BIJLAGE I
Zienswijzen, ingediend op het ontwerp-bestemmingsplan Kleine Kernen, locatie Kiwitz te Megchelen.

I. Zienswijze van de heer N. Nieuwenhuis en mevrouw A. Bongers – Nieuwenhuis, Hollandseweg 22 7078 BG Megchelen, ingekomen d.d. 31 maart 2010.

1. De plekken waar in de huidige situatie bebouwing staat of verharding ligt, zijn niet meegenomen in het waterhuishoudkundig onderzoek.
2. Onze achtertuin komt na uitvoering van het nieuwbouwplan in een gat te liggen. Hoe wordt dit ingepast en wateroverlast op onze gronden voorkomen.
3. Wij hebben geen inzicht in hoe het kostenverhaal is geregeld en of er een planschaderisicoanalyse is gemaakt.
4. Wij willen graag dat in dit plan een wijziging van de agrarische bestemming van ons achtererf wordt meegenomen.
5. Wij zijn niet tegen de plannen voor woningbouw op de locatie Kiwitz, maar willen graag de uitvoering en de gevolgen voor onze direct aangrenzende gronden vooraf goed in beeld hebben.

Reactie:
1. *Het waterhuishoudkundig onderzoek is afgestemd met het Waterschap en in relatie tot de te beantwoorden waterhuishoudkundige aspecten toegespitst op de specifieke situatie m.b.t. de nog te slopen bebouwing en de uit te voeren bodemsanering.*
2. *Over de betreffende inpassing heeft tussen betrokkenen inmiddels nader overleg plaatsgevonden. Ophoging van de lager gelegen tuin is voor de eigenaren geen optie. Met de aanleg van een drain langs de erfgrens en plaatsing van keerwanden wordt in de gewenste inpassing voorzien.*
3. *In het kostenverhaal wordt voorzien door een uitvoeringsovereenkomst met de ontwikkelaar. Daarin is ook een regeling voor mogelijke planschade opgenomen. Mede gelet op de bestaande situatie en bestemmingsregeling is er geen planschaderisicoanalyse opgenomen.*
4. *In de gegeven situatie ligt het voor de hand ligt het voor de hand de agrarische bestemming van het achtererf aan te passen. Het perceel in kwestie maakt echter geen deel uit van het voorliggende bestemmingsplan. De beoogde aanpassing kan evenwel worden meegenomen in de momenteel in voorbereiding zijnde partiële herziening van het bestemmingsplan Kleine Kernen.*
5. *Woningbouw op de locatie Kiwitz wordt alom onderschreven. De gevolgen daarvan voor reclamanten zijn inmiddels in voldoende mate uiteengezet en verduidelijkt.*

Voorstel: wij stellen u voor naar aanleiding van deze zienswijze geen wijziging in het plan aan te brengen.

II. Zienswijze van de heer J. Kruese, Oude Postweg 2 7078 BJ Megchelen, ingekomen d.d. 19 april 2010.

1. Omzetting van de bestemming van het perceel Oude Postweg 4 in een woonbestemming betekent dat we veel van de volledige privacy die wij in de huidige situatie buiten kantoortijden genieten, moeten inleveren. Het gegeven dat nieuwe bewoners vanuit alle ramen in de rechtergevel direct zicht hebben in onze woonkamer, ervaren wij als bijzonder nadelig.

Reactie:
1.In het geldende bestemmingplan Kleine kernen 2004 is het perceel Oude Postweg 4 opgenomen met de bestemming Bedrijven en aangeduid met "Wijzigingsbevoegdheid naar wonen 1 ". Daarbij is weergegeven dat het boerenbondgebouw een tweede leven krijgt als woongebouw, wellicht als huurcomplex voor starters. Het voorliggende ontwerp-plan beantwoordt daaraan volledig. Wonen is in kernen de voornaamste en meest voorkomende bestemming en praktisch alle woningen hebben ramen in de zijgevel en daarmee over en weer zicht op de woning van de buurman. Tegen die achtergrond is er onvoldoende grondslag om uit privacy overwegingen van de in het geldende bestemmingsplan al voorziene woonfunctie voor het boerenbondgebouw af te zien. Tijdens de hoorzitting is door reclamanten verduidelijkt dat het hen met name te doen is om de situering van de buitentrap naar de bovenwoning. Als die aan de linkerkant van het gebouw geplaatst zou kunnen

worden en aan hun kant van de woning de niet-woonvertrekken worden gesitueerd, dan kan men zich in de situatie vinden.
De indeling van en de toe- of opgang tot woningen is planologisch niet relevant en kan aldus niet in een bestemmingsplan worden vastgelegd. In een eerste schets-ontwerp van de betreffende starterswoningen is de buitentrap aan de linkerkant geprojecteerd en wordt daarmee feitelijk beantwoord aan het oogmerk van reclamanten. In formeel juridische kunnen voor de indeling van de woning en de situering van de toe- en opgang binnen het kader van het bestemmingsplan echter geen dwingende bepalingen worden vastgelegd.

Voorstel: wij stellen u voor naar aanleiding van deze zienswijze geen wijziging in het plan aan te brengen.

III. Zienswijze van: Fam. Hendriksen, Nieuweweg 2a 7078 AC Megchelen, Fam. Bouman, Nieuweweg 1, 7078 AK Megchelen, Fam. ter Wiel-Elbers, Nieuweweg 4, 7078 AC Megchelen, Fam. ter Steeg, Nieuweweg 7, 7078 AK Megchelen, Fam. Bekker, Nieuweweg 2, 7078 AC Megchelen.

1. De rooilijn van de geprojecteerde nieuwbouw aan de Nieuweweg zou gelijk moeten lopen met die van de bestaande woningen Nieuweweg 5 en 7 om verkeersproblemen te voorkomen.
2. We voorzien parkeerproblemen als er geen extra parkeerplaatsen worden gerealiseerd aan de Nieuweweg.
3. Als oplossing adviseren we voor de nieuw te bouwen woningen aan de Nieuweweg een aantal parkeerhavens te realiseren, waarvoor de nodige ruimte kan worden geschapen door de rooilijn terug te leggen.

Reactie:

1. *De rooilijn van de geprojecteerde nieuwbouw aan de Nieuweweg komt voort uit het overleg met het Gelders Genotschap over de stedenbouwkundige opzet en vormt een schakel tussen de bestaande rechterbelendingen Nieuweweg 7 en 5 en en de linkerbelending Nieuweweg 1. Een verspringende rooilijn is kenmerkend in lintbebouwing en karakteriseert de dorpse structuur. Deze situering is niet van zodanig beperkende invloed op het zicht in deze plaatselijke dorpse verkeerssituatie, dat daarvan redelijkerwijs problemen qua verkeersveiligheid te verwachten zijn.*
2. *Het Plan Kiwitz voorziet met 29 parkeerplaatsen in de genormeerde behoefte voor de geprojecteerde nieuwbouw van de 19 wooneenheden en zal aldus geen parkeerproblemen opleveren. Daarnaast zijn er aan de Nieuweweg bij de sportvelden ruime parkeermogelijkheden aanwezig.*
3. *Reclamanten doelen op een oplossing voor de parkeerbehoefte en het parkeergedrag van bezoekers van Café Restaurant Ter Voert. Het Plan Kiwitz moet daar evenwel volkomen los van worden gezien en kan per definitie geen invulling bieden voor enige parkeerbehoefte van elders / derden. Het handhaven van de oorspronkelijke parkeerplaatsen van de Fa. Kiwitz voor gebruik van bezoekers van andere bedrijven uit de omgeving past niet in de op wonen gerichte nieuwe stedenbouwkundige opzet en langsparkeren voor de geprojecteerde nieuwe woningen doet afbreuk aan het dorpse karakter en straatbeeld, waarin de bebouwing domineert. Ook anderszins is dit geen reële optie.*

Voorstel: wij stellen u voor naar aanleiding van deze zienswijze geen wijziging aan te brengen in het plan.

==