

Woongebied Meghlo, vml Kwekerij Venhorst

Inhoudsopgave

Toelichting		3
Hoofdstuk 1	Inleiding	3
1.1	Plangebied	3
1.2	Vigerende bestemmingsplan	4
Hoofdstuk 2	Het plan	6
2.1	Ruimtelijke en functionele structuur	6
2.2	Bestaande situatie plangebied	6
2.3	Woonbehoefte Megchelen	7
2.4	Toekomstige situatie plangebied	8
Hoofdstuk 3	Beleidskaders	17
3.1	Rijksbeleid	17
3.2	Provinciaal beleid	19
3.3	Regionaal beleid	21
3.4	Gemeentelijk beleid	23
3.5	Samenvatting	25
Hoofdstuk 4	Omgevingsaspecten	26
4.1	Milieu Effecten Rapportage	26
4.2	Geluid	26
4.3	Bedrijven en milieuzonering	29
4.4	Bodem	31
4.5	Archeologische en cultuurhistorische waarden	32
4.6	Water	33
4.7	Ecologie	35
4.8	Stikstof	38
4.9	Klimaat	39
4.10	Luchtkwaliteit	40
4.11	Externe veiligheid	41
4.12	Verkeer en parkeren	42
Hoofdstuk 5	Juridische aspecten	44
5.1	Inleiding	44
5.2	Opbouw van de regels	44
5.3	Bestemmingen	45
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	48
6.1	Financiële uitvoerbaarheid	48
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	48
6.3	Resultaten vooroverleg	49
6.4	Zienswijzen	49

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

Ten noorden van de dorpskern Megchelen bevindt zich een bedrijfslocatie met een kwekerij en bijbehorend tuincentrum. Door de jaren heen zijn de kweekactiviteiten afgenomen waardoor de kwekerij parkachtige kwaliteiten heeft ontwikkeld. De eigenaren van het terrein hebben het voornemen om de bedrijfslocatie te herontwikkelen tot een park met woningbouwlocaties: 'Park Meghlo'. Belangrijk uitgangspunt bij de woningbouw (grondgebonden woningen en appartementen) is dat de woningen ingepast worden in de huidige structuur en niet ten koste gaan van de kwaliteiten van de locatie.

De bij het plangebied betrokken gronden hebben op basis van het geldende bestemmingsplan 'Kom Megchelen 2010' de bestemming 'Bedrijf' en op basis van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Oude IJsselstreek' de bestemming 'Agrarisch'. De beoogde ontwikkeling is niet mogelijk binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan. Om die reden is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

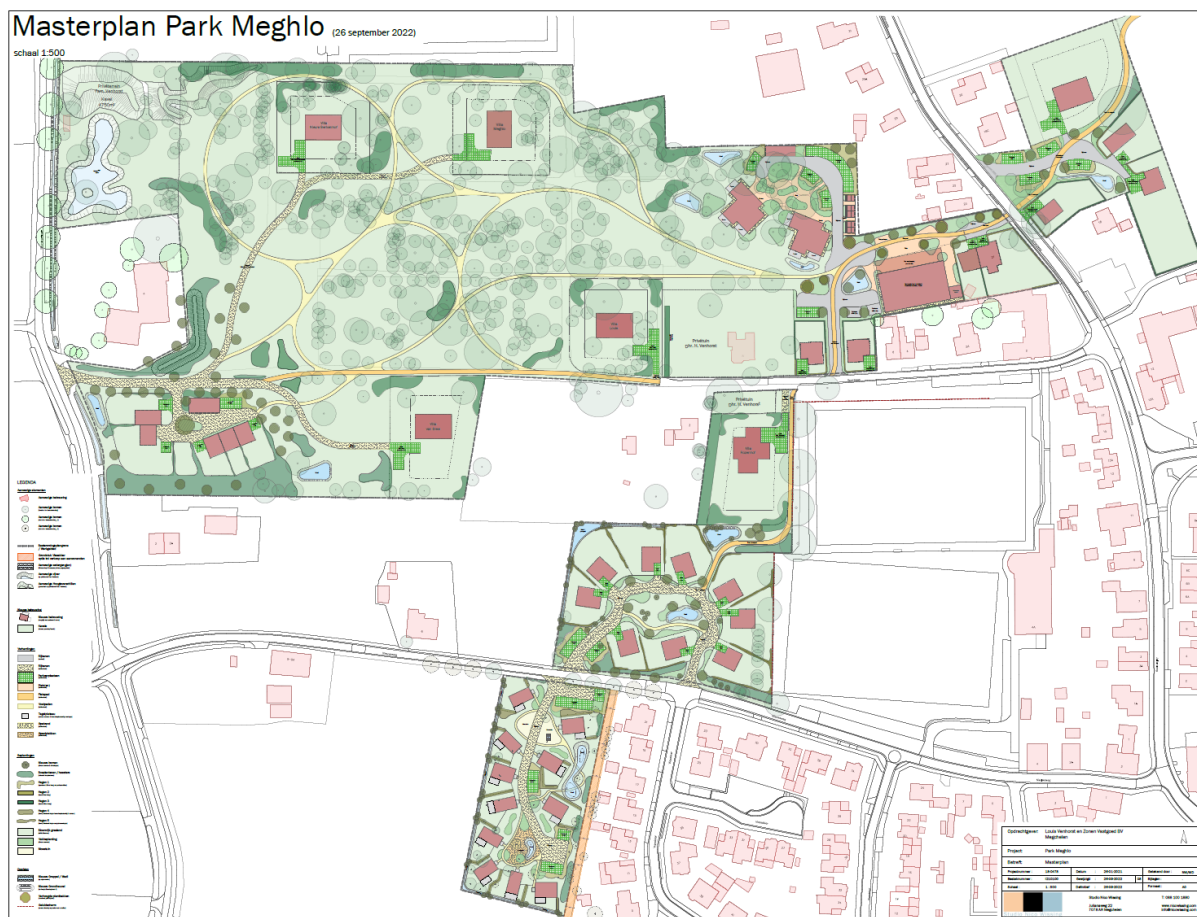
1.1 Plangebied

Het plangebied is gelegen ten noorden van de kern van Megchelen. Het terrein ligt aan de rand van het dorp, omsloten door drie invalswegen. Aan de noordzijde van het plangebied is onder andere een andere kwekerij gesitueerd. Aan de west- en oostzijde wordt het plangebied begrenst door agrarische percelen met een agrarische bestemming. Het plangebied wordt doorkruist door de Julianaweg, de ontsluitingsweg van het dorp Megchelen. De planlocatie grenst direct aan het dorp. In de directe nabijheid zijn een basisschool en sportvelden gesitueerd. Aan de rand van het dorp, in de nabijheid van het plangebied, is een productielocatie van chemische bouwstoffen aanwezig.

In afbeelding 1.1 is de globale ligging van het plangebied in de regio weergegeven. In afbeelding 1.2 is de indicatieve begrenzing van het plangebied opgenomen, voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan. In Bijlage 1 is het masterplan eveneens in A3 formaat opgenomen.



Figuur 1.1: Luchtfoto met globale ligging van het plangebied met omliggende gebieden



Figuur 1.2: Masterplan ontwerp van het plangebied (groene ondergrond)

1.2 Vigerende bestemmingsplan

Het plangebied 'Park Meghlo' valt onder twee bestemmingsplannen:

- Bestemmingsplan 'Kom Megchelen 2010', vastgesteld door de gemeenteraad op 2 december 2010;
- Bestemmingsplan 'Buitengebied Oude IJsselstreek 2017', vastgesteld door de gemeenteraad op 28 juni 2018.

Het oostelijke deel van het tuincentrum en de bijbehorende bedrijfswoning vallen onder het bestemmingsplan 'Kom Megchelen 2010'. Het overige plangebied (het westelijke deel van het tuincentrum en de voormalige kwekerij) valt onder het bestemmingsplan 'Buitengebied Oude IJsselstreek 2017'. Onderstaande afbeeldingen bevat het projectgebied met een uitsnede van beide bestemmingsplannen.



Figuur 1.3: Uitsnede vigerende bestemmingsplan 'Kom Megchelen 2010' en 'Buitengebied Oude IJsselstreek 2017'

Op grond van het geldend bestemmingsplan ('Kom Megchelen 2010') is aan het plangebied de bestemming 'bedrijf' met de nadere functieaanduiding "bedrijf tot en met categorie b' toegekend. Voor de bedrijfswoning geldt op dit moment een maximale bouwhoogte van negen meter en maximale goothoogte van zes meter. Voor het oostelijk deel van het tuincentrum geldt een maximale bouwhoogte van vijf meter en maximale goothoogte van 4 meter.

Voor het geldende bestemmingsplan ('Buitengebied Oude IJsselstreek 2017') is aan de oostelijke zijde (grenzend aan de bestemmingsplan 'Kom Megchelen 2010') de bestemming 'bedrijf' toegekend. Het overige deel van het plangebied kent de bestemming 'Agrarisch' met specifieke functieaanduiding 'boom- en plantenkwekerij'. Daarnaast zijn twee bouwvlakken aangeduid ter hoogte van de bestaande kas en opslagschuur.

Het plangebied kent een dubbelbestemming 'waarde – archeologische verwachting 1' in het oostelijk deel en 'waarde – archeologische verwachting 2' in het westelijk deel. Volgens de regels, behorende bij deze bestemming en de aanduiding zijn de aangewezen gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische waarden in de bodem.

Het bouwen van reguliere woningen op de planlocatie is op basis van het geldende bestemmingsplan niet toegestaan. Om die reden is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

Hoofdstuk 2 Het plan

2.1 Ruimtelijke en functionele structuur

2.1.1 Ruimtelijke structuur

Het dorp Megchelen is, zoals meerdere dorpen in de gemeente Oude IJsselstreek, voortgekomen uit één van de nederzettingen op de hoger gelegen rivierduinen die gevormd zijn door de voorlaatste ijstijd. Het buurtschap 'Meghlo' was rijk aan bos en begroeiing (Meg, Megcht = groot/machtig & Lo = bos). In oude documenten wordt vermeld dat de abdijs van de Slangenburg hout gekocht heeft in Meghlo.

Lang was het een oud stroomgebied van de Rijn. Aangewaaid zand vermengde zich met afgezette rivierklei van de Rijn, waardoor hier rijke zavelgronden ontstonden. Op deze vruchtbare gronden ontstonden vanaf de middeleeuwen landgoederen en landbouwbedrijven en in de 19e eeuw een boomkwekerij. De historie van de firma Louis Venhorst aan de Julianaweg in Megchelen gaat terug tot 1830.

Megchelen, met circa duizend inwoners, is het zuidelijkste puntje van gemeente Oude IJsselstreek. Het dorp is aan drie kanten omsloten door de Duitse grens. De eerste bewoning van Megchelen gaat ver terug, archeologische vondsten leverden ten westen van het dorp Romeins en inheems aardewerk op. Gewonden aardewerk heeft aangetoond dat er ook in de 9e en 10e eeuw nog sprake was van een nederzetting.

Het dorp is opgebouwd rondom de Sint Martinuskerk. De oorspronkelijke bebouwingsassen betreffen de Julianaweg, die overgaat in de Millingseweg, en de Nieuweweg. Het dorp kenmerkt zich als een compact dorp omsloten door agrarische bedrijven. De woonpercelen zijn doorgaans ruim opgezet met veel ruimte voor groen.

2.1.2 Functionele structuur

Wonen vormt de belangrijkste en meest omvangrijke functie binnen de kern van Megchelen. In het centrum van Megchelen bevinden zich een tweetal horeca-gelegenheden. Voor winkelvoorzieningen is men aangewezen op de wat grotere kernen, zoals bijvoorbeeld het naastgelegen Gendringen of Ulft. De kern Megchelen heeft een dorps karakter dat mede tot uitdrukking komt in het vele groen dat in en om de bebouwde kom aanwezig is. Rondom het centrum (Julianaweg) is bedrijvigheid gevestigd met nadruk op agrarische bedrijven. De belangrijkste ontsluitingswegen zijn de Julianaweg en de Nieuweweg.

2.2 Bestaande situatie plangebied

In het plangebied bevinden zich in de huidige situatie terreinen voor de boomkwekerij en het bijbehorende tuincentrum Louis Venhorst en Zonen. De firma Venhorst heeft sinds 1830 onafgebroken de terreinen geëxploiteerd. In 1996 is de huidige boomkwekerij door de aankoop van landbouwpercelen aan de 'achterkant' westwaarts uitgebreid. Het grootste deel van het terrein bevindt zich tussen de Julianaweg, Sportlaan en Beuningstraat. Daarnaast is er een perceel tussen de Sportlaan en Nieuweweg, en een perceel ten zuiden van de Nieuweweg, tegen de huidige bebouwing 'Vlasakkers'.

In de loop der jaren zijn er uit de bomenkweek exemplaren op het landgoed blijven staan en is als het ware op een natuurlijke wijze een arboretum ontstaan. De voormalige kwekerij heeft hierdoor een fraai parkachtige allure. Het terrein is weliswaar in private handen maar door de eigenaren publiekelijk toegankelijk gehouden voor omwonenden. Het wordt dan ook veel gebruikt door dorpsbewoners voor een klein ommetje in een bosrijke omgeving. Het tuincentrum is in bedrijf en bestaat onder andere uit twee aaneengesloten kassen.

De volgende afbeeldingen geven een impressie van de huidige situatie in het plangebied.



Figuur 2.1: Impressie van het plangebied (2022)

2.3 Woonbehoefte Megchelen

Voor het mogelijk maken van het plan is de woningbehoefte onderzocht. Hiermee is inzichtelijk gemaakt wat de huidige en toekomstige woonwensen zijn in en rond Megchelen. Op de uitkomsten van dit onderzoek is Plan Meghlo gebaseerd.

Daarnaast is dit onderzoek ook verplicht in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking (onderdeel van Besluit ruimtelijke ordening (Bro)). Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. Met de ladder worden eisen gesteld aan de motivering van onder meer bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken.

In Bijlage 2 wordt de behoefte voor deze ontwikkeling gemotiveerd en getoetst. In deze paragraaf wordt de relevante inhoud van het onderzoek samengevat.

Uitkomsten woononderzoek

De vereniging Dorpshuizen en Kleine Kernen Gelderland (DKK Gelderland) heeft onderzoek gedaan naar de woonwensen in de kleine kernen van Gelderland, waaronder Megchelen. De resultaten zijn opgenomen in het Woonprogramma Megchelen 2021-2025 (Bijlage 2). Uit het onderzoek blijkt dat er 69 respondenten geïnteresseerd zijn in een woning in Megchelen. Deze respondenten wonen ten tijde van het invullen van het onderzoek voornamelijk in Megchelen of de directe omgeving, zie onderstaande opsomming.

- 57 geïnteresseerden uit Megchelen
- 9 geïnteresseerden uit Uift / Gendringen
- 1 geïnteresseerden uit Lengel
- 2 geïnteresseerden uit Doetinchem

De leeftjidsverdeling van de respondenten is als volgt:

bestemmingsplan "Woongebied Meghlo, vml Kwekerij Venhorst" (ontwerp)

- 16 reacties – 25 jaar en jonger
- 36 reacties – tussen 25 en 50 jaar
- 13 reacties – tussen 50 en 70 jaar
- 4 reacties – 70 jaar en ouder

Op de vraag welke type woning en soort woningbouw men wenst antwoordden de respondenten als volgt:

Bestaande bouw	1
Nieuwbouw of bestaande bouw	18
Nieuwbouw	46
Flexwoning nieuwbouw of bestaande bouw	2
Flexwoning nieuwbouw	2
Totaal	69

Op basis van de uitkomsten van de enquête zijn verdiepende gesprekken gevoerd. In deze gesprekken kwamen de volgende uitgangs- en aandachtspunten naar voren:

- Zoveel mogelijk binnen de wooncontour Megchelen;
- Betaalbare woningen voor starters en senioren;
- Diverse type woningen: appartement, rijtje, hoek- of tussenwoning, tweekapper of vrijstaande woning;
- Landschappelijke inpassing / openbaar groen;
- Bestaande woningen / gebouwen slopen en nieuwbouw.

De eerste visie van Meghlo is op 26 januari 2021, tijdens een digitale informatiebijeenkomst, voorgelegd aan de inwoners van Megchelen. Tijdens deze bijeenkomst bleek deze eerste opzet van het plan aan te sluiten bij de wensen van veel inwoners. Uit deze bijeenkomst bleek ook de voorkeur naar bouwgrond, waarop men zelf met behulp van familie en vrienden en eigen huis kan realiseren. Dit is de reden waarom ingezet wordt op het uitgeven van bouwkwavels zodat iedere koper, binnen de gestelde kaders van dit bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan, naar eigen idee een woning kan uitwerken.

Op basis van het woonwensenonderzoek, de gevoerde gesprekken, de informatiebijeenkomst is kwalitatief en kwantitatief aangetoond dat er voldoende behoefte is aan woningen in Megchelen. In paragraaf 3.1.3 wordt toegelicht hoe en waarom het project voldoet aan de beleidskaders voor duurzame verstedelijking.

2.4 Toekomstige situatie plangebied

Aan de rand van het dorp Megchelen, op de terreinen van de boomkwekerij van Louis Venhorst en zonen, is het initiatief genomen om de productieterreinen voor bomen en planten te transformeren tot een park met woningen: Park Meghlo. De huidige groene kwaliteiten en parkachtige structuren blijven gehandhaafd en zijn nadrukkelijk de dragers van de beoogde ontwikkeling. Daarnaast blijft de huidige, unieke constructie van publieke toegang tot private gronden behouden: er komt geen hek om het park. Integendeel, het openbare karakter wordt versterkt door het toevoegen van nieuwe functies zoals een kleinschalig paviljoen en bezoekerscentrum.

In de afgelopen jaren is hier reeds een start mee gemaakt door de kwekerij geleidelijk om te vormen tot een park met daarin een grote diversiteit aan bomen van diverse soorten en maten. Het groene geraamte van het park is dus aanwezig en ook zijn er reeds padenstructuren en ruimtes gecreëerd om het park makkelijker begaanbaar te maken en een ruimtelijker opzet, meer open karakter/openheid te geven.

De eigenaren willen de nu circa 10 hectare grote kwekerij, welke aan de oostzijde op een aantal plekken aansluit bij de bebouwde kern van Megchelen en aan de westzijde overgaat naar het agrarisch gebied hier mooi en goed op laten aansluiten. Een diversiteit in gebruik en functionaliteit, passend bij de vraag vanuit de gemeenschap en aansluitend bij het groene gedachtegoed van de familie. Met de nieuwe woon- en recreatiefunctie ontstaat een logische en groene verbinding tussen het bestaande dorp en de kwekerij.

2.4.1 Eigendom en beheer van het park

Een bijzondere invulling van Noaberschap zijn de 6 VVE's die worden opgericht om publieke infrastructuur (toegangswegen, fiets- en voetpaden), collectieve voorzieningen en het groen van het park te beheren en te onderhouden. Hiermee ontstaat een gezamenlijke eigenaarschap en verantwoordelijkheid voor het beheer en onderhoud van het publiek toegankelijke terrein. Voor het beheer van Arboretum wordt een VVE opgericht waaruit de kosten voor onderhoud van het terrein worden gefinancierd. Ook is hiermee richting de toekomst het behoud van het arboretum geborgd.

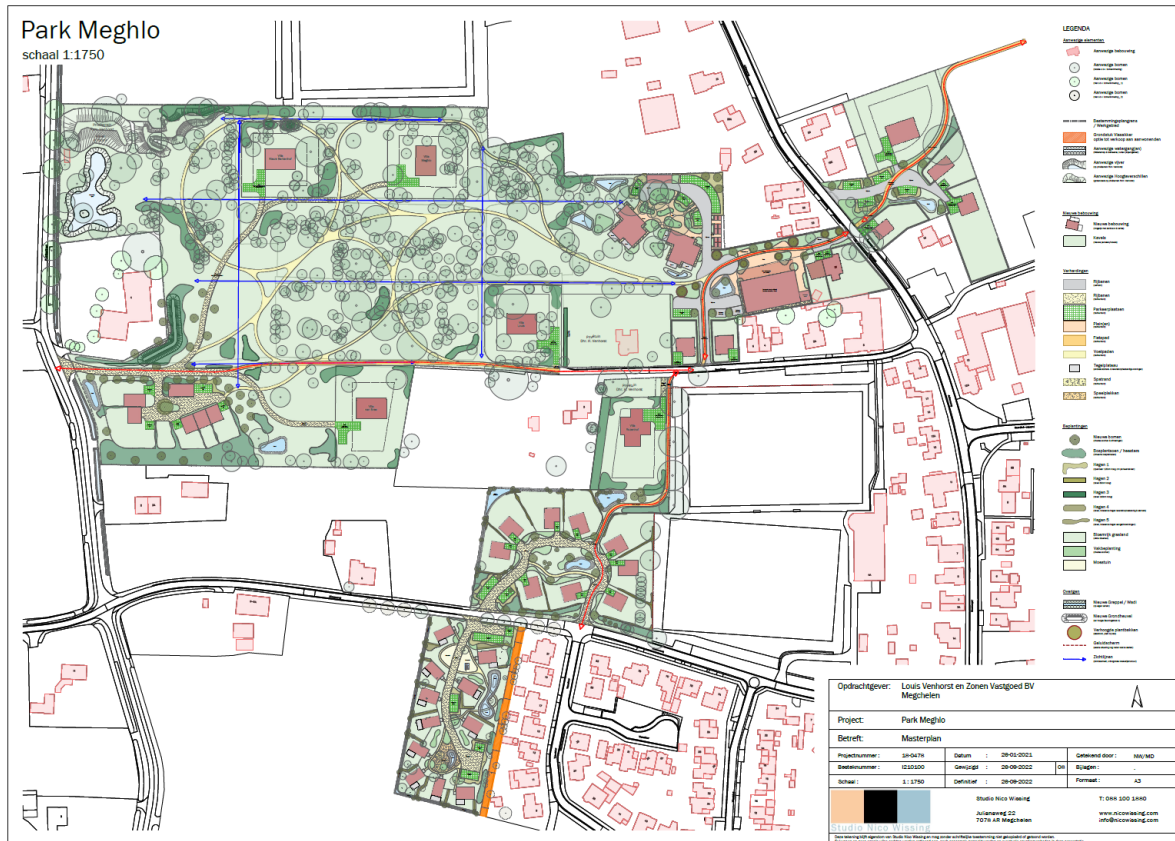
2.4.2 Landschappelijke opzet

De bestaande kwaliteiten en groenstructuren zijn de pilaren van het plan. Alle aanpassingen, toevoegingen en eventuele verwijdering van elementen staan ten dienste van het bestaande parkachtige landschap. Woningen en andere elementen worden niet vanuit een tekentafel opgelegd maar exact ingepast in het huidige landschap met als doel de landschappelijke uitstraling te versterken en te ondersteunen.

In figuur 2.2 is te zien dat het huidige padenpatroon en de bestaande groenstructuren grotendeels behouden blijft. De paden worden qua verharding geschikt gemaakt voor de toekomstige gebruik (fiets, wandel, bestemmingsverkeer) maar blijven qua uitstraling en maatvoering identiek. De orthogonale structuur van de kwekerij blijft zichtbaar als zichtassen door het park. De zwerige padenstructuur is als nieuwe laag toegevoegd passend bij de nieuw toegevoegde functie als plek van recreatie.

Het behoud van biodiversiteit is een belangrijke pijler voor het plan. Ook is er ruim voldoende ruimte voor het direct infiltreren van hemelwater. Hiervoor zijn onder meer over het hele terrein wadi's opgenomen. Ook wordt een belangrijk deel van de verharding waterdoorlatend.

Er is gezocht naar een combinatie van elementen, waarbij het dienen van de leefgemeenschap in de breedste zin van het woord en het voorzien in de binding met het toeristisch recreatief netwerk gerealiseerd wordt. Dit heeft geleid tot een bomenpark/botanische tuin, een diversiteit in bebouwingseenheden ten behoeve van wonen, kleinschalige ontmoetingslocaties, knooppunt in het toeristisch recreatief netwerk en het bieden van een sterke basis om aanpalende initiatieven te ontwikkelen en daarmee de leefbaarheid van Megchelen toekomstbestendig te maken.



Figuur 2.2: Plan Meghlo inclusief bestaande zichtlijnen (blauwe lijnen) en nieuwe recreatieve fiets- en wandelroutes (rood)

Het park is opgedeeld in 6 deelgebieden:

- Arboretum;
- Boswachtershof - Kas - Middengebied;
- Hansmuys Erf;
- Villa en woonstraat Hetter-Rozenhof;
- Hetterpark;
- Villa & Erve Brack.

Elk deelgebied kent een specifieke invulling en karakteristiek. Per deelgebied volgt hieronder een korte beschrijving.

2.4.3 Deelgebied Arboretum

Het arboretum is het landschappelijke hart van park 'Meghlo'. De voormalige boomkwekerij was grotendeels hier gevestigd. De bestaande parkachtige kwaliteiten en groenstructuren zijn de dragers van dit deelgebied. Binnen het Arboretum wordt onder meer ruimte geboden aan drie buitenplaatsen waar ruim opgezette villa's gerealiseerd kunnen worden.

In de noordwestelijke hoek van het plangebied bevindt zich het groene en glooiende terrein "Nieuw Berkenhof". De huidige waterberging en bestaande groenstructuren blijven bestaan. Nabij dit terrein zijn twee villa's gepositioneerd. Deze zijn bereikbaar via een verharde, doodlopende toegangsweg, uitsluitend voor bestemmingsverkeer. In het gebied, rondom de villa's, lopen wandelpaden bestemd voor publiek gebruik.

Villa "Nieuw Berkenhof", Villa "Meghlo", Villa "Van Bree" en Villa "Louis" zijn buitenplaatsen, verspreid over het Arboretum. De villa's worden ontsloten via de bestaande padenstructuur. De villa's staan op eigen grond maar zijn integraal onderdeel van het park Meghlo. Een karakteristiek van een afgesloten perceel met bijvoorbeeld hoge afscheidingen en heggen is niet toegestaan. Voor het creëren van privacy

kan gebruik worden gemaakt van natuurlijke overgangen zoals bosschages die passen bij het karakter en uitstraling van het park. Vergunningsvrij plaatsen van bijgebouwen is slechts beperkt toegestaan binnen de percelen. Hierdoor blijven de open zichtlijnen en het karakter van het parkachtige landschap behouden en wordt verrommeling van de structuren voorkomen. De maximale bebouwing van het perceel bedraagt 30%. Hiermee wordt een zachte overgang tussen publiek en privaat beoogd.



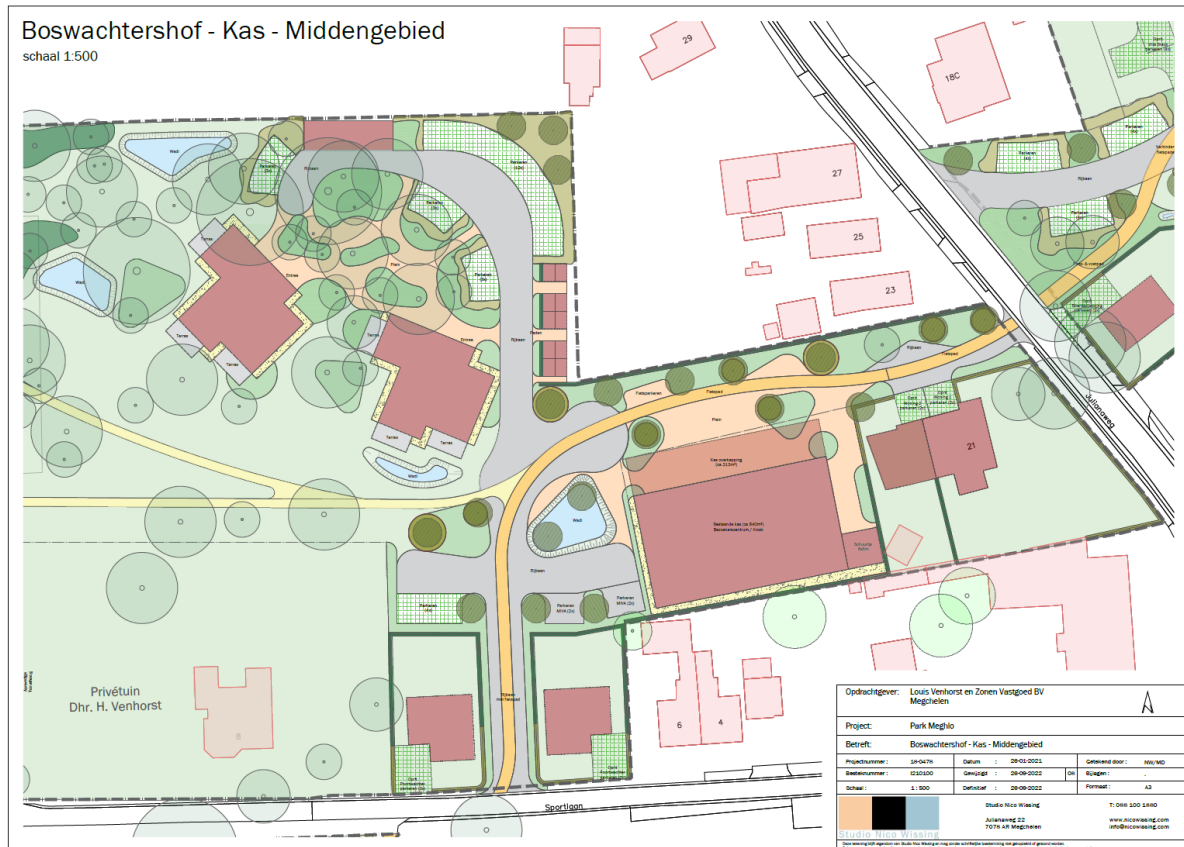
Figuur 2.3: Deelgebied Arboretum, het landschappelijke hart van Park Meghlo

2.4.4 Deelgebied Boswachtershof - Kas - Middengebied

Het deelgebied Boswachtershof - Kas - Middengebied is de oorspronkelijke toegangspoort tot de kwekerij. In de huidige situatie is hier het tuincentrum gevestigd, zowel het open deel als het overdekte kassenterrein. In de toekomstige situatie wordt een aanzienlijk deel verharding verwijderd en worden groenstructuren toegevoegd. De historische boerderijwoning wordt gesplitst in twee woonhuizen. De bestaande kas wordt deels gesloopt en deels opnieuw gebruikt voor een bezoekerscentrum. Het bezoekerscentrum biedt ruimte aan bijvoorbeeld een permanente expositie over de geschiedenis van de kwekerij. Daarnaast is het bezoekerscentrum bedoeld als kleinschalige pleisterplaats voor de toeristische fiets- en wandelroute die het park doorkruist.

Aan de noordzijde van het de Boswachters worden 2 woonblokken geplaatst bestemd voor verhuur. Deze bestaan uit 6 levensloop bestendige woningen en 4 appartementen, de 'Boswachters' genoemd. De woonblokken bestaan elk uit 2 woonlagen en beschikken over aanvullende parkeerplaatsen en externe bergingen. De ruimte rond de woonblokken worden ingericht met een moestuin, speeltuin en groenstructuren.

Aan de zuidzijde van het Entreegebied, aan de Sportlaan, bevindt zich de andere toegang van het terrein. Bij deze entree worden twee vrijstaande woningen geplaatst: de Poortwachters. De bestemming van de bestaande woning aan de Sportlaan 8 wordt gewijzigd van "bedrijfswooning" naar "wonen". Bij het beëindigen van de bedrijfsactiviteiten van de kwekerij dient deze woning een reguliere woonbestemming krijgen.



Figuur 2.4: Deelgebied Boswachtershof - Kas - Middengebied

2.4.5 Deelgebied Hansmuys Erf

Het deelgebied Hansmuys Erf is de moderne interpretatie van een boeren erf. Op de huidige locatie staan op dit moment 3 geschakelde schuren en een opslaglocatie voor materiaal, materieel en verhardingen. De bestaande schuren zijn circa 40 jaar oud, hebben hun economische levensduur ruim overschreden, kennen geen cultuurhistorische waarde en worden daarom gesloopt. In plaats daarvan komt een cluster van 5 woningen die de gedeelde binnenplaats omlijsten. Het erf is kleinschalig en volgt de erf-typologie die typerend is voor de bebouwing aan de Beuningstraat.

Hier is ruimte voor een moestuin, boomgaard, dierenverblijf en een gedeelde kapschuur. Daarnaast hebben de woningen ruime eigen tuinen aan de achterzijde die overlopen in het Arboretum Park Meghlo. Door de geclusterde positionering wordt de indruk gewekt van een brink op de hogere zandgronden. De woningen staan op ruime percelen. Het woonerf beschikt over parkeergelegenheid bij de woningen zelf en naast de gedeelde schuur. Tussen de bestaande woonboerderij aan de Beuningstraat en het woonerf wordt een groene grondwal gecreëerd waardoor een fysieke scheiding tussen deze woningen ontstaat. Het woonerf grenst aan het toeristische fiets- en wandelpad dat over het hele terrein wordt aangelegd. In het verleden was hier een kerkenpad aanwezig, wat op deze manier weer in ere wordt hersteld. Overig verkeer is enkel bestemmingsverkeer voor de woonhuizen Villa "Nieuw Berkenhof", Villa "Meghlo", Villa "Van Bree" en Villa "Louis".



Figuur 2.5: Deelgebied Hansmuys Erf

2.4.6 Deelgebied Villa & woonstraat Hetter - Rozenhof

Tussen de Sportlaan en de Nieuweweg ligt een deel van de boomkwekerij die in de huidige bestemming wordt gebruikt als productielocatie voor voornamelijk heggen en struiken. De parkachtige uitstraling is in dit deelgebied minder ver ontwikkeld in vergelijking met het deelgebied Arboretum.

Het deelgebied Hetter - Rozenhof wordt in de toekomstige situatie verdeeld in twee delen: villa "Rozenhof" en de "woonstraat Hetter". De villa is onderdeel van het park en gericht op de Sportlaan. De vrijstaande woningen aan de Hetter zijn gepositioneerd rond een hof. In deze positionering is voor een gulden middenweg gekozen waarbij zichtlijnen, privacy, lichtinval en optimale indeling van tuinen zijn afgewogen. Het recreatieve fiets- en voetpad doorkruist het deelgebied waarmee een volwaardige verbinding tussen de Nieuwelaan en Sportlaan wordt gecreëerd.



Figuur 2.6: Deelgebied Hetter - Rozenhof

2.4.7 Deelgebied Hetterpark

Het Hetterpark grenst aan de bestaande bebouwing van de Vlasakker, aan de westzijde van het dorp Megchelen. Net als de Hetter - Rozenhof is dit terreindeel in de huidige bestemming als productielandschap voor bomen ingericht.

Deze ruim opgezette groene woonstraat biedt ruimte aan 11 bouwkavels ten behoeve van 6 starterswoningen en 5 levensloopbestendige woningen. Door de speelse positionering en rotatie wordt het individuele karakter van de woningen benadrukt en worden de grenzen van de openbare groene buitenruimte verzacht. Dit zorgt, samen met het variërende straatprofiel voor een divers beeld met doorzichten op het omliggende landschap.

Dit deelgebied kent twee specifieke kenmerken: mandeligheid van openbare terreinen (inclusief groen en paden/wegen) en beperkte bouwhoogtes.

Het gehele terrein, behoudens een beperkte oppervlakte eigen grond, wordt bestemd als collectief groen. Het mandelige terrein wordt gezamenlijk beheerd door een Vereniging van Eigenaren. Tussen de doodlopende toegangsweg en de voortuinen is een strook vrijgehouden voor groen in gezamenlijk beheer door de bewoners van het Rozenhof. Deze deeltuinen en de speelplek aan de oostzijde van de weg zorgen voor interactie en een sterk buurtgevoel. Hiermee wordt het karakter van een openbaar park doorgetrokken naar het Hetterpark.

De woningen hebben ruime tuinen die aan de achterzijde grenzen aan een groenstrook in variërende breedte met wadi's en ecologisch beheerde inheemse beplanting. Ook aan de oostzijde van het Rozenhof is een groenstrook aanwezig met grote bomen rondom de sportvelden.

In samenspraak met bewoners van de aangrenzende Vlasakker is er voor gekozen om de woningen zodanig te positioneren dat de bestaande zichtlijnen zoveel mogelijk in tact blijven. Ook is een 4 meter brede groene zone tussen de bestaande woningen en het deelgebied opgenomen. 4 van de 5 éénlaagse levensloopbestendige woningen worden aan de oostzijde geplaatst. De zes starterswoningen met twee woonlagen worden aan de westzijde geplaatst.

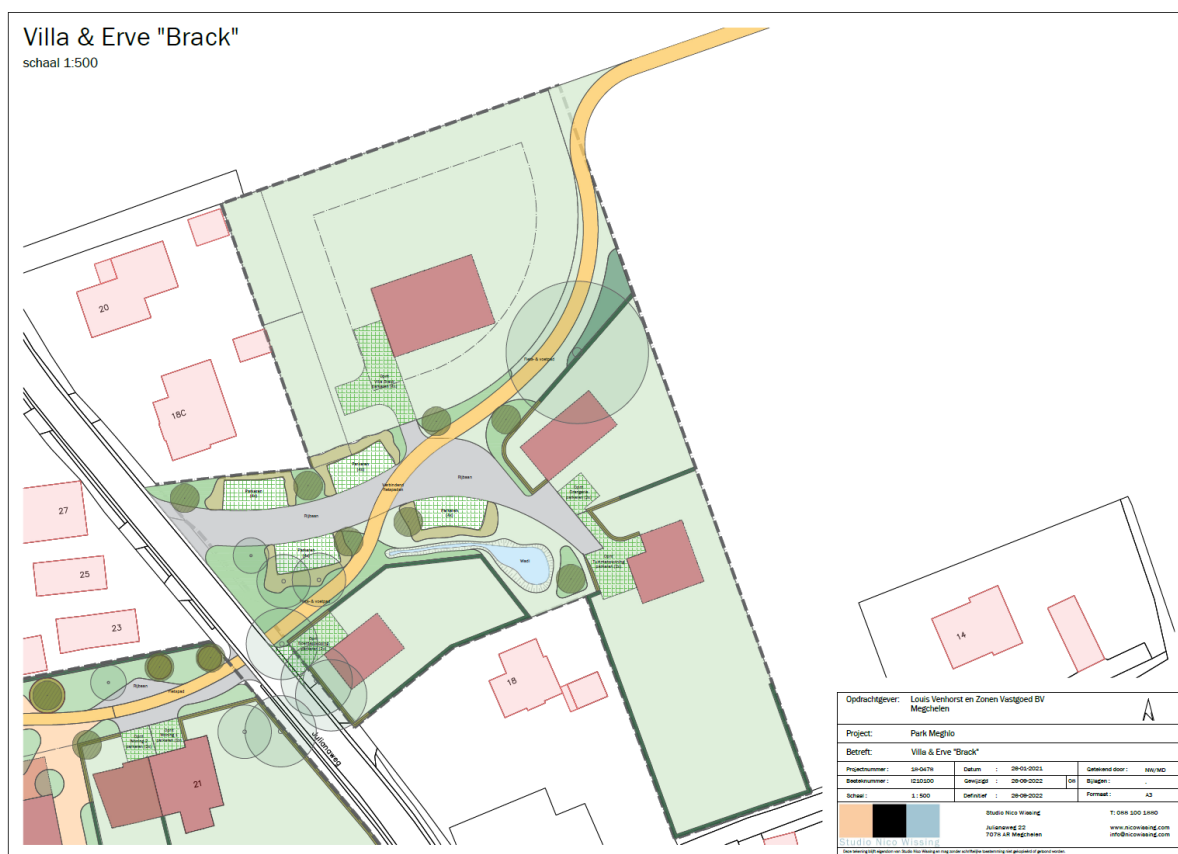


Figuur 2.7: Deelgebied Hetterpark

bestemmingsplan "Woongebied Meghlo, vml Kwekerij Venhorst" (ontwerp)

2.4.8 Deelgebied Erve Brack

Aan de oostzijde van de Julianaweg bevindt zich het deelgebied Erve Brack. Dit deel ligt op de hoge zandgronden en de voormalige oevers van de Oude IJssel. In de huidige situatie is dit terrein ingericht als parkeerplaats en landbouwgronden. De parkeerplaatsen worden heringericht en aan de landbouwgronden worden 4 woningen toegevoegd: Villa Brack, de Orangerie, de Tuinmanswoning en de Rentmeesterswoning. Door het deelgebied loopt het recreatieve fiets- en voetpad dat aansluiting gaat vinden op het toeristisch netwerk in de regio.



Figuur 2.8: Deelgebied Erve Brack

Hoofdstuk 3 Beleidskaders

Ten behoeve van de bestemmingsplanherziening moet de uitvoerbaarheid van het plan worden aangetoond. Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuwe ontwikkeling ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet worden gedacht aan onder meer het ruimtelijke beleid van de hogere overheden en de gemeente zelf.

In deze paragraaf wordt een analyse gegeven van het relevante beleidskader. De beleidsnota's die direct of indirect doorwerken in voorliggend bestemmingsplan, worden in deze paragraaf behandeld. Gezien de aard en de schaal van de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied is het relevante beleid op Europees niveau buiten beschouwing gelaten en op Rijksniveau beperkt gehouden. Per bestuurslaag is een korte samenvatting gegeven van de meest relevante aspecten uit de verschillende beleidsnota's, alsmede de consequenties voor het voorliggende plan.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Omgevingswet

Met de nieuwe Omgevingswet in aantocht wordt het in de toekomst makkelijker om ruimtelijke projecten te starten. Met de Omgevingswet wordt het omgevingsrecht vereenvoudigd en gemoderniseerd. Regels op het gebied van omgevingsrecht worden gebundeld en vereenvoudigd. Hierdoor is er bijvoorbeeld meer ruimte voor maatwerk en zijn er minder regels. Op 12 juli 2013 heeft de ministerraad ingestemd met het wetsvoorstel Omgevingswet. De nieuwe wet treedt naar verwachting 1 januari 2023 in werking. Dit bestemmingsplan gaat als ontwerpbestemmingsplan vóór deze datum in procedure en valt daarmee onder de huidige wet- en regelgeving. Met het inwerking treden van de Omgevingswet krijgen de bestemmingsplannen van de gemeente automatisch de status van een omgevingsplan.

Toetsing

Met de totstandkoming van dit bestemmingsplan wordt al in de 'geest van de omgevingswet' gewerkt. Zo is bijvoorbeeld een uitgebreid participatietraject met de directe omgeving en betrokkenen doorlopen. Het plan is gedeeltelijk aangepast naar aanleiding van suggesties vanuit de omgeving. Een nadere toelichting hierop is opgenomen in paragraaf 6.2. Hoewel de Omgevingswet op dit moment nog niet van toepassing is, is bij dit plan wel gewerkt met de principes uit de wet.

3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bepaalt welke kaderstellende uitspraken van het kabinet bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van de NNN is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke

drukte.

Toetsing

Het voorgenomen plan raakt geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het rijksbeleid.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten. Dit belang staat beschreven in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte binnen een breder kader van een goed systeem van ruimtelijke ordening.

Met de ladder worden eisen gesteld aan de motivering van onder meer bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. De toelichting bij een bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien die ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Toetsing

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Voorliggend initiatief is een woningbouwlocatie en wordt aangemerkt als stedelijke ontwikkeling. Voor dit plan moet de ladder worden doorlopen.

De Ladder verplicht ertoe om een nieuwe stedelijke ontwikkeling af te stemmen op de geconstateerde behoefte en de wijze waarop in die behoefte wordt voorzien ook regionaal af te stemmen. Van belang hierbij is dat de behoefte zowel kwalitatief als kwantitatief kan zijn. Uiteraard dient de behoefte actueel te zijn. Daarnaast dient sprake te zijn van een regionale behoefte: de behoefte ziet niet enkel op de gemeente, maar ook op de regiogemeenten.

Behoefte

In 2.3 is de behoefte naar woningen (69) in Megchelen toegelicht. Daarnaast blijkt uit woononderzoek van het Achterhoeks Woonwensen- en Leefbaarheidsonderzoek 2021 (AWLO) dat (selectie):

- De bevolkingsontwikkeling van de Achterhoek is omgeslagen naar groei;
- De druk op de woningmarkt op loopt. Er is nauwelijks keuze in de koopsector en de prijzen stijgen.
- Door de stijging van de huizenprijzen raakt een deel van de woningvoorraad buiten bereik van huishoudens met een laag inkomen of een middeninkomen. Starters komen in de huidige situatie de koopmarkt niet op;
- Ouderen zeggen te willen verhuizen, maar stellen de stap vaak uit. Levensloopgeschikte woningen zijn er onvoldoende;
- Het aantal woningen waar een koper in Oude IJsselstreek kan kiezen is 1,5 (normaal 6-7);
- Een evenwichtige bevolkingsopbouw is nodig om draagkracht van voorzieningen (zoals scholen en sportverenigingen) te borgen, een goede mix van jong en oud.

Tijdens het uitwerken van het plan is op diverse momenten een informatiebijeenkomst georganiseerd waarbij concreet is gepeild in hoeverre mensen interesse hebben in de voorgenomen woningbouw op deze locatie. Hieruit is een lijst ontstaan van ruim 120 geïnteresseerden, enkel uit de directe omgeving van Megchelen. Ook is nagegaan in welke soort woningen men geïnteresseerd is. Het plan is hierop aangesloten wat betreft het programma. Op deze manier is een gevarieerde mix ontstaan van moderne woningen voor starters, levensloopbestendige woningen en appartementen, koopwoningen, huurwoningen, kleinschalig woningen voor alleenstaanden en stellen en ruime gezinswoningen. Hiermee sluit het plan goed aan bij de geconstateerde woningbouwbehoefte uit het Achterhoeks Leefbaarheidsonderzoek.

Bestaand stedelijk gebied

Naast de woonbehoefte dient gemotiveerd te worden of de beoogde ontwikkeling plaats kan vinden

binnen het bestaand stedelijk gebied. Als motivatiegronden gelden het 'invullen' van lege plekken, het geven van een andere bestemming aan een gebied, het herstructureren van bestaande terreinen of het transformeren van bestaande gebouwen of gebieden. Kan de ruimtevraag volledig worden opgevangen binnen bestaand gebied, dan is hiermee de Ladder succesvol doorlopen en is de motivering klaar. Als de woningbouwontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied is gepland, moet volgens artikel 3.1.6 lid 2 Bro gemotiveerd worden waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Voor dit plangebied geldt dat de woningbouw gedeeltelijk buiten bestaand stedelijk gebied is gepland. Het plantencentrum direct aan de Julianaweg ligt binnen het bestaande stedelijk gebied. De kwekerij ligt echter formeel in het buitengebied, maar staat in directe verbinding met de dorpskern. De voorziene planontwikkeling kan niet binnen bestaand stedelijk gebied in Megchelen gerealiseerd worden, omdat hiertoe onvoldoende beschikbare en geschikte locaties zijn. Binnen het plangebied worden andere functies dan wonen beoogd, met name groene en maatschappelijke functies, die tevens in regionale en gemeentelijke structuurvisies worden nagestreefd. Deze functies vragen ruimte, die binnen bestaand stedelijk gebied niet beschikbaar is. Ook zijn deze functies minder passend binnen bestaand stedelijk gebied. Daarbij biedt de bedrijfsbeëindiging van Louis Venhorst en zonen een unieke kans om de structuren van de historische kwekerij te behouden voor het dorp. De hier ontstane groene zone is uniek in het omliggende, verkavelde landschap en biedt een kans om wonen, ontspanning en recreatie in het groen in Megchelen te combineren. Om die reden kan de woningbouwontwikkeling gemotiveerd buiten bestaand stedelijk gebied gerealiseerd worden.

Geconcludeerd wordt dat het bestemmingsplan op passende wijze invulling geeft aan de Ladder van Duurzame Verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie

De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland (actualisatieplan 6 Omgevingsvisie) is op 19 december 2018 vastgesteld door Provinciale Staten van Gelderland en op 1 maart 2019 in werking getreden. In de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland zet de provincie een gezond, veilig, schoon en welvend Gelderland centraal.

Gezond en veilig:

- een gezonde leefomgeving, schone en frisse lucht, een schoon milieu, een niet vervuilde bodem, voldoende schoon en veilig (drink)water, bescherming van onze flora en fauna
- voorbereid zijn op klimaatverandering, zoals hitte, droogte, bosbranden en overstromingen
- aandacht hebben voor verkeersveiligheid en veilige bedrijvigheid

Schoon en welvend:

- een dynamisch, duurzaam en aantrekkelijk woon-, werk- en ondernemersklimaat, goed bereikbaar en met een goed functionerende arbeidsmarkt en dito kennis- en onderwijsinstellingen
- het tegengaan van schadelijke uitstoot, afval en uitputting van grondstoffen
- het investeren in nieuwe, alternatieve vormen van energie

De focus wordt verdiept door middel van 7 ambities voor een duurzaam, verbonden en economisch Krachtig Gelderland. De 7 ambities zijn energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, vestigingsklimaat en woon- en leefomgeving.

Op het gebied van woon- en leefomgeving streeft de provincie ernaar voldoende aanbod te hebben van woningtypen en woonmilieus die passen bij de diversiteit aan woningvraag in de provincie. Er wordt voorkeur gegeven aan bouwen binnen bestaand stedelijk gebied. Pas als er geen andere goede mogelijkheden zijn, breiden we uit aan de randen van onze steden of dorpen. Ook dienen woningen zo veel mogelijk duurzaam, energieneutraal en klimaatbestendig te zijn om aan te sluiten bij de doelstellingen van de provincie. Innovatieve ontwikkelingen waarbij (bestaande) woningen aardgasloos worden gemaakt en woonwijken verduurzaamd, worden gestimuleerd door de provincie. Voldoende groene ruimte, koele plekken, opvang van water in het licht van klimaatverandering is van belang, ook met het oog op het creëren van een gezonde leefomgeving voor de bewoners van Gelderland.

3.2.2 Omgevingsverordening

De provincie beschikt over verschillende instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De verordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, mobiliteit en bodem. De verwachting is dat de Omgevingsverordening op termijn alle regels zal gaan bevatten die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving.

Ten aanzien van voorliggend bestemmingsplan zijn de regels ten aanzien van de onderwerpen 'wonen' en 'Klimaatadaptatie' relevant.

Wonen

In de verordening wordt aangegeven dat nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts zijn toegestaan wanneer dit past in het vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda. De regionale woonagenda draagt bij aan een passende en goede woningvoorraad in de provincie. In het vervolg wordt het initiatief aan de betreffende woonagenda getoetst.

Toetsing provinciaal beleid

Het initiatief past binnen het provinciale beleid. Hoewel de woningen niet binnen bestaand stedelijk gebied worden gerealiseerd, worden deze wel aan de rand van het dorp gerealiseerd, conform het uitgangspunt van de omgevingsvisie. De voorgenomen ontwikkeling sluit bovendien aan bij de doelstellingen om voldoende passend en duurzaam woningaanbod in de provincie te garanderen, dat aansluit bij de wensen van de inwoners. Ook worden in het plangebied aardgasvrije woningen gebouwd en wordt een substantieel aandeel groene ruimte beoogd. Dit sluit aan bij de provinciale doelstellingen voor energieneutrale en klimaatbestendige woningen. Daarnaast sluit het project aan bij de doelstelling voor het bouwen van betaalbare, toekomstbestendige en duurzame woningen.

Klimaatadaptatie

Met betrekking tot waterveiligheid en wateroverlast zijn normen vastgesteld met resultaats- en inspanningsverplichtingen voor de waterschappen. Deze normen zijn vastgelegd in de provinciale waterverordeningen voor de waterschappen (Waterverordening Waterschap Rivierenland, Waterverordening Waterschap Vallei en Veluwe en Waterverordening Waterschap Rijn en IJssel). Ruimtelijke ontwikkelingen en weersextremen zijn hierop van grote invloed. Het is daarom van belang dat hiermee bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen rekening wordt gehouden en dat het waterschap hierbij wordt betrokken. Daarnaast vormen de effecten en gevolgen van droogte en hitte een belangrijke problematiek om rekening mee te houden.

De verordening verplicht om bestemmingsplannen die nieuwe activiteiten of ontwikkelingen mogelijk maken om bij de toelichting maatregelen of voorzieningen te beschrijven over in ieder geval de volgende thema's: waterveiligheid, wateroverlast, droogte en hitte.

Toetsing provinciaal beleid

Park Meghlo versterkt en verstevigt de huidige klimaatadaptieve kwaliteiten (veel bomen, sterke infiltratiezones, veel schaduw, hoge zandgronden) en voldoet daarmee in ruime mate aan de normen voor klimaatadaptief ontwikkelen. In 4.9 worden de maatregelen en voorzieningen beschreven.

3.2.3 Ontwerp Actualisatieplan 9 Omgevingsverordening ASV

Actualisatieplan 9 is een aanvulling op de omgevingsverordening. De aanvulling gaat over het aanwijzen van Aanvullende Strategische Voorraden (ASV) voor de drinkwatervoorziening. Hoewel nog niet formeel in werking, is met dit plan al wel voorgesorteerd op het in werking treden van deze regeling. Naar verwachting wordt deze regeling op 1 januari 2023, met het in werking treden van de Omgevingswet, daadwerkelijk van kracht.

Door bevolkingsgroei en economische groei kan de vraag naar drinkwater in Nederland in de komende jaren flink stijgen. Daarnaast verandert het klimaat en wordt de bodem steeds intensiever gebruikt. Met dit actualisatieplan wordt beoogd dat er ook in de toekomst voldoende drinkwater is. Daarom reserveert de provincie grondwater voor de toekomstige drinkwatervoorziening. Park Meghlo bevindt zich in een kwetsbaar drinkwaterreserveringsgebied. Voor een kwetsbaar drinkwaterreserveringsgebied gelden de regels uit paragraaf 4.3.7 Kwetsbare drinkwaterreserveringsgebieden.

Globaal houden de regels in dat het verboden is om grondwaterbedreigende activiteiten uit te voeren zoals mijnbouw en bodemenergiesystemen. Daarnaast is een omgevingsvergunning nodig voor het in de bodem brengen van diep afstromend water, aanleg ondergrondse opslagtanks, aanleg begraafplaatsen en activiteiten zoals bedoeld in de bijbehorende Lijst van verboden grondwaterbedreigende activiteiten. Ook geldt een meldingsplicht voor activiteiten die de bodem kunnen aantasten zoals het toepassen van grond of baggerspecie waarvan de kwaliteit de achtergrondwaarde overschrijdt, het roeren van de bodem dieper dan drie meter onder het maaiveld en het aanleggen van een systeem voor individuele behandeling van afvalwater.

Toetsing

In het bestemmingsplan is de gebiedsaanduiding "overige zone - kwetsbare drinkwaterreserveringsgebieden" opgenomen waarmee geborgd wordt dat de beperkingen die gelden vanuit de ASV ook daadwerkelijk worden gehanteerd.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale structuurvisie Achterhoek

In de regionale structuurvisie voor de Achterhoek zijn een aantal doelstellingen met elkaar vervlochten, namelijk:

- een grotere dynamiek in de regio (door onder andere versterking van de regionale economie en het regionale woning- en voorzieningenaanbod);
- het behoud van de eigen ruimtelijke kwaliteiten (zoals rust, ruimte en groen en kleinschaligheid);
- de karakteristieke, relatief kleine schaal van zoveel mogelijk kernen in de Achterhoek behouden.

De spanning die tussen bovengenoemde doelstellingen bestaat, maakt dat een zekere mate van concentratie en sturing van de stedelijke ontwikkelingen noodzakelijk is om bestaande kwaliteiten (zoals beleving van 'rust en ruimte') te behouden en ongewenste effecten (bijvoorbeeld verkeershinder en onveiligheid, afkalving voorzieningenniveau) te voorkomen. Dit is gevat in het gelaagd principe van concentratie. Hiervoor is onderscheid gemaakt in drie lagen, namelijk het landelijk gebied, het dorpenlandschap en de dragerzone. Het gelaagd principe heeft meerdere doelen, zoals:

- de karakteristieke, relatief kleine schaal van zoveel mogelijk kernen in de Achterhoek behouden;
- de leefbaarheid in dorpen en kleine kernen verbeteren.

Het nederzettingenpatroon van de Achterhoek wordt gezien als een dorpenlandschap, waarbij vitale dorpen de basis vormen voor de regionale werkgelegenheid, het voorzieningenaanbod en de leefbaarheid op het platteland. In de dorpen wordt ruimte geboden voor een toename van de woningvoorraad en voor het wijzigen van de woningvoorraad om deze beter op de vraag toe te snijden. In zijn algemeenheid geldt dat de groei van de woningvoorraad de ontwikkeling van de plaatselijke bevolkingsgroei zal volgen, rekening houdend met een eventuele verdergaande afname van de gemiddelde woningbezetting. Locaties voor de toevoeging van bebouwing voor wonen, werken, voorzieningen of recreatie en toerisme dienen in eerste instantie binnen de bestaande kernen te worden gezocht (inbreiden). De inbreiding mag

echter niet zover gaan dat de voor dorpen karakteristieke groene gebiedjes uit het dorp verdwijnen.

Toetsing

Op dit moment sluiten vraag en aanbod niet op elkaar aan. Uit het Achterhoeks Woonwensen en Leefbaarheidsonderzoek (AWLO) 2021 blijkt dat er structureel een mismatch bestaat tussen het huidige aanbod en de vraag, zie 3.1.3. Dit gaat ten koste van het draagvlak van voorzieningen en de leefbaarheid. Het initiatief voorziet in de vraag naar starters- en doorstroomwoningen, zonder in een grootschalig woningbouwprogramma te vervallen. In de anterieure overeenkomst met de gemeente is opgenomen dat er 10 starterswoningen (max. €225.000, prijspeil 1-1-2020) in het plan worden opgenomen, ruim 20% van het totale aanbod. Het plan ondersteunt de wil van huidige inwoners van Megchelen e.o. om in het dorp te blijven wonen en onderdeel van de gemeenschap te blijven. Het plan bestaat uit groen en wonen in geclusterde woningen, direct aansluitend op de bestaande dorpskern, en sluit daarmee aan bij de kwaliteiten van de regio: rust, ruimte en kleinschaligheid.

3.3.2 Regionale woonagenda Achterhoek 2015-2025

Op 24 september 2015 heeft de gemeenteraad de Regionale Woonagenda 2015-2025 vastgesteld. Hiermee is er een opvolger van de regionale woonvisie Achterhoek 2010-2020, waarin afspraken zijn gemaakt over woningvoorraad in de Achterhoek. Met de Regionale Woonagenda willen de samenwerkende gemeenten, corporaties en provincie de volgende doelstellingen en ambities bereiken:

1. Er zijn in 2025 voldoende woningen van een door bewoners en woningzoekenden gewenste prijs en kwaliteit voorhanden in de bestaande woningvoorraad.
2. Het eerder afgesproken aantal netto toe te voegen woningen op regioniveau (5.900) wordt met 10% verlaagd in verband met de voorziene krimp van de regio. Dit betekent dat er tussen 2015 en 2025 netto nog 3.145 woningen worden toegevoegd. Meer bouwen vergroot de kans op leegstand en leidt tot een grotere sloopopgave (met name in de particuliere markt) vanaf het moment dat er sprake is van huishouden daling.
3. Op termijn zal sloop van woningen meer dan ooit noodzakelijke worden. Sloop/nieuwbouw is een gezamenlijke regionale opgave en levert een belangrijke bijdrage aan het in stand houden van de woonkwaliteit van de regio. Het draagt tevens bij aan het realiseren van de energiedoelstellingen en aan het vergroten van de woningvoorraad die levensloopbestendig is.
4. Bij de monitoring van de leegstand van woningen hanteren we de grens van maximaal 2%. Hierbij maken we onderscheid tussen huur en koop: huur maximaal 1% en koop maximaal 3%. Als de werkelijke leegstand hoger is dan genoemde percentages wordt aan de hand van een nadere analyse bepaald of maatregelen nodig zijn.
5. Binnen de bestaande woningvoorraad is enerzijds sprake van waardevermindering en anderzijds van waarden toevoeging. Per saldo streven we zowel op regionaal als op lokaal niveau op waardebehoud.
6. De leefbaarheidsaspecten worden door bewoners gewaardeerd met eenzelfde oordeel als uit het Achterhoeks Woonwensen en Leefbaarheidsonderzoek 2017 (AWLO) naar voren kwam.
7. Er zijn voldoende kwalitatief hoogwaardige en bereikbare voorzieningen (ontmoeting, onderwijs, sport, zorg) om in de behoefte van de inwoners te voorzien.
8. In het Akkoord van Groenlo is afgesproken toe te werken naar een energieneutrale Achterhoek in 2030. Een van de onderdelen hierbij vormt het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad.

De afgelopen jaren hebben gemeenten, corporaties en provincie samen de schouders gezet onder de aanpak van de activiteiten, voortkomende uit de Regionale Woonvisie 2010-2020. Ditzelfde wordt nu opnieuw gevraagd bij de aanpak van de activiteiten uit de Regionale Woonagenda 2015-2025. In het vervolg wordt nader ingegaan op de vertaling van de Regionale Woonagenda in het gemeentelijk woningbouwbeleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Oude IJsselstreek 2025

De gemeenteraad van Oude IJsselstreek heeft op 12 mei 2011 de Structuurvisie Oude IJsselstreek 2025 vastgesteld. De Structuurvisie geeft richting aan het ruimtelijke, economische en maatschappelijke beleid van de gemeente en laat in grote lijnen zien hoe Oude IJsselstreek zich tot het jaar 2025 zal gaan ontwikkelen. De gemeente Oude IJsselstreek wil zich graag verder ontwikkelen als een dynamische gemeente. Deze boodschap blijft voor de komende jaren een belangrijk uitgangspunt voor het gemeentelijke woonbeleid. Naast het motto "de juiste woning op de juiste plaats", spelen onder andere kwaliteit van de leefomgeving en de leefbaarheid hierbij een belangrijke rol. Achteruitgang en verloedering van de woon- en leefomgeving moet worden tegengegaan. De bijstelling van de bouwopgave voor de gemeente vraagt om aanpassing van beleid en bestaande bouwplannen. De juiste woning op de juiste plek is hierbij leidend.

Toetsing

De leefbaarheid van kernen als Megchelen valt of staat bij het draagvlak om voorzieningen zoals de dorpschool en de diverse vereniging in het dorp te kunnen behouden. De juiste mix van jong en oud is van belang om de juiste groep van afnemers en vrijwilligers te creëren. Het plan Meghlo is gevarieerd opgezet; starters met beperkte financiële bagage en kapitaalkrachtige doorstromers, huurders en kopers krijgen in dit plan kans om een (vervolg)woning in Megchelen te zetten. Het toevoegen van deze woningen zorgt voor een impuls in de lokale dorpsdynamiek.

3.4.2 Visie op landschap, natuur en groene kernen

De visie op landschap, natuur en groene kernen van de gemeente Oude IJsselstreek (2021) bestaat uit drie uitgangspunten:

- Behouden van de basiskwaliteit van het landschap;
- Stimuleren en samenwerken met inwoners voor aanleg van landschap en groen;
- Versterken van landschap en groen, bijvoorbeeld ter voorkoming van de hittestress in de kernen.

De visie is opgebouwd uit:

- Overkoepelende visie: Een overkoepelende visie is opgesteld met betrekking tot het behouden van de basiskwaliteit van groen en landschap in het omgevingsplan, de communicatie met en educatie van inwoners, maar ook toeristen en bezoekers van alle leeftijden, het beheer en onderhoud van groen in zowel het buitengebied als in de kernen en de financierings-mogelijkheden van landschapsontwikkeling.
- Visie op landschap: behoud en bescherming is niet statisch, immers de komende jaren spelen de nodige ontwikkelingen en uitdagingen die hun ruimte in dit landschap vragen: Agrarische transitie, Energietransitie, Verstedelijking, Natuurontwikkeling, Biodiversiteit Lijnelementen, Klimaatadaptatie.
- Visie op groene kernen: Niet alleen het landschap in het buitengebied, maar juist ook het groen in de kernen is van wezenlijk belang. In de kernen is het groen van belang voor de fysieke leefomgeving en daarmee de leefbaarheid van de kern. De kwaliteit, de ontwikkeling van de groenstructuur en het vergroten van (bio) diversiteit is daarbij van belang. Verder is klimaatadaptatie en groen bij ontwikkelingen binnen de kernen een wezenlijk onderdeel van de visie.

Toetsing

De ontwikkeling van Park Meghlo sluit aan bij de Visie op landschap, natuur en groene kernen. Met name de thema's uit de visie op groene kernen komen aan bod in Park Meghlo: het versterken van de ecologische waarden van de bestaande groenstructuur, de bestaande groenstructuur van Megchelen beschermen en versterken (door het park te formaliseren), klimaatadaptatie door gebruik te maken van de aanwezige elementen (ruim voldoende waterberging en schaduwplekken) en door middel van het Beeldkwaliteitsplan wordt natuurinclusief bouwen de norm. Daarnaast past het gedachtegoed van

stimuleren en samenwerken mét inwoners sterk bij dit initiatief waarbij bewoners zelf verantwoordelijkheid dragen voor het beheer en behoud van groen in de eigen leefomgeving.

3.4.3 Woonvisie gemeente Oude IJsselstreek

In de woonvisie van de gemeente Oude IJsselstreek (2017) wordt de basis gelegd hoe de gemeente, samen met corporaties en huurders, de woningvoorraad bestendig wilt maken voor een duurzame toekomst. In de woonvisie worden drie visie uitgewerkt:

- Visie op sociale huurvoorraad
- Visie op woonzorg
- Visie op verduurzaming
- Visie op woningvoorraad en waardebehoud

De gemeente is voornemens om een bijdrage te leveren aan het realiseren van klimaat-, energie- en duurzaamheidsdoelstellingen. In 2030 moet de gemeente energieneutraal zijn. Daarnaast laat de Woonmonitor na jarenlange stagnatie ook in de regio Achterhoek herstel van de woningmarkt zien. Verkooptijden dalen, prijzen stijgen en het aanbod van koopwoningen loopt terug. Er is echter sprake van een verschuiving in de woningvraag.

Toetsing

De woonvisie is in 2017 vastgesteld. Sinds 2017 is de woningmarkt sterk aangetrokken, ook in de gemeente Oude IJsselstreek. Park Meghlo sluit op de volgende manier aan op de woonvisie:

- Visie op sociale huurvoorraad: is niet van toepassing in dit particulier initiatief;
- Visie op woonzorg: in dit plan is sterke nadruk op levensloopbestendige woningen;
- Visie op verduurzaming: in plan Meghlo zijn er geen gasaansluitingen, de woningen worden daarmee gasloos en minimaal BENG conform het geldende bouwbesluit. De woningen worden ingepast in de groene omgeving en het park is ingericht om de biodiversiteit te versterken.
- Visie op woningvoorraad en waardebehoud: de woningen in dit plan sluiten aan op de lokale en regionale vraag. De grote diversiteit aan woningen is een tegenhanger voor eenzijdigheid van de huidige woningvoorraad (ruime en soms verouderde gezinswoningen).

3.4.4 Welstandsnota

Het welstandsadvies in de gemeente Oude IJsselstreek wordt verstrekt door de onafhankelijke Commissie Gelders Genootschap. Bij de toetsing wordt rekening gehouden met het gemeentelijk welstandsbeleid dat voor het betreffende gebied of bouwwerk is vastgesteld en is vastgelegd in de Welstandsnota. Toekomstige bouwplannen moeten wat betreft het uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk getoetst worden aan het welstandsbeleid. In de nota worden algemene criteria gegeven waar bouwwerken aan moeten voldoen. De stedenbouwkundige opzet van dit plan is met de Commissie Gelders Genootschap besproken. Adviezen hierbij hebben hun vertaling gekregen in het uiteindelijke plan.

Bij het bestemmingsplan is een beeldkwaliteitsplan (Bijlage 3) opgesteld, met daarin opgenomen de welstandscriteria, wat gelijktijdig door de gemeenteraad wordt vastgesteld en toegevoegd aan het welstandsbeleid waardoor dit voor deze locatie leidend gaat zijn. In het beeldkwaliteitsplan is op hoofdlijnen de gewenste uitstraling van zowel de toekomstige bebouwing als de ruimtelijke inrichting van het totale plan vastgelegd en wel zodanig dat er sprake is van een integrale gebiedskwaliteit. Het beeldkwaliteitsplan is tevens gekoppeld aan de regels van dit bestemmingsplan.

Toetsing aan de uitgangspunten zoals vastgelegd in dit plan vindt plaats bij vergunningverlening. Hiermee vindt borging plaats dat de uiteindelijke woningen voldoen aan de stedenbouwkundige wensen en de uitstraling krijgen die met dit plan is beoogd. Hierbij wordt gewerkt met een Q-team. Een Q-team geeft onafhankelijk oordeel over de ruimtelijke kwaliteit en vormgeving van een plan. De inzet van een Q-team is onder andere gewenst in projecten met hoge ambities op het vlak van ruimtelijke kwaliteit. Door de inzet van het Q-team wordt in een vroeg stadium sturing gegeven aan de ontwikkeling met als doel de integrale kwaliteit van het plan te waarborgen. Het Q-team geeft advies aan de commissie

Ruimtelijke Kwaliteit of de vergunningaanvraag voldoet aan de ruimtelijke eisen en is te vergelijken met een zogenaamd "vooroverleg" commissie Ruimtelijke Kwaliteit. De commissie Ruimtelijke Kwaliteit beoordeelt uiteindelijk de aanvraag.

Toetsing gemeentelijk beleid

Het initiatief is passend binnen gemeentelijk beleid. De geplande activiteiten voorzien in de vraag naar woningen voor kleine huishoudens, met name voor starters en senioren, waarbij de seniorenwoningen tevens levensloopgeschikt worden gebouwd. Daarnaast zijn de woningen toekomstbestendig en dragen zij bij aan klimaat-, energie- en duurzaamheidsdoelstellingen. Tevens is het initiatief een kwaliteitsimpuls voor het bestaande dorp en voorkomt het daarmee verschraving van de woon- en leefomgeving.

3.5 Samenvatting

Geconcludeerd wordt dat het initiatief past binnen het rijks-, provinciale-, regionale en gemeentelijk beleid.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Milieu Effecten Rapportage

In de Wet milieubeheer en in het Besluit m.e.r. wordt onderscheid gemaakt tussen activiteiten die m.e.r.-plichtig zijn (de zogenaamde bijlage C-activiteiten) en activiteiten, die m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn (de zogenaamde bijlage D-activiteiten). M.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten zijn activiteiten waarvoor de beslissing of de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen, niet bij wet vastligt, maar door het bevoegd gezag moet worden genomen. Bevoegd gezag moet bepalen of er sprake is van "belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu", die het doorlopen van de m.e.r.-procedure wenselijk / noodzakelijk maken.

De activiteit 'woningbouw' valt in het Besluit m.e.r. onder de activiteit stedelijk ontwikkelingsproject van de D-lijst van het Besluit m.e.r. De voorgenomen activiteit is opgenomen in bijlage D categorie 11.2 van het Besluit m.e.r., maar blijft onder de drempelwaarde (drempelwaarde oppervlakte van 100 hectare of meer, aaneengesloten gebied van 2000 woningen of meer, bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer). De voorgenomen activiteit bestaat uit de bouw van 47 woningen 6 lodges.

Tevens wordt opgemerkt dat ook een m.e.r. plicht ontstaat wanneer, in het kader van de Wet natuurbescherming, een passende beoordeling opgesteld moet worden. Een passende beoordeling wordt opgesteld als effecten op Natura 2000 gebieden mogelijk significant zijn, bijvoorbeeld ten gevolge van een te hoge stikstofdepositie. In 4.8 wordt toegelicht dat dit hier niet het geval is.

Gelet op de geringe omvang van het plan, ruim onder de drempelwaarde (2.000 woningen) en de ligging van het plan, worden geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu verwacht. Het milieubelang wordt in het kader van het bestemmingsplan in navolgende paragrafen in voldoende mate afgewogen. Een nadere beoordeling in een m.e.r.-beoordeling of plan-m.e.r. is niet noodzakelijk. Volstaan kan worden met het opstellen van een aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling (ook wel vormvrije m.e.r.-beoordeling genoemd). Deze verplichting vloeit voort uit het Besluit m.e.r.. Voor elke aanvraag waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is moet:

- Door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld;
- Het bevoegd gezag binnen zes weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden;
- De initiatiefnemer het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de (vergunning)aanvraag voegen.

Voor het huidige initiatief is een aanmeldingsnotitie m.e.r.-beoordeling opgesteld. Deze is opgenomen in Bijlage 4. Uit deze m.e.r. beoordeling wordt geconcludeerd dat geen m.e.r.-plicht aan de orde is.

4.2 Geluid

De mate waarin geluid het woonmilieu mag belasten is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Op basis van de Wet geluidhinder zijn er drie geluidsbronnen waarmee bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening dient te worden gehouden, namelijk:

- wegverkeerslawaai
- railverkeerslawaai
- industrielawaai

In het bestemmingsplan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals woningen, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en bedrijven of inrichtingen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies binnen de geluidzone van (spoor)wegen en/of bedrijven worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting.

TAUW heeft akoestisch onderzoek uitgevoerd voor de voorgenomen herontwikkeling van de planlocatie (voor het volledige rapport zie Bijlage 5). Het akoestisch onderzoek dient om de geluidbelasting ten gevolge van de omliggende doorgaande wegen, de aanwezige school en het sportpark inzichtelijk te maken. Railverkeer is niet aanwezig in de nabijheid van het plangebied.

4.2.1 Wegverkeerslawaai

Wettelijk kader

In de Wet geluidhinder is bepaald dat iedere weg een geluidzone heeft, met uitzondering van 30 km / uur wegen en woonerven. De breedte van de zone wordt bepaald door het aantal rijstroken en de ligging van de weg in stedelijk of buitenstedelijk gebied. Wanneer binnen een geluidzone van de weg nieuwe geluidgevoelige ontwikkelingen plaatsvinden (zoals woningbouw), dient middels een akoestisch onderzoek de geluidbelasting te worden bepaald.

De normstelling in de Wet geluidhinder bestaat uit een voorkeursgrenswaarde en een maximale ontheffingswaarde. Als de berekende geluidbelasting lager is dan de voorkeursgrenswaarde dan vormt de bron geen belemmering voor het plangebied. Voor een berekende geluidbelasting die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde maar lager dan de maximale ontheffingswaarde is nieuwbouw alleen mogelijk wanneer ontheffing wordt verleend door Burgemeester en Wethouders van de gemeente. Hierbij dient rekening gehouden te worden met het geluidbeleid van de gemeente.

In het geval dat de maximale ontheffingswaarde wordt overschreden dient de betreffende gevel als een dove gevel te worden uitgevoerd. Een dergelijke gevel heeft geen te openen delen in geluidgevoelige ruimtes, waardoor toetsing aan de geluidnormen niet is vereist.

Resultaten onderzoek

Voor de Wet geluidhinder zijn de Beuningstraat, de Hollandseweg, de Julianaweg, de Landerweg en de Nieuweweg gezoneerde wegen voor zover deze (delen van) wegen zijn gelegen buiten de bebouwde kom. Voor deze wegen dient de te verwachten geluidbelasting op de gevels van de nieuw te realiseren woningen te worden onderzocht en getoetst aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder.

De nieuw te realiseren woningen zijn ook gelegen binnen de invloedssfeer van een aantal 30 km/uur wegen. Het gaat daarbij om de delen van de Hollandseweg, de Julianaweg en de Nieuweweg die zijn gelegen binnen de bebouwde kom. In de Wet geluidhinder heeft een 30 km/u weg wettelijke geen geluidzone, waardoor er geen formeel toetsingskader is. De geluidbelasting vanwege het verkeer op deze wegen moet wel worden beschouwd in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Toetsing van deze wegen heeft plaatsgevonden aan de richt- en grenswaarden van de Wet geluidhinder.

Uit de resultaten volgt dat alleen vanwege het verkeer op de Julianaweg sprake is van een geluidbelasting van 50 dB, gering hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Omdat het hier het deel van de Julianaweg waarvoor een snelheid van 30 km/uur geldt betreft, hoeft met betrekking tot de Julianaweg geen hogere grenswaarde te worden vastgesteld. De geluidbelasting vanwege het verkeer op de in het onderzoek betrokken wegen vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het plan.

4.2.2 Industrielawaai

4.2.2.1 Wettelijk kader

Bedrijfsactiviteiten worden in het algemeen getoetst aan het Activiteitenbesluit. Omdat het hier gaat om nieuwe woningen (niet zijnde bedrijven), is het Activiteitenbesluit niet van toepassing. In deze situatie gaat het om de realisatie van nieuwe woningen gesitueerd op korte afstand van inrichtingen. Deze inrichtingen mogen niet in hun bestaande bedrijfsvoering worden beperkt, waardoor in het kader van het ruimtelijk spoor wel het stappenplan vanuit de VNG dient te worden gevolgd. Dit is een richtlijn, geen juridisch bindend kader. Gemotiveerd kan worden afgeweken van de richtlijn, mits sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Het stappenplan van de VNG bestaat uit 3 stappen. Bij stap 1 wordt in dit geval een richtafstand van 50 meter gehanteerd. Omdat een deel van de nieuwe woningen binnen 50 meter gesitueerd zijn, moeten berekeningen aantonen dat voldaan wordt aan stap 2 dan wel stap 3. Wanneer aan de richtwaarden van stap 2 voldaan wordt, is het geven van vrijstelling mogelijk. Wanneer aan de richtwaarden van stap 3 voldaan wordt, is het geven van vrijstelling eveneens mogelijk, maar moet gemotiveerd worden waarom deze geluidbelasting in deze concrete situatie acceptabel is. Bij een hogere geluidbelasting dan aangegeven in stap 3 zal vrijstelling doorgaans niet mogelijk zijn.

4.2.2.2 Resultaten onderzoek

Een deel van de nieuw te realiseren woningen grenst direct aan of is gelegen op korte afstand van basisschool Sint Martinus en/of de voetbalvelden van SVGG. Om te kunnen beoordelen of ter plaatse van de binnen het plan nieuw te realiseren woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat, is de geluiduitstraling van zowel de basisschool als de voetbalvereniging inzichtelijk gemaakt. Het betreft hier zowel het stemgeluid van de buitenspelende kinderen als het stemgeluid van spelers, trainers, scheidsrechter en publiek en het geluid van de omroepinstallatie op het veld. Ook is rekening gehouden met het verkeer dat van en naar de voetbalvelden rijdt.

Basisschool

Uit de resultaten volgt dat het gemiddelde geluid veroorzaakt door de buitenspelende kinderen op de gevels van de nieuw te realiseren woningen voldoet aan de richtwaarden van de VNG.

Uit de resultaten volgt ook dat de piekgeluiden veroorzaakt door de buitenspelende kinderen op de gevels van de nieuw te realiseren woningen ten hoogste 69 dB(A) bedragen.

Omdat de piekgeluiden die optreden op de gevels van de bestaande woningen fors hoger zijn dan de piekgeluiden die optreden op de gevels van de nieuw te realiseren woningen, het treffen van maatregelen in de vorm van het aanbrengen van schermen rondom de school niet wenselijk is en de buitenspeeltijd beperkt is, achten wij de piekgeluiden veroorzaakt door het stemgeluid van de buitenspelende kinderen op de gevels van de nieuw te realiseren woningen acceptabel. Daarbij draagt de aanwezigheid van de school bij aan de algehele leefbaarheid van het dorp Megchelen.

Voetbalvereniging

Uit de resultaten blijkt dat zowel de gemiddelde geluidbelasting (ten gevolge van onder meer stemgeluid en het gedurende korte perioden het afspelen van muziek via de muziekinstallatie) als de piekgeluiden (ten gevolge van met name het fluitje van de scheidsrechter) niet voldoen aan stap 3. Opgemerkt wordt dat dit bij de reeds bestaande woningen eveneens het geval is. Bij de gemeente zijn geen meldingen bekend ten aanzien van overlast als gevolg van de activiteiten bij de voetbalvereniging.

Omdat niet voldaan wordt aan stap 3 zijn maatregelen overwogen. Het plaatsen van een 3 meter hoog geluidscherm, direct grenzend aan het voetbalveld, zorgt ervoor dat de geluidbelasting op begane grond niveau flink gereduceerd wordt. Een scherm van 8 meter hoog zorgt aanvullend voor reductie van de geluidniveaus op de verdieping, maar ook daarmee worden de richtwaarden van stap 3 niet behaald.

Geconcludeerd wordt dat een scherm van 8 meter niet wezenlijk bijdraagt aan een verbetering van de woonkwaliteit in vergelijking met een 3 meter hoog scherm. Daarbij is een 8 meter hoog scherm niet gewenst vanuit landschappelijk- en stedenbouwkundig oogpunt. Vanuit het project wordt een scherm van 3 meter gerealiseerd aan de noord- en westzijde van de voetbalvereniging.

Aanvullend worden de woningen met een te hoge geluidbelasting verplicht om een warmte-terug-win installatie te plaatsen. Deze installatie zorgt voor een continu binnenklimaat wat gezuiverd wordt. Hierdoor is het ventileren van woningen door het openen van ramen niet noodzakelijk. Op momenten dat de geluidbelasting te hoog is, kunnen ramen daardoor worden gesloten.

Goed woon en leefklimaat

Met de bovenstaand beschreven maatregelen wordt voldaan aan:

- Een goed woon- en leefklimaat op begane grond niveau, zowel in de binnen- als buitenruimte
- Een goed woon- en leefklimaat op de verdieping als gevolg van de WTW installatie

Het plaatsen van het scherm en de WTW installaties zorgen zodoende voor een adequate oplossing en reductie van de geluidbelasting.

Aanvullend wordt opgemerkt dat de activiteiten van de voetbalvereniging gedurende beperkte perioden plaatsvinden. De reeds bestaande woningen kennen op dit moment een aanmerkelijk slechtere woonsituatie dan de nieuw te realiseren woningen, uitgaande van de situatie dat aan de noord- en westzijde van de voetbalvelden een geluidscherm met een hoogte van 3,0 meter wordt geplaatst en dat de woningen een WTW-installatie krijgen. Met een WTW-installatie is er sprake van een veel betere geluidisolatie dan bij (het merendeel van) de reeds bestaande woningen. Daarbij worden veel van de nieuw te realiseren woningen op grotere afstand gerealiseerd dan de reeds bestaande woningen. De

reeds bestaande woningen aan de noordzijde van de voetbalvelden hebben door het plaatsen van het scherm eveneens profijt van deze maatregel. Deze bewoners zullen ook een lagere geluidbelasting ervaren.

4.2.3 Conclusie

Het uitgevoerde onderzoek toont aan dat sprake is van hoge geluidbelastingen veroorzaakt door het buiten spelen van de basisschool kinderen en de activiteiten op het sportveld. Met name het gebruik van de geluidinstallatie zorgt voor een hoge geluidbelasting op de nieuw woningen. De hoogte van de geluidbelasting komt globaal overeen met de geluidbelasting op de bestaande woningen die eveneens op korte afstand van de instellingen aanwezig zijn. Daarnaast is het een feit dat geen alternatieve locaties voor het huidig plan in Megchelen aanwezig zijn voor woningbouw én er een duidelijke behoefte is aan woningbouw binnen het dorp. Doordat de woningen moeten voldoen aan het Bouwbesluit wordt gegarandeerd dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor acceptabele geluidniveaus in binnenruimten. Door het plaatsen van een 3 meter hoog geluidscherm én de verplichting op te nemen van het plaatsen van een WTW installatie in de woningen met een te hoge geluidbelasting, wordt zowel in de binnen- als buitenruimte gezorgd voor een goed woon- en leefklimaat. Geconcludeerd wordt dat het plan hiermee uitvoerbaar is voor het thema geluid.

4.3 Bedrijven en milieuzonering

4.3.1 Algemeen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient in ruimtelijke plannen rekening te worden gehouden met afstemming tussen gevoelige functies en milieuhinderlijke functies. Uitgangspunt daarbij is dat nieuwe en bestaande bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor de afstemming tussen functies kunnen de richtlijnen in de VNG-handreiking "Bedrijven en milieuzonering" (2009) gehanteerd worden om de afstand te bepalen tussen woningen en de verschillende milieucategorieën van bedrijven. Deze afstemming beperkt zich tot de volgende milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof.

Voor verschillende milieucategorieën zijn richtafstanden weergegeven. De milieucategorieën zijn ingedeeld in een range van 1 tot en met 6. Bedrijven met categorie 1 hebben een kleine hindercirkel. Categorie 6 bedrijven zijn in het algemeen zware industriële bedrijven met relatief grote hindercirkels. De hindercirkels zijn weergegeven in richtlijnen. Door het treffen van maatregelen kan het zijn dat de werkelijke hinderafstand kleiner is dan de afstanden uit de richtlijnen. Er kan dan ook gemotiveerd worden waarom wordt afgeweken van de richtlijnen.

Omgevingstype

Om over een gebied een milieuzonering te kunnen leggen, moet eerst de gevoeligheid van een gebied worden bepaald. De gevoeligheid van een gebied wordt bepaald door het omgevingstype. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt in twee omgevingstypen, namelijk 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'.

Rustige woonwijk / rustig buitengebied

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. De richtafstanden bij dit omgevingstypen zijn opgenomen in tabel 5.1.

Gemengd gebied

Een 'gemengd gebied' is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Bij een gemengd gebied mogen de richtafstanden met één afstandsstap worden verkleind (zie tabel 4.1).

In tabel 4.1 zijn de richtafstanden voor beide omgevingstypen weergegeven.

Tabel 4.1: Richtafstanden per omgevingstype

Milieu-categorie	Richtafstand tot rustige woonwijk	Richtafstand tot gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

4.3.2 Situatie plangebied

De omgeving waarin het plangebied zich bevindt, wordt beschouwd als een 'rustige woonwijk / rustig buitengebied'. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich diverse functies die raakvlakken hebben met het plangebied, namelijk:

- Basisschool Sint Martinus aan de Sportlaan 2
- Voetbalvereniging SVGG aan de Rekenkamer 6
- Boom en plantenkwekerij Venhorstplan gelegen aan de Julianaweg 37a (niet te verwarren met de initiatiefnemer Louis Venhorst en Zonen)
- Tillman chemische bouwstoffen gelegen aan de Julianaweg 12

De effecten van de basisschool en de voetbalvereniging zijn onderzocht in het geluidonderzoek (paragraaf 4.2). Onderstaand wordt een toelichting gegeven op de overige bedrijven.

Tillman chemische bouwstoffen

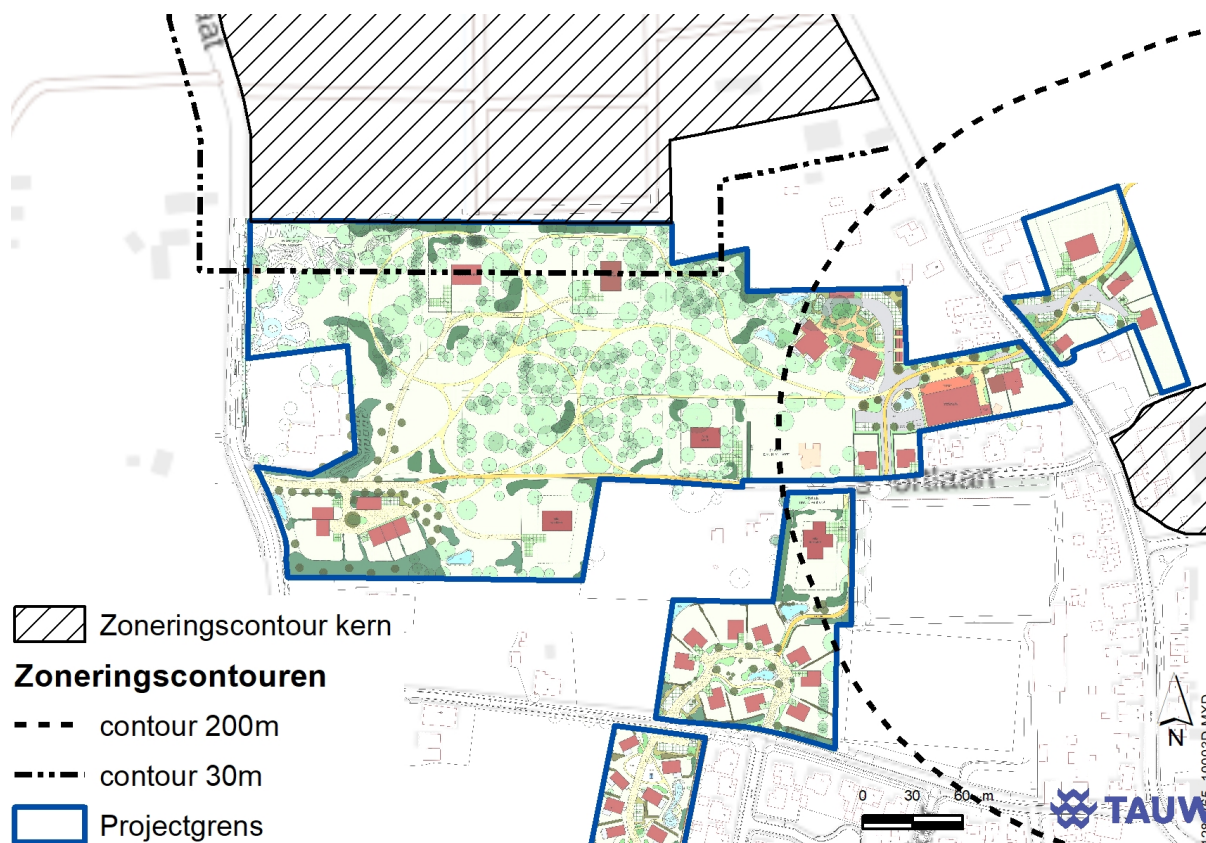
Het bedrijf Tillman produceert hulpstoffen voor beton en mortel en valt in de VNG-handreiking onder categorie 4.1, overige chemische productenfabriek. De richtafstand hiervoor bedraagt 200 meter. Deze contour overlapt een groot deel van het plangebied (zie figuur 4.1). Om de daadwerkelijke milieueffecten te kunnen beoordelen is vervolgens de huidige milieuvergunning van het bedrijf opgevraagd en beoordeeld. Hieruit komt naar voren dat geluid de kritische parameter is wat betreft milieueffecten. Bij de milieuvergunning hoort ook een geluidonderzoek. Hieruit komt naar voren dat het bedrijf op alle in het onderzoek meegenomen woningen voldoet aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit.

De afstand tussen de nieuw te realiseren woningen en Tillman is nagenoeg gelijk met de woningen die in de vergunning als toetswaarden zijn vastgelegd. Op de bestaande woningen wordt voldaan aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit. Geconcludeerd wordt dat dit voor de woningen van met name Erve Brack, de meest nabij gesitueerde woningen in het plangebied, eveneens het geval is. De andere nieuw te realiseren woningen zijn gelegen op grotere afstand van het bedrijf en daarmee niet relevant. Geconcludeerd wordt dat Tillman geen belemmering is voor de nieuw te realiseren woningen. En eveneens dat het bedrijf niet wordt belemmerd door de komst van de woningen.

Venhorstplant

Boom- en plantenkwekerij Venhorstplant is ten noorden van het plangebied gelegen. De kwekerij grenst rechtstreeks aan het Arboretum. Het bedrijf valt in categorie 2 met een maximale richtafstand van 30 meter. In figuur 4.1 is de contour van het bedrijf geprojecteerd op het plangebied. Binnen deze contour ligt met name de groen bestemming. Een beperkt deel van de contour ligt over de recreatiebestemming, maar omdat hier geen sprake is van permanente bewoning, is aanvullend onderzoek hiernaar niet noodzakelijk. Bij Villa Nieuw Berkenhof overlapt de contour de tuin, maar niet het bouwvlak, waardoor de

woning buiten de richtafstand blijft en beperkingen uitgesloten zijn.



Figuur 4.1: Milieuzonering in directe omgeving van Park Meghlo.

4.3.3 Conclusie

Delen van het plan bevinden zich binnen de contouren van Tillman en Venhorstplant. De beoogde ontwikkellocaties voor woningen binnen deze contour beperken de bedrijfsvoering van beide bedrijven niet. Uit een analyse van de milieuvergunning van het bedrijf Tillman blijkt dat het bedrijf een geluidbelasting kent die onder de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit ligt op bestaande woningen die op eenzelfde afstand liggen als de nieuw te realiseren woningen. Dit betekent dat Tillman geen belemmering vormt voor de nieuwbouw en andersom dat Tillman ook niet belemmerd wordt door de nieuwbouw.

De overlap van het plangebied bij Venhorstplant blijft buiten de woonbestemmingen, waardoor ook dit geen knelpunten oplevert. Geconcludeerd wordt dat de nieuwbouw uitvoerbaar is wat betreft bedrijven- en milieuzonering.

4.4 Bodem

4.4.1 Wettelijk kader

Volgens artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan onderzoek te worden verricht naar de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde nieuwe functie.

4.4.2 Situatie plangebied

Om de voorgenomen planontwikkeling mogelijk te maken op de voormalige bedrijfslocatie is door Tauw in 2022 een vooronderzoek bodem uitgevoerd (zie Bijlage 6). Uit het onderzoek komt naar voren dat de bodem onverdacht is op het voorkomen van een sterke bodemverontreiniging. Wel zijn enkele verdachte deelloccaties aanwezig, zoals de puinpaden (mogelijk asbest), de opslagloods waar in het verdere verleden gewasbestrijdingsmiddelen hebben gestaan en enkele locaties waar (inmiddels gesaneerde) opslagtanks hebben gelegen.

Om de woningbouw mogelijk te maken is aanvullend een verkennend bodemonderzoek (zie Bijlage 7) uitgevoerd waarbij de huidige kwaliteit van grond en grondwater zijn bepaald. Hieruit is naar voren gekomen dat de kwaliteit van grond en grondwater geschikt is voor het realiseren van woningen en verkrijgen van een bouwvergunning. De conclusies uit het vooronderzoek, de locatie is onverdacht, worden hiermee bevestigd.

4.4.3 Conclusie

Uit de resultaten van het vooronderzoek blijkt de onderzoekslocatie onverdacht is op het voorkomen van bodemverontreiniging. Deze conclusie is bevestigd tijdens het verkennend bodemonderzoek waarbij de kwaliteit van de grond en het grondwater zijn vastgesteld. Geconcludeerd wordt dat het plan uitvoerbaar is voor het thema bodem.

4.5 Archeologische en cultuurhistorische waarden

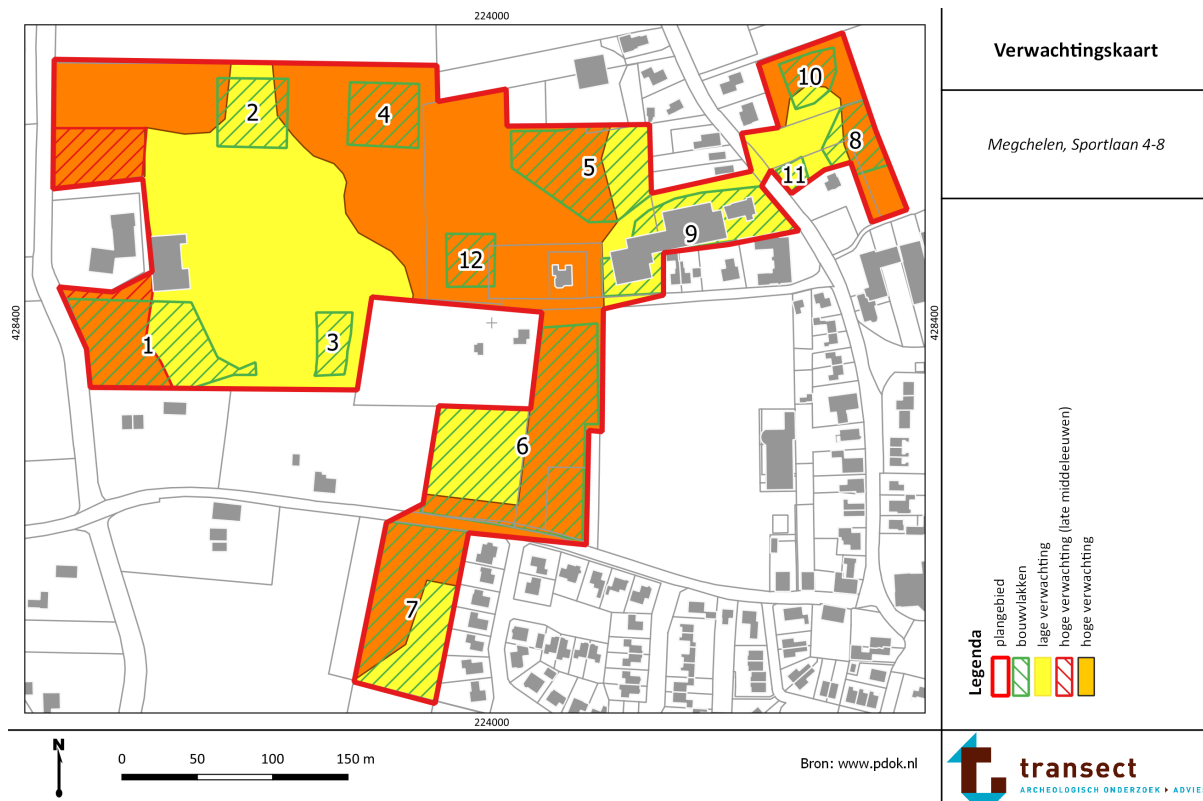
Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Valletta/Malta. Daarmee heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Uitgangspunten van het verdrag zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming, het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) en de introductie van het zogenaamde 'veroorzakerprincipe'. Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt, financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek van eventueel aanwezige archeologische waarden.

4.5.1 Archeologisch bureauonderzoek

Transect b.v. heeft een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd (Bijlage 8) in het plangebied. Op basis van het bureauonderzoek is vastgesteld dat het plangebied een hoge verwachting heeft op de aanwezigheid van archeologische resten uit het Laat Paleolithicum tot en met de Nieuwe tijd aan de hand van de gemeentelijke kaarten. Deze verwachting is gebaseerd op de veronderstelde ligging van het plangebied op een terrasrest-rug met rivierduin, waarop bewoning mogelijk is geweest vanaf het Laat-Paleolithicum. In de omgeving van het plangebied zijn reeds vindplaatsen bekend op deze afzettingen die dateren vanaf de Bronstijd tot en met de Late Middeleeuwen. Het plangebied bevindt zich bovendien in het buitengebied van Megchelen waar verscheidene erven bekend zijn uit de Late Middeleeuwen en de Nieuwe Tijd.

4.5.2 Inventariserend veldonderzoek archeologie

Naar aanleiding van het bureauonderzoek is vervolgens een inventariserend veldonderzoek verricht (Bijlage 9). Hierbij zijn verspreid over het terrein boring verricht om vast te stellen of de ondergrond nog intact is waarmee kans is op aanwezige archeologie. Geconcludeerd wordt dat delen van het terrein reeds verstoord zijn. De archeologische verwachting is op basis hiervan bijgesteld. Op overige delen is de verwachtingswaarde gehandhaafd. Het onderzoek heeft voor de verschillende deelgebieden waar werkzaamheden plaatsvinden, maximale verstoringsdiepten aangegeven. In de regels van het bestemmingsplan zijn deze vrijstellingsdiepten vastgelegd. Daar waar dieper gegraven moet worden, zal bij vergunningverlening een aanvullend onderzoek worden uitgevoerd. In figuur 4.2 is de vastgestelde verwachtingswaarde van het plangebied weergegeven. Deze kaart is eveneens als bijlage opgenomen bij de regels van het bestemmingsplan.



Figuur 4.2: Verwachtingswaardekaart archeologie

4.5.3 Conclusie

Voor het plangebied is vastgesteld dat voor een deel van het plangebied sprake is van een hoge verwachting op de aanwezigheid van archeologische resten uit de Paleolithicum – Nieuwe tijd. Deze resten worden verwacht vanaf maaiveld in de top van de rivierduin en de top van rivierkleiafzettingen. Figuur 4.2 toont de diverse zones met verwachtingen voor het plangebied. Door bedrijfsactiviteiten (afgraven gronden en nieuwe gronden) hebben er op nagenoeg het gehele terrein verstoringen tot circa 1 meter onder maaiveld plaatsgevonden. De archeologische verwachting is daarmee gedaald, het verkennend booronderzoek zal deze hypothese bevestigen of ontkrachten. De consequenties hiervan worden opgevolgd tijdens de planontwikkeling. Voorlopig is in het bestemmingsplan een dubbelbestemming opgenomen waarmee geregeld is dat het graven in de grond slechts mogelijk is wanneer archeologisch onderzoek is uitgevoerd en aantoonbaar maakt dat geen verstoringen plaatsvinden.

4.6 Water

Voor de herontwikkeling van het plangebied is het noodzakelijk een watertoetsproces te doorlopen ten behoeve van het bestemmingsplan (het rapport met de watertoets is toegevoegd als Bijlage 10).

De toepassing van het watertoetsproces vindt plaats op basis van bestuurlijke afspraken tussen het Rijk, de provincies, de gemeenten en de waterschappen. Deze afspraken zijn vastgelegd in het Waterbeleid 21e eeuw (2001) en het laatst (her)bevestigd in het Nationaal Bestuursakkoord Water Actueel (2008). In deze verschillende bestuursakkoorden hebben partijen onderling afgesproken dat de watertoets van toepassing is op alle ruimtelijke plannen.

Het doel van het watertoetsproces is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze meewegen bij alle ruimtelijke plannen en besluiten die relevant zijn voor de waterhuishouding.

4.6.1 Plangebied

Het plangebied kent relatief weinig verhard oppervlak doordat het in gebruik is als kwekerij. In de toekomstige situatie blijft dit groen en onverhard karakter grotendeels bestaan. Uiteraard wordt verharding toegevoegd in de vorm van woningen en verhardingen voor wegen. Deze worden ook grotendeel middels halfverhardingsmateriaal vorm gegeven. Netto vindt een toename van verhard oppervlak plaats in vergelijking met de huidige situatie. Het is niet aannemelijk dat de toename van het verharde oppervlak tot grote risico's op wateroverlast leidt omdat er veel groen aanwezig is in de toekomstige situatie en de ondergrond goed doorlaatbaar is. Op deze manier kan er veel water infiltreren in het onverharde gebied. Figuur 4.3 geeft het verschil in verharding tussen de huidige en toekomstige verhardingssituatie.

	Daken + Kavels	Wegen	Halfverharding	Overig	Totaal
Huidig	2.939	2.310	0	15.549	20.799
Toekomstig	10.428	3.007	12.297	0	22.042
Vershil	7.489	697	12.297	- 15.549	1.243

Figuur 4.3: Totale oppervlakteverdeling binnen het plangebied (in m²) voor de huidige en toekomstige situatie. Negatieve waarde (-) geven een afname in oppervlak aan.

Volgens de regels vanuit Waterschap Rijn en IJssel dient binnen het plangebied minimaal een bui van 55 mm per vierkante meter verharding geborgen te kunnen worden. Op dit moment is het hemelwaterontwerp op hoofdlijnen vastgesteld. Op basis van het stedenbouwkundig plan en het beleid van het waterschap is bepaald hoeveel waterberging benodigd is. Bij een verhard oppervlak in de toekomstige situatie van circa 22.000 m² hoort een totale bergingsopgave van ruim 1.200 m³. Door de indeling van het gebied en de bergingsvoorzieningen kan de bergingscapaciteit niet over het totaal worden bekeken, maar per deelgebied. Binnen het plangebied zijn diverse wadi's voorzien. Deze vangen een belangrijk deel van de bergingsopgave op. Binnen een aantal deelgebieden is de beschikbare openbare ruimte beperkt, waardoor er een bergingstekort ontstaat. Dit is met name het geval bij Erve Brack, het Middengebied en bij het Arboretum. Binnen de deelgebieden Erve Brack en Arboretum is voldoende ruimte beschikbaar op de ruime percelen om de waterberging van de betreffende woningen daar plaats te laten vinden. In het Middengebied kan het noodzakelijk zijn om berging onder de verharding te realiseren. Hier is voldoende ruimte voor.

Aanvullend moet voor nog 25 mm een robuuste bergingsoplossing worden gevonden. Dit wordt in een later stadium, richting uitvoeringsontwerp, uitgewerkt. Het gebied kent voldoende onverharde terreindelen om hier een passende oplossing voor te vinden. Uitwerking hiervan vindt plaats in een waterhuishoudingsplan wat wordt voorgelegd aan waterschap en gemeente voor goedkeuring.

4.6.2 Conclusie

Op basis van de watertoets wordt geconcludeerd dat binnen de planvorming voldoende rekening is gehouden met de wateraspecten. Nadere gedetailleerde uitwerking vindt plaats in het waterhuishoudingsplan. Dit plan wordt ter goedkeuring voorgelegd aan het waterschap en gemeente. Hierdoor kan worden voldaan aan de gestelde eisen en normen voor wat betreft waterhuishouding.

4.7 Ecologie

Het terrein is op dit moment in bedrijf als productielandschap van bomen en planten. Belangrijk nevenproduct van deze jarenlange productie is een ongekeerde rijkheid en diversiteit aan flora en fauna: waaronder loof- en naaldbomen, heesters en rhododendrons uniek in zijn soort. Uitgangspunt is dat de beoogde ontwikkelingen zo veel mogelijk worden ingepast in de bestaande ecologische waarden. Toegevoegde elementen in het park worden daar geplaatst waar het geen of zo min mogelijk gevolgen heeft voor de ecologische waarden. Voor het beschermen van de ecologische waarden moet worden voldaan aan de wetgeving. Maar alleen voldoen aan de wetgeving doet geen recht aan de bescherming van de bestaande ecologische waarden. In dit project zal niet alleen moeten worden gekeken naar beschermingsregime's en wettelijke bepalingen uit de Wet natuurbescherming, maar vooral ook aandacht voor verregaande zorgplicht en kansen voor het versterken van biodiversiteit.

4.7.1 Wet- en regelgeving

Op voorgenomen initiatief is wetgeving met betrekking tot de bescherming van de natuur van toepassing. Deze wetgeving richt zich op twee hoofdthema's. Het gaat hierbij om de bescherming van plant- en diersoorten (soortbescherming) en de bescherming van natuurgebieden (gebiedsbescherming). Beide thema's zijn vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). Aanvullend zijn ook specifieke houtopstanden beschermd vanuit de Wet natuurbescherming.

4.7.1.1 Soortenbescherming

In de wet is een aantal planten en dieren aangewezen als beschermd. Deze beschermde organismen mogen niet zonder reden in hun bestaan worden aangetast. Belangrijk is het feit dat beschermde organismen ook buiten natuurgebieden voorkomen. De wet maakt een onderscheid tussen licht en zwaar beschermde soorten. Indien sprake is van bestendig beheer, onderhoud of gebruik dan wel van ruimtelijke ontwikkeling of inrichting, gelden voor sommige, licht beschermde soorten, de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming niet. Deze soorten zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht. Voor (zwaar) beschermde soorten dient een ontheffing te worden aangevraagd bij de Provincie Gelderland.

4.7.1.2 Gebiedsbescherming en stikstofdepositie

Ruimtelijke projecten kunnen niet zonder meer worden gerealiseerd in beschermde natuurgebieden, zijnde Natura 2000 gebieden en gebieden onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Projecten die in de nabijheid van Natura 2000 gebieden worden geprojecteerd, dienen te worden getoetst op de mogelijke negatieve effecten die zij op deze gebieden kunnen hebben en of zij verstoring zullen veroorzaken (externe werking). Als sprake is van externe werking kan het noodzakelijk zijn dat bij de provincie (het bevoegd gezag) een vergunning in het kader van de gebiedsbescherming aangevraagd moet worden. Tevens kan door de bouw van de woningen een toename van stikstofdepositie ontstaan op de stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden. Dit kan negatieve gevolgen hebben voor de kwetsbare natuur. Wanneer het plangebied buiten de begrenzing van de NNN is gelegen, is toetsing hieraan niet noodzakelijk.

4.7.2 Situatie plangebied

TAUW heeft in 2021 onderzoek gedaan naar de consequenties van de Wet Natuurbescherming voor de herontwikkeling van de projectlocatie (Bijlage 11). Hierbij is onderzocht welke onderdelen uit de Wet natuurbescherming hier relevant zijn en in hoeverre het gebied geschikt is voor beschermde soorten.

4.7.2.1 Gebiedenbescherming

Het plangebied is in Nederland gelegen, maar ligt op korte afstand van Duitse Natura 2000-gebieden (Hetter-Millinger Bruch op circa 440 meter). Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied in Nederland is gelegen op circa 15 kilometer (Rijntakken). Verstoringfactoren zoals geluid, licht en optische verstoring van de aanlegfase en gebruiksfase zorgen vanwege de afstand tot de Natura 2000-gebieden en lokale aard van de werkzaamheden met zekerheid niet tot negatieve effecten in Natura 2000-gebieden. Effecten van stikstofdepositie op de Natura 2000-gebieden zijn niet uitgesloten. Om deze reden is een stikstofonderzoek verricht. De resultaten hiervan zijn opgenomen in paragraaf 4.9. Conclusie van dit onderzoek is dat voldaan wordt aan de Nederlandse en Duitse wetgeving op dit gebied.

De projectlocatie ligt buiten het Natuurnetwerk Nederland. Het plangebied maakt geen deel uit van een weidevogelgebied, ganzenrustgebied, natte landnatuur of Groene ontwikkelzone. De bomen in het plangebied zijn onderdeel van een kwekerij, waardoor deze onder de categorie kweekgoed vallen. Toetsing van eventuele effecten op beschermde houtopstanden is niet aan de orde, omdat bescherming van houtopstanden niet geldt voor kweekgoed (Wet natuurbescherming, artikel 4.1e).

Geconcludeerd wordt dat geen effecten plaatsvinden op beschermde gebieden en beschermde houtopstanden, waardoor de voorgenomen ontwikkeling uitvoerbaar is.

4.7.2.2 Soortenbescherming Flora en fauna

De beoogde ontwikkeling heeft mogelijk negatieve effecten op door de Wet natuurbescherming beschermde soorten. Omdat het gebied een hoge natuurwaarde kent door het groene karakter van het gebied en het huidige gebruik als kwekerij, is het gebied geschikt voor diverse flora en fauna. In figuur 4.4 is de samenvatting van de resultaten van de toetsing van effecten op beschermde soorten uit de quickscan opgenomen. Nader onderzoek naar diverse soorten vindt plaats tijdens de voor de soort geschikte periode in 2022. Het aanwezige groen blijft ook na realisatie grotendeels in tact. Hierdoor ontstaan directe mogelijkheden om, bij het aantreffen van eventuele soorten, compensatie- danwel mitigatiemaatregelen te treffen. Wel is in dat geval een ontheffing benodigd in het kader van de Wet natuurbescherming. De ontheffing moet zijn verkregen bij start van de daadwerkelijke werkzaamheden. Gezien het groene karakter van het plangebied en het feit dat dit vrijwel geheel in tact blijft en waar mogelijk verder versterkt wordt door het treffen van maatregelen om de biodiversiteit te vergroten, wordt geconcludeerd dat het treffen van eventuele mitigerende maatregelen mogelijk is en het plan daarmee uitvoerbaar is.

Soortgroep	Overtreding Wet natuurbescherming	Vervolgstappen
Flora	Mogelijk	Nader onderzoek naar het groeiplaatsen van blauw guichelheil, grote leeuwenklauw en kleine wolfsmelk (één veldbezoek in de periode juni – augustus)
Grondgebonden zoogdieren	Mogelijk	Nader onderzoek naar steenmarter, boommarter en grote bosmuis (onderzoek met cameravallen in de periode mei – juni en muizenvallen in de periode (na)zomer – herfst). Aanvragen ontheffing voor bunzing en wezel
Vleermuizen	Mogelijk	Nader onderzoek naar verblijfplaatsen en vliegroute van vleermuizen (vijf veldbezoeken in de periode mei – september)
Vogels – jaarrond beschermde nesten	Mogelijk	Nader onderzoek naar nestlocaties, rustplaatsen en/of essentieel foerageergebied van steenuil, kerkuil, ransuil en sperwer (drie avondbezoeken in de periode half februari – april en drie ochtendbezoeken in de periode april – half juni)
Vogels – functioneel leefgebied nest beschermd	Nee, mits maatregel	<ul style="list-style-type: none"> • Starten van de werkzaamheden het broedseizoen (het broedseizoen loopt grofweg van maart tot en met augustus) • Een broedvogelcontrole voor start van de werkzaamheden • Vastleggen in een ecologisch werkprotocol op welke momenten een broedvogelcontrole nodig is
Vogels – broedvogels	Nee, mits maatregel	<ul style="list-style-type: none"> • Starten van de werkzaamheden het broedseizoen (het broedseizoen loopt grofweg van maart tot en met augustus) • Een broedvogelcontrole voor start van de werkzaamheden • Vastleggen in een ecologisch werkprotocol op welke momenten een broedvogelcontrole nodig is
Vlinders	Mogelijk	Nader onderzoek naar voortplanting van teunisbloempijlstaart (drie veldbezoeken in de periode juni – augustus)
Amfibieën, reptielen, vissen, libellen en overige ongewervelden	Nee	Niet van toepassing
Zorgplicht	Nee, mits maatregel	<ul style="list-style-type: none"> • Takkenrillen, stobben en ander materiaal worden voorzichtig verwijderd en buiten de invloedsferen van de werkzaamheden neergelegd. Eventuele dieren die eronder schuilen en niet zelfstandig weg vluchten worden ook buiten het werkterrein geplaatst. Deze maatregel is pas uitvoerbaar nadat het soortgericht onderzoek is afgerond • Bosschages en struweel binnen de werkterreinen worden verwijderd in de periode medio september tot en met januari. Hierbij wordt langzaam één richting gewerkt om fauna de kans te geven te vluchten. Deze maatregel is pas (mogelijk) uitvoerbaar wanneer het soortgericht onderzoek is afgerond

Figuur 4.4: Samenvatting van resultaten toetsing effecten beschermde soorten

4.7.3 Conclusie

Zowel wat betreft gebiedenbescherming als soortenbescherming is het plan uitvoerbaar. Voor de beschermde natuurgebieden wordt voldaan aan de wettelijke restricties. Ten aanzien van soortenbescherming wordt geconcludeerd dat het plangebied geschikt is voor diverse soorten. Nader onderzoek hiernaar wordt uitgevoerd. Na afronding van de soortgerichte onderzoeken kunnen de benodigde maatregelen en/of de noodzaak van het aanvragen van een ontheffing concreet worden bepaald. De maatregelen kunnen aanpassingen van de uitvoeringsplanning en -wijze omvatten, evenals het inpassen van natuurfuncties in het voornemen. De consequenties uit het soortgerichte onderzoek worden opgevolgd.

Gezien het behoud en waar mogelijk versterken van de groene structuren in het plangebied en de aard van het initiatief om flora en fauna te versterken, is het aannemelijk dat mitigerende maatregelen getroffen kunnen worden en daarmee een eventueel benodigde ontheffing kan worden verkregen. Met het succesvol doorlopen van dit proces is het plan redelijkerwijs uitvoerbaar wat betreft ecologie.

4.8 Stikstof

4.8.1 Beleid

Na realisatie van activiteiten of projecten kunnen er bronnen zijn die stikstofoxiden (NO_x) en/of ammoniak (NH₃) emitteren. De stikstofoxiden en ammoniak in de lucht komen uiteindelijk weer op de grond terecht. Dit heet stikstofdepositie. Vooral in natuurgebieden kan stikstofdepositie een probleem zijn, omdat hierdoor de bodem rijk wordt aan voedingsstoffen waardoor de biodiversiteit afneemt. In Nederland zijn ruim 160 Natura 2000-gebieden aangewezen, dit zijn gebieden met een Europese beschermingsstatus.

Het is verboden zonder vergunning ingevolge de Wet natuurbescherming (Wnb-vergunning) projecten te realiseren die gelet op de instandhoudingsdoelstellingen voor een Natura 2000-gebied de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in dat gebied kunnen verslechteren of een significant verstoringseffect kunnen hebben op de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen. Een vergunning wordt uitsluitend verleend, indien de zekerheid is verkregen dat het project de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Daarom dient voor nieuwe of gewijzigde projecten onderzocht te worden of er sprake kan zijn van een mogelijk significant effect door depositie van stikstof op relevante Natura 2000-gebieden. Een project dat netto meer dan 0,00 mol/ha/jaar bijdraagt aan de stikstofdepositie op een of meerdere voor stikstofdepositie gevoelige hexagonen¹ in een (naderend) overbelaste situatie², heeft in potentie een significant effect waarvoor een Wnb-vergunning moet worden aangevraagd.

Wanneer er sprake is van een toename in stikstofdepositie kan in een ecologische voortoets of passende beoordeling onderzocht worden of effecten daadwerkelijk op gaan treden als gevolg van het project en of deze de natuurlijke kenmerken van het gebied aantasten. Als blijkt dat de toename in stikstofdepositie niet leidt tot aantasting van het gebied kan het project alsnog doorgang vinden.

Effecten op Duitse Natura 2000-gebieden dienen beoordeeld te worden conform Duitse wet- en regelgeving. Wanneer in Duitsland de stikstofdepositie voor een (concreet) project kleiner is dan 21,4 mol/N/ha/jaar (0,3 kg), dan is het project voor wat betreft stikstofdepositie toegestaan en kunnen effecten onder de Duitse beoordelingsmethode worden uitgesloten⁴. Dit geldt onafhankelijk van de staat van instandhouding en de vraag of de Kritische depositiewaarde (KDW) wordt overschreden.

De Wet stikstofreductie en natuurverbetering (Wsn) is per 1 juli 2021 in werking getreden. Als gevolg daarvan zijn bouw- en sloopwerkzaamheden en werkzaamheden voor het aanleggen, veranderen en verwijderen van een werk vrijgesteld van natuurvergunningplicht voor het aspect stikstofdepositie. De vrijstelling omvat ook de vervoersbewegingen die samenhangen met de werkzaamheden, zoals aan- en afvoer van bouwmaterialen en bouw- en sloopafval en transport van werknemers en werktuigen van en naar de bouwplaats alsmede eventuele tijdelijke omrijeffecten als gevolg van de werkzaamheden. De vrijstelling geldt voor tijdelijke stikstofemissies en niet voor structurele stikstofemissies in de gebruiksfase.

4.8.2 Stikstofdepositie-onderzoek

Tauw heeft een stikstofdepositie onderzoek uitgevoerd, zie Bijlage 12. Voor het berekenen van de stikstofdepositie is gebruik gemaakt van de vigerende versie van het rekenmodel AERIUS Calculator, versie 2021.

In de berekeningen zijn voor de plansituatie de emissies van NO_x en NH₃ van de relevante bronnen meegenomen uitgevoerd om de stikstofdepositiebijdrage van het project op de Natura 2000-gebieden in kaart te brengen. Het gaat hierbij om verkeersgeneratie van en naar de projectlocatie in de beoogde situatie. Uit de berekeningen volgt een maximale stikstofdepositiebijdrage voor de plansituatie op de in Nederland gelegen Natura 2000-gebieden van 0,00 mol/N/ha/jaar. Op het Duitse Natura 2000-gebied Hetter-Millinger Bruch wordt een maximale stikstofdepositiebijdrage berekend van 0,05 mol/ha/jaar. Deze resultaten blijven ruimschoots binnen de grenswaarde van 21,4 mol/N/ha/jaar.

Daarmee zijn voor de gebruiksfase geen negatieve effecten te verwachten 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.

4.8.3 Conclusie

Uit de stikstofdepositieberekeningen komt naar voren dat geen knelpunten aanwezig zijn op zowel de Nederlandse als de Duitse Natura 2000-gebieden. Geconcludeerd wordt dat het plan uitvoerbaar is wat betreft stikstof.

4.9 Klimaat

Dit bestemmingsplan maakt nieuwe activiteiten en ontwikkelingen mogelijk. Daarom is het verplicht om, conform de Omgevingsvergunning van de Provincie Gelderland, een beschrijving van maatregelen of voorzieningen om risico's van klimaatverandering te voorkomen op te nemen in de toelichting.

Waterveiligheid

Het plangebied bevindt zich op de hoge gronden aan de oorspronkelijke oevers van de Rijn, op circa 16-18m+NAP. De huidige loop van de Oude IJssel (en Issel in Duitsland) ligt op 1,7 kilometer afstand. Het zomerpeil is 15,1m+NAP. Op circa 6,5km (kortste afstand tot projectlocatie) loopt de Rijn. De maximale waterstand van de Rijn bij het nabij gelegen Lobith is gemiddeld ruim 11m+NAP met uitschieters tot 17m+NAP. Deze hoogtes, gecombineerd met de bestaande mogelijkheden van de Rijn om buiten de oevers te treden en de beperkte watervolumes van de Oude IJssel, betekenen een hoge mate van waterveiligheid in het projectgebied.

Wateroverlast

Megchelen, en daarmee ook het plangebied, is gelegen op hoge zandgronden. Dit type grond kenmerkt zich door hoge mate van infiltratiecapaciteit. In Park Meghlo zijn daarnaast diverse wadi's opgenomen, naast de bestaande vijver in het Arboretum. Zoals bij de watertoets (paragraaf 4.6) beschreven wordt een belangrijk deel van de waterberging gerealiseerd in de wadi's. Het type verharding wordt zoveel mogelijk half verhard uitgevoerd om infiltratie te bevorderen. In een later stadium wordt dit ontwerp verder uitgewerkt. Gezien het vele groen en de goede doorlatendheid van de bodem, wordt geen wateroverlast verwacht binnen het plangebied.

Droogte

Door het significante aandeel groen en bomen op het terrein is het plangebied in staat om langdurig water vast te houden. Het terrein beschikt daarnaast over wadi's en een bestaande vijver die de waterbalans op orde houden. Langdurige droogte is daarnaast in verband met inklinking een gevaar voor veengebieden. Hier is echter sprake van zandgronden en dit effect is daarmee op voorhand uit te sluiten.

Hitte

bestemmingsplan "Woongebied Meghlo, vml Kwekerij Venhorst" (ontwerp)

Het terrein beschikt in de huidige situaties over aanzienlijk hoeveelheden groen en bomen. Deze zorgen voor voldoende schaduwwerking. De bomen en groenstroken blijven gehandhaafd, en daarmee is het risico op hittestress uitgesloten.

4.10 Luchtkwaliteit

4.10.1 Wettelijk kader

Volgens de Wet milieubeheer is het nodig een planontwikkeling te toetsen aan luchtkwaliteitseisen. Op 1 augustus 2009 is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden, met als doel om alle overschrijdingen van de luchtkwaliteitsnormen op te lossen. Het NSL omvat een omvangrijk pakket maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren.

Niet in betekende mate

Alleen projecten die 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging wanneer aannemelijk is (door berekening of motivering) dat de 3% grens niet wordt overschreden. Deze grens is 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijnstof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 µg/m³ voor zowel PM10 als NO₂. Dit criterium is een 'of-benadering', wanneer een project voor één stof de 3%-grens overschrijdt, dan verslechtert het project 'in betekende mate' de luchtkwaliteit.

De 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in de ministeriële regeling omgezet in getalsmatige grenzen, bijvoorbeeld:

- Woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;
- Kantoorlocaties: 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

Grenswaarden

De Wet luchtkwaliteit stelt grenzen aan de concentraties van luchtverontreinigende stoffen. De meest kritische stoffen ten gevolge van het verkeer zijn stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM10). Sinds 2011 moet aan de grenswaarden (jaargemiddelde en 24-uurgemiddelde concentratie) voor PM10 worden voldaan. De jaargemiddelde concentratie mag maximaal 40 µg/m³ zijn en maximaal 35 dagen overschrijding van de 24 uren gemiddelde concentratie PM10.

Voor NO₂ geldt dat vanaf 2015 moet worden voldaan aan de (jaargemiddelde en uurgemiddelde) grenswaarden. Het jaargemiddelde concentratie mag maximaal 40 µg/m³ zijn en maximaal 35 dagen overschrijding van de 24 uren gemiddelde concentratie NO₂.

4.10.2 Situatie plangebied

Binnen het plangebied worden 48 nieuwe woningen gebouwd. Het aantal woningen is ruimschoots minder dan de grens van 1.500 woningen in de ministeriële regeling. Het uitvoeren van een luchtkwaliteitsonderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Daarnaast blijven de achtergrondconcentraties in het plangebied ruimschoots binnen de hiervoor geldende grenswaarden. Voor NO₂ bedraagt de achtergrond circa 12 µg/m³ (norm 40 µg/m³) en voor PM10 ook circa 12 µg/m³ (norm 40 µg/m³). Het is niet aannemelijk dat het plan een dusdanige verkeerstoename veroorzaakt dat een overschrijding van de norm plaatsvindt.

4.10.3 Conclusie

Gezien het feit dat een luchtkwaliteitsonderzoek niet noodzakelijk is en de achtergrondconcentraties ruimschoots binnen de grenswaarden blijven, is het plan vanuit het milieuthema luchtkwaliteit uitvoerbaar.

4.11 Externe veiligheid

4.11.1 Beleidskader

Bij externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van een risico-opleverende activiteit met gevaarlijke stoffen. Het kan daarbij gaan om industriële activiteiten, distributieroutes of buisleidingen. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) van 27 oktober 2004 en de hierin opgenomen Regeling externe veiligheid inrichtingen (REVI), geeft aan welke activiteiten/bedrijven risicocontouren kennen, waarmee rekening dient te worden gehouden bij het verlenen van vergunningen in het kader van de Wet milieubeheer en bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Het BEVI heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in bedrijven tot het aanvaarde maximum te beperken. Het gaat daarbij om het beperken van de kans op en het effect van een ernstig ongeval vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen. Het doel wordt in het BEVI vertaald naar begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico:

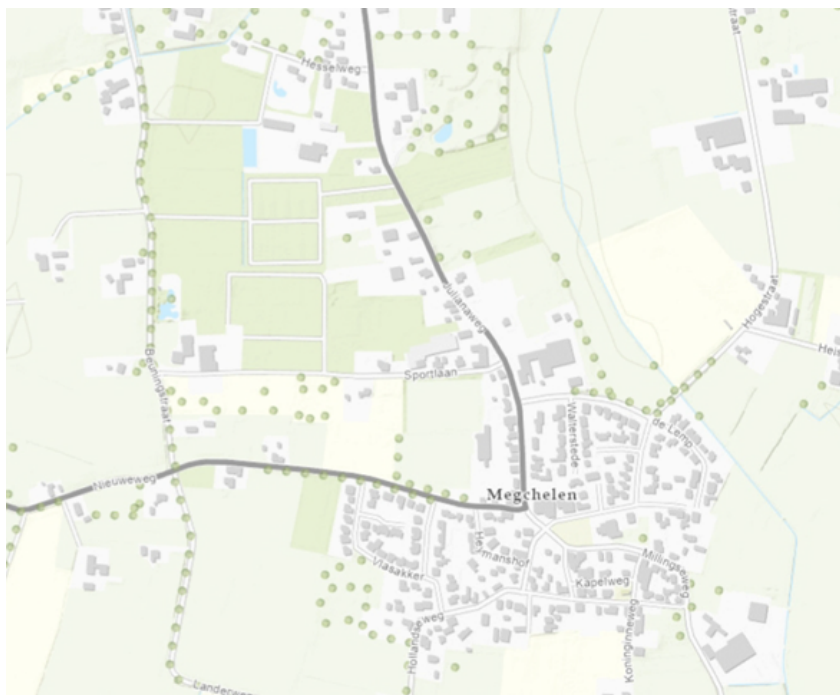
- Plaatsgebonden risico (PR): Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.
- Groepsrisico (GR): Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

In het BEVI zijn de risiconormen wettelijk vastgelegd. Deze normen zijn niet effectgericht maar gebaseerd op een kansberekening. Tevens geven de risiconormen alleen de kans weer om als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen te overlijden. Gezondheidsschade en de kans op verwonding of materiële schade zijn daarin niet meegenomen. Er is in het BEVI geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Voor het groepsrisico geldt slechts een oriënterende waarde. Er is sprake van een verantwoordingsplicht in geval van een toename van het groepsrisico.

Naast de aanwezigheid van stationaire bronnen kan transport van gevaarlijke stoffen een rol van belang vormen bij externe veiligheid.

4.11.2 Situatie plangebied

De landelijke risicokaart (www.risicokaart.nl) geeft inzicht in de aanwezige bronnen die relevant zijn ten aanzien van externe veiligheidsrisico's. In figuur 4.3 is een uitsnede weergegeven van de risicokaart ter hoogte van het plangebied. Op basis van deze figuur wordt geconcludeerd dat in de omgeving van het plangebied geen risicobronnen aanwezig zijn. Ook worden met de uitvoering van dit plan geen nieuwe risicobronnen aan de omgeving toegevoegd die van invloed kunnen zijn op bestaande kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten.



Figuur 4.3: Uitsnede risicokaart plangebied

4.11.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er geen risicobronnen in de directe omgeving van de projectlocatie aanwezig zijn die van invloed kunnen zijn op de gewenste woningbouw ontwikkeling. Ook worden geen risicobronnen toegevoegd aan de omgeving met realisatie van dit plan. Geconcludeerd wordt dat het plan uitvoerbaar is voor het thema externe veiligheid.

4.12 Verkeer en parkeren

4.12.1 Parkeernormen

Met de herontwikkeling van de projectlocatie tot een nieuwe locatie met 48 woningen ontstaat een vraag naar parkeerplaatsen. In het stedenbouwkundig plan is reeds ruimte gereserveerd voor de noodzakelijke parkeerplaatsen. Er is sprake van een gedifferentieerde norm.

Binnen het plan is ruimte gereserveerd voor 133 parkeerplaatsen, waarvan 108 parkeerplaatsen ten behoeve van woningen en 25 voor bezoekers van het arboretum en bezoekerscentrum/museum. De parkeerplaatsen per woningtype in dit plan komen overeen met de gemeentelijke norm (GVVP Oude IJsselstreek 2010-2020, conform norm "rest bebouwde kom"). In tabel 4.2 is de vereenvoudigde berekening opgenomen, in bijlage 14 is de gehele berekening en verdeling van parkeerplaatsen opgenomen.

Tabel 4.2: Parkeerplaatsen norm Park Meghlo

Project:	Park Meghlo				
Betreft:	Overzicht wooneenheden en parkeren				
Datum:	13-7-2022				
Functie en deelgebied	type	aantal	vereist		opgenomen in plan
wonen			Centrum en schil		
			min	max	Totaal in plan
Hetterpark					
<i>Levensloopbestendig</i>	klein	5	7	8,5	8
<i>starters</i>	midden	6	10,8	11,4	11
Rozenhorst					
<i>Eengezinswoningen</i>	groot	9	18	19,8	19
Hansmuys erf					
<i>Eengezinswoningen</i>	groot	5	10	11	12
Gestapelde woningen					
<i>Levensloopbestendig</i>	klein	6	8,4	10,2	10
<i>starters</i>	midden	4	7,2	7,6	8
Centrumgebied					
<i>Splitsing T-boerderij</i>	groot	2	4	4,4	4
Overig					
<i>Buitenplaatsen</i>	groot	6	12	13,2	24
<i>Eengezinswoningen</i>	groot	5	10	11	12
3 Julianaweg/2 Sportlaan					
Totaal wonen		48	87,4	97,1	108
Overig					
<i>Museum/arboretum</i>			10	15	21
Julianaweg en centrum					
mindervalide			2	3	4
Totaal wonen + overig			99,4	115,1	133

GVVP Oude IJsselstreek 2010-2020 Norm conform "rest bebouwde kom"

4.12.2 Conclusie

Het stedenbouwkundig plan voorziet in voldoende parkeerplaatsen per woningtype. Hiermee wordt voldaan aan de gemeentelijk normering op dit punt. Vanuit thema verkeer en parkeren is het plan uitvoerbaar.

Hoofdstuk 5 Juridische aspecten

5.1 Inleiding

De in deze toelichting beschreven planopzet is juridisch-planologisch vertaald in een bestemmingsregeling, die (digitaal) bindend is voor overheid en burgers. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding (plankaart) en regels en is voorzien van een toelichting. De regels en verbeelding vormen het juridisch bindende deel, terwijl de toelichting geen juridische binding heeft, maar moet worden beschouwd als handvat voor de uitleg en de onderbouwing van de opgenomen bestemmingen.

De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een rol voor toepassing van de regels, alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen.

5.2 Opbouw van de regels

In deze paragraaf wordt de systematiek van de regels, en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet.

De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Voor de systematiek is aangesloten op de SVBP2012. Het plan is tevens IMRO-gecodeerd.

Navolgend wordt de systematiek, opbouw en indeling van de regels kort toegelicht.

5.2.1 Inleidende regels

Begrippen

In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding (plankaart) geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

5.2.2 Bestemmingsregels

In het tweede hoofdstuk komen bestemmingen aan de orde. Het onderhavige bestemmingsplan bevat Groen, Maatschappelijk - 1, Maatschappelijk - 2, Tuin, Verkeer - Verblijfsgebied, Wonen - 1, Wonen - 2, Wonen - 3 en Waarde Archeologische Verwachting - 1.

De opbouw van de bestemmingen ziet er als volgt uit:

- Bestemmingsomschrijving: de omschrijving van de doeleinden. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies.
- Bouwregels: in de bouwregels worden voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bebouwingsregels geregeld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hier vastgelegd. Indien mogelijk wordt verwezen naar bouwvlakken en aanduidingen op de verbeelding (plankaart);
- Specifieke gebruiksregels: in dit onderdeel is aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval zijn toegestaan dan wel strijdig zijn met de bestemming. Daarbij zijn niet alle mogelijke toegestane en strijdige gebruiksvormen genoemd, maar alleen die functies, waarvan het niet op voorhand duidelijk is. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling/verduidelijking op de in de bestemmingsomschrijving genoemde functies;
- Afwijking van de bouwregels: Hierin zijn mogelijkheden opgenomen om in beperkte mate af te

wijken van de opgenomen bouwregels indien aan de opgenomen voorwaarden wordt voldaan.

- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden: Om de kwaliteiten van een bestemming te beschermen, is een aantal werken en werkzaamheden niet zonder meer toegestaan, maar alleen nadat een omgevingsvergunning is verkregen. De desbetreffende werken en werkzaamheden en de toetsingscriteria voor de beoordeling van een aanvraag voor een omgevingsvergunning zijn hier opgenomen.

5.2.3 Algemene regels

- Anti-dubbeltelbepaling: deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld;
- Algemene bouwregels: deze bepaling is opgenomen om voorwaarden te stellen ten aanzien van het bouwen op de grond behorende bij het bestemmingsplan waarin een overschrijding op bepaalde onderdelen is toegestaan. Daarnaast zijn voorwaarden opgenomen ten aanzien van de overschrijding van de bouw- en bestemmingsgrenzen.
- Algemene gebruiksregels: deze bepaling stelt voorwaarden ten aanzien van verboden gebruik en het voorzien in voldoende parkeergelegenheid door aan de geldende parkeerverordening te voldoen.
- Algemene aanduidingsregels: de aanduidingsregels bestaan uit bouwregels, afwijkingsregels en algemene bepalingen voor werkzaamheden waarvoor een omgevingsvergunning verleend dient te worden door burgemeester en wethouders.
- Algemene afwijkingsregels: in deze bepaling is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan genoemde, regels.

5.2.4 Overgangs- en slotregels

- Overgangsrecht: bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een bouwvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een bouwvergunning kan worden verleend. Burgemeester en wethouders kunnen in beginsel dus nog gewoon gebruik maken van hun handhavingsbevoegdheid; Het overgangsrecht is opgenomen zoals opgenomen in artikel 3.2.1 Bro;
- Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan mag eveneens worden voortgezet;
- Slotregel: deze bepaling geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

5.3 Bestemmingen

In het bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor.

5.3.1 Enkel bestemmingen

Groen

Binnen de bestemming Groen zijn naast groenvoorzieningen, voet- en fietspaden, speelvoorzieningen, kunstwerken, kunstobjecten, water en voorzieningen voor de waterhuishouding en nutsvoorzieningen toegestaan. Nabij de Boswachters zijn de volgende aanduidingen mogelijk gemaakt in het groen:

1. Specifieke vorm van Groen - berging 1: hier is een berging toegestaan van maximaal 100 m² voor de opslag van materiaal benodigd voor het groen onderhoud van het arboretum.
2. Specifieke vorm van Groen - berging 2: hier zijn bergingen toegestaan voor de nabij gelegen appartementen.

Daarnaast is binnen deze bestemming een uitkijkpunt mogelijk gemaakt van maximaal 20 meter.

Maatschappelijk

De bestemming Maatschappelijk is bedoeld om de maatschappelijke voorzieningen van de kiosk mogelijk te maken. Aanvullend zijn binnen deze bestemming horeca en detailhandel als nevenactiviteit, wegen en paden, parkeer-, speel- en groenvoorzieningen, water(voorzieningen), straatmeubilair en nutsvoorzieningen mogelijk. Op de verbeelding zijn de maximale bouwhoogte en het bebouwingspercentage opgenomen.

Tuin

De bestemming Tuin is bij de woonpercelen toegepast op die delen waarvoor vergunningsvrij bouwen niet is toegestaan. Dit is specifiek geregeld door deze gronden uit te sluiten van een erf in de zin van artikel 1 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Op deze manier is vergunningsvrij bouwen op deze gronden eveneens verboden. Hierdoor wordt geborgd dat bepaalde doorzichten in stand worden gehouden. Op het gebied Hetterpark is wonen alleen mogelijk gemaakt binnen het bouwvlak. Daarbuiten is voor de particuliere gronden tuin toegepast en voor de openbare gronden groen of verkeer, waar eveneens niet particulier gebouwd mag worden.

Verkeer - Verblijfsgebied

Wegen en ondermeer parkeerplaatsen zijn mogelijk binnen de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied. Daarnaast biedt deze bestemming ruimte voor voet- en fietspaden, speel-, groen en watervoorzieningen en kunstwerken en ontmoetingsplekken en straatmeubilair. Ook zijn openbare vervoers- en nutsvoorzieningen hiermee mogelijk gemaakt. De bestemming is toegepast op de directe ontsluitingswegen van de woningen en woongebieden.

Wonen 1, 2 en 3

Om de woningen mogelijk te maken zijn drie (gering) verschillende woonbestemmingen mogelijk gemaakt, namelijk Wonen - 1, Wonen - 2 en Wonen - 3. Naast de woonfunctie zijn binnen deze bestemmingen ook aan huis verbonden beroepsactiviteiten, bijbehorende gebouwen en bouwwerken, tuinen en erven en opnieuw parkeer-, speel, groen- en watervoorzieningen mogelijk. Ook hier zijn straatmeubilair en nutsvoorzieningen toegestaan.

De bestemming Wonen - 1 is gebruikt voor de meeste woningen in het plangebied. Op de verbeelding is vastgelegd of binnen het bouwvlak een vrijstaande, 2 onder 1 kap woning of gestapelde woning (appartement) is toegestaan. Daarnaast zijn de bouw- en goothoogten opgenomen en het aantal woningen per bouwvlak. Het plaatsen van reguliere erfafscheidingen in de vorm van schuttingen is nergens binnen het plangebied toegestaan. De erfafscheidingen moeten een groen karakter hebben of bestaan uit houtsingels. In de bestemmingsregels is daarom bij bouwwerken geen gebouwen zijnde opgenomen dat bebouwde erfafscheidingen, zoals schutting niet zijn toegestaan.

Met Wonen - 2 zijn de buitenplaatsen mogelijk gemaakt. Deze kennen ruime percelen met een groot bouwvlak. In de regeling is een maximaal bouwoppervlak van 300 m² toegestaan. De bouw- en goothoogten zijn vastgelegd op de verbeelding.

Wonen - 3 betreffen de woningen bij het Hansmuys Hof. In het groen tussen de bestaande boerderij en het hof is een grondwal aangeduid. Om aanleg hiervan te garanderen is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarmee wordt geregeld dat de woningen slechts gebruikt mogen worden als de grondwal gerealiseerd is. Een garantie voor de bewoners van de bestaande boerderij dat deze fysieke afscheiding ook daadwerkelijk gerealiseerd wordt.

5.3.2 Dubbel bestemmingen

Waarde archeologische verwachting - 1

Het bestemmingsplan kent de dubbelbestemmingen Waarde - Archeologische Verwachting 1. De hiervoor aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en) mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische verwachtingswaarden.

Het bevoegd gezag kan in geval van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken alvorens de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, verlangen dat door de aanvrager een rapport wordt overlegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.

Voor dit bestemmingsplan is archeologisch onderzoek verricht. Hieruit is een specifieke archeologische verwachtingswaarde voor het plangebied vastgesteld. Deze verwachtingswaarde is vastgelegd in de dubbelbestemming zoals deze is opgenomen op de verbeelding.

5.3.3 Algemene aanduiding

Waardevolle boom

Het gebied kent een groot aantal waardevolle bomen. Zoals beschreven in deze toelichting is het behoud van het gebied en versterken van de ecologische kwaliteit hét vertrekpunt voor het plan. Dit vraagt om het behoud van de waardevolle bomen. De bomen die behouden moeten blijven zijn daarom ook ingemeten en op kaart vastgelegd. Deze kaart is in de regels van dit bestemmingsplan opgenomen. Op een belangrijk deel van het terrein (grofweg het Arboretum / voormalige kwekerij) is een aanduidingregel Waardevolle boom opgenomen. Deze gronden zijn, naast voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en instandhouding van de aanwezige bomen. Hiermee wordt gegarandeerd dat de kwaliteit van het gebied behouden blijft. Mocht kap van een boom, ondermeer door ziekte, desondanks noodzakelijk zijn, dan is het aanvragen van een omgevingsvergunning verplicht.

Drinkwaterreserveringsgebieden

Het plangebied ligt grotendeels in een kwetsbaar drinkwaterreserveringsgebied. Binnen deze zone is het verboden om grondwaterbedreigende activiteiten uit te voeren zoals mijnbouw en bodemenergiesystemen. Daarnaast is een omgevingsvergunning nodig voor het in de bodem brengen van diep afstromend water, aanleg van ondergrondse opslagtanks, aanleg van begraafplaatsen en activiteiten zoals bedoeld in de bijbehorende Lijst van verboden grondwaterbedreigende activiteiten, wat is opgenomen bij de regels. Ook geldt een meldingsplicht voor activiteiten die de bodem kunnen aantasten zoals het toepassen van grond of baggerspecie waarvan de kwaliteit de achtergrondwaarde overschrijdt, het roeren van de bodem dieper dan drie meter onder het maaiveld en het aanleggen van een systeem voor individuele behandeling van afvalwater.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

Initiatiefnemer en de gemeente Oude IJsselstreek hebben overeenstemming bereikt over het te ontwikkelen plan.

Wanneer met een bestemmingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd. In voorliggend geval is het kostenverhaal anderszins verzekerd doordat tussen beide partijen een anterieure overeenkomst is getekend. Hierin is ondermeer vastgelegd dat de ontwikkel- en plankosten evenals eventuele planschadeclaims ten laste zijn van initiatiefnemer. Hiermee loopt de gemeente geen financiële risico's met het huidige plan.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In de voorbereiding van dit plan is veelvuldig overleg geweest met direct omwonenden, overige dorpsbewoners en met geïnteresseerden binnen en buiten het dorp Megchelen. Onderstaand is een korte beschrijving van het doorlopen participatietraject opgenomen.

Algemene communicatie

In het kader van de voorbereiding van de plannen tot wijziging van het bestemmingsplan Park Meghlo heeft vanuit het ontwerpteam in het afgelopen jaar op meerdere momenten overleg plaats gevonden met de omwonenden en ook met geïnteresseerden in het plan. Hieronder volgt een lijst met algemene contactmomenten:

- In 2020 is een Woonwensenonderzoek uitgevoerd door de Vereniging Dorpshuizen en Kleine Kernen Gelderland (DKK) in opdracht van het Comité Leefbaarheid Megchelen (CLM). De gemeente Oude IJsselstreek ondersteunde het onderzoek. In dit onderzoek is woonbehoefte, zowel kwalitatief als kwantitatief in kaart gebracht, zie 2.3. Dit plan is 26 januari 2021 gepresenteerd tijdens een digitale Dorpsavond. Na afloop hiervan is een interesseformulier voor het woonplan opengesteld.
- 26 januari 2021: Organisatie door Comité Leefbaarheid Megchelen, versterken van wonen in het dorp. De uitkomsten van het woonwensenonderzoek zijn vertaald naar plannen voor woningbouw, huur en koop in diverse prijsklassen. Presentatie van de eerste ideeën over een mogelijke ontwikkeling op de gronden van de kwekerij Louis Venhorst & Zn.
- 28 oktober 2021: Bericht aan de buurt over de start van de planontwikkeling om te komen tot wijziging van het bestemmingsplan.
- 14 december nieuwsbrief 'december 2021': Toelichting stand van zaken planontwikkeling en uitnodiging voor bijeenkomst op 18 december.
- 18 december 2021: Algemene presentatie in zaal Ter Voert voor belangstellenden. Deze uitnodiging is in geheel Megchelen verspreid. Zowel in zaal Ter Voert als via een live-stream was deze bijeenkomst te volgen. De presentatie en het vragenuurtje zijn digitaal opgenomen en staan online.

Buurt

In de voorbereiding van dit plan is veelvuldig overleg geweest met de omwonenden en overige geïnteresseerden. Onderstaand is een korte beschrijving van het doorlopen participatietraject opgenomen. Een volledig overzicht van de communicatiemomenten is opgenomen in Bijlage 13.

Voor de directe omwonenden en de buurt zijn diverse informatiebijeenkomsten georganiseerd. Hierin is in het begin informatie gedeeld over de beoogde plannen en zijn wensen uit de buurt opgehaald. De eerste schetsen zijn vroegtijdig gedeeld en besproken tijdens zogenaamde keukentafelgesprekken. De wensen vanuit de buurt, waaronder de bewoners van de Vlasakker en de Julianaweg hebben geleid tot diverse aanpassingen en verbeteringen van het plan.

Aanvullend is gesproken met de voetbalvereniging, de basisschool en de schutterij die eveneens gebruik maakt van het sportveld.

In het algemeen is positief gereageerd op het voornemen. Door de extra woningen wordt bewerkstelligd dat zowel jongeren als ouderen in het dorp kunnen blijven wonen danwel kunnen doorstromen. Dit is ondermeer van belang voor behoud van de aanwezige voorzieningen.

6.3 Resultaten vooroverleg

Het concept ontwerpbestemmingsplan is in het kader van het wettelijk vooroverleg aan Waterschap Rijn en IJssel en de provincie Gelderland verstuurd. Beide organisaties hebben gereageerd.

Waterschap Rijn en IJssel

Het waterschap heeft informeel gereageerd op de watertoets. Hierbij heeft zij aangegeven dat ze graag zien dat de waterbergingsopgave ook formeel in het bestemmingsplan wordt vastgelegd. Hier is invulling aan gegeven door een voorwaardelijke verplichting hiervoor op te nemen in de woonbestemmingen.

Provincie Gelderland

De provincie Gelderland heeft een formele reactie gestuurd. Deze is toegevoegd in Bijlage 15. De provincie stemt in met het voornemen. Het volgende wordt door de provincie geconcludeerd: "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)woonstap 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."

6.4 Zienswijzen

PM

