

## MEMO

<b>ONDERWERP</b>	Beoordeling plan Welzorgsum
<b>AAN</b>	Gemeente Ols-Wijhe,
<b>AUTEUR</b>	Stefen Werner
<b>DATUM</b>	24 december 2021

---

Naar aanleiding van de beoordeling van de plannen voor IJsseldijk 59 op 9 december 2021, zijn op 23 december 2021 door Bouwbedrijf Bongers B.V. de volgende stukken aangeleverd. Met het verzoek om de plannen op basis hiervan te beoordelen:

- Businessplan Welzorgsum d.d. 24-09-2019;
- Parkeertoets Welzorgsum d.d. 21-11-2021;
- Definitief standpunt Wakker Welsum omwonenden 19-01-2021
- Onderbouwing ontwerp nieuwbouw appartementen aan de IJsseldijk 59 te Welsum, d.d. 23-12-2021
- Welsumapp set 22-12-2021

In mijn beoordeling van 9 december zijn de in de rapportage van 6 mei 2021 genoemde aandachtspunten opnieuw behandeld. Concluderend is gesteld dat het plan in lijn met het overgrote deel van de eerdere opmerkingen is uitgewerkt, maar afwijkt van dit eerdere plan op het meest essentiële punt: de plaatsing van de massa in haar context. Aangezien initiatiefnemer heeft aangegeven deze wijziging nadrukkelijk gedaan te hebben op verzoek van de omgeving en als compromis in overleg met omwonenden, plaatselijk belang, gemeente en diverse overige diverse belanghebbende, is hem in de beoordeling van 9 december 2021 gevraagd om met een omvangrijkere onderbouwing te komen waarom dit voor deze omgeving de beste invulling is. Waarbij er zowel aandacht wordt besteed aan de wensen vanuit de omgeving als de stedenbouwkundige uitgangspunten. Met bovenstaande stukken is hier aan voldaan.

De grootste wijziging tussen het eerder (mei 2021) beoordeelde plan en de nieuwe opzet betreft het verder terugplaatsen van de hoofdmassa ten opzichte van de IJsseldijk en introductie van een tweede volume. Plaatsing van de hoofdmassa langs de IJsseldijk is in de initiële beoordeling als positief beoordeeld.

Een stedenbouwkundige beoordeling heeft in de basis het doel om de belangen van omgeving in ruimtelijke zin te borgen. Mede daarom is hetgeen door de omwonenden is aangegeven, naast de algehele beoordeling, van belang bij het vormen van een mening. Uit de aangeleverde correspondentie rondom de visie vanuit de omgeving is het volgende te concluderen:

- Het eerdere plan is naar mening van de omgeving te massaal, te hoog en te dicht langs de IJsseldijk en dus te dicht grenzend aan de naaste bebouwing is gesitueerd. Daarnaast is er hun inziens teveel verhard terrein en wenst men een hofje dat vriendelijk(er) oogt vanaf de IJsseldijk. Tot slot waren aanwonenden bang dat er (te) veel verkeer van en naar de nieuwbouw langs hun huis komt.
- M.b.t. het huidige aangepaste plan geeft Wakker Welsum aan de voorgestelde bebouwing met 3 lagen, 1 laag te hoog te achten, voor het overige zijn zij akkoord. Daarbij wordt aangegeven dat Wakker Welsum niet kan spreken voor andere omwonenden.

Een deel van de aspecten samenhangend met bovenstaande bezwaren vanuit de omgeving zijn reeds in de notitie van 9 december genoemd. De destijds resterende opmerkingen zijn alle in voldoende mate verwerkt in de nieuwe plannen:

- Verdere architectonische beoordeling is aan de welstand. Vanuit deze beoordeling zijn er geen opmerkingen.
- Zoals reeds in de eerdere beoordeling aangegeven is er stedenbouwkundig een voorkeur voor een semiopenbaar karakter van het openbaar gebied en het voorkomen van hekken rondom het terrein. Dit lijkt aan te sluiten bij de basis achter het beoogde plan.
- Gevels richting hof zijn voldoende open om een aangenaam hof te maken. Hetzelfde geldt voor de getoonde landschapsinrichting, die als groen en vriendelijke wordt beoordeeld.
- Parkeren is verbeterd. Aandachtspunt blijft de breedte van parkeerplekken naast hagen en muren en het eenvoudig in- en uitrijden van de parkeerplaats en de daarbij vanuit de structuur benodigde verandering van rijrichting.
- Voorstel is om de landschappelijke uitwerking, welke nog in een volledig plan nader dient te worden beschreven (plantkeuze, hoogte, eigendom en wijze van instandhouding), mee te beoordelen bij de Welstandstoets.

Hiermee resteert de kernvraag m.b.t. plaatsing, massaliteit en hoogte, als gevolg van de planaanpassing:

#### Plaatsing massa

Met betrekking tot de plaatsing zijn er geen bezwaren. De nieuwe situatie heeft de voorkeur bij de omwonden, welke zich hebben uitgesproken en er zijn vanuit een algemene stedenbouwkundige beoordeling geen bezwaren. Terecht is gesteld dat de zichtlijnen op de kerk met het nieuwe plan verbeteren. Ook tegen het behoud van een deel van de huidige school en het hiermee introduceren van een tweede volume zijn stedenbouwkundig geen bezwaren.

#### Massaliteit

Net als eerder de school vormt het nieuwe plan het grootste volume binnen de kern. Het gebouw is daarbij groter dan de kerk. Desondanks is er geen sprake van onbalans of het verbreken van de structuur en korrel van deze kern. De bebouwing parallel aan de IJsseldijk gaat op in de structuur van de omliggende bebouwing. Dit geldt zowel voor de oorspronkelijk locatie als in het aangepaste plan. Ook op dit punt wordt het plan stedenbouwkundig positief beoordeeld.

#### Hoogte

Stedenbouwkundig is een uitwerking van 2 lagen met kap (als getekend) te prevaleren boven een bebouwing zonder kap of van 1 laag met kap. In het ingediende plan is sprake van een evenwichtig gebouwwolume, dat zich qua verhoudingen en nokhoogte past in de omgeving. Daarbij is er doordat het tweede volume, nabij de IJsseldijk, 1 laag met kap is ook sprake van een logica in massa's binnen het terrein. Hiermee wordt het plan ook op dit punt stedenbouwkundig positief beoordeeld.

#### **Conclusie**

- **Het huidige plan wordt qua omvang (massaliteit), hoogte en plaatsing vanuit stedenbouwkundig oogpunt als positief beoordeeld.**
- **Beoordeling door de Welstandscommissie is benodigd voor zowel de uitwerking van de nieuwbouw en plannen voor het bijgebouw, als de inrichting van het terrein en dan voornamelijk de erfafscheiding.**
- **Graag extra aandacht voor het praktische gebruik van de beoogde parkeerplaatsen.**