Reactienota “Omgevingsplan Rhenen - ontwikkellocatie Rijksstraatweg achter 79 Elst”

Inhoud

1.Inleiding 2
1.1 Status Nota van zienswijzen 2
1.2 Leeswijzer 2
1.3 Procedure wijziging Omgevingsplan 2
1.4 Twee 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
3.Ambtelijke wijzigingen 11
3.2Ambtshalve wijzigingen 11

1. Inleiding

1.1 Status Nota van zienswijzen

De voorliggende nota van zienswijzen behoort bij de wijziging Omgevingsplan Rhenen, ontwikkellocatie "Rijksstraatweg achter 79 Elst" en maakt als bijlage onderdeel uit van het raadsbesluit 'Wijziging Omgevingsplan Rhenen, ontwikkellocatie Rijksstraatweg achter 79 Elst'. Doel van de wijziging van het Omgevingsplan is het mogelijk maken van de bouw van 22 woningen, inclusief bijbehorende erven, wegen, parkeervoorzieningen en openbaar groen.

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

Het Omgevingsplan Rhenen - ontwikkellocatie Rijksstraatweg achter 79 Elst krijgt 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, ontwikkellocatie Rijksstraatweg achter 79 Elst
  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 het ontwerpbesluit wijziging Omgevingsplan Rhenen, ontwikkellocatie Rijksstraatweg achter 79 Elst
  Het ontwerpbesluit wijziging Omgevingsplan Rhenen, ontwikkellocatie Rijksstraatweg achter 79 Elst, lag vanaf donderdag 15 januari 2026 tot en met woensdag 25 februari 2026 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 7 juli 2026
  Aan de gemeenteraad is voorgesteld het Omgevingsplan Rhenen- ontwikkellocatie Rijksstraatweg achter 79 Elst op 7 juli 2026 gewijzigd 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.

- Beroep bij de Raad van State
  Tijdens de tervisielegging van het vastgestelde Omgevingsplan hebben belanghebbenden en eenieder die een zienswijze heeft ingediend tegen het ontwerp wijzigingsbesluit Omgevingsplan Rhenen, ontwikkellocatie Rijksstraatweg achter 79 Elst, de mogelijkheid om beroep in te stellen

bij de Raad van State. Beroep kan alleen ingediend worden tegen de wijzingen als gevolg van het wijzigingsbesluit ‘Omgevingsplan Rhenen, ontwikkellocatie Rijksstraatweg achter 79 Elst’. Wanneer geen beroep wordt ingesteld wordt, is het Omgevingsplan 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.

- In werking treding Omgevingsplan
  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 Twee ingekomen zienswijzen.

In de periode van donderdag 15 januari 2026 tot en met woensdag 25 februari 2026 lag het ontwerp wijziging Omgevingsplan Rhenen, ontwikkellocatie Rijksstraatweg achter 79 Elst, ter inzage. In deze periode zijn er 2 zienswijzen schriftelijk ingediend. 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	10 november 2025			
2	24 februari 2026			

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

2.2.1 Zienswijze 1

Zienswijze	**Antwoord gemeente**	**Conclusie: De zienswijze leidt wel of niet tot aanpassing van het Omgevingsplan**
1. Ontsluiting woonwijk uitsluitend via Schoolweg leidt tot extra verkeer wat leidt tot extra risico's voor het winkelend publiek bij de Albert Heijn.	Bij de beoordeling van de verkeersveiligheid en de verkeersafwikkeling zijn de intensiteit, de inrichting van de Schoolweg en het parkeergedrag rondom de supermarkt meegewogen. De volgende punten zijn hierbij van belang: - De toevoeging van 21 woningen genereert een beperkt aantal extra voertuigbewegingen per etmaal. Bovendien vallen de piektijden van woon-werkverkeer (de bewoners) doorgaans niet samen met de piektijden van het winkelend publiek. - De huidige inrichting van de Schoolweg, inclusief de haakse bochten en de parkeersituatie, dwingt automobilisten tot een lage rijsnelheid en een	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het omgevingsplan.

	verhoogde alertheid. Hoewel het zicht op sommige punten beperkt is door geparkeerde voertuigen, blijkt in de praktijk dat dit juist een snelheidsremmend effect heeft. De verkeersveiligheid wordt hier gewaarborgd door het zelf-handhavende karakter van de weg (lage snelheid compenseert de complexiteit). Het betreft hier een verblijfsgebied (30 km/uur) dat ook als zodanig is ingericht. In het ontwerp van de nieuw aan te leggen weg is bovendien een wegversmalling en een drempel opgenomen; beide werken snelheidsremmend. - Er is vastgesteld dat er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein en in de openbare ruimte aanwezig is. Hierdoor is er geen sprake van onnodig zoekverkeer dat de verkeersveiligheid extra zou kunnen belasten.	
2. Meting verkeersdrukte is niet op de piekmomenten uitgevoerd en er is geen rekening gehouden met ander bestemmingsverkeer.	De metingen hebben plaatsgevonden op de meest kritieke momenten en omvatten al het aanwezige (bestemmings-)verkeer. *Toelichting:* Voor het verkeerskundig onderzoek zijn onder andere metingen verricht op vrijdagmiddag om 16:45 uur en zaterdagmiddag om 13:15 uur. Dit zijn de tijdstippen waarop supermarkten het drukst worden bezocht. In de metingen is al het aanwezige verkeer op de Schoolweg meegenomen, dus ook ander bestemmingsverkeer. Bij de berekening van de verkeersgeneratie voor de 21 nieuwe woningen die ontsluiten via de Schoolweg is gebruikgemaakt van de landelijke CROW-kengetallen. Deze kencijfers houden al rekening met alle soorten bewegingen die bij een woning horen (bewoners, bezoekers, pakketdiensten, etc.) Het onderzoek geeft hiermee een integraal beeld van de totale verkeersbelasting. Er is dus geen sprake van het negeren van relevante verkeersstromen.	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het omgevingsplan.
3. Er is een mailbericht van de provincie dat een ontsluiting op de N225 niet op voorhand wordt afgewezen want het is een gemeentelijke verantwoordelijkheid.	De gemeente heeft de ontsluiting via de N225 onderzocht en hierover afstemming gezocht met de provincie Utrecht, als beheerder van deze weg. De conclusie is dat een	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het omgevingsplan.

	ontsluiting op de N225 vanuit verkeerskundig en beleidsmatig oogpunt niet aan de orde is: *Toelichting:* De provincie hanteert een strikt beleid om het aantal aansluitingen op provinciale wegen (gebiedsontsluitingswegen) te minimaliseren om de doorstroming en verkeersveiligheid op de N225 te waarborgen. De provincie heeft expliciet aangegeven dat een nieuwe aansluiting op de N225 onwenselijk is, zeker nu er een prima alternatief voorhanden is via de bestaande infrastructuur (de Schoolweg). De provincie heeft schriftelijk bevestigd dat bij een formele aanvraag voor een aansluiting op de N225 "zeer waarschijnlijk negatief" zal worden geadviseerd. Het is onzorgvuldig om een plan te baseren op een ontsluitingsvariant waarvan de wegbeheerder vooraf al aangeeft dat deze strijdig is met het provinciaal beleid. De gemeente is verantwoordelijk voor een veilige en goede ontsluiting van de nieuwe woonwijk. Zoals aangetoond in de overwegingen bij punt 1 en 2, is ontsluiting via de Schoolweg verkeerskundig aanvaardbaar en inpasbaar. Er is dan ook geen noodzaak om af te wijken van het beleid van de provincie om de N225 extra te belasten.	
4. Voorgestelde alternatieven Bouwverkeer mag ook via de N225. Als dat goed gaat, dan kan deze toch blijven staan voor de woningen. Er kan ook een eenrichtingsweg van gemaakt worden met een pasje voor bewoners. Alleen voor bijzonder verkeer.	Een tijdelijke inrit voor bouwverkeer is juridisch en verkeerskundig van een geheel andere orde dan een permanente ontsluiting voor een woonwijk. Om mogelijke schade aan eigendommen en onnodige stremmingen tijdens de bouwperiode te voorkomen, kan een tijdelijke ontsluiting voor dit specifieke, zware verkeer via de N225 gewenst zijn. Na afronding van de bouw vervalt deze noodzaak, aangezien het reguliere verkeer van de 21 woningen probleemloos en veilig in de bestaande verkeersstructuur van de Schoolweg past en via deze weg kan worden afgewikkeld.	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het omgevingsplan.

	Met één richting geldt nog steeds hetzelfde argument van punt 3. Pasjessysteem is zeer ongewenst en onnodig. De parkeerplaatsen zijn niet speciaal voor bewoners, maar zijn openbaar. Daarnaast beperkt eenrichtingsverkeer de vrijheid van het verkeer en het werkt snelheid verhogend omdat verkeersdeelnemers geen tegenliggers verwachten. Ook is het niet gebruikelijk om in een verblijfsgebied (30km zone) eenrichtingsverkeer in te stellen maar zoveel mogelijk zichzelf te laten reguleren.	

2.2.2 Zienswijze 2

Zienswijze	**Antwoord gemeente**	**Conclusie: De zienswijze leidt wel of niet tot aanpassing van het Omgevingsplan**
a) Eigendomssituatie en uitvoerbaarheid 1. De projectontwikkelaar is niet in het bezit van alle gronden die zij nodig heeft voor dit project, dan wel de uitvoering ervan. Daarom is het plan prematuur vastgesteld. 2. De projectontwikkelaar heeft niet aangetoond dat het bouwperceel voldoende bereikbaar is voor bouwactiviteiten. 3. Er zijn geen bindende afspraken gemaakt met de bewonerseigenaren van Rijksstraatweg 83a over de bereikbaarheid van dat pand tijdens de bouwperiode 4. De ter inzage liggende plannen komen niet overeen met gemaakte (mondelinge) afspraken	1. De stelling dat het plan prematuur is vastgesteld, berust op een onjuiste aanname. Het plan is op dit moment nog niet vastgesteld. Het plan dat ter inzage lag was een ontwerp-omgevingsplan om zienswijzen op te halen. Ten aanzien van de eigendomssituatie geldt dat voor de gebruiksfase (de definitieve situatie na oplevering) de gronden van Rijksstraatweg 83a niet noodzakelijk zijn voor de ontsluiting van het plangebied. Er is dan ook geen sprake van een evidente privaatrechtelijke belemmering die de vaststelling van het plan in de weg staat. 2. De bereikbaarheid van het bouwperceel en de omliggende percelen (waaronder Rijksstraatweg 83a) is contractueel gewaarborgd in de anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer. Hierin is vastgelegd dat de initiatiefnemer uiterlijk vier (4) weken voor aanvang van de werkzaamheden een gedetailleerde bouwplaatsinrichtingstekening ter goedkeuring aan de gemeente moet overleggen. De werkzaamheden mogen pas van start gaan nadat de gemeente expliciete goedkeuring heeft verleend aan dit plan. Bij de beoordeling van deze tekening toetst de gemeente strikt op de verkeersveiligheid en de blijvende bereikbaarheid van de omgeving via de Rijksstraatweg. Hiermee is gewaarborgd dat bouwactiviteiten enkel plaatsvinden op een wijze die de	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het omgevingsplan.

	ontsluiting van aanliggende woningen niet in gevaar brengt. 3. De gemeente erkent het belang van een goede bereikbaarheid van omliggende percelen tijdens de bouw. Dit is een privaatrechtelijke aangelegenheid. Op het perceel van ontwikkelaar rust een erfdienstbaarheid ten behoeve van de ontsluiting van de woning aan de Rijksstraatweg 83a. Bewoners van deze woning kunnen zich hier te allen tijde op beroepen: nu, tijdens de bouw en daarna. De toegankelijkheid van deze woning is daarmee voldoende geborgd. 4. De huidige plannen voldoen aan de ruimtelijke kaders die de gemeente stelt. Het staat de initiatiefnemer en omwonenden uiteraard vrij om deze afspraken alsnog privaatrechtelijk te bekrachtigen.	
b) Waterkundige situatie Er is bij de Weging van het Waterbelang onvoldoende rekening gehouden met het hoogteverschil en de toe te passen bestrating van de weg en parkeerplaats. Bewoners/eigenaren van het lagergelegen terrein rond 83a willen gevrijwaard blijven van wateroverlast.	Het aan te leggen terrein komt ca. 50 cm hoger dan de omliggende gronden. Om dit hoogteverschil op te vangen en te voorkomen dat omliggende percelen bij hevige buien hinder ondervinden of schade leiden worden in het plangebied maatregelen getroffen. Uit de motivering blijkt dat het mogelijk is om in het plangebied voldoende waterberging te realiseren om te voldoen aan beleid van gemeente Rhenen en het waterschap. De precieze vorm en opvang van deze maatregelen wordt afgestemd met gemeente bij het opstellen van het inrichtingsplan. Goedkeuring hiervan is een vereiste om met de bouw van de woningen te kunnen starten.	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het omgevingsplan.
c) Verkeerskundige situatie 1. De 7 levensloopbestendige woningen hebben in het voorliggende plan een hoogte van 9m. Dit betekent dat dit geen levensloopbestendige woningen zijn, maar eengezinswoningen, waardoor	1. De term ‘levensloopbestendig’ slaat op de toegankelijkheid van de woning. Het is een woning die zo is ingericht, dat je er in verschillende levensfasen kan wonen. De woning kan dus ook door een gezin bewoond worden.	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het omgevingsplan.

er met een andere verkeersdruk gerekend moet worden dan waar in het onderzoek is vanuit gegaan 2. Verkeersdruk en verkeersveiligheid is verkeerd berekend vanwege onjuiste uitganspunten. 3. Parkeerdruk verkeerd berekend vanwege onjuiste uitganspunten.	 2. Voor de verkeersgeneratie is gerekend met een landelijke norm die geldt voor type woning: 'koop, huis, tussen/hoek', in een weinig stedelijk gebied. 3. Voor de 7 levensloopbestendige woningen is gerekend met een parkeernorm van 1,8. Dit is minimale parkeernorm behorend bij de categorie 'woning midden' buiten het centrumgebied. Wij zijn van mening dat deze parkeernorm goed past bij het type woning. Er is geen sprake van een dure woning.	
d) Hoogte en ruimtelijke inpassing 1. De levensloopbestendige woningen worden tot op ongeveer 2m van de erfgrens gebouwd. Mogelijke ramen in die woning leiden tot verminderde privacy van de bewoners van Rijksstraatweg 83a. 2. Dit was in het aan de gemeenteraad gepresenteerde ontwerp 1 woonlaag met kap (bouwhoogte +/-6 m) . 3. Onevenredige hoogte in relatie tot omgeving. De vrijstaande woning met een bouwhoogte van 10,5 meter is fors in verhouding tot de omliggende	 1. De afstand is ongeveer 4 meter van het zijerf tot grens van het achtererf met de buren. Dit is stedenbouwkundig acceptabel. Vanuit burenrecht mag je niet binnen 2 meter van de erfgrens ramen hebben, tenzij de buren hier toestemming voor geven. 2. Het ontwerp gaan nog steeds uit van 1 woonlaag (3,5 meter) met een kap tot 9 meter. Dit ontwerp is aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit gepresenteerd en is goedgekeurd. Het ontwerp heeft een bouwhoogte van 8,5 meter. We passen het omgevingsplan aan van 9 meter naar 8,5 meter. 3. De zienswijze is gegrond. De huidige bouwhoogte wijkt af van de omliggende bebouwing. Het plan wordt aangepast om beter te harmoniseren met de schaal van de omgeving.	 1. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het omgevingsplan. 2. De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het omgevingsplan. De maximale bouwhoogte van de 7 levensloopbestendige woningen wordt teruggebracht van 9 meter tot 8,5 meter. 3. Zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het omgevingsplan. De maximale bouwhoogte van de vrijstaande woning wordt

bebouwing aan de Rijksstraatwegen de Oranjestraat. Dit kan leiden tot: • Aantasting van het dorpsbeeld; • Vermindering van privacy; • Schaduwwerking op omliggende percelen; • Verstoring van zichtlijnen richting de begraafplaats; • Verstoring van de zichtbaarheid van woning 83a vanaf de Rijksstraatweg. Dit was in het aan de gemeenteraad gepresenteerde ontwerp 2 woonlagen met kap (bouwhoogte +/ -8 m)		gewijzigd van 10,5 meter naar maximaal 9 meter.
e) Overgang naar begraafplaats In de stukken ontbreekt: • een onderbouwing van minimale afstand; • een beoordeling van mogelijke verstoring van de begraafplaatsfunctie; • een analyse van mogelijke toekomstige klachten van bewoners. De planologische onderbouwing is op dit punt onvoldoende.	Tussen de begraafplaats en de nieuwe woningen is een fysieke buffer aanwezig (tuin, pad en een heg). Deze groene inrichting garandeert de privacy en de rust die bij een begraafplaats hoort. Er is geen sprake van strijdig gebruik; wonen en begraven zijn in deze dorpse setting goed verenigbaar.	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het omgevingsplan.
f) Evenwichtige toedeling van functies aan locaties Er is geen sprake van een besluit met een evenwichtige toedeling aan functies. Gezien: • de directe nabijheid van een begraafplaats; • de verhoogde bouwhoogte; • verkeerskundige onzekerheden; • mogelijke onduidelijkheid over grondeigendom.	Met aanpassing van de bouwhoogte is er sprake van een Evenwichtige toedeling van functies aan locaties.	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het omgevingsplan.

3. Ambtelijke wijzigingen

3.2 Ambtshalve wijzigingen

Er zijn ambtshalve wijzigingen in de verbeelding van het Omgevingsplan.
In aansluiting op de aanpassing van de maximale bouwhoogte van de zeven levensloopbestendige woningen naar aanleiding van zienswijze 2, wordt ook de maximale bouwhoogte van de vrijstaande woning aan de Rijksstraatweg teruggebracht, in dit geval van 10,5 meter naar 9 meter.

Er zijn ambtshalve wijzigingen in de regels.
De hierboven beschreven wijziging in maximale bouwhoogte wordt ook doorgevoerd in de regels bij het omgevingsplan.

Er zijn ambtshalve wijzigingen in de motivering bij deze wijziging van het Omgevingsplan.
Bijlage 9 Voortoets stikstofdepositie, met bijbehorende berekeningen, is geactualiseerd naar aanleiding van de updates die sinds terinzagelegging van het ontwerp zijn doorgevoerd in de Aerius-calculator.