niet ten goede komt is de thans geplande hoge nieuwbouw direct achter de speeltuin. Dit is veel te massaal, de impact op deze fijne plek is veel te groot. *De huidige geplande bebouwing heeft onevenredig veel impact op het woongenot van de woningen aan de Olsterkampweg, met name tegenover de plek waar nu de vrijstaande woning staat. Deze woningen hebben al kleine achtertuintjes, nu krijgen ze ook nog enorme bouwmassa's voor hun huizen.</p>	<p>Ook in de toekomstige situatie blijft de speeltuin behouden. Niet ontkend kan worden dat door de ontwikkeling van het plangebied het aanzien van het gebied zal veranderen. Inherent aan zo'n verandering is dat de belevingswaarde van de omgeving en gevoelens van privacy en woongenot een verandering zullen ondergaan. Dit effect treedt op bij vrijwel elke ontwikkeling. De gemeente maakt daarom een afweging tussen het grotere algemeen belang van de ontwikkeling zelf en de belangen van de omwonenden.</p>	Geen
E8	<p>Kapvergunning: De te kappen bomen liggen buiten het plangebied en moeten gespaard worden. Zij vormen het decor voor de naastgelegen speeltuin. Kappen van de bomen heeft te veel impact op deze nu vooral door het groen, prettige verblijfplek.</p>	<p>Oostelijk in het plangebied, bij de locatie Olsterkampweg 41, worden twee bomen gekapt om het uitgewerkte plan te kunnen realiseren. De bomen staan in de tuin van de bewoner die altijd op nummer 41 heeft gewoond, maar ook deels op grond van de gemeente (een stuk van de tuin is in bruikleen van de gemeente). Het gaat om een spar (wintergroene conifeer) en om een wilg (in dit geval eigenlijk in struikvorm). In artikel 4.11 lid 2 van de APV van de gemeente Olst-Wijhe is vastgelegd dat beide soorten binnen de gemeente vergunningsvrij verwijderd kunnen worden. Omdat de bomen op (toekomstige) gemeentegrond staan dient er met een vergunning toestemming voor de kap worden verkregen.</p>	Geen

		<p>Met het project wordt de kap van de bomen kwalitatief en kwantitatief ruimschoots gecompenseerd. Parallel aan de woonblokken worden verscheidene bomen aangeplant wat een historische referentie betreft aan de in het verleden aanwezige boomgaarden.</p> <p>Aan de zuidzijde van het plangebied wordt een groenstrook inclusief wadi en natuurlijke speelaanleidingen aangelegd om het gebied verder te vergroenen.</p>	
E9	<p>Nieuwbouw: De thans geplande nieuwbouw voldoet niet aan goede ruimtelijke ordening. Dit vanwege de andere in dit stuk genoemde punten.</p>	<p>Met de toelichting (ruimtelijke onderbouwing) bij het bestemmingsplan wordt onderbouwd in hoeverre er sprake is van een goede ruimtelijke ordening met het initiatief. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan wordt hierover door de gemeenteraad een oordeel gevormd.</p>	Geen
E10	<p>Woonvisie Olst: In het bestemmingsplan staat beschreven dat de woningen voldoen aan de woonvisie Olst. Dat is maar ten dele het geval. Olst heeft in haar woonvisie als doel eigenzinnige woningen te bouwen, daarom is het niet acceptabel om op een plek waar al decennia lang de meest eigenzinnige woningen van Olst (nu nog) staan, standaard woningen bouwen. Daarom is dit plan niet in overeenstemming met de woonvisie.</p>	<p>In de woonvisie Olst-Wijhe staat beschreven dat we een 'eigenzinnige woongemeente' willen zijn. Daarmee wordt erop bedoeld dat we open staan voor onderscheidende, innovatie woonvormen. Dat betekent niet dat alle woningen die in de gemeente ook daadwerkelijk onderscheidend en innovatief dienen te zijn. De bestaande woningen aan de Olsterkampweg kunnen overigens ook niet onder deze noemer worden geschaard.</p>	Geen
E11	<p>Ruimtelijke kwaliteit: In de nota ruimtelijke kwaliteit Olst-Wijhe staat omschreven dat cultuurhistorische waarden geborgd worden in bestemmingsplannen. Dat is hier niet het geval. Daarom verzoek ik u allereerst de cultuurhistorische waarden van dit gebied te laten onderzoeken middels een cultuurhistorisch onderzoek en daarna in kaart te laten brengen. Alleen dan kunnen ze geborgd worden in bestemmingsplannen. Dit essentiële onderdeel ontbreekt in het bestemmingsplan.</p>	<p>In de ruimtelijke onderbouwing bij het bestemmingsplan, waarin wordt onderbouwd of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening, is het aspect cultuurhistorie meegewogen. Geconcludeerd wordt dat er zich in en rond het plangebied geen cultuurhistorisch waardevolle elementen bevinden (bijv. monumenten). De bestaande stedenbouwkundige opzet binnen het plangebied is wel typerend voor de aanlegperiode en daar is daarom ook rekening mee gehouden in de nieuwe opzet.</p> <p>In het kader van een eerder verzoek om de montagewoningen op de gemeentelijke monumentenlijst te plaatsen is door de monumentencommissie ('t Oversticht) een oordeel gevormd over de cultuurhistorische waarde van de woningen. Dit is apart behandeld in een bezwaar- en beroepsprocedure en dus géén onderdeel van deze bestemmingsplanprocedure. De monumentencommissie heeft geadviseerd om de montagewoningen niet als gemeentelijk monument aan te wijzen waarna de gemeente heeft besloten om het verzoek voor de plaatsing op de</p>	Geen

		monumentenlijst af te wijzen. De rechtbank heeft geoordeeld dat de gemeente hiertoe in redelijkheid heeft kunnen besluiten.	
E12	<p>Inspraak/participatie:</p> <p>Op de inspraak avonden die Salland wonen organiseerde konden buurtbewoners hun voorkeur uitspreken tussen situatie A en Situatie B. Tot mijn grote verbazing werd bij het gekozen ontwerp echter zomaar een woning bijgeplaatst. Er staan er nu 4 gepland in plaats van de gekozen 3 in het ontwerp. Dat zal gebeurd zijn omdat er opmerkingen waren dat 3 teveel is voor de locatie. Het is de plek van de vrijstaande woning. Er zou er dus maar 1 moeten staan.</p>	Er ontstaat door het nieuwe ontwerp van de wijk voldoende ruimte om op deze locatie – op stedenbouwkundig passende wijze - i.p.v. één woning een bouwblok van vier woningen te realiseren. Met het oog op het (kwantitatieve en kwalitatieve) woningtekort is dit zeer wenselijk.	Geen
E13	<p>De hierboven genoemde punten van impact op de omgeving zijn ook ingebracht op het eerste inspraakmoment. Er is helaas niets mee gedaan. De ontvangstbevestiging heb ik nog.</p> <p>Ongelofelijk jammer dat inspraak alleen lijkt te gaan over medestanders zoeken en polariseren. Participeren staat juist voor openstaan voor andere ideeën, lijkt me. Hier waren de woningen al besteld en was er voort echte participatie/inspraak geen mogelijkheid meer, een burgerinitiatief werd niet serieus genomen, heel jammer.</p> <p>Dit is mijn zienswijze, zijn mijn bezwaren. Het zou heel fijn zijn, in het belang van het dorp als u er eens echt iets mee gedaan zou worden en het bestemmingsplan niet op deze wijze wordt vastgesteld.</p>	Over het algemeen geldt dat tijdens informatieavonden en inspraakbijeenkomsten wensen en aandachtspunten vanuit de omgeving worden opgehaald. De gedachte is dat, wanneer de directe omgeving betrokken wordt, het plan er kwalitatief op vooruit gaat. Het is echter geen verplichting (sterker: bijna nooit haalbaar) van initiatiefnemers om alle wensen vanuit de omgeving in het plan mee te nemen. De wens vanuit de omgeving om de bestaande woningen te behouden staat haaks op de visie van SallandWonen.	Geen

Zienswijze F

#	Zienswijze	Reactie van het college van burgemeester en wethouders	Aanpassing
F1	<p>Behoud de grote bomen langs de speeltuin Het ontwerp bestemmingsplan beoogt het behouden en versterken van de rijkdom aan plant- en diersoorten (biodiversiteit). Salland Wonen heeft omwonenden laten weten bestaand groen zoveel mogelijk te behouden. De bestaande bomen aan de oostzijde van het plangebied, met name de walnoot (voortuin) en de spar (achtertuintuin), zijn hoog en volwassen en daardoor niet te vervangen door jonge aanplant. Deze bomen zijn één van de weinige nog hoge groene bomen in de wijk, en geven de wijk daarmee en groen aanzicht. Daarom maken we bezwaar tegen het kappen van de spar.</p>	<p>Oostelijk in het plangebied, bij de locatie Olsterkampweg 41, worden twee bomen gekapt om het uitgewerkte plan te kunnen realiseren. De bomen staan in de tuin van de bewoner die altijd op nummer 41 heeft gewoond, maar ook deels op grond van de gemeente (een stuk van de tuin is in bruikleen van de gemeente). Het gaat om een spar (wintergroene conifeer) en om een wilg (in dit geval eigenlijk in struikvorm). In artikel 4.11 lid 2 van de APV van de gemeente Olst-Wijhe is vastgelegd dat beide soorten binnen de gemeente vergunningsvrij verwijderd kunnen worden. Omdat de bomen op (toekomstige) gemeentegrond staan dient er met een vergunning toestemming voor de kap worden verkregen.</p> <p>Met het project wordt de kap van de bomen kwalitatief en kwantitatief ruimschoots gecompenseerd. Parallel aan de woonblokken worden verscheidene bomen aangeplant wat een historische referentie betreft aan de in het verleden aanwezige boomgaarden.</p> <p>Aan de zuidzijde van het plangebied wordt een groenstrook inclusief wadi en natuurlijke speelaanleidingen aangelegd om het gebied verder te vergroenen.</p>	Geen
F2	<p>Voorkom een hoge muur of hek met klimop langs de speeltuin Op het perceel aan de noordkant van de speeltuin rust een bijzondere verplichting om de erfafscheiding uit een haag van plantaardig materiaal te laten bestaan. Wij stellen voor diezelfde bijzondere verplichting op de percelen aan de oostzijde van het plangebied op te leggen, die luidt als volgt:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Erfafscheidingen dienen (...) uit plantaardig materiaal te bestaan 2. Op kosten van de gemeente zal op de erfgrans casu quo langs de grenzen (...) een haag worden aangeplant 3. De erfafscheidingen (...) mogen (...) niet hoger zijn dan een meter <p>Wij willen pleiten voor een natuurlijke uitstraling. De bomen, heggen en bossages geven die uitstraling wel, een muur van klimop geeft die uitstraling niet. Wat ons betreft is er dan geen plek voor groenblijvers, zoals bijvoorbeeld hederas en Prunus laurocerasus 'Novita'.</p>	<p>Op de erfafscheiding van de meest oostelijke woning met het spelterrein wordt een hekwerk met hederas (klimop) geplaatst. In de huurovereenkomst met de huurder wordt vastgelegd dat diegene hierover het onderhoud moet blijven doen.</p> <p>Vanuit het Politiekeurmerk Veilig Wonen (PKVW) - een keurmerk waar SallandWonen hun woningen aan wil laten voldoen - worden er eisen gesteld aan de erfafscheiding rondom de woning. Om die reden is voor de huidige erfafscheiding gekozen.</p>	Geen

Zienswijze G

#	Zienswijze	Reactie van het college van burgemeester en wethouders	Aanpassing
G1	<p>1. algemeen tav. zienswijze en bezwaar</p> <p>a. iedere burger, wonend in de burgerlijke gemeente Olst-Wijhe is een Nederlands staatsburger op de Planeet Aarde.</p> <p>b. alle betrokken wetten zijn in het leven van de mens in Nederland van gelijke waarde.</p> <p>c. landelijk, provinciaal en gemeentelijk zijn er bestuurlijke medemensen, die middels zweren en verklaren, dat ze volgens de wetten handelen en besturen.</p> <p>d. burgerlijke gemeenten hebben 4 jaren planning etc. etc.</p> <p>e. er zijn allerlei reglementen, overeenkomsten en wat dies meer zij, in de Collusie Gemeente Olst-Wijhe X corporatie Sallandwonen te Raalte, 2 betrokken Huurdersorganisaties , de Gemeenteraad en het College van B en W.</p> <p>2. Specifiek voor de burgers> zij hebben , op basis van politieke fractie pamfletten etc. 3 x mee kunnen kiezen aan de samenstelling van de Gemeenteraad in de afgelopen 4 raadsperioden.</p> <p>f. In die periode gingen 2 woningbouwverenigingen fuseren.</p> <p>g. de raads samenstelling wijzigde bij de gemeenteraadsverkiezingen</p> <p>h. burgemeesters, raadsleden en wethouders volgden elkaar op</p> <p>3.de gemeenten Olst en Wijhe werden opgeheven en er kwam een nieuwe wettelijk gemeente Olst-Wijhe.</p> <p>4. [ANONIEM] werd huurster van de woning Olsterkampweg 41</p> <p>i. Zij heeft vanaf het eerste uur, dat ze de woning huurde, deze binnens en buitenshuis , inclusief de tuin, goed verzorgd en onderhouden</p> <p>j. de betrokken verhuurders hebben zo nu en dan iets aan de buitenkant gedaan, zoals de Huurwet voorschrijft</p> <p>k. Er werd gezegd dat er kans was dat de woning zou worden gesloopt.</p> <p>l. HUURSTER HEEFT, NA EEN GERECHTELIJKE UITSPRAAK, OPGEZET DOOR DE VERHUURDER SALLANDWONEN, VAN DE VERHUURDER VERNOMEN DAT ZE HET HUIS MOET VERLATEN EN DAT ER HUUROPZEGGING IS.</p>	<p>In de zienswijze worden geen inhoudelijke argumenten aangedragen ten aanzien van het (ontwerp) bestemmingsplan. De huurovereenkomst die wordt aangehaald tussen een huurder en SallandWonen betreft een private overeenkomst en heeft geen raakvlak met de wijziging van het bestemmingsplan.</p>	<p>Geen</p>

<p>5. VOLGENS DE VERHUURDER IS DE SLOOP BEGONNEN. m. BRON: HUN WEBSITE EN EEN KRANTENBERICHT MET EEN FOTO VAN EEN SLOOP-WERKTUIG EN AFZETHEKKEN MET RECLAME VAN EEN BOUWBEDRIJF</p> <p>.</p> <p>6. Raads Akkoorden Olst-Wijhe en Prestatie-afspraken n Deze 2 bronnen hebben we gelezen en enkele kanttekeningen gemaakt. Er doen zich tegenstrijdigheden voor en er staan onjuistheden in en met schrijft wel maar doet niet wat ze verkondigen.</p> <p>7. De huurwet als wettelijk document, heden geldig, hebben we ook doorgenomen.</p> <p>8. Correspondentie en de uitspraak van de rechter en documenten van Sallandwonen, inclusief bij de rechtspraak, hebben we gelezen. o. Er bleek ook bij de rechtzitting dat er door EISER, direct bij de aanvang een aanvullend document op de basis eis, werd overhandigd aan de rechter.</p> <p>9. het wettelijke plichtmatige onderhoud p. van de verhuurder is zeer onvoldoende geweest.</p> <p>10 De huurprijs en ook de WOZ-waarde zijn toegenomen. q. dat laatste werkt door je in zogenaamd huurpunten, en het is een bedrag dat door de gemeente wordt vastgesteld. Collusie gemeenten en verhuurder communiceren dus niet. r. Je huur wordt daardoor hoger maar er is geen onderhoud geweest, dus een huurverhoging>dat kan niet.</p> <p>11. SLOOP ALS woningverhuur en BEHEERDERS GEDRAG s. DOOR EEN VERHUURDER. mbt. een sloop van een huurhuis, in dit geval Olsterkampweg 41, in de burgerlijke gemeente Olst-Wijhe, door een verhuurder is er wettelijk en verhuurders matig iets waar men zich aan dient te houden, t. dat is meerdere keren niet gebeurd.</p>		
---	--	--

Zienswijze H

#	Zienswijze	Reactie van het college van burgemeester en wethouders	Aanpassing
H1	<p><i>Parkeren, artikel 4.2.2 :</i> Binnen het plangebied is ruimte voor 37 parkeerplaatsen, waarvan 28x in de parkeercoffers aan de oost en westzijde en 9 langsparkeren aan de Olsterkampweg.</p> <p>Op tekening V-06 wordt buiten het plangebied tevens langsparkeren aan de Joke Smitlaan weergegeven. Daar deze parkeerplaatsen toebehoren aan het bestemmingsplan Stationswijk en de daarbij behorende verkeersafwikkeling, kunt u derhalve deze parkeerplaatsen niet tot het bestemmingsplan Olsterkampweg rekenen.</p> <p>Ik verzoek u op grond van het bovenstaande om: Aanpassing van de daarop betrekking hebbende tekening V-06 en het plan Olsterkampweg als zodanig te wijzigen.</p>	<p>Het aantal parkeerplekken in het projectgebied wordt vergroot van 24 naar 37. In het kader van het project Olsterkampweg gebeurt er niets met de langsparkerplekken aan de Joke Smitlaan; de huidige situatie aldaar blijft ook na de realisatie van de nieuwe woningen bestaan. De plekken worden niet meegeteld bij de berekening van benodigde parkeerplekken (conform Nota parkeren Olst-Wijhe) voor de wijziging van het bestemmingsplan.</p> <p>Overigens is het niet zo dat bewoners van de woningen aan de Olsterkampweg niet op deze locatie kunnen parkeren, het zijn immers openbare parkeerplekken.</p>	Geen

3. Ambtelijke wijziging(en)

In de periode vanaf dat de ontwerpbesluiten ter inzage hebben gelegen zijn er geen ambtelijke wijzigingen doorgevoerd in het bestemmingsplan en de omgevingsvergunningen.

4. Samenvatting voorgestelde wijzigingen

In deel 2 van deze nota zijn de ingediende zienswijzen beantwoord. Naar aanleiding van de zienswijze worden geen wijzigingen in het bestemmingsplan of omgevingsvergunning voorgesteld.

In deel 3 van deze nota is beschreven dat er geen ambtelijke wijzigingen zijn doorgevoerd.

Samengevat stellen het college van burgemeester en wethouders voor om het bestemmingsplan Olst, Olsterkampweg (met het IMRO-kenmerk: NL.IMRO.1773.BP2022003014-0201) ongewijzigd vast te stellen.