Nota Zienswijzen en Wijzigingen

TAM-omgevingsplan 'Hoofdstuk 22f Mercurion 34 Zevenaar'

Gemeente Zevenaar

afdeling	OFL&V
auteur(s)	Rob Doorakkers
datum	03-02-2026
versie	1.1
status	Definitief

Inhoud

Inleiding 3
Het project 3
Procedure 3
Beoordeling Zienswijzen 4
Reactie zienswijzen 5
Overzicht wijzigingen 10

Inleiding

Deze nota bevat de volgende onderdelen:

- een weergave van de gevolgde procedure
- een samenvatting van de reactie ('zienswijze') over het ontwerp TAM-omgevingsplan
- ons besluit over de zienswijze
- een beschrijving van de gevolgen van ons besluit voor de inhoud van het TAM-omgevingsplan
- een toelichting op ons besluit
- een overzicht van de wijzigingen in het TAM-omgevingsplan ten opzichte van het ontwerp die wij ambtshalve aanbrengen (dat wil zeggen: die niet het gevolg zijn van zienswijzen)

Deze nota behoort bij het voorstel van burgemeester en wethouders aan ons, en bij ons besluit over de vaststelling van het TAM-omgevingsplan.

Volgens de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) mogen wij NAW-gegevens (naam, adres en woonplaats) en enkele andere persoonsgegevens niet digitaal aanbieden. Een uitzondering geldt voor gegevens van

- ondernemingen die behoren tot een rechtspersoon (zoals een bv of een vof)
- personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure, bijvoorbeeld advocaten en gemachtigden

Als het voor de uitoefening van een publieke taak moet, mogen wij persoonsgegevens wel digitaal aanbieden. Wij bieden deze nota digitaal aan. Daarom noemen wij geen NAW-gegevens, behalve waar de wet dat toelaat.

Het project

Het voorliggende TAM-omgevingsplan heeft betrekking op het perceel Mercurion 34 in Zevenaar. Het betreft een braakliggend perceel in een gebied met overwegend bedrijfsmatige functies. Het plan voorziet in de herbestemming van deze gronden ten behoeve van de realisatie van aan appartementengebouw met 56 zorgwoningen en 18 reguliere woningen, inclusief bijbehorende inrichting van de buitenruimte.

Procedure

Iedereen kon het ontwerp van het TAM-omgevingsplan met bijbehorende stukken van donderdag 18 december 2025 tot en met woensdag 28 januari 2026 in het gemeentehuis bekijken. Het ontwerp TAM-omgevingsplan met bijbehorende stukken stond in deze periode ook op het internet. Dit hebben burgemeester en wethouders bekendgemaakt in de Zevenaar Post en het Gemeenteblad van woensdag 17 december 2025. In deze periode kon iedereen schriftelijk en mondeling op het ontwerp van het TAM-omgevingsplan reageren. De gemeente heeft één reactie ('zienswijze') ontvangen.

Beoordeling Zienswijzen

Wij vinden de zienswijze ontvankelijk. 'Ontvankelijk' betekent dat de indiener aan alle eisen heeft voldaan om een zienswijze in te dienen.
Hierna vatten wij de zienswijze samen. Daarna volgt puntsgewijs ons besluit, een beschrijving van de gevolgen van ons besluit voor de inhoud van het TAM-omgevingsplan en een toelichting daarop.
Het kan zijn dat wij een deel van een zienswijze niet of niet helemaal beschrijven. Dan hebben wij bij de beoordeling toch rekening gehouden met dat deel.

Als wij vinden dat de indiener van een (ontvankelijke) zienswijze gelijk heeft, verklaren wij de zienswijze gegrond. Als wij vinden dat de indiener geen gelijk heeft, verklaren wij de zienswijze ongegrond. Wij kunnen een zienswijze ook gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond verklaren.

De gemeenteraad van Zevenaar

Reactie zienswijzen

1. Zienswijze 1, ingekomen op 6 januari 2026 (reclamant 1)

1.1 Samenvatting zienswijze

1.1.1) Reclamant 1 stelt dat de maximale hoogte van het gebouw (6 bouwlagen) niet passend is binnen de bestaande bebouwde omgeving. De bebouwing in de directe omgeving is aanzienlijk lager.

1.1.2) De nieuwe functie leidt, met name vanwege de toegestane hoogte, tot ernstige aantasting van de privacy van reclamant 1. De afstand van de nieuwbouw tot de woning van reclamant 1 is onvoldoende om de impact te verminderen.

1.1.3) Het argument dat de bestaande bomenrij de zichtbaarheid van het gebouw vanaf het perceel van reclamant beperkt, is onjuist. In periodes waarbij de bomen weinig blad hebben, gaat de afschermende werking niet op. Daarnaast is het niet gezegd dat de bomen altijd blijven staan, en is het gebouw hoger dan de boomkronen.

1.1.4) Verlaging van de maximale bouwhoogte zorgt voor betere aansluiting bij de omliggende bebouwing en heeft aanzienlijk minder negatieve gevolgen voor de privacy en woonkwaliteit van reclamant 1.

Het verzoek is om de maximale bouwhoogte van het plan aan te passen, zodanig dat zorgen over inkijk en de algemene woon- en leefkwaliteit van reclamant 1 worden weggenomen.

1.2 Besluit

Wij verklaren de zienswijze ongegrond.

1.3 Wijzigingen in bestemmingsplan

De zienswijze niet leidt tot een aanpassing van het TAM-omgevingsplan.

1.4 Toelichting van de gemeenteraad

1.4.1) Aan het plan ligt een stedenbouwkundige studie ten grondslag, waarin onder andere de bouwhoogte is onderbouwd. Uit die stedenbouwkundige studie volgt dat de zichtbaarheid van het gebouw beschouwd vanuit de rij woningen aan de Hazelaar 37 tot 55 zeer beperkt is, juist vanwege de afschermende werking van het aanwezige groen.

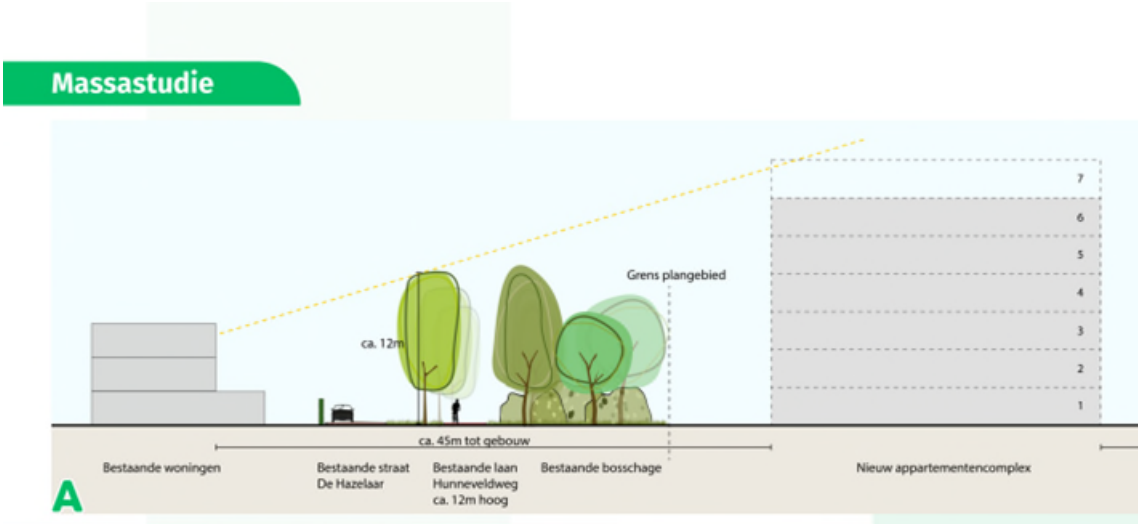


fig 1. Uitsnede uit de stedenbouwkundige analyse.

Het perceel van reclamant 1 ligt hemelsbreed dichter op de groenstrook, waardoor de afschermende werking van de groenstrook toeneemt. Immers, de zichtlijn richting het hoogste punt van het gebouw wordt extra afgeschermd door de bomen. Wij zijn het met reclamant 1 eens dat de groenstrook nooit het volledige zicht op de bebouwing wegneemt: met name in de winterperiode zal de afschermende werking minder zijn. Dat wil niet zeggen dat de groenstrook het zicht op de nieuwbouw ook in die periode niet verzacht. Met in het achterhoofd de afstand tussen het perceel van reclamant 1 en de nieuwbouw (zo'n 40 meter), wordt de impact in een bestaand stedelijk weefsel acceptabel geacht. Een dergelijke afstand tussen een appartementengebouw en een woning is ruim voldoende om te (blijven) spreken over een acceptabele woon- een leefsituatie voor zowel de bestaande als de nieuwe bewoners. Met andere woorden, het is in het stedelijk gebied niet gek om een appartementengebouw te realiseren op 40 meter van een bestaande woning, zeker gelet op het tussengelegen groen (zie ook onder 1.4.2).

Dat het gaat om een stedelijke omgeving, is van belang. In zo'n stedelijke omgeving kan een woonsituatie die vrij is van enige inkijk, immers niet worden gegarandeerd.[1] Verder bestaat er volgens vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak geen blijvend recht op vrij of ongehinderd uitzicht. Dat het woongebouw is gepland op een nog onbebouwd terrein, doet daaraan niet af. Alles afwegende zijn wij van mening dat de hoogte van het gebouw in lijn is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

1.4.2) Zonder afbreuk te willen doen aan het privacygevoel van reclamant, dient in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling zo objectief mogelijk te worden bezien in hoeverre er sprake is van aantasting van privacy. De Raad van State heeft daarover diverse uitspraken gedaan, waarbij uiteraard geldt dat ieder project zijn eigen kenmerken heeft.

[1] Zie bijvoorbeeld ECLI:NL:RVS:2022:1159

De belangrijkste graadmeter is in dit geval de afstand van de nieuwbouw tot de woning van reclamant: 40 meter tot aan zijn tuin, en zelfs 50 meter tot aan de gevel van de woning. In een binnenstedelijke omgeving is dat in de regel meer dan voldoende om een plan acceptabel te achten.[2] Over een afstand van 40 tot 50 meter is de mate van directe inkijk immers beperkt.

Daarbij moeten omgevingsfactoren in acht worden genomen. Wat hierbij van belang is, is dat de zichtlijn onderbroken wordt door de aanwezige (en te behouden) bomen op gemeentegrond. Zelfs in de winter, waarbij de bomen geen blad houden, onderbreken deze bomen een aanzienlijk deel van het zicht. Daarnaast wordt het gebouw geplaatst in een gebied waar al meer woonbebouwing aanwezig is. Het is dus niet zo dat reclamant geconfronteerd wordt met een volledig nieuwe functie in de omgeving. Uiteraard is het wel zo dat een bedrijfsfunctie wordt gewijzigd in een woonfunctie, maar het perceel grenst wel aan een woonomgeving.

Zoals onder 1.4.1 al benoemd, kan op basis van deze elementen worden geconstateerd dat het plan slechts beperkt zorgt voor direct zicht op het perceel van reclamant, en in ieder geval voorziet in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In een stedelijke omgeving kan een woonomgeving vrij van enige inkijk niet worden gegarandeerd.[3]

1.4.3) Op bladverlies en de impact hiervan op het zicht richting de woning van reclamant, is onder 1.4.1 en 1.4.2 ingegaan. Dat geldt ook voor de feitelijke zichtlijn, die in figuur 1 is weergegeven: ondanks dat het gebouw hoger is dan de bomen, schermen deze het gebouw wel in zijn totaliteit af.

De bomen staan op gemeentegrond. Kap is in ieder geval niet aan de orde, en bij het afsterven van een boom, zal herplant plaatsvinden. De groenstructuur waar de bomenrij onderdeel van is, is immers van landschappelijke en ecologische waarde.

1.4.4) De hoogte van het gebouw vloeit voort uit het aantal wooneenheden dat in het gebouw gevestigd wordt. Zoals uit de motivering bij het omgevingsplan blijkt, is de bouwmassa op de voorgestelde wijze vanuit stedenbouwkundig oogpunt goed inpasbaar in de omgeving. Een lagere bouwhoogte zorgt onvermijdelijk voor een inkrimping van het woonprogramma. Juist dat programma, bestaande uit een mix van betaalbare woningen en zorgwoningen, draagt in belangrijke mate bij aan de gemeentelijke woningbouwopgave. Inbreiding van bestaand stedelijk gebied is op dit moment de manier om de woningbouwopgave het hoofd te bieden. Juist door 'de hoogte in te gaan' en appartementen te realiseren, kunnen bepaalde doelgroepen bediend worden. Die hoogte – en bijbehorende programma – is ook nodig om een haalbare businesscase te creëren.

Dit maakt dat de gemeente het belang van reclamant niet vindt opwegen tegen het belang van de voorgestelde woningbouw. Dit brengt mee dat het (omgevings)plan niet wordt aangepast naar aanleiding van de zienswijze.

---

[2] Zie o.a. ECLI:NL:RVS:2024:3590 en ECLI:NL:RVS:2026:764

[3] Zie bijv. ECLI:NL:RVS:2024:2795

2. Zienswijze 2, ingekomen op 22 januari 2026 (reclamant 2)

2.1 Samenvatting zienswijze

2.1.1) Reclamant 2 (provincie Gelderland) geeft in haar zienswijze aan dat het provinciaal belang van werklocaties nog onvoldoende is meegewogen.

Bij het herbestemmen van een kavel op een bedrijventerrein naar een niet-bedrijfsmatige gerelateerde functie, dient te worden aangetoond dat het plan zich verhoudt met het Regionale Programma Werklocaties (RPW). Het RPW schrijft voor dat bij een dergelijke functieverandering een compensatieplan moet worden goedgekeurd door het hiertoe ingestelde regionale overlegorgaan en diens bestuurlijke opdrachtgever. Dat is bij het voorliggende ontwerp TAM-omgevingsplan niet gebeurd.

2.2 Besluit

Wij verklaren de zienswijze gegrond.

2.3 Wijzigingen in bestemmingsplan

De zienswijze leidt tot een aanpassing van het TAM-omgevingsplan, en meer specifiek de motivering hiervan. Onderstaande tekst wordt ingevoegd aan paragraaf 9.2 van de motivering (advies en instemming vooroverlegpartners).

2.4 Toelichting van de gemeenteraad

2.4.1) De kavel aan de Mercurion 34 in Zevenaar is sinds de oprichting van het bedrijventerrein in de jaren '90 in het bezit van de gemeente geweest. Er zijn verschillende pogingen gedaan om hier een geschikt bedrijf te plaatsen. Dit is echter nooit gelukt, waarschijnlijk vanwege haar ligging, ontsluiting en andere locatiespecifieke kenmerken. Gelet op het incourante karakter van de kavel ten opzichte van de bestemming, is in eerste instantie geoordeeld dat een compensatieplan op basis van de RPW niet noodzakelijk was.

Naar aanleiding van de zienswijze van de provincie is alsnog een compensatieplan opgesteld. Kort samengevat wordt in het compensatieplan het volgende aangegeven:

De gemeente Zevenaar wil de kavel Mercurion 34 op bedrijventerrein Mercurion herontwikkelen. De kavel is ongeveer 30 jaar niet verkocht of ontwikkeld en wordt daarom als niet-aantrekkelijk voor bedrijven beschouwd.

Het plan is om de bedrijfsbestemming te wijzigen naar woningbouw, met:

- *56 woonzorgappartementen*
- *18 reguliere huurappartementen*

Hierdoor verdwijnt theoretisch ruimte voor bedrijvigheid (ca. 2300 m² terrein en 2760 m² bedrijfsruimte). In werkelijkheid gaat er geen bestaande werkgelegenheid verloren, omdat de kavel altijd braak heeft gelegen.

De gemeente ziet drie mogelijke oplossingen ter compensatie van de bedrijfsmeters:

1. *Bedrijven vestigen in gemengde woon-werkgebieden, zoals het gebied Zuidspoor.*
2. *Ruimte voor bedrijven op het toekomstige bedrijventerrein 7Poort II.*
3. *Ontwikkeling van een supermarkt op het voormalige BAT-terrein, die ook werkgelegenheid creëert.*

De herbestemming naar woningen wordt gezien als logisch en passend, en eventuele economische ruimte kan elders binnen de gemeente worden gecompenseerd. Daar komt bij dat de ontwikkeling naar een woon(zorg)gebouw ook werkgelegenheid met zich meebrengt. De 56 zorgwoningen worden geëxploiteerd door twee zorginstellingen (SIZA en RIBW) die ter plaatse ook personeel inzetten.

Het compensatieplan is voorgelegd aan de daartoe opgerichte ambtelijke en bestuurlijke overlegstructuren (het ambtelijke platform productieve regio en het bestuurlijk platform productieve regio) en akkoord bevonden. Daarmee is het vastgestelde plan in lijn met het RPW.

Overzicht wijzigingen

Verbeelding
Er zijn geen wijzigingen in de verbeelding doorgevoerd.

Regels
Er zijn geen wijzigingen in de regels doorgevoerd.

Toelichting
Paragraaf 9.2 van de motivering is aangevuld. Hier is aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met de compensatieplicht uit het Regionaal Programma Werklocaties (RPW), naar aanleiding van zienswijze 2. Daarnaast zijn nog een aantal procesmatige zaken aangevuld in paragraaf 9.1.

Bijlagen

Bijlage	**Wijziging**	
11 Nota van Zienswijzen en Wijzigingen	Bijlage toegevoegd	
12 Compensatiestrategie in het kader van het RPW	Bijlage toegevoegd	