Bijlage I Nota van zienswijzen

Behorend bij raadsvoorstel vaststelling bestemmingsplan ‘Rheden, locatie Groenestraat-Oranjeweg (uitbreiding supermarkt)’

Inleiding

Het ontwerp van bestemmingsplan ‘Rheden, locatie Groenestraat-Oranjeweg (uitbreiding supermarkt)’ heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. De periode van terinzagelegging was van donderdag 14 september 2023 tot en met woensdag 25 oktober 2023. Van de terinzagelegging is een kennisgeving gepubliceerd in het Gemeenteblad en in de Regiobode. Gedurende deze periode was er de gelegenheid om zienswijzen in te dienen.

Tijdens de termijn zijn 3 schriftelijke zienswijzen binnengekomen. Er zijn geen mondelinge zienswijzen ingediend. Deze nota doet verslag van de zienswijzen. De zienswijzen worden daarbij kort samengevat weergegeven. Ernaast staat een reactie die bij vaststelling van de nota geldt als reactie van de gemeenteraad. Voor de volledigheid wordt hier vermeld dat de volledige zienswijzen, zoals deze zijn ingediend, zijn betrokken bij het opstellen van de reacties. De nota van zienswijzen wordt samen met het bestemmingsplan aangeboden aan de gemeenteraad ter vaststelling.

Tabel 1 Leeswijzer

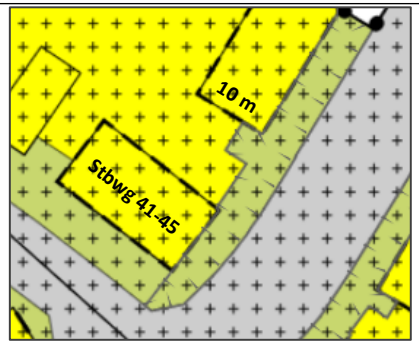
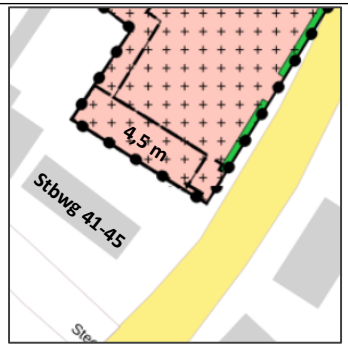
Onderwerp	Beantwoording op paginanummer(s)
Behoefteonderzoek	2 - 4
Bezonning	4, 11
Uitzicht	4, 5
Waardevermindering woningen	5, 6
Verkeer en parkeren	6, 7, 9, 10
Geluidshinder, trillingen en stank	7, 8, 14
Minder woningen	8, 12, 13
Herstel berging	8
Groen	10, 13
Toegangsgebouw met lift voor huidige bewoners	10
Rechte gevels	10, 11
Extra winkelvloeroppervlak	11, 12
Reclame-uitingen	14

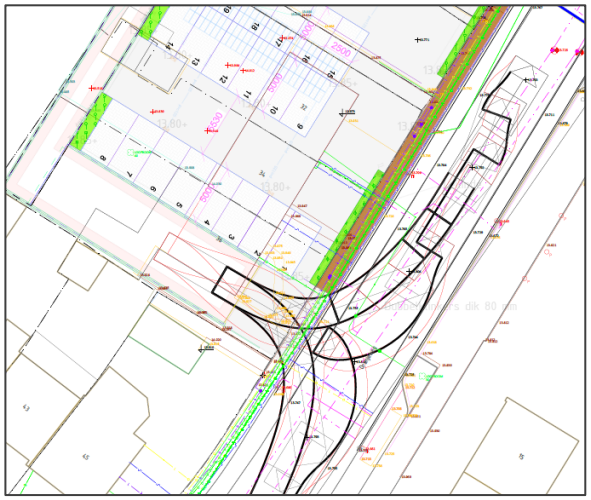
Tabel 2 Korte weergave van de zienswijzen en beantwoording door de gemeente

Volg nr	Korte weergave zienswijzen	Beantwoording door de gemeente
1	Verscheidene bewoners van de Steenbakkersweg zijn van mening dat het ontwerpbestemmingsplan niet in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en dat hun woon- en leefklimaat onaanvaardbaar wordt aangetast indien de supermarkt wordt uitgebreid. Zij dienden gezamenlijk de volgende zienswijzen in: **Behoefteonderzoek** a. Indieners stellen dat het winkelvloeroppervlak van de nieuwe supermarkt onterecht gebaseerd is op een te ruime winkelopzet. b. Met de uitbreiding van de Albert Heijn verslechtert de concurrentiepositie van de andere twee supermarkten in het dorp Rheden.	**Behoefteonderzoek** a. Op basis van het onderzoek naar de effecten van de uitbreiding van de supermarkt op het winkelaanbod van Rheden, door DTNP d.d. 1 juli 2020, bijlage bij de plantoelichting, dat in opdracht van de gemeente is uitgevoerd, heeft het toenmalige college van burgemeester en wethouders (september 2020) besloten mee te willen werken aan een beperkte uitbreiding tot maximaal 1.400 m^2 winkelvloeroppervlak. Het genoemde onderzoek heeft als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Tevens is door BSP een Second Opinion d.d. 8 juli 2020 opgesteld naar aanleiding van het onderzoek door DTNP. Zij concluderen dat een grotere winkel noodzakelijk is om trekkracht te genereren en daarmee ook klanten naar het centrum van Rheden te trekken in plaats van dat er afvloeiing plaatsvindt naar omliggende plaatsen, zoals Velp. Initiatiefnemer stelt dat klanten tegenwoordig ruimte willen tijdens het winkelen. Daarnaast geeft initiatiefnemer aan dat 1.400 m^2 winkeloppervlak noodzakelijk is om de klant voldoende assortiment te kunnen bieden. Wij zien niet dat de winkelopzet te ruim is genomen. De beperkte uitbreiding is ook goed ruimtelijk inpasbaar. b. Eerder genoemde DTNP onderzoeksrapport concludeert het volgende: De drie uitbreidingsvarianten (beperkt, middelgroot en groot) verschillen in de effecten die ze hebben op de bestaande winkelstructuur in Rheden. Een grotere winkel kan meer klanten trekken en dit kan ook tot meer bezoek leiden van de overige winkels in het winkelgebied. Wordt de winkel te groot (met een uitgebreid versaanbod) dan heeft dit mogelijk weer een negatief effect op de andere versaanbieders in het winkelgebied. In het rapport is onder andere een overzicht opgenomen met alle voor- en nadelen van de verschillende varianten. Gezien de gemeentelijke detailhandelsstructuurvisie is de volgende conclusie uit het rapport van belang: Als de Albert Heijn gaat uitbreiden tot de middelgrote of grote variant ontstaat het risico dat

Volg nr	Korte weergave zienswijzen	Beantwoording door de gemeente
1	c. Intussen is de Dekamarkt ook aanzienlijk uitgebreid, waardoor het aannemelijk is dat de Plus supermarkt uit het dorp Rheden zal verdwijnen. Indieners maken zich zorgen om langdurige leegstand van het forse pand in de Groenestraat, welke zij ruimtelijk onaanvaardbaar achten. De gemeenteraad moet bij de vaststelling van het bestemmingsplan zorgvuldig ruimtegebruik bevorderen.	er (op termijn) geen tweede centrumsupermarkt meer is. Hoe groter de Albert Heijn zal worden, hoe groter dit risico. Het volledig ingevuld houden van het kernwinkelgebied wordt onzeker door het leegstandsrisico voor het pand waarin nu supermarkt Plus is gevestigd. Het supermarktaanbod in Rheden zal dan bestaan uit maar één grote aanbieder, die daarentegen wel een uitgebreid hedendaags aanbod heeft. Blijft de uitbreiding beperkt dan blijft er meer perspectief voor het toekomstig functioneren van de andere supermarkten. Er zal dan meer variatie in het winkelaanbod behouden blijven en het behoud van een aaneengesloten winkelfront zal eerder haalbaar zijn. Het risico op leegstand blijft, maar is beperkter. Mede op basis van dit onderzoek heeft het toenmalige college (september 2020) besloten niet mee te werken aan een middelgrote of grote uitbreiding van de Albert Heijn, maar alleen aan een beperkte uitbreiding tot maximaal 1.400 m^2 winkelvloeroppervlak. Daarop heeft de eigenaar van de winkel het huidige plan (met een beperkte uitbreiding) uitgewerkt en hiervoor een herziening van het bestemmingsplan aangevraagd. c. Zoals vermeld in de beantwoording van zienswijze 1b streeft de gemeente ernaar om een aangesloten winkelfront te behouden. De uitbreiding van de Albert Heijn laat voldoende ruimte open voor het voortbestaan van de Plus. De uitbreiding van Dekamarkt en de stelling dat de Plus supermarkt uit het dorp zal vertrekken is niet wat het college van B&W onderschrijft. De motivatie om aan dit plan mee te werken is vooral gelegen in de verbetering van de entree van het winkelgebied en het verruimen van het parkeren. Verder trekt een supermarkt met een breder aanbod meer mensen naar het winkelgebied, waar ook andere winkels van kunnen profiteren. De versterking van het winkelgebied van Rheden was en is een belangrijk speerpunt, mede naar aanleiding van de sterk toegenomen leegstand in het gebied.

Volg nr	Korte weergave zienswijzen	Beantwoording door de gemeente
1	d. Er ontbreekt een beschrijving van de behoefte aan de uitbreiding van de supermarkt in de toelichting. **Bezonning** e. De hoge muren op de perceelsgrenzen aan de Steenbakkersweg 39-45 veroorzaken straks verminderde bezonning, daglichttoetreding en meer schaduwhinder bij deze woningen. **Uitzicht** f. Als gevolg van de hierboven genoemde muren zal het uitzicht vanuit de woningen als vanuit de tuinen substantieel veranderen.	d. Deze zienswijze gaf aanleiding om de plantoelichting van de vast te stellen versie van het bestemmingsplan hierop aan te vullen. In de Nota van wijzigingen is terug te vinden waar en hoe het bestemmingsplan is aangepast ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. **Bezonning** e. De tuinen van deze woningen liggen op het noordoosten, waardoor de genoemde effecten minimaal zijn of niet bestaan. Naar aanleiding van deze zienswijze heeft initiatiefnemer door Arlan Architecten B.V. in november 2023 een bezonningsonderzoek voor deze woningen uit laten voeren. Deze toont aan dat de effecten van het laad-en losstation voor wat betreft bezonning, daglichttoetreding en schaduwhinder op deze woningen inderdaad niet bestaan. Het onderzoek is opgenomen als bijlage bij de plantoelichting en de toetsing is opgenomen als paragraaf in de plantoelichting. In de Nota van wijzigingen is precies terug te vinden waar en hoe het bestemmingsplan is aangepast ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. **Uitzicht** f. Het uitzicht vanuit de woningen en tuinen op deze grens van het plangebied zal inderdaad veranderen met de plannen. Het laad- en losstation zal grenzen aan de achtertuinen van de woningen aan de Steenbakkersweg en krijgt een maximale bouwhoogte van 4,5 m. Het geluidsscherm in het verlengde van het station richting de Oranjeweg krijgt een hoogte van 2 m. Momenteel is ter hoogte van het beoogde laad- en losstation al ten dele een bouwvlak aanwezig voor de bestemming Wonen met een maximale toegestane bouwhoogte van 10 m. De bebouwingsmuur komt in de nieuwe situatie ongeveer 4 m dichter bij de woningen aan de Steenbakkersweg te liggen en wordt verder doorgetrokken, maar wel met een beperktere bouwhoogte, zoals verduidelijkt op afbeeldingen 1 en 2 op de volgende pagina.

Volg nr	Korte weergave zienswijzen	Beantwoording door de gemeente
1	**Waardevermindering woningen** g. De maximale toegestane bouwhoogte tot op de perceelsgrens van de woningen zal leiden tot waardevermindering van de woningen van indieners.	  Afbeeldingen 1 en 2: Op de linker afbeelding staat de huidige situatie volgens vigerend bestemmingsplan Rheden 2016, woongebieden weergegeven. Rechts de nieuwe situatie zoals voorgesteld in het vast te stellen bestemmingsplan. Het laad- en losstation is zo in het plangebied gepositioneerd om geluidsoverlast zoveel mogelijk te beperken, zoals verder beargumenteerd in de beantwoording van zienswijze 1i. Initiatiefnemer wil in de verdere planvorming in overleg met de betreffende bewoners de gevels naar wens met groen bekleden om tegemoet te komen aan het verlies van uitzicht. Initiatiefnemer heeft tijdens de inloopavond mogelijke oplossingen aangedragen en geeft aan bereid te zijn verder in gesprek te willen gaan met de betreffende bewoners. **Waardevermindering woningen** g. De leefomgeving wordt met de voorgenomen plannen eerder aantrekkelijker, met goede voorzieningen in de directe omgeving. Er bestaan geen negatieve effecten van de maximale toegestane bouwhoogte op de woningen voor wat betreft bezonning, zoals beschreven in de beantwoording van zienswijze 1e. Voor wat betreft het verlies van uitzicht vanuit de woningen wordt compensatie vanuit initiatiefnemer aangeboden, zoals vermeld in de beantwoording van zienswijze 1f.

Volg nr	Korte weergave zienswijzen	Beantwoording door de gemeente
1	**Verkeersonveiligheid** h. De Oranjeweg is te smal voor het achteruit inparkeren van de vrachtwagens in het laad- en losstation, wat onveilige verkeerssituaties op zal leveren.	Ten slotte wordt gewezen op de mogelijkheid voor het indienen van een verzoek tot tegemoetkoming in planschade, indien de indieners van zienswijzen menen schade te lijden door het onderhavige plan. Een dergelijk verzoek kan ingediend worden nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. **Verkeersonveiligheid** h. Het laden en lossen ten behoeve van de bevoorrading zal in de nieuwe situatie in principe op dezelfde wijze geschieden als nu het geval is. De laad- en lossituatie schuift enkel op in vergelijking met de huidige situatie. Het aantal vrachtwagens voor bevoorrading blijft gelijk, alsook de manier van insteken. Het is daarbij mogelijk om in één keer in te steken. Door initiatiefnemer zijn rijcurves van een groot voertuig gemaakt die aantonen dat de manoeuvre is uit te voeren, zie afbeelding 3.  Afbeelding 3: Uitsnede inrichtingstekening met rijcurves van een groot voertuig in dikke zwarte lijnen weergegeven.

Volg nr	Korte weergave zienswijzen	Beantwoording door de gemeente
1	**Geluidshinder, trillingen en stank** i. Het vrachtverkeer, de laad- en losactiviteiten en het parkeren van de auto's zullen geluidshinder, trillingen en stank veroorzaken.	Vrachtverkeer dat achteruit de laad- en los voorziening inrijdt zal gedurende dit moment de doorgang blokkeren. De Oranjeweg is weliswaar een gebiedsontsluitingsweg, maar met betrekkelijk weinig verkeer (tussen de 3000 en 4000 motorvoertuigen per dag). Het voordeel van laden en lossen aan de Oranjeweg is dat vrachtverkeer niet door verblijfsgebied hoeft te rijden en dus op 50 km/u wegen kan blijven. Wij beoordelen de verkeerssituatie niet als onevenredig onveilig. **Geluidshinder, trillingen en stank** i. De laad- en losactiviteiten zullen in de nieuwe situatie opschuiven richting de Steenbakkersweg. Het aantal vrachtwagens neemt niet toe ten opzichte van de huidige situatie. Het laden en lossen zal inpandig gaan gebeuren. Ter beperking van geluidsoverlast zal het laad- en losstation gesloten zijn tijdens het laden en lossen van vrachtwagens. Het openen en sluiten van het laad- en losstation veroorzaakt geen geluid en trillingen. Het rijden met de rolcontainers zal ook enkel inpandig plaatsvinden. Daarnaast zal het laad- en losstation tussen het parkeerterrein en de woningen aan de Steenbakkersweg als buffer werken. Omdat het laden/lossen slechts opschuift en daarnaast van buiten naar binnen verplaatst zien wij dit als een verbetering voor het algehele woon- en leefklimaat. Er is voor het ontwerp bestemmingsplan akoestisch onderzoek ingesteld naar de gevolgen van het plan voor de omgeving en of voldaan kan worden aan de geluidsvoorschriften op grond van het Activiteitenbesluit milieubeheer (Akoestisch onderzoek Adviesbureau VOBRU Nieuwleusen, d.d. 18-02-2022, Rapport 400/18022022.IL-vi, bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan). Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de supermarktactiviteiten zoals voorgenomen, kunnen voldoen aan de richtwaarden voor een gemengd gebied uit de VNG richtlijn. Daarnaast kan voldaan worden aan de geluidvoorschriften op grond van het Activiteitenbesluit. Er is verder geen aanleiding om te veronderstellen dat er door de activiteiten trillingshinder zal optreden. Tenslotte verwijzen wij voor het

Volg nr	Korte weergave zienswijzen	Beantwoording door de gemeente
1		onderdeel stank van voertuigen naar paragraaf 4.8 Luchtkwaliteit van de plantoelichting. In deze paragraaf is opgenomen dat uit de berekening blijkt dat het plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging.
	Minder woningen j. Met het plan worden woningen onttrokken aan de woningvoorraad.	**Minder woningen** j. In het plangebied zullen inderdaad woningen verdwijnen om ruimte te maken voor de ontwikkelingen. Boven de oude panden direct bij de entree van de Groenestraat waren twee kleinere studio's/huurappartementen aanwezig (Oranjeweg 30 en Groenestraat 86). Daarnaast verdwijnt een drietal rijtjeswoningen (voorheen particuliere koop) aan de Oranjeweg. Door de initiatiefnemer is onderzocht of het toevoegen van woningen boven de winkel inpasbaar is. Dat is niet het geval. De woningen worden niet binnen het plangebied gecompenseerd. Uiteraard wordt voor een aantal locaties in het dorp Rheden wel nadrukkelijk onderzocht of het toevoegen van woningen mogelijk is, zoals aan de Dorpsstraat. Uitbreiding van de supermarkt kan niet op een andere locatie en de planontwikkeling zorgt voor een aantrekkelijke entree van het centrumgebied.
	Herstel berging k. Een berging van één van de woningen aan de Steenbakkersweg ligt direct tegen het plangebied aan en grenst met de berging van één van de nog te slopen woningen aan de Oranjeweg. Indien deze woning gesloopt gaat worden, zal dit gevolgen hebben voor de berging van de woning aan de Steenbakkersweg. Hier dient een acceptabele oplossing voor gevonden te worden.	**Herstel berging** k. De woning inclusief berging aan de Oranjeweg zal inderdaad na vaststelling gesloopt worden om ruimte te maken voor de ontwikkelingen. Dit zal de initiatiefnemer oplossen in overleg met de betreffende bewoners. Er wordt samen met de betreffende bewoners van de Steenbakkersweg naar een passende oplossing gezocht om hun berging in de bestaande toestand te kunnen behouden. Conclusie: Het bestemmingsplan is volgens onze beoordeling in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening en het woon- en leefklimaat van omwonenden wordt niet onevenredig aangetast. De zienswijze is wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. In de plantoelichting is een beschrijving van de behoefte aan de uitbreiding van de supermarkt

Volg nr	Korte weergave zienswijzen	Beantwoording door de gemeente
1		toegevoegd, een bezonningsstudie is als bijlage aan de toelichting toegevoegd en de toetsing van de bezonningsstudie is als paragraaf in de toelichting opgenomen.
2	Verscheidene eigenaren van panden aan de Groenestraat dienden de volgende zienswijzen in, omdat de uitbreiding van de supermarkt in hun optiek geen recht aan hun belang doet: **Verkeer en parkeren** a. Er wordt in de plantoelichting niet stilgestaan bij de gevolgen van de extra vrachtbewegingen. b. Het haaks inparkeren van vrachtwagens in het nieuwe laad- en losstation veroorzaakt opstoppingen op de Oranjeweg en een toename van sluipverkeer via de Groenestraat.	**Verkeer en parkeren** a. Er zijn geen extra vrachtbewegingen in de nieuwe situatie ten opzichte van de huidige, bestaande situatie. De uitbreiding van de supermarkt is niet dusdanig dat daarvoor extra vrachtwagens moeten rijden om de winkel o.a. van bevoorrading te voorzien. b. Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij ten dele naar de beantwoording van zienswijze 1h. In aanvulling nog het volgende: De afstand tussen het laad- en losstation en het kruispunt Oranjeweg-Groenestraat wordt in de nieuwe situatie groter, waardoor er meer ruimte op de weg ontstaat voor wachtende auto's. Substantiële afvloeiing van verkeer via de Groenestraat is niet te verwachten, omdat de Oranjeweg betrekkelijk weinig verkeer heeft. De Groenestraat is volgens ons geen alternatief voor verkeer dat in een situatie met een manoeuvrerende vrachtauto op de Oranjeweg gaat gebruiken. De reistijd door het winkelgebied weegt in veruit de meeste gevallen niet op tegen de tijd dat gewacht moet worden. Mocht verkeer toch van de Groenestraat gebruik willen maken, leidt dat niet tot een onevenredige toename van de verkeersonveiligheid. Het aantal vrachtwagens dat dagelijks komt laden en lossen is gemiddeld 4. Het aantal keren dat de Oranjeweg door het achteruit inparkeren van de vrachtwagens wordt geblokkeerd is beperkt en van korte duur. Het laden en lossen vindt in de huidige situatie op eenzelfde wijze plaats en het aantal vrachtwagens neemt niet toe, waardoor de verkeerssituatie niet zal verslechteren.

Volg nr	Korte weergave zienswijzen	Beantwoording door de gemeente
	c. Het in lengterichting langs de Oranjeweg bevoorraden zou een veiligere situatie creëren voor het verkeer op de Oranjeweg.	c. Het in lengterichting laden en lossen betekent dat er in de manoeuvre geen keermogelijkheid zit. Vrachtverkeer komende vanuit de richting A348 zal bij het verlaten van de vestiging bij langs laden en lossen dus in oostelijke richting verder moeten en dan wordt de kortste weg van en naar de A348 niet benut. Dit geniet vanuit verkeersveiligheid wel de voorkeur. Daarnaast vraagt het in lengterichting laden en lossen een dusdanig ruimtegebruik dat er weinig overblijft om te kunnen gebruiken als parkeerterrein.
	d. Het parkeerterrein bij de supermarkt zou openbaar gemaakt moeten worden, anders gaat het personeel parkeren op de openbare parkeerterreinen.	d. Het parkeerterrein is op eigen terrein gelegen en daarmee voorziet de supermarkt in de eigen parkeerbehoefte. De gemeente is verheugd dat de initiatiefnemer hier in kan voorzien en dus voor een algehele verlichting zorgt voor de parkeerdruk in de Groenestraat.
2	**Groen** e. De indieners dringen er op aan géén verticale begroeiing langs de Oranjeweg te planten om het parkeerterrein een open karakter te geven.	**Groen** e. Enerzijds streeft de gemeente ernaar groen toe te passen waar mogelijk, o.a. voor het tegengaan van hittestress in bebouwd gebied en het vergoten van de biodiversiteit. Anderzijds zijn de leilinden juist bedoeld om het ontbreken van bebouwing op deze plek te compenseren met een groene wand. Zo ontstaat er geen gat in de straatwand.
	Toegangsgebouw met lift voor huidige bewoners f. Bij de toenmalige nieuwbouw van het huidige supermarktgebouw heeft één van de indieners grond beschikbaar gesteld aan de gemeenschap voor openbaar parkeren. Als wederdienst wordt nu een toegangsgebouw met lift aan de zijde van het parkeerterrein geëist, zodat bewoners van de appartementen boven de supermarkt via die route hun woningen kunnen bereiken.	**Toegangsgebouw met lift voor huidige bewoners** f. De initiatiefnemer heeft hier geen belang bij, want is geen eigenaar van de betreffende appartementen aan de Groenestraat. De appartementen zijn in eigendom van een woningcorporatie, welke deze wens nooit heeft uitgesproken.
	Rechte gevels g. Bij de toenmalige nieuwbouw van het huidige supermarktgebouw is gekozen voor afgeronde gevels ter hoogte van de kruising van de	**Rechte gevels** g. De initiatiefnemer wil de gevel op de hoek van de Steenbakkerstraat en de Groenestraat graag rechttrekken om zo optimaal mogelijk

Volg nr	Korte weergave zienswijzen	Beantwoording door de gemeente
	Groenestraat en de Steenbakkersweg om voldoende zicht in de verkeersituatie aldaar te behouden. Indieners vragen de raad niet in te stemmen met het recht trekken van de gevels, zodat de verkeersveiligheid gewaarborgd kan blijven.	gebruik te kunnen maken van de beschikbare vierkante meters op eigen terrein. Het rechttrekken van de gevel is nu ook al mogelijk in het vigerende bestemmingsplan Rheden-Oost. Uit stedenbouwkundig oogpunt is er ook geen bezwaar tegen het rechttrekken van de gevels. Op die manier ontstaat er een logische beëindiging van de gevel aan de zijde van de Groenestraat als centraal winkelgebied. De ondergeschiktheid van de Steenbakkerstraat als zijweg wordt daarmee iets meer benadrukt. Vanuit verkeersveiligheidsoogpunt is een goede herkenbaarheid van de zijweg gewenst. Het bebouwen van het bouwvlak op deze hoek doet hier wel degelijk iets aan af, maar niet zodanig dat direct sprake zou zijn van een onacceptabele verhoging van het risico op verkeersonveilige situaties. Er is geen verkeer-van-rechts situatie op deze hoek.
2	**Bezonning** h. De hoogte van het laad- en losstation is dermate hoog dat de grenzende tuinen van de woningen aan de Steenbakkersweg in de schaduw komen te liggen, wat nadelige gevolgen heeft voor het woongenot van de bewoners. i. Woningen aan de Steenbakkersweg zullen op termijn te koop aan worden geboden en door initiatiefnemer opgekocht worden om betrokken te worden bij verdere uitbreiding van de supermarkt. **Extra winkelvloeroppervlak** j. Het magazijn kan gebruikt gaan worden als winkelvloeroppervlak.	**Bezonning** h. Voor de beantwoording verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze 1e, waarmee duidelijk wordt dat negatieve effecten van het laad-en losstation voor wat betreft bezonning op deze woningen niet bestaan. i. Het vast te stellen bestemmingsplan maakt uitbreiding ter hoogte van de bedoelde woningen aan de Steenbakkersweg niet mogelijk. Mogelijke toekomstige ontwikkelingen vallen buiten de scope van voorliggend vast te stellen bestemmingsplan. Initiatiefnemer zegt geen verdere uitbreidingsplannen voor deze locatie te hebben, los van de vraag of de gemeente daar dan nog medewerking aan zou verlenen. **Extra winkelvloeroppervlak** j. Deze zienswijze gaf aanleiding om de regels van het bestemmingsplan te wijzigen, om te borgen dat aan de maximaal toegestane winkelvloeroppervlak zal worden gehouden. In de Nota van

Volg nr	Korte weergave zienswijzen	Beantwoording door de gemeente
2		wijzigingen is terug te vinden waar en hoe het bestemmingsplan is aangepast ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Conclusie: de zienswijze is aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. In de regels is het maximaal toegestane winkelvloeroppervlakte van 1.400 m^2 opgenomen.
3	Belangenvereniging Rhedens Dorpsbelang (RD) wil allereerst melden dat de dorpsentree eindelijk weer een mooi aanzien krijgt met het plan. RD staat voor het dienen van het algemeen belang en diende vanuit die optiek volgende zienswijzen in: **Minder woningen** a. In de plantoelichting staat onterecht dat er 3 panden worden gesloopt om ruimte te maken voor de ontwikkeling, terwijl er in werkelijkheid in totaal 6 panden zullen worden gesloopt. b. Hoe verhoudt het onttrekken van deze 6 wooneenheden aan het woningbestand tot de woningopgave van de gemeente? Wordt er gecompenseerd voor het verlies van deze 6 wooneenheden? c. Het bestemmingsplan Rheden-Centrum staat voor het huidige hoofdgebouw een bouwhoogte van 10 m toe, waardoor er ruimte is om op die plek te compenseren met nieuwbouw voor woningen aan de Groenestraat.	**Minder woningen** a. Deze zienswijze gaf aanleiding om de plantoelichting hierop aan te passen. In de Nota van wijzigingen is terug te vinden waar en hoe het bestemmingsplan is aangepast ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Voor de verdere toelichting verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze 1j. b. Er zullen 5 wooneenheden verloren gaan met voorgenomen planontwikkelingen. Op perceelnummer 458 zaten twee verblijfsobjecten, namelijk Groenestraat 84 en Oranjeweg 30, welke is ontstaan naar aanleiding van splitsing. Op perceelnummer 459 zat één verblijfsobject, namelijk Groenestraat 86. Hiervan hadden enkel Oranjeweg 30 en Groenestraat 86 een woonfunctie. Deze panden zijn reeds gesloopt. Daarnaast zal een drietal rijtjeswoningen aan de Oranjeweg nog gesloopt worden. Voor verdere toelichting wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1j. c. In deze beantwoording is er vanuit gegaan dat het bestemmingsplan Rheden-Oost, vastgesteld op 31 maart 2009, wordt bedoeld. Daarin is inderdaad opgenomen dat voor het hoofdgebouw langs de Groenestraat een maximale bouwhoogte van 10 m geldt. Met voorliggend vast te stellen bestemmingsplan blijft de maximaal toegestane bouwhoogte 10 m voor het gedeelte waarboven de

Volg nr	Korte weergave zienswijzen	Beantwoording door de gemeente
3		appartementen zich bevinden. Deze appartementen blijven behouden in de nieuwe situatie. Initiatiefnemer heeft eerder grotere plannen voor het plangebied ingediend, waaronder een plan waarin op deze hoek van de Groenestraat-Steenbakkersweg een extra woonlaag bovenop zou worden gerealiseerd. Er zijn ook gesprekken geweest met Vivare. Uiteindelijk is gebleken dat een winkel met daarboven woningen niet inpasbaar is op deze locatie. Woningen vragen om extra parkeerplaatsen, bergingen, buitenruimte voor elke woning en toegangen. Extra parkeerruimte is gezocht op het dak van de winkel en ondergronds, maar dat was bouwkundig ingewikkeld, verkeersonveilig en te duur. Daarbij gaven deze varianten van het plan niet de gewenste uitstraling op deze locatie. Overigens lopen de uitbreidingsplannen van de Albert Heijn al meer dan 7 jaar. Tot circa 4 jaar geleden was het woningtekort nog geen groot issue in onze gemeente (en in Nederland). Om bovenstaande redenen is een beperkte contour op de verbeelding opgenomen voor deze toegestane bouwhoogte. Voor de nieuwe entree van de supermarkt is een maximale bouwhoogte van 11 m opgenomen. De verdieping zal in gebruik worden genomen als kantoor e.d. voor de supermarkt. Voor verdere toelichting wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1j.
	Groene aanplant laad- en losstation d. Bewoners aan de Steenbakkersweg maken zich zorgen over de toekomstige muur van het laad- en losstation waar zij tegenaan zullen gaan kijken. In de plantoelichting staat beschreven dat de initiatiefnemer zal kijken naar het toepassen van groene gevels. Dit biedt nog geen garantie dat de muur met groen beplant zal worden.	**Groene aanplant laad- en losstation** d. Initiatiefnemer is welwillend en geeft aan in gesprek te gaan met betreffende bewoners om afspraken te maken over de te maken keuzes in de aan te planten groenbekleding.

Volg nr	Korte weergave zienswijzen	Beantwoording door de gemeente
3	**Geluidshinder** e. Vanwege de uitbreiding zullen er meer vrachtbewegingen zijn. De geluidshinder voor de omgeving, o.a. veroorzaakt door het rijden met de rolcontainers, zal toenemen vanwege de extra laad- en losactiviteiten. f. RD pleit voor de inzet van geluidsarme vrachtwagens. **Reclame-uitingen** g. De uitbreiding van de supermarkt draagt bij aan een beter aanzien van de dorpsentree. RD dringt erop aan dat de gemeente voorwaarden stelt aan eventuele reclame-uitingen op de ruiten, welke het fraaie pand zouden kunnen ontsieren.	**Geluidshinder** e. Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijzen 1i en 2a. f. De supermarktketen zet al in op geluidsarme vrachtwagens en het elektrificeren van haar wagenpark. Een gladde betonvloer in het laad- en losstation draagt bij aan de geluidsbeperking. **Reclame-uitingen** a. Het entreegebouw vormt een bijzonder onderdeel van de supermarkt op de waardevolle locatie boven de historische kelders. Het gaat hier om een zichtlocatie bij de entree van het winkelgebied op de hoek Oranjeweg/Groenestraat. Om de ruimtelijke kwaliteit op deze waardevolle locatie te borgen wordt alleen de naam van de winkel in losse belettering op de drie gevels boven de toegangsdeuren/raampartijen toegestaan. Deze zienswijze gaf aanleiding om expliciet in de regels op te nemen dat overige reclame-uitingen op deze plek niet zijn toegestaan. In de Nota van wijzigingen is terug te vinden waar en hoe het bestemmingsplan is aangepast ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Voor de overige geveldelen van de winkel geldt dat ze minder in het oog springen. Hier gelden de algemene richtlijnen uit de Welstandsnota voor reclame in winkelgebied, waarbij er o.a. een beperking geldt van maximaal 2 m^2 reclame per 10 m gevellengte. Conclusie: de zienswijze is aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. In de plantoelichting is tekst gecorrigeerd, zodat juist staat beschreven dat in totaal 6 panden gesloopt zullen worden om ruimte te maken voor de uitbreiding van de supermarkt. In de regels zijn de toegestane reclame-uitingen op het entreegebouw verder ingeperkt.