

Raadsvoorstel

onderwerp	Gewijzigde vaststelling TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22b Vestersbos 2-4 Zevenaar
zaaknummer	Z/25/488927
documentnummer	INT/26/1287639
portefeuillehouder	A. van Orden
portefeuille	Ruimtelijke Ontwikkeling

1. Samenvatting

Op 1 november 2023 heeft de gemeenteraad verzocht de locatie Vestersbos 4 te bestemmen als woningbouwlocatie. Vervolgens zijn door de gemeenteraad op 25 september 2024 de herontwikkelingsuitgangspunten voor de locatie Vestersbos 4 definitief vastgesteld.

De herontwikkeling biedt ter hoogte van Vestersbos 4 een juridisch-planologisch kader voor maximaal 80 woningen, met een focus op sociale en betaalbare woningen. De woningen zijn geschikt voor starters, doorstromers en ouderen. Ze worden verdeeld over twee deelgebieden; noord en zuid. Het grondgebonden deel van het programma is gelegen in het noordelijke deelgebied en is beperkt tot bouwmassa's van twee lagen met een maximale hoogte van 7 meter. Het gestapelde woningprogramma is gelegen in het zuidelijke deelgebied en kan in de basis als drie lagen worden uitgevoerd. Tussen beide delen ligt een groene zone (overgangszone) zonder bebouwing, die mogelijkheden biedt voor waterberging, spelen en ontmoeting. De randen van het plangebied aan de kant van de Stationsstraat en het Vestersbos worden ook onderdeel van het groene raamwerk. Ter hoogte van Vestersbos 2 is ruimte gereserveerd voor het oplossen dan wel verbeteren van de parkeer- en groenopgave.

De herontwikkeling voldoet aan het uitgangspunt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het ontwerp TAM-omgevingsplan heeft ter inzage gelegen. Naar aanleiding van ingediende zienswijzen en ambtshalve is een aantal wijzigingen doorgevoerd in het plan. De zienswijzen en doorgevoerde wijzigingen zijn uitgewerkt in de bijgevoegde Nota van Zienswijzen en Wijzigingen 'TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22b Vestersbos 2-4 Zevenaar'. Het voorliggende TAM-omgevingsplan geeft het juiste juridisch-planologische kader om de herontwikkeling van Vestersbos 2-4 in Zevenaar mogelijk te maken. Na vaststelling door de gemeenteraad wordt het TAM-omgevingsplan voor zes weken ter inzage gelegd voor de beroepstermijn.

2. Raadsvoorstel

Wij adviseren u om:

1. de Nota van Zienswijzen en Wijzigingen 'TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22b Vestersbos 2-4 Zevenaar' vast te stellen;
2. kennis te nemen van de vormvrije m.e.r.-beoordeling (bijlage 16 bij de toelichting bij het TAM-omgevingsplan) en te besluiten om geen milieueffectrapport op te stellen;
3. het 'TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22b Vestersbos 2-4 Zevenaar' bestaande uit een toelichting, regels en verbeelding, gewijzigd vast te stellen, met IDN: NL.IMRO.0299.TAM01VESTERSBOS-VA01, volgens bijgevoegde stukken;
4. het restrisico in het kader van externe veiligheid te accepteren.

3. Waarom naar de raad

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

4. Doelstelling en beoogd resultaat

Een juridisch-planologisch kader als onderdeel van het omgevingsplan vaststellen om de herontwikkeling van Vestersbos 2-4 mogelijk te maken.

5. Argumenten en alternatieven

Argumenten

1.1 Zienswijzen zijn waar mogelijk verwerkt in het TAM-omgevingsplan

Op het ontwerp-omgevingsplan zijn vier zienswijzen ingediend. De zienswijze van de provincie Gelderland heeft geleid tot aanpassingen aan het TAM-omgevingsplan. De overige zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassingen. De aanpassingen die zijn gedaan zien op de molenbiotoop en zijn tot stand gekomen na veelvuldig overleg en in samenwerking met de provincie. De provincie heeft aangegeven dat de aanpassingen tegemoetkomen aan de door haar ingediende zienswijze.

2.1 Belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn uitgesloten

Op grond van de geldende wet- en regelgeving moet het milieubelang volwaardig en vroegtijdig worden betrokken bij de planvorming. Het opstellen van een milieueffectbeoordeling is in het geval van een stedelijke ontwikkeling in ieder geval noodzakelijk. Dit kan worden gezien als een soort voortoets, met als kernvraag of een uitgebreide milieueffectrapportage nodig is.

Uit de beoordeling in de toelichting van dit TAM-omgevingsplan blijkt dat belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu die leiden tot een m.e.r.-plicht op voorhand zijn uitgesloten. Daardoor kan het besluit worden genomen dat geen milieueffectrapportage nodig is.

3.1 Het plan voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is de term 'goede ruimtelijke ordening' komen te vervallen. In plaats daarvan hanteert de wetgever het begrip 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' – kortweg ETFAL. Waar voorheen de nadruk lag op ruimtelijke aspecten, omvat de ETFAL-benadering thans het gehele spectrum van de fysieke leefomgeving. Extra toetsingskader worden onder meer gevormd door de provinciale en landelijke instructieregels.

In de toelichting bij dit plan is onderbouwd dat het plan voldoet aan het criterium van 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 worden geraakt. Het TAM-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 de relevante instructieregels uit landelijke en provinciale regelgeving.

4.1 Het bevoegd gezag dient het restrisico te accepteren

Ten aanzien van het groepsrisico (externe veiligheid) bevinden zich in de omgeving van het plan risicobronnen met gevaarlijke stoffen. Het gaat om de rijksweg A12, toekomstige doortrekking rijksweg A15, het spoor Arnhem-Zevenaar en de Betuweroute. Daarnaast is het plan gelegen in een gebied met een



overstromingsrisico en kan het gebied gevoelig zijn voor extreme weersomstandigheden, zoals extreme neerslag en hitte.

De Veiligheidsregio (VGGM) heeft aanbevelingen gedaan om bij de planuitwerking maatregelen te nemen die een positief effect hebben op de veiligheid. Door toepassing van de maatregelen worden niet alle risico's op een incident met doden en gewonden tot gevolg uitgesloten. Ook met toereikende rampbestrijding is dat niet uit te sluiten. Voorgesteld wordt om dit restrisico te accepteren. Niet alleen omdat Zevenaar is omgeven door bovengenoemde risicobronnen, maar ook omdat op de locatie voorheen een middelbare school aanwezig was met honderden scholieren, terwijl voorliggend plan de ontwikkeling van maximaal 80 woningen mogelijk maakt. Daarbij moet gerealiseerd worden dat de aanwezigheid van een woning of woongebouw op zo'n korte afstand van het spoor niet nieuw is. In het omliggende gebied zijn meerdere woningen aanwezig die op dezelfde of kortere afstand van het spoor staan. Het risico op de genoemde incidenten is dan ook zeer gering. De conclusie is dat een beperkt restrisico in het kader van externe veiligheid acceptabel is.

Alternatieven

Als het TAM-omgevingsplan niet wordt vastgesteld, dan wordt niet voldaan aan het verzoek dat de gemeenteraad heeft gedaan op 1 november 2023 om de locatie Vestersbos 4 te bestemmen als woningbouwlocatie. Een juridisch-planologisch kader dat de bouw van maximaal 80 woningen mogelijk maakt ontbreekt dan waardoor de door de gemeenteraad voorgestane herontwikkeling van Vestersbos 2-4 in Zevenaar dan geen doorgang kan vinden.

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

Niet van toepassing.

7. Klimaat en duurzaamheid

De nieuwe woningen worden zonder gasaansluiting gebouwd. De uitgangspunten op gebied van klimaat en duurzaamheid zijn uitgewerkt op basis van het bestaande vastgestelde beleid. Deze spelen een belangrijke rol bij de selectie van de ontwikkelende partij en de definitieve uitwerking van de plannen.

8. Communicatie

Communicatie

Het besluit over het TAM-omgevingsplan wordt twee weken later gepubliceerd in de Zevenaar Post en het Gemeentebblad. Het plan is ook raadpleegbaar via '[Regels op de kaart](#)' op het Omgevingsloket. Na de publicatie start de periode van zes weken waarin men beroep kan instellen.

Participatie

De herontwikkeling van Vestersbos 4 is voorbereid met een uitgebreid participatietraject om de omwonenden en andere belanghebbenden actief te betrekken. Het doel was om inzicht te krijgen in hun behoeften, wensen en zorgen, en deze waar mogelijk mee te nemen in de plannen.

Het participatietraject begon op 23 januari 2024 met een informatieavond, waar de voorgenomen herontwikkeling werd toegelicht en ruimte was voor vragen en reacties. Daarna konden omwonenden en belangstellenden hun mening geven via een digitale vragenlijst, die tot 18 februari 2024 openstond. In totaal gaven 269 mensen hun input.

Het traject volgde de tweede trede van de participatieladder: inventariseren, wat betekent dat er actief werd gevraagd om meningen en adviezen. Deze reacties werden meegenomen bij het verder uitwerken van de plannen, hoewel niet alle input heeft geleid tot aanpassingen.

Om omwonenden en belangstellenden op de hoogte te houden, werd er tijdige terugkoppeling gegeven aan de deelnemers via e-mail en via de projectpagina op de website van de gemeente. De terugkoppeling werd ook verspreid via gemeentelijke communicatiekanalen.

Het participatietraject is ontworpen om een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de herontwikkeling te waarborgen, met nadruk op transparantie, communicatie en zorgvuldigheid.

9. Kosten, baten en dekking

De kosten worden gedekt uit de door de gemeenteraad op 25 september 2024 geopende grondexploitatie.

10. Bijlagen

De volgende bijlagen horen bij dit voorstel:

Volgorde	Documentnummer	Naam
1	INT/26/1288549	Nota van Zienswijzen en Wijzigingen 'TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22b Vestersbos 2-4 Zevenaar'
2	INT/26/1288550	Verbeelding TAM-omgevingsplan 'Vestersbos 2-4'
3	INT/26/1288551	Regels TAM-omgevingsplan 'Vestersbos 2-4'
4	INT/26/1288552	Bijlage bij regels TAM-omgevingsplan 'Vestersbos 2-4'
5	INT/26/1288554	Motivering TAM-omgevingsplan 'Vestersbos 2-4'
6	INT/26/1288556	Bijlage 1 Herontwikkelingsuitgangspunten locatie Vestersbos
7	INT/26/1288557	Bijlage 2 Selectieleidraad Vestersbos
8	INT/26/1288558	Bijlage 3 Archeologisch rapport Vestersbos 4
9	INT/26/1288560	Bijlage 4 Archeologisch rapport Vestersbos 2
10	INT/26/1288561	Bijlage 5 Beoordeling archeologisch rapport (regioarcheoloog)
11	INT/26/1288562	Bijlage 6 Verkennend natuuronderzoek locatie Vestersbos 2
12	INT/26/1288563	Bijlage 7 Quickscan natuurtoets Vestersbos 4 in Zevenaar
13	INT/26/1288564	Bijlage 8 Aanvullend natuuronderzoek Vestersbos 4 in Zevenaar
14	INT/26/1288565	Bijlage 9 Ontheffing Wet natuurbescherming
15	INT/26/1288566	Bijlage 10 Verkennend bodemonderzoek
16	INT/26/1288567	Bijlage 11 Wateradvies Vestersbos 2
17	INT/26/1288568	Bijlage 12 Wateradvies Vestersbos 4
18	INT/26/1288569	Bijlage 13 Quickscan Externe veiligheid (Aveco de Bondt)
19	INT/26/1288571	Bijlage 14 Deskundig oordeel Molenbiotoop
20	INT/26/1288572	Bijlage 15 Trillingsonderzoek t.b.v. nieuwbouw Vestersbos Zevenaar



21	INT/26/1288573	Bijlage 16 Project mer-beoordeling
22	INT/26/1288574	Bijlage 17 Akoestisch onderzoek
23	INT/26/1288575	Bijlage 18 Stikstofberekening
24	INT/26/1288576	Bijlage 19 Zienswijzennota

Burgemeester en wethouders van Zevenaar

De secretaris
Danielle Jansen

De burgemeester
Lucien van Riswijk

Raadsbesluit

onderwerp	Gewijzigde vaststelling TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22b Vestersbos 2-4 Zevenaar
zaaknummer	Z/25/488927
documentnummer	INT/26/1287639

De raad van de gemeente Zevenaar;

overwegende dat ;

- een planologisch kader moet worden vastgesteld om de herontwikkeling van Vestersbos 2-4 in Zevenaar mogelijk te maken;
- het 'TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22b Vestersbos 2-4 Zevenaar' een planologisch kader biedt voor de ontwikkeling;
- het TAM-omgevingsplan voorziet in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties;
- 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 TAM-omgevingsplan tevens is gepubliceerd op Regels op de kaart met kenmerk NL.IMRO.0299.TAM01VESTERSBOS-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 de hiervoor genoemde inzage termijn;
- van de geboden gelegenheid tot het indienen van zienswijzen gebruikt is gemaakt en er vier authentieke zienswijzen zijn ingediend;
- de zienswijzen zijn beoordeeld en van een reactie voorzien in de Nota van Zienswijzen en Wijzigingen 'TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22b Vestersbos 2-4 Zevenaar';
- het TAM-omgevingsplan, mede naar aanleiding van de zienswijzen gewijzigd wordt vastgesteld;

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 'TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22b Vestersbos 2-4 Zevenaar' vast te stellen;
2. kennis te nemen van de vormvrije m.e.r.-beoordeling (bijlage 16 bij de toelichting bij het TAM-omgevingsplan) en te besluiten om geen milieueffectrapport op te stellen;
3. het 'TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22b Vestersbos 2-4 Zevenaar' bestaande uit een toelichting, regels en verbeelding, gewijzigd vast te stellen, met IDN: NL.IMRO.0299.TAM01VESTERSBOS-VA01, volgens bijgevoegde stukken;
4. het restrisico in het kader van externe veiligheid te accepteren.



Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Zevenaar,
gehouden op 22 april 2026.

De griffier
Lennart Sluis

De burgemeester
Lucien van Riswijk