

Nota zienswijzen bestemmingsplan
Jan Hooglandstraat 36 Olst

Inhoudsopgave

1. Inleiding
2. Zienswijzen en beantwoording

1. Inleiding

In deze nota zijn de resultaten opgenomen van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Jan Hooglandstraat 36 Olst'.

Het ontwerpplan heeft ter inzage gelegen van 14 april 2016 tot en met 25 mei 2016. Binnen deze termijn zijn twee zienswijzen ingediend. Hoofdstuk 2 bevat een samenvatting van deze zienswijzen en het standpunt hierover van burgemeester en wethouders. De zienswijzen vormen voor burgemeester en wethouders geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.

De voorliggende nota geldt als bijlage bij het bestemmingsplan.

2. Zienswijzen en beantwoording

Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn twee zienswijzen ingediend.

Zienswijze 1, ontvangen op 10 mei 2016:
Ingediend door B.H.M. ten Have, Koekoeksweg 2 te Olst

Zienswijze 2, ontvangen op 23 mei 2016:
Ingediend door A. Kappert, de Gaarde 12 Olst, F. Haak, de Gaarde 10 Olst en P. Terpstra, de Gaarde 8 Olst.

Samenvatting van zienswijze 1:

De zienswijze heeft betrekking op de bestaande volwassen beukenhaag tussen het perceel van de indiener en de in het bestemmingsplan voorziene woningbouwkavel aan de oostzijde van het te ontwikkelen perceel. De indiener verzoekt om deze haag op te nemen in het bestemmingsplan. Hetzelfde geldt voor de bestaande volwassen beukenhaag aan de zuidzijde van het te ontwikkelen perceel op de erfscheiding met het perceel de Gaarde 12.

Reactie van burgemeester en wethouders op deze zienswijze:

De zienswijze heeft betrekking op bestaande erfscheidende hagen tussen het te ontwikkelen perceel en de percelen van burens. Hierop is het private burensrecht van toepassing. Als de hagen op de erfgrans staan, zijn deze op grond van het burensrecht gezamenlijk eigendom van beide perceeleigenaren en mag de eigenaar van het te ontwikkelen perceel de hagen niet weghalen of beschadigen zonder toestemming van de andere eigenaar. Het maakt daarbij niet uit wie de haag oorspronkelijk heeft geplant. Als de haag helemaal aan één kant van de erfgrans staat, dan is de eigenaar van de grond waarop de haag staat daar volledig verantwoordelijk voor en mag hij deze zonder toestemming van de burens verwijderen. Onderhavig bestemmingsplan en de ontwikkeling die hiermee mogelijk wordt gemaakt, hebben geen gevolgen voor de op grond van het burensrecht geldende rechten en plichten van de perceeleigenaren met betrekking tot deze hagen.

De indiener verzoekt om de hagen op te nemen in het bestemmingsplan. Dat biedt geen oplossing, omdat een bestemmingsplan slecht kan regelen welke functies zijn toegestaan, maar niet kan afdwingen dat deze ook daadwerkelijk worden uitgeoefend (toelatingsplanologie). Als de hagen worden verwijderd of beschadigd, biedt het bestemmingsplan ook dan geen grondslag om hiertegen op te treden. De zienswijze is voor ons geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.

Dit neemt niet weg dat wij wel begrip hebben voor de zorgen van de indiener, nu er een herontwikkeling van het buurperceel plaats gaat vinden waarbij het eigendom van de grond grenzend aan zijn perceel zal overgaan op een nieuwe eigenaar. Omdat ons is gebleken dat er onduidelijkheid bestaat over het exacte verloop van de kadastrale erfgransen, heeft de ontwikkelaar op ons verzoek het kadaster opgedragen om het verloop van de kadastrale grenzen in het terrein zichtbaar te maken (grensreconstructie) en aan de eigenaren aan te wijzen. Zodra dit is gebeurd, is voor partijen ook duidelijk wie de eigenaar is van de hagen. Staat de haag op de erfgrans, dan mag de ontwikkelaar (en opvolgende eigenaren) de haag niet verwijderen of beschadigen zonder toestemming van de burens. Staat de haag in zijn geheel op het te ontwikkelen perceel, dan heeft de ontwikkelaar hierover de zeggenschap. Uiteraard blijft het ook dan mogelijk dat partijen onderling met elkaar afspraken maken over behoud van de haag. Het burensrecht is immers aanvullend recht en geen regelend recht.

Samenvatting van zienswijze 2:

De zienswijze heeft eveneens betrekking op de bestaande beukenhaag aan de zuidzijde van het te ontwikkelen perceel op de erfscheiding met het perceel de Gaarde 12, en tevens op de bestaande perenboom aan de oostzijde van de aan te leggen aansluiting van het nieuwe ontsluitingsweggetje op de Gaarde, en die onderdeel uitmaakt van de aankleding met fruitbomen van de Gaarde. De indieners verzoeken de gemeente om (aanvullend op het bestemmingsplan) te eisen dat de ontwikkelaar deze

handhaaft en hij de grondwerkzaamheden met voorzichtigheid uitvoert ter voorkoming van beschadiging van beukenhaag en boom.

Reactie van burgemeester en wethouders op deze zienswijze:

Allereerst wordt opgemerkt dat aangaande de beukenhaag alleen de familie Kappert van de Gaarde 12 als direct belanghebbende wordt aangemerkt, omdat de haag alleen aan hun tuin grenst.

Voor deze zienswijze geldt dezelfde beantwoording als bij zienswijze 1. Onderhavig bestemmingsplan en de ontwikkeling die hiermee mogelijk wordt gemaakt, hebben geen gevolgen voor de op grond van het burendrecht geldende rechten en plichten van de perceeleigenaren met betrekking tot deze haag.

Ten aanzien van de perenboom geldt het reguliere gemeentelijke beleid voor het kappen van bomen. De boom is door ons beoordeeld als niet bijzonder waardevol. Als het voor de aanleg van de aansluiting op de Gaarde nodig is, mag deze verwijderd worden. Er geldt wel een herplantplicht voor een nieuwe boom. Een nieuwe boom zal er al snel beter uitzien dan de huidige boom. De herplantlocatie en het soort boom zal in overleg met de omwonenden bepaald worden.

De zienswijze is voor ons geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.

Wat betreft de bestaande beukenhaag aan de zuidzijde van het te ontwikkelen perceel op de erfscheiding met het perceel de Gaarde 12, wordt nog het volgende opgemerkt. Deze haag grenst voor circa 2/3 deel aan de voorziene nieuwe ontsluitingsweg voor de te bouwen woningen. Wij zijn met de ontwikkelaar overeengekomen dat hij het aan te leggen openbare gebied (waaronder deze weg) na gereedkoming overdraagt in eigendom en beheer aan de gemeente. Wij hebben geen enkel probleem met het in stand houden van de haag. We zullen te zijner tijd in overleg treden met de bewoners van de Gaarde 12 om afspraken te maken over het gezamenlijk onderhoud van de haag.