



## Advies bestemmingsplan

Het college van Burgemeester en  
Wethouders van de gemeente Oude IJsselstreek  
T.a.v. de heer G. Voerman  
Postbus 42  
7080 AA GENDRINGEN

**Datum**  
3 mei 2022

**Zaaknummer**  
2022-005401

**Onderwerp**  
Woongebied Meghlo, vml kwekerij  
Venhorst

**Inlichtingen bij**  
Evelyn Simonse  
026 359 9714  
[post@gelderland.nl](mailto:post@gelderland.nl)

**Blad**  
1 van 3

Beste meneer Voerman,

Hartelijk dank voor het bestemmingsplan 'Woongebied Meghlo, vml. kwekerij Venhorst' dat wij op 24 maart 2022 ontvingen. Hierbij ontvangt u ons advies.

### Inhoud van het plan

Ten noorden van de dorpskern Megchelen bevindt zich een bedrijfslocatie met een kwekerij en bijbehorend tuincentrum. De kweekactiviteiten zijn afgenomen waardoor de kwekerij parkachtige kwaliteiten heeft ontwikkeld. De eigenaren van het terrein willen deze locatie ontwikkelen tot een park met woningbouwlocaties: 'Park Meghlo'.

Diverse typen grondgebonden woningen en appartementen (totaal 47 nieuwe woningen) worden ingepast in de huidige structuur met als doel de kwaliteiten van de locatie te behouden. Het al bestaande openbare karakter van dit deel van de voormalige kwekerij wordt versterkt door het toevoegen van nieuwe functies zoals een kleinschalig en lokaal gericht paviljoen en bezoekerscentrum.

### Provinciaal belang

In het plan spelen de provinciale belangen Wonen, Klimaatadaptatie en Drinkwaterreserveringsgebied. U heeft deze belangen goed meegewogen in uw plan. Voor een paar punten vragen wij nog uw aandacht.

#### Wonen

In de basis vinden wij dit een mooi plan, erg ruim van opzet, maar dat lijkt te passen bij de parkachtige allure van de voormalige kwekerij.

Het plan besteedt aandacht aan de aanwezige kwaliteiten van het gebied en sluit aan bij de kern van Meghelen. Het is uw ambitie om van Park Meghlo een duurzame en landschaps- en natuurinclusieve buurt te maken met oog voor de geschiedenis van de plek. Dit past binnen ons beleid en de ambities die we hebben op het gebied van duurzaamheid en biodiversiteit.

Markt 11 | 6811 CG Arnhem  
Postbus 9090 | 6800 GX Arnhem

026 359 99 99  
[post@gelderland.nl](mailto:post@gelderland.nl)  
[www.gelderland.nl](http://www.gelderland.nl)

BNG Bank Den Haag  
NL74BNGH0285010824  
BIC-code BNG Bank: BNGHNL2G

Btw-nummer: NL001825100.B03  
KvK-nummer: 51468751

---



≡ provincie  
Gelderland

---

**Datum**

3 mei 2022

**Zaaknummer**

2022-005401

**Blad**

2 van 3

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de realisatie van 47 nieuwe woningen, 6 recreatieve lodges en twee maatschappelijk-functionele ruimtes mogelijk. Het diverse woningaanbod ondersteunt de door u aangetoonde wens en behoefte van huidige inwoners van Megchelen e.o. om in het dorp te blijven wonen en onderdeel van de gemeenschap te blijven. Het plan kent daarom diverse woningtypen. Starters met beperkte financiële bagage en kapitaalkrachtige doorstromers, huurders en kopers krijgen in dit plan een kans om een (vervolg)woning in Megchelen te zetten. De voorziene planontwikkeling kan niet binnen bestaand stedelijk gebied in Megchelen gerealiseerd worden, omdat hier onvoldoende beschikbare en geschikte locaties zijn. U heeft de behoefte en de locatie van dit plan voldoende onderbouwd en aangetoond dat het plan past in de woningbouwafspraken die in de regio zijn gemaakt. Niet helemaal duidelijk is wat het aandeel betaalbare woningen is. We vragen u dit te verduidelijken c.q. te kwantificeren.

*Klimaatadaptatie*

Ons klimaat verandert merkbaar en raakt alle facetten van onze leefomgeving. Wij streven ernaar om in 2050 in Gelderland goed voorbereid en toegerust te zijn op de gevolgen van klimaatverandering. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen vragen wij daarom om een toelichting op de maatregelen die worden getroffen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of beperken en de afweging die daarbij is gemaakt. Het gaat hierbij om risico's als waterveiligheid, wateroverlast, droogte en hitte.

U bent in voldoende mate ingegaan op de risico's en de maatregelen die met dit plan worden getroffen om deze risico's te beperken.

*Drinkwaterreserveringsgebied*

Actualisatieplan 9 is een aanvulling op onze omgevingsverordening. De aanvulling gaat over het aanwijzen van Aanvullende Strategische Voorraden voor de drinkwatervoorziening. Hoewel nog niet formeel in werking, is met dit plan al wel voorgesorteerd op het in werking treden van deze regeling. Dit waarderen wij.

Park Meghlo bevindt zich in een kwetsbaar drinkwaterreserveringsgebied. In het bestemmingsplan is de gebiedsaanduiding "overige zone - kwetsbare drinkwaterreserveringsgebieden" opgenomen waarmee geborgd wordt dat de beperkingen die gelden vanwege dit kwetsbaar drinkwaterreserveringsgebied ook daadwerkelijk worden gehanteerd.

We adviseren u om de ontwikkelingen richting de vaststelling van Actualisatieplan 9 te blijven volgen, zodat u kunt inspelen op eventuele wijzigingen hierin die het plan Meghlo aangaan.

**Wet natuurbescherming**

In 2021 is voor dit plan onderzoek gedaan naar de consequenties van de Wet Natuurbescherming. In vervolg hierop is voor dit plan is een AERIUS-berekening uitgevoerd. Hieruit blijkt dat voor de gebruiksfase geen negatieve effecten te verwachten zijn op stikstofgevoelige natuur in zowel Nederlandse als Duitse Natura 2000-gebieden ten gevolge van het project. Er is daarmee voor het aspect stikstofdepositie geen sprake van vergunningplicht voor het project in het kader van de Wet natuurbescherming. Omdat de aanlegfase vrijgesteld is van vergunningplicht, wordt geconcludeerd dat het aspect stikstofdepositie geen belemmering vormt voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

**Datum**

3 mei 2022

**Zaaknummer**

2022-005401

**Blad**

3 van 3

Ten aanzien van soortenbescherming wordt geconcludeerd dat het plangebied geschikt is voor diverse soorten. Nader onderzoek hiernaar wordt uitgevoerd in 2022. U geeft aan dat de consequenties uit dit onderzoek worden opgevolgd. Gezien het behoud en waar mogelijk versterken van de groene structuren in het plangebied, stelt u het aannemelijk dat mitigerende maatregelen getroffen kunnen worden en daarmee een eventueel benodigde ontheffing kan worden verkregen. U geeft aan dat het plan redelijkerwijs uitvoerbaar wat betreft ecologie.

Wij wijzen u erop dat u zelf verantwoordelijk bent voor de uitvoerbaarheid van het plan in het kader van de Wet natuurbescherming. Als u hierover vragen heeft, kunt u contact opnemen met onze afdeling Vergunningverlening en Handhaving.

**Algemene opmerking**

In paragraaf 3.2.2 van de toelichting bij het plan gaat u in op de voor dit plan relevante provinciale belangen. U noemt hierin ook de regels voor Natuur en Landschap. Deze regels zijn echter specifiek gericht op het Gelders Natuurnetwerk (GNN en GO) en Nationaal Landschap. De planlocatie ligt echter niet binnen deze gebieden. Om verwarring te voorkomen vragen wij u de betreffende paragraaf te verwijderen.

Wij horen het graag als u het ontwerpbestemmingsplan ter inzage legt. Gebruik hiervoor het e-formulier. U vindt dit formulier op [www.gelderland.nl](http://www.gelderland.nl).

Wij sturen een kopie van deze brief naar Waterschap Rijn en IJssel.

**Meer informatie**

Heeft u nog vragen? Neem dan contact op met Evelyn Simonse.

Wij wensen u veel succes met het ontwerp van het bestemmingsplan.

Met vriendelijke groet,  
namens de algemeen directeur van de provincie Gelderland,



Elke Zeijl  
Teammanager Ruimte en Landschap

**Voor deze brief geldt:**

- Besluit ruimtelijke ordening, hoofdstuk 3 (bestemmingsplannen), artikel 3.1.1
- Omgevingsverordening Gelderland, artikel 2.1, 2.2a, 2.65b
- Ontwerp Actualisatieplan 9 Omgevingsverordening (ASV)