

Nota van beantwoording zienswijzen

**Bestemmingsplan
'Welsum, zuidelijke ontwikkeling',
Olst-Wijhe**

Olst/Wijhe, 25 februari 2013
13.013326
Vastgesteld door de raad op 4 maart 2013.

Inhoudsopgave

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

1. Inleiding

In deze nota zijn de resultaten opgenomen van de terinzagelegging van het **ontwerpbestemmingsplan 'Welsum, zuidelijke ontwikkeling', Olst-Wijhe**.

Het project voorziet in de realisatie van een Brandweerkazerne, de aanleg van een dijkoprit en ontsluitingsweg voor de brandweer en een langzaamverkeersroute in samenhang met het herontwikkelen van de locatie IJsseldijk 51a in Welsum.

Het plangebied wordt begrensd door de IJsseldijk en de Erweg en door de bebouwing aan de Kerklaan aan de noordzijde en de locatie IJsseldijk 49a aan de zuidzijde van Welsum. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 28 december 2012 tot en met 7 februari 2013 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode heeft een ieder zijn of haar zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan naar voren kunnen brengen. Er zijn in deze periode drie zienswijzen ingediend. Op 8 februari 2013 is nog één zienswijze ingediend.

De voorliggende nota geldt als bijlage bij het bestemmingsplan ex. artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

De rapportage bestaat uit een samenvatting van de zienswijzen en het bijbehorende standpunt van de gemeenteraad. In hoofdstuk 2 zijn de zienswijzen per persoon, groep personen of instantie behandeld. In hoofdstuk 3 zijn de punten samengevat waarvoor in het bestemmingsplan wijzigingen worden doorgevoerd naar aanleiding van de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan.

2. Zienswijzen en beantwoording

Er zijn drie zienswijzen ingediend waarvan de ontvangstdatum binnen de termijn van terinzagelegging valt, namelijk:

1. A.G.J. Jansen, namens Landbouwbedrijf A.G.J. Jansen, IJsseldijk 49a, 8196 KB Welsum.
Verstuurd op 21 januari 2013, ontvangen op 23 januari 2013.
2. De heer G.J. Hingstman, Stichting Unive Rechtshulp, namens de heer en mevrouw Hattink, IJsseldijk 53, 8196 KB Welsum.
Verstuurd op 4 februari 2013, ontvangen op 5 februari 2013.
3. De heer Willemsen en mevrouw Willemsen-Gast, Kerklaan 28, 8196 KW Welsum.
Verstuurd op 6 februari 2013, ontvangen op 6 februari 2013.

De zienswijzen zijn ontvankelijk.

Er is één zienswijze ingediend, waarvan de ontvangstdatum buiten de termijn van terinzagelegging valt, namelijk van:

- A.G.J. Jansen, namens bewoners van de Mediaan, IJsseldijk 49a, 8196 KB Welsum
Verstuurd op 6 februari 2013, ontvangen op 8 februari 2013.

Echter:

- *In de publicatie in Huis aan Huis en in de staatscourant staat het volgende over de einddatum van de terinzagelegging:: 28 december 2012 tot 8 februari 2013.*
- *Op de gemeentelijke website staat over de terinzagelegging: 28 december 2012 tot en met 8 februari 2013.*

Omdat op de website van de gemeente staat dat de zienswijze tot en met 8 februari 2013 ingediend kan worden, is deze zienswijze ook ontvankelijk.

In de tabel op de volgende pagina wordt de inhoud en de behandeling van de zienswijzen weergegeven. Zoals blijkt uit de tabel geeft de zienswijze reden tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze	gemeentelijk standpunt	Aanpassing plan?
<p>1a. Appellant stelt dat in het door Arcadis opgestelde rapport voor de locatie Erveweg 6a ten onrechte wordt uitgegaan van een niet meer geldende milieuvergunning van 20 maart 2001. De geldende milieuvergunning is van 22 september 2004 en omvat 20 koeien en 876 vleeskalveren. De geurcontour van de vleeskalveren (876 vleeskalveren) zal opnieuw berekend moeten worden.</p> <p>Appellant verwacht dat de werkelijke 14 odour contour groter is dan de 14 odour contour die in het ontwerp bestemmingsplan staat. Hetzelfde geldt ook voor de 3 en 8 odour geurcontour.</p> <p>Appellant verzoekt de gemeente de geurcontouren opnieuw te berekenen op basis van de milieuvergunning van 22 september 2004 (20 koeien en 876 vleeskalveren).</p>	<p>1a. Op 20 maart 2001 is een nieuwe, de gehele inrichting omvattende milieuvergunning verleend voor het houden van 660 witvleeskalveren en 40 schapen. Op 22 september 2004 is een milieuvergunning voor de verandering van de inrichting verleend voor het houden van 572 witvleeskalveren, 304 vleesstieren van 0 tot 6 maanden en 20 stuks overig rundvee. Door het verlenen van de bouwvergunning voor het vergroten van twee stallen en de bouw van een werktuigenberging op 6 juli 2004 is de milieuvergunning van 22 september 2004 in werking getreden en op 16 november 2004 onherroepelijk geworden.</p> <p>Op 6 juli 2007 is de bouwvergunning gedeeltelijk ingetrokken en op 16 november 2007 is, op basis van artikel 8.18 lid 1 a van de Wet milieubeheer, het gedeelte van de milieuvergunning voor de niet gerealiseerde uitbreiding de noordelijk gelegen veestal en de daarin te houden dieren vervallen.</p> <p>Door het niet realiseren van de uitbreiding van de noordelijk gelegen veestal heeft de milieuvergunning echter betrekking op minder dieren dan in de zienswijze is aangegeven. De milieuvergunning is vervallen voor de 182 kalveren die in dit stalgedeelte zouden worden gehouden. Sinds 16 november 2007 is er dus een milieuvergunning voor het houden van 20 koeien en 694 vleeskalveren. Nu deze veebezetting afwijkt van de veebezetting die in het rapport van Arcadis is aangehouden zijn nieuwe geurberekeningen gebaseerd op deze veebezetting uitgevoerd en is het plan op basis van deze geurberekeningen aangepast.</p> <p>De zienswijze is op dit onderdeel gedeeltelijk gegrond, de toelichting van het bestemmingsplan wordt op dit onderdeel aangepast.</p> <p>Daarnaast is de toetsing in de toelichting bij het plan strenger dan op basis van de Wet geurhinder en veehouderij noodzakelijk is. In de Wet geurhinder en veehouderij is in artikel 3 namelijk bepaald dat geurgevoelige objecten die voor 19 maart 2000 onderdeel uitmaakten van een veehouderij net als woningen bij een veehouderij alleen aan vaste afstanden worden getoetst en niet aan een geurnorm. Dit laatste geldt op basis van artikel 14 van de Wet geurhinder en veehouderij ook voor nieuwe woningen die op een kavel worden gerealiseerd die op 19 maart 2000 nog in gebruik was als veehouderij. De bestaande woningen in het plan waren op 19 maart 2000 als bedrijfswoning in gebruik bij de kalverhouderij die gevestigd was aan de Jsseldijk 51a en de nieuwe woningen worden gerealiseerd op de kavel van diezelfde kalverhouderij.</p> <p><i>Artikel 3 lid 2 Wet geurhinder en veehouderij</i> 2. In afwijking van het eerste lid bedraagt de afstand tussen een veehouderij en een geurgevoelig object</p>	<p>ja</p>

<p>1b. Appellant is van mening dat het aspect geur niet van toepassing is op de bouw van de brandweerkazerne, tenzij de brandweerkazerne ten onrechte niet is meegenomen in paragraaf 5.6 van het ontwerpbestemmingsplan.</p>	<p><i>dat onderdeel uitmaakt van een andere veehouderij, of dat op of na 19 maart 2000 heeft opgehouden deel uit te maken van een andere veehouderij:</i></p> <p><i>a. ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en</i> <i>b. ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.</i></p> <p><i>Artikel 14 lid 2 Wet geurhinder en veehouderij</i></p> <p><i>2. Voor de toepassing van de artikelen 3, 4 en 6 bedraagt de afstand tussen een veehouderij en een woning die op of na 19 maart 2000 is gebouwd:</i></p> <p><i>a. op een kavel die op dat tijdstip in gebruik was als veehouderij,</i> <i>b. in samenhang met het geheel of gedeeltelijk buiten werking stellen van de veehouderij, en</i> <i>c. in samenhang met de sloop van de bedrijfsgebouwen die onderdeel hebben uitgemaakt van de veehouderij,</i></p> <p>De toetsing aan de geurnorm van 14 odour units per kubieke meter lucht heeft echter plaatsgevonden uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening. Immers woningen binnen een geurcontour kunnen overbelast zijn qua geurbelasting. Daarom is er vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening voor gekozen om de nieuwe woningen buiten de geurcontour van 14 odour units per kubieke meter te realiseren.</p> <p>Op dit onderdeel van de zienswijze wordt de verbeelding van het bestemmingsplan aangepast.</p> <p>1b. De brandweerkazerne is in het ontwerpbestemmingsplan als een niet geurgevoelig object aangemerkt in de zin van artikel 1 van de Wet geurhinder. In artikel 1 van de Wet geurhinder is een geurgevoelig object gedefinieerd als: <i>gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt;</i></p> <p>De brandweerkazerne is een gebouw dat bestemd is voor en ook naar aard, indeling en inrichting geschikt is voor menselijk verblijf. Het gebruik is echter niet permanent en ook kan het gebruik op een vaste avond per week en af en toe voor een cursus/training en een uitruk tijdens de dagperiode niet vergelijkbaar met permanent gebruik worden genoemd. Daarmee valt de brandweerkazerne niet binnen de definitie en is er geen sprake van een geurgevoelig object. De brandweerkazerne is op basis hiervan niet opgenomen in paragraaf 5.6 van het ontwerp-bestemmingsplan.</p>	<p>nee</p>
---	---	------------

	<p>Op dit onderdeel van de zienswijze wordt het bestemmingsplan niet aangepast.</p> <p>Conclusie De zienswijze heeft geleid tot aanpassingen van onderhavig bestemmingsplan.</p>	
--	---	--

<p>2a. Het bijgebouw aan de IJsseldijk 53 is in gebruik als bed & breakfast en atelier. Vanuit dit bijgebouw is zicht op het plangebied. De ontwikkeling die binnen het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen zorgt voor een grote verstoring van de karakteristiek van het gebied en daarmee voor een onaantrekkelijkere situering van de bed & breakfast. Het vrije zicht wordt teruggebracht van 60 meter tot 20 meter (daar begint het talud voor de aan te leggen weg). Appellanten worden onevenredig zwaar in hun belangen van een goed woon- en leefklimaat getroffen en zullen bedrijfseconomische schade ondervinden.</p>	<p>2a. Voor het bijgebouw op het erf aan de IJsseldijk 53 is op 15 december 2008 door het college van B&W voor het gebruik als atelier ontheffing van de voorschriften van het bestemmingsplan verleend en op 14 april 2010 is ontheffing verleend voor het gebruik van de bovenverdieping van het bijgebouw als Bed & breakfast. Door het aan te leggen talud zal het vrije uitzicht vanaf bijgebouw op het erf aan de IJsseldijk 53 enigszins beperkt worden. Anderzijds wordt een nabij gelegen agrarisch bedrijf aan deze zijde gestaakt en worden de grote schuren gesloopt. Hiermee neemt het bebouwingsoppervlak aan deze zuidzijde sterk af en het zicht toe. Daarnaast blijft karakteristieke bebouwing behouden en wordt de nieuwe bebouwing en de ontsluitingsweg zorgvuldig landschappelijk ingepast met streekeigen beplanting. Werkelijke bedrijfseconomische schade als gevolg van het ruimtelijke plan wordt dan op voorhand redelijkerwijs niet verwacht. Het staat appellanten overigens vrij om, nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, een verzoek tot planschade, conform afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening in te dienen.</p> <p>Op dit onderdeel van de zienswijze wordt het bestemmingsplan niet aangepast.</p>	<p>nee</p>
<p>2b. Bij het niet aanpassen van het bestemmingsplan overwegen appellanten een verzoek om planschade om te dienen. Is hier binnen de financiële paragraaf van het bestemmingsplan wel rekening mee gehouden?</p>	<p>2b. Ten behoeve van de realisatie van de brandweerkazerne heeft de gemeente op 23 januari 2012 krediet beschikbaar gesteld. We gaan er van uit, dat er geen aanleiding is voor planschade. Mocht er planschade worden toegekend, dan wordt deze betaald.</p> <p>Op dit onderdeel van de zienswijze wordt het bestemmingsplan niet aangepast.</p>	<p>Nee</p>
<p>2c. Met name voor de realisatie van het talud t.b.v. de ontsluitingsweg missen appellanten een onderbouwing. Appellanten menen dat een alternatieve ontsluitingsweg gerealiseerd kan worden tussen de</p>	<p>2c. De voorgestelde alternatieve locatie van de ontsluiting is weldegelijk afgewogen. Het waterschap Veluwe heeft aangegeven uiterst terughoudend te zijn bij de realisatie van nieuwe afritten. Het waterschap behoudt bij voorkeur het aantal bestaande afritten op de locatie waar deze altijd hebben gelegen. Dit betekent dat als voor de alternatieve locatie aan de andere zijde van IJsseldijk 51 was gekozen, dat de huidige inrit van het erf aan de IJsseldijk 51 verplaatst moet worden naar de zuidelijke kant van het erf. Dit is besproken met het</p>	<p>Nee</p>

<p>Brabantse Wagen en De Mediaan. Deze oplossing zal appellanten en andere omwonenden niet schaden. Uit navraag bij het waterschap is naar voren gekomen dat het waterschap hier ook niet negatief tegenaan kijkt.</p> <p>2d. Er is niet onderzocht of de keuze voor de huidige locatie van de ontsluitingsweg negatieve effecten heeft voor om- en aanwonenden. Deze locatie leidt tot schending van privacy (mensen kunnen neerkijken op het perceel van appellanten) en inschijnende koplampen. Daarbij zal de weg intensief worden gebruikt. Naar die intensiteit is ook geen onderzoek gedaan</p> <p>2e. Appellanten missen een afweging voor het behoud van de agrarische karakteristiek in de omgeving</p>	<p>waterschap en werd als niet wenselijk beschouwd door het waterschap. Ook is een ontsluitingsweg tussen IJsseldijk 51 en IJsseldijk 49 gezien de situering van de bebouwing op dit erf niet wenselijk en praktisch nauwelijks uitvoerbaar. Gezien de oriëntatie van de nieuwe woningen en de brandweerkazerne is de gekozen ontsluiting de meest functionele en ruimtelijk beste locatie. Tevens is de grond waarover de alternatieve ontsluitingsweg gerealiseerd zou moeten worden niet in eigendom van de gemeente of van de participerende eigenaar van IJsseldijk 51. Aankoop van deze grond is onderzocht, maar de grondeigenaar wil geen medewerking verlenen aan een mogelijke verkoop.</p> <p>Op dit onderdeel van de zienswijze wordt het bestemmingsplan niet aangepast.</p> <p>2d. De weg wordt alleen gebruikt als ontsluitingsweg van de brandweer en de woningen en als fiets-/wandelpad. Aangezien de brandweer maar zeer beperkt uitrukt in Welsum (maximaal 5 tot 10 keer per jaar), en deze uitrukken verdeeld zijn naar beide kanten van de ontsluitingsweg is het aantal verkeersbewegingen van de brandweerwageng zeer gering. Bezoekers van het dorps huis komen altijd vanaf de noordzijde en niet over de nieuwe ontsluitingsweg. Daarnaast heeft de brandweer één avond per week oefening. Het inschijnen van koplampen zal ook beperkt zijn gezien de situering van de weg en de landschappelijke inpassing. Langs de dijkafrit wordt een streekeigen heg ingeplant zodat inschijnende koplampen worden tegengehouden.</p> <p>Op dit onderdeel van de zienswijze wordt het bestemmingsplan niet aangepast.</p> <p>2e. Het plan voorziet in behoud van karakteristieke bebouwing en het plan wordt zorgvuldig landschappelijk ingepast met streekeigen beplanting. Daarnaast wordt de brandweerkazerne gebouwd met inachtneming van de agrarische karakteristieken in de omgeving en wordt hier bij aangesloten. (zie beantwoording onder 3a)</p> <p>Op dit onderdeel van de zienswijze wordt het bestemmingsplan aangepast, de nokhoogte wordt van 13 meter gewijzigd in 11 meter.</p>	<p></p> <p>Nee</p> <p>Ja</p>
---	---	------------------------------

<p>2f. Een afweging ontbreekt waarom de brandweerkazerne nu aan de zuidzijde van het dorpshuis komt, en niet aan de noordzijde.</p>	<p>2f. Op een informatieavond op 5 juli 2012 werd het voorgenomen besluit voor een brandweerkazerne aan de noordzijde en de daarvoor benodigde aanpassing aan de wegen in het dorp aan de bewoners van Welsum gepresenteerd. Tevens bespraken wij het voornemen met diverse groepen bewoners en het dorpshuisbestuur. Voor de realisatie van de brandweerkazerne aan de noordzijde van het dorpshuis was tijdens de bijeenkomsten met de verschillende partijen en op de informatieavond geen draagvlak. De voorgenomen ontwikkelingen werden uitgevoerd omdat deze waren opgenomen in het dorpsontwikkelingsplan van Welsum. Het ontbreken van draagvlak gaf voldoende reden om vier alternatieven te onderzoeken:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Brandweerkazerne achter dorpshuis, ontsluiting over de grond IJsseldijk 51 en via een dijkoprit. 2. IJsseldijk 71, brandweerkazerne binnendijs tegen de dijk aan gebouwd, een remise op de dijk. 3. Nabij Zijlweg 29, brandweerkazerne aan Zijlweg. 4. IJsseldijk 49a, brandweerkazerne op grond achter boerderij aan Erveweg. <p>In de raadsvergadering van 29 oktober 2012 zijn deze alternatieven nauwkeurig afgewogen, waarna is gekozen voor de brandweerkazerne achter het dorpshuis (aan de zuidzijde)</p> <p>Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze niet aangepast.</p>	<p>Nee</p>
<p>2g. Maatschappelijk draagvlak voor het plan ontbreekt.</p>	<p>2g. Welsum heeft in 2009 een dorpsontwikkelingsplan (dop) opgesteld, dit is geïnitieerd door de gemeente en opgepakt door de bewoners van Welsum. Uit het dop Welsum kwam een groot aantal wensen naar voren. Veel wensen, zoals de realisatie van een dorpsommetje en het in het stand houden van landschapselementen, zijn gerealiseerd door de inzet van werkgroepen, zoals de werkgroep recreatie en de werkgroep landschappelijk karakter. Een aantal wensen, dat naar voren kwam, had een grote samenhang en is behandeld door de werkgroep bouwen en de werkgroep dorpshuis. Hier ging het om de wens om te komen tot realisatie van 30 tot 37 woningen tot 2020, zoals beschreven in de Toekomstvisie Olst-Wijhe, de verbetering van de ontsluiting van het dorp, de aanpak van het parkeren bij het dorpshuis en een uitbreiding van het dorpshuis. De werkgroep bouwen van het dop Welsum heeft voor deze punten een visie opgesteld. Op 29 augustus 2009 is de visie van de werkgroep bouwen aan het college voorgelegd. Drie belangrijke punten in deze visie:</p>	<p>Nee</p>

<p>2h. De brandweerkazerne is te ruim bestemd. Wanneer er bijvoorbeeld geen brandweerkazerne wordt</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Een ruimtelijke reservering van de eventuele bouw van een nieuwe brandweerkazerne, bij voorkeur in de nabijheid van het dorps huis. Tot realisatie van een brandweerkazerne in Welsum is besloten in de raadsvergadering van 23 januari 2012. • Een ruimtelijke reservering voor de eventuele uitbreiding van het dorps huis, waarbij werd gedacht om eventuele uitbreidingsplannen te koppelen aan de nieuwbouw van de brandweerkazerne, zoals onder andere het bestuur van de Stichting Dorps huis Welsum wenst; • Het realiseren van een langzaamverkeerverbinding richting de Erveweg; <p>Er is regelmatig overleg gepleegd met betrokkenen, de werkgroepen en het plaatselijk belang, mede in verband met problemen met grondverwerving en problemen met de grondexploitatie. Tijdens drukbezochte kernenbezoeken van het college aan Welsum en op specifieke informatiebijeenkomsten is steeds stil gestaan bij de stand van zaken van dat moment. Bovenstaande leidde tot een integraal plan voor onder andere woningbouw, dorpsontsluiting en een locatie voor de brandweerkazerne aan de voorzijde van het dorps huis. Dit integrale plan is op draagvlak getoetst door het houden van een informatieavond op 5 juli 2012. Tijdens deze avond is door verscheidene partijen (stichting dorps huis, sportverenigingen, omwonenden) ingesproken tegen het plan. Op basis van deze draagvlaktoets heeft het college een nadere afweging gemaakt en vier alternatieve locaties onderzocht. De raad heeft gekozen voor de locatie van de brandweerkazerne aan de achterzijde van het dorps huis. De bewoners van de Kerklaan zijn meegenomen in het ontwerpproces van het stedenbouwkundig plan en de brandweerkazerne op bijeenkomsten op:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 16 oktober 2012, 29 oktober 2012, 21 november 2012, 17 december 2012 en 31 januari 2013. <p>Tevens zijn omwonenden, plaatselijk belang en de leden van de werkgroep op de hoogte gehouden van het gehele proces via nieuwsbrieven per e-mail.</p> <p>Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze niet aangepast.</p>	<p>Ja</p>
	<p>2h. Het bouwvlak is verkleind. Dit zodat er minder uitbreidingsmogelijkheden zijn. Tevens is de maximale nokhoogte gewijzigd van 13 meter naar 11 meter. Voor de beantwoording van de zienswijze op het punt van de ontsluitingsweg verwijzen we naar de beantwoording van punt</p>	

<p>gerealiseerd, kunnen er veel andere voorzieningen worden gerealiseerd. Dit biedt rechtsonzekerheid. In toelichting wordt alleen ingegaan op een brandweerkazerne, terwijl er veel meer kan worden gerealiseerd. Dit heeft ook grote gevolgen voor de gebruiksiteit van de ontsluitingsweg.</p>	<p>2d. Op dit onderdeel van de zienswijze wordt het bestemmingsplan aangepast.</p>	
<p>2i. Het grote glasoppervlak van de nieuwe brandweerkazerne zal lichtoverlast bezorgen. Dit is niet passend in een donkere agrarische omgeving. Dit is in strijd met gemeentelijk beleid tegen lichtvervuiling. Er moeten voorwaarden worden gesteld om lichthinder zoveel mogelijk te beperken.</p>	<p>2i. De brandweerkazerne wordt aan de zijde van appellanten landschappelijk ingepast door een bomenrij met onderbegroeiing. Hiermee wordt het zicht op de brandweerkazerne zeer beperkt. De toelichting wordt hierop aangepast zodat duidelijk blijkt hoe de landschappelijke inpassing op dit punt wordt ingevuld.</p> <p>De oostzijde van de brandweerkazerne heeft een geveloppervlak van 81,24m² en een dakvlak (onder rechte hoek gemeten) van 31,39m². Aan openingen is er 31 m² aanwezig. Dus 112m² tov 31m² is 1 : 0,28 of 3,6 : tot 1, dit is alleszins acceptabel. Licht en zicht is een vereiste voor verblijven.</p> <p>Op dit onderdeel van de zienswijze wordt het bestemmingsplan aangepast.</p>	<p>Ja</p>
<p>2j. Het talud welke nodig is voor de ontsluitingsweg ligt voor een groot deel op een agrarische bestemming. De plankaart is hiermee onzorgvuldig.</p>	<p>2j. Het talud wordt agrarisch gebruikt, er wordt gras ingezaaid en dit wordt gemaaid. Het talud heeft de juiste bestemming. Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze niet aangepast.</p>	<p>Nee</p>
<p>Conclusie Deze zienswijze is deels gegrond en heeft geleid tot aanpassingen van onderhavig bestemmingsplan.</p>		

<p>3a. Het multifunctionele gebouw, zijnde een brandweerkazerne met nevenfuncties, is 50-100 meter verwijderd van de woning en achtertuin van appellanten. Aangezien deze 10 meter hoog wordt, uit veel glas zal bestaan, en door de ligging, hoogte en de extra functies voor een aantasting van het uitzicht, het woon- en leefgenot en de privacy zorgen. Het gebouw doet daarbij afbreuk aan het agrarische karakter van de directe omgeving.</p>	<p>3a Zicht vanaf appellanten op de brandweerkazerne en dorpshuis is zeer beperkt. Vanuit de tuin wordt het zicht bijvoorbeeld beperkt door aanwezige bijgebouwen De brandweerkazerne en uitbreiding dorpshuis wordt daarnaast aan de zijde van appellanten zorgvuldig landschappelijk ingepast met een bomenrij met onderbegroeiing. Het bestaande dorpshuis heeft een dorps karakter, de nieuwe aanvulling heeft een landelijk karakter. Het maakt gebruik van de schuurtypologie met grote openingen aan de zuidzijde die overgaan in kleinere openingen (menselijke maat) richting dorpshuis. Het ritme van de raamverdeling is kleiner en de details zijn verfijnder. Qua materialisatie wordt uitgegaan van traditionele materialen als hout en pannen. Voor het project is een beeldkwaliteitsplan aangeleverd dat uitgaat van een landelijk karakter. Er is gekozen voor een eerlijke schildkap met een dak van 45 graden.</p> <p>Op dit onderdeel van de zienswijze wordt het bestemmingsplan aangepast, de nokhoogte wordt gewijzigd van 13 meter naar 11 meter.</p>	<p>ja</p>
<p>3b De nieuwe, enigszins verhoogde weg, komt op 50-60 meter van de woning en achtertuin van appellanten. De ontsluitingsweg en fietsroute zorgen voor een aantasting van privacy, uitzicht en woongenot.</p>	<p>3b, De ontsluitingsweg zal zeer beperkt gebruikt worden door gemotoriseerd verkeer. Daarnaast ligt deze weg op een afstand van 55 meter van de tuin van appellanten en op 73 meter afstand van de woning. De weg wordt landschappelijk ingepast. Overigens is het zicht vanuit de tuin van appellanten momenteel al grotendeels beperkt door aanwezige bijgebouwen</p> <p>Op dit onderdeel van de zienswijze wordt het bestemmingsplan niet aangepast</p>	<p>Nee</p>
<p>3c. Door de nevenfuncties van de brandweerkazerne wordt de verkeersintensiteit op de ontsluitingsweg verhoogd wat negatieve effecten heeft.</p>	<p>3c. Voor de beantwoording van dit punt verwijzen we naar punt 2d</p> <p>Op dit onderdeel van de zienswijze wordt het bestemmingsplan niet aangepast</p>	<p>Nee</p>
<p>3d. De waarde van de woning van appellanten zal naar verwachting</p>	<p>3d. Appellanten hebben in de huidige situatie voornamelijk zicht op een groot agrarisch bedrijf. Dit bedrijf (intensieve veehouderij) wordt met het voorliggende plan gestaakt, waardoor</p>	<p>Nee</p>

<p>verlagen door deze ontwikkeling.</p>	<p>het bebouwingsoppervlak aan deze zuidzijde sterk zal afnemen. Verder neemt door het staken van deze intensieve veehouderij hinder van geluid, geur en stof af. Daarnaast blijft karakteristieke bebouwing behouden en wordt de nieuwe bebouwing en de ontsluitingsweg zorgvuldig landschappelijk ingepast met streekeigen beplanting. Het zicht op de uitbreiding van het dorps huis en de brandweerkazerne vanaf het erf aan de Kerklaan 28 is beperkt en de nieuwe bebouwing wordt aan deze oostzijde zorgvuldig landschappelijk ingepast. Het staat appellanten overigens vrij om, nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, een verzoek tot planschade, conform afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening in te dienen.</p> <p>Op dit onderdeel van de zienswijze wordt het bestemmingsplan niet aangepast</p>	
<p>3e Negatieve effecten van het plan zijn onvoldoende onderzocht en aanwonenden zijn te laat en onvolledig geïnformeerd. Alternatieven voor met name de ontsluitingsweg zijn onvoldoende onderzocht.</p>	<p>3e. Zoals aangegeven is het plan juist zorgvuldig opgesteld. Zie de punten 2c, 2f en 2g van deze zienswijzennotitie.</p> <p>Op dit onderdeel van de zienswijze wordt het bestemmingsplan niet aangepast.</p>	<p>Nee</p>
<p>3g Appellanten verzoeken klappaaltjes te plaatsen die de ontsluitingsweg afsluiten voor ander dan fietsverkeer en de voertuigen van de brandweer.</p>	<p>3g. Hier wordt uitgegaan van positief gedrag en wordt enkel een inrijverbod geplaatst. Mocht dit tot onevenredige verkeerstromen leiden, dan worden maatregelen genomen om dit tegen te gaan</p> <p>Op dit onderdeel van de zienswijze wordt het bestemmingsplan niet aangepast.</p>	<p>Nee</p>
<p>3h. Appellanten verzoeken de bermen van de ontsluitingsweg te beplanten/herplanten. Ook het nieuwe gebouw moet worden beplant, met name aan de oostzijde.</p>	<p>3h Voor de beantwoording van dit punt wordt verwezen naar punt 2i van deze zienswijzennota.</p> <p>Op dit onderdeel van de zienswijze wordt het bestemmingsplan aangepast.</p> <p>Conclusie Deze zienswijze is gedeeltelijk gegrond en heeft geleid tot aanpassingen van onderhavig bestemmingsplan.</p>	<p>ja</p>

<u>4a De bewoners zijn het eens met het huidige plan</u>	<u>Op dit onderdeel van de zienswijze wordt het bestemmingsplan niet aangepast.</u>	<u>Nee</u>
<u>4b. Omdat er in het verleden sprake is geweest van een alternatieve ontsluiting tussen IJsseldijk 49/49a en 49b, wil de indiener van de zienswijze zijn bezwaren kenbaar maken tegen deze mogelijke alternatieve ontsluiting. De bezwaren tegen een alternatieve ontsluiting worden in de zienswijze nader toegelicht.</u>	<u>Er is geen sprake van een alternatieve ontsluiting in dit plan, deze zienswijze onderschrijft onze argumentatie. Voor de onderbouwing van de gekozen ontsluiting wordt verwezen naar de beantwoording onder punt 2d van deze zienswijzennota.</u>	<u>Nee</u>
	<u>Op dit onderdeel van de zienswijze wordt het bestemmingsplan niet aangepast.</u>	

3. Samenvatting wijzigingen – aanpassing plan.

In het vorige hoofdstuk is de zienswijze beantwoord. De zienswijze geeft aanleiding tot verandering van het bestemmingsplan “Welsum, zuidelijke ontwikkeling.

Waar deze wijzigingen hebben plaatsgevonden en over welk onderwerp deze wijziging ging, is samengevat in onderstaand schema.

Tabel wijzigingen als gevolg van zienswijzen in het bestemmingsplan

Onderwerp	Wijziging
Verbeelding bestemmingsvlakgrenzen	. Aanpassing van het bouwvlak van het bestemmingsvlak “Maatschappelijk”, het bouwvlak wordt aan de zuidzijde verkleind en aan de noordzijde iets vergroot. . Aanpassing van het bouwvlak van het bestemmingsvlak “Wonen”, de vrijstaande woning wordt iets verschoven zodat de woning buiten de geurcontour komt te liggen.
Regels: Artikel 4, lid 4.2.1 onder a	Wijziging van de maximaal toegestane bouwhoogte van de brandweerkazerne van 13 naar 11 meter.
Toelichting: . Hoofdstuk 1, paragraaf 1.1 en 3.2.2 paragraaf 5.6.3 en 5.6.4 .Bijlage 6 bij de toelichting	. Toevoeging van tekst: <i>Enkele (sanitaire) voorzieningen in het gebouw kunnen in de toekomst ook worden gebruikt ten behoeve van het dorpshuis.</i> . aanpassing van de geurcontour op basis van een nieuwe geurberekening . aanpassing van het geurcontouronderzoek op basis van een nieuwe geurberekening.
Bijlage bij de regels, bijlage 1, Inrichtingsplan: paragraaf 24 en 26 paragraaf 29 onder 4.4, blz. 29	.Aanpassing van de afbeeldingen i.v.m. de gewijzigde geurcontour. .Verdere uitwerking van de nieuwe landschapselementen.

Op basis van deze aanpassing kan het bestemmingsplan ‘Welsum, zuidelijke ontwikkeling, worden vastgesteld.