

Zienswijze

1^{ste} Wijziging Omgevingsverordening Provincie Utrecht 2022

Aan: Provincie Utrecht, statengriffie@provincie-utrecht.nl

Indiener zienswijze: Stichting Vrienden Behoud Lijsterengh (VBL)
p/a dhr. G. Gaspersz, De Toltoren 9, 3912AG, Rhenen, mailadres:
g.gasperszvanrijn@planet.nl, tel.nr. 06-33332633

Onderwerp: Zienswijze 1ste Wijziging Omgevingsverordening Provincie Utrecht

Hoofdstuk 1 Samenvatting zienswijze VBL

Wij, stichting Vrienden Behoud Lijsterengh (VBL) uit de gemeente Rhenen, hebben de ter inzage liggende Ontwerp 1^{ste} Wijziging Omgevingsverordening Provincie Utrecht 2022 (verder in deze zienswijze Ontwerpomgevingsverordening te noemen) bestudeerd.

De provincie schept met de Ontwerpomgevingsverordening kaders voor de ontwikkeling van de provinciale omgeving waarmee de gemeenten aan het werk kunnen in hun eigen omgeving. Daarom hebben wij de provinciale ontwerpkaders getoetst aan een echt bestaand gemeentevoorbeeld: de flexwoningbouw in het natuurgebied Koerheuvel-Donderberg in Rhenen.

We richten ons op twee beleidsterreinen: Natuur en Woningbouw.

Natuur

Wij komen tot de conclusie dat de gewijzigde artikelen in de ter inzage liggende Ontwerpomgevingsverordening (m.n. het schrappen van artikel 6.3) de gemeente Rhenen en andere gemeenten veel te veel ruimte geeft om natuurgrond op te offeren voor (flex)woningen.

Het geeft geen duidelijkheid aan wat wel en aan wat niet kan. Het is voor de beleidsbepalers van de gemeente verwarrend en voor meerdere manieren uitlegbaar.

Het is een regelrechte bedreiging van unieke natuurgebieden, die nooit verloren mogen gaan.

Wij willen in de instructieregels van de Ontwerpomgevingsverordening een betere bescherming van natuurgebieden en concluderen:

1. Het schrappen van **instructieregel 6.3** is een slechte zaak. Het was heel helder: in een natuurgebied mag niet (ook niet tijdelijk) gebouwd worden. Instructieregel 6.3 wordt niet geschrapt;
OF
2. De nieuwe instructieregels terzake, **9.14a en 9.15a**, zetten de deur open voor een te grote mate van gedogen van natuurbederf. Deze nieuwe instructieregels dienen OF niet door te gaan OF aangevuld te worden op de volgende wijze:

- De woningbouw mag niet omsloten zijn door gronden die vallen onder het Natura 2000 gebieden of NNN c.q. de Groene Contour (dit als nadrukkelijke aanvulling op punt 1c);
 - De woningbouw mag niet tot gevolg hebben dat het natuurgebied bedorven (vervuiling en aanzicht) wordt door aanleg van nieuwe wegen, parkeerplaatsen en verkeersstromen van m.n. auto's;
 - De woningbouw dient te voldoen aan eerder gedane gerechtelijke uitspraken, zoals die van de Raad van State;
 - De woningbouw mag niet leiden tot schending van de regels m.b.t. grondwaterbeschermingsgebieden;
 - De woningbouw mag niet ertoe leiden dat geprognostiseerde opgaves voor het NNN c.q. de Groene Contour in gevaar komen;
 - De woningbouw mag de stikstof- en PFAS-normen niet overschrijden;
 - De woningbouw mag in heuvelachtig gebied niet leiden tot wateroverlast in de lager gelegen gebieden;
 - De regels voor de permanente woningbouw gelden ook onverkort voor de flexwoningen.
3. In het specifieke geval van het natuurgebied Koerheuvel-Donderberg in Rhenen geldt dat de [Gewijzigde werkingsgebieden 1e wijziging omgevingsverordening](#) verwarring zaait. Los van wat VBL nu wel of niet goed vindt is het ook voor de neutrale lezer c.q. gemeentelijk ambtenaar niet duidelijk wat wel of niet in de uitbreiding valt.
4. In het specifieke geval van het natuurgebied Koerheuvel-Donderberg in Rhenen heeft de Raad van State in het Koninklijk Besluit van 1988 bepaald dat er binnen een straal van 250 tot 350 meter van het erosiedal geen woningen gebouwd mogen worden.

Woningen

De ter inzage liggende Ontwerpomgevingsverordening geeft geen duidelijkheid over de belastbaarheid van kleine woonkernen binnen de gehele gemeente die, ter bescherming van de natuurgebieden, nauw omsloten zijn door Natura 2000-gebieden, de rode contouren van NNN en de Groene Contour, zoals in de gemeente Rhenen. Voor flex- en permanente woningbouw dienen gemeentelijke ambities niet groter te zijn dan de verhouding tot het landoppervlak en inwoner aantal.

De nieuwe instructieregels **9.14a en 9.15a** zetten de deur open voor een te grote mate van gedogen van schadelijke effecten op ander grondgebruik. En dan praten we niet alleen over natuur maar over al het overige grondgebruik. Deze instructieregels moeten aangepast worden:

1. **Algemeen:** het begrip tijdelijk m.b.t. flexwoningen is nooit langer dan 3 jaar. De periode van 15 jaar is niet tijdelijk, maar pseudo-permanent.
2. **Artikel 9.15 Instructieregel uitbreiding woningbouw onder voorwaarden mogelijk.** De hele laatste zin "*Bij locaties tot 200 flexwoningen kunnen de verplichtingen t.a.v. lokale en regionale groenontwikkeling uit artikel 9.15a worden doorgeschoven naar de opvolgende permanente ontwikkeling*" moet geschrapt worden.
3. **Artikel 9.14a Instructieregel tijdelijke locaties voor flexwoningen lid 1e:** geen 15 jaar maar 3 jaar.

4. **Artikel 9.14a Instructieregel tijdelijke locaties voor flexwoningen lid 1a:** Hier moet nog iets aan worden toegevoegd: *“Indien er alternatieve bouwlocaties zijn, dan wordt die alternatieve bouwlocatie gekozen indien een natuurgebied gered kan worden. Dit betekent dat er geen andere argumenten genoemd of voorwaarden gesteld worden waardoor de alternatieve bouwlocatie alsnog afgewezen wordt”*.
5. **Artikel 9.15a Instructieregel flexwoningen onder voorwaarden mogelijk.** Na lid a een extra lid tussenvoegen: *“Het aantal flexwoningen per gemeente als percentage van de hele provincie is niet groter dan het procentuele gemeentelijke landoppervlak of inwoneraantal t.o.v. de gehele provincie”*.

Bovenstaande aanpassingen vloeien voort uit de toetsing van Ontwerpomgevingsverordening aan het bestaand gemeentevoorbeeld: de flexwoningbouw in het natuurgebied Koerheuvel-Donderberg in Rhenen. In onze visie:

- *Mogen natuurgebieden onder geen enkele voorwaarde doorsneden worden door ander grondgebruik van welke aard dan ook;*
- *Mogen er geen NNN c.q. Groene Contourgronden onttrokken worden aan de NNN c.q. Groene Contour;*
- *Mogen er geen Koninklijke Besluiten overtreden worden;*
- *Mag er geen gedoogbeleid zijn dat als het maar lang genoeg duurt omgezet wordt in permanente wetgeving van voorheen verboden grondgebruik;*
- *Mag de provincie in de Ontwerpomgevingsverordening niet breken met het gezonde natuurbeleid;*
- *Mogen in een natuurgebied geen parkeergelegenheden voor andere gebruiksfuncties gerealiseerd worden, vervuiling van een grondwaterbeschermingsgebied plaats vinden, wateroverlast voor lager gelegen gebieden veroorzaken;*
- *Mogen in een gemeente het aantal (flex)woningen niet disproportioneel zijn t.o.v. het landoppervlak c.q. inwonertal in vergelijking met de rest van vergelijkbare gemeenten in de provincie Utrecht;*
- *Moet de gemeente elders (= niet in een natuurgebied) een mogelijke bouwlocatie voor (flex)woningen altijd zonder verdere voorwaarden accepteren zodat de natuur niet geschonden wordt.*

Door de bouw van flexwoningen in het natuurgebied Koerheuvel-Donderberg wordt in strijd met alle bovenstaande punten gehandeld. In de volgende twee hoofdstukken zullen we alles onderbouwen.

Hoofdstuk 2 Natuurgebied Koerheuvel-Donderberg in Rhenen als voorbeeld

Wij gebruiken in deze zienswijze het natuurgebied Koerheuvel-Donderberg (1) in Rhenen gebruiken (zie bijgevoegde kaart).

Dit gehele hoogwaardige gebied, van landgoed de Tangh (3) naar in Noordwestelijke ingang van de Bremlaan (2) tot aan de boorden van de Rijn (4), is één groot ondeelbaar geo(morfo)logisch, archeologisch, (cultuur)historisch natuurmonument.

Deze locatie is uniek omdat het één van de slechts twee locaties in heel Nederland betreft met een compleet intact zijnd smeltwaterstroomdal. Zie bijgevoegde kaart en de uitgebreide informatie over dit prachtige natuurgebied, die u kunt downloaden met deze link:

[Koerheuvel-Donderberg¹](#).

Het natuurgebied Koerheuvel-Donderberg wordt al sinds de '60-jaren van vorige eeuw door de gemeente gezien als eerste zoeklocatie is om bebouwd te worden. Telkens weer “moet” de gemeente iets: eerst permanente woningbouw, vervolgens sportvelden, een medisch centrum en nu: flexwoningen. Dit is slechts een klein overzicht van de laatste 13 jaar. In de Koerheuvel-Donderberg-buurt kan er niet meer verdicht gebouwd worden. Iedere bouwlocatie is direct bouwen aan de buitenkant in het kwetsbare natuurgebied. Dat is niet verdichten, maar uitbreiden aan de bebouwde komranden van het natuurgebied.

§ 2.1 NNN en Groene Contour

Op onderstaande [kaart](#) staan de rode contouren van het Nationaal NatuurNetwerk (NNN) en de Groene Contour.



Duidelijk is dat het natuurgebied Koerheuvel-Donderberg of binnen NNN valt of in de Groene Contour zit. De enige uitzondering is het westelijke deel van de Lijsterenghaker (volkstuincomplex en Vitens drinkwaterzuivering) die dus niet binnen de NNN c.q. Groene Contour valt.

Direct is glashelder dat voor het westelijke deel van de Lijsterenghaker geldt dat het schadelijk is voor én de NNN en de Groene Contour als daar permanente- of flexwoningen gebouwd worden.

¹ De link werkt 7 dagen. Indien hij verlopen is, stuur dan een mail dan geven wij u een nieuwe link.

Het is daarom onverstaaanbaar dat het westelijke deel van de Lijsterenghacker in de Ontwerpomgevingsverordening gekenmerkt is als grond waar “Uitbreiding woningbouw en bedrijventerrein onder voorwaarde mogelijk 1e wijziging omgevingsverordening”. Dit moet geschrapt worden.



Dit geldt ook voor de kleine kavels in deze zuid- en oostrand van de NNN-corridor tussen de woonwijken en Koerheuvel en Donderberg.

Bovendien is er nog een raar roodbruin randje getekend aan de zuidkant van de Lijsterenghacker. Betekent dit dat op de akker over de hele lengte van de volkstuinten tot aan de Toltoren gebouwd gaan mag worden? Of dat de hele houtwal langs de Reumersweg verwijderd wordt? Ook de roodbruine rand langs de Nieuwe Veenendaalseweg roept dezelfde twijfels op. Kortom: de kaart is volslagen onduidelijk en roept veel vragen op!

Het plaatsen van (flex)woningen midden op de Lijsterenghacker omsloten door NNN en Groene Contour is in strijd met het Coalitieakkoord 2023-2027 (blz. 9): “We versnellen de realisatie van de Groene Contour door, waar dat past, meer mogelijkheden te zoeken voor combinaties van extensieve landbouw en natuur. Afzonderlijke natuurgebieden moeten met elkaar verbonden blijven zodat de dieren tussen de verschillende gebieden kunnen bewegen”. Door flexwoningen midden op de akker te plaatsen worden deze natuurgebieden juist van elkaar gescheiden en kunnen dieren dus niet meer tussen de verschillende gebieden bewegen.

Dit is totaal onbegrijpelijk provinciaal beleid, waarmee de gemeente Rhenen alle kanten op kan. Tevens kan allerlei eigen uitleg aan dit beleid worden gegeven en dito onomkeerbare plannen mogen worden uitgevoerd. Dit alles moet geschrapt worden. De genoemde gronden dienen weer onderdeel te zijn van of de NNN of de Groene Contour

En dit geldt ook voor de de gronden ten zuiden van de N225 en ten noorden van het Natura 2000-gebied “De Palmerswaard” tussen de Stokweg het Paardenveld.



Ten eerste is dit al een bebouwde zone met reeds volgebouwde bestaande particuliere woonbebouwing. Daartussen zijn geen andere woningen te plaatsen. Alleen een smalle rand aan de N225 tussen de Stokweg en het industrieterrein Remmerden zou eventueel mogelijk zijn. Ten tweede schaadt het en de Groene Contour en de NNN en het Natura 2000-gebied. Ons standpunt: **Alles moet blijven zoals het nu (september 2023) is.**

§ 2.2

Koninklijk Besluit 1988

Voor de gronden in het natuurgebied Koerheuvel-Donderberg in Rhenen is de **Ontwerpomgevingsverordening geheel wederrechtelijk**. De hoogste rechtsinstantie van Nederland, de Raad van State, heeft in 1988 een Koninklijk Besluit uitgevaardigd.

Er rusten meerdere **Koninklijke Besluiten (KB) van de Raad van State** op dit gebied. Gemeente, provincie en het rijk dienen zich hier aan te houden en handelen wederrechtelijk indien zij deze KB's overtreden. VBL heeft de meest specifieke ter zake doende uitspraken van de Raad van State opgezocht, maar er zijn er veel meer:

- In het **KB van 27-6-1988 (blz. 5)** staat dat *“dat de bebouwing tot het erosiedal en de aansluitende bossen minstens 250 tot 350 meter moet zijn. Verder moet er een overgangszone/bufferzone zijn tussen bebouwing en natuurgebied”*. Ook wordt de landschapswaarde en natuurwaarde benoemd als deel van de Utrechtse Heuvelrug (o.a. geomorfologische waarde, minder algemene plantensoorten, blokken bouwland met nog nagenoeg onaangetaste forse houtwallen).
- In het **KB van 27 juni 1988 (blz. 7)** staat *“Voor de toekomstige ontwikkeling van het Koerheuvelgebied dient onzes inziens uitgangspunt te zijn dat het eerder genoemde zeer waardevolle erosiedal met het aansluitende gesloten bosgebied zowel direct als indirect onaangetast blijft”*.
- De hoogwaardige natuur wordt nog meerdere malen benoemd en herbevestigd in het **KB van 1992**.



Op deze bovenstaande kaart is de gele lijn de afgrenzing van het erosiedal als bedoeld in Koninklijk Besluit 1988. De rode lijn verbindt alle punten die zich op 350 meter van dat erosiedal bevinden. Dit is eigenlijk niet eens de maximale niet-bebouwbaar zone. Waarom?

We houden ons verre van de discussie of men onder erosiedal alleen de laagste delen moet verstaan of ook en vooral de hellingen rondom de laagste delen moet rekenen. Met een andere manier van kijken is de niet-bebouwbaar zone zelfs nog veel groter.

Op grond van bovenstaande is glashelder dat de Gewijzige werkingsgebieden in de Ontwerpomgevingsverordening voor het natuurgebied Koerheuvel-Donderberg in Rhenen gelet op het Koninklijk Besluit 1988 wederrechtelijk zijn.

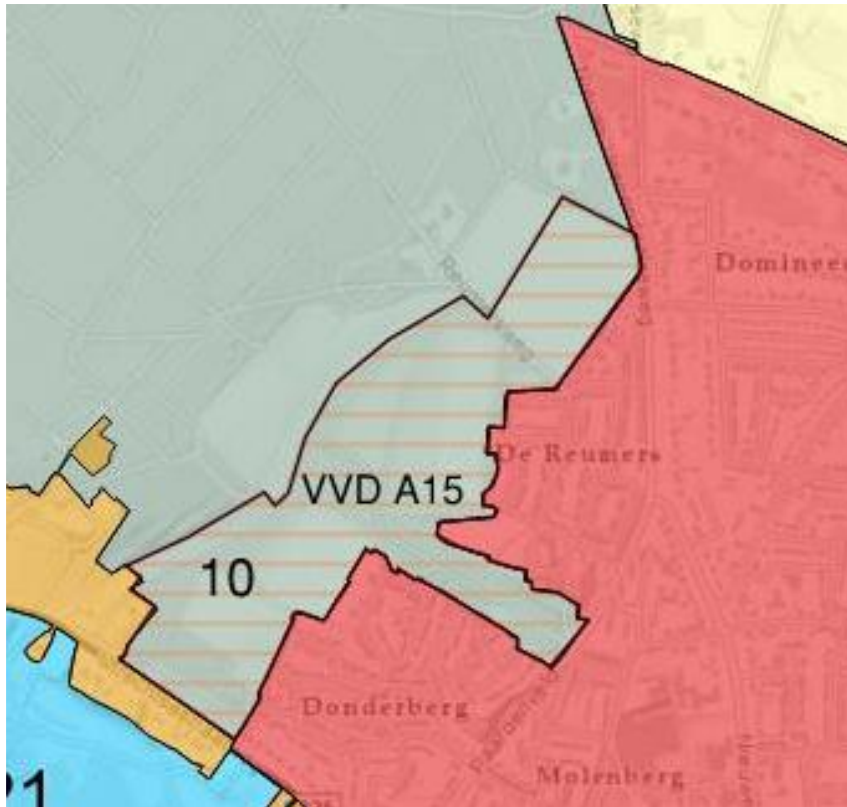
§ 2.3 Ontwerpomgevingsverordening in de politieke werkelijkheid

Ook speelt het feit dat de plaatsing van (flex)woningen met alle mogelijke manieren van formuleren van gebruiksinstructies mogelijk moet worden in NNN-gebieden en Groene Contour in de Ontwerpomgevingsverordening: tijdelijk, opruimplicht enz. Echter, de definiëring van “tijdelijk” in de Ontwerpomgevingsverordening en bijvoorbeeld het niet wijzigen van de bestemming, maar wel woningbouw gedogen is zeer discutabel.

- **Flexwoningen voor 10 - 15 jaar is op welke locatie dan ook véél te lang.** Dit is pseudo-permanent. Zeker als de politiek met “mijn-eigen-belang-is-ieders-belang” er mee aan de haal gaat. Die periode is langer dan sommige bewoners überhaupt in een woning wonen. Nu al horen wij geluiden van goed ingelichte kringen dat men bij de gemeente hardop zegt: *“Na 15 jaar halen we de letters f-l-e-x van die flexwoningen af en staan de permanente woningen mooi op die locatie”*. Dit is de perfecte manier om na 10-15 jaar met een of ander argument of een nu nog niet bestaande wet- of regelgeving/jurisprudentie te stellen: Nu zijn omwonenden gewend, dus nu is het permanent;
- Stel de bestemming wordt niet gewijzigd, want die flexwoningen zijn toch maar tijdelijk. **De jure wijzigt de bestemming niet, maar de facto wordt woningbouw gewoon uitgevoerd.**

Dit kan in de gemeentelijke politiek van Rhenen desastreuze gevolgen hebben, omdat woningen gedoogd worden in gebieden, die voorheen echt beschermd werden, maar nu niet meer. De eerste voorbode van de nieuwe handelswijze heeft zich al aangediend.

Op 20 juni 2023 heeft de gemeente Rhenen de Omgevingsvisie 2035 vastgesteld met daarin een amendement. Hierin wordt besloten om de in de Omgevingsvisie 2035 aangekondigde Kernrandenvisie voor gebied 10 op voorhand al af te grenzen (zie onderstaande kaart). Vrijwel alle gronden van het natuurgebied Koerheuvel-Donderberg worden in een klap nu al tot een grote zoeklocatie voor woningbouw verklaard! Dit toont aan wat de aangekondigde wijzigingen van het provinciale beleid in de Ontwerpomgevingsverordening nu al te weeg brengt in de Rhenense natuur. Het is in tegenspraak met het provinciale beleid van de laatste halve eeuw. VBL heeft een uitgebreide documentatie van alle communicatie met de gemeente Rhenen over de mogelijkheden van woningbouw op de Koerheuvel-Donderberg, waarin onomwonden staat dat er geen woningbouw meer kan plaatsvinden. En nu ineens wel, onder afgezwakte voorwaarden? **Met deze nieuwe Ontwerpomgevingsverordening breekt de provincie met het gezond natuurbeleid. Dit is ontoelaatbaar.**



§ 2.4 Bodemverontreiniging in een grondwaterbeschermingsgebied

Een ander aspect is de **bodemverontreiniging in een grondwaterbeschermingsgebied** en de eisen waaraan woonbebouwing en -gebruik dienen te voldoen. De Lijsterenghaker ligt geheel in het grondwaterbeschermingsgebied van drinkwaterleiding-bedrijf Vitens. De waterwinputten liggen aan de Reumersweg. De [Handreiking Grond- en oppervlaktewaterbescherming bronnen voor drinkwater bij ruimtelijke plannen](#) is van toepassing. De informatie van waaraan woonbebouwing moet voldoen is alleen in combinatie met [Provinciaal Ruimtelijke Verordening](#) goed te interpreteren. Bovendien is de hoeveelheid informatie zo groot dat het te veel is om hier een samenvatting van te geven. Om slechts een klein voorbeeld te noemen op blz. 13:

“grondwaterbeschermingsgebieden...zoveel mogelijk te vrijwaren van nieuwe stedelijke ontwikkeling. In een tabel staat bij wonen: duurzaam, milieuvriendelijk ontwerp, geen uitlogende bouwmaterialen, niet auto wassen, geen bestrijdingsmiddelen, parkeren op vloeistofdichte vloeren, water afvoeren in riool”. **Met zekerheid kan gesteld worden dat de gemeente heel veel extra moet investeren om aan die eisen te voldoen en dat de bewoners nog meer beperkingen moeten worden opgelegd. Bovendien: wie gaat dit alles handhaven?**

§ 2.5 NMU en Groene Contour

De provincie kan stellen dat de woningnood erg hoog is en dat (flex)woningbouw gestimuleerd moet worden. Echter, dit is slechts één uitspraak van de provincie. Het tegenstrijdige is namelijk dat een ander deel van het provincie apparaat totaal iets anders poneert, nl. de **Groene Contour**. Via contacten van VBL is informatie opgehaald bij de NMU (Natuur en Milieufederatie Utrecht). Van de projectleider duurzame landbouw en natuur hebben we vernomen dat:

Het perceel H 5856 behoort tot een Groene-Contour gebied. De geprognosticeerde Groene-Contour opgave voor het eindjaar 2040 is 3.000 ha, daarvan is inmiddels 100 ha gerealiseerd. Tussen nu en het jaar 2040 dient dus nog 2.900 ha Groene-Contour gebieden ontwikkeld te worden. Het liefst Groene-Contour gebieden gelegen naast en begrensd met NNN gebied. Bij functieverandering tot natuur krijgt een agrariër het volledige verschil in marktwaarde tussen agrarische grond en natuurgrond vergoed. Zie onderdeel 4.1 NNN-opgave, onderdeel c van blz. 9 van het rapport Realisatiestrategie Natuuropgave. Woningbouw (ook tijdelijk) is volgens het huidige bestemmingsplan niet toegestaan.

Uit bovenstaande blijkt dat de provincie lijnrecht ingaat tegen de regels van de NMU en zichzelf.

§ 2.6 Veel parkeerplaatsen in het natuurgebied

Misschien wel 60 flexwoningen op de Lijsterenghaker genereert veel (auto)verkeer.

Het is geheel onrealistisch te stellen dat de bewoners van de flexwoningen geen tot veel minder auto's hebben dan bewoners van permanente woningen. De [huidige parkeernorm](#) is 1,2 voor een sociale huurwoning tot en met huurtoeslaggrens (t/m € 752,33). Dus 60 flexwoningen genereren autoverkeer van minimaal 72 auto's op nauwelijks 1 ha. Dat is te veel voor de naturomgeving waar bovendien ook de mensen van de volkstuinten en de scouting wekelijks moeten parkeren. Nu al staan de Geertesteeg, Nieuwe Veenendaalseweg en de binnenstad dagelijks vast. Zoveel flexwoningen levert gegarandeerd meerdere malen per dag overlast en files op; ook buiten de spits. Extra uitstoot van schadelijke uitlaatgassen en infiltratie van verontreinigde stoffen midden in de natuur is ontoelaatbaar. De toegangsweg naar de beoogde bouwplaats van de flexwoningen doorsnijdt of het NNN of de Groene Contour. **Alleen dit al is ontoelaatbaar natuurbederf van nog meer natuurgebied.**

§ 2.7 Wateroverlast

Toename wateroverlast in de lager gelegen delen van het smeltwaterstroomdal ten Noorden van de N225. Op de wateroverlastkaart van Rhenen (bekend bij de gemeente) staat aangegeven (en dit wordt bevestigd door de bewoners) dat bij een grote regenbui het water nu al zeer snel het dal in naar beneden stroomt en ter hoogte van de boerderijen het water tot aan 30 cm wateroverlast geeft. Het bebouwen van de Lijsterenghaker zal er toe leiden dat het water nog slechter door de grond wordt opgenomen en de wateroverlast in de lager gelegen delen van het smeltwaterstroomdal ten Noorden van de N225 nog veel groter wordt. **Dit is ontoelaatbaar.**

§ 2.8 Waardedaling woningen

Grote waardedaling van omliggende woningen. Iemand uit de buurt schatte dat er ongeveer EUR 2 tot 3 miljoen aan marktwaarde verdampt aan privévermogen. Huizen dreigen onder water te komen te staan voor hen die recent hier zijn komen wonen tegen een topprijs en een dito hypotheek. Die laatste categorie voelt zich voorgelogen door en de provincie en de gemeente, die beide desgevraagd zeer recent nog onomwonden aangaven dat er geen ideeën laat staan bouwplannen zijn op de Lijsterenghaker. **Dit staat zelfs op schrift.** De gemeente kan deze waardedaling middels planschadeclaims nooit

compenseren, want bij tijdelijke vergunningen wordt niet voorzien in planschade mogelijkheden. **Het is ontoelaatbaar om burgers op deze wijze te duperen.**

§ 2.9 Concluisie

Na de wijzigingen van de Ontwerpomgevingsverordening gelezen te hebben komen wij tot de volgende conclusie:

1. Het schrappen van **instructieregel 6.3** is een slechte zaak. Het was heel helder: in een natuurgebied mag niet (ook niet tijdelijk) gebouwd worden;
2. De nieuwe instructieregels terzake, **9.14a en 9.15a**, zetten de deur open voor een te grote mate van gedogen van natuurbederf. Deze nieuwe instructieregels dienen OF niet door te gaan OF aangevuld te worden op de volgende wijze:
 - De woningbouw mag niet omsloten zijn door gronden die vallen onder het Natura 2000 gebieden of NNN c.q. de Groene Contour (dit als nadrukkelijke aanvulling op punt 1c);
 - De woningbouw mag niet tot gevolg hebben dat het natuurgebied bedorven (vervuiling en aanzicht) wordt door aanleg van nieuwe wegen, parkeerplaatsen en verkeersstromen van m.n. auto's;
 - De woningbouw dient te voldoen c.q. zijn gebonden aan eerder gedane gerechtelijke uitspraken, zoals die van de Raad van State;
 - De woningbouw mag niet leiden tot schending van de regels m.b.t. grondwaterbeschermingsgebieden;
 - De woningbouw mag er niet toe leiden dat geprognostiseerde opgaves voor het NNN c.q. de Groene Contour in gevaar komen;
 - De woningbouw mag de stikstof- en PFAS-normen niet overschrijden;
 - De woningbouw mag in heuvelachtig gebied niet leiden tot wateroverlast in de lager gelegen gebieden;
 - De regels voor de permanente woningbouw gelden ook onverkort voor de flexwoningen.
3. In het specifieke geval van het natuurgebied Koerheuvel-Donderberg in Rhenen geldt dat de [Gewijzigde werkingsgebieden 1e wijziging omgevingsverordening](#) verwarring zaait. Los van wat VBL nu wel of niet goed vindt is absoluut niet duidelijk wat wel of niet onder de uitbreiding van de Ontwerpomgevingsverordening valt. Dit geeft de gemeente carte blanche.

Hoofdstuk 3

Woningbouw in Rhenen als voorbeeld

Daarnaast hebben we grote moeite met het grote aantal (flex)woningen, die de gemeente wil plaatsen.

§ 3.1 Flexwoningen

Nadat de stad Utrecht heeft aangegeven 1000, van de 1500 voor de hele provincie Utrecht gereserveerde flexwoningen, te gaan bouwen, heeft de gemeente Rhenen van de 500 flexwoningen die overbleven maar liefst 150 woningen op zich genomen. Dit betekent dat Rhenen 10% van het totaal aantal flexwoningen in de provincie Utrecht wil bouwen. Terwijl het aantal inwoners van Rhenen slechts 1.46% ten opzichte van het aantal inwoners van de provincie Utrecht (2023) kent. De provincie Utrecht heeft 1.387.643 inwoners en de gemeente Rhenen 20.329 inwoners.

Rhenen heeft 4202 ha landoppervlak, de Provincie Utrecht 148.500 ha landoppervlak. Rhenen beslaat dus is 2,8% van heel Utrecht².

Op basis van het bovenstaande zou Rhenen van die 1500 flexwoningen slechts tussen de 22 en de 42 flexwoningen moeten mogen bouwen .

Die torenhoge ambitie van de gemeente Rhenen is exorbitant disproportioneel met wat redelijk zou zijn. Die scheefheidsfactor is tussen de 357% (42:150x100%) en de 681% (22:150x100%)! De reden daarvoor is onbekend en de gemeente geeft desgevraagd geen antwoord.

Op dit moment (1-9-2023) is de ontheffing voor 20 flexwoningen aan de Binnenweg te Rhenen bijna rond. En in Elst (gemeente Rhenen) zijn al 13 flexwoningen gerealiseerd. Een realistisch aantal zou zijn een extra 9 flexwoningen (totaal 42), maar de gemeente heeft een grotere ambitie die volledig ten koste gaat van de natuur.

Dit terwijl VBL en de andere burgers van Rhenen hebben aangetoond dat er genoeg alternatieve bouwlocaties in Rhenen zijn waar flexwoningen gebouwd kunnen worden zonder natuur daarvoor op te offeren. Zie onderstaand tabel en bijlage I.

Voorop staat, dat het beter is om, ook al gaat het om een weiland of een akker, kleine plukjes van 1 tot 3 flexwoningen neer te zetten. Dit levert een veel mooier resultaat op dan hele woonwijken op één locatie uit de grond te stampen. De **acceptatie** van de huidige omwonenden zal dan veel groter zijn.

Ruwe schatting ruimtebeslag flexwoning

Uitgaande van 60m² per flexwoning (11 x 5,5 meter) is het ruimtebeslag **minimaal** (met autoparkeerplaats, geen stapeling van flexwoningen, maar zijdelings schakelen en het aan de rand zetten van de kavel, geen tuin, kleine randzone rondom voor b.v. een hekwerk) ongeveer **100 m² per flexwoning**. **Maximaal** (speelse opstelling en enkele bomen rondom voor een groene inkleding in het landschap) zou dat b.v. **150 m² per flexwoning** zijn.

Rhenense capaciteit voor (flex)woningbouw

De Rhenense burgers en VBL hebben een lijst gemaakt van mogelijke bouwlocaties voor flexwoningen. **Dit levert een bouwcapaciteit op van minimaal 193 en maximaal 366**

² Zie Allecijfers.nl en Wikipedia.nl voor de cijfers

locaties voor flexwoningen³. VBL heeft deze lijst met de wethouder en projectleider Versnelde Woningbouwopgave uitvoerig gesproken. Zij kennen dus elke alternatieve bouwlocatie bij name die de Rhenense burgerij heeft aangedragen (zie bijlage I).

Ruwe inschatting capaciteit op alternatieve locaties

Locatie	Minimaal	Maximaal
Rhenen-Noord (direct ten zuiden van het Veenendaalse industrieterrein Nijverkamp)	50	100
Tussen de Meidoornlaan/Eikenlaan/Berkenlaan/ Populierenlaan	2	3
Tussen de Meidoornlaan/Eikenlaan/ Berkenlaan/ Verlengde Acacialaan	2	3
Buytenplaets Rhenen	10	30
Wateroverlooplocatie Beukenlaan/Bergweg	5	10
Lege winkelpanden Herenstraat/Fred. van de Palzhof	?	?
Grasveld Gast- en Weeshuis Buitennomme	?	?
Randzone Remmerden (alleen aan de rand van N225 tussen rotonde en Stokweg)	20	30
Weilanden ten noorden van bebouwde gebied Elst	10	20
Slechte landbouwgronden van Achterberg	?	?
Strook Kastanjelaan boven station	3	5
Oude MOB-complex	20	40
Naast brandweerkazerne in Elst	10	20
Lange schuur naast het gebouw Rhenam	?	?
Wadi Achterbergsestraatweg/Spoorbaanweg	3	5
Grasveld Achterbergsestraatweg naast brandweerkazerne	4	5
Dorpshuis Elst	3	5
Elsterstraatweg 53-57	30	50
Rijksstraatweg 153	3	5
Rijksstraatweg 151	3	5
Cuneraweg 338	5	10
Platanenlaan	10	20
Totaal	193	366

De (onbegrijpelijke) ambitie van de gemeente is 150 flexwoningen te plaatsen. Uiteraard zullen er een aantal alternatieve bouwlocaties afvallen of veel minder opleveren. Echter, met deze geschatte aantallen, zou de gemeente deze ambitie kunnen halen zonder dat dit ten koste hoeft te gaan van de natuur.

Dan rijst de vraag hoe de gemeente reageert op de geboden alternatieve bouwlocaties voor flexwoningen. Het antwoord dat we als burgers horen is, dat men geen bouwlocaties voor flexwoningen wil:

- Waarvan de grond nog geen gemeentebesit is (te duur?);
- Die minder dan 10 flexwoningen kunnen bevatten (niet exploitabel?);
- Die bestemd zijn voor permanente woningbouw.

De gemeente lijkt voornamelijk geen moeite te doen om de alternatieve bouwlocaties te onderzoeken. Deze houding van de gemeente is in strijd met de Ontwerpomgevingsverordening. Zie Artikel 15: "Op locaties waar woningbouw volgens het door Gedeputeerde Staten vastgestelde programma Wonen en Werken al is voorzien kunnen flexwoningen worden gerealiseerd."

³ Indien gewenst kunt u ons mailen voor die lijst en een uitgebreide beschrijving daarvan.

E.e.a. wordt nog moeilijker omdat er geen echte politieke meerderheid bestaat om hier echt iets aan te doen. De lusten en lasten van de woningbouw, landbouwbelang en natuurbescherming dienen gelijkmatig over een gemeente verdeeld te worden. Zo worden alle burgers gediend en niet alleen de achterban van de grootste politieke partijen.

Dit verhoogt de plicht van de provincie om ander ruimtegebruik zoals de landbouw, recreatie en natuur te beschermen, door daarmee in de instructieregels van de Conceptomgevingsverordening rekening te houden ter bescherming van een te sterke specifieke politieke macht uit een bepaalde woonkern, beroepssector of welke context dan ook.

§ 3.2 Permanente woningen

Het aantal nieuw te bouwen permanente woningen is ook een onderwerp in de Ontwerp-omgevingsverordening.

Wat ons opvalt is artikel 9.15 Instructieregel uitbreiding woningbouw onder voorwaarden mogelijk

Gehele artikel: *Volgens het Besluit Bij locaties tot 200 flexwoningen kunnen de verplichtingen t.a.v. lokale en regionale groenontwikkeling uit artikel 9.15a worden doorgeschoven naar de opvolgende permanente ontwikkeling.*

Wij vinden het onjuist dat de de verplichtingen t.a.v. lokale en regionale groenontwikkeling uit artikel 9.15a worden doorgeschoven naar de opvolgende permanente ontwikkeling. Dit houdt in dat er in de gehele flexwoningen-periode niets aan de lokale en regionale groenontwikkeling hoeft te gebeuren. Ook niet om de nadelige effecten van de flexwoningen te compenseren. **Sterker nog: hier staat overduidelijk en onverholen dat er na de flexwoningen altijd permanente woningbouw volgt. Dit is ontoelaatbaar.**

§ 3.2 Conclusie

De nieuwe instructieregels **9.14a en 9.15a** zetten de deur open voor een te grote mate van gedogen van schadelijke effecten op ander grondgebruik. En dan praten we niet alleen over natuur maar over al het overige grondgebruik. Deze instructieregels moeten aangepast worden:

1. **Algemeen:** het begrip tijdelijk m.b.t. flexwoningen is nooit langer dan 3 jaar.
2. **Artikel 9.15 Instructieregel uitbreiding woningbouw onder voorwaarden mogelijk.** De gehele laatste zin *“Bij locaties tot 200 flexwoningen kunnen de verplichtingen t.a.v. lokale en regionale groenontwikkeling uit artikel 9.15a worden doorgeschoven naar de opvolgende permanente ontwikkeling”* moet geschrapt worden.
3. **Artikel 9.14a Instructieregel tijdelijke locaties voor flexwoningen lid 1e:** geen 15 jaar maar 3 jaar.
4. **Artikel 9.14a Instructieregel tijdelijke locaties voor flexwoningen lid 1a:** Hier moet nog iets aan worden toegevoegd: *“Indien er alternatieve bouwlocaties zijn, dan wordt die alternatieve bouwlocatie gekozen indien een natuurgebied gered kan worden c.q. er kunnen geen andere argumenten genoemd of voorwaarden gesteld worden waardoor de alternatieve bouwlocatie alsnog afgewezen wordt”*.
5. **Artikel 9.15a Instructieregel flexwoningen onder voorwaarden mogelijk.** Na lid a een nieuw lid b tussenvoegen: *“Het aantal flexwoningen per gemeente als*

percentage van de gehele provincie is niet groter dan het procentuele gemeentelijke landoppervlak of inwoneraantal t.o.v. de gehele provincie”.

Bijlage I Uitwerking alternatieve bouwlocaties flexwoningen

Gebaseerd op een tweetal onderzoeken van de Wageningse Universiteit, die VBL heeft laten uitvoeren, en enkele eigen recentere ingevingen en suggesties van anderen, komt VBL tot de volgende lijst van mogelijk te onderzoeken bouwlocaties voor flexwoningen. Op voorhand moet wel gesteld worden dat VBL niet ervoor gekozen heeft om uitsluitend naar kavels de kijken die reeds in handen zijn van de gemeente:

1. **Rhenen-Noord.** Dit heeft het grote voordeel dat de bewoners al direct kunnen inburgeren in hun latere nieuwe permanente woonomgeving. Immers de gemeente heeft reeds (zie Omgevingsvisie 2035) aangegeven op die plek permanente woningen te willen realiseren. Ook voor de bespoediging van de permanente woningen is dit beter. De gemeente zal per direct de grond moeten aankopen indien die nog niet in bezit is. Aanpalend aan de kavel met de flexwoningen worden de permanente woningen gebouwd. Indien de permanente woningen staan kunnen de bewoners van de flexwoningen direct in hun nieuwe permanente woning. Omdat dit met vele tientallen bewoners tegelijk gaat zal dit de sociale samenhang tussen de bewoners vergroten (gedeelde woonervaringen) en inburgering is niet meer nodig. Na het verlaten van de flexwoningen kan zonder problemen de toestemming om daar flexwoningen neer te zetten verlengd worden, zodat een nieuwe lichter van dringend woningzoekenden geholpen kunnen worden. Op deze locatie kunnen de flexwoningen zonder problemen tweelaags gerealiseerd worden. Het zal niet uit de toon vallen in de bestaande omgeving. Indien Rhenen-Noord voor permanente bebouwing voltooid is, worden de flexwoningen weggehaald. Op die locatie wordt een bomensingel aangelegd. Zo'n zone tussen het Veense industriegebied levert een mooier landschap op dan zonder.
2. **Tussen de Meidoornlaan/Eikenlaan/Berkenlaan/Populierenlaan** (grote achtertuinen);
3. **Tussen de Meidoornlaan/Eikenlaan/Berkenlaan/Verlengde Acacialaan** (grote achtertuinen);
4. **Buytenplaets Rhenen (in ontwikkeling) naast vakantiepark "De Thijmse Berg".** Niet alle kavels zullen direct verkocht en bebouwd worden met een luxe buitenhuis voor burgers van buiten Rhenen. Het voor drie jaar neerzetten van flexwoningen is in het voordeel van de grondeigenaar en projectontwikkelaar: zelfs vóórdat de luxe vakantiewoning gebouwd en verkocht is kan de grondeigenaar verdienen aan de grond. Hierin moet worden meegewogen dat behoorlijk veel huurders van bestaande huisjes op "De Thijmse Hught" personen zijn voor wie door de gemeente hoog nodig een woning gevonden moet worden (gescheiden personen enz.). Dit levert nog meer winst op voor de eigenaar van "De Thijmse Berg", omdat een vrijvallende huisje onmiddellijke weer permanent verhuurd kan worden aan dezelfde categorie burger waarvoor de gemeente met spoed een woning zoekt. Het woningtekort neemt daardoor nog sneller af! Let op: dit is drie keer winst! Ook 5 of 20 flexwoningen helpen in deze constructie;
5. **Wateroverlooplocatie onderaan de Beukenlaan/Bergweg.** De noodopvang van het water is operationeel al jaren niet meer nodig. Zonodig een ondervlak construeren waarop de flexwoningen staan en waaronder het water nog kan weglopen;
6. **Lege winkelpanden Herenstraat - Fred. van de Paltshof;**
7. **Grasveld Gast- en Weeshuis Buitenomme;**
8. **Randzone Remmerden (alleen aan de rand van N225 tussen rotonde en Stokweg) ;**

9. **Weilanden ten noorden van bebouwd gebied van Elst;**
10. Op de **slechte landbouwgronden van Achterberg;**
11. **Strook aan de Kastanjelaan boven het station;**
12. **Oude MOB-complex in bestaande gebouwen en daarnaast nog enkele flexwoningen**, zodat de Elstenaren niet geconfronteerd worden met het feit dat het hele MOB-complex is volgebouwd. De nieuwe situatie mag “voor het gevoel” niet afwijken van de oude situatie;
13. **Naast brandweerkazerne in Elst;**
14. **Lange schuur naast het gebouw van de Rhenam**. Let op, mogelijk is dat de vm. Werkplaats/ meubelmakerij van Van Gulik;
15. **Wadi Achterbergsestraatweg hoek Spoorbaanweg;**
16. **Grasveld bij de Achterbergsestraatweg naast brandweerkazerne.**
17. **Oude brandweerkazerne aan de Rijnstraat** niet verkopen, maar geschikt maken voor woningen.
18. **Voormalig dorps huis in Elst**, moet gerenoveerd worden. Tijdelijk zou de opvang plaats kunnen vinden in flexwoningen nabij het dorps huis die opgeheven kunnen worden als de renovatie heeft plaatsgevonden. Dan praat je over echt tijdelijk. En hoeven de flexwoningen naar verwachting niet aangeschaft te worden maar kunnen deze worden gehuurd o.i.d.
19. **Elsterstraatweg 51-57**, gronden waarop al jaren voorzien zou kunnen worden in woningbouw. Deze gronden zou je goed kunnen huren van de ontwikkelaar, woonrijp maken en voor langere periode voorzien van flexwoningen. Ondertussen kan een ruimtelijke procedure voor de definitieve invulling doorlopen worden
20. **Rijksstraatweg 153**, locatie Chinees Indisch restaurant. Staat al jaren leeg. Pand kan gerenoveerd worden of gesloopt worden en voorzien worden van flexwoningen.
21. **Rijksstraatweg 151**, locatie voormalig garagebedrijf. In een bestemmingsplan is woningbouw mogelijk gemaakt, maar de bouw blijft uit. Huur deze gronden voor 10 jaar (zekerheid voor ondernemer) en zet hier flexwoningen neer.
22. **Cuneraweg 338**, locatie gelegen binnen het Veeneind. Visie om hier woningen te realiseren. Realisatie blijft echter al jaren uit. Deze gronden kun je goed huren van de ontwikkelaar woonrijp maken en voor een lagere periode voorzien van flexwoningen.
23. **Platanenlaan**, locatie wordt nu ingericht als tijdelijke parkeerplaats, terwijl hier volgens het bestemmingsplan woningbouw kan plaatsvinden!