

# Raadsvoorstel

|                           |                                                                   |
|---------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| <b>onderwerp</b>          | Vaststelling TAM-omgevingsplan 'Hoofdstuk 22a Hoogeweg Pannerden' |
| <b>zaaknummer</b>         | Z/24/481397                                                       |
| <b>documentnummer</b>     | INT/25/1251952                                                    |
| <b>portefeuillehouder</b> | A. van Orden                                                      |
| <b>portefeuille</b>       | Ruimtelijke Ontwikkeling                                          |

## 1. Samenvatting

Woningcorporatie Vryleve wil 42 huizen bouwen aan de Hoogeweg in Pannerden. Daarom heeft de woningcorporatie een verzoek ingediend om het omgevingsplan aan te passen.

Op dit moment is de grond volgens het Omgevingsplan Zevenaar bedoeld voor landbouw. Ook geldt er een archeologische verwachtingswaarde. Volgens de huidige regels mag er op deze plek nog geen woning gebouwd worden.

Het initiatief voldoet aan het uitgangspunt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De nieuwe woningen passen goed in het landschap en in de omgeving. Na publicatie van het ontwerp TAM-omgevingsplan is – in overleg met omwonenden – nog een aantal wijzigingen doorgevoerd in het plan. Het voorliggende TAM-omgevingsplan geeft de juiste regels om de 42 woningen te kunnen bouwen.

## 2. Raadsvoorstel

Wij adviseren u om:

1. de Nota van zienswijzen en wijzigingen 'Hoogeweg Pannerden' vast te stellen;
2. het TAM-omgevingsplan 'hoofdstuk 22a Hoogeweg Pannerden' bestaande uit een toelichting, regels en verbeelding, gewijzigd vast te stellen, met IDN: IMRO code NL.IMRO.0299.BP12HOOGEWEG-VA01, volgens de bijgevoegde stukken;
3. de beeldkwaliteitsparagraaf uit de toelichting bij het TAM-omgevingsplan (paragraaf 2.3.1) na vaststelling van het omgevingsplan onderdeel te laten uitmaken van de gemeentelijke welstandsnota;
4. geen kostenverhaalsregels in het omgevingsplan op te nemen, omdat het kostenverhaal anders is verzekerd op grond van artikel 13.13, eerste lid, van de Omgevingswet (namelijk met een anterieure overeenkomst).

## 3. Waarom naar de raad

Het vaststellen van een omgevingsplan is de bevoegdheid van de gemeenteraad (artikel 2.4 Omgevingswet).

## 4. Doelstelling en beoogd resultaat

Een juridisch-planologisch kader als onderdeel van het omgevingsplan te laten vaststellen om 42 woningen te kunnen realiseren aan de Hoogeweg ongenummerd in Pannerden.

## 5. Argumenten en alternatieven

1. *Zienswijzen zijn waar mogelijk verwerkt in het TAM-omgevingsplan*

Op het ontwerp omgevingsplan zijn twee zienswijzen ingediend, die in totaal zijn ondertekend door negen omwonenden. Er is gevraagd om drie zaken:

1. Een vervolg op de participatie met de omwonenden;
2. een andere plek van de noordwestelijk gelegen koopwoningen; en
3. een heroverweging over de plek van het appartementengebouw.

Er zijn vervolgens twee informatieavonden gehouden om de omwonenden meer te betrekken. Het plan is na de eerste informatieavond aangepast, zodanig dat het beter aansluit bij de wensen van de omwonenden. Twee bouwblokken zijn verplaatst, zodat deze verder van de bestaande huizen liggen. De groenwal is doorgetrokken tot de rand van het plangebied. Op de tweede informatieavond is het gewijzigde plan gepresenteerd. De verwachting is dat de omwonenden tevreden zijn met de aanpassingen.

## *2. Het plan voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties*

In de toelichting is uiteengezet dat het plan voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, terwijl de gebruiksmogelijkheden van omliggende percelen niet of nauwelijks geraakt worden. Het omgevingsplan inclusief bijlagen is beoordeeld door verschillende beleidsadviseurs en overlegpartners. Er zijn geen belemmeringen voor de uitvoering van dit plan en er is voldoende onderbouwd dat het plan uitvoerbaar en haalbaar is. Ook voldoet het plan aan landelijke en provinciale regels.

Vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt voldoet het plan. Het gaat om een uitbreidingslocatie binnen de bestaande bouwcontouren van het dorp. Aan de noord- en oostkant grenst het perceel aan woningbouwlocaties. Op dit moment is het een open stuk land in een verder bebouwde omgeving. De rijwoningen passen bij de opzet van de aangrenzende woonwijken. Ten noorden van het plangebied liggen vooral vrijstaande huizen in een langgerekt lint langs de Groenestraat, wat een natuurlijke grens van het dorp vormt. Aan de andere kant van de Hoogeweg (oostkant), bevindt zich een wijk met voornamelijk rijwoningen. Het appartementengebouw van maximaal drie verdiepingen aan de rand van het plangebied sluit aan bij de uitstraling langs de Hoogeweg en geeft de nieuwe wijk een herkenbaar gezicht.

Aan de zuidkant blijft er landbouwgrond. Er wordt onderzocht of dit in de toekomst voor woningbouw gebruikt kan worden, maar voorlopig blijft de situatie zoals het is. Er komt een haag aan deze kant, zodat er een goede overgang is tussen landbouwgrond en woningen. Eventuele toekomstige uitbreiding van de wijk blijft mogelijk.

Het woningbouwprogramma biedt een mix van goedkopere en sociale woningen, zoals levensloopbestendige woningen voor senioren en starters. Ook worden een aantal appartementen gebouwd. Vryleve wordt de toekomstige eigenaar en gaat vrijwel alle woningen verhuren, behalve zes koopwoningen. Dit programma is vooral interessant voor mensen die willen doorstromen uit Pannerden en de directe omgeving.

De bouw van de woningen veroorzaakt een zeer kleine mate van stikstofdepositie op Natura2000-gebied Rijntakken. Het plangebied werd voorheen gebruikt voor agrarische activiteiten. De stikstofdepositie die veroorzaakt werd door deze activiteiten, mag ingezet worden voor de nieuwe functie. Dat is intern salderen. In december 2024 heeft de Raad van State twee uitspraken gedaan, waarin zij aangeeft dat ook voor interne saldering een natuurvergunning van de provincie nodig is. Dit heeft gevolgen voor de praktijk,



omdat de provincie bijvoorbeeld ook voorwaarden kan stellen aan de mate waarin de stikstofruimte inzetbaar is.

De uitspraak van de Raad van State heeft alleen betrekking op de projectfase (in dit geval: de procedure rond de omgevingsvergunning). Over de (omgevings)planfase heeft de Raad van State geen uitspraak gedaan. Om die reden wordt de uitspraak niet betrokken bij voorliggende omgevingsplan. Overigens heeft dit geen inhoudelijke gevolgen: in de vergunningsprocedure die volgt na vaststelling van het omgevingsplan, moet gewoon een natuurvergunning worden aangevraagd vanwege het beroep op interne salderingsruimte.

### *3. Ten behoeve van het plan is een beeldkwaliteitsparagraaf opgesteld*

In het plan is een paragraaf opgenomen die bedoeld is als toetsingskader voor de Commissie ruimtelijke kwaliteit. Dit zorgt ervoor dat de nieuwe woningen goed passen in de bestaande omgeving. Het voorstel is om de beeldkwaliteitsparagraaf op te nemen in de gemeentelijke welstandsnota, zodat de Commissie ruimtelijke kwaliteit deze mag gebruiken om de toekomstige vergunningsaanvraag te beoordelen.

### *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 de wetgeving.

## **6. Hoe gaan we dat bereiken en is evaluatie nodig?**

Er is sprake van een aanvraag ingediend door derden. De gemeente is verantwoordelijk voor het vaststellen van het planologische kader, binnen de kaders die hiervoor gelden vanuit beleid en regelgeving. De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de bouw van de woningen en de aanleg van de openbare ruimte. Evaluatie is niet nodig.

## **7. Klimaat en duurzaamheid**

De nieuwe huizen krijgen geen gasaansluiting. Ze worden levensloopbestendig gebouwd. Dat betekent dat mensen er lang kunnen blijven wonen, ook als ze ouder worden of minder mobiel zijn. Deze huizen zijn geschikt voor veel verschillende mensen, vooral in het sociale en goedkopere segment. Ze zijn daardoor duurzaam in gebruik.

De openbare ruimte wordt zo ingericht dat regenwater goed wordt opgevangen en in de grond kan zakken. Er worden bomen geplant en er komt zo min mogelijk bestrating. Dit helpt om hittestress te voorkomen.

## **8. Communicatie**

Het besluit over het TAM-omgevingsplan wordt twee weken later gepubliceerd in de Zevenaar Post en het Gemeenteblad. Het plan kan ook bekeken worden via "Regels op de Kaart" op het Omgevingsloket. Daarna begint de periode van zes weken waarin men beroep kan instellen.

## **9. Kosten, baten en dekking**

De initiatiefnemer betaalt voor mogelijke nadeelcompensatie door dit plan. In een vooraf gemaakte overeenkomst staan hierover afspraken. Ook zijn er afspraken over hoe het gebied wordt ingericht, welke technische eisen gelden voor wegen en voorzieningen in de openbare ruimte, en hoe deze later wordt overgedragen aan de gemeente. Ook betaalt de initiatiefnemer voor de kosten die de gemeente maakt

voor het opstellen van het omgevingsplan. Deze plankosten zijn berekend met behulp van een speciale kostenberekening (plankostenscan).

#### **10. Bijlagen**

De volgende bijlagen horen bij dit voorstel:

1. 1254279 Tam-omgevingsplan Hoogeweg Pannerden – Verbeelding
2. 1254283 Tam-omgevingsplan Hoogeweg Pannerden – Toelichting en regels
3. 1254284 Tam-omgevingsplan Hoogeweg Pannerden – Bijlage 1 bij regels Staat van bedrijfsactiviteiten
4. 1254286 Tam-omgevingsplan Hoogeweg Pannerden – Bijlage 1 Schetsontwerp
5. 1254287 Tam-omgevingsplan Hoogeweg Pannerden – Bijlage 2 Digitale watertoets
6. 1254288 Tam-omgevingsplan Hoogeweg Pannerden – Bijlage 3 Berekening bergingscapaciteit
7. 1254290 Tam-omgevingsplan Hoogeweg Pannerden – Bijlage 4 Bodemonderzoek
8. 1254292 Tam-omgevingsplan Hoogeweg Pannerden – Bijlage 5 Onderzoek wegverkeerlawaaï
9. 1254293 Tam-omgevingsplan Hoogeweg Pannerden – Bijlage 6 Archeologisch onderzoek
10. 1254294 Tam-omgevingsplan Hoogeweg Pannerden – Bijlage 7 Quicksan natuur
11. 1254295 Tam-omgevingsplan Hoogeweg Pannerden – Bijlage 8 Voortoets stikstofdepositie
12. 1254298 Tam-omgevingsplan Hoogeweg Pannerden – Bijlage 9 Verslag omgevingsdialoog
13. 1254297 Tam-omgevingsplan Hoogeweg Pannerden – Bijlage 10 Nota zienswijzen en wijzigingen

Burgemeester en wethouders van Zevenaar

De secretaris  
Danielle Jansen

De burgemeester  
Lucien van Riswijk



# Raadsbesluit

**onderwerp** Vaststelling TAM-omgevingsplan 'Hoogeweg Pannerden'  
**zaaknummer** Z/24/481397  
**documentnummer** INT/25/1251952

De raad van de gemeente Zevenaar;

overwegende dat ;

- Een planologisch kader vastgesteld moet worden om de realisatie van 42 woningen aan de Hoogeweg ongenummerd in Pannerden mogelijk te maken;
- Het TAM-omgevingsplan 'Hoofdstuk 22a Hoogeweg Pannerden' een planologisch kader biedt voor de ontwikkeling;
- Het TAM-omgevingsplan voorziet in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties;
- Een woonbestemming op deze locatie goed voorstelbaar is en de stedenbouwkundige opzet van de nieuw te bouwen woningen aanvaardbaar is;
- Het ontwerp TAM-omgevingsplan voor 6 weken ter inzage heeft gelegen, voor iedereen langs elektronische weg beschikbaar is gesteld en raadpleegbaar is gemaakt;
- Het digitale ontwerp omgevingsplan tevens is gepubliceerd op Regels op de Kaart met kenmerk NL.IMRO.0299.BP12HOOGEWEG-ON01;
- Voorafgaande aan de ter inzagelegging een openbare kennisgeving is gedaan in het Gemeenteblad en de Zevenaar Post, waarbij is gewezen op de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen gedurende hiervoor genoemde inzage termijn;
- Van de geboden gelegenheid tot het indienen van zienswijzen gebruik is gemaakt door negen reclamanten, welke gezamenlijk twee zienswijzen hebben ingediend / ondersteund;
- De zienswijzen zijn beoordeeld en van een reactie voorzien in de Nota Zienswijzen en Wijzigingen 'Hoogeweg Pannerden';
- Het bestemmingsplan, mede naar aanleiding van de zienswijzen gewijzigd wordt vastgesteld;
- Er een beeldkwaliteitsparagraaf is opgesteld ten behoeve van het plan, en het wenselijk is dat dit toetsingskader onderdeel gaat uitmaken van de gemeentelijke welstandsnota;
- Het niet noodzakelijk is een exploitatieplan vast te stellen, omdat de kosten anderszins verzekerd zijn, namelijk door het aangaan van een anterieure overeenkomst;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van Zevenaar:

Gelet op artikel 2.4 van de Omgevingswet;

besluit:

1. de Nota van zienswijzen en wijzigingen 'Hoogeweg Pannerden' vast te stellen;
2. het TAM-omgevingsplan 'hoofdstuk 22a Hoogeweg Pannerden' bestaande uit een toelichting, regels en verbeelding, gewijzigd vast te stellen, met IDN: IMRO code NL.IMRO.0299.BP12HOOGEWEG-VA01, volgens de bijgevoegde stukken;

3. de beeldkwaliteitsparagraaf uit de toelichting bij het TAM-omgevingsplan (paragraaf 2.3.1) na vaststelling van het omgevingsplan onderdeel te laten uitmaken van de gemeentelijke welstandsnota;
4. geen kostenverhaalsregels in het omgevingsplan op te nemen, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd op grond van artikel 13.13, eerste lid, van de Omgevingswet (namelijk met een anterieure overeenkomst).

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Zevenaar, gehouden op 25 juni 2025.

De griffier  
Lennart Sluis

De burgemeester  
Lucien van Riswijk