

Nota van beantwoording zienswijzen
Gecoördineerde procedure Welsum, IJsseldijk 59
(Project Welzorgsum)

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 een appartementengebouw en de verbouwing van het voormalige schoolgebouw aan de IJsseldijk 59 (Welsum) in het kader van het project 'Welzorgsum'. Om dit plan mogelijk te maken moet het bestemmingsplan worden gewijzigd.

Het college van B&W van de gemeente Olst-Wijhe heeft op 21 april 2020 besloten hieraan in principe medewerking te willen verlenen. De gemeenteraad van Olst-Wijhe heeft op 19 september 2022 vervolgens besloten om de coördinatie-regeling op grond van de Wet ruimtelijke ordening (artikel 3.30) van toepassing te verklaren. Op 28 december 2022 zijn in het kader van deze gecoördineerde procedure de volgende besluiten gepubliceerd:

- Het ontwerpbestemmingsplan Welsum, IJsseldijk 59 (met het IMRO-kenmerk: NL.IMRO.1773.BP2022008006-0201);
- Een ontwerp-omgevingsvergunning voor het bouwen van een appartementengebouw en verbouw van een voormalig schoolgebouw;
- Een ontwerp-omgevingsvergunning voor het kappen van een boom.

Het ontwerp van deze besluiten heeft ter inzage gelegen van donderdag 29 december 2022 tot en met woensdag 8 februari 2023. 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 vast te stellen bestemmingsplan door de gemeenteraad en als bijlage bij de beide omgevingsvergunningen.

2. Zienswijzen en beantwoording

Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn acht zienswijzen ingediend, namelijk:

- Zienswijze A bij ons bekend met kenmerk 6342-2023, verstuurd op 27 januari 2023, ontvangen op 30 januari 2023.
- Zienswijze B bij ons bekend met kenmerk 6644-2023, verstuurd op 1 februari 2023, ontvangen op 1 februari 2023.
- Zienswijze C bij ons bekend met kenmerk 6941-2023, verstuurd op 1 februari 2023, ontvangen op 2 februari 2023.
- Zienswijze D bij ons bekend met kenmerk 6951-2023, verstuurd op 1 februari 2023, ontvangen op 2 februari 2023.
- Zienswijze E bij ons bekend met kenmerk 7002-2023, verstuurd op 3 februari 2023, ontvangen op 3 februari 2023.
- Zienswijze F bij ons bekend met kenmerk 7462-2023, verstuurd op 7 februari 2023, ontvangen op 7 februari 2023.
- Zienswijze G bij ons bekend met kenmerk 7614-2023, verstuurd op 7 februari 2023, ontvangen op 7 februari 2023.
- Zienswijze H bij ons bekend met kenmerk 7996-2023, verstuurd op 9 februari 2023, ontvangen op 13 februari 2023.

De zienswijzen A t/m G zijn ontvankelijk aangezien de ontvangstdatum binnen de termijn van terinzagelegging valt. Zienswijze H is niet ontvankelijk, omdat deze verzonden en ontvangen is na

de termijn van de ter inzagelegging van de ontwerpbesluiten. Voor de volledigheid wordt deze wel inhoudelijk behandeld in deze Nota van Antwoord.

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 van één of meerdere van de besluiten.

Zienswijze A

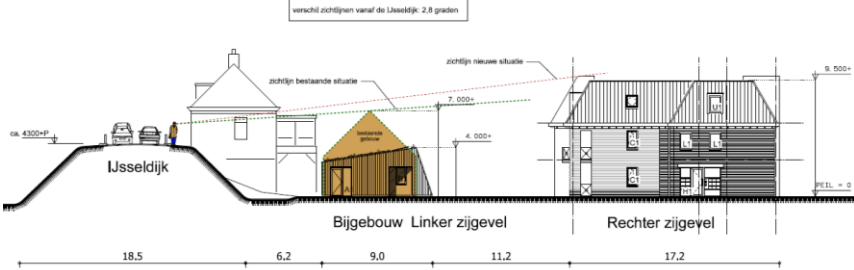
#	Zienswijze	Reactie van het college van burgemeester en wethouders	Aanpassing
A1	<p>Als direct aanwonende maakte ik deel uit van de groep omwonenden die meerdere keren overleg had met de projectontwikkelaar. Er was sprake van constructief overleg waarin een aantal compromissen overeengekomen konden worden en wijzigingen op het oorspronkelijke plan doorgevoerd werden. Ik wil echter benadrukken dat we geen overeenstemming konden bereiken op een belangrijk punt: het massieve karakter van het gebouw. Meerdere keren bespraken ik en de andere omwonenden dit met initiatiefnemer. Helaas bleef er blijvend verschil van mening. Als omwonenden wilden we een minder massief gebouw dat past bij de historische kerk zodat de historische kern van ons mooie dorp aan de IJssel behouden blijft. Daarnaast blijft er grote zorg over de veranderde waterafvoer in een groot kwelgebied en de geluidsoverlast van de warmtepompen.</p>	<p>De aangedragen punten worden behandeld onder sub-punten A2 en verder.</p>	Geen
A2	<p>1. Massieve uitstraling van het complex In het ontwerp bestemmingsplan staat:</p> <p>"De geplande locatie voor de appartementen sluit goed aan bij het bestaande bebouwingsbeeld van de omgeving. Hierbij is het gemeentelijke monument aan de IJsseldijk 51, de Brabantse Wagen, als inspiratie gebruikt"</p> <p>De Brabantse Wagen staat 100-150 meter verder langs de dijk en als zodanig behoort dit gebouw niet meer tot de oude dorpskern van Welsum. Derhalve staat dit gebouw ook niet naast het nieuw te bouwen complex. De Brabantse Wagen kan dus niet als inspiratie dienen voor dit nieuw te bouwen complex. Tot de oude karakteristieke kern van Welsum behoren de oude toren en kerk, de aangrenzende boomgaard, de oude molen en het omringende groen. Deze kern maakt Welsum mooi voor in- en omwonenden en de vele toeristen. Dit nieuw te bouwen massieve complex, in een donkere (rode?) steenkleur opgetrokken, wordt het grootste gebouw van Welsum. Het valt volledig uit de toon op deze locatie en ontsiert onze mooie oude dorpskern. De komende omgevingswet stelt dat nieuwe bebouwing naast een historisch gebouw iets toe moet voegen aan de omgeving. Dit nieuwbouwcomplex doet alleen maar afbreuk aan de historische kerk en toren. Het ontwerp bestemmingsplan stelt dat de school eenzelfde volume heeft als het nieuwbouwcomplex. Deze school is echter verdeeld over 3 geschakelde units waardoor het veel minder massief is.</p>	<p>Het voorliggende plan voor Welzorgsum is stedenbouwkundig dan wel architectonisch (Welstand) beoordeeld door de provincie Overijssel, een (externe) stedenbouwkundig adviseur en de stadsbouwmeester van Het Oversticht. Zij hebben allen positief geadviseerd over het plan. Hier onder wordt dit nog nader toegelicht.</p> <p><i>Provincie Overijssel</i> Het in de zienswijze aangehaalde advies van de Omgevingstafel' van de provincie Overijssel dateert van 2 september 2021. Tijdens dit gesprek lag het oorspronkelijke plan voor het appartementencomplex voor, namelijk het plan waarbij de appartementen direct aan de voet van de IJsseldijk waren geprojecteerd. Hierover is door de provincie Overijssel inderdaad destijds niet positief geadviseerd.</p> <p>Na de behandeling op de Omgevingstafel in september 2021 is het plan op verschillende punten aangepast; de L-vorm is zodanig gewijzigd dat er geen knik meer in het gebouw zit en de inhoud (en daarmee massa) van het gebouw is teruggebracht. Tevens is het gebouw op een andere (minder prominente) plek gepositioneerd; waar deze in eerdere plannen direct aan de voet van de dijk stond, is deze nu integraal 20 meter van de dijk af verplaatst. Naar aanleiding van deze aanpassingen heeft de provincie Overijssel zich op 8 februari 2022 wel positief uitgelaten over de plannen.</p> <p><i>Stedenbouwkundige beoordeling</i></p>	Geen

	<p>De Omgevingstafel van de provincie Overijssel heeft al veel eerder een advies uitgebracht over dit nieuw te bouwen complex:</p> <p><i>1. Al met al: een veel te groot gebouw op een prominente plek aan een dijk met grote landschappelijke, recreatieve waarden, goede referenties naar de vele kwaliteiten die het landschap van de IJsselvallei met z'n landgoederen en IJsselhoeven.</i></p> <p><i>2. Suggesties: Bouwplan en dus volume terugbrengen tot oorspronkelijke 12 appartementen, ruimte zoeken voor losstaande (kleinere) volumes om andere functies te herbergen. Aansluiten bij landschappelijke kwaliteiten IJsselandschap met mooie tuinen, boomgaarden, vijvers en waterpartijen. Ontwikkeling moet bijdragen aan de kwaliteiten van het mooie IJsselandschap!</i></p> <p>Dit advies spreekt voor zich. Het benadrukt ook dat de zogenaamde korrelgrootte van dit nieuw te bouwen complex absoluut niet in verhouding is met de kleinschaligheid van de diverse omringende bebouwing van Welsum.</p> <p>Ik en andere omwonenden sluiten aan bij dit advies van de omgevingstafel en geven als alternatief: kleinere losstaande volumes bouwen (bijvoorbeeld 3 units zoals ook bij de oude school) en eventueel teruggaan naar 12 appartementen. Of een andere locatie in Welsum kiezen: bijvoorbeeld in de buurt van de brandweerkazerne waar grotere nieuwbouw veel beter past.</p>	<p>Het aangepaste plan is ook door een externe stedenbouwkundig beoordeeld op 21 december 2021. Geconcludeerd wordt: "het huidige plan wordt qua omvang (massaliteit), hoogte en plaatsing van uit stedenbouwkundig oogpunt als positief beoordeeld". Expliciet wordt hierbij benoemd dat met het plan de zichtlijnen op de kerk (vanaf de IJsseldijk) zijn verbeterd. De stedenbouwkundige stelt tevens dat aansluiting op panden als Brabantse Wagen en De Mediaan als positief worden beoordeeld, waarmee het pand past binnen zijn context.</p> <p>Aanvullend stelt de stedenbouwkundige dat er een beoordeling op welstandsaspecten benodigd is voor zowel de architectonische uitwerking van de bouwplannen als de inrichting van het terrein (incl. erfafscheiding).</p> <p><i>Beoordeling stadsbouwmeester (Het Oversticht)</i></p> <p>In het kader van de aangevraagde omgevingsvergunning voor het bouwen van het appartementencomplex zijn de bouwplannen voorgelegd aan Het Oversticht. Namens hen heeft de stadsbouwmeester de gemeente Olst-Wijhe geadviseerd op welstandsaspecten. Naar aanleiding hiervan is de architectuur van het gebouw aangepast, bijvoorbeeld door kleine sprongen in de voorgevel (waarmee de korrelgrootte wordt verkleind en beter passend is bij zijn omgeving), het aanpassen van de kap van het gebouw en een betere inpassing van de galerij aan de achterzijde van het gebouw. De stadsbouwmeester oordeelt naar aanleiding van deze wijzigingen: "het geheel voldoet met deze wijzigingen in mijn ogen aan redelijke eisen van welstand binnen het ambitieniveau van de gemeente Olst-Wijhe".</p>	
A3	<p>2. Waterafvoer</p> <p>Het grasland waar nu de schapen lopen en waar gebouwd gaat worden is bij hoog water grotendeel een forse kwel. Bij steeds verder wassend water worden de schapen van het land verwijderd. Het water stroomt dan deels in de omliggende percelen. Tuinmeubilair wordt dan verwijderd. Wat gebeurt er als er als op dit gebied gebouwd wordt? Waar blijft dit water dan? In het ontwerp bestemmingsplan staat een door de aanvrager ingevoerde digitale watertoets waarin vermeld wordt bij vraag 2 "geen wateroverlast in het betreffende gebied". Gezien de forse kwel en de overlast daarvan is dit onjuist ingevuld, ik zou graag een gedegen, onafhankelijk onderzoek willen naar de invloed van deze bebouwing op de waterhuishouding nabij de IJsseldijk voordat een besluit wordt genomen over dit ontwerp bestemmingsplan.</p>	<p>Het project is afgestemd met (en getoetst door) het waterschap Vallei & Veluwe en akkoord bevonden.</p> <p>Naar aanleiding van deze en andere zienswijzen m.b.t. waterafvoer en eventuele wateroverlast heeft initiatiefnemer door een hydrologisch adviseur een memo laten opstellen. De hydroloog bevestigt dat er wateroverlast is op het zuidelijke perceel. In de nieuwe situatie wordt de locatie opgehoogd.</p> <p>Het terrein wordt zoveel mogelijk opgehoogd. Hierbij is rekening gehouden met de te handhaven bomen. Aan de oostzijde wordt aangesloten op de hoogte van de erfgrans. Hierdoor kant het water van de naast liggende kavel (IJsseldijk nr57) afstromen naar het plangebied. Het gebouw en verhardingen worden aangesloten op een hemelwaterriool. Door het</p>	<p>De memo m.b.t. waterafvoer is toegevoegd als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan.</p> <p>Bij de memo is een kaart opgenomen met de wijze waarop het terrein wordt opgehoogd.</p>

		verhogen van het terrein en het aansluiten hemelwaterriool wordt water geborgen en afgevoerd. Hiermee wordt wateroverlast voorkomen.	
A4	<p>3.Geluidsoverlast</p> <p>In de gesprekken die ik en andere omwonenden hadden met initiatiefnemer zei hij ons toe een nieuw systeem van warmtepompen te onderzoeken die geen tot minimale geluidsoverlast zouden geven. Later hebben we hier geen concrete voorstellen over gekregen. In het ontwerp bestemmingsplan wordt de Wet geluidshinder (Wgh) aangehaald. Er ontbreekt een toepassing van deze wet op de geluidshinder van deze warmtepompen. Ik wil concrete uitspraken over de geluidshinder van deze warmtepompen voordat verder wordt besloten over dit ontwerp bestemmingsplan.</p>	<p>Per 1 april 2021 geldt dat voor buiten opgestelde installaties voor warmte- of koude opwekking (dus o.a. warmtepompen) dat deze niet meer dan 40 db geluid mogen produceren op de erfgrans met de bureen. Dit is ook als voorwaarde opgenomen in de omgevingsvergunning voor de bouw van het pand van Welzorgsum. Met het plan moet dus aan deze verplichting worden voldaan.</p> <p>Los daarvan wordt voor het plan Welzorgsum gekozen voor het systeem 'PVT-warmtepomppaneel' waarvoor geen buiten opgestelde installaties benodigd zijn. Er wordt dus helemaal geen geluid geproduceerd vanuit warmtepompen. De hiervoor beschreven voorwaarde is dus ook niet van toepassing op het plan.</p>	Geen

Zienswijze B

#	Zienswijze	Reactie van het college van burgemeester en wethouders	Aanpassing
B1	<p>Ik heb grote problemen met de massaliteit van het complex. Ik ben van mening dat hier is gekozen om zoveel mogelijk woningen te plaatsen op een te klein en ongeschikt stukje land. Een stuk land met een groot beeldbepalend karakter en bovendien bij een kwetsbare kwel bij de IJsseldijk. Er is gekozen voor traditioneel bouwen bij een rivierdijk met weinig consideratie voor toekomstige dijkverzwaringen of wateroverlast. Het complex past ook totaal niet in de stijl van het dorp. Noch door zijn volume en zeker niet in samenhang met de omliggende gebouwen. Het beeldbepalende stuk grond met al zijn groen en de centrale ligging verdient een betere invulling. Bijna alle bezwaren zullen verminderd worden of geholpen zijn met een gebouw met minder volume.</p> <p>Mijn bezwaren zijn als volgt;</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Het ontbreken van een gedegen locatie onderzoek. 2. Aantasting van beeldbepalend en kenmerkend IJssellandschap en ernstige aantasting rijksmonument. 3. Massaliteit van het project. 4. Verkeerde invulling langs natura 2000 gebied. 5. Onzorgvuldig en niet klimaat adaptief bouwen langs een kwetsbare rivierdijk. 6. Twijfels bij geprojecteerde woonbehoefte en duurzaamheid daarvan. <p>Aan het einde van mijn bezwaar lever ik 2 alternatieve suggesties voor de invulling van het gebied. Dit zijn een 6 appartementencomplex voor alleenstaanden en stellen en een tiny house project dat al eerder is gecommuniceerd. Ik heb ze ter volledigheid toegevoegd om mee te kunnen denken voor een andere invulling van het gebied.</p>	De aangedragen punten worden behandeld onder sub-punten B2 en verder.	Geen
B2	<p>1. Het ontbreken van een locatieonderzoek naar betere alternatieven voor het project.</p> <p>Een locatieonderzoek ontbreekt. Het gebied was beschikbaar en is beschikbaar gesteld door de gemeente. Waarschijnlijk onder het</p>	Voor het project is een 'laddertoets' uitgevoerd (bijlage 4 bij de toelichting van het bestemmingsplan). De Ladder voor duurzame verstedelijking (Ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik. Met een laddertoets wordt o.a. beoordeeld of met een ruimtelijke ontwikkeling efficiënt omgegaan wordt met de ruimte, bijvoorbeeld door te beoordelen of er sprake is van inbreiding t.o.v.	Geen

	<p>mom van 2 vliegen met 1 klap kon de oude school locatie worden verkocht en aan de bouw wens van woningen worden voldaan. Begrijpelijk maar eventuele beter bereikbare of minder ingrijpende locaties zijn niet onderzocht. Evenmin is niet onderzocht of de locatie misschien beter geschikt is voor andere woonwensen van Welsum en de gemeente Olst-Wijhe.</p> <p><i>In bijlage 1 – onderdeel 1a en 1b. Alternatieve locatie, een afbeelding van naar mijn idee een betere locatie en invulling daarvan.</i></p>	<p>uitbreiding. Door het adviesbureau (STEC) wordt geconcludeerd dat de locatie voor het ruimtelijke initiatief van Welzorgsum binnen het bestaande 'stedelijk weefsel' van Welsum ligt, hetgeen in lijn is met de principes van de Ladder. Tevens kan worden gesteld dat er sprake is van efficiënt ruimtegebruik door dat wordt gebouwd op een locatie die reeds bebouwd is, waarbij de bebouwing leeg staat waardoor de plek gaat verpauperen als er geen nieuwe invulling komt, en waarbij ook deels gebruik gemaakt wordt van de bestaande bebouwing. Het plan is stedenbouwkundig en architectonisch goed inpasbaar en de behoefte is aangetoond.</p> <p>Een locatieonderzoek naar alternatieve locaties is daarom niet aan de orde.</p>	
B3	<p>2. Aantasting van kenmerkend IJssellandschap en onzorgvuldig omgaan met rijksmonument en beschermde bomen.</p> <p>Welsum heeft twee monumentale beschermde bomen in haar dorpskern en een rijksmonument in de vorm van de middeleeuwse toren van het kerkje. Het kerkje staat straks naast een enorm gebouw met een galerijen achtergevel van bijna 40 meter en meer dan 10 meter hoog. Ontsierend is de beleefdste kwalificatie die ik kon bedenken. De monumentale Linde wordt gekapt ondanks dat er scenario's zijn die de boom konden behouden en de eveneens monumentale Rode Beuk moet pittig worden gesnoeid om plaats te maken voor de appartementen. Vooral de beuk heeft tot commotie geleid en tot mondelinge garanties. Maar in de ingediende plannen staan tekeningen die een verkeerd beeld geven.</p> <p><i>In bijlage 1 – onderdeel 2 Foute afmetingen van Rode Beuk en correctie.</i></p> <p><i>In bijlage 1 – onderdeel 3 Beschrijving uit de omgevingswet, die helaas in de wacht staat, over bouwen in de buurt van rijksmonumenten.</i></p> <p><i>In bijlage 1 – onderdeel 4 visies en adviezen van de provincie en gemeente over hoe om te gaan met het inrichting van de</i></p>	<p>M.b.t. het Rijksmonument (de kerk):</p> <p>In de (nu geldende) Erfgoedwet zijn geen bepalingen opgenomen over de bescherming van de omgeving van Rijksmonumenten (alleen bescherming van het Rijksmonument zelf).</p> <p>Bij het plan is rekening gehouden met de kerk. Het gebouw is lager dan het schip van de kerk (9,5 meter tegenover 10,5 meter, waarbij in het bestemmingsplan is vastgelegd dat de maximale bouwhoogte van het gehele gebouw 10 meter mag bedragen), en er is met de plaatsing van het appartementencomplex ook rekening gehouden met zichtlijnen richting de kerk vanaf de IJsseldijk (zie inrichtingsplan in bijlage bestemmingsplan). Door dat het hoofdgebouw verder van de dijk wordt geplaatst en het bestaande schoolgebouw wordt aangepast, zal de zichtlijn over het dak ook slechts beperkt worden aangetast. Op onderstaande figuur is dat geïllustreerd.</p> 	Geen

	<p><i>beeldbepalende IJsseldijken en de kritiek op de plannen van het Welzorgsum project.</i></p>	<p>M.b.t. de bomen: Bij de toelichting van het bestemmingsplan zijn twee boomtechnische onderzoeken gevoegd, één voor de Linde en één voor de Rode Beuk. Voor de Linde geldt dat is vastgesteld dat deze is aangetast; door schimmel zijn de wortels zodanig aangetast dat deze een toekomstverwachting heeft van minder dan 10 jaar (ondertussen 7 jaar). Er kunnen maatregelen worden genomen om de toekomstverwachting te vergroten, maar dit zal (door reductie van de kroon) veel doen met het beeldbepalende karakter van de boom. Één van de voorstellen van het onderzoeksbureau is om de linde te vellen en om een nieuwe plantplaats in te richten voor een nieuwe linde die kan uitgroeien tot een monumentaal beeldbepalende boom. Er worden met het plan twee nieuwe lindes geplant. Dit betreft twee lindes van gelijk een relatief groot formaat.</p> <p>Voor de Rode Beuk geldt dat in het boomtechnisch onderzoek wordt aangeraden dat er met de bouw van het complex een afstand wordt aangehouden van 11 meter vanaf het hart van de boom. Indiener van de zienswijze geeft in de bijlage aan dat de projectie van 11 meter in het inrichtingsplan niet correct zou zijn (waarbij gemeten wordt vanaf de buitenkant van de boom). Het plangebied, inclusief de boom, is echter ingemeten en de bouwtekeningen en de verbeelding van het bestemmingsplan (met daarin aangegeven waar nieuwe bebouwing mag worden opgericht) zijn op schaal getekend. Er wordt aan de hiervoor genoemde voorwaarde voldaan.</p>	
B4	<p>3. Massaliteit van project.</p> <p>Wakker Welsum was vanaf de eerste bekendmaking geschokt door de afmetingen. Deze zijn door verschillende redenen geslonken tot de uiteindelijke 15 appartementen plus 3 extra ruimtes. Nog steeds een eind weg van de door Wakker Welsum gewenste 6,8 of maximaal 12. De bereikbaarheid via smalle weggetjes en de hoeveelheid wooneenheden op een relatief klein gebied waren en blijven een doorn in het oog. Alles wordt hierdoor uitvergroot. Meer warmte pompen, meer verkeersbewegingen, meer licht, meer lawaai, meer overlast.</p> <p><i>In bijlage 1 – onderdeel 5 Het gehele tafelgesprek advies van de provincie. (komt in grote delen overeen met de zienswijzen en argumenten van Wakker Welsum.</i></p>	<p>Het voorliggende plan voor Welzorgsum is stedenbouwkundig dan wel architectonisch (Welstand) beoordeeld door de provincie Overijssel, een (externe) stedenbouwkundig adviseur en de stadsbouwmeester van Het Oversticht. Zij hebben allen positief geadviseerd over het plan. Hieronder wordt dit nog nader toegelicht.</p> <p><i>Provincie Overijssel</i> Het in de zienswijze aangehaalde advies van de Omgevingstafel' van de provincie Overijssel dateert van 2 september 2021. Tijdens dit gesprek lag het oorspronkelijke plan voor het appartementencomplex voor, namelijk het plan waarbij de appartementen direct aan de voet van de IJsseldijk waren geprojecteerd. Hierover is door de provincie Overijssel inderdaad destijds niet positief geadviseerd.</p> <p>Na de behandeling op de Omgevingstafel in september 2021 is het plan op verschillende punten aangepast; de L-vorm is zodanig gewijzigd dat er geen knik meer in het gebouw zit en de inhoud (en daarmee massa) van het gebouw</p>	Geen

		<p>is teruggebracht. Tevens is het gebouw op een andere (minder prominente) plek gepositioneerd; waar deze in eerdere plannen direct aan de voet van de dijk stond, is deze nu integraal 20 meter van de dijk af verplaatst. Naar aanleiding van deze aanpassingen heeft de provincie Overijssel zich op 8 februari 2022 wel positief uitgelaten over de plannen.</p> <p><i>Stedenbouwkundige beoordeling</i> Het aangepaste plan is ook door een externe stedenbouwkundig beoordeeld op 21 december 2021. Geconcludeerd wordt: "het huidige plan wordt qua omvang (massaliteit), hoogte en plaatsing van uit stedenbouwkundig oogpunt als positief beoordeeld". Expliciet wordt hierbij benoemd dat met het plan de zichtlijnen op de kerk (vanaf de IJsseldijk) zijn verbeterd. De stedenbouwkundige stelt tevens dat aansluiting op panden als Brabantse Wagen en De Mediaan als positief worden beoordeeld, waarmee het pand past binnen zijn context.</p> <p>Aanvullend stelt de stedenbouwkundige dat er een beoordeling op welstandsaspecten benodigd is voor zowel de architectonische uitwerking van de bouwplannen als de inrichting van het terrein (incl. erfafscheiding).</p> <p><i>Beoordeling stadsbouwmeester (Het Oversticht)</i> In het kader van de aangevraagde omgevingsvergunning voor het bouwen van het appartementencomplex zijn de bouwplannen voorgelegd aan Het Oversticht. Namens hen heeft de stadsbouwmeester de gemeente Olst-Wijhe geadviseerd op welstandsaspecten. Naar aanleiding hiervan is de architectuur van het gebouw aangepast, bijvoorbeeld door kleine sprongen in de voorgevel (waarmee de korrelgrootte wordt verkleind en beter passend is bij zijn omgeving), het aanpassen van de kap van het gebouw en een betere inpassing van de galerij aan de achterzijde van het gebouw. De stadsbouwmeester oordeelt naar aanleiding van deze wijzigingen: "het geheel voldoet met deze wijzigingen in mijn ogen aan redelijke eisen van welstand binnen het ambitieniveau van de gemeente Olst-Wijhe".</p>	
B5	<p>4. Verkeerde invulling van groene kern en bouwen pal naast een natura 2000 gebied.</p> <p>Welsum heeft een prachtige groene kern, die een geheel vormt met de kerk, dijkhuizen, de parochietuin, boomgaard en schaapjes in de wei. Dat is straks weg. Een muur van steen en glas zal het allemaal aan het oog onttrekken en in plaats van de mogelijkheid</p>	<p>Met het project zal de hoeveelheid verharding slechts beperkt toenemen, en zal er een beperkte impact zijn op het groene karakter. Het gaat om een terrein met een oppervlakte van 2620 m2 waarvan in de huidige situatie 1321 m2 verhard is, en in de nieuwe situatie 1443 m2 (zie onderstaande tabel). Daarbij geldt dat het bestaande schoolgebouw zodanig wordt aangepast dat er een sedumdak (111 m2) wordt gerealiseerd. Tevens wordt er met het inrichtingsplan</p>	Geen

	<p>een nieuwe invulling te geven die de bestaande kwaliteit versterkt wordt de prioriteit gegeven aan woningbouw. Het te grote complex laat te weinig ruimte over om het karakter van ruimte, groen en kleinschaligheid te behouden en dat lijkt mij een vereiste voor de invulling van dit gebied.</p> <p>Met het oog op toekomstig bouwen is de locatie naast een natura 2000 gebied met een grenswaarde en MOL uitstoot van 0,04 voor mij onbegrijpelijk. Met de oude grenswaarde uit 2017 van 0.5 was dat een significante bedreiging. Het Europese hof was nogal duidelijk. Niet bouwen als niet eerst de kwaliteit verbeterd in het bedreigde natuurgebied. Dat lijkt mij hier van toepassing.</p> <p><i>In bijlage 1 – onderdeel 6 citaten groen-en boombesluit gemeente Olst-Wijhe.</i> <i>In bijlage 1 – onderdeel 7. Conclusie stikstof MOL berekening IJsseldijk 59 project.</i></p>	<p>geïnvesteed in groen in de omgeving (aanplant van bomen, hagen, etc.) en wordt gebruik gemaakt van grasbeton-stenen.</p> <table border="1" data-bbox="1012 389 1863 564"> <thead> <tr> <th colspan="2">Huidige situatie</th> <th colspan="2">Nieuwe situatie</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Schoolgebouw</td> <td>406 m2</td> <td>Nieuwbouw</td> <td>410 m2</td> </tr> <tr> <td>Bestrating</td> <td>772 m2</td> <td>Terrassen</td> <td>54 m2</td> </tr> <tr> <td>Fietsenhok</td> <td>48 m2</td> <td>Bestrating</td> <td>856 m2</td> </tr> <tr> <td>Brandweer</td> <td>95 m2</td> <td>Bergingen</td> <td>123 m2</td> </tr> <tr> <td></td> <td>1321 m2</td> <td></td> <td>1443 m2</td> </tr> </tbody> </table> <p>Van het Aerius-model is in januari 2023 een nieuwe versie uitgekomen. De berekening voor het project Welzorgsum is na de ter inzagelegging opnieuw uitgevoerd zodat de besluitvorming bij het bestemmingsplan gebeurt op basis van de laatste uitgangspunten. Uit de geactualiseerde Aerius-berekening die als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd is gebleken dat er een stikstofdepositie van 0,12 mol/ha/jaar te verwachten is tijdens de uitvoering van het project en 0,01 mol/ha/jaar tijdens de gebruiksfase. Vervolgens is aan de hand van een ecologische beoordeling getoetst of deze depositie een effect heeft op de instandhoudingsdoelen van de soorten in het aangrenzende Natura 2000-gebied Rijntakken. Geconcludeerd wordt dat er geen significante negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen te verwachten zijn.</p>	Huidige situatie		Nieuwe situatie		Schoolgebouw	406 m2	Nieuwbouw	410 m2	Bestrating	772 m2	Terrassen	54 m2	Fietsenhok	48 m2	Bestrating	856 m2	Brandweer	95 m2	Bergingen	123 m2		1321 m2		1443 m2	
Huidige situatie		Nieuwe situatie																									
Schoolgebouw	406 m2	Nieuwbouw	410 m2																								
Bestrating	772 m2	Terrassen	54 m2																								
Fietsenhok	48 m2	Bestrating	856 m2																								
Brandweer	95 m2	Bergingen	123 m2																								
	1321 m2		1443 m2																								
B6	<p>5. Onzorgvuldige invulling van een beschermd rivierdijken gebied. De dijk bij het project is een kwetsbaar deel van de IJsseldijk. Bovendien ligt op het projectgebied een kwel en bij hoge waterstanden en hevige neerslag is dat evident. Wateroverlast in de omringende tuinen en een drassig weiland in het toekomstige bouwgebied. Ik maak me ernstige zorgen dat de overlast toeneemt. Met potentiële waterschade en overlast tot gevolg. Niet zo zeer voor mijzelf maar zeker voor de dijkwoningen die nu al kampen met natte funderingen. Er is geen klimaat adaptieve vorm gekozen en met de waterstanden in de toekomst wordt hier de rekening naar voren geschoven.</p> <p><i>In bijlage 1 - onderdeel 8 Advies voor bouwen bij dijken</i> <i>In bijlage 1 – onderdeel 9. Opmerkingen bij een invulling van de digitale watertoets.</i></p>	<p>Het project is afgestemd met de beheerders van de primaire waterkering de IJsseldijk (waterschap Vallei & Veluwe) en akkoord bevonden.</p> <p>Naar aanleiding van deze en andere zienswijzen m.b.t. waterafvoer en eventuele wateroverlast heeft initiatiefnemer door een hydrologisch adviseur een memo laten opstellen. De hydroloog bevestigt dat er wateroverlast is op het zuidelijke perceel. In de nieuwe situatie wordt de locatie opgehoogd.</p> <p>Het terrein wordt zoveel mogelijk opgehoogd. Hierbij is rekening gehouden met de te handhaven bomen. Aan de oostzijde wordt aangesloten op de hoogte van de erfrens. Hierdoor kant het water van de naast liggende kavel (IJsseldijk nr57) afstromen naar het plangebied. Het gebouw en verhardingen worden aangesloten op een hemelwaterriool. Door het verhogen van het terrein en het aansluiten hemelwaterriool wordt water geborgen en afgevoerd. Hiermee wordt wateroverlast voorkomen.</p>	<p>De memo m.b.t. waterafvoer is toegevoegd als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan.</p> <p>Bij de memo is een kaart opgenomen met de wijze waarop het terrein wordt opgehoogd</p>																								

B7	<p>6. Twijfel bij geprojecteerde woonbehoefte. In deze tijd is het makkelijk om woonbehoefte te projecteren. Deze is hoog bij alle groepen en in Olst- Wijhe is onderkend dat vooral bij jonge gezinnen en starters de nood hoog is. Ik heb mijn twijfels bij de noodzaak voor 15 zorgappartementen voor een klein dorp als Welsum. Geen openbaar vervoer, geen winkels of andere voorzieningen. Dat zijn faciliteiten die ook horen bij een goed ouderen plan en die hier niet gemakkelijk kunnen worden gerealiseerd. Ook het gewenste en essentiële deel dat de dorpscorporatie zou moeten vervullen is nog niet voldoende ingevuld. Is de vraag naar zorgwoningen straks ook groot of zou de identiteit van een echt zorg-wooncomplex niet beter gebaat zijn bij een kleinschalige project. Precies om het risico te vermijden dat het senioren karakter verdwijnt door andere bewoners met andere behoeftes. Ik vind het nogal zwak onderbouwd en de lange termijn cijfers zeggen iets ander dan de projectgroep ons wil verkopen.</p> <p><i>In bijlage 1 – onderdeel 10. Cijfers over verhuizingen in Welsum. In bijlage 1 – onderdeel 11. Woonvisie Olst-Wijhe en citaat woonbehoefte en argumentatie daarop.</i></p>	<p>In het algemeen geldt in Olst-Wijhe (en de rest van het land) dat er een grote woningbehoefte is voor jongeren en ouderen. Met het voorliggende plan wordt gebouwd voor ouderen.</p> <p>In de laddertoets (bijlage 4 bij toelichting) wordt door STEC geconcludeerd dat met het plan wordt voorzien in een woningbehoefte voor de kern Welsum en de gemeente Olst-Wijhe. Uit dit rapport (pagina 12):</p> <p><i>“In de kern Welsum, waar uw plan gesitueerd is, bestaat de komende tien jaar ook nog een (lokale) behoefte aan 13 woningen. Naar verwachting groeit het aantal huishoudens na 2030 ook nog met 15. Dit betekent dat uw plan (18 woningen) op middellange termijn ook binnen de kern in een uitbreidingsbehoefte voorziet. Dit is van belang omdat woningen vanaf 2023 bewoonbaar zijn.</i></p> <p><i>Zowel op het niveau van de gemeente Olst-Wijhe als in de kern Welsum groeit de oudere doelgroep de komende jaren sterk. Dit maakt uw plan kansrijk om te voorzien in de kwalitatieve vraag van ouderen huishoudens naar wonen (met een zorgcomponent)”</i></p> <p>Los van de laddertoets is door het plaatselijk belang in 2021 een behoefteonderzoek uitgevoerd. Op de vraag of Welsum gebaat is bij appartementen voor ouderen werd door 113 ondergevraagde 50-plussers door 90 bewoners met 'ja' geantwoord.</p>	Geen
B8	<p>Alternatieven Het groen en dorpsaanzicht kan worden behouden en zelfs worden verbeterd. Ik kan me voorstellen dat de school of in ieder geval de fundering en de staal constructie her te gebruiken is. Het perceel en het weiland met de schapen zou opengesteld kunnen worden met paden. Met behoud van de bomen en de karakteristieke groene uitstraling. Door de opbouw bij de school laag te houden creëer je meer zicht op de kerk en de tuinen erachter. Een aantal van 6 appartementen zou gebouwd kunnen worden. Aantrekkelijke woningen voor zelfstandigen en stellen maar wel zo ontworpen dat ze beschikbaar blijven voor de doelgroep. Een ander alternatief ideeën is een tiny house project om het traditioneel bouwen bij de rivierdijk te vermijden en stikstof belasting te verminderen.</p>	<p>Bij externe ruimtelijke initiatieven, zoals het initiatief Welzorgsum, heeft de gemeente een 'toetsende rol'. Een initiatiefnemer meldt zich bij de gemeente en de gemeente gaat vervolgens na of het plan past binnen het beleid, de ruimtelijke kaders en of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In dit geval heeft de gemeente beoordeeld dat het plan passend is en dat er ruimtelijk geen belemmeringen zijn en dus besloten medewerking te verlenen aan het initiatief. Wanneer er een alternatief plan was voorgelegd (zoals tiny houses of reguliere woningen, etc.) dan had de gemeente deze getoetst.</p>	Geen

	<i>In bijlage 1 – onderdeel 12. Impressie van verbouwde schoollocatie</i> <i>In bijlage 1 – onderdeel 13. Tiny House project Welsumergaard</i>		
--	---	--	--

Zienswijze C

#	Zienswijze	Reactie van het college van burgemeester en wethouders	Aanpassing
C1	<p>1. Dominant</p> <p>Gezien het feit dat het beoogd te bouwen complex 'Welzorgsum' in de ontworpen hoedanigheid buitenproportioneel groot, te dominant en te monumentaal aanwezig voor het perceel, aan IJsseldijk 59 te Welsum, zal worden en gezien het feit dat het te bouwen complex niet in verhouding zal zijn tot de grootte van het perceel en gezien het feit dat de hoogte van het te bouwen complex t.o.v. de NH Kerk, welke een Rijksmonument is, een grove en onherstelbare aantasting van het dorpsaanzicht, het perceel en de directe omgeving zal zijn en het project niet aansluit op de landschappelijke omgeving aan de IJsseldijk en 'inrichting perceel is een voortzetting van het project desastreus en ongewenst voor de directe omgeving, het dorp en dorpsaangezicht.</p>	<p>Het voorliggende plan voor Welzorgsum is stedenbouwkundig dan wel architectonisch (Welstand) beoordeeld door de provincie Overijssel, een (externe) stedenbouwkundig adviseur en de stadsbouwmeester van Het Oversticht. Zij hebben allen positief geadviseerd over het plan.</p>	Geen
C2	<p>2. Draagvlak</p> <p>Het plan 'Welzorgsum' is gebaseerd op een enquête uit 2017 (reeds 6 jaar oud). De doelgroep 65+ in Welsum bedroeg in 2017 15% op een inwoneraantal van 575 inwoners in Welsum. Het aantal geënquêteerden bestond uit deze 15% van de inwoners. Slechts 4 inwoners in Welsum waren serieus geïnteresseerd. Een simpele rekensom laat zien dat in 2017 minder dan 1% van de inwoners interesse had in het plan 'Welzorgsum'. De terechte vraag kan gesteld worden welk percentage van deze > 1% inwoners in 2017 zich ook daadwerkelijk ingeschreven zou hebben voor het plan. Er kan dus met recht geconcludeerd worden dat het interesse in, als wel het draagvlak voor, het plan 'Welzorgsum' zo goed als nihil bedraagt. In het businessplan d.d. 24 september 2019 werd al aangegeven dat er sprake is 'van een beperkt draagvlak bij inwoners van Welsum', met als risico(factor) hoog. In de daarop volgende jaren heeft er op geen enkel moment, op geen enkele manier, een tussentijdse evaluatie plaatsgevonden. De werkgroep is stug doorgegaan met de verdere ontwikkeling van het plan. Zelfs de argumenten van het burgerinitiatief 'Wakker Welsum' tegen de bouw van het plan 'Welzorgsum' op de plek aan de IJsseldijk 59 zijn grotendeels door de werkgroep 'Welzorgsum' naast zich neergelegd. Kortom: een heel dorp wordt ontworpen voor een plan dat géén draagvlak heeft.</p>	<p>In de laddertoets (bijlage 4 bij toelichting) wordt door STEC geconcludeerd dat met het plan wordt voorzien in een woningbehoefte voor de kern Welsum en de gemeente Olst-Wijhe. Uit dit rapport (pagina 12):</p> <p><i>“In de kern Welsum, waar uw plan gesitueerd is, bestaat de komende tien jaar ook nog een (lokale) behoefte aan 13 woningen. Naar verwachting groeit het aantal huishoudens na 2030 ook nog met 15. Dit betekent dat uw plan (18 woningen) op middellange termijn ook binnen de kern in een uitbreidingsbehoefte voorziet. Dit is van belang omdat woningen vanaf 2023 bewoonbaar zijn.</i></p> <p><i>Zowel op het niveau van de gemeente Olst-Wijhe als in de kern Welsum groeit de oudere doelgroep de komende jaren sterk. Dit maakt uw plan kansrijk om te voorzien in de kwalitatieve vraag van ouderen huishoudens naar wonen (met een zorgcomponent)”</i></p> <p>Los van de laddertoets is door het plaatselijk belang in 2021 een behoefteonderzoek uitgevoerd. Op de vraag of Welsum gebaat is bij appartementen voor ouderen werd door 113 ondergevraagde 50-plussers door 90 bewoners met 'ja' geantwoord.</p>	Geen
C3	<p>3. Huidige bestemming sociaal</p>	<p>Na vaststelling van het bestemmingsplan krijgt de locatie aan de IJsseldijk 59 de bestemming 'Wonen' (in een woongebouw) en dus niet maatschappelijk, sociaal of zorg. Het is de bedoeling dat er zorg op afroep</p>	Geen

	<p>Gezien het feit dat alle zorg, in de breedste zin van het woord, uit de participatieovereenkomst vervallen c.q. geschrapt is, e.e.a. reeds bekend gemaakt tijdens de presentatie door de projectontwikkelaar en de werkgroep 'Welzorgsum' en 'Plaatselijk Belang' op 21 maart 2022 in het Dorpshuis te Welsum, is de legitieme basis voor het realiseren van het project 'Welzorgsum' volledig vervallen. Hiermee vervalt tevens de basis voor de bestemming 'sociaal' die op het perceel rust. Er zijn momenteel geen contracten met zorgverzekeraars, noch intentieverklaringen. Daar kan aan toegevoegd worden dat er in het dorp Welsum geen animo is voor een soortgelijk complex, gezien o.a. het feit het aantal seniorenwoningen aan de Kerklaan op dit moment allemaal door 'juniores', < 65 jaar bewoond worden en het feit dat er tijdens de enquête uit 2017 (zie bovenstaand punt 2) slechts een viertal positieve reacties zijn ontvangen. Reacties die na 6 jaar mogelijk reeds achterhaald zijn, door huidige persoonlijke situatie van deze geënquêteerden. De afgelopen jaren is er in Nederland een structureel tekort aan gekwalificeerd medisch (zorg) personeel. Huisartsen zijn overbelast en zijn niet genegen om elders, weg van hun reguliere praktijk, 'spreekuur' te houden. Hetzelfde geldt o.a. voor fysiotherapeuten, prikposten. Kleinschalige projecten, zoals de één-kamer-hospice, zijn niet rendabel en financieel voor verzekeraars niet aantrekkelijk, dus kansloos. Hetzelfde geldt voor andere kleinschalige zorg. In Nederland heeft iedereen al toegang tot, kan iedereen al beschikken over medische zorg 'op maat aan huis', door o.a. de WMO-voorzieningen. Voorts ontbreekt een goede 'infrastructuur' die voor de doelgroep senioren onontbeerlijk is.</p>	<p>wordt georganiseerd (geen 24 uren zorg) voor ouderen die nog niet per definitie zorgbehoevend zijn, maar dat mogelijk in de toekomst wel worden. Het complex heeft daarmee een 'zorgkarakter'. Tevens is het de bedoeling om een aantal ruimtes in de oude school op meer maatschappelijke manier in te vullen (bijv. hospice, kortdurende noodopvang, etcetera). Dit deel krijgt wel de bestemming maatschappelijk. Dit betreft een beperkt deel.</p>	
C4	<p>4. Doortrekking zuidzijde Kerklaan: De beoogde 'doortrekking' van de Kerklaan aan de zuidzijde van het perceel heeft geen enkele noodzaak en vereiste, maar trekt wel een onevenredig zware wissel op de omgeving en zijn direct omwonenden, door de situering over meerdere percelen, de toename van het aantal verkeersbewegingen, afname van de verkeersveiligheid en toename onoverzichtelijke verkeerssituaties en hierdoor komt het wooncomfort van omwonenden in het geding. Dit is buitenproportioneel en alleen voor het creëren van 6 a 7 parkeerplaatsen en een fietsenstalling, terwijl er in de directe omgeving van de locatie meer dan voldoende openbare parkeerplaatsen aanwezig zijn. De projectontwikkelaar heeft aangegeven dat het doorgetrokken stuk Kerklaan aan de zuidzijde enkel gebruikt mag worden door de toekomstige bewoners van het plan, die aan de zuidzijde een parkeerplaats toegewezen hebben gekregen (zie bijlage). In de</p>	<p>Het bij het bestemmingsplan gevoegde parkeeronderzoek toont aan dat er ook voldoende parkeerplaatsen binnen het plangebied gerealiseerd moeten worden. Daarnaast is het voor de brandweer een pré dat het plangebied aan twee zijden bereikbaar is. Op één van de informatiebijeenkomsten is er ook een wens ingediend om de (pluk)tuin openbaar te maken en om vanaf de Kerklaan een rondje te kunnen wandelen door de tuin en vervolgens langs de Kerk naar de Zijlweg.</p> <p>Hiertoe is de initiatiefnemer in overleg gegaan met de particuliere gebruikers van de gronden (gronden in eigendom van gemeente en waterschap (nu van initiatiefnemer)). Hierbij is overeenstemming bereikt over de wijze van ontsluiten, waarbij o.a. rekening is gehouden met de wensen van deze gebruikers en met aanwezige landschapselementen.</p>	Geen

	<p>ingediende bestemmingsplanwijziging is er echter wel sprake van 'normaal verkeer' door het zuidelijke deel van de Kerklaan en zelfs van bouw- en vrachtverkeer, door de toegewezen route 'rondje Kerklaan-Zijlweg'. Het zuidelijke deel van de Kerklaan is een smal en verkeersluw straatje, waar personenwagens elkaar nu al nauwelijks tot niet kunnen passeren. E.e.a. geldt natuurlijk helemaal voor vracht- en bouwverkeer. De Kerklaan is hier simpelweg niet geschikt voor veel en zwaar verkeer en er zijn geen mogelijkheden, door de bebouwing, om dit deel van de Kerklaan hiervoor wel geschikt te maken.</p>	<p>Het wordt geen doorgaande weg voor gemobiliseerd verkeer. Deze zijde van de betreft niet de hoofdingang. Aan deze zijde van het gebouw wordt alleen geparkeerd door bewoners van het gebouw, die een toegewezen parkeerplek krijgen. Zo wordt er bijvoorbeeld ook een bord geplaatst dat het verboden is voor auto's (behalve bewoners die hier een toegewezen parkeerplaats hebben). Aan deze zijde vindt dan bijvoorbeeld ook niet het laden en lossen plaats en bezoekers komen ook alleen via de hoofdingang.</p>	
C5	<p>5. Wateroverlast Meerdere malen per jaar heeft het perceel aan de IJsseldijk 59, maar ook de omliggende percelen, te maken met wateroverlast o.a. door de stand van de IJssel. Deze overlast zal met de realisatie van dit plan, de bebouwing, grondverharding, ophoging perceel, afvoer en infiltratie hemelwater en kwelwater enorm toenemen, o.a. doordat er geen adequate maatregelen genomen worden om dit probleem te ondervangen. De watertoets m.b.t. dit onderwerp is niet uitgevoerd door een externe partij, maar door de projectontwikkelaar zelf en is niet naar waarheid, omdat er wel degelijk wateroverlast is. De belangrijke Wadi, die een deel van de infiltratie van het hemelwater op zou moeten vangen is op last van het Waterschap reeds geschrapt maar een adequate vervanging is er niet.</p>	<p>Het project is afgestemd met (en getoetst door) het waterschap Vallei & Veluwe en akkoord bevonden.</p> <p>Naar aanleiding van deze en andere zienswijzen m.b.t. waterafvoer en eventuele wateroverlast heeft initiatiefnemer door een hydrologisch adviseur een memo laten opstellen. De hydroloog bevestigt dat er wateroverlast is op het zuidelijke perceel. In de nieuwe situatie wordt de locatie opgehoogd.</p> <p>Het terrein wordt zoveel mogelijk opgehoogd. Hierbij is rekening gehouden met de te handhaven bomen. Aan de oostzijde wordt aangesloten op de hoogte van de erfgrans. Hierdoor kant het water van de naast liggende kavel (IJsseldijk nr57) afstromen naar het plangebied. Het gebouw en verhardingen worden aangesloten op een hemelwaterriool. Door het verhogen van het terrein en het aansluiten hemelwaterriool wordt water geborgen en afgevoerd. Hiermee wordt wateroverlast voorkomen.</p>	<p>De memo m.b.t. waterafvoer is toegevoegd als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan.</p> <p>Bij de memo is een kaart opgenomen met de wijze waarop het terrein wordt opgehoogd</p>
C6	<p>6. Aantasting wooncomfort en waardevermindering Tijdens de bouwperiode (gedurende gemiddeld zo'n twee jaar) zal er een zeer grote overlast van de bouw- en overige werkzaamheden en het bouw- en overig verkeer van maandag t/m vrijdag, mogelijk zelfs zaterdag, van 07.00 tot 19.00 uur ervaren worden. Dit heeft een enorme aantasting van het wooncomfort van de direct omwonenden tot gevolg. Zodra de bouw gereed is, zullen het gebouw, zijn bewoners en bezoekers en hun vervoer, een onevenredig zware licht- en geluidoverlast veroorzaken, een te grote belasting door de massaliteit van het gebouw en het aantal appartementen en bewoners. Dit, en de voorspelbare wateroverlast, zullen leiden tot een grove aantasting van de wooncomfort van de omwonenden, maar ook tot een significante waardevermindering van de omliggende woningen.</p>	<p>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. Dit effect treedt op bij vrijwel elke ontwikkeling. De gemeente maakt daarom een afweging tussen het grotere algemeen belang van de ontwikkeling zelf en de belangen van de omwonenden. Er bestaat niet zoiets als een recht op behoud van een vrij uitzicht. In welke mate genoemde effecten voor eenieder afzonderlijk gelden, is in zijn algemeenheid niet te beantwoorden. De door de omwonenden geschetste effecten zijn niet uit te sluiten maar zijn onvermijdelijk verbonden met het in ontwikkeling brengen van het gebied. In het maatschappelijke verkeer zal eenieder binnen de grenzen van redelijkheid en billijkheid daarvan de gevolgen moeten aanvaarden.</p>	<p>Geen</p>

		Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient de aannemer zich te houden aan de regels m.b.t. geluid en hinder als vastgelegd in de APV (Algemene Plaatselijke Verordening).	
C7	<p>7. Toewijzingsbeleid appartementen</p> <p>De projectontwikkelaar heeft aangegeven (zie bijlage) dat er een nog nader te vormen selectiecommissie verantwoordelijk zal zijn voor de toewijzing van zowel de huur- als koopappartementen. Wij vragen ons af of de toewijzing aan de doelgroep, senioren, op deze manier adequaat gewaarborgd kan worden, in de breedste zin. Wij vragen ons af of deze manier van toewijzing wenselijk is en conform huidige regelgeving? Er bestaat tot op heden geen georganiseerde bedrijfs- en managementstructuur voor het plan 'Welzorgsum'. Het plan wordt voornamelijk gedragen door de projectontwikkelaar. Stel bijvoorbeeld dat de projectontwikkelaar door onverwachte omstandigheden het project niet persoonlijk voort kan zetten? Hoe wordt er dan in de continuïteit van het plan voorzien?</p>	De toewijzing van appartementen en de organisatie van een B.V. zijn privaatrechtelijke kwesties en zijn niet van belang voor het vaststellen van een bestemmingsplan / het verlenen van de omgevingsvergunning.	Geen
C8	<p>8. Onvolkomenheden</p> <p>In het ter inzage gelegde bestemmingsplan zijn een aantal onvolkomenheden:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Tekening met exacte maatvoeringen complex ingepast in het perceel op schaal ontbreekt. ▪ Tekening met exacte maatvoering en ligging weg aan zuidzijde Kerklaan ingepast in het perceel op schaal ontbreekt. Er worden zelfs twee verschillende tekeningen gehanteerd in de aanvraag bestemmingsplanwijziging, met beide een andere ligging op het perceel. Geheel onduidelijk is, welke nu de juiste tekening is. ▪ Plan watermanagement/-overlast ontbreekt. ▪ Plan opvang geluidoverlast warmtepompen e.d. ontbreekt. ▪ Plan opvang lichtoverlast/-vervuiling ontbreekt. ▪ Plan proces bodem bouwrijp maken, aanleg funderingen, enz., ontbreekt. ▪ Meermaals wordt er m.b.t. afmetingen het woord 'circa' gehanteerd, terwijl een exacte maatvoering cruciaal is. 	De tekeningen bij de aanvraag van de omgevingsvergunning zijn voorzien van een maatvoering. De genoemde plannen die zouden ontbreken zijn niet van toepassing. Ook zijn de tekeningen bij het bestemmingsplan, zoals de verbeelding met daarop aangegeven o.a. de bouwvlakken, en het inrichtingsplan, op schaal.	Geen
C9	Welsum is een kleine gemeenschap, dorp, waarbij het gevaar van 'leegloop' op de loer ligt, wanneer jongeren massaal uit het dorp wegtrekken, omdat er geen beschikbare en betaalbare woningen voor hen beschikbaar zijn. Wie de jeugd heeft, heeft de toekomst, en Welsum	In het algemeen geldt in Olst-Wijhe (en de rest van het land) dat er een grote woningbehoefte is voor jongeren en ouderen. Met het voorliggende plan wordt gebouwd voor ouderen.	Geen

	<p>heeft deze jongeren, met het oog op de toekomst, hard nodig, om het dorp leefbaar te houden. De plek van de oude dorpsschool aan de tisseldijk 59 te Welsum is, gezien zijn functie uit het verleden, bij uitstek geschikt om een kleinschalig plan met woningen te realiseren voor jonge starters.</p>	<p>In de laddertoets (bijlage 4 bij toelichting) wordt door STEC geconcludeerd dat met het plan wordt voorzien in een woningbehoefte voor de kern Welsum en de gemeente Olst-Wijhe. Uit dit rapport (pagina 12):</p> <p><i>“In de kern Welsum, waar uw plan gesitueerd is, bestaat de komende tien jaar ook nog een (lokale) behoefte aan 13 woningen. Naar verwachting groeit het aantal huishoudens na 2030 ook nog met 15. Dit betekent dat uw plan (18 woningen) op middellange termijn ook binnen de kern in een uitbreidingsbehoefte voorziet. Dit is van belang omdat woningen vanaf 2023 bewoonbaar zijn.</i></p> <p><i>Zowel op het niveau van de gemeente Olst-Wijhe als in de kern Welsum groeit de oudere doelgroep de komende jaren sterk. Dit maakt uw plan kansrijk om te voorzien in de kwalitatieve vraag van ouderen huishoudens naar wonen (met een zorgcomponent)”</i></p>	
C10	<p>Voetnoot</p> <p>In december 2021 zijn wij in Welsum komen wonen. Op de Nieuwjaars-/buurtborrel enkele dagen later vernamen wij voor de eerste maal van het plan 'Welzorgsum'. Logischer wijze wendden wij ons toen, voor meer informatie en uitleg, direct tot de projectontwikkelaar van het plan. Op 28 februari 2022 vond er een informatief gesprek plaats. Het plan werd aan ons dusdanig gepresenteerd, dat de indruk bij ons gewekt werd, dat de start van de realisering van het plan enkel nog een kwestie van formaliteiten was. Wij uitten onze zorgen; zorgen zoals hierboven voor een deel weergegeven. Op een tweetal punten (zie bijlage) wilde initiatiefnemer ons tegemoet komen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • toewijzing parkeerplekken aan zuidzijde Kerklaan aan de koopappartementen, om verkeer zoveel mogelijk te beperken op aansluitingsweg zuidzijde Kerklaan en • een toewijzingsbeleid om o.a. leegstand en verloop te voorkomen. <p>Wij werden echter zeer onaangenaam verrast toen initiatiefnemer ons enkele dagen later persoonlijk een schriftelijke 'bevestiging' kwam overhandigen met daarin enkel opgenomen de bovengenoemde twee punten waarin hij ons tegemoet wilde komen. Echter, wij zouden voor daadwerkelijke realisatie van deze twee punten, af moeten zien van het indienen van zienswijze, en/of planschade... Deze schriftelijke</p>	<p>Deze kwestie staat los van de publiekrechtelijke kwestie m.b.t. het vaststellen van een bestemmingsplan / het verlenen van een omgevingsvergunning. Wanneer een (deel van een) privaatrechtelijke overeenkomst in strijd is met het publiek recht, dan verliest dit zijn rechtskracht. Het indienen van een zienswijze en/of aanvragen van planschade is altijd mogelijk.</p> <p>De private overeenkomst die als bijlage bij de zienswijze was meegestuurd is, met het oog op de AVG, niet meegenomen als bijlage bij deze Nota van Antwoord.</p>	Geen

<p>bevestiging was eenvoudigweg een door initiatiefnemer op voorhand ondertekend contract, in tweevoud. Dit is niet de manier waarop wij gewoon zijn om met zaken om te gaan! Het moge duidelijk zijn dat wij dit contract naast ons neergelegd en niet ondertekend hebben. Wij willen deze onzuivere gang van zaken tevens via dit schrijven onder uw aandacht brengen.</p> <p>Samengevat en op basis van bovengenoemde en zwaarwegende argumenten trekt het plan een te grote en onacceptabele wissel, eenmaal gerealiseerd, op de omgeving, het dorp, het dorpsaangezicht, de omwonenden en de natuur en wij verzoeken u, met inachtneming van onze zienswijze, het ontwerp bestemmingsplan 'Welzorgsum' aan lisseldijk 59 te Welsum niet vast te stellen.</p> <p>Deze bijzondere plek verdient losstaande (kleinere) woningen die aansluiten bij het IJssellandschap en bijdragen aan de kwaliteiten van het mooie lissellandschap!</p>		
---	--	--

Zienswijze D


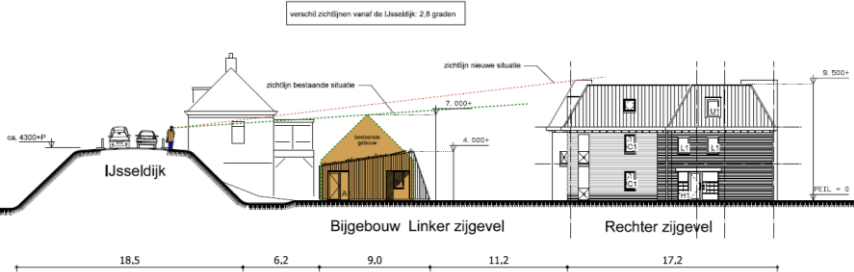
#	Zienswijze	Reactie van het college van burgemeester en wethouders	Aanpassing
D1	<p>1. Uitgangspunten van Wakker Welsum niet gehonoreerd</p> <p>Het actiecomité Wakker Welsum heeft haar zorgen al vanaf de zomer van 2021 onder de aandacht gebracht van de initiatiefnemers. In een brief van september 2021 kwam Wakker Welsum tot de volgende uitgangspunten voor Welzorgsum in aansluiting op een totaalplan voor het hele dorp:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Complex met liefst 1 woonlaag, indien echt noodzakelijk 2 maar zeker geen 3 woonlagen; 2. Volgens het concept van een Begijnhof en/of Hofjes-concept (by bouwstijl in Nijbroek); 3. Maximaal 12 woningen, en deze zover mogelijk van de dijk af; 4. Geen ontsluiting via de kerkweg en vermijden verkeersdrukte; 5. Kleur en soort steen aanpassen aan de bestaande dijkhuizen; 6. Behoud landelijk karakter door meer groen en behoud van het bestaande groen; 7. Aandacht voor verantwoorde en duurzame oplossing voor afwatering (hemel- en kwelwater); 8. Aansluiting met de rest van het dorp, bijvoorbeeld parkje in het hofje met historische panelen, pluktuin e.d.; 9. Aandacht voor een goed lichtplan met eigentijdse verlichtingsmogelijkheden om lichtvervuiling tegen te gaan; 10. Aandacht voor geluidsoverlast (geen warmtepompen); 11. Aandacht voor hinder, verlies van groen en uitzicht voor omwonenden. <p>De meeste van deze uitgangspunten zijn niet of ruim onvoldoende behandeld in de aanvraag Bestemmingsplanwijziging. Omdat dit niet gedaan is zullen al deze argumenten terugkomen in de meerdere zienswijzen die de aanwonenden en andere betrokken indienen. Het beter en serieuzer betrekken van Wakker Welsum had dit kunnen voorkomen.</p>	<p>Initiatiefnemer is in gesprek geweest met het actiecomité Wakker Welsum en heeft naar aanleiding van deze afstemming op verschillende punten aangepast. Dat er stappen in de goede richting zijn gezet wordt schriftelijk bevestigd door het actiecomité (op 19 november 2021), waarbij de kanttekening blijft dat men een 3-verdieping hoog gebouw niet acceptabel vindt.</p> <p>De aangedragen punten worden behandeld onder sub-punten D2 en verder, waarbij ook op het punt m.b.t. de stedenbouwkundige inpassing van het gebouw wordt ingegaan.</p>	Geen
D2	<p>2. Plaatsing van het gebouw niet passend in de context van de omgeving</p> <p>Vanaf de zomer van 2021, met de eerste schetsen van het gebouw (een 40 meter lang L-vorming gebouw vlak tegen de dijk aan), is Wakker Welsum bezigt geweest om het voorstel meer passend te krijgen in de</p>	<p>Het voorliggende plan voor Welzorgsum is stedenbouwkundig dan wel architectonisch (Welstand) beoordeeld door de provincie Overijssel, een (externe) stedenbouwkundig adviseur en de stadsbouwmeester van Het Oversticht. Zij hebben allen positief geadviseerd over het plan. Hier onder wordt dit nog nader toegelicht.</p>	Geen

<p>beperkte ruimte die de locatie IJsseldijk 59 in werkelijkheid heeft. Allerlei argumenten als "gelijkend aan de Brabantse Wagen" en "alle huizen zijn 2 verdiepingen met een kap" werden door de initiatiefnemers benoemd, maar het is een schokkend feit dat het huidige gebouw (nog even hoog en ongeveer even lang) volledig het zicht weg neemt op de Nederlands Hervormde Kerk (het gebouw is hoger dan het schip van de kerk en nauwelijks lager dan de kerktoren), de Pastorie en het vele groen wat de huidige plek kenmerkt.</p> <p>Het is dan ook zeer bevreemdend dat in de huidige aanvraag er géén enkele aandacht wordt gegeven aan de plaatsing van het gebouw in de context van de omgeving. Nergens wordt een 3D-visualisatie van de positionering t.o.v. de kenmerken van ons mooie IJsseldorp getoond. In onze zienswijze is daarmee de aanvraag van dit Bestemmingsplan incompleet en kan deze niet goedgekeurd worden.</p> <p>Door Wakker Welsum is zelf het initiatief genomen om een maquette en fotocollage van de voorgestelde situatie te maken, zie onderstaand en in bijlage A. Hierin is duidelijk te zien wat de massaliteit van het gebouw is. Op de kleine ruimte waar dit hoge, brede en diepe gebouw geplaatst gaat worden heeft dit een veel te groot effect op het aanzicht van ons mooie dorpje Welsum.</p>  <p>Het Welsums volkslied kan daarmee herschreven worden aangezien deze zin niet langer kenmerkend is: "Haast geheel in 't groen verscholen vinden wij kerkgebouw en daar aan de linkerzijde Pastorie en dorpschool beide".</p> <p>En dat dit aanzicht van groot belang is volgt ook uit een citaat uit het Provinciale Eindrapport Handreiking Ruimtelijke Kwaliteit IJssel - Markante IJsseldorpen: "Langs de IJssel bevinden zich tientallen dorpen.</p>	<p><i>Provincie Overijssel</i> Het in de zienswijze aangehaalde advies van de Omgevingstafel' van de provincie Overijssel dateert van 2 september 2021. Tijdens dit gesprek lag het oorspronkelijke plan voor het appartementencomplex voor, namelijk het plan waarbij de appartementen direct aan de voet van de IJsseldijk waren geprojecteerd. Hierover is door de provincie Overijssel inderdaad destijds niet positief geadviseerd.</p> <p>Na de behandeling op de Omgevingstafel in september 2021 is het plan op verschillende punten aangepast; de L-vorm is zodanig gewijzigd dat er geen knik meer in het gebouw zit en de inhoud (en daarmee massa) van het gebouw is teruggebracht. Tevens is het gebouw op een andere (minder prominente) plek gepositioneerd; waar deze in eerdere plannen direct aan de voet van de dijk stond, is deze nu integraal 20 meter van de dijk af verplaatst. Naar aanleiding van deze aanpassingen heeft de provincie Overijssel zich op 8 februari 2022 wel positief uitgelaten over de plannen.</p> <p><i>Stedenbouwkundige beoordeling</i> Het aangepaste plan is ook door een externe stedenbouwkundig beoordeeld op 21 december 2021. Geconcludeerd wordt: "het huidige plan wordt qua omvang (massaliteit), hoogte en plaatsing van uit stedenbouwkundig oogpunt als positief beoordeeld". Expliciet wordt hierbij benoemd dat met het plan de zichtlijnen op de kerk (vanaf de IJsseldijk) zijn verbeterd. De stedenbouwkundige stelt tevens dat aansluiting op panden als Brabantse Wagen en De Mediaan als positief worden beoordeeld, waarmee het pand past binnen zijn context.</p> <p>Aanvullend stelt de stedenbouwkundige dat er een beoordeling op welstandsaspecten benodigd is voor zowel de architectonische uitwerking van de bouwplannen als de inrichting van het terrein (incl. erfafscheiding).</p> <p><i>Beoordeling stadsbouwmeester (Het Oversticht)</i> In het kader van de aangevraagde omgevingsvergunning voor het bouwen van het appartementencomplex zijn de bouwplannen voorgelegd aan Het Oversticht. Namens hen heeft de stadsbouwmeester de gemeente Olst-Wijhe geadviseerd op welstandsaspecten. Naar aanleiding hiervan is de architectuur van het gebouw aangepast, bijvoorbeeld door kleine sprongen in de voorgevel (waarmee de korrelgrootte wordt verkleind en beter passend is bij zijn omgeving), het aanpassen van de kap van het gebouw en een betere inpassing</p>	
---	--	--


<p>Kenmerkend voor veel dorpen is het authentieke DORPSSILHOUET richting rivier. De ingrediënten van het dorpsilhouet worden veelal gevormd door de KERK MN DE RAND VAN HET DORP, het monumentale GEBOOMTE en oude GEBOUWEN en boerderijen. Ook veerpontjes en kleine aanlegplaatsen zijn karakteristiek voor veel lisseldorpen.</p> <p>We adviseren de Gemeenteraad ten zeerste om de situatie ter plekke te komen bekijken. Enkele gemeenteraadsleden zijn u al voorgegaan en zijn geschrokken van de beperkte ruimte waarin dit gebouw geplaatst gaat worden. We raden ook aan om (er vanuit gaande dat u enig ruimtelijk inzicht heeft) vanaf de uiterwaarden, vanaf het veerpont of vanaf de Olsterzijde te kijken naar de situatie en dan voor te stellen hoe een zodanig groot gebouw het totale aanzicht van Welsum gaat beïnvloeden.</p> <p>In deze zienswijze is het dan ook niet mogelijk om met dit plan te blijven voldoen aan de ruimtelijke kwaliteit van het markante IJsseldorp Welsum en moet deze aanvraag afgekeurd worden.</p> <p>Wat het nog extra bevreemdend maakt is dat in het advies van de Omgevingstafel lisselland (zie document "Advies Omgevingstafel IJsselland") door de Provincie dit soort argumenten ook al zijn ingebracht. De volgende letterlijke citaten:</p> <p><i>1. Goed burgerinitiatief, zorgappartementen op de plek waar een school overbodig is geworden, duidelijk gevolg van vergrijzing. Voor een klein dorp als Welsum zijn 18 zorgappartementen veel. Vooral omdat er naast deze 18 appartementen ook nog 3 onrendabele ruimten zijn getekend als appartementen.</i></p> <p><i>2. In de beschrijving van het plan wordt aangegeven dat het ontwerp van het appartementencomplex past in de losse bebouwing die we in Welsum langs de lisseldijk aantreffen, er worden ook twee voorbeelden getoond, De Mediaan en de Brabantse Wagen, gebouwen die in de directe omgeving van het beoogde appartementencomplex staan. In het ontwerp is weliswaar aansluiting gezocht bij de beeldtaal van deze twee gebouwen, maar wat betreft positionering, maat en schaal van het appartementencomplex gaat de vergelijking mank. Beide genoemde</i></p>	<p>van de galerij aan de achterzijde van het gebouw. De stadsbouwmeester oordeelt naar aanleiding van deze wijzigingen: "het geheel voldoet met deze wijzigingen in mijn ogen aan redelijke eisen van welstand binnen het ambitieniveau van de gemeente Olst-Wijhe".</p>	
---	--	--

<p>voorbeelden zijn veel kleiner in volume: de Mediaan is slechts één laag met een kap en de voorgevel is niet veel langer dan 10 meter. Wat betreft positionering: de Mediaan staat op ruime afstand, ca. 50 meter van de dijk en gaat schuil achter een aantal grote bomen die in de landschappelijke voortuin staan. De Brabantse wagen, een voormalige wagenmakerij, staat in de dijk, met aan de dijkzijde 1 laag en een kap en aan de achterzijde 2 lagen en een kap heeft een voorgevel van ca 20 meter. Het appartementengebouw daarentegen, heeft twee lagen en een kap, staat ca 5 meter uit de teen van de dijk met een gevel van ca. 45 meter.</p> <p>3. In de Catalogus gebiedskenmerken van Overijssel wordt over de kenmerken oeverwallen in het rivierenlandschap het volgende geschreven: Als ontwikkelingen plaats vinden op de oeverwallen, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van het gevarieerde patroon van lanen, wollen, agrarische percelen, afgewisseld met boomgaarden en bebouwing. De korrelgrootte van het appartementencomplex is absoluut niet in verhouding met de kleinschaligheid van de diverse en verspreide bebouwing van Welsum en wordt daardoor veel te monumentaal en te dominant op een prominente plek aan de dijk als deze.</p> <p>4. Uit de adviesnota blijkt dat in eerste instantie een plan met 12 appartementen werd beoogd. Dat zou betekenen dat, uitgaande van het voorliggende ontwerp alleen het hoofdvolume, zonder zijvleugel, gerealiseerd zou hoeven worden. Dat zou aanzienlijk schelen in de grootte van het complex maar dicht bij een acceptabel bouwvolume voor deze locatie komen. Overwogen zou kunnen worden om evt. meerdere appartementen en of andere benodigde ruimten in één of meerdere losstaande volumes onder te brengen, hiermee wordt beter aangesloten bij de korrelgrootte van de bebouwing in het dorp.</p> <p>5. Wat betreft het aspect duurzaamheid zijn de zonnepanelen een goede gedachte, de voorgestelde materialisering van kunststof kozijnen, deuren en dakgoten lijken daar niet bij aan te sluiten.</p> <p>6. De buitenruimte aan de achterzijde van het gebouw spreekt niet erg tot de verbeelding. Ingeklemd tussen de achterzijde van het</p>		
---	--	--


	<p><i>appartementengebouw en een aaneenschakeling van fietsenstalling, bergingen en traliehekwerken en omgeven door erg veel verharding t.b.v. parkeerplaatsen levert dit naar verwachting erg weinig belevingswaarde op. Er lijkt geen sprake te zijn van een terughoudend gebruik van verharding, dit i.r.t. de klimaatopgaven, waar gaat al het water heen?</i></p> <p><i>7. Al met al: een veel te groot gebouw op een prominente plek aan een dijk met grote landschappelijke, recreatieve waarden, goede referenties naar de vele kwaliteiten die het landschap van de IJsselvallei met z'n landgoederen en lisselhoeven.</i></p> <p><i>8. Suggesties: Bouwplan en dus volume terugbrengen tot oorspronkelijke 12 appartementen, ruimte zoeken voor losstaande (kleinere) volumes om andere functies te herbergen. Aansluiten bij landschappelijke kwaliteiten lissellandschap met mooie tuinen, boomgaarden ,vijvers en waterpartijen. Ontwikkeling moet bijdragen aan de kwaliteiten van het mooie lissellandschapl</i></p> <p>Omdat de onderbouwing van het alsnog voldoen aan de zorgpunten van de Provincie ontbreekt in de aanvraag en er geen hertoetsing door de Provincie plaats heeft gevonden kan deze aanvraag niet goedgekeurd worden.</p>		
D3	<p>3. Achterzijde gebouw niet passend in omgeving</p> <p>Een ander groot verwonderpunt aan de informatie opgenomen in de aanvraag Bestemmingsplan is het ontbreken van informatie over de achterzijde van het gebouw. Uit schetsen behorende bij de vergunningaanvraag volgt dat hier sprake is van een drie hoog zijnde gevel met balustrades. Hier een weergave van de achterzijde van het gebouw versus de kerk. Een gebouw dat hoger is dan het schip van de kerk en staat op minder dan 15 meter afstand van de kerk moet passend zijn met de omgeving. Volgens de nieuwe Omgevingswet (zie verderop) kan dit gebouw niet goedgekeurd worden. De achterzijde is volledig zichtbaar vanaf de Kerklaan en zal ook vanaf deze zijde het Welsumse dorpaanzicht ontsieren.</p>	<p>Zoals gezegd: het voorliggende plan voor Welzorgsum is stedenbouwkundig dan wel architectonisch (Welstand) beoordeeld door de provincie Overijssel, een (externe) stedenbouwkundig adviseur en de stadsbouwmeester van Het Oversticht. Dat geldt ook voor de 'achterzijde' van het gebouw. Zij hebben allen positief geadviseerd over het plan.</p> <p>Bij het plan is rekening gehouden met de kerk. Het gebouw is lager dan het schip van de kerk (9,5 meter tegenover 10,5 meter, waarbij in het bestemmingsplan is vastgelegd dat de maximale bouwhoogte van het gehele gebouw 10 meter mag bedragen), en er is met de plaatsing van het appartementencomplex ook rekening gehouden met zichtlijnen richting de kerk vanaf de IJsseldijk (zie inrichtingsplan in bijlage bestemmingsplan). Door dat het hoofdgebouw verder van de dijk wordt geplaatst en het bestaande schoolgebouw wordt aangepast, zal de zichtlijn over het dak ook slechts beperkt worden aangetast. Op onderstaande figuur is dat geïllustreerd.</p>	Geen

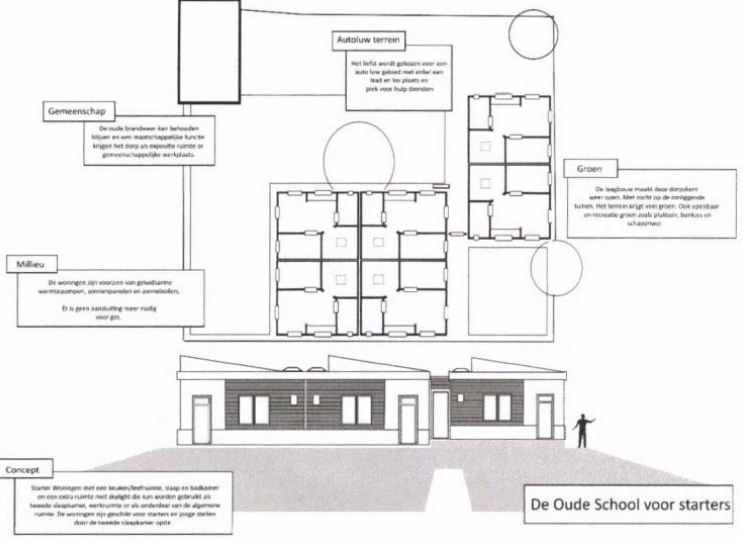
	 <p>Zonder een goed beeld van de plaatsing van het gebouw t.o.v. de gehele omgeving, en dat met afstemming en instemming met een goede volksvertegenwoordiging, kan deze aanvraag niet goedgekeurd worden.</p>		
D4	<p>4. Geen zorgbehoefte voor 15 tot 18 zorgwoningen Alle documenten die betrekking hebben op deze aanvraag (zowel dit Bestemmingsplan, alle raadstukken, advies Omgevingstafel IJsselLand, communicatie in de media, ...) ademen uit dat het hier puur over het invullen van een zorgbehoefte gaat. Tijdens bijeenkomsten werden zaken toegezegd als betaalde zorgcoördinatoren, 24-uurs zorg, behandelruimte, logeerruimtes en dat alles op een kleinschalige wijze. De onderbouwing voor deze zorgbehoefte wordt door de initiatiefnemers gevonden in de enquête die gehouden is binnen Welsum. Uit deze enquête kan NIET geconcludeerd worden dat er 15 tot 18 zorgwoningen noodzakelijk zijn. Dat wordt extra onderbouwd door het feit dat de laatste tijd er ook gesproken wordt over verhuren aan de Welsumse jeugd.</p> <p>Daarmee vervalt de onderbouwing om het bestemmingsplan te wijzigen vanwege een zorgbehoefte binnen Welsum. Een hernieuwde aanvraag voor een wooncomplex is dan noodzakelijk. In die context moet de huidige aanvraag dan ook afgekeurd worden.</p> <p>Daarbij is het goed dat men bewust is van volgende zaken:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Al heel veel jaren zijn er (orde) 6 bejaardenwoningen beschikbaar in Welsum. Géén enkel van deze bejaardenwoningen wordt bewoond door een zorgbehoevende Welsummer. Daar zullen meerdere redenen voor zijn, maar het is wel illustratief dat er in de afgelopen decennia dus blijkbaar geen behoefte was aan zorgwoningen. Waarom zouden er dat over 2 jaar opeens 15 zijn? 	<p>In het algemeen geldt in Olst-Wijhe (en de rest van het land) dat er een grote woningbehoefte is voor jongeren en ouderen. Met het voorliggende plan wordt gebouwd voor ouderen.</p> <p>In de laddertoets (bijlage 4 bij toelichting) wordt door STEC geconcludeerd dat met het plan wordt voorzien in een woningbehoefte voor de kern Welsum en de gemeente Olst-Wijhe. Uit dit rapport (pagina 12):</p> <p><i>“In de kern Welsum, waar uw plan gesitueerd is, bestaat de komende tien jaar ook nog een (lokale) behoefte aan 13 woningen. Naar verwachting groeit het aantal huishoudens na 2030 ook nog met 15. Dit betekent dat uw plan (18 woningen) op middellange termijn ook binnen de kern in een uitbreidingsbehoefte voorziet. Dit is van belang omdat woningen vanaf 2023 bewoonbaar zijn.</i></p> <p><i>Zowel op het niveau van de gemeente Olst-Wijhe als in de kern Welsum groeit de oudere doelgroep de komende jaren sterk. Dit maakt uw plan kansrijk om te voorzien in de kwalitatieve vraag van ouderen huishoudens naar wonen (met een zorgcomponent)”</i></p> <p>Los van de laddertoets is door het plaatselijk belang in 2021 een behoefteonderzoek uitgevoerd. Op de vraag of Welsum gebaat is bij appartementen voor ouderen werd door 113 ondergevraagde 50-plussers door 90 bewoners met ‘ja’ geantwoord.</p>	Geen

	<p>2. Een ander door de initiatiefnemers gebruikt argument is dat er specifieke zorg zal worden verleend. Er zijn vele zorgzaken benoemd (hospice, huisartsenpost, fysiotherapie) maar uiteindelijk is er sprake van het 'slechts' verlenen van thuiszorg. In Nederland is thuiszorg een dienst die overal aangeboden wordt. Daar is geen apart groot gebouw voor noodzakelijk. Ook de extra ruimtes die voor de zorg in de plannen zijn opgenomen zijn zodanig vorm gegeven dat ze 'desnoods' ook als normaal appartement kunnen worden verkocht/verhuurd;</p> <p>3. Er is door de initiatiefnemers een "selectie schema" opgesteld waarmee op volgorde van prioriteit de woningen beschikbaar kunnen komen. Dat begint met de "hulpbehoevende Welsummer ouder dan 65 jaar", maar eindigt met "als er dan nog ruimte is kan iedereen hier gaan wonen". Dat opent de weg naar een gebouw dat onder het motto van zorgvoorziening wordt toegestaan maar dat uiteindelijk grotendeels een commerciële exploitatie van woningen wordt;</p> <p>4. In de argumentatie van de initiatiefnemers kwam naar voren dat 12 appartementen (zoals initieel voorzien en waar de Gemeenteraad ook in haar eerdere besluitvorming vanuit ging) financieel niet haalbaar zouden zijn. Vanwege financiële overwegingen was er op enig moment zelfs sprak van 24 woningen, uiteindelijk geeft men aan dat 18 woningen noodzakelijk zijn om een haalbaar traject op te starten. De financiële (en noodzakelijke) onderbouwing ontbreekt echter volledig in de aanvraag (in hoofdstuk 7 wordt de Gemeente alléén gevrijwaard van de kosten van planschade). Financiële redenen kunnen en moeten nooit argumentatie zijn om niet te voldoen aan de ruimtelijke kwaliteit van ons mooi dorpje Welsum! Daar ligt een grote verantwoordelijkheid voor "onze" beleidmakers!</p> <p>Dit alles opent de deur naar (rijkere) buiten-Welsummers die op deze locatie komen wonen. Voor de helderheid: deze mensen zijn van harte welkom om in Welsum te komen wonen. Maar de gemeente dient te voorkomen dat op oneigenlijke "zorgbehoefte" gronden een zodanig groot gebouw de kern van Welsum gaat ontsieren.</p>		
--	--	--	--

D5	<p>5. Cultuurhistorie/monumenten</p> <p>Het valt ons op dat in het advies omgevingstafel IJsselland (zie document "Advies Omgevingstafel IJsselland") het aspect Cultuurhistorie / Monumenten niet van toepassing is verklaard. Het is correct dat het schoolgebouw geen monument is (verre van dat). Maar de locatie is wel een cultuurhistorische plek vanwege het aspect markante IJsseldorpen met het dijkzicht en zicht op de kerk. Vanuit de nieuwe Omgevingswet (die per 1 juli 2023 in gaat) is er een verplichting om gebouwen nabij een monument (in dit geval het kerkgebouw) te toetsen op de impact voor de cultuurhistorische waarde. Vanuit een Raad die zichzelf profileert als vernieuwend en vooruitlopend ('verder kijkt dan haar neus lang is') mag verwacht worden rekening gehouden wordt met de Omgevingswet en dat daarmee cultuurhistorie een belangrijk aandachtspunt is.</p> <p>Letterlijk: "Gemeenten zijn verplicht om aantasting van de omgeving van rijksmonumenten en monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, te voorkomen, als die monumenten door die aantasting worden ontsierd of beschadigd. Daarbij gaat het zowel om de omgeving van rijksmonumenten, als om gemeentelijke monumenten en provinciale monumenten, als die laatste in het omgevingsplan worden beschermd. Naast het voorkomen van achteruitgang gaat het ook om het verbeteren van de kwaliteit van de omgeving, zodat het monument beter wordt beleefd of gewaardeerd."</p> <p>Verder was het (naar ontvangen mondelinge informatie) ten tijde van het bouwen van de huidige school (dus orde jaren '70) niet mogelijk om met bouwverkeer de route naast de kerk te gebruiken om naar het bouwterrein te gaan ('de fundering is van 'koeienhuiden'). Enerzijds verwacht ik dat (mochten er bouwwerkzaamheden gaan plaats vinden) hier tijdens de bouw ook rekening mee gehouden wordt. Voorkomen moet worden dat de Kerk door de bouwwerkzaamheden beschadigt gaat worden! Daarbij geldt ook dat het bouwverkeer niet over de Kerklaan kan gaan (dat is toegezegd aan de aanwonenden). Het is dus maar de vraag hoe het (zware) bouwverkeer de locatie kan bereiken zonder onherstelbare schade aan de kerk en aan omgeving te veroorzaken. Anderzijds vragen we ons af of in de periode na oplevering het dagelijkse verkeer (en denk daarbij ook aan de grotere postbezorgingsbussen) zo</p>	<p>In de (nu geldende) Erfgoedwet zijn geen bepalingen opgenomen over de bescherming van de omgeving van Rijksmonumenten (alleen bescherming van het Rijksmonument zelf).</p> <p>Bij het plan is rekening gehouden met de kerk. Het gebouw is lager dan het schip van de kerk (9,5 meter tegenover 10,5 meter, waarbij in het bestemmingsplan is vastgelegd dat de maximale bouwhoogte van het gehele gebouw 10 meter mag bedragen), en er is met de plaatsing van het appartementencomplex ook rekening gehouden met zichtlijnen richting de kerk vanaf de IJsseldijk (zie inrichtingsplan in bijlage bestemmingsplan). Door dat het hoofdgebouw verder van de dijk wordt geplaatst en het bestaande schoolgebouw wordt aangepast, zal de zichtlijn over het dak ook slechts beperkt worden aangetast. Op onderstaande figuur is dat geïllustreerd.</p> 	Geen

	<p>vlak naast de kerk wel te combineren valt met de mogelijk zwakkere fundering van de monumentale kerk.</p> <p>Het is een omissie in de aanvraag Bestemmingsplan om geen aandacht te geven aan de monumentale status van de kerk en de impact van de bouwwerkzaamheden en de toekomstige verkeerslast die door het grote gebouw veroorzaakt gaat worden. Daarmee is deze aanvraag onvolledig en dient afgekeurd te worden.</p>		
D6	<p>6. Toegang tot voorzieningen</p> <p>Welsum is een klein dorp dat echter geen enkele voorziening heeft. Voor boodschappen, maar ook voor huisarts, tandarts, fysio-bezoek moet een nabij gelegen dorp (Oene, Olst, Terwolde) bezocht worden. De hulpbehoevende bewoner heeft daartoe de mogelijkheid via fiets of auto. Maar als de mobiliteit verder afneemt is dat geen optie meer. Noaberschap en Thuiszorg kunnen hierin zeker wat betekenen, maar zijn zeker geen vervanger van deze behoefte. In het advies Omgevingstafel lisselland (zie document "Advies Omgevingstafel IJsselland") wordt door de GGD het volgende geadviseerd: "Aandachtspunt: van belang dat de dorpscoöperatie voorziet in voldoende toegang tot/vervoer van en naar voorzieningen (supermarkt, huisarts ed.)." Aangezien hier geen invulling aan gegeven wordt in de aanvraag bestemmingsplan ontstaat een groot risico dat de hulpbehoevende Welsummer, die zijn eigen huis en haard heeft opgegeven om toch in Welsum te kunnen blijven, alsnog voor de laatste periode van zijn leven naar een plek elders moet verkassen. Het initiatief van de initiatiefnemers is daarom incompleet en dat zal de behoefte om gebruik te maken van (een van de 18 zorgwoningen) verder verkleinen.</p>	<p>Met het complex wordt beoogd dat ouderen die nog niet per definitie zorgbehoevend zijn (maar dat mogelijk in de toekomst wel worden) langer in Welsum kunnen blijven wonen. Bijvoorbeeld omdat een appartement gelijkvloers is, maar ook omdat er zorg op afroep wordt georganiseerd (geen 24 uren zorg).</p>	Geen
D7	<p>7. Geen alternatieve locaties overwogen</p> <p>Het fraaie gebouw (want dat is het zeker) komt veel beter tot zijn recht als deze ergens komt waar voldoende ruimte aanwezig is. Onduidelijk is waarom er niet gekeken is naar alternatieve locaties. Gedacht kan worden aan het oefenterrein van de voetbal (achter de tennisvelden), maar nog ruimer is de plek aan de Kapellenkamp. Daar zou zelfs voldaan kunnen worden aan de 30 woningen die in de periode tot 2040 in Welsum gerealiseerd moeten worden. Het argument dat de plek van de school nu eenmaal een nieuwe bestemming moet krijgen is hiervoor niet valide. Want de kern van Welsum kan ook in het klein een mooie update</p>	<p>Voor het project is een 'laddertoets' uitgevoerd (bijlage 4 bij de toelichting van het bestemmingsplan). De Ladder voor duurzame verstedelijking (Ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik. Met een laddertoets wordt o.a. beoordeeld of met een ruimtelijke ontwikkeling efficiënt omgegaan wordt met de ruimte, bijvoorbeeld door te beoordelen of er sprake is van inbreiding t.o.v. uitbreiding. Door het adviesbureau (STEC) wordt geconcludeerd dat de locatie voor het ruimtelijke initiatief van Welzorgsum binnen het bestaande 'stedelijk weefsel' van Welsum ligt, hetgeen in lijn is met de principes van de Ladder. Tevens kan worden geargumenteed dat er sprake is van efficiënt ruimtegebruik door dat wordt gebouwd op een locatie die reeds bebouwd is, waarbij ook deels</p>	Geen

	krijgen, maak er een parkje van! Of plaats er een beperkt aantal kleinere woningen.	gebruik gemaakt wordt van de bestaande bebouwing. Een locatieonderzoek naar alternatieve locaties is daarom niet aan de orde.	
D8	<p>8. Geen meer in de omgeving passen alternatieve overwogen</p> <p>Veel gemeenten betrekken de bewoners in een vroege fase bij dit soort trajecten. Dat is hier alleen gedaan in de zin van "er komt een Welzorgsum plan". Maar de exacte invulling daarvan is pas zeer laat in het traject gedeeld (en toen zelfs met "dit wordt het plan en niet anders"). Dat is een grove fout gezien de locatie en grote impact op de direct omwonenden. Corona is (met de huidige Id hulpmiddelen) daarin géén valide excuus. De projectgroep had in haar eigen plan het risico op bezwaar van de direct omwonenden als "hoog" ingeschat, moge duidelijk zijn dat dit risico opgetreden is.</p> <p>Binnen de groep van Wakker Welsum zijn vele alternatieven voor een beter passend gebouw de revue gepasseerd. Hier onder een aantal schetsen:</p> <p>1. Welsummergaard; het succesvolle (waar Wethouder Marcel Blind echt trots op is!) Olstergaard omzetten naar een Welsummergaard;</p>  <p>2. Laagbouw; passend in de huidige situatie met behoud van de lindeboom.</p>	<p>Bij externe ruimtelijke initiatieven, zoals het initiatief Welzorgsum, heeft de gemeente een 'toetsende rol'. Een initiatiefnemer meldt zich bij de gemeente en de gemeente gaat vervolgens na of het plan past binnen het beleid, de ruimtelijke kaders en of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In dit geval heeft de gemeente beoordeeld dat het plan passend is en dat er ruimtelijk geen belemmeringen zijn en dus besloten medewerking te verlenen aan het initiatief. Wanneer er een alternatief plan was voorgelegd (zoals tiny houses of reguliere woningen, etc.) dan had de gemeente deze getoetst.</p>	Geen

	 <p>Gemeenschap De oude brandweer kan behouden blijven en een maatschappelijke functie krijgen met daarop als mogelijk centrum of gemeenschapsgebouw.</p> <p>Milieu De woningen zijn voorzien van gebelthamer, warmtepomp, zonnepanelen en zonnecollectoren. Er is geen aansluiting meer nodig voor gas.</p> <p>Auto/ruw terrein Het terrein wordt gebruikt voor een auto-ruw gebied met enkel een laad- en losplein en park voor hulpdiensten.</p> <p>Groen De ingelouwe maakt door de zonlicht een ruwe. Maar richt op de bestaande bomen. Het terrein krijgt veel groen. Ook opbouw of herbestemming zoals parkeren, berkeas of 'tussengebied'.</p> <p>Concept Starten Woning met een behoud/verbouwen, slaag en baksteen en een extra ruimte met daarbij de auto worden gebruikt als tweede slaapkamer, werkruimte of als onderdeel van de algemene ruimte. De woningen zijn geschikt voor starters en jonge stellen door de tweede slaapkamer optie.</p> <p>De Oude School voor starters</p>		
D9	<p>9. Water en waterschap zorgpunten</p> <p>Als aanwonende van de dijk ben ik goed op de hoogte van de aandachtspunten die spelen bij het wonen aan de voet van een dijk. Natuurlijk betreft deze aanvraag wijziging Bestemmingsplan niet hetzelfde als de aanvraag bij het Waterschap. Maar toch is het de verantwoordelijkheid van de Gemeenteraad om zeker te stellen dat een aanvraag ook vanuit alle betrokken partijen een akkoord zal gaan krijgen. Mogelijk schades, toekomstige kosten en het naast zich neerleggen van al lang bekende en gewenste beleidsadviezen dienen onderkend te worden. Wakker Welsum ziet de volgende zorgpunten die zeker van invloed zullen gaan zijn op het wel of niet verkrijgen van een akkoord vanuit het Waterschap (ps. van Waterschap Vallei en Veluwe en niet van Drents Overijsselse Delta!):</p>	<p>Het project is afgestemd met (en getoetst door) het waterschap Vallei & Veluwe en akkoord bevonden.</p> <p>Naar aanleiding van deze en andere zienswijzen m.b.t. waterafvoer en eventuele wateroverlast heeft initiatiefnemer door een hydrologisch adviseur een memo laten opstellen. De hydroloog bevestigt dat er wateroverlast is op het zuidelijke perceel. In de nieuwe situatie wordt de locatie opgehoogd.</p> <p>Het terrein wordt zoveel mogelijk opgehoogd. Hierbij is rekening gehouden met de te handhaven bomen. Aan de oostzijde wordt aangesloten op de hoogte van de erfgrans. Hierdoor kant het water van de naast liggende kavel (Jsseldijk nr57) afstromen naar het plangebied. Het gebouw en verhardingen worden aangesloten op een hemelwaterriool. Door het verhogen van het terrein en het aansluiten hemelwaterriool wordt water geborgen en afgevoerd. Hiermee wordt wateroverlast voorkomen.</p>	<p>De memo m.b.t. waterafvoer is toegevoegd als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan.</p> <p>Bij de memo is een kaart opgenomen met de wijze waarop het terrein wordt opgehoogd</p>

<p>1. Het nieuwe gebouw is voor een deel gepositioneerd binnen Kernzone A (20 meter vanaf de teen van de dijk). En tijdens de bouwperiode zal een nog groter deel van de kernzone beïnvloed worden. Het Waterschap heeft de taak om bij vergunningsaanvragen rekening te houden met de komende grote uitdagingen van stijgende zeespiegels en meer extreme rivierwater afvoeren). Als onderdeel daarvan wil men bebouwing in kernzone A ten zeerste voorkomen. In de toekomst moeten dijken zwaarder, breder en sterker gemaakt worden. Het is al lastig genoeg om daarbij rekening te houden met de bestaande dijkwoningen. Het grote en massale gebouw dat nu voorzien wordt zal het Waterschap in de toekomst voor een onnodige grote uitdaging stellen;</p> <p>2. Een deel van de huidige school blijft behouden. Maar dat deel ligt volledig in kernzone A en wordt zelfs verder uitgebouwd. Met dezelfde argumenten als hiervoor genoemd ligt het niet voor de hand dat het Waterschap hier klakkeloos mee akkoord gaat;</p> <p>3. In eerdere plannen was er sprake van het aanleggen van een wadi ter plekke van de huidige kwelplek (aan de zuidzijde van het terrein). Volgens de aanvragers was dit, in combinatie met een rioolleiding die het overtollige water zou afvoeren naar een verderop gelegen sloot, de beste oplossing voor de wateroverlast. Vanuit Wakker Welsum ontstond verbazing over het feit dat het aanleggen van een "watergat" de oplossing zou kunnen zijn voor een kwelplek. Tot onze nog grotere verbazing wordt in de huidige aanvraag (zie par 5.2 - Waterparagraaf en de bijlage 17 - Watertoets) juist aangegeven dat er geen sprake is van wateroverlast in de huidige situatie. Het aspect "kwel" komt in de gehele aanvraag niet aan de orde. Daarmee is het Waterschap op het verkeerde been gezet, de consequentie daarvan kunnen wij niet overzien;</p> <p>4. In de huidige aanvraag is er dus geen sprake meer van een Wadi maar wordt op de betreffende locatie juist de 2 vervangende Lindes voorzien ter vervanging van de monumentale Lindeboom (zie verderop). Beleid van het waterschap is juist dat er geen bomen geplaatst mogen worden in kernzone A. Mocht dit wel gebeuren dan is de kans groot dat bij de volgende aanpassing aan de dijk deze vervangers van de ruim 80-jarige Linde alsnog het loodje leggen (als ze op de kwelplek al voldoende levensvatbaar zijn);</p> <p>5. Een goede oplossing voor het voorkomen van waterproblemen op een terrein is het ophogen met grond. Zelf heb ik mijn tuin ook opgehoogd om het water naar het naast gelegen weiland te 'dwingen'. In mijn verwachting zal ook deze nieuwbouw dit gaan toepassen. Dat betekent</p>		
--	--	--

	<p>dus een ophoging van het terrein zelf (10 cm is al genoeg), maar daarbij speelt de grote vraag waar het water dan naar toe zal gaan! Nergens in de plannen wordt hier aandacht aangegeven. De meest voor de hand liggende locaties is de omgeving. Dat betekent dat de burens, maar zeker ook het kerkgebouw last gaan krijgen van meer water. Onduidelijk is wat dat betekent voor de stabiliteit van het kerkgebouw en de leefbaarheid van de omwonenden.</p> <p>In dit kader brengen wij ook de uitspraak van de Voorzitter Unie van Waterschappen (Rogier van der Zande) in een interview in 2022 onder de aandacht: "je kunt wel op kwetsbare plekken bouwen, maar je zult anders moeten bouwen, niet traditioneel. KLIMAATADAPTIEF is bouwen op de wateroverlast van de toekomst. Als je rekening houdt met de extremen van dan, moetje echt anders bouwen. Dat zijn we nog niet gewend ... "</p> <p><u>In de huidige aanvraag wordt het Waterschap voorzien van incorrecte en incomplete informatie. Een eerste "akkoord" van het Waterschap zal blijken niet terecht te zijn. Daarbij zullen ook de direct aanwonenden tijdens en na de bouw veel meer wateroverlast gaan krijgen. Daarmee is deze aanvraag Bestemmingsplan, met zo'n grote impact op de kern van Welsum, incompleet en kan deze niet goedgekeurd worden.</u></p>		
D10	<p>10. Negatieve beïnvloeding van natuur Conform het Welsums Volkslied wordt de specifieke locatie gekenmerkt door veel groen. In het ingediende plan komt zeker ook groen terug, maar de volgende punten moeten worden meegewogen of dit een verbetering is van de huidige kenmerkende omgeving:</p> <p>1. Wie de moeite had genomen om naar de Lindeboom op het schoolplein te gaan kijken (zomer en herfst 2022) had met verbazing kennis kunnen nemen van hoe vol in het blad en gezond de Lindeboom er uit ziet. Ondanks grote droogte en de daarmee moeilijke omstandigheden van deze zomer handhaaft deze "zieke" Linde zich goed. Ook onder de storm Corrie van januari 2022, die gepaard ging met flinke windstoten, heeft de Lindeboom zich prima staande gehouden.</p> <p>De gemeente zou de plicht tot bescherming en de zorg voor deze oude (prachtige) Lindeboom ter harte moeten nemen. Bescherm wat oud is en</p>	<p>Bij de toelichting van het bestemmingsplan zijn twee boomtechnische onderzoeken gevoegd, één voor de Linde en één voor de Rode Beuk. Voor de Linde geldt dat is vastgesteld dat deze is aangetast; door schimmel zijn de wortels zodanig aangetast dat deze een toekomstverwachting heeft van minder dan 10 jaar (ondertussen 7 jaar). Er kunnen maatregelen worden genomen om de toekomstverwachting te vergroten, maar dit zal (door reductie van de kroon) veel doen met het beeldbepalende karakter van de boom. Één van de voorstellen van het onderzoeksbureau is om de linde te vellen en om een nieuwe plantplaats in te richten voor een nieuwe linde die kan uitgroeien tot een monumentaal beeldbepalende boom. Er worden met het plan twee nieuwe lindes geplant. Dit betreft twee lindes van gelijk een relatief groot formaat.</p> <p>Voor de Rode Beuk geldt dat in het boomtechnisch onderzoek wordt aangeraden dat er met de bouw van het complex een afstand wordt aangehouden van 11 meter vanaf het hart van de boom. Indien er van de zienswijze geeft in de bijlage aan dat de projectie van 11 meter in het</p>	Geen

<p>zelfs monumentaal. Neem oude bomen en de bestaande natuur (met daarbij al aanwezige fauna = vleermuizen, egels enz.) als uitgangspunt en bouw daar om heen met respect voor dat wat er aan natuur al is op deze plek. Het is niet meer van deze tijd natuur en bomen te rooien die zich goed handhaven in de omgeving en zelf historische waarde hebben. Herplanten van nieuwe bomen is geen behoud! Aandacht voor historische plekken en hoe daar te bouwen met respect voor de reeds aanwezige historische / markante natuur zou een houding / visie van een gemeente moeten zijn.</p> <p>Uit het uitgevoerde boomonderzoek volgt dat de aanwezige zwammen op 2 manieren behandeld kunnen worden. Alleen als laatste alternatief wordt het kappen van de Linde geopperd. In de aanvraag wordt zonder onderbouwing ('klakkeloos') de Linde gekapt en vervangen door 2 nieuwe Lindes. Een gemiste kans voor natuurbehoud in de kern van Welsum;</p> <p>2. Op het pastorieterrein staat een monumentale beuk. De afstand van deze boom tot de bouwwerkzaamheden is zodanig beperkt dat er een groot risico is dat deze (en dan met name de wortels) onherstelbaar beschadigd raakt. In de bouwplannen (zie figuur 2.3) wordt ten onrechte gesuggereerd dat de beïnvloedingszone van de beuk buiten het werkgebied van de massale nieuwbouw is. Door Wakker Welsum is de geleverde informatie bekeken en nagemeten, de overduidelijke conclusie is dat de beuk veel dichterbij het nieuwe gebouw staat dan de gesuggereerde "meer dan 11 meter vanaf de stam). Conclusie is dan ook dat het gebouw op een grotere afstand van de beuk gerealiseerd moet worden. Gezien de lengte van het gebouw kan deze echter niet verder richting de kerk (het noorden) gebracht worden. Het gebouw zal dus smaller moeten worden om te kunnen voldoen aan de eisen t.a.v. bescherming van deze monumentale beuk;</p> <p>3. In de voorbereiding op de bouwwerkzaamheden (dus nog zonder vergunning) zijn al snoeiwerkzaamheden op het terrein en aan de beuk uitgevoerd. Door oplettendheid van omwonenden is voorkomen dat op illegale wijze de beuk te ver gesnoeid zou worden. Ook het uitvoeren van de maatregelen t.b.v. het overleven van de aanwezige egels en vleermuizen is door de omwonenden op de voet gevolgd. De voorgeschreven aanpak is dat op een geleidelijke wijze vanuit het zuiden naar het noorden gewerkt moet worden om te zorgen dat de aanwezige</p>	<p>inrichtingsplan niet correct zou zijn (waarbij gemeten wordt vanaf de buitenkant van de boom). Het plangebied, inclusief de boom, is echter ingemeten en de bouwtekeningen en de verbeelding van het bestemmingsplan (met daarin aangegeven waar nieuwe bebouwing mag worden opgericht) zijn op schaal getekend. Er wordt aan de hiervoor genoemde voorwaarde voldaan.</p> <p>In de zienswijze wordt aangegeven dat er, in de voorbereiding op de bouwwerkzaamheden en nog zonder vergunning, snoeiwerkzaamheden zijn uitgevoerd op het terrein en aan de beuk. Er zijn destijds (op 7 oktober 2022) dood hout uit en schurende takken uit de boom gehaald. De kruin is op enkele plaatsen ingenomen om de boom weer in balans te brengen. Dit allemaal ten behoeve van het behoud van de boom en conform het boomtechnisch onderzoek naar de Rode Beuk. Voor deze werkzaamheden is geen vergunning benodigd.</p>	
--	--	--

	<p>egels zich konden verplaatsen richting nieuw gebied. De conclusie is echter dat er 'her en der' gesnoeid en geruimd is waardoor het maar zeer de vraag is of de egels een veilig heenkomen hebben gevonden. Ook is het onzeker of de aanwezige vleermuizen bij de school ondertussen zich verplaatst hebben naar de kerk (waar aanvullende voorzieningen zijn gerealiseerd). In de plannen zien we ook nergens informatie of er voldoende struiken en bomen overblijven voor het foerageren.</p> <p>Late het wel duidelijk zijn dat de huidige omgeving van het schoolgebouw zodanig 'verrommeld' is dat hier nodig wat aan gedaan moet worden. Maar ook hier geldt dat daarbij niet de oplossing is om een massaal groot gebouw neer te zetten met extra wegen, met extra parkeerplekken met een lange rij bergingen en met enig groen eromheen. Naast de ruimtelijke kwaliteit van het gebouw versus de bestaande omgeving, moet ook de 'natuurlijke kwaliteit' van deze voor Welsum belangrijke plek gewaarborgd worden.</p>		
D11	<p>11. Zorgpunten die spelen voor de direct aanwonenden Deze zienswijze wordt door mij als niet direct aanwonende van IJsseldijk 59 en namens Wakker Welsum ingediend. Daarnaast zullen bijna alle omwonenden hun eigen zienswijze op het huidige voorstel gaan indienen. De onderstaande issue zijn niet direct zwaarwegend relevant voor niet omwonenden, maar om een compleet beeld te geven worden de volgende "lokale" zorgpunten benoemd:</p>	De punten worden onder D12 t/m D19 behandeld.	Geen
D12	<p>1. Toegangsweg vanaf kerkzijde; voor toegang tot het gebouw wordt gebruik gemaakt van de bestaande wegverbinding tussen kerk en bebouwing door. Dat is geen normale doorgaande weg en deze is ook veel te smal voor normale toegang. 2-zijdig verkeer is niet mogelijk waardoor opstoppingen gaan ontstaan die voor de weggebruikers lastig zijn, maar voor de omwonenden des te meer;</p>	<p>Het bij het bestemmingsplan gevoegde parkeeronderzoek toont aan dat er ook voldoende parkeerplaatsen binnen het plangebied gerealiseerd moeten worden. Daarnaast is het voor de brandweer een pré dat het plangebied aan twee zijden bereikbaar is. Op één van de informatiebijeenkomsten is er ook een wens ingediend om de (pluk)tuin openbaar te maken en om vanaf de Kerklaan een rondje te kunnen wandelen door de tuin en vervolgens langs de Kerk naar de Zijlweg.</p> <p>Hiertoe is de initiatiefnemer in overleg gegaan met de particuliere gebruikers van de gronden (gronden in eigendom van gemeente en waterschap (nu van initiatiefnemer)). Hierbij is overeenstemming bereikt over de wijze van ontsluiten, waarbij o.a. rekening is gehouden met de wensen van deze gebruikers en met aanwezige landschapselementen.</p>	Geen

		<p>Het wordt geen doorgaande weg voor gemobiliseerd verkeer. Deze zijde van de betreft niet de hoofdingang. Aan deze zijde van het gebouw wordt alleen geparkeerd door bewoners van het gebouw, die een toegewezen parkeerplek krijgen. Zo wordt er bijvoorbeeld ook een bord geplaatst dat het verboden is voor auto's (behalve bewoners die hier een toegewezen parkeerplaats hebben). Aan deze zijde vindt dan bijvoorbeeld ook niet het laden en lossen plaats en bezoekers komen ook alleen via de hoofdingang.</p>	
D13	<p>2. Toegangsweg vanaf Kerklaan; tussen 2 bestaande percelen door wordt een wegverbinding gemaakt die smal is en ook niet geschikt voor een normale ontsluiting van het grote gebouw. Door de initiatiefnemers wordt aangegeven dat dit een verplichting is van de brandweer, maar bij navraag blijkt dit niet het geval te zijn;</p>	<p>Het bij het bestemmingsplan gevoegde parkeeronderzoek toont aan dat er ook voldoende parkeerplaatsen binnen het plangebied gerealiseerd moeten worden. Daarnaast is het voor de brandweer een pré dat het plangebied aan twee zijden bereikbaar is. Op één van de informatiebijeenkomsten is er ook een wens ingediend om de (pluk)tuin openbaar te maken en om vanaf de Kerklaan een rondje te kunnen wandelen door de tuin en vervolgens langs de Kerk naar de Zijlweg.</p> <p>Hiertoe is de initiatiefnemer in overleg gegaan met de particuliere gebruikers van de gronden (gronden in eigendom van gemeente en waterschap (nu van initiatiefnemer)). Hierbij is overeenstemming bereikt over de wijze van ontsluiten, waarbij o.a. rekening is gehouden met de wensen van deze gebruikers en met aanwezige landschapselementen.</p> <p>Het wordt geen doorgaande weg voor gemobiliseerd verkeer. Deze zijde van de betreft niet de hoofdingang. Aan deze zijde van het gebouw wordt alleen geparkeerd door bewoners van het gebouw, die een toegewezen parkeerplek krijgen. Zo wordt er bijvoorbeeld ook een bord geplaatst dat het verboden is voor auto's (behalve bewoners die hier een toegewezen parkeerplaats hebben). Aan deze zijde vindt dan bijvoorbeeld ook niet het laden en lossen plaats en bezoekers komen ook alleen via de hoofdingang.</p>	Geen
D14	<p>3. Parkeren; het aantal parkeerplaatsen bij het gebouw zelf wordt (omdat de ruimte te klein is) beperkt en er wordt vanuit gegaan dat als er geen ruimte meer is dat de bewoners of bezoekers hun voertuigen bij de kerk of Dorpshuis zullen gaan plaatsen. Gezien de grotere loopafstand (zeker voor hulpbehoevenden) is de vraag of er niet illegaal (by. in de perken) geparkeerd zal gaan worden. Ook de parkeerdruk op de omgeving wordt daarmee fors hoger, en al helemaal op de zondagmorgen tijdens de kerkdienst (en dat moment ontbreekt nu net in de analyse naar de parkeerbehoefte);</p>	<p>Bij de toelichting van het bestemmingsplan (bijlage 3) is een parkeertoets door BonoTraffics gevoegd. Zij hebben, conform het parkeerbeleid van de gemeente Olst-Wijhe en de kerncijfers van de CROW, een toets gedaan op het benodigde aantal parkeerplekken op maatgevende momenten. Met het plan zelf worden 17 parkeerplekken gerealiseerd. Op piekmomenten zullen er voor het plan 19 parkeerplekken benodigd zijn, namelijk op doordeweekse avonden. In de omgeving van het plan zijn op die momenten voldoende parkeerplekken beschikbaar (bijvoorbeeld de kerk). Voor de zondag is met een bezetting van</p>	Geen

		100% gerekend voor het kerkgebouw, maar is de verwachte parkeerdruk voor Welzorgsum lager.	
D15	4. Geluidsoverlast; nog even afgezien van de (2-jarige) bouwperiode zal in de definitieve situatie het geluidsniveau flink toegenomen zijn. Verkeer naar en van het gebouw, tot 36 bewoners die binnen en buiten het gebouw leven. Koel- en verwarmingsinstallatie die bovenop het gebouw aanwezig zijn. Allemaal leidend tot een toename van geluidsoverlast voor de omgeving. Een onnodig resultaat van het plaatsen van een veel te groot gebouw in een te kleine ruimte;	<p>Geluid m.b.t. wonen Inherent aan het feit dat er op een locatie woningen worden toegevoegd is dat er ook gewoon gaat worden. Dat gaat ook gepaard met geluid. Pas wanneer er onevenredig veel geluid wordt geproduceerd kan worden gesproken over geluidsoverlast. Dat is niet relevant voor de publiekrechtelijke procedure van een bestemmingsplan.</p> <p>Geluid m.b.t. warmtepompen Per 1 april 2021 geldt dat voor buiten opgestelde installaties voor warmte- of koude opwekking (dus o.a. warmtepompen) dat deze niet meer dan 40 db geluid mogen produceren op de erfgrens met de burens. Dit is ook als voorwaarde opgenomen in de omgevingsvergunning voor de bouw van het pand van Welzorgsum. Met het plan moet dus aan deze verplichting worden voldaan.</p> <p>Los daarvan wordt voor het plan Welzorgsum gekozen voor het systeem 'PVT-warmtepompaneel' waarvoor geen buiten opgestelde installaties benodigd zijn. Er wordt dus helemaal geen geluid geproduceerd vanuit warmtepompen. De hiervoor beschreven voorwaarde is dus ook niet van toepassing op het plan.</p>	Geen
D16	5. Lichtvervuiling; een 3-hoog gebouw met veel binnen- en buitenverlichting, parkeerplekken met verlichting, verkeersbewegingen in de ochtend en avond en openbare verlichting gaan leiden tot veel licht overlast voor de huidige bewoners die nu nabij een schoolgebouw wonen;	Logischerwijs zal er bij een woongebouw ook binnen- en buitenverlichting worden gerealiseerd. Initiatiefnemer heeft naar aanleiding van deze zienswijze een verlichtingsplan laten opstellen die als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd.	Er is een lichtplan inclusief lichtberekening opgesteld die als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan is gevoegd.
D17	6. Wateroverlast; wonen vlak aan de dijk (ik spreek uit ervaring met regelmatig water in mijn tuin en kelder) leidt tot wateroverlast. Het is onvoldoende duidelijk hoe het nieuw te bouwen gebouw met de omliggende gronden ingericht wordt om deze zorg weg te nemen. Maar erger nog, er kan verwacht worden dat maatregelen genomen voor de nieuwbouw (by. ophogen van gronden) zal gaan leiden tot een extra verhoogde wateroverlast op de naastgelegen percelen. Daarbij kan ook	<p>Het project is afgestemd met (en getoetst door) het waterschap Vallei & Veluwe en akkoord bevonden.</p> <p>Naar aanleiding van deze en andere zienswijzen m.b.t. waterafvoer en eventuele wateroverlast heeft initiatiefnemer door een hydrologisch adviseur een memo laten opstellen. De hydroloog bevestigt dat er wateroverlast is op het zuidelijke perceel. In de nieuwe situatie wordt de locatie opgehoogd.</p>	De memo m.b.t. waterafvoer is toegevoegd als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan.

	niet uitgesloten worden dat de verandering in grondwaterstanden en -stromen invloed kan hebben op de fundering van de monumentale kerk;	Het terrein wordt zoveel mogelijk opgehoogd. Hierbij is rekening gehouden met de te handhaven bomen. Aan de oostzijde wordt aangesloten op de hoogte van de erfgrans. Hierdoor kant het water van de naast liggende kavel (Ijsseldijk nr57) afstromen naar het plangebied. Het gebouw en verhardingen worden aangesloten op een hemelwaterriool. Door het verhogen van het terrein en het aansluiten hemelwaterriool wordt water geborgen en afgevoerd. Hiermee wordt wateroverlast voorkomen.	Bij de memo is een kaart opgenomen met de wijze waarop het terrein wordt opgehoogd.
D18	7. Onteigening; zoals te zien valt op afbeelding 2.1 heeft het plangebied aan de zuidzijde een forse overlap met bestaande percelen. Het is onduidelijk hoe de toe-eigening van deze percelen zal plaats vinden;	Alle grond voor het bouwplan van Welzorgsum is in eigendom van de initiatiefnemer of wel zijn er privaatrechtelijke overeenkomsten gesloten om de grond in eigendom te verkrijgen.	Geen
D19	8. Planschade; in hoofdstuk 7 wordt de gemeente door de initiatiefnemers gevrijwaard van planschade. Daarmee zal bij de afhandeling van de claims ("een groene achtertuin verandert naar zicht op een massaal gebouw") de broodnodige onafhankelijke rol van de gemeente ontbreken.	Op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening kan eenieder die meent in aanmerking te komen voor een planschadevergoeding als een gevolg van het vaststellen van het bestemmingsplan / het verlenen van een omgevingsvergunning hiervoor een verzoek indienen.	Geen
D20	12. Overige aandachtspunten die naar voren komen Na het gedegen doornemen van ontvangen informatie komen er nog meer aandachtspunten naar voren. Aangezien deze naar mijn inzicht onvoldoende zijn meegenomen, is dat nog een extra reden om het afgeven van een vergunning voor deze situatie te heroverwegen. 1. Tekst uit document "Advies Omgevingstafel Ijsselland": "Het woon plan valt in de categorie stedenbouwkundige ontwikkeling. Maar ligt ruim onder de drempel bijlage 1 onderdeel D van het MER besluit als mer beoordelingsplichtig. Wel geldt voor plannen onder de drempel nog een vorm vrije plan mer beoordeling. Met beoordeling van de milieuonderdelen in de ruimtelijke onderbouw van het plan kan het bevoegd gezag gemeente Olst-Wijhe zich ervan vergewissen dat het plan voor de milieuonderdelen; geluid, luchtkwaliteit, bodem, veiligheid, milieuzonering geen significant nadelige gevolgen heeft voor milieu en omgeving en geen mer rapport hoeft te worden opgesteld. Voor onderdeel effect plan op Natura 2000 NN gebieden en flora en fauna dient dit wel nog te worden afgestemd met provincie Overijssel bevoegd gezag Natuurbeschermingswet". Uit de aanvraag volgt onvoldoende duidelijk in hoeverre hier aan wordt voldaan;	Het aangehaalde advies van de Omgevingstafel Ijsselland betreft een advies op een ouder bouwplan (waarbij het complex direct aan de voet van de dijk was gepositioneerd). O.a. op basis van dit advies is het plan aangepast. Overigens wordt met het plan voldaan aan het beschreven advies van de Omgevingstafel; onderdeel van deze procedure is een aanmeldingsnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling (bijlage 16 bij de toelichting). Daarnaast is met de provincie Overijssel afgestemd m.b.t. benodigde vervolgstappen in het kader van de Wet natuurbescherming. Er is naar aanleiding hiervan een vergunning/ontheffing aangevraagd.	Geen

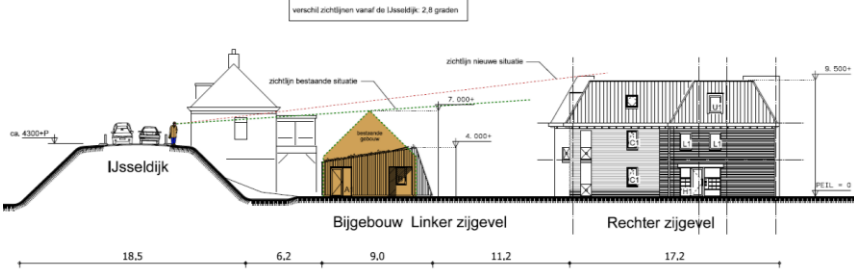
D21	<p>2. Tekst uit document "Advies Omgevingstafel IJsselland": "Het plangebied ligt buiten de effectafstand (brand) van 100 meter. De aanwezigen (ouderen, ev. t. verminderd zelfredzaam) kunnen "veilig" vluchten. Het plangebied wordt aan de achterkant ontsloten via de Zijlweg en Kerklaan. De Zijlweg is via een "smal" pad ontsloten op de lisseldijk.". De ontsluiting naar de lisseldijk is geen officiële weg die zelfs eindigt in een krappe en steile trap in de dijk, deze kan niet gezien worden als normale vluchtweg en al helemaal niet voor minder valide mensen;</p> <p>3. Tekst uit document "Advies Omgevingstafel IJsselland": "De aanwezigen door risicocommunicatie op de hoogte te brengen van de handelingsperspectieven bij een incident op de IJssel. Samen met de BHV van het zorgcomplex.". Dit betekent dat het in het zorgcomplex een 24/7-beschikbare BHV-organisatie aanwezig moet zijn. Het is onduidelijk hoe deze BHV-organisatie vorm gegeven wordt. De thuiszorg en de andere bewoners kunnen deze rol niet vervullen. Daarmee vervalt mogelijk de grondslag voor een veilig gebruik van dit complex.</p>	<p>Het aangehaalde advies van de Omgevingstafel IJsselland betreft een advies op een ouder bouwplan (waarbij het complex direct aan de voet van de dijk was gepositioneerd). O.a. op basis van dit advies is het plan aangepast, ook de ontsluiting van het plangebied.</p> <p>Uiteindelijk wordt met het plan een woonappartement met zorgkarakter gerealiseerd (het krijgt de bestemming 'Wonen') en niet een daadwerkelijk zorgcomplex. Het punt m.b.t. 24/7-beschikbare BHV organisatie is niet langer van toepassing.</p>	Geen
D22	<p>13. Fouten in aanvraag Bestemmingsplan</p> <p>Bij het doorlezen van de aanvraag bestemmingsplan wijziging komen evidente fouten voor, waarmee de grondslag voor een positief advies over deze aanvraag nog verder afkalft. Het betreft:</p>	De punten worden behandeld in de sub-punten D23 t/m D30.	Geen
D23	<p>1. Volgens afbeelding 1.2 (Uitsnede bestemmingsplan) betreft het een blok dat aan de dijkzijde een verspringing laat zien. Perceel 2912 is geen onderdeel van het plan. In het document "Verbeelding ontwerp-bestemmingsplan lisseldijk 59" is echter geen sprake van een verspringing aan de dijkzijde. Daarmee is onduidelijk of perceel 2912 en/of 3392 wel of niet onderdeel zijn van deze aanvraag;</p>	<p>De verbeelding van het bestemmingsplan is juridisch bindend, terwijl de toelichting geldt als onderbouwing voor de wijziging van het bestemmingsplan. Het kadastrale perceel 3392 is dus geen onderdeel van de wijziging van het plan. Voor de helderheid is dit aangepast in de verbeelding in de toelichting.</p> <p>Het kadastrale perceel 2912 valt buiten het projectgebied (zoals ook te zien is op de aangehaalde afbeelding 1.2 in de toelichting van het bestemmingsplan).</p>	De afbeelding in de toelichting is aangepast zodat deze overeenkomt met de verbeelding van het bestemmingsplan.
D24	<p>2. Volgens alinea 2.1: "Ondanks uiteenlopende bouwvormen en modellen levert dit een terugkerend patroon op van 2 bouwlagen met een kap.". Een completere analyse hiervan zou hebben aangetoond dat er ook vele dijkhuizen zijn met slechts 1 verdieping met een kap. Nu wordt o.b.v. enkele huizen die aan of in de dijk staan de suggestie gewekt dat de</p>	Het voorliggende plan voor Welzorgsum is stedenbouwkundig dan wel architectonisch (Welstand) beoordeeld door de provincie Overijssel, een (externe) stedenbouwkundig adviseur en de stadsbouwmeester van Het Oversticht. Zij hebben allen positief geadviseerd over het plan.	Geen

	oplossing met 2 verdiepingen en een kap een "logische" is, daarvoor ontbreekt iedere onderbouwning;		
D25	3. Volgens alinea 2.1: "De overige bebouwing wordt samen met het gebouw van de brandweerkazerne gesloopt. Zodoende ontstaat er weer een zichtlijn vanaf de dijk naar de achterzijde van de Hervormde Kerk." Hier wordt volledig voorbij gegaan aan het feit dat er vervolgens een groot massaal gebouw geplaatst wordt dat volledig het zicht op de kerk (en niet alleen de achterzijde!) wegneemt;	Het appartementengebouw wordt voor het grootste deel op een andere plek teruggebouwd dan de bestaande bebouwing (verder van de dijk af). Tevens wordt de bebouwing die wel behouden blijft (voormalige school) zodanig aangepast dat het dak lager wordt. Hierbij is rekening gehouden met zichtlijnen richting de kerk vanaf de IJsseldijk.	Geen
D26	4. Volgens alinea 2.2.1: "De drie maatschappelijke eenheden zullen in gebruik zijn als ontmoetingsruimte, behandelkamers/sprekkamers en logies-ruimte en reguliere wijkverpleging.". Het woord "zullen" suggereert dat hier inderdaad ook sprake van is, maar hierover zijn helemaal geen afspraken gemaakt. De kans dat een huisarts, fysiotherapeut of zelfs "reguliere" wijkverpleging gebruik van gaat maken is klein. Beter is om het te duiden "kunnen", nog beter zou het zijn als aangetoond wordt dat deze zorgfuncties ook werkelijk én kosten-effectief hier gerealiseerd gaan worden;	De invulling van een maatschappelijke bestemming betreft een privaatrechtelijke aangelegenheid.	Geen
D27	5. Volgens alinea 2.2.1: "Tevens is in het ontwerp rekening gehouden met het creëren van een nieuwe zichtlijn vanaf de dijk naar de achterzijde van de Hervormde Kerk, wat ruimtelijk gezien goed aansluit op de in de omgeving reeds aanwezige bebouwing.". Dit soort zinnen horen niet thuis in een aanvraag. Want zoals in afbeelding 2.3 te zien is komt er een smalle strook waarin zicht is op de kerk. De toerist die al fietsend van het lissellandschap aan het genieten is moet echter wel extra alert zijn om tussen 2 gebouwen door nog een kleine glimp op te vangen van de kerk;	Bij het plan is rekening gehouden met de kerk. Het gebouw is lager dan het schip van de kerk (9,5 meter tegenover 10,5 meter, waarbij in het bestemmingsplan is vastgelegd dat de maximale bouwhoogte van het gehele gebouw 10 meter mag bedragen), en er is met de plaatsing van het appartementencomplex ook rekening gehouden met zichtlijnen richting de kerk vanaf de IJsseldijk (zie inrichtingsplan in bijlage bestemmingsplan). Door dat het hoofdgebouw verder van de dijk wordt geplaatst en het bestaande schoolgebouw wordt aangepast, zal de zichtlijn over het dak ook slechts beperkt worden aangetast. Op onderstaande figuur is dat geïllustreerd.	Geen

D28	<p>6. In de laddertoets opgenomen in Bijlage 4 wordt duidelijk aangegeven dat de plannen het realiseren van 18 woningen betreft, deels voor zorgverlening maar ook deels voor (jonge) starters. Met name het aspect "jonge starters" is bevreemdend. In de gehele communicatie, ook naar de Welsummers, wordt nergens gesproken over "jonge starters". Daarmee is onduidelijk wat nu de doelgroep van deze 18 (zorg)woningen is;</p>	<p>De wijze waarop invulling wordt gegeven aan de appartementen is een private aangelegenheid.</p> <p>De doelgroep voor het plan is in eerste instantie ouderen (uit Welsum). Mocht het onverhoopt niet lukken om de woningen aan deze doelgroep toe te wijzen, dan wil de initiatiefnemer de appartementen eventueel beschikbaar stellen voor starters. Dit wordt door de initiatiefnemers expliciet als een 'achtervang' bestempeld.</p>	Geen
D29	<p>7. In par 3.2.3.4 wordt genoemd: "Donkerte wordt een te koesteren kwaliteit. De ambitie is de huidige 'donkere' gebieden, ten minste zo donker te houden, maar bij ontwikkelingen ze liever nog wat donkerder te maken. Dit betekent op praktisch niveau terughoudend zijn met verlichting van wegen, bedrijventerreinen e.d. en verkennen waar deze 's nachts uit kan of anders lichtbronnen selectiever richten." Deze stellingname is volledig tegengesteld aan de realisatie van een groot gebouw dat zelf verlichting gaat krijgen en waar veel meer openbare verlichting voor nodig zal zijn. Het is onduidelijk waarom het huidige "donkere gebied" (met haar flora en fauna") opgeofferd moet worden;</p>	<p>M.b.t. het aspect 'donkerte' wordt in het bestemmingsplan opgemerkt dat het plangebied ligt binnen de bebouwde omgeving van Welsum. Er is daarmee reeds sprake van een bundeling van licht veroorzakende functies. Een zekere lichtuitstraling is inherent aan woonfuncties. Overigens wordt het overmatig gebruik van kunstlicht zoveel mogelijk voorkomen.</p>	Geen
D30	<p>8. {Niet uitgesloten wordt dat meer van dit soort aspecten door een gedegen onafhankelijke review aan de orde kunnen komen}.</p>	<p>Waarvan akte.</p>	Geen

Zienswijze E

#	Zienswijze	Reactie van het college van burgemeester en wethouders	Aanpassing
E1	<p>Wateroverlast 5.2.2 bijlage 17</p> <p>Op de online ingevulde watertoets, is vraag 2 ingevuld met Nee. Dit is volslagen onjuist. Er is meerdere keren per jaar overlast van water (tot 1 mtr hoog). Na ophoging, verstening en hemelwaterinfiltratie zal dit enorm toenemen op omringende percelen en funest zijn voor flora en fauna. Met minder bebouwing en het "kerkperceel" verdiept te laten blijft dit een status quo.</p>	<p>De watertoets is in de basis bedoeld om na te gaan in hoeverre er afstemming benodigd is met het waterschap (Vallei & Veluwe). Het project is afgestemd met (en getoetst door) het waterschap Vallei & Veluwe en akkoord bevonden.</p> <p>Naar aanleiding van deze en andere zienswijzen m.b.t. waterafvoer en eventuele wateroverlast heeft initiatiefnemer door een hydrologisch adviseur een memo laten opstellen. De hydroloog bevestigt dat er wateroverlast is op het zuidelijke perceel. In de nieuwe situatie wordt de locatie opgehoogd.</p> <p>Het terrein wordt zoveel mogelijk opgehoogd. Hierbij is rekening gehouden met de te handhaven bomen. Aan de oostzijde wordt aangesloten op de hoogte van de erfgrans. Hierdoor kant het water van de naast liggende kavel (Ijsseldijk nr57) afstromen naar het plangebied. Het gebouw en verhardingen worden aangesloten op een hemelwaterriool. Door het verhogen van het terrein en het aansluiten hemelwaterriool wordt water geborgen en afgevoerd. Hiermee wordt wateroverlast voorkomen.</p>	<p>De memo m.b.t. waterafvoer is toegevoegd als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan.</p> <p>Bij de memo is een kaart opgenomen met de wijze waarop het terrein wordt opgehoogd.</p>
E2	<p>Aanleg ontsluitingsweg en parkeerplaatsen, bijlage 3 afbeelding 2</p> <p>De noodzaak om 7 parkeerplaatsen te maken aan zuidzijde project is volstrekt onnodig. Er zijn heel, veel, vrije parkeerplaatsen in de directe omgeving van het project. 19 bij de kerk, 16 op de Kerklaan (dichterbij of even ver van de entree). 10 op het complex, 30 op het dorpsplein, 7 op het complex zuidzijde. Ook boven aan de dijk kan men nog parkeren. Opmerkelijk, er is sprake van stedelijke ontwikkeling, door de grootte van het project, maar men wil wel dorps parkeren?</p> <p>De wijze waarop de grond verhandeld is, zonder in achtneming van de meer dan 40 jaar bestaande situatie.</p> <p>Het gemak waarmee men handjeklap en grondje ruil speelt vind ik opmerkelijk en getuigt van weinig respect voor de betrokken bewoners. (mailwisseling bijlage 1)</p> <p>Brandweer EIST 2 ontsluitingen (mail 26 oktober 2020 met Waterschap). Nergens in het wijzigingsplan ben ik een</p>	<p>Het bij het bestemmingsplan gevoegde parkeeronderzoek toont aan dat er ook voldoende parkeerplaatsen binnen het plangebied gerealiseerd moeten worden. Daarnaast is het voor de brandweer een pré dat het plangebied aan twee zijden bereikbaar is. Op één van de informatiebijeenkomsten is er ook een wens ingediend om de (pluk)tuin openbaar te maken en om vanaf de Kerklaan een rondje te kunnen wandelen door de tuin en vervolgens langs de Kerk naar de Zijlweg.</p> <p>Hiertoe is de initiatiefnemer in overleg gegaan met de particuliere gebruikers van de gronden (gronden in eigendom van gemeente en waterschap (nu van initiatiefnemer)). Hierbij is overeenstemming bereikt over de wijze van ontsluiten, waarbij o.a. rekening is gehouden met de wensen van deze gebruikers en met aanwezige landschapselementen.</p> <p>Het wordt geen doorgaande weg voor gemobiliseerd verkeer. Deze zijde van de betreft niet de hoofdingang. Aan deze zijde van het gebouw wordt alleen geparkeerd door bewoners van het gebouw, die een toegewezen parkeerplek krijgen. Zo wordt er bijvoorbeeld ook een bord geplaatst dat het verboden is voor auto's (behalve bewoners die hier een toegewezen parkeerplaats hebben).</p>	<p>Geen</p>

	<p>risicoanalyse plan tegengekomen die dit onderbouwd. Deze geplande ontsluiting loopt over een enorme kwel, wordt verhoogd, deels verhard en is alleen bedoeld om onnodige parkeerplaatsen te bereiken. Hiervoor wordt een rijk aan dierleven groene verbindingstrook gekapt.</p>	<p>Aan deze zijde vindt dan bijvoorbeeld ook niet het laden en lossen plaats en bezoekers komen ook alleen via de hoofdingang.</p> <p>NB: De mailwisseling die oorspronkelijk als bijlage 1 bij deze zienswijze is betrokken betreft een privaatrechtelijke aangelegenheid en is daarom niet van toepassing op deze (publiekrechtelijke) procedure voor het wijzigen van het bestemmingsplan en het verlenen van een omgevingsvergunning. De bijlage is daarom niet opgenomen bij deze Nota van Beantwoording.</p>	
E3	<p>3. Aantasting dorpsgezicht en bijbehorend flora en fauna Het megalomane gebouw wordt het grootste in het dorp, pal aan de dijk en voor de monumentale kerk. Zo'n enorm gebouw verdient een betere, ruimere, andere plek in het dorp. (achter de tennisbaan bijv.). Al het aanwezige groen wordt nagenoeg gekapt, vleermuizen en egels verjaagd. Bijlage 11, foerageergebied is gewaarborgd, is helaas onjuist. Een horizontale bomenrij met Lindes (voorwaarde voor voedsel) staat nergens gepland. Aansluitende groene verbinding verdwijnt. Is nu rijk aan vogels, egels en amfibieën. De monumentale Linde wordt gekapt en de zeer waarschijnlijke aantasting van de monumentale rode beuk.</p>	<p>M.b.t. het Rijksmonument (de kerk): In de (nu geldende) Erfgoedwet zijn geen bepalingen opgenomen over de bescherming van de omgeving van Rijksmonumenten (alleen bescherming van het Rijksmonument zelf).</p> <p>Bij het plan is rekening gehouden met de kerk. Het gebouw zal lager zijn dan het schip van de kerk (9,5 meter tegenover 10,5 meter, waarbij in het bestemmingsplan is vastgelegd dat de maximale bouwhoogte van het gehele gebouw 10 meter mag bedragen), en er is met de plaatsing van het appartementencomplex ook rekening gehouden met zichtlijnen richting de kerk vanaf de IJsseldijk (zie inrichtingsplan in bijlage bestemmingsplan). Door dat het hoofdgebouw verder dan de dijk wordt geplaatst en het bestaande schoolgebouw wordt aangepast, zal de zichtlijn over het dak ook slechts beperkt worden aangetast. Op onderstaande figuur is dat geïllustreerd.</p>  <p>M.b.t. de bomen: Bij de toelichting van het bestemmingsplan zijn twee boomtechnische onderzoeken gevoegd, één voor de Linde en één voor de Rode Beuk. Voor de</p>	Geen

		<p>Linde geldt dat is vastgesteld dat deze is aangetast; door schimmel zijn de wortels zodanig aangetast dat deze een toekomstverwachting heeft van minder dan 10 jaar (ondertussen 7 jaar). Er kunnen maatregelen worden genomen om de toekomstverwachting te vergroten, maar dit zal (door reductie van de kroon) veel doen met het beeldbepalende karakter van de boom. Één van de voorstellen van het onderzoeksbureau is om de linde te vellen en om een nieuwe plantplaats in te richten voor een nieuwe linde die kan uitgroeien tot een monumentaal beeldbepalende boom. Er worden met het plan twee nieuwe lindes geplant. Dit betreft twee lindes van gelijk een relatief groot formaat.</p> <p>Voor de Rode Beuk geldt dat in het boomtechnisch onderzoek wordt aangeraden dat er met de bouw van het complex een afstand wordt aangehouden van 11 meter vanaf het hart van de boom. Indiener van de zienswijze geeft in de bijlage aan dat de projectie van 11 meter in het inrichtingsplan niet correct zou zijn (waarbij gemeten wordt vanaf de buitenkant van de boom). Het plangebied, inclusief de boom, is echter ingemeten en de bouwtekeningen en de verbeelding van het bestemmingsplan (met daarin aangegeven waar nieuwe bebouwing mag worden opgericht) zijn op schaal getekend. Er wordt aan de hiervoor genoemde voorwaarde voldaan.</p>	
E4	<p>4. Participatie bewoners en werkelijke noodzaak. 2.2.2 bijlage 18 Er zijn GEEN compromissen gesloten. Alles wat vermeld staat als compromis is opgelegd aan projectontwikkelaar door derde partijen. 0.a. niet mogen bouwen in kernzone dijk. Er zijn nog steeds 18 eenheden. Noodzaak. Het onderzoek uitgevoerd door welzorgsum getuigt niet echt van een gedegen, onderbouwd onderzoek. Enigszins suggestieve vragen. Van de 113 ondervraagden geven 8 personen aan erg belangstellend te zijn. Dat zijn 4 a 5 appartementen. Bijlage 4. De werkelijke verhuiscijfers laten zien dat een "zorg" vulling voor 15 appartementen wel heel erg optimistisch is. Tevens worden de 4 aanwezige senioren woningen in het dorp bewoond door jongeren, aangezien oudere inwoners hier niet wilden wonen.</p>	<p>In de zienswijze worden veel verschillende punten aangehaald. Een kort samengevatte reactie:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Initiatiefnemer heeft in gesprek met de omgeving (o.a. met actiecomité Wakker Welsum) het plan waar mogelijk geoptimaliseerd, daarbij ook rekening houdend met andere kaders (zoals financiële haalbaarheid). ▪ Het plan is afgestemd met waterschap Vallei & Veluwe (beheerder van de IJsseldijk) en akkoord bevonden. ▪ Met de laddertoets (bijlage 4) is aangetoond dat er behoefte is naar de appartementen. Deze conclusie wordt ondersteund door een enquête van het plaatselijk belang. 	Geen
E5	<p>5. Geluids- en lichtoverlast Er zullen minimaal 17 a 18 warmtepompen op het dak geplaatst worden. Dit constante gebrom heeft veel impact op omringende bewoners en natuur. Tevens gaan de verkeersbewegingen toenemen, alsmede menselijke activiteit. Licht op de parkeerplaatsen, alsmede op de galerijen. Nu is de ruimte 's nachts donker en stil. Dat gaat ook enorm veranderen.</p>	<p>Per 1 april 2021 geldt dat voor buiten opgestelde installaties voor warmte- of koude opwekking (dus o.a. warmtepompen) dat deze niet meer dan 40 db geluid mogen produceren op de erf grens met de burens. Dit is ook als voorwaarde opgenomen in de omgevingsvergunning voor de bouw van het pand van Welzorgsum. Met het plan moet dus aan deze verplichting worden voldaan.</p>	Geen

		Los daarvan wordt voor het plan Welzorgsum gekozen voor het systeem 'PVT-warmtepomppaneel' waarvoor geen buiten opgestelde installaties benodigd zijn. Er wordt dus helemaal geen geluid geproduceerd vanuit warmtepompen. De hiervoor beschreven voorwaarde is dus ook niet van toepassing op het plan.	
E6	<p>Te groot en te veel. Bijlage van het tafeloverleg.</p> <p>Je zou kunnen zeggen, dat bijna alles waar ik bezwaar tegen maak hier reeds benoemd is. Naar mijn idee is onze Provincie heel duidelijk geweest over hoe het vooral NIET te doen. Dus u begrijpt mijn frustratie als ik constateer dat het helaas precies wel zo gaat.</p>	<p>Het voorliggende plan voor Welzorgsum is stedenbouwkundig dan wel architectonisch (Welstand) beoordeeld door de provincie Overijssel, een (externe) stedenbouwkundig adviseur en de stadsbouwmeester van Het Oversticht. Zij hebben allen positief geadviseerd over het plan. Hier onder wordt dit nog nader toegelicht.</p> <p><i>Provincie Overijssel</i></p> <p>Het in de zienswijze aangehaalde advies van de Omgevingstafel' van de provincie Overijssel dateert van 2 september 2021. Tijdens dit gesprek lag het oorspronkelijke plan voor het appartementencomplex voor, namelijk het plan waarbij de appartementen direct aan de voet van de IJsseldijk waren geprojecteerd. Hierover is door de provincie Overijssel inderdaad destijds niet positief geadviseerd.</p> <p>Na de behandeling op de Omgevingstafel in september 2021 is het plan op verschillende punten aangepast; de L-vorm is zodanig gewijzigd dat er geen knik meer in het gebouw zit en de inhoud (en daarmee massa) van het gebouw is teruggebracht. Tevens is het gebouw op een andere (minder prominente) plek gepositioneerd; waar deze in eerdere plannen direct aan de voet van de dijk stond, is deze nu integraal 20 meter van de dijk af verplaatst. Naar aanleiding van deze aanpassingen heeft de provincie Overijssel zich op 8 februari 2022 wel positief uitgelaten over de plannen.</p> <p><i>Stedenbouwkundige beoordeling</i></p> <p>Het aangepaste plan is ook door een externe stedenbouwkundig beoordeeld op 21 december 2021. Geconcludeerd wordt: "het huidige plan wordt qua omvang (massaliteit), hoogte en plaatsing van uit stedenbouwkundig oogpunt als positief beoordeeld". Expliciet wordt hierbij benoemd dat met het plan de zichtlijnen op de kerk (vanaf de IJsseldijk) zijn verbeterd. De stedenbouwkundige stelt tevens dat aansluiting op panden als Brabantse Wagen en De Mediaan als positief worden beoordeeld, waarmee het pand past binnen zijn context.</p>	Geen

		<p>Aanvullend stelt de stedenbouwkundige dat er een beoordeling op welstandsaspecten benodigd is voor zowel de architectonische uitwerking van de bouwplannen als de inrichting van het terrein (incl. erfafscheiding).</p> <p><i>Beoordeling stadsbouwmeester (Het Oversticht)</i> In het kader van de aangevraagde omgevingsvergunning voor het bouwen van het appartementencomplex zijn de bouwplannen voorgelegd aan Het Oversticht. Namens hen heeft de stadsbouwmeester de gemeente Olst-Wijhe geadviseerd op welstandsaspecten. Naar aanleiding hiervan is de architectuur van het gebouw aangepast, bijvoorbeeld door kleine sprongen in de voorgevel (waarmee de korrelgrootte wordt verkleind en beter passend is bij zijn omgeving), het aanpassen van de kap van het gebouw en een betere inpassing van de galerij aan de achterzijde van het gebouw. De stadsbouwmeester oordeelt naar aanleiding van deze wijzigingen: "het geheel voldoet met deze wijzigingen in mijn ogen aan redelijke eisen van welstand binnen het ambitieniveau van de gemeente Olst-Wijhe".</p>	
--	--	--	--

Zienswijze F

#	Zienswijze	Reactie van het college van burgemeester en wethouders	Aanpassing
F1	<p>Als direct aanwonenden maakten wij deel uit van de groep omwonenden die meerdere keren overleg had met de projectontwikkelaar. Er was sprake van constructief overleg waarin een aantal compromissen overeengekomen konden worden en wijzigingen op het oorspronkelijke plan doorgevoerd werden.</p> <p>Wij willen echter benadrukken dat we geen overeenstemming konden bereiken op een belangrijk punt: het massieve karakter van het gebouw. Meerdere keren bespraken de andere omwonenden en wij dit met initiatiefnemer. Helaas bleef er blijvend verschil van mening. Als omwonenden willen we een minder massief gebouw dat past bij de historische kerk en naastliggende dijkwoningen zodat de historische kern van ons mooie dorp aan de IJssel behouden blijft. Daarnaast blijft er grote zorg over de veranderde waterafvoer in een groot kwelgebied en de geluidsoverlast van de warmtepompen. Tevens twifelen wij eraan of het zorgonderdeel van het complex Welzorgsum in de toekomst gewaarborgd blijft. Hieronder lichten wij dit puntsgewijs toe.</p>	<p>De aangedragen punten worden behandeld onder sub-punten F2 en verder.</p>	Geen
F2	<p>In het ontwerp bestemmingsplan staat "De geplande locatie voor de appartementen sluit goed aan bij het bestaande bebouwingsbeeld van de omgeving. Hierbij is het gemeentelijke monument aan de IJsseldijk 51, de Brabantse Wagen, als inspiratie gebruikt". De Brabantse Wagen staat 200 meter verder langs de dijk en als zodanig behoort dit gebouw niet meer tot de oude dorpskern van Welsum. Derhalve staat dit gebouw ook niet naast het nieuw te bouwen complex. De Brabantse Wagen kan dus niet als inspiratie dienen voor dit nieuw te bouwen complex. Ons huis aan de IJsseldijk 61, direct gelegen naast het beoogde bouwproject, kan onzes inziens beter als inspiratie gebruikt worden. Het nieuw te bouwen complex van 3 woonlagen met de daarbij geplande perceelverhoging, met daar boven op de dakrand om de warmtepompen uit het zicht te houden, wordt significant hoger dan onze woning, welke met een souterrain, begane grond, eerste verdieping en een kap al hoger is dan de omringende woningen.</p> <p>Dit nieuw te bouwen massieve complex wordt het grootste gebouw aan de dijk in de dorpskern van Welsum. De omvang van het gebouw past totaal niet op deze locatie en ontsiert onze mooie oude dorpskern. De komende omgevingswet stelt dat nieuwe bebouwing naast een historisch</p>	<p>Het voorliggende plan voor Welzorgsum is stedenbouwkundig dan wel architectonisch (Welstand) beoordeeld door de provincie Overijssel, een (externe) stedenbouwkundig adviseur en de stadsbouwmeester van Het Oversticht. Zij hebben allen positief geadviseerd over het plan. Hier onder wordt dit nog nader toegelicht.</p> <p><i>Provincie Overijssel</i></p> <p>Het in de zienswijze aangehaalde advies van de Omgevingstafel' van de provincie Overijssel dateert van 2 september 2021. Tijdens dit gesprek lag het oorspronkelijke plan voor het appartementencomplex voor, namelijk het plan waarbij de appartementen direct aan de voet van de IJsseldijk waren geprojecteerd. Hierover is door de provincie Overijssel inderdaad destijds niet positief geadviseerd.</p> <p>Na de behandeling op de Omgevingstafel in september 2021 is het plan op verschillende punten aangepast; de L-vorm is zodanig gewijzigd dat er geen knik meer in het gebouw zit en de inhoud (en daarmee massa) van het gebouw is teruggebracht. Tevens is het gebouw op een andere (minder prominente) plek gepositioneerd; waar deze in eerdere plannen direct aan de voet van de dijk stond, is deze nu integraal 20 meter van de dijk af verplaatst.</p>	Geen

	<p>gebouw iets toe moet voegen aan de omgeving. Dit nieuwbouwcomplex doet alleen maar afbreuk aan de historische kerk en de oude, karakteristieke woningen naast het complex. Het ontwerp bestemmingsplan stelt dat de school, die nu op de plek staat waar het nieuwbouwcomplex zou moeten komen, eenzelfde volume heeft als het nieuwbouwcomplex. Deze school is echter verdeeld over 3 geschakelde units waardoor het veel minder massief is. Bovendien zijn wij van mening dat het volume van de school wel degelijk kleiner is dan het volume van het te bouwen nieuwbouwcomplex.</p> <p>De Omgevingstafel van de provincie Overijssel heeft al veel eerder een advies uitgebracht over dit nieuw te bouwen complex:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Al met al: een veel te groot gebouw op een prominente plek aan een dijk met grote landschappelijke, recreatieve waarden, goede referenties naar de vele kwaliteiten die het landschap van de IJsselvallei met z'n landgoederen en IJsselhoeven. 2. Suggesties: Bouwplan en dus volume terugbrengen tot oorspronkelijke 12 appartementen, ruimte zoeken voor losstaande (kleinere) volumes om andere functies te herbergen. Aansluiten bij landschappelijke kwaliteiten IJsselandschap met mooie tuinen, boomgaarden, vijvers en waterpartijen. Ontwikkeling moet bijdragen aan de kwaliteiten van het mooie IJsselandschap! <p>Dit advies spreekt voor zich. Het benadrukt ook dat de grootte van dit nieuw te bouwen complex absoluut niet in verhouding is met de kleinschaligheid van de diverse omringende bebouwing van Welsum.</p> <p>Wij sluiten aan bij dit advies van de Omgevingstafel en geven als alternatief: kleinere losstaande volumes bouwen (bijvoorbeeld 3 units zoals ook bij de oude school) en eventueel teruggaan naar 12 appartementen. Of een andere locatie in Welsum kiezen: bijvoorbeeld in de buurt van de brandweerkazerne/dorpshuis waar grotere nieuwbouw veel beter past. Uitgaande van het initiële plan, om senioren uit Welsum de kans te bieden om in het dorp te kunnen blijven wonen, is een locatie in de buurt van het Dorpshuis geschikter, aangezien dit gelegen is in de buurt van de voorzieningen (Dorpshuis/sportclubs/bibliotheek/activiteiten).</p>	<p>Naar aanleiding van deze aanpassingen heeft de provincie Overijssel zich op 8 februari 2022 wel positief uitgelaten over de plannen.</p> <p><i>Stedenbouwkundige beoordeling</i> Het aangepaste plan is ook door een externe stedenbouwkundig beoordeeld op 21 december 2021. Geconcludeerd wordt: "het huidige plan wordt qua omvang (massaliteit), hoogte en plaatsing van uit stedenbouwkundig oogpunt als positief beoordeeld". Expliciet wordt hierbij benoemd dat met het plan de zichtlijnen op de kerk (vanaf de IJsseldijk) zijn verbeterd. De stedenbouwkundige stelt tevens dat aansluiting op panden als Brabantse Wagen en De Mediaan als positief worden beoordeeld, waarmee het pand past binnen zijn context.</p> <p>Aanvullend stelt de stedenbouwkundige dat er een beoordeling op welstandsaspecten benodigd is voor zowel de architectonische uitwerking van de bouwplannen als de inrichting van het terrein (incl. erfafscheiding).</p> <p><i>Beoordeling stadsbouwmeester (Het Oversticht)</i> In het kader van de aangevraagde omgevingsvergunning voor het bouwen van het appartementencomplex zijn de bouwplannen voorgelegd aan Het Oversticht. Namens hen heeft de stadsbouwmeester de gemeente Olst-Wijhe geadviseerd op welstandsaspecten. Naar aanleiding hiervan is de architectuur van het gebouw aangepast, bijvoorbeeld door kleine sprongen in de voorgevel (waarmee de korrelgrootte wordt verkleind en beter passend is bij zijn omgeving), het aanpassen van de kap van het gebouw en een betere inpassing van de galerij aan de achterzijde van het gebouw. De stadsbouwmeester oordeelt naar aanleiding van deze wijzigingen: "het geheel voldoet met deze wijzigingen in mijn ogen aan redelijke eisen van welstand binnen het ambitieniveau van de gemeente Olst-Wijhe".</p>	
F3	Huidige bestemming sociaal	Na vaststelling van het bestemmingsplan krijgt de locatie aan de IJsseldijk 59 de bestemming 'Wonen' (in een woongebouw) en dus niet maatschappelijk,	Geen

	<p>Gezien het feit dat alle zorg, in de breedste zin van het woord, uit de participatieovereenkomst vervallen e.g. geschrapt is, e.e.a. reeds bekend gemaakt tijdens de presentatie door de projectontwikkelaar en de werkgroep 'Welzorgsum' en 'Plaatselijk Belang' op 21 maart 2022 in het Dorpshuis te Welsum, is de legitieme basis voor het realiseren van het project 'Welzorgsum' volledig vervallen.</p> <p>Hiermee vervalt tevens de basis voor de bestemming 'sociaal' die op het perceel rust. Daar kan aan toegevoegd worden dat er in Welsum weinig animo is voor een soortgelijk complex, gezien o.a. het feit het aantal seniorenwoningen aan de Kerklaan op dit moment allemaal door 'junioren' bewoond worden en het feit dat er tijdens de enquête slechts een viertal positieve reacties zijn ontvangen. Reacties die mogelijk reeds achterhaald zijn door huidige persoonlijke situatie van deze geënquêteerden.</p> <p>Wij kunnen geen andere conclusie trekken dat het huidige plan enkel een commercieel project is voor initiatiefnemer, hetgeen ook blijkt uit het feit dat alle zorgruimtes uit zijn eerdere plannen geschrapt zijn en het aantal te bouwen appartementen vergroot is. Tevens heeft initiatiefnemer in een persoonlijk gesprek met ons aangegeven, dat vermindering van het aantal appartementen voor hem commercieel gezien niet interessant is.</p>	<p>sociaal of zorg. Het is de bedoeling dat er zorg op afroep wordt georganiseerd (geen 24 uren zorg) voor ouderen die nog niet per definitie zorgbehoevend zijn, maar dat mogelijk in de toekomst wel worden. Het complex heeft daarmee een 'zorgkarakter'. Tevens is het de bedoeling om een aantal ruimtes in de oude school op meer maatschappelijke manier in te vullen (bijv. hospice, kortdurende noodopvang, etcetera). Dit deel krijgt wel de bestemming maatschappelijk. Dit betreft een beperkt deel.</p>	
F4	<p>Waterafvoer Meerdere malen per jaar heeft het perceel aan de IJsseldijk 59, maar ook de omliggende percelen, te maken met wateroverlast door de stand van de IJssel. Deze overlast zal met de realisatie van dit plan, de bebouwing, grondverharding, ophoging perceel, afvoer en infiltratie hemelwater en kwelwater enorm toenemen, o.a. doordat er geen adequate maatregelen genomen worden om dit probleem te ondervangen. In het ontwerp bestemmingsplan staat een door de aanvrager ingevoerde digitale watertoets waarin vermeld wordt bij vraag 2 "geen wateroverlast in het betreffende gebied". Gezien de forse kwel en de overlast daarvan is dit onjuist ingevuld. Tevens lijkt de watertoets uitgevoerd te zijn door de projectontwikkelaar zelf en niet door een onafhankelijke partij. Wij zien graag een gedegen, onafhankelijk onderzoek naar de invloed van deze bebouwing op de waterhuishouding nabij de IJsseldijk voordat een besluit wordt genomen over dit ontwerp bestemmingsplan.</p>	<p>Het project is afgestemd met (en getoetst door) het waterschap Vallei & Veluwe en akkoord bevonden.</p> <p>Naar aanleiding van deze en andere zienswijzen m.b.t. waterafvoer en eventuele wateroverlast heeft initiatiefnemer door een hydrologisch adviseur een memo laten opstellen. De hydroloog bevestigt dat er wateroverlast is op het zuidelijke perceel. In de nieuwe situatie wordt de locatie opgehoogd.</p> <p>Het terrein wordt zoveel mogelijk opgehoogd. Hierbij is rekening gehouden met de te handhaven bomen. Aan de oostzijde wordt aangesloten op de hoogte van de erfgras. Hierdoor kant het water van de naast liggende kavel (IJsseldijk nr57) afstromen naar het plangebied. Het gebouw en verhardingen worden aangesloten op een hemelwaterriool. Door het verhogen van het terrein en het aansluiten hemelwaterriool wordt water geborgen en afgevoerd. Hiermee wordt wateroverlast voorkomen.</p>	<p>De memo m.b.t. waterafvoer is toegevoegd als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan.</p> <p>Bij de memo is een kaart opgenomen met de wijze waarop het terrein wordt opgehoogd.</p>
F5	<p>Geluids- en lichtoverlast</p>	<p>Per 1 april 2021 geldt dat voor buiten opgestelde installaties voor warmte- of koude opwekking (dus o.a. warmtepompen) dat deze niet meer dan 40 db</p>	<p>Geen</p>

	<p>In de gesprekken door ons zijn gevoerd met initiatiefnemer zei hij ons toe een nieuw systeem van warmtepompen te onderzoeken die geen tot minimale geluidsoverlast zouden geven. Later hebben we hier geen concrete voorstellen over gekregen. In het ontwerp bestemmingsplan wordt de Wet geluidshinder (Wgh) aangehaald. Er ontbreekt een toepassing van deze wet op de geluidshinder van deze warmtepompen. Wij verwachten concrete uitspraken over de geluidshinder van deze warmtepompen voordat verder wordt besloten over dit ontwerp bestemmingsplan. Een ander punt van zorg is de lichtoverlast. Het massale karakter van het nieuwbouwproject levert forse lichtoverlast op. Denk hierbij aan het aantal woningen, de liftschacht en eventuele verlichting van de te realiseren parkeerplaatsen.</p>	<p>geluid mogen produceren op de erfgrans met de bureen. Dit is ook als voorwaarde opgenomen in de omgevingsvergunning voor de bouw van het pand van Welzorgsum. Met het plan moet dus aan deze verplichting worden voldaan.</p> <p>Los daarvan wordt voor het plan Welzorgsum gekozen voor het systeem 'PVT-warmtepomppaneel' waarvoor geen buiten opgestelde installaties benodigd zijn. Er wordt dus helemaal geen geluid geproduceerd vanuit warmtepompen. De hiervoor beschreven voorwaarde is dus ook niet van toepassing op het plan.</p>	
F6	<p>Onvolkomenheden</p> <p>In het ter inzage gelegde bestemmingsplan zijn een aantal onvolkomenheden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tekening met exacte maatvoeringen complex ingepast in het perceel op schaal ontbreekt. - Plan watermanagement/-overlast ontbreekt. - Plan opvang geluidsoverlast warmtepompen ontbreekt. - Plan opvang lichtoverlast/-vervuiling ontbreekt. 	<p>De tekeningen bij de aanvraag van de omgevingsvergunning zijn voorzien van een maatvoering. De genoemde plannen die zouden ontbreken zijn niet van toepassing. Ook zijn de tekeningen bij het bestemmingsplan, zoals de verbeelding met daarop aangegeven o.a. de bouwvlakken, en het inrichtingsplan, op schaal.</p>	Geen
F7	<p>Wij willen benadrukken dat wij geen bezwaar hebben tegen bebouwing op het perceel IJsseldijk 59, en zijn uiteraard voor woonmogelijkheden voor senioren binnen het dorp. Echter, wij menen dat een gebouw van 2 woonlagen of opdeling in kleinere units afdoende is voor het bieden van woonvoorzieningen aan senioren uit Welsum, uitgaande van het oorspronkelijke concept Welzorgsum.</p>	<p>Met het initiatief is gezocht naar een balans tussen wat er ruimtelijk inpasbaar is en wat er financieel benodigd is om het plan te kunnen realiseren. Het resultaat is een gebouw met drie woonlagen.</p> <p>Zoals gezegd is dit plan stedenbouwkundig en architectonisch getoetst en akkoord bevonden.</p>	Geen

Zienswijze G

#	Zienswijze	Reactie van het college van burgemeester en wethouders	Aanpassing
G1	<p>Ik wilde graag met dit schrijven reageren op het ontwerp-omgevingsvergunning voor het bouwen van een appartementsgebouw en verbouw van een voormalig schoolgebouw, op grond van de Wet ruimtelijke ordening.</p> <p>Ik heb het plan en de tekeningen bestudeerd en wil graag de volgende zienswijze geven hierop. Ik vind het een goed initiatief voor de gehele dorpsgemeenschap van Welsum dat er betaalbare huurwoningen worden aangeboden waarin ook zorg/steun kan worden geboden. Ik denk dat het voor het welzijn van oudere mensen goed is dat deze, ook als ze bejaard en hulpbehoevend zijn, in hun eigen woonplaats kunnen blijven wonen.</p> <p>Tevens denk ik dat het een verfraaiing is voor het zicht langs de dijk wanneer dit gebouw hier geplaatst wordt.</p> <p>De huidige OBS is niet echt een fraai gebouw meer.</p>	Waarvan akte.	Geen

Zienswijze H

#	Zienswijze	Reactie van het college van burgemeester en wethouders	Aanpassing
H1	Wij vinden het plan in strijd is met goede ruimtelijke ordening. Dit onder andere vanwege de omvang, positionering, bouwhoogte en niet passend zijn binnen de bestaande omgeving. Het is voornamelijk in strijd met de ruimtelijke ordening van de kleinschalige dorpskern Welsum. Onder andere kunnen wij dat beargumenteren omdat de de kerk van Welsum komt te vervallen door de massa van het plan. Het ontwerp is dusdanig hoog (3 lagen) dat enkel het dak van de toren van de kerk zichtbaar blijft. Daarnaast komt de culturele waarde van de dijkhuizen te vervallen. De dijkhuizen, die culturele waarden geven aan de prachtige IJsselzone, zoals bedoeld in de structuur Olst-Wijhe vallen door de massale omvang en hoge bouw van het plan in het niet. Als u nu kijkt ziet u dat de dijkhuizen omgeven zijn door groen en het aanzicht de daarmee bedoelde waarde uitstraalt. Door het bouwen van het massale plan vervallen de dijkhuizen in het dorpsaanzicht. Hiermee is volgens ons het plan in strijd met de structuurvisie.	Het voorliggende plan voor Welzorgsum is stedenbouwkundig dan wel architectonisch (Welstand) beoordeeld door de provincie Overijssel, een (externe) stedenbouwkundig adviseur en de stadsbouwmeester van Het Oversticht. Zij hebben allen positief geadviseerd over het plan.	Geen
H2	Uit de onderbouwing blijkt overigens ook niet dat de locatie "Ijsseldijk 59" de beste locatie is voor het bouwplan. Voor behoud van het karakter van de karakteristieke dorpskern is ons inziens de kappellenkamp een veel betere locatie. In het geval van ontwikkeling aan de Kappellenkamp liggen meerdere voorzieningen gecentraliseerd gelegen. Hier zit namelijk al de brandweer, de sportclubs, de basisschool en het dorpshuis met meerdere activiteiten zoals klootschieten, de schilderclub, bewegen voor ouderen, inloop koffieochtend en de bibliotheek. De bebouwde omgeving aan de kappellenkamp komt in vele aanzichten overeen met het beoogde bouwplan zonder dat hierdoor het aanzicht van de dorpskern en dijkhuizen komt te vervallen. De brabantse wagen, waarop de bouwplannen zijn geïnspireerd, staat ook in de directe omgeving van de kappellenkamp. Vanwege bovenstaande twijfelen wij of er een deugdelijk onderzoek heeft plaatsgevonden naar de juiste locatie voor de beoogde ontwikkelingen. Wij willen u daarom vragen dit alsnog te laten uitvoeren.	Voor het project is een 'laddertoets' uitgevoerd (bijlage 4 bij de toelichting van het bestemmingsplan). De Ladder voor duurzame verstedelijking (Ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik. Met een laddertoets wordt o.a. beoordeeld of met een ruimtelijke ontwikkeling efficiënt omgegaan wordt met de ruimte, bijvoorbeeld door te beoordelen of er sprake is van inbreiding t.o.v. uitbreiding. Door het adviesbureau (STEC) wordt geconcludeerd dat de locatie voor het ruimtelijke initiatief van Welzorgsum binnen het bestaande 'stedelijk weefsel' van Welsum ligt, hetgeen in lijn is met de principes van de Ladder. Tevens kan worden geargumenteed dat er sprake is van efficiënt ruimtegebruik door dat wordt gebouwd op een locatie die reeds bebouwd is, waarbij ook deels gebruik gemaakt wordt van de bestaande bebouwing. Een locatieonderzoek naar alternatieve locaties is daarom niet aan de orde.	Geen
H3	In het kader van ruimtelijke onderbouwing denken wij dat de toegankelijk voor senioren niet overeenkomt met de bouwplannen. Er zijn namelijk voor de omvang van de plannen niet voldoende voorzieningen zoals openbaar vervoer, supermarkt, etc. Ondanks dat in	In de laddertoets (bijlage 4 bij toelichting) wordt door STEC geconcludeerd dat met het plan wordt voorzien in een woningbehoefte voor de kern Welsum en de gemeente Olst-Wijhe. Uit dit rapport (pagina 12):	Geen

	<p>de woonvisie omschreven staat dat er geclusterde (zorg) woningen gemotiveerd worden, is de omvang van het beoogde plan niet passend bij Welsum. Uit de enquête komt geen overtuigend resultaat waaruit blijkt dat er een 12 a 15 zorg-/seniorenwoningen noodzakelijk zijn. Hierdoor is het plan in strijd met de structuurvisie, strategisch doel in het kader van aantrekkelijk en veilig wonen voor jong en oud met passende toekomstbestendige maatschappelijke bestemmingen.</p>	<p><i>"In de kern Welsum, waar uw plan gesitueerd is, bestaat de komende tien jaar ook nog een (lokale) behoefte aan 13 woningen. Naar verwachting groeit het aantal huishoudens na 2030 ook nog met 15. Dit betekent dat uw plan (18 woningen) op middellange termijn ook binnen de kern in een uitbreidingsbehoefte voorziet. Dit is van belang omdat woningen vanaf 2023 bewoonbaar zijn.</i></p> <p><i>Zowel op het niveau van de gemeente Olst-Wijhe als in de kern Welsum groeit de oudere doelgroep de komende jaren sterk. Dit maakt uw plan kansrijk om te voorzien in de kwalitatieve vraag van ouderen huishoudens naar wonen (met een zorgcomponent)"</i></p> <p>Los van de laddertoets is door het plaatselijk belang in 2021 een behoefteonderzoek uitgevoerd. Op de vraag of Welsum gebaat is bij appartementen voor ouderen werd door 113 ondergevraagde 50-plussers door 90 bewoners met 'ja' geantwoord.</p>	
H4	<p>Wateroverlast (kwel) Wij maken ons grote zorgen over het waterhuishouden rondom het plan. Hiermee willen wij u met klem kenbaar maken dat wij onvoldoende terugzien dat hier rekening mee is gehouden. Aan ons adres, Zijlweg 1a, zien wij elke natte periode terug dat er water blijft staan in de tuin. Dit duidt op een kwel. Door de bouw van dit plan, zal het waterhuishouden veranderen en mogelijk meer wateroverlast veroorzaken in de omgeving. Voor ons zal dit betekenen dat de woning mogelijk wordt aangetast. Denk hierbij aan natte kruipruimtes, vocht in de spouwmuren, schimmel door een hogere vochtgraad en langdurige en meer moerasvorming in onze tuin en rondom ons huis/perceel.</p>	<p>Het project is afgestemd met (en getoetst door) het waterschap Vallei & Veluwe en akkoord bevonden.</p> <p>Naar aanleiding van deze en andere zienswijzen m.b.t. waterafvoer en eventuele wateroverlast heeft initiatiefnemer door een hydrologisch adviseur een memo laten opstellen. De hydroloog bevestigt dat er wateroverlast is op het zuidelijke perceel. In de nieuwe situatie wordt de locatie opgehoogd.</p> <p>Het terrein wordt zoveel mogelijk opgehoogd. Hierbij is rekening gehouden met de te handhaven bomen. Aan de oostzijde wordt aangesloten op de hoogte van de erfgrans. Hierdoor kant het water van de naast liggende kavel (Ijsseldijk nr57) afstromen naar het plangebied. Het gebouw en verhardingen worden aangesloten op een hemelwaterriool. Door het verhogen van het terrein en het aansluiten hemelwaterriool wordt water geborgen en afgevoerd. Hiermee wordt wateroverlast voorkomen.</p>	<p>De memo m.b.t. waterafvoer is toegevoegd als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan.</p> <p>Bij de memo is een kaart opgenomen met de wijze waarop het terrein wordt opgehoogd.</p>
H5	<p>Licht- en geluidsoverlast en verlies van de privacy Binnen het plan is nu een situatie gecreëerd waardoor de donkerte van de huidige situatie binnen het dorp cq. rondom ons erf komt te vervallen. Dit heeft gevolgen voor ons woongenot. Vooral als er binnen het plan geen deugdelijk lichtplan wordt gemaakt. Dit zien wij binnen het plan wederom niet terug. Wij twijfelen daarom of dit een deugdelijk plan is. Hiermee ook het verzoek om dit alsnog uit te laten voeren.</p>	<p>Per 1 april 2021 geldt dat voor buiten opgestelde installaties voor warmte- of koude opwekking (dus o.a. warmtepompen) dat deze niet meer dan 40 db geluid mogen produceren op de erfgrans met de burens. Dit is ook als voorwaarde opgenomen in de omgevingsvergunning voor de bouw van het pand van Welzorgsum. Met het plan moet dus aan deze verplichting worden voldaan.</p>	<p>Er is een lichtplan inclusief lichtberekening opgesteld die als bijlage bij de toelichting van het</p>

	<p>Onze woning is namelijk volledig gesitueerd op de begane grond, hierdoor zullen wij extra overlast ervaren bij slecht ingerichte lichtvoorzieningen. Daarbij hebben wij in het plan gezien dat er richting onze woning mogelijk in-/uitrijdend verkeer met de koplampen op onze gevel zullen schijnen. Dit zal zorgen voor een hinderlijke situatie. Dit is namelijk de gevel met raam van onze slaapkamer. Kortom, lantaarnpalen/ verlichtingen aan en of in het pand zelf en inschijnende koplampen kunnen ons woongenot ernstig negatief beïnvloeden. Door een toename van geluid wordt eveneens ons woongenot en dat van de buurt ernstig belemmerd. De beoogde warmtepompen (15 tot 18 stuks) zullen in hun gezamenlijkheid veel geluid produceren. Daarbij zal de toenemende verkeersdruk hetzelfde effect hebben. Dit zal ons geluidsoverlast veroorzaken. Op dit moment hebben wij een gevoel van vrij wonen in de dorpskern van Welsum. Dit komt voornamelijk door de huidige mate van privacy. Door de hoogte van het bouwplan (namelijk 3 lagen) dat nagenoeg aansluitend aan ons perceel gepland staat wordt er een grote inbreuk gedaan op onze privacy. De bovenste 2 lagen kijken dan bij ons huis naar binnen en kijken dan in onze tuin. Dit heeft uiteraard grote gevolgen voor ons woongenot.</p>	<p>Los daarvan wordt voor het plan Welzorgsum gekozen voor het systeem 'PVT-warmtepompaneel' waarvoor geen buiten opgestelde installaties benodigd zijn. Er wordt dus helemaal geen geluid geproduceerd vanuit warmtepompen. De hiervoor beschreven voorwaarde is dus ook niet van toepassing op het plan.</p> <p><i>Woongenot & privacy</i> 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. Dit effect treedt op bij vrijwel elke ontwikkeling. De gemeente maakt daarom een afweging tussen het grotere algemeen belang van de ontwikkeling zelf en de belangen van de omwonenden. Er bestaat niet zoiets als een recht op behoud van een vrij uitzicht. In welke mate genoemde effecten voor eenieder afzonderlijk gelden, is in zijn algemeenheid niet te beantwoorden. De door de omwonenden geschetste effecten zijn niet uit te sluiten maar zijn onvermijdelijk verbonden met het in ontwikkeling brengen van het gebied. In het maatschappelijke verkeer zal eenieder binnen de grenzen van redelijkheid en billijkheid daarvan de gevolgen moeten aanvaarden.</p> <p><i>Licht</i> Logischerwijs zal er bij een woongebouw ook binnen- en buitenverlichting worden gerealiseerd. Initiatiefnemer heeft naar aanleiding van deze zienswijze een verlichtingsplan laten opstellen die als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd.</p>	<p>bestemmingsplan is gevoegd.</p>
H6	<p>Alle bovenstaande punten zullen een waardevermindering met zich meebrengen voor onze woning. Wij zullen de gemeente hiervoor verantwoordelijk houden mochten de bouwplannen tot uitvoering gebracht mogen worden. Dit in het kader van planschade.</p>	<p>Op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening kan eenieder die meent in aanmerking te komen voor een planschadevergoeding als een gevolg van het vaststellen van het bestemmingsplan / het verlenen van een omgevingsvergunning hiervoor een verzoek indienen.</p>	<p>Geen</p>

3. Ambtelijke wijziging(en)

In de periode vanaf dat de ontwerpbesluiten ter inzage hebben gelegen zijn er een aantal ambtelijke wijzigingen doorgevoerd, namelijk:

- Naar aanleiding van aanvullende gesprekken die zijn gevoerd met waterschap Vallei & Veluwe is er uiteindelijk toch voor gekozen om de uitbreiding van het bestaande gebouw (aan oostzijde plangebied) niet langer uit te voeren omdat deze voor een klein deel in de kernzone van de dijk is geprojecteerd. Hiermee komt één appartement in het plan te vervallen. In plaats van het appartement wordt hier tuin aangelegd. De wijzigingen die dit met zich meebrengt in de besluiten:
 - De verbeelding van het *bestemmingsplan* is aangepast waarbij het bouwvlak wordt verkleind. Ook is deze wijziging verwerkt in het inrichtingsplan bij het bestemmingsplan. In de toelichting van het bestemmingsplan is het aantal appartementen verminderd met één (van 15 naar 14).
 - Ook de bouwtekeningen en berekeningen ten behoeve van de te verlenen *omgevingsvergunning* zijn zodanig aangepast dat er geen vergunning wordt verleend voor het uitbreiden van het bestaande gebouw aan de oostzijde van het plangebied met één appartement.
- Op 26 januari 2023 heeft het RIVM het Aerius-model geactualiseerd. Omdat besluitvorming omtrent stikstofdepositie altijd dient te gebeuren op basis van de meest actuele informatie is de Aerius-berekening (inclusief de ecologische beoordeling) voor het project Welzorgsum geactualiseerd. Deze actualisatie is als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd.
- Omdat er in een aantal zienswijzen zorgen zijn geuit over de ruimtelijke kwaliteit van de buitenruimte bij het plan, is ervoor gekozen om het inrichtingsplan op te nemen als 'voorwaardelijke verplichting' in de regels van het bestemmingsplan. Hiermee wordt bijvoorbeeld geborgd dat het gebied onnodig wordt verhard in de toekomst en is de compensatie van de Lindes (van een groter formaat) vastgelegd. Het borgt een goede kwaliteit van de inrichting van de buitenruimte.

4. Samenvatting voorgestelde wijzigingen

In deel 2 van deze nota zijn de ingediende zienswijzen beantwoord. Naar aanleiding van de zienswijze worden de volgende wijzigingen doorgevoerd:

- Afbeelding 1.1 in de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangepast omdat deze niet de juiste begrenzing van het plangebied weergeeft. In het definitieve plan komt deze overeen met de begrenzing van de verbeelding van het bestemmingsplan.
- Er is n.a.v. zorgen over lichtoverlast een lichtplan inclusief lichtberekening opgesteld. Dit lichtplan is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.
- Er is n.a.v. zorgen over wateroverlast door een hydroloog aanvullend geadviseerd over waterafvoer op de locatie van de bestemmingsplan-wijziging. De notitie waarin dit advies is samengevat is als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd. In de notitie is een tekening opgenomen met de wijze waarop het terrein wordt opgehoogd. Deze ophoging is onderdeel van de voorwaardelijke verplichting voor het uitvoeren van het inrichtingsplan.
- De hiervoor genoemde notitie heeft geleid tot een wijziging in het inrichtingsplan. Het aangepaste inrichtingsplan is bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd.

In deel 3 van deze nota is beschreven dat er drie ambtelijke wijzigingen zijn doorgevoerd, namelijk:

- De uitbreiding van bestaande gebouw t.b.v. één appartement wordt niet uitgevoerd; het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning zijn hierop aangepast.
- De Aeries-berekening m.b.t. stikstofdepositie is geactualiseerd.
- Het inrichtingsplan is als voorwaardelijke verplichting in de regels opgenomen.

Samengevat stellen het college van burgemeester en wethouders voor om het bestemmingsplan Welsum, IJsseldijk 59 (met het IMRO-kenmerk: NL.IMRO.1773.BP2022008006-0201) met een aantal wijzigingen vast te stellen.

Bijlagen

1. Bijlagen behorende bij zienswijze B.
2. Bijlagen behorende bij zienswijze C.
3. Bijlagen behorende bij zienswijze D.
4. Bijlagen behorende bij zienswijze E.

**Bijlagen bij Nota van
Beantwoording zienswijzen
gecoördineerde procedure
Welsum, IJsseldijk 59**

(Project Welzorgsum)

Bijlage 1

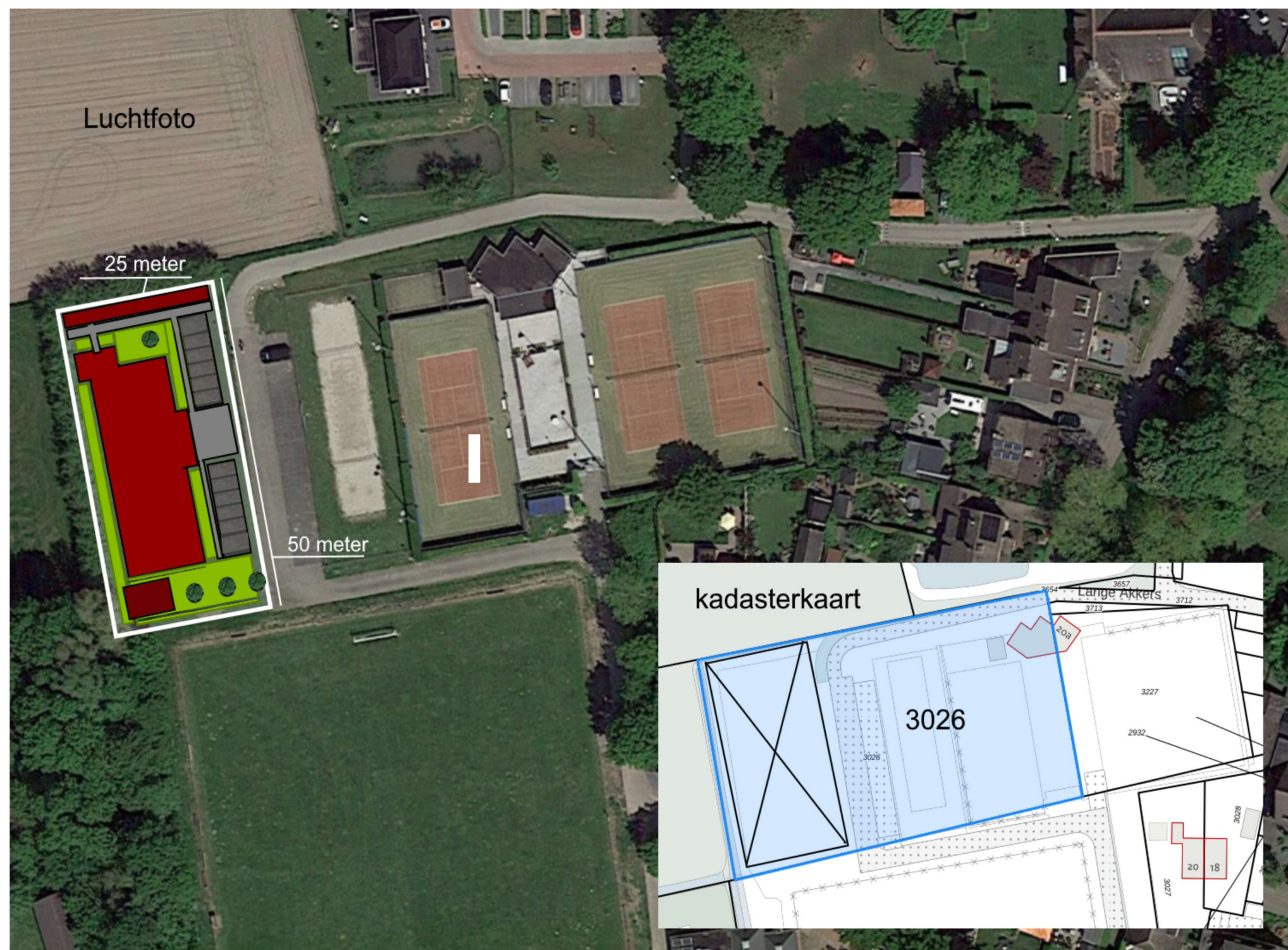
Bijlage(n) bij zienswijze B

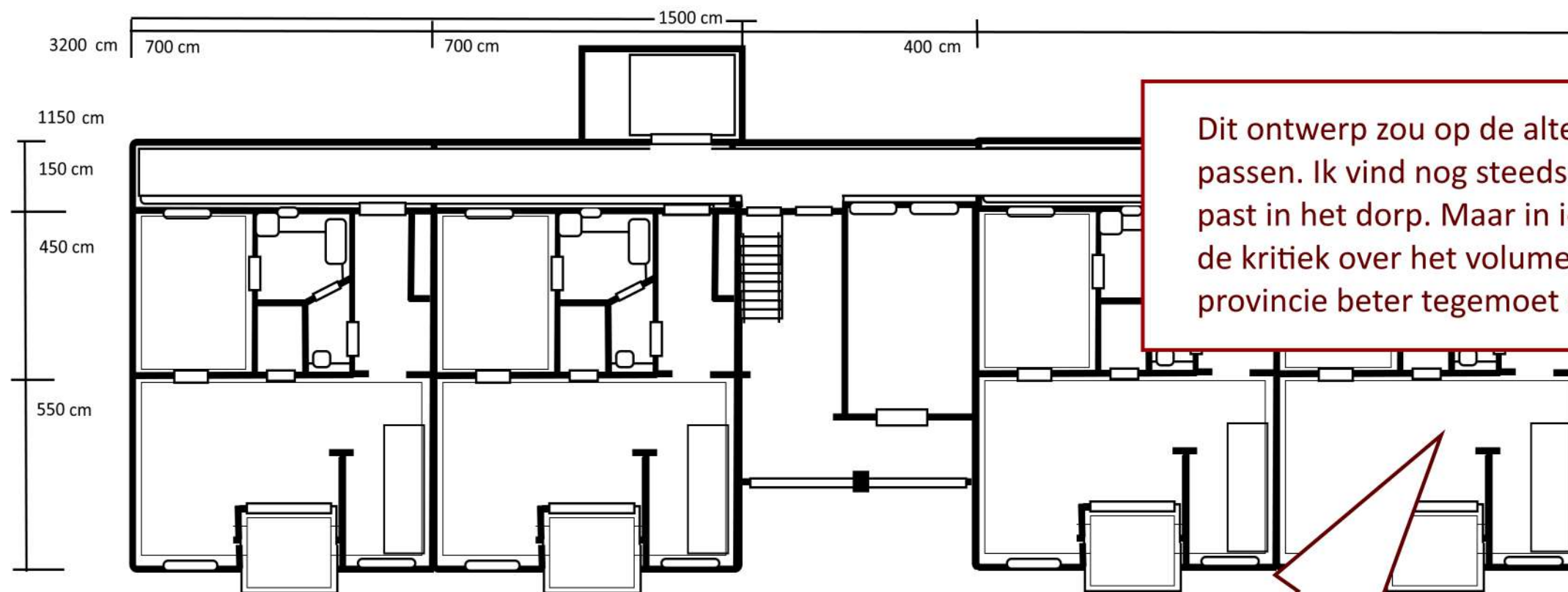
Suggestie alternatieve locatie

Op kadastraal perceel 3026 met de gemeente code OSL00 met een enkel bestemming sport ligt een 1250 m² groot stuk grond. Het is omgeven door een struikenhaag en ligt aan de Kerklaan die langs het voetbalveld en de tennisbaan loopt en via de lange Akkers weer uitkomt op de Kerklaan.

Deze weg maakt het mogelijk om met 1 richtingsverkeer de toegang zo veilig en rustig mogelijk aan te leggen. In tegenstelling tot de nauwe weggetjes bij de IJsseldijk 59. De afstand tot het buurthuis is korter en de sportvelden geven ook nog wat reuring.

Het hele Welzorgsum plan kan op dit stuk grond worden uitgezet, hoewel ik nog steeds vind dat het ontwerp van bijlage 1B beter past in de omgeving.





Dit ontwerp zou op de alternatieve locatie kunnen passen. Ik vind nog steeds dat drie woonlagen niet past in het dorp. Maar in ieder geval komt dit ontwerp de kritiek over het volume en de korrelgrootte van de provincie beter tegemoet dan de huidige gevel.



Welzorgsum

Alternatief idee.
12 appartementen
3 woonlagen
2 behandelruimtes

De Nieuwe Omgevingswet



Wat zegt de nieuwe omgevingswet?

(citaat omgevingswet)

Gemeenten zijn verplicht om aantasting van de omgeving van rijksmonumenten te beschermen als die monumenten door die aantasting worden ontsierd. Daarbij gaat het ook om de omgeving van rijksmonumenten. Naast het voorkomen van achteruitgang gaat het ook om het verbeteren van de kwaliteit van de omgeving, zodat het monument beter wordt beleefd of gewaardeerd.

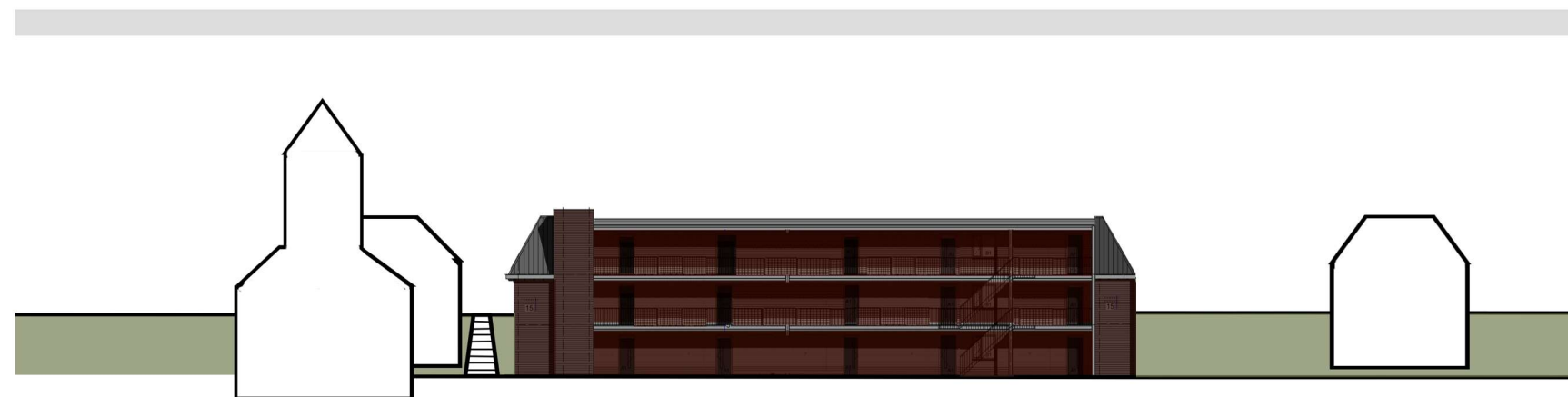
Toekomst gerichte beslissing

In meerdere publicaties van provincie en de gemeente Olst wordt het belang van (dag)toerisme aangestipt. De IJsseldijk met haar karakteristieke dorpen zijn daar een onderdeel van. Aantasting van het dorpsgezicht door een groot en hoog gebouw verminderd aantrekkelijkheid van dat dorpsgezicht.

Het bouwen van een appartementencomplex met een sterk afwijkende bouwstijl in de directe nabijheid van de kerk ontsierd het aanzicht van het monument. Zowel in stijl als in de grote afmetingen van het complex.

Ik ben van mening dat het appartementencomplex te groot en vooral te hoog is om in de nabijheid van de kerk te worden gebouwd vanwege het sterk ontsierende karakter van de plannen en impact om de groene omgeving en de omliggende bouwstijlen in het kerngebied van het dorp. Dit wordt ook door de provincie erkend in bijlage 5 van mijn zienswijze.

Ik ben me ervan bewust dat de nieuwe omgevingswet, aangenomen in 2016, nog niet wordt toegepast. Dit is echter niet omdat de wet niet zou deugen, maar vanwege IT problemen en de aanpassingsproblematiek bij onder andere de gemeenten. Ik wil een moreel appel doen op de gemeenteraadsleden om dit bij dit gebouw wel zwaar te laten wegen. De omgevingswet is nogal duidelijk over dit onderdeel en IT is hier niet het probleem.



Dit is dus de achterkant waar we straks tegen aankijken. Bijna 400 m² vlak met lange horizontale lijnen. Bij een Rijksmonument?

Ruimtelijke Kwaliteit



Voorwoord Door Cor van den Berg, oud wethouder ruimtelijke ordening, volkshuisvesting, milieu, openbare werken, verkeer en vervoerbeleid, water, economische zaken en financiën.

De belevingswaarde van de omgeving vindt iedereen belangrijk en men is gehecht aan de plek waar men woont. Olst en Wijhe waren jarenlang werkdorpen en een beetje weggestopt achter de IJssel en de Hanzesteden. Langzamerhand keert dit tij. We trekken meer en meer bezoekers en nieuwe inwoners die het fraaie buitengebied en de aantrekkelijke kernen op waarde schatten. Ook de inwoners van Olst-Wijhe waarderen de belevingswaarde en zijn actief in historische verenigingen en roeren zich als er veranderingen op stapel staan. Het gehecht zijn aan de omgeving komt omdat je de eigen omgeving herkent als iets unieks. Mooie gevels worden gekoesterd. Je komt in opstand als iets van historische waarde in de knel komt. Het is iets vertrouwds. Een vaste waarde in een tijd waarin al zoveel veranderingen zich voordoen. Belangrijke herkenningspunten zoals molens, kerktorens of een oude schoorsteen geven betekenis. Hetzelfde geldt voor de schitterende boerenhoeven langs de IJssel, waar de vruchtbare oeverwallen in vroegere tijden welvaart brachten. Daarnaast zien we in Olst-Wijhe de pracht van de landgoederen, het mooie coulisselandschap en de karakteristieke linten in de kernen. Hoewel ze schaars zijn, staan hier en daar nog mooie villa's gebouwd door welgestelde fabrieksdirecteuren uit die tijd. Ook pleinen en parken zijn belangrijk voor onze inwoners. We waarderen de beelden als 'van waarde', als 'ruimtelijke kwaliteit'. Tegenwoordig willen meer mensen vrij zijn om hun eigen huis geheel naar eigen inzicht neer te zetten. Men wenst liever geen betutteling van de gemeente. Soms worden de kavels klein en de woningen groot. Anderen willen toch ook wel enige samenhang en structuur, omdat men zich bewust is van de bijdrage aan de omgevingswaarde. Het dilemma is geschetst. Wat spreken we met elkaar af in Olst-Wijhe? Deze nota bevat eigentijdse voorstellen. Het motto 'zicht is plicht' wordt geïntroduceerd. Er is aandacht voor het algemeen belang maar ook voor andere waarden dan alleen de belevingswaarde, zoals bruikbaarheid. Kortom, meer duidelijkheid en een gereedschapskist om mensen te verleiden. Want ruimtelijke kwaliteit is niet alleen iets van de gemeente, het is van ons allemaal!

Langs de IJssel bevinden zich tientallen dorpen. Kenmerkend voor veel dorpen is het authentieke dorpsilhouet richting de rivier. De ingrediënten van het dorpsilhouet worden veelal gevormd door de kerk aan de rand van het dorp, het monumentale geboomte en oude gebouwen en boerderijen. Ook veerpontjes en kleine aanlegplaatsen zijn karakteristiek voor het aanzicht van veel IJsseldorpen.

**Citaat uit het Eindrapport Handreiking Ruimtelijke Kwaliteit IJssel.
Het lijkt te zijn geschreven met Welsum in gedachten.**

Gemeente en Provincie visie. (bladzijde 7 Nota Ruimtelijke Kwaliteit Olst-Wijhe).

Het landschap is het goud van de gemeente. De grote variatie en de vele nog herkenbare cultuurhistorische elementen bepalen de kwaliteit van het landelijk gebied. Ook in de kernen zijn kenmerkende plekken met hoge cultuurhistorische waarde. Het is allemaal bepalend voor de aantrekkingskracht van de gemeente. Deze kwaliteiten verdienen bescherming zodat ze niet verloren gaan. De provincie benadrukt in de Omgevingsvisie het belang van ruimtelijke kwaliteit en verlangt doorwerking in het gemeentelijke beleid. In de toelichting op bestemmingsplannen moet worden onderbouwd dat de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken.

Te massaal in alle opzichten!!



Belangrijk punten (punt 5,10) uit de samenvatting maatregelen en instrumenten in de nota ruimtelijke kwaliteit. (bladzijde 9 Nota Ruimtelijke Kwaliteit Olst-Wijhe).

Punt 5. Cultuurhistorische waarden worden geborgd in bestemmingsplannen.

Punt 10. Bijzondere en beeldbepalende bomen worden beschermd.

Fragment voor het draagvlak. (bladzijde 11 Nota Ruimtelijke Kwaliteit Olst-Wijhe).

De gemeenteraad vindt inbreng van burgers van groot belang omdat daarmee de legitimiteit en het draagvlak voor het beleid kan worden vergroot. De communicatie over en weer met inwoners van onze gemeente is bovendien van belang omdat zij 'verleid' moeten worden. Daarnaast ligt het onderwerp vaak 'dicht bij huis'. Inwoners hebben ervaringsdeskundigheid.

Fragment Structuurvisie Olst-Wijhe (bladzijde 13 Nota Ruimtelijke Kwaliteit Olst-Wijhe).

De Structuurvisie Olst-Wijhe met als motto 'Versterken van een dijk van een gemeente' geeft een samenhangend ontwikkelingsbeeld voor de gemeente in 2025. De visie beschrijft de kwaliteiten van het landschap en de kernen en benadrukt het verder versterken van het aantrekkelijke klimaat voor vestiging en recreatief bezoek. De cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten zijn een belangrijke drager voor de toekomst. De IJsselvallei en de landgoederenzone vormen belangrijke aanknopingspunten voor het versterken van het imago en de aantrekkelijkheid van de gemeente en het uitbouwen van recreatie en toerisme. 'Het landschap is het goud' en biedt de gemeente ecologische, cultuurhistorische en recreatieve kwaliteiten en het maakt de gemeente aantrekkelijk als woonplek. De cultuurhistorische kwaliteit is een belangrijke drager voor de toekomst. In de visie wordt aangegeven dat er steeds aandacht zal moeten worden besteed aan duurzaamheid en beeldkwaliteit.

Advies van de provincie bij de tafelgesprekken voor het Zorgwelsum project.

In de beschrijving van het plan wordt aangegeven dat het ontwerp van het appartementencomplex past in de losse bebouwing die we in Welsum langs de IJsseldijk aantreffen, er worden ook twee voorbeelden getoond, De Mediaan en de Brabantse Wagen, gebouwen die in de directe omgeving van het beoogde appartementencomplex staan. In het ontwerp is weliswaar aansluiting gezocht bij de beeldtaal van deze twee gebouwen, maar wat betreft positionering, maat en schaal van het appartementencomplex gaat de vergelijking mank. Beide genoemde voorbeelden zijn veel kleiner in volume: de Mediaan is slechts één laag met een kap en de voorgevel is niet veel langer dan 10 meter. Wat betreft positionering: de Mediaan staat op ruime afstand, ca. 50 meter van de dijk en gaat schuil achter een aantal grote bomen die in de landschappelijke voortuin staan. De Brabantse wagen, een voormalige wagenmakerij, staat in de dijk, met aan de dijkzijde 1 laag en een kap en aan de achterzijde 2 lagen en een kap heeft een voorgevel van ca 20 meter. Het appartementengebouw daarentegen, heeft twee lagen en een kap, staat ca 5 meter uit de teen van de dijk met een gevel van ca. 45 meter.



Dit laatste advies is bijna 1 op 1 het argument dat ik en andere leden van Wakker Welsum vanaf het begin hebben gemaakt. En het is keer op keer gebruikt als argument bij pers en bij vergunning aanvragen.

Beeldbepalende Locatie



Markante IJsseldorpen!

Dus ook Welsum!



**Versterken kernkwaliteiten
(bladzijde 46. IJssel. Handreiking
ruimtelijke kwaliteit).**

Het uitgangspunt van de handreiking is een bijdrage te leveren aan het versterken van de IJssel-identiteit. Daarbij is het van belang de kernkwaliteiten van de IJssel te behouden en waar mogelijk verder te ontwikkelen. De herkenbaarheid van de trajecten, het onderscheid tussen de landschapstypen en de afwisseling tussen luwte en dynamiek spelen daarbij een centrale rol. Ook is het zaak de gesignaleerde knelpunten zoveel mogelijk op te lossen en de kansen die zich voordoen met betrekking tot nieuwe ontwikkelingen aan te wenden om een kwaliteitsimpuls aan het landschap te geven.

PROVINCIE OVERIJSSSEL

Natuur/ruimtelijke kwaliteit	Van toepassing op het initiatief: J
Wet/verordening/beleid:	
Betreft het hier een wettelijke EIS: <u>J/N</u> .	
Advies:	
<ol style="list-style-type: none"> Goed burgerinitiatief, zorgappartementen op de plek waar een school overbodig is geworden, duidelijk gevolg van vergrijzing. Voor een klein dorp als Welsum zijn 18 zorgappartementen wel veel. Vooral omdat er naast deze 18 appartementen ook nog 3 onrendabele ruimten zijn getekend als appartementen. In de beschrijving van het plan wordt aangegeven dat het ontwerp van het appartementencomplex past in de losse bebouwing die we in Welsum langs de IJsseldijk aantreffen, er worden ook twee voorbeelden getoond, De Mediaan en de Brabantse Wagen, gebouwen die in de directe omgeving van het beoogde appartementencomplex staan. In het ontwerp is weliswaar aansluiting gezocht bij de beeldtaal van deze twee gebouwen, maar wat betreft positionering, maat en schaal van het appartementencomplex gaat de vergelijking mank. Beide genoemde voorbeelden zijn veel kleiner in volume: de Mediaan is slechts één laag met een kap en de voorgevel is niet veel langer dan 10 meter. Wat betreft positionering: de Mediaan staat op ruime afstand, ca. 50 meter van de dijk en gaat schuil achter een aantal grote bomen die in de landschappelijke voortuin staan. De Brabantse wagen, een voormalige wagenmakerij, staat in de dijk, met aan de dijkzijde 1 laag en een kap en aan de achterzijde 2 lagen en een kap heeft een voorgevel van <u>ca</u> 20 meter. Het appartementengebouw daarentegen, heeft twee lagen en een kap, staat <u>ca</u> 5 meter uit de teen van de dijk met een gevel van ca. 45 meter. In de Catalogus gebiedskenmerken van Overijssel wordt over de kenmerken oeverwallen in het rivierenlandschap het volgende geschreven: <i>Als ontwikkelingen plaats vinden op de oeverwallen, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van het gevarieerde patroon van lanen, wallen, agrarische percelen, afgewisseld met boomgaarden en bebouwing. De korrelgrootte van het appartementencomplex is absoluut niet in verhouding met de kleinschaligheid van de diverse en verspreide bebouwing van Welsum en wordt daardoor veel te monumentaal en te dominant op een prominente plek aan de dijk als deze.</i> Uit de adviesnota blijkt dat in eerste instantie een plan met 12 appartementen werd beoogd. Dat zou betekenen dat, uitgaande van het voorliggende ontwerp alleen het hoofdvolume, zonder zijvleugel, gerealiseerd zou hoeven worden. Dat zou aanzienlijk schelen in de grootte van het complex maar dichter bij een acceptabel bouwvolume voor deze locatie komen. Overwogen zou kunnen worden om evt. meerdere appartementen en of andere benodigde ruimten in één of meerdere losstaande volumes onder te brengen, hiermee wordt beter aangesloten bij de korrelgrootte van de bebouwing in het dorp. Wat betreft het aspect duurzaamheid zijn de zonnepanelen een goede gedachte, de voorgestelde <u>materialisering van kunststof kozijnen, deuren en dakgoten</u> lijken daar niet bij aan te sluiten. De buitenruimte aan de achterzijde van het gebouw spreekt niet erg tot de verbeelding. Ingeklemd tussen de achterzijde van het appartementengebouw en een aaneenschakeling van fietsenstalling, bergingen en <u>traliehekwerken</u> en omgeven door erg veel verharding t.b.v. parkeerplaatsen levert dit naar verwachting erg weinig belevingswaarde op. Er lijkt geen sprake te zijn van een terughoudend gebruik van verharding, dit i.r.t. de klimaatopgaven, waar gaat al het water heen? Al met al: een veel te groot gebouw op een prominente plek aan een dijk met grote landschappelijke, recreatieve waarden, goede referenties naar de vele kwaliteiten die het landschap van de IJsselvallei met z'n landgoederen en <u>IJsselhoeven</u>. Suggesties: Bouwplan en dus volume terugbrengen tot oorspronkelijke 12 appartementen, ruimte zoeken voor losstaande (kleinere) volumes om andere functies te herbergen. Aansluiten bij landschappelijke kwaliteiten IJsselandschap met mooie tuinen, boomgaarden, vijvers en waterpartijen. Ontwikkeling moet bijdragen aan de kwaliteiten van het mooie IJsselandschap! 	

Vanaf de eerste dag toen ik (en andere leden van Wakker Welsum) bezwaren maakte tegen de omvang van het project, is het weggewuifd als een kwestie van smaak. Ik voel me gesteund door het uitgebreide verslag van de provincie die geen spaan heel laat van de argumenten over hoe goed het project past in het landschap.

De schaal wordt in het advies "monumentaal" genoemd, "aboluut niet in verhouding", "dominant" en "weinig belevingswaarde". Dat is geen kwestie van smaak, maar een zeer ingrijpende ingreep in wat wenselijk wordt geacht in een waardevol landschap.

Ik ben me bewust van het feit dat de provincie heeft gereageerd op de eerste plannen. Toen het gebouw nog massaler was en ook nog een zijvleugel bevatte. Maar de afmetingen zijn zelfs na de aanpassingen buiten proportioneel. Zoals het rapport zegt; Volume terugbrengen naar 12 appartementen en ruimte zoeken voor de andere functies.

Bij punt 4 stelt het rapport dat enkel met het hoofdvolume het aanzienlijk zou schelen. (let wel, niet ideaal) met 12 appartementen. Het argument dat het project anders niet financieel haalbaar is, is onvoldoende reden om deze unieke plek vol te bouwen. Twaalf appartementen zonder de gewraakte derde woonlaag is nog steeds erg veel om het bebouwbare deel van het perceel. 6 to 8 met laagbouw zou realistischer en gewenster zijn.

Welstand (stadsbouwmeester, Het Oversticht)

In een, overigens open en goed, overleg met [REDACTED] van [REDACTED] kreeg ik te horen dat de welstand commissie tot drie keer toe de plannen heeft afgekeurd. Bij de vierde keer heeft [REDACTED] naar eigen zeggen, de gemeente verzocht het advies naast zich neer te leggen bij verder uitstel.

Als ik het uiteindelijke oordeel van de stadsbouwmeester van Het Oversticht naast het oordeel van de provincie leg, zie ik onoverkomelijke verschillen in de beoordeling van het volume. Blijkbaar is door de inrichting van het erf mee te nemen in de beoordeling en wat kleine aanpassingen aan de voorkant gevel voldoende om eerdere bezwaren te laten verdwijnen. Ik heb ernstige twijfels bij dit advies. Het volume blijft, ook in dit rapport, te groot (fors) voor de omgeving.

3 Uitkomsten

3.1 Uitkomsten bouwfase

Met AERIUS-Calculator, versie 2021.2 is de stikstofdepositie berekend voor de bouwfase van de woningen aan IJsseldijk 59 te Welsum. Het resultaat van de berekening is dat er een stikstofdepositie van meer dan 0,0049 mol/ha/jaar op diverse leefgebieden van Natura 2000-gebied Rijntakken (zie afbeelding 3). De hoogste depositie bedraagt 0,04 mol/ha/jaar op de leefgebieden Lg11 en Lg08.

Dit betekent dat het gebruik van machines en inzet van vrachtwagens een **significante stikstofdepositie tot gevolg heeft.**

Resultaten Samenvatting Per situatie

Situatie: Bouwfase - Beoogd, Resultaat: Situatiresultaat, Stof: NO_x + NH_x, Woergave: Wnb registratieset

Berekend (ha gekarteerd)	Hoogste totale depositie (mol N/ha/jr)	Hoogste bijdrage (mol N/ha/jr)
2,90	1.740,07	0,04

Depositieverdeling Markers Habitattypen

Habitattypen en maximale belasting	Berekend (ha gekarteerd)	KDW (mol N/ha/jr)	Hoogste bijdrage (mol N/ha/jr)
<input checked="" type="checkbox"/> Rijntakken			
Lg11 Kamgrasweide & Bloemrijk weidevogelgrasland van het rivieren- en zeekleigebied	0,98	1.429,00	0,04
Lg08 Nat, matig voedselrijk grasland	0,00	1.571,00	0,04
ZGLg07 Dotterbloemgrasland van veen en klei	0,00	1.429,00	0,02
ZGLg11 Kamgrasweide & Bloemrijk weidevogelgrasland van het rivieren- en zeekleigebied	1,38	1.429,00	0,01
ZGLg02 Geïsoleerde meander en petgat	0,53	2.143,00	0,01

Afbeelding 3: Rekenresultaten stikstofdepositieberekening bouwfase Welzorgsum (9-12-2022)

Zie hiervoor ook de rapportage AERIUS in bijlage 2

Stikstof

Grenswaarde. De MOL waarde waar onder geen vergunning nodig is.

De grenswaarde van natura 2000 gebied IJssel Uiterwaarden (rijntakken) was 0,5. MOL. Volgens de grenswaarde kaart uit 2017. Dit was echter een overzicht van de PAS gebieden. Het Europese hof na verzoek van de raad van state kwam met het volgende....

Voorwaarden aan toekomstig stikstofbeleid – eerst minder stikstof, dan pas projecten. In het arrest heeft het Europees Hof voorwaarden gesteld aan toekomstig beleid om de stikstofdepositie te beteugelen. Zo moet er een garantie zijn dat er redelijkerwijs geen wetenschappelijke twijfel bestaat dat plannen of projecten géén schadelijke gevolgen hebben voor de natuurlijke kenmerken van het Natura 2000-gebied. Daartoe moet de wetenschappelijke deugdelijkheid van de beoordeling grondig en volledig worden getoetst.

De laatste uitspraak van de raad van state heeft er voor gezorgd dat de bouw uitstoot moet worden meegenomen. Dit is gebeurd en daar kwam 0.04 uit. Met de oude regels was geen vergunning nodig. Dat is nu twijfelachtig. De conclusie benoemt een significante stikstof depositie.

Door de slechte staat van de natuur worstelt Nederland al ruim tien jaar met dit soort projecten en activiteiten: zelfs een extra stikstofdepositie van 0,01 mol (circa 0,14 gram) per hectare per jaar kan al tot aantasting van de natuur leiden.

Ik zie hier niet hoe de kwaliteit van het natura 2000 gebied wordt verbeterd door deze activiteit en beschouw de 0,04 daardoor als een aantasting van het gebied dat hier letterlijk op enkele meters van het plangebied staat.

Nu handelen, niet later



Rogier van de Sande. Voorzitter van de Unie van Waterschappen liet in een interview begin 2022 duidelijk weten hoe belangrijk het is dat de wetgeving een dwingender karakter moet kunnen hebben in de besluitvorming en de noodzaak van klimaatadaptief bouwen. Onderstaande fragmenten zijn bewerkingen uit dat interview.

Er is nu echt actie nodig. Komende jaren moeten er 1 miljoen woningen bijgebouwd worden en dat moet klimaatadaptief gebeuren. Twintig jaar geleden werd ook al gezegd; water en bodem zijn leidend. Maar het is nooit in die mate geëffectueerd. En nu hebben we een regering die het in het coalitieakkoord heeft gezet en komen er gemeenteverkiezingen aan. Die twee actoren moeten het meeste werk leveren.

Als een gemeente of ontwikkelaar zegt: het geld is op en we bouwen even wat traditioneler, want dat komt ons beter uit, dan hebben de waterschappen geen middelen om dat tegen te houden. Ik pleit voor landelijke normen om dat af te dwingen. Je kunt wel op kwetsbare plekken bouwen, maar je zult anders moeten gaan bouwen. Niet traditioneel. Klimaatadaptief bouwen is bouwen op de wateroverlast van de toekomst. Als je rekening houdt met de extremen van dan, moet je echt anders bouwen. Dat zijn we nog niet gewend.

Adviezen van het bouwstenen rapport van bureau Sweco in opdracht van de Delta commissaris

- Klimaatadaptatie opgave door nieuwe ontwikkelingen niet vergroten.**
Grote bouwprojecten met mogelijk ingrijpende veranderingen in de beschikbare ruimte, kwelgebieden en waterafvoer en toekomstige dijkverzwaring ten gevolg van hogere waterstanden door klimaatverandering moeten worden vermeden. Het Welzorgsum complex is door haar omvang en nabijheid van de dijk in tegenspraak met dit advies.
- In woningbouwplannen vanwege de lange levensduur van woningen ook rekening houden met lange termijn klimaateffecten na 2050 (bijvoorbeeld ruimte reserveren voor toekomstige dijkversterking).**
De dijken langs de IJssel bij Olst staan gekenmerkt als een verhoogd risico. Dit houdt in dat in de toekomst ingrijpende versterkingen zullen worden aangebracht. De geplande bebouwing beperkt mogelijk de ruimte en mogelijkheden langs de dijk. Verder zijn er zorgen dat wateroverlast voor de omliggende percelen door extremere neerslag worden vergroot.
- Geen afwenteling van kosten of effecten naar toekomstige generaties of andere gebieden.**
Door de omvang van het complex zullen toekomstige reparaties en ingrepen duurder worden in de toekomst. De impact van de grondverhoging en bestrating van een nu groen gebied zal zeker een effect hebben op de verwerking van toenemende hoeveelheden hemelwater in de omliggende percelen en huizen. Tuinen en paden staan nu al af en toe blank bij hevige regenval en vooral de dijkhuizen hebben te maken met vochtproblematiek. Wie is straks verantwoordelijk voor schadeclaims?
- Meer nationale regie om gemeenten te helpen bij vertaling klimaatadaptatiedoelen naar praktijk. Uniformeren prestatieafspraken klimaatadaptatie in landelijke richtlijnen.**
Naar mijn idee dreigt het bestuur van de gemeente Wijhe-Olst te handelen met te eenzijdige prioriteiten, namelijk woningbouw. Er wordt te weinig rekening gehouden met aanbevelingen en rapporten die toekomstig bouwen langs de dijken behandelen. Alternatieve en beter passende ideeën en opties zijn onvoldoende onderzocht.

Hogere waterstanden

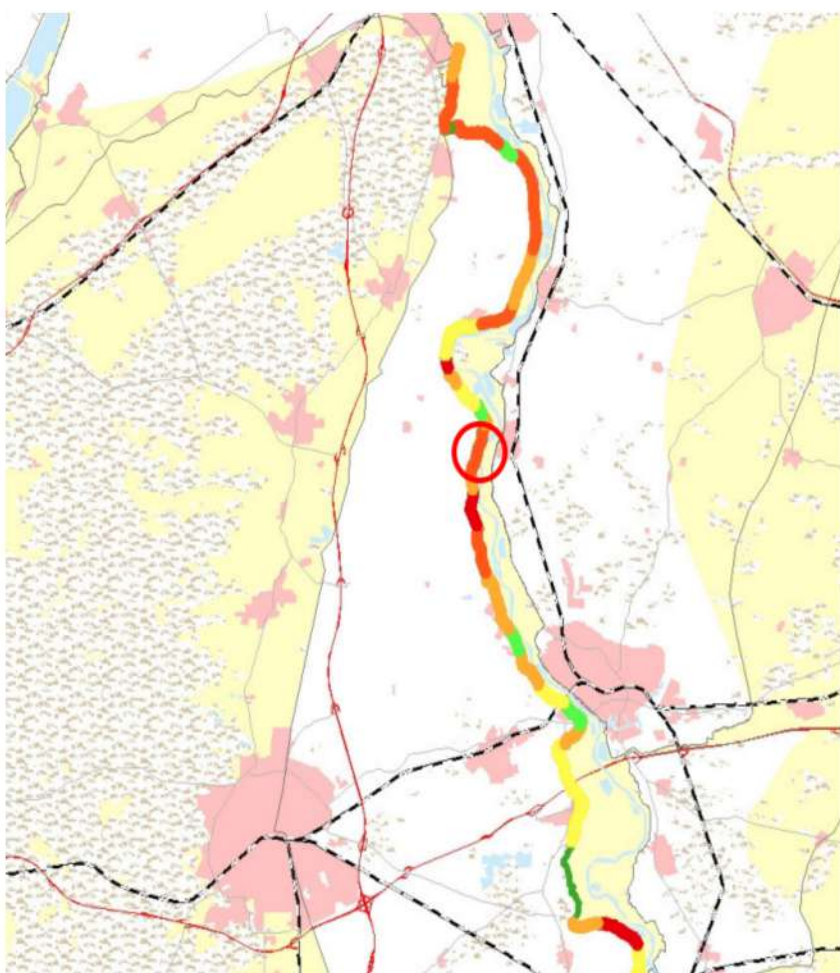
Hogere waterstanden leiden tot meer druk op de dijk en dus op een hoger risico op alle door het waterschap aangedragen problemen. De grotere belasting op de dijk door de hogere waterstanden en de toename van het aantal hoogwaterstanden is vooral belastend op dijken waar piping zich voordoet door de kans op erosie van dijkmetaal door de hogere waterdruk. Het verhogen van de dijken gaat vaak samen met een verbreding van het dijktafval. Hier moet ruimte voor vrijgehouden worden. Ruimte voor de daadwerkelijke dijkingrepen en ruimte voor de bereikbaarheid van de dijk. Deze ruimte wordt door de huidige plannen van het Welzorgsum project ernstig gehinderd.

Het gebruik van rekenmodellen

Het gevaar van hogere waterstanden met een grotere frequentie is een serieuze uitdaging. De toevoer van gemeten water bij Lobith is gestegen en blijft dat in de toekomst doen. Watertoevoer vanuit de rivieren maar ook toenemende neerslag en de afvoer van grotere volumes hemelwater zijn een reële toekomstverwachting. Het weghalen van groen en verstening van grote delen achter de dijk zijn factoren waar zwaardere nadruk op moet liggen. De gangbare 60 mm in de rekenmodellen voor waterverwerking en afvoer zullen hoogstwaarschijnlijk naar boven worden aangepast en conform de adviezen dient daar nu al rekening mee worden gehouden.

Dijkanalyse kaart

In het Dijkkring Rapport staat een kaartje met kleurcodes. De dijken bij Welsum staan als oranje weergegeven. Deze geven verhoogde doorbraakkansen weer. Het is onvermijdelijk dat in de nabije toekomst ingrijpende maatregelen aan de dijken moeten plaatsvinden. Het volbouwen van delen pal achter deze dijken staat in groot contrast met de werkelijkheid zoals naar boven komt in alle rapporten.



Kwetsbare Dijken.

Tussen nu en 2050 wordt in Nederland de grootste dijkversterkingsoperatie ooit uitgevoerd. In totaal wordt 400 kilometer dijken in het rivierengebied versterkt. Het dijkversterkingsproject Zwolle-Olst is door het waterschap uitgevoerde veiligheidsanalyse getoetst met de volgende bevindingen.

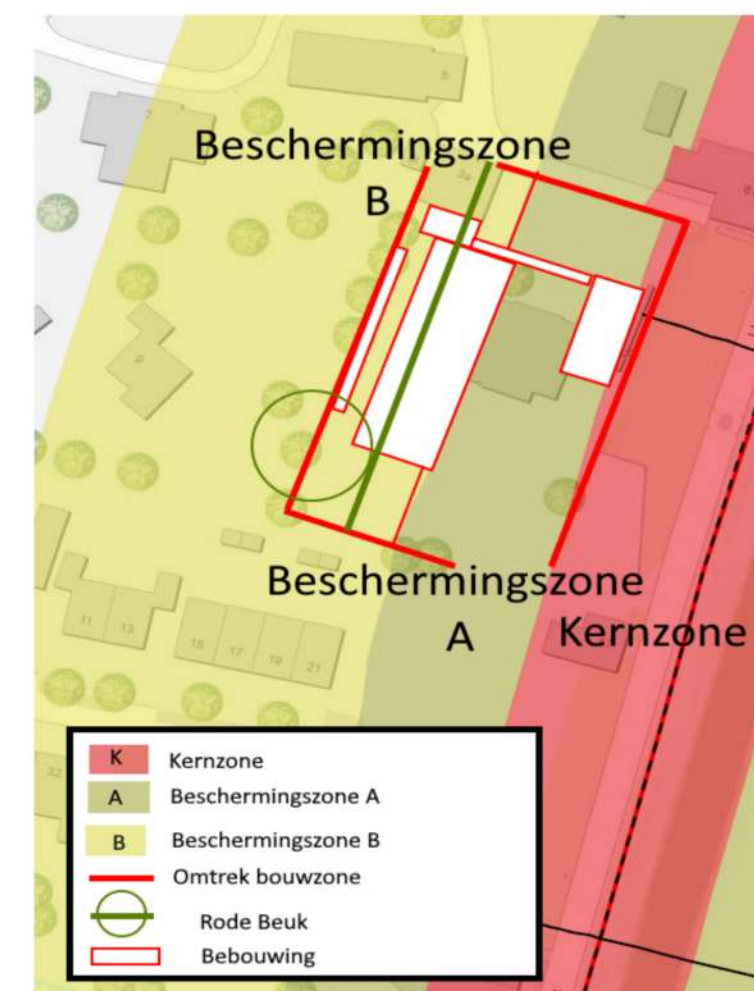
1. Pipingopgave en hoogtetekort voor meer dan de helft van het traject.
2. Macrostabieliteit tekort op minder dan de helft van het traject.
3. Onvoldoende sterk gras en klei bekleding op bijna het hele project.

Piping. Water onder de dijk. Kan leiden tot erosie en dijkdoorbraak.

Macroinstabiliteit binnenwaarts. Afschuiving van de dijk aan de landzijde door een te hoge druk in het grondwater onder en achter de dijk.

Macroinstabiliteit buitenwaarts. Kan voorkomen als na hoogwater de waterzijde van de dijk de waterdruk niet aankan. Ook mogelijk bij hevige neerslag.

Hoogtetekort. Hoogte van de dijk te weinig om overslag tegen te gaan. Ook is de massa van de dijk ontoereikend voor de hoge waterstand.



*Plangebied en de beschermingszones
Ruimte voor bebouwing is erg krap.*

Vragen en antwoorden uit de check

1. Gaat het om een ruimtelijk plan dat uitsluitend een functiewijziging betreft van bestaande bebouwing zonder fysieke aanpassing van bebouwing en ruimte?
 - nee
2. Wordt er in de huidige situatie wateroverlast ervaren binnen het plangebied?
 - nee
3. Gaat u verhard oppervlak toevoegen?
 - ja
4. Voegt u 1500m² of meer verhard oppervlak toe?
 - nee
5. Raakt het plangebied een A of B watergang?
 - nee
6. Raakt het plangebied een riooltransportleiding?
 - nee
7. Raakt het plangebied een waterbergingsgebied?
 - nee
8. Raakt het plangebied een waterkering?
 - ja
9. Raakt het plangebied een grondwaterbeschermingsgebied?
 - nee

De watertoets van het waterschap is nog niet bekend bij het schrijven van deze zienswijze. Een belangrijk gegeven vanwege de ligging van het plangebied aan een kwetsbaar deel van de IJsseldijk. Zoals in Bijlage 8b te zien was is de beschermingszone A een belangrijk deel van het plangebied.

Beschermingszone A stelt strenge eisen en beperkingen aan graven en aardewerk, het planten van bomen of bebouwing. Waar in beschermingsgebied B nog veel mogelijk is, geeft beschermingszone A die niet. Athans dat is mij uitgelegd tijdens mijn bezoek aan het waterschap.

Links staat een fragment van de digitale watertoets zoals ingevuld door de projectgroep. Vraag 2 is niet helemaal naar de werkelijkheid met nee ingevuld. Het is namelijk ja, als je de omwonenden meeneemt in de vraag.

Bij hoog water is het terrein nat en ook bij hevige regenval stroomt er water naar de lagere delen en dat zijn ook de omliggende woningen en tuinen. Zelfs ik heb af en toe mijn tuin blank en ik woon zelf aan een wat hoger gelegen deel.

Het feit dat het perceel nu niet is bewoond is naar mijns inzien niet genoeg reden om deze belangrijke vraag t.o.v waterafvoer en wateroverlast met een "nee" te beantwoorden.



Tabel 2: Verhuisde personen naar Olst-Wijhe in de periode 2011 tot 2019

Categorie/gemeente	Aantal verhuisde personen	Aandeel totale instroom*	
Totaal verhuisde personen binnen gemeente Olst-Wijhe	5.618	49%	
Totaal verhuisde personen van buiten gemeente Olst-Wijhe	5.776	51%	
Verhuisde personen uit regio West-Overijssel	Deventer (Salland)	1.340	12%
	Zwolle	827	7%
	Raalte (Salland)	781	7%
	Overige regiogemeenten	491	4%
Verhuisde personen van buiten de woningmarktregio	2.337	21%	
Totaal aantal verhuizingen	11.394	100%	

Bron: CBS Statline, 2019; bewerking Stec Groep (2020). *Percentages afgerond

Welsum kent een bijzondere positie binnen de gemeente, daarom extra check op lokaal niveau

Welsum heeft door haar ligging binnen de gemeente Olst-Wijhe een bijzondere positie. Welsum is (samen met Marle) een kern binnen de gemeente die ten westen van de IJssel ligt. Daarom voeren we een extra check uit op het niveau van Welsum. Van alle personen die zich in Welsum vestigden in de periode 2015-2020 komt circa 7% uit Welsum zelf en 2% uit andere kernen in de gemeente Olst-Wijhe. Daarnaast komt circa 18% uit Epe, 11% uit Apeldoorn en 10% uit Deventer en Voorst. Daarmee is Welsum meer westelijk georiënteerd dan de rest van de gemeente Olst-Wijhe. Om deze reden doen we een extra behoeftecheck op lokaal niveau. Daarvoor hanteren we een prognose op kernniveau waarin de reguliere migratie (vanuit de regio 'Welsum') is verwerkt.

Tabel 3: Totaal aantal personen dat zich in Welsum heeft gevestigd, periode 2015-2020

Vanuit gemeente	Aantal	Aandeel
Welsum (kern)	18	7%
Olst-Wijhe (overig)	6	2%
Epe	48	18%
Apeldoorn	30	11%
Deventer	28	10%
Voorst	27	10%
Overige gemeenten	110	41%
Totaal	267	100%

Bron: Gemeente Olst-Wijhe, 2020; bewerking Stec Groep (2020).

Welsum is te klein om gestructureerd voor een enkele doelgroep te bouwen

Het staatje hiernaast geeft aan dat verhuisbewegingen van Welsumers zelf maar een klein deel uitmaken van de totale verhuizingen.

In een periode van 5 jaar verhuisde 267 mensen in of naar Welsum. Dat is 53 personen per jaar. Ik heb geen idee hoe relevant dit is, maar het volgende gegeven is dat wel. Slechts 7% waren Welsumers zelf en dat is 18 personen en dus 3.6 op jaar basis. Met een gemiddeld van 2.13 persoon per huishouden is dat anderhalve verhuizing per jaar van mensen uit Welsum zelf.

Het argument dat de behoefte bij ouderen zo groot is om 15 appartementen te bouwen lijkt me onhoudbaar. Ook al is deze nu misschien hoger door een verscheidenheid aan factoren. Met de anderhalve verhuizing horen dus ook jongeren en jonge gezinnen en vooral die laatste groep zoekt betaalbare woningen.

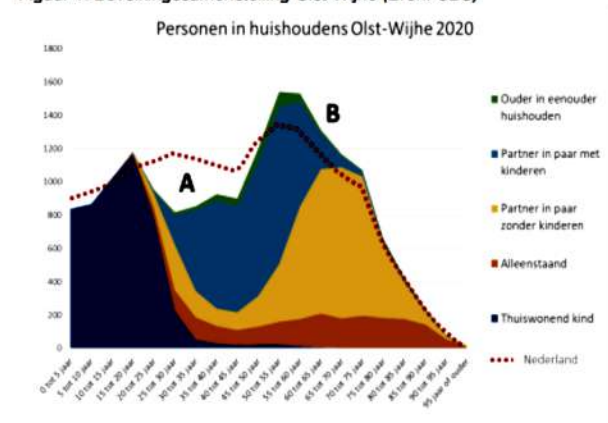
Daar is Zorgwelsum niet voor bedoeld en het risico is dat de appartementen vervolgens binnen een korte tijd een reguliere bestemming krijgen en niet aan de woonbehoefte van de Welsumers voldoet.

Al je een groot complex met een bestemming wilt bouwen in een klein dorp, doe dat niet met een enkele doelgroep. Dit was een prima gelegenheid geweest om iets voor een gemixte bewonersgroep te creëren en daardoor meer in de woonbehoefte van alle Welsumers.

3.1 Starters op de woningmarkt

Voor jonge mensen is het lastig om in Olst-Wijhe een geschikte woning te vinden. De leeftijdsopbouw van de gemeente laat een grote dip zien in de leeftijdsgroep 25 tot 45 jaar (A in de figuur). Vooral alleenstaanden en paren zonder kinderen zijn in deze leeftijdsgroepen ondervertegenwoordigd. Dit zijn huishoudens die veelal een voorkeur hebben voor een stedelijke woonomgeving. Maar die zijn ook aangewezen op de goedkopere marktsegmenten waarvan het aanbod in Olst-Wijhe beperkt is.

Figuur 1: Bevolkingssamenstelling Olst-Wijhe (Bron: CBS)



Het tekort aan jongere huishoudens leidt er automatisch toe dat oudere huishoudens oververtegenwoordigd zijn (B).

pagina 17

Wat we willen: Starters beter in staat stellen een woning in Olst-Wijhe te vinden.

Een woning voor een starter is een woning die betaalbaar is, maar ook beschikbaar is. Nieuw te bouwen reguliere woningen "kunstmatig" betaalbaar houden is een "eenmalige" oplossing, omdat deze woning, nadat deze op de markt gebracht is, snel duurder wordt. Om jongeren toch een starterskans te bieden zullen aan de woningvoorraad nieuwe kleine wooneenheden moeten worden toegevoegd die geschikt zijn voor één- en tweepersoonshuishoudens, maar bij gezinsuitbreiding te krap zijn. Dat is een vereiste om te stimuleren dat deze woningen met enige regelmaat weer als vrij beschikbare en betaalbare woning op de markt komen. Door daarbij in te zetten op een flexibel en levensloopbestendig product, geschikt voor meerdere doelgroepen, kunnen op korte termijn urgente huishoudens/starters worden gehuisvest, maar biedt dit ook mogelijkheden voor de groeiende groep senioren. Dat draagt tevens bij aan de heterogeniteit van de groep bewoners.

In de kleine kernen blijven jongeren vaak langer "thuis wonen" om daarna direct met een koopwoning te kunnen starten. Door de kleine aantallen starters vragen de kleine kernen meer maatwerk. Daarbij is de vraag vanuit jongeren in de kleine kernen doorgaans meer op een normale woning gericht. In paragraaf 4.2 wordt onder de kop 'accenten in het woningbouwprogramma' op mogelijke instrumenten ingegaan. Als gemeente kennen we op dit moment al de starterslening om starters te helpen bij de financiering van de woning.

pagina 18

Vertaling naar beleid:

Bij (her)ontwikkelingsplannen zal als uitgangspunt worden gesteld dat een aantal kleine wooneenheden (huur of koop) voor deze doelgroep in het programma worden opgenomen. Er wordt bewust niet gekozen voor een minimumpercentage, omdat elke locatie maatwerk vraagt.

Streefwaarde:

Via nieuwbouwprojecten starters uit onze gemeente aan een woning helpen; we streven er naar dat 15 % van de nieuwbouwwoningen naar starters gaat. Dat kan door goede producten (bv. House2Start) en door goede afspraken met ontwikkelende partijen.

Monitoring van het beleid:

- Via de jaarlijkse rapportage van de woningbouwprogrammering;
- Indicatoren:
 - de jaarlijkse ontwikkeling van huishoudens in de leeftijdsgroep 20 – 35 jaar;
 - het percentage nieuwbouwwoningen dat naar starters gaat.

pagina 18

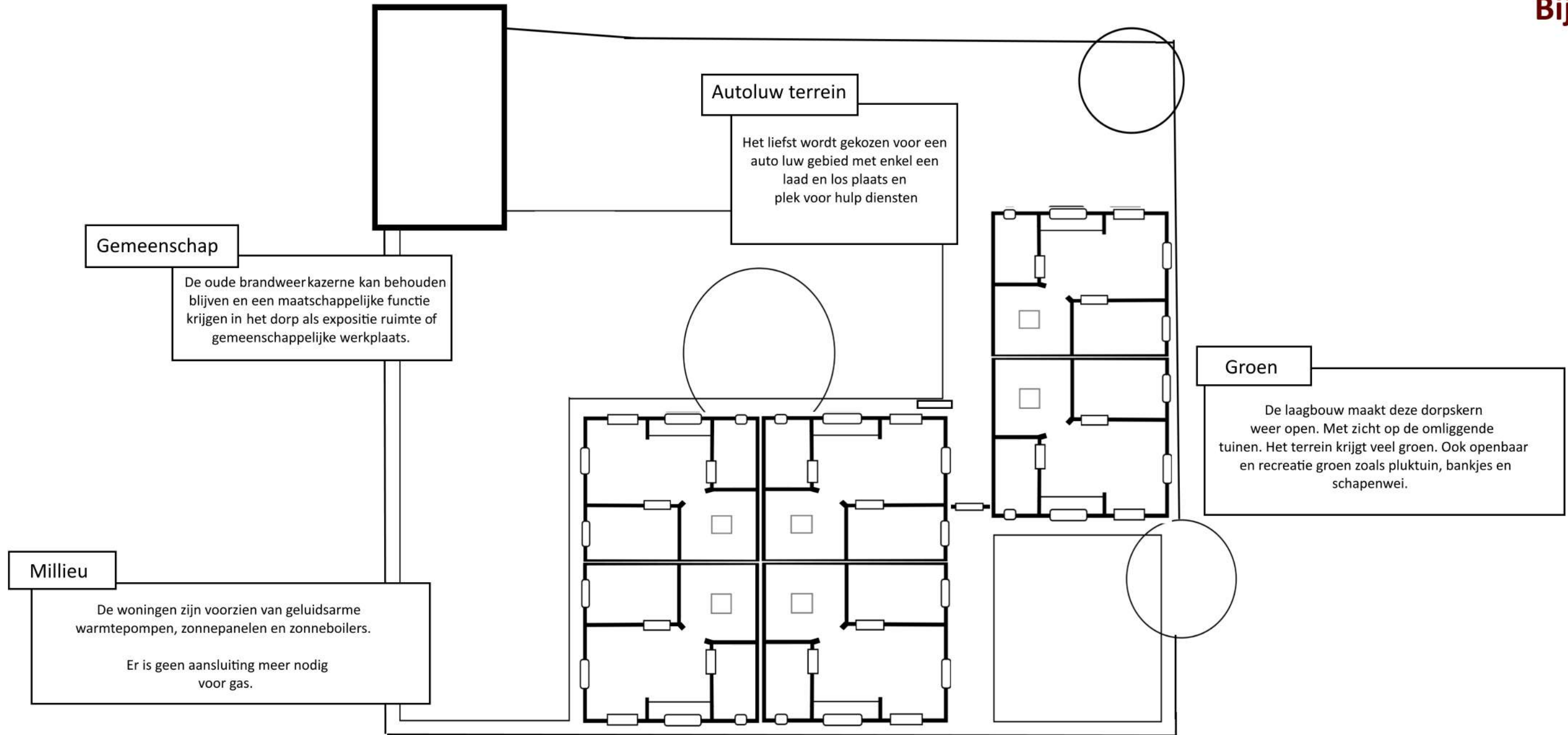
Vraagtekens bij de prioriteiten.

Dit zijn slechts enkele fragmenten uit de Woonvisie 20-25. Ik wil ze gebruiken om aan te geven dat vooral behoefte is aan woningen voor starters en jonge gezinnen. Een in de gemeente gehouden enquête kwam ook met deze conclusie en ook landelijke onderzoeken wijzen op de groeiende groep alleenstaanden en jonge mensen die grote moeite hebben met het vinden van een woning.

Ik wil de woonbehoefte bij senioren niet onderschatten, noch de hulpvraag. Met deze sterk groeiende groep zal deze ook toenemen. Maar toch is deze eindig. De jonge generaties, die het moeten gaan dragen, extra ondersteunen en prioriteit geven is, volgens mij, een logische gedachte. 15 appartementen met een zorg functie in Welsum met haar 650 inwoners lijkt mij wat aan de forse kant. Deze is misschien nu meetbaar maar dat zegt natuurlijk niets over het toekomstbeeld. Die voor jongeren en jonge gezinnen is natuurlijk wel neipend and zal dat blijven zijn.

(citaat provincie tafeloverleg IJsseland op het project).

Wonen	Van toepassing op het initiatief: J/N ?
Wet/verordening/beleid:	
Betreft het hier een wettelijke EIS: J/N.	
Advies:	
<ol style="list-style-type: none"> 1. 18 appartementen is erg fors voor een dorp waar 625 mensen wonen. Hierin missen we een bredere onderbouwing. De gemeente geeft wel aan dat vanuit behoefte oogpunt het klopt, maar hoe zit het met bredere toekomstbeeld? 2. Het risico dat de appartementen uiteindelijk regulier worden (dus zonder zorg) is best aanwezig, past dit ook binnen dat toekomstplaatje van Welsum? 3. De zorgvoorzieningen zijn niet in de buurt, en dus dat is ook de reden voor dit initiatief waarin wordt voorzien in basis zorg. Kan de rest van het dorp hier ook gebruik van maken ondanks dat ze dan niet wonen in het complex? Dit zou een uitkomst zijn voor de ouderen in het dorp die in de eigen woning willen blijven wonen. 4. Hoe ziet het met de rest van de woningbehoefte in Welsum? Worden er naast deze appartementen dan ook nog woningen gebouwd voor de meer jongere bevolking? En past dat wel in het totaalplaatje? 	



Concept
Starter Woningen met een keuken/leefruimte, slaap en badkamer en een extra ruimte met skylight die kan worden gebruikt als tweede slaapkamer, werkruimte of als onderdeel van de algemene ruimte. De woningen zijn geschikt voor starters en jonge stellen door de tweede slaapkamer optie.

De Oude School voor starters

WELSUMERGAARD



Conceptplan: Welsumergaard.

Tiny houses aan de IJsseldijk te Welsum.

Locatie: IJsseldijk 59 te Welsum.

“Met de opgedane ervaring van de duurzame woonvormen Aardehuizen en Vriendenerf ontwierpen we als gemeente Olst-Wijhe Olstergaard. De duurzame woonwijk van de toekomst. Dit ontwikkelingsplan is een grote stap Over een jaar zie ik hier al de eerste natuurinclusieve en circulaire huizen staan. Over twee jaar is Olst nog meer een duurzaam voorbeeld voor heel Nederland.”

Marcel Blind, wethouder Olst-Wijhe.

Uitgangspunten bouw Tiny houses aan de IJsseldijk 59 te Welsum:.

Het plan is een alternatief plan wat zeer goed aansluit op andere duurzame projecten binnen de gemeente Olst- Wijhe. Laten wij inderdaad een duurzaam voorbeeld zijn (citaat: wethouder M. Blind).

Dit plan voldoet volgens ons aan de behoeftes van Welsum, de gemeentelijke doelstellingen en de directe bewoners. Het is ontworpen met de financiële haalbaarheid, gemeentelijk beleid en de toekomst in gedachten.

Het onderstaande plan gaat uit van het gebruik van perceel 3390 en 3391 op de kadasterkaart. Dit is de grond waar het oude schoolgebouw op staat en het stukje van het oude brandweehuisje.

In plaats van zeer ingrijpende bebouwing, grondverplaatsing en verstening van het dijkgebied is ons plan meer in lijn met de adviezen en richtlijnen van bouwen langs de dijken. Dit zijn de volgende punten;

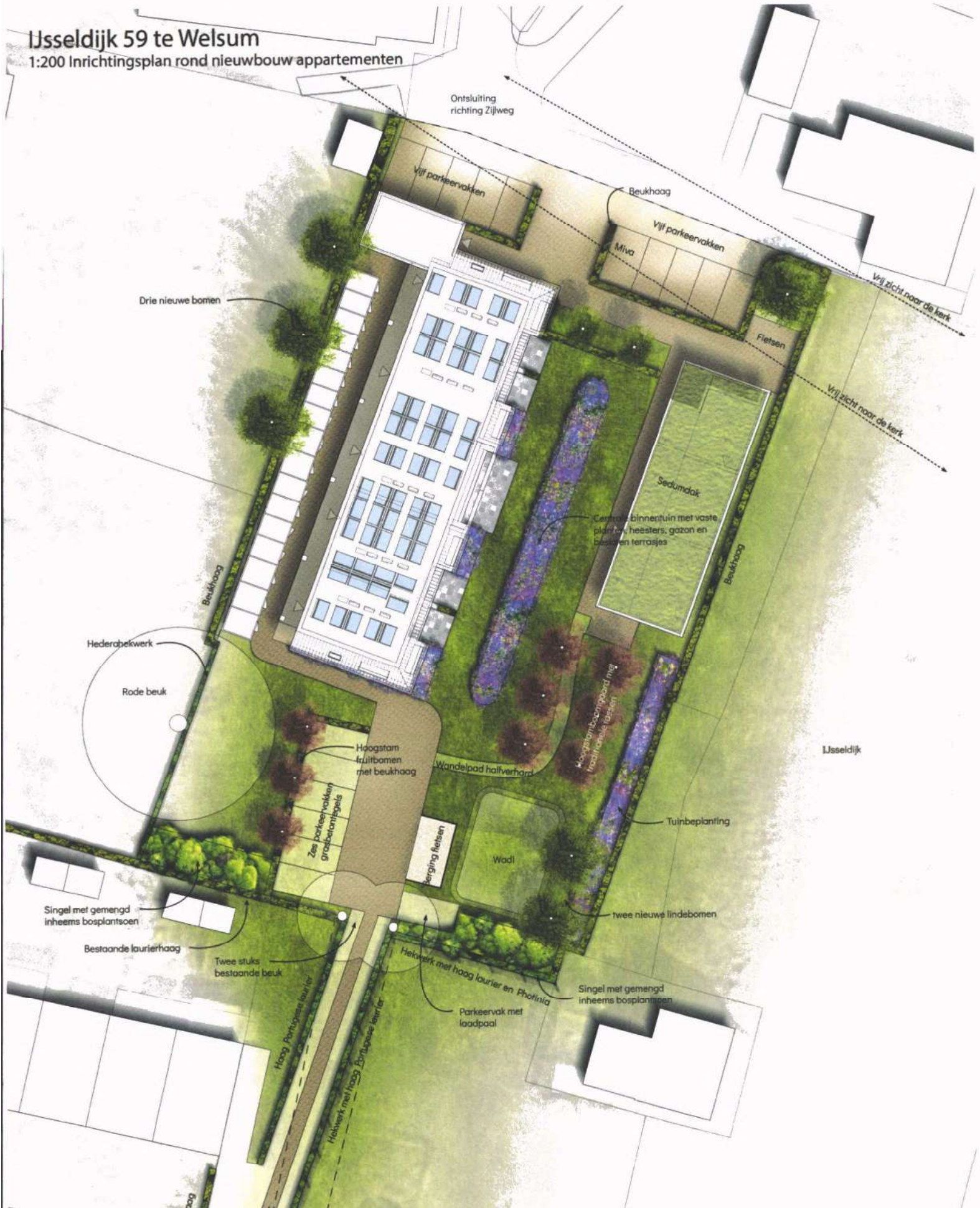
- Het bewaken van groengebieden voor afwatering van kwel en hemelwater.
- Minder ingrijpend bouwen langs rivierdijken.
- Rekening houden met toekomstige kosten van dijkverbeteringen.
- Rekening houden met bouwen langs kwetsbare dijkdelen.
- Minder traditioneel bouwen langs rivierdijken.
- Het project voldoet aan de behoefte aan woningbouw in het centrum.
- Behoud van toeristische aantrekkelijkheid van Welsum en het dijkgezicht.
- Het project sluit aan en verbind Welsum met bestaande duurzame projecten in Olst.
- We richten Welsumergaard zo in dat de bewoners zo weinig mogelijk last hebben van verdroging, wateroverlast en hittestress (zie ontwikkelingsplan Olstergaard. Gemeente Olst-Wijhe).

Bijlage 2

Bijlage(n) bij zienswijze C

IJsseldijk 59 te Welsum

1:200 Inrichtingsplan rond nieuwbouw appartementen



Ontsluiting richting Zijweg

Vijf parkeervakken

Beukhaag

Vijf parkeervakken

Miva

Fietsen

Vrij zicht naar de kerk

Vrij zicht naar de kerk

Drie nieuwe bomen

Sedumdak

Centrale binnentuin met vaste planten, heesters, gazon en besloten terrasjes

Beukhaag

Beukhaag

Hederahekwerk

Rode beuk

Hoogstam fruitbomen met beukhaag

Wandelpad halfverhard

Hoogstambeplanting met rozemarijn, lavandula

IJsseldijk

Tuinbeplanting

Zes parkeervakken grasbetonrijstels

Berging fietsen

Wadi

twee nieuwe lindebomen

Singel met gemengd inheems bosplantsoen

Bestaande laurierhaag

Twee stuks bestaande beuk

Hoog Portugese laurier

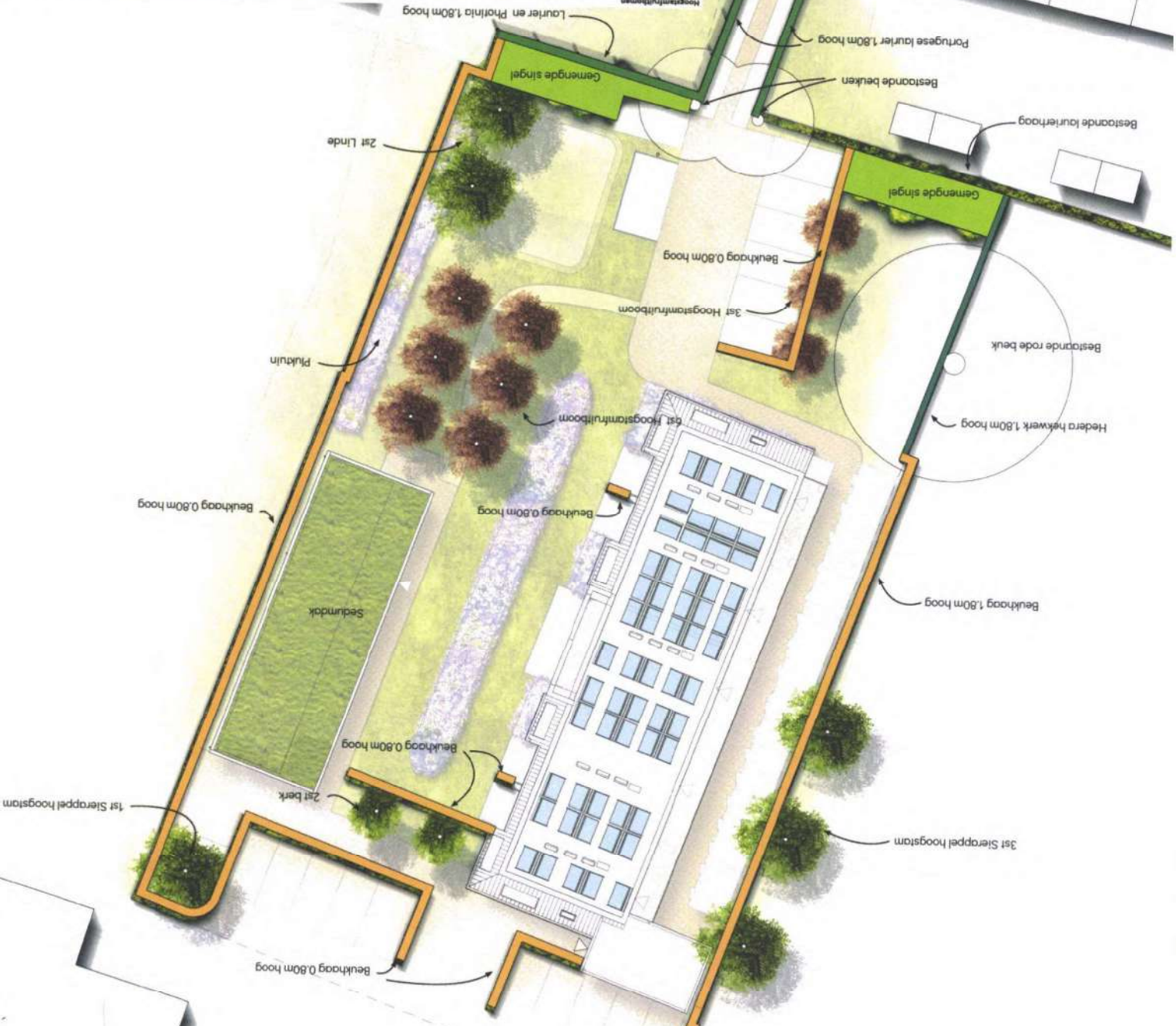
Hekwerk met hoog Portugese laurier

Hekwerk met hoog laurier en Photinia

Parkeervak met laadpaal

Singel met gemengd inheems bosplantsoen

Kantel	Wortel	Wortel	Wortel	Wortel	Wortel
10	10	10	10	10	10
15	15	15	15	15	15
20	20	20	20	20	20
25	25	25	25	25	25
30	30	30	30	30	30
35	35	35	35	35	35
40	40	40	40	40	40
45	45	45	45	45	45
50	50	50	50	50	50
55	55	55	55	55	55
60	60	60	60	60	60
65	65	65	65	65	65
70	70	70	70	70	70
75	75	75	75	75	75
80	80	80	80	80	80
85	85	85	85	85	85
90	90	90	90	90	90
95	95	95	95	95	95
100	100	100	100	100	100



Bijlage 3

Bijlage(n) bij zienswijze D

Bijlage A Visualisatie van het immense gebouw zoals dat de kern van Welsum negatief beïnvloed.

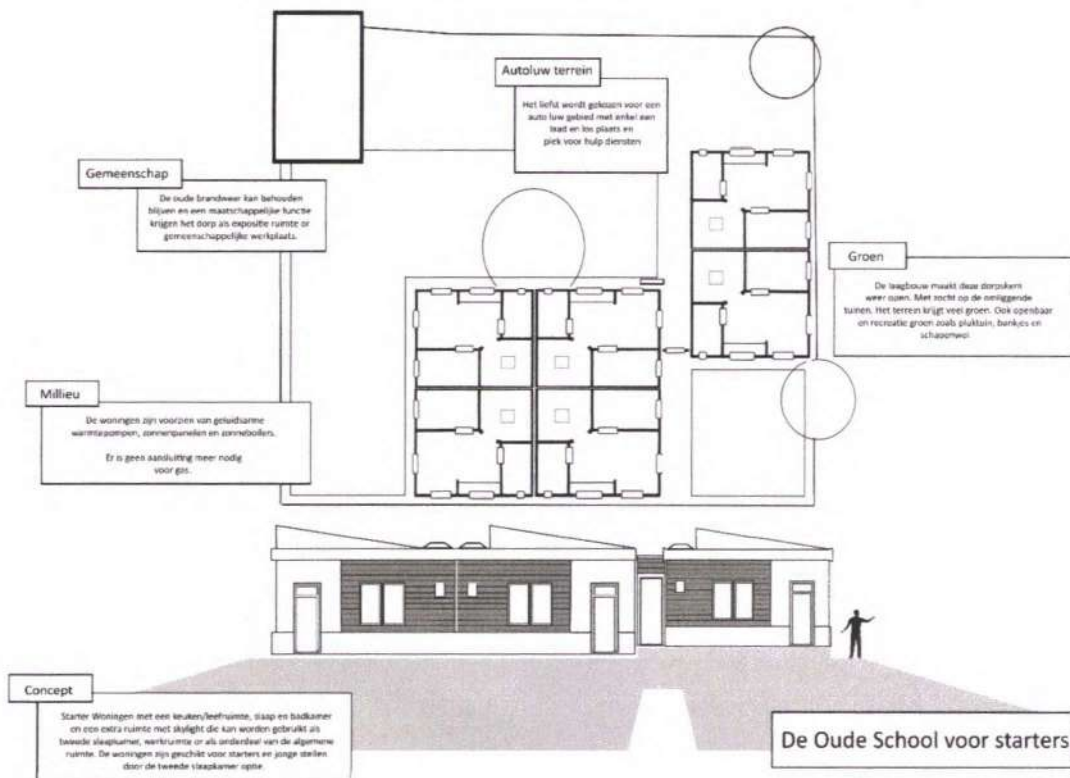


Bijlage B Alternatieven

1. **Welsommergaard**; het succesvolle (waar Wethouder Marcel Blind echt trots op is!) Olstergaard omzetten naar een Welsommergaard.



2. **Laagbouw**; passend in de huidige situatie met behoud van de lindeboom



Bijlage 4

Bijlage(n) bij zienswijze E

PROVINCIE OVERIJSEL

Natuur/ruimtelijke kwaliteit

Van toepassing op het initiatief: J

Wet/verordening/beleid:
Betreft het hier een wettelijke EIS: J/N.

Advies:

1. Goed burgerinitiatief, zorgappartementen op de plek waar een school overbodig is geworden, duidelijk gevolg van vergrijzing. Voor een klein dorp als Welsum zijn 18 zorgappartementen wel veel. Vooral omdat er naast deze 18 appartementen ook nog 3 onrendabele ruimten zijn getekend als appartementen.
2. In de beschrijving van het plan wordt aangegeven dat het ontwerp van het appartementencomplex past in de losse bebouwing die we in Welsum langs de IJsseldijk aantreffen, er worden ook twee voorbeelden getoond, De Mediaan en de Brabantse Wagen, gebouwen die in de directe omgeving van het beoogde appartementencomplex staan. In het ontwerp is weliswaar aansluiting gezocht bij de beeldtaal van deze twee gebouwen, maar wat betreft positionering, maat en schaal van het appartementencomplex gaat de vergelijking mank. Beide genoemde voorbeelden zijn veel kleiner in volume: de Mediaan is slechts één laag met een kap en de voorgevel is niet veel langer dan 10 meter. Wat betreft positionering: de Mediaan staat op ruime afstand, ca. 50 meter van de dijk en gaat schuil achter een aantal grote bomen die in de landschappelijke voortuin staan. De Brabantse wagen, een voormalige wagenmakerij, staat in de dijk, met aan de dijkzijde 1 laag en een kap en aan de achterzijde 2 lagen en een kap heeft een voorgevel van ca 20 meter. Het appartementengebouw daarentegen, heeft twee lagen en een kap, staat ca 5 meter uit de teen van de dijk met een gevel van ca. 45 meter.
3. In de Catalogus gebiedskenmerken van Overijssel wordt over de kenmerken oeverwallen in het rivierenlandschap het volgende geschreven: *Als ontwikkelingen plaats vinden op de oeverwallen, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van het gevarieerde patroon van lanen, wallen, agrarische percelen, afgewisseld met boomgaarden en bebouwing.* De korrelgrootte van het appartementencomplex is absoluut niet in verhouding met de kleinschaligheid van de diverse en verspreide bebouwing van Welsum en wordt daardoor veel te monumentaal en te dominant op een prominente plek aan de dijk als deze.
4. Uit de adviesnota blijkt dat in eerste instantie een plan met 12 appartementen werd beoogd. Dat zou betekenen dat, uitgaande van het voorliggende ontwerp alleen het hoofdvolume, zonder zijvleugel, gerealiseerd zou hoeven worden. Dat zou aanzienlijk schelen in de grootte van het complex maar dichter bij een acceptabel bouwvolume voor deze locatie komen. Overwogen zou kunnen worden om evt. meerdere appartementen en of andere benodigde ruimten in één of meerdere losstaande volumes onder te brengen, hiermee wordt beter aangesloten bij de korrelgrootte van de bebouwing in het dorp.
5. Wat betreft het aspect duurzaamheid zijn de zonnepanelen een goede gedachte, de voorgestelde materialisering van kunststof kozijnen, deuren en dakgoten lijken daar niet bij aan te sluiten.
6. De buitenruimte aan de achterzijde van het gebouw spreekt niet erg tot de verbeelding. Ingeklemd tussen de achterzijde van het appartementengebouw en een aaneenschakeling van fietsenstalling, bergingen en traliehekwerken en omgeven door erg veel verharding t.b.v. parkeerplaatsen levert dit naar verwachting erg weinig belevingswaarde op. Er lijkt geen sprake te zijn van een terughoudend gebruik van verharding, dit i.r.t. de klimaatopgaven, waar gaat al het water heen?
7. Al met al: een veel te groot gebouw op een prominente plek aan een dijk met grote landschappelijke, recreatieve waarden, goede referenties naar de vele kwaliteiten die het landschap van de IJsselvallei met z'n landgoederen en IJsselhoeven.

8. Suggesties: Bouwplan en dus volume terugbrengen tot oorspronkelijke 12 appartementen, ruimte zoeken voor losstaande (kleinere) volumes om andere functies te herbergen. Aansluiten bij landschappelijke kwaliteiten IJssellandschap met mooie tuinen, boomgaarden, vijvers en waterpartijen. Ontwikkeling moet bijdragen aan de kwaliteiten van het mooie IJssellandschap!

Wegen/water

Van toepassing op het initiatief: J

Wet/verordening/beleid:

Betreft het hier een wettelijke EIS: J/N.

Advies:

Het appartementencomplex komt in het plan vrij kort op de bestaande dijk te staan. Op zich geen probleem, maar wel goed om rekening te houden met:

1. De bestaande ruimtelijke contouren rond de dijk (o.a. legger en keur)
2. Timing van uitvoering van de bouwwerkzaamheden ivm evt. ongewenste effecten op dijk/waterveiligheid tijdens het hoogwaterseizoen.
3. Eventuele geplande werkzaamheden aan de dijk
4. Wellicht ook een eventuele toekomstige hoogte opgave waardoor de appartementen straks geen uitzicht meer hebben
5. Als het bestemmingsplan gewijzigd moet worden dan moet de overstromingsrisicoparaagraaf ingevuld worden
6. En kijk goed naar evacuatie van de mensen, als het dicht op de dijk is: hoe krijg je ze weg als het nodig is.

Wonen

Van toepassing op het initiatief: J/N ?

Wet/verordening/beleid:

Betreft het hier een wettelijke EIS: J/N.

Advies:

1. 18 appartementen is erg fors voor een dorp waar 625 mensen wonen. Hierin missen we een bredere onderbouwing. De gemeente geeft wel aan dat vanuit behoefte oogpunt het klopt, maar hoe zit het met bredere toekomstbeeld?
2. Het risico dat de appartementen uiteindelijk regulier worden (dus zonder zorg) is best aanwezig, past dit ook binnen dat toekomstplaatje van Welsum?
3. De zorgvoorzieningen zijn niet in de buurt, en dus dat is ook de reden voor dit initiatief waarin wordt voorzien in basis zorg. Kan de rest van het dorp hier ook gebruik van maken ondanks dat ze dan niet wonen in het complex? Dit zou een uitkomst zijn voor de ouderen in het dorp die in de eigen woning willen blijven wonen.
4. Hoe ziet het met de rest van de woningbehoefte in Welsum? Worden er naast deze appartementen dan ook nog woningen gebouwd voor de meer jongere bevolking? En past dat wel in het totaalplaatje?

