Nota van zienswijzen ‘Omgevingsplan Rhenen - Radboudweg 3 Rhenen’ en ontwerpomgevingsvergunning Radboudweg 3 Rhenen

Inhoud

1. Inleiding 2
1.1 Status Nota van zienswijzen 2
1.2 Leeswijzer 2
1.3 Procedure wijziging Omgevingsplan en verlenen omgevingsvergunning 2
1.4 Ingekomen zienswijzen 3
2. Zienswijzen 4
2.1 Inleiding 4
2.2 Zienswijzen 4
2.2.1 Zienswijze 1 4
2.2.2 Zienswijze 2 7
2.2.3 Zienswijze 3 9
3. Overzicht ambtshalve wijzigingen 10
3.1 Ambtshalve wijzigingen in de verbeelding van het omgevingsplan 10
3.2 Ambtshalve wijzigingen in de regels van het omgevingsplan 10
3.3 Ambtshalve wijzigingen in de motivering van het omgevingsplan 10
Bijlage 1: Aanvullende motivering verkeersgeneratie 11

1. Inleiding

1.1 Status Nota van zienswijzen

De voorliggende nota van zienswijzen behoort bij de wijziging Omgevingsplan Rhenen, Radboudweg 3 Rhenen en maakt als bijlage onderdeel uit van het raadsbesluit ‘Wijziging Omgevingsplan Rhenen, Radboudweg 3 Rhenen’. Omdat op de behandeling van de aanvraag wijziging omgevingsplan en aanvraag omgevingsvergunning de coördinatieregeling van toepassing is verklaard, worden in deze nota van zienswijzen eveneens de zienswijzen op de ontwerpvergunning behandeld en hoort deze nota ook bij het besluit van het college van burgemeester en wethouders van Rhenen op de aanvraag omgevingsvergunning. Door toepassing van de coördinatieregeling is op beide besluiten dezelfde voorbereidingsprocedure van toepassing.

1.2 Leeswijzer

Deze nota bestaat uit drie hoofdstukken. Hoofdstuk 1 beschrijft de procedure van de wijziging van het omgevingsplan Rhenen en bevat een overzicht van de ingediende zienswijzen.

In hoofdstuk 2 volgt een samenvatting van de zienswijze met een gemeentelijk reactie en een conclusie. Telkens wordt aangegeven of de zienswijze wel of niet gegrond is en of deze leidt tot een aanpassing in het omgevingsplan. Wanneer de zienswijze (deels) gegrond, is, wordt bovendien aangegeven op welke wijze deze leidt tot een eventuele aanpassing van het omgevingsplan.

In hoofdstuk 3 zijn de ambtshalve wijzigingen uiteengezet die het gevolg zijn van voortschrijdend inzicht en losstaan van de ingediende zienswijzen. De nota biedt hiermee een volledig overzicht van door te voeren /doorgevoerde wijzigingen in het vast te stellen plan.

1.3 Procedure wijziging Omgevingsplan en verlenen omgevingsvergunning

Vanwege de coördinatie van de voorbereiding van de wijziging omgevingsplan en de omgevingsvergunning geldt voor beide besluiten dezelfde voorbereidingsprocedure. Ze krijgen rechtskracht nadat de procedures zoals voorgeschreven in de Omgevingswet, Algemene wet bestuursrecht en de gemeentelijke inspraakverordening zijn doorlopen. Tot de inwerkingtreding worden (of zijn) de volgende stappen doorlopen:

- Vooroverleg ontwerpbesluit wijziging Omgevingsplan Rhenen, Radboudweg 3 Rhenen en ontwerpomgevingsvergunning.
  Voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbesluit wijziging omgevingsplan is in het kader van het vooroverleg het plan voorgelegd aan de vooroverlegpartners.
- Ter visie leggen van de ontwerpbesluiten
  De ontwerpbesluiten lagen vanaf donderdag 11 september 2025 tot en met woensdag 22 oktober 2025 voor iedereen ter inzage.
  - Het ontwerp wijzigingsbesluit was digitaal in te zien op https://omgevingswet.overheid.nl/home (onder het tabblad: “Regels op de kaart”);
  - de link naar het ontwerp wijzigingsbesluit was ook te vinden op onze website: www.rhenen.nl (via de zoekterm “ter inzagelegging”);
  - een analoog (papieren) exemplaar van het ontwerp wijzigingsbesluit was in te zien in het Huis van de gemeente, Nieuwe Veenendaalseweg 75 in Rhenen. Inzien kon op afspraak.
- Gemeenteraad van 10 februari 2026
  Aan de gemeenteraad wordt voorgesteld het ontwerpomgevingsplan Rhenen, Radboudweg 3 Rhenen op 10 februari ongewijzigd vast te stellen, inclusief de reacties op de naar voren gebrachte zienswijzen. De provincie heeft voordat de beroepstermijn ingaat, de mogelijkheid om een reactieve aanwijzing te geven.
- Na vaststelling van de wijziging omgevingsplan kan het college overgaan tot verlening van de omgevingsvergunning.
- Beroep bij de Raad van State
  Tijdens de tervisielegging van het vastgestelde omgevingsplan en de verleende omgevingsvergunning hebben belanghebbenden en eenieder die een zienswijze heeft ingediend tegen het ontwerp wijzigingsbesluit en of de omgevingsvergunning de mogelijkheid om beroep in te stellen bij de Raad van State.

Wanneer geen beroep wordt ingesteld, zijn het omgevingsplan en de omgevingsvergunning onherroepelijk. Wordt er wel beroep ingesteld, dan wordt het omgevingsplan pas onherroepelijk als de Raad van State uitspraak heeft gedaan. De termijn dat beroep kan worden ingesteld is zes weken.

- Inwerkingtreding
  Vier weken na publicatie treedt het omgevingsplan in werking. Na inwerkingtreding kan, behalve bij een schorsing, wel getoetst worden aan het vastgestelde omgevingsplan en kunnen er vergunningen worden verleend. Schorsing houdt in dat iemand bij de rechter een voorlopige voorziening aanvraagt. Dit verzoek heeft als gevolg dat het omgevingsplan niet in werking treedt. Een verzoek bij de voorzieningenrechter gaat altijd samen met het indienen van een beroep bij de Raad van State. Afhankelijk van de uitspraak van de voorzieningenrechter treedt het omgevingsplan:
  - Direct in werking. De voorzieningenrechter heft de schorsing op.
  - Niet in werking. De voorzieningenrechter oordeelt dat er op de uitkomst van de bodemprocedure moet worden gewacht.

1.4 Ingekomen zienswijzen

In de periode van donderdag 11 september tot en met 22 oktober 2025 lag het ontwerp wijziging Omgevingsplan Rhenen, Radboudweg 3 Rhenen ter inzage. In deze periode zijn er 3 schriftelijke zienswijzen ingediend door twee reclamanten. De zienswijzen zijn in hoofdstuk 2 samengevat met aansluitend de beantwoording van de gemeente.

2. Zienswijzen

2.1 Inleiding

Wet bescherming persoonsgegevens
Om te voldoen aan de Wet bescherming persoonsgegevens zijn in dit raadsbesluit en de bijlagen, alle namen en adressen van personen weggehaald. Dit weglaten van de NAW-gegevens van indieners van zienswijzen, de 'anonimiseringsverplichting', vloeit voort uit de Algemene verordening persoonsgegevens (AVG). Daarin is bepaald dat NAW-gegevens van natuurlijke personen niet elektronisch beschikbaar mogen zijn. Dit geldt niet voor ondernemingen die behoren tot een rechtspersoon (bijvoorbeeld een bv) en voor personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure. De NAW-gegevens van de indieners zijn wel bekend bij de gemeente. Uitzondering hierop geldt wanneer een goede beantwoording van de zienswijze niet kan zonder duiding van een bepaalde locatie.

Hieronder staat de naam van instantie, bedrijf die een zienswijze heeft ingediend met het correspondentieadres.

	Ingekomen datum	**Naam**	**Adres**	**Plaats**
1	15 oktober 2025	-	-	-
2	22 oktober 2025	-	-	-
3	22 oktober 2025	-	-	-

2.2 Zienswijzen

Hieronder volgt een samenvatting van de zienswijze en per zienswijze de beantwoording.

2.2.1 Zienswijze 1

Zienswijze	**Antwoord gemeente**	**Conclusie**
Reclamant staat positief tegenover herontwikkeling van het pand	Geen reactie nodig	Geen wijzigingen in omgevingsplan en omgevingsvergunning
Parkeren - Het aantal parkeerplaatsen dat in het plan is opgenomen, zowel op het eigen erf als aan de openbare weg, is onvoldoende; - De parkeerdruk is in de huidige situatie, ook na vertrek van de sportschool uit het pand aan de Radboudweg 3, al hoog, wat leidt tot parkeren buiten de vakken. Dit bemoeilijkt de doorstroming van het verkeer en belemmert	- Het beleid m.b.t. parkeren staat toe dat bij nieuwe ontwikkelingen de huidige parkeerbehoefte wordt verrekend met de nieuwe situatie. Omdat in de huidige, vergunde situatie een sportschool aanwezig is met een zeer forse parkeerbehoefte die vrijwel geheel op de openbare weg werd afgewikkeld, zou de bouw van 23 appartementen zonder daarbij parkeerplaatsen op eigen terrein in te richten ook passen binnen het beleid. Dit omdat de parkeerbehoefte van deze appartementen lager is dan de parkeerbehoefte van de sportschool. Omdat dit zeer onwenselijk is,	Geen wijzigingen in omgevingsplan en omgevingsvergunning Wel wordt naar aanleiding van deze zienswijze besproken met onze toezichthouders/Boa's wat gedaan kan worden

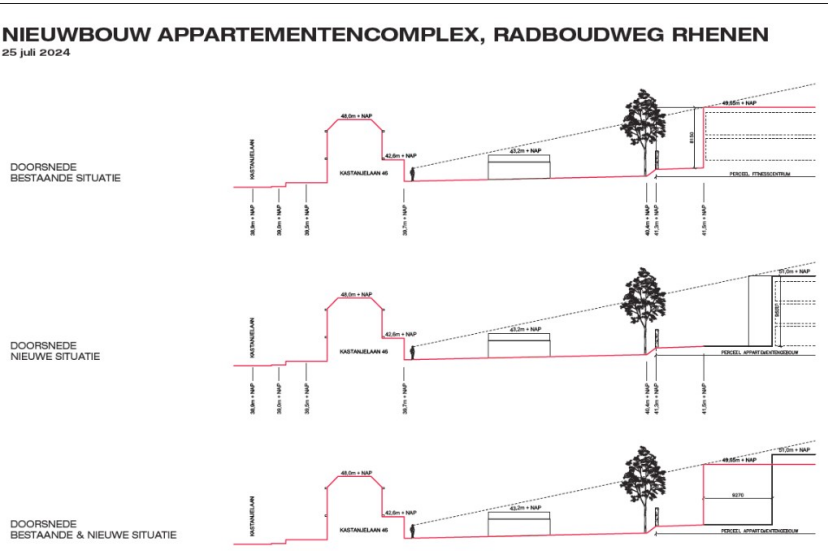
hulpdiensten; - De aanleg van extra parkeerplaatsen aan de Radboudweg leidt tot versmalling van de rijbaan, waardoor tegenliggers elkaar niet meer kunnen passeren; - Er is een reële kans dat bewoners of bezoekers van de nieuwbouw gebruik gaan maken van de bestaande parkeerplaatsen in de Aldegondahof. Reclamant verzoekt daarom: - De ontwikkelaar te verplichten te voldoen aan de volledige parkeernorm op eigen terrein; - Als dit niet mogelijk blijkt, te overwegen om parkeervoorzieningen in de directe omgeving van de Aldegondahof te reserveren voor bewoners en bezoekers van de Aldegondahof; - Een parkeerverbod in te stellen en te handhaven op de Radboudweg buiten de parkeervakken	en omdat we deze ontwikkeling wilden aangrijpen om de parkeeroverlast in deze wijk terug te dringen, zijn met ontwikkelaar afspraken gemaakt over de aanleg van extra parkeerplaatsen. Er worden 22 parkeerplaatsen op eigen terrein ingericht. Daarnaast worden er 7 openbare parkeerplaatsen direct grenzend aan het projectgebied ingericht en nog eens 3 openbare parkeerplaatsen iets verderop aan de Radboudweg. Voor de resterende parkeerbehoefte van 4 plaatsen wordt een beroep gedaan op de restcapaciteit van de bestaande openbare parkeerplaatsen in de directe omgeving van het projectgebied. Dit is aanvaardbaar omdat de sportschool in de bestaande situatie een vele malen groter beroep op de openbare parkeerplaatsen deed, en omdat bij een uitgevoerde parkeertelling te allen tijde 4 openbare parkeerplaatsen beschikbaar waren; - De aanleg van de openbare parkeerplaatsen voor het beoogde appartementengebouw zal niet leiden tot een versmalling van de Radboudweg. We zijn met reclamant eens dat dit uit het oogpunt van verkeersveiligheid niet wenselijk zou zijn. De parkeerplaatsen worden aangelegd op de plek waar nu het trottoir ligt. Het trottoir zal dus worden verlegd en komt te liggen waar nu het voorerf van het bedrijfsgebouw zich bevindt; - We zijn met reclamant eens dat het inderdaad mogelijk is dat bezoekers van de beoogde appartementen parkeren in de Aldegondahof. Het gaat hier om openbare parkeerplaatsen, die onder andere hiervoor zijn bedoeld. Het is in onze ogen dan ook niet wenselijk om openbare parkeerplaatsen te reserveren voor bepaalde gebruikers of adressen. Dit komt de flexibiliteit van de openbare parkeerplaatsen niet ten goede en leidt ertoe dat er meer openbare parkeerplaatsen nodig zijn. Het is in onze ogen waardevol dat de beoogde ontwikkeling naast parkeerplaatsen op eigen terrein ook openbare parkeerplaatsen toevoegt. Deze zijn niet alleen beschikbaar voor bewoners of bezoekers van de nieuwe appartementen, maar kunnen ook door (bezoekers van) omwonenden worden gebruikt; - Reclamant geeft aan dat er in de huidige situatie al regelmatig geparkeerd wordt op plekken waar dit niet is toegestaan. Dit is blijkbaar een probleem dat al bestaat en daarmee los staat van de voorgenomen wijziging van het omgevingsplan. Zoals hierboven aangegeven zijn er voldoende parkeerplaatsen aanwezig, en hoeft de wijziging van het omgevingsplan niet te leiden tot onoverzichtelijke of zelfs gevaarlijke verkeerssituaties. Aanpassing van de wijziging omgevingsplan is dan ook niet nodig. De overlast die reclamant beschrijft heeft voornamelijk te maken	om het parkeergedrag in de wijk te verbeteren.

	met gedrag. De wens bestaat om de auto zo dicht bij de eigen woning als mogelijk te parkeren, in plaats van op een beschikbare parkeerplaats iets verderop. We begrijpen dat dit parkeergedrag als vervelend kan worden ervaren en tot overlast kan leiden. Daarom zal met toezichthouders/boa's worden besproken wat kan worden gedaan om op dit punt een gedragsverandering te bewerkstelligen.	
Verkeersveiligheid en verkeersbewegingen - Reclamant twijfelt aan het beperkt aantal verkeersbewegingen als gevolg van de bouw van het appartementengebouw; - De Radboudweg is smal en bochtig en daardoor onoverzichtelijk; - Reclamant verzoekt een verkeerskundig onderzoek te laten uitvoeren; - Reclamant verzoekt een verbod in te stellen voor vrachtverkeer (uitgezonderd bestemmingsverkeer).	- Relevant voor de invloed van het aantal verkeersbewegingen is de vergelijking met de huidige, vergunde situatie. Ten opzichte van de bestaande situatie, waarin de sportschool een grote verkeersaantrekkende werking had, zal het aantal verkeersbewegingen bij wijziging van het omgevingsplan voor de bouw van 23 appartementen niet toenemen. In de motivatie bij het ontwerpwijzigingsbesluit is dit in paragraaf 4.12 onvoldoende toegelicht. Aan de motivatie van de wijziging omgevingsplan wordt daarom een onderbouwing van de afname van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de wijziging van het omgevingsplan toegevoegd, conform de strekking van de notitie die is opgenomen in bijlage 1 bij deze Nota van zienswijzen. - Vanwege bovenstaande, waaruit een afname van het aantal verkeersbewegingen ten opzichte van de huidige, vergunde situatie blijkt, is het uitvoeren van verkeerskundig onderzoek niet noodzakelijk; - De voorgenomen wijziging van het omgevingsplan zal naar verwachting niet leiden tot een significante toename van het vrachtverkeer in de Radboudweg. Door de ligging en inrichting van de Radboudweg wordt deze in de huidige situatie al niet of nauwelijks gebruikt door vrachtverkeer anders dan bestemmingsverkeer. Het instellen van een verbod voor vrachtverkeer is dan ook niet nodig. - Het vrachtverkeer ten tijde van de bouw van het appartementengebouw zal overigens direct zuidwaards worden geleid en rijdt dus zo kort mogelijk door de Radboudweg (zie ook de beantwoording van zienswijze 3 m.b.t. de route voor bouwverkeer).	Aan paragraaf 4.12 van de motivatie wordt een vergelijking van het aantal verkeersbewegingen in de bestaande en nieuwe situatie toegevoegd. Zie bijlage 1 bij deze Nota van zienswijzen.
Onderhoud projectlocatie Onkruid staat hoog, wat zorgt voor een verwaarloosde aanblik. Dit doet afbreuk aan het woongenoten het straatbeeld en leidt mogelijk tot onveilige situaties. Gemeente wordt verzocht erop toe te zien dat de projectlocatie voldoende wordt onderhouden.	Dit punt heeft feitelijk geen betrekking op de voorgenomen wijziging van het omgevingsplan of de omgevingsvergunning en kan dan ook niet tot aanpassing leiden. Desalniettemin begrijpen we de zorgen van omwonenden over de staat van het pand en het perceel in de periode voordat de bouw zal starten. Het betreft een vrijwel bebouwd en verhard perceel. De overlast als	Geen wijzigingen in omgevingsplan en omgevingsvergunning

	gevolg van opschietend onkruid tussen de stenen zal daarom beperkt zijn en niet tot onveilige situaties kunnen leiden. Ontwikkelaar heeft aangegeven het onkruid periodiek (3 maal per jaar) te zullen verwijderen. Daarnaast is deze locatie als potentiële hangplek doorgegeven aan onze Boa's.	
Communicatie/participatie De bewoners van de Aldegondahof zijn ten onrechte niet uitgenodigd voor de voorlichtingsbijeenkomst voor betrokkenen/aanwonenden	Participatie voorafgaand aan formele inspraak (ter inzagelegging) is niet wettelijk verplicht en bovendien vormvrij. Ontwikkelaar heeft in onze ogen op een zorgvuldige wijze invulling gegeven aan de participatieplicht. Er is in juni 2024 een buurtparticipatieavond georganiseerd waarbij direct omwonenden zijn uitgenodigd. Daarnaast is met enkele direct omwonenden nader gesproken over de gevolgen van de deze ontwikkeling voor hen. In bijlage 12 van de motivering bij de wijziging omgevingsplan is aangegeven op welke wijze ontwikkelaar de input die daarbij is opgehaald heeft verwerkt. Met de gemeente is afgestemd wie voor de buurtparticipatieavond zou worden uitgenodigd. Er is voor gekozen om deze uitnodiging te sturen aan direct omwonenden. Dat is op zich al een vrij omvangrijke groep. Reclamant heeft inderdaad mogelijk vanuit een deel van de woning zicht op de projectlocatie. Dit zicht is echter zeer zijdelings en zal naar onze inschatting woon- en leefklimaat niet beïnvloeden. Het is daarom te verantwoorden waarom reclamant niet is uitgenodigd voor de buurtparticipatieavond.	Geen wijzigingen in omgevingsplan en omgevingsvergunning

2.2.2 Zienswijze 2

Zienswijze	Antwoord gemeente	Conclusie
Bouwhoogte Door het toestaan van een hogere bouwhoogte van 10 meter in de nieuwe situatie ten opzichte van 7 meter nu, wordt reclamant benadeeld. De hogere bouwhoogte heeft een negatieve impact op uitzicht, lichtinval en privacy.	Het klopt dat de wijziging voorziet in toename van de maximale bouwhoogte tot 10 meter. Hier staat echter tegenover dat het bouwvlak aanzienlijk wordt ingekort, waardoor de afstand van het nieuwe appartementengebouw tot de woning van reclamant aanzienlijk groter wordt dan de afstand tot het bedrijfsgebouw (sportschool) in de huidige situatie. De nieuwe situatie zal dan ook niet leiden tot minder uitzicht of lichtinval (zie figuur 1).	Geen wijzigingen m.b.t. het omgevingsplan Geen wijzigingen m.b.t. de omgevingsvergunning



Figuur 1

Daar komt bij deze westelijke gevel door de L-vorm van het appartementengebouw minder breed is dan de westelijke gevel van het bestaande bedrijfspand. Tot slot is de westelijke gevel van het bedrijfspand voorzien van grote ramen, terwijl het aantal ramen en de omvang ervan in deze gevel in het ontwerp van het appartementengebouw tot een minimum is beperkt. Daarnaast zijn deze smalle ramen extra hoog gesitueerd. Ook op het gebied van privacy zal deze ontwikkeling dan ook geen verslechtering betekenen voor reclamant.

Reclamant wordt om bovenstaande redenen niet in zijn belangen geschaad. Er zal ook na de bouw van het appartementencomplex sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat in de woning van reclamant. Daarnaast is er in het ontwerp bewust rekening gehouden met het verloop van het maaiveld op de locatie. Het westelijke deel (achterste blok) van het appartementengebouw komt daardoor circa 1,5 meter lager te liggen dan het oostelijke deel (voorste blok) aan de Radboudweg. Op deze manier wordt beter aangesloten op de bestaande bebouwing in de directe omgeving.

2.2.3 Zienswijze 3

Zienswijze	Antwoord gemeente	Conclusie
Veiligheid omwonenden in het geding - Het zogenoemde Spoorgat, waar zowel de projectlocatie als de woning van reclamant zich in bevindt, is instabiel. Er woning van reclamant zijn tekenen van verzakkingen of beweging in de bodem zichtbaar; - Toevoeging van een woontoren zal de druk op de bodem verhogen; - Er ligt nabij de projectlocatie is een waterleiding in de bodem. Het risico bestaat dat deze zal breken door grondverschuivingen; - Door de werkzaamheden (slopen, bouwen, bouwverkeer) ontstaan trillingen en wordt het risico op grondverschuivingen aanzienlijk vergroot.	- Voor de bouw van het appartementengebouw zal niet worden geheid. Hierdoor, en door de fundering min of meer gelijk te leggen met het maaiveld van de woningen (het bouwwerk is immers niet voorzien van een souterrain of kelder), is het risico op schade aan omliggende woningen en de hogedrukleiding minimaal; - Bouwverkeer zal via de kortst mogelijke route van en naar de Herenstraat worden geleid, rechtstreeks via de Candialaan. Deze route wordt vastgelegd in de anterieure overeenkomst met ontwikkelaar. Hierdoor wordt overlast en risico op schade als gevolg van bouwverkeer voor alle omwonenden beperkt en is overlast in de straat waar reclamant woont uitgesloten. Ondanks bovenstaande is het natuurlijk zo dat sloop- en bouwwerkzaamheden in een dicht bebouwde en bewoonde omgeving kan leiden tot overlast, o.a. door trillingen. Aan de omgevingsvergunning wordt daarom het voorschrift verbonden dat bij de woning van reclamant een nulmeting wordt uitgevoerd, en dat tijdens de werkzaamheden een trillingsmeter wordt gebruikt.	Geen wijzigingen m.b.t. het omgevingsplan Aan de omgevingsvergunning worden voorwaarden toegevoegd m.b.t. het uitvoeren van een nulmeting en het werken met een trillingsmeter tijdens sloop- en bouwwerkzaamheden.

3. Overzicht ambtshalve wijzigingen

3.1 Ambtshalve wijzigingen in de verbeelding van het omgevingsplan

Er zijn geen ambtshalve wijzigingen in de verbeelding van het bestemmingsplan.

3.2 Ambtshalve wijzigingen in de regels van het omgevingsplan

Er zijn ambtshalve geen wijzigingen in de regels.

3.3 Ambtshalve wijzigingen in de motivering van het omgevingsplan

Sinds de terinzagelegging van het ontwerpwijzigingsbesluit is de Aerius-calculator geactualiseerd. Dit betekent dat bijlage 9 bij de motivering hierop moest worden aangepast. Dit heeft niet geleid tot inhoudelijke wijzigingen.

Bijlage 1: Aanvullende motivering verkeersgeneratie