

Visie VBL op gemeentelijke plannen flexwoningen op Lijsterenghaker

Mei 2023

Vrienden Behoud Lijsterengh

Inhoud

HOOFDSTUK 1	AANLEIDING	3
HOOFDSTUK 2	PLAN FLEXWONINGEN OP LIJSTERENGHAKKER	3
§ 2.1	Inhoud plan flexwoningen op Lijsterenghaker	3
§ 2.2	Mogelijke bouwlocaties voor flexwoningen	3
§ 2.3	Vragen VBL m.b.t. flexwoningen.....	6
§ 2.4	Uitgangspunten VBL m.b.t. flexwoningen	6
§ 2.5	Argumentatie en standpuntbepaling VBL flexwoningen op Lijsterenghaker	7
§ 2.6	Reacties omwonenden en elders in Rhenen	12
§ 2.7	Visie VBL flexwoningen op Lijsterenghaker	14
BIJLAGE I	PPD EN PPC OVER HET KOERHEUVELGEBIED.....	15
BIJLAGE II	RECONSTRUCTIE ONTSTAAN KOERHEUVELBUURT	21

Hoofdstuk 1 Aanleiding

Op 25 maart 2023 ontvingen wij per mail van de communicatieadviseur de brief, die de omwonenden van de akker aan de Nwe. V'daalseweg/Reumersweg (Lijsterenghaker) op 28 maart jl. in de brievenbus bezorgd kregen. Het betreft een onderzoek naar de mogelijkheden tot het bouwen van tijdelijke flexwoningen op de Lijsterenghaker.

De brief is inhoudelijk besproken op 4 april jl. in het bestuur van Vrienden behoud Lijsterengh (VBL). Het bestuur heeft besloten te reageren.

Vanaf het begin van haar bestaan (2010) wil VBL met de gemeente gezamenlijk zoeken naar de oplossingen voor de problemen die zich voordoen in de Rhenense ruimte. In de geest van die grondhouding is dit document geschreven.

Hoofdstuk 2 Plan flexwoningen op Lijsterenghaker

§ 2.1 Inhoud plan flexwoningen op Lijsterenghaker

In de brief van de gemeente staat dat er nog weinig informatie bekend is, maar dat het wel de bedoeling is om in het kader van de versnelde woonopgave geschikte locaties voor flexwoningen te vinden. De gemeente wil weten of de grond tussen de Nieuwe Veenendaalseweg en de Reumersweg zo'n locatie zou kunnen zijn. Op zijn vroegst start het onderzoek na de zomer. Ook hoe dit onderzoek moet plaatsvinden is nog onbekend.

§ 2.2 Mogelijke bouwlocaties voor flexwoningen

VBL constateert dat gemeente Rhenen zeer snel voor woonruimte moet zorgen voor m.n. erkende vluchtelingen, speciale doelgroepen en startende jongere Rhenenaren op de woningmarkt voor het marktsegment (betaalbare) sociale huurwoningen. Woningbouwprojecten voor permanente bewoningen kennen een veel langere voorbereidingsperiode dan het plaatsen van tijdelijke flexwoningen. Met het plaatsen van 150 flexwoningen wil de gemeente dit probleem oplossen, al was het maar voor tijdelijk.

VBL neemt al jaren het standpunt in dat burgers niet alleen “tegen” een ingreep in de Rhenense ruimte kunnen zijn. Dan loop je als burger weg voor de problemen, kijk je weg en houdt de mond als om een oplossing wordt gevraagd. Je kan dan niet stellen dat je als Rhenenaar iets positiefs bijdraagt aan de gehele Rhenense samenleving. Dat geldt ook voor VBL. Daarom willen we ook nu niet met lege handen meepraten over het vraagstuk van bouwlocaties voor 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 bebouwde 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 dorpshuis in Elst**, moet gerenoveerd worden. Tijdelijk zou de opvang plaats kunnen vinden in flexwoningen nabij het dorpshuis 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!

Voor de wijze waarop de flexwoningen binnen een bepaalde omgeving gebouwd kunnen worden verwijzen wij naar het 2^{de} onderzoek van de Wageningse Universiteit “Rhenen expands”, dat reeds in het bezit is van de gemeente. In hoofdstuk 5 kan men **mooie voorbeelden** zien hoe een flexwoning **esthetisch** kan worden ingebed in het bestaande landschap. Het is verstandig om bij plaatsing van de flexwoningen aandacht te besteden aan het aanblik van de flexwoning die passend is voor die specifieke locatie. Dit is tevens een belangrijk instrument om de **acceptatiekansen** van de omwonenden te verhogen.

Voorop staat, dat het beter is om, ook al gaat het om een weiland of 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.

Ruwe inschatting capaciteit op alternatieve locaties

Locatie	Minimaal	Maximaal
Rhenen-Noord	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 Buitenomme	?	?
Randzone Remmerden (alleen aan de rand van N225 tussen rotonde en Stokweg)	20	30
Weilanden ten noorden van bebouwd 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
Rijkststraatweg 153	3	5
Rijksstraatweg 151	3	5
Cuneraweg 338	5	10
Platanenlaan	10	20
Totaal	193	366

De 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, moet het lukken om de ambitie te halen!

De conclusie is dat de gemeente de Lijsterenghaker niet nodig heeft om flexwoningen te plaatsen.

§ 2.3 Vragen VBL m.b.t. flexwoningen

VBL heeft vooraf de volgende vragen aan de gemeente:

1. Er is ons ter ore gekomen dat er een mogelijkheid zou zijn om, voor de eventuele plaatsing van flexwoningen (die reeds in het bezit zijn van de gemeente), af te wijken van de normale procedure van wijziging bestemmingsplan/inzage/vaststelling bestemmingsplan c.q. de procedure conform de Omgevingsvisie/Omgevingsplan/Omgevingsvergunning”; namelijk via de procedure via de zgn. versnellingskamer.
 - Kan de gemeente ons laten weten of de gemeente zich aanmeldt of aangemeld heeft voor de versnellingskamer? Immers onderdeel daarvan is de eis tot participatie, die hier bij hoort.
 - Indien dit zo is, dan willen wij namens de bewoners via de Stichting Vrienden Behoud Lijsterengh gaan participeren. Wij mogen spreken namens meer dan 90% van de bewoners van de Koerheuvel.
2. Centraal in de kwestie van flexwoningen op de Lijsterenghaker dient te staan de nog vast te stellen **Omgevingsvisie 2035** en het daarop gebaseerde, nog te ontwikkelen **Omgevingsplan Deelgebied 20** als basis voor de plaatsing van de flexwoningen. De woonkernen Elst en Achterberg kennen wel randzones in de Omgevingsvisie. De woonkern Rhenen niet! Ergo: de Lijsterenghaker ligt in deelgebied 20 (Utrechtse Heuvelrug) en dient ontwikkeld te worden conform de karakterschets op blz. 37 van de Omgevingsvisie 2035.

Echter, in de laatste versie van de Omgevingsvisie 2035 (blz. 14) staat:

*Uitvoering van de Visie op Rhenen gebeurt in de eerste plaats door middel van het bestuursprogramma van het college van burgemeester en wethouders. In dit programma staat bijvoorbeeld dat een **kernrandenvisie** wordt opgesteld.*

De facto onttrekt de gemeente dus doelbewust nog nader aan te wijzen kernranden aan de Omgevingsvisie 2035. De Omgevingsvisie 2035 is nog niet eens is vastgesteld, laat staan dat het Omgevingsplan deelgebied 20 geformuleerd is. De vraag die VBL heeft is of dat zomaar kan. **Bevat de Omgevingswet wel een juridische mogelijkheid om zo iets te doen?**

§ 2.4 Uitgangspunten VBL m.b.t. flexwoningen

VBL heeft de volgende uitgangspunten:

1. Er moeten **snel voldoende woningen** gerealiseerd worden om aan de woningbehoefte van Rhenenaren te voldoen. Een tijdelijke oplossing met **flexwoningen** is onontkoombaar.
2. **De Rhenense natuur moet beschermd worden.** We verliezen steeds meer natuur. Om de zoveel jaar redeneert de gemeente: Dit is echt de laatste keer dat we natuur opofferen voor enig ander ruimtegebruik. Ook nu weer!

3. **Flexwoningen zijn tijdelijke woningen: hooguit 3 jaar en geen 10 tot 15 jaar.** Dit laatste is semi-permanent! De ervaring leert dat tijdelijke oplossingen uiteindelijk leiden tot permanente situaties. Eerst worden tijdelijke oplossingen nog eens “tijdelijk” verlengd (meestal voor dezelfde periode) waarna vervolgens onderbouwd wordt dat de “tijdelijke oplossing” al zolang staat dat het niet logisch is dit weer af te breken en daarom maar te voorzien van een definitieve vergunning.
4. **Het is zeer verstandig om ook bouwlocaties te accepteren die hooguit tussen de 1 tot 5 flexwoningen kunnen bevatten.** Waarom alleen drie bouwlocaties zoeken voor vele tientallen? De woningnood is zo groot, dat alles helpt!
5. Bij regelgeving voor ruimtelijke ordening speelt het criterium “goede ruimtelijke ordening” een belangrijke rol. Het plaatsen van meerdere flexwoningen, allen t.b.v. de sociale woningbouw, op één locatie lijdt niet tot een goede ruimtelijke ordening. Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Hiervoor is meer nodig dan enkel een paar vierkante meter woning en buitenruimte.
6. Op één bouwlocatie vele tientallen (60?) flexwoningen plaatsen heeft als nadeel dat er een soort eenheidswijk gebouwd wordt met 72 parkerende auto's (zie verder in dit document) die slecht passen in de beleving van de huidige bewoners en andere mensen die de Lijsterenghaker zien als een stuk natuur waar zij graag recreëren. Dit is niet wenselijk en zal niet geaccepteerd worden door de omwonenden. Net zoals bij ieder bouwplan dient er **voldoende draagvlak te zijn van omwonenden, buurtbewoners en belanghebbenden. Dit is een conditio sine qua non.**
7. Op één bouwlocatie vele tientallen flexwoningen plaatsen heeft als nadeel dat **ter plaatse veel verkeersbewegingen gegenereerd** worden die de bestaande verkeersstructuur niet kan verwerken. Dit is niet wenselijk.
8. **Er is één belanghebbende, die zich niet kan laten horen, anders dan via mensen die zich daarvoor inzetten: de levende natuur.** Alle Rhenenaren, dus ook de gemeente, zijn daarvoor verantwoordelijk. Zij zijn daarop aanspreekbaar (rentmeesterschap).

§ 2.5 Argumentatie en standpuntbepaling VBL flexwoningen op Lijsterenghaker

1. **De Koerheuvel (waar de Lijsterenghaker onderdeel van is) is één groot en onderdeelbaar natuur-, geologisch-, geomorfologisch-, cultuurhistorisch monument waar ook nog eens veel sporen van WOII te vinden zijn.** Het is, stedenbouwkundig, een natuurlijke overgangszone van het bebouwde deel van het landschap naar de bossen van de Utrechtse Heuvelrug, waar ook nog eens landbouw plaatsvindt. Het is een kwetsbaar gebied. Zie de grote hoeveelheid literatuur die VBL de laatste jaren aan de gemeente gestuurd heeft. In Nederland zijn er maar twee plekken waar het smeltwaterstroomdal volledig intact is. De Koerheuvel tot aan de Rijn is er een van.
2. **VBL is van mening dat de nog te ontwikkelen Kernrandenvisie (blz. 14 Omgevingsvisie) de hele Koerheuvel en andere gebieden rond Rhenen tot kernrand verklaart. Daarmee is plaatsing van flexwoningen op de Lijsterenghaker op voorhand al geregeld.** Dit staat totaal haaks op de karakterschets van Omgevingsplan deelgebied 20 (blz. 37 Omgevingsvisie 2035). De gemeente neemt met het plaatsen van de flexwoningen op de Lijsterenghaker en aan de Binnenweg een flink voorschot op de aangekondigde Kernrandenvisie. **Eerst uitvoeren en dan beleid opstellen?** Dit gevoel wordt met de ontvangen gemeentebrief wel heel aannemelijk gemaakt. VBL stelt dat dit niet kan. De Omgevingsvisie 2035 is leidinggevend; ook voor de oplossing van de woningnood.

De Omgevingsvisie 2035 lijkt als niet ter zake doende aan de kant te worden gezet. Voor alle burgers en ambtenaren die mee hebben gedaan aan de totstandkoming van de Omgevingsvisie 2035 lijkt het of zij al die tijd voor de gek gehouden zijn.

3. **Flexwoningen voor 10 - 15 jaar is op welke locatie dan ook véél te lang.** Dit is pseudo-permanent. Die periode is langer dan sommige bewoners überhaupt in een woning wonen. In de ogen van VBL is dit de perfecte manier om na 10-15 jaar met een of ander argument of een nu nog niet bestaande wet c.q. regelgeving/juris prudentie te stellen: Nu zijn jullie gewend en dus is het permanent.
4. **Rode contourlijn van de NNN.** De NNN is het belangrijkste criterium waarop de provincie Utrecht het ontheffingsverzoek van de gemeente Rhenen zal toetsen. Op de kaart is duidelijk te zien dat alle akkers van de Koerheuvel binnen de rode contouren van de NNN valt. Hier mag dus niets gebouwd worden. Ook geen flexwoningen. De gemeente stelt dat de provincie ontheffingen zal verlenen. De vraag is of dat zo is.



Op 13-4-2023 heeft VBL contact gehad met een van de betreffende ambtenaren die zo'n ontheffingsverzoek zou kunnen gaan beoordelen. VBL heeft op dat moment duidelijk aangegeven dat het flexwoningen betreft. De provinciale ambtenaar heeft vervolgens uitgelegd hoe zo'n ontheffingsverzoek getoetst wordt. Vigerend is de **Interim Omgevingsverordening**. Van toepassing zijn artikelen 1.5 en 6.3:

Artikel 1.5 Instructieregel ontheffing 1. Gedeputeerde staten kunnen op basis van een integrale afweging van provinciale belangen ontheffing verlenen van een instructieregel, voor zover de verwezenlijking van het gemeentelijk ruimtelijk beleid wegens bijzondere omstandigheden onevenredig wordt belemmerd in verhouding tot de met die regels te dienen provinciale belangen. 2. Gedeputeerde staten kunnen aan de ontheffing voorschriften verbinden als dit noodzakelijk is vanwege de betrokken provinciale belangen.

Artikel 6.3 Instructieregel geen aantasting natuurnetwerk Nederland

1. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen het Natuurnetwerk Nederland bevat geen nieuwe bestemmingen en regels die ruimtelijke ontwikkelingen toestaan die nadelige gevolgen kunnen hebben voor de wezenlijke kenmerken en waarden

van het natuurnetwerk Nederland, bedoeld in bijlage 10 Wezenlijke kenmerken en waarden van deze verordening, of die kunnen leiden tot een vermindering van de kwaliteit, de oppervlakte of de samenhang van het natuurnetwerk Nederland, tenzij sprake is van:

- a. ruimtelijke ontwikkelingen vanwege een groot openbaar belang, waarbij er geen reële alternatieven zijn die het natuurnetwerk Nederland niet of minder aantasten;
- b. ruimtelijke ontwikkelingen die leiden tot aantasting worden gecompenseerd binnen een met die ruimtelijke ontwikkeling samenhangend gebied en met dusdanige activiteiten dat de uitvoering van die activiteiten gezamenlijk binnen 10 jaar resulteert in een duidelijk aantoonbare meerwaarde voor het natuurnetwerk Nederland voor wat betreft kwaliteit, oppervlakte en samenhang; of
- c. ruimtelijke ontwikkelingen in het natuurnetwerk Nederland die beperkt worden gewijzigd of worden toegevoegd, waarbij die wijziging of toevoeging noodzakelijk is voor de instandhouding van de bestaande bestemming.

2. Onder de oppervlakte van het natuurnetwerk Nederland als bedoeld in het eerste lid wordt in ieder geval niet de bestaande legale bebouwing, erven en verhardingen begrepen.
3. Aantasting van het natuurnetwerk Nederland op grond van het eerste lid is slechts mogelijk als: a. de aantasting zo veel mogelijk wordt beperkt; en b. de overblijvende aantasting tijdig wordt gecompenseerd.
4. De motivering van een bestemmingsplan bevat een onderbouwing waaruit blijkt dat aan de voorwaarden is voldaan.

Vervolgens legde de provinciaal ambtenaar aan VBL uit hoe dan geredeneerd wordt:

- Vooral van belang is dat er in de Interim Omgevingsverordening nergens staat de er onderscheid gemaakt kan worden tussen permanente bebouwing en flexwoningen.
- De gemeente zal conform **artikel 1.5** moeten bewijzen dat “de verwezenlijking van het gemeentelijk ruimtelijk beleid wegens bijzondere omstandigheden onevenredig wordt belemmerd in verhouding tot de met die regels te dienen provinciale belangen”. De gemeente zal dan betogen dat de versnelde bouwopgave zo'n bijzondere omstandigheid is.
- Echter, dan gaat **artikel 6.3** gelden:
 - Lid 1a: er zijn wel alternatieven in Rhenen. Lees § 2.2 van voorliggend document;
 - Leden 1b en 2: de gemeente zal nooit kwantitatief en in oppervlak en in samenhang kunnen compenseren met nieuwe NNN-gronden. De rode contourlijn ligt zo nauw om de woonkernen heen dat de gemeente niet kan compenseren. De enige mogelijkheid is in Achterberg, maar dat is van kwalitatief veel minder allure en al helemaal niet in samenhang. Er is simpelweg geen grond ter beschikking om te kunnen compenseren;
 - Lid 1c is juist niet van toepassing: flexwoningen tasten de huidige natuurbestemming aan!
 - Aan lid 3 kan onmogelijk worden voldaan en dat geldt dan automatisch ook voor lid 4.

De conclusie van de provinciaal ambtenaar is dat de provincie Utrecht de gemeente Rhenen de gewenste ontheffingen niet zal toekennen. Toen VBL meldde dat er ook een Groene Contour van kracht is, alsmede meerdere Koninklijke Besluiten, was de vraag van de provinciale ambtenaar: Waarom zou de gemeente de Lijsterenghaker überhaupt als onderzoekslocatie naar buiten brengen en met de burgers het gesprek aangaan? **Onderaan de streep blokkeert de provincie de gemeentepannen.**

5. De gemeente kan stellen dat de provincie Utrecht toestemming zal gaan geven voor een bepaalde vorm van woningbouw op een hele specifieke plek van de Lijsterenghaker. Echter, dit is slechts één uitspraak van de provincie. Het schizofrene van het geval is 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 gemeente lijnrecht ingaat tegen de regels van de NMU en de provincie. Dit versterkt weer punt 4.

6. **Naast de NNN en de Groene Contour moet ook de connotatie van de uitspraken van de Provinciale Planologische Dienst (P.P.D.) en de Provinciale Planologische Commissie (P.P.C.) worden meegenomen.** Al vroeg in de jaren '80 tot diep in jaren '90 heeft de provincie iedere keer (zie bijlage 1) de gemeente erop gewezen dat:

- *“.....dat de Koerheuvel niet geheel voor bebouwing in aanmerking kan komen”;*
- *“.....rond Rhenen-stad de mogelijkheden voor nieuwbouw zijn uitgeput. De dienst is van oordeel dat dit ogenblik nu gekomen is”;*
- *“...zou het Koerheuvelgebied voor het grootste gedeelte van bebouwing moeten worden gevrijwaard”;*
- Bovenstaand allemaal gebaseerd op de enorme landschappelijke waarde van de Koerheuvel: geomorfologie, cultuurhistorie, natuurwetenschappelijk en visuele waarde;
- *“...iedere vorm van bebouwing in deze overgangszone doet afbreuk aan de landschappelijke variatie en het karakter van dit gebied”;*
- *“....dat wij in onze besluit tot de conclusie komen, dat aan de grootste van de woningbouwbestemming goedkeuring dient te worden onthouden”;*
- *“..zou voorst gezien kunnen worden of en in hoeverre het mogelijk is dat een natuurbeschermingsinstelling mede de eigendom van het vrij van bebouwing te blijven gebied kan verwerven”;*
- *“.... van het vooroverleg ex artikel 8 van het Besluit Ruimtelijke Ordening. In dit advies wordt ondermeer voorgesteld geen woningbouw toe te staan ten noorden van de Reumersweg”;*
- *“Het is dan ook van belang dat het algemeen inzicht ontstaat, dat voor bepaalde gemeenten de grenzen van de uitbreiding van het stedelijke gebied in zicht komen, Het vorenstaande geldt met name ook voor Rhenen”;*
- *“Vanwege de aanwezigheid van een waardevol erosiedal, westelijk van het plangebied, dient volgens Gedeputeerde Staten een zone van 250 tot 350 m totdat dal evenwel onbebouwd te blijven”.*

Na deze jarenlange informatieuitwisseling heeft de gemeente toch een deel van de Koerheuvel gebouwd en wel op een zeer omstreden manier (zie verder onder punt 8).

7. Er rusten meerdere **Koninklijke Besluiten (KB) van de Raad van State** (hoogste rechtsorgaan in Nederland) op dit gebied. Gemeente, provincie en het rijk hebben zich hier aan te houden en zouden wederrechtelijk handelen indien men deze KB's overtreedt. 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 onaantastbare 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 onaantast blijft*”.
- De hoogwaardige natuur wordt nog meerdere malen benoemd en herbevestigd in het **KB van 1992**.

8. De bewoners van de Koerheuvel, die langer in de wijk wonen, zijn niet vergeten hoe het voormalig gemeentebestuur en ambtenaren gehandeld hebben tijdens de aanloop van de bouw van de Koerheuvelbuurt in de jaren 1990 en 1991.

Dit wantrouwen heeft een kern, die los staat van het bekende hedendaagse lage vertrouwen in welke overheid dan ook. VBL heeft veel werk verricht om bewijslast te vinden over de verhalen rond het bouwproces van de Koerheuvel. De documenten zijn opgehaald in het archief van Wijk bij Duurstede en het Nationaal Archief in Den Haag. **Zie bijlage II voor een historische reconstructie van de opeenvolgende gebeurtenissen in 1990 en 1991/1992.**

Zet vervolgens het geconstateerde handelen van de huidige gemeente ernaast:

De niet vastgestelde Omgevingsvisie 2035 wordt op voorhand al aan de kant gegooid met een brief over flexwoningen in de kernrand. De spelregels worden tijdens de wedstrijd gewijzigd. De burgerparticipatie voorafgaand aan de Omgevingsvisie 2035 wordt uitgeschakeld.

Dus de aangekondigde niet bestaande Kernrandenvisie gaat gegandeerd de flexwoningen in de kernrand plaatsen.

Dus eerst beleid uitvoeren en dan achteraf beleid opstellen dat eigen acties wettigt (zie punt 2)?

Hoe gaat de gemeente om met de NNN en de Groene Contour? Hoe komt het dat de burgers wel weten wat dit inhoudt en de gemeente dit vernullificeerd? Wie zwijgt over de NNN, Groene Contour en het telkensweer herhaalde advies van de de provincie om de rest van de Koerheuvel ongeschonden te laten?

En dan zijn de bewoners het vertrouwen in de gemeente totaal kwijt.

Dit relaas is net zo onprettig voor het huidig zittende gemeentebestuur en ambtenaren om te lezen als dat het echt waar is voor de burgers. Dit is hoe de burgers er in zitten en de ongemakkelijke realiteit voor de gemeente van nu!!!

9. 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 waterleidingsbedrijf 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 in 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 vloeiendichte 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?

10. 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 hooguit 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 72 auto's op nauwelijks 3 ha. Dat is te veel voor de naturomgeving waar ook de mensen van de volkstuinten en de scouting regelmatig moeten parkeren. Nu al zijn de Geertesteeg, Nwe. V'daalseweg en binnenstad dagelijks overbelast. **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.**
11. **Toename wateroverlast in de lager gelegen delen van het smeltwaterstroomdal ten Noorden van de N225.** Op de bekende wateroverlastkaart van Rhenen (bekend bij de gemeente) staat aangegeven (dit wordt bevestigd door de bewoners) dat bij een grote regenbui het water zeer snel het dal in naar beneden stroomt en ter hoogte van de boerderij 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.**
12. **Hoge 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 bij hoog en bij laag beweerden dat er geen ideeën laat staan bouwplannen zijn op de Lijsterenghaker. De gemeente kan dit middels planschadeclaims nooit compenseren want bij tijdelijke vergunningen wordt niet voorzien in planschade mogelijkheden **Dit is ontoelaatbaar.**

§ 2.6 Reacties omwonenden en elders in Rhenen

Kwantitatief

VBL heeft een achterbanpeiling (= 90% van de Koerheuvelbuurt en vele andere bewoners in Rhenen) gehouden in de maand april 2023. De achterban telde 7 voor-stemmers (3,2%) en 212 tegen-stemmers (96,8%).

Kwalitatief

Nadat de omwonenden de brief hadden ontvangen, ontstond er flinke onrust in de Koerheuvelwijk. En dat niet alleen bij de omwonenden van de Lijsterenghaker, maar ook elders in Rhenen en omgeving. De mensen tonen zich verbaasd hoe de gemeente zoiets ergs kon verzinnen. Men is van zwaar teleurgesteld via verontwaardigd tot echt boos toe. Men voelt zich in de steek gelaten door de gemeente en dat voor de zoveelste keer. Het vertrouwen is diep geschonden en velen voelen zich gekwetst.

Gevraagd naar het inhoudelijke argument hoorden we: persoonlijk gevoel van verlies om de teloorgang van de natuur; schade aan de planten en dieren; geluidsoverlast in een rustgebied; verlies van mooi gebied om te recreëren; waardedaling van een net gekocht huis; planschade kan dit verlies niet compenseren; elders kun je zo iets veel beter doen; een paar weken geleden zei men bij de gemeente dat er absoluut geen

plannen waren om het gebied vol te bouwen met woningen en moet je nou eens zien; men voelt zich voorgelogen door de gemeente. Dit alles is slechts een korte lijst van reacties die VBL te horen kreeg.

Een bepaald deel van de omwonenden heeft direct contact met elkaar opgenomen en zij hebben gezamenlijk contact gezocht met het bestuur van VBL. Men wil heel graag dat de stichting hen helpt.

Wekenlang wordt de stichting dagelijks gebeld, geappt, gemaïld en worden bestuursleden op straat aangesproken over de gemeentepannen. Men vraagt VBL: jullie gaan hier toch wel iets aan doen? Help ons, wij weten niet hoe dit moet! Het is jullie toch al eerder gelukt om zo iets te voorkomen? Doe er iets aan, want dit willen we niet. We weten dat jullie iets kunnen. Moeten we nu al een jurist inschakelen? Jullie laten ons toch nu toch niet in de steek?

Onze achterban is in een paar dagen flink gegroeid; we hebben flink wat aanmeldingen binnengekregen. Men vraagt of men VBL moet gaan doneren om de beste juristen in te kunnen schakelen.

§ 2.7 Visie VBL flexwoningen op Lijsterenghaker

Op basis van bovenstaande analyses en bevindingen en een peiling onder de achterban, komt VBL tot de slotsom dat ze de gemeente sterk ontraadt de bouw van flexwoningen op de Lijsterenghaker verder te onderzoeken en vervolgens de bouwplannen concreet te maken. In plaats daarvan heeft VBL alternatieve bouwlocaties gegeven. Volgens een ruwe inschatting is er voldoende capaciteit op alternatieve locaties om de ambitie van 150 flexwoningen waar te maken.

De argumenten liegen er niet om. Daarnaast is er onder de buurtbewoners totaal geen draagvlak voor het bouwen van flexwoningen op de Lijsterenghaker. Het is hoogstwaarschijnlijk dat de provincie Utrecht ontheffingen zal verlenen aan de gemeente Rhenen voor de flexwoningen op de Lijsterenghaker. Zeker in combinatie van het praktisch niet kunnen handhaven van alle voorschriften en leefregels die de bewoners opgelegd krijgen, omdat hun woning in een grondwaterbeschermingsgebied ligt.

De Raad van State heeft meerdere malen verdere bouw van welke aard dan ook verboden op de Koerheuvel.

Indien de gemeente de bouwplannen op de Lijsterenghaker doorzet leidt dit gegarandeerd tot meerdere slepende rechtszaken. Met of zonder VBL.

Bijlage I PPD en PPC over het Koerheugelgebied

19830117 Provinciale Planologische Dienst

Van PPD aan PPC



Aan de provinciale planologische
commissie
van
Utrecht

datum 17 januari 1983
afdeling G
nummer 25/3/GC-44.14
referentie WvdS/IK
uw brief van 29 oktober 1982
uw nummer 1551
bijvoegsels

onderwerp ontwerp-bestemmingsplan
"Koerheugel", gemeente Rhenen

zich daar niet tegen

In het jaar 1978 kocht de gemeente Rhenen grote delen van het Koerheugelgebied aan. Hoewel gedeputeerde staten deze grondaankoop bij besluit van 20 februari 1979 goedkeurden wezen zij burgemeester en wethouders er nadrukkelijk op, dat deze goedkeu-

ring niet inhoudt, dat zij met het gebruik van de gronden in het kader van de volkshuisvesting instemden. In vorengenoemde brief stellen gedeputeerde staten verder nog dat in verband met de streekplanaanduiding "Agrarisch gebied met recreatieve waarde" het hoogst onzeker moet worden geacht, dat dit gebied ooit voor bebouwing in aanmerking kan komen. Met name speelt een rol, aldus gedeputeerde staten, de nog niet concreet te beantwoorden vraag of de ter plaatse aanwezige waarden uit een oogpunt van natuur en landschap al dan niet van een zodanig gewicht zijn, dat bebouwing achterwege dient te blijven.

Met betrekking tot de kwaliteiten van het Koerheugelgebied is de provinciale planologische dienst van mening, dat de landschappelijke waarde het belangrijkste argument is om hier van bebouwing af te zien. Natuurwetenschappelijke en cultuurhistorische belangen zijn hier niet van een zodanig gewicht - al moeten deze niet geheel worden verwaarloosd - dat hieraan mede doorslaggevende betekenis moet worden toegekend.

Hoe we ook wenden of keren in redelijkheid bezien komt evenwel de tijd, dat rond Rhenen-stad de mogelijkheden voor nieuw woningbouw zijn uitgeput. De dienst is van oordeel, dat dit ogenblik nu reeds is gekomen. Door het nu bebouwen van de Koerheuvel schuift de gemeente het zoeken naar andere oplossingen voor zich uit. De dienst acht het mogelijk om door benutting van gronden, waarvoor geen overwegende planologische belemmeringen gelden, de woningbouw in Rhenen voor de komende 5 jaren voortgang te doen vinden zonder dat het meest waardevolle gedeelte van de Koerheuvel behoeft te worden aangetast. In deze opvat-

Samenvatting

Samenvatting

Naar de opvatting van de provinciale planologische dienst zou het Koerheuvelgebied voor het grootste gedeelte van bebouwing moeten worden gevrijwaard.

De argumenten, die worden aangevoerd om de noodzaak van bebouwing aan te tonen, acht de dienst niet van een zodanig gewicht, dat het landschapsbelang daarvoor zou moeten wijken.

De voortgang van de woningbouw in de eerstkomende 5 jaren lijkt alleszins redelijk gewaarborgd en in deze periode zou naar een andere oplossing voor woningbouw ten behoeve van Rhenen-stad moeten worden gezocht.


+++++

19830328 Provinciale Planologische Commissie

Van PPC aan gemeente Rhenen

provinciale
planologische commissie

Achter St. Pieter 200 Postbus 18100 - 3501 CC Utrecht - tel. (030) 32 16 32.



Aan burgemeester en wethouders
van de gemeente
Rhenen.

GEMEENTE RHENEN	
Nr.	001569
INGEK.	19 APR. 1983
AFD.	AR
CLASS.	

datum 28 maart 1983

nummer

onderwerp Ontwerp-bestemmingsplan "Koerheuvel".

Geacht college,

De gronden van het onderhavige ontwerp-plan zijn in het streekplan Utrecht-Oost voor het overgrote deel tot "agrarisches gebied met recreatieve waarde (AR)" aangeduid. In ons advies inzake het ontwerp-structuurplan hebben wij u reeds medegedeeld dat een bebouwing van de lokatie Koerheuvel niet aanvaardbaar wordt geacht vanwege de grote landschappelijke waarde van het gebied. Ook binnen het kader van het onderhavige ontwerp-bestemmingsplan blijven wij van mening dat de landschappelijke waarde het belangrijkste argument is om van bebouwing van het Koerheuvelgebied af te zien. In het structuurschema Natuur- en Landschapsbehoud is in globale zin het gebied van de gemeente Rhenen reeds aangegeven als onderdeel van het Heuvelrugcomplex met als hoofdfunctie natuur (de zone-d uit de structuurschets voor de landelijke gebieden).

Aansluitend aan het nationale park Amerongse Berg is het gebied rond Rhenen in het Structuurschema voorgesteld als onderdeel van het nationale landschap Kromme Rijngebied. In het streekplan Utrecht-Oost is het Koerheuvelgebied aangeduid als "agrarisch gebied met rerecreatieve waarde".

De landschappelijke betekenis van de Koerheuvel en haar directe omgeving wordt in meer concrete zin bepaald door vier aspecten. Zij staan onderling met elkaar in verband en beïnvloeden dan wel versterken elkaar. Het betreft de volgende aspecten:

1. geomorfologische betekenis;
2. cultuurhistorische betekenis;
3. natuurwetenschappelijke betekenis;
4. visuele betekenis.

Iedere vorm van bebouwing in deze overgangszone doet afbreuk aan deze landschappelijke variatie en het karakter van het gebied. Bovendien zullen de schaalverhoudingen ernstig worden aangetast.

Samenvattend moet dan ook worden geconcludeerd dat het gebied Koerheuvel gekenmerkt wordt door zodanige kwaliteiten dat ook op bovengemeentelijk niveau de zorg voor het behoud van dit gebied gerechtvaardigd is.

Tegenover het gegeven, dat uw gemeente nog zeer fraaie landschappen binnen haar grenzen heeft, staat het feit dat ook al veel aan landschapskwaliteiten verloren is gegaan dan wel ernstig is aangetast (woonwijk Donderberg, industrieterrein Remmerden, ontgrondingen Grebbeberg ten behoeve van kalkzandsteenindustrie). Verdere ingrepen op nog zeer waardevolle landschappen moet dan ook worden voorkomen. Uw argumenten als het woningbouwbelang, alsmede de noodzaak tot het constant houden van het inwonertal met het oog op het op peil houden van het voorzieningenniveau in Rhenen-stad, achten wij niet van een zodanig gewicht dat daarvoor het belang van het behoud van dit landschappelijke waardevolle gebied zou moeten wijken.

In ons advies over het ontwerp-structuurplan hebben wij er verder op gewezen, dat in verband met de belangen van natuur, landschap en milieu gestreefd moet worden naar een afronding van het stedelijke gebied van Rhenen binnen de huidige grenzen van het streekplan. Voorts hebben wij gesteld dat het punt dat de kern Rhenen niet meer verder kan verstedelijken reeds is bereikt. Door het nu bebouwen van de Koerheuvel schuift u het zoeken naar andere oplossingen voor u uit.

+++++

19841218 Gegeeld Uitspraak Gedeputeerde Staten

Van GS aan gemeente

provincie Utrecht

VERZONDEN 20 DEC. 1984

Achter St. Pieter 200
postbus 18100
3501 CC Utrecht
telefoon 030-32 16 32, telex

Nr.	843663
INGEK.	21 DEC. 1984
AFD.	AR
CLASS.	

Aan burgemeester en wethouders
der gemeente Rhenen,
Postbus 201,
3910 AE RHENEN.

Coat of arms of the Netherlands

datum 18 december 1984 onderwerp Bestemmingsplan "Koerheuvel".
afdeling RO
nummer 12RO/3172
referentie W
uw brief van
uw nummer
bijvoegsels 1

Wij merken nog op, dat wij in ons besluit tot de conclusie komen, dat aan het grootste deel van de woningbouwbestemming goedkeuring dient te worden onthouden. Wij menen evenwel, dat onder stringente voorwaarden enige woningbouw in dit niet goedgekeurde gedeelte aanvaardbaar kan zijn. Wij stellen ons voor, dat omtrent omvang en aard van de woningbouw nader overleg zal kunnen volgen. In dit overleg zou voorts bezien kunnen worden of en in hoeverre het mogelijk is dat een natuurbeschermingsinstelling mede de eigendom van het vrij van bebouwing te blijven gebied kan verwerven.

6. De Regionale Inspecteur van de Volksgezondheid voor de Milieuhygiëne.

Reclamant merkt op, dat hij door de poststakingen van eind 1983 te laat kennis heeft kunnen nemen van de publicaties in de Staatscourant. Door overmacht is het bezwaarschrift buiten de termijn bij gedeputeerde staten ingediend. Inhoudelijk heeft reclamant bezwaar tegen bepaalde planvoorschriften betreffende het waterwingebied. Hij verwijst naar zijn advies van 23 april 1982, uitgebracht aan burgemeester en wethouders van Rhenen in het kader van het vooroverleg ex artikel 8 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening. In dit advies wordt ondermeer voorgesteld geen woningbouw toe te staan ten noorden van de Reumersweg in waterwingebied II.

van waardevolle gebieden.

Het is dan ook van belang dat het algemeen inzicht ontstaat, dat voor bepaalde gemeenten de grenzen van de uitbreiding van het stedelijk gebied in zicht komen, en dat voor de leniging van de eigen woningbehoefte in steeds sterkere mate een beroep moet worden gedaan op de daartoe aangewezen opvanggemeenten. Het vorenstaande geldt met name ook voor Rhenen.

smal erosiedal. Het hoogteverschil bedraagt aldaar over korte afstand enkele tientallen meters. De combinatie van deze geomorfologische verschijnselen is zeer waardevol. Ook uit cultuurhistorisch oogpunt is dit gebied interessant. Het maakt deel uit van het oude cultuurpatroon (blokken bouwland, gescheiden door forse houtwallen) welk patroon ter plaatse nog vrij gaaf is. Voorts komen aan de zuid- en de westzijde van het gebied plantensoorten voor, die tot de minder algemene gerekend worden. Ten aanzien hiervan is met name het reeds eerder genoemde erosiedal van belang.

Daar komen plantensoorten voor, die elders (vrijwel) niet gevonden worden. Dit erosiedal met het aansluitende bosgebied (De Tangh) is ook met betrekking tot de fauna van groot belang. Al met al kan worden geconcludeerd, dat vooral het gebied ten westen van de Koerheuvel van zo'n groot belang is, dat aantasting daarvan dient te worden voorkomen. In verband daarmee vormt de Koerheuvel een belangrijke en niet te missen bufferzone.

Gelet op het vorenstaande is de conclusie dan ook op zich gerechtvaardigd, dat de Koerheuvel van bebouwing gevrijwaard zou moeten blijven. Naar ons oordeel dient voor wat deze conclusie betreft een uitzondering gemaakt te worden voor het meest oostelijke gedeelte van het plangebied, dat zich qua karakteristiek

deel van de Koerheuvel zou kunnen worden ingestemd.

Voor de toekomstige ontwikkeling van het Koerheuvelgebied dient onzes inziens uitgangspunt te zijn, dat het eerdergenoemde zeer waardevolle erosiedal met het aansluitende gesloten bosgebied zowel direct als indirect onaangetast blijft. Daarvan uitgaande ontmoet de geprojecteerde woningbouw op het meest oostelijke

deel van de Koerheuvel zou kunnen worden ingestemd.

Voor de toekomstige ontwikkeling van het Koerheuvelgebied dient onzes inziens uitgangspunt te zijn, dat het eerdergenoemde zeer waardevolle erosiedal met het aansluitende gesloten bosgebied zowel direct als indirect onaangetast blijft. Daarvan uitgaande ontmoet de geprojecteerde woningbouw op het meest oostelijke

+++++

19841219 Gemeente Rhenen Consequenties Beslissing Gedeputeerde Staten

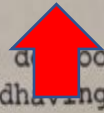
Gemeentelijke Notitie (intern?)

GEMEENTE  RHENEN

*Concept
Gewijzigd !!*

Notitie inzake de consequenties van de provinciale partiële goedkeuring van het bestemmingsplan "Koerheuvel" c.a.

Vanwege de aanwezigheid van een waardevol erosiedal, westelijk van het plangebied, dient volgens Gedeputeerde Staten een zone van 250 tot 350 m tot dat dal evenwel onbebouwd te blijven.
Vermeld zij tenslotte nog dat het provinciaal bestuur de voor de bebouwing van het gebied Koerheuvel aangevoerde argumenten (handhaving van het aantal Rhenense ingezetenen en voorkoming van versnelde vergrijzing van de



In deze notitie staat dat de gemeenten f 1.750.000 verlies lijdt indien plan Koerheuvel niet doorgaat. Men gaat niet het Kroonberoep aan. Men gaat een nieuw bestemmingsplan maken conform de aanwijzingen van GS die aangeven wat wel mag.

+++++

19850500 waarschijnlijk mei Gemeentelijke toelichting bij Bestemmingsplan Koerheuvel

Reactie

Blijkens de desbetreffende afbeeldingen ligt de "drempel natuur en landschap" over het gebied Koerheuvel.
Het is daarom geenszins duidelijk dat het plangebied niet bebouwd zou mogen worden.

In deze notitie wil de gemeente vele onderbouwingen van de PPD/PPC weerleggen en stelt dat het onduidelijk is waar en hoeveel er op de Koerheuvel gebouwd kan worden.

+++++

19853001 Overwegingen van de Gemeente Rhenen

Dit document is een aan elkaar geplakt geheel van de bovenstaande documenten beginnende met het voorstel niet het Kroonberoep aan te gaan en een nieuw bestemmingsplan door de Heidemij te laten ontwikkelen.



Van afdeling: A.Z. Van dienst:	Via hoofdafdeling/dienst: <input type="radio"/> algemene zaken <input type="radio"/> welzijn <input type="radio"/> financiën <input type="radio"/> gemeentewerken	Paraaf hoofd/dir.	Datum: 21.1.85	Agendanummer: 86 75
-----------------------------------	---	----------------------	-------------------	---------------------------

Onderwerp: ~~Consequenties~~ provinciale partiële goedkeuring bestemmingsplan Koerheuvel c.a.

Instemmen met de inhoud van bijgevoegde notitie en deze resp ter advisering en ter

Advies: bekrachtiging voorleggen aan commissie planologie en raad en Heidemij Adviesbureau opdracht verstrekken een nieuw bestemmingsplan te ontwikkelen voor het voor woningbouw in aanmerking komende deel van het Koerheuvelgebiedzults in samenwerking met de gemeente.

Overwegingen: Hierbij treft u aan een notitie inzake bovengenoemd onderwerp. Met verwijzing naar de inhoud daarvan stel ik u voor, na het horen van de commissie planologie daaromtrent, de raad in overweging te geven af te zien van het instellen an Kroonberoep tegen de beslissing van G.S. inzake het bestemmingsplan "Koerheuvel" Voorts geef ik u in overweging Heidemij Adviesbureau opdracht te verstrekken in samenwerking met de gemeente zo spoedig mogelijk een nieuw bestemmingsplan te ontwikkelen voor het voor woningbouw in aanmerking komende deel van het Koerheuvelgebied.

Omtrent het "verwerken" van het uit de G.S.-beslissing voortvloeiende financiële verlies en over de realisering van het goedgekeurde plangedeelte zullen u binnenkort nadere voorstellen worden gedaan.

D.J.Krol

Z.O.Z.

	Akk.	Bespr.	Opmerkingen
Burgemeester		<i>h</i>	<i>Lidgangspunten en idellen van nieuw plan voor Koerheuvel omvat en College</i>
Wethouder I		<i>v</i>	
Wethouder II		<i>9</i>	
Wethouder III		<i>A</i>	
Secretaris		<i>1</i>	

Besluit burgemeester en wethouders d.d.

- voor kennisgeving aangenomen
- overeenkomstig voorstel
-

besloten: *zakelijk aankoop spijk niet vermeld*

5 FEB. 1985

BIJLAGE II RECONSTRUCTIE ONTSTAAN KOERHEUVELBUURT

VBL heeft veel werk verricht om bewijslast te vinden over het bouwproces van de Koerheuvel. De documenten zijn opgehaald in het archief van Wijk bij Duurstede en het Nationaal Archief in Den Haag. VBL is in bezit van uitgebreide documentatie. Deze is voor de gemeente beschikbaar op afroep. Die zijn aangevuld met de verhalen van de bewoners van de Koerheuvelbuurt.

Het bestemmingsplan Koerheuvel I (ontwerp Bureau Heidemij) werd door de gemeente opgesteld en vastgesteld in september 1990 en vervolgens partieel herzien. De provincie keurde dit plan goed in april 1991 met de aantekening dat:

In relatie tot ons voornoemde besluit is met name van belang ons standpunt dat wij -met het oog op het onaangetast blijven van het aangrenzende erosiedal en bosgebied- "woningbouw, in een nader te bepalen omvang en aard, in dit gebied toelaatbaar achten, mits het hiervoor vast te stellen bestemmingsplan waarborgen bevat, dat een belangrijk deel van dit gebied op een passende wijze wordt ingericht en beheerd, zodanig dat het in die vorm voor de toekomst van bebouwing zal zijn gevrijwaard".

De fysieke bouw was reeds gestart. In die tijd was dat mogelijk conform ex art. 19 WRO. De provincie kreeg te laat in de gaten dat de gemeentelijke bouwactiviteiten niet correct werden uitgevoerd conform goedkeuring.

Het te bebouwen gebied en het aantal en plaatsing van de gebouwde woningen en alle werkzaamheden voor de inrichting van de woonwijk werd op zo'n manier uitgevoerd dat het niet conform het KB 1988 en de provinciale goedkeuring 1991 was.

Daarop werd de bouw stilgelegd middels een schorsing op last van de afdeling rechtspraak van de Raad van State wachtende op het Kroonberoep.

De ontstane actuele situatie van dat moment was, dat reeds vele woningen gebouwd en bewoond werden. Andere woningen waren al bijna af (fase installatie van de keuken, badkamer en toilet) of het dak zat er al op c.q. de fundamenteen waren reeds gestort en de muren half opgetrokken. Het riool en de bundel waren al door de wijk getrokken. Naast de reeds bewoonde woningen waren ook andere nog niet opgeleverde woningen reeds verkocht en betaald. In die situatie was er geen weg terug meer mogelijk. Het was zonneklaar bewezen dat de gemeente KB 1988 wederrechtelijk had overtreden en zich niet aan het provinciale besluit had gehouden. De provincie en later ook de Raad van State hebben toen schoorvoetend moeten accepteren dat men geen mensen uit hun huis kon jagen c.q. de reeds half opgetrokken woningen te moeten gedogen. Daar was wel een nieuw KB voor nodig.

Dit resulteerde in KB 1992.

Beslissing

Gezien de Wet op de Raad van State en de Wet op de Ruimtelijke Ordening hebben Wij goedgevonden en verstaan:

- I. met vernietiging in zoverre van het besluit van gedeputeerde staten van Utrecht van 23 april 1991, Dienst Ruimte en Groen, Afdeling RR, no. 0342809/1458, aan het door de raad der gemeente Rhenen op 25 september 1990 vastgestelde bestemmingsplan "Koerheuvel I" alsnog goedkeuring te onthouden aan de plandelen met de bestemmingen "Woningen, aaneengebouwd en/of vrijstaand", "Woningen, landschappelijk ingepast" en "Verkeersvoorzieningen";

Dat neemt niet weg dat moet worden geconstateerd dat het aantal van maximaal 140 woningen, waar het plan in voorziet, meer omvat dan hetgeen onder enige bebouwing kan worden verstaan. Het bieden van meer bouwmogelijkheden dan de thans reeds gebouwde dan wel nog in aanbouw zijnde 91 woningen moet worden afgewezen.

KB 1992 gedooft de overtredingen van KB 1988 als het gaat om de reeds fysiek opgetrokken woningen. Dit om de daar reeds wonende bewoners te ontzien. Dat wil dus niet zeggen dat KB 1988 werd ingetrokken of geschrapt. De daarin gedane beslissingen staan nog steeds.

Dit dramatisch verlopen bouwproces en een totaal uitgekleed bouwplan Koerheuvel (geen 140 maar 91 woningen) weerhield de gemeente niet om te onderzoeken of de door de gemeente geleden grote financiële schade verhaald zou kunnen worden op de Staat wegens een vemeende onrechtmatige overheidsdaad. Op het laatste moment heeft de gemeente op advies besloten dit niet te doen.

VBL is in bezit van uitgebreide documentatie. Deze is voor de gemeente beschikbaar op afroep.

De burgers die dit hebben meegemaakt waren geschokt en zijn na zoveel jaar nog boos over wat toen gebeurde.

Deze reconstructie sluit VBL af met een vraag aan de gemeente: Is het reëel om te veronderstellen of het plaatsen van flexwoningen op de Lijsterenghaker goedgekeurd wordt door de provincie, de rijksoverheid en tot slot de rechterlijke macht?