

Omgevingsplan gemeente Rhenen

Het gaat hier om een ontwerpwijzigingsbesluit van het Omgevingsplan gemeente Rhenen - ontwikkellocatie Rijksstraatweg achter 79 Elst. De ontwikkellocatie Rijksstraatweg achter 79 Elst ligt aan de Rijksstraatweg achter 79-83 in Elst (Ut.).

Wijzigartikel I

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

Artikel II

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

Artikel III Beslispunten

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

1. in te stemmen met de ontwerpwijziging van het tijdelijk deel van het omgevingsplan Rhenen ten behoeve van de ontwikkeling 'Rijksstraatweg achter 79 Rhenen' (bijlage 1 motivering en bijlage 2 verbeelding) die de realisatie van 22 woningen mogelijk maakt;
2. geen m.e.r.-(beoordelings) procedure te doorlopen in verband met de beoogde ontwikkeling achter Rijksstraatweg 79 Elst;
3. het ontwerpwijzigingsbesluit 'Rijksstraatweg achter 79 Elst' 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;
4. in te stemmen met de voor de ontwikkeling benodigde wijzigingen in de specifieke planregels in "Hoofdstuk 21 Ontwikkelingen in de transitiefase" van het omgevingsplan Rhenen (zie bijlage 3).

*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 'Buitengebied 2010 partiële herziening 2013', NL.IMRO.0340.BPBuiteng2010PH13-va01.
 - c. Het bestemmingsplan 'Kern Elst 2012', NL.IMRO.0340.BPKernElst2012-oh01, met uitzondering van artikel 21 'Waarde - Archeologie - 3'.
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. Hoofdgebouwen worden afgedekt met een kap waarvan de dakhelling niet minder is dan 20 graden, uitgezonderd in het gebied PLAT DAK.
4. Het bouwen van het hoofdgebouw voldoet aan de norm MAXIMUM GOOTHOOGTE HOOFDGEBOUW.
5. Het bouwen van het hoofdgebouw voldoet aan de norm MAXIMUM BOUWHOOGTE HOOFDGEBOUW.
6. In het gebied GESTAPELD zijn uitsluitend gestapelde woningen toegestaan.
7. In het gebied AANEENGEBOUWD zijn uitsluitend aaneengebouwde woningen toegestaan.
8. In het gebied VRIJSTAAND zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan.

C

Bijlage II wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Bijlage II Geografische Informatieobjecten

<u>AANEENGEBOUWD</u>	<u>/join/id/regdata/gm0340/2026/7fcd894934784cbb845100f56563dcdanld@2026-01-09;ec748a99f2bc4663a58052fa5926cbb</u>
<u>BOUWHOOOGTE GELUIDSSCHERM</u>	<u>/join/id/regdata/gm0340/2024/7313a882594a4017803b5cf5e249795dnld@2025-07-09;35651067e4b94ce3b82b12d04538111c</u>
<u>BOUWVLAK</u>	<u>/join/id/regdata/gm0340/2024/838866ad27d8417eae51b1792657844bnld@2025-07-09;f40bad1457034aa2bafcbce57db0d602</u> <u>/join/id/regdata/gm0340/2024/838866ad27d8417eae51b1792657844bnld@2026-01-09;a7a9dd98b4c44bcc85bfc672400b5518</u>
<u>GELUIDSSCHERM</u>	<u>/join/id/regdata/gm0340/2024/e3282f284deb49d187a2adf-fc0cb5345/nld@2025-07-09;3d1ea26286484a6ca1c3f2fdf-da6a264</u>
<u>GESTAPELD</u>	<u>/join/id/regdata/gm0340/2025/862d85a018a04a818f8b4817a3c4d118/nld@2026-01-09;42a812a25b8e4fe58c0939b06deb31b6</u>
<u>GROEN</u>	<u>/join/id/regdata/gm0340/2024/1ad-dff80e0e84e33b20eee5d39cee5df/nld@2025-07-09;701d9b2d5cd04d9ea407eb12a9a42f3b</u> <u>/join/id/regdata/gm0340/2024/1ad-dff80e0e84e33b20eee5d39cee5df/nld@2026-01-09;41355a484546460c89610d3ba664b25f</u>
<u>MAXIMUM AANTAL WONINGEN</u>	<u>/join/id/regdata/gm0340/2024/d0312f20d6ef4c2986bbb9ef9fa124banld@2025-07-09;1387003279c44023b58356bf25c4e039</u> <u>/join/id/regdata/gm0340/2024/d0312f20d6ef4c2986bbb9ef9fa124banld@2026-01-09;03e18d722d5343b2a42fc26fa02e3dd1</u>
<u>MAXIMUM BOUWHOOOGTE HOOFDGEBOUW</u>	<u>/join/id/regdata/gm0340/2024/3d4614a58be84ed79e375a304c753927/nld@2025-07-09;ea204e47de1042549484b7cd13730b62</u> <u>/join/id/regdata/gm0340/2024/3d4614a58be84ed79e375a304c753927/nld@2026-01-09;fedf71096a184ecfb8d56f054ce126a1</u>
<u>MAXIMUM GOOTHOOGTE HOOFDGEBOUW</u>	<u>/join/id/regdata/gm0340/2024/d3f7b3ac16984ef98f81cc76c58dc822/nld@2025-07-09;06103afd75004149b9071890540ddcf0</u> <u>/join/id/regdata/gm0340/2024/d3f7b3ac16984ef98f81cc76c58dc822/nld@2026-01-09;afd412e8845e47e8a9a8221c90fb5d52</u>
<u>ONTWIKKELLOCATIES</u>	<u>/join/id/regdata/gm0340/2024/02cd6e45f5134f3ca2249ab6e7721231/nld@2025-07-09;d6ff0e295ff843d4a81e1eb8e30aba03</u> <u>/join/id/regdata/gm0340/2024/02cd6e45f5134f3ca2249ab6e7721231/nld@2026-01-09;f65734010ff74e62ae8f38acc3011048</u>
<u>PLAT DAK</u>	<u>/join/id/regdata/gm0340/2025/f08a0f8316964deb-bec64dd751b5c3d0/nld@2026-01-09;02ab420ce78d487494adfe3976bdb359</u>

VERKEER

/join/id/regda-
ta/gm0340/2024/e149fcf2db9d4d79a9f7b16d8512b2d2/nld@2025-07-09;a0c852eb4fb8486699d5e8eaa5566003

/join/id/regda-
ta/gm0340/2024/e149fcf2db9d4d79a9f7b16d8512b2d2/nld@2026-01-09;d0f38d9e42d24986984a93be034eee3b

VRIJSTAAND

/join/id/regda-
ta/gm0340/2026/6e45c7c0f13b4794ac0ef6055be94301/nld@2026-01-09;82664c4cbbdb4eb284020078e283c265

WONEN

/join/id/regda-
ta/gm0340/2024/0ee733ce5cec4679a2cf11d5d134a6c4/nld@2025-07-09;d79c89d3f31f40cbb7345134fe07ca5b

/join/id/regda-
ta/gm0340/2024/0ee733ce5cec4679a2cf11d5d134a6c4/nld@2026-01-09;cba71c66906c4a97b58dfdf467725892

Bijlage B Pdf-bijlagen

<i>00 Motivering WOP Rijksstraatweg achter 79 Elst</i>	/joinid/pubdata/gm0340/2026/de6d95f3f70f4bd2a0d9e0f0ae51e875/hld@2026-01-09;3
<i>Bijlage 01 Watertoets</i>	/joinid/pubdata/gm0340/2026/12add95d0be1490eaa985a307cdf65d8/hld@2026-01-09;1
<i>Bijlage 02 Waterhuishoudkundig onderzoek</i>	/joinid/pubdata/gm0340/2026/28cd5fcd441b04cf1b12f7e8e62a197d0/hld@2026-01-09;1
<i>Bijlage 03 Memo milieuzonering</i>	/joinid/pubdata/gm0340/2026/e405b3993fc64289b245313f8523a82d/hld@2026-01-09;1
<i>Bijlage 04 Bodemonderzoek</i>	/joinid/pubdata/gm0340/2026/6ac58a02be9b410188ec5a56f043aeb4/hld@2026-01-09;1
<i>Bijlage 05 Akoestisch onderzoek</i>	/joinid/pubdata/gm0340/2026/4744f1efbb0941e5a6b211169a63905f/hld@2026-01-09;1
<i>Bijlage 06 Archeologisch onderzoek</i>	/joinid/pubdata/gm0340/2026/681e661f649c45d3bd7f40bf5ae0160d/hld@2026-01-09;1
<i>Bijlage 07 Ecologisch onderzoek</i>	/joinid/pubdata/gm0340/2026/44bd340c4d554a219fd53e004ffe7b4/hld@2026-01-09;1
<i>Bijlage 08 Notitie aanvullende informatie ecologie</i>	/joinid/pubdata/gm0340/2026/63f333e80ba64ffb3a9c655ef78983137/hld@2026-01-09;1
<i>Bijlage 09 Voortoets Stikstofdepositie</i>	/joinid/pubdata/gm0340/2026/52a319016ce544da92ec828b4203faf6/hld@2026-01-09;3
<i>Bijlage 10 Verkeerskundig onderzoek</i>	/joinid/pubdata/gm0340/2026/1d23ee377fd24f1b963ac5deab0412f0/hld@2026-01-09;1
<i>Bijlage 11 Participatieverslag</i>	/joinid/pubdata/gm0340/2026/ceb7cd2a6f4c46b5ad48627d7246042c/hld@2026-01-09;1

Motivering WOP Rijksstraatweg achter 79 Elst

1 Motivering WOP Rijksstraatweg achter 79 Elst

Verwijzing naar bijlage

Voor de Motivering WOP Rijksstraatweg achter 79 Elst verwijzen we naar de pdf-bijlage 00 Motivering WOP Rijksstraatweg achter 79 Elst.

2 Bijlage 01 Watertoets

Verwijzing naar bijlage

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

3 Bijlage 02 Waterhuishoudkundig onderzoek

Verwijzing naar bijlage

Voor de Bijlage 02 Waterhuishoudkundig onderzoek verwijzen we naar de pdf-bijlage Bijlage 02 Waterhuishoudkundig onderzoek.

4 Bijlage 03 Memo milieuzonering

Verwijzing naar bijlage

Voor de Bijlage 03 Memo milieuzonering verwijzen we naar de pdf-bijlage Bijlage 03 Memo milieuzonering.

5 Bijlage 04 Bodemonderzoek

Verwijzing naar bijlage

Voor de Bijlage 04 Bodemonderzoek verwijzen we naar de pdf-bijlage Bijlage 04 Bodemonderzoek.

6 Bijlage 05 Akoestisch onderzoek

Verwijzing naar bijlage

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

7 Bijlage 06 Archeologisch onderzoek

Verwijzing naar bijlage

Voor de Bijlage 06 Archeologisch onderzoek verwijzen we naar de pdf-bijlage Bijlage 06 Archeologisch onderzoek.

8 Bijlage 07 Ecologisch onderzoek

Verwijzing naar bijlage

Voor de Bijlage 07 Ecologisch onderzoek verwijzen we naar de pdf-bijlage Bijlage 07 Ecologisch onderzoek.

9 Bijlage 08 Notitie aanvullende informatie ecologie

Verwijzing naar bijlage

Voor de Bijlage 08 Notitie aanvullende informatie ecologie verwijzen we naar de pdf-bijlage Bijlage 08 Notitie aanvullende informatie ecologie.

10 Bijlage 09 Voortoets Stikstofdepositie

Verwijzing naar bijlage

Voor de Bijlage 09 Voortoets Stikstofdepositie verwijzen we naar de pdf-bijlage Bijlage 09 Voortoets Stikstofdepositie.

11 Bijlage 10 Verkeerskundig onderzoek

Verwijzing naar bijlage

Voor de Bijlage 10 Verkeerskundig onderzoek verwijzen we naar de pdf-bijlage Bijlage 10 Verkeerskundig onderzoek.

12 Bijlage 11 Participatieverslag

Verwijzing naar bijlage

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