

Nota Zienswijzen en Wijzigingen

TAM-Omgevingsplan “Hoogeweg Pannerden”

Gemeente Zevenaar

afdeling	Ruimtelijke ontwikkeling
auteur(s)	Rob Doorakkers
datum	17-04-2025
versie	1
status	definitief

Inhoud

Inleiding	3
Het project	3
Procedure	3
Beoordeling Zienswijzen	3
Reactie zienswijzen	5
Overzicht wijzigingen	8



Inleiding

Deze nota bevat de volgende onderdelen:

- een weergave van de gevolgde procedure
- een samenvatting van de reacties ('zienswijzen') over het ontwerpbestemmingsplan
- ons besluit over de zienswijzen
- een beschrijving van de gevolgen van ons besluit voor de inhoud van het bestemmingsplan
- een toelichting op ons besluit
- een overzicht van de wijzigingen in het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp die wij ambtshalve aanbrengen (dat wil zeggen: die niet het gevolg zijn van zienswijzen)

Deze nota behoort bij het voorstel van burgemeester en wethouders aan ons, en bij ons besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Volgens de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) mogen wij NAW-gegevens (naam, adres en woonplaats) en enkele andere persoonsgegevens niet digitaal aanbieden. Een uitzondering geldt voor gegevens van

- ondernemingen die behoren tot een rechtspersoon (zoals een bv of een vof)
- personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure, bijvoorbeeld advocaten en gemachtigden

Als het voor de uitoefening van een publieke taak moet, mogen wij persoonsgegevens wel digitaal aanbieden. Wij bieden deze nota digitaal aan. Daarom noemen wij geen NAW-gegevens, behalve waar de wet dat toelaat.

Het project

Het voorliggende TAM-omgevingsplan heeft betrekking op het perceel Hoogeweg ongenummerd in Pannerden. Het betreft landbouwgrond met voorheen een bijbehorende agrarische bestemming. Het plan voorziet in de herbestemming van deze gronden ten behoeve van de realisatie van 42 woningen, inclusief bijbehorende verkeersvoorzieningen en openbare ruimte.

Procedure

Iedereen kon het ontwerp van het TAM-omgevingsplan met bijbehorende stukken van donderdag 27 juli 2023 tot en met woensdag 6 september 2023 in het gemeentehuis bekijken. Het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken stond in deze periode ook op het internet. Dit hebben burgemeester en wethouders bekendgemaakt in de Zevenaar Post en het Gemeenteblad van woensdag 26 juli 2023. Van 7 september 2024 tot en met 19 december 2024 kon iedereen schriftelijk en mondeling op het ontwerp van het TAM-omgevingsplan reageren. De gemeente heeft 2 reacties ('zienswijzen') ontvangen, welke zijn ondertekend door in totaal 9 reclamanten.

Beoordeling Zienswijzen

Wij vinden de zienswijzen ontvankelijk. 'Ontvankelijk' betekent dat de indieners aan alle eisen hebben voldaan om een zienswijze in te dienen.

Hierna vatten wij alle zienswijzen samen. Daarna volgt per zienswijze ons besluit, een beschrijving van de gevolgen van ons besluit voor de inhoud van het bestemmingsplan en een toelichting daarop.

Het kan zijn dat wij een deel van een zienswijze niet of niet helemaal beschrijven. Dan hebben wij bij de beoordeling toch rekening gehouden met dat deel.

Als wij vinden dat de indiener van een (ontvankelijke) zienswijze gelijk heeft, verklaren wij de zienswijze gegrond. Als wij vinden dat de indiener geen gelijk heeft, verklaren wij de zienswijze ongegrond. Wij kunnen een zienswijze ook gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond verklaren.

De gemeenteraad van Zevenaar



Reactie zienswijzen

1. Zienswijze 1, ingediend op 16 december 2024 door diverse omwonenden

1.1 Samenvatting zienswijze

1.1.1) Reclamanten stellen dat er onvoldoende rekening is gehouden met de zorgen en wensen die zij op eerdere participatiemomenten hebben geuit.

1.1.2) In het ontwerpbestemmingsplan is een groene wal opgenomen tussen een deel van het plangebied en de woningen van reclamanten. Echter, deze wal ligt niet ter hoogte van de adressen Groenestraat 3b en Groenestraat 5. Dit heeft tot gevolg dat de toekomstige bebouwing vanaf deze percelen een grote impact heeft.

1.1.3) De meest westelijk gelegen woningen zijn dusdanig dicht op de perceelgrenzen van de percelen Groenestraat 3b en Groenestraat 5 gesitueerd, dat de privacy ernstig wordt aangetast. Er ontstaat direct zicht op de tuinen en leefruimten van deze woningen, ook in combinatie met het ontbreken van een groenwal tussen de bestaande en toekomstige woonpercelen.

Het verzoek is om het plan aan te passen, zodanig dat bovenstaande zorgen worden weggenomen.

1.2 Besluit

Wij verklaren de zienswijze gegrond.

1.3 Wijzigingen in bestemmingsplan

De zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Het meest noordwestelijk gelegen bouwvlak voor woningen wordt ongeveer 5 meter opgeschoven in zuidelijke richting, zodat de afstand tussen deze woningen en de percelen van reclamanten vergroot wordt. Daarnaast wordt de groene wal doorgetrokken over de volledige noordgrens van het plangebied.

1.4 Toelichting van de gemeenteraad

1.4.1) In het voortraject is regelmatig contact geweest tussen initiatiefnemer Vryleve en reclamanten. Ondanks de bereidheid om aspecten die voor de omwonenden belangrijk zijn te verwerken in het plan, heeft dat niet op alle punten geleid tot een plan dat op draagvlak kan rekenen. Het participatieproces is na de terinzagelegging van het ontwerp TAM-omgevingsplan voortgezet, door middel van een overleg met reclamanten, Vryleve en gemeente. Dit overleg heeft geleid tot aanpassingen aan het plan (zie ook onder sub 1.4.2 en 1.4.3). Op basis van een tweede informatiemoment, lijkt dit plan wel op draagvlak te kunnen rekenen.

1.4.2) De gemeente begrijpt de wens van reclamanten om de groene wal over de volledige noordelijke plangrens door te trekken. Op dit punt wordt het definitieve TAM-omgevingsplan aangepast ten aanzien van het ontwerp: de groenbestemming wordt doorgetrokken naar het noordwestelijk gelegen perceel. Op deze plek wordt een groenwal gerealiseerd. De specifieke uitvoering van de groenwal wordt in de vergunningsprocedure bepaald.

1.4.3) De gemeente begrijpt de zorgen van reclamanten. Om die reden is onderzocht of de twee blokken koopwoningen opgeschoven kunnen worden naar het zuiden, en daarmee verder weg komen te staan van de percelen van reclamanten. Dit leidt tot een aanpassing van het TAM-omgevingsplan. Het noordelijke bouwvlak voor de koopwoningen wordt zodanig naar het zuiden verplaatst ten opzichte van het ontwerp TAM-omgevingsplan, dat ongeveer tien meter afstand ontstaat tussen de zijgevel van de nieuwe woning en de perceelsgrenzen van Groenestraat 3b en 5. In die ruimte wordt ook de groene wal aangelegd.

2. Zienswijze 2, ingediend op 16 december 2024 door diverse omwonenden

2.1 Samenvatting zienswijze

2.1.1) Reclamanten stellen dat er onvoldoende rekening is gehouden met de zorgen en wensen die zij op eerdere participatiemomenten hebben geuit. Tevens zijn er in de ontwerpfase geen 3D-beelden gedeeld.

2.1.2) Reclamanten vrezen, vanwege de hoogte van het appartementengebouw aan de Hoogeweg, voor inkijk en daarmee aantasting van hun privacy. Zij wijzen erop dat de derde verdieping van het appartementengebouw een woonlaag is, en dat dit impact op hun leefomgeving heeft. Daarnaast wordt aangegeven dat de toegestane bouwhoogte van het appartementengebouw (en de overige woningen in het plan) zich niet verhoudt met de bouwhoogtes van bestaande woningen in de omgeving.

3. Besluit

Wij verklaren de zienswijze deels gegrond.

2.1 Wijzigingen in bestemmingsplan

De zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Het bouwvlak van het appartementengebouw aan de Hoogeweg wordt in noordelijke richting verplaatst, zodanig dat reclamanten zoveel mogelijk vrije zichtlijnen houden.

2.2 Toelichting van de gemeenteraad

2.2.1) Naar aanleiding van de zienswijze heeft initiatiefnemer – door middel van 3d-beelden – inzichtelijk gemaakt wat de feitelijke impact van de nieuwbouw is op het uitzicht van reclamanten. Uit een daaropvolgend gesprek met (een deel van) de reclamanten is het plan aangepast (zie onder 2.2.2). Hiermee is tegemoetgekomen aan een belangrijk deel van de wensen van reclamanten.

2.2.2) In het ontwerpplan was het appartementengebouw in de meest zuidoostelijke hoek van het plangebied gesitueerd. De vrees van reclamanten voor inbreuk op hun woon- en leefgenot vloeit mede voort uit deze situering. Door het pand in noordelijke richting te verplaatsen, ervaren de reclamanten minder invloed, aangezien het appartementsgebouw hierdoor minder in het directe zicht komt te staan. De wijziging is vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet bezwaarlijk. Ook het parkeren kan in deze variant goed opgelost worden.



De toegestane bouwhoogte van het appartementengebouw – en ook van de overige woningen in het plangebied – is 11 meter. De maximaal toegestane goothoogte is 6 meter. Dit is in lijn met de huidige uitgangspunten van woningbouw, waarbij deze goot- en bouwhoogte nodig zijn om een gebouw van twee lagen met kap te kunnen realiseren. Ook het appartementsgebouw wordt uitgevoerd in twee lagen met een kap, waarbij in de kapvorm wel zelfstandige appartementen (kunnen) worden gerealiseerd. Door te werken met een kapvorm, past het appartementsgebouw goed in de schaal en opzet van dit deel van de Hoogeweg (en – in zijn algemeenheid – bij de schaalgrootte van het dorp).

De bestaande, nabijgelegen woningen kennen een maximaal toegestane bouw- en goothoogte van 10 en 6 meter. Ook dit biedt de mogelijkheid om een gebouw van twee lagen met kap te realiseren. Dat hier in een aantal gevallen geen gebruik van is gemaakt, doet niet af aan de planologische mogelijkheden. De gemeente ziet geen aanleiding om het plan voor wat betreft de toegestane bouw- en goothoogtes aan te passen.

Overzicht wijzigingen

Verbeelding

Locatie/naam	Wijziging	Bijzonderheden
Hoogeweg ongenummerd	Verschuiving bouwvlak voor 'wonen' aan de noordwestzijde van het plangebied	Zie figuur 1
Hoogeweg ongenummerd	Verschuiving bouwvlak voor 'wonen' en bestemmingsvlak voor 'verkeer' aan de zuidoostzijde van het plangebied.	Zie figuur 1
Hoogeweg ongenummerd	Verlenging bestemmingsvlak voor 'groen' aan de noordwestzijde van het perceel.	Zie figuur 1

ONTWERP



FASTGESTELD



Fig 1. Wijzigingen verbeelding

Regels

Er zijn geen wijzigingen in de regels doorgevoerd.

Toelichting

In de toelichting is paragraaf 5.4 (Verkeer en parkeren) aangepast naar aanleiding van de gewijzigde parkeerbalans. Daarnaast zijn een aantal ondergeschikte redactionele aanpassingen gedaan.

Bijlagen

Bijlage	Wijziging	
10 Verslag omgevingsdialoog	Aangevuld met verslagen van participatiebijeenkomsten	
11 Nota van Zienswijzen en	Bijlage toegevoegd	



Wijzigingen		
-------------	--	--