

Omgevingsdialoog plan Hoogeweg Pannerden

De stand van zaken tot eind april 2025 is als volgt.

De planontwikkeling aan de Hoogeweg in Pannerden is gestart in het najaar van 2021 en vonden gesprekken plaats met de gemeente Zevenaar, ook op bestuurlijk niveau. Vanaf november 2021 heeft Vryleve samenwerking gezocht met de Dorpsraad Pannerden in diverse Teams overleggen. De Dorpsraad Pannerden hield in Q1- 2022 een enquête onder de dorpsgenoten om de behoefte aan verschillende woningtypen te peilen. De resultaten hiervan hebben samen met de lokale en regionale behoeftecijfers geleid tot het uiteindelijke bouwprogramma.

Op 24 april 2024 vond de eerste omgevingsdialoog plaats in zaal De Dijk in Pannerden. Het was een drukbezochte avond, waarop het ontstaan van het plan, de verbeelding van de nieuwe situatie, de behoefte aan woningen en de wijze van communiceren met elkaar aan de orde kwamen. Er waren vertegenwoordigers van Bureau SRO, Vryleve en de gemeente aanwezig.

Op 22 mei 2024 vond een vervolgbijeenkomst in zaal De Dijk in Pannerden op verzoek van omwonenden plaats over diverse vragen die hen restten. De Dorpsraad nam daarvoor het initiatief. Over en weer is informatie uitgewisseld. De afspraak is gemaakt dat Vryleve zodra er informatie beschikbaar is dit steeds deelt met omwonenden.

Op 3 juli 2024 maakten 2 omwonenden gebruik van hun inzagerecht en heeft Vryleve met name de quickscan flora en fauna, benodigd voor het omgevingsplan, toegelicht. Afsproken is dat er in overleg met elkaar (mitigerende) maatregelen genomen worden voor vleermuizen.

In juli 2024 hebben de omwonenden een mailbericht ontvangen over de activiteiten rondom inmeten van het terrein.

Medio oktober 2024 verstuurt Vryleve een informatiemail met nadere informatie over de beoogde uitvoering van het plan. Rond deze tijd gaat Vryleve in contact met de buurman tegenover het plangebied over zijn vragen over de hoogte van het appartementengebouw aan de doorgaande weg.

Op 22 januari 2025 bespreken gemeente Zevenaar en Vryleve op het kantoor van Vryleve met indieners van zienswijzen op het voorontwerp omgevingsplan inhoudelijk de zienswijzen. Onduidelijkheden en vragen worden beantwoord, er blijven twee punten over (positionering koopwoningen ten opzichte van erfgrans met burens uiterst west en positionering appartementengebouw aan de doorgaande weg uiterst oost).

Op 23 januari 2025 stuurt Vryleve een uitnodiging aan omwonenden voor een tweede informatieavond, dit keer in de vorm van een inloopavond op 26 februari 2025.

Op 19 februari 2025 vond een gesprek met de overburen van Hoogeweg 24 plaats met name over het alternatief voor positionering van het appartementengebouw. Dit werd positief ontvangen.

Op de inloopavond van 26 februari 2025 werden de wijzigingen in de stedenbouwkundige opzet getoond naar aanleiding van binnengekomen twee zienswijzen (zie hierboven), als ook voorbeelden van beoogde woningtypen, voorbeelden van de groeninrichting, de verkeerssituatie en de planning. De mogelijkheid werd aangegrepen de informatie groepsgewijs en individueel te bespreken. Naast Vryleve waren op deze avond ook de gemeente en medewerkers van stedenbouwkundig bureau SRO aanwezig.

Verslag omgevingsdialoog nieuwbouwplan Hoogeweg, Pannerden

Op woensdagavond 17 april 2024 organiseerde woonstichting Vryleve in Café-Zaal De Dijk, Kerkstraat 6 in Pannerden de eerste bijeenkomst over nieuwbouwplan Hoogeweg in Pannerden met omwonenden met als doel informatie te delen en eerste reacties en opmerkingen op te halen. Deze worden meegenomen in komende fasen in de ontwikkeling.

Aanwezigen

De presentielijst is door 51 mensen ingevuld. Hieronder waren 37 omwonenden, 5 vertegenwoordigers van de Dorpsraad Pannerden, 4 vertegenwoordigers van de Huurders Belangen Vereniging Rijnwaarden, 2 belangstellenden en 3 ambtenaren van de gemeente Zevenaar.

Inhoudelijk

Tijdens de avond ging Vryleve in op:

- Het ontstaan van het plan
 - o het perceel is vanaf 2008/2009 al gebruikt voor tijdelijke huisvesting en er zijn meerdere plan ideeën geweest, bijvoorbeeld voor een verpleeghuis van 3 á 4 verdiepingen hoog;
 - o grote woningbehoefte in Pannerden, inclusief grote vraag naar sociale huurwoningen en de bouwopgave van Vryleve;
 - o vanaf de start, na de Corona periode, optrekken met gemeente Zevenaar en Dorpsraad Pannerden (onder andere een enquête woningbehoefte verzorgd);
- De verbeelding (het nieuwe omgevingsplan: van agrarisch naar wonen)
- Het bouwprogramma
 - o schets indeling 42 woningen in verschillende woningtypen, waaronder 6 woningen betaalbare koop (starterswoningen);
 - o inpassing in omgeving en rekening houdend met biodiversiteit en klimaatadaptatie
- De planning
 - o in 2024 uitvoeren onderzoeken, nodig om omgevingsplan aan te vragen, aannemersselectie en start ontwerpen
 - o in 2025 vergunningen aanvragen en mogelijk start bouw.

De sprekers waren René Lemein (directeur-bestuurder van Vryleve), Lotte Brouwer (Buro SRO Arnhem), Eric Wanders (projectleider Vryleve) en Mieke van der Steen (projectmanager Klant en Markt Vryleve). Inhoudelijk zijn vragen beantwoord door aanwezigen van de gemeente, met name Luc Dorresteijn (projectleider gemeente Zevenaar).

De presentatie van de avond is als bijlage bij dit verslag opgenomen en wordt daarmee ook gedeeld met de aanwezigen, die op de presentielijst hun e-mailadres opgegeven hebben. Hierbij is de uitdrukkelijke opmerking gemaakt dat het informatie betreft per 17 april 2024. Deze informatie is de basis voor verdere ontwikkeling en kan op onderdelen nog wijzigen. In de ontwerpfase krijgen de woningen vorm, op dit moment zijn het schetsen om de bouwblokken aan te geven.

Vragen en antwoorden

Na de presentatie was er uitgebreide gelegenheid tot het stellen van vragen. Hieronder vindt u een weergave van de vragen en de gegeven antwoorden.

Vraag (omwonende aan noordzijde ontwikkeling): Is de participatieidraad van de gemeente Zevenaar hier van toepassing? Antwoord: ja. Vervolgvrage: wordt van ons perceel ook de bestemming veranderd met het oog op toekomstige mogelijkheden? Antwoord: Nee, de wijziging van bestemming, dus het omgevingsplan, wordt geschreven voor het kavel waarvan Vryleve eigenaar is. Vryleve brengt deze vraag onder de aandacht van de gemeente. NB: Vryleve heeft deze vraag voorgelegd aan de gemeente. De gemeente laat ons weten dat iedere eigenaar die de bestemming van (een deel van) zijn kavel wil wijzigen in wonen, dit zelf dient aan te vragen. Dit kan niet in één moeite meegenomen worden met het omgevingsplan voor het kavel van Vryleve.

Vraag: Ook ik heb belangstelling voor wijziging van bestemming van mijn perceel, wat grenst aan dat van Vryleve. Kan die bestemming tegelijk veranderd worden? Antwoord idem vraag hierboven: het omgevingsplan geldt alleen voor het plangebied, het kavel van Vryleve. Vryleve brengt dit onder aandacht van de gemeente. NB: zie nader antwoord hierboven.

Vraag: Wordt de presentatie gedeeld? Antwoord: Ja, die wordt door Vryleve gedeeld, met de mensen die hun e-mailadres op de presentielijst achterlaten. Vryleve kijkt nog naar de vorm waarin.

Vraag: Hoe wordt HWA (Hemelwaterafvoer) verwerkt? Antwoord: HWA wordt geïnfiltreerd in het plan, bijvoorbeeld via de wadi's. We houden ons aan de wettelijke bepalingen.

Vraag: Waarom zijn er parkeerplaatsen aan de noordzijde gepland, want dit zorgt voor belasting voor aanwonenden van verlichting bij het inparkeren? Antwoord: Juist hier is een groene buffer voorzien, mede om inkijk van de te bouwen woningen en licht overlast van auto's te voorkomen. Bij de uitwerking van het plan kijken we zeker of beplanting volstaat en er wellicht een erfafscheiding geplaatst moet worden.

Opmerking: Ik mis de groenzone bij de koopwoningen. Reactie: De erfafscheiding met de naaste burens vullen we in bij nadere uitwerking van de plannen.

Vraag: Is het mogelijk percelen groen aan te schaffen? Antwoord: Alles wat grijs is op de verkenning wordt openbaar terrein en wordt van Vryleve na de bouw overgedragen aan de gemeente Zevenaar. Bij verzoeken tot koop kan men zich in een later stadium tot de gemeente richten.

Vraag: Wordt er bij de ontsluiting rekening gehouden met de verkeersveiligheid, want zo te zien komen er 3 wegen dicht bij elkaar in een kruispunt? Antwoord: De verkeersveiligheid wordt sowieso getoetst door de gemeente Zevenaar.

Vraag: Wordt er rekening gehouden met de spuitzone van de boomgaard ten zuiden van het plangebied? Antwoord: Ja, hiervoor is de richtlijn van 50 meter afstand aangehouden tussen grens boomgaard en beoogde bebouwing.

Vraag: Wat worden de hoogten van de woningen? Antwoord: We gaan uit van een goothoogte van maximaal 6 meter en nokhoogte van maximaal 11 meter voor de woningen en maximaal 11 á 12 meter voor het appartementengebouw. De hoogte is nog niet definitief, het maximum wel.

Vraag: hoe gaat het met levering van elektriciteit, kan alles worden aangesloten op het net? Antwoord: Op dit moment is dat voor bouwprojecten een lastige kwestie, niet alles kan direct

aangesloten worden door netbeheerder Liander. We weten niet hoe het over 1 a 1,5 jaar zal zijn. Dit kán de start van de bouw zeker beïnvloeden.

Vraag: Wordt er rekening gehouden met toewijzing van de woningen aan Pannerdense jongeren of inwoners van Pannerden? Antwoord: Onze intentie is te bouwen voor de woningbehoefte in Pannerden. Als woningcorporatie zijn we bij de toewijzing afhankelijk van regionaal en gemeentelijk beleid en afspraken (*Huisvestingsverordening, red.*). Hier komen we in een later stadium zeker op terug.

Vraag: Er komen al 17 nieuwe appartementen in Pannerden, onder andere op het Dorpsplein, is er dan nog wel vraag naar huurwoningen? Antwoord: Ja, er is enorm veel vraag naar huurwoningen. Onze verwachting is dat het om 17 particuliere huurappartementen gaat in een duurder segment (woordvoerder gemeente vult hier aan: 2 á 3 appartementen krijgen een betaalbare huur). Het tekort aan sociale huurwoningen is met deze 2 á 3 woningen echt niet opgelost.

Vraag: Wat gaat er met de Kanaalstraat gebeuren? Antwoord: Aan de oneven kant worden op termijn 20 woningen door Vryleve gesloopt vanwege diverse technische problemen. De bewoners zijn hier in december 2023 persoonlijk over ingelicht. De bewoners zijn herhuisvestingsurgent. De eerste bewoners zijn al verhuisd. Pas als er zicht is op verhuizing van de laatste bewoners gaat Vryleve over tot sloop en plannen maken voor vervangende nieuwbouw. In de tussentijd worden leegkomende woningen tijdelijk via Alvast, een leegstandsbeheerder, verhuurd om de leefbaarheid te borgen.

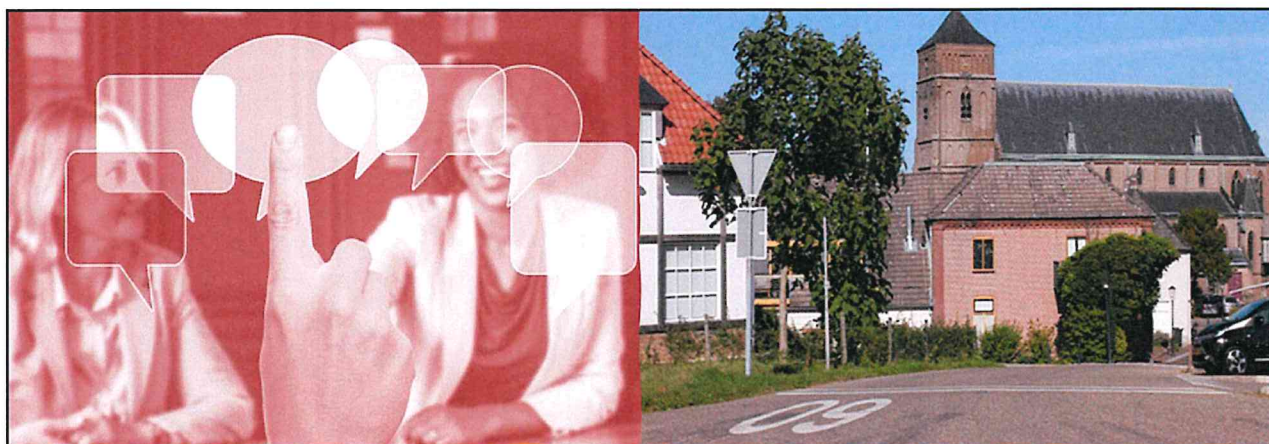
Vraag: Waarom komt er een appartementengebouw aan de weg, wij wonen er tegenover? Antwoord: In de ontwerpfase komen we bij u terug om de daadwerkelijke impact te bekijken.

Vraag: Maakt het omgevingsplan het makkelijker of juist niet? Antwoord: Het is een omschakeling voor iedereen. Het is lastig daar antwoord op te geven. We gaan het ondervinden de komende maanden en jaren.

Tenslotte

Nadat de aanwezigen nogmaals op de presentielijst attent gemaakt zijn en de mogelijkheid op diverse manieren vragen te stellen en opmerkingen te maken, dankt René Lemein iedereen voor de aanwezigheid en vragen.

Vryleve zegt toe de mensen die een e-mail adres genoteerd hebben regelmatig op de hoogte te houden van de ontwikkelingen in dit plan. Naar verwachting is er in oktober 2024 nieuws te melden.



Omgevingsdialoog nieuwbouwplan Hoogeweg in Pannerden


 WONEN & WELZIJN
 vryleve

Omgevingsdialoog, woensdag 17 april 2024 in Café Zaal de Dijk

1

1

Ontwikkeling nieuwbouw huur- en koopwoningen in Pannerden

- Welkom, inleiding en voorstellen
- Bouwopgave tot 2030
- Plangebied
- Van ontwikkellocatie tot nieuwbouwplan
- Procedure en verbeelding
- Bouwprogramma
- Waar staan we nu
- Planning
- Vragen

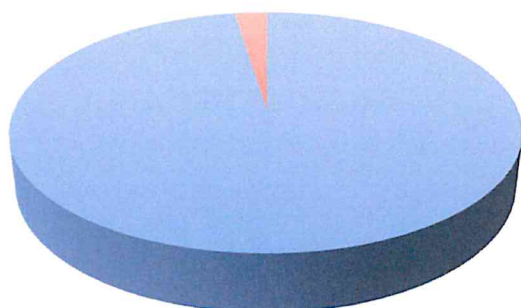

 WONEN & WELZIJN
 vryleve

Omgevingsdialoog, woensdag 17 april 2024 in Café Zaal de Dijk

2

2

Bouwopgave tot 2030



■ Totaal gemeente Zevenaar ■ Hoogeweg Pannerden

- Opgave voor de gemeente Zevenaar is 1700 woningen
- De laatste nieuwe sociale huurwoningen in Pannerden zijn opgeleverd in 2009
- In Pannerden komen weinig woningen vrij voor verhuur
- Het aantal woningzoekenden stijgt over de hele linie nog steeds

Omgevingsdialoog, woensdag 17 april 2024 in Cafe Zaal de Dijk

3

3



Perceel Vryleve

- Hoogeweg in Pannerden
- Circa 10.000 m²

WONEN & WELZIJN
vryleve

Omgevingsdialoog, woensdag 17 april 2024 in Cafe Zaal de Dijk

4

4

Schets indeling

Blok 1 t/m 5:
sociale
huurwoningen

Blok 0:
koopwoningen



5

Procedure

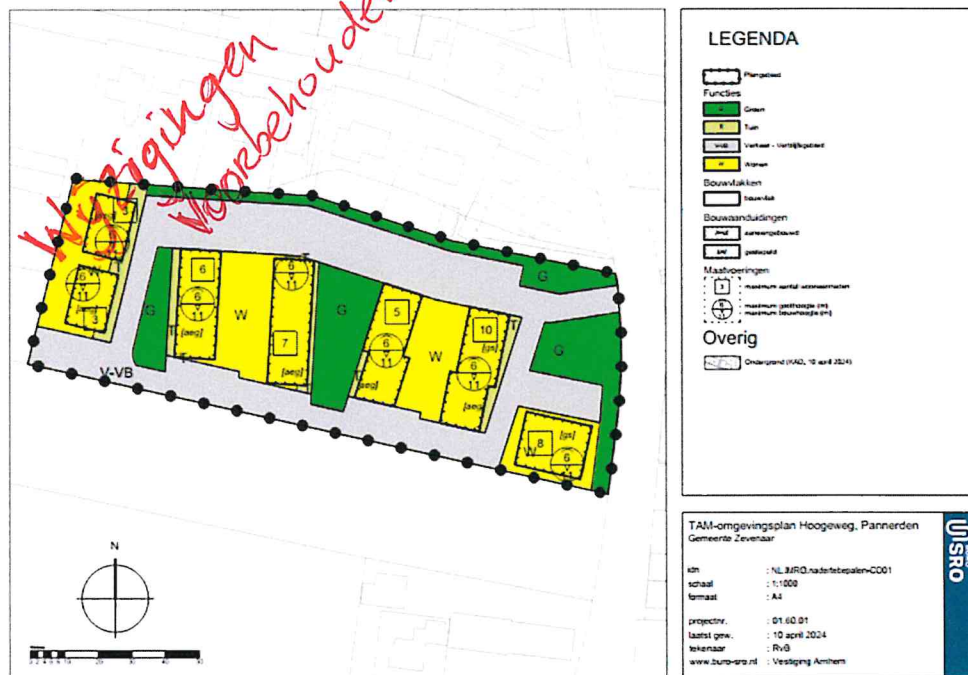
- TAM-IMRO plan
- Van Agrarisch naar Wonen
- Motivering, regels en verbeelding
- Veilige en gezonde fysieke leefomgeving
- Goede omgevingskwaliteit



Omgevingsdialoog, woensdag 17 april 2024 in Cafe Zaal de Dijk

6

Verbeelding
(concept)



7

Bouwprogramma

- 13 grondgebonden rijwoningen: sociale huur (blok 1 en blok 2)
- 5 levensloopbestendige woningen (blok 3)
- 10 beneden- en bovenwoningen: sociale huur (blok 4)
- 8 woningen in een appartementengebouw, waarvan 2 levensloopbestendige woningen en 6 appartementen (blok 5)
- 6 koopwoningen 2x 3 onder één kap (blok 0)

*Concept 17-4-24
wijzigingen Voorbehouden*



8

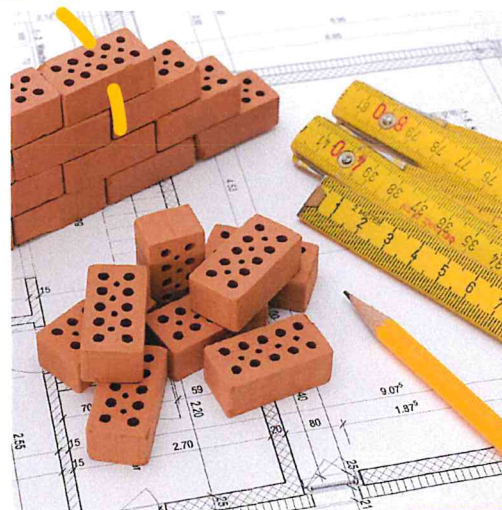


Biodiversiteit en klimaatadaptatie

- Groene zone tussen de bestaande woningen en nieuwbouw
- Wadi (groene greppel die het regenwater bergt en zuivert, waarna het water infiltreert in de bodem)
- Ruime parkeergelegenheid (conform de parkeerberekening van de gemeente)

Waar staan we nu?

- Uitvoeren onderzoeken
- Start selecteren aannemers





Planning

- Selectie aannemers
- Ontwerpfase
- Vergunningsfase
- Bouwfase, medio 2025

 WONEN & WELZIJN

11

Vragen ???

- Deze kunt u ons ook schriftelijk doorgeven via info@vryleve.nl
- Of via het contactformulier op de site www.vryleve.nl

 WONEN & WELZIJN

Omgevingsdialoog, woensdag 17 april 2024 in Cafe Zaal de Dijk



12

Verslag bijeenkomst aanwonenden nieuwbouwperceel Hoogeweg, Vryleve en Dorpsraad

Datum : 22-05-2024

Aanwezig :

- Vryleve : Rene Lemein, Eric Wanders en Mieke van der Steen
- Dorpsraad : Albert Janssen en Michiel Loef
- Aanwonenden : Bewoners Groenestraat 1, 1a, 1b, 3, 3a, 3b, 5 en 7 en bewoners Hoogeweg 24

Namens Dorpsraad Pannerden heet A. Janssen allen welkom en stelt voor dat aan de hand van de ingezonden vragen vanuit de aanwonenden Vryleve deze beantwoord of toelicht.

Dorpsraad Pannerden zal een kort verslag maken en deze delen met H. Wezendonk namens de aanwonenden en M. van der Steen namens Vryleve.

1. Voordat de bouw begint foto's maken van de aangrenzende woningen. Dit i.v.m. eventuele schade door bouwverkeer e.d.
[Vryleve zal de suggestie meenemen naar de aannemer. De aannemer is verantwoordelijk voor de uitvoering van het plan. Het behoort ook tot de standaard procedures om een afspraak met de bewoners te maken.](#)
2. De groene wal helemaal doortrekken dus ook tot voorbij de koopwoningen. Hierbij, net zoals bij de huurwoningen en aangrenzende percelen i.v.m. de privacy is gedaan, meer ruimte creëren tussen de koopwoningen en de aangrenzende percelen.
[Dit wordt meegenomen bij het ontwerpoverleg. Nu ligt eerst het omgevingsplan bij de gemeente, zodra hierover duidelijkheid is volgt het ontwerpoverleg. Vryleve komt hier later op terug.](#)
3. Een andere indeling/verdeling van de koopwoningen op dit deel van het perceel i.v.m. de doorgetrokken groene wal.
[Zie vraag 2](#)
4. Met de aanleg van de groene wal rekening houden met het feit dat niet op alle aangrenzende kavels de grond gelijk is.
[De boven hoogte van de wal blijft gelijk, de onderkant/teen kan verschillen. Ook dit wordt door Vryleve meegenomen in het ontwerpplan.](#)
5. Inspraak over de hoogte van de wal en de beplanting. Wal moet hoog genoeg zijn met begroeiing erop waar niet doorheen te kijken is.
[De vraag is of er inzage is in de scan van flora en fauna. Deze is ter inzage bij Vryleve voor geïnteresseerden. Tevens kan er samen gekeken worden naar specifieke maatregelen \(bijv. vleermuiskast\). Voor de vraag over de hoogte van de wal, zie vraag 4](#)
6. Met de aanplanting van de wal (hoogte), rekening houden met de zonnepanelen van de aanwonende.
[Ook dit wordt meegenomen in het ontwerpplan, het plaatsen van bomen bij zonnepanelen wordt door allen als niet gewenst aangemerkt.](#)
7. Parkeren mogelijk maken aan de andere zijde van de toegangsweg dus tegen de blinde kopgevels van de woningen.
[Vryleve geeft aan hier weinig meerwaarde in te zien. Het belangrijkste is dat er geen overlast van parkeren moet zijn, de wal en beplanting moeten hierin afdoende zijn. Het parkeren verderop zou juist meer overlast \(kunnen\) geven.](#)
8. Verhoudingsgewijs meer parkeerplaatsen maken aan de andere lange zijde van het plan i.p.v. aan de zijde van de Groenestraat.
[Zie vraag 7. In dit geval zouden tevens de nieuwe woningen dichterbij de bestaande bebouwing. Het sluit ook niet aan bij evt. toekomstplannen op naastgelegen kavels.](#)

9. Indeling van de trottoirs, hoe komen deze, ook in belang parkeren.
De trottoirs komen rondom de woonblokken, dit zal duidelijk(er) worden in het ontwerpplan.
Vryleve neemt nog wel contact op met de gemeente Zevenaar i.v.m. de geplande herinrichting van straten waaronder deel Hoogeweg.
10. Het appartementengebouw is voor iedereen VEEL te hoog.
De maatvoering past binnen het omgevingsplan en de maximale hoogte is 11 meter (3 bouwlagen), dit is overeenkomstig met een woning. De exacte invulling van het pand v.w.b. ramen e.d. zal in overleg gaan met de direct aanwonenden tijdens het ontwerpplan.
Vryleve (Eric Wanders) geeft aan om een soort van 3D animatie te maken speciaal voor de bewoners van Hoogeweg 20, 22 en 24. Dit om op voorhand de onrust over inkijk e.d. inzake het appartementengebouw weg te nemen.
11. Vastleggen dat de muren, richting de aangrenzende woningen, blinde muren zijn.
De exacte invulling van (kop)gevels v.w.b. ramen e.d. zal in overleg gaan met de direct aanwonenden tijdens het ontwerpplan
12. Geen dakkappen in de wijk die inkijk geven bij de aangrenzende woningen.
Zie vraag 11
13. Hoe liggen de geluidsnormen vast voor de bedrijven die er nu al jaren zitten.
Geluidsnormen zijn wettelijke eisen, dus hier moet ook Vryleve aan voldoen evenals de aannemer. Dit geldt ook voor evt. warmtepompen e.d.
Bestaande bedrijven zullen een vergunning hebben en als zij ook gewoon voldoen aan de wettelijke geluidsnormen dan zal het voor een nieuwe bewoner lastig zijn hier iets mee te doen.
14. Geluidsbeperkende maatregelen voor eerste huis Groenestraat.
Dit wordt meegenomen in het plan van de gemeente Zevenaar v.w.b. de herinrichting van straten in Pannerden. Meer informatie hierover komt binnenkort op www.pannerden.info
15. Snelheidsbeperkende maatregelen i.v.m. de snelheid op de Hoogeweg.
Zie vraag 14
16. Er liggen op hele korte afstand van elkaar 4 in en uit afslagen bij elkaar, Cremersplein, nieuwe wijk en Groenestraat. Kan/mag dat.
Zie vraag 14
17. Hoe wordt de rij richting en de snelheid in de nieuwe wijk.
Zie vraag 14
18. Conform de "Participatieleidraad Zevenaar voor een goede omgevingsdialoog" van alle stappen op de hoogte blijven.
Dat is zeker de insteek van alle partijen. Dit en toekomstige overleggen getuigen daarvan.
Daarnaast kan iedereen altijd met vragen terecht bij Vryleve.
19. Maandelijks bijgepraat worden over de stand van zaken, onder leiding van de dorpsraad, te beginnen in mei, met bovenstaande punten.
Een maandelijks overleg is wellicht overbodig. Afgesproken wordt om zodra er nieuws te melden is of bij prangende vragen een overleg in te plannen. De contacten met de aanwonenden en Vryleve lopen via de Dorpsraad. Zij zullen indien gewenst een datum plannen en de bijeenkomst faciliteren.

Verslag inloopavond nieuwbouwplan Hoogeweg Pannerden

Op woensdagavond 26 februari 2025 vond in Café Zaal De Dijk in Pannerden een inloopavond plaats voor omwonenden van het nieuwbouwplan Hoogeweg in Pannerden dat in ontwikkeling is.

Update informatie

Tijdens de avond werden ongeveer 30 omwonenden en de Dorpsraad Pannerden bijgepraat over de stand van zaken van het plan door betrokkenen van de gemeente Zevenaar, bureau SRO (stedenbouwkundig bureau dat Vryleve ondersteunt in het omgevingsplantraject) en van woonstichting Vryleve. Dit gebeurde met persoonlijke gesprekken met behulp van de volgende drie informatieborden.

Het eerste bord maakte duidelijk dat we nog in de omgevingsplanfase zitten en er geen aannemer bekend is. De voorbeelden van de beoogde woningtypen zijn wel realistisch gekozen. Deze kant wil Vryleve graag op samen met een nog te selecteren aannemer.



Op het tweede bord was te zien hoe de verkenning van de inrichting van de wijk veranderd is naar aanleiding van ingediende zienswijzen en een behandeling daarvan tijdens een bijeenkomst op 22 januari 2025: een verschuiving van de westelijk gelegen woningen en het appartementengebouw. Daarnaast een doortrekking van de wal aan de noordkant. Ook de verkeerssituatie werd helder en de mogelijkheden voor de beplantingen en bomen.



Op het derde bord was voor de omwonenden zichtbaar gemaakt met 3D impressies hoe de woningbouw vanuit hun bestaande situatie komt te liggen.



Verloop avond

De indruk van de betrokken partijen bij de ontwikkeling was na deze avond dat omwonenden tevreden zijn met de verkenning zoals deze er nu ligt en met het feit dat goed naar hen geluisterd is.

Vryleve heeft toegezegd de omwonenden weer tijdens een bijeenkomst te informeren als de omgevingsvergunning verleend is en zeker wanneer en hoe er gebouwd gaat worden. Op dat moment is inspraak in de groene inrichting ook mogelijk. <