

Nota van beantwoording zienswijzen
Bestemmingsplan Nieuwendijk 24c
NL.IMRO.1773.BP2022004024-0201

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 3 woningen op het perceel aan de Nieuwendijk 24c te Wijhe. Om dit mogelijk te maken moet het bestemmingsplan worden gewijzigd.

Het college van B&W van de gemeente Olst-Wijhe heeft op 27 september 2021 besloten hieraan in principe medewerking te willen verlenen. Op 18 mei 2022 is het ontwerp van het bestemmingsplan (met het IMRO-kenmerk: **NL.IMRO.1773.BP2022004024-0201**) gepubliceerd. Het ontwerp heeft vervolgens ter inzage gelegen van donderdag 19 mei tot en met woensdag 29 juni 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 is één zienswijze ingediend, namelijk:



- A. Zienswijze A bij ons bekend met kenmerk 26986-2022, verstuurd op 28 mei 2022, ontvangen op 28 mei 2022.

De zienswijze is 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.

Zienswijze A

#	Zienswijze	Reactie van het college van burgemeester en wethouders	Aanpassing
A1	Allereerst staat er een fout in het voornemen tot wijziging, namelijk dat de toegang tot 24-c is gelegen tussen huisnummer 24 en 26. Dit is niet juist. Dit is gelegen tussen 24-A en 26. Ik zou dit graag verbeterd zien.	Het klopt dat de toegang tot het perceel van de bestemmingswijziging tussen de Nieuwendijk 24-A en Nieuwendijk 26 komt te liggen. Dit wordt aangepast in de beschrijving.	De tekst in de toelichting wordt aangepast.
A2	U geeft aan dat het een globale tekening van het project betreft. Maar dit is wel heel globaal. Het behelst een groot deel van mijn achtertuin. 	Het klopt dat uw tuin per abuis is meegenomen in de tekening met de globale begrenzing van het plangebied in de toelichting van het bestemmingsplan (paragraaf 2.1). Dit wordt aangepast. In de verbeelding van het bestemmingsplan voor Nieuwendijk 24c is wel de exacte erfgrans volgens het kadaster aangehouden, waarbij logischerwijs het door u bedoelde stuk tuin niet is meegenomen. Zie ook onderstaande figuur. De verbeelding is (samen met de regels) het juridische bindende deel van het bestemmingsplan. Afbeeldingen in de toelichting zijn dat niet. Desalniettemin is het wenselijk om een zo goed mogelijk beeld te schetsen en wordt dit aangepast. 	De tekening in de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangepast zodat deze enkel het kadastrale perceel van het initiatief weergeeft.

A3	Ik zie graag dat er een erfgrens wordt bepaald door het kadaster. Nu staat de schuur van de heer Veldhuis over de erfgrens (bron: kadaster), de schutting staat op eigen grond van de heer Veldhuis, die is een stukje naar achteren geplaatst. Het zal tegen elkaar wegvallen. Nu er nieuwe bebouwing komt, wil ik graag dat de erfgrens opnieuw bepaald wordt.	De initiatiefnemer heeft toegezegd dat voor het (ver)plaatsen van erfafscheidingen de erfgrenzen door het kadaster worden ingemeten.	Geen aanpassing.
A4	Het globale plan klemt te meer, nu er ook wordt gesteld dat de erfafscheidingenbouwsels niet hoger mogen zijn dan een meter. Wij hebben nu een (globale) erfafscheiding door middel van een schutting van ca. 2 meter hoog en een blinde muur van 2.40 meter hoog. U kunt begrijpen dat ik het recht om een hogere erfafscheiding van 2 meter niet wil afstaan, temeer nu er vrij veel ramen en een balkon in de nieuwe woning lijken te komen.	In het vigerende bestemmingsplan (dus het bestemmingsplan Wijhe, vastgesteld op 16 februari 2009) is reeds opgenomen dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen (niet gelegen aan de voorgevelzijde) niet meer dan 2 meter mag bedragen. Deze regeling wordt ook overgenomen in het bestemmingsplan voor Nieuwendijk 24c, waardoor ook op basis van het bestemmingsplan een erfafscheiding van 2 meter is toegestaan als erfafscheiding tussen de indiener van de zienswijze en initiatiefnemer Los daarvan is in het bestemmingsplan een overgangsregeling opgenomen (artikel 10) waarin beschreven staat dat bij bestemmingsplanwijziging reeds aanwezige bebouwing kan blijven bestaan.	Geen aanpassing.
A5	Daar komt nog weer bij dat in het plan staat dat er als erfafscheiding een laurierhaag geplaatst moet worden. Ik kan me daar ook niet vinden. Graag op eigen grond de laurierhaag plaatsen en niet op de erfgrens aan onze zijde!	De initiatiefnemer heeft aangegeven geen bezwaar te hebben tegen een schutting op de erfgrens als erfafscheiding tussen het perceel van de indiener van de zienswijze en initiatiefnemer en eventuele beplanting op eigen grond te plaatsen.	Geen aanpassing
A6	Op de tekening zie ik dat er ruimte is voor overige bebouwing tegen de erfgrens aan. Een blinde muur tegen de erfgrens aan is prima. Dat is nu niet anders. Als er ramen in die bouwwerken komen dan graag op die afstand van de erfgrens volgens de wettelijke bepalingen ¹ . Dat geldt overigens ook voor de woning.	Alle gebouwen (woningen en bijgebouwen) dienen te voldoen aan wet- en regelgeving met betrekking tot bouwen, zo ook het door u aangehaalde artikel 5:50 uit het BW. Gevelopeningen zijn niet toegestaan op de erfgrens, hetgeen ook geldt voor bijgebouwen. Daar is het bestemmingsplan mee in overeenstemming. De drie woningen worden op alle plekken op geruime afstand van de erfgrens gerealiseerd. Er kan wat de woningen betreft dus geen strijdigheid ontstaan met betrekking tot het door u aangehaalde artikel.	Geen aanpassing.
A7	Daarom is het mijns inziens ook van belang dat voor de bouw de erfgrens door het kadaster wordt bepaald, waarbij ook het pad dat toegang geeft tot de nieuw te bouwen woning wordt meegenomen. Ik krijg de indruk dat het pad ook over mijn grond gaat.	Initiatiefnemer heeft toegezegd dat voor de bouw de erfgrenzen door het kadaster worden ingemeten, waarbij ook het pad dat toegang geeft tot de nieuw te bouwen woningen wordt meegenomen.	Geen aanpassing

¹ Om de privacy van de eigenaar van een erf te beschermen, bepaalt de wet (art. 5:50 BW) dat het niet geoorloofd is om binnen twee meter van de grenslijn vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken, te hebben.

3. Ambtelijke wijziging(en)

In de periode dat het ontwerp van het bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen zijn er geen ambtelijke wijzigingen doorgevoerd in het bestemmingsplan.

4. Samenvatting voorgestelde wijzigingen

In deel 2 van deze nota is de ingediende zienswijze beantwoord. Naar aanleiding van de zienswijze wordt in de beschrijving gecorrigeerd dat de toegang tot het perceel van de bestemmingswijziging tussen de Nieuwendijk 24-A en Nieuwendijk 26 komt te liggen. Voorts wordt de globale tekening in de toelichting van het bestemmingsplan aangepast, zodat deze enkel het kadastrale perceel van het initiatief weergeeft (en eventuele onduidelijkheid over de tuin van de indiener van de zienswijze wordt weggenomen).

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 (met het IMRO-kenmerk: NL.IMRO.1773.BP2022004024-0201) met inachtneming van de bovenstaande wijzigingen in de toelichting vast te stellen.