

Nota van Zienswijzen en Wijzigingen

TAM-omgevingsplan 'Hoofdstuk 22b Vestersbos 2-4 Zevenaar'

afdeling	Ontwikkeling Fysieke Leefomgeving & Vestigingsklimaat
auteur	XXX
datum	25 februari 2026
versie	1
status	Definitief

1. Inleiding

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 2 lagen met een maximale hoogte van 7 meter. Het gestapelde woningprogramma is gelegen in het zuidelijke deelgebied en kan in de basis als 3 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 van 27 maart 2025 tot en met 7 mei 2025. Tijdens deze termijn zijn vier zienswijzen ingediend. Naar aanleiding van (een van) de ingediende zienswijzen en ambtshalve is een aantal wijzigingen doorgevoerd in het plan.

De zienswijzen en doorgevoerde wijzigingen zijn uitgewerkt in deze Nota van Zienswijzen en Wijzigingen 'TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22b Vestersbos 2-4 Zevenaar'.

Indiener zienswijze en ontvankelijkheid

De zienswijzen zijn tijdig ingediend. Naar de mening van de gemeenteraad hebben alle indieners van een zienswijze een rechtstreeks betrokken belang bij de ontwikkeling.

Mondelinge toelichting

Er zijn geen mondelinge zienswijzen ingediend.

Beoordeling zienswijzen

In deze zienswijzennota worden de zienswijzen behandeld. In hoofdstuk 2 van deze zienswijzennota heeft de gemeente een reactie geformuleerd op de ingediende zienswijzen. In de linker kolom is een samenvatting van de zienswijze gegeven, in de rechter kolom de beoordeling. In hoofdstuk 3 van deze zienswijzennota is weergegeven welke planaanpassingen en ambtshalve wijzigingen genomen worden.

2. Verwerking zienswijzen

2.1 Zienswijze 1 Stichting het Cuypersgenootschap en de Bond Heemschut

Samenvatting	Beantwoording gemeente
2.1.1 Cultuurhistorische waarden	
<p>In de zienswijze worden cultuurhistorische waarden benoemd van het pand aan Vestersbos 4.</p> <p>Uitgesproken wordt dat men blij is dat de cultuurhistorische waarden als meerwaarde worden gezien voor de gebiedsontwikkeling.</p> <p>Volgens de indieners van de zienswijze is het van belang dat de meest kenmerkende delen van de architectuur in het plan worden opgenomen en dat het voor de kunst noodzakelijk is dat alle aanwezige werken blijven behouden.</p>	<p>Hoewel het huidige blok aan de zijde Stationsstraat geen monumentenstatus heeft, zijn er door de erfgoedcommissie wel waardevolle elementen/bouwdelen beschreven. In een poging de kansen voor (gedeeltelijk) behoud te vergroten, en daarmee een stukje historie te bewaren, worden in de selectievraag de geselecteerde marktpartijen uitgedaagd om in hun planuitwerking oog te hebben voor de mogelijkheden van inpassing/hergebruik. Het niet hebben van een monumentale status geeft juist meer vrijheid om creatief om te gaan met het (gedeeltelijk) hergebruik/behoud. Te denken valt bijvoorbeeld aan de trappartij, de gevel van de huidige entree met de verbijzonderingen in het metselwerk, maar ook delen van het gebouw/casco en/of verplaatsing oude fietsenstallingen.</p> <p>Conclusie: De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het TAM-omgevingsplan.</p>

2.2 Zienswijze 2 ProRail

Samenvatting	Beantwoording gemeente
2.2.1 Overwegveiligheid	
<p>ProRail refereert aan gesprekken tussen de gemeente en ProRail over overwegveiligheid. ProRail verzoekt aan te geven of onderzoeken naar risicoanalyse zijn opgenomen in het voorliggende plan.</p>	<p>Er zijn geen onderzoeken naar risicoanalyse opgenomen in het TAM-omgevingsplan. Overwegveiligheid is niet in het geding nu het toekomstige gebruik leidt tot een lagere verkeersaantrekkende werking dan het voormalige gebruik als middelbare school.</p> <p>Conclusie: De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het TAM-omgevingsplan.</p>

2.3 Zienswijze 3 XXX

Samenvatting	Beantwoording gemeente
2.3.1 Aankoop grond	
Indiener verzoekt een klein deel van het aan hem grenzende perceel een tuinbestemming te geven en geeft daartoe drie redenen. Indiener wil het betreffende stuk grond graag op een later moment van de gemeente aankopen.	<p>Op dit moment is het nog niet opportuun te praten over verkoop van het betreffende stuk grond/perceel. Als de daadwerkelijke inrichting van het plangebied duidelijk is, dan kan uitsluitel worden gegeven over de wens van de indiener.</p> <p>Conclusie: De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het TAM-omgevingsplan.</p>

2.4 Zienswijze 4 Provincie Gelderland

Samenvatting	Beantwoording gemeente
2.4.1 Aanpassen bouwhoogte in verband met molenbiotoop	
De provincie concludeert dat de geplande nieuwbouw van 7 meter hoog de windvang van de nabijgelegen Buitenmolen beperkt. Verzocht wordt de bouwhoogte aan te passen zodat er geen sprake meer is van een toename van de overschrijding van de maximale bouwhoogte op basis van de molenbiotoopformule.	<p>Naar aanleiding van de door de provincie ingediende zienswijze hebben diverse ambtelijke gesprekken plaatsgevonden tussen provincie en gemeente om te komen tot een oplossing met betrekking tot de windvang. In overleg en in samenspraak met de provincie is het windvangonderzoek, dat als bijlage bij de toelichting onderdeel uitmaakt van het TAM-omgevingsplan, aangescherpt en voorzien van zowel een kwantitatieve als kwalitatieve benadering van de effecten op de windvang. De conclusie luidt hetzelfde; de windvang wordt niet beperkt als gevolg van de nieuwbouw. De in het ontwerp TAM-omgevingsplan aangehouden bouwhoogtes hoeven niet te worden aangepast.</p> <p>Conclusie: De ingediende zienswijze leidt tot aanpassing van het TAM-omgevingsplan.</p>
2.4.2 Aanpassen verbeelding en regels; toevoegen 'beschermingszone molenbiotoop'	
De provincie verzoekt op de verbeelding en in de regels een 'beschermingszone molenbiotoop' op te nemen.	<p>Het is juist dat een 'beschermingszone molenbiotoop' op de verbeelding en in de regels van het ontwerp TAM-omgevingsplan ontbrak. Op de verbeelding is alsnog een 'vrijwaringszone molenbiotoop' opgenomen. Daarnaast is in de regels een artikel toegevoegd met daarin de regels die gelden voor die zone. Deze regels zijn afgestemd met de provincie en na aanpassing door de provincie akkoord bevonden.</p> <p>Conclusie: De ingediende zienswijze leidt tot aanpassing van het TAM-omgevingsplan.</p>
2.4.3 Aanvullende voorschriften voor groen in verband met molenbiotoop	



<p>Naast het opnemen van een 'beschermingszone molenbiotoop' heeft de provincie verzocht een regeling op te nemen zodat in de toekomst de windvang van de molen niet wordt beperkt door opgaand groen.</p>	<p>In het hierboven genoemde artikel dat is toegevoegd aan de regels, is ook een regeling opgenomen ten aanzien van opgaand groen. De regeling voorkomt dat bomen en/of houtgewas worden aangeplant en beplanting wordt aangebracht met een uitgroei hoogte die hoger is dan is toegestaan op grond van de molenbiotoopformule.</p> <p>Conclusie: De ingediende zienswijze leidt tot aanpassing van het TAM-omgevingsplan.</p>
<p>2.4.4 Aanpassen beoordelingsregels binnenplanse omgevingsplanactiviteit</p>	
<p>Tot slot heeft de provincie verzocht de beoordelingsregels voor een binnenplanse omgevingsplanactiviteit zodanig aan te passen dat afwijken van de bouw- en goothoogte niet kan leiden tot een beperking van de windvang.</p>	<p>De maximale bouwhoogte is in het noordelijke deelgebied 7 meter, terwijl de maximale bouwhoogte in het zuidelijke deelgebied 12 meter is. Die hoogtes zijn akkoord bevonden door de provincie nadat het onderzoek naar beperking van de windvang is aangepast, zoals onder 2.4.1 is benoemd.</p> <p>Afwijken van de maximale bouwhoogtes is gelet hierop niet wenselijk dan wel zal ertoe moeten leiden dat er een nieuw onderzoek wordt gedaan naar de beperking van windvang als gevolg van het hanteren van afwijkende hoogtes. Nu 7 meter en 12 meter gegarandeerd zijn, want zij leveren geen beperking van de windvang op, is ervoor gekozen de mogelijkheden om af te wijken van de bouw- en goothoogte uit de regels te schrappen.</p> <p>Conclusie: De ingediende zienswijze leidt tot aanpassing van het TAM-omgevingsplan.</p>

3. Overzicht planaanpassingen en ambtshalve wijzigingen

3.1 Planaanpassingen naar aanleiding van ingediende zienswijze

De aanpassingen zijn als volgt:

Verbeelding

- Op de verbeelding is de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop' opgenomen.

Regels

- Aan de regels is het artikel 'Vrijwaringszone – molenbiotoop' toegevoegd. De nummering van de artikelen is daardoor ook gewijzigd.

Bijlagen

- Het onderzoek naar windvang is gewijzigd.

3.2 Ambtshalve wijzigingen

Regels

- In artikel 1.7 is het begrip achtergevelrooilijn vervangen voor het begrip achtererfgebied.
- In artikel 1.13 is de definitie van het begrip bijbehorend bouwwerk gewijzigd.
- In artikel 1.21 is het begrip gebouwerf toegevoegd. De nummering van de artikelen is daardoor ook gewijzigd.
- In artikel 1.22 is het begrip geluidluwe gevel gewijzigd.
- In artikel 1.24 is het begrip hoofdgebouw gewijzigd.
- In artikel 1.28 is het begrip overkapping gewijzigd.
- In artikel 1.29 is het begrip peil toegevoegd.
- In artikel 1.33 is het begrip voorerfgebied gewijzigd.
- In artikel 1.37 is het begrip weg gewijzigd.
- In artikel 1.39 zijn de begrippen woning en wooneenheid samengevoegd.
- In artikel 2 zijn de leden a, b en c gewijzigd in leden 1, 2 en 3.
- Artikel 3.10 is komen te vervallen. Het begrip peil is opgenomen in artikel 1.29.
- In artikel 7.2.2 zijn de dieptes van de verschillende type gebouwen aangepast.
- Artikel 7.2.6 is gewijzigd zodat vlaggenmasten en pergola's ook voor de voorgevel mogen worden gebouwd.
- Artikel 7.3.2 is verwijderd.
- Artikel 7.4.2 is verwijderd.
- Artikel 7.5.2 aanhef en onder h is aangepast.
- In artikel 8 zijn regels opgenomen met betrekking tot de 'vrijwaringszone – molenbiotoop'.
- Artikel 12.1.1 onder c is gewijzigd zodat parkeerplaatsen op eigen terrein niet alleen worden aangelegd maar ook in stand worden gehouden.

Toelichting

- Op pagina 21 is de paragraaf over de Structuurvisie gemeente Zevenaar 2030 verwijderd.
- Op pagina 35 is de beoordeling van het archeologisch rapport door de regioarcheoloog toegevoegd.



- Op pagina 42 is het advies van het waterschap verder uitgewerkt.
- Op pagina 54 is opgenomen dat de gemeente het restrisico in het kader van externe veiligheid accepteert.