

Raadsvoorstel

onderwerp	TAM-omgevingsplan Mercurion 34 Zevenaar
zaaknummer	Z/25/504052
documentnummer	INT/26/1292715
portefeuillehouder	A. van Orden
portefeuille	Ruimtelijke Ontwikkeling

1. Samenvatting

De gemeente is eigenaar van een braakliggend perceel aan de Mercurion, tussen nummers. 32 en 36. Ten behoeve van de ontwikkeling van deze kavel is een koopovereenkomst gesloten. Het doel is om een woonzorggebouw met 56 zorgappartementen en 18 reguliere appartementen te ontwikkelen. Op dit moment is op het perceel een bedrijf of kantoor toegestaan. Met de wijziging van het omgevingsplan wordt een woon(zorg)functie aan het perceel toegekend.

2. Aanleiding

Op grond van artikel 2.4 van de Omgevingswet is de gemeenteraad het bevoegd gezag voor de vaststelling van het omgevingsplan.

3. Beoogd effect

Met het voorliggende besluit wordt een juridisch-planologisch kader als onderdeel van het omgevingsplan beoogd, zodat een woon(zorg)gebouw voor 56 zorgwoningen en 18 reguliere appartementen toegestaan kan worden.

4. Argumenten

1. Zienswijzen leiden niet tot aanpassingen aan het (omgevings)plan.

Op het ontwerp TAM-omgevingsplan zijn zienswijzen ingediend door een omwonende en door de provincie. Met name de hoogte van het pand leidt bij de omwonende tot zorgen. In de Nota van zienswijzen en wijzigingen is uiteengezet dat er voldoende afstand en tussengelegen begroeiing is om te kunnen spreken van een acceptabele inpassing op de locatie. Van een onevenredige impact op de woning van reclamant is geen sprake. De provincie miste een compensatieplan, nu er bedrijventerrein verloren gaat. Dit compensatieplan is alsnog opgesteld en goedgekeurd door het daartoe bevoegde gezag.

2. Het plan voldoet aan de omgevingsvisie en aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Het plan voor Mercurion 34 past goed in de omgeving. Er kan op deze plek veilig en prettig worden gewoond. Ook ten opzichte van omliggende woon- en werkgebouwen is de nieuwbouw goed ingepast. Verschillende adviseurs hebben het plan beoordeeld. Het voldoet aan de regels van de gemeente, provincie en het Rijk.

Omgevingsvisie

In de omgevingsvisie Zevenaar 2040 hoort dit gebied bij de “stedelijke zone”. Het perceel ligt op een kantorenpark, maar geconstateerd is dat het gebied zich leent voor een omvorming naar een gemengd woon-werkgebied. Steeds meer gebouwen krijgen andere functies, zoals wonen, sport en onderwijs. Een woon(zorg)gebouw sluit hier goed bij aan.

Stedenbouw en landschap

Het gebouw wordt groter en hoger dan nu is toegestaan. Toch past het gebouw goed in de omgeving. De afstand tot andere gebouwen is groot genoeg en er is geen nadeel voor lichtinval. De groene randen rondom het terrein zorgen dat het gebouw minder opvalt. Er worden extra bomen geplant. De bebouwing in het gebied is ruim opgezet en daardoor geschikt voor hogere bouw.

Parkeren

Er komen 56 zorgwoningen (beheerd door RIBW en SIZA) en 18 reguliere appartementen. Er is onderzocht welke parkeernorm hier voor geldt, en hoeveel ruimte er op verschillende momenten in de omgeving van het pand vrij is voor parkeren. Het belangrijkste moment is gedurende het halen en brengen van kinderen bij de naastgelegen school. Er is dat een tekort van 6 parkeerplaatsen. Daarom worden er door de ontwikkelaar 6 extra openbare parkeerplaatsen aangelegd, ten noorden van de school De Schilderpoort. Daardoor blijft de parkeerdruk ook op drukke momenten acceptabel. Onderzocht wordt of de gemeente zelf ook nog extra plekken kan aanleggen.

Geluid

Door de nabijheid van de A12 is er op de gevel van sommige appartementen teveel geluid. Maatregelen zoals stil asfalt of een geluidswand zijn te duur en niet goed inpasbaar. Daarom worden speciale gevels en ramen gebruikt die geluid tegenhouden maar wel ventileren. Bewoners hebben binnen weinig geluid en voldoende frisse lucht.

De zorgwoningen krijgen een gezamenlijke rustige buitenruimte. Bij de gewone woningen is het balkon iets geluidrijker dan gewenst, maar nog acceptabel.

3. De ontwikkelaar heeft een participatierapport opgesteld.

Bij het plan is een participatierapport gevoegd. Hierin is weergegeven welke stappen er in het kader van participatie reeds zijn gezet. Op woensdag 29 januari 2025 heeft een inloopavond plaatsgevonden, waarbij 18 omwonenden en gebruikers van omliggende panden aanwezig waren. Het plan kon op wisselende reacties rekenen van de betrokkenen. Hoewel de noodzaak voor de realisatie van nieuwe woningen wordt gezien, zijn er kritische reacties ten aanzien van de bouwhoogte, de omvang van het gebouw en de parkeerruimte op eigen terrein.

In de motivering die bij de omgevingsplanwijziging hoort is aandacht besteed aan deze aspecten. Voor wat betreft het parkeren geldt dat – mede naar aanleiding van de geluiden uit de omgeving – geschaafd is aan het plan en extra parkeerplaatsen in de openbare ruimte worden aangelegd. De bouwmassa van het plan is niet gewijzigd: zonder de omvang en hoogte van het gebouw, is het gewenste programma niet te realiseren. Wel is goed gekeken naar de groene omzoming van het perceel, om zo de visuele impact te beperken. Anderzijds geldt dat de huidige opgave op (o.a.) het gebied van woningbouw vraagt om een mate van verstedelijking en hoogbouw om tot passende oplossingen te komen.



4. Het kostenverhaal is geregeld via een anterieure overeenkomst

Als het omgevingsplan wordt aangepast, moeten er afspraken worden gemaakt over de kosten. De initiatiefnemer betaalt de gemeentelijke kosten. Hiervoor is een overeenkomst afgesloten met de initiatiefnemer, waarin afspraken zijn gemaakt over de te betalen kosten en over de aansprakelijkheid als er schade ontstaat. Hiermee wordt voldaan aan kostenverhaalsregels uit de Omgevingswet.

5. Kanttekeningen

N.v.t.

6. Alternatieven

Volledig afzien van het voorstel

De raad kan ervoor kiezen het voorstel niet uit te voeren en daarmee de planologische wijziging niet tot stand te brengen. Dit betekent dat de huidige situatie wordt voortgezet en dat de kavel enkel geschikt blijft voor de realisatie van een bedrijfsmatige functie.

7. Planning en evaluatie

Na vaststelling van het TAM-omgevingsplan volgt publicatie (zie: Communicatie) en start de beroepstermijn van zes weken. Na vier weken treedt het TAM-omgevingsplan in werking. Op basis van het TAM-omgevingsplan kan een omgevingsvergunning voor onder andere het bouwen worden afgegeven. Evaluatie is niet nodig.

8. Communicatie

Het vastgestelde omgevingsplan wordt gepubliceerd in de Zevenaar Post en het Gemeenteblad. Ook is het plan te raadplegen via regels op de kaart (www.omgevingswet.overheid.nl).

9. Financiële gevolgen

Het projectgebied wordt door de initiatiefnemer overgenomen van de gemeente. Hiertoe is in de zomer van 2024 een overeenkomst gesloten. De gronden zijn nog niet overgedragen, dit volgt na afronding van het planologisch traject. Het verhaal van de plankosten is geregeld in de koopovereenkomst. Daarnaast is een (anterieure) overeenkomst gesloten, waarin afspraken zijn vastgelegd over het planologisch traject, nadeelcompensatie, de programmering etcetera.

10. Bijlagen

De volgende bijlagen horen bij dit voorstel:

Nr.	Kenmerk	Naam
1.	INT/26/1292716	Raadsbesluit
2.	INK/26/1292992	TAM-omgevingsplan Mercurion 34 Zevenaar – Motivering
3.	INK/26/1292993	TAM-omgevingsplan Mercurion 34 Zevenaar – Regels
4.	INK/26/1292994	TAM-omgevingsplan Mercurion 34 Zevenaar – Verbeelding
5.	INK/26/1292995	TAM-omgevingsplan Mercurion 34 Zevenaar – Nota van Zienswijzen
6.	INK/26/1292997	TAM-omgevingsplan Mercurion 34 Zevenaar – Inrichtingsplan

Burgemeester en wethouders van Zevenaar

De secretaris
Danielle Jansen

De burgemeester
Lucien van Riswijk