

Nota van beantwoording zienswijzen
Bestemmingsplan Boskamp, Eikelhofweg 5

Wijhe, 07-03-2024
Zaaknummer: 25413-2023

Inhoudsopgave

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

1. Inleiding

In deze nota zijn de resultaten opgenomen van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Boskamp, Eikelhofweg 5. Met het bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt dat een kleinschalig woningbouwplan aan de Eikelhofweg 5 aan de rand van de kern Boskamp gerealiseerd wordt. Het plan heeft ter inzage gelegen van 7 december 2023 tot en met 17 januari 2024. De voorliggende nota geldt als bijlage bij het bestemmingsplan.

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

2. Zienswijzen en beantwoording

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

1. Zienswijze 1, verstuurd op 8 januari 2024, ontvangen op 8 januari 2024. Deze zienswijze is aangevuld per e-mail van 6 februari 2024, per e-mail van 13 februari 2024 en per e-mail van 28 februari 2024.

De zienswijze d.d. 8 januari 2024 is ontvankelijk aangezien de ontvangstdatum binnen de termijn van terinzagelegging valt. De aanvullende zienswijzen d.d. 8 februari 2024, 13 februari 2024 en 28 februari 2024 dienen tevens meegenomen te worden, ondanks dat ze na afloop van de zienswijzentermijn zijn ingediend. Hierbij moet aan de voorwaarden worden voldaan. De aanvullende zienswijze moet betrekking hebben op dezelfde plandelen die in de eerdere, wel tijdig, naar voren gebrachte zienswijze zijn bestreden en derhalve als nadere motivering kan worden aangemerkt. Een uitzondering hierop kan worden gemaakt voor de situatie dat het bestuursorgaan de aanvulling, gelet op de datum van de indiening, in redelijkheid niet meer hoeft mee te nemen in de besluitneming.

2. Zienswijze 2, verstuurd op 10 januari 2024, ontvangen op 12 januari 2024.

De zienswijze is ontvankelijk aangezien de ontvangstdatum binnen de termijn van terinzagelegging valt.

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

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

Nr.	Zienswijze	Reactie van het college van burgemeester en wethouders
1A	<p>Reclamant kan zich niet vinden in de locatie en omvang van de nieuw te bouwen woningen, omdat deze hun uitzicht belemmert en mist daarvan de onderbouwing in het plan. Het betekent een stevige inperking op het leef- en woongenot. Reclamant ziet liever de woningen op exact de plek en van dezelfde omvang van de te slopen schuur.</p> <p>Reclamant herinnert zich een andere historische erfindeling waarbij de laatste 25 meter van het plangebied vrij is van bebouwing, waarop voorliggend plan zou moeten aansluiten.</p> <p>Reclamant doet een suggestie om het nieuwe hoofdgebouw dichterbij de huidige woning te zetten en te kantelen en deze kleiner te maken.</p>	<p>De tuin van reclamant grenst circa 7 meter langs de noordoostkant van het plangebied. Deze zone in de noordoosthoek van het plangebied (de zuidwestzijde van de tuin van reclamant) is dichtbegroeid. Hier is geen direct zicht. De huidige schuur binnen het plangebied heeft een lengte van circa 23 meter en een breedte van ruim 7 meter. Deze schuur staat schuin. Vanuit de zuidoosthoek van de tuin van reclamant kan hier in de huidige situatie langsheen gekeken worden, richting de Eikelhofweg. Vanuit deze hoek in de tuin is wel direct zicht op het plangebied. Alleen vanuit deze hoek zal het zicht door het nieuwe plan worden geblokkeerd richting de Eikelhofweg, ten opzichte van de huidige situatie.</p>  <p>Bron: www.kadastralekaart.com. Perceel 3678 betreft het perceel van reclamant.</p>

		<p>Het nieuwe woongebouw (het aangegeven bouwvlak) had in het ontwerpbestemmingsplan een lengte van circa 29,5 meter en een breedte van circa 8 meter. Het nieuwe woongebouw met inpandige bergingen is daarbij parallel gesitueerd aan de perceelgrens van reclamant (op een afstand van circa 8 meter). Reden voor deze situering is dat het nieuwe hoofdgebouw aan de noordkant uit de beschermingszone moet blijven zoals het waterschap die heeft vastgelegd (in verband met een aanwezige duiker). Hoewel de te slopen schuur hier nu deels in ligt, moet een nieuw plan de beschermingszone (i.v.m. beheer en onderhoud) in beginsel respecteren zodat de situatie verbeterd voor het waterschap. Tevens wordt hiermee gelijk ook afstand gehouden tot de perceelgrens van de achterburen. Aan de zuidkant wordt een milieuzone van 30 meter (richtafstand) gerespecteerd tot de kwekerij/groothandel in planten. Dit is conform de richtlijnen uit de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009.</p> <p>Onder andere deze aspecten maken dat met het voorliggende plan het zicht vanuit de zuidoosthoek van de tuin van reclamant naar de Eikelhofweg geblokkeerd gaat worden door het nieuwe woongebouw. Hierbij moet gelijk worden aangegeven dat er volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State geen sprake is van enig recht op blijvend vrij uitzicht en/of een onveranderd woon- en leefklimaat. In het voorliggende plan betreft het één zichtlijn, vanuit de hoek van de tuin, die een extra blokkade van zicht geeft ten opzichte van de huidige situatie. N.a.v. deze reactie en de reactie van de andere reclamant, en de daaropvolgende gesprekken die zijn gevoerd, is het plan wel aangepast. Zo is de situering van het bouwvlak iets aangepast, met een nieuwe lengte van het hoofdgebouw van 25,8 meter en een breedte van 8 meter. Het hoofdgebouw is daarmee verder van de perceelgrens (de perceelsgrens aan de oostzijde) geplaatst (meer dan 4,5 meter). In het ontwerpbestemmingsplan was de maximale goothoogte vastgelegd op 4,5 meter (zoveel mogelijk in aansluiting op de regels van bestemmingsplan Boskamp) en was geen maximale bouwhoogte vastgelegd. In het ontwerpbestemmingsplan staat wel dat een hoofdgebouw een dakhelling mag hebben die niet kleiner is dan 25 graden en niet groter dan 60 graden. Hiermee bereik je automatisch een maximale bouwhoogte. De goothoogte is n.a.v. de zienswijzen en gesprekken beperkt tot maximaal 3,5 meter en de bouwhoogte is vastgelegd op maximaal 8 meter.</p> <p>Dit voorkomt echter niet dat het woongebouw in het zicht komt, en voor een blokkade zorgt in het zicht naar de Eikelhofweg toe, die er nu nog niet is, als reclamant in de zuidoosthoek van zijn tuin staat. Het voorliggende plan is echter zorgvuldig tot stand gekomen, waarbij belangen moeten worden afgewogen. Zo is er ook het belang van bouwen voor de woningbehoefte, woongenot voor huidige en toekomstige bewoners binnen het plangebied, en moet er bijvoorbeeld rekening gehouden met de beschermingszone van het waterschap en milieuzonering.</p> <p>De belangen van reclamant wordt met het voorliggende plan niet onevenredig geschaad.</p>
1B	Reclamant voelt zich onvoldoende gezien en gehoord als belanghebbende, ondanks dat hun perceel direct grenst aan het plangebied. Reclamant vindt het	Initiatiefnemers geven aan de direct omwonenden en grondeigenaren, waarvan zij hebben ingeschat direct belang te hebben bij hun voorgenomen ontwikkeling, persoonlijk te hebben geïnformeerd over het plan. Dit betreft vier adressen en één grondeigenaar. Ze geven aan hierbij volledig open te zijn geweest over het plan, en ook te hebben aangegeven dat het nieuwe woongebouw niet precies op de plek van de bestaande schuur wordt gerealiseerd, maar wat meer naar achteren. Ook hebben ze aangegeven dat ze altijd beschikbaar zijn om meer informatie te geven of om nader in gesprek te gaan. Initiatiefnemers geven aan dat ze reclamant niet

	<p>met name vervelend dat zij niet op de hoogte zijn gebracht van de gewijzigde locatie van de woningen, namelijk van de locatie ter hoogte van de te slopen schuur naar achterop het plangebied.</p>	<p>hebben benaderd, gezien naar de mening van initiatiefnemers er in de huidige situatie nauwelijks zicht is, gezien de dichte begroeiing. Dit niet benaderen in het voortraject bleek een verkeerde inschatting, getuige de zienswijze. N.a.v. ingediende zienswijze is alsnog contact gezocht met reclamant en is in gesprek gegaan, om te kijken of en hoe aan bepaalde punten uit de zienswijze gehoor kan worden gegeven.</p> <p>Reclamant lijkt tevens het idee te hebben dat de plannen zijn gewijzigd. Hierbij dient te worden aangegeven dat vanaf het begin het niet het plan was om alleen op het bestaande fundament van de huidige schuur te bouwen. Hier is dan ook geen concreet plan voor geweest. Dit blijkt ook uit het genomen besluit van 21 maart 2023 op het principeverzoek en de anterieure overeenkomst die naar aanleiding daarvan op 10 juli 2023 is gesloten. Deze plannen komen overeen met het ontwerpbestemmingsplan dat vanaf 7 december 2023 voor zes weken ter inzage heeft gelegen.</p>
1C	<p>Reclamant stelt dat de gemeente vergeten is om bij de vaststelling van het bestemmingsplan Boskamp in 2017 een bouwvlak toe te kennen aan de aanwezige schuur op het erf. Tijdens het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan om het vergeten bouwvlak alsnog op te nemen heeft de initiatiefnemer de gemeente verzocht of hier geen schakelwoning gebouwd mag worden.</p>	<p>In bestemmingsplan Boskamp is geen bouwvlak opgenomen voor de huidige schuur. Dat is destijds niet vergeten. In het bestemmingsplan Boskamp is het zo geregeld dat bijgebouwen buiten de bouwvlakken gerealiseerd mogen worden. Hoofdgebouwen dienen binnen de bouwvlakken te worden gerealiseerd. Bijgebouwen binnen het bestemmingsvlak 'Wonen'. Nagenoeg het gehele plangebied Eikelhofweg 5 heeft in het bestemmingsplan Boskamp de bestemming 'Wonen'.</p> <p>Initiatiefnemers hebben de gemeente verzocht om het geldende bestemmingsplan te wijzigen voor hun initiatief. De gemeente was daarbij niet bezig om het vergeten bouwvlak alsnog op te nemen. Op 4 oktober 2022 hebben initiatiefnemers een principeverzoek ingediend. Het college van B&W heeft op 21 maart 2023 hierover een besluit genomen. Vervolgens heeft het college van B&W een anterieure overeenkomst gesloten met initiatiefnemers over dit plan. Hierover volgde op 19 juli 2023 een publicatie in de Huis aan Huis en in het Gemeenteblad, waarin werd aangegeven dat de overeenkomst ter inzage lag en dat het college van B&W een nieuw bestemmingsplan liet maken voor het initiatief. Op 6 december 2023 werd vervolgens een publicatie gedaan in de Huis aan Huis en in het Gemeenteblad dat het ontwerpbestemmingsplan voor het initiatief voor zes weken ter inzage zou liggen.</p>
1D	<p>Reclamant stelt dat de toelichting van het plan niet overeenkomt met de tekeningen over de plek van de te slopen schuur en de nieuw te bouwen woningen.</p>	<p>Er lijkt sprake te zijn van een andere interpretatie van de toelichting. In de toelichting wordt geschreven dat door de sloop van de schuur ruimte ontstaat om hier een nieuw gebouw te realiseren bestaande uit twee wooneenheden. Reclamant lijkt hier letterlijk te lezen dat het nieuwe gebouw op exact dezelfde plek als de te slopen schuur moet worden gebouwd. Bedoeld wordt echter dat door de schuur te slopen er ruimte ontstaat om op het perceel een nieuw gebouw te realiseren bestaande uit twee wooneenheden. Het is nooit de intentie geweest om de nieuwe woningen letterlijk op de fundering van de te slopen schuur te realiseren.</p> <p>Als er alleen enkele losse zinnen uit de toelichting van het bestemmingsplan worden gehaald, kunnen hier verschillende interpretaties ontstaan. Maar alle relevante documenten, met tekst en afbeeldingen (waaronder ook het erfinrichtingsplan), in samenhang, laten geen ruimte voor een andere interpretatie. Voldoende duidelijk is dat het nieuwe woongebouw niet op precies dezelfde plek als de huidige schuur wordt gerealiseerd.</p>
1E	<p>Reclamant stelt dat het plangebied ongeschikt is voor ouderen</p>	<p>Hier lijkt ook sprake te zijn van een andere interpretatie van woorden. Zoals in de toelichting wordt geschreven, is het doel om in het plangebied twee levensloopbestendige woningen te realiseren. Reclamant lijkt dit te interpreteren als dat het een verplichting is dat</p>

	<p>(levensloopbestendige woningen), vanwege de bereikbaarheid van het plangebied, de verkeersveiligheid langs de Eikelhofweg en de ligging van de woningen achterop het erf vs. sociale aspect.</p> <p>M.b.t. het sociale aspect stelt reclamant dat woningen achterop een erf standsverschillen en isolatie van de gemeenschap illustreren. Reclamant vindt de locatie en de woningen weinig aantrekkelijk voor toekomstige bewoners en vindt de beschikbare ruimte te klein hiervoor.</p>	<p>hier ouderen komen te wonen en vindt dat de locatie hiervoor ongeschikt is. Doel is om de benodigde voorzieningen zoveel mogelijk op de begane grond te realiseren, zodat mensen zolang mogelijk kunnen blijven wonen in dezelfde woning. Hier is behoefte aan. Dit maakt het dat ook een relatief lage goothoogte kan worden gehanteerd. Het erf, en de inrit, ligt in de bebouwde kom van Boskamp, waar relatief langzaam wordt gereden. Ook is sprake van een overzichtelijke situatie, als je van de inrit afkomt, en andersom. Het plangebied ligt direct aan de kern, aan een ontsluitingsweg, en is daarmee goed bereikbaar. Binnen het plangebied is voldoende ruimte om te keren. Het woongebouw, voor twee volwaardige wooneenheden, wordt aan de achterzijde van de huidige woning gesitueerd, in een ruime setting in het groen. Er is geen reden aan te nemen dat hier sprake zal zijn van onvoldoende woongenot, gelet op het sociale aspect.</p>
1F	<p>Reclamant vindt de getoonde figuren in de toelichting van het plan onvoldoende duidelijk door o.a. het ontbreken van maten/schaalvoering, waardoor het plan lastig te vertalen is naar de werkelijkheid.</p>	<p>De maten zijn verduidelijkt in deze zienswijzennotitie. Ook is de verbeelding van het bestemmingsplan op schaal, waarin o.a. het bouwvlak voor het nieuwe woongebouw is opgenomen. Tot slot is een schaalbalk toegevoegd in het inrichtingsplan.</p>
1G	<p>Reclamant stelt dat uit de pagina van de gemeente bleek dat tot 1 januari 2024 het bestemmingsplan van 27 februari 2017 gold. Reclamant stelt dat daarna op de pagina van de gemeente voorafgaand aan de toelichting op het Ontwerp, de</p>	<p>Het ontwerp bestemmingsplan met bijbehorende stukken (zoals het erfinrichtingsplan) heeft ter inzage gelegen van 7 december 2023 tot en met 17 januari 2024. Dit op www.ruimtelijkeplannen.nl en bij het klantcontactcentrum in Wijhe (Raadhuisplein 1). "Plekinfo niet gevonden" kan soms verschijnen op www.ruimtelijkeplannen.nl als niet de goede locatie en het juiste bestemmingsplan is aangeklikt. Zodra je dit wel doet, wordt het goede bestemmingsplan getoond.</p>

	notitie "Plekinfo niet gevonden" verscheen, met een nieuwe code en een nieuwe schets van het nieuwe gebouw.	
1H	Reclamant stelt dat de huidige te slopen schuur met de noordoosthoek al in de beschermingsstrook van de duiker van het waterschap ligt. Dat wordt door het waterschap kennelijk geoorloofd of gedoogd.	Hoewel de te slopen schuur nu deels in de beschermingszone ligt, moet een nieuw plan de beschermingszone (i.v.m. beheer en onderhoud) in beginsel respecteren zodat de situatie verbetert voor het waterschap. Tevens wordt hiermee gelijk ook afstand gehouden tot de perceelgrens van de achterburen.
2A	Reclamant stelt dat de buurt onvoldoende is geïnformeerd over het plan en enkel is meegedeeld door initiatiefnemer dat op de plek van de oude schuur twee levensloopbestendige woningen komen.	Initiatiefnemers geven aan de direct omwonenden en grondeigenaren, waarvan zij hebben ingeschat belang te hebben bij hun voorgenomen ontwikkeling, persoonlijk te hebben geïnformeerd over het plan. Dit betreft vier adressen en één grondeigenaar. Ze geven aan hierbij volledig open te zijn geweest over het plan, en ook te hebben aangegeven dat het nieuwe woongebouw niet precies op de plek van de bestaande schuur wordt gerealiseerd, maar wat meer naar achteren. Ook hebben ze aangegeven dat ze altijd beschikbaar zijn om meer informatie te geven of om nader in gesprek te gaan. Initiatiefnemers geven aan te betreuren dat reclamant dat niet zo heeft ervaren en dat kennelijk toch onduidelijkheid is ontstaan over het plan. N.a.v. de ingediende zienswijze is contact gezocht met reclamant en is in gesprek gegaan (door de adviseur van initiatiefnemers), om te kijken of en hoe aan bepaalde punten uit de zienswijze gehoor kan worden gegeven. De plannen waren overigens voor eenieder toegankelijk vanaf het moment dat het college van B&W een besluit nam op 21 maart 2023 op het principeverzoek en de anterieure overeenkomst die naar aanleiding daarvan ter inzage heeft gelegen.
2B	Reclamant stelt de bebouwingsoppervlakte van de huidige schuur bijna 100% wordt uitgebreid door de nieuw te bouwen woningen en het nieuwe bijgebouw voor initiatiefnemer. Bovendien wordt de locatie van de schuur verplaatst met meer dan 25 meter, zodat het bouwblok parallel loopt aan de achtergrens van reclamant.	De huidige schuur heeft een lengte van circa 23 meter en een breedte van ruim 7 meter. Het nieuwe woongebouw (het aangegeven bouwvlak) had in het ontwerpbestemmingsplan een lengte van circa 29,5 meter en een breedte van circa 8 meter. Tevens is er in het ontwerpbestemmingsplan een aanduidingsvlak opgenomen voor een nieuw bijgebouw bij de bestaande woning van circa 9 meter lang en 6 meter breed. Het nieuwe woongebouw met inpandige bergingen is daarbij parallel gesitueerd aan de perceelgrens van reclamant. Reden hiervoor is dat het nieuwe hoofdgebouw aan de noordkant uit de beschermingszone moet blijven zoals het waterschap die heeft vastgelegd (in verband met een aanwezige duiker). Hoewel de te slopen schuur hier nu deels in ligt, moet een nieuw plan de beschermingszone (i.v.m. beheer en onderhoud) in beginsel respecteren zodat de situatie verbeterd voor het waterschap. Tevens wordt hiermee gelijk ook afstand gehouden met het nieuwe gebouw tot de perceelgrens met reclamant. Aan de zuidkant wordt een milieuzone van 30 meter (richtafstand) gerespecteerd tussen de gevels van de woningen tot de kwekerij/groothandel in planten.

		Conform de richtlijnen VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009. De woningen mogen namelijk de bedrijfsvoering van dit bedrijf niet beperken. Hiermee blijft er één strook over, waarbinnen de nieuwe bebouwing achter elkaar wordt gerealiseerd.
2C	<p>Reclamant vindt de breedte van het nieuwe gebouw van 30 meter dusdanig groot dat er geen sprake meer is van een aanvaardbaar uitzicht. Reclamant vraagt daarbij waarom er niet is gekozen voor één vrijstaande levensloopbestendige woning ten zuiden van het plangebied die direct ontsluit op de Eikelhofweg, zodat achtertuinen aan elkaar grenzen.</p>	<p>Het plan gaat uit van twee levensloopbestendige woningen in één hoofdgebouw inclusief inpandige bergingen. Dit op het achtererf aan de Eikelhofweg 5, binnen een gebied met reeds de bestemming 'Wonen'. Conform de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel ligt het plangebied binnen het ontwikkelperspectief 'woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken', waarbij het is toegestaan om voor de lokale behoefte woningen te realiseren. Dit plan past binnen de woningbouwbehoefte zoals weergegeven in de Woonvisie Olst-Wijhe 2022-2025 (zie paragraaf 3.5.2 van de toelichting van het bestemmingsplan) en is ruimtelijk goed inpasbaar op het erf, aan de rand van de kern Boskamp.</p> <p>Er is niet gekozen voor één vrijstaande levensloopbestendige woning ten zuiden van het plangebied aan de Eikelhofweg, omdat deze dan te dicht op de kwekerij/groothandel in planten komt te liggen (binnen 30 meter) en de woning dan ook nog eens een open doorzicht vanaf de weg zou blokkeren.</p> <p>N.a.v. deze reactie en van de andere reclamant, en de daaropvolgende gesprekken die zijn gevoerd, is het plan wel aangepast. Zo is de situering van het bouwvlak iets aangepast, met een nieuwe lengte van 25,8 meter (deze is daarmee bijna 4 meter verkort) en een breedte van 8 meter. In het ontwerpbestemmingsplan was de maximale goothoogte vastgelegd op 4,5 meter (zoveel mogelijk in aansluiting op de regels van bestemmingsplan Boskamp) en was geen maximale bouwhoogte vastgelegd. In het ontwerpbestemmingsplan stond wel dat een hoofdgebouw een dakhelling mag hebben die niet kleiner is dan 25 graden en niet groter dan 60 graden. Hiermee bereik je automatisch een maximale bouwhoogte. De goothoogte is n.a.v. de zienswijzen en gesprekken beperkt tot maximaal 3,5 meter en de bouwhoogte is vastgelegd op maximaal 8 meter.</p>
2D	<p>Reclamant stelt dat er geen maximale goot- en nokhoogte is aangegeven, zodat vrije invulling worden gegeven aan het begrip 'levensloopbestendig'. Reclamant vraagt wat wij verstaan onder het begrip 'levensloopbestendig'.</p>	<p>Zie de beantwoording onder punt 2c.</p> <p>Levensloopbestendig wonen betekent dat een woning in potentie geschikt is om de rest van iemands leven in te blijven wonen. De woning is zo gebouwd dat men er ook in kan blijven wonen als de levensomstandigheden veranderen door bijvoorbeeld ouderdom, ziekte of een handicap. Een levensloopbestendige woning is dus een woning die geschikt is voor verschillende levensfasen, met bijvoorbeeld de essentiële voorzieningen op de begane grond.</p>
2E	<p>Reclamant is van mening dat ten aanzien van de goothoogte moet worden uitgegaan van de situatie aan de van Laakstraat in plaats van de Eikelhofweg. Reclamant vindt een lagere maximale goothoogte dan 4,5 meter meer</p>	<p>Zie de beantwoording onder punt 2c.</p>

	passend om de overgang naar het landelijk gebied vloeiend over te laten lopen.	
2F	Reclamant geeft aan dat het onduidelijk is hoeveel meter er vanaf de erfgrens gebouw mag worden. Ook vraagt reclamant wat categorie A inhoudt.	<p>Het nieuwe woongebouw met inpandige bergingen moet worden gebouwd binnen het aangegeven bouwvlak, welke op circa 8 meter van de perceelsgrens ligt. In beginsel dient aangesloten te worden op de regels zoals die voor de kern Boskamp gelden. In deze regels is opgenomen dat vrijstaande woningen minimaal 3 meter van de perceelsgrens moeten staan. Bijgebouwen mogen dichterbij, zelfs op de perceelsgrens. In het voorliggende plan, komt het hoofdgebouw dus wel 8 meter van de perceelsgrens af.</p> <p>Niet duidelijk is helaas op welke 'categorie A' reclamant doelt. Reclamant kon in gesprek met adviseur van initiatiefnemer ook niet meer achterhalen waar dit stond.</p>
2G	Reclamant vraagt waarom de nieuwe toegangsweg en de parkeerplaatsen niet ten zuiden van het plangebied worden gerealiseerd en of dit openbaar toegankelijk is.	<p>De nieuwe toegangsweg betreft geen openbare weg. Dit betreft de inrit naar het nieuwe woongebouw en de parkeerplaatsen. Hier is ruimte om de inritten en parkeerplaatsen op goede wijze in te passen, aan de noordzijde. Het woongebouw (leefgedeelte) wordt verder gericht op het zuiden, waar de ruimte en het licht is.</p> <p>Reclamant heeft in gesprek aangegeven met name ook moeite te hebben met één parkeerplaats, die was gesitueerd dichtbij de erfgrens. N.a.v het gevoerde gesprek is het plan hierop aangepast, en is deze parkeerplaats verder van de erfgrens af gesitueerd.</p>
2H	Reclamant verzoekt om een toelichting van het plan op locatie.	Initiatiefnemer (adviseur van initiatiefnemer) heeft een gesprek gevoerd met reclamant waarin de zienswijze is besproken, plankeuzes zijn toegelicht en de hier beschreven aanpassingen zijn besproken.

13. Samenvatting voorgestelde wijzigingen

In het vorige hoofdstuk is de zienswijze beantwoord. De zienswijze geeft aanleiding tot verandering van het bestemmingsplan Boskamp, Eikelhofweg 5.

Dit betreffen:

- Aanpassing situering van het bouwvlak op verbeelding, met een nieuwe lengte van 25,8 meter en een breedte van 8 meter, overeenkomstig het hier ook op aangepaste erfinrichtingsplan Eikelhofweg 5 (en ook de toelichting), zoals opgenomen in bijlage 4 van de regels en bijlage 1 van de toelichting.
- Verlaging van de maximale goothoogte van het nieuwe woongebouw van maximaal 4,5 meter naar maximaal 3,5 meter, in de regels (artikel 5) in samenhang met de verbeelding (en ook in de toelichting).
- Het vastleggen van een maximale bouwhoogte van 8 meter van het nieuwe woongebouw, in de regels (artikel 5), in samenhang met de verbeelding (en ook in de toelichting).
- In het erfinrichtingsplan (zoals opgenomen in bijlage 4 van de regels en bijlage 1 van de toelichting) is één parkeerplaats die dichtbij de perceelgrens (noordzijde plangebied) was gesitueerd, verplaatst en naast de andere 3 parkeerplaatsen gelegd (ook in de toelichting).
- Er is een schaalbalk toegevoegd in het erfinrichtingsplan.
- Aanpassing regels ten behoeve van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en aaneengebouwde bijgebouwen, zodat de twee nieuwe wooneenheden inclusief bijgebouwen in één kunnen volume worden gerealiseerd. Artikel 5.2.2. wordt vervangen door:

5.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en aangebouwde bijgebouwen

Aan- en uitbouwen en bijgebouwen:

- a. zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduidingen 'vrijstaand' en 'bijgebouwen';
- b. mogen een goothoogte hebben die niet groter is dan 3,00 meter, of niet groter dan de bouwhoogte van de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw, als deze groter dan 3,00 meter is;
- c. mogen, als het om vrijstaande bijgebouwen gaat, een goothoogte hebben die niet groter is dan 3,00 meter en een bouwhoogte die niet groter is dan 5,00 meter;

Aangebouwde bijgebouwen:

- d. zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd';
- e. mogen een goothoogte hebben die niet groter is dan 3,50 meter en een bouwhoogte hebben die niet groter is dan 8,00 meter;
- f. mogen een dakhelling hebben die niet kleiner is dan 25° en niet groter dan 60°;

Anders dan onder a. tot en met c. is bepaald geldt dat afwijkingen in maten en afmetingen, zoals die bestaan op het moment dat het ontwerp van dit plan ter inzage is gelegd, gehandhaafd mogen worden.

Samengevat stellen het college van burgemeester en wethouders voor om het Boskamp, Eikelhofweg 5 gewijzigd vast te stellen.