

Aan de raad van de gemeente Olst-Wijhe.

Beeldvormende raadsbijeenkomst d.d.	18 april 2023	agendapunt 3
Oordeelvormende raadsbijeenkomst d.d.	8 mei 2023	agendapunt 4
Raadsvergadering, d.d.	8 mei 2023	agendapunt 8

<i>Portefeuillehouder</i>	wethouder M. Blind
Zaaknummer	11144-2023
Datum B&W-besluit	28 maart 2023

Onderwerp

Voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Welsum, IJsseldijk 59' (Welzorgsum) inclusief zienswijzennota voor de bouw van het plan Welzorgsum

BIJLAGEN:

- Bijlage 1 – Nota van beantwoording Welsum, IJsseldijk 59 (Welzorgsum) [Document-Nota van Beantwoording IJsseldijk 59 Welzorgsum in 230323_103752 | Documentgegevens : Atos e-Suite \(olst-wijhe.nl\)](#)
- Bijlage 2 – Toelichting bestemmingsplan Welsum, IJsseldijk 59 (Welzorgsum) [Document-Welsum, IJsseldijk 59 vastgesteld 1 Toelichting | Documentgegevens : Atos e-Suite \(olst-wijhe.nl\)](#)
- Bijlage 3 – Bijlagen bij toelichting bestemmingsplan Welsum, IJsseldijk 59 (Welzorgsum) [Document-Welsum, IJsseldijk 59 vastgesteld 1 Bijlagen bij de toelichting compressed | Documentgegevens : Atos e-Suite \(olst-wijhe.nl\)](#)
- Bijlage 4 – Verbeelding bestemmingsplan Welsum, IJsseldijk 59 (Welzorgsum) [Document-Plankaart IJsseldijk 59 \(20-3-2023\) | Documentgegevens : Atos e-Suite \(olst-wijhe.nl\)](#)
- Bijlage 5 – Regels bestemmingsplan Welsum, IJsseldijk 59 (Welzorgsum) [Document-Welsum, IJsseldijk 59 vastgesteld 1 Regels | Documentgegevens : Atos e-Suite \(olst-wijhe.nl\)](#)
- Bijlage 6 – Bijlagen bij regels bestemmingsplan Welsum, IJsseldijk 59 (Welzorgsum) [Document-Welsum, IJsseldijk 59 vastgesteld 1 Bijlagen bij de regels | Documentgegevens : Atos e-Suite \(olst-wijhe.nl\)](#)
- Bijlage 7 – Collegebesluit mei 2018: kennis nemen van initiatief [Document-Adviesnota college, burgemeester, directie | Documentgegevens : Atos e-Suite \(olst-wijhe.nl\)](#)
- Bijlage 8 – Collegebesluit januari 2020: kennis nemen van businessplan Welzorgsum [Document-Adviesnota college, burgemeester | Documentgegevens : Atos e-Suite \(olst-wijhe.nl\)](#)
- Bijlage 9 – Principebesluit maart 2020: [Document-Adviesnota IJsseldijk 59 Welsum \(Welzorgsum\) | Documentgegevens : Atos e-Suite \(olst-wijhe.nl\)](#)
- Bijlage 10 – Collegebesluit juni 2020: onder voorbehoud accepteren bod [Document-Adviesnota college, burgemeester | Documentgegevens : Atos e-Suite \(olst-wijhe.nl\)](#)
- Bijlage 11 – Principebesluit juni 2021: [Document-Adviesnota college, burgemeester | Documentgegevens : Atos e-Suite \(olst-wijhe.nl\)](#)
- Bijlage 12 – Collegebesluit april 2022: aangaan anterieure overeenkomst, ter inzage leggen ontwerp-bestemmingsplan [Zaak-18563-2022 | Zaakgegevens : Atos e-Suite \(olst-wijhe.nl\)](#)
- Bijlage 13 – Raadsbesluit sept 2022: besluit coördinatieregeling Welzorgsum [Document-ZGW OW Raadsvoorstel-besluit coördinatieregeling Welzorgsum | Documentgegevens : Atos e-Suite \(olst-wijhe.nl\)](#)

INLEIDING

Het project 'Welzorgsum' is een initiatief van Plaatselijk Belang Welsum. Het wordt uitgevoerd door de lokale ontwikkelaar IJsselbosch OG B.V. waarbij het gaat om de bouw van een appartementengebouw en de verbouwing van het voormalige schoolgebouw aan de IJsseldijk 59 (Welsum). We zijn nu in het proces Welzorgsum aangekomen bij de behandeling van de zienswijzennota en vaststelling van het bestemmingsplan door uw gemeenteraad. Het bestemmingsplan maakt de realisatie van 14 appartementen en 3 maatschappelijke eenheden voor mensen (met name ouderen) met een bestaande of te verwachten (thuis)zorgvraag mogelijk. De drie maatschappelijke eenheden worden gebruikt als ontmoetingsruimten, behandelkamers, logies/hospiceruimte. We spraken af dat de ontwikkelaar de schoollocatie van de gemeente koopt als het bestemmingsplan onherroepelijk is.

In april 2022 besloot het college van B&W medewerking te verlenen aan het ter inzage leggen van een ontwerp-bestemmingsplan. Na het uitvoeren van de benodigde onderzoeken lag het ontwerp-bestemmingsplan vervolgens ter inzage van donderdag 29 december 2022 tot en met woensdag 8 februari 2023. Binnen deze periode zijn acht zienswijzen ingediend. De beantwoording van deze zienswijzen vindt u in de zienswijzennota in bijlage 1. Voorgesteld wordt om aan de hand van de beantwoording in de zienswijzennota om het bestemmingsplan “Welsum, IJsseldijk 59’ (initiatief Welzorgsum) gewijzigd vast te stellen.

U besloot september 2022 om voor het project Welzorgsum de coördinatieregeling toe te passen. Dit is een procedurele beslissing om in dit geval de procedure m.b.t. het bestemmingsplan en omgevingsvergunning voor de bouw tegelijk te doorlopen. Het verlenen van een omgevingsvergunning is een bevoegdheid van het college van B&W en gemandateerd aan een medewerker. We zijn voornemens deze te verlenen zodra de gemeenteraad het bestemmingsplan heeft vastgesteld.

BEOOGD RESULTAAT

Het realiseren van de bouw van een appartementengebouw en de verbouwing van het voormalige schoolgebouw aan de IJsseldijk 59 (Welsum). Het bestemmingsplan maakt de realisatie van 14 appartementen en 3 maatschappelijke eenheden voor mensen (met name ouderen) met een bestaande of te verwachten (thuis)zorgvraag mogelijk. De drie maatschappelijke eenheden worden gebruikt als ontmoetingsruimten, behandelkamers, logies/hospiceruimte.

KADER

- Wet ruimtelijke ordening;
- Bestemmingsplan Kleine Kernen;
- Voorliggende college- en raadsbesluiten Welzorgsum.

ARGUMENTEN

In voorgaande besluiten zijn al veel argumenten benoemd, deze vindt u in de bijlagen. Hier enkel de aanvullende argumenten, ook verwijzen we naar de zienswijzennota (bijlage 1):

Bestemmingsplan ‘Kleine Kernen’.

Op grond van het bestemmingsplan Kleine Kernen, vastgesteld door de gemeenteraad op 25 juni 2012, heeft het perceel voor het overgrote deel de enkelbestemming ‘maatschappelijk’ en een klein deel de enkelbestemming ‘brandweer.’ Het is niet toegestaan deze gronden te gebruiken voor wonen. Het is dus niet toegestaan woningen op deze gronden te realiseren. Om medewerking te kunnen verlenen aan het plan moet het bestemmingsplan gewijzigd te worden.

Woonvisie 2022-2025

In 2022 stelde de gemeenteraad de Woonvisie 2022-2025 vast. Daarin staat beschreven dat er een grote vraag is naar woningen op lokaal, regionaal en landelijk niveau en dat wordt ingezet op een stevige groei van het aantal woningen binnen de gemeente (1000-1200 woningen). Dit door inbreiding en uitbreiding bij de grotere kernen, maar ook door extra woningbouw in de overige kernen en het buitengebied. De bouw van de woningen met zorg in het kader van het bestemmingsplan Welsum, IJsseldijk 59, Welzorgsum, één van de kleinere kernen binnen de gemeente, draagt bij aan dit doel. Het gaat hierbij om een inbreidingslocatie.

In de woonvisie staat tevens beschreven dat er een goede mix van woningtypen voor verschillende doelgroepen dient te worden gerealiseerd binnen de gemeente. Het plan draagt bij aan dit doel.

Ambtelijke wijzigingen bestemmingsplan

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 voor de uitvoerbaarheid van het plan 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.

Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen

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.

DRAAGVLAK

Er zijn acht zienswijzen ingediend op het ontwerp bestemmingsplan. Eén indiener vindt het een goed initiatief voor de hele gemeenschap. De overige zeven indieners geven aan niet met het plan te kunnen instemmen. Als bijlage bij het bestemmingsplan vindt u een verslag van Plaatselijk belang Welsum van het participatietraject van 2017 t/m 2022. Hieruit blijkt dat er veel aan participatie is gedaan en dat veel inwoners met het plan kunnen instemmen. Participatie leidt niet altijd tot acceptatie, zoals blijkt uit de ingediende zienswijzen.

Voor 18 april 2023 staat een beeldvormende raadsvergadering over het plan Welzorgsum gepland in het dorpshuis Welsum zodat u zich een beeld kan vormen voordat de oordeelsvorming plaatsvindt.

FINANCIËLE CONSEQUENTIES

Voor deze ontwikkeling is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer waardoor de gemeente gevrijwaard is van het risico op planschade.

AANPAK/UITVOERING

- Dit voorstel opgesteld om de zienswijzennota, het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning vast te stellen.
- 18 april: beeldvormende raadsvergadering in dorpshuis Welsum.
- 8 mei: oordeelsvormende raadsvergadering in gemeentehuis.
- Na oordeelsvorming volgt besluitvorming door de gemeenteraad.

- Na vaststelling door gemeenteraad wordt de omgevingsvergunning verleend door een medewerker van de gemeente in naam van het college. Verlening van omgevingsvergunningen is gemandateerd.
- Het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning liggen zes weken ter inzage voor beroep bij de Raad van State.

VOORSTEL

1. Het bestemmingsplan 'Welsum IJsseldijk 59' (initiatief Welzorgsum) bestaande uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1773.BP2022008006-0201 met de bijbehorende bestanden, en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de digitale ondergrond BGT van 20 juni 2022, gewijzigd vast te stellen;
2. De Nota van beantwoording zienswijzen IJsseldijk 59, Welzorgsum d.d. 10 maart 2023 vast te stellen;
3. Geen exploitatieovereenkomst vast te stellen, omdat het kostenverhaal anterior verzekerd is.

Burgemeester en wethouders van Olst-Wijhe
de secretaris



drs. D.L.W. (Dries) Zielhuis

de burgemeester



mr. Y.P. (Yvonne) van Mastrigt

Informatie in te winnen bij:
Aafke Kuiper
Telefoonnummer. 14 0570

Onderwerp Besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Welsum, IJsseldijk 59'
 (Welzorgsum) inclusief zienswijzennota voor de bouw van het plan
 Welzorgsum

De raad van de gemeente Olst-Wijhe;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 28 maart 2023;

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Welsum IJsseldijk 59' (initiatief Welzorgsum) bestaande uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1773.BP2022008006-0201 met de bijbehorende bestanden, en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de digitale ondergrond BGT van 20 juni 2022, gewijzigd vast te stellen;
2. De Nota van beantwoording zienswijzen IJsseldijk 59, Welzorgsum d.d. 10 maart 2023 vast te stellen;
3. Geen exploitatieovereenkomst vast te stellen, omdat het kostenverhaal anterior verzekerd is.


Aldus besloten in de openbare raadsvergadering d.d. 8 mei 2023.

De raad voornoemd,
de griffier



J.T.J.J. (Jacqueline) van Zwam

de voorzitter



mr. Y.P. (Yvonne) van Mastrigt