

Besluit tot vervanging van Omgevingsplan gemeente Rhenen

Het gaat hier om een ontwerp wijzigingsbesluit van het Omgevingsplan gemeente Rhenen - ontwikkello-
catie Radboudweg 3 Rhenen.

Wijzigartikel I

Het Omgevingsplan gemeente Rhenen wordt gewijzigd zoals staat in Bijlage A van dit Besluit.

Artikel II

Dit ontwerp wijzigingsbesluit van het Omgevingsplan gemeente Rhenen wordt zes weken ter inzage gelegd.

Artikel III Beslispunten

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rhenen besluit:

1. in te stemmen met de ontwerpwijziging van het tijdelijk deel van het omgevingsplan Rhenen ten be-
hoeve van de ontwikkeling 'Radboudweg 3 Rhenen' (bijlage 1 motivering en bijlage 2 verbeelding) die
een functiewijziging van 'bedrijf' naar 'wonen' mogelijk maakt;
2. in te stemmen met de ontwerp-omgevingsvergunning (bijlage 3 en 4) voor de bouw van 23 apparte-
menten aan de Radboudweg 3 in Rhenen;
3. geen m.e.r.-(beoordelings) procedure te doorlopen in verband met deze beoogde woningbouwontwik-
keling aan de Radboudweg 3 in Rhenen;
4. het ontwerpwijzigingsbesluit 'Radboudweg 3 Rhenen' en de ontwerp-omgevingsvergunning met bij-
behorende stukken gedurende zes weken ter inzage te leggen op grond van afdeling 3.4 Awb, waarbij
voor eenieder de mogelijkheid bestaat om zienswijzen in te dienen;
5. in te stemmen met de voor de ontwikkeling de benodigde wijzigingen in de specifieke planregels in
"Hoofdstuk 21 Ontwikkelingen in de transitiefase" van het omgevingsplan Rhenen.

*Dit document bevat
verschilmarkering t.o.v.
eerdere regelingtekst.*

*Tekst en afbeeldingen die
worden toegevoegd zijn
onderstreept en groen
gemarkeerd, of van een
groen kader voorzien.*

*Tekst en afbeeldingen die
worden verwijderd zijn
doorgestreept en rood
gemarkeerd, of van een rood
kader voorzien.*

*Dit document is een
ontwerpbesluit.*

Bijlage A Wijziging Omgevingsplan gemeente Rhenen

A

Artikel 21.1 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 21.1 Toepassingsbereik

1. Dit hoofdstuk bevat regels die nodig zijn voor het gebied ONTWIKKELLOCATIES, omdat deze ontwikkelingen in strijd zijn met het tijdelijke deel in dit omgevingsplan.
2. De volgende regels in dit omgevingsplan zijn niet van toepassing op het gebied ONTWIKKELLOCATIES:
 - a. Het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010', NL.IMRO.0340.BPBuitengebied2010-va01, met uitzondering van artikel 28 'Waarde – Archeologie'.
 - b. Het bestemmingsplan 'Rhenen Stad 2012', NL.IMRO.0340.BPRhenenStad2012-oh01, met uitzondering van artikel 28 'Waarde-Archeologie 3'.
 - ~~b c.~~ Het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010 partiële herziening 2013', NL.IMRO.0340.BPBuiteng2010PH13-va01.
3. De volgende regels in dit omgevingsplan zijn niet van toepassing op het gebied ONTWIKKELLOCATIES voor zover ze in strijd zijn met regels in dit hoofdstuk:
 - a. Afdeling 22.2, met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3, en afdeling 22.3.

B

Artikel 21.16 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 21.16 Bouwen - hoofdgebouw - wonen

1. Een hoofdgebouw wordt alleen gebouwd in het gebied BOUWVLAK.
2. Het bouwen van het hoofdgebouw voldoet aan de norm MAXIMUM AANTAL WONINGEN.
- ~~3 4.~~ Hoofdgebouwen worden afgedekt met een kap waarvan de dakhelling niet minder is dan 20 graden. Een hoofdgebouw wordt gebouwd met een kap waarvan de dakhelling minimaal 20 graden is, uitgezonderd in het gebied PLAT DAK.
- ~~4 5.~~ Het bouwen van het hoofdgebouw voldoet aan de norm MAXIMUM GOOTHOOGTE HOOFDGEBOUW.
- ~~5 6.~~ Het bouwen van het hoofdgebouw voldoet aan de norm MAXIMUM BOUWHOOOGTE HOOFDGEBOUW.
3. In het gebied GESTAPELD zijn uitsluitend gestapelde woningen toegestaan.

C

Artikel 21.17 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 21.17 Bouwen - bijbehorende bouwwerken - wonen

1. Bijbehorende bouwwerken worden alleen gebouwd binnen:
 - a. het gebied BOUWVLAK; of
 - b. ~~binnen~~ het achtererfgebied; of
 - c. het gebied BIJBEHORENDE BOUWWERKEN TOEGESTAAN.
2. De goothoogte van bijbehorende bouwwerken is niet meer dan 3,30 m.
3. De bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken is niet meer dan 4,5 m.

4. Het bebouwingspercentage van het achtererfgebied is maximaal 25% van de bij de woning behorende aaneengesloten kadastrale percelen.
5. De oppervlakte van bijbehorende bouwwerken is niet meer dan 150 m².

D

Bijlage II wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Bijlage II Geografische Informatieobjecten

<u>BIJBEHORENDE BOUWWERKEN TOEGESTAAN</u>	/join/id/regdata/gm0340/2025/9c97c0904e814a35bed4a97d3c358a53/nld@2025-09-04;f88244ad4be44088b6ecfad6eac27bae
BOUWHOOGTE GELUIDSSCHERM	/join/id/regdata/gm0340/2024/7313a882594a4017803b5cf5e249795d/nld@2025-07-09;35651067e4b94ce3b82b12d04538111c
BOUWVLAK	/join/id/regdata/gm0340/2024/838866ad27d8417eae51b1792657844b/nld@2025-07-09;f40bad1457034aa2bafcbce57db0d602 /join/id/regdata/gm0340/2024/838866ad27d8417eae51b1792657844b/nld@2025-09-04;555a95b0a1fa4f5998c4c296e9674a5d
GELUIDSSCHERM	/join/id/regdata/gm0340/2024/e3282f284deb49d187a2adf-fc0cb5345/nld@2025-07-09;3d1ea26286484a6ca1c3f2fdf-da6a264
<u>GESTAPELD</u>	/join/id/regdata/gm0340/2025/862d85a018a04a818f8b4817a3c4d118/nld@2025-09-04;5d1f35798e384ad1b286cd407281b752
GROEN	/join/id/regdata/gm0340/2024/1ad-dff80e0e84e33b20eee5d39cee5df/nld@2025-07-09;701d9b2d5cd04d9ea407eb12a9a42f3b
MAXIMUM AANTAL WONINGEN	/join/id/regdata/gm0340/2024/d0312f20d6ef4c2986bbb9ef9fa124ba/nld@2025-07-09;1387003279c44023b58356bf25c4e039 /join/id/regdata/gm0340/2024/d0312f20d6ef4c2986bbb9ef9fa124ba/nld@2025-09-04;5b3402fab2494ac5ae8a4dfabbff8592
MAXIMUM BOUWHOOGTE HOOFDGEBOUW	/join/id/regdata/gm0340/2024/3d4614a58be84ed79e375a304c753927/nld@2025-07-09;ea204e47de1042549484b7cd13730b62 /join/id/regdata/gm0340/2024/3d4614a58be84ed79e375a304c753927/nld@2025-09-04;47c3eb6570a74eada06912be9894de93
MAXIMUM GOOTHOOGTE HOOFDGEBOUW	/join/id/regdata/gm0340/2024/d3f7b3ac16984ef98f81cc76c58dc822/nld@2025-07-09;06103afd75004149b9071890540ddef0 /join/id/regdata/gm0340/2024/d3f7b3ac16984ef98f81cc76c58dc822/nld@2025-09-04;7aef79fd872c4b8095eac5f3762cdfb6
ONTWIKKELLOCATIES	/join/id/regdata/gm0340/2024/02cd6e45f5134f3ca2249ab6e7721231/nld@2025-07-09;d6ff0e295ff843d4a81e1eb8e30aba03 /join/id/regdata/gm0340/2024/02cd6e45f5134f3ca2249ab6e7721231/nld@2025-09-04;a41772fc2c4f4d1da0d767f935e04ca7
<u>PLAT DAK</u>	/join/id/regdata/gm0340/2025/f08a0f8316964deb-bec64dd751b5c3d0/nld@2025-09-04;6b14b6abe8354e509f7075650d220749
VERKEER	/join/id/regdata/gm0340/2024/e149fcf2db9d4d79a9f7b16d8512b2d2/nld@2025-07-09;a0c852eb4fb8486699d5e8eaa5566003

WONEN

[/join/id/regda-ta/gm0340/2024/e149fcf2db9d4d79a9f7b16d8512b2d2/nld@2025-09-04;56fd73bd2a8c484a9d84b470112dfe9d](#)

[/join/id/regda-ta/gm0340/2024/0ee733ce5cec4679a2cf11d5d134a6c4/nld@2025-07-09;d79c89d3f31f40cbb7345134fe07ca5b](#)

[/join/id/regda-ta/gm0340/2024/0ee733ce5cec4679a2cf11d5d134a6c4/nld@2025-09-04;f02645267d9b41e983778a521b6bcf8c](#)

Bijlage B Pdf-bijlagen

<i>00 Motivatie WOP Radboudweg 3 Rhenen</i>	/joinid/pubdata/gm0340/2025/ada607f41d5843de8f567a8e1779ad72/hld@2025-09-04;6
<i>Bijlage 01 Watertoets</i>	/joinid/pubdata/gm0340/2025/a9eb1fc7704e46bc8b9674147e74058a/hld@2025-09-04;2
<i>Bijlage 02 Archeologisch bureauonderzoek</i>	/joinid/pubdata/gm0340/2025/a121f57ac78042bc813c2f69cd90de1f/hld@2025-09-04;2
<i>Bijlage 03 Akoestisch onderzoek wegverkeer</i>	/joinid/pubdata/gm0340/2025/f5a6cf8fa6e3491e960c12d93100b355/hld@2025-09-04;3
<i>Bijlage 04 Akoestisch onderzoek parkeerplaatsen</i>	/joinid/pubdata/gm0340/2025/085fe1a49b0447c69c2cb656f5210628/hld@2025-09-04;3
<i>Bijlage 05 Akoestisch onderzoek warmtepompen</i>	/joinid/pubdata/gm0340/2025/604b545ba8f24cb69c507f734fd66cd/hld@2025-09-04;3
<i>Bijlage 06 Nader bodemonderzoek</i>	/joinid/pubdata/gm0340/2025/e3fdea56018d46ef99996f7cfa806cc6/hld@2025-09-04;3
<i>Bijlage 07 Natuurwaardenonderzoek</i>	/joinid/pubdata/gm0340/2025/57b55b8cfda14795ac5cfb9efcccd77/hld@2025-09-04;3
<i>Bijlage 08 Nader ecologisch onderzoek</i>	/joinid/pubdata/gm0340/2025/9a18fa3bc61b48a9967774031b58147/hld@2025-09-04;2
<i>Bijlage 09 Aerius rapportage</i>	/joinid/pubdata/gm0340/2025/464e777654c648d1924a8ea39ab04dab/hld@2025-09-04;2
<i>Bijlage 09a Output Aerius-calculator realisatiefase</i>	/joinid/pubdata/gm0340/2025/7236ff8c46e54df089ea11b4024124c1/hld@2025-09-04;2
<i>Bijlage 09b Output Aerius-calculator gebruiksfase</i>	/joinid/pubdata/gm0340/2025/85cce2f6b81a4fbc8c2b3178846a42ae/hld@2025-09-04;2
<i>Bijlage 10 Bezonningsstudie</i>	/joinid/pubdata/gm0340/2025/fc1f782571204fb7b6be112b214df45c/hld@2025-09-04;1
<i>Bijlage 11 Participatieverslag</i>	/joinid/pubdata/gm0340/2025/ace6872acd63440b86df060df4c76a42/hld@2025-09-04;1
<i>Bijlage 12 Antwoordbrief naar omwonenden</i>	/joinid/pubdata/gm0340/2025/8ef07de791eb417b9e13431bc4b76b0b/hld@2025-09-04;1

Motivering WOP Radboudweg 3 Rhenen

1 Motivering WOP Radboudweg 3 Rhenen

Verwijzing naar pdf-bijlage

Voor de Motivering WOP Radboudweg 3 Rhenen verwijzen we naar de pdf-bijlage 00Motivering WOP Radboudweg 3 Rhenen.

2 Bijlage 01 Watertoets

Verwijzing naar pdf-bijlage

Voor de Bijlage 01 Watertoets verwijzen we naar de pdf-bijlage Bijlage 01 Watertoets.

3 Bijlage 02 Archeologisch bureauonderzoek

Verwijzing naar pdf-bijlage

Voor de Bijlage 02 Archeologisch bureauonderzoek verwijzen we naar de pdf-bijlage Bijlage 02 Archeologisch bureauonderzoek.

4 Bijlage 03 Akoestisch onderzoek wegverkeer

Verwijzing naar pdf-bijlage

Voor de Bijlage 03 Akoestisch onderzoek wegverkeer verwijzen we naar de pdf-bijlage Bijlage 03 Akoestisch onderzoek wegverkeer.

5 Bijlage 04 Akoestisch onderzoek parkeerplaatsen

Verwijzing naar pdf-bijlage

Voor de Bijlage 04 Akoestisch onderzoek parkeerplaatsen verwijzen we naar de pdf-bijlage Bijlage 04 Akoestisch onderzoek parkeerplaatsen.

6 Bijlage 05 Akoestisch onderzoek warmtepompen

Verwijzing naar pdf-bijlage

Voor de Bijlage 05 Akoestisch onderzoek warmtepompen verwijzen we naar de pdf-bijlage Bijlage 05 Akoestisch onderzoek warmtepompen.

7 Bijlage 06 Nader bodemonderzoek

Verwijzing naar pdf-bijlage

Voor de Bijlage 06 Nader bodemonderzoek verwijzen we naar de pdf-bijlage Bijlage 06 Nader bodemonderzoek.

8 Bijlage 07 Natuurwaardenonderzoek

Verwijzing naar pdf-bijlage

Voor de Bijlage 07 Natuurwaardenonderzoek verwijzen we naar de pdf-bijlage Bijlage 07 Natuurwaardenonderzoek.

9 Bijlage 08 Nader ecologisch onderzoek

Verwijzing naar pdf-bijlage

Voor de Bijlage 08 Nader ecologisch onderzoek verwijzen we naar de pdf-bijlage Bijlage 08 Nader ecologisch onderzoek.

10 Bijlage 09 Aeries rapportage

Verwijzing naar pdf-bijlage

Voor de Bijlage 09 Aeries rapportage verwijzen we naar de pdf-bijlage Bijlage 09 Aeries rapportage.

11 Bijlage 09a Output Aeries-calculator realisatiefase

Verwijzing naar pdf-bijlage

Voor de Bijlage 09a Output Aeries-calculator realisatiefase verwijzen we naar de pdf-bijlage Bijlage 09a Output Aeries-calculator realisatiefase.

12 Bijlage 09b Output Aeries-calculator gebruiksfase

Verwijzing naar pdf-bijlage

Voor de Bijlage 09b Output Aeries-calculator gebruiksfase verwijzen we naar de pdf-bijlage Bijlage 09b Output Aeries-calculator gebruiksfase.

13 Bijlage 10 Bezonningsstudie

Verwijzing naar pdf-bijlage

Voor de Bijlage 10 Bezonningsstudie verwijzen we naar de pdf-bijlage Bijlage 10 Bezonningsstudie.

14 Bijlage 11 Participatieverslag

Verwijzing naar de pdf-bijlage

Voor de Bijlage 11 Participatieverslag verwijzen we naar de pdf-bijlage Bijlage 11 Participatieverslag.

15 Bijlage 12 Antwoordbrief naar omwonenden

Verwijzing naar pdf-bijlage

Voor de Bijlage 12 Antwoordbrief naar omwonenden verwijzen we naar de pdf-bijlage Bijlage 12 Antwoordbrief naar omwonenden.