



Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

BESTEMMINGSPLAN “Woongebied Meghlo, vml Kwekerij Venhorst”

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Woongebied Meghlo, vm Kwekerij Venhorst' heeft vanaf 13 oktober tot en met 23 november 2022 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn kon iedereen, schriftelijk of mondeling, een zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar maken. De ter inzage legging is bekendgemaakt in de:

- Staatscourant
- Gelderse Post
- alsmede op de gemeentelijke website

In deze nota wordt ingegaan op de ingediende zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen.

Ingediende zienswijzen/ontvankelijkheid

De volgende zienswijzen zijn hierbij ontvangen:

1. Ingekomen 21 november 2022
2. Ingekomen 23 november 2022
3. Ingekomen 23 november 2022
4. Ingekomen 23 november 2022
5. Ingekomen 16 november 2022
6. Ingekomen 22 november 2022

De hierboven vermelde zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ontvangen en derhalve ontvankelijk. De zienswijzen zijn samengevat en van commentaar voorzien in hoofdstuk 2 van deze nota. Vervolgens is aangegeven of het bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijzen is gewijzigd. In hoofdstuk 3 wordt nader ingegaan op de ambtshalve wijzigingen.

2. Beantwoording zienswijzen

In dit hoofdstuk zijn de zienswijzen beknopt en zakelijk weergegeven. Bij diverse zienswijzen worden dezelfde punten aangedragen. In deze nota wordt op deze punten als eerste ingegaan en worden de punten beantwoord. Vervolgens wordt bij de afzonderlijke zienswijzen verwezen naar deze centrale beantwoording. Specifieke aandachtspunten bij de afzonderlijke zienswijzen worden bij de afzonderlijke zienswijzen benoemd.

2.1 Toelichting zienswijzen

2.1.1 Zienswijze 1

Samenvatting van de zienswijze:

- 1.1 Indiener verzoekt de gemeente om bij de woningen aan de Dorpsrand (Poortwachters, Tuinmanswoning en Boerderijwoning) ook de mogelijkheid mee te geven om een asymmetrische kap mogelijk te maken.
- 1.2 Aanvullend verzoekt indiener om de bepalingen ten aanzien van overstekken, luifels en erkers te verruimen, mede om zonnewarmte buiten de woningen te houden.
- 1.3 Indiener verzoekt de mogelijkheid op te nemen om één of meerdere villa's (Buitenplaatsen) als zogenoemde kangoeroe-woning te creëren.
- 1.4 Indiener geeft mee dat het contact met Team Meghlo tot dusverre goed is verlopen.

Reactie van de gemeente:

- 1.1 De gemeente heeft begrip voor de wens van indiener. Naar aanleiding van de zienswijze is gesproken met de initiatiefnemers en de commissie ruimtelijke kwaliteit van de gemeente Oude IJsselstreek die actief betrokken is bij de tot standkoming van de beeldkwaliteit zoals dat is weergegeven in het Beeldkwaliteitsplan behorend bij het plan. Het plan streeft een bepaalde beeldkwaliteit na die gehandhaafd blijft. Wel is op onderdelen meegegaan in de wens van indiener om enkele aanpassingen door te voeren aan de eisen zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan. De volgende aanpassingen zijn doorgevoerd:
 - De beeldkwaliteitseisen van de woningen in de Dorpsrand zijn verruimd. Luifels, erkers en bloemkozijnen zijn toegestaan mits ondergeschikt aan de hoofdvorm en ontworpen als onderdeel van de architectuur. Bij de Poortwachterswoningen is nu ook een asymmetrische kapvorm toegestaan. Ook zijn overstekken hier toegestaan.
- 1.2 Zoals bij 1.1 toegelicht wordt het plan op enkele punten aangepast. Ook vindt hierbij een verruiming plaats ten aanzien van het toepassen van overstekken, luifels en erkers.
- 1.3 Naar aanleiding van de zienswijzen heeft de gemeente dit verzoek besproken met initiatiefnemer. De mogelijkheid wordt gegeven om 8 villa's onder voorwaarden te splitsen waarmee een zelfstandige woning in de bestaande woning en daarmee dubbele bewoning kan worden toegestaan.
- 1.4 De gemeente is blij te horen dat het contact met Team Meghlo goed verloopt.

Conclusie en voorstel:

Deze zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen op de volgende punten:

1. Het beeldkwaliteitsplan is op de volgende punten aangepast:
 - De beeldkwaliteitseisen van de woningen in de Dorpsrand zijn verruimd. Luifels, erkers en bloemkozijnen zijn toegestaan mits ondergeschikt aan de hoofdvorm en ontworpen als onderdeel van de architectuur.
 - Bij de Poortwachterswoningen is nu ook een asymmetrische kapvorm toegestaan. Ook zijn overstekken hier toegestaan.
 - Opgenomen is dat een kangoeroe-woning is toegestaan bij de villa's.
2. De mogelijkheid tot woningsplitsing wordt op de volgende wijze opgenomen voor de bestemmingen 'Wonen-2' en 'Wonen-3'

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 9.3.1 / 10.3.1 teneinde een woning te splitsen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. er is sprake van een in omvang ondergeschikte zelfstandige één of tweepersoonswoning die van een in- dan wel aangebouwd deel uitmaakt van een grotere woning;*
- b. het geheel van de te splitsen woning past binnen de maatvoering, voor woningen dan wel hoofdgebouwen zoals die is opgenomen in de bouwregels;*
- c. de aan de oorspronkelijke woning toe te voegen woning meet maximaal 100 m²;*
- d. het woon- en leefmilieu van de omgeving mag niet onevenredig worden aangetast;*
- e. de verkeersveiligheid mag niet in het geding komen;*
- f. er moet binnen de stedenbouwkundige structuur van de omgeving voorzien worden in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;*
- g. aanwezige waarden van monumentale gebouwen en of beeldbepalende gebouwen mogen niet onevenredig worden aangetast.*

2.1.2 Zienswijze 2

Samenvatting van de zienswijze:

- 2.1 Indiener verzoekt om het voorziene geluidscherm nabij het voetbalveld niet mogelijk te maken met het bestemmingsplan. Aangegeven wordt dat het scherm niet besproken is met de omwonenden tijdens de informatiebijeenkomsten en er ook geen meldingen zijn van geluidsoverlast door omwonenden. Ook geeft indiener aan dat de voetbalvereniging het complex maar enkele dagen in de week gebruikt voor een beperkte tijdsduur. Het scherm zorgt voor permanente hinder.
- 2.2 Indiener verzoekt om de bouwhoogte van de bestemming 'maatschappelijk' (6 meter) in overeenstemming te brengen met de bestaande bebouwing zodat het woongenot van indiener niet wordt verstoord door de toekomstige bebouwing. Hiervoor worden de volgende redenen aangedragen:
 - Door initiatiefnemers is aangegeven en besproken dat op de beoogde locatie de bestaande kas deels opnieuw wordt gebruikt als bezoekerscentrum
 - Een bebouwing met een bouwhoogte van 6 meter op de erf grens niet gewenst is
- 2.3 Indiener geeft aan dat zij, buiten de genoemde bezwaren, de nieuwbouw en haar beoogde verschijningsvorm, een warm hart toedragen.

Reactie van de gemeente:

- 2.1 Bij het geluidonderzoek is rekening gehouden met input verkregen van de voetbalvereniging. De gemeente vindt het prettig te horen dat geen overlast wordt ervaren. Ook realiseert de gemeente zich dat de voetbalvereniging van groot belang is voor de levendigheid in het dorp. Naar aanleiding van de zienswijze en afstemming met de voetbalvereniging is besloten het geplande geluidscherm vooralsnog niet te plaatsen. Hierbij is ondermeer gekeken naar het daadwerkelijke gebruik van het complex. Wellicht dat de uitgangspunten die de voetbalvereniging heeft aangeleverd een overschatting van de daadwerkelijke situatie zijn. De gemeente heeft daarom besloten om in het bestemmingsplan de mogelijkheid voor realisatie van het scherm te handhaven, maar dit niet als verplichting op te nemen. Met initiatiefnemer is in een overeenkomst vastgelegd dat het geheel of gedeeltelijk realiseren van het scherm op enig moment aan de orde kan zijn wanneer dit door bewoners van het te ontwikkelen plangebied gewenst is als gevolg van geluidsoverlast.
- 2.2 Het is de bedoeling van initiatiefnemers om de bestaande kas te handhaven en wellicht (deels) te herbouwen waarbij het de bedoeling is om de omvang maximaal overeenkomstig de huidige bebouwing te laten. Hierbij past een maximale bouwhoogte zoals die nu is opgenomen in het huidige bestemmingsplan 'Kom Megchelen 2010'. Deze bouwhoogte bedraagt maximaal 5 meter. De werkelijke hoogte van de kas bedraagt 4 meter. Naar aanleiding van de zienswijze wordt dit punt aangepast in het bestemmingsplan.
- 2.3 De gemeente is blij te horen dat er draagvlak is vanuit de huidige omgeving voor ontwikkeling van dit plan op deze locatie.

Conclusie en voorstel:

Deze zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen op de volgende punten:

1. De voorwaardelijke verplichting van de realisatie van het geluidsschermbord wordt verwijderd uit het bestemmingsplan. Hiervoor worden de volgende wijzigingen doorgevoerd in de regels en verbeelding:
 - Artikel 8.3.3 komt te vervallen
 - Artikel 9.3.3 komt te vervallen
2. De bouwhoogte van de bestemming 'Maatschappelijk' wordt op de verbeelding aangepast naar 4 meter.

2.1.3 Zienswijze 3

Samenvatting van de zienswijze:

- 3.1 Indiener geeft aan positief te zijn gestemd over de voorgenomen ontwikkeling.
- 3.2 Indiener heeft bezwaar tegen de plaatsing van het geluidsschermbord tussen de Sportlaan en het voetbalveld. Hierbij worden de volgende opmerkingen geplaatst ten aanzien van het geluidsonderzoek van TAUW:
 - Het niet halen van de richtwaarden in de dag- en avondperiode wordt veroorzaakt door muziek uit de omroepinstallatie. Door indiener wordt opgemerkt dat het hier slechts om twee kleine speakers gaat die aan de buitenzijde van de kantine zijn bevestigd. De muziekinstallatie wordt alleen bij mooi weer, in het weekend gebruikt. Gebruik hiervan op weekdays is sporadisch (sportdagen). Het geluidrapport gaat uit van maximaal 30 minuten op weekdays en 60 minuten op weekenddagen. Dit komt niet overeen met de werkelijkheid.
 - Op weekdays zou de richtwaarde in de avond vooral worden overschreden door het gebruik van de fluit van de scheidsrechter. Indiener geeft aan dat de voetbalvereniging alleen wedstrijden speelt op weekenddagen. Tijdens trainingsavonden wordt door indiener geen overlast ervaren door het gebruik van een fluit.Indiener verzoekt het ontwerpbestemmingsplan aan te passen op een wijze dat geen geluidsschermbord en andere bebouwing in de strook met bestemming 'Sport' mogelijk wordt gemaakt om hiervoor verstoring van het woongenot/uitzicht te voorkomen.
- 3.3 Indiener verzoekt om de bouwhoogte van de bestemming 'Maatschappelijk' te reduceren tot maximaal 3 meter. In het ontwerpbestemmingsplan is een maximale bouwhoogte van 6 meter toegestaan. Door de initiatiefnemers is in gesprekken aangegeven dat de huidige kas deels opnieuw gebruikt wordt als bezoekerscentrum. Hiervoor is geen bouwhoogte van 6 meter benodigd. Indiener verzoekt om de bestaande bebouwing als norm te hanteren voor de maximale bouwhoogte.
- 3.4 Indiener geeft ten slotte aan reeds enkele jaren in de nabijheid van de school en het voetbalveld te wonen en ervaart geen overlast hiervan.

Reactie van de gemeente:

- 3.1 De gemeente vindt het fijn te horen dat indiener positief aankijkt tegen de voorgenomen ontwikkeling op het terrein.
- 3.2 Zoals ook toegelicht bij punt 2.1 heeft de gemeente, naar aanleiding van de zienswijzen, besloten het geluidsschermbord niet (direct) te realiseren. De uitgangspunten zoals die zijn gehanteerd bij het geluidsonderzoek zijn afkomstig van de voetbalvereniging. Wellicht geven deze uitgangspunten een overschatting van de situatie weer. Mochten zich geluidklachten voordoen als gevolg van de activiteiten bij de voetbalvereniging, dan kan in een later stadium alsnog worden besloten om het geluidsschermbord geheel of gedeeltelijk te realiseren.
- 3.3 De gemeente begrijpt uw verzoek tot het verlagen van de maximale bouwhoogte van de bestemming 'Maatschappelijk'. De huidige bouwhoogte van de kas bedraagt 4 meter. Zoals bij punt 2.2 eveneens is toegelicht staat het huidige bestemmingsplan een maximale bouwhoogte van 5 meter toe op een ruimer bouwvlak dan in het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan is opgenomen. De bouwhoogte wordt in het bestemmingsplan gewijzigd naar de huidige

bouwhoogte van 4 meter. De huidige kas past niet binnen de 3 meter die indiener voorstelt in haar zienswijze.

Conclusie en voorstel:

Deze zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen op de volgende punten:

1. De voorwaardelijke verplichting van de realisatie van het geluidsschermbord wordt verwijderd uit het bestemmingsplan. Hiervoor worden de volgende wijzigingen doorgevoerd in de regels en verbeelding:
 - o Artikel 8.3.3 komt te vervallen
 - o Artikel 9.3.3 komt te vervallen
2. De bouwhoogte van de bestemming 'Maatschappelijk' wordt op de verbeelding aangepast naar 4 meter.

2.1.4 Zienswijze 4

Samenvatting van de zienswijze:

- 4.1 Indiener geeft aan dat zij nu genieten van het uitzicht op de mooie beplanting van de kwekerij. Met realisatie van het plan krijgt indiener uitzicht op bebouwing met bijbehorende parkeerplaatsen. Momenteel is een 'groene buffer' aanwezig in de vorm van een coniferen haag. Omdat deze haag van slechte kwaliteit is, zal deze op termijn verdwijnen en kijkt indiener dan aan tegen de geplande bebouwing en parkeerplaatsen. Huidig uitzicht was een van de belangrijke redenen om de betreffende woning te kopen.
- 4.2 Indiener geeft aan dat direct achter het perceel van indiener een tweetal woongebouwen met een maximale bouwhoogte van 8 meter wordt gerealiseerd. Gezien definitie van 'wooneenheid' in de planvoorschriften, moet worden uitgegaan dat hier een tiental gezinnen zal worden gehuisvest. Voor indiener is dit een onaanvaardbare toename van gebruiksintensiteit van deze gronden.
- 4.3 Indiener geeft aan dat direct achter het perceel van indiener parkeergelegenheid wordt gerealiseerd en dat de ontsluiting op de Julianaweg direct langs het perceel van indiener gaat lopen. Dit heeft een negatieve impact op het perceel van indiener.
- 4.4 Indiener geeft aan dat niet duidelijk is hoe het kleinschalig karakter van de bestemming 'Maatschappelijk' wordt geborgd. Omdat het ontwerpbestemmingsplan geen definitie biedt voor een maatschappelijke voorziening, is niet duidelijk wat hiermee bedoeld wordt.
- 4.5 Indiener geeft aan dat horeca is toegestaan als nevenactiviteit. Indiener verwijst hierbij naar artikel 1.40 uit het ontwerpbestemmingsplan en vraagt wat dan de hoofdfunctie is omdat de definitie van 'maatschappelijke voorzieningen' onduidelijk is.
- 4.6 Indiener geeft aan dat sprake is van een onaanvaardbare toename van de gebruiksintensiteit nu geen beperkingen zijn opgenomen ten aanzien van openingstijden. De openingstijden uit artikel 2.29 van de APV inzake exploitatie van een openbare inrichting zijn zo ruim dat daarmee het woon- en leefklimaat van indiener niet is gewaarborgd.

Reactie van de gemeente:

- 4.1 Initiatiefnemer en gemeente hebben begrip voor het feit dat het uitzicht van indiener gaat wijzigen. Initiatiefnemer heeft een afspraak gemaakt met indiener dat, ter vervanging van de coniferen haag, een groene, hoge afscheiding gerealiseerd wordt op perceel van indiener. Hierdoor blijft het groene uitzicht behouden.
- 4.2 Het is correct dat achter het perceel van indiener een woonblok gesitueerd is in het plan. De veronderstelling dat hier een tiental gezinnen in komt is niet aannemelijk. De appartementen, 5 voor dit woonblok, worden op een dussdanige manier ingericht dat deze met name geschikt zijn voor starters en als levensloopbestendige appartementen voor een oudere doelgroep. Hoewel aanwezigheid van een gezin in één van de appartementen niet is uitgesloten, lijken deze woningen hier niet aantrekkelijk voor te zijn gezien beperkte grootte van de

appartementen. Het tweede woonblok wat hier gesitueerd is, ligt al op grotere afstand van het perceel, waardoor de overlast geminimaliseerd is.

- 4.3 De gemeente heeft begrip voor de overlast die indiener verwacht te krijgen. Echter, de interpretatie van indiener dat ontsluiting van de appartementen aan de westzijde van het perceel van indiener via de Julianaweg plaatsvindt is onjuist. De ontsluiting via de Julianaweg wordt alleen toegankelijk gemaakt voor wandelaars en fietsers. Gemotoriseerd verkeer bereikt dit perceel via de Sportlaan. De negatieve impact op het perceel van indiener wordt hiermee geminimaliseerd. In het stedenbouwkundig plan wat als bijlage 1 aan de toelichting is gevoegd, is te zien dat het terreindeel voor de huidige kas als plein wordt ingericht. Enkel de historische boerderijwoning wordt ontsloten via de Julianaweg. Dit is in de huidige situatie ook al het geval. Naar aanleiding van de zienswijze heeft de gemeente besloten de bestemming 'Verkeer' op deze locatie te wijzigen in bestemming 'Groen'. Hiermee vertaalt de gemeente de hoofdfunctie op een meer passende wijze. Daarnaast heeft de gemeente geconstateerd dat in paragraaf 1.8 (mobiliteit) van het beeldkwaliteitsplan een stippellijn was opgenomen tussen de Julianaweg en de appartementen. Dit kan de suggestie wekken dat hier een robuuste verbinding komt, ook geschikt voor gemotoriseerd verkeer. Zoals bovenstaand toegelicht, is dit niet het geval. Deze figuur is daarom, naar aanleiding van de zienswijze, gewijzigd.
- 4.4 Naar aanleiding van de zienswijze wordt het begrip 'maatschappelijke voorzieningen' toegevoegd aan de begrippenlijst. Hiermee wordt geborgd welke maatschappelijke voorzieningen exact zijn toegestaan. Tevens wordt in de regels opgenomen dat het bezoekerscentrum enkel tussen 10 en 22 uur toegankelijk is.
- 4.5 Zoals bij 4.4 is toegelicht heeft de gemeente besloten om de mogelijkheden die het ontwerpbestemmingsplan biedt te beperken. Aanvullend wordt aan de regels een bijlage toegevoegd waarin de horeca activiteiten als nevenactiviteit nader worden gedefinieerd.
- 4.6 Naar aanleiding van de zienswijze worden dit openingstijden van het ontmoetingscentrum in de regels beperkt. Openingstijden voor het centrum zijn begrensd tussen 10-22 uur. Daarnaast is in het bestemmingsplan opgenomen dat zelfstandige horeca danwel detailhandel niet zijn toegestaan op deze locatie. Op deze manier is gegarandeerd dat er geen sprake is van een toename van de gebruiksintensiteit. Aanvullend wordt hierbij opgemerkt dat de bedrijfslocatie op dit moment ook in gebruik is voor detailhandel en aanvoer van materieel. In de toekomstige situatie wordt de intensiteit naar verwachting lager dan in de huidige situatie.

Conclusie en voorstel:

Deze zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen op de volgende punten:

1. De bestemming 'Verkeer' ter hoogte van de kas wordt op de verbeelding omgezet in een bestemming 'Groen'.
2. Figuur 1.8 in het beeldkwaliteitsplan is gewijzigd. De stippellijn die ontsluiting van de appartementen via de Julianaweg suggereert is verwijderd.
3. Het begrip 'maatschappelijke voorzieningen' wordt in de begrippenlijst toegevoegd aan de regels uit het bestemmingsplan.
4. Als bijlage aan de regels wordt de staat van horeca activiteiten toegevoegd waarbij voor deze locatie enkel horeca uit categorie 1 wordt toegestaan. In artikel 4 wordt hier naar verwezen.
5. In de regels van artikel 4 wordt toegevoegd dat enkel activiteiten zijn toegestaan tussen 10-22 uur. Tevens zijn in dit artikel de horeca- en detailhandelsactiviteiten begrenst. Concreet is een begrenzing ten aanzien van het oppervlak opgenomen en is opgenomen dat zelfstandige horeca- danwel detailhandelsactiviteiten niet zijn toegestaan.

2.1.5 Zienswijze 5

Samenvatting van de zienswijze:

- 5.1 Indiener geeft aan dat zowel het bedrijfs- als huisperceel grenst aan de locatie. Ten aanzien van het huisperceel merkt indiener op dat nabij dit perceel twee grote bouwpercelen gepland zijn. Op perceel van de indiener staan diverse hoge lichtmasten die in de winterperiode 's ochtends vanaf circa 7 uur en 's avonds tot 21 uur aan staan. Indiener uit zijn zorgen over eventuele overlast die aanwonenden hiervan gaan ervaren. Naast licht kan ook sprake zijn

van geluidoverlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten (beregenen, heftrucks, tractors, diverse machines etc.). Beschreven is dat een afstand van 30 meter vanaf de erfgrens gehanteerd wordt. Indiener geeft aan dat deze 30 meter niet is aangehouden bij het ontwerp.

5.2 Grenzend aan het tweede perceel wordt één bouwperceel gepland. Indiener geeft aan dat ook hier diverse bedrijfsactiviteiten plaatsvinden (denk aan beregening, dieselpomp, landbewerking etc.).

5.3 Indiener geeft aan dat het plan Meghlo voor de toekomst van Megchelen heel mooi is, maar verzoekt initiatiefnemers het plan zo aan te passen dat de toekomstig bewoners geen overlast ervaren van de bedrijfsvoering van aangrenzend bedrijf.

Reactie van de gemeente:

5.1 De gemeente heeft begrip voor de geuite zorgen van indiener. Naar aanleiding van de zienswijze is het plan aangepast en is een afstand van 30 meter tussen het perceel van indiener en de bouwvlakken van de villa's Nieuw Berkenhof en Meghlo aangepast.

5.2 Zoals bij 5.1 toegelicht is het bestemmingsplan aangepast naar aanleiding van de zienswijze.

5.3 De gemeente vindt het fijn te horen dat indiener het plan mooi vindt en ziet dat dit van belang is voor het dorp Megchelen. Door aanpassing van het bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijze, is de gemeente van mening dat het plan goed is voor zowel de huidige omwonenden en de toekomstige bewoners van het Park Meghlo.

Conclusie en voorstel:

Deze zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen op de volgende punten:

1. Het stedenbouwkundig plan is aangepast. De afstand tussen de villa's Nieuw Berkenhof en Meghlo en het perceel ten noorden hiervan is verruimd tot 30 meter.
2. Het bouwvlak op de verbeelding is aangepast. Zoals bij punt 1 is toegelicht is de afstand van het bouwvlak tot de perceelsgrens verruimd naar 30 meter.

2.1.6 Zienswijze 6

Samenvatting van de zienswijze:

6.1 Indiener geeft aan dat zij niet tegen de uitbreiding van Megchelen zijn, beperkte uitbreiding is goed voor de levensvatbaarheid van het dorp op lange termijn.

6.2 Indiener vindt de omvang van het Hansmuyserf zoals opgenomen in het plan te groot voor deze locatie en niet passend in de omgeving en het buitengebied. Indiener is van mening dat het niet overeenkomt met het gemeentelijk beleid van versterking en verfraaiing van het buitengebied. Indiener is actief betrokken bij het project Levend Landschap Megchelen wat verfraaiing van het buitengebied en versterking van de biodiversiteit beoogt. Indiener verwacht verstoring van het rustige buitengebied bij uitvoering van het Hansmuyserf.

6.3 Indiener verzoekt om het 'woonwijkje' Hansmuyserf meer richting het dorp te situeren. Nieuwbouw moet conform het beleid van de gemeente middels inbreiding binnen de dorpsgrenzen plaatsvinden en anders zo dicht mogelijk er tegenaan. Indiener doet de suggestie om het Hansmuyserf te ruilen met bijvoorbeeld Villa Rozenhof zodat het dicht bij de woonkern Megchelen komt te liggen.

Reactie van de gemeente:

6.1 De gemeente is het eens met de conclusie van indiener dat invulling van het plan bijdraagt aan de levensvatbaarheid en toekomstbestendigheid van het dorp Megchelen.

6.2 De gemeente heeft begrip voor het gevoel dat er een woonwijkje aan de Beuningstraat wordt gerealiseerd. De Beuningstraat is onderdeel van het buitengebied van Megchelen. Naar aanleiding van de zienswijze is met initiatiefnemers gesproken en nader bestudeerd of

aanpassing van het Hansmuyserf op de wijze waarop het in het plan is opgenomen mogelijk is. De initiatiefnemers hebben besloten het plan, naar aanleiding van de zienswijzen, aan te passen. Het Hansmuyserf wordt niet gerealiseerd zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Op deze locatie worden twee villa's gerealiseerd, namelijk Villa Hansmuys en Villa De Kwekerij.

- 6.3 Zoals bij 6.2 toegelicht vindt, naar aanleiding van de zienswijze, aanpassing van het plan plaats. Het ruilen van het woonwijkje van 5 woningen naar een andere locatie gebeurt niet. Wel komen twee villa's op de locatie van het Hansmuyserf zoals in het ontwerpbestemmingsplan was opgenomen.

Conclusie en voorstel:

Deze zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen op de volgende punten:

1. Het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan zijn aangepast. Op de locatie van het Hansmuyserf zijn twee villa's opgenomen.
2. Op de verbeelding komen twee villa's die een bestemming 'Wonen-3' krijgen. Deze woningen mogen enkel in gebruik worden genomen wanneer de grondwal en groene zone gerealiseerd zijn. Dit is door middel van een voorwaardelijke verplichting opgenomen in deze regeling.

3. Nota van wijziging naar aanleiding van zienswijzen dan wel ambtshalve wijzigingen

Naast de wijzigingen als gevolg op de ingediende zienswijzen heeft een aantal ambtelijke wijzigingen plaatsgevonden in het bestemmingsplan. Deze beide zijn hierna opgenomen en toegelicht.

3.1 Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen bestemmingsplan

Onderstaand een overzicht van de wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen. De overwegingen waarom de wijziging plaats heeft gevonden, zijn in hoofdstuk 2 opgenomen bij de betreffende zienswijze.

1. Het beeldkwaliteitsplan is aangepast. De beeldkwaliteitseisen van de woningen in de Dorpsrand zijn verruimd. Luifels, erkers en bloemkozijnen zijn toegestaan mits ondergeschikt aan de hoofdvorm en ontworpen als onderdeel van de architectuur. Bij de Poortwachterswoningen is nu ook een asymmetrische kapvorm toegestaan. Ook zijn overstekken hier toegestaan.
2. De mogelijkheid tot woningsplitsing wordt in de bestemming 'Wonen-2' opgenomen in de regels van het bestemmingsplan.
3. De voorwaardelijke verplichting van de realisatie van het geluidsschermbord wordt in de anterieure overeenkomst geregeld en verwijderd uit het bestemmingsplan. Hiervoor worden de volgende wijzigingen doorgevoerd in de regels en verbeelding:
 - Artikel 8.3.3 komt te vervallen
 - Artikel 9.3.3 komt te vervallen
4. De bouwhoogte van de bestemming 'Maatschappelijk' wordt op de verbeelding aangepast naar 4 meter.
5. De bestemming 'Verkeer' ter hoogte van de kas wordt op de verbeelding omgezet in een bestemming 'Groen'.
6. Figuur 1.8 in het beeldkwaliteitsplan is gewijzigd. De stippellijn die ontsluiting van de appartementen via de Julianaweg suggereert is verwijderd.
7. Het begrip 'maatschappelijke voorzieningen' wordt in de begrippenlijst toegevoegd aan de regels uit het bestemmingsplan.
8. Als bijlage aan de regels wordt de staat van horeca activiteiten toegevoegd waarbij voor deze locatie enkel horeca categorie 1 wordt toegestaan. In artikel 4 wordt hier naar verwezen.
9. In de regels van artikel 4 wordt toegevoegd dat activiteiten zijn toegestaan tussen 10-22 uur. Verder wordt het oppervlak van zowel de horeca- als detailhandelsactiviteiten beperkt en wordt opgenomen dat zelfstandig horeca- en detailhandelsactiviteiten niet zijn toegestaan.
10. Het stedenbouwkundig plan is aangepast. De afstand tussen de villa's Nieuw Berkenhof en Meghlo en het perceel ten noorden hiervan is verruimd naar 30 meter.
11. Het bouwvlak bij de villa's Nieuwe Berkenhof en Meghlo is op de verbeelding aangepast. Zoals bij punt 10 is toegelicht is de afstand van het bouwvlak tot de perceelsgrens verruimd naar 30 meter.

12. Het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan zijn aangepast. Op de locatie van het 'Hansmuyserf' zijn in plaats van vijf woningen, twee villa's opgenomen.
13. Op de verbeelding komen twee villa's die een bestemming 'Wonen-3' krijgen. Deze woningen mogen enkel in gebruik worden genomen wanneer de grondwal en groene zone gerealiseerd zijn. Dit is door middel van een voorwaardelijke verplichting opgenomen in deze regeling.

3.2 Ambtelijke wijzigingen bestemmingsplan

3.1.1 Verruiming beeldkwaliteitseisen woningen Hetterpark en Rozenhorst

Naar aanleiding van een van de zienswijzen zijn de beeldkwaliteitseisen verruimd voor de Dorpsrand. In overleg met initiatiefnemer is besloten om deze verruimingen ook toe te staan bij de deelgebieden Hetterpark en Rozenhorst. Bij deze beide delen hebben de volgende verruimingen plaatsgevonden:

- Erkers en bloemkozijnen zijn toegestaan als deze zijn ontworpen als onderdeel van de architectuur. Overstekken en luifels zijn toegestaan op niet-beeldbepalende gevels.

3.1.2 Correctie erfgrens school

Het schoolgebouw is aan de noordzijde beperkt over de erfgrens van initiatiefnemer gerealiseerd. Tussen gemeente en initiatiefnemer is afgesproken dat hier een erfgrens correctie plaats gaat vinden. Het bestemmingsplan is hierop aangepast. De volgende wijzigingen zijn doorgevoerd:

- Op de verbeelding is een kleine strook met de bestemming 'maatschappelijk' toegevoegd

3.1.3 Wijzigingen beeldkwaliteitsplan

De doelgroepen zoals die zijn opgenomen in het beeldkwaliteitsplan (starters, senioren) zijn geschrapt. Verder is het plan aangepast naar aanleiding van de in deze nota genoemde wijzigingen die zijn doorgevoerd in het plan. Tot slot is de tekst op punten aangepast om de leesbaarheid van het document te verbeteren.

3.1.4 Wijzigen bestemming Sportlaan 8

Het perceel aan de Sportlaan 8 krijgt een bestemming overeenkomstig de bestemmingen van de villa's. Dit betekent dat een gedeelte van de woonbestemming de bestemming 'Tuin' krijgt. Hierdoor wordt het vergunningsvrij bouwen ingeperkt overeenkomstig de percelen van de villa's. De verbeelding wordt hierop aangepast.

3.1.5 Overige wijzigingen regels

De volgende overige wijzigingen zijn doorgevoerd in de regels:

- In artikel 3.2.2 a is de bouwhoogte van masten en kunstwerken toegestaan tot 6 meter.
- Artikel 3.2.2 c (toestaan van een uitkijkpunt) wordt geschrapt.
- Het verbod op het plaatsen van bebouwde terrein- en erfafscheidingen is geschrapt omdat dit juridisch niet bindend is op deze manier. Dit verbod was opgenomen in de artikelen 6.2 c, 8.2.2 a en in 9.2.2 a. In het beeldkwaliteitsplan is dit wel opgenomen.
- Bij artikel 9.2.3 a (ondergronds bouwen) wordt bijbehorende bouwwerken geschrapt uit de regel.
- In artikel 11.4.1 is opgenomen dat grond tot 2 meter mag worden opgehoogd in plaats van 1 meter.

3.1.6 Overige wijzigingen verbeelding

- Op de verbeelding wordt een bebouwingspercentage van 100% toegevoegd aan de bestemming maatschappelijk. Dit is de bestaande kas, waardoor de gehele bestemming bebouwd mag worden.

3.1.7 Overige wijzigingen toelichting

In de toelichting zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd:

- Wat bedoeld wordt met een gedegen zone zoals verwoord in artikel 3.1 lid I is in hoofdstuk 5 bij juridische aspecten nader verwoord.