

Nota van beantwoording zienswijzen en  
ambtshalve wijzigingen  
*Bestemmingsplan Boskamp, Wethouder W.A.  
Boerkampweg*

Wijhe, 08-05-2023  
Zaaknummer: 14088-2022

## **Inhoudsopgave**

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

## **1. Inleiding**

In deze nota zijn de resultaten opgenomen van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Boskamp, Wethouder W.A. Boerkampweg. Het bestemmingsplan maakt de realisatie van drie woningbouwkavels (één vrijstaande woning en één tweekapper) voor de lokale behoefte planologisch mogelijk. Het plan heeft ter inzage gelegen van 19 januari tot en met 1 maart 2023. De voorliggende nota geldt als bijlage bij het bestemmingsplan.

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

## 2. Zienswijzen en beantwoording

Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn in totaal 4 zienswijzen ingediend, namelijk:

1. Zienswijze 1, verstuurd op 23 februari 2023, ontvangen op 23 februari 2023.
2. Zienswijze 2, verstuurd op 27 februari 2023, ontvangen op 27 februari 2023.
3. Zienswijze 3, verstuurd op 27 februari 2023, ontvangen op 27 februari 2023.
4. Zienswijze 4, verstuurd op 27 februari 2023, ontvangen op 28 februari 2023.

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

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

- In de linker kolom een samenvatting van de inhoud van de zienswijzen.
- In de rechter kolom per zienswijze de beantwoording van het college van burgemeester en wethouders.

Nr.	Zienswijze	Reactie van het college van burgemeester en wethouders
1.1	<p>Reclamant stelt dat sprake is van een onzorgvuldige procedure. Aangegeven wordt dat de gemeente niet binnen twee weken na het sluiten van de anterieure overeenkomst hiervan kennis heeft gegeven. Reclamant verwijst hierbij naar artikel 6.24 lid 3 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).</p>	<p>De anterieure overeenkomst is door beide partijen getekend op 25 oktober 2022. Kennisgeving hiervan heeft plaatsgevonden in het Gemeenteblad van 2 november 2022 en de Huis aan Huis van 2 november 2022. Dit is ruim binnen twee weken na het sluiten van de anterieure overeenkomst. Tevens heeft het college van B&amp;W toen een vooraankondiging gedaan in het Gemeenteblad en de Huis aan Huis dat zij een nieuw bestemmingsplan lieten maken voor deze locatie. Hierbij wordt voldaan aan artikel 6.24 lid 3 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en is er dus niet sprake van een onzorgvuldige procedure.</p>
1.2	<p>Reclamant stelt dat er sprake is van een onzorgvuldige procedure. Aangegeven wordt dat één gesprek heeft plaatsgevonden met reclamant. Reclamant geeft aan dat omwonenden hun bezwaren kenbaar hebben gemaakt bij de gemeente en dat hier niets mee is gedaan.</p>	<p>De bestemmingsplanprocedure is volgens de procedurele regels in de Wro en de Awb verlopen. Hieruit volgt geen verplichting dat omwonenden geraadpleegd moeten worden, en dus ook niet hoe vaak. Bij particuliere initiatieven ligt het initiatief om vooroverleg over de plannen te voeren bij de initiatiefnemer. De initiatiefnemer is geadviseerd om in een zo vroeg mogelijk stadium de omgeving te informeren over het initiatief. De initiatiefnemer heeft aangegeven tweemaal een ronde aan keukentafelgesprekken gevoerd te hebben met direct omwonenden. Het kan zijn dat reclamant niet is bezocht, maar er is geen wettelijke grondslag waarop wij participatie kunnen en mogen verplichten. In het kader van de ruimtelijke procedure legt de gemeente, conform wet- en regelgeving, op een later moment een ontwerpbestemmingsplan ter inzage. Op 18 januari 2023 is kennisgegeven van de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan in het Gemeenteblad en de Huis aan Huis. Eenieder heeft vanaf dat moment zes weken de tijd om een zienswijze te geven op het plan. Als iemand eerder een reactie kenbaar wil maken over het plan, dan adviseren wij om in eerste instantie contact op te nemen met de initiatiefnemer met het verzoek de bezwaren mee te nemen in de uitwerking van de plannen. De gemeente heeft kennisgenomen van de brief met bezwaren van de omwonenden die waren gericht aan de gemeente. Deze brief is ontvangen nadat het college een principebesluit had genomen over het plan, maar voordat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag. Daarop is gereageerd dat wij geen bezwaren in behandeling kunnen nemen wanneer er geen formele procedure loopt. We hebben geadviseerd om met de initiatiefnemer in gesprek te gaan.</p>
1.3	<p>Reclamant stelt dat er sprake is van een onzorgvuldige procedure. Aangegeven wordt dat in de toelichting van het bestemmingsplan enkel aangehaald wordt dat het kostenverhaal anderszins verzekerd is middels een anterieure</p>	<p>Gedoeld wordt op hoofdstuk 7.4 van de toelichting bij het bestemmingsplan. In de Wet ruimtelijke ordening onder afdeling 6.4 is vastgelegd dat de gemeente een exploitatieplan moet opstellen wanneer sprake is van een bouwplan tenzij de kosten anderszins verzekerd zijn. De gemeente hoeft nu geen exploitatieplan vast te stellen om de kosten van gebiedsontwikkeling te verdelen tussen de gemeente en de initiatiefnemer, omdat een anterieure overeenkomst voor voorliggend plan is gesloten tussen gemeente en initiatiefnemer. Alle kosten komen voor rekening van initiatiefnemer, die middels deze overeenkomst worden verhaald op de initiatiefnemer. De zakelijke beschrijving reeds ter inzage heeft gelegen. Hiermee wordt voldaan aan de wet-</p>

	overeenkomst, maar er geen inzage wordt gegeven in de verhaalde kosten. Reclamant vraagt in het kader van de Wet open overheid (Woo) inzage in de anterieure overeenkomst.	en regelgeving. Tevens heeft reclamant naast deze zienswijze een Woo-verzoek ingediend bij de gemeente. Via die weg wordt het verzoek om de anterieure overeenkomst openbaar te maken behandeld. Reclamant heeft deze inmiddels onder ogen gekregen.
1.4	Reclamant geeft aan dat voorliggend plan niet passend is binnen de bestemming Agrarisch met waarden – Landschapswaarden die op het plangebied ligt. Volgens reclamant is woningbouw in strijd met deze bestemmingsomschrijving, namelijk het behoud, versterken en ontwikkeling van de landschappelijke waarde van de gronden, zoals deze tot uitdrukking komt in het reliëf, de kleinschaligheid, de openheid en de beplantingselementen (houtsingels en houtwallen). Reclamant stelt dat in de toelichting van het bestemmingsplan niet onderbouwd wordt welke bijdrage dit initiatief levert aan de landschapswaarden.	<p>De woningbouwbehoefte kan niet allemaal landen binnen de bebouwde kom. Uitbreiding is daarom nodig. Het voorgenomen plan past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Er is een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing is een inrichtingsplan opgesteld. De geldende gebiedskenmerken en het landschapsbeleid hebben als uitgangspunt gediend.</p> <p>Van belang is onder andere dat de wegen Boskamp en Wethouder W.A. Boerkampweg van oudsher de dragers van de dorpsstructuur in Boskamp vormden. Nieuwe woningen vestigden zich aan deze twee wegen waarna later ten noorden van de Boskamp het dorp verder werd uitgebreid met kleine wijk-structuren. Vanuit het landschapsbeleid is het o.a. van belang dat dragende structuren behouden en geaccentueerd worden en dat karakteristiek reliëf niet aangetast moet worden.</p> <p>In het voorliggende plan worden nieuwe woningen aan de Wethouder W.A. Boerkamp toegevoegd, aansluitend aan de kern. De bomen langs de weg blijven behouden. Met het plan wordt geen karakteristiek reliëf aangetast en er wordt gebruik gemaakt van inheemse beplanting.</p> <p>Aangezien er bebouwing wordt toegevoegd aansluitend aan de kern Boskamp, verdwijnt er plaatselijk een stuk open zicht. Er is hier ter plaatse echter geen sprake van kenmerkende grootschalige openheid en laagte, waarin bebouwing/verdichting het landschap onevenredig aantast.</p>
1.5	Reclamant geeft aan dat een zorgvuldige ruimtelijke afweging moet plaatsvinden naar de locatie van woningbouw en wijst op alternatieven binnen de kernen Boskamp en Olst in plaats van uitbreiding in het buitengebied.  Ondanks dat het juridisch juist is dat de Ladder voor duurzame	<p>In de gemeentelijke Woonvisie 2022-2025 is opgenomen dat er tot 2030 1000 tot 1200 woningen gebouwd moeten worden. Tegelijkertijd ziet de gemeente dat de harde plancapaciteit (aantal woningen waarvoor een bestemmingsplan is vastgesteld) de afgelopen jaren flink gedaald is door de realisatie van woningen enerzijds en de geringe aanwas van nieuwe plannen anderzijds. In 2021 is de nog beschikbare harde plancapaciteit gedaald tot onder de 200 woningen. Daarnaast zijn er voor grotere woningbouwlocaties weinig bestemmingsplannen concreet in voorbereiding, en is de zachte voorraad (bestemmingsplan in voorbereiding) gedaald tot circa 100 woningen. De komende jaren dreigt een gat te ontstaan in de woningbouwproductie. Dat betekent dat de versnelling van woningbouw als prioriteit met stip op nummer één moet staan, om niet al direct bij de start een achterstand op te lopen in de ambitie. Voor een flexibel en evenwichtig aanbod in de kleine kernen en buurtschappen, de leefbaarheid en behoud van jongeren, is het</p>

	<p>verstedelijking niet toegepast hoeft te worden moeten de principes van de Ladder wel meegewogen worden bij het maken van een goede ruimtelijke afweging. Met dit plan worden de visie op de landschapswaarden van het buitengebied en de principes van de Ladder doorkruist.</p>	<p>van belang dat ook daar woningen gerealiseerd kunnen worden. Daarom is bij de realistische trend uitgegaan van een streefaantal van circa 200 nieuwe woningen voor de periode 2021 – 2030 in kleine kernen en buurtschappen. Voor het dorp Boskamp geldt dat dit een duidelijke samenhang vertoont met de ontwikkeling van het dorp Olst. Zo kan het dorp Boskamp bijdragen aan de woonopgave van Olst. Bovendien is ervan uit het dorp Boskamp ook een structurele behoefte aan woningbouw. Het voorliggende plan draagt bij aan het behalen van de doelstelling om 1000 tot 1200 woningen te realiseren tot 2030, waarbij starters als belangrijke doelgroep zijn genoemd. Het plan draagt bij aan de noodzakelijk versnelling. De 1000 tot 1200 woningen kunnen niet allemaal op inbreidingslocaties (zoals op de vrijkomende schoollocaties) gebouwd worden. Daarmee zijn ook dit soort plannen noodzakelijk, waarbij dorpskernen worden uitgebreid. In het voorliggende plan is dit op relatief kleine schaal, passend in de structuur.</p>
1.6	<p>Reclamant geeft aan dat niet geborgd is dat er daadwerkelijk senioren- en starterswoningen worden gebouwd. Tevens wijst reclamant op de meerwaarde van de grond na de bestemmingsplanwijziging en vraagt zich af of dit de motivatie van de initiatiefnemer is om dit plan te realiseren. Met dit plan worden de kinderen van de initiatiefnemer bevoordeeld ten opzichte van andere starters en senioren op de Boskamp die op zoek zijn naar een woning.</p>	<p>Dat de initiatiefnemer niet zelf op de locatie gaat wonen is geen ruimtelijk relevant aspect in deze. Met het plan wordt voorzien in een grote lokale behoefte aan woningen, op een ruimtelijk goed in te passen plek. Hierbij zijn al twee gegadigden, maar op dit moment kan niet worden gegarandeerd dat zij er ook daadwerkelijk gaan wonen. Desalniettemin levert het plan een bijdrage aan de gemeentelijke woningbouwopgave, die hiervoor is toegelicht. Daar komt bij dat de woningbouwkavels, met name qua breedte, relatief beperkt zijn, waardoor hier geen grote woningen gebouwd kunnen worden. Het formaat van de woningen, wat beperkt wordt door de perceelsgrootte en de bouwregels, zal dan ook voornamelijk starters en/of senioren aantrekken. Hiermee is geborgd dat er voor deze doelgroep gebouwd wordt.</p>
1.7	<p>Reclamant geeft aan dat op de Boskamp toegesneden beleid nodig is om ruimtelijke initiatieven op de juiste wijze te wegen en willekeur te voorkomen. Initiatieven zoals deze dragen niet bij aan een toekomstbestendig Boskamp.</p>	<p>In de Woonvisie is opgenomen dat de komende jaren een gat dreigt te ontstaan in de woningbouwproductie. Dat betekent dat de versnelling van woningbouw als prioriteit met stip op nummer één moet staan, om niet al direct bij de start een achterstand op te lopen in de ambitie. Aan het voorliggende initiatief kan planologisch dan ook medewerking worden verleend, gezien het plan past binnen het provinciale en gemeentelijke beleid en wordt gerealiseerd op een planologisch aanvaardbare plek. De gemeente dient dit soort initiatieven/aanvragen hierop de toetsen, wanneer deze worden ingediend. In de Woonvisie wordt onderschreven dat snelheid noodzakelijk is. Hierbij verwijzen wij o.a. naar de volgende passage: "Daarbij beogen we een groei met 1000-1200 woningen in de komende 10 jaar. We streven in de eerste plaats naar</p>

		passende woningbouw voor de eigen inwoners en willen daarnaast openstaan voor extra instroom van nieuwe inwoners. Dat vraagt om een gevarieerd aanbod met een gunstige prijs-kwaliteitsverhouding. Door als gemeente actief nieuwe ontwikkelingen te initiëren en regisseren en <u>ruimte te geven aan nieuwe initiatieven</u> willen we deze stevige opgave concreet invullen. Dit vraagt om ruimte te geven en faciliteren.”
1.8	Reclamant geeft aan dat hij betwijfelt of de initiatiefnemer en hun kinderen zelf in de senioren- en starterswoningen gaan wonen. Reclamant vindt dat de gemeente de initiatiefnemer een zelfbewoningsplicht van tenminste vijf jaar moet opleggen.	Zie beantwoording onder 1.6.
1.9	Reclamant geeft aan op het moment van het indienen van een zienswijze onvoldoende informatie tot z'n beschikking te hebben. Om die reden heeft reclamant een Woo-verzoek bij de gemeente ingediend. Na het ontvangen van de stukken wil reclamant deze zienswijze, indien nodig, aanvullen.	Het Woo-verzoek is afgehandeld en reclamant heeft de gevraagde documenten ontvangen. Reclamant is daarbij in de gelegenheid gesteld om zijn zienswijze aan te vullen, maar heeft geen aanvullende zienswijzen ingediend.

<b>Nr.</b>	<b>Zienswijze</b>	<b>Reactie van het college van burgemeester en wethouders</b>
2.1	Reclamant sluit zich allereerst aan bij de inhoud van zienswijze 1.	Zie voor reactie de beantwoording bij zienswijze 1.
2.2	Reclamant geeft aan dat de gemeente ten tijde van het in procedure brengen van het bestemmingsplan Boskamp-Zuid-West de toezegging heeft gedaan dat de sloot naast het perceel	Wij hebben in ons archief de verschillende bestemmingsplannen Boskamp en Buitengebied geraadpleegd die betrekking hebben op dit gebied en gezocht naar informatie die uw stelling bevestigt dat er nooit gebouwd zou worden op dit perceel. In ons archief hebben wij hierover niets kunnen vinden. Indiener heeft ons geen documentatie toegezonden waaruit dit blijkt. Daarbij willen wij aangeven dat eventuele uitspraken in het verleden (sommige plannen zijn al 40 jaar oud) geen garanties geven voor de toekomst. Omstandigheden wijzigen op basis waarvan het college van B&W besluiten neemt.



	Wethouder W. A. Boerkampweg 26 Olst de scheiding zou blijven tussen bebouwde kom en agrarisch gebied en hier niet gebouwd zou worden.	
2.3	Reclamant geeft aan dat de initiatiefnemer hen nooit heeft geïnformeerd over de plannen in tegenstelling tot wat de initiatiefnemer zegt, terwijl reclamant stelt dat hij in zijn woongenot wordt aangetast.	Bij particuliere initiatieven ligt het initiatief om vooroverleg over de plannen te voeren bij de initiatiefnemer. De initiatiefnemer is geadviseerd om in een zo vroeg mogelijk stadium de omgeving te informeren over het initiatief. De initiatiefnemer heeft aangegeven tweemaal een ronde aan keukentafelgesprekken gevoerd te hebben met direct omwonenden. Het kan zijn dat reclamant niet is bezocht, maar er is geen wettelijke grondslag waarop wij participatie kunnen en mogen verplichten. In het kader van de ruimtelijke procedure legt de gemeente op een later moment een ontwerpbestemmingsplan ter inzage. Hiervan vindt een kennisgeving plaats in de Huis aan Huis. Eenieder heeft vanaf dat moment zes weken de tijd om een zienswijze te geven op het plan. Als iemand eerder een reactie kenbaar wil maken over het plan, dan adviseren wij om in eerste instantie zich te wenden tot de initiatiefnemer met het verzoek de bezwaren mogelijk mee te nemen in de uitwerking.
2.4	Reclamant geeft aan verbaasd te zijn over voorliggend plan, omdat volgens reclamant in het verleden aanvragen voor woningbouw binnen de bestemming Agrarisch met waarden – Landschapswaarden altijd zijn afgewezen.	In de afgelopen 10 jaar zijn 27 woningbouwplannen op de bestemming agrarisch met waarde in procedure gebracht. Daarnaast kan beleid en/of omstandigheden door de jaren heen wijzigen waardoor plannen die in het verleden wellicht zijn afgewezen nu toch mogelijk zijn.
2.5	Reclamant wijst op het initiatief aan de Zonnenbergerweg te Wesepe waar de gemeente geen medewerking heeft verleend aan het toevoegen van extra woonbestemming omdat hierdoor extra versterking in het agrarisch gebied mogelijk is. De Raad van State gaf de gemeente gelijk in deze zaak. Reclamant vraagt zich af hoe het dan wel mogelijk is dat de	De casus Zonnenbergerweg 14 is niet vergelijkbaar met voorliggend plan omdat de locatie Zonnenbergerweg 14 niet dicht tegen een dorp of kern aanligt. In voorliggende casus gaat het om uitbreiding van woningbouw grenzend aan de Boskamp. Daarnaast stond er aan de Zonnenbergerweg 14 reeds een woning en werd niet gevraagd om hier meer woningen toe te staan, enkel om de woonbestemming uit te breiden. Dit betreft dus een heel andere situatie, op een andere locatie, die een andere afweging vergt.

	gemeente medewerking verleent aan dit plan.	
2.6	Reclamant onderschrijft het belang van woningbouw, maar wijst tevens naar de plannen die gerealiseerd worden binnen de bebouwde kom in Boskamp.	Zie beantwoording onder 1.5.

<b>Nr.</b>	<b>Zienswijze</b>	<b>Reactie van het college van burgemeester en wethouders</b>
3.1	Reclamant geeft aan dat de zichtlijn vanuit zijn woning, gelegen op 100 meter van het plangebied, verdwijnt.	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. Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is er echter geen sprake van enig recht op blijvend vrij uitzicht en/of een onveranderd woon- en leefklimaat. De woningen worden landschappelijk ingepast om ook voor omwonenden een zo fraai mogelijk uitzicht te creëren. Wij zijn van mening dat de belangen van omwonenden niet onevenredig worden geschaad.
3.2	Reclamant geeft dat voorliggend plan niet passend is bij de bestemming Agrarisch met waarden – Landschapswaarden. Reclamant geeft aan dat de kleinschaligheid en openheid van het landschap worden aangetast.	Zie beantwoording onder 1.4.
3.3	Reclamant geeft aan dat voorliggend plan leidt tot verstening van het buitengebied.	Verstening in het buitengebied willen wij inderdaad tegengaan, maar wij willen wel ruimte bieden voor uitbreidingsplannen rondom de kernen voor de lokale behoefte en waar sprake is van een goede ruimtelijke ordening.
3.4	Reclamant geeft aan dat het woongenot van omwonenden wordt aangetast.	In de zienswijze wordt door reclamant niet aangegeven hoe het woongenot aangetast wordt. Onderzocht is dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

3.5	Reclamant wijst op de gevolgen van precedentwerking wanneer meegewerkt wordt aan voorliggend plan.	Elk ruimtelijk initiatief wordt op zich beoordeeld op basis van het dan geldende beleid en van toepassing zijnde regelgeving.
3.6	Reclamant geeft aan dat de gemeente geen medewerking mag verlenen aan woningbouwplannen, waardoor gronden van particuliere initiatiefnemers in waarde toenemen.	De gemeente dient bij een bestemmingsplanherziening af te wegen of sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De waardevermindering van gronden mag daarin niet meegewogen worden omdat het geen ruimtelijk relevant aspect is.
3.7	Reclamant geeft aan dat initiatiefnemer heeft aangegeven dat zij niet zelf in de senioren- en starterswoningen gaan wonen. Reclamant stelt dat initiatiefnemer het ziet als verdienmodel.	Zie beantwoording onder 1.8.
3.8	Reclamant wijst op de andere woningbouwplannen binnen Boskamp en Olst waardoor voorliggend plan overbodig is.	Zie beantwoording onder 1.5.
3.9	Reclamant geeft aan dat voorliggend initiatief belemmerend is voor de naastgelegen kwekerij als de nieuwe bewoners klagen over overlast.	In de toelichting van het bestemmingsplan is onderbouwd dat rekening is gehouden met milieuzonering. Hieronder verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Hierbij is zijn de richtafstanden uit de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Voor de kwekerij/groothandel in planten geldt een richtafstand van 30 meter (geluid) in de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009. De nieuwe woningen worden op een veel grotere afstand, van circa 100 meter, gerealiseerd. Er wordt dus ruim voldaan aan de richtlijnen. Ook geldt dat er andere burgerwoningen dicht bij het bedrijf gelegen zijn, die eerst-beperkend zijn. Hiermee kan worden geconcludeerd dat de kwekerij niet in zijn exploitatie wordt beperkt en dat ter plaatse van de nieuwe woningen sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat.

Nr.	Zienswijze	Reactie van het college van burgemeester en wethouders
4.1	Reclamant sluit zich allereerst aan bij de inhoud van zienswijze 1.	Zie voor reactie de beantwoording bij zienswijze 1.
4.2	Reclamant geeft aan verbaasd te zijn over voorliggend plan, omdat volgens reclamant in het verleden andere aanvragen voor woningbouw aan de Wethouder W.A. Boerkampweg gelegen binnen de bestemming Agrarisch met waarden – Landschapswaarden altijd zijn afgewezen.	Deze aanvragen zijn niet bij ons bekend. Zie daarnaast beantwoording onder 2.4.
4.3	Reclamant geeft aan dat in het bestemmingsplan staat dat voorliggend plan een uitbreiding betreft binnen de bebouwde kom. Volgens reclamant is dit onjuist en betreft het een uitbreiding buiten de bebouwde kom.	Wij hebben dit gecontroleerd en zien niet waar dit staat. Maar mocht dit ergens in de stukken het geval zijn, dan klopt dit niet. Het is duidelijk dat het gaat om een uitbreiding direct aansluitend aan de bebouwde kom.
4.4	Reclamant geeft aan dat voorliggend plan invloed heeft op het aanzicht van de kern Boskamp. Volgens reclamant vormt de sloot een natuurlijke overgang van de bebouwde kom naar het agrarische gebied en is er nu sprake van een afgerond geheel. Met de bouw van de woningen verandert deze aanblik.	Aangezien er bebouwing wordt toegevoegd aansluitend aan de kern Boskamp, wijzigt het aanzicht van de kern Boskamp aan deze zijde. Het is echter niet realistisch te veronderstellen dat randen van kernen niet wijzigen, o.a. gezien de grote woningbehoefte. Zoals eerder deze beantwoording aangegeven, wordt het voorliggende plan hier ruimtelijk aanvaardbaar geacht.
4.5	Reclamant heeft zorgen over precedentwerking en denkt dat de gemeente geen aanvragen in de toekomst meer kan afwijzen voor	Zie beantwoording onder 3.5.

	woningbouw aan de Wethouder W.A. Boerkampweg.	
4.6	Reclamant geeft aan dat hij betwijfelt of de initiatiefnemer en hun kinderen zelf in de senioren- en starterswoningen gaan wonen en stelt dat initiatiefnemer het ziet als verdienmodel.	Zie beantwoording onder 1.8.
4.7	Reclamant geeft aan dat de gemeente ten tijde van het in procedure brengen van het bestemmingsplan Boskamp-Zuid-West de toezegging heeft gedaan dat de sloot naast het perceel Wethouder W.A. Boerkampweg 26 Olst de scheiding zou blijven tussen bebouwde kom en agrarisch gebied en hier niet gebouwd zou worden.	Zie beantwoording onder 2.2.
4.8	Reclamant wijst op het initiatief aan de Zonnenbergerweg te Wesepe waar de gemeente geen medewerking heeft verleend aan het toevoegen van extra woonbestemming, omdat hierdoor extra verstering in het agrarisch gebied mogelijk is. De Raad van State gaf de gemeente gelijk in deze zaak. Reclamant vraagt zich af hoe het dan wel mogelijk is dat de gemeente medewerking verleent aan dit plan.	Zie beantwoording onder 2.5.

### 3. Ambtshalve wijzigingen

Ambtshalve wordt geadviseerd in het bestemmingsplan Boskamp, Wethouder W.A. Boerkampweg een tweetal correcties door te voeren:

- De kaarten uit de Structuurvisie van de gemeente Olst-Wijhe en de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel geven weer dat het plangebied deel uitmaakt van 'dekzandvlakte'. De kaart van het Landschapsonwikkelingsplan Salland geeft echter 'weteringenlandschap' aan. De kenmerken van het plangebied komen het meest overeen met die van 'dekzandvlakte', en dit sluit ook aan bij de bodem- en geomorfologische kaarten. Hiertoe is uitgegaan van de uitgangspunten die voor 'dekzandvlakte' gelden bij het Landschapsonwikkelingsplan Salland. Dit wordt genuanceerd in paragraaf 3.5.3 van de toelichting van het bestemmingsplan.
- In het bestemmingsplan Boskamp is opgenomen dat woningen met de vrijstaande kant niet dichterbij dan 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd. Dit wordt nu ook doorgevoerd in het voorliggende bestemmingsplan, behoudens voor de woning die met de zijde aan de watergang ligt (noordkant plangebied), gezien hier reeds een open ruimte aanwezig is, met de watergang. Deze regel gaat dus gelden voor alle woningen, behalve voor de vrijstaande woning.

#### **4. Samenvatting voorgestelde wijzigingen**

In hoofdstuk 2 zijn de zienswijzen beantwoord. De zienswijzen geven geen aanleiding tot verandering van het bestemmingsplan Boskamp, Wethouder W.A. Boerkampweg.

Op grond van de ambtshalve voorgestelde wijzigingen in hoofdstuk 3 stellen het college van burgemeester en wethouders de raad voor het bestemmingsplan Boskamp, Wethouder W.A. Boerkampweg gewijzigd vast te stellen met de volgende wijziging:

- In paragraaf 3.5.3 van de toelichting van het bestemmingsplan nader onderbouwen waarom wordt uitgegaan voor het plangebied van 'dekzandvlakte'.
- In artikel 4.2.1 van de regels van het bestemmingsplan opnemen dat de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens niet minder dan 3 meter mag bedragen met uitzondering van de vrijstaande woning en dan alleen de zijde van de vrijstaande woning die grenst aan de watergang