

## Visie op Rhenen 2035, wijziging Randzonevisie

### Wijzigartikel I

De tekst van de Omgevingsvisie gemeente Rhenen, de Visie op Rhenen 2035, wordt vervangen zoals gegeven in Bijlage A van dit Besluit.

### Artikel II

Deze Omgevingsvisie gemeente Rhenen treedt in werking op de dag na bekendmaking. Tegen het besluit van de gemeenteraad tot vaststelling van deze omgevingsvisie kan geen beroep worden ingesteld. De Omgevingsvisie gemeente Rhenen vindt u via Zoeken - Regels op de Kaart - Omgevingsloket. U kunt zoeken op locatie of op specifiek document. Zoek bij specifiek document op 'Omgevingsvisie gemeente Rhenen'.

### Artikel Beslispunten

De gemeenteraad van de gemeente Rhenen besluit:

1. De Randzonevisie en daarmee de Visie op Rhenen 2035 gewijzigd vast to stellen (Bijlage 1 Visie op Rhenen incl. Randzonevisie met wijzigingen bijhouden);

Belangrijke wijzigingen in de Visie op Rhenen 2035 zijn het:

- toevoegen van hoofdstuk 4 over de Randzonevisie en paragraaf 5.2 over de uitvoering van de Randzonevisie;
- uitwerken van de randzones in bijlage 1 van de Visie op Rhenen 2035 (Kenmerken en opgaven per deelgebied);
- toevoegen van randzone Cuneraweg Noord en Cuneraweg Zuid;
- splitsen van randzone Achterberg in randzone Achterberg Zuid en Achterberg Noord;
- splitsen van randzone Rhenen in randzone Rhenen West en Rhenen Oost;
- minimaal aanpassen van de grenzen van de deelgebieden van de Visie op Rhenen 2035.

Randzones zijn overgangsgebieden tussen het landelijk gebied en de bestaande kernen (Achterberg, Elst en Rhenen), bedrijventerrein Remmerden en natuurgebied de Utrechtse Heuvelrug. De randzones zijn deelgebieden in de Visie op Rhenen 2035. De Randzonevisie geeft:

- een beschrijving van de kenmerken en de historische opbouw (in tekst en kaart) van de randzones;
- een beschrijving van de kwaliteiten en de mogelijke kwaliteitsverbeteringen van de randzones;
- een visie op de randzones waarin randvoorwaarden voor nieuwe ontwikkelingen (zoals wonen, werken, recreatie) staan beschreven.

2. De Visie op de Heerlijkheid op blz. 104 te schrappen en als volgt te wijzigen:

In de visie vormt de Heerlijkheid een groen en bebouwd gebied tussen Veenendaal en het bos. Het gebied kenmerkt zich door een gevarieerde aanwezigheid van flora en fauna, maar ook van hoogbouw, (recreatie) bedrijven en (families van) woningen. De onsluitingsmogelijkheden op de N233/Cuneraweg en de oude Veenendaalsegrindweg (ingericht als (recreatieve)fietsstraat) zijn begrensd. De ontwikkelkansen voor woon-, werk- en/of recreatieve functies zien wij langs de as van de organische dichtheid, waarbij bijvoorbeeld de recreatieve kansen aansluitend op de huidige activiteiten kunnen plaats vinden en kansen voor woningen via het aanbrengen van boskamers en een kleine familie van woningen. Ontwikkelingen kunnen mits passend bij de kenmerken van het gebied. Naast deze ontwikkelingsmogelijkheden bieden we ook ruimte om grotere woningen te splitsen en mantelzorgwoningen te bouwen en voegen we wandel- en fietspaden toe tussen de Cuneraweg en het bos. Er worden passende plaatjes bij deze visie geplaatst

3. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen, zoals opgenomen in bijlage 2 Nota zienswijzen Randzonevisie, wijziging Visie op Rhenen 2035;

4. Het vaststellingsbesluit en de vastgestelde Visie op Rhenen 2035 te publiceren.

Het volledig vastgestelde raadsbesluit inclusief de Nota zienswijzen is als bijlage B bij dit besluit gevoegd.

## Bijlage A Wijziging Omgevingsvisie voor Gemeente Rhenen

### Visie op Rhenen 2035, wijziging Randzonevisie

#### Visie op Rhenen 2035

##### *Een visie op hoe we willen leven in 2035*



#### ***Inhoudsopgave***

Deze visie bestaat uit de volgende onderdelen:

- a. 1 Inleiding
- b. 2 Wat kenmerkt Rhenen
- c. 3 De Visie op Rhenen 2035
- d. 4 Randzonevisie (2025)
- e. 5 Uitvoering
- f. BIJLAGE 1: KENMERKEN EN OPGAVEN PER DEELGEBIED
- g. BIJLAGE 2: ADVIES VAN DE SAMENLEVING VISIE OP RHENEN (2023)
- h. BIJLAGE 3: BELANGRIJKSTE CONCLUSIES VAN HET TRENDONDERZOEK VISIE OP RHENEN (2023)
- i. BIJLAGE 4: BEANTWOORDING VRAGEN KADERNOTA VISIE OP RHENEN (2023)
- j. BIJLAGE 5: CONTEXTSCENARIO'S VISIE OP RHENEN (2023)
- k. BIJLAGE 6: HET PARTICIPATIEPROCES VISIE OP RHENEN (2023)
- l. BIJLAGE 7: HET PARTICIPATIEPROCES RANDZONEVISIE (2025)



## **1 Inleiding**

*Hoe willen we leven in Rhenen in 2035?*

**Deze vraag staat centraal in de Visie op Rhenen 2035. De visie geeft aan waar we op inzetten bij wonen, werken, samenleven, energie opwekken en bijvoorbeeld recreëren in de gemeente Rhenen.**

*Met een Visie op Rhenen 2035:*

- a. Beschrijven we beeldend wat wij, als gemeente en gemeenschap, belangrijk vinden;
- b. Weten we waar we extra aandacht aan besteden; dit staat op de voorgrond;
- c. Hebben we met elkaar een duidelijk beeld waar we naartoe willen werken;
- d. Kan de gemeente in de toekomst de juiste keuzes maken.

De Visie op Rhenen 2035 geeft de richting aan voor de komende jaren. Bij iedere toekomstige oplossing kijken we hoe deze past binnen de sfeer en de waarden van de Visie op Rhenen 2035.

De Visie op Rhenen 2035 is een toekomstvisie en omgevingsvisie ineen en geeft de richting aan voor de komende jaren.

### *Een visie van ons allemaal*

De inwoners, ondernemers, gemeente en organisaties van Rhenen hebben samen drie voorlopige visies opgesteld. Het gemeentebestuur heeft gekozen voor deze Visie op Rhenen. Deze keuze is mede gebaseerd op een advies van de gemeenschap.

In de periode tot 2035 veranderen omstandigheden. De gemeentelijke organisatie volgt de gebeurtenissen nauwlettend en adviseert het college wanneer de omstandigheden zodanig veranderen dat de Visie op Rhenen moet worden aangepast of het tempo van realisatie (versnellen of vertragen). Elke vier jaar (nieuwe bestuursperiode) toetst het college of de visie nog voldoet of dat accentverschuiving nodig is. De raad gaat hierover in debat en besluit over de eventueel herziene Visie op Rhenen.

### *Juridische status van de Visie op Rhenen 2035*

De Visie op Rhenen 2035 is een toekomst- en omgevingsvisie ineen. Het gaat over het gehele grondgebied van de gemeente Rhenen. In de visie beschrijven wij welke kant we met elkaar op willen de komende jaren. Het helpt bij het maken van keuzes in zaken als samenleven, wonen, werken, ontspannen, vervoer.

### *De visie bindt de gemeente*

De Visie op Rhenen 2035 is juridisch bindend voor de gemeente. Het vormt het begin van de beleidscyclus. Keuzes in de nabije toekomst zijn in lijn met de Visie op Rhenen 2035. Of de gemeente wijkt daar beargumenteerd vanaf, bijvoorbeeld bij onvoorziene gebeurtenissen. Dit zorgt er voor dat de besluiten die het college neemt consequent zijn. Daarnaast is het voor inwoners transparant hoe deze besluiten tot stand komen.

### *Vertaling naar omgevingsplan*

De omgevingsvisie is niet juridisch bindend voor burgers. Hiervoor is het nodig de omgevingsvisie te vertalen naar een omgevingsplan. Burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en andere bestuursorganen worden betrokken bij de voorbereiding van het omgevingsplan. Hoofddregel is dat de raad het omgevingsplan vaststelt. Voor kleine wijzigingen heeft de raad deze bevoegdheid gedelegeerd aan het college.

### *Het eerste omgevingsplan van de gemeente Rhenen*

Op 1 januari 2024 trad de Omgevingswet in werking. Vanaf die dag vormen de huidige bestemmingsplannen en het overige ruimtelijke beleid automatisch het eerste omgevingsplan. De rechten en plichten die nu staan in het bestemmingsplan blijven dus gelden. In de loop van de tijd zal de gemeente het omgevingsplan wijzigen. De Visie op Rhenen 2035, inclusief de deelgebieden, vormt daarvoor de basis.

### *Randzonevisie (2025): De eerste wijziging van de Visie op Rhenen 2035*

Onze gemeente heeft meerdere randzones. Randzones zijn overgangsgebieden tussen het landelijk gebied en de bestaande kernen (Achterberg, Elst en Rhenen), bedrijventerrein Remmerden en natuurgebied de Utrechtse Heuvelrug. Deze gebieden worden als specifieke deelgebieden genoemd in de Visie op Rhenen. Ook staat in de Visie op Rhenen dat we deze randzones optimaal ontwikkelen. Daarmee bedoelen we dat ruimte kostbaar is, we benutten elke plek met de juiste functies: landbouw, wonen, recreatie, natuur, energieopwekking of werken (niet-agrarische bedrijfsfuncties). In 2025 zijn de randzones verder uitgewerkt. We noemen dit de Randzonevisie. Het is de eerste wijziging van de Visie op Rhenen. In de Randzonevisie zijn details en keuzes, zoals voor woningbouwlocaties, verder uitgewerkt. De uitwerking van de randzones leest u terug in hoofdstuk 4 Randzonevisie en in bijlage 1 'Kernmerken en opgaven per deelgebied'. In bijlage 1 ziet u van elke randzone de historische opbouw, de kwaliteiten, de mogelijke verbeteringen van die kwaliteiten en onze visie op de randzone.

### *Leeswijzer*

De gemeente Rhenen kent verschillende deelgebieden. Elk deelgebied heeft eigen kenmerken. Hoofdstuk 2 beschrijft deze kenmerken en toont de deelgebieden op een kaart van de gemeente Rhenen. In hoofdstuk

3 staat de Visie op Rhenen. De Visie op Rhenen verwijst naar de verschillende deelgebieden. De Visie op Rhenen heeft namelijk gevolgen voor de invulling en het gebruik van de ruimte. Hoofdstuk 3 begint met de punten waar de Visie op Rhenen in ieder geval aan moet voldoen van de gemeente, de provincie en/of het Rijk. Deze uitgangspunten komen uit de Kadernota participatieproces Visie op Rhenen (juni 2021). In hoofdstuk 4 wordt de Randzonevisie (2025) toegelicht.

De Visie op Rhenen is vastgesteld door de gemeenteraad (juni 2023) en voor de randzones van Rhenen gewijzigd in 2025. De uitwerking en uitvoering staat in grote lijn beschreven in hoofdstuk 5.

Er zijn 7 bijlagen:

De realisatie van de Visie op Rhenen 2035 betekent voor ieder deelgebied bepaalde opgaven. De belangrijkste opgaven per deelgebied staan in bijlage 1.

Bijlage 2 bevat het advies van de samenleving aan het gemeentebestuur over de drie voorlopige visies. Welke voorlopige visie heeft de voorkeur?

De Visie op Rhenen houdt rekening met ontwikkelingen in de maatschappij. Hier is onderzoek naar gedaan. In bijlage 3 staan de belangrijkste conclusies van dit trendonderzoek en deze vormen een integraal onderdeel van de Visie op Rhenen.

In Bijlage 4 wordt antwoord gegeven op de vragen uit hoofdstuk 4 van de Kadernota participatieproces Visie op Rhenen (juni 2021).

Bijlage 5 beschrijft verschillende contextscenario's. Dit zijn gebeurtenissen die mogelijk gaan plaatsvinden en waar wij geen tot weinig invloed op hebben maar die wel invloed hebben op wat wij willen bereiken: de Visie op Rhenen.

Bijlage 6 beschrijft de verschillende momenten en manieren waarop gemeente en samenleving samen de Visie op Rhenen 2035 hebben ontwikkeld.

Bijlage 7 beschrijft het participatieproces van de Randzonevisie (2025).



## **2 Wat kenmerkt Rhenen**

### *Wat kenmerkt Rhenen*

**De gemeente Rhenen heeft in 2022 meer dan 20.000 inwoners en is prachtig gelegen op de Utrechtse Heuvelrug en langs de Rijn. In de gemeente zijn diverse deelgebieden te onderscheiden. Elk met zijn eigen kenmerken en kwaliteiten. In dit hoofdstuk beschrijven we deze deelgebieden omdat de Visie op Rhenen consequenties heeft voor de deelgebieden.**

### *Het huidige Rhenen*

De gemeente heeft een oppervlakte van bijna 43 km<sup>2</sup> en bestaat in grote lijn uit drie type gebieden:

- a. Dichtbebouwde gebieden, hieronder vallen de kernen Achterberg, Elst, Rhenen, het bedrijventerrein Remmerden en de bedrijvenlocatie Achterberg en woonzorglocatie Heimerstein.
- b. De randzones, dit zijn de overgangsgebieden tussen bebouwd en onbebouwd.
- c. De nagenoeg onbebouwde gebieden zoals de uiterwaarden, de Utrechtse Heuvelrug en het agrarisch gebied.

Ieder type gebied kent deelgebieden. Bepaalde kenmerken maken een deelgebied. De grenzen van ieder deelgebied zijn bepaald met behulp van kaarten, zoals de hoogtekartaat Nederland. Ook zijn informatiebronnen gebruikt, zoals de Omgevingsverordening van de provincie Utrecht [zie informatiebronnen, einde hoofdstuk 2]. Gezocht is naar natuurlijke grenzen op basis van bodem, hoogte, landschap, wegen en bebouwing, verkaveling en cultuurhistorie. Op basis hiervan kunnen 25 deelgebieden worden onderscheiden.

### *Rhenen in de regio*

Geografisch ligt de gemeente Rhenen in de provincie Utrecht op het grensvlak met de provincie Gelderland. Doordat de gemeente tegen de grens van de provincie Utrecht ligt, heeft de gemeente te maken met verschillende provinciale visies. Het is van belang om aansluiting te houden bij mogelijkheden die beide provincies ons kunnen bieden. Door onze geografische ligging is gemeente Rhenen de zuidelijke toegang voor Regio FoodValley. Dit is een samenwerking met zeven andere gemeenten.

Gemeente Rhenen werkt samen met haar omliggende gemeenten, want veel opgaven stoppen niet bij de gemeentegrens. In FoodValley-verband werken we samen met de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen aan de verstedelijkingsstrategie om de groeiende bevolking een goede plek te geven. Een ander voorbeeld: met de twee provincies, drie buurgemeenten, landbouw- en natuurorganisaties trekken we samen op in het gebiedsproces Binnenveld. Dit unieke landschap verdient de gezamenlijke aandacht.

De Visie op Rhenen 2035 is uitgangspunt in overleggen met de regio. Op enkele regionale opgaven loopt de Visie op Rhenen al vooruit.

### *Na vaststelling: de uitwerking*

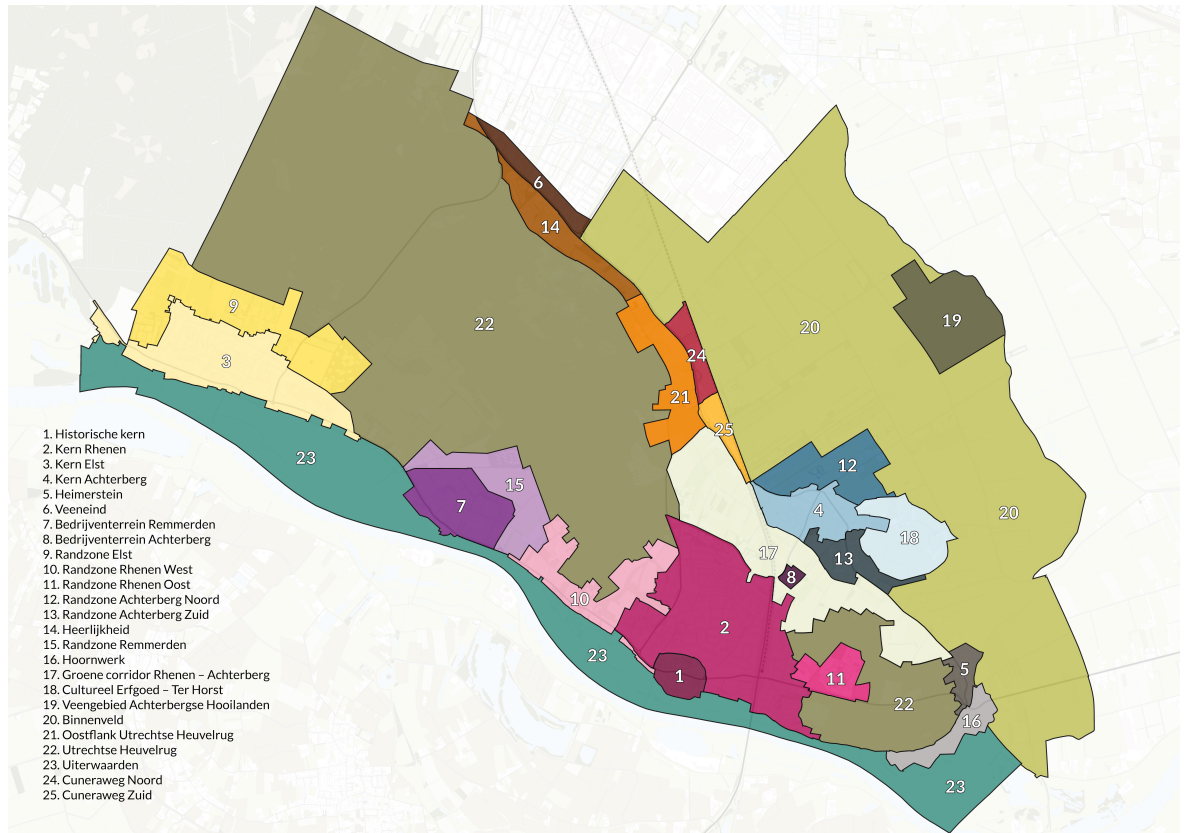
Nu de gemeenteraad in 2023 de Visie op Rhenen 2035 heeft vastgesteld, is duidelijk welke kenmerken van de deelgebieden we willen behouden en/of versterken. Bovendien is nu helder welke opgaven er liggen per deelgebied. De Visie op Rhenen kan nu worden uitgewerkt in omgevingsplannen, uitvoeringsprogramma's, sectoraal beleid en/of projecten. Dit gebeurt voor verschillende deelgebieden, afzonderlijk per deelgebied, en in samenspraak met de samenleving. Een voorbeeld van een uitwerking van de Visie op Rhenen 2035 is de Randzonevisie (2025). De keuze voor een programma, plan en/of project is afhankelijk van de opgaven en kansen van een deelgebied en de wijze waarop de gemeente wil sturen op het bereiken van de opgaven.

In de geest van de Omgevingswet wordt iedereen – gemeente en gemeenschap – uitgenodigd om bij te dragen aan een blijvende positieve ontwikkeling van de gemeente. Dit kan door aan te sluiten bij de kenmerken en opgaven per deelgebied, zoals beschreven in de Visie op Rhenen 2035.

Met de Visie op Rhenen weet iedereen waar we als gemeente en gemeenschap aan (willen) werken. Initiatiefnemers en mensen die al plannen hebben, kunnen zelf nagaan in hoeverre hun initiatief of plan past bij de kenmerken en opgaven van het deelgebied waar het initiatief of plan op van toepassing is. De kenmerken en opgaven per deelgebied werken als toetsingskader: draagt mijn initiatief of plan bij aan het behoud en/of de versterking van het gebied?

In 2027 actualiseren we de Visie op Rhenen 2035.

## 2.1 De kaart van Rhenen



Deelgebieden Rhenen

## 2.2 Omschrijving 25 deelgebieden

### 1 Historische kern Rhenen

De historische kern Rhenen is een beschermd stadsgezicht. De Cunerakerk en Cuneratoren zijn Rijksmonument; de toren is een baken. Het winkelgebied in de historische kern heeft ook een functie voor andere kernen dan Rhenen.

### 2 Kern Rhenen

De kern Rhenen kent verschillende woonbuurten met eigen identiteiten door type woningen, hoe groen het er is en de mate waarin het hoogteverschil merkbaar is. Ook verschillen de voorzieningen per buurt. De kern Rhenen heeft een treinstation met een verbinding in de richting van Utrecht.

### 3 Kern Elst

De kern Elst kent een geschiedenis van tabaksteelt. Verschillende voormalige tabaksschuren zijn bewaard gebleven. Elst heeft een kleine dorpskern met de benodigde winkels. Een veerpont zorgt voor verbinding met de overkant van de Neder-Rijn.

### 4 Kern Achterberg

De kern Achterberg is het kleinste dorp van de gemeente Rhenen. Van oorsprong is Achterberg een agrarisch dorp; er zijn nog verschillende (monumentale) boerderijen aanwezig. Veel inwoners zijn betrokken bij één van de drie kerken. De kleine dorpskern heeft enkele winkels.

## 5 Heimerstein

Heimerstein is een voormalig landgoed dat door Zideris in gebruik is als woon-zorglocatie voor mensen die (intensieve) zorg en/of begeleiding nodig hebben. Het is een dorp op zich met het hoofdgebouw en de verschillende zijgebouwen. Dit deelgebied markeert de overgang van de Grebbeberg naar de Gelderse vallei.

## 6 Veeneind

Het Veeneind ligt tussen de Cuneraweg en de wijk Petenbos van de gemeente Veenendaal. De bebouwing aan weerszijden van de Cuneraweg is langzaam gegroeid en zal nog verder groeien (stedebouwkundigplan 2004-2005). In dit deelgebied zijn de woningen veelal vrijstaand. Er is lintbebouwing op langgerekte kavels.

## 7 Bedrijventerrein Remmerden

Bedrijventerrein Remmerden is gelegen aan de N225 en biedt ruimte aan verschillende bedrijfstypen met verschillende grootte.

## 8 Bedrijvenlocatie Achterberg

Bedrijvenlocatie Achterberg is een compact gebied voor enkele bedrijven. De locatie is duidelijk begrensd door de Achterbergsestraatweg, Bergweg, Boslandweg en een bossage aan de noordzijde. De locatie ligt midden in een groen en agrarisch gebied en sluit niet aan op andere bebouwing. Het ligt in de groene corridor Rhenen-Achterberg.

## 9 Randzone Elst

Randzone Elst is een natuurlijke overgang tussen woonkern en bosrand. Het gebied wordt gebruikt voor agrarische doeleinden en is een afwisseling van open percelen en percelen voorzien van beplanting. Langs de N416 staan huizen als een los lint met doorkijkjes naar de agrarische percelen. Het gebied wordt gebruikt voor recreatie. Voetbalverenigingen Oranje-wit en de Muskietiers en de tennisvereniging hebben er hun thuis. Hier bevindt zich ook het voormalig defensie terrein Zwijnsbergen (MOB complex).

## 10 Randzone Rhenen West

In Randzone Rhenen West wisselen agrarische percelen en kleine bospercelen elkaar af. Door dit gebied loopt hoofdweg N225. Langs deze weg is er lintbebouwing. Het gebied vormt een ecologische verbinding tussen Utrechtse Heuvelrug en de uiterwaarden van de Rijn.

## 11 Randzone Rhenen Oost

In randzone Rhenen Oost bevinden zich Ouwehands Dierenpark en sportpark Candia. Verder wordt het gebied omringd door het natuurgebied de Laarsenberg en loopt hoofdweg N225 langs het gebied.

## 12 Randzone Achterberg Noord

Randzone Achterberg Noord is een agrarisch gebied met (grote) agrarische bedrijven, rechte wegen en rechte, rationeel verdeelde kavels. De kavels liggen strak en recht naast elkaar, zoals dat vaak is gedaan in landbouwgebieden in dit soort veenweidelandschappen. Dat maakt het land makkelijker te bewerken en goed te gebruiken voor agrarisch gebruik. Er zijn houtwallen en op enkele plekken staan langs de kavelranden bomen. Over de grote open kavels is er vrij zicht op het Binnenveld. Is aangewezen als zoekgebied in de gebiedsverkenning Binnenveld (zoals is vastgesteld in de raadsvergadering van 16 december 2025).

## 13 Randzone Achterberg Zuid

Randzone Achterberg Zuid is een agrarisch gebied met een aantal agrarische bedrijven, woningen en andere bebouwing. Over de open kavels is er vrij zicht richting de kern Achterberg en natuurgebied de Laarsenberg. Is aangewezen als zoekgebied in de gebiedsverkenning Binnenveld (zoals is vastgesteld in de raadsvergadering van 16 december 2025).

## 14 Heerlijkheid

Heerlijkheid wordt begrensd door de verkeersluwe Oude Veensegrindweg en de drukke provinciale weg, N233. Het gebied ligt direct aan het natuurgebied Kwintelooijen. Het is een gevarieerd gebied met onder

meer een wooncomplex voor senioren, vrijstaande woningen, bedrijven en een vakantiepark. Daarnaast zijn er nog enkele open agrarische percelen in het gebied aanwezig.

### **15 Randzone Remmerden**

Randzone Remmerden is een akker waar een nationale fietsroute doorheen loopt. De bosrand markeert de rand van dit open, agrarische gebied. Aan drie zijden wordt het gebied begrensd door het bestaande bedrijventerrein Remmerden. Naast de agrarische percelen zijn aan de Autoweg ook enkele woningen en de begraafplaats terug te vinden.

### **16 Hoornwerk**

Het Hoornwerk maakt onderdeel uit van de Grebbelinie dat een hydrologisch-militair-verdedigingssysteem is. Dit complex is een rijksmonument. De aanleg van het hoornwerk begon in de achttiende eeuw. Het hoornwerk was bedoeld voor de afsluiting en verdediging van de weg Wageningen-Rhenen. In het landschap zijn duidelijk de hoekige vormen te zien, die verhoogd in het landschap liggen.

### **17 Groene corridor Rhenen - Achterberg**

Groene corridor Rhenen - Achterberg. De groene corridor verbindt de Laarsenberg met de Utrechtse Heuvelrug. Hier zal het Natuurnetwerk Nederland (NNN) doorheen gaan lopen. De functie van de groene corridor zelf concentreert zich op de smalle groene corridor tussen Achterberg en Rhenen. In de groene corridor ligt bedrijfslocatie Achterberg.

### **18 Cultureel erfgoed - Ter Horst**

Cultureel erfgoed - Ter Horst. Hier bevindt zich de fundering van het voormalige kasteel Ter Horst. Het kasteel was gelegen op een voormalige horst (=hoogte) in het archeologisch landschap. Het kasteel vormde het middelpunt met uitwaaiierende kavels eromheen. Op de kavelgrenzen bevinden zich enkele knotbomen. Een klein westelijk gedeelte van Cultureel erfgoed - Ter Horst is aangewezen als zoekgebied in de gebiedsverkenning Binnenveld (zoals is vastgesteld in de raadsvergadering van 16 december 2025).

### **19 Veengebied Achterbergse Hooilanden**

Veengebied Achterbergse Hooilanden. In dit gebied bevindt zich een gedeelte van de inundatiezone (een zone die opzettelijk onder water kan worden gezet) van de Grebbelinie. Het is een bijzonder natuurgebied met veenrestanten, weidevogels en waterloop De Grift.

### **20 Binnenveld**

Het Binnenveld is een agrarisch landschap met grote verscheidenheid in verschijningsvorm door verschil tussen hoog en droog en laag en nat. Het deel van het Binnenveld dat grenst aan een bedrijventerrein van Veenendaal kent een structuur van lange, smalle, rechte kavels. De randen van de kavels zijn beplant, zo ook het erf van de huizen die in een enkele rij naast elkaar staan. De spoorlijn en de Spoorlaan doorkruisen de rechte verkavelingsstructuur diagonaal. Het deel eronder is open, vlak en nat met rechte wegen en blokvormige kavels – dit wordt een broekontginningslandschap genoemd. Het zuidelijk deel is een kampenlandschap: langgerekte kavels, rechte wegen en sloten, en de bomenrijen langs de wegen zijn als schermen in het landschap. Ook onderdeel van het Binnenveld is de Nude: fruitteelt, eikenbomen langs de N225 en de aanwezigheid van meidoornhagen. In het oostelijk deel van het Binnenveld bevindt zich een aantal afzonderlijke rijksmonumenten: bunkers, wallen, verdedigingswerken, kades en de inundatiezone (een zone die opzettelijk onder water kan worden gezet) van de Grebbelinie. Het noordelijk deel van het Binnenveld is aangewezen als zoekgebied in de gebiedsverkenning Binnenveld (zoals is vastgesteld in de raadsvergadering van 16 december 2025).

### **21 Oostflank Utrechtse Heuvelrug**

In de Oostflank Utrechtse Heuvelrug bevinden zich agrarische percelen in een licht glooiend landschap. De bossen van de Utrechtse Heuvelrug markeren de rand van het gebied. Op de N233 is veel verkeer.

### **22 Utrechtse Heuvelrug**

De Utrechtse Heuvelrug is een uitgestrekt bos met monumentale en waardevolle bomen en enkele open plekken met heide. Door de hoogteverschillen zijn er natuurlijke uitkijpunten. Het gebied heeft een hoge natuurwaarde en is dus aantrekkelijk voor recreatie. Daarnaast is het een waterwinningsgebied. Er zijn enkele hoofdwegen en er is een fijnmazig netwerk van onverharde paden. Verder bevinden zich hier de landgoederen Prattenburg, Remmerstein, De Tangh en Kwintelooijen.

## 23 Uiterwaarden

De Uiterwaarden is een open gebied met ver zicht. Bij hoogwater kan de Neder-Rijn hier haar water kwijt. Het gebied heeft bijzondere natuurwaarden, ook door de steilranden. Aan de rand van het gebied bevindt zich een zomerdijk. In het gebied vindt natuurgerichte recreatie plaats. Aansluitend aan de rand van Rhenen liggen in de uiterwaarden een passantenhaven, parkeerplaats, loswal, evenemententerrein en een horecaonderneming.

## 24 Cuneraweg Noord

Cuneraweg Noord ligt tussen de Cuneraweg, de spoorlijn en de Noordelijke en Zuidelijke Meentsteeg. Het is een vrij open gebied met vooral een agrarisch karakter. Het is een overgangsgedebied tussen en met zichten op het Binnenveld en de Utrechtse Heuvelrug.

## 25 Cuneraweg Zuid

Tussen de Cuneraweg, de spoorlijn en de Zuidelijke Meentsteeg ligt Cuneraweg Zuid. In het gebied zijn verschillende bedrijven en een aantal woonpercelen aanwezig aan de Cuneraweg met daarachter nog enkele open agrarische percelen.

## Informatiebronnen voor Visie op Rhenen 2035 (vastgestelde versie juni 2023)

De volgende kaartlagen zijn over en/of naast elkaar gelegd om tot een begrenzing van een deelgebied te komen:

- a. Luchtfoto 2021
- b. Kadastrale grenzen
- c. Bestemmingsplangrenzen en grenzen van losse bestemmingen
- d. Interim Omgevingsverordening Utrecht waaronder de kernrandzones
- e. Natura 2000 en Natuur Netwerk Nederland
- f. Basisregistratie Grootchalige Topografie (Rijksdienst voor ondernemend Nederland) – begroeid terreindeel
- g. Basisregistratie Adressen en Gebouwen – bouwjaar panden
- h. Hoogtekaart Nederland
- i. Grondsoortenkaart en geomorfologie

### 3 De Visie op Rhenen 2035

*In dit hoofdstuk staat de Visie op Rhenen 2035*

**In de beschrijving staan bepaalde onderwerpen op de voorgrond. De andere onderwerpen doen er ook toe, maar staan niet expliciet beschreven. Zo ontstaat een beter beeld van de sfeer die voortkomt uit de keuze voor bepaalde waarden.**

*De Visie op Rhenen 2035 is beschreven alsof het al 2035 is*

Soms staan er details in om ons dit voor te kunnen stellen. Bij de details gaat het om de boodschap; niet alles dat staat beschreven, zal precies zo worden gerealiseerd. Bij de uitwerking, straks, van de Visie op Rhenen 2035 hebben we het daar weer over. Sowieso zal in 2035 de Visie op Rhenen niet (helemaal) zijn gerealiseerd. Er wordt naartoe gewerkt. De beschrijving geeft de richting aan. De Visie op Rhenen is daarmee een richtinggevend document dat alleen de gemeente zelf bindt. Het geeft het college van burgemeester en wethouders de ruimte om binnen het gedachtegoed van de visie zijn eigen afwegingen te maken. Ook vormt het een startpunt voor het omgevingsplan dat de gemeenteraad zal vaststellen. De Visie op Rhenen is echter geen statisch document. Onze samenleving en de fysieke leefomgeving verandert voortdurend. De gemeenteraad kan de Visie waar nodig aanpassen op deze veranderingen.

Ten slotte, misschien klinkt het soms te mooi om waar te kunnen worden. Dat is met opzet. Zo is er over gesproken en ambitie helpt om verder te komen dan we misschien voor mogelijk houden. Er is wel oog voor wat er kan gebeuren, dat invloed heeft op wat wij willen bereiken en waar wij rekening mee moeten houden. Zie bijlage 5.

### 3.1 Uitgangspunten van overheden

Visie op Rhenen 2035 (2023)

De gemeenteraad van Rhenen, de provincie Utrecht en/of het Rijk hebben aangegeven dat de Visie op Rhenen aan het volgende moet voldoen.

In de Visie op Rhenen:

- a. moet er extra ruimte komen voor het realiseren van minimaal 1.000 woningen tot 2040;
- b. moet er minimaal 5 hectare extra bouwgrond komen voor bedrijfsactiviteiten;
- c. moet er ruimte komen voor voorzieningen voor het opwekken van schone energie om in 2040 energieneutraal te zijn;
- d. zijn nieuwe gebouwen en nieuwe inrichting van de openbare ruimte aangepast aan de veranderingen van het klimaat;
- e. is het Rhenense Binnenveld een landelijk gebied. Het blijft primair bedoeld voor agrarische activiteiten op het gebied van voedselvoorziening en natuur. Het land van de agrariërs die willen stoppen, is interessant voor agrariërs die meer ruimte nodig hebben, bijvoorbeeld voor het extensiveren van hun bedrijf. Het vrijkomende land van agrariërs is ook interessant voor natuurontwikkeling. Andere functies zijn mogelijk in het Binnenveld als zij bijdragen aan het groene karakter hiervan, zoals natuurrecreatie. Alleen de randen van het Binnenveld kunnen eventueel worden benut voor andere doeleinden, zoals wonen of de duurzame energieopgave;
- f. telt iedereen mee en kan iedereen meedoen;
- g. worden de Natura 2000-gebieden niet aangetast en in het Natuurnetwerk Nederland vinden in principe geen ruimtelijke ontwikkelingen plaats;
- h. kunnen het waterwingebied en het grondwaterbeschermingsgebied beperkt worden gebruikt;
- i. wordt het Militair Erfgoed Grebbelinie beschermd.

In de beschrijving van de Visie op Rhenen 2035 staat de D in bijvoorbeeld (D1, 2, 3) of (D12) voor deelgebied. De nummers komen overeen met de nummers op de kaart van Rhenen in hoofdstuk 2.

Uitgangspunten Randzonevisie (2025)

Binnen de gemeente speelden in 2025 drie gebiedstrajecten. De gebiedsverkenning Binnenveld, het Programma landelijk gebied en de Randzonevisie, wijziging Visie op Rhenen 2035. Tijdens het proces met het college en de gemeenteraad is een van de uitgangspunten gewijzigd. Naast de doelstelling van 1.000 woningen in en rond de kernen voor 2040, wordt het streven nog 2.500 woningen extra te bouwen. De zoeklocaties hiervoor zijn aangewezen rondom Achterberg en deels tegen de Nijverkamp aan, het noordelijk deel van het deelgebied Binnenveld.

### *3.2 Visie op Rhenen 2035: Behoud ons Rhenen en maak het nog mooier*

#### **a ) Belangrijkste verandering: het goede van de gemeente onderhouden en verbeteren**

Met alles wat de gemeente Rhenen mooi maakt, is in de periode 2022-2035 behoedzaam omgegaan:

- a. de cultuurhistorie, zoals van de Grebbeberg en de Cunerakerk;
- b. de natuur in de gemeente Rhenen;
- c. het open landschap van onder andere de uiterwaarden en het Binnenveld;
- d. de vele vrijwilligers die bijdragen aan de samenleving;
- e. het karakteristieke aan de kernen, zoals de tabaksschuren in Elst, de kerkgemeenschappen in Achterberg en de wederopbouw (na 1945) van Rhenen;
- f. Ouwehands Dierenpark.

Van dit alles kunnen we nu, in 2035, dus nog steeds genieten.

#### **b ) Woonbuurten: dichter bij elkaar en groener**

In de kernen wonen nu meer mensen dan voorheen. De voordelen: de natuurlijke sociale vangnetten zijn blijven bestaan en ook de winkels zijn er nog steeds. In Elst is er zelfs een lunchroom bijgekomen en in Rhenen-hoog staan iedere week meerdere marktkramen. Vooral voor oudere inwoners is dit alles fijn. Zorg, sociaal contact en hulp zijn zo dicht bij huis.

In de kernen is bijgebouwd én er is meer groen gekomen. De gemeente houdt hierbij rekening met de 3-30-300 regel waarbij vanuit elke woning 3 bomen zichtbaar zijn, elke buurt minstens 30% bladerdak heeft en iedere inwoner van Rhenen binnen 300 meter van een park of groene ruimte woont. Ook particulieren droegen hieraan bij. Zo bleven de woonbuurten leefbaar in de hete zomers. Het groen en de hoge bomen zorgen voor schaduw en verkoeling. Het groen nodigt uit om naar buiten te gaan voor spel, ontmoeting, sport of een wandeling. Voor jongeren is er meer, en meer divers aanbod in de buitenruimte om elkaar te ontmoeten en om te bewegen.

### **c ) Woningen: extra woningen, ook in Achterberg, Elst en Rhenen**

In iedere kern (D1, 2, 3, 4 en 6) zijn woningen bijgebouwd op een schaal en in een stijl die passen bij de kern. Indien mogelijk zijn woningen gerealiseerd door oude gebouwen om te bouwen. Ook is de bestaande woningvoorraad goed benut doordat daar waar mogelijk bestaande woningen zijn gesplitst in twee of meer wooneenheden.

Verdeeld over de kernen (D1, 2, 3, 4) en rond de kernen (D9, 10, 11, 12, 13) ontstonden zo ongeveer 1.000 nieuwe woningen. Jongeren, gezinnen en ouderen konden zo in hun dorp of stad blijven. Voor ouderen zijn kleinere woningen naar wens gebouwd. Hierdoor kwamen eengezinswoningen vrij voor jonge gezinnen. De bouw van woningen aan de randen van de kernen (D9, 10, 11, 12, 13) bleef beperkt. Het groen dat hierdoor verdween, is op andere manieren teruggekomen: langs de wegen en de gevels van gebouwen, in de tuinen en op daken. Het vrije zicht over de open kavels is behouden; in de randzones van Achterberg, Elst en Rhenen is geen hoogbouw gekomen.

Aan de rand van het Binnenveld (D20), tegen de grens met Veenendaal, is een zoekgebied voor de ontwikkeling van een nieuwe woonkern benoemd. Er is onderzoek gedaan naar de wenselijkheid en haalbaarheid van een nieuwe woonkern met zelfstandige basisvoorzieningen.

De Oostflank Utrechtse Heuvelrug (D21) is een overgangsgebied van stedelijk naar natuur. Het heeft een parkachtig karakter. Zo is het open landschap behouden. Ontwikkelingen die er plaatsvonden, hebben de kwaliteit van het gebied en de aanwezige natuur verbeterd. In dit gebied (D21) is de samenhang tussen wonen, recreatie en natuur versterkt.

In ieder deelgebied waar nieuwe woningen komen, zijn zo mogelijk innovatieve woonvormen toegepast, zodat jong en oud bij elkaar woont en voor elkaar kan zorgen. Nieuwe woonvormen, zoals erfdelen en knarrenhofjes waar jong en oud samenwonen op grote percelen, verrijken de woningvoorraad in de gemeente. Bovendien zijn de goedkopere nieuwbouwwoningen – huur en koop - eerst beschikbaar gesteld aan inwoners. Zo kunnen meer mensen in de gemeente Rhenen blijven wonen.

Met alle woningen die erbij komen, groeit het aantal inwoners.

### **d ) Samenleven: we staan voor elkaar klaar**

We zijn gesteld op onze welvaart en ons sociale leven. We werken veel, houden van gezelligheid en genieten van de goede restaurants in onze gemeente. Ook zorgen we voor elkaar. De gemeente faciliteert dat ouderen zo lang mogelijk thuis kunnen blijven wonen, kan dat niet, dan staat in iedere kern een locatie voor 24-uurs zorg klaar. Bovendien weten we hoe we moeten omgaan met mensen in onze omgeving die tekenen van dementie vertonen.

In 2035 staan wij dus nog steeds klaar voor de mensen die het moeilijker hebben. Ook staan wij klaar voor mensen die het minder hebben. De gemeente Rhenen heeft haar uiterste best gedaan om te zorgen dat in 2035 geen enkele inwoner meer in armoede leeft. Daarnaast helpt de gemeente bijvoorbeeld bij het energiezuiniger maken van woningen en het laten delen in cultuur en muziek.

Rhenen heeft een rijk cultureel leven en veel verschillende sportverenigingen. De leden en vrijwilligers van deze organisaties en verenigingen vormen het cement van de samenleving. De gemeente ondersteunt deze organisaties en verenigingen in brede zin.

In 2035 hebben we geleerd om beter contact te hebben met mensen die anders in het leven staan en andere denkbeelden en/of gewoonten hebben. Groepsactiviteiten en samen cultuur en muziek maken en beleven, dragen daaraan bij. Wat er te doen is in de gemeente, kan daarvoor gemakkelijk worden opgezocht, ook door wie niet digitaal vaardig is. Dus alles staat op websites, wordt gedeeld via sociale media en is op papier te vinden: activiteiten op het gebied van welzijn, sport, cultuur, leren, vrije tijd, zorg en politiek. Dit past bij ons idee van meedoen. In 2035 kijken we namelijk breder naar het idee van 'meedoen'; het gaat om een zinvolle invulling van de dag en kan bestaan uit vrijwilligerswerk, betaald werk, training en/of (om)scholing.

### **e ) Gezondheid en welzijn: wandelen in de natuur en langs de culturele schatten van ons mooie Rhenen**

Voor ons plezier, (mentale) gezondheid en welzijn bewegen we tegenwoordig meer – van jong tot oud. Kinderen spelen buiten en met z'n allen sporten, wandelen en fietsen we volop. Vaak doen we dit in gezelschap. Onze omgeving nodigt dan ook uit om naar buiten te gaan voor bewegen en ontmoeten. Wat cultuur-historische waarde had, is namelijk bewaard gebleven, eventueel in ere hersteld en/of verder

versterkt. Zo is de Delftse schoolstijl (wederopbouw) in de benedenstad van de historische kern (D1) beter zichtbaar door verbouwing en renovatie. Het Hoornwerk (D16) is in ere hersteld, net als de stadsmuur en het Koningin Elisabethplantsoen (D1). En in Elst (D3) is het gelukt om een tabaksschuur een openbare functie te geven. Er vinden nu allerlei activiteiten plaats voor jong en oud. Ook de natuur zien we als een cultuurschat. We hebben gedaan wat we konden om de kwaliteit van de natuur te verbeteren.

De verschillende natuur, dichtbij de kern of iets verder afgelegen, en cultuur bieden interessante en mooie wandel- en fietsroutes. Nieuwe wandel- en fietsroutes zijn gecreëerd en bestaande routes zijn opgeknapt. De wandel- en fietsroutes vormen een fijnmazig net, toegankelijk voor alle inwoners. Waar de weg of het pad van laag naar hoog gaat, staan voldoende zitbankjes om tijdens de klim even uit te rusten.

#### **f ) Economie en energie: zonnepanelen op woningen en bedrijven**

Op twee plekken in de gemeente is ruimte gemaakt voor nieuwe bedrijven om zich te vestigen. Het gaat om randzone Remmerden (D15) tegen Remmerden (D7) aan, en het Binnenveld (D20) naast bedrijventerrein Nijverkamp (gemeente Veenendaal). Het gaat om kleine tot middelgrote bedrijven die weinig tot geen belasting vormen voor het milieu. Tussen het nieuwe bedrijventerrein in Binnenveld (D20) en de eventueel nieuwe woningen in dit gebied is voldoende groene ruimte.

Verspreid over de gemeente zijn nieuwe en bestaande woningen voorzien van werkruimtes. Handig voor kleinschalige bedrijven.

Energie besparen helpt en toch gebruiken wij steeds meer elektriciteit. Bijvoorbeeld voor warmtepompen, airco's, elektrische auto's en digitaal werken. Bovendien groeit de bevolking en gaan we van het aardgas af. Samen betekent dit dat wij ook meer schone energie moeten opwekken. We hebben daarom verschillende energiebronnen nodig.

In de gemeente Rhenen zetten we eerst in op goede isolatie van woningen en andere gebouwen. We combineren dit met zonne-energie op daken van woningen en gebouwen. Het gaat om alle woningen en gebouwen: bestaande en nieuwe. Waar mogelijk liggen aan de zonnkant zonnepanelen en bestaat de schaduwkant uit sedum als extra isolatie. Dit om zoveel mogelijk te voorkomen dat er grote zonneweides moeten komen die het landschap wezenlijk veranderen. Het dorpse en agrarische karakter van de gemeente was en blijft namelijk een groot goed.

Behalve besparen, isoleren en zonne-energie opwekken, onderzochten we sinds 2022 andere mogelijkheden om aan schone energie te komen. De waterkracht van de Neder-Rijn. Aandelen in een windpark op zee. Dubbel gebruik van de ruimte, bijvoorbeeld door parkeerplaatsen een dak van zonnepanelen te geven. Kleine windmolens naast (agrarische) bedrijven voor eigen gebruik en eventueel omliggende woningen en bedrijven.

#### **g ) Agrarische sector: goed lopende bedrijven**

In het Binnenveld (D20) hebben agrariërs de ruimte gekregen om hun bedrijf te runnen met oog voor verduurzaming en lokale voedselvoorziening zonder een rendabele exploitatie uit het oog te verliezen. Jongeren die boer wilden worden, kregen daartoe de kans. De agrariërs werkten verschillende manieren uit om de landbouw te verduurzamen en te zorgen voor lokale voedselvoorziening zonder een rendabele exploitatie uit het oog te verliezen. Dit deden zij samen met Wageningen Universiteit. Op deze manier werd het stikstofprobleem gedeeltelijk opgelost en bleven hun bedrijven toekomstbestendig. Ook de agrariërs hebben het maximale gedaan om op hun gebouwen en land schone energie op te wekken met behulp van zon en wind.

#### **h ) Natuur**

De waarde van de natuur, zowel boven de grond als eronder, komt goed tot haar recht in de natuurgebieden, maar ook daarbuiten, zoals bij de landbouw. En in de kernen en op de bedrijventerreinen ziet de gemeente er in 2035 groener uit dan nu. Nieuw groen en groen dat wordt vervangen, helpt om de kwaliteit van de natuur te verbeteren en de biodiversiteit te vergroten. Gezonde natuur zorgt voor schone lucht en beschermt ons beter tegen extreme weersomstandigheden als hitte, droogte en heftige regenval. Het groen zelf moet ook beter tegen extreme weersomstandigheden kunnen. Deze weersomstandigheden maken dat agrariërs ook aanpassingen zullen doen. Zij zullen (gedeeltelijk) andere gewassen telen en de verblijven van de dieren veranderen met het oog op dierenwelzijn.

### **i ) Toerisme: natuur en cultuur zijn goed voor inwoners van de gemeente en uit de regio**

Het toerisme in de gemeente is maar weinig toegenomen het afgelopen decennium. Het gaat vooral om mensen uit de regio. Net als de lokale bevolking, genieten zij van de natuur, het water, de cultuur en de gastronomie die onze gemeente te bieden heeft.

Langs de Rijn zijn schaduwvolle strandjes aangelegd. En er zijn twee wandelpaden bijgekomen die ook toegankelijk zijn voor mensen in een rolstoel. Beide wandelpaden liggen in de uiterwaarden (D23). Eén pad loopt langs de Rijn naar het centrum van Rhenen. En één loopt langs de Veerweg en de oude steenfabriek in Elst. De bomen langs de wandelpaden zorgen voor schaduw.

De historische kern van Rhenen (D1) koesteren we. We spannen ons in om de oude glorie te herstellen en/of te onderhouden. De Delftse School-stijl is er prominent aanwezig. Er is een haven gekomen die in grootte en gebruik bij de schaal van de gemeente Rhenen past.

In het Binnenveld (D20) is een natuurlijk bosbad aangelegd. In de buurt kan er bij de boer worden gekampeerd. Jongeren vermaken zich hier ook prima. Recreatie en sport zijn belangrijk voor onze gezondheid en ons welzijn, maar deze schaden de dieren in de natuur en het milieu niet.

### **j ) Verkeer en vervoer: doorgaand verkeer niet door stadscentrum**

We hebben nog steeds een voorkeur voor de auto, maar zijn gaan inzien dat auto's te veel ruimte innemen voor onze andere waarden: in de gemeente kunnen blijven wonen, de natuur behouden, de historische kern (D1) koesteren en de woonbuurten groener maken en deze geschikt houden voor spelen, bewegen en ontmoeten.

Ten eerste rijden er minder auto's en vrachtwagens door het stadscentrum van Rhenen (D1) en Elst (D3). We hebben met elkaar en de provincie creatieve oplossingen bedacht om dit te realiseren. Het is ons daarbij gelukt om de centra van Rhenen en Elst goed bereikbaar te houden voor de lokale bevolking en de toeristen, ook met de auto. Er is voldoende parkeergelegenheid.

Ten tweede is er een beter netwerk aan fietspaden. We kunnen ons goed en snel op de fiets verplaatsen tussen de dorpen en de stad en naar school en werk in de regio. Zo zijn er fietstunnels of -bruggen op de plekken die eerder de gevaarlijkste kruispunten waren.

Ten derde is het aanbod van het openbaar vervoer verbeterd. In overleg met de provincie zijn structurele oplossingen gerealiseerd om het aanbod van routes blijvend te vergroten. De inzet van vrijwilligers speelt daarbij een rol. Zo kunnen extra routes worden gereden en ritten worden aangevraagd. De verbetering van de OV-verbinding tussen het treinstation van Rhenen (D2) en die van Kesteren helpt ook.

Ten vierde is in de hele gemeente deelvervoer geïntroduceerd: auto's, scooters en fietsen.

Ten slotte is de Rijnbrug (D2) verbreed. Dat is een verbetering, hoewel door de toename van het aantal inwoners in de regio en onze voorkeur voor de auto, het verkeer hier in de spits nog steeds wel eens vast staat.

### **k ) Gemeentebestuur: Rhenen blijft een zelfstandige en zelfbewuste gemeente**

De gemeente groeit van 20.000 naar zo'n 25.000 tot 27.000 inwoners. We hechten aan onze zelfstandigheid om onze cultuur-historische identiteit te kunnen bewaren. We willen graag blijven wie we zijn.

De bestuurscultuur van de gemeente is nog meer samen verkennen en samen doen geworden. Inwoners, bedrijven en maatschappelijke organisaties nemen volop initiatief om het leven in de gemeente te verbeteren. Zij nodigen steeds anderen uit om ook mee te doen. Samen komen zij ook zelf in actie om het initiatief uit te laten groeien tot iets van waarde voor de gemeenschap. Initiatieven kunnen gaan over diverse onderwerpen. Met elkaar iets voor elkaar doen, is het motto.

De gemeente kan ook worden uitgenodigd om mee te doen aan een initiatief. Gelijk aan iedere genodigde, bepaalt de gemeente zelf hoe aan een initiatief mee te doen.

De gemeente kan ook worden uitgedaagd door inwoners. Wanneer inwoners menen dat zij iets beter kunnen oppakken en/of uitvoeren dan de gemeente, is hier ruimte voor. De gemeente blijft daarbij wel altijd verantwoordelijk voor borging van minimale eisen die zij stelt aan een gezonde en veilige leefomgeving.

## NB

In 2025 liepen er drie ruimtelijke trajecten in de gemeente Rhenen: Het Programma Landelijk Gebied, de Randzonevisie en de Gebiedsverkenning Binnenveld. Deze drie trajecten zijn van invloed op de visie genoemd in deze bovenstaande paragraaf 3.2. De visie in paragraaf 3.2 dateert van 2023. De belangrijkste wijzigingen met het opstellen van de Randzonevisie (2025) zijn:

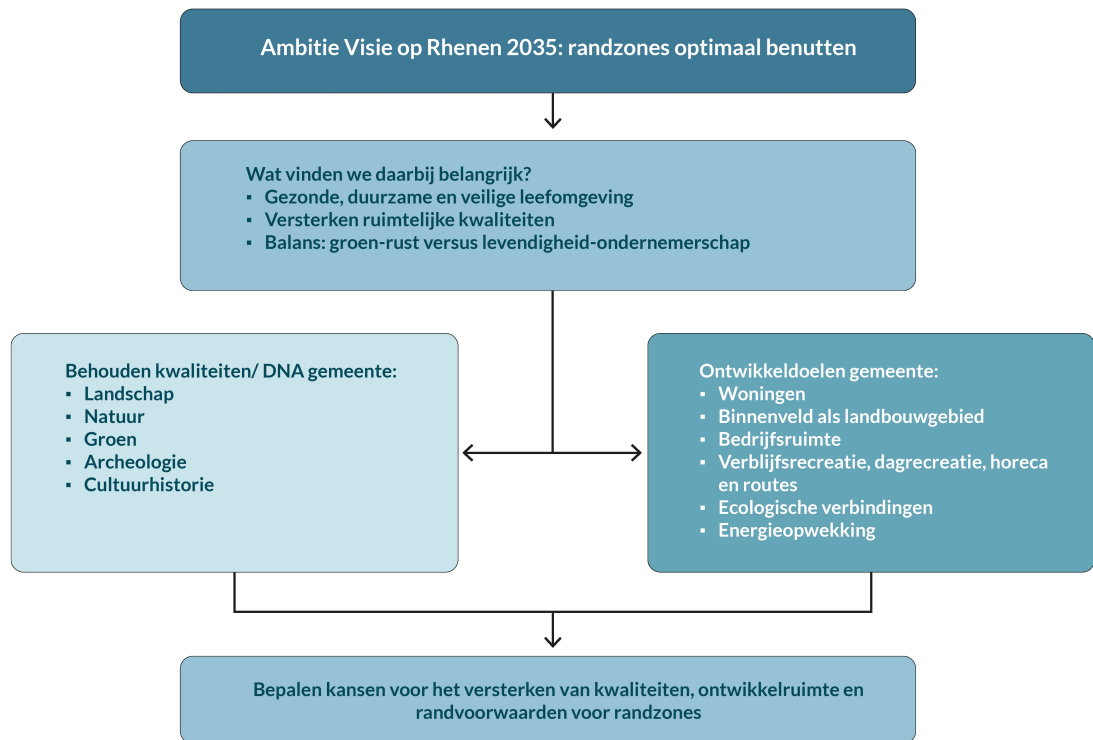
- a. er zijn twee plekken toegevoegd waar nieuwe bedrijven zich kunnen vestigen. Het gaat om randzone Cuneraweg Noord (D24) en randzone Cuneraweg Zuid (D25);
- b. de visie dat ongeveer 1.000 nieuwe woningen toegevoegd worden in en rond de kernen, wordt uitgebreid met 2.500 woningen rondom Achterberg en in het noordelijk deel van het Binnenveld tegen Nijverkamp aan. Hiervoor loopt een apart traject, de gebiedsverkenning Binnenveld, waarin deze gronden zijn aangewezen als een zoekgebied waar grootschalige woningbouw wordt onderzocht.

### **4 Randzonevisie (2025)**

*De gemeente Rhenen staat voor meerdere ruimtelijke opgaven*

Er is behoefte aan ruimte voor woningbouw, landbouw, niet-agrarische bedrijvigheid, recreatie, natuur en energieopwekking. Juist in de randzones – de overgangsgebieden tussen bebouwing en landelijk gebied – komen deze ambities samen. In de Visie op Rhenen 2035 is daarom uitgesproken dat deze zones “optimaal benut” moeten worden. Deze Randzonevisie geeft hieraan een nadere invulling. In deze visie zijn ook twee nieuwe randzones opgenomen: Cuneraweg Noord en Cuneraweg Zuid, naar aanleiding van een verzoek tot vestiging van bedrijven op deze locaties. Ook zijn de randzones Rhenen en Achterberg in tweeën gesplitst.

Onze leefomgeving staat voor ingrijpende veranderingen. De energietransitie en klimaatadaptatie stellen nieuwe eisen aan het gebruik van de ruimte en vragen om aanpassingen in de landbouw en inrichting van het landschap. Tegelijkertijd is er een toenemende druk op de ruimte door de behoefte aan woningen, economische ontwikkeling en een gezondere leefomgeving. We zien ook vanuit de samenleving steeds vaker initiatieven ontstaan voor woningbouw, recreatie of hergebruik, ook wel functieverandering genoemd, van bestaande erven. Nieuwe woningen of bedrijven hebben ook weer invloed op de opgaven vanuit de energietransitie. Vooral in de randzones komen deze opgaven samen. Hier botsen belangen, maar ontstaan ook kansen voor slimme combinaties van functies, zoals landbouw, wonen, recreatie, energieopwekking, natuur en werken (niet-agrarische bedrijfsfuncties). Die ruimte is alleen niet onbegrensd. Ontwikkelingen zijn alleen mogelijk als ze rekening houden met de kwaliteiten van het gebied en daar ook een bijdrage aan leveren. In deze Randzonevisie bepalen we voor alle randzones individueel wat de kansen zijn voor het versterken van de kwaliteiten van de betreffende randzone, welke ontwikkelruimte daarbij past en welke randvoorwaarden daar dan bij horen. In dit hoofdstuk lichten we toe hoe we naar deze opgave kijken.



Schematische beleidsweergave hoe we vanuit de ambitie om randzones optimaal te benutten gekomen zijn tot de uitwerking van deze Randzonevisie

### *De Randzonevisie in relatie tot het beleid van de provincie Utrecht*

De provincie Utrecht ziet randzones als kansrijke gebieden en biedt beleidsmatig ruimte voor ontwikkeling. Die ruimte is niet onbegrensd: initiatieven moeten aansluiten bij de kwaliteiten van het gebied en daar een aantoonbare bijdrage aan leveren. Omdat deze kwaliteiten per randzone verschillen, variëren ook de ontwikkelmogelijkheden. Mede om die reden stimuleert de provincie Utrecht de gemeente Rhenen om een randzonevisie op te stellen.

Op dit moment worden initiatieven individueel afgestemd met de provincie Utrecht. Door samen met gebiedspartijen en de provincie Utrecht een integrale visie op te stellen, krijgt de gemeente een beleidskader in handen. Dit vergroot de kans van slagen voor initiatieven en versnelt de afstemming met de provincie Utrecht. De Randzonevisie biedt daarmee helderheid, richting en versnelling in planprocessen.

In de randzones zijn de stad-landverbindingen van groot belang voor de provincie Utrecht. Dit gaat verder dan fysieke verbindingen zoals recreatieve routes: het gaat ook om verbindingen via landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische waarden. Denk aan het behoud van openheid, karakteristieke verkavelingsstructuren, zichtlijnen, natuurwaarden en archeologische elementen.

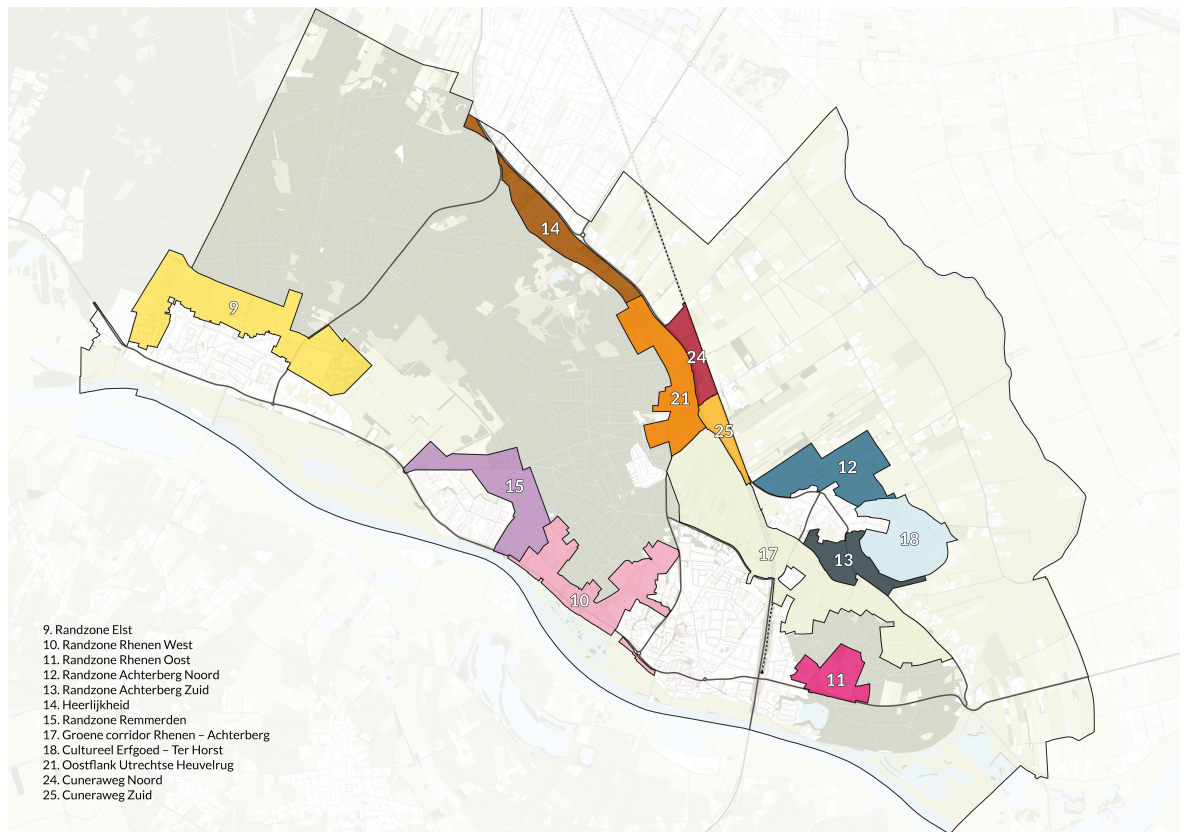
Ook het natuurlijk systeem speelt een sleutelrol. De provincie Utrecht beschouwt natuur als een samenhangend geheel van bodem, water, planten en dieren. Een gezond systeem houdt water vast, voedt de bodem en biedt ruimte aan biodiversiteit – en draagt zo ook bij aan een gezonde, klimaatbestendige leefomgeving voor mensen. Daarom is het belangrijk natuur en landschap te versterken en waar nodig te herstellen.

Voor Rhenen betekent dit een zorgvuldige balans tussen ontwikkelen en beschermen. Door de ligging tussen waardevolle natuurgebieden en de rijke cultuurhistorie vraagt elke ruimtelijke keuze om een afgewogen aanpak, waarin nieuwe functies samengaan met behoud en versterking van de gebiedskwaliteit.

### *De randzones in de Randzonevisie*

Deze Randzonevisie geeft richting aan de toekomstige ontwikkeling van de randzones. Per randzone is in beeld gebracht welke functies het meest kansrijk zijn en onder welke voorwaarden ontwikkelingen mogelijk zijn. Zo ontstaat er duidelijkheid: waar is ruimte voor kleinschalige woningbouw, dagrecreatie

of een nieuwe invulling van een erf, en waar staat behoud van het huidige landschap, gronden voor de landbouw of natuur centraal. Tegelijk laat de visie zien hoe initiatieven kunnen bijdragen aan de kwaliteiten van de randzones én aan de bredere doelen uit de Visie op Rhenen 2035. Uiteindelijk is het doel om de juiste functie op de juiste plek te laten landen en op een zorgvuldige manier sturing te kunnen geven aan initiatieven in de randzones. Deze Randzonevisie helpt bij het maken van ruimtelijke keuzes én bij het beoordelen van initiatieven uit de samenleving. En deze visie maakt duidelijk waar ruimte is voor ontwikkeling, én onder welke voorwaarden. Daarmee vormt de visie een ruimtelijk kompas én toetsingskader.

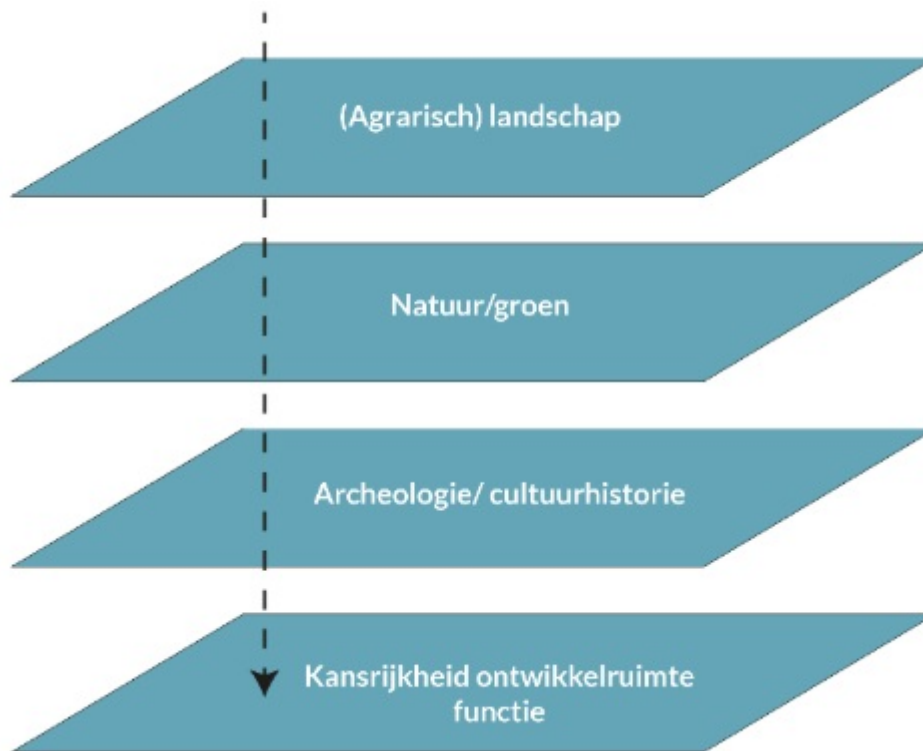


Overzichtskaart van de randzones van de gemeente Rhenen

### *Ontwikkelen met respect voor de waarden en kwaliteiten van de plek*

In de gemeente Rhenen is de druk op de ruimte groot. De gemeente zoekt ruimte voor woningbouw, toekomstbestendige landbouw, niet-agrarische bedrijvigheid, energieopwekking én recreatie. Om ontwikkelingen mogelijk te maken is ook ruimte nodig voor compensatie in de vorm van natuurontwikkeling, zowel kwalitatief als kwantitatief. De randzones kunnen een belangrijke rol vervullen in deze ruimtelijke vraagstukken.

Om het ontwikkelpotentieel van de randzones goed te kunnen bepalen zijn in deze Randzonevisie de kenmerken en kwaliteiten van de gebieden uitgebreid in beeld gebracht. Daarbij is gekeken naar de stad-landverbindingen, maar ook naar de aanwezige waarden op het gebied van natuur, landschap, groen, archeologie en cultuurhistorie. Deze elementen bepalen in belangrijke mate het karakter van de randzones en vormen samen een essentieel onderdeel van de identiteit van Rhenen.

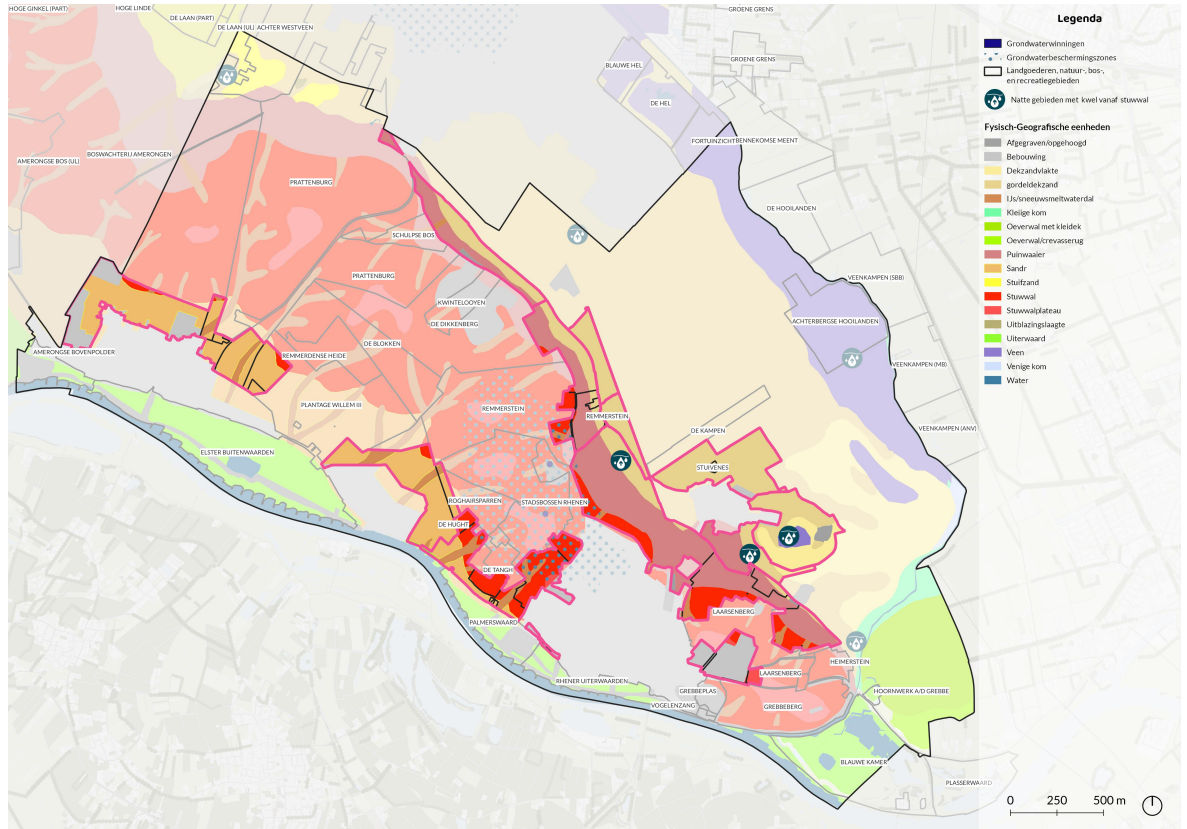


### Landschap

De ontstaansgeschiedenis van het landschap van de gemeente Rhenen is grotendeels bepaald door de voorlaatste ijstijd, zo'n 150.000 jaar geleden. Landijs drong ver Nederland binnen. In de Gelderse Vallei lag een grote ijstong, die zand en grond uit de ondergrond voor zich uitdruwde. De Utrechtse Heuvelrug is door dit landijs opgestuwd. De randzone Rhenen West bijvoorbeeld is aan de bovenzijde redelijk vlak, doordat het landijs de bovenzijde van de stuwwal afvlakte. Een tweede belangrijke kracht, die van invloed is geweest op de randzones van Rhenen is het smeltwater van diezelfde ijsplaat uit de ijstijd.

De randen van de Utrechtse Heuvelrug zijn gevormd doordat aan het einde van de ijstijd het smeltwater water en sediment naar beneden spoelde. Aan de voet van de Utrechtse Heuvelrug ligt een ring van zogenoemde sandrs en puinwaaiers. Een sandr is een mix van zand en grind, die aan het einde van de ijstijd door smeltwater naar beneden zijn gespoeld. De sandrs zien we met name aan de westzijde van de Utrechtse Heuvelrug. Puinwaaiers zijn eveneens afzettingen van zand en grind. Ze hebben een kegelvormige vorm en zijn ontstaan als een beek plotseling zijn kracht verloor, bijvoorbeeld in een dooiperiode. Deze afzettingen komen vooral voor aan de oostzijde van de gemeente Rhenen. Voor een deel is de rand van de Utrechtse Heuvelrug bedekt met een laag dekzand. Deze is na de voorlaatste ijstijd door de wind afgezet.

Een bijzonder geologisch fenomeen vormen de droogdalen. Dit zijn de oude smeltwaterdalen, die door het inslijten van smeltwater zijn ontstaan. Ze zorgen voor langgerekte dalen die dwars staan op de Utrechtse Heuvelrug. Deze dalen zijn op meerdere plekken goed te zien. We zien ze binnen de randzones als waardevolle elementen. We zorgen ervoor dat de dalen van beneden naar boven goed herkenbaar, aantrekkelijk en toegankelijk voor inwoners en bezoekers, zijn.



Typerende landschapsvormen binnen de randzones van de gemeente Rhenen, aangevuld met onder meer natte gebieden, grondwaterbeschermingszones en landgoederen

### Natuur/groen

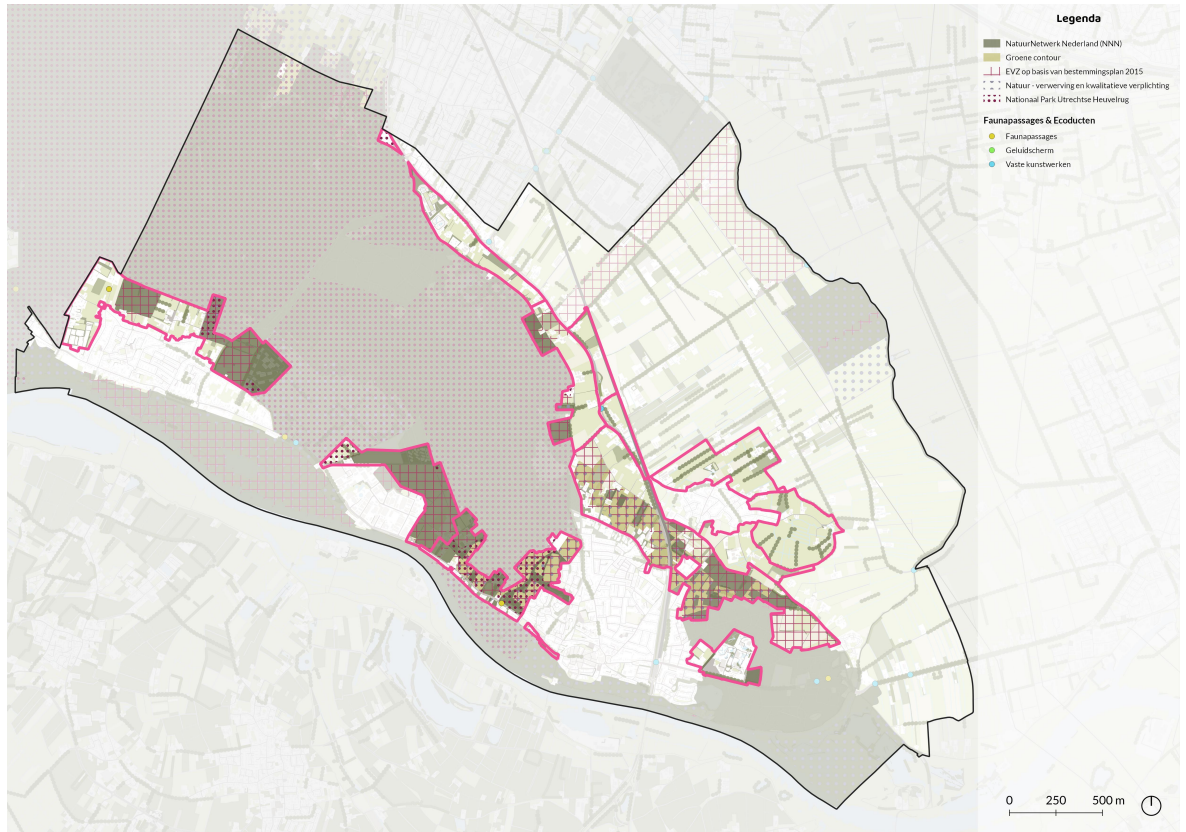
De randzones van Rhenen grenzen voor een groot deel aan de Utrechtse Heuvelrug, de Laarsenberg of de uiterwaarden van de Rijn. Deze drie gebieden vallen binnen het zogenoemde Natuurnetwerk Nederland (NNN). Ze zijn in de provinciale Omgevingsverordening beschermd als natuurgebied. Direct aansluitend op NNN-gebieden zijn ook Groene Contourgebieden aangewezen in de provinciale Omgevingsverordening. In de Groene Contourgebieden zijn agrarische en niet-stedelijke zones opgenomen, die belangrijk zijn voor het versterken en verbinden van natuur, maar die niet formeel tot het NNN behoren. Ze sluiten daar echter wel op aan en worden gezien als ontwikkelzones voor nieuwe natuur. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen zijn beperkt en onder voorwaarden mogelijk als het geheel bijdraagt aan de versterking van de natuur.

Binnen de randzones komen allerlei natuurwaarden voor. In meerdere randzones vinden we bosjes en brede houtsingels. Deze vervullen een belangrijke rol voor de ecologische waarde in een gebied. In bosranden en overgangsgebieden met veel landschapselementen vinden we een hoge dichtheid aan soorten (kleine) zoogdieren, vogels en insecten. Een aantal houtwallen, zoals in randzone Rhenen West, is al heel oud. Deze kennen extra kwaliteiten. Door een rijke, voedselrijke bodem met veel organisch materiaal is het bodemleven er gevarieerder. Bovendien kennen deze houtwallen een stevige opbouw met oude bomen, struikenlaag en een kruidenlaag, waar veel soorten insecten en vlinders in voorkomen.

In meerdere randzones vinden we percelen met bloemrijk / ruig grasland of bloemrijke bermen. In de lage delen van het landschap, zoals de randzones rond Achterberg vinden we ook sloten met oeverbeplanting. Ook kennen de randzones rond Achterberg fraaie laanbeplantingen, zoals langs de Friesesteeg en de Snijdersteeg.

Binnen het provinciale beleid en regelgeving (waaronder de Omgevingsverordening) en het gemeentelijk omgevingsplan zijn meerdere ecologische verbindingen en groene contourgebieden aangewezen. Deze hebben als doel om natuurgebieden met elkaar te verbinden en uitwisseling van soorten mogelijk te maken. Een belangrijke verbinding vormt de ecologische samenhang tussen de Utrechtse Heuvelrug en de uiterwaarden van de Rijn, maar ook tussen de Thijmseberg en de Laarsenberg. Er zijn veel soorten die gebruik maken van zowel nattere gebieden in de uiterwaarden als de droge en beschutte plekken van het bos. Dit geldt onder andere voor diverse soorten amfibieën en reptielen. Ook veel vlindersoorten

gebruiken beide biotopen. Meerdere soorten vogels en zoogdieren trekken tussen verschillende leefgebieden heen en weer, zoals dassen, marters en reeën.

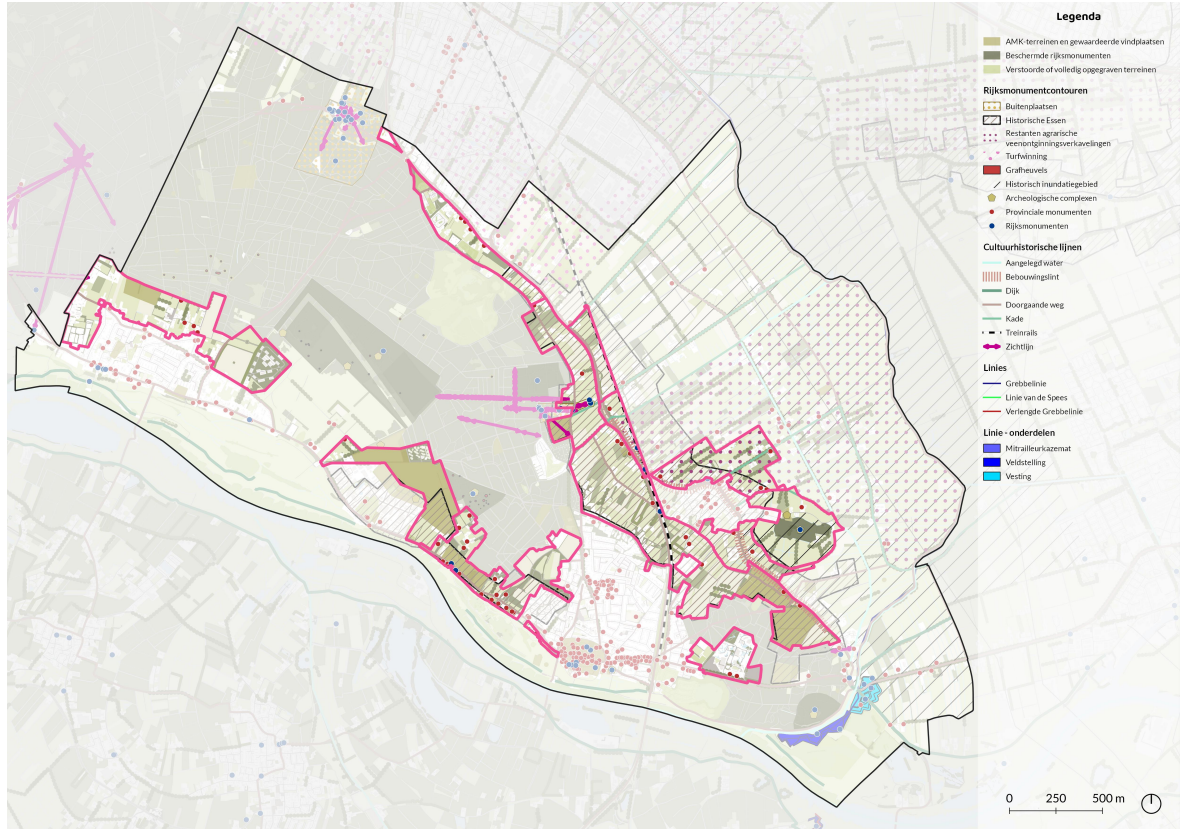


Ligging van de (beoogde) natuurgebieden binnen de randzones van de gemeente Rhenen

### Cultuurhistorie/archeologie

In en rond Rhenen zijn allerlei bijzondere archeologische vondsten gedaan. Zo werd begin jaren '50 in het droogdal bij randzone Rhenen West een groot vroeg middeleeuws grafveld gevonden. Daarnaast komen op de Utrechtse Heuvelrug talloze grafheuvels voor, wat erop wijst dat er al lange tijd bewoning rond de Utrechtse Heuvelrug heeft plaatsgevonden. Zo zijn er rond het bedrijventerrein Remmerden allerlei vondsten gedaan uit de Bronstijd en de IJzertijd, zoals keramiekresten en sporen van boerderijstructuren. In Achterberg bevindt zich een ondergronds archeologisch rijksmonument, het kasteelterrein Ter Horst.

Rond de Utrechtse Heuvelrug bevinden zich ook veel cultuurhistorische waarden. Veel gebouwen hebben een status als rijksmonument of gemeentelijk monument. Daarbij gaat het onder andere om landhuizen, zoals Remmerstein, Prattenburg, oude tabaksschuren en boerderijen. Rondom de Utrechtse Heuvelrug liggen talloze oude akkers die al eeuwenlang in gebruik zijn voor de landbouw. Het gaat vaak om opgehoogde en vruchtbare zandgronden, die door langdurig gebruik rijk zijn aan voedingsstoffen en al eeuwenlang in gebruik zijn bij de landbouw. Voor de oprichting van landgoederen werd vaak het reliëf van de Utrechtse Heuvelrug gebruikt om bijzondere uitzichten te creëren. Bij veel van deze landgoederen zijn de oude zichtlijnen ook nog intact en zichtbaar. Ook dat zijn waardevolle elementen om te behouden, net zoals de parkaanleg en de bijbehorende bos- en landbouwpercelen. Door verschillende randzones loopt De Via Regia, de oude handelsroute tussen Utrecht en Keulen. Deze weg is opgenomen binnen de Cultuurhistorische Hoofdstructuur van de provincie Utrecht.



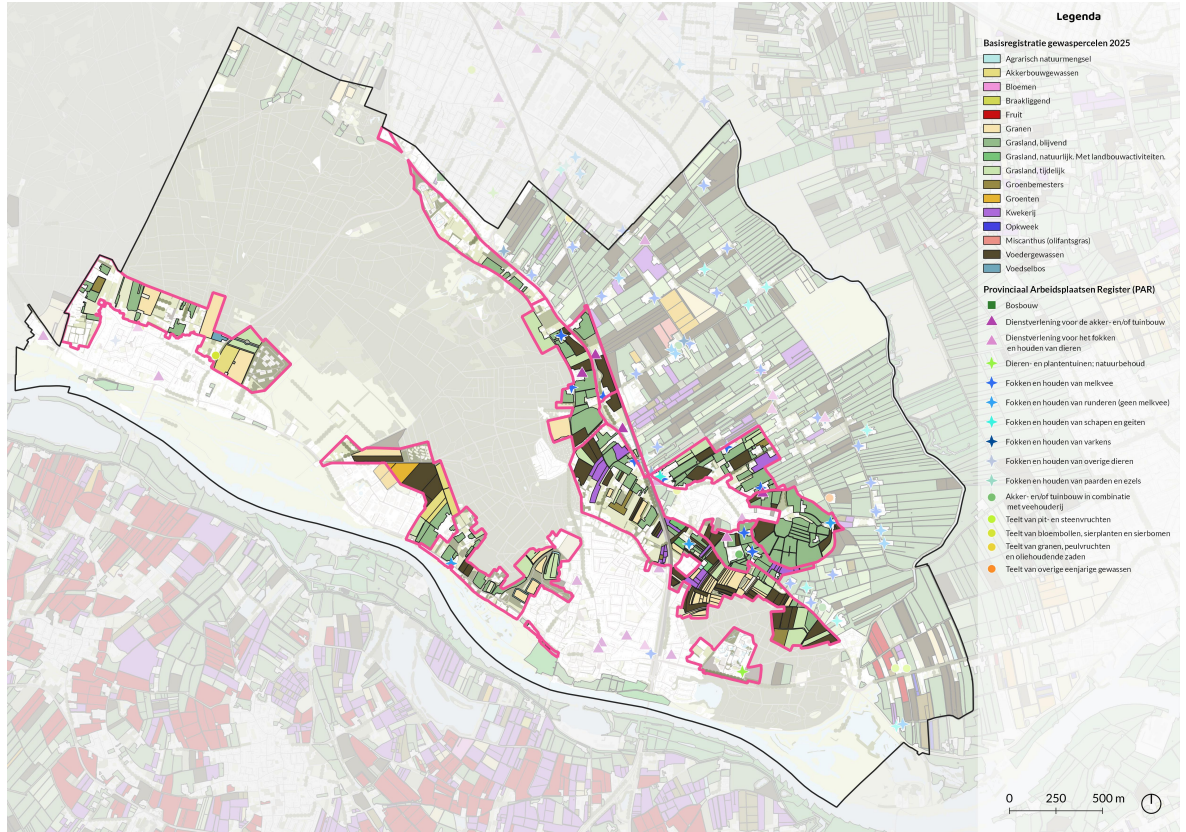
De belangrijkste cultuurhistorische en archeologische waarden binnen de randzones van de gemeente Rhenen

## Landbouw

De landbouw is een dragende kracht voor onze identiteit. Dit komt tot uiting in het landschap, onze (cultuur)historie en in de manier waarop mensen het landelijk gebied beleven. In veel randzones is de landbouw dan ook prominent aanwezig.

De landbouw vervult in de randzones vaak een meervoudige rol. Zo worden de gronden gebruikt voor het verbouwen van voedsel en voor het houden van dieren. Daarnaast draagt agrarisch gebruik in sommige gebieden bij aan het behoud van een open landschap dat ruimtelijke kwaliteit uitstraalt. Op andere plekken helpt het om cultuurhistorische elementen zoals oude droogdalen, kavelstructuren of zichtlijnen van landgoederen zichtbaar en herkenbaar te houden. Daarnaast zijn er agrarische gronden die een hoge natuur- of ecologische waarde hebben, bijvoorbeeld door extensief gebruik of de aanwezigheid van bijzondere natuur- en diersoorten. Deze kwaliteiten erkennen én benutten we. In deze Randzonevisie zoeken we daarom naar kansen om dit dubbelgebruik te behouden, te versterken of verder te ontwikkelen. De landbouw blijft daarmee niet alleen een economische pijler, maar ook een sleutel tot ruimtelijke kwaliteit.

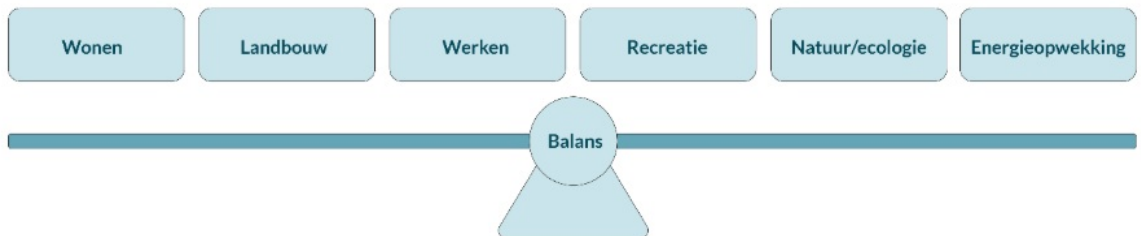
Tegelijkertijd staan we als gemeente voor grote ruimtelijke opgaven. De vraag naar ruimte voor bijvoorbeeld nieuwe woningen en lokale bedrijvigheid is groot en urgent. Dat betekent dat in sommige gevallen agrarisch grondgebruik plaats zal moeten maken voor andere functies. Waar dit speelt, zijn we terughoudend en zorgvuldig. Als er sprake is van informatie dan is een goede inpassing met aandacht voor de landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische kwaliteiten van het gebied belangrijk. De randzones van Rhenen vormen daarmee het overgangsgebied bij uitstek: tussen stad en land, tussen functies, tussen verleden en toekomst. In deze visie kiezen we voor een benadering die landbouw, landschap, natuur en verstedelijking (ruimte voor woningen, lokale bedrijvigheid en recreatie) niet tegenover elkaar plaatst, maar juist zoekt naar balans en versterking.



Agrarisch grondgebruik binnen de randzones van de gemeente Rhenen. Gebaseerd op de Basisregistratie Gewaspercelen 2025 (RVO, jaarlijkse opgave van gewaspercelen door gebruikers, peildatum 15 mei 2025) en het Provinciaal Arbeidsplaatsenregister (Provincie Utrecht, samengesteld uit o.a. het Handelsregister en onderzoek)

### Een goede balans

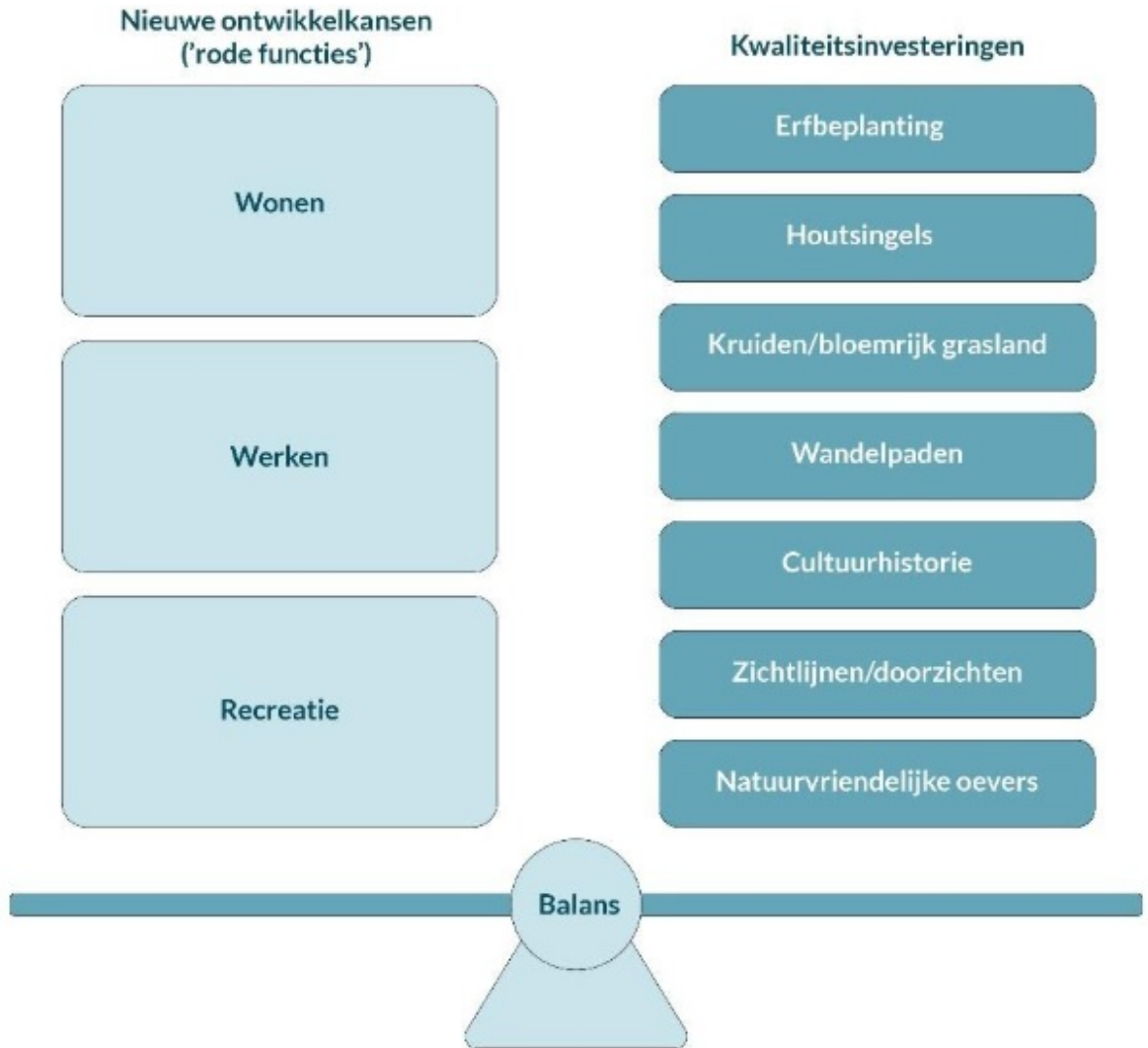
In deze Randzonevisie zoeken we een balans tussen functies onderling. Het gaat dan om de functies: wonen, landbouw, werken (niet-agrarische bedrijfsfuncties), recreatie (verblijfs- en dagrecreatie), natuur/ecologie en energieopwekking. Niet alle functies kunnen op dezelfde plek en ook de toekomst van de landbouw is voor de gemeente heel belangrijk. We moeten keuzes maken. Wonen en landbouw gaan bijvoorbeeld niet goed samen op dezelfde plek. Het vinden van een goede balans staat daarom centraal. Wat betreft de mogelijkheden voor het grootschalig opwekken van duurzame energie hebben we met deze Randzonevisie inhoudelijk geen wijzigingen aangebracht in de Visie op Rhenen 2035. Uit onderzoek van de provincie Utrecht volgt namelijk dat er voor grootschalige windenergie geen ruimte in de randzones is. Dit komt onder andere door de aanwezigheid van woningen en beschermde natuur. Voor de kleine ontwikkelingen van zon op land geldt ons huidige 'Beleidskader zonnepanelen op land'.



Naast de balans tussen functies onderling zoeken we naar een balans tussen functies en kwaliteiten. Dit leidt ertoe dat we in sommige randzones meer nieuwe functies toelaten dan in andere. Zijn er veel natuurwaarden of cultuurhistorische kwaliteiten, dan zijn de mogelijkheden beperkt. Als er weinig waarden zijn of als deze sterk verbeterd kunnen worden, dan zijn de ontwikkelkansen voor nieuwe functies groter. Anderzijds geven we aan hoe een functie (als deze toegelaten kan worden) kan bijdragen aan de kwaliteit in het gebied. We noemen dat een kwaliteitsinvestering. Een kwaliteitsinvestering is een maatregel die bijdraagt aan het versterken, herstellen of behouden van de kwaliteit van een gebied - bijvoorbeeld door

het behouden van bestaande kwaliteiten, het herstellen van zichtlijnen, of het aanleggen van houtsingels, ecologische verbindingen en recreatieve routes.

Ontwikkelkansen gaan hand in hand met kwaliteitsinvesteringen. Nieuwe functies zijn dan ook niet vanzelfsprekend. Bij een ruimtelijke ontwikkeling, zoals woningbouw of bedrijfsuitbreiding, moet ook een kwaliteitsinvestering worden gedaan, passend bij het gebied. Bijvoorbeeld door met de ontwikkeling van een nieuw woonerf ook nieuwe landschapselementen aan te leggen of met de vestiging van een recreatief bedrijf ook een nieuw wandelpad aan te leggen. In bijlage 1 staat per randzone beschreven wat mogelijke passende maatregelen zijn. Ook hierbij geldt: we zoeken daarbij naar een goede, zorgvuldige balans. Dit betekent dat hoe groter (de impact van) een ontwikkeling, hoe groter ook de kwaliteitsinvestering moet zijn. In de weegschaal hieronder ziet u de ontwikkelingen aan de linkerzijde en mogelijke kwaliteitsinvesteringen aan de rechterzijde. Deze moeten in evenwicht zijn, in balans.



## 5 Uitvoering

### Uitvoering

Met de Visie op Rhenen hebben we samen een koers uitgezet. Er liggen kansen en opgaven. Hier werken we mee om onze Visie op Rhenen 2035 te bereiken. De gemeente doet dit graag samen met inwoners, ondernemers en organisaties op dezelfde manier als de Visie op Rhenen 2035 tot stand is gekomen. We verkennen samen en doen samen.

#### 5.1 Uitvoering Visie op Rhenen 2035

## De Visie op Rhenen in relatie tot bestaand beleid en hoger beleid

Bij de uitwerking van de Visie op Rhenen is het bestaande beleid van de gemeente en het beleid van hogere overheden leidend. Dit geldt ook voor afspraken die al zijn gemaakt in de regio. Wanneer bestaand gemeentebeleid toe is aan herziening, wordt de Visie op Rhenen richtinggevend.

## De Visie op Rhenen in relatie tot regionale overleggen

De Visie op Rhenen is uitgangspunt in overleggen met de regio. Op enkele regionale opgaven loopt de Visie op Rhenen al vooruit.

## Van Visie op Rhenen naar uitvoering

De gemeenteraad stelt de Visie op Rhenen vast als omgevingsvisie onder de Omgevingswet.

Uitvoering van de Visie op Rhenen gebeurt in de eerste plaats door middel van het bestuursprogramma van het college van burgemeester en wethouders. Op basis van dit bestuursprogramma zijn bijvoorbeeld de randzones verder uitgewerkt in de Visie op Rhenen.

Vervolgens wordt de Visie op Rhenen uitgewerkt in een uitvoeringsagenda. De uitvoeringsagenda is aanvullend aan het bestuursprogramma. De agenda geeft de doelen aan voor de langere termijn. In de uitvoeringsagenda staat welke stappen de gemeente gaat zetten om ieder doel te bereiken en binnen welke tijd. De gemeente geeft daarbij steeds duidelijk aan wat de gemeente kan doen en waarvoor de gemeente een beroep moet doen op andere overheden, zoals het waterschap en de provincie. De uitvoeringsagenda geeft bovendien de ruimte aan voor initiatieven vanuit de samenleving. Deze initiatieven moeten bijdragen aan de richting die uit de Visie op Rhenen spreekt.

## Werken in een beleidscyclus

De omgevingsvisie geeft sturing en richting aan alle plannen, beleidsontwikkeling en projecten op het gebied van de fysieke leefomgeving. Uitvoering kan plaats vinden in omgevingsplannen, programma's, sectoraal beleid, gebiedsgerichte visies en/of projecten. De keuze voor een programma, plan en/of project is afhankelijk van de opgaven en kansen van een deelgebied en de wijze waarop de gemeente wil sturen op het bereiken van de opgaven.



*De beleidscyclus van de Omgevingswet*

Na uitvoering volgt monitoring, evaluatie en zo nodig aanpassing van de Visie op Rhenen. Op deze wijze komt de logische cyclus van beleidsontwikkeling, beleidsdoorwerking, uitvoering en terugkoppeling rond.

### **Monitoring en evaluatie van de Visie op Rhenen**

De gemeente ziet de Visie op Rhenen als een levend document: het wordt aangepast als ontwikkelingen of omstandigheden dit nodig maken. De snelheid waarmee dit gebeurt, is afhankelijk van de snelheid van ontwikkelingen of de bestuurlijke visie op ontwikkelingen. Er zijn geen voorgeschreven termijnen.

Met de gemeenteraad spreekt het college af dat tekstuele correcties altijd kunnen worden verwerkt in de Visie op Rhenen. En als er nieuw sectoraal beleid wordt vastgesteld door de gemeenteraad, kan het college van burgemeester en wethouders besluiten om dit te verwerken in de Visie op Rhenen. Aanpassingen die echt een bijstelling van de koers van de Visie op Rhenen betekenen, worden vanzelfsprekend door de gemeenteraad vastgesteld.

### **Proceswijzer**

Voor initiatiefnemers vanuit de samenleving maakt de gemeente een proceswijzer. Dit is een handleiding voor initiatiefnemers en laat zien op welke wijze initiatiefnemers rekening kunnen houden met de Visie op Rhenen. De proceswijzer is gericht op initiatieven die passen binnen de Visie op Rhenen en die dus goed zouden zijn voor Rhenen, maar op basis van bestaande regels nog geen vergunning kunnen krijgen. Met de proceswijzer krijgen initiatiefnemers inzicht in de stappen die in ieder geval gezet moeten worden om te voldoen aan wettelijke vereisten. Bovendien deelt de proceswijzer kennis over het organiseren van verschillende belangen en het uitnodigen van belangstellenden om met elkaar het initiatief te realiseren.

### **Hoe gaan we om met kosten bij ontwikkelingen**

De gemeente is verplicht om kosten voor werkzaamheden of maatregelen, waar initiatiefnemers van profiteren, bij die initiatiefnemers in rekening te brengen. Dit geldt onder de Wet ruimtelijke ordening, maar ook onder de Omgevingswet. Als de gemeente eigenaar is van de grond waarop wordt gebouwd, dan berekent de gemeente de gemaakte kosten door in de verkoopprijs van de kavels en de verhuur- en pachtprizen. Als de gemeente geen eigenaar is van de grond, dan sluit de gemeente bij voorkeur vooraf een overeenkomst met de eigenaar. In deze overeenkomst staat welke kosten in rekening worden gebracht. Als het niet mogelijk is om vooraf afspraken te maken, moet de gemeente op een andere manier kosten verhalen. Dit kan in het omgevingsplan (de vervanger van het bestemmingsplan) of in een omgevingsvergunning.

### **Relatie met milieuaspecten**

Milieu is een integraal onderdeel van de fysieke leefomgeving. Onder milieu verstaan we ook de kwaliteit van de bodem, het grondwater en het oppervlakte water. In Europees verband zijn de zogenoemde vier milieubeginselen vastgelegd. Dit zijn afspraken over de manier waarop we zorgen voor ons milieu. Als gemeente hebben we kennis van de vier milieubeginselen<sup>1</sup> en beschouwen we milieu als een integraal onderdeel van de fysieke leefomgeving.

Vanuit dit oogpunt hanteert de gemeente Rhenen de volgende uitgangspunten:

- a. De door de Rijksoverheid wettelijk vastgestelde kwaliteitseisen vormen het minimale niveau voor de gemeente Rhenen. Daar waar afwegingsruimte beschikbaar is vanuit milieu, hanteren we voornamelijk het 'ja, mits' uitgangspunt. Met als doel dat meer functies in elkaars nabijheid kunnen voorkomen, zonder beperkingen op te leveren.
- b. De milieukwaliteit wordt per saldo niet onevenredig aangetast. Onevenredige aantasting van milieukwaliteit treedt op als wettelijke normen worden overschreden. Tussen aantasting en onevenredige aantasting van de milieukwaliteit ligt delicate afwegingsruimte. Daar waar deze afwegingsruimte bij de gemeente ligt, wordt een integrale benadering van belangen gevraagd. Waar nodig én mogelijk wordt de milieukwaliteit verbeterd;
- c. Bij de bescherming en de verbetering van de milieukwaliteit zoeken we naar koppelkansen met ruimtelijke ontwikkelingen en andere beleidsvelden;
- d. Gebiedsgericht milieubeleid: de milieukwaliteit in een gebied is passend voor de functie van dat gebied. Het mengpaneel binnen de Omgevingswet kan ons in staat stellen om op sommige milieuaspecten wat strenger en op andere wat minder strenge regels te hanteren (waarbij bedacht dient te worden dat de bandbreedtes in de Omgevingswet zodanig zijn gekozen dat altijd sprake blijft van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat). Op dit moment hanteert de gemeente nog geen gebiedsgericht milieubeleid.

De gemeente volgt (nu en straks) de milieukwaliteitseisen op Rijksniveau. Op het moment dat de gemeente heeft uitgewerkt hoe om te gaan met de bandbreedtes op het gebied van milieu (denk aan: lucht, geluid, externe veiligheid, trilling, geur en bodem) verwerkt de gemeente dit in de Visie op Rhenen 2035.

<sup>1</sup> Deze luiden als volgt:

- a. Het voorzorgsbeginsel: als er goede redenen zijn om te vrezen dat een activiteit (waar een vergunning voor nodig is) negatieve gevolgen kan hebben voor het milieu dan moet deze activiteit worden voorkomen.
- b. Het beginsel van preventief handelen: milieuvervuiling moet zoveel als mogelijk worden voorkomen.
- c. Het beginsel van bestrijding aan de bron: als een activiteit negatieve gevolgen voor het milieu heeft dan moet als eerste worden gekeken naar de directe omgeving van de activiteit: kan er iets worden veranderd bij of in de directe omgeving van de activiteit?
- d. Het beginsel van de vervuiler betaalt: degene die de activiteit uitvoert, moet ook betalen voor het voorkomen of opruimen van de negatieve gevolgen.

## Veiligheid en gezondheid

In samenwerking met verschillende partners dragen we zorg voor het voorkomen en beperken van risico's die onze veiligheid en gezondheid aantasten.

### 5.2 Uitvoering Randzonevisie (2025)

#### Uitvoering Randzonevisie (2025)

Een eerste uitvoering van de Visie op Rhenen 2035 is de Randzonevisie (2025). In de randzones zoeken we naar de juiste balans in het mogelijk maken van ruimtelijke ontwikkelingen én het realiseren van kwaliteitsverbeteringen. Daarbij hanteren we het principe dat hoe groter (de impact van) een ontwikkeling, hoe groter ook de kwaliteitsinvestering moet zijn. Een kwaliteitsinvestering is een maatregel die bijdraagt aan het versterken, herstellen of behouden van de kwaliteit van een gebied. De bedoeling van dit beleid is dat inwoners of ondernemers die nieuwe woningen of andere functies in de randzones mogen realiseren zo'n kwaliteitsinvestering in de omgeving doen. We onderzoeken daarbij de kansen en mogelijkheden hoe kwaliteitsverbetering in het ene gebied kan zorgen voor (stedelijke) ontwikkeling in een ander gebied. Na vaststelling van deze visie zal een normering en een methodiek worden uitgewerkt, zodat initiatieven hierop kunnen worden uitgewerkt en getoetst. Initiatiefnemers zijn aan zet om als onderdeel van hun ruimtelijke ontwikkeling te laten zien hoe ze invulling willen geven aan de kwaliteitsinvestering. In eerste instantie zetten we in op kwaliteitsverbetering op eigen terrein. Voor sommige initiatieven zal gelden dat het fysiek onmogelijk is om de (volledige) investeringsopgave op eigen gronden te realiseren. Dat kan bijvoorbeeld zo zijn als het perceel te klein is en de eigenaar geen gronden in bezit heeft om de investering uit te kunnen voeren. Of omdat de gronden die in eigendom zijn al een dusdanige kwaliteit hebben dat extra investeren niet direct een grote meerwaarde heeft. In dit soort situaties is een financiële afdracht in een landschapsfonds aan de orde. De gelden die in het fonds gestort worden, worden ingezet om gemeentelijke natuur- en landschapsinvesteringsprojecten uit te voeren. De uitvoering en instandhouding van de kwaliteitsinvestering worden privaatrechtelijk vastgelegd. We sluiten daarvoor een anterieure overeenkomst met een initiatiefnemer waarin de bijdrage aan kwaliteitsverbetering wordt vastgelegd.

In enkele randzones zien we ruimte voor stedelijke ontwikkelingen op locaties binnen het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Op aangeven van de provincie Utrecht geldt als voorwaarde dat we voor deze locaties een natuurvisie op moeten stellen. Hier gaan we mee aan de slag. We volgen hierbij het provinciale beleid en regelgeving en hanteren daarbij de meerwaardebenadering. Dit betekent dat nieuwe ontwikkelingen binnen het NNN alleen mogelijk zijn als er geen alternatieve locaties buiten het netwerk zijn en als er een natuurvisie wordt opgesteld die laat zien hoe natuurkwaliteit wordt behouden én versterkt. Daarbij wordt gezocht naar een meerwaarde voor natuur, landschap en biodiversiteit in de omgeving van de ontwikkeling. Deze aanpak zorgt ervoor dat ruimtelijke opgaven zorgvuldig worden ingepast, en dat de samenhang en kwaliteit van het natuurnetwerk op de lange termijn behouden blijft. We onderzoeken daarbij de kansen en mogelijkheden hoe kwaliteitsverbetering in het ene gebied kan zorgen voor (stedelijke) ontwikkeling in een ander gebied.

Tot slot onderzoeken we hoe het (nieuwe) provinciale en regionale beleid rond vrijkomende agrarische bebouwing kansen kan bieden voor onze gemeente. Ons uitgangspunt is dat agrariërs in het Binnenveld zoveel mogelijk ontwikkelruimte behouden om hun bedrijf voort te zetten. Eigenaren die hun erf (gedeeltelijk) anders willen gebruiken, willen we waar mogelijk meer ruimte geven voor dubbelgebruik, meerjarige overgangssituaties en mogelijkheden om te kunnen omschakelen. Dat kan gaan om nieuwe landbouwvormen (zoals akkerbouw of agrarisch natuurbeheer), om niet-agrarische bedrijvigheid of om functies als verblijfsrecreatie of kleinschalige horeca. Bij vrijwillige bedrijfsbeëindiging willen we kijken naar mogelijkheden om vrijkomende bouw- en sloopmeters in te zetten in de randzones in plaats van in het Binnenveld. Zo voorkomen we bijvoorbeeld dat nieuwe woonerven in het agrarisch gebied ontstaan, die op termijn de ontwikkelingsruimte van blijvende agrariërs kunnen belemmeren.

## **BIJLAGE 1: KENMERKEN EN OPGAVEN PER DEELGEBIED**

### *Kenmerken en opgaven per deelgebied*

De Visie op Rhenen 2035 heeft gevolgen voor de inrichting en het gebruik van de ruimte. Deze gevolgen zijn inzichtelijk gemaakt per deelgebied. De Randzonevisie (2025) is de eerste wijziging van de Visie op Rhenen 2035. Bij het vaststellen van deze Randzonevisie zijn de kenmerken en de opgaven van de randzones verder uitgewerkt. Deze zijn bij elke randzone verwerkt in een visie op die randzone.

### *Kenmerken per deelgebied*

Per deelgebied zijn de kenmerken beschreven. De Visie op Rhenen geeft aan welke goede kenmerken van de gemeente Rhenen te behouden en/of te versterken.

### *Per deelgebied liggen er opgaven*

De Visie op Rhenen 2035 leidt tot verschillende opgaven die na vaststelling nader worden uitgewerkt. De belangrijkste opgaven staan in deze bijlage beschreven. Bepaalde opgaven kunnen alleen worden gerealiseerd door de inzet van één of meerdere organisaties. Aan andere opgaven kunnen ook individuele inwoners, ondernemers of professionals bijdragen.

*Naast de opgaven per deelgebied is er een aantal deelgebied overstijgende opgaven.\**

Deze zijn:

- a. Deelvervoer (auto's, scooters en fietsen) breed introduceren in de gemeente, met name in gebieden met veel auto's of waar veel automobilisten willen parkeren.
- b. Goede isolatie van woningen en andere gebouwen, opwekken van energie, vooral met zonnepanelen, en zorgen voor een toereikende elektrische infrastructuur.
- c. Het verbeteren van OV-verbindingen binnen gemeente Rhenen en richting andere gemeenten.
- d. Het netwerk van fietspaden verbeteren, inclusief oversteekplekken veiliger maken.
- e. Aandacht voor de gevolgen van klimaatverandering, zoals hittestress en wateroverlast.
- f. Meer bomen planten en ander groen toevoegen in de kernen van gemeente Rhenen.
- g. Randzones optimaal ontwikkelen.
- h. In de randzones inzetten op natuurlijk spelen, wandelen en recreëren.
- i. De cultuurhistorie van landgoederen onderhouden.
- j. Informatie over erfgoed en geschiedenis verbeteren.
- k. Op plekken van archeologisch en cultuurhistorische belang de mogelijkheden om te wandelen verbeteren.
- l. Waardevolle ontmoetingen tussen mensen mogelijk maken.

\*: bij sommige deelgebieden zijn deze opgaven nog wel extra genoemd, omdat deze opgaven specifieke aandacht vragen in het betreffende deelgebied.

### *Strategische doelen*

De initiatieven:

- a. zorgen voor een gezond, duurzame en veilige leefomgeving met een evenwichtige bevolkingssamenstelling;
- b. versterken ruimtelijke kwaliteiten;
- c. versterken Rhenen als actieve en vitale gemeente waar in balans groen en rust wordt afgewogen met levendigheid en ondernemerschap;
- d. zijn in balans met andere initiatieven;
- e. leiden naar een sociaal en economisch gezonde samenleving;
- f. zijn toekomstbestendig, gezond, leefbaar, evenwichtig en initiatiefrijke.

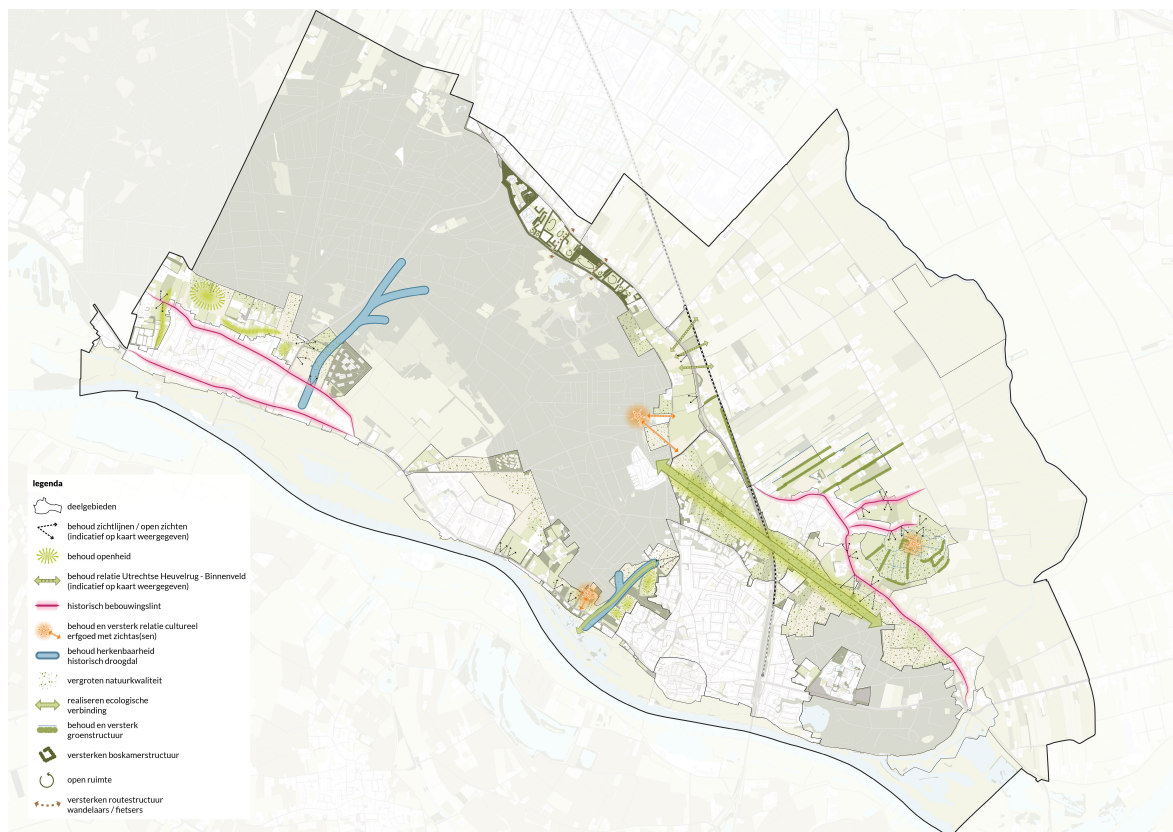
*De kenmerken en opgaven spelen een belangrijke rol bij het opstellen van het omgevingsplan en bij de toetsing van (buitenplanse) omgevingsvergunningen.*

Het omgevingsplan bevat juridisch bindende regels waarmee kan worden gezorgd dat kenmerken behouden blijven en opgaven gerealiseerd kunnen of zelfs moeten worden.

Bij de afweging van nieuwe initiatieven vormen de kenmerken en opgaven het toetsingskader: een initiatief past bij de kenmerken van een deelgebied en/of levert een positieve bijdrage aan de opgaven van het deelgebied en/of de deelgebied overstijgende opgaven en/of het algemeen belang en/of de strategische doelen en/of heeft een positieve impact op conclusies van de trendverkenning (zie bijlage 3).

## Visiekaart Randzonevisie (2025)

Hieronder ziet u de visiekaart die hoort bij de Randzonevisie (2025). De visiekaart wordt verder besproken bij de verschillende randzones.

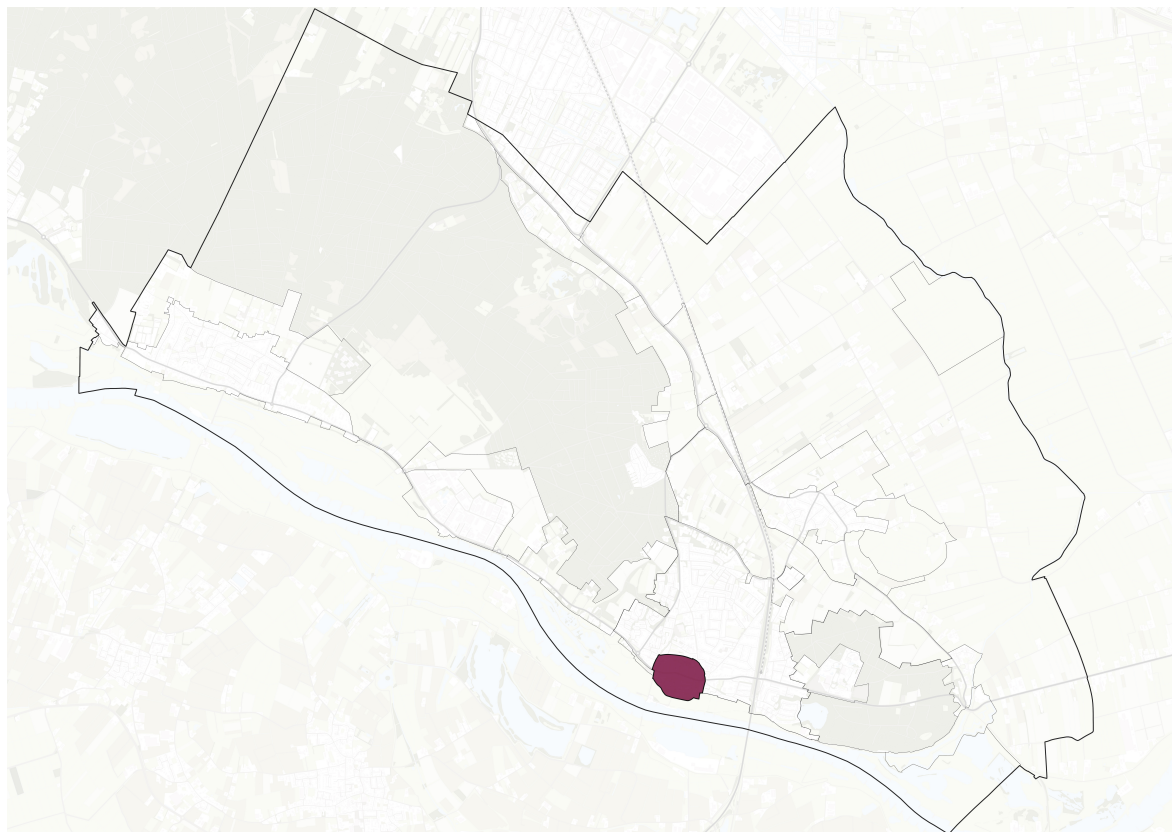


Visiekaart van de randzones van de gemeente Rhenen

### 1 Historische kern Rhenen

#### Over de historische kern Rhenen

De historische kern Rhenen is een beschermd stadsgezicht. De Cunerakerk en Cuneratoren zijn beeldbepalende Rijksmonumenten; de toren is een baken. Het winkelgebied in de historische kern heeft ook een functie voor andere kernen dan Rhenen.



Historische kern Rhenen

### **Kenmerken historische kern Rhenen**

De kenmerken zijn:

- a. Historisch stadscentrum
- b. Smalle pittoreske straatjes, pleintjes en restanten van eeuwenoude stadsmuur
- c. Cunerakerk met toren die zichtbaar is vanuit de wijde omgeving
- d. Recreatief en toeristisch aantrekkelijk
- e. Kleinstedelijke en dorpse kwaliteiten
- f. Kern winkelgebied
- g. Beperkte mogelijkheden om te parkeren

### **Opgaven historische kern Rhenen voor (samenwerkende) organisaties**

De opgaven zijn:

- a. Meer bomen planten.
- b. Minder auto's en vrachtverkeer door het centrum.

### **Opgaven historische kern Rhenen voor individuen**

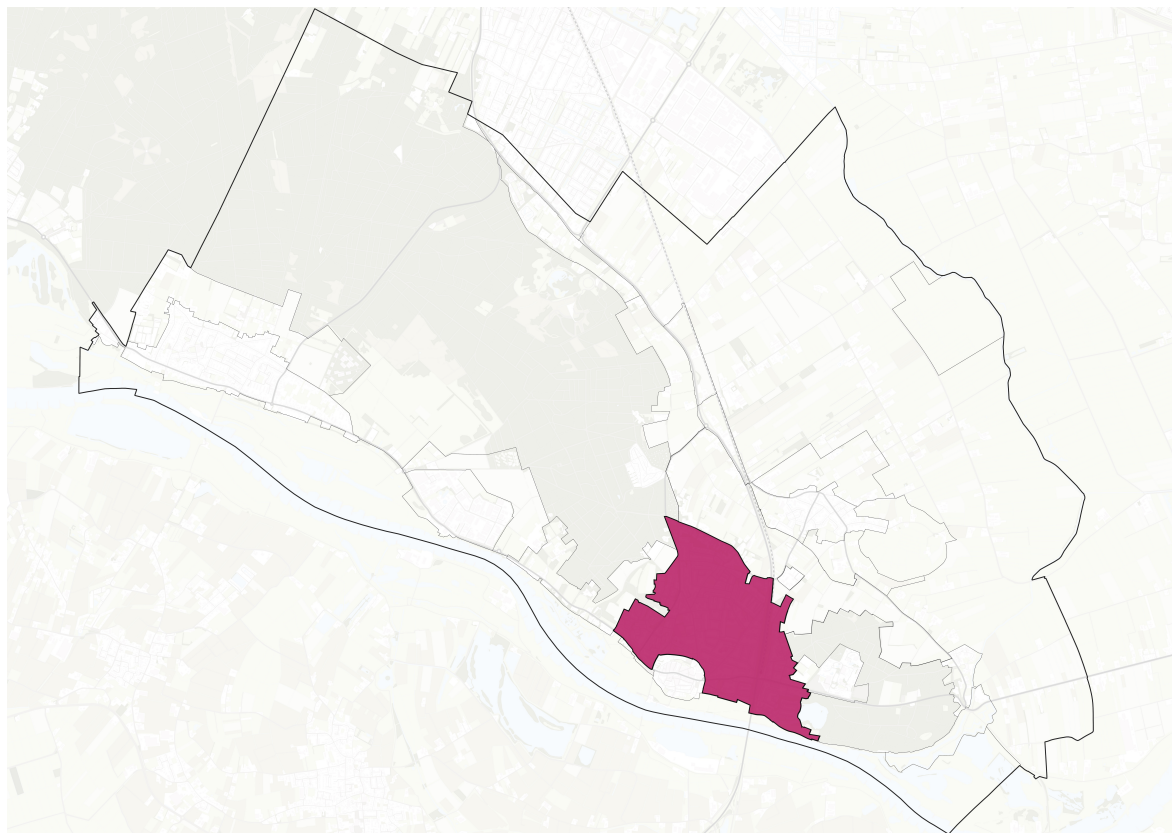
De opgaven zijn:

- a. In ere herstellen en/of beter zichtbaar maken: de gevels van de Delftse school en de wederopbouw.
- b. Gevels, daken en tuinen: meer begroeiing aanbrengen en beter water opvangen.
- c. Het plaatsen van zonnepanelen die passen bij de historische gebouwen.
- d. Ruimte boven winkels bewoonbaar maken.
- e. Inzetten op deelvervoer.

### **2 Kern Rhenen**

## Over kern Rhenen

De kern Rhenen kent verschillende woonbuurten met eigen identiteiten door type woningen, hoe groen het er is en de mate waarin het hoogteverschil merkbaar is. Ook verschillen de voorzieningen per buurt. De kern Rhenen heeft een treinstation met een verbinding in de richting van Utrecht.



Kern Rhenen

## Kenmerken kern Rhenen

De kenmerken zijn:

- a. Gevarieerd woningaanbod
- b. Woonwijken met eigen identiteit
- c. Hoogteverschil zichtbaar in verschillende wijken
- d. Groene ecologische verbindingen door de kern en speelvoorzieningen
- e. Treinstation met goede verbinding in de richting van Utrecht
- f. Voorzieningencentrum, ook voor andere kernen
- g. Veel zzp-ers in de dienstverlening
- h. Plaatsen van archeologisch en cultuurhistorisch belang

## Opgaven kern Rhenen voor (samenwerkende) organisaties

De opgaven voor (samenwerkende) organisaties zijn:

- a. Van NS-station een verbindingsknooppunt maken om het gebruik van het OV en deeltaxi te verbeteren en te stimuleren.
- b. Verbeteren van de OV-verbindingen richting de vlakbij Rhenen gelegen intercitystations, de gemeenten Utrechtse Heuvelrug, Wageningen, Ede (in het bijzonder ziekenhuis Gelderse Vallei) en de regio Betuwe.
- c. Knelpunt Rijnbrug oplossen.
- d. Meer bomen planten.
- e. Aanleggen: schaduwrijke wandelpaden die via cultuur-historische gebouwen en plekken naar de natuur voeren.
- f. Aanleggen: veilige fietsroutes naar scholen en andere voorzieningen.
- g. Voorzieningen voor recreatie ook goed toegankelijk maken voor kinderen en mindervaliden.

- h. Bij mogelijke inbreiding goedkope duurzame woningen bouwen in de stijl van de kern; hoogbouw van een aantal verdiepingen past hier.

### Opgaven kern Rhenen voor individuen

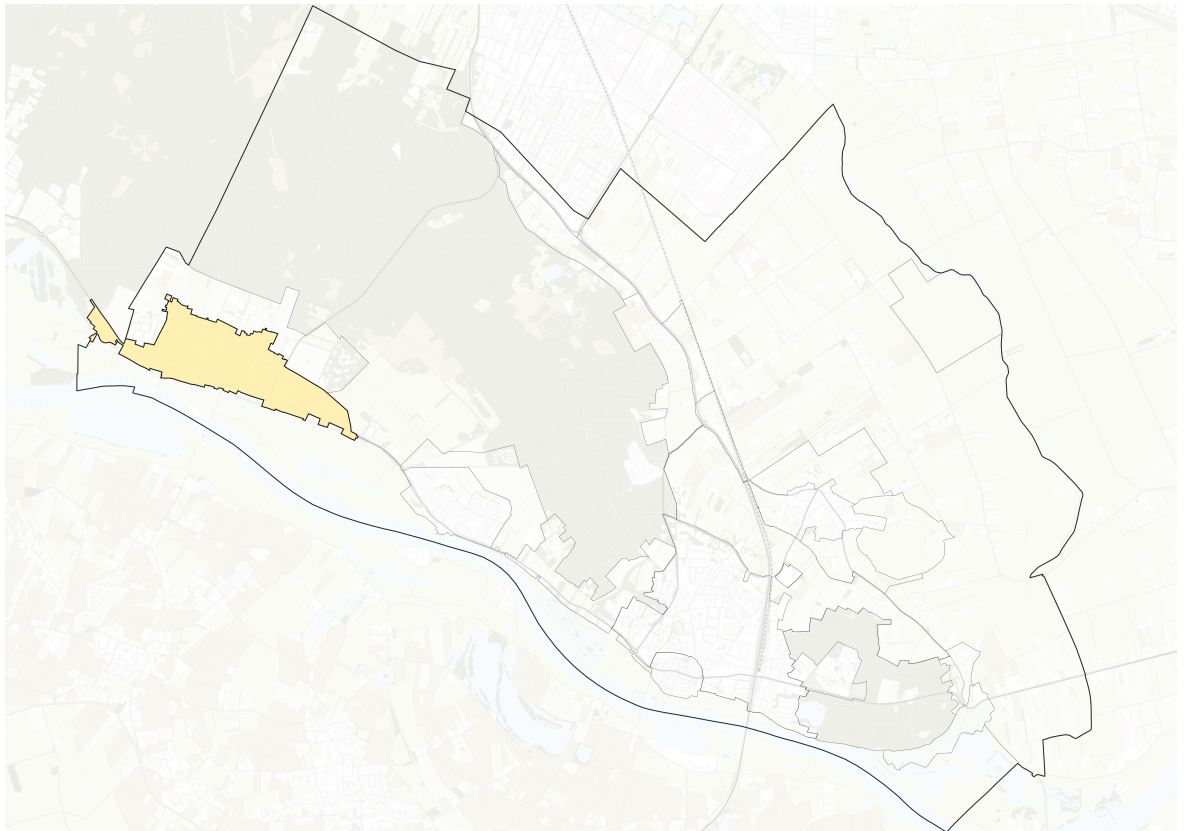
De opgaven voor individuen zijn:

- a. Gevels, daken en tuinen: meer begroeiing aanbrengen en beter water opvangen.

### 3 Kern Elst

#### Over de kern Elst

De kern Elst kent een geschiedenis van tabaksteelt. Verschillende voormalige tabaksschuren zijn bewaard gebleven. Elst heeft een kleine dorpskern met een aantal winkels. Een veerpont zorgt voor verbinding met de overkant van de Neder-Rijn.



Kern Elst

#### Kenmerken kern Elst

De kenmerken zijn:

- a. Voormalige tabaksschuren
- b. Karakteristieke doorkijkjes richting uiterwaarden
- c. Sociale binding binnen subgroepen
- d. Speelvoorzieningen

#### Opgaven kern Elst voor (samenwerkende) organisaties

De opgaven zijn:

- a. Ruimte maken om (extreem) hevige regenbuien op te vangen en zo wateroverlast te voorkomen.
- b. Meer bomen planten en ander groen toevoegen.
- c. Voorzieningen behouden voor ouderen en zo mogelijk uitbreiden.
- d. Voorzieningen behouden voor de jeugd (>12 jaar) en zo mogelijk uitbreiden van Elst.

- e. In vrije tussenruimtes duurzame woningen bouwen in de stijl van de kern, waaronder kleinere woningen naar wens voor oudere inwoners
- f. Karakteristieke doorkijkjes richting uiterwaarden behouden.
- g. Oude gebouwen ombouwen naar woningen.

#### **Opgaven kern Elst voor individuen**

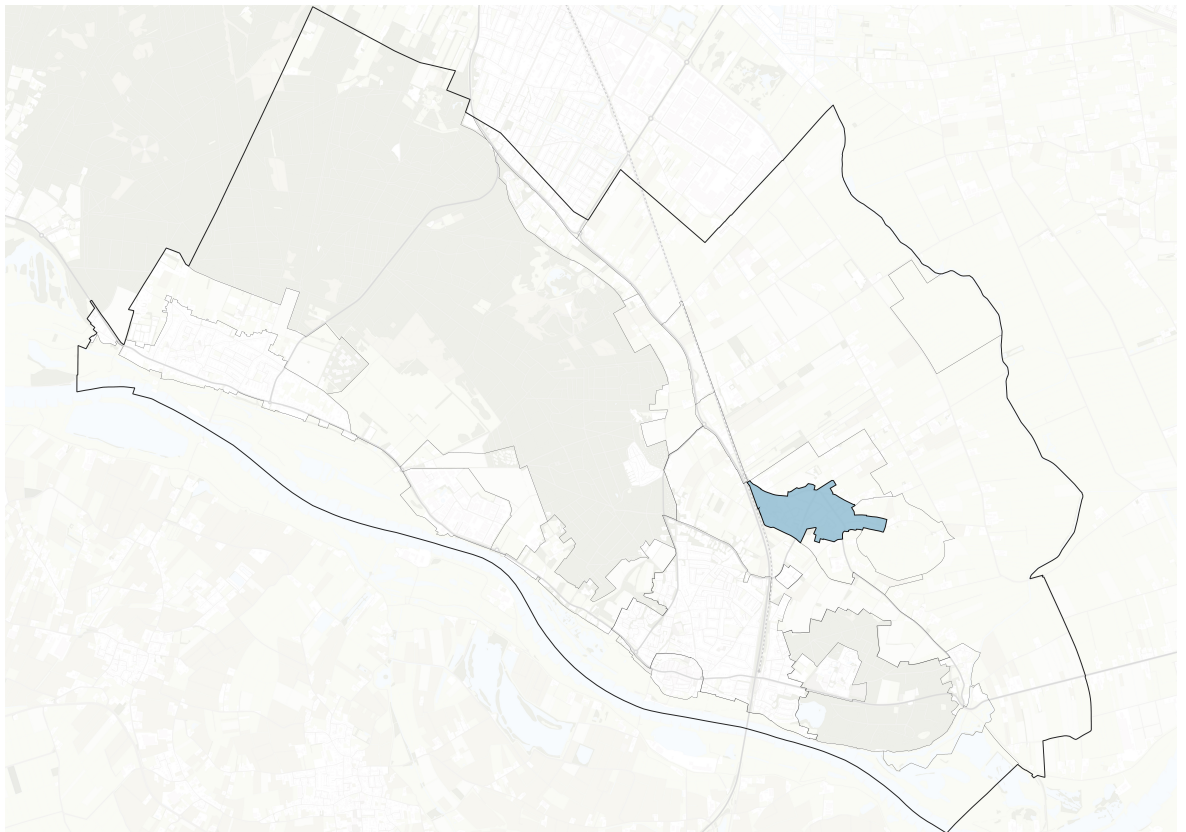
De opgaven zijn:

- a. Gevels, daken en tuinen: meer begroeiing aanbrengen en beter water opvangen.
- b. Meer ruimte geven aan de jeugd.

#### *4 Kern Achterberg*

#### **Over de kern Achterberg**

De kern Achterberg is het kleinste dorp van de gemeente Rhenen. Van oorsprong is Achterberg een agrarisch dorp; er zijn nog verschillende (monumentale) boerderijen aanwezig. Veel inwoners zijn betrokken bij één van de drie kerken. De kleine dorpskern heeft enkele winkels.



Kern Achterberg

#### **Kenmerken kern Achterberg**

De kenmerken zijn:

- a. (Monumentale) boerderijen
- b. Karakteristieke doorkijkjes naar het achterliggende landelijke gebied
- c. Sociale binding
- d. Veel gezinnen met kinderen
- e. Christelijke identiteit en zondagsrust
- f. Groen en landelijk
- g. Veel zzp-ers met ambachtelijk beroep
- h. Identificatie met agrariërs

### Opgaven kern Achterberg voor (samenwerkende) organisaties

De opgaven zijn:

- Ook kleinere woningen voor ouderen bouwen in de stijl van de kern.
- Innovatieve woonvormen ontwikkelen, zodat jong en oud bij elkaar woont en voor elkaar kan zorgen.
- Meer saamhorigheid op maatschappelijke thema's realiseren.
- Winkels behouden.
- Aanleggen: schaduwrijke wandelpaden die naar de natuur leiden.
- Voorzieningen voor verschillende leeftijdsgroepen behouden en zo mogelijk uitbreiden.

### Opgaven kern Achterberg voor individuen

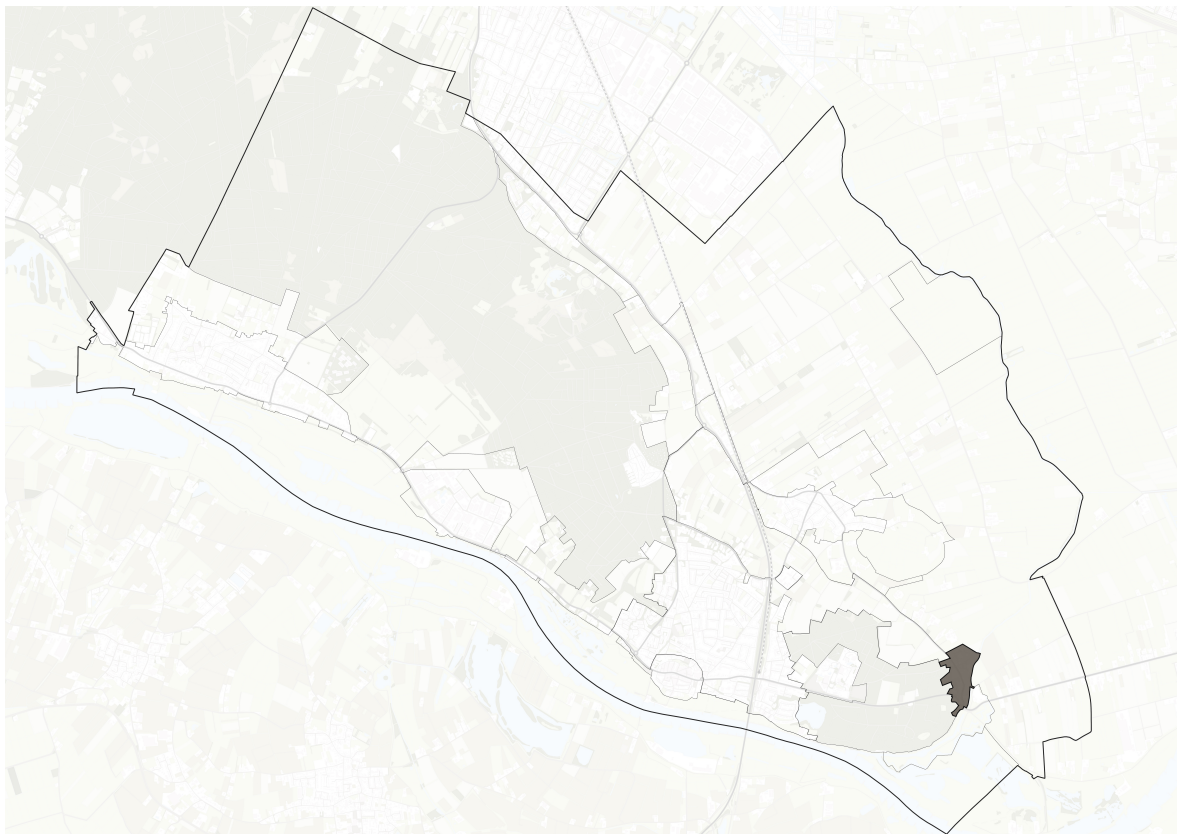
De opgaven zijn:

- Gevels, daken en tuinen: meer begroeiing aanbrengen en beter water opvangen.

### 5 Heimerstein

#### Over Heimerstein

Heimerstein is een voormalig landgoed dat door Zideris in gebruik is als woon-zorglocatie voor mensen die (intensieve) zorg en/of begeleiding nodig hebben. Het is een dorp op zich met het hoofdgebouw en de verschillende zijgebouwen. Dit deelgebied markeert de overgang van de Grebbeberg naar de Gelderse vallei.



Heimerstein

#### Kenmerken Heimerstein

De kenmerken zijn:

- Kleinschalige zorgorganisatie Zideris, dorp op zich
- Markeert de overgang van de Grebbeberg naar de Gelderse vallei
- Voormalige ijskelder is bewaard gebleven
- Voor voorzieningen aangewezen op andere kernen

### **Opgaven Heimerstein voor (samenwerkende) organisaties**

De opgaven zijn:

- a. Meer gezamenlijke activiteiten voor inwoners Rhenen en Heimerstein.

### **Opgaven Heimerstein voor individuen**

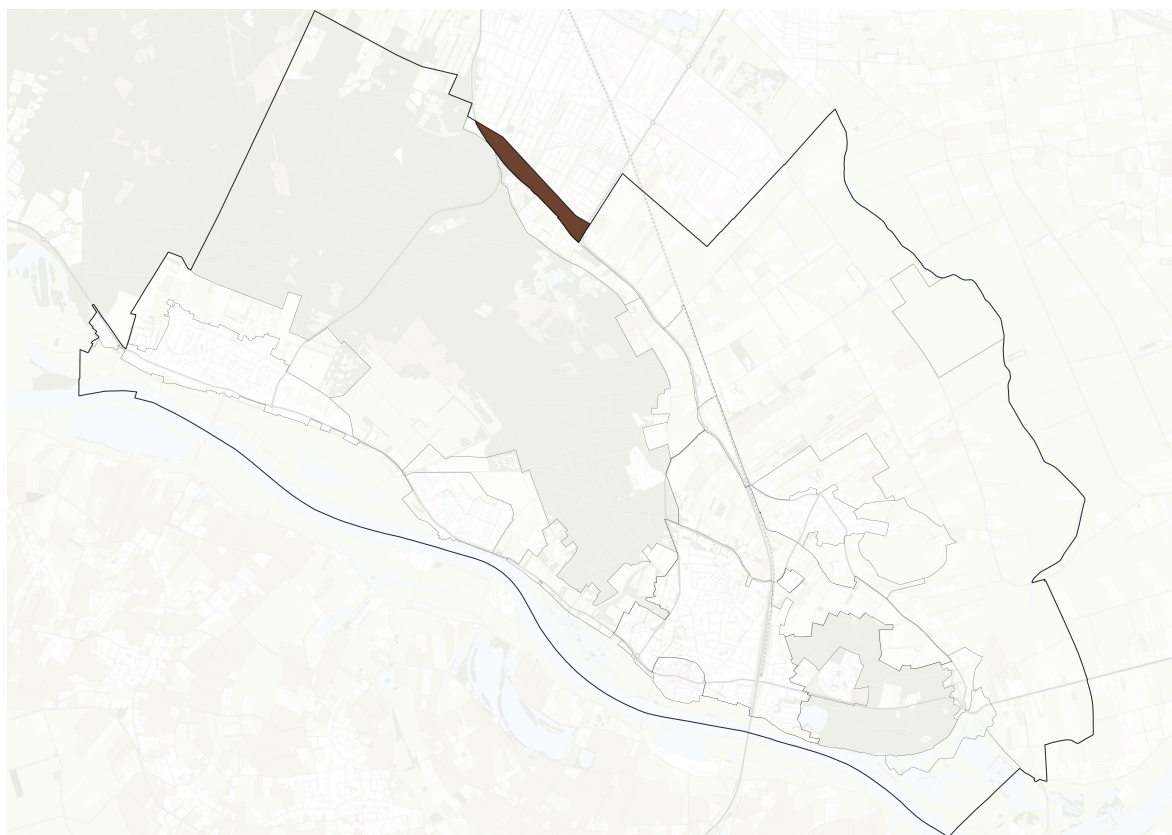
De opgaven zijn:

- a. Beter betrekken van inwoners Heimerstein bij de rest van de Rhenense samenleving.

### *6 Veeneind*

#### **Over het Veeneind**

Het Veeneind ligt tussen de Cuneraweg en de wijk Petenbos van de gemeente Veenendaal. De bebouwing aan weerszijden van de Cuneraweg is langzaam gegroeid en zal nog verder groeien (stedebouwkundigplan 2004 2005). In dit deelgebied zijn de woningen veelal vrijstaand. Er is lintbebouwing op langgerekte kavels.



Veeneind

#### **Kenmerken Veeneind**

De kenmerken zijn:

- a. Veelal vrijstaande woningen in woonwijk, daarnaast lintbebouwing op langgerekte kavels
- b. Kavels voorzien van erfrandbeplanting
- c. Bomenrijen in verkavelingsrichting
- d. Laanbeplanting langs wegen
- e. Gemeente overschrijdende samenwerking met Veenendaal (vuilnis ophalen)

#### **Opgaven Veeneind voor (samenwerkende) organisaties:**

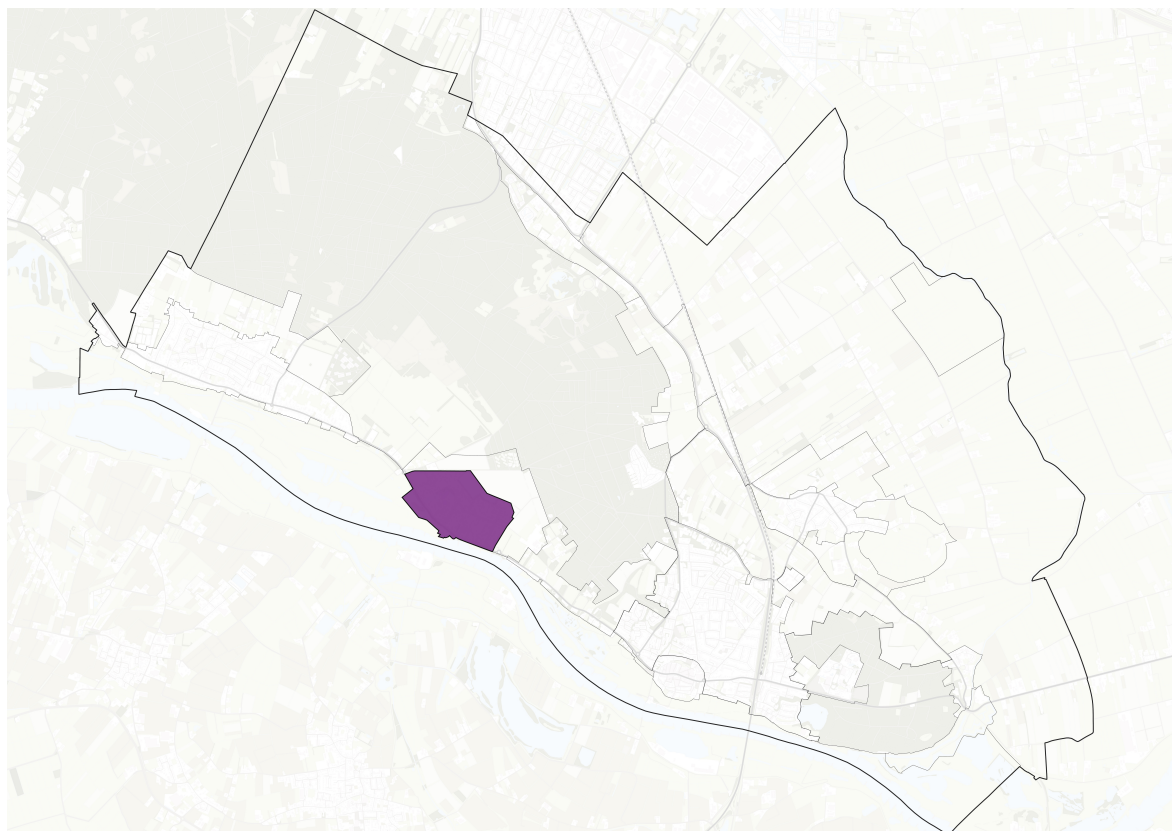
De opgaven zijn:

- a. Het mogelijk maken van de woningbouwplannen die voortkomen uit de stedenbouwkundige visie Veeneind 2005.
- b. Doorgaan met het bouwen in hofjes met veel groen in het midden.
- c. De nieuwe woningen energieneutraal maken.
- d. De nieuwe woningen bij voorkeur gunnen aan inwoners uit de gemeente Rhenen.

### 7 Bedrijventerrein Remmerden

#### Over het bedrijventerrein Remmerden

Bedrijventerrein Remmerden is gelegen aan de N225 en biedt ruimte aan verschillende bedrijfstypen met verschillende grootte.



Bedrijventerrein Remmerden

#### Kenmerken bedrijventerrein Remmerden

De kenmerken zijn:

- a. Goede aansluiting op N225
- b. Vrij zicht over de Rijn
- c. Bedrijventerrein ligt vrij van woonbebouwing
- d. Geen groen
- e. Concentratie van bedrijven met relatief weinig arbeidsplaatsen ten opzichte van bedrijfsruimte
- f. Schaarse ruimte rondom Remmerden om uit te breiden

#### Opgaven bedrijventerrein Remmerden voor (samenwerkende) organisaties

De opgaven voor (samenwerkende) organisaties zijn:

- a. Een kwalitatieve toekomstbestendige bedrijvigheid creëren, passend bij de aard van het bedrijventerrein.
- b. Uitbreiden van het bedrijventerrein met minimaal 5 hectare.
- c. Beter openbaar vervoer naar en van Remmerden vanuit de verschillende omliggende kernen.
- d. Energieneutraal maken van bedrijventerrein.
- e. Uitvoering geven aan de warmtetransitie.

- f. Grootschalige opwekking van energie op o.a. daken.
- g. Vervoer over water verkennen.
- h. Passende uitbreiding onderzoeken.

### **Opgaven bedrijventerrein Remmerden voor individuele bedrijven**

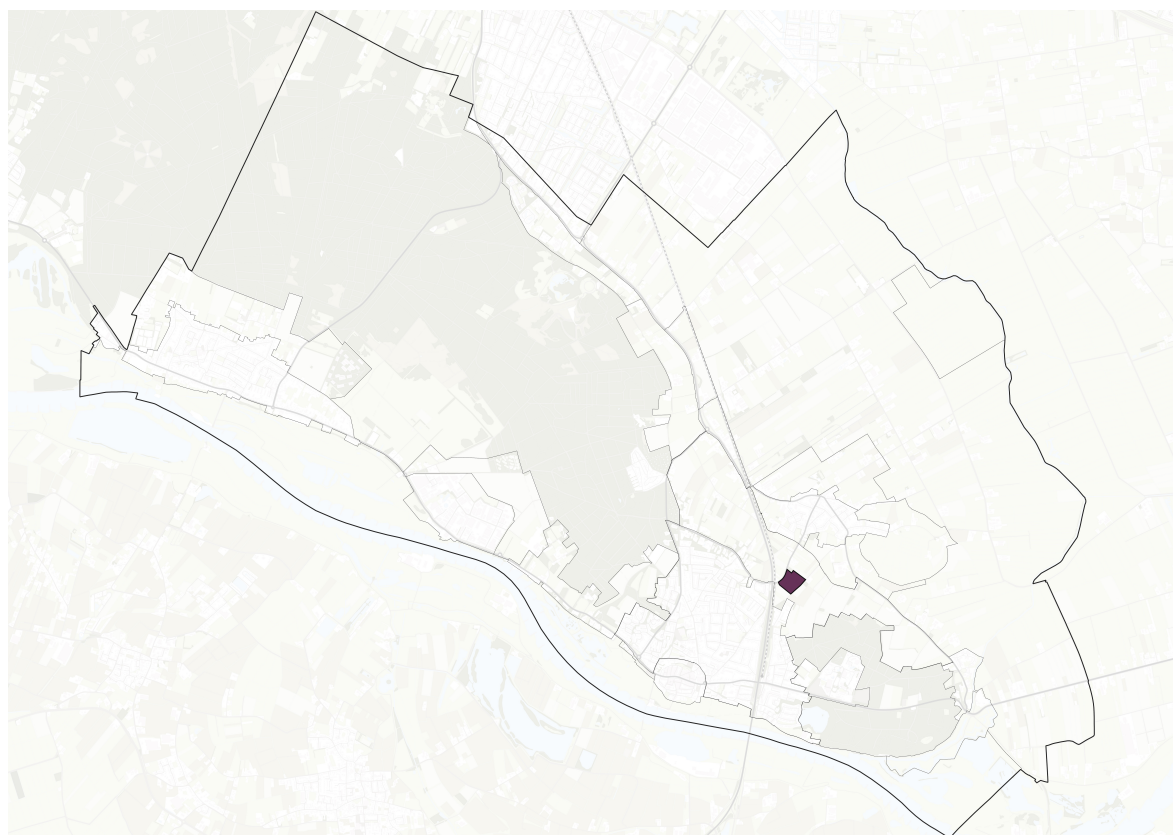
De opgaven voor individuele bedrijven zijn:

- a. Gebouwen isoleren, zonnepanelen op daken plaatsen en/of windenergie opwekken voor eigen gebruik.
- b. Groen toevoegen.

### **8 Bedrijvenlocatie Achterberg**

#### **Over bedrijvenlocatie Achterberg**

Bedrijvenlocatie Achterberg is een compact gebied voor enkele bedrijven. De locatie is duidelijk begrensd door de Achterbergsestraatweg, Bergweg, Boslandweg en een bossage aan de noordzijde. De locatie ligt midden in een groen en agrarisch gebied en sluit niet aan op andere bebouwing. Het ligt in de groene corridor Rhenen-Achterberg.



Bedrijvenlocatie Achterberg

#### **Kenmerken bedrijvenlocatie Achterberg**

De kenmerken zijn:

- a. Landelijk gelegen
- b. Compact bedrijventerrein
- c. Vrije zichten over omliggende agrarische percelen
- d. Bedrijvenlocatie vormt vrijwel gesloten geheel doordat het is omkaderd door wegen en een bossage

#### **Opgaven bedrijvenlocatie Achterberg voor individuele bedrijven**

De opgaven voor individuele bedrijven zijn:

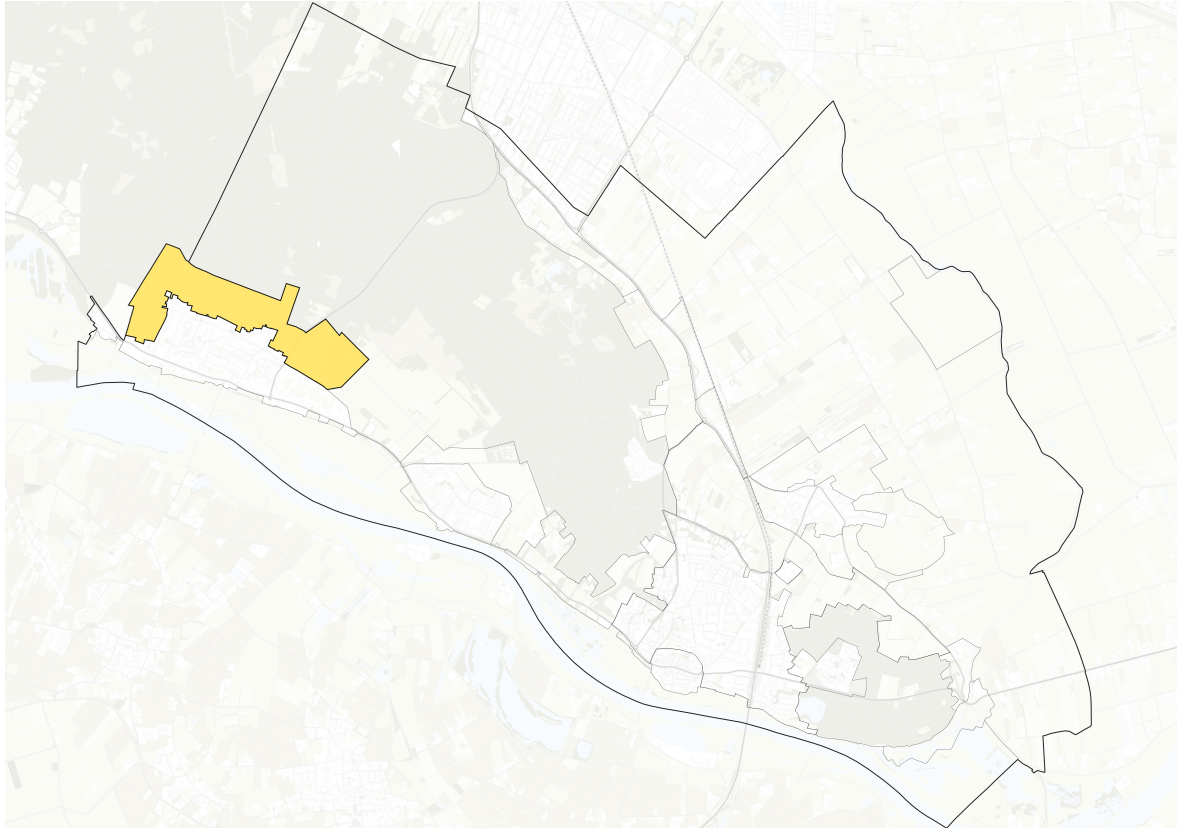
- a. Gebouwen isoleren, zonnepanelen op daken plaatsen en/of windenergie opwekken voor eigen gebruik.
- b. Verbeteren van de bereikbaarheid van deze bedrijvenlocatie.

c. Groen toevoegen.

## 9 Randzone Elst

### Over randzone Elst

Randzone Elst is een natuurlijke overgang tussen woonkern en bosrand. Het gebied wordt gebruikt voor agrarische doeleinden en is een afwisseling van open percelen en percelen voorzien van beplanting. Langs de N416 staan huizen als een los lint met doorkijkjes naar de agrarische percelen. Het gebied wordt gebruikt voor recreatie. Voetbalverenigingen Oranje-wit en de Muskietiers en de tennisvereniging hebben er hun thuis. Hier bevindt zich ook het voormalig defensieterein Zwijnsbergen (MOB-complex).



Randzone Elst

U leest hieronder over de kenmerken, historische opbouw, de kwaliteiten, de mogelijke verbeteringen van die kwaliteiten en over de visie die de gemeente op de randzone heeft.

### Kenmerken randzone Elst

De kenmerken zijn:

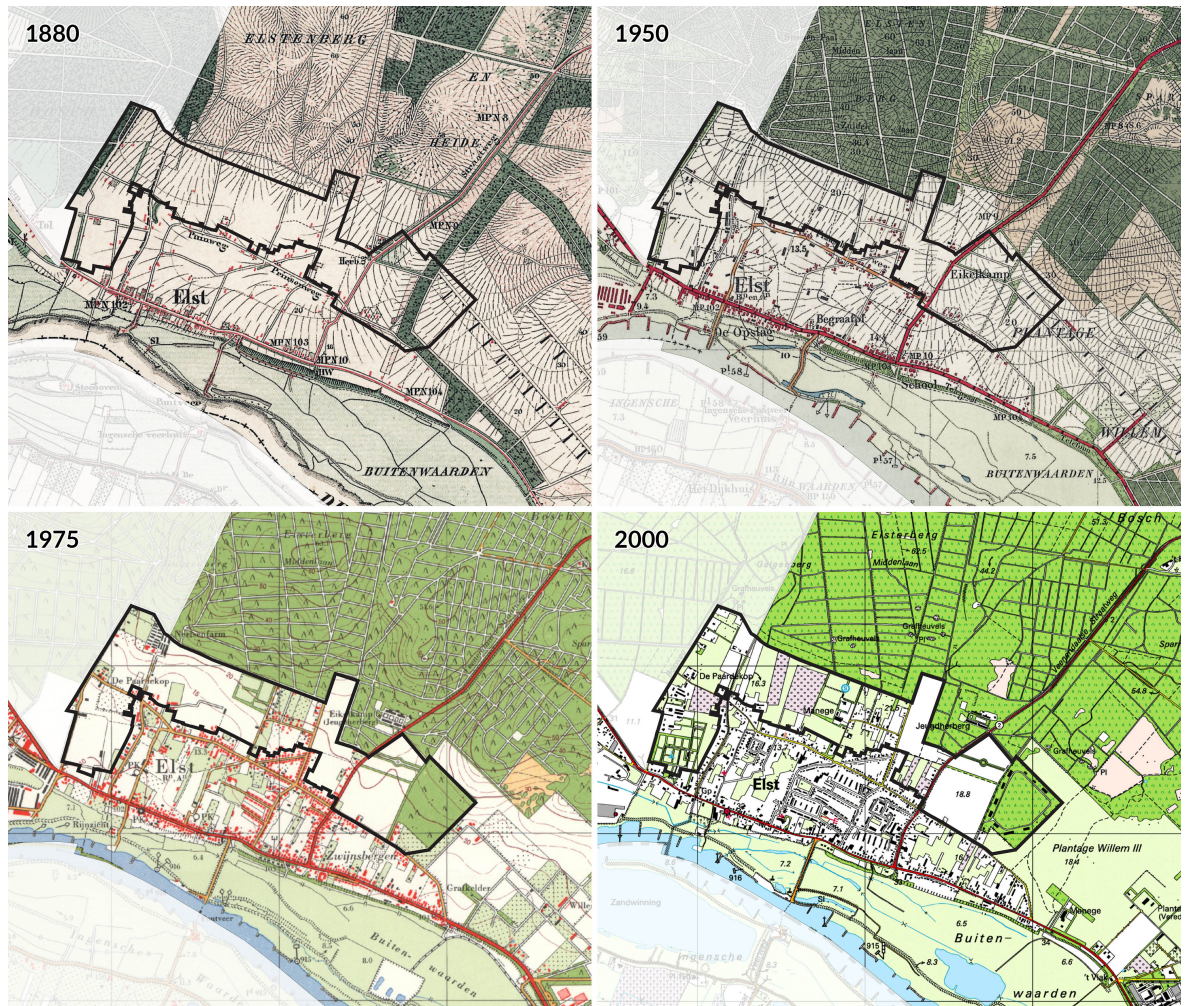
- a. Natuurlijke overgang tussen woonkern en bosgebied met oude akkers
- b. Gebied met agrarisch karakter met lange smalle percelen
- c. Afwisseling tussen open percelen en percelen voorzien van beplanting langs perceelsgrenzen en rondom erven
- d. Bosrand als afbakening van het gebied
- e. Woonbebouwing als een los lint aan de weg, met doorkijkjes over de agrarische percelen
- f. Recreatief uitloopgebied voor de woonkernen
- g. Voetbalvereniging Oranje-wit en Muskietiers
- h. Voormalig defensieterein Zwijnsbergen (MOB-complex)
- i. Plaatsen van archeologisch en cultuurhistorisch belang
- j. Onderdeel van de stuwwal met twee droogdalen
- k. Verschillende percelen hebben een status als Natuurnetwerk Nederland (NNN), maar zijn niet ingericht als natuur
- l. Langeafstandsfietsroute (LF-route) loopt door het gebied heen

- m. Nog geen rechtstreekse verbinding met het recreatief wandelnetwerk van de uiterwaarden en Utrechtse Heuvelrug
- n. Grote variatie in openheid (agrarisch grasland en akkerland) en geslotenheid (beplanting, recreatie en wonen)
- o. Mix aan functies aanwezig, waarbij eenheid voor een deel ontbreekt: agrarisch landschap (agrarisch grasland, akkerland en een kwekerij), MOB-complex, een veldsportcomplex, een bungalowpark en grote/diepe woonpercelen

### Historische opbouw van het dorp Elst

Het dorp Elst ligt op de flank van de Utrechtse Heuvelrug, op de overgang van de stuwwal naar de Rijn. Voor de oorspronkelijke eerste bewoners van Elst was dit een gunstige plek. De uiterwaarden van de rivier werden gebruikt als hooilanden en brachten ook andere voordelen zoals visserij en handel. Het dorp lag hoog genoeg om niet te overstromen. Hoger op de stuwwal was het over het algemeen te droog voor landbouw. Het bos en (later) de heidegronden werden gebruikt voor het beweiden van dieren en het steken van plaggen, waarmee de lageregelegen akkers werden bemest.

Elst is ontstaan als boerennederzetting met twee langgerekte parallel lopende wegen. Deze vormen nu de Rijksstraatweg en de Franseweg. Rond deze twee straten lagen de akkers. Ook in de huidige stedenbouwkundige structuur van Elst is dit nog goed terug te zien. Beide straten vormen de grenzen van de bebouwing. Daarbuiten bevinden zich alleen enkele kleine lintbebouwingen (zoals de Engweg en de Sportweg), incidentele bebouwing en andere functies, zoals de voetbalvelden en de manege.



Historische ontwikkeling van Randzone Elst

Elst heeft zich in de loop van de tijd ontwikkeld van agrarische straten tot een echt woondorp. De akkers tussen de Rijksstraatweg en de Franseweg zijn geleidelijk bebouwd. De eerste groei van Elst vond met name plaats door de historische boerenlinten te verdichten. Later ontstond bebouwing langs enkele dwarsstraten en werden er kleine straatjes toegevoegd tussen de Rijksstraatweg en de Franseweg. Na

de naoorlogse periode werden er ook huizen gebouwd langs de verbindingsweg naar Veenendaal, de Veenendaalsestraatweg. Aan de noordzijde van Elst is eveneens dwars op de Rijksstraatweg een weg aangelegd, de Bosweg. Deze lag tot 2006 in een andere gemeente en heeft daardoor een eigen ontwikkeling gehad.

Typisch voor de naoorlogse groei van Elst is de bijna organische bebouwing. We bedoelen daarmee dat het vaak begon met een doodlopend straatje als dwarsstraat van een bestaande weg, welke later werd doorgetrokken naar een overliggende dwarsstraat. Dit is op historische kaarten van de jaren '70 goed te zien. Soms lag er op een perceel eerst een bedrijf dat later werd uitgeplaatst en waarvoor woningen in de plaats kwamen. Zo is het dorp Elst straatje voor straatje en buurtje voor buurtje aan elkaar gegroeid. Nog altijd bevinden zich allerlei kleine percelen tussen de bebouwing die niet bebouwd zijn. Tussen de Rijksstraatweg en Zwijnsbergen zijn geen dwarsstraten aangelegd. Wel bevinden zich kleine bedrijven in het tussenliggende gebied.

### **Kwaliteiten van randzone Elst**

Het dorp Elst wordt omgeven door natuurgebieden. Al van oudsher ligt de grens van (de akkers van) Elst en het bosgebied (landgoed Prattenburg) ongeveer op dezelfde plek. Een deel van de akkers tussen het bos en de Franseweg en (meer zuidelijk) Zwijnsbergen zijn in de provinciale Omgevingsverordening benoemd als Natuurnetwerk Nederland (NNN). Een deel van de oude akkers ten noorden van de Franseweg is niet meer op die manier herkenbaar. Door de aanleg van de sportvelden, de komst van de manege en de aanleg van enkele straten is dit gebied veel kleinschaliger geworden. Ten zuiden van de Sportweg ligt nog een grotere open akker en hetzelfde geldt voor het noordelijke deel van de Franseweg. Ook waardevol zijn de zichtlijnen langs de Paardenkop tussen de Bosweg en de Vissersweg. Hiermee blijft de historische grens (richting bos en Bosweg) zichtbaar. In het zuidwesten van de randzone, ten noorden van Zwijnsbergen, ligt een oud droogdal. Dit is een cultuurhistorisch waardevol fenomeen. Hoewel er tegenwoordig geen water meer doorheen stroomt, zijn dit soort droogdalen namelijk nog altijd zichtbaar in het reliëf van het gebied. Ze zijn daarmee een tastbare herinnering aan de natuurlijke ontstaansgeschiedenis van de Utrechtse Heuvelrug.

### **Kwaliteitsverbetering randzone Elst**

De randzone Elst kan aantrekkelijker worden gemaakt op het gebied van landschap en recreatie. Dit doen we door het gebied samenhangender in te richten en de overgang tussen de woonkern Elst en het bos van de Utrechtse Heuvelrug te verbeteren. Bijvoorbeeld door nieuwe landschapselementen toe te voegen die het landschap begeleiden. We benutten kansen om de landschappelijke en ecologische kwaliteiten van de bosrand te versterken door in de bosrand een laag met struiken (de mantelvegetatie) en kruidenrijk grasland (zoomvegetatie) toe te voegen. Daarnaast kunnen houtsingels dwars op de stuwwal en bloemrijke graslanden een fraaie toevoeging zijn. Een zorgvuldige landschappelijke inpassing van nieuwe en herontwikkelde percelen/erven is ook van belang, zodat verrommeling van het gebied wordt tegengegaan. Verder ligt er een belangrijke opgave rondom het onderwerp water. Met de focus op de waterkwaliteit en kwantiteit gaan we kijken naar de samenhang tussen stedelijk en landelijk gebied. We benutten daarbij kansen om extra waterbergingsvoorzieningen te realiseren om zo beter in te kunnen spelen op hevige regenbuien en wateroverlast zo veel mogelijk te voorkomen. Ook zoeken we naar mogelijkheden om de (zicht)relatie tussen de bestaande (lint)bebouwing en het achterliggende (agrarische) gebied te versterken. Daarnaast kunnen de recreatieve verbindingen met de Utrechtse Heuvelrug en landgoed Prattenburg worden verbeterd. Bijvoorbeeld door een toeristisch overstappunt met horecavoorziening te realiseren en oude verdwenen padenstructuren in het gebied terug te brengen. Hierdoor wordt het makkelijker om vanuit de woonkern Elst een ommetje te maken richting het bos. Ook het zichtbaar en herkenbaar maken van het droogdal ten noorden van Zwijnsbergen is een kwaliteitsverbetering van deze randzone.

### **Visie op randzone Elst**

Elst is een landelijk compact dorp met een toegankelijke natuurlijke overgang naar het bos. Elst blijft zich ontwikkelen tussen de historische grenzen, waaraan het haar ontstaan heeft te danken, de Rijksstraatweg en de Franseweg / Zwijnsbergen. De organische ontwikkeling van het dorp tussen de Rijksstraatweg en de Franseweg / Zwijnsbergen is nog niet uitontwikkeld. Er liggen tal van mogelijkheden om deze ontwikkeling door te zetten en te kiezen voor inbreiden. Te veel ontwikkelingen in de dorpsranden zou het dorp doen uitwaaiëren en de kwaliteiten verminderen. Dat neemt niet weg dat er in de randzone nog enkele wat grotere stedelijke functies aanwezig zijn. Bijvoorbeeld het sportpark, de manege en het MOB-complex. Wanneer hier ruimte ontstaat voor ontwikkeling zien we kansen om woningen te realiseren. Het is daarbij belangrijk om dit naar aard en schaal aan te laten sluiten bij de kenmerken en kwaliteiten van de betreffende locatie.

In Randzone Elst benutten we dan ook vooral de kansen die er liggen om bebouwing, natuur en landschap in en rondom de randzone meer met elkaar te verweven en te verbinden en de relatie tussen dorpskern-

randzone-Utrechtse Heuvelrug te versterken. Agrarische en natuurgronden in combinatie met recreatieve en/of woonfuncties kunnen hier een rol in spelen. De functie 'werken' (niet-agrarische bedrijfsfuncties) vinden we minder passend in deze randzone.

Voor alle ontwikkelingen in deze randzone geldt dat we daarbij moeten onderzoeken hoe we de bereikbaarheid en ontsluitingsmogelijkheden van de ontwikkeling en Elst in het algemeen kunnen waarborgen. We hebben daarbij speciale aandacht voor de fietser door in te zetten op een fietsroute over de Franseweg als alternatief voor de Rijksweg.

#### Zwijnsbergen

In de provinciale Omgevingsverordening is dit gebied aangewezen als Natuurnetwerk Nederland (NNN). Daarmee is het belangrijkste doel in dit gebied de aanleg van natuur om daarmee de ecologische kwaliteiten van de bosrand te vergroten. Ook ligt hier de ambitie om meer wandelpaden aan te leggen en daardoor het dorp Elst beter te verbinden met het bosgebied. Nieuwe bebouwing mag in dit gebied niet leiden tot het oprekken van de dorpsrand, maar moet juist een afronding zijn, door een stevige groene rand te maken, waarin wonen dan een plaats krijgt. Ook ontstaat hier een definitieve rand door het aanliggende gebied herin te richten ten behoeve van natuur. Het verlies aan landbouwareaal beperken we zoveel mogelijk.

Direct ten westen van het MOB-complex zien we een grote koppelkans om enkele kleinschalige woonerven te realiseren en dit te combineren met natuurontwikkeling en het beleefbaar en waarneembaar maken van het hier aanwezige droogdal. Tegelijkertijd moeten we constateren dat deze percelen een provinciale status als NNN hebben. Dat maakt dat de ruimte voor ontwikkeling naar wonen nu niet mogelijk is, ondanks dat de gronden feitelijk voor agrarische doeleinden worden benut. Met enige ruimte voor woningbouw en natuurontwikkeling kunnen de ecologische kwaliteiten in het gebied versterkt worden. Zonder deze ontwikkelruimte verwachten we namelijk ook dat de kans dat de NNN-gronden daadwerkelijk van agrarisch naar natuur omgezet worden gering is. Door rondom een woonerf een robuuste landschappelijke zone aan te brengen met landschapselementen en wandelmogelijkheden wordt het wonen echt te gast in het landschap en de natuur. De woonerven geven ook de mogelijkheid om volkshuisvestelijk een bijdrage te leveren met kansen voor doelgroepen als starters en ouderen. Wanneer daarbij bijvoorbeeld in stijl met de voor Elst typische tabaksschuren wordt ontwikkeld ontstaat op een passende manier een nieuw woonmilieu. Deze ontwikkelrichting werken we binnen de provinciale meerwaardebenadering verder uit in combinatie met een natuurvisie waarin we laten zien hoe natuurkwaliteit wordt behouden én versterkt. Daarbij wordt gezocht naar een meerwaarde voor natuur, landschap en biodiversiteit in de omgeving van de ontwikkeling. Deze aanpak zorgt ervoor dat de beoogde woningbouw zorgvuldig worden ingepast, en dat de samenhang en kwaliteit van het natuurnetwerk op de lange termijn behouden blijft. Daarbij hebben we ook oog voor de alternatievenafweging waaruit volgt dat de ontwikkeling alleen hier mogelijk is en niet elders.

#### Engweg / Sportweg

In de omgeving Engweg/Sportweg, maar ook langs de Bosweg bevinden zich grote/diepe woonpercelen. We zien hier ruimte om een enkele woning of een kleinschalige dag- of verblijfsrecreatieve functie te realiseren. Nieuwe verblijfsaccommodaties moeten daarbij iets toevoegen aan het bestaande aanbod. Bij de nieuwe ontwikkelingen voor woningbouw en recreatie vinden we het wel belangrijk dat er een goede kwaliteitsverbetering plaatsvindt, bijvoorbeeld door het slopen van overtollige bebouwing of het landschappelijk inpassen van het perceel.

We voorkomen dat dit gebied aan 'het stedelijk gebied' van Elst vastgroeit. Het blijft een onderdeel van de randzone en daarom voegen we op een zorgvuldige manier nieuwe bebouwing toe. Alleen op enkele plekken in de bebouwingslinten (waar brede doorzichten zijn) is de toevoeging van een enkel erf in de vorm van erfwonen denkbaar. Erfwonen is een woonvorm waarbij meerdere huishoudens samen op een gedeeld erf wonen, dat wordt omringd door groene of agrarische percelen. De woningen en het erf vormen een samenhangend geheel en heeft de uitstraling van een agrarisch erf. Voor de woningen kunnen voormalige stallen worden gebruikt of een bouwvorm die doet denken aan een hoofdwoning met bijgebouwen. Doorgaans bestaat een klein erf uit 3 à 5 woongebouwen, waarin maximaal 10 wooneenheden kunnen worden gerealiseerd. Als er in de ruimtelijke opzet van dit deelgebied een grotere eenheid vrijkomt (bijvoorbeeld door het afstoten van een voetbalveld of het vertrek van de manage of een boerderij), dan is een groter woonerf in het groen een mogelijkheid. Een groter woonerf bestaat uit maximaal 20 à 30 woningen. Ook hier geldt dat woonvormen in stijl met de voor Elst typische tabaksschuren passend zijn.

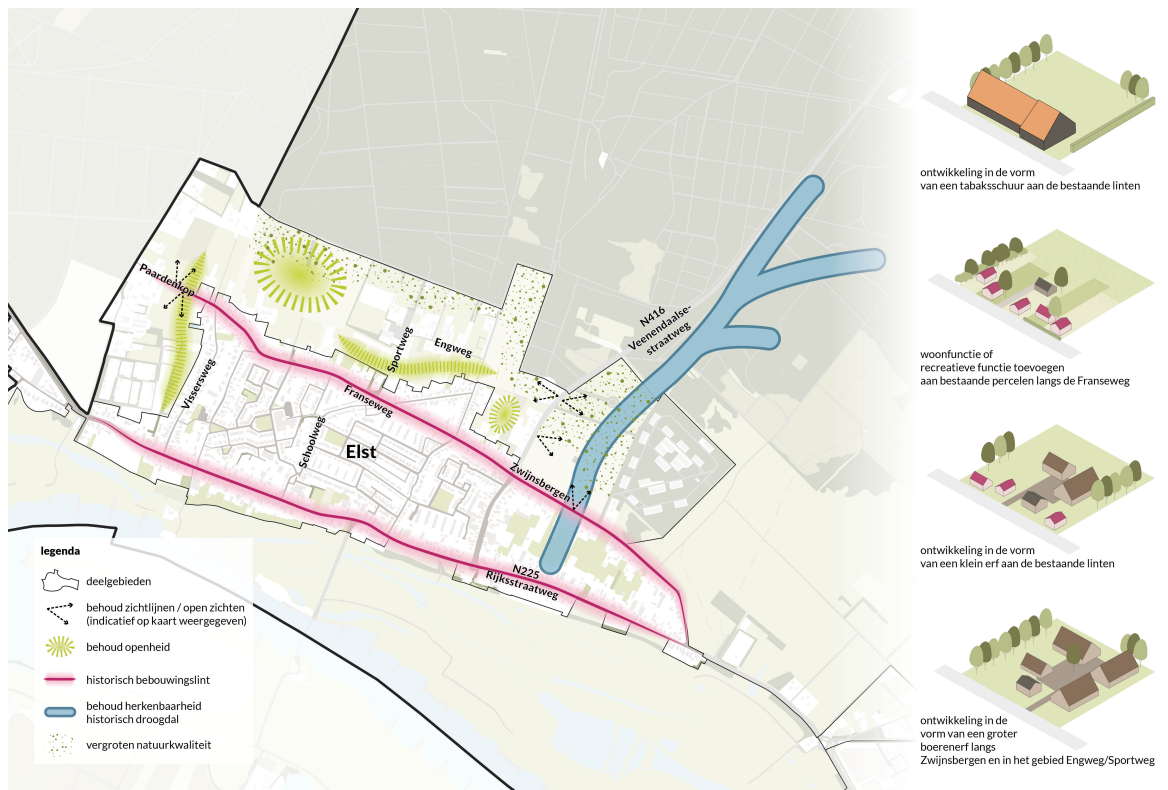
#### Franseweg-Noord

In dit gebied is de relatie tussen de Franseweg en het bosgebied nog het beste in stand gebleven. Al van oudsher ligt er een open akker tussen de Franseweg en de bosrand. Alleen op een plek (aan de Bosweg) waar ooit een nertsenfokkerij heeft gelegen, zijn nu enkele riante woonpercelen gerealiseerd. Grote ambitie in dit deelgebied is om de overgang tussen het bos en het omliggende landschap natuurlijker te maken. Dit kan bijvoorbeeld door struiken, lage beplanting en ruig grasland aan te leggen. Zo wordt de overgang van bos naar open gebied geleidelijk en minder abrupt. Veel insecten en vogels hebben voordeel van zo'n natuurlijke overgangszone. Bovendien ligt er een kans om meer wandelpaden tussen het dorp Elst en het bos te realiseren.

Uitdaging is wel om de openheid in het gebied zoveel mogelijk te behouden. Nieuwe ontwikkelingen in de vorm van wonen of recreatie zijn hier alleen denkbaar als ze de openheid niet belemmeren en bijdragen aan de hiervoor genoemde ecologische en recreatieve verbeteringen. De herontwikkeling van een van de diepe agrarische percelen aan de Franseweg is mogelijk denkbaar met een woonfunctie of (kleinschalige) recreatieve functie.

### Paardenkop

In de visie blijft er een onbebouwde zone tussen de Bosweg en de Vissersweg liggen. Daarom zetten we in op het behoud van de zichtlijnen vanaf de Paardenkop richting de open plekken ten noorden en zuiden van deze weg. Op de hoek van de Paardenkop met de Franseweg en de Vissersweg zijn kleinschalige ontwikkelingen in de vorm van erfwonnen denkbaar om de entree van het dorp te verfraaien. Met name aan de noordzijde van de Paardenkop kan de herontwikkeling van het bestaande erf (met opstallen) een kwaliteitsverbetering opleveren.

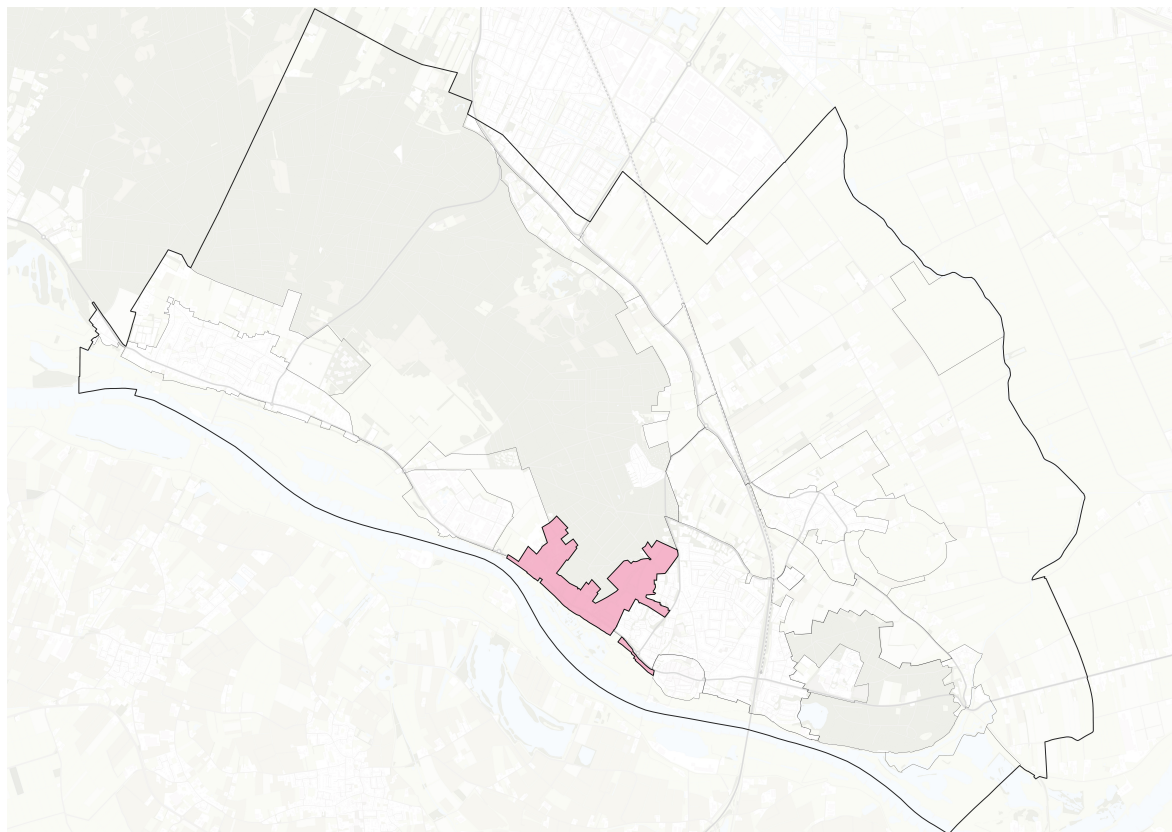


Visiekaart van Randzone Elst met ontwikkelopties

## 10 Randzone Rhenen West

### Over randzone Rhenen West

In randzone Rhenen West wisselen agrarische percelen en kleine bospercelen elkaar af. Door dit gebied loopt hoofdweg N225. Langs deze weg is er lintbebouwing. Het gebied vormt een ecologische verbinding tussen Utrechtse Heuvelrug en de uiterwaarden van de Rijn.



Randzone Rhenen West

U leest hieronder over de kenmerken, historische opbouw, de kwaliteiten, de mogelijke verbeteringen van die kwaliteiten en over de visie die de gemeente op de randzone heeft.

### **Kenmerken randzone Rhenen West**

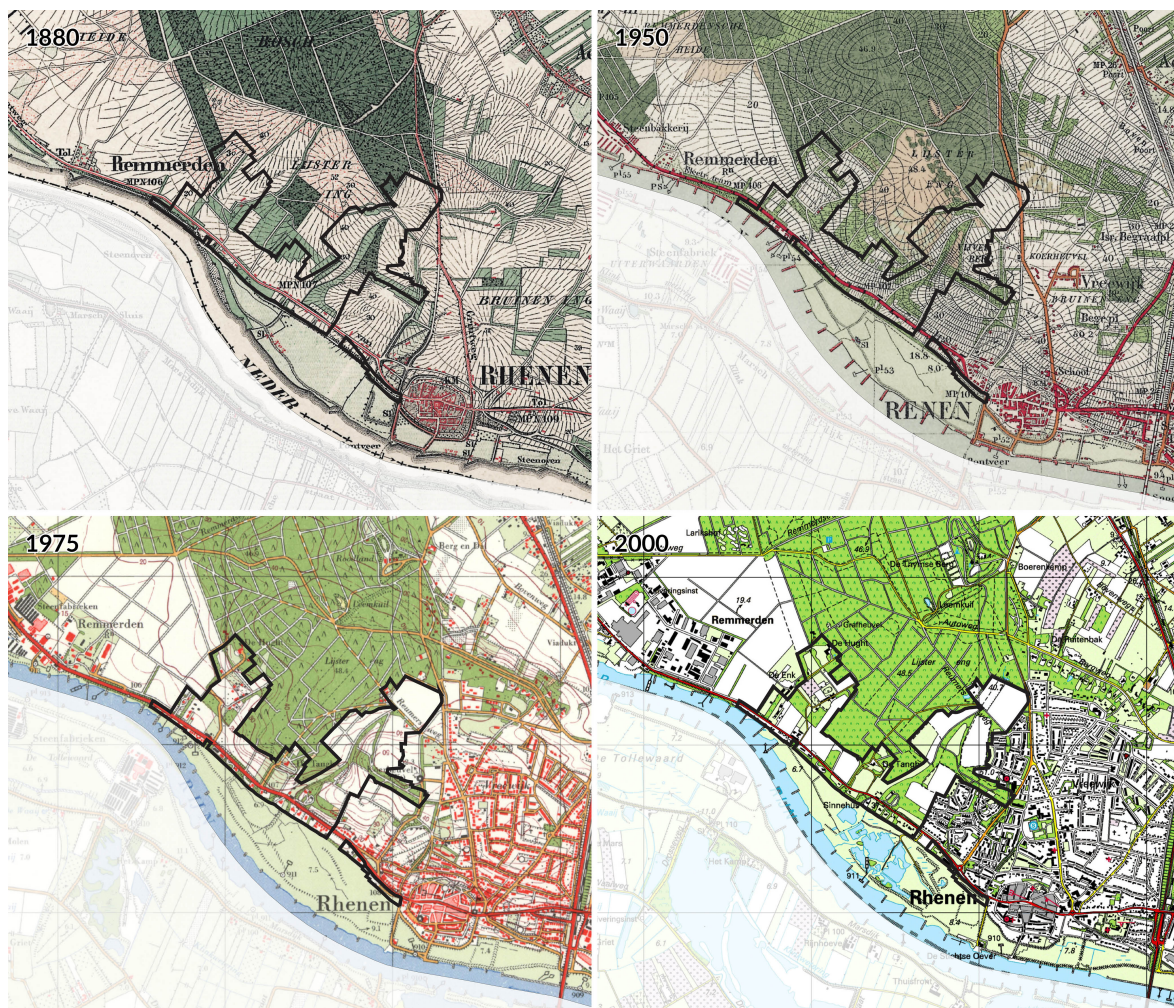
De kenmerken zijn:

- a. Afwisseling tussen agrarische percelen en kleine bospercelen
- b. Lintbebouwing langs de hoofdweg
- c. Afwisseling tussen vrije zichten en doorkijkjes tussen woningen en bossages over de uiterwaarden
- d. Ecologische verbinding tussen Utrechtse Heuvelrug en de uiterwaarden van de Rijn
- e. Doorkijkjes op de Rijn en de uiterwaarden
- f. Plaatsen van archeologisch en cultuurhistorisch belang
- g. Onderdeel van de stuwwal met de aanwezigheid van een droogdal
- h. Grote variatie in openheid (agrarisch grasland en akkerland) en geslotenheid (bos en wonen)
- i. Noordzijde is een grondwaterbeschermingsgebied
- j. Aantal percelen zijn Natuurnetwerk Nederland (Stadsbossen Rhenen en Landgoed De Tangh), de overige gronden zijn Groene Contour
- k. Het reliëf van de Utrechtse Heuvelrug is voor een groot deel niet zichtbaar door opgaand groen, ook Landgoed De Tangh ligt verscholen. Op een aantal plekken is door of tussen de groenstructuren vanuit de bebouwde omgeving van Rhenen zicht op de open agrarische percelen
- l. Wandelroutes tussen Rhenen en de Stadsbossen aanwezig en een landelijke fietsroute op de N-weg
- m. Voornamelijk aan de N-weg bevinden zich provinciale monumenten

### **Historische opbouw van randzone Rhenen West**

Aan de zuidkant en zuidwestkant van de Utrechtse Heuvelrug zijn de stad Rhenen en het buurtschap Remmerden ontstaan. Vanuit Rhenen en het buurtschap Remmerden is de hele zuidelijke en zuidwestelijke flank van de Utrechtse Heuvelrug geschikt gemaakt voor de landbouw. Eeuwenlang bestond deze flank uit grote open akkers, afgewisseld met bospercelen en brede houtwallen. De houtwallen werden over het algemeen aangelegd om wild buiten te houden en vaak ook als veekering voor het eigen vee. De akkers liepen door tot boven op het plateau van de Utrechtse Heuvelrug. Het plateau is het verhoogde landschap dat is ontstaan in de voorlaatste ijstijd, zo'n 150.000 jaar geleden.

Een deel van de randzone Rhenen West ligt rondom een oud droogdal. Deze akkers worden allemaal omgeven door brede houtwallen. De twee bovenste akkers liggen op het plateau van de Utrechtse Heuvelrug. Ook rond Remmerden zijn door de vroege landbouw grotere open akkers ontstaan. Later is een groot deel van deze akkers ingevuld met het bedrijventerrein. Rondom het huidige bedrijventerrein ligt nog een brede zone met akkers. Tussen het voormalige buurtschap en huidige bedrijventerrein Remmerden en de stad Rhenen werd in de jaren '20 van de vorige eeuw landgoed De Tangh opgericht met een fraai landhuis en een priël met bijzondere uitzichten op de Rijn en de Betuwe.



Historische ontwikkeling van Randzone Rhenen West

De stad Rhenen was eeuwenlang een compact stadje aan de voet van de Utrechtse Heuvelrug. In de 20e eeuw begint de stad zich langzaam maar zeker iets uit te breiden langs de belangrijkste uitvalswegen. Pas eind jaren '50 begint de groei van Rhenen grotere vormen aan te nemen en worden ook de oude akkers langs de Nieuwe Veenendaalseweg bebouwd. Eind jaren '70 is het hele gebied ten zuiden van het Paardenveld en de Nieuwe Veenendaalweg bebouwd. In de jaren '80 volgt een nieuwe wijk ten noorden van Paardenveld en in de jaren '90 tenslotte de wijken tussen de Koerheuvelweg en de Reumersweg. Hoewel er daarna nog meerdere plannen zijn geweest om enkele akkers te bebouwen, zijn de wijken hier niet meer uitgebreid.

### Kwaliteiten van randzone Rhenen West

Deze randzone heeft veel verschillende kwaliteiten op het gebied van cultuurhistorie, archeologie, landschap en natuur. Het gebied vormt een kleinschalige overgang tussen de uiterwaarden van de Rijn en landgoed De Tangh, dat aan de rand van het bos ligt. De zichtlijnen op het landgoed en het landhuis zijn hier van grote waarde. Langs de Utrechtsestraatweg staan oude boerderijen en tabaksschuren met een monumentale status. Ook de zogenoemde droogdalen in dit gebied zijn cultuurhistorisch waardevol.

Vooral in het oostelijke deel van de randzone komt alles samen: het droogdal, houtwallen en blokvormige akkers zorgen ervoor dat landschap, historie en natuur duidelijk herkenbaar aanwezig zijn. Dit geeft het gebied een sterke en eigen identiteit. De akkers die in het noordelijke deel van randzone Rhenen West liggen maken geen deel uit van het droogdal zelf. Ze liggen op een oorspronkelijk plateau, dat is gevormd door het schurende landijs in de voorlaatste ijstijd, en zijn daardoor vrij vlak. Een opvallend kenmerk hier is het uitzicht vanaf de Nieuwe Veenendaalseweg: je kijkt uit over een groot open akkergebied met houtwallen, die het begin van het droogdal markeren. Dit is de enige plek bij de noordelijke entree van Rhenen waar je het landschap écht kunt ervaren – door het open zicht, het reliëf en de samenhang van natuurlijke en agrarische elementen.

Een groot deel van de akkers in de randzone Rhenen West vormen een ecologische verbingszone. De verschillende akkers met houtwallen in de Randzone Rhenen West zijn in de provinciale Omgevingsverordening opgenomen als Groene Contourgebied.

### **Kwaliteitsverbetering randzone Rhenen West**

De belangrijkste kansen om de kwaliteiten in deze randzone te verbeteren liggen op het vlak van het verhogen van de ecologische en recreatieve kwaliteiten. Op enkele plekken langs de Utrechtsestraatweg liggen kansen om bestaande erven 'op te knappen' en oude gebouwen te benutten voor een nieuwe ontwikkeling.

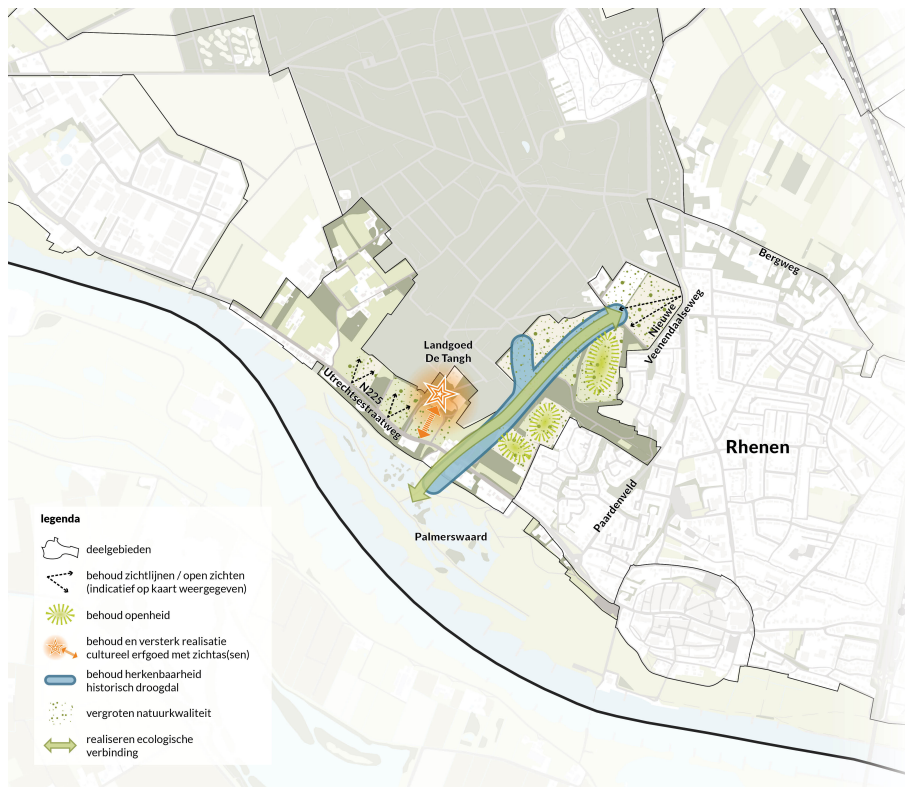
Het huidige agrarische grondgebruik gecombineerd met de robuuste groene omzomingen zorgt in belangrijke mate voor de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van de randzone Rhenen West. Juist in de overgangen van bos naar akkers is vaak een grote variatie aan soorten planten en bomen te vinden. Daardoor liggen er in deze randzone kansen om de ecologische kwaliteiten verder te versterken. Dit kan door de omliggende gronden verder te versterken en natuurinclusiever te maken, bijvoorbeeld door in te zetten op kruiden- en faunarijke akkers. Een dergelijke inrichting gaat ook goed samen met het kenmerkende open karakter van de agrarische percelen, de beleving van de aanwezige hoogteverschillen, de cultuurhistorische waarden en de ecologische ambities. Daarbij zoeken we ook kansen om de recreatieve verbinding tussen de Palmerswaard en Utrechtse Heuvelrug te verbeteren en nieuwe wandelroutes te maken waarmee het aanwezige droogdal beter beleefbaar en toegankelijk gemaakt kan worden.

### **Visie op randzone Rhenen West**

Door alle kenmerken en kwaliteiten van de oude akkers en houtwallen in deze randzone zijn de ontwikkelkansen beperkt. De focus ligt voornamelijk op behoud van wat er al is. Dat neemt niet weg dat er een grote meerwaarde ligt om de bestaande grote open landbouwpercelen, die landschappelijk en cultuurhistorisch gezien ook waardevol zijn, verder te versterken en te voorzien van meer natuurwaarden. Op die manier kunnen we namelijk de ambitie waarmaken om een ecologische verbinding te maken tussen de Utrechtse Heuvelrug en de Palmerswaard en landbouw, natuur en landschap nog meer met elkaar te verweven. Dit kan bijvoorbeeld door dubbelgebruik in de vorm van agrarisch natuurbeheer. Om deze ambitie extra kracht bij te zetten en waar te kunnen maken kan het nodig zijn om een financiële drager te zoeken. Dit kan via de inzet van subsidieregelingen, zoals Kwaliteitsimpuls Natuur en Landschap (SKNL), en/of het bieden van ruimte voor ontwikkeling.

Tegelijk sluiten we een nieuwe bebouwde functie uit in deze randzone, zoals wonen. Ook de functie 'werken' (niet-agrarische bedrijfsfuncties) vinden we niet passend bij het karakter van het gebied. En voor nieuwe dag- of verblijfsrecreatieve functies geldt dat ze vanwege onder andere het verscholen karakter en de beperkte bereikbaarheid niet direct voor de hand liggen.

Voor het westelijk deel van randzone Rhenen West staat het behoud van het zicht op en vanuit landgoed De Tangh voorop. De ecologische en cultuurhistorische kwaliteit is hier hoog en kan nauwelijks aan kwaliteit winnen. Alleen bij hergebruik van oude stallen op bestaande erven, bijvoorbeeld in de vorm van kleinschalige woningbouw of recreatieve ontwikkeling, kan een kwaliteitsverbetering worden bereikt als daarmee het erf een betere beeldkwaliteit en inpassing krijgt.

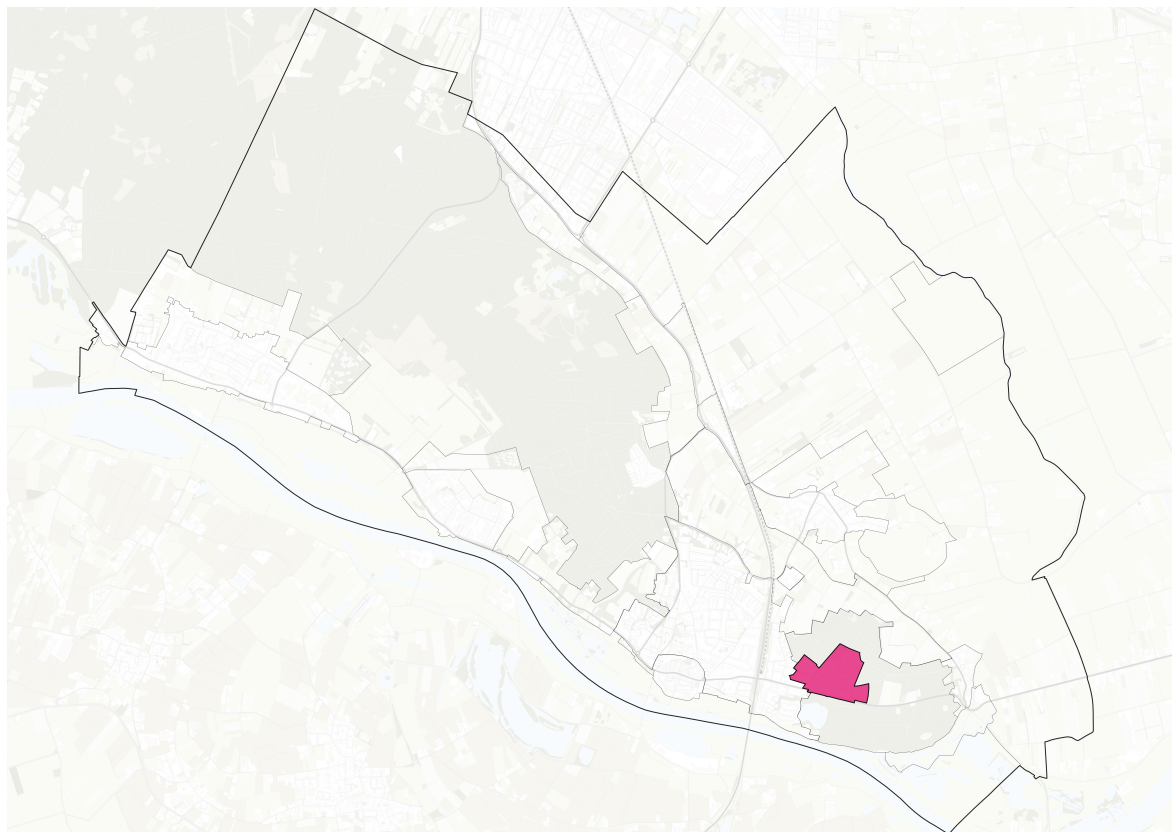


Visiekaart van Randzone Rhenen West met ontwikkelopties

## 11 Randzone Rhenen Oost

### Over randzone Rhenen Oost

In randzone Rhenen Oost bevinden zich Ouwehands Dierenpark en Sportpark Candia. Verder wordt het gebied omringd door het natuurgebied de Laarsenberg en loopt hoofdweg N225 langs het gebied.



Randzone Rhenen Oost

U leest hieronder over de kenmerken, historische opbouw, de kwaliteiten, de mogelijke verbeteringen van die kwaliteiten en over de visie die de gemeente op de randzone heeft.

### **Kenmerken randzone Rhenen Oost**

De kenmerken zijn:

- a. Ouwehands Dierenpark
- b. Sportpark Candia
- c. Horeca
- d. Bosrijke omgeving
- e. Onderdeel van de stuwwal
- f. Gebied wordt omzoomd door Natuurnetwerk Nederland (NNN)

### **Historische opbouw van randzone Rhenen Oost**

Het gebied ten oosten van de stad Rhenen, rondom de Laarsenberg, had lange tijd een onbebouwd karakter. In 1932 vestigde Ouwehands Dierenpark Rhenen zich hier, waarna het terrein in de loop der jaren werd uitgebreid met een omvang van 22 hectare. Ook het sportpark Candia vond hier een plek. Daarmee veranderde het gebied geleidelijk in een zone met belangrijke recreatieve en sportieve functies.



Historische ontwikkeling van Randzone Rhenen Oost

### Kwaliteiten van randzone Rhenen Oost

Randzone Rhenen Oost kenmerkt zich door haar recreatieve aantrekkingskracht, zowel voor de eigen inwoners als voor toeristen en recreanten van buiten Rhenen. Intensieve en extensieve recreatieve functies bevinden zich hier naast elkaar. Het is belangrijk om deze recreatieve kwaliteiten richting de toekomst op een goede manier te blijven combineren met de ook sterk aanwezige natuurwaarden.

### Kwaliteitsverbetering randzone Rhenen Oost

Dit bosrijke gebied biedt kansen om de natuurwaarden verder te versterken door natuurlijke inpassing in lijn met de omliggende natuurbeheertypen van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Door te kiezen voor gemengd loofbos en het benutten van open plekken voor nieuwe natuur, kan de ruimtelijke kwaliteit worden verhoogd. Ontwikkelingen dienen dan ook te passen binnen de ecologische structuur en het karakter van het NNN. Verder geldt dat we de fietsverbinding naar sportpark Candia en Ouwehands Dierenpark willen verbeteren en inzetten op het rolstoelvriendelijk maken van het sportpark.

### Visie op randzone Rhenen Oost

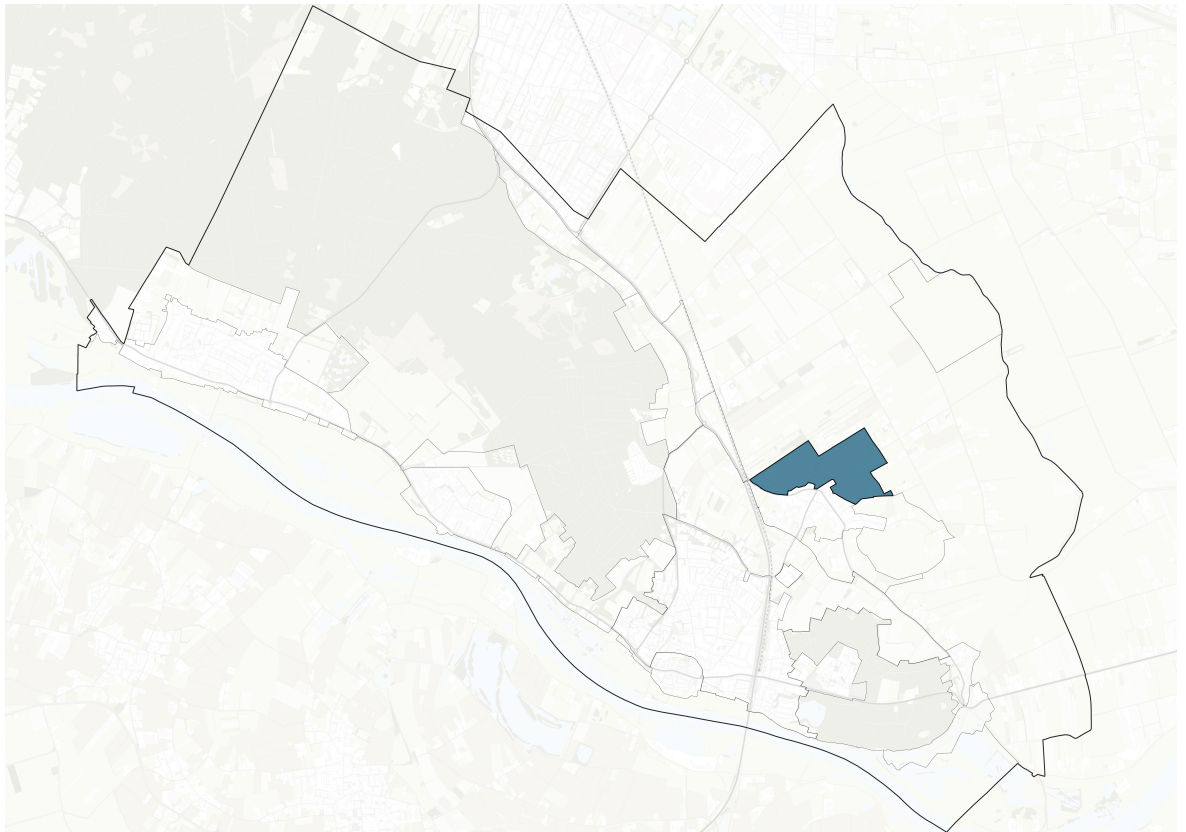
Met Ouwehands Dierenpark en Sportpark Candia is randzone Rhenen Oost een intensief en vol gebied te noemen. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in deze randzone zijn dan ook alleen via herontwikkeling van bestaande functies voorstelbaar, waarbij aandacht moet zijn voor de aanwezige natuurwaarden. We denken daarbij aan functies op het gebied van wonen of recreatie. Eventuele nieuwe verblijfsaccommodaties moeten daarbij iets toevoegen aan het bestaande aanbod.

We ondersteunen de duurzame doorontwikkeling van Ouwehands Dierenpark. Deze vindt plaats binnen de kaders van het provinciale beleid, met inzet op zorgvuldige afstemming tussen partijen en oog voor de specifieke context en kwaliteiten van het gebied. Een eventuele uitbreiding zal niet binnen de randzone Rhenen Oost plaatsvinden, maar in het aangrenzende deelgebied Utrechtse Heuvelrug (D22).

### 12 Randzone Achterberg Noord

#### Over randzone Achterberg Noord

Randzone Achterberg Noord is een agrarisch gebied met (grote) agrarische bedrijven, rechte wegen en rechte, rationeel verdeelde kavels. De kavels liggen strak en recht naast elkaar, zoals gebruikelijk in veenweidelandschappen. Er zijn houtwallen en op enkele plekken staan langs de kavelranden bomen. Over de grote open kavels is er vrij zicht op het Binnenveld.



Randzone Achterberg Noord

U leest hieronder over de kenmerken, historische opbouw, de kwaliteiten, de mogelijke verbeteringen van die kwaliteiten en over de visie die de gemeente op de randzone heeft.

#### Kenmerken randzone Achterberg Noord

De kenmerken zijn:

- a. Gebied met agrarisch karakter
- b. (Grote) agrarische bedrijven, soms met een multifunctioneel karakter
- c. Rechte wegen en rechte rationele kavels
- d. Houtwallen, kavelranden op aantal plekken voorzien van enkele bomenlaan
- e. Vrij zicht over de grote open kavels
- f. Historische Friesesteeg met begeleidende bomenstructuur doorsnijdt het gebied
- g. Grondwater vlak onder het maaiveld
- h. Veenweidelandschap
- i. Fietsknooppuntennetwerk op historische Friesesteeg

## Historische opbouw van de randzones rond het dorp Achterberg

Het dorp Achterberg is ontstaan op de flank van de Utrechtse Heuvelrug. De naam verwijst naar de ligging: het dorp ligt gezien vanuit Rhenen letterlijk 'achter de berg'. Hier ontstonden de eerste boerderijen langs de Cuneraweg en twee zijwegen, de Hogesteeg en De Dijk. De Dijk vormt een kleine zandrug dat vanaf de Utrechtse Heuvelrug het veengebied in stuk. Hier zaten de agrariërs hoog genoeg om droog te kunnen wonen en akkers aan te leggen en tegelijk de nattere lage gronden te benutten. Naarmate de ontwatering van het veenontginningsgebied verbeterde, vestigden zich daar steeds meer boerderijen.

Tot na de Tweede Wereldoorlog bestond Achterberg slechts uit enkele bebouwingslinten met daaromheen alleenstaande boerderijen. In de jaren '60 ontstaat rond de Achterbergsestraatweg en de Molenweg een klein cluster van bebouwing. In de jaren '80 vindt de eerste planmatige uitbreiding plaats, rond De Hoef. In de jaren '90 wordt dit aangevuld met De Horst en wordt het gebied tussen de Hogesteeg en de Cuneraweg opgevuld. Twintig jaar later groeit Achterberg verder ten westen van de Achterbergsestraatweg. Het resultaat is een compact dorp aan de westzijde van de Cuneraweg met nog altijd de originele lintbebouwingen in het veenweidelandschap ten oosten van de Cuneraweg.



Historische ontwikkeling van Randzone Achterberg Noord

## Kwaliteiten van de randzones rond het dorp Achterberg

Het dorp Achterberg ligt precies op de overgang van het hogere zandgebied naar het vlakke veenweidelandschap. Het dorp zelf is vooral gebouwd op het zand. De langgerekte kavels aan de oostzijde van de Cuneraweg, die extra worden benadrukt door lange rijen bomen en struiken (groensingels), hebben een bijzondere landschappelijke waarde en lopen door tot aan de Zuidelijke Meentsteeg en de Grift. De landbouwgronden rondom Achterberg zijn belangrijk voor de agrarische sector. Het zijn vaak grote aaneengesloten kavels. De oude bouwlanden kennen hier een natuurlijke geschiktheid voor de landbouw.

Maar ook de veenweidekavels hebben door de water- en voedselrijke ondergrond een goede waarde. Aan de zuidkant van het dorp heb je uitzicht op de flank van de Laarsenberg. Een bijzonder historisch element is het terrein van het oude kasteel Ter Horst. Dit terrein is een beschermd archeologisch rijksmonument. Hoewel er geen resten van het kasteel zelf meer te zien zijn, is het gebied speciaal vanwege de opvallende waaivormige indeling van de kavels.

### **Kwaliteitsverbetering randzone Achterberg Noord**

In deze randzone ligt een opgave om beter water vast te houden. Juist ten westen van de spoorlijn kan water zich ophopen bij hevige buien. Het afvoeren van water bij hevige buien en tegelijk vasthouden van water binnen het gebied vraagt om een stevige groenblauwe structuur. Het gebied ten noorden van Achterberg leent zich voor zo'n ontwikkeling. Bij bestaande sloten kan de ecologische kwaliteit worden verbeterd door natuurvriendelijke oevers te realiseren, elzensingels aan te planten of rietkragen aan te brengen. Het versterken van de dorpsrand met groene recreatieve voorzieningen, zoals het kunnen maken van een ommetje, is ook een goede mogelijkheid om een kwaliteitsinvestering te doen.

### **Visie op randzone Achterberg Noord**

Randzone Achterberg Noord is in de gebiedsverkenning Binnenveld aangewezen als een zoekgebied waar grootschalig woningbouw wordt onderzocht. Vooruitlopend op de uitkomst hiervan, werken we niet mee aan kleinschalige woningbouwprojecten en overige ontwikkelingen die een mogelijke verstedelijking later in de weg staan. Wel staan we open voor agrarische bedrijven die willen verduurzamen.

De visie op de noordelijke randzone van Achterberg kent verschillende kanten en belangen. Enerzijds ligt hier de ambitie om zoveel mogelijk ruimte voor de landbouw te behouden. Nabij de dorpskern zien we wel een spanningsveld tussen de agrarische activiteiten, de leefbaarheid en gezondheidseffecten. Ook ontbreekt er een herkenbare en aantrekkelijke dorpsrand aan de noordzijde van Achterberg. Een dorpsuitbreiding in deze randzone biedt kansen om deze aspecten aan te pakken. Tegelijk speelt in Achterberg een verstedelijkingsdiscussie en ligt er de opgave voor een robuuste groenblauwe structuur tussen Utrechtse Heuvelrug en Binnenveld. Daarom liggen er voor dit gebied meerdere mogelijke ontwikkelrichtingen:

- a. Direct aan de kern Achterberg wordt een dorpse uitbreiding gerealiseerd met een robuuste groenstructuur met een recreatief ommetje. Daarbij vinden we het belangrijk dat niet de hele structuur wordt volgebouwd en er voldoende lucht en ruimte overblijft met doorzichten naar het achterliggende landschap. Een dorpse uitbreiding binnen de gedachten van kernranden van de provincie Utrecht bestaat uit ongeveer 50 woningen.
- b. In combinatie met een robuuste groenblauwe structuur worden in de kenmerkende oost-west richting meerdere grote en kleine woonerven in de stijl van een boerenerf ontwikkeld in de lintbebouwing. Verstedelijking van een brede rand gaat dan samen met het vasthouden van water en versterken van de ecologische verbinding en het behouden van voldoende doorzichten naar het achterliggende landschap. Een groot boerenerf bestaat uit ongeveer 20 tot 30 woningen, terwijl een klein boerenerf bestaat uit 3 à 5 woongebouwen, waarin maximaal 10 wooneenheden kunnen worden gerealiseerd.

Voor beide ontwikkelrichtingen geldt dat we daarbij moeten onderzoeken hoe we de bereikbaarheid en ontsluitingsmogelijkheden van de ontwikkeling en Achterberg in het algemeen kunnen waarborgen.

Naast de mogelijkheid voor dorpsuitbreiding liggen er kansen om via de herontwikkeling van bestaande percelen in deze randzone woningen, recreatieve functies, werkfuncties met een landelijke uitstraling of andere vorm van landbouw te realiseren. Dit kan bijvoorbeeld wanneer een eigenaar ervoor kiest het gebruik van het perceel te wijzigen, zoals bij vrijwillige bedrijfsbeëindiging of omschakeling naar een andere functie. We vinden het belangrijk dat de nieuwe functies op een kleinschalige manier in het landschap worden ingepast door in te zetten op erfontwikkelingen waarbij sprake is van een hoofdgebouw met ondergeschikte bijgebouwen.

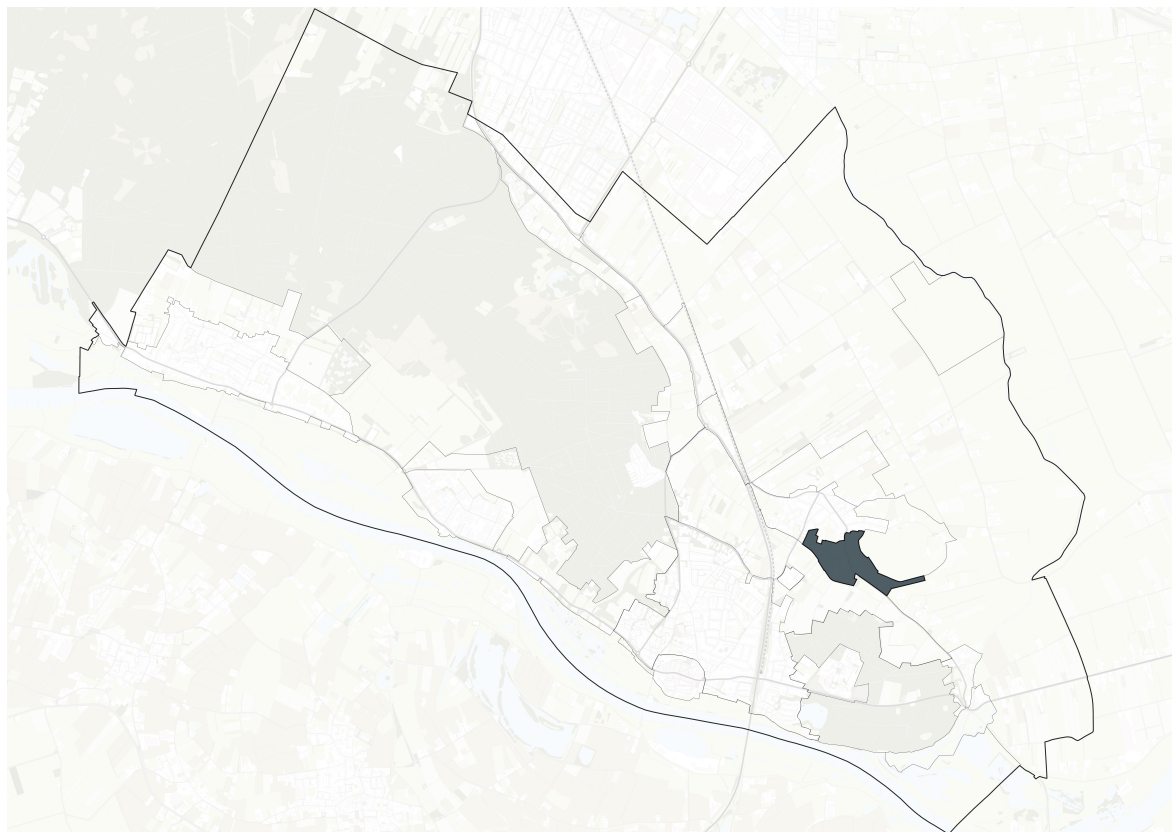


Visiekaart van Randzone Achterberg Noord met ontwikkelopties

### 13 Randzone Achterberg Zuid

#### Over randzone Achterberg Zuid

Randzone Achterberg Zuid is een agrarisch gebied met een aantal agrarische bedrijven, woningen en andere bebouwing. Over de open kavels is er vrij zicht richting de kern Achterberg en natuurgebied de Laarsenberg.



Randzone Achterberg Zuid

U leest hieronder over de kenmerken, historische opbouw, de kwaliteiten, de mogelijke verbeteringen van die kwaliteiten en over de visie die de gemeente op de randzone heeft.

### **Kenmerken randzone Achterberg Zuid**

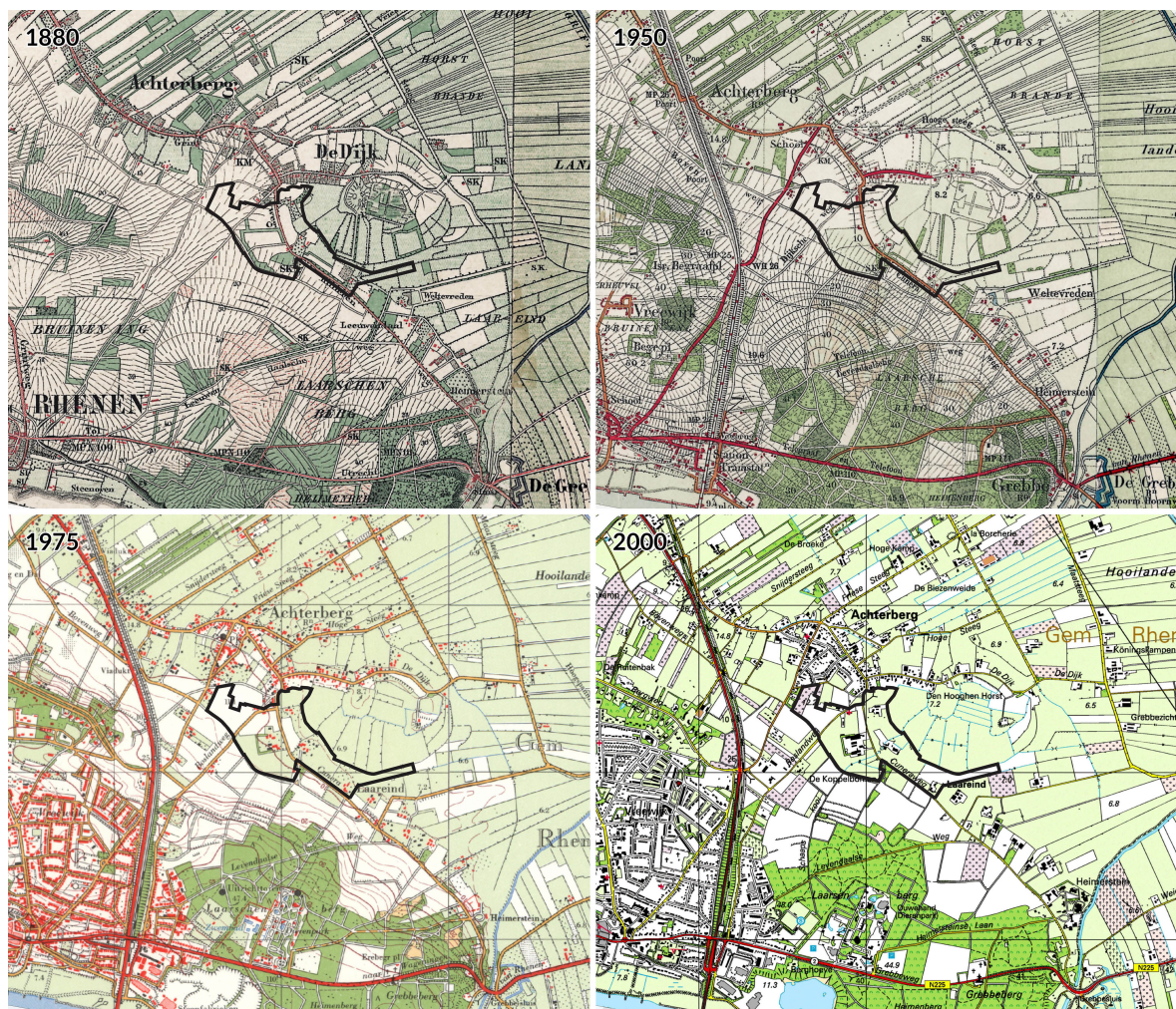
De kenmerken zijn:

- a. Open agrarisch gebied met een aantal erven en zicht op het dorp Achterberg en natuurgebied de Laarsenberg
- b. Grenst direct aan de huidige dorpskern en woningbouwlocatie Achterberg-Zuid
- c. De Cuneraweg is een historisch bebouwingslint, vormt de scheiding tussen het zand- en veenweidelandschap en is een van de zuidelijke entrees van Achterberg. Ook de Boslandweg is een historische weg
- d. Mix aan functies aanwezig: agrarisch grasland, enkele agrarische erven, woonerven en andere bebouwing
- e. Bebouwing ligt open in het landschap en is weinig met groen ingepakt

### **Historische opbouw van de randzones rond het dorp Achterberg**

Het dorp Achterberg is ontstaan op de flank van de Utrechtse Heuvelrug. De naam verwijst naar de ligging: het dorp ligt gezien vanuit Rhenen letterlijk 'achter de berg'. Hier ontstonden de eerste boerderijen langs de Cuneraweg en twee zijwegen, de Hogesteeg en De Dijk. De Dijk vormt een kleine zandrug dat vanaf de Utrechtse Heuvelrug het veengebied in stak. Hier zaten de agrariërs hoog genoeg om droog te kunnen wonen en akkers aan te leggen en tegelijk de nattere lage gronden te benutten. Naarmate de ontwatering van het veenontginningsgebied verbeterde, vestigden zich daar steeds meer boerderijen.

Tot na de Tweede Wereldoorlog bestond Achterberg slechts uit enkele bebouwingslinten met daaromheen alleenstaande boerderijen. In de jaren '60 ontstaat rond de Achterbergsestraatweg en de Molenweg een klein cluster van bebouwing. In de jaren '80 vindt de eerste planmatige uitbreiding plaats, rond De Hoef. In de jaren '90 wordt dit aangevuld met De Horst en wordt het gebied tussen de Hogesteeg en de Cuneraweg opgevuld. Twintig jaar later groeit Achterberg verder ten westen van de Achterbergsestraatweg. Het resultaat is een compact dorp aan de westzijde van de Cuneraweg met nog altijd de originele lintbebouwingen in het veenweidelandschap ten oosten van de Cuneraweg.



Historische ontwikkeling van Randzone Achterberg Zuid

## Kwaliteiten van de randzones rond het dorp Achterberg

Het dorp Achterberg ligt precies op de overgang van het hogere zandgebied naar het vlakke veenweidelandschap. Het dorp zelf is vooral gebouwd op het zand. De langgerekte kavels aan de oostzijde van de Cuneraweg, die extra worden benadrukt door lange rijen bomen en struiken (groensingels), hebben een bijzondere landschappelijke waarde en lopen door tot aan de Zuidelijke Meentsteeg en de Griff. De landbouwgronden rondom Achterberg zijn belangrijk voor de agrarische sector. Het zijn vaak grote aangesloten kavels. De oude bouwlanden kennen hier een natuurlijke geschiktheid voor de landbouw. Maar ook de veenweidekavels hebben door de water- en voedselrijke ondergrond een goede waarde. Aan de zuidkant van het dorp heb je uitzicht op de flank van de Laarsenberg. Een bijzonder historisch element is het terrein van het oude kasteel Ter Horst. Dit terrein is een beschermd archeologisch rijksmonument. Hoewel er geen resten van het kasteel zelf meer te zien zijn, is het gebied speciaal vanwege de opvallende waaiervormige indeling van de kavels.

## Kwaliteitsverbetering randzone Achterberg Zuid

In randzone Achterberg Zuid is het essentieel om de zichtlijnen tussen het dorp en de Laarsenberg te behouden en waar mogelijk te versterken. Nieuwe landschapselementen kunnen hierbij helpen als ze zorgvuldig worden geplaatst. We zetten in op een zorgvuldige landschappelijke inpassing van nieuwe en herontwikkelde erven. Daarnaast zoeken we naar kansen om recreatieve verbindingen tussen Achterberg en richting de Laarsenberg te maken en te zorgen voor een herkenbare zuidelijke dorpsentree. Een aantrekkelijke groene dorpsrand kan recreatieve ontspanningsmogelijkheden bieden, zoals het maken van een ommetje.

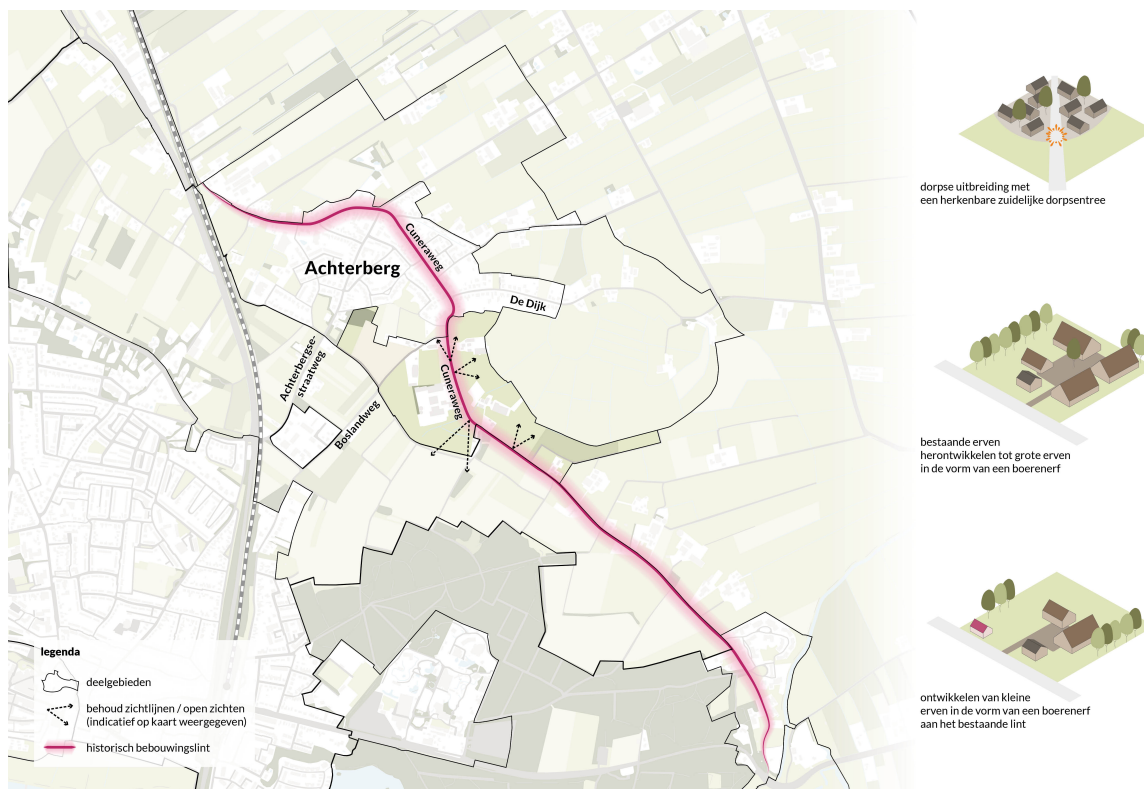
## Visie op randzone Achterberg Zuid

Randzone Achterberg Zuid is in de gebiedsverkenning Binnenveld aangewezen als een zoekgebied waar grootschalige woningbouw wordt onderzocht. Vooruitlopend op de uitkomst hiervan, werken we niet mee aan kleinschalige woningbouwprojecten en overige ontwikkelingen die een mogelijke verstedelijking later in de weg staan. Wel staan we open voor agrarische bedrijven die willen verduurzamen.

Randzone Achterberg Zuid is een herkenbaar agrarisch landschap zonder uitgesproken natuur- of cultuurhistorische waarden. De landbouwfunctie is in deze randzone goed vertegenwoordigd en is belangrijk om de zichtrelatie tussen Achterberg en de Laarsenberg te kunnen waarborgen. Tegelijkertijd is er in dit gebied sprake van dynamiek, onder meer door de woningbouwlocatie Achterberg-Zuid. Er liggen kansen om direct aansluitend op deze ontwikkeling en de dorpskern opnieuw een of meerdere nieuwe woonstraatjes te realiseren en te zorgen voor een herkenbare zuidelijke dorpsentree. Een dorpse uitbreiding binnen de gedachten van kernranden van de provincie Utrecht bestaat uit ongeveer 50 woningen. We willen zuinig zijn op de aanwezige landbouwgrond. Maar tegelijkertijd moet er ruimte worden gemaakt voor woningbouw. Het compact houden van woonbebouwing in de randzones past daar het beste bij. We moeten daarbij onderzoeken hoe we de bereikbaarheid en ontsluitingsmogelijkheden van de ontwikkeling en Achterberg in het algemeen kunnen waarborgen.

Naast de mogelijkheid voor dorpsuitbreiding liggen er kansen om via de herontwikkeling van bestaande percelen in deze randzone woningen, recreatieve functies, werkfuncties met een landelijke uitstraling of andere vorm van landbouw te realiseren. Dit kan bijvoorbeeld wanneer een eigenaar ervoor kiest het gebruik van het perceel te wijzigen, zoals bij vrijwillige bedrijfsbeëindiging of omschakeling naar een andere functie. We vinden het belangrijk dat de nieuwe functies op een goede manier in het landschap worden ingepast door in te zetten op erfontwikkelingen waarbij sprake is van een hoofdgebouw met ondergeschikte bijgebouwen. We zien via herontwikkeling ruimte voor het ontstaan van grotere boerenerven, zodat je vanuit de groene corridor via de grotere boerenerven de dorpskern bereikt. Een groot boerenerv bestaat uit ongeveer 20 tot 30 woningen.

Wat betreft recreatie bieden we ook ruimte voor de ontwikkeling van enkele nieuwe dag- en verblijfsrecreatieve functies binnen de aanwezige lintstructuur. Daarbij geldt ook dat het op een kleinschalige manier moet plaatsvinden in een erfopzet. We zoeken daarbij een recreatieve verbinding met de Laarsenberg en willen niet dat kenmerkende zichtlijnen tussen de Laarsenberg en Achterberg hierdoor verloren gaan. Nieuwe verblijfsaccommodaties moeten daarbij iets toevoegen aan het bestaande aanbod.

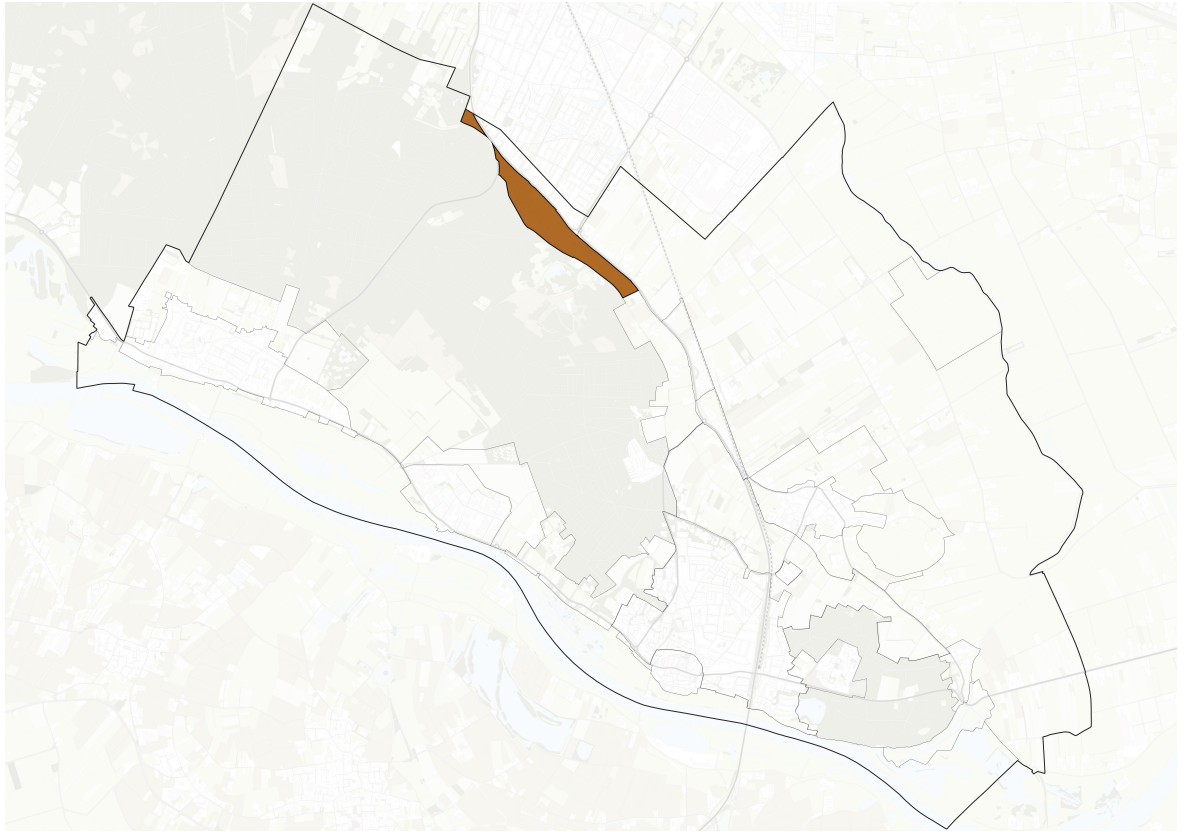


Visiekaart van Randzone Achterberg Zuid met ontwikkelopties

## 14 Heerlijkheid

### Over Heerlijkheid

Heerlijkheid wordt begrensd door de verkeersluwe Oude Veensegrindweg en de drukke provinciale weg, N233. Het gebied ligt direct aan het natuurgebied Kwinteloijen. Het is een gevarieerd gebied met onder meer een wooncomplex voor senioren, vrijstaande woningen, bedrijven en een vakantiepark. Daarnaast zijn er nog enkele open agrarische percelen in het gebied aanwezig.



#### Heerlijkheid

U leest hieronder over de kenmerken, historische opbouw, de kwaliteiten, de mogelijke verbeteringen van die kwaliteiten en over de visie die de gemeente op de randzone heeft.

#### Kenmerken Heerlijkheid

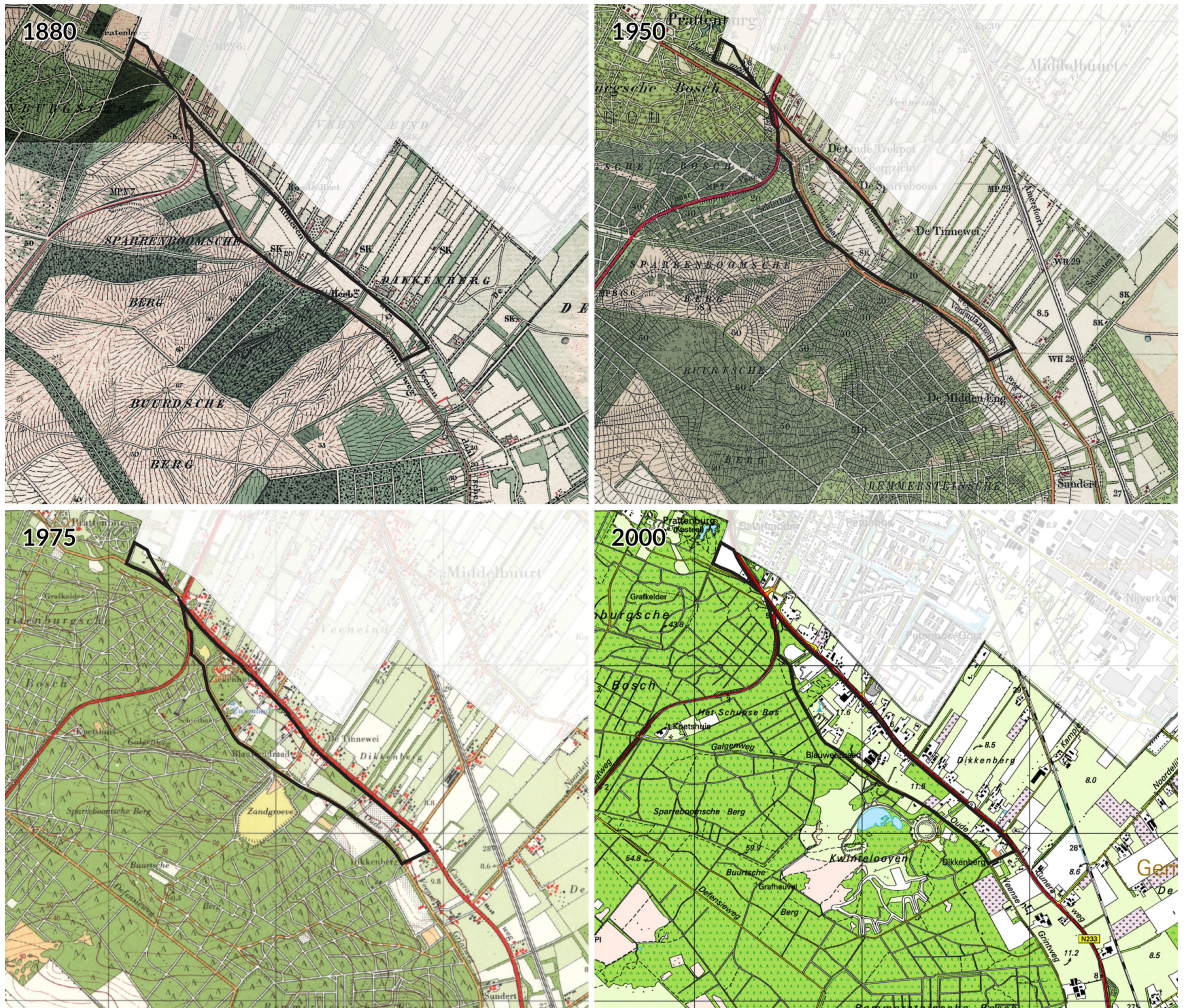
De kenmerken zijn:

- a. Gebied voor extensieve recreatie en toerisme
- b. Vakantiepark aanwezig
- c. Rhenendael, wooncomplex voor senioren
- d. Gevarieerd gebied met bedrijven, woningen, een buitenplaats, familie van woningen
- e. Veel verkeer op provinciale weg N233
- f. Verkeersluwe Oude Veensegrindweg die is ingericht als (recreatieve) fietsstraat en de entreeroute vormt voor Kwintellooijen
- g. Flank van de Utrechtse Heuvelrug met het einde van twee droogdalen
- h. De Oude Veensegrindweg en Cuneraweg zijn historische structuurdragers met begeleidende boomstructuren
- i. Enkele provinciale monumenten gelegen aan de N233
- j. Redelijk besloten gebied door bebouwing en beplanting met enkele open ruimten waardoor het gebied mede aantrekkelijk is voor (beschermde) flora en fauna

#### Historische opbouw van Heerlijkheid

Randzone Heerlijkheid is een smalle flankzone tussen het bos- en heidelandschap van de Utrechtse Heuvelrug en het veenontginningsgebied bij Veenendaal, bestaande uit akkers. Deze akkers werden veelal omgeven door houtsingels. Op de kaart van 1950 is te zien dat er slechts enkele gebouwen aanwezig zijn en dat enkele bospercelen zijn aangelegd. Een grote verandering vond plaats in de jaren '50 en '60. Langs de Cuneraweg ontstond lintbebouwing en er kwamen functies als een zwembad. In 1946 kreeg ook het kerkje Eben Haëzer een plek in het gebied. Tot 1985 werd het kerkje gebruikt voor kerkdiensten en verenigingswerk. Eind jaren '50 werd het ziekenhuis van Rhenen hierin deze randzone gebouwd (als vervanging van een klein hospitaal, dat hier al in 1946 was gevestigd). Ook de locatie van manege Blauwendraad stamt uit deze tijd. Met de afwisseling van houtwallen, bosjes, weides en functies is het een besloten groen gebied. Het zuidelijk deel van deze randzone is minder bebouwd en kent ook enkele brede

doorzichten en fraaie open akkers tegen de achtergrond van bos. Na 1975 zijn de belangrijkste veranderingen de groei of transformatie van bestaande functies geweest. Het ziekenhuis van Rhenen werd in 1997 gesloopt en is getransformeerd tot een groene, boomrijke woonomgeving met veel schaduw en een rustige sfeer. Afgelopen jaren werd in deze randzone een klein aantal nieuwe woningen gerealiseerd.



Historische ontwikkeling van Heerlijkheid

### Kwaliteiten binnen Heerlijkheid

Met de ligging tussen Veenendaal en de Utrechtse Heuvelrug heeft Heerlijkheid een belangrijke functie als overgangsgebied. Met de nabijheid van Kwintelooyen vormt het gebied ook een recreatieve entreefunctie. Uit waarnemingen uit de omgeving blijkt dat verschillende beschermde diersoorten zich thuis voelen in het gebied. Het is dan ook van belang om de natuurlijke en recreatieve kwaliteiten van de Heerlijkheid richting de toekomst te behouden, ook om de functie als overgangsgebied te kunnen blijven vervullen.

### Kwaliteitsverbetering Heerlijkheid

Met de ligging tussen Veenendaal en de Utrechtse Heuvelrug heeft Heerlijkheid een belangrijke functie als overgangsgebied. Met de nabijheid van Kwintelooyen vormt het gebied ook een recreatieve entreefunctie. Uit waarnemingen uit de omgeving blijkt dat verschillende beschermde diersoorten zich thuis voelen in het gebied. Het is dan ook van belang om de natuurlijke en recreatieve kwaliteiten van de Heerlijkheid richting de toekomst te behouden, ook om de functie als overgangsgebied te kunnen blijven vervullen.

## Visie op Heerlijkheid

In de visie vormt de Heerlijkheid een groen en bebouwd gebied tussen Veenendaal en het bos. Het gebied kenmerkt zich door een gevarieerde aanwezigheid van flora en fauna, maar ook van hoogbouw, (recreatie) bedrijven en (families van) woningen. De onsluingsmogelijkheden op de N233/Cuneraweg en de oude Veenendaalsegrindweg (ingericht als (recreatieve)fietsstraat) zijn begrensd. De ontwikkelkansen voor woon-, werk- en/of recreatieve functies zien wij langs de as van de organische dichtheid, waarbij bijvoorbeeld de recreatieve kansen aansluitend op de huidige activiteiten kunnen plaats vinden en kansen voor woningen via het aanbrengen van boskamers en een kleine familie van woningen. Ontwikkelingen kunnen mits passend bij de kenmerken van het gebied. Naast deze ontwikkelingsmogelijkheden bieden we ook ruimte om grotere woningen te splitsen en mantelzorgwoningen te bouwen en voegen we wandel- en fietspaden toe tussen de Cuneraweg en het bos.

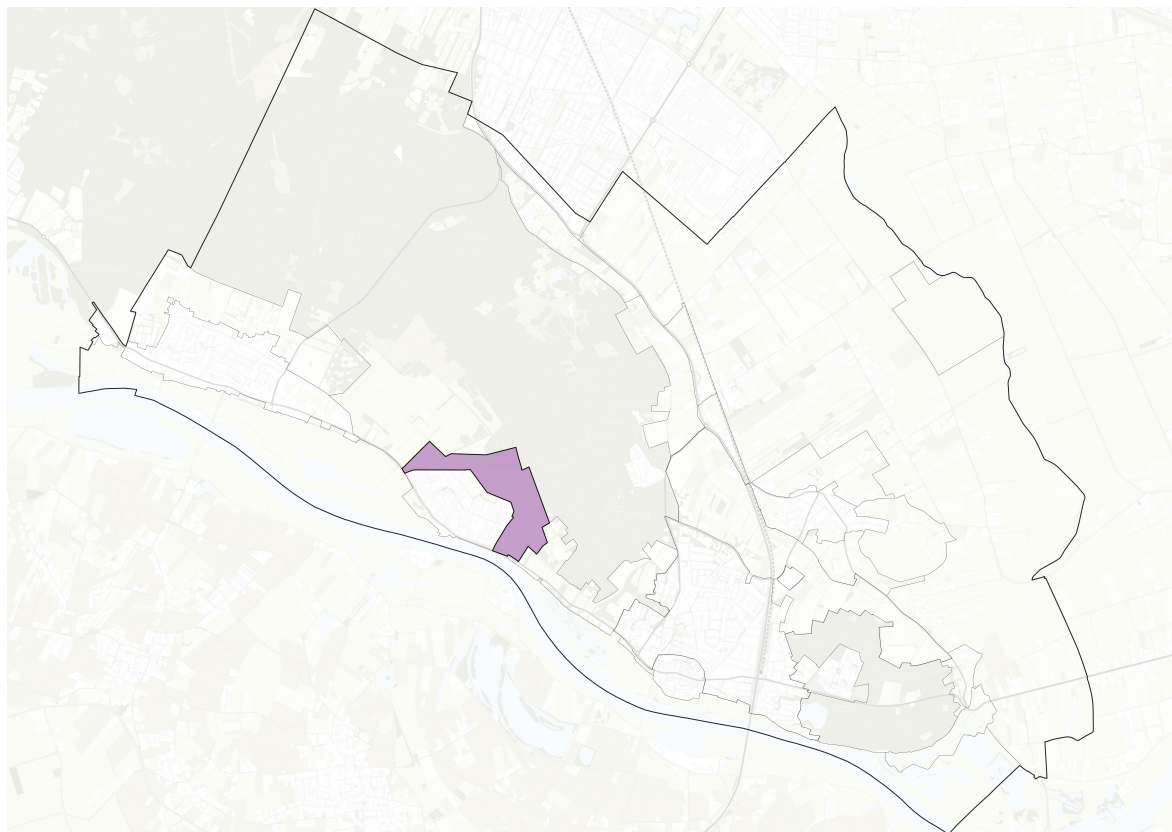


Visiekaart van Heerlijkheid met ontwikkelopties. We willen de boskamerstructuren versterken. Door de aanleg van houtwallen en het behoud van de open ruimten behouden we de nog kleinschalige elementen van het gebied.

### 15 Randzone Remmerden

#### Over randzone Remmerden

Randzone Remmerden is een akker waar een fietsroute doorheen loopt. De bosrand markeert de rand van dit open, agrarische gebied. Aan drie zijden wordt het gebied begrensd door het bestaande bedrijventerrein Remmerden. Naast de agrarische percelen zijn aan de Autoweg ook enkele woningen en de begraafplaats terug te vinden.



Randzone Remmerden

U leest hieronder over de kenmerken, historische opbouw, de kwaliteiten, de mogelijke verbeteringen van die kwaliteiten en over de visie die de gemeente op de randzone heeft.

### **Kenmerken randzone Remmerden**

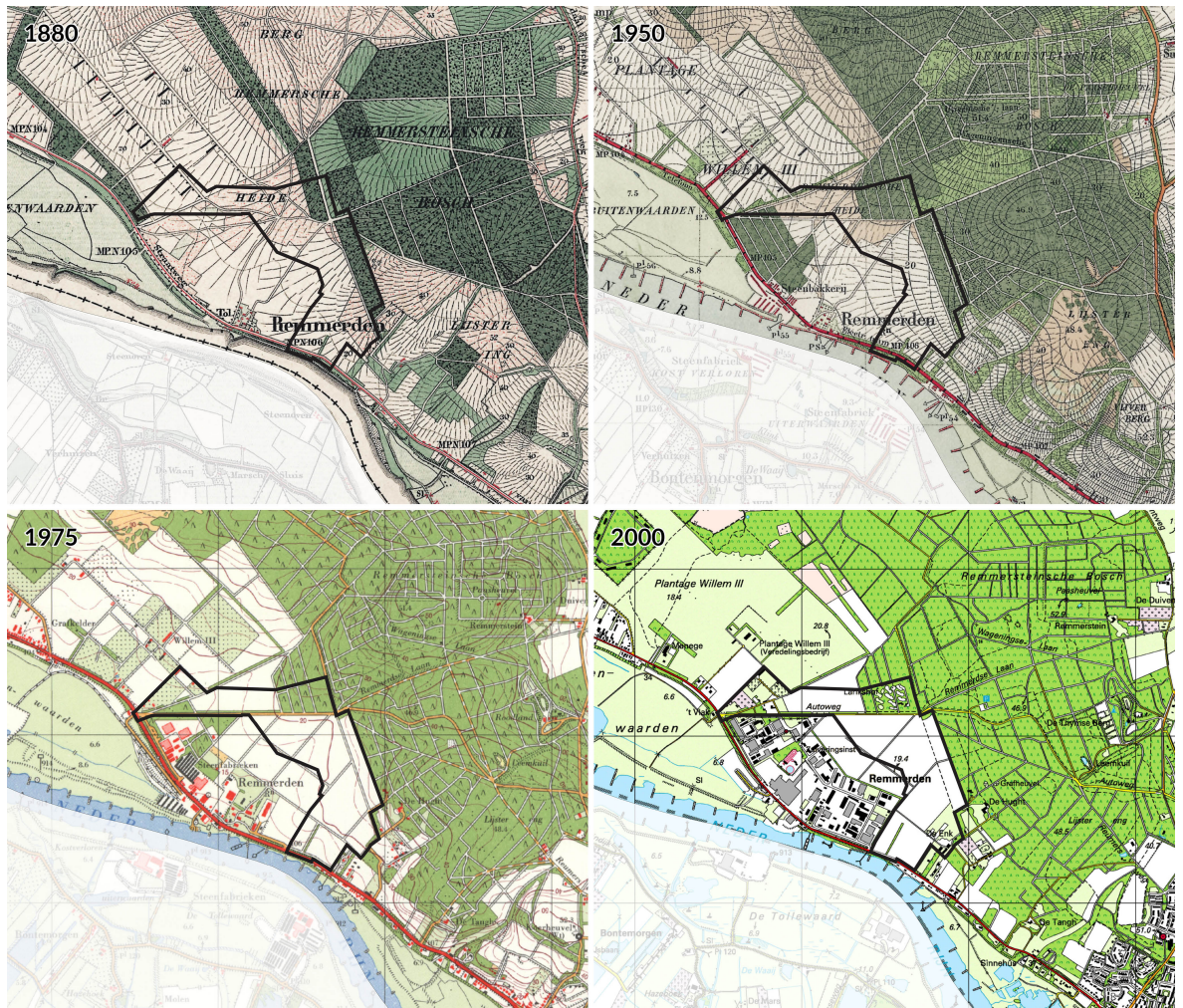
De kenmerken zijn:

- a. Grote open agrarische akker
- b. Bosrand markeert de rand van dit open gebied
- c. Onderdeel van de stuwwal met twee droogdalen, reliëf beperkt aanwezig
- d. Vrijwel het hele gebied heeft een status als Natuurnetwerk Nederland (NNN), maar is niet ingericht als natuur
- e. Landelijke fietsroute loopt door het gebied heen
- f. Grotendeels archeologisch monument
- g. Primair agrarisch landschap met aan de westzijde een cluster van woonpercelen en aan de noordwestzijde een begraafplaats

### **Historische opbouw van randzone Remmerden**

Aan de zuidkant en zuidwestkant van de Utrechtse Heuvelrug zijn de stad Rhenen en de buurtschap Remmerden ontstaan. Vanuit Rhenen en de buurtschap Remmerden is de hele zuidelijke en zuidwestelijke flank van de Utrechtse Heuvelrug geschikt gemaakt voor de landbouw. Eeuwenlang bestond deze flank uit grote open akkers, afgewisseld met bospercelen en brede houtwallen. De houtwallen werden over het algemeen aangelegd om wilde dieren buiten te houden en vaak ook als veekering voor het eigen vee. De akkers liepen door tot boven op het plateau van de Utrechtse Heuvelrug.

De buurtschap Remmerden bestond tot begin 20e eeuw uit een klein cluster woningen. Na 1910 werden ten noorden van de buurtschap enkele steenbakkerijen opgericht, welke tot in de jaren '50 steeds verder werden uitgebreid. In de periode daarna werden er telkens nieuwe bedrijven toegevoegd aan het cluster. Remmerden groeide gestaag uit tot het bedrijventerrein dat het vandaag de dag is.



Historische ontwikkeling van Randzone Remmerden

### Kwaliteiten van randzone Remmerden

Bedrijventerrein Remmerden is vanuit de vestiging en doorontwikkeling van steenfabrieken tot stand gekomen en fasegewijs uitgebreid. De nu aanwezige randzone bestaat grotendeels uit grote akkers tussen het bedrijventerrein en de bosrand van de Utrechtse Heuvelrug. Bekend is dat in het gebied aardkundige (droogdal) en archeologische waarden aanwezig zijn. Een groot deel van de akkers in de randzone vormen een ecologische verbindingzone. Het gebied rond Remmerden is beschermd als Natuurnetwerk Nederland (NNN), hoewel het daadwerkelijke gebruik op dit moment geen natuur is.

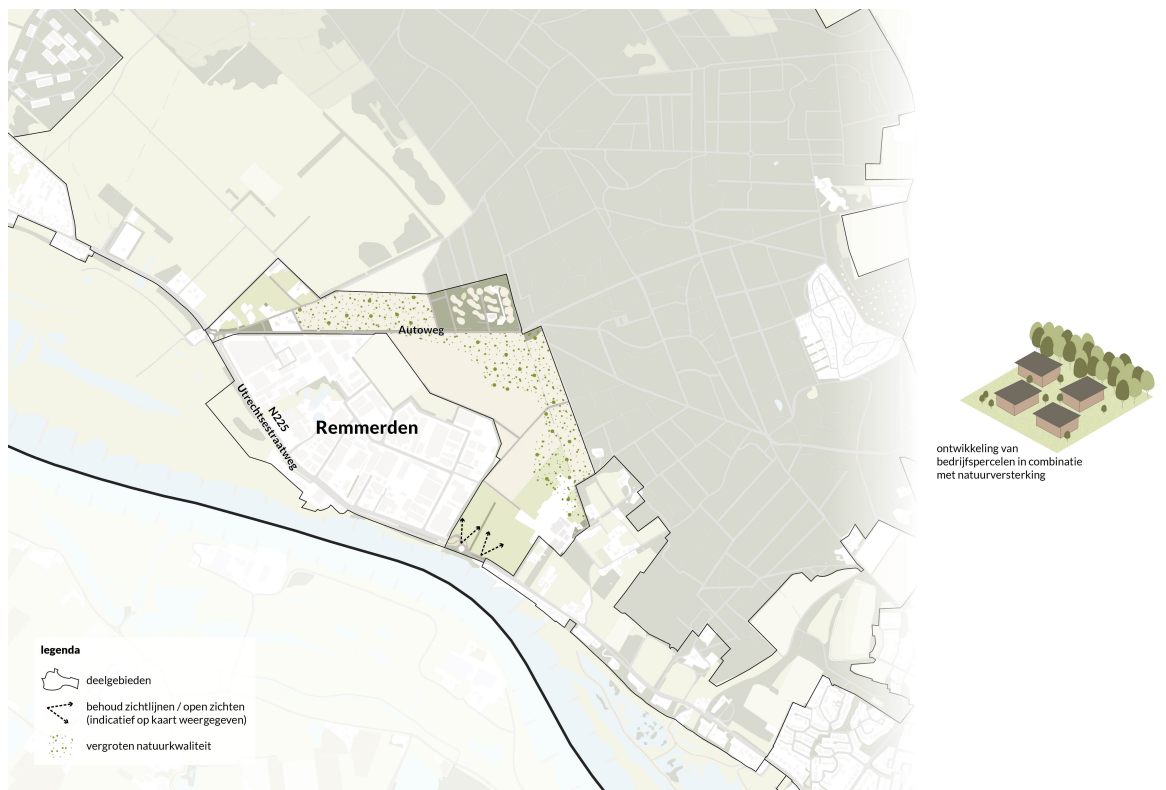
### Kwaliteitsverbetering randzone Remmerden

De overgangen tussen het bedrijventerrein, de agrarische gronden en de bossen van de Utrechtse Heuvelrug zijn allen abrupt te noemen. De grootste kwaliteitsverbetering in dit gebied zien we daarom in het realiseren van goede overgangszones richting de bossen voor de Utrechtse Heuvelrug. Dit doen we door de open agrarische percelen ten noorden van de Autoweg en ten oosten van het bestaande bedrijventerrein te behouden. Verder zetten we in op het hand in hand te laten gaan van nieuwe werkfuncties en natuurontwikkeling. Door bijvoorbeeld kruiden- en faunarijke inrichting tussen en rondom nieuwe bedrijfsperven te realiseren, kan een hoogwaardige landschappelijke inpassing van bedrijvigheid worden bereikt én de ecologische waarden van het gebied verstevigd worden. Daarbinnen liggen kansen om archeologische en aardkundige waarden herkenbaar en beleefbaar te maken binnen de hoogwaardige landschappelijke inpassing. Tot slot ligt er een belangrijke opgave rondom het onderwerp water. Bij ruimtelijke ontwikkelingen in deze randzone is het van belang om ruimte te maken om (extreem) hevige regenbuien op te vangen en zo wateroverlast te voorkomen.

## Visie op randzone Remmerden

Rond Remmerden zijn ontwikkelingsmogelijkheden beleidsmatig bijzonder beperkt vanwege de status als Natuurnetwerk Nederland (NNN). Ook hier kunnen de akkers tussen Remmerden en het bos een kwaliteitsversterking gebruiken en fors in ecologische kwaliteit winnen. In deze randzone zien we kansen voor enige uitbreiding met bedrijvigheid als daarmee een groot deel van deze randzone ingericht wordt met natuurwaarden. Door een directe koppeling te leggen tussen de ontwikkeling van nieuwe bedrijvigheid met natuurontwikkeling kan hier de overgang van bedrijventerrein naar het landschap verbeteren en tegelijk een ecologische verbinding ontstaan. Deze ontwikkelrichting werken we binnen de provinciale meerwaardebenadering verder uit in combinatie met een natuurvisie waarin we laten zien hoe natuurkwaliteit wordt behouden én versterkt. Daarbij wordt gezocht naar een meerwaarde voor natuur, landschap en biodiversiteit in de omgeving van de ontwikkeling. Het verlies aan landbouwareaal beperken we zoveel mogelijk.

Deze aanpak zorgt ervoor dat de beoogde bedrijvigheid zorgvuldig worden ingepast, en dat de samenhang en kwaliteit van het natuurnetwerk op de lange termijn behouden blijft. Daarbij hebben we ook oog voor de alternatievenafweging waaruit volgt dat de ontwikkeling alleen hier mogelijk is en niet elders. In de natuurvisie betrekken we ook de beoogde uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein van 5 hectare binnen het deelgebied Bedrijventerrein Remmerden (D7). Deze agrarische gronden hebben namelijk ook een status als NNN. We zetten in op een ontwikkeling die zelfvoorzienend is in de energiebehoefte van de nieuwe functies. Deze ambitie wordt meegenomen in de verdere uitwerking van de ontwikkeling. Naast deze ontwikkelrichting blijven we in algemene zin mogelijkheden voor energieopwekking in deze randzone onderzoeken, waarbij we inzetten op het zo min mogelijk aantasten van het open karakter.

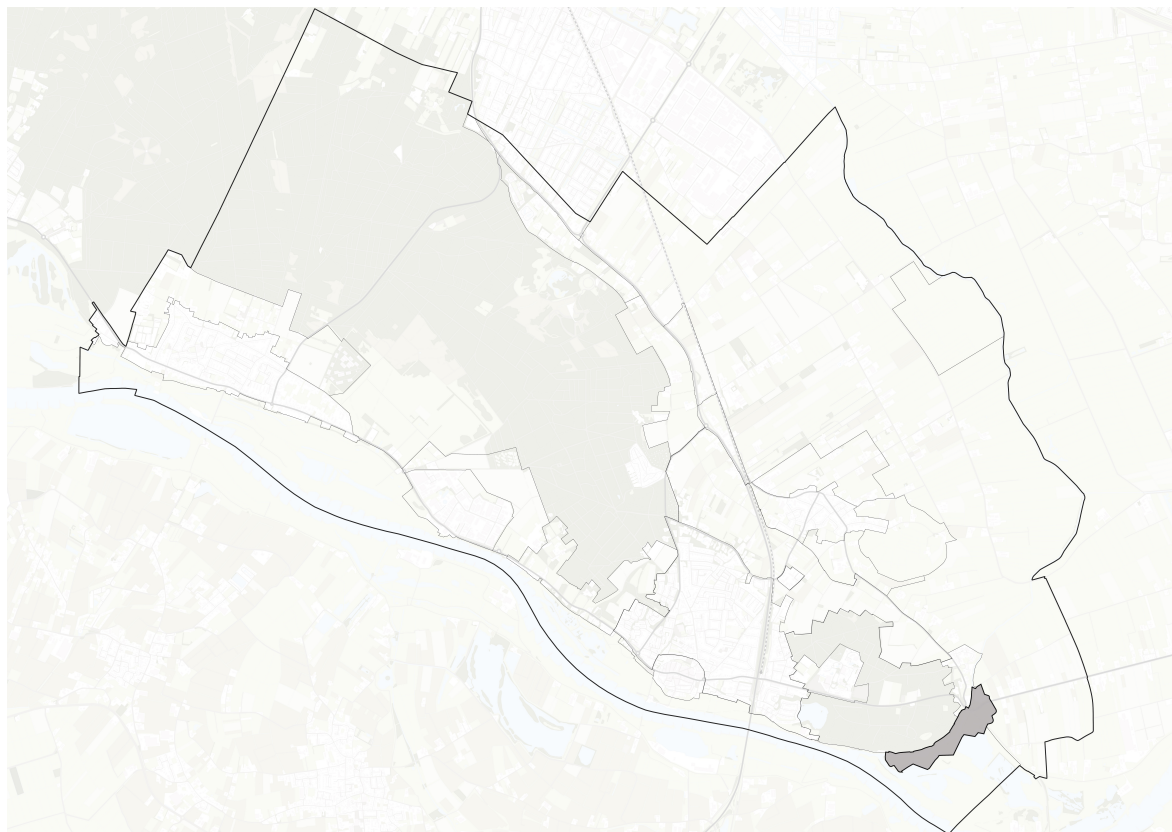


Visiekaart van Randzone Remmerden met ontwikkelopties

## 16 Hoornwerk

### Over Hoornwerk

Het Hoornwerk maakt onderdeel uit van de Grebbelinie dat een hydrologisch-militair-verdedigingssysteem is. Dit complex is een rijksmonument. De aanleg van het hoornwerk begon in de achttiende eeuw. Het hoornwerk was bedoeld voor de afsluiting en verdediging van de weg Wageningen-Rhenen. In het landschap zijn duidelijk de hoekige vormen te zien, die verhoogd in het landschap liggen.



Hoornwerk

### **Kenmerken Hoornwerk**

De kenmerken zijn:

- a. Het unieke, in samenhang met het landschap ontworpen hydrologische en militair verdedigingssysteem, bestaande uit een samenhangend stelsel van onder andere forten, dijken, kanalen en inundatiekammen (dit zijn gebieden die opzettelijk onder water kunnen worden gezet).
- b. Groen en overwegend rustig karakter
- c. Een toekomstbestendige circulaire onderneming
- d. Open landschap
- e. Nabij het hoornwerk ligt de versterkte Grebbedijk

### **Opgaven Hoornwerk voor (samenwerkende) organisaties**

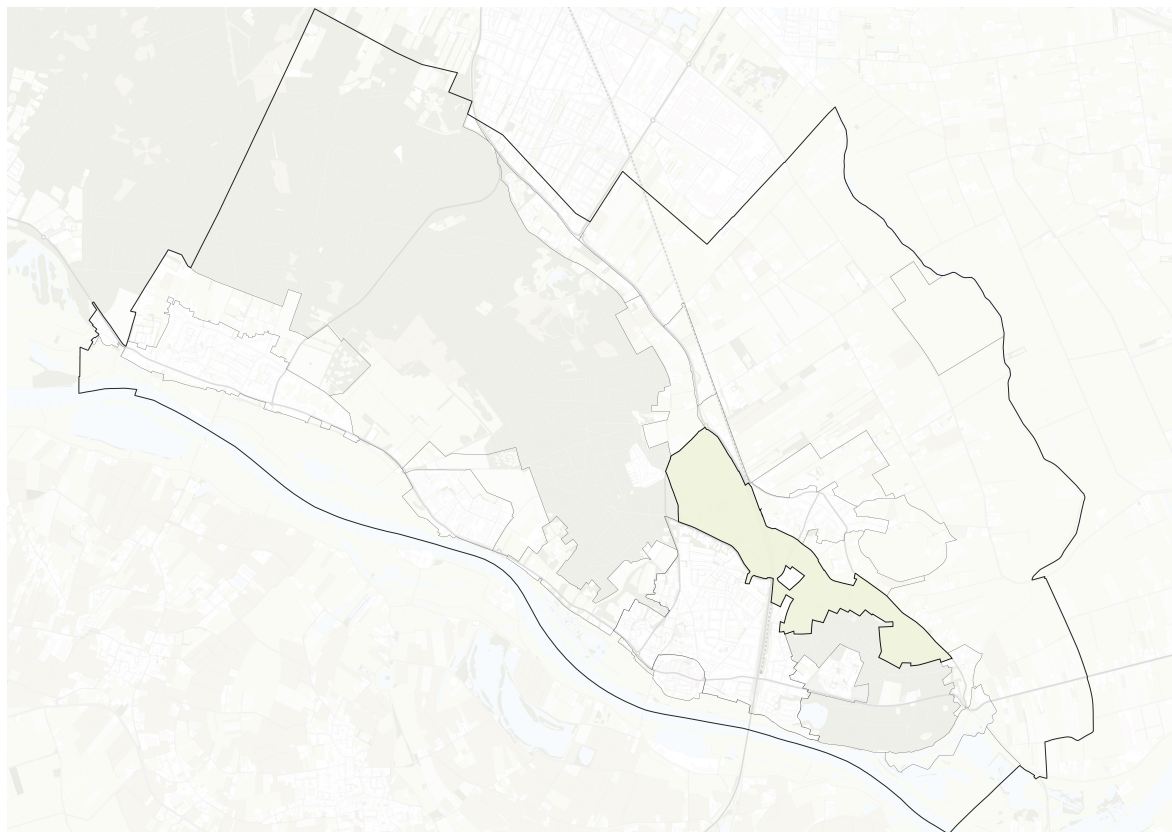
De opgaven voor (samenwerkende) organisaties zijn:

- a. Het Hoornwerk in ere herstellen in samenwerking met de circulaire onderneming.
- b. Het landschap van de Grebbelinie versterken.

### *17 Groene corridor Rhenen – Achterberg*

#### **Over Groene corridor Rhenen – Achterberg**

Groene corridor Rhenen - Achterberg. De groene corridor verbindt de Laarsenberg met de Utrechtse Heuvelrug. Hier zal het Natuurnetwerk Nederland (NNN) doorheen gaan lopen. De functie van de groene corridor zelf concentreert zich op de smalle groene corridor tussen Achterberg en Rhenen. In de groene corridor ligt bedrijfslocatie Achterberg.



Groene corridor Rhenen – Achterberg

U leest hieronder over de kenmerken, historische opbouw, de kwaliteiten, de mogelijke verbeteringen van die kwaliteiten en over de visie die de gemeente op de randzone heeft.

### **Kenmerken Groene corridor Rhenen – Achterberg**

De kenmerken zijn:

- a. Oude bouwlanden op de flanken van de stuwwallen
- b. Bolle ligging van het landschap
- c. Openheid en zicht over het agrarische gebied (mede door hoogte)
- d. Aanwezigheid van steilranden en graften bij de Laarsenberg (een graft is een knik of mini-terras op een helling)
- e. Ecologische verbindingzone
- f. Recreatief aantrekkelijk gebied
- g. Relatie en zicht op oostelijk en westelijk deel Utrechtse Heuvelrug
- h. Plaatsen van archeologisch en cultuurhistorisch belang
- i. Einde van twee droogdalen
- j. Gedeeltelijke ligging in grondwaterbeschermingsgebied (westzijde)
- k. Versnipperde gronden met een status als Natuurnetwerk Nederland (NNN) met een concentratie aan de oostkant. De tussenliggende gronden hebben een status als Groene Contour.
- l. Spoorlijn en de provinciale weg vormen grote barrières, slechts enkele infrastructurele oversteekmogelijkheden
- m. Door het gebied lopen verschillende fiets- en wandelroutes
- n. Gevarieerd agrarisch landschap (kwekerijen, grasland, akkerland) met voornamelijk in het westen agrarische erven, woonerven en aan de noordrand van Rhenen grote woonpercelen in bossetting
- o. Westzijde van het gebied is meer gesloten (erven en beplanting) dan de oostzijde (open landschap)

### **Historische opbouw van Groene corridor Rhenen – Achterberg**

Van oorsprong volgde de Cuneraweg geheel de oostelijke flank van de Utrechtse Heuvelrug. Het dorp Achterberg ontstond langs de Cuneraweg. Parallel aan de Cuneraweg liep de Bovenweg. Deze is lange tijd nagenoeg onbebouwd gebleven. Vanaf de jaren '20 komen er langzaam maar zeker enkele boerderijen bij. Op de flank van de Utrechtse Heuvelrug lagen akkers, die tot Achterberg doorliepen. Hetzelfde gold

voor de flank van de Laarsenberg. In de jaren '90 van de 19e eeuw werd de spoorlijn aangelegd, die de Cuneraweg splitste. Vanaf de kruising met de spoorlijn werd een nieuwe weg aangelegd richting Rhenen (de huidige Lijnweg N233). In het gebied tussen de Lijnweg en de Bovenweg werden meerdere erven bebouwd, waardoor dit stukje nu een wat verdicht beeld heeft.

Aan de Cuneraweg onder aan de Laarsenberg zijn nauwelijks erven bebouwd. De boerenerven die er waren lagen aan een parallelweg, Laareind. Tussen Laareind en Achterberg zijn later enkele grotere moderne agrarische bedrijven geplaatst.



Historische ontwikkeling van Groene corridor Rhenen – Achterberg

Met de groei van de stad Rhenen vanaf de jaren '60 werden steeds meer akkers op de flanken en het plateau van de Utrechtse Heuvelrug bebouwd. Daarbij werd een nieuwe ontsluiting aangelegd, de huidige Bergweg. Langs de Bergweg ontstond een lint van vrijstaande woonhuizen. De noordzijde vormt een open lint met doorzichten op de helling en het Binnenveld.

### Kwaliteiten van Groene corridor Rhenen – Achterberg

Deze randzone is van bijzonder belang als ecologische en landschappelijke verbinding tussen de Utrechtse Heuvelrug en de Laarsenberg / Grebbeberg. Het gebied kenmerkt zich grotendeels door de openheid en is ten opzichte van de directe omgeving, de stedelijke gebieden van Rhenen en Achterberg, relatief weinig veranderd. Voor de landbouw kent het gebied een hoge kwaliteit. Er liggen grotere kavels met een hoge natuurlijke bodemgeschiktheid (eerdgronden). Het gebied is in het provinciaal beleid (Omgevingsverordening) grotendeels aangewezen als Groene Contour en deels valt het binnen het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Verschillende percelen in het gebied zijn ingericht met het doel om landbouw en natuur samen te laten gaan. Een groot deel van de flank langs de Cuneraweg kent oude akkers. Bij de Laarsenberg zien we bovendien steilranden en graften. Een graft is een knik of mini-terras op een helling. Een kwaliteit in deze randzone vormen ook de zichten op de hellingen en de bossen van de

Utrechtse Heuvelrug en Laarsenberg op de achtergrond. Ook de zichtlijnen vanaf de Bergweg op de helling en het Binnenveld zijn waardevol. Op twee plekken is het einde van een droogdal zichtbaar.

### **Kwaliteitsverbetering Groene corridor Rhenen – Achterberg**

De belangrijkste kansen om de kwaliteiten in deze randzone te verbeteren liggen op het vlak van het verhogen van de ecologische en recreatieve kwaliteiten. Dit kan door het gebruik van gronden natuurinclusiever te maken. Bijvoorbeeld door in te zetten op kruidenrijke akkers, en te zoeken naar (sterkere) ecologische verbinding binnen de groene corridor. Zo'n soort inrichting gaat ook goed samen met het kenmerkende open karakter van het agrarische percelen, de beleving van het aanwezige reliëf, de cultuurhistorische waarden en de ecologische ambities. In de hele randzone liggen kansen om met houtsingels of bloemenrijke akkerranden niet alleen de ecologische kwaliteiten te verbeteren, maar ook de eenheid van het gebied te versterken. Deze dienen dwars op de flank te worden aangelegd om zo de weidse zichten te behouden. Daarnaast zoeken we naar kansen om recreatieve verbindingen tussen Rhenen en richting de Laarsenberg te maken. Ook liggen er kansen om de aanwezige graften in het gebied te herstellen.

Op enkele plekken langs de Cuneraweg (zowel in het westelijke deel als in het oostelijke deel net ten zuiden van Achterberg) liggen kansen om bestaande erven 'op te knappen' en oude opstallen te benutten voor een nieuwe ontwikkeling. In het gebied tussen de Bergweg en de Bovenweg liggen kansen om met groenstructuren, zoals door boomsingels dwars op de hoogtelijnen, het gebied te verfraaien.

### **Visie op Groene corridor Rhenen – Achterberg**

In de hele Groene corridor streven we naar een sterkere verwevenheid tussen landbouw en natuur, bijvoorbeeld door dubbelgebruik in de vorm van agrarisch natuurbeheer. Daarbij liggen kansen om de verbinding te zoeken met het Utrechts Landschap, die in het gebied verschillende percelen in eigendom heeft.

Het huidige provinciale beleid en regelgeving (waaronder de Omgevingsverordening) geeft, voornamelijk door de aanwezigheid van de Groene Contour en het Natuurnetwerk Nederland, zeer beperkte kansen voor extra bebouwing in dit deelgebied. We voeren dan ook een terughoudend beleid in het toevoegen en uitbreiden van bebouwing. Waar bebouwing wordt toegevoegd of uitgebreid, gaat dit altijd samen met kwaliteitsinvesteringen in het gebied. Geconcentreerde ontwikkelingen zijn niet wenselijk. De zichtassen uit 2023 (en beschreven op bladzijde 17 van de Stedenbouwkundige visie Achterbergsestraatweg Rhenen, 2019) behouden we. Op basis hiervan lichten we hierna toe welke ontwikkelkansen we zien.

#### **Gebied tussen de Bergweg en de Cuneraweg (ten westen van de N233)**

In deze zone is sprake van hele incidentele bebouwing aan de Bovenweg. Hier liggen kansen om incidenteel enkele erven toe te voegen of bestaande te transformeren. Zowel de functie wonen als kleinschalige vormen van recreatie zijn hier mogelijk. Nieuwe verblijfsaccommodaties moeten daarbij iets toevoegen aan het bestaande aanbod. De uitstraling van deze erven dient overeen te komen met een klein agrarisch erf. De erven moeten los blijven liggen en bijdragen aan het vergroten van de ecologische kwaliteiten in het gebied. Qua bouwvorm van een nieuw erf denken we aan een hoofdwoning met bijgebouwen. Doorgaans bestaat een erf uit 3 à 5 woongebouwen, waarin maximaal 10 wooneenheden kunnen worden gerealiseerd. De voorkeur gaat uit naar percelen aan de zuidzijde (buiten de Groene Contour). Langs de Cuneraweg liggen er kansen om op bestaande erven enkele woningen toe te laten, bijvoorbeeld ter vervanging van oude stallen. Langs de Bergweg zien we geen kansen voor woningbouw op onbebouwde gronden. Dit blijft open lintbebouwing met doorzichten. Hier zijn alleen kansen wanneer een eigenaar een perceel wenst te herontwikkelen.

#### **Gebied langs de Laarsenberg (ten oosten van de N233)**

De rand van de Laarsenberg blijft een open overgangsgebied tussen het bos en het Binnenveld. Ook blijven de weidse zichten in deze randzone behouden, waaronder de zichtassen uit 2023 en beschreven op bladzijde 17 in de Stedenbouwkundige visie Achterbergsestraatweg Rhenen, 2019. Historisch gezien kent een groot deel van deze randzone geen bebouwing en dat willen we zo behouden. Daarmee houden we de herkenbaarheid van dit landschap intact. Als bestaande erven langs het Laareind vrij komen, liggen hier mogelijkheden voor kleine woonerven. Voor de woningen kunnen voormalige stallen worden gebruikt of een bouwvorm die doet denken aan een hoofdwoning met bijgebouwen. Doorgaans bestaat een klein boerenerf uit 3 à 5 woongebouwen, waarin maximaal 10 wooneenheden kunnen worden gerealiseerd. Naast de herontwikkeling op bestaande erven zien wij incidenteel de mogelijkheid voor een kleinschalige stedelijke ontwikkeling ten oosten van en direct grenzend aan de N233 en ten zuiden van de Bergweg. Mits benoemde kwaliteiten van de randzone Groene corridor Rhenen – Achterberg behouden blijven én die kwaliteiten gelijktijdig versterkt worden. Denk aan doorzichten en de ecologische verbindingzone.

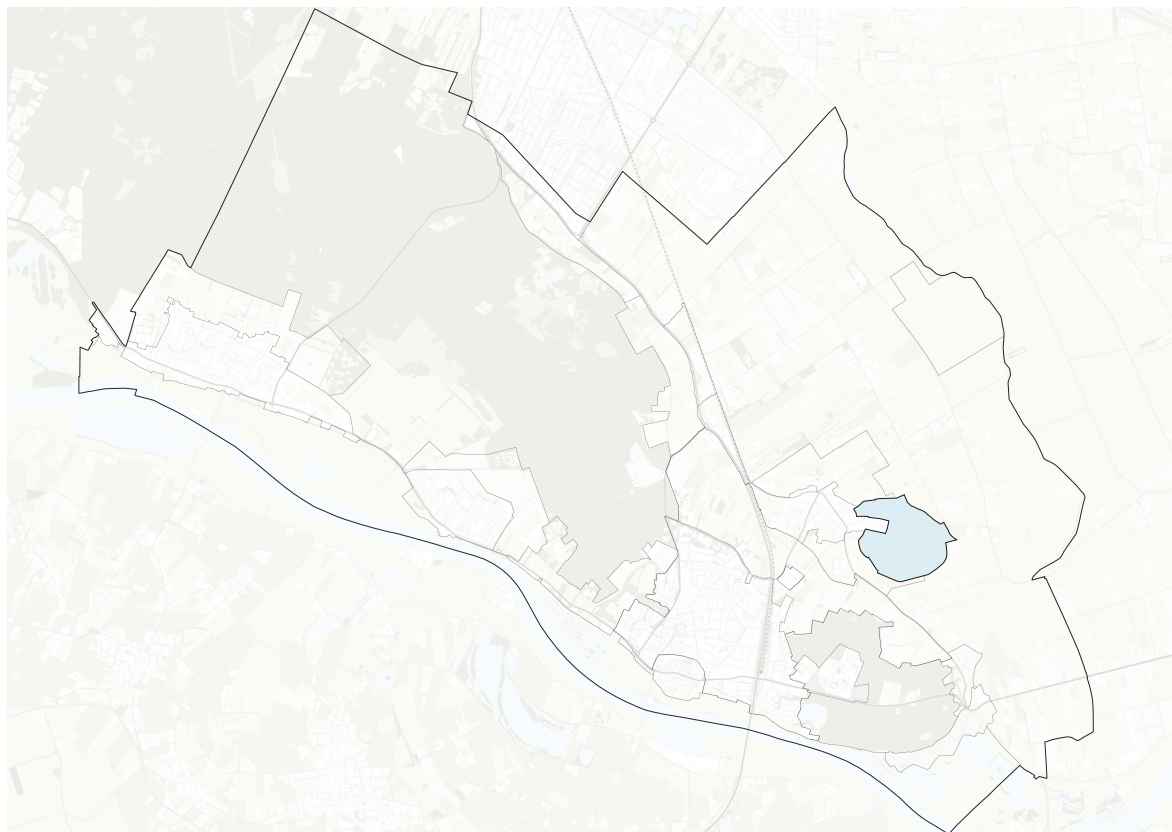


Visiekaart van Groene corridor Rhenen - Achterberg met ontwikkelopties

## 18 Cultureel erfgoed – Ter Horst

### Over Cultureel erfgoed – Ter Horst

Cultureel erfgoed - Ter Horst. Hier bevindt zich de fundering van het voormalige kasteel Ter Horst. Het kasteel was gelegen op een voormalige horst (=hoogte) in het archeologisch landschap. Het kasteel vormde het middelpunt met uitwaaiierende kavels eromheen. Op de kavelgrenzen bevinden zich enkele knotbomen.



Cultureel erfgoed – Ter Horst

U leest hieronder over de kenmerken, historische opbouw, de kwaliteiten, de mogelijke verbeteringen van die kwaliteiten en over de visie die de gemeente op de randzone heeft.

### Kenmerken Cultureel erfgoed – Ter Horst

De kenmerken zijn:

- a. Voormalig kasteel Ter Horst, gelegen op een voormalige horst (=hoogte) in het landschap
- b. Archeologisch rijksmonument: fundering moet nog ondergronds aanwezig zijn
- c. Zelfstandige landschappelijke eenheid met afwijkende kavelvorm, kavels waaieren uit met voormalig kasteel als middelpunt
- d. Sporadische knobomen op de kavelgrenzen
- e. Open agrarisch gebied met een aantal erven en zicht op het dorp Achterberg en de Laarsenberg
- f. Grondwater vlak onder het maaiveld (kwel)
- g. Primair agrarisch landschap (grasland) en enkele agrarische erven en woonerven

### Historische opbouw van de randzones rond het dorp Achterberg

Het dorp Achterberg is ontstaan op de flank van de Utrechtse Heuvelrug. De naam verwijst naar de ligging: het dorp ligt gezien vanuit Rhenen letterlijk 'achter de berg'. Hier ontstonden de eerste boerderijen langs de Cuneraweg en twee zijwegen, de Hogesteeg en De Dijk. De Dijk vormt een kleine zandrug dat vanaf de Utrechtse Heuvelrug het veengebied in stak. Hier zaten de agrariërs hoog genoeg om droog te kunnen wonen en akkers aan te leggen en tegelijk de nattere lage gronden te benutten. Naarmate de ontwatering van het veenontginningsgebied verbeterde, vestigden zich daar steeds meer boerderijen.

Tot na de Tweede Wereldoorlog bestond Achterberg slechts uit enkele bebouwingslinten met daaromheen alleenstaande boerderijen. In de jaren '60 ontstaat rond de Achterbergsestraatweg en de Molenweg een klein cluster van bebouwing. In de jaren '80 vindt de eerste planmatige uitbreiding plaats, rond De Hoef. In de jaren '90 wordt dit aangevuld met De Horst en wordt het gebied tussen de Hogesteeg en de Cuneraweg opgevuld. Twintig jaar later groeit Achterberg verder ten westen van de Achterbergsestraatweg. Het resultaat is een compact dorp aan de westzijde van de Cuneraweg met nog altijd de originele lintbebouwingen in het veenweidelandschap ten oosten van de Cuneraweg.



Historische ontwikkeling van Cultureel erfgoed – Ter Horst

## Kwaliteiten van Cultureel erfgoed – Ter Horst

Het oude kasteelterrein Ter Horst wordt door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed gezien als een bijzonder historisch element in Achterberg. Dit terrein is een beschermd archeologisch rijksmonument en markeert de locatie van het voormalige kasteel Ter Horst. Dit kasteel was strategisch gelegen op een verhoging in het landschap bij Achterberg. Hoewel het kasteel zelf verdwenen is, zijn de ondergrondse funderingen nog aanwezig. Zij vormen een waardevolle herinnering aan de middeleeuwse ontginnings- en bewoningsgeschiedenis van het gebied. Het terrein kenmerkt zich door een bijzondere verkavelingsstructuur waarbij de percelen uitwaaiëren vanaf de voormalige kasteelplaats, omzoomd door oude knotbomen op de kavelgrenzen. Mede daardoor vormt Ter Horst een zelfstandig landschappelijk element binnen het open agrarisch gebied, met uitzicht op de Laarsenberg en het dorp Achterberg met onder meer De Dijk als historisch lint met kenmerkende doorzichten.

## Kwaliteitsverbetering Cultureel erfgoed – Ter Horst

Met het archeologische rijksmonument van voormalig kasteel Ter Horst liggen er kansen voor kwaliteitsverbetering door de contouren van het oude kasteel zichtbaar te maken en te combineren met een wandelroute en informatievoorziening. Daarnaast kan in het gebied ingezet worden op een groenblauwe dooradering en robuuste landschappelijke structuren langs de kenmerkende kavelgrenzen.

## Visie op Cultureel erfgoed – Ter Horst

Het westelijke deel van Cultureel erfgoed – Ter Horst is in de gebiedsverkenning Binnenveld aangewezen als een zoekgebied waar grootschalige woningbouw wordt onderzocht. Vooruitlopend op de uitkomst

hiervan, werken we niet mee aan ontwikkelingen die een mogelijke verstedelijking later in de weg staan. Wel staan we open voor agrarische bedrijven die willen verduurzamen.

We beschermen hier de historische lintbebouwingen langs de Hogesteeg en De Dijk. Deze lintstructuren kunnen worden versterkt met kleine erfontwikkelingen, mits karakteristieke doorkijkjes blijven behouden. Daarmee houdt het lint contact met het achterliggende landschap. Op de Hogesteeg liggen kansen om bij functieverandering van erven te kiezen voor de transformatie naar kleine erven. Doorgaans bestaat een klein erf uit 3 à 5 woongebouwen, waarin maximaal 10 wooneenheden kunnen worden gerealiseerd. Langs De Dijk ligt een kans om met een incidentele ontwikkeling het gebied Ter Horst beter herkenbaar te maken, bijvoorbeeld door het aanleggen van een (informatief) wandelpad dat toegankelijk is voor minderinvaliden, met beplantingen de kenmerkende kavelrichting accentueren of op een andere manier het voormalig kasteelterrein herkenbaar. Deze investeringen zijn goed te combineren met het huidige agrarische grondgebruik in het gebied. We hebben het dan over enkele woningen, passend bij het karakter van het lint. Een kleinschalige recreatieve functie is hier bijvoorbeeld ook denkbaar. Hierbij kan gedacht worden aan een (mobiele) horecagelegenheid. Voor eventuele nieuwe verblijfsaccommodaties geldt dat ze een toevoeging moeten zijn op het bestaande aanbod.

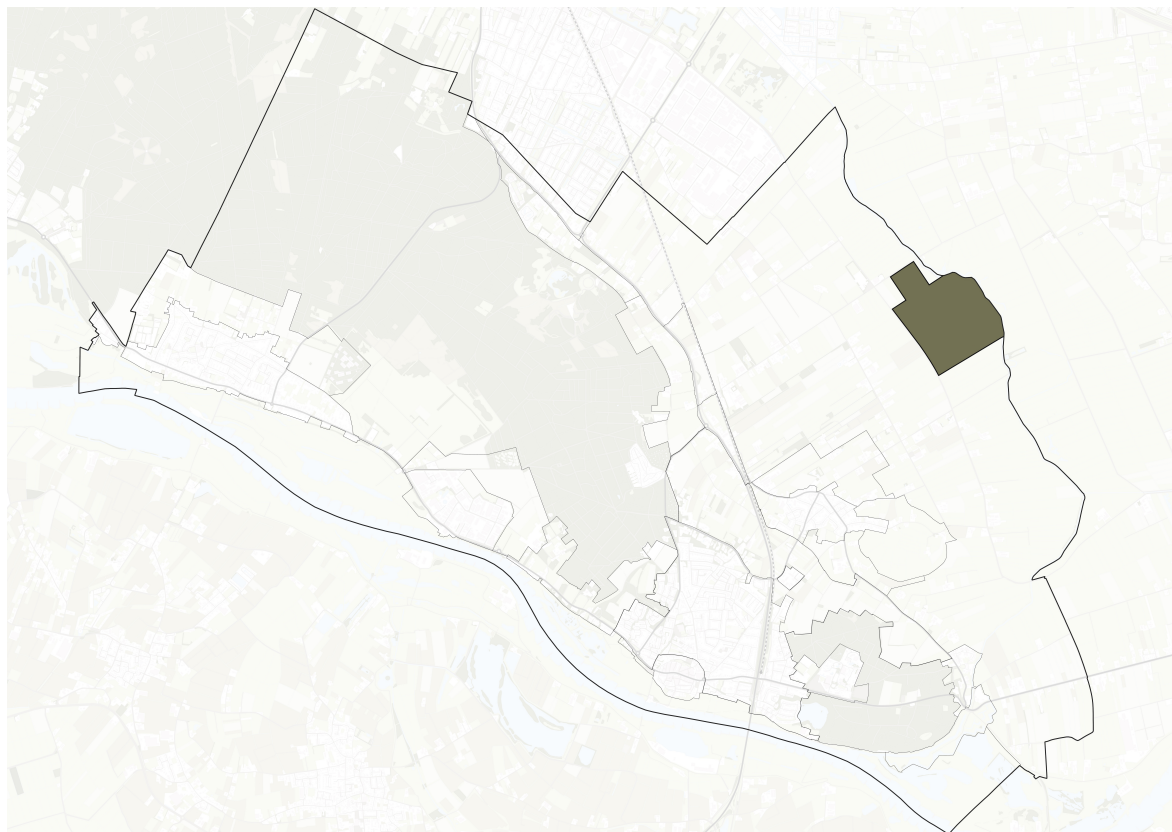


Visiekaart van Cultureel erfgoed – Ter Horst met ontwikkelopties

### 19 Veengebied Achterbergse Hooilanden

#### Over Veengebied Achterbergse Hooilanden

In het Veengebied Achterbergse Hooilanden bevindt zich een gedeelte van de inundatiezone (een zone die opzettelijk onder water kan worden gezet) van de Grebbelinie. Het is een bijzonder natuurgebied met veenrestanten, weidevogels en waterloop De Grift.



Veengebied Achterbergse Hooilanden

### **Kenmerken Veengebied Achterbergse Hooilanden**

De kenmerken zijn:

- a. Gebied met veenrestanten
- b. Veengebied met risico op bodemdaling door verdroging
- c. Weidevogelgebied

### **Opgaven Veengebied Achterbergse Hooilanden voor (samenwerkende) organisaties**

De opgaven voor (samenwerkende) organisaties zijn:

- a. Herstel naar kwelgevoede natuur (kwelzones zijn natte gebieden die zijn gevoed met grondwater; deze gebieden kennen specifieke flora en fauna).
- b. De natuur behouden en de kwaliteit van de natuur verbeteren.
- c. Wandelen en recreëren aantrekkelijker maken.
- d. De negatieve effecten van recreatie beperken en herstellen.

### *20 Binnenveld*

#### **Over Binnenveld**

Het Binnenveld is een agrarisch landschap met grote verscheidenheid in verschijningsvorm door verschil tussen hoog en droog en laag en nat.

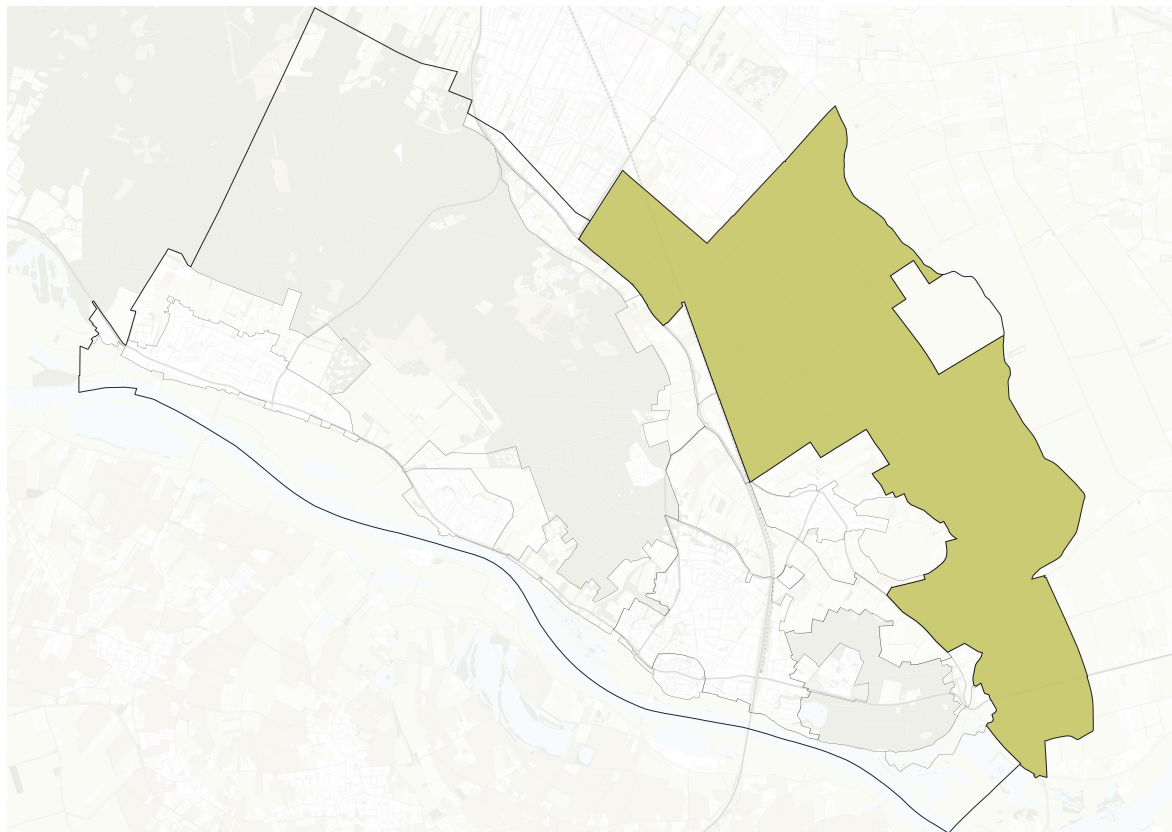
Het deel dat grenst aan een bedrijventerrein van Veenendaal kent een structuur van lange, smalle, rechte kavels. De randen van de kavels zijn beplant, zo ook het erf van de huizen die in een enkele rij naast elkaar staan. De spoorlijn en de Spoorlaan doorkruisen de rechte verkavelingsstructuur diagonaal.

Het deel daaronder is open, vlak en nat met rechte wegen en blokvormige kavels – dit wordt een broekontginningslandschap genoemd.

Het zuidelijk deel is een kampenlandschap: langgerekte kavels, rechte wegen en sloten, en de bomenrijen langs de wegen zijn als schermen in het landschap.

Ook onderdeel van het Binnenveld is de Nude: fruitteelt, eikenbomen langs de N225 en de aanwezigheid van meidoornhagen.

In het oostelijk deel van dit gebied bevindt zich een aantal afzonderlijke rijksmonumenten: bunkers, wallen, verdedigingswerken, kades en de inundatiezone (een zone die opzettelijk onder water kan worden gezet) van de Grebbelinie.



Binnenveld

### Kenmerken Binnenveld

De kenmerken zijn:

- Agrarisch landschap met grote verscheidenheid in verschijningsvorm door verschil tussen hoog en droog en laag en nat.
- Contrast met hoge randen van de stuwwal
- Recreatief uitloopgebied
- Deels Rijksmonument Grebbelinie: bunkers, wallen, verdedigingswerken, kades en de inundatiezone
- Het unieke, in samenhang met het landschap ontworpen achttiende eeuwse hydrologische en militairverdedigingssysteem, bestaande uit een samenhangend stelsel van onder andere forten, dijken, kanalen en inundatiekommen (gebieden die opzettelijk onder water kunnen worden gezet)

Tegen Veenendaal aan:

- Lange, smalle, rechte verkavelingsstructuur
- Randen van kavels aangezet met beplanting
- Lintbebouwing voorzien van erfrandbeplanting
- Spoorlijn en Spoorlaan doorkruisen de rechte verkavelingsstructuur diagonaal

Broekontginningslandschap (noordelijk deel):

- Grote openheid
- Blokverkaveling

- c. Rechte wegen
- d. Bomenrijen langs wegen

Kampenlandschap (zuidelijk deel):

- a. Langgerekte kavels
- b. Kavels voorzien van kavelrand-beplanting
- c. Bebouwing als een lint langs de ontginningsassen
- d. Rechte wegen en sloten
- e. Bomenrijen langs wegen vormen schermen in het landschap

Nude:

- a. Losse lintbebouwing
- b. Doorzichten tussen de bebouwing over de agrarische percelen
- c. Fruitteelt
- d. Stevige laanbeplanting (eiken) langs de N225
- e. Aanwezigheid van meidoornhagen

### **Kaders militair erfgoed**

Militair erfgoed mag worden bebouwd, onder voorwaarde dat de bebouwing:

- a. kleinschalig is,
- b. gericht is op het creëren van economische kostendragers ten behoeve van het behoud, herstel of de versterking, of een combinatie hiervan, van de cultuurhistorische waarde van het militair erfgoed, en
- c. zorgvuldig wordt ingepast in de omgeving.

### **Opgaven deel Binnenveld tegen Veenendaal aan voor (samenwerkende) organisaties**

De opgaven voor (samenwerkende) organisaties zijn:

- a. Onderzoek doen naar de wenselijkheid en haalbaarheid van een nieuwe woonkern met zelfstandige basisvoorzieningen.

In dit onderzoek het volgende betrekken:

1. Mogelijkheid om nieuwe bedrijven met veel werkgelegenheid aan te trekken; deze bedrijven vormen weinig tot geen belasting voor de omgeving.
2. Duurzame energie opwekken.
3. Uitstekende bereikbaarheid realiseren met het openbaar vervoer en de fiets richting de historische kern Rhenen en het verbindingsknooppunt in de kern Rhenen.
4. Deel-vervoerders (elektrische auto's en scooters) naar de nieuwe woonkern trekken.
5. De mogelijkheid van een OV-knooppunt.

### **Opgaven Binnenveld voor (samenwerkende) organisaties**

De opgaven voor (samenwerkende) organisaties zijn:

- a. Behouden van agrarische en groene karakter van het Binnenveld.
- b. Wanneer een agrariër besluit te stoppen, kan het vrijkomende land worden gebruikt door andere agrariërs om te boeren met oog voor verduurzaming en lokale voedselvoorziening zonder een rendabele exploitatie uit het oog te verliezen. De functie van het bestaande bouwperceel kan eventueel worden gewijzigd in woningbouw of bedrijfslocatie. Bedrijfslocaties moeten passen binnen het karakter van het buitengebied. Het uitgangspunt is: het Binnenveld is vooral voor agrarische doeleinden en natuur; de randen kunnen eventueel worden gebruikt voor woningbouw en energieopwekking (zie uitgangspunt op pagina 9).
- c. Gezamenlijk wonen voor families mogelijk maken (bijvoorbeeld kangoeroewoningen).
- d. Nude: ruimte voor energieopwekking.

### **Opgaven Binnenveld voor individuen**

De opgaven voor individuen zijn:

- a. Zonnepanelen op daken plaatsen en windenergie opwekken voor eigen gebruik.
- b. Kamperen bij de boer als mogelijkheid voor recreatie.

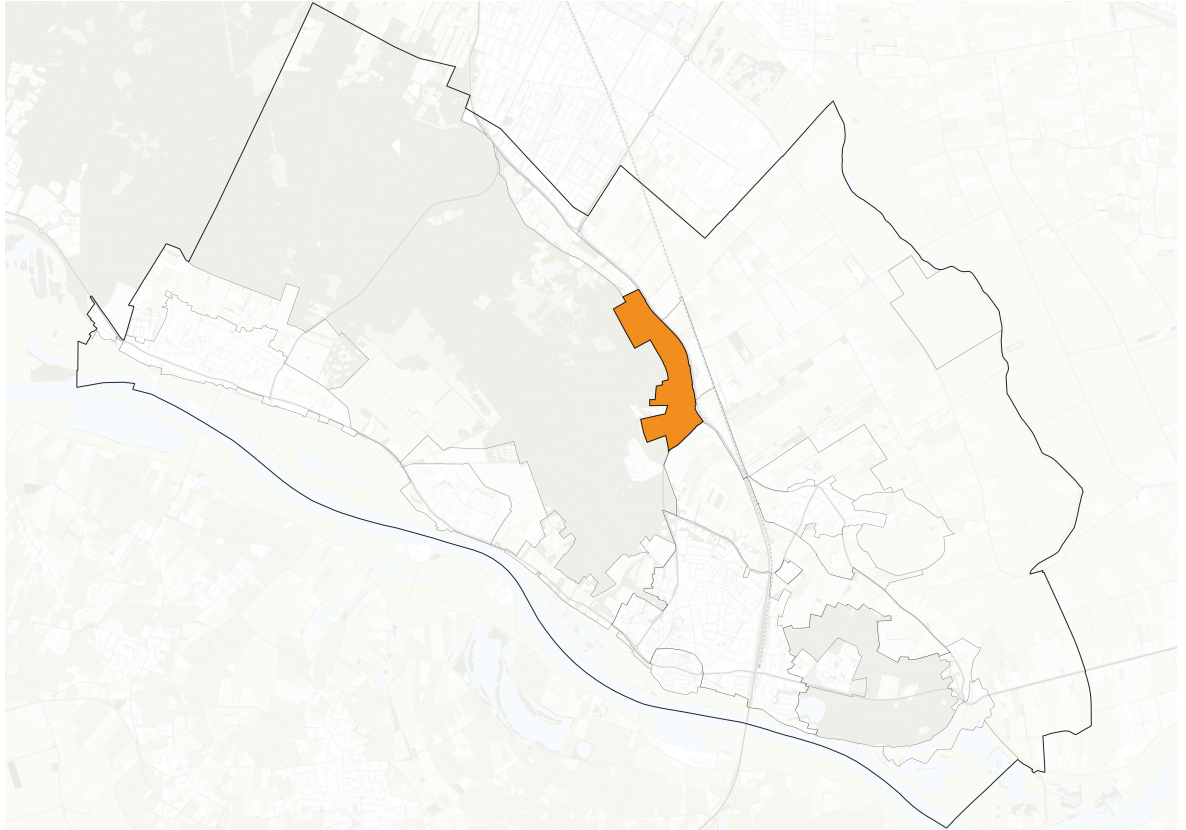
### **NB**

Het noordelijk deel van het Binnenveld is in de gebiedsverkenning Binnenveld aangewezen als een zoekgebied waar grootschalige woningbouw wordt onderzocht. Vooruitlopend op de uitkomst hiervan, werken we niet mee aan ontwikkelingen die een mogelijke verstedelijking later in de weg staan. Wel staan we open voor agrarische bedrijven die willen verduurzamen.

## 21 Oostflank Utrechtse Heuvelrug

### Over Oostflank Utrechtse Heuvelrug

In de Oostflank Utrechtse Heuvelrug bevinden zich agrarische percelen in een licht glooiend landschap. De bossen van de Utrechtse Heuvelrug markeren de rand van het gebied. Op de N233 is veel verkeer.



Oostflank Utrechtse Heuvelrug

U leest hieronder over de kenmerken, historische opbouw, de kwaliteiten, de mogelijke verbeteringen van die kwaliteiten en over de visie die de gemeente op de randzone heeft.

### Kenmerken Oostflank Utrechtse Heuvelrug

De kenmerken zijn:

- a. Agrarische percelen in een licht glooiend landschap
- b. Bossen van de Utrechtse Heuvelrug markeren de rand van het gebied
- c. Beplanting in de vorm van bomenrijen haaks op de hoogtelijnen
- d. Veel verkeer op de provinciale weg
- e. Plaatsen van archeologisch en cultuurhistorisch belang
- f. Einde van drie droogdalen
- g. De wegen Oude Veensegrindweg en Cuneraweg zijn historische structuurdragers met begeleidende boomstructuren
- h. Oude Veensegrindweg is recreatieve fietsroute
- i. Deels onderdeel van en relatie met landgoed Remmerstein (zichtlijn over groene corridor naar de Laarsenberg en aanwezigheid rijksmonumentale bebouwing)
- j. Open landschap met enkele erven

### Historische opbouw Oostflank Utrechtse Heuvelrug

De Oostflank Utrechtse Heuvelrug kenmerkt zich door openheid en het aanwezige licht glooiende agrarische landschap. Deze randzone bestaat al heel lang uit een aaneengesloten zone met oude akkers en enkele boerderijen. Een deel van de akkers begrensd door houtsingels. In de naoorlogse periode neemt het aantal erven in het gebied iets toe, maar na 1975 bleef het stabiel.



Historische ontwikkeling van Oostflank Utrechtse Heuvelrug

### Kwaliteiten Oostflank Utrechtse Heuvelrug

In deze randzone is de overgang tussen de Utrechtse Heuvelrug en het laaggelegen veenontginningsgebied van het Binnenveld goed beleefbaar. Vanaf de aanwezige landgoederen, zoals Remmerstein liggen er ook oude zichtlijnen richting de Laarsenberg. Kenmerkend zijn ook enkele houtsingels die dwars op de hoogte zijn geplaatst. Deze kenmerkende kwaliteiten van deze flank van de stuwwal behouden we graag richting de toekomst.

### Kwaliteitsverbetering Oostflank Utrechtse Heuvelrug

Kwaliteitsverbetering richt zich hier op het behouden van agrarisch grondgebruik als drager van het landschap. Door het aanleggen van landschapselementen haaks op de Cuneraweg worden zichtlijnen versterkt tussen het Binnenveld en de Utrechtse Heuvelrug. Ook het versterken van historische structuren zoals landgoed Remmerstein draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit. Verder zetten we in op een zorgvuldige landschappelijke inpassing van (herontwikkelde) erven.

### Visie Oostflank Utrechtse Heuvelrug

Om de bestaande overgangssituatie richting de toekomst te waarborgen voorzien we in deze randzone niet in grote ontwikkelingen. De landbouwgrond draagt bij aan de landschappelijke kwaliteit en kent dus een blijvende functie. Er zijn kansen om ecologische waarden vanuit de Utrechtse Heuvelrug richting het Binnenveld uit te breiden, hoewel het verbinden van natuurgebieden niet goed mogelijk is. Alleen via de herontwikkeling van bestaande bebouwde percelen bieden we ruimte om nieuwe woningen, andere vormen van landbouw of bijvoorbeeld een werk- of recreatieve functie met een landelijke uitstraling te realiseren. Dit kan bijvoorbeeld wanneer een eigenaar ervoor kiest het gebruik van het perceel te wijzigen,

zoals bij vrijwillige bedrijfsbeëindiging of omschakeling naar een andere functie. We vinden het belangrijk dat de nieuwe functies op herontwikkelde erven op een kleinschalige manier in het landschap worden ingepast door in te zetten op erfontwikkelingen waarbij sprake is van een hoofdgebouw met ondergeschikte bijgebouwen. Doorgaans bestaat een klein erf uit 3 à 5 woongebouwen, waarin maximaal 10 wooneenheden kunnen worden gerealiseerd. Naast de herontwikkelingsmogelijkheden bieden we ook ruimte om grotere woningen te splitsen en mantelzorgwoningen te bouwen.

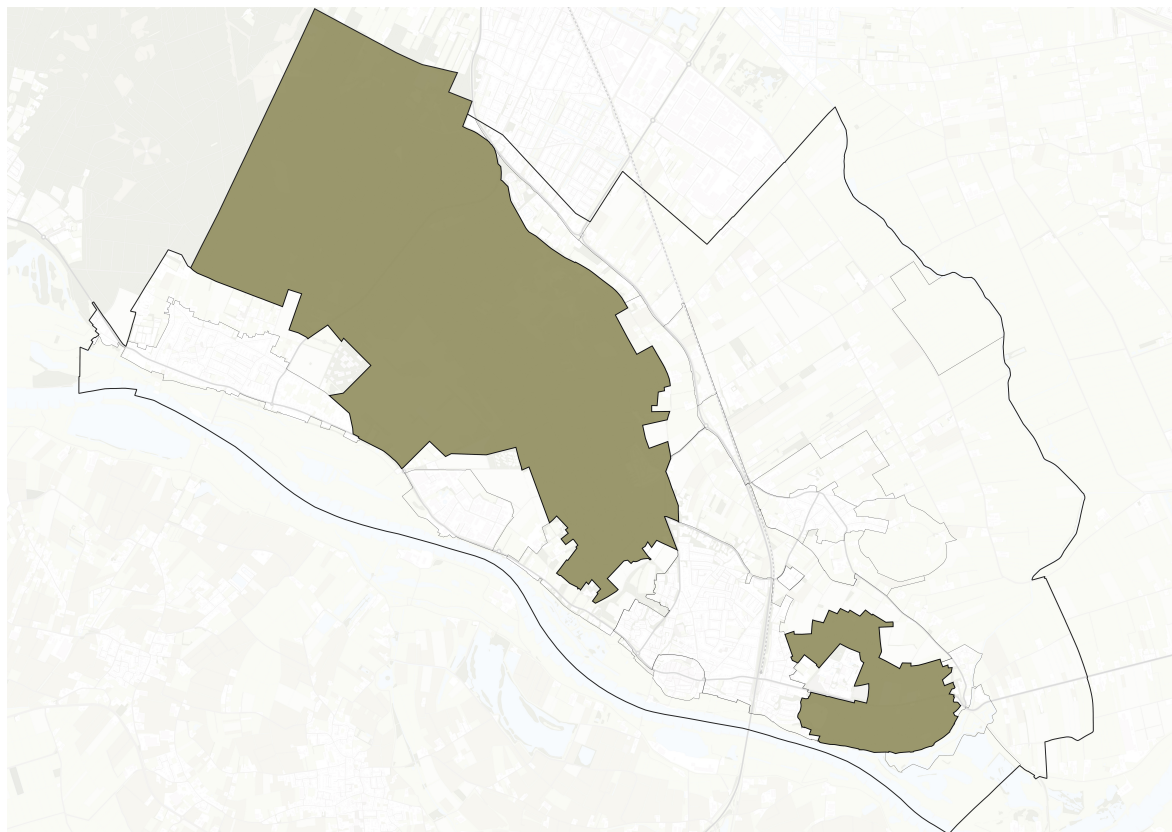


Visiekaart van Oostflank Utrechtse Heuvelrug met ontwikkelopties

## 22 Utrechtse Heuvelrug

### Over Utrechtse Heuvelrug

De Utrechtse Heuvelrug is een uitgestrekt bos met monumentale en waardevolle bomen en enkele open plekken met heide. Door de hoogteverschillen zijn er natuurlijke uitkijpunten. Het gebied heeft een hoge natuurwaarde en is dus aantrekkelijk voor recreatie. Daarnaast is het een waterwinningsgebied. Er zijn enkele hoofdwegen en er is een fijnmazig netwerk van onverharde paden. Verder bevinden zich hier de landgoederen Prattenburg, Remmerstein, De Tangh en Kwintellooijen.



Utrechtse Heuvelrug

### **Kenmerken Utrechtse Heuvelrug**

De kenmerken zijn:

- a. Uitgestrekt bos
- b. Enkele hoofdwegen met een fijnmazig netwerk van onverharde paden
- c. Reliëf (gedurende de ijstijden gevormde rug of stuwwal)
- d. Kwintelooijen en landgoederen Prattenburg, Remmerstein en De Tangh
- e. Open plekken in het bos en enkele plukjes heide nog aanwezig
- f. Natuurlijke hoogtepunten als uitkijkpunt
- g. Afwisseling in soorten (loof, naald)
- h. Monumentale en waardevolle bomen
- i. Hoge natuurwaarde
- j. Recreatief en toeristisch aantrekkelijk
- k. Moestuinen
- l. Het zuidoostelijk deel (Grebbeberg) is een aardkundig monument
- m. In het noordwestelijk deel ligt de koning Willem III plantage. Dit is een aardkundig monument
- n. Plaatsen van archeologisch en cultuurhistorisch belang

### **Opgaven Utrechtse Heuvelrug voor (samenwerkende) organisaties**

De opgaven voor (samenwerkende) organisaties zijn:

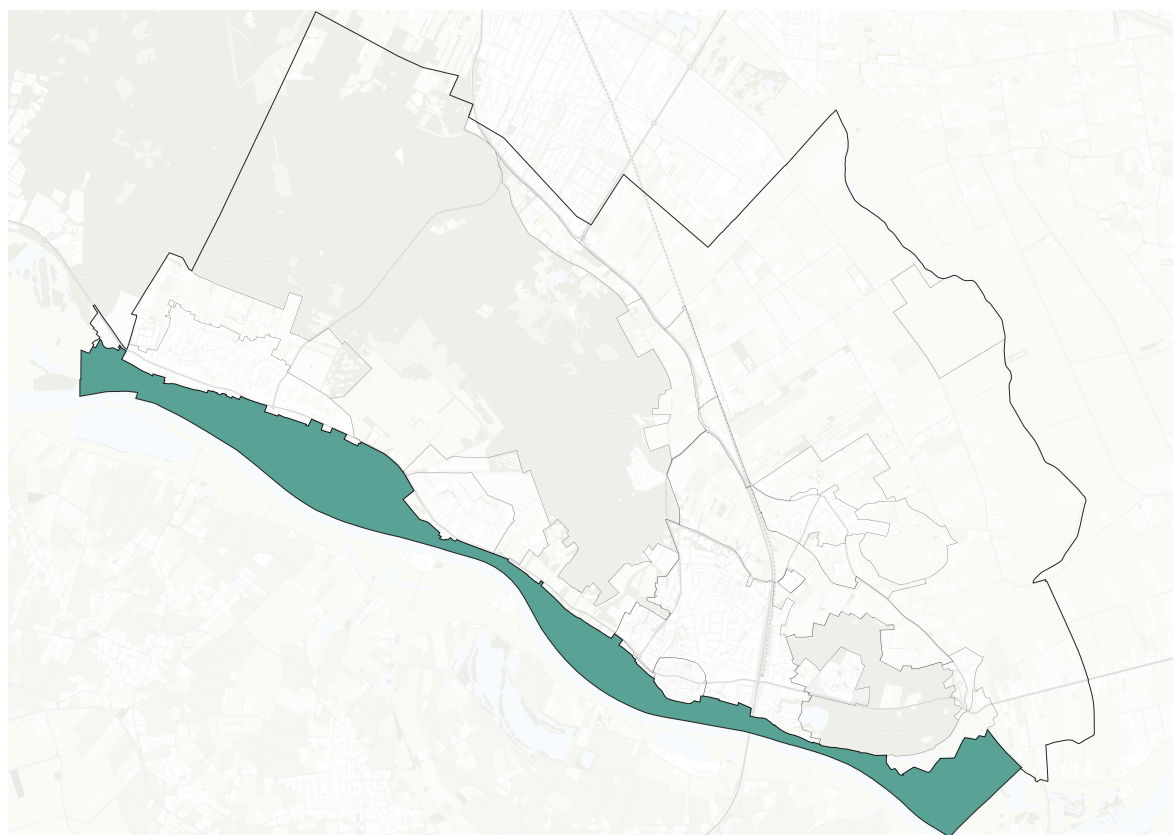
- a. Het versterken van het landschap en de natuur, waaronder de kwaliteit van de bodem en het grondwater.
- b. De negatieve effecten van recreatie beperken en herstellen.

### *23 Uiterwaarden*

#### **Over Uiterwaarden**

De Uiterwaarden is een open gebied met ver zicht. Bij hoogwater kan de Neder-Rijn hier haar water kwijt. Het gebied heeft bijzondere natuurwaarden, ook door de steilranden. Aan de rand van het gebied bevindt

zich een zomerdijk. In het gebied vindt natuurgerichte recreatie plaats. Aansluitend aan de rand van Rhenen liggen in de uiterwaarden een passantenhaven, parkeerplaats, loswal, evenemententerrein en een horecaonderneming.



Uiterwaarden

### **Kenmerken Uiterwaarden**

De kenmerken zijn:

- a. Openheid en zicht
- b. Natuurgerichte recreatie
- c. Speciale natuurwaarden, bijzondere flora en fauna in verband met zuidhelling en steilranden
- d. Waterberging, overstromingsrisico

### **Opgaven Uiterwaarden voor (samenwerkende) organisaties**

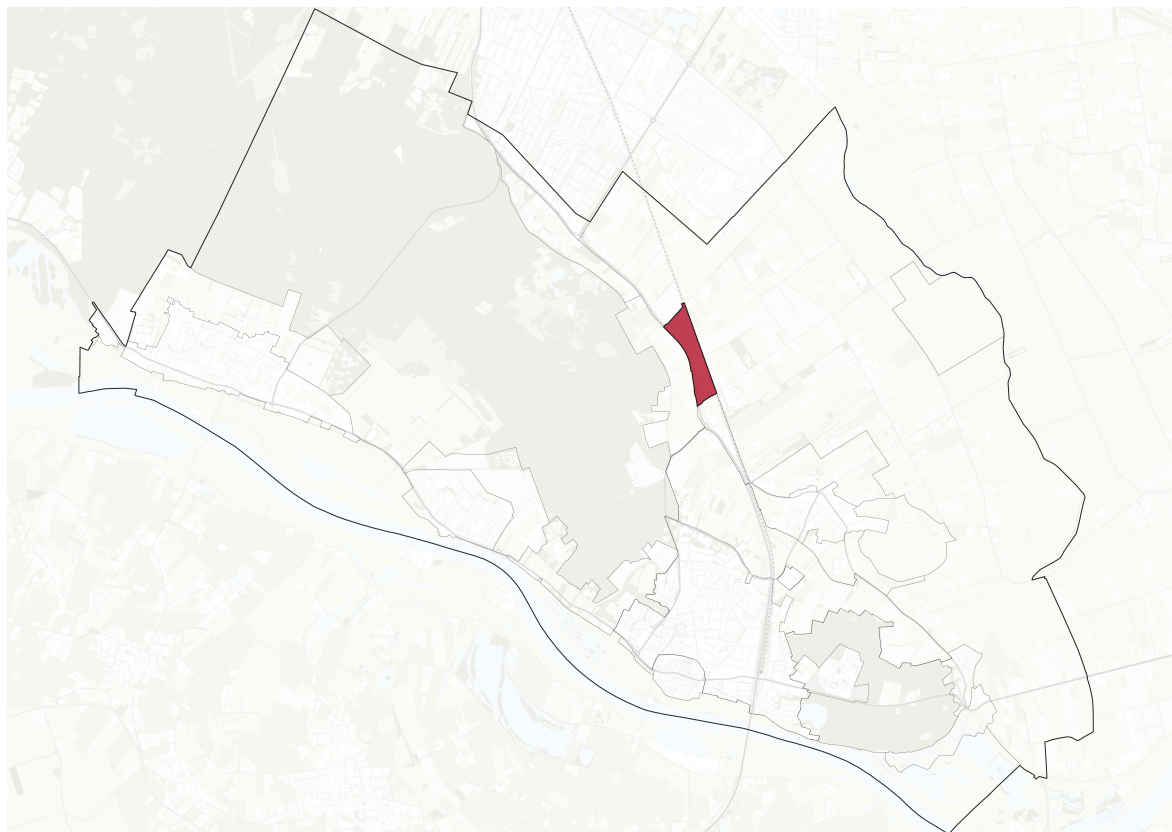
De opgaven voor (samenwerkende) organisaties zijn:

- a. Aanleggen: twee wandelpaden. Eén pad loopt langs de Rijn naar het centrum van Rhenen. En één loopt langs de Veerweg en de oude steenfabriek in Elst. De wandelpaden zijn schaduwrijk en toegankelijk voor mensen in een rolstoel. Bij nieuwe beplanting en eventuele ophogingen houden we rekening met afvoermogelijkheden van de Nederrijn.
- b. Doorzicht op de Rijn en uiterwaarden bewaren.
- c. Een haven ontwikkelen die voldoet aan de regelgeving van Natura 2000.
- d. Behouden en beschermen van de steilranden.
- e. De negatieve effecten van recreatie beperken en herstellen.

### *24 Cuneraweg Noord*

#### **Over Cuneraweg Noord**

Cuneraweg Noord ligt tussen de Cuneraweg, de spoorlijn en de Noordelijke en Zuidelijke Meentsteeg. Het is een vrij open gebied met vooral een agrarisch karakter. Het is een overgangsgedebied tussen en met zichten op het Binnenveld en de Utrechtse Heuvelrug.



Cuneraweg Noord

U leest hieronder over de kenmerken, historische opbouw, de kwaliteiten, de mogelijke verbeteringen van die kwaliteiten en over de visie die de gemeente op de randzone heeft.

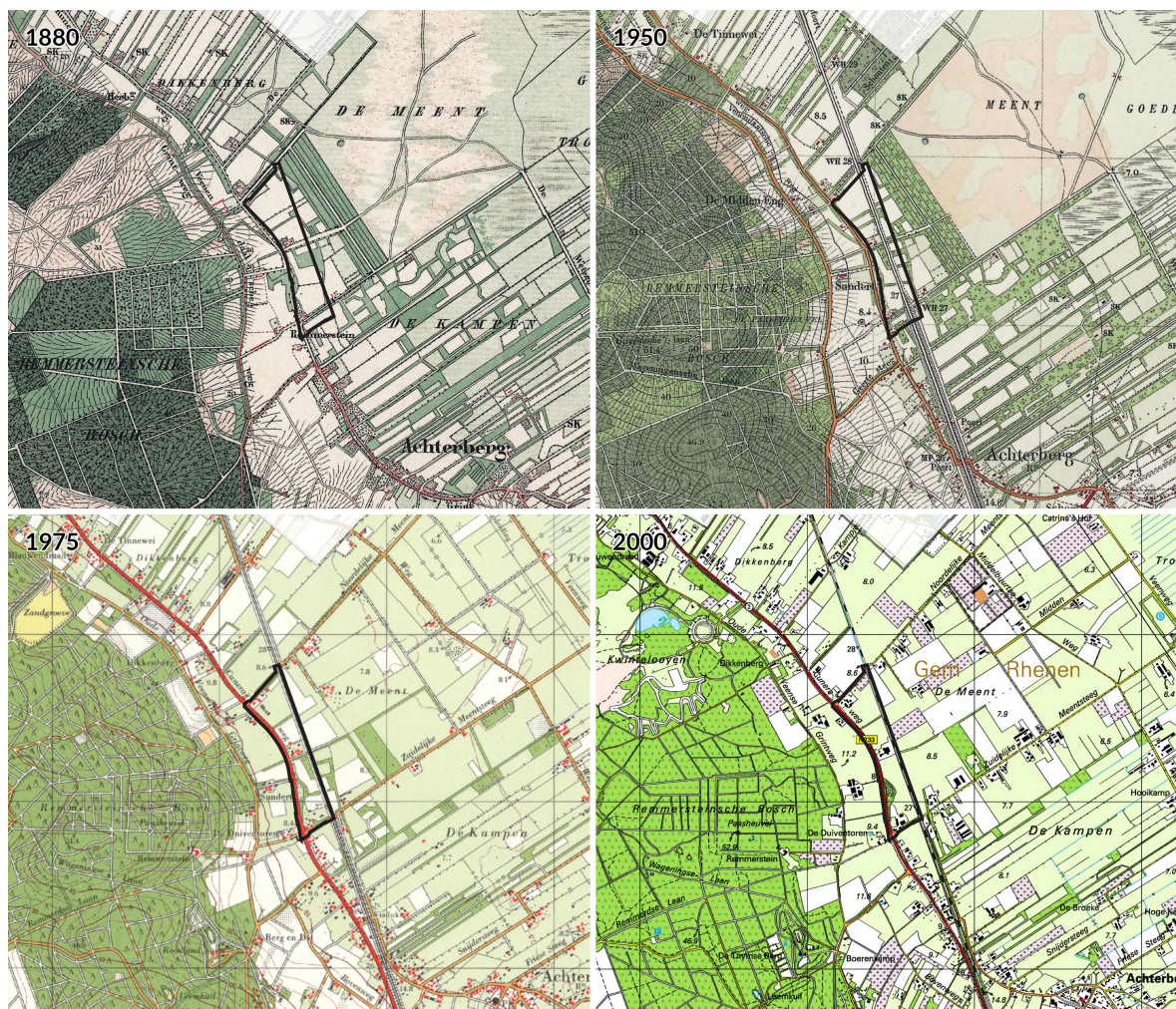
### **Kenmerken Cuneraweg Noord**

De kenmerken zijn:

- a. Agrarische percelen in een open landschap met enkele bebouwingserven
- b. Zichten tussen het Binnenveld en Utrechtse Heuvelrug

### **Historische opbouw Cuneraweg Noord**

Van oorsprong volgde de Cuneraweg geheel de oostelijke flank van de Utrechtse Heuvelrug. Het dorp Achterberg ontstond langs de Cuneraweg. Met de komst van de spoorlijn zijn de ontstane bebouwingspercelen in Cuneraweg Noord afgescheiden geraakt van het dorp Achterberg. Toen later de Cuneraweg (aan de westzijde van de spoorlijn) en de Lijnweg (die in het verlengde van de Cuneraweg werd aangelegd), samen werden uitgebouwd tot een N-weg raakten de randzones Cuneraweg Noord en Zuid verder geïsoleerd. In de loop der jaren is het gebied Cuneraweg Noord nauwelijks veranderd en is de hoeveelheid bebouwing beperkt gebleven.



Historische ontwikkeling van Cuneraweg Noord

### Kwaliteiten van Cuneraweg Noord

In de randzone Cuneraweg Noord is het agrarische karakter van het Binnenveld goed waarneembaar en beleefbaar. De openheid met weidse zichten zijn typerend voor deze randzone.

### Kwaliteitsverbetering Cuneraweg Noord

In de randzone Cuneraweg Noord is het belangrijk om de relatie tussen het Binnenveld en de Utrechtse Heuvelrug te behouden. Nieuwe landschapselementen kunnen helpen om het zicht tussen beide gebieden te versterken, bijvoorbeeld door middel van het aanplanten van houtsingels haaks ten opzichte van de Cuneraweg. Verder zetten we in op een zorgvuldige landschappelijke inpassing van ruimtelijke ontwikkelingen. Ook liggen er kansen om robuuste groenblauwe structuren in het gebied aan te leggen, die water bij hevige buiten kunnen afvoeren en tegelijkertijd voorzien in mogelijk om water in het gebied vast te houden.

### Visie op Cuneraweg Noord

Om voldoende ruimte voor lokaal ondernemerschap richting de toekomst te kunnen hebben en om bedrijven uit het Binnenveld en de kernen uit te kunnen plaatsen zien we kansen om deze gronden in te zetten voor lokale bedrijvigheid met een landelijke uitstraling. We zetten daarbij in op een zorgvuldige verweving met het omliggende landschap. Waar het gebied zich nu kenmerkt door een open agrarisch karakter, ontstaat ruimte voor een nieuwe invulling waarin kleinschalige bedrijfspanden worden gerealiseerd, omgeven door groenstructuren zoals houtwallen en singels. Deze groene inbedding verwijst naar het historische landschap dat hier ooit aanwezig was. Daarbij zetten we nadrukkelijk in op het realiseren van een aantal robuuste, open en brede groene doorzichten in het gebied. Deze zorgen voor een blijvende

visuele verbinding tussen het Binnenveld en de Utrechtse Heuvelrug. De doorzichten bieden tevens aanknopingspunten voor groenblauwe structuren, waarmee ook wordt bijgedragen aan een robuuste waterhuishouding. We zetten in op een ontwikkeling die zelfvoorzienend is in de energiebehoefte van de nieuwe functies. Deze ambitie wordt meegenomen in de verdere uitwerking van het werklandschap.

Mogelijke ontwikkelingen van Cuneraweg Noord sluiten aan op de mogelijke toekomstige transformatie van Cuneraweg Zuid en vormt daarmee een samenhangend gebiedsbeeld. Een goede bereikbaarheid en ontsluitingsstructuur is een belangrijke randvoorwaarde voor de ontwikkelingen in beide randzones. Eventuele herontwikkelingskansen van bestaande functies in het gebied ten behoeve van kleinschalige bedrijvigheid benutten we, met inachtneming van de landschappelijke inpassing en de genoemde uitgangspunten.

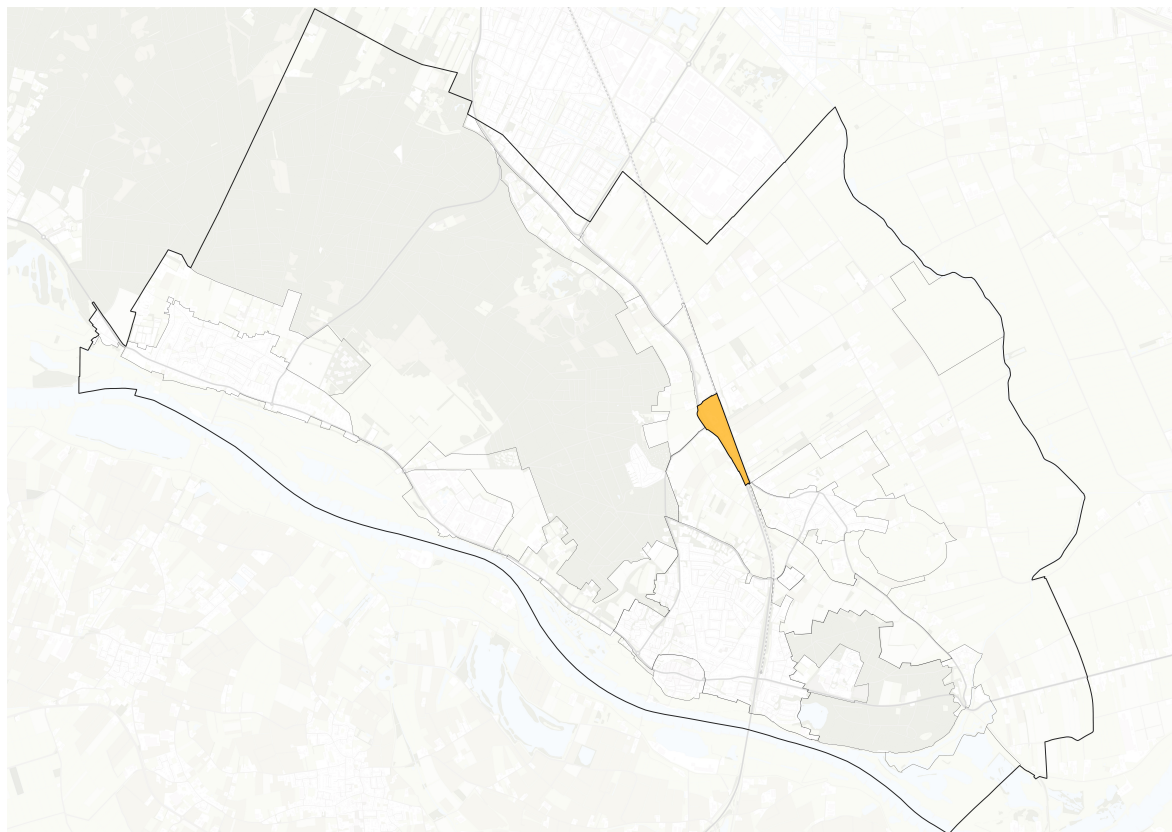


Visiekaart van Cuneraweg Noord met ontwikkelopties

## 25 Cuneraweg Zuid

### Over Cuneraweg Zuid

Tussen de Cuneraweg, de spoorlijn en de Zuidelijke Meentsteeg ligt Cuneraweg Zuid. In het gebied zijn verschillende bedrijven en een aantal woonpercelen aanwezig aan de Cuneraweg met daarachter nog enkele open agrarische percelen.



Cuneraweg Zuid

U leest hieronder over de kenmerken, historische opbouw, de kwaliteiten, de mogelijke verbeteringen van die kwaliteiten en over de visie die de gemeente op de randzone heeft.

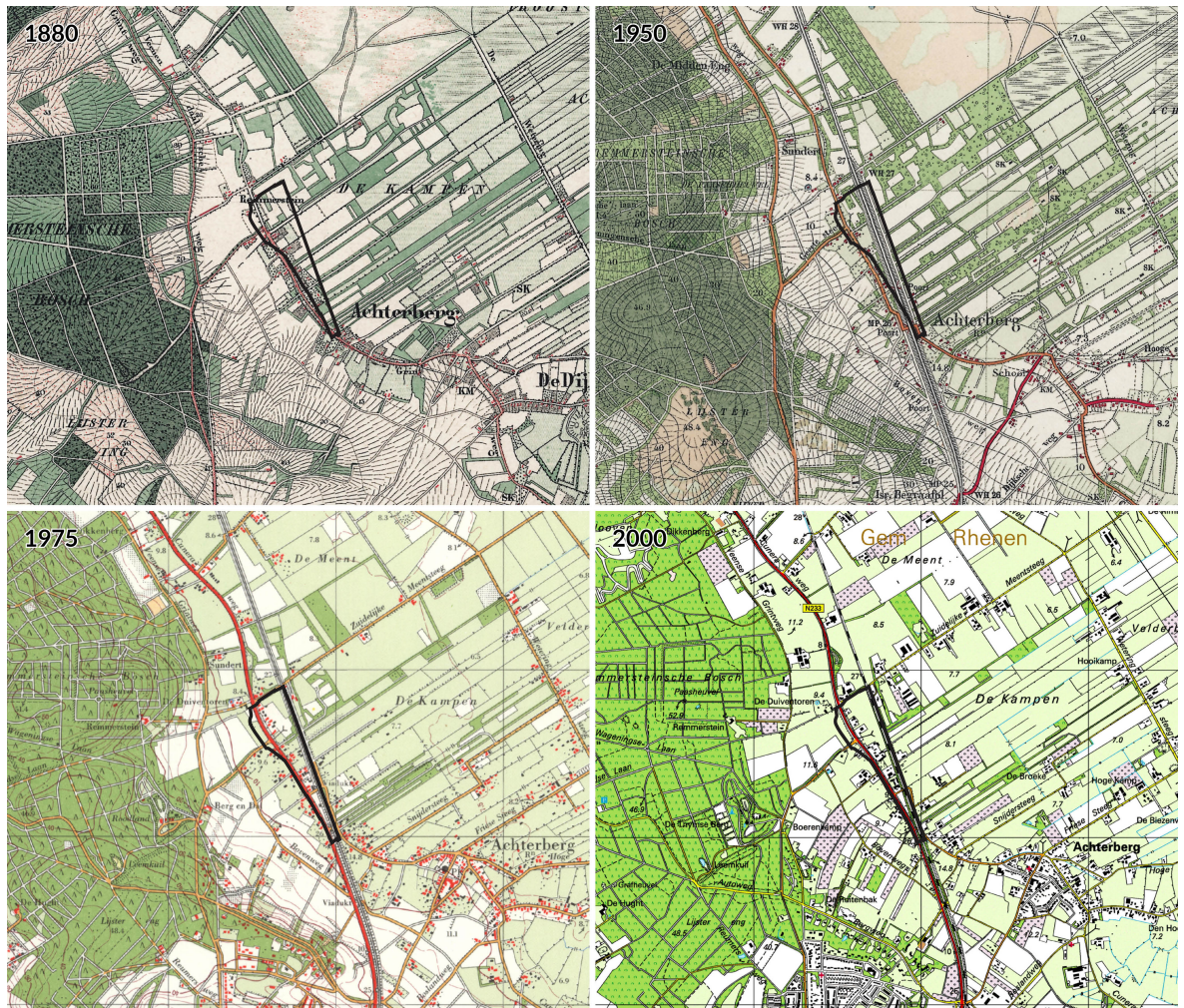
### **Kenmerken Cuneraweg Zuid**

De kenmerken zijn:

- a. Ingesloten gebied tussen Cuneraweg en spoorlijn
- b. Vrij intensief gebruikt gebied met verschillende bedrijven en een aantal woonpercelen langs Cuneraweg
- c. Langs spoorlijn en Zuidelijke Meentsteeg robuuste groenstructuren aanwezig

### **Historische opbouw Cuneraweg Zuid**

Van oorsprong volgde de Cuneraweg geheel de oostelijke flank van de Utrechtse Heuvelrug. Het dorp Achterberg ontstond langs de Cuneraweg. Met de komst van de spoorlijn zijn de ontstane bebouwingspercelen in Cuneraweg Zuid afgescheiden geraakt van het dorp Achterberg. Toen later de Cuneraweg (aan de westzijde van de spoorlijn) en de Lijnweg (die in het verlengde van de Cuneraweg werd aangelegd), samen werden uitgebouwd tot een N-weg raakten de randzones Cuneraweg Noord en Zuid verder geïsoleerd. In de loop der jaren zijn de bebouwde functies in Cuneraweg Zuid toegenomen en deels intensiever geworden.



Historische ontwikkeling van Cuneraweg Zuid

### Kwaliteiten van Cuneraweg Zuid

In randzone Cuneraweg Zuid zijn geen grote kwaliteiten op het gebied van natuur, landschap en cultuurhistorie aanwezig. De aanwezige bedrijfs- en woonbebouwing in combinatie met de spoorlijn zorgt er onder meer voor dat de resterende onbebouwde gronden beperkt waarneembaar en beleefbaar zijn. Langs de spoorlijn en de Zuidelijke Meentsteeg zijn houtsingels terug te vinden die het gebied inpakken en verzachten, waardoor de spoorlijn beperkt waarneembaar is.

### Kwaliteitsverbetering Cuneraweg Zuid

Ondanks de beperkte landschappelijke kwaliteiten van Cuneraweg Zuid liggen er wel enkele aanknopingspunten op kwaliteitsverbetering toe te passen. We zien deze met name door de aanwezige houtsingels langs de spoorlijn en Zuidelijke Meentsteeg te behouden en verder door te trekken. Verder kan met het goed landschappelijk inpassen en het realiseren van prettige buffers met de bestaande woonpercelen de ruimtelijke samenhang worden versterkt.

### Visie op Cuneraweg Zuid

Randzone Cuneraweg Zuid ligt ingesloten tussen de spoorlijn en de Cuneraweg. Achter de nu aanwezige bedrijfs- en woonfuncties aan de Cuneraweg liggen nog enkele landbouwpercelen. Deze gronden hebben beperkte cultuurhistorische, ecologische of landschappelijke kwaliteiten en bieden daardoor ruimte voor eventuele ontwikkeling. Woningbouw en recreatie liggen hier niet voor de hand, mede door de milieueffecten van de aanwezige spoorlijn. Om voldoende ruimte voor lokaal ondernemerschap richting de toekomst te kunnen hebben en om bedrijven uit het Binnenveld en de kernen uit te kunnen plaatsen zien we kansen om deze gronden in te zetten voor lokale bedrijvigheid met een landelijke uitstraling. Het is

daarbij wel van belang dat er rekening wordt gehouden met de aanwezige woonfuncties en dat er een goede fysieke overgang richting deze functies wordt gerealiseerd. Dit betekent onder meer dat voldoende afstand aangehouden moet worden tot bestaande functies en er tussen de bedrijvigheid ook ruimte is om te komen tot nieuwe robuuste groenstructuren. Ook zal een goede bereikbaarheid en ontsluitingsstructuur onderzocht moeten worden. We zetten in op een ontwikkeling die zelfvoorzienend is in de energiebehoefte van de nieuwe functies. Deze ambitie wordt meegenomen in de verdere uitwerking van de ontwikkeling. Eventuele herontwikkelingskansen van bestaande functies in het gebied ten behoeve van kleinschalige bedrijvigheid benutten we, waarbij we de eerder genoemde aandachtspunten ook mee zullen nemen.



Visiekaart van Cuneraweg Zuid met ontwikkelopties

## **BIJLAGE 2: ADVIES VAN DE SAMENLEVING VISIE OP RHENEN (2023)**

### *Advies van de samenleving*

**De drie voorlopige visies zijn gemaakt samen met de samenleving. Dit komt terug in het advies van de samenleving aan het gemeentebestuur: er is voor iedere voorlopige visie ongeveer evenveel draagvlak.**

**Er is een zeer lichte voorkeur voor voorlopige visie 1: Natuur en water zijn onze belangrijkste bezittingen. In bijeenkomsten en e mails gaat vervolgens de voorkeur uit naar voorlopige visie 3: Innoveer en geef ruimte aan de jeugd. In de enquête gaat de tweede voorkeur meer uit naar voorlopige visie 2: Behoud ons Rhenen en maak het nog mooier. In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op het advies en hoe dit tot stand is gekomen.**

### *Advies aan bestuur*

De Visie op Rhenen is een visie voor en door de Rhenense samenleving. Ook bij het maken van een keuze. Daarom vroeg het gemeentebestuur de samenleving om advies: welke van de drie voorlopige visies heeft uw voorkeur? Inwoners, ondernemers en professionals van maatschappelijke organisaties konden op verschillende manieren het bestuur adviseren. Dit kon door middel van een wandeling met leden van de projectgroep, het bijwonen van bijeenkomsten en/of het invullen van een enquête.

Van de verschillende mogelijkheden om het bestuur te adviseren, is met name gebruik gemaakt van de enquête en in beperkte mate van de bijeenkomsten en de wandeling. De enquête is door 738 mensen ingevuld (599 leden van het panel Rhenen Spreekt; 139 personen via de open link). Daarnaast konden

ook de deelnemers van de twee werkgroepen (Werkgroep Visievormen en Werkgroep Contextscenario's) hun voorkeur uitspreken in een gezamenlijke bijeenkomst. Ook hebben we een aantal reacties in onze mailbox ontvangen.

### Resultaat

#### Bijeenkomsten, wandeling en mailbox

De meeste leden van de werkgroepen hebben een voorkeur voor voorlopige visie 1, direct gevolgd door een voorkeur voor voorlopige visie 3. Eén lid had eerst een voorkeur voor voorlopige visie 2; in de loop van het gesprek trok voorlopige visie 1 hem steeds meer aan. Verschillende leden zouden het liefst elementen van de drie verschillende visies willen combineren.

Ook vond er een bijeenkomst plaats met inwoners; één van hen sprak namens de Werkgroep Milieubeheer Rhenen (WMR) en één namens Agrarische Natuurvereniging Binnenveld. Ook tijdens deze bijeenkomst ging de voorkeur uit naar voorlopige visie 1, direct gevolgd door voorlopige visie 3 en een combinatie van de drie.

Verder zijn in de mailbox twee reacties van organisaties binnengekomen. De VVE De Koerheuvel geeft de voorkeur aan voorlopige visie 1. De andere reactie was een schriftelijke beantwoording van de enquête door de GGD, die door vier medewerkers was ingevuld. Bij drie medewerkers kwamen de meeste antwoorden overeen met voorlopige visie 3. En bij één medewerker met voorlopige visie 1.

### Enquête

Uit de enquête komt het volgende beeld naar voren. Voorlopige visie 1 Natuur en water zijn onze belangrijkste bezittingen: 37% van de respondenten ziet deze visie het meest terug in de gegeven antwoorden. Voorlopige visie 2 Behoud ons Rhenen en maak het nog mooier: 34% van de respondenten ziet deze visie het meest terug in de gegeven antwoorden. Voorlopige visie 3 Innoveer en geef ruimte aan de jeugd: 29% van de respondenten ziet deze visie het meest terug in de gegeven antwoorden.

De bovenstaande percentages kunnen nog verder worden genuanceerd. Op de vraag welke visie ziet u het meest terug in uw gegeven antwoorden kon een respondent slechts één mogelijkheid aangeven. Dit terwijl de kans bestaat dat verschillende visies even vaak terug te zien waren in de gegeven antwoorden. Daarom is dit nader onderzocht. Het resultaat: de voorkeuren gaan gelijk op. Op alle vragen hoort antwoord A bij voorlopige visie 1 en dit antwoord is door 33% van de respondenten gegeven. Hetzelfde geldt voor het antwoord B (voorlopige visie 2) en antwoord C (voorlopige visie 3).



*Resultaten enquête Rhenen Spreekt januari/februari 2022*

Voor iedere voorlopige visie is dus draagvlak in de gemeente. Aan de andere kant kan worden gezegd dat de resultaten van de enquête goed duidelijk maken dat de drie voorlopige visies samen met de samenleving zijn gemaakt. De enquête weerspiegelt het participatieproces.

Hieronder wordt bij iedere vraag stilgestaan in de volgorde van de antwoorden (A, B, C)/voorlopige visies (1, 2, 3).

## Samenleven

Ongeveer de helft van de respondenten vindt het belangrijk dat we in 2035 allemaal, zowel jong als oud, veel buiten zijn om te wandelen, te spelen en te sporten. Ruim de helft (55%) van deze respondenten is tussen de 35 en de 55 jaar oud. Ongeveer de helft van de ouderen (65+) vindt het belangrijk dat we in 2035 nog steeds voor elkaar zorgen en klaar staan voor mensen die het minder hebben. Een Rhenen waar veel aandacht is voor jongeren, twintigers en dertigers, zodat zij in de gemeente Rhenen kunnen blijven wonen, is belangrijk voor 19% van de respondenten.

## Gezondheid en Welzijn

Iets minder dan de helft (44%) van de respondenten vindt het belangrijk dat we in 2035 duurzaam leven, meer bewegen en buiten zijn. Met name mensen tussen 34-44 jaar (59%), geeft aan dit belangrijk te vinden. 20% van de respondenten vindt de zorg voor elkaar, onze welvaart en ons sociale leven heel belangrijk. Ongeveer een derde (36%) van de respondenten vindt dat mentale gezondheid even belangrijk is als onze fysieke gezondheid. De overige 1% geeft aan geen mening te hebben of het niet te weten.

## Wonen

Een meerderheid (52%) vindt dat er in de woonbuurten voldoende ruimte moet komen voor bloeiende veldjes, insecten, bomen en plekken met stromend water. 40% van de respondenten vindt dat er aan de randen van de kernen wel iets mag worden bijgebouwd en dat inwoners van de gemeente bij die nieuwe woningen (met name de goedkopere) voorrang moeten krijgen. Een meerderheid (57%) van de respondenten vindt het belangrijk dat tot 2035 ouderen hun eengezinswoningen inruilen voor woningen die voldoen aan hun behoefte. De eengezinswoningen die hierdoor vrijkomen, zijn dan voor jonge gezinnen of voor mensen met een kindwens. Met name bij jongeren en jongvolwassenen (71%) heeft dit de voorkeur.

## Energie

Het opwekken van schone energie door middel van windmolens kan niet rekenen op heel veel steun (5%) van de respondenten. De meerderheid (53%) geeft de voorkeur aan het opwekken van schone energie vooral door zonnepanelen op de huizen, bedrijven en andere gebouwen. Zonder zonneweides kan het agrarische karakter behouden blijven, is hierbij het idee.

## Verkeer en Vervoer

Aan de respondenten is gevraagd welk idee over verkeer en vervoer in 2035 het meest aansluit. Hier waren twee vragen over. Minder reizen en voor langere afstanden gebruik maken van het openbaar vervoer of een deelauto spreekt erg (38%) aan. Geen verkeer meer door het stadscentrum (39%) en het hebben van een fijnmazig verkeersnetwerk met goede verbindingen voor zowel openbaar vervoer als fiets (36%) kunnen ook rekenen op veel steun.

## Economie

Respondenten onder de 55 jaar spreken hun voorkeur uit voor het aantrekken van bedrijven die werk bieden aan de inwoners van Rhenen, waardoor er werkgelegenheid dichtbij huis is. Dit is in overeenstemming met voorlopige visie 1. 55+'ers vinden het belangrijk dat toerisme in 2035 nog een belangrijker onderdeel is geworden van de lokale economie. Dit is in overeenstemming met voorlopige visie 2.

## Agrarische sector

Een groot deel (58%) van de respondenten vindt het in 2035 belangrijk dat boeren samenwerken met de Wageningen Universiteit, zodat hun bedrijven innovatief zijn, met oog voor verduurzaming en lokale voedselvoorziening zonder een rendabele exploitatie uit het oog te verliezen en zij de kwaliteit van de bodem versterken. Dit antwoord sluit aan bij voorlopige visie 3.

## Toerisme

30% van de respondenten wil dat mensen de gemeente Rhenen in 2035 vooral bezoeken om te recreëren in de mooie natuur. 32% van de respondenten geeft de voorkeur aan het volledig op waarde schatten van de cultuurhistorie van de gemeente, omdat het een belangrijke trekpleister is voor toeristen. De voorkeur van 34% van de respondenten gaat uit naar het investeren in toerisme, waardoor er meer culturele voorzieningen zijn, juist ook voor inwoners van jong tot oud. 6% van de respondenten heeft geen mening of weet niet wat hij/zij moet kiezen.

## **BIJLAGE 3: BELANGRIJKSTE CONCLUSIES VAN HET TRENDONDERZOEK VISIE OP RHENEN (2023)**

### *Over het trendonderzoek*

Voor de Visie op Rhenen 2035 zijn de huidige trends en ontwikkelingen onderzocht op zes thema's.

- a. Wonen & leven
- b. Werken & ondernemen
- c. Gezondheid & zorg
- d. Verduurzaming & klimaatverandering
- e. Ruimtegebruik & mobiliteit
- f. Technologie & innovatie

Het onderzoek is gebaseerd op documenten-analyse en interviews met 26 deskundigen van maatschappelijke organisaties, actief in de gemeente Rhenen. Aan de (groep)interviews deden regelmatig ook beleidsmedewerkers van de gemeente mee. Het onderzoek geeft inzicht in hoe zeker of onzeker ontwikkelingen zijn en hoe groot of klein hun invloed is. Dit maakt duidelijk waarmee rekening gehouden moet worden bij het nadenken over Rhenen in 2035.

Tijdens een bijeenkomst op 15 september 2021 zijn de belangrijkste conclusies van het trendonderzoek gepresenteerd. Bijna 50 personen gingen - in groepjes - in gesprek over de resultaten. Ieder groepje zocht ook naar verbanden tussen ontwikkelingen. Er waren inwoners, ondernemers, professionals, raadsleden en medewerkers van de gemeente. De titels hieronder zijn de belangrijkste conclusies uit het trendonderzoek.

### *Tendrapport*

De resultaten van het onderzoek zijn beschreven in een tendrapport. Per hoofdstuk zijn de belangrijkste resultaten ook weergegeven in een infographic (sfeerimpressietekening). U vindt deze ook op [rhenen.nl/rhenen2035](https://rhenen.nl/rhenen2035).

## **Belangrijkste conclusies Trendverkenning**



1. Rhenen worden groter, grijzer en diverser qua inwoners
2. Woningmarkt uit balans: mismatch vraag en aanbod en tekort betaalbare woningen
3. De economische structuur van Rhenen verandert
4. Meer met minder: De behoefte aan zorg en ondersteuning van met name ouderen met dementie zal behoorlijk toenemen en er zijn naar verhouding minder mantelzorgers om dit op te vangen
5. Minder ruimte voor jongeren
6. Rhenen verduurzaamt, maar is gevoelig voor de effecten van klimaatverandering
7. Toenemende concurrentie om ruimte: wonen, recreatie, natuur, bedrijvigheid, landbouw en energieopwekking
8. Toenemend fileprobleem

### *Belangrijkste conclusies toegelicht*

## **Rhenen wordt groter, grijzer en diverser qua inwoners**

De bevolkingssamenstelling van Rhenen verandert. Diversiteit aan inwoners is belangrijk, omdat je voor een vitale gemeenschap een evenwichtige bevolkingssamenstelling nodig hebt. Op deze manier zijn er voldoende mensen die werken en voor elkaar kunnen zorgen. Ook houden scholen zo voldoende leerlingen.

## **De woningmarkt is uit balans. Er is een mismatch tussen vraag en aanbod en een tekort aan betaalbare woningen**

Dit betekent dat veel mensen niet goed kunnen wonen. Bijvoorbeeld groepen mensen die helpen om Rhenen vitaal te houden, zoals jongeren, starters en gezinnen met een gewoon inkomen. Zij kunnen geen betaalbare woning vinden en zoeken hun heil elders. Ook voor ouderen past vraag en aanbod vaak niet. Zij blijven daardoor langer thuis in hun eengezinswoningen wonen.

## **De economische structuur van Rhenen verandert**

De sectoren die voor werkgelegenheid en daarmee inkomen zorgen, veranderen. 20% van de beroepsbevolking is zelfstandige. De werkgelegenheid in de landbouw daalt; het aantal professioneel actieve boeren is de laatste twintig jaar gehalveerd tot ongeveer 70. De horeca is de snelst groeiende sector in arbeidsplaatsen.

## **Meer met minder: de behoefte aan zorg en ondersteuning van met name ouderen met dementie zal behoorlijk toenemen en er zijn naar verhouding minder mantelzorgers om dit op te vangen**

Met name de enorme toename van mensen met dementie is zorgelijk. Dit zijn er nu 380 in Rhenen, maar in 2030 is de schatting dat er 570 mensen met dementie zullen zijn, tenzij er een medicijn tegen komt. In combinatie met het feit dat mensen steeds langer thuis wonen, leidt deze toename van mensen met dementie tot veel belasting voor mantelzorgers, vaak zelf al oudere mensen. Rhenen staat er goed voor qua mantelzorgers, maar ook in Rhenen zijn er naar verhouding steeds minder mantelzorgers voor meer hulpbehoevenden.

## **Er is minder ruimte voor jongeren**

Aandacht voor jongeren is belangrijk omdat zij de toekomst zijn. Als er te weinig ruimte is voor jongeren qua ontmoetingsmogelijkheden en woningen, dan zoeken zij hun heil elders en is Rhenen hen misschien voorgoed kwijt. Dat heeft consequenties voor de vitaliteit van de Rhenense gemeenschap. Rhenen scoort nu goed op kansengelijkheid, dus dat is belangrijk om zo te houden. Maar in Rhenen hebben jongeren tussen 13-17 een hoger risico op psychosociale problemen dan in Utrecht. Daarnaast is er onder jongeren meer eenzaamheid en zingevingsproblematiek, mede door de coronacrisis.

## **Rhenen verduurzaamt, maar is gevoelig voor de effecten van klimaatverandering**

De luchtkwaliteit in Rhenen is verbeterd en het energieverbruik daalt. Er zijn dus meer huizen met zonnepanelen en Rhenen heeft een groot deel van de huurwoningen verduurzaamd tot label A. We hebben van de zomer allemaal in Limburg, België en Duitsland kunnen zien wat er kan gebeuren bij extreme weersomstandigheden. Rhenen loopt ook risico. Er worden meer droge periodes verwacht, maar Rhenen wordt ook natter en dit kan tot wateroverlast leiden. Om hittestress tegen te gaan en water beter te kunnen bergen en vasthouden is onder andere 'ontstening' en 'vergroening' nodig.

## **Toenemende concurrentie om ruimte: wonen, natuur, bedrijvigheid, landbouw**

Hier is al veel beleid over, maar er zijn ook nog keuzes te maken en het is belangrijk om te kijken hoe we slim met de beschikbare ruimte kunnen omgaan en kunnen combineren. Er is een tekort aan woningen, waardoor de huizenprijzen stijgen. Het tekort aan woningen betreft tot 2040 1.000 woningen, waarvan ca. 250 woningen tot 2030. Voor woningbouw na 2030 zijn de nieuwbouwlocaties echter nog niet in beeld. Er wordt ingezet op verdichting, maar de verwachting is dat dit niet de nodige aantallen op zal brengen.

De ruimte voor recreatie- en sportterreinen is tussen 2010-2015 met bijna de helft toegenomen. De ruimte voor natuur is min of meer gelijk gebleven en het landbouwareaal is met ca. een derde afgenomen. De leegstand van winkelruimte in Nederland is vanaf 2012 flink toegenomen. Het PBL waarschuwt dat de coronacrisis hier waarschijnlijk een structureel negatief effect op heeft, al lijkt dit effect in Rhenen op dit moment mee te vallen. Verder is de extra behoefte voor bedrijventerrein 5 ha en verwacht men behoorlijk wat ruimte nodig te hebben voor energieopwekking.

Er is sprake van een toenemend fileprobleem. Er wordt in vergelijking met de gemeenten om Rhenen heen en de rest van Nederland veel autogereden en weinig gefietst in Rhenen. Er zijn meer mensen bij-

gekomen in Rhenen waardoor er ook meer auto's zijn gekomen en het forensenverkeer nam toe tussen 2014-2019. Hierdoor zijn er veel files in Rhenen. De verbreding van de Rijnbrug zou daar verandering in moeten brengen, maar het is de vraag of dat voldoende is. Door het toegenomen verkeer is ook het aantal verkeersongevallen gestegen. Tussen 2014 -2019 van 5,2 naar 7,3 per 100.000 inwoners. De groeiende populariteit van de e-bike en speedevecs zal voor Rhenen een grote impact kunnen hebben. Daarmee worden Veenendaal, Ede en Wageningen een stuk sneller en makkelijker te bereiken. Ook Nijmegen en Arnhem komen daardoor binnen bereik.

### **Transitie naar digitaal, smart en circulair**

Deze overgang verandert het dagelijks leven van mensen behoorlijk. Onze samenleving digitaliseert zeer snel. Nederland hoort wat betreft digitalisering tot de top van Europa qua verbondenheid en gebruik van het internet. Uit het aantal DigiD transacties blijkt wel dat inwoners van Rhenen achterlopen qua digitale interactie met de overheid. De grotere afhankelijkheid van ICT maakt gemeenten, ondernemers en burgers kwetsbaarder voor digitale criminaliteit, spionage, sabotage of chantage. Het aantal hacks, malware en phishing meldingen groeide tussen 2019 en 2020 met 30%. Rhenen was in 2019 de gemeente met de meeste geregistreerde gevallen van cybercrime per inwoner in heel Nederland.

Het gebruik van domotica, van de slimme thermostaat en koelkast tot digitale sloten, neemt enorm toe. In 2019 hadden 2 miljoen Nederlandse huishoudens tenminste één smart apparaat in huis; verwacht wordt dat meer dan verdubbeld is in 2025. In de publieke ruimte komen ook meer slimme apparaten, zoals de slimme afvalbak die aangeeft vol te zijn, de robot die mensen verwelkomt op het gemeentehuis en het AI-gedreven verkeerssysteem dat de stoplichten aanpast aan de drukte en automatisch hulpdiensten oproept bij ongelukken. In de wat verdere toekomst komen daar zelfrijdende bussen en auto's bij. Er is de nodige infrastructuur nodig om al deze apparaten aan elkaar te verbinden, met name zwaardere elektriciteitsnetten en internetverbindingen.

Tot slot is er een beweging richting circulair. Dat wil zeggen dat grondstoffen en producten worden hergebruikt en er zo min mogelijk afval wordt geproduceerd. Binnen de landbouw is dit de beweging richting kringlooplandbouw.

### **Onderzoek ruimtelijke kenmerken, beleid en regelgeving**

Behalve het trendonderzoek, is het ruimtelijk beleid van gemeente Rhenen en provincie Utrecht geanalyseerd. Dit onderzoek is uitgevoerd door een expert op het gebied van de Omgevingswet. Met dit onderzoek hebben we inzicht gekregen in al het bestaande ruimtelijk beleid binnen onze gemeentegrens. Bovendien zijn er verschillende deelgebieden van gemeente Rhenen gedefinieerd. Per deelgebied zijn karakteristieke kenmerken en specifieke regelgeving beschreven.

### **BIJLAGE 4: BEANTWOORDING VRAGEN KADERNOTA VISIE OP RHENEN (2023)**

#### *Beantwoording vragen kadernota*

In hoofdstuk 4 van de kadernota (juni 2021) staan een aantal vragen. De Visie op Rhenen moet in ieder geval op deze vragen antwoord geven. In deze bijlage worden de vragen beantwoord.

Op de volgende vragen staan de antwoorden letterlijk in de beschrijving van de Visie op Rhenen. Die beantwoorden we daarom niet in deze bijlage:

- a. Op welke wijze willen wij in Rhenen dat de vrijetijdseconomie (toerisme) zich de komende jaren ontwikkelt?
- b. Op welke manier moeten de typische 'landmarks' (cultuurhistorie) van Rhenen, Elst en Achterberg zich ontwikkelen tot 2040?
- c. Hoeveel willen wij als gemeente Rhenen nog groeien?
- d. Willen wij zelfstandig blijven als gemeente Rhenen?
- e. Door wie en hoe kunnen gemeentelijke taken het beste worden uitgevoerd?
- f. Wat ziet u als definitie van de zogenaamde 'kernrand' en waar vindt u dat het binnenveld begint en eindigt? (zie de kaart van Rhenen met de deelgebieden)
- g. Wat voor woningen moeten er gebouwd worden in het algemeen en voor jongeren en ouderen in het bijzonder en waar?
- h. Op welke manier willen wij bouwen? Door inbreiding, hoogbouw en/of in het groen, etc.?

#### *Vragen en antwoorden*

## **Hoe blijven mobiliteit en bereikbaarheid in balans met leefbaarheid?**

De aanleiding voor deze vraag zijn de regionale verbindingswegen die door de gemeente Rhenen lopen. Aan de ene kant is de gemeente Rhenen hierdoor goed bereikbaar. Aan de andere kant hebben de verkeerstromen invloed op de leefbaarheid: gezondheid (geluid, luchtkwaliteit, veiligheid) en ontmoeting (wegen als barrières).

De Visie op Rhenen antwoordt op deze vraag als volgt: er is deelvervoer geïntroduceerd in de gemeente. Ook verplaatsen wij ons meer door middel van lopen en fietsen. Dit laatste kan door een beter netwerk aan fietspaden. We blijven dus mobiel en bereikbaar, maar op een gezonde manier. Daarnaast rijden er minder auto's en vrachtwagens door het stadscentrum van Rhenen (D1) en Elst (D3). Dit komt de leefbaarheid ten goede.

## **Hoeveel ruimte is nodig en gewenst voor sociale voorzieningen in de buurt om een leefbare woonomgeving te houden en/of te creëren?**

De aanleiding voor deze vraag is dat sociale voorzieningen belangrijk zijn voor een woonomgeving waarin hulp, beweging en ontmoeting plaatsvindt. Beweging zorgt voor een betere gezondheid van inwoners en ontmoeting gaat vereenzaming tegen. Voorbeelden van sociale voorzieningen zijn: speeltuin, buurtcentrum, banken en tafels, sporttoestellen. De gemeente kan (evt. in samenwerking met andere organisaties en inwoners) bepalen of en zo ja, welke sociale voorzieningen er in een buurt moeten komen. Daarnaast zijn sociale voorzieningen algemeen toegankelijk.

Door sociale voorzieningen kan de zelfredzaamheid van inwoners toenemen. Zelfredzaamheid is het vermogen van mensen om zichzelf te redden op alle levensterreinen met zo min mogelijk professionele ondersteuning en zorg.

In de Visie op Rhenen is er aandacht voor sociale voorzieningen. In de kernen wonen in 2035 meer mensen dan voorheen. Het voordeel hiervan is dat de sociale vangnetten blijven bestaan en dat winkels open kunnen blijven. Verder komt er in elke buurt meer groen bij. Zo blijven de woonbuurten leefbaar in de hete zomers. Het groen en de hoge bomen zorgen voor schaduw en verkoeling. Dat nodigt uit om naar buiten te gaan voor spel, ontmoeting, sport of een wandeling. Daarnaast zijn er in elke kern plekken om elkaar te ontmoeten, zoals een lunchroom en een markt.

## **Welke bedrijfsactiviteiten kunnen op welke locatie worden geclusterd?**

De aanleiding voor deze vraag is dat clusteren van ondernemers helpt bij het versterken van elkaars bedrijfsactiviteiten. Ook helpt clusteren voorkomen dat de ruimte (zowel in de wijken als in het landschap) versnipperd raakt. Dit heeft een positief effect op de schoonheid van landschap, minder overlast voor de buurt en minder storende verkeersbewegingen. Clusteren kan op nieuwe en/of bestaande bedrijventerreinen en ook in een bedrijfs- verzamelgebouw. Onder bedrijfsactiviteiten valt ook detailhandel.

In de Visie op Rhenen is in de randzone Remmerden (D13) tegen Remmerden (D7) aan en aan de rand van het Binnenveld (D18) tegen Veenendaal aan ruimte gemaakt voor nieuwe bedrijven om zich te vestigen. Op Remmerden (D7) zijn de bedrijven gevestigd die minder afhankelijk zijn van goederentransport. Agrariërs hebben in het Binnenveld (D18) de ruimte gekregen om hun bedrijf te runnen met oog voor verduurzaming en lokale voedselvoorziening zonder een rendabele exploitatie uit het oog te verliezen.

## **Hoe kan de gemeente Rhenen zorgen voor een goede balans tussen natuur en recreatie?**

De aanleiding van deze vraag is dat de omringende natuur één van de belangrijkste kenmerken van de gemeente Rhenen is en past bij onze positie in de regio. Dit trekt veel recreanten aan. Veel recreatie kan belastend zijn voor de natuur. Dit terwijl de kwaliteit van de natuur steeds meer aandacht krijgt, bijvoorbeeld door de verminderde biodiversiteit in Nederland. Daarnaast speelt de natuur een rol bij klimaatadaptie.

In de Visie op Rhenen is het toerisme in de gemeente maar weinig toegenomen het afgelopen decennium. Het gaat vooral om mensen uit de regio. De historische kern van Rhenen (D1) koesteren we. De Delftse School stijl is er prominent aanwezig. Er is een haven gekomen die in grootte en gebruik bij de schaal van de gemeente Rhenen past. Er is een natuurlijk bosbad. Recreanten komen vooral voor de natuur en cultuur naar Rhenen.

## **In hoeverre kan positieve gezondheid een vast onderdeel zijn van iedere belangenafweging?**

Positieve gezondheid stelt een betekenisvol leven van mensen centraal. De nadruk ligt op de veerkracht, eigen regie en het aanpassingsvermogen van de mens en niet op de beperkingen of ziekte zelf. De zes

indicatoren van positieve gezondheid zijn: lichaamsfuncties, mentaal welbevinden, zingeving, kwaliteit van leven, meedoen en dagelijks functioneren.

In de Visie op Rhenen wordt veel gewandeld, gesport en gespeeld. Dit draagt bij aan positieve gezondheid. Alle leeftijdsgroepen ontmoeten elkaar veelvuldig en we ervaren rust. Er is aandacht voor mentale en fysieke gezondheid.

We zorgen voor elkaar en staan klaar voor anderen die het minder hebben. Er is veel gezelligheid in onze gemeente, dat zorgt ervoor dat we ons na het harde werken goed kunnen ontspannen.

### **Waar is bijsturen in de samenstelling van de buurt gewenst?**

Het doet ertoe met welke mensen in een buurt wordt samengeleefd. De samenstelling van de buurt heeft een effect op het woonplezier en de mate waarin verbinding tussen mensen kan ontstaan. Een ietwat gemengde buurt heeft gemiddeld genomen de voorkeur. Dan kan de sociale afstand worden overbrugd en is er de mogelijkheid om elkaar te ontmoeten. In die zin is het gewenst om buurten divers in te richten en/of samen te stellen. De samenstelling van een buurt kan worden beïnvloed onder andere door een zekere variatie aan woontypen te realiseren.

In *Stap 1: Onderzoeken* zijn hier slechts enkele uitspraken over gedaan door slechts 2 mensen. Beide personen roemden hun straat waar jongere en oudere mensen goed samenwonen en elkaar ook helpen indien nodig.

### **Wanneer de gemeente investeringsruimte heeft in de toekomst, aan wie en/of wat moeten de investeringen dan met name ten goede komen?**

Door beperkte middelen moet de gemeente zuinig omgaan met haar bestaande middelen. Door een andere bevolkingssamenstelling (vergrijzing) en het toenemen van de hulpvragen en de hulpbehoefte, kan veel geld naar ouderen gaan. Of is het beter om het geld juist ten goede te laten komen aan de jeugd en/of met het oog op toekomstige generaties?

Met financiële investering wordt bedoeld dat er uitgaven worden gedaan voor de lange termijn. In deze vraag wordt gesproken over investeringsruimte. Wanneer de gemeente alleen geld heeft om de basisvoorzieningen te financieren, is er geen ruimte om extra te investeren.

In de Visie op Rhenen komen investeringen ten goede aan de natuur/groen in en rond de kernen, aan extra woningen en duurzaamheid. Bovendien rijden er minder auto's en vrachtwagens door het stadscentrum van Rhenen (D1) en Elst (D3). We hebben met elkaar en de provincie creatieve oplossingen bedacht om dit te realiseren. Het is ons daarbij gelukt om de centra van Rhenen en Elst goed bereikbaar te houden voor de lokale bevolking en de toeristen, ook met de auto. Er is voldoende parkeergelegenheid. Dit alles vraagt een investering in wegebouw ten behoeve van de samenleving en de recreanten.

### **In hoeverre moet gemeentelijke zorg en ondersteuning toegankelijk blijven voor hen die het nodig hebben, ook wanneer er eigen bijdragen worden gevraagd en niet iedereen deze kan betalen?**

De aanleiding voor deze vraag is of we armoede of een minimum aan besteedbaar inkomen, een belemmering laten zijn voor het ontvangen van noodzakelijke zorg en ondersteuning? Er is beperkte lokale invloed, door landelijke wetgeving. Toch kan met bepaalde maatregelen ondersteuning worden geboden, bijvoorbeeld door schuldhulpverlening en kwijtschelding van bepaalde gemeentelijke belastingen.

In de Visie op Rhenen kunnen mensen die weinig geld hebben ook meedoen aan een duurzaam leven. Het openbaar vervoer draait gedeeltelijk op vrijwilligers; zo kunnen mensen die het minder hebben hier ook gebruik van maken. En er zijn veel activiteiten waar je aan mee kunt doen, ook voor mensen die het minder hebben. In de Visie op Rhenen staat dat de gemeente Rhenen haar uiterste best heeft gedaan om te zorgen dat in 2035 geen enkele inwoner meer in armoede leeft. Daarnaast helpt de gemeente bijvoorbeeld bij het energiezuiniger maken van woningen en het laten delen in cultuur en muziek.

### **Waar wilt u wonen en in wat voor soort huis (huis met tuin, appartement, van het gas af, of niet, of een hybride warmtepomp?)**

In iedere kern (D1, 2, 3, 4) zijn woningen bijgebouwd op een schaal en in een stijl die passen bij de kern. Voor ouderen zijn kleinere woningen naar wens gebouwd. Hierdoor kwamen eengezinswoningen vrij voor jonge gezinnen. Ook jongeren en ouderen konden zo in hun dorp of stad blijven. In ieder deelgebied waar nieuwe woningen komen, zijn zo mogelijk innovatieve woonvormen toegepast, zodat jong en oud bij elkaar woont en voor elkaar kan zorgen. Bovendien zijn de goedkopere nieuwbouwwoningen – huur

en koop - eerst beschikbaar gesteld aan inwoners. Zo kunnen meer mensen in de gemeente Rhenen blijven wonen.

### **Hoe ziet u de rol van maatschappelijke organisaties, zoals vrijwilligersorganisaties (bijvoorbeeld Voedselbank, Rode Kruis, IVN), kerken en belangenorganisaties?**

In de Visie op Rhenen worden onder andere maatschappelijke organisaties genoemd als initiatiefnemers om het leven in de gemeente te verbeteren.

## **BIJLAGE 5: CONTEXTSCENARIO'S VISIE OP RHENEN (2023)**

### *Inleiding*

**Een visie beschrijft hoe wij graag samen leven, werken, zorgen, wonen, recreëren en leren in 2035. Een visie biedt een duidelijk beeld om naartoe te werken. Daardoor weten we wat belangrijk is en extra aandacht verdient. Zo kunnen we de juiste keuzes maken.**

**Maar terwijl wij samen werken aan het realiseren van een visie, gebeurt er om ons heen van alles waar wij geen tot weinig invloed op hebben. Deze gebeurtenissen kunnen wel (veel) invloed op ons hebben. Wij hebben hier dus rekening mee te houden. Daarom is het van belang om een verbinding te leggen tussen de eigen koers en die mogelijke toekomstige omstandigheden. Want hoe toekomstbestendig zijn de visies?**

### *Contextscenario's*

Contextscenario's geven aan wat mogelijk in de toekomst op het pad zou kunnen komen van de gemeente Rhenen als gemeenschap. In scenario's wordt een aantal mogelijke toekomstige situaties geschetst. Wij weten niet of deze situaties zich zullen voordoen. Dat is onzeker. Maar als de situaties zich voordoen dan hebben zij een grote impact op Rhenen. Daarom is het belangrijk om over deze situaties na te denken voordat zij zich eventueel voordoen.

Op deze situaties of contextscenario's heeft dus niemand in de gemeente veel invloed. Zij overkomen ons; wij kunnen ze niet kiezen. De scenario's geven zicht op toekomstige kansen en risico's. Hier kunnen wij ons op voorbereiden. Daarom is het goed om contextscenario's te maken en om er mee te werken.

### *Werkgroep contextscenario's*

Een groep van inwoners en ambtenaren kwam tot zes contextscenario's. De groep bestond uit mensen die zicht hebben op toekomstige ontwikkelingen op hun gebied: landbouw, cultuur, verkeer en vervoer, duurzaamheid, water, welzijn, jongeren, politiek en bestuur, wonen. De vraag aan de groep was: welke ontwikkelingen in de toekomst zijn het meest onzeker én hebben de grootste invloed op de gemeente Rhenen?

- Wat als...we richting 2035 afkoersen op 2,5 graden Celsius opwarming?
- Wat als ... toerisme en werkgelegenheid groeien en daarmee ook het verkeer en de verkeersinfarcten?
- Wat als ... de gemeente Rhenen fors moet groeien in inwoneraantal én moet verduurzamen?
- Wat als ... de jongeren in Rhenen blijven en initiatief nemen om Rhenen ten positieve te veranderen?
- Wat als ... Rhenen niet kan voldoen aan de woningbehoefte van jongeren en ouderen?
- Wat als ... economische en andere belangen worden verkozen boven natuur?

De ontwikkelingen die tot een scenario konden leiden, werden door de werkgroep op een rij gezet. Vervolgens beschreef de werkgroep voor ieder scenario de positieve en negatieve gevolgen van deze ontwikkelingen voor de gemeente Rhenen.

### *Toetsen*

Door de Visie op Rhenen te toetsen aan deze contextscenario's, ontstaat er inzicht in mogelijke kansen en risico's van gebeurtenissen die ons kunnen overkomen.

### *Wat als...we richting 2035 afkoersen op 2,5 graden Celsius opwarming?*

Als de aarde verder opwarmt, is het in de gemeente redelijk leefbaar. De voorliefde voor de auto samen met de hogere temperaturen zullen de luchtkwaliteit echter geen goed doen. En de hogere temperaturen en het dichter op elkaar wonen, zal de vraag naar airco's doen toenemen. Hier is wel extra duurzame energie voor nodig en dat kost ruimte. In de Visie op Rhenen wordt de warmte deels ondervangen door het gebruik van sedum-daken en meer groen in de kernen.

Als de aarde verder opwarmt, heeft dit ook gevolgen voor de omringende natuur en het groen binnen de kernen. Bepaalde planten en bomen kunnen namelijk minder goed tegen de hitte. Door de opwarming is het risico op bosbranden groter. Hier moeten we dan voorzorgsmaatregelen tegen nemen. Dus behalve de natuur versterken, moeten we deze ook beschermen.

*Wat als ... toerisme en werkgelegenheid groeien en daarmee ook het verkeer en de verkeersinfarcten?*

Als veel mensen van buiten de gemeente hier komen werken en recreëren, kan dat afbreuk doen aan het dorpse, rustige karakter van Elst en Achterberg. En wanneer dagjesmensen en werknemers met de auto komen dan wringt dit met de Visie op Rhenen die juist inzet op beter openbaar vervoer, gebruik van deelvervoer en lopen/fietsen.

*Wat als ... de gemeente Rhenen fors moet groeien in inwoneraantal én moet verduurzamen?*

De Visie op Rhenen gaat uit van een groei van 5.000 tot 7.000 mensen. Het risico bestaat dat het kleinschalige en karakteristieke van de gemeente Rhenen verdwijnt. Het open landschap zal toch moeten worden bebouwd, zelfs al is het beperkt.

Duurzaamheid is onder jongeren een belangrijk thema. In een gemeente waarin natuur één van de schatten is, zullen zij graag willen wonen en werken. Dat is een kans. De vraag is of zij een huur- of koopwoning in de gemeente kunnen betalen.

*Wat als ... de jongeren in Rhenen blijven en initiatief nemen om Rhenen ten positieve te veranderen?*

Als jongeren blijven en initiatief nemen, zullen zij meewerken aan culturele projecten, sportevenementen, het onderhouden van het groen. Dat is een kans voor de gemeente. De nieuwe woningen moeten dan wel aansluiten bij de behoeften van jongeren. Dat de Visie op Rhenen inzet op veilige fietspaden en meer en beter openbaar vervoer biedt perspectief voor jongeren.

*Wat als ... Rhenen niet kan voldoen aan de woningbehoefte van jongeren en ouderen?*

Als dit niet lukt dan zal dat gevolgen hebben voor de bevolkingsopbouw. Een bevolking die dan met name zal bestaan uit mensen boven de 35 jaar in plaats van daaronder. Veel ouderen zullen in hun eengezinswoningen moeten blijven wonen zonder mantelzorg dicht bij huis. Ook zal hierdoor het aantal vrijwilligers afnemen, terwijl dit één van de schatten is van de gemeente Rhenen.

*Wat als ... economische en andere belangen worden verkozen boven natuur?*

Als economische en andere belangen toch worden verkozen boven natuur dan is dit een risico voor met name kinderen. Het verkeer zal door de nieuwe bedrijven en de vele toeristen sterk toenemen. Veilig buitenspelen, in een groene, relatief koele omgeving kan dan niet meer.

## **BIJLAGE 6: HET PARTICIPATIEPROCES VISIE OP RHENEN (2023)**

### *Inleiding*

**De drie voorlopige visies maakte de gemeente samen met de samenleving. We deden dat in vier stappen. In iedere stap waren er verschillende manieren om mee te doen. Wie wilde meedoen, kon zelf kiezen waar aan mee te doen en met welke stap(pen).**



### *Actieve oproep om mee te doen*

Vanaf de start is een mix van communicatiemiddelen ingezet. Zo verschenen er regelmatig artikelen in het gemeentenieuws, verspreidden we huis-aan huis ansichtkaarten en konden inwoners zich aanmelden voor een digitale nieuwsbrief. Ook via sociale media en diverse pop-up acties zochten we actief contact met inwoners. Bij doelgroepen die minder snel meedoen, gingen we actief langs. Zo organiseerden we bijvoorbeeld een pizza-bijeenkomst met de kinderburgemeesters en hun vrienden en gingen we ‘op de koffie’ bij het Taalhuis.

### *Vanuit de samenleving was veel belangstelling om mee te doen*

Sinds 1 juli 2021 zijn honderden uitspraken gedaan over de toekomst van de gemeente Rhenen. Via ansichtkaarten, in allerlei bijeenkomsten en bijvoorbeeld via filmpjes. Met al deze bijdragen, en diverse onderzoeken, zijn drie voorlopige visies gemaakt.

### *Verschillende achtergrond en/of leeftijd: zij deden allemaal mee*

De gevolgde participatiemethode zorgde ervoor dat iedereen kon meedoen. Door een mix aan participatievormen is erop ingezet om iedereen, ongeacht leeftijd of achtergrond, te interesseren.

### *De aanpak sluit aan bij het participatiestatuu*

Het participatiestatuu van de gemeente Rhenen heeft als uitgangspunt dat iedereen kan meedoen binnen kaders die de gemeenteraad vooraf heeft gesteld. De kwaliteit van het meedoen, staat daarbij voorop. We verkennen samen vanuit oprechte interesse in elkaar. Kennis en informatie delen we, als gemeente en samenleving, zodat we van elkaar kunnen leren en samen tot een beter resultaat kunnen komen. Er is in het contact vrouwen, zowel in ieders goede intentie als in het proces dat gestaag verloopt maar wel stap voor stap.

Noot: Zie voor een uitgebreide omschrijving van het participatieproces de informatienota van 13 april 2022.



### *Stap 1: Onderzoeken*

Deze vraag stond centraal in Stap 1. Alle inwoners kregen in juni 2021 een Ansichtkaart op de mat met de mogelijkheid die terug te sturen. We ontvingen maar liefst 350 Ansichtkaarten – met reactie op de vraag – terug. In een digitale bijeenkomst op 1 juli gingen we over deze vraag in gesprek. Inwoners stelden vragen via de chat. Via een digitale enquête ontvingen we een reactie van 645 inwoners. In zes pop-up-bijeenkomsten verspreid over de gemeente gingen we in gesprek met 110 mensen. In september presen-

teerden we de resultaten van het trendonderzoek aan bijna 50 personen. Zij gingen in gesprek over de resultaten.



### Stap 2: Visies vormen

In twee bijeenkomsten gingen we over deze vraag met de samenleving in gesprek. Om een bredere groep inwoners te bereiken, bezochten we het Talenhouse en spraken met kinderen van de Dalton en Ericaschool en organiseerden we een pizza-bijeenkomst met de nieuwe en vorige kinderburgemeester en hun vrienden. Ook gingen we langs bij het Werkcafé, het Taalhuis, de Buurtgarage en de bibliotheken.

Een werkgroep van inwoners en ambtenaren bracht ordening aan in de verzamelde uitspraken. Hieruit zijn drie voorlopige visies ontstaan.



### Stap 3: Toetsen

De drie voorlopige visies zijn getoetst aan de hand van het trendonderzoek en het onderzoek naar de kenmerken van de deelgebieden, feitelijke kennis, bestaande wet- en regelgeving en contextscenario's (zie de beschrijving in bijlage 3). We deden dit samen met inwoners en professionals.

Naar aanleiding van de toetsing zijn de voorlopige visies op onderdelen herschreven.



#### *Stap 4: Kiezen*

Via een digitale enquête konden inwoners aangeven naar welke voorlopige visie de voorkeur uitgaat. De enquête is door 738 mensen ingevuld. Ook hebben we een aantal reacties in onze mailbox ontvangen.

Daarnaast konden ook de deelnemers van de twee werkgroepen (Werkgroep Visievormen en Werkgroep Contextscenario's) hun voorkeur uitspreken in een gezamenlijke bijeenkomst. Ook hebben leden van de projectgroep - net als in stap 2 - diverse doelgroepen bezocht.



## Welke voorlopige visie voor Rhenen heeft uw voorkeur?

Vul de enquête in voor 7 februari  
Zie [www.rhenen.nl/rhenen2035](http://www.rhenen.nl/rhenen2035)



Visie 1: Natuur en water zijn onze belangrijkste bezittingen

Visie 2: Behoud ons Rhenen en maak het nog mooier

Visie 3: Innoveer en geef ruimte aan de jeugd



### BIJLAGE 7: HET PARTICIPATIEPROCES RANDZONEVISIE (2025)

#### Het participatieproces

De Randzonevisie is in drie fasen opgesteld:

- a. Analysefase
- b. Bespreekfase
- c. Visiefase

Gedurende het traject zijn inwoners, maatschappelijke organisaties en de provincie Utrecht betrokken.

In de analysefase zijn maatschappelijke organisaties en andere belanghebbenden uitgenodigd om mee te denken over de analyse van de randzones. Ook geïnteresseerde inwoners waren in de gelegenheid aan te sluiten bij de bijeenkomst. Hun kennis over het gebied en de bestaande functies vormde een waardevolle aanvulling op de beleidsmatige en ruimtelijke analyse. Ook de provincie Utrecht is in deze fase betrokken, onder andere om beleidskaders af te stemmen en inbreng te leveren bij de uitwerking van de visie.

In een tweede fase is het concept van de visie besproken met inwoners en stakeholders. Hiervoor zijn drie identieke bijeenkomsten georganiseerd in Achterberg, Rhenen en Elst. Daarbij lag de nadruk op het bespreken van mogelijke ontwikkelrichtingen voor de randzones met bijbehorende voorstellen voor kwaliteitsinvesteringen. Inwoners konden op die manier reageren op ideeën die voortkwamen uit de analyse en eerdere gesprekken.

Uiteindelijk is de ontwerp-Randzonevisie Rhenen door het college van burgemeester en wethouders ter inzage gelegd. Gedurende deze periode had iedereen de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. Na de terinzagelegging zijn de zienswijzen bestudeerd en is de Randzonevisie aangescherpt en aan de gemeenteraad voorgelegd ter besluitvorming.



Impressie van de inwonersbijeenkomst in Achterberg



Impressie van de inwonersbijeenkomst in Rhenen



Impressie van de inwonersbijeenkomst in Elst

## Bijlage I Geografische Informatieobjecten

<i>bedrijvenlocatie Achterberg</i>	/join/id/regdata/gm0340/2025/d43c5d628ec04d21a56ec657e8d1e076/nld@2026-04-29;615508612f4443599b9260ab919b325f
<i>bedrijventerrein Remmerden</i>	/join/id/regdata/gm0340/2025/de841fabb1314f53a654d94b0201f9f9/nld@2026-04-29;4de52b4cdeb845c491aef475522c7dfb
<i>Binnenveld</i>	/join/id/regdata/gm0340/2025/64aed55c8e1b4633b92cb25684cbf63e/nld@2026-04-29;3dac5f6dcc8040aab2966f0ec3799510
<i>cultureel erfgoed - Ter Horst</i>	/join/id/regdata/gm0340/2025/80fab860025b4259859607884a7b2d50/nld@2026-04-29;c59bdc1ca97c4b7eb14ab878559a2aa9
<i>Cuneraweg Noord</i>	/join/id/regdata/gm0340/2025/c061f2d9d5af4dd2aad99be263efcd18/nld@2026-04-29;20629780128d428e8ff3ad8c3e6b0129
<i>Cuneraweg Zuid</i>	/join/id/regdata/gm0340/2025/3c5d5b3d66a642cf91e87c9de94110e5/nld@2026-04-29;8bb20d2be1504cf189d2ce5ad2a1f8a7
<i>groene corridor Rhenen - Achterberg</i>	/join/id/regdata/gm0340/2025/6f5eb4944c9443f09dc328288f5fdb38/nld@2026-04-29;4bf491c8ac36496da226a8aeed0283d0
<i>Heerlijkheid</i>	/join/id/regdata/gm0340/2025/ec07b033b7674c61894ae2a153f85684/nld@2026-04-29;63801230f4a94f29adb581c05362ebb5
<i>Heimerstein</i>	/join/id/regdata/gm0340/2025/aa224b40d9ce42d58755b74e17f28fed/nld@2026-04-29;ae3298afc2ac441fa314078c2bf69e48
<i>Historische kern Rhenen</i>	/join/id/regdata/gm0340/2025/fe22b9314b074043a948a5c0da9a25c8/nld@2026-04-29;db16994812294493b8c8800f545537bc
<i>Hoornwerk</i>	/join/id/regdata/gm0340/2025/26856e018eaa4c6085149167432cc577/nld@2026-04-29;bad10ba171894029b35bf0cf00ab8179
<i>kern Achterberg</i>	/join/id/regdata/gm0340/2025/d823b1d8e9c3476d8b49cd-dfb431666f/nld@2026-04-29;7b30a2efbaa84526be21a8b766e3aa3a
<i>kern Elst</i>	/join/id/regdata/gm0340/2025/d806899481284daa84d4c3c2327ec0c3/nld@2026-04-29;3087936a00dd4a82b26a85e547d559f9
<i>kern Rhenen</i>	/join/id/regdata/gm0340/2025/08f60fe5671b4f5596c522ca88eb7e3e/nld@2026-04-29;e9f3514834b84de9ac447fc836135a18
<i>Oostflank Utrechtse Heuvelrug</i>	/join/id/regdata/gm0340/2025/5c9b35d972e04af38e42d89a28bb6eef/nld@2026-04-29;7daeee4c83004ffebab6fc8975829e78
<i>randzone Achterberg Noord</i>	/join/id/regdata/gm0340/2025/712dff573694b6bb743f8cdc614285a/nld@2026-04-29;40bd52b679244b2183329b176d9f8e80
<i>randzone Achterberg Zuid</i>	/join/id/regdata/gm0340/2025/57d5e4bfef0c4c509532baa2f31b2a7d/nld@2026-04-29;be19ec39125b4c15b231ec7e3b1174c6
<i>randzone Elst</i>	/join/id/regdata/gm0340/2025/e99226fda5704b96a6664710f67b8f75/nld@2026-04-29;3b6b413460b6482690d5194411551ebf

---

<i>randzone Remmerden</i>	/join/id/regdata/gm0340/2025/f5e5f702d6174a3aa0d6fef-ca55a6fc6/nld@2026-04-29;b9335156f53b46269a8722f7fd6a3fc6
<i>randzone Rhenen Oost</i>	/join/id/regdata/gm0340/2025/5048956d1fc847c498750959d0a17044/nld@2026-04-29;732af311a035432bbe4a6a827eef336f
<i>Randzone Rhenen West</i>	/join/id/regdata/gm0340/2025/a284d2fd308542dbb81d8e7990b652a4/nld@2026-04-29;ab3f33461d7a4c1d8d85d21f9d7f4f16
<i>Uiterwaarden</i>	/join/id/regdata/gm0340/2025/808dae4747814b1c9a5a64c366671699/nld@2026-04-29;6e9548b2cf6b41e89d69b43f5beaca13
<i>Utrechtse Heuvelrug</i>	/join/id/regdata/gm0340/2025/d3ce473558f94ec1ad08d0ffedc58b1c/nld@2026-04-29;d5206b96ac6e47a69d3942657894ccd4
<i>Veeneind</i>	/join/id/regdata/gm0340/2025/33f5874c41b3452ca5d0bb8c57931a0c/nld@2026-04-29;37d24d34962a46fdad19ff89f398c99c
<i>Veengebied Achterbergse Hooilanden</i>	/join/id/regdata/gm0340/2025/8f423a62b2ec4460b2f37ab3f3a1b739/nld@2026-04-29;7766c00eb3124075b1845466d6e28fac

**Bijlage B Raadsbesluit**

## Raadsbesluit



### Raadsbesluit

Behandelaar	: Shirley Halbesma
Zaaknummer	: 6797
Portefeuillehouder	: Gert van Laar
Besluitvormend orgaan	: Gemeenteraad
Publicatieniveau	: Openbaar
Onderwerp	: <b>Vaststellen en publiceren Randzonevisie, wijzigingsbesluit Visie op Rhenen 2035</b>

De raad van de gemeente Rhenen,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 18 november 2025,

gelet op

#### **Besluit:**

1. De Randzonevisie en daarmee de Visie op Rhenen 2035 gewijzigd vast te stellen (Bijlage 1 Visie op Rhenen incl. Randzonevisie met wijzigingen bijhouden);

Belangrijke wijzigingen in de Visie op Rhenen 2035 zijn het:

- toevoegen van hoofdstuk 4 over de Randzonevisie en paragraaf 5.2 over de uitvoering van de Randzonevisie;
- uitwerken van de randzones in bijlage 1 van de Visie op Rhenen 2035 (Kenmerken en opgaven per deelgebied);
- toevoegen van randzone Cuneraweg Noord en Cuneraweg Zuid;
- splitsen van randzone Achterberg in randzone Achterberg Zuid en Achterberg Noord;
- splitsen van randzone Rhenen in randzone Rhenen West en Rhenen Oost;
- minimaal aanpassen van de grenzen van de deelgebieden van de Visie op Rhenen2035.

Randzones zijn overgangsgebieden tussen het landelijk gebied en de bestaande kernen (Achterberg, Elst en Rhenen), bedrijventerrein Remmerden en natuurgebied de Utrechtse Heuvelrug. De randzones zijn deelgebieden in de Visie op Rhenen 2035. De Randzonevisie geeft:

- een beschrijving van de kenmerken en de historische opbouw (in tekst en kaart) van de randzones;
- een beschrijving van de kwaliteiten en de mogelijke kwaliteitsverbeteringen van de randzones;
- een visie op de randzones waarin randvoorwaarden voor nieuwe ontwikkelingen (zoals wonen, werken, recreatie) staan beschreven.

2. De Visie op de Heerlijkheid op blz. 104 te schrappen en als volgt te wijzigen:

In de visie vormt de Heerlijkheid een groen en bebouwd gebied tussen Veenendaal en het bos. Het gebied kenmerkt zich door een gevarieerde aanwezigheid van flora en fauna, maar ook van hoogbouw, (recreatie) bedrijven en (families van) woningen. De onsluitingsmogelijkheden op de N233/Cuneraweg en de oude Veenendaalsegrindweg (ingericht als (recreatieve)fietsstraat) zijn begrensd. De ontwikkelkansen voor woon-, werk- en/of recreatieve functies zien wij langs de as van de organische dichtheid, waarbij bijvoorbeeld de recreatieve kansen aansluitend op de huidige activiteiten kunnen plaats vinden en kansen voor woningen via het aanbrengen van boskamers en een kleine familie van woningen. Ontwikkelingen kunnen mits passend bij de kenmerken van het gebied. Naast deze ontwikkelingsmogelijkheden bieden we ook ruimte om grotere woningen te splitsen en mantelzorgwoningen te bouwen en voegen we wandel- en fietspaden toe tussen de Cuneraweg en het bos.

Er worden passende plaatjes bij deze visie geplaatst

3. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen, zoals opgenomen in bijlage 2 Nota zienswijzen Randzonevisie, wijziging Visie op Rhenen 2035;
4. Het vaststellingsbesluit en de vastgestelde Visie op Rhenen 2035 te publiceren.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 16 december 2025.

de raadsgriffier,



drs. K. Koopman

de voorzitter



mr. drs. G.A. Kaai



## Amendement

Raadsvergadering: 16 december 2025  
Agendapunt: Visie op Rhenen  
Onderwerp: Heerlijkheid

Ondergetekenden,

Constateerende dat:

- 1) De Visie op Rhenen een belangrijk vertrekpunt is bij de implementatie van de omgevingswet en de uitwerking van de omgevingsplannen;
- 2) het belangrijk is te onderkennen dat het document richting gevend en een strategisch karakter heeft, ook richting andere overheden;
- 3) Bouwen de hoogste prioriteit heeft;
- 4) Vanaf Klein Dikkenberg richting Rhenendael het gebied naast de aanwezige flora en Fauna steeds meer het karakter en kenmerken heeft van een bebouwd gebied met zelfs hoogbouw (Rhenendael) en (recreatiebedrijven) bedrijven. Dit kan worden aangemerkt als een organische dichtheid ontwikkeling van het oostelijk deel naar het westelijk deel van het gebied
- 5) Er geen overgang plaats vindt, aangezien men vanuit Veenendaal het gebied niet kan doorkruisen.

Besluiten om de Visie op de heerlijkheid op blz. 104 te schrappen en als volgt te wijzigen:

In de visie vormt de Heerlijkheid een groen en bebouwd gebied tussen Veenendaal en het bos. Het gebied kenmerkt zich door een gevarieerde aanwezigheid van flora en fauna, maar ook van hoogbouw, (recreatie) bedrijven en (families van) woningen. De onsluitingsmogelijkheden op de N233/Cuneraweg en de oude Veenendaalsegrindweg (ingericht als (recreatieve)fietsstraat) zijn begrensd. De ontwikkelkansen voor woon-,werk- en/of recreatieve functies zien wij langs de as van de organische dichtheid, waarbij bijvoorbeeld de recreatieve kansen aansluitend op de huidige activiteiten kunnen plaats vinden en kansen voor woningen via het aanbrengen van boskamers en een kleine familie van woningen. Ontwikkelingen kunnen mits passend bij de kenmerken van het gebied. Naast deze ontwikkelingsmogelijkheden bieden we ook ruimte om grotere woningen te splitsen en mantelzorgwoningen te bouwen en voegen we wandel- en fietspaden toe tussen de Cuneraweg en het bos.

Er worden passende plaatsjes bij deze visie geplaatst

En gaat over tot de orde van de dag.



SGP

VVD

RB

PCR

D66

CU

CDA

PVDA

## Nota van zienswijzen “Randzonevisie, wijziging Visie op Rhenen 2035”

### Inhoud

1.	Inleiding .....	3
1.1	Status Nota van zienswijzen .....	3
1.2	Leeswijzer .....	3
1.3	Ontwerp-Randzonevisie is de eerste wijziging van Visie op Rhenen 2035 .....	3
1.4	Inhoud ontwerp-Randzonevisie .....	3
1.5	Participatie en procedure (ontwerp-)Randzonevisie, wijziging Visie op Rhenen 2035 .....	4
1.6	Aantal ingekomen zienswijzen .....	4
2.	Zienswijzen .....	5
2.1	Inleiding .....	5
2.2	Zienswijzen .....	7
2.2.1	Zienswijze 1 .....	7
2.2.2	Zienswijze 2 .....	8
2.2.3	Zienswijze 3 .....	9
2.2.4	Zienswijze 4 .....	10
2.2.5	Zienswijze 5 Stichting Vrienden Behoud Lijsterengh .....	11
2.2.6	Zienswijze 6 Zesruit B.V. ....	12
2.2.7	Zienswijze 7 Autobedrijf de Booykampen .....	13
2.2.8	Zienswijze 8 .....	14
2.2.9	Zienswijze 9 .....	14
2.2.10	Zienswijze 10 Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden .....	14
2.2.11	Zienswijze 11 Achterbergse Ontwikkelingsmaatschappij .....	15
2.2.12	Zienswijze 12 Achterbergse Ontwikkelingsmaatschappij .....	15
2.2.13	Zienswijze 13 Achterbergse Ontwikkelingsmaatschappij .....	15
2.2.14	Zienswijze 14 Provincie Utrecht .....	16
2.2.15	Zienswijze 15 .....	18
2.2.16	Zienswijze 16 .....	20
2.2.17	Zienswijze 17 Landgoed Remmerstein .....	20
2.2.18	Zienswijze 18 .....	22
2.2.19	Zienswijze 19 .....	23
2.2.20	Zienswijze 20 Gemeente Veenendaal .....	23
2.2.21	Zienswijze 21 .....	24
2.2.22	Zienswijze 22 De Bunte Vastgoed BV en Achterbergse Ontwikkelingsmaatschappij .....	24
2.2.23	Zienswijze 23 Natuur en milieufederatie Utrecht .....	25
2.2.24	Zienswijze 24 .....	26
2.2.25	Zienswijze 25 .....	27

2.2.26	Zienswijze 26 HK Vastgoed .....	27
2.2.27	Zienswijze 27 Gereformeerde Gemeente in Nederland .....	28
2.2.28	Zienswijze 28 Gebiedsraad Kwinteloijen .....	28
2.2.29	Zienswijze 29 .....	28
2.2.30	Zienswijze 30 .....	29
2.2.31	Zienswijze 31 .....	30
2.2.32	Zienswijze 32 LTO Noord .....	30
2.2.33	Zienswijze 33 Soof Heuvelrug .....	31
2.2.34	Zienswijze 34 Ouwehands Dierenpark .....	31
2.2.35	Zienswijze 35 Stichting Werkgroep Milieu- en natuurbeheer Rhenen .....	31
3.	Overzicht wijzigingen .....	33
3.1	Wijzigingen naar aanleiding van beantwoording zienswijzen .....	33
3.2	Ambtshalve wijzigingen .....	34

## 1. Inleiding

### 1.1 Status Nota van zienswijzen

De voorliggende nota van zienswijzen behoort bij de Randzonevisie, wijziging Visie op Rhenen 2035.

### 1.2 Leeswijzer

Deze nota bestaat uit drie hoofdstukken. Hoofdstuk 1 beschrijft de wijziging van de Visie op Rhenen 2035, de procedure van de ontwerp-Randzonevisie. En het bevat een overzicht van de ingediende zienswijzen.

In hoofdstuk 2 volgt een samenvatting van de zienswijzen met een gemeentelijk reactie en een conclusie. Telkens wordt aangegeven of de zienswijze wel of niet gegrond is en of deze leidt tot een aanpassing in de Randzonevisie, wijziging Visie op Rhenen 2035. Wanneer de zienswijze (deels) gegrond is, wordt bovendien aangegeven op welke wijze deze leidt tot een eventuele aanpassing van de ontwerp-Randzonevisie, wijziging visie op Rhenen 2035.

In hoofdstuk 3 zijn de ambtshalve wijzigingen uiteengezet die het gevolg zijn van voortschrijdend inzicht en losstaan van de ingediende zienswijzen. De nota biedt hiermee een volledig overzicht van door te voeren /doorgevoerde wijzigingen in het vast te stellen plan.

### 1.3 Ontwerp-Randzonevisie is de eerste wijziging van Visie op Rhenen 2035

In juni 2023 heeft de gemeenteraad de Visie op Rhenen 2035 vastgesteld. De Visie op Rhenen 2035 is een toekomst- en omgevingsvisie ineen. In de visie staan alle deelgebieden met hun kwaliteiten en opgaven. De volgende stap is de verdere uitwerking: hoe en waar bieden we ruimte aan opgaven zoals landbouw, wonen, ondernemen, natuur en recreatie? In de ontwerp-Randzonevisie worden de randzones uitgewerkt. De ontwerp-Randzonevisie is de eerste wijziging van de Visie op Rhenen 2035. Belangrijke wijzigingen in de Visie op Rhenen 2035 zijn het:

- a. toevoegen van hoofdstuk 4 over de Randzonevisie;
- b. uitwerken van de randzones in bijlage 1 (Kenmerken en opgaven per deelgebied);
- c. toevoegen van randzone Cuneraweg Noord en randzone Cuneraweg Zuid;
- d. splitsen van randzone Achterberg in randzone Achterberg Zuid en randzone Achterberg Noord;
- e. splitsen van randzone Rhenen in randzone Rhenen West en randzone Rhenen Oost;
- f. minimaal aanpassen van de grenzen van de deelgebieden van de Visie op Rhenen 2035.

### 1.4 Inhoud ontwerp-Randzonevisie

Randzones zijn overgangsgebieden tussen het landelijk gebied en de bestaande kernen (Achterberg, Elst en Rhenen), bedrijventerrein Remmerden en natuurgebied de Utrechtse Heuvelrug. Deze gebieden worden als specifieke deelgebieden genoemd in de Visie op Rhenen 2035. Ook staat in de Visie op Rhenen 2035 dat we deze randzones optimaal ontwikkelen. Daarmee bedoelen we dat ruimte kostbaar is, we benutten elke plek met de juiste functies en zoeken naar een balans tussen de functies onderling. Het gaat dan om de functies landbouw, wonen, recreatie, natuur, energieopwekking of werken (de niet-agrarische bedrijfsfuncties). In de ontwerp-Randzonevisie zijn de randzones verder uitgewerkt.

De Randzonevisie heeft twee doelen:

- a. Richting geven aan de keuze voor het meest geschikte gebruik van elk gebied en de ontwikkelingsrichting bepalen.
- b. Een kader bieden voor zowel grootschalige als kleinschalige ontwikkelingen, specifiek voor de landschappelijke inpassing. In de ontwerp-Randzonevisie staat welke kwaliteitsverbeteringen in die gevallen mogelijk zijn.

### **1.5 Participatie en procedure (ontwerp-)Randzonevisie, wijziging Visie op Rhenen 2035**

De ontwerp-Randzonevisie, wijziging Visie op Rhenen 2035, kwam tot stand in samenspraak met inwoners, de gemeenteraad, provincie Utrecht en andere stakeholders. De ontwerp-Randzonevisie is in drie fasen opgesteld:

- a. Analysefase
- b. Bespreekfase
- c. Visiefase

Tijdens deze fasen zijn inwoners, maatschappelijke organisaties en de provincie Utrecht betrokken. Op 26 maart 2025 was er een bijeenkomst voor stakeholders en geïnteresseerde inwoners om mee te denken over de analyse van de randzones. Daarna vonden drie bijeenkomsten plaats voor inwoners in Achterberg, Rhenen en Elst. Deze bijeenkomsten vonden plaats op 8, 13 en 14 mei 2025. De provincie Utrecht heeft in de analysefase en in de visiefase meegedacht. We bedanken iedereen voor haar of zijn inzet. De ter inzagelegging van de ontwerp-Randzonevisie biedt vervolgens nog gelegenheid voor het indienen van formele zienswijzen.

Het ontwerp van de Randzonevisie, lag met ingang van dinsdag 2 september 2025 gedurende een termijn van zes weken, dus tot en met maandag 13 oktober 2025 ter inzage. Iedereen kon gedurende die termijn een zienswijze indienen.

De visie wordt in de raadsvergadering van december 2025 ter vaststelling aangeboden aan de raad. Tegen een vastgestelde visie is geen beroep mogelijk. De gewijzigde Visie op Rhenen 2035 treedt in werking een dag nadat deze is gepubliceerd.

### **1.6 Aantal ingekomen zienswijzen**

De Randzonevisie, wijziging van Visie op Rhenen 2035, heeft in de periode van 2 september tot en met 13 oktober 2025 ter inzage gelegen. Daarmee voldoen we aan de wettelijke vereiste om een omgevingsvisie zes weken ter inzage te leggen. Gedurende deze periode zijn 35 zienswijzen ingediend. De zienswijzen ontvingen we van inwoners, maatschappelijke organisaties en overheden. We hebben ook zienswijzen die formeel niet via de juiste weg zijn ingediend meegenomen en van een antwoord voorzien. De zienswijzen zijn in hoofdstuk 2 samengevat met aansluitend de beantwoording van de gemeente Rhenen. In hoofdstuk 3 geven we aan in hoeverre de zienswijzen door het college zijn overgenomen in de voorliggende Visie op Rhenen. Sommige zienswijzen zijn niet overgenomen in de Visie op Rhenen. Maar het college geeft wel een inhoudelijke reactie op deze zienswijzen.

## 2. Zienswijzen

### 2.1 Inleiding

#### *Wet bescherming persoonsgegevens*

Om te voldoen aan de Wet bescherming persoonsgegevens zijn in dit raadsbesluit en de bijlagen, alle namen en adressen van personen weggehaald. Dit weglaten van de NAW-gegevens van reclamanten van zienswijzen, de 'anonymiseringsverplichting', vloeit voort uit de Algemene verordening persoonsgegevens (AVG). Daarin is bepaald dat NAW-gegevens van natuurlijke personen niet elektronisch beschikbaar mogen zijn. Dit geldt niet voor ondernemingen die behoren tot een rechtspersoon (bijvoorbeeld een bv) en voor personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure. De NAW-gegevens van de reclamanten zijn wel bekend bij de gemeente. Uitzondering hierop geldt wanneer een goede beantwoording van de zienswijze niet kan zonder duiding van een bepaalde locatie.

Hieronder een overzicht van de ingediende zienswijzen, met datum van ontvangst en adres van de reclamant. Persoonlijke gegevens worden niet openbaar gemaakt, enkel adressen in verband met de relevantie voor de inhoud van de zienswijze.

	Ingekomen datum	Adres	Plaats
1	4 september 2025		Rhenen
2	5 september 2025		Rhenen
3	15 september 2025		Rhenen
4	17 september 2025		Rhenen
5	21 september 2025		Rhenen
6	23 september 2025		Elst
7	23 september 2025		Rhenen
8	24 september 2025		Rhenen
9	3 oktober 2025		Rhenen
10	4 oktober 2025		Rhenen
11	7 oktober 2025		Rhenen
12	7 oktober 2025		Rhenen
13	7 oktober 2025		Rhenen
14	7 oktober 2025		Utrecht
15	7 oktober 2025		Rhenen
16	8 oktober 2025		Rhenen

	Ingekomen datum	Adres	Plaats
17	8 oktober 2025		Rhenen
18	9 oktober 2025		Rhenen
19	9 oktober 2025		Rhenen
20	9 oktober 2025		Veenendaal
21	9 oktober 2025		Rhenen
22	9 oktober 2025		Rhenen
23	9 oktober 2025		Utrecht
24	9 oktober 2025		Rhenen
25	11 oktober 2025		Rhenen
26	11 oktober 2025		Rhenen
27	11 oktober 2025		Rhenen
28	11 oktober 2025		Rhenen
29	12 oktober 2025		Rhenen
30	12 oktober 2025		Rhenen
31	13 oktober 2025		Rhenen
32	13 oktober 2025		Zwolle
33	13 oktober 2025		Rhenen
34	13 oktober 2025		Rhenen
35	14 oktober 2025 (12 oktober 2025 ingediend)		Rhenen

## 2.2 Zienswijzen

Hieronder volgt een samenvatting van de zienswijzen en per zienswijze de beantwoording.

### 2.2.1. Zienswijze 1

Zienswijze	Antwoord gemeente
<p>Reclamant geeft het volgende aan:</p> <p>1. De Visie op Rhenen gaat uit van een groei van 5.000 tot 7.000 mensen. Het risico bestaat dat het kleinschalige en karakteristieke van de gemeente Rhenen verdwijnt. Het open landschap zal dan moeten worden bebouwd. Dit is een kwalitatieve achteruitgang van de natuurlijke gemeente Rhenen. Bouwen van woningen kan worden gerealiseerd in Rhenen Noord, binnen de bebouwde kom via hoogbouw en het transformeren van bedrijfsgebouwen tot woningen.</p> <p>2. Aan de westkant van de gemeente Rhenen liggen akkers die een natuurlijke verbinding vormen tussen de bebouwing en het NNN-gebied Utrechtse Heuvelrug. Deze akkers vormen aan de westzijde van randzone 10 een ecologische verbinding tussen heuvelrug en uiterwaarden. Daarom is het beter om randzone 10 van Rhenen West te wijzigen in randzone 22 Utrechtse Heuvelrug. Via een amendement in de raadsvergadering van juni 2023 zijn de akkers van Rhenen West in randzone 10 terechtgekomen. Geadviseerd wordt de akkers van Rhenen West weer in randzone 22 Utrechtse Heuvelrug onder te brengen.</p>	<p>1. Naast dat we kijken naar uitbreidingslocaties voor nieuwe woningen, zoeken we ook naar inbreidingslocaties en 'hoogbouw' binnen de kernen. Bijvoorbeeld het project de Dr. Wallerstraat waarin de nieuwe plannen voorzien in meer woningen. Onze schatting is dat het mogelijk is voor 2040 1.000 woningen in en rond de kernen te realiseren. Woningbouw aan de noordzijde van de gemeente Rhenen wordt onderzocht. Het gebied maakt onderdeel uit van de Gebiedsverkenning Binnenveld. Daarin wordt onderzocht of op die locatie grootschalige woningbouw mogelijk is. Het gaat bij de Gebiedsverkenning Binnenveld om het zoeken naar ruimte voor woningbouw bovenop de in de ontwerp-Randzonevisie, wijziging Visie op Rhenen 2035, genoemde 1.000 woningen.</p> <p>2. Het klopt dat de oostelijke akker in de ontwerpversie van de Visie op Rhenen 2035 in het deelgebied Utrechtse Heuvelrug lag. Daarna heeft, op 23 mei 2023, een meerderheid van de raad ingestemd met het amendement 6.A.15. De gedachte was om daarmee de optie voor woningbouw op die akker open te houden. Aan het amendement lag de volgende motivatie ten grondslag:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>De Visie op Rhenen is een belangrijk vertrekpunt bij de implementatie van de Omgevingswet en de uitwerking van de omgevingsplannen;</li> <li>Het belangrijk is te onderkennen dat het document richtinggevend is en een strategisch karakter heeft, ook richting andere overheden;</li> <li>Bouwen de hoogste prioriteit heeft;</li> <li>Er ook in Rhenen (deelgebied 1 en 2) een evenwichtige bevolkingssamenstelling is;</li> <li>De voorzieningen, winkels, sportfaciliteiten, horeca, Huis van de Gemeente e.d. met name in deelgebied 2 zijn gevestigd;</li> <li>Onderhavig amendement de flexibiliteit voor toekomstige ontwikkelingen verhoogt.</li> </ol> <p>We nemen aan dat de achterliggende wens van reclamant is dat de bouwmogelijkheid op de oostelijke akker vervalt. Naast reclamant geven ook andere inwoners aan de bijzondere waarde van het gebied te waarderen. En er speelt naast de waarde van het gebied ook dat bij ontwikkelingen in de groene contour oppervlaktecompensatie nodig is. In de openbare commissievergadering Ruimte en Economie van 24 september 2025 is de commissie geconsulteerd over drie strategische ruimtelijke trajecten: Gebiedsverkenning Binnenveld, Randzonevisie, wijziging Visie op Rhenen 2035, en het Programma Landelijk Gebied. Eén van de punten die de commissie naar voren bracht was dat ontwikkelingen in het NNN niet tot verlies van oppervlakte landbouwareaal elders mag leiden. Hoewel de akker in de 'Groene contour' ligt en niet in het NNN geldt ook voor deze gronden dat de verstedelijking alleen plaatsvindt in samenhang met de realisatie van nieuwe natuur op de locatie zelf of ergens anders binnen de 'Groene contour'. Dat gaat ten koste van landbouwareaal. Samen met de waarde van het gebied die de ontwerp-Randzonevisie beschrijft, besluiten we om de bouwmogelijkheid op de oostelijke akker te schrappen.</p>

	<p><b>Samenvattend:</b> We staan geen nieuwe bebouwing toe op de oostelijke akker. De Randzonevisie, wijziging Visie op Rhenen 2035, hecht grote waarde aan de akker. Door af te zien van bebouwing blijft de akker behouden als landbouwareaal en blijft de open verbinding met de Utrechtse Heuvelrug behouden. Hoewel in een eerder stadium is gekeken naar een beperkte mogelijkheid voor kleinschalige woningbouw, zien we hier ook vanaf vanwege de aanwezige natuur-, cultuurhistorische en landschapswaarden. De mogelijkheid voor een kleinschalige woningbouwontwikkeling zou, gelet op de beperkte omvang, een te onderzoekintensieve opgave opleveren. Een omzetting naar het deelgebied Utrechtse Heuvelrug is met het weghalen van de bouwmogelijkheid niet nodig. Daarnaast is het een overgangsgebied van de Kern Rhenen naar de Utrechtse Heuvelrug.</p> <p><b>Conclusie wel aanpassingen</b> De volgende tekst wordt verwijderd onder '10 Randzone Rhenen West' onder het kopje 'Visie op randzone Rhenen West': <i>"Tegelijk is een nieuwe bebouwde functie in het grootste deel van deze randzone uitgesloten. Alleen op de meest oostelijke akker is een compacte ontwikkeling voor woningbouw mogelijk denkbaar op een klein deel van het perceel, mits de genoemde aanzet van het droogdal en het weidse zicht daarop niet wordt belemmerd. Onderzocht zal moeten worden hoe een bebouwde ontwikkeling hier passend te maken is en kwaliteit kan toevoegen. We achten de kans dat hier substantiële kwaliteit kan worden toegevoegd zonder afbreuk te doen aan aanwezige kwaliteiten niet zo groot. Alleen een bijzondere woonfunctie, die ook gebruik maakt van de nabijheid van de natuur en daarin wordt ingebed is wellicht het onderzoeken waard. Nader onderzoek zal moeten uitwijzen of een kleine compacte ontwikkeling daadwerkelijk kan bijdragen aan de gewenste ecologische kwaliteitsimpuls die in dit gebied gewenst is. Het zoekgebied voor een dergelijke kleinschalige compacte ontwikkeling is klein omdat de bestaande zichtlijn vanaf de Nieuwe Veenendaalseweg en de aanzet van het droogdal beschermd moeten worden. We hebben het dan ook over een kleinschalige gestapelde woningbouwontwikkeling die niet hoger wordt dan de boomgrens. We hebben daarbij oog voor het waarborgen van een goede bereikbaarheid van en naar de ontwikkeling."</i></p> <p>We sluiten een nieuwe bebouwde functie uit in deze randzone.</p> <p>Daarnaast wordt naar aanleiding hiervan de overgebleven tekst onder het kopje 'Visie op randzone Rhenen West' iets gewijzigd.</p>
--	---


**2.2.2 Zienswijze 2**

Zienswijze	Antwoord gemeente
<p>In zijn algemeenheid ziet reclamant het ontwerp-Randzonevisie als een duidelijke verbetering en verrijking van de Visie op Rhenen 2035. Paragraaf 5.2 (uitvoering Randzonevisie (2025) roept wel vragen op:</p> <p>1. Het taalgebruik is niet altijd even helder. (Wat betekent bijvoorbeeld "fysiek onmogelijk" in deze context? Wat zijn "kwaliteitsinvesteringen"?)</p>	<p>1. We gaan in paragraaf 5.2 het taalgebruik verder verduidelijken.</p> <p>2. Nee er is geen zienswijze mogelijk. Het toetsingskader blijft de Randzonevisie, wijziging Visie op Rhenen 2035. Het gaat om een ondergeschikt ambtelijke uitwerking van hoe potentiële ontwikkelingen objectief getoetst worden aan de visie.</p> <p>3. Dit klopt. Daarom worden, waar mogelijk, afspraken gelijktijdig geborgd in het Omgevingsplan van de gemeente Rhenen. Bijvoorbeeld een landschappelijk inrichtingsplan</p>


<p>2. Er staat "We onderzoeken daarbij de kansen en mogelijkheden hoe kwaliteitsverbetering in het ene gebied kan zorgen voor (stedelijke) ontwikkeling in een ander gebied. Na vaststelling van deze visie zal een normering en methodiek worden uitgewerkt, zodat initiatieven hierop kunnen worden uitgewerkt en getoetst." Is op deze te ontwikkelen normering en methodiek ook weer een zienswijze en democratische controle voorzien?</p> <p>3. Verderop in de tekst wordt gesproken over een privaatrechtelijk spoor voor de aanleg en instandhouding van kwaliteitsinvesteringen. Waarom privaatrechtelijk en niet publiekrechtelijk? Ook hier moet m.i. democratische controle mogelijk zijn. Met de in de tekst van paragraaf 5.2. genoemde anterieure overeenkomsten met initiatiefnemers doe je hier toch geweld aan?</p> <p>4. Verder roepen de volgende zaken nog vragen op bij de reclamant: Reclamant pleit ervoor om zoveel mogelijk gelijktijdig met het vaststellen van de Visie op Rhenen in combinatie met de uitwerking van de Randzonevisie óók een actuele mobiliteitsvisie Rhenen beschikbaar te stellen. Dat mobiliteitsbeleid moet antwoorden geven op de toenemende verkeerscongesties die er nu al zijn en met de Visie op Rhenen alleen maar groter lijken te worden bij ongewijzigd beleid.</p> <p>5. Op pagina 35 staat dat landbouw en wonen niet goed samen gaan op dezelfde plek. Hier had echter een meer creatieve blik niet misstaan. Doe ook een verwijzing naar innovaties die steeds meer ook commercieel in de praktijk worden gebracht van landbouw op de daken van woonblokken en bedrijfsgebouwen.</p>	<p>4. In 2022 heeft het college de Mobiliteitsagenda vastgesteld. Hierin zijn de genoemde knelpunten, zoals groei door verstedelijking, benoemd. Voorgestelde maatregelen uit de agenda worden nu opgesteld, waaronder het fietsbeleid en het parkeerbeleid. Voor Achterberg en omgeving wordt nu onderzoek uitgevoerd naar de huidige en benodigde infrastructuur voor een goede ontsluiting van Achterberg voor zowel snel als langzaam verkeer en het Openbaar Vervoer. Er is geen algemene overkoepelende Mobiliteitsvisie. Daarnaast is mobiliteit één van de vier bouwstenen van de verstedelijkingsstrategie en daarmee een belangrijke randvoorwaarde. Daarvoor is de Regionale Bereikbaarheidsagenda Foodvalley opgesteld. Deze wordt om de vier jaar vernieuwd. Gemeente Rhenen handelt in lijn met deze bereikbaarheidsagenda.</p> <p>5. Het klopt wat u aangeeft. We staan open voor innovaties met betrekking tot de landbouw.</p> <p><b>Conclusie wel aanpassingen</b> Het taalgebruik in paragraaf 5.2 verduidelijken we. Dit kan door het gebruik van duidelijkere woorden of het geven van een uitleg van de lastige begrippen.</p>
---	--

**2.2.3 Zienswijze 3**

Zienswijze	Antwoord gemeente
<p>Het bezwaar van de reclamant betreft het onderdeel 14 Heerlijkheid.</p> <p>1. Op pagina 102 worden diverse historische bebouwingen genoemd. Een voor mijn cliënt belangrijk aspect wordt hier niet genoemd, namelijk het in 1946 gebouwde kerkje aan de Cuneraweg 403 (kadastraal perceel Rhenen G 4276) genaamd 'Eben Haëzer', in de volksmond genoemd het Veeneind. Tot 1985 zijn hier diensten en bijeenkomsten gehouden. De gemeente Rhenen heeft het perceel later foutief bestemd als 'agrarisch'.</p>	<p>1. Het klopt dat in de tekst van de ontwerp-Randzonevisie, wijziging Visie op Rhenen 2035, het voormalig 'Kerkje Eben Haëzer' niet is genoemd, terwijl dit wel onderdeel uitmaakt van de cultuurhistorie van het gebied. De tekst in randzone Heerlijkheid over cultuurhistorie wordt hiermee aangevuld.</p> <p>2. De vaststellingsovereenkomst waarover reclamant spreekt is vertrouwelijk. Kadastraal perceel RNN01 G 4276 is in de randzone Heerlijkheid opgenomen en maakt daarmee onderdeel uit van de Randzonevisie, wijziging Visie op Rhenen 2035. Zie gearceerd perceel hieronder, ligging naast Cuneraweg 401 in Rhenen.</p>

<p>2. Rond 2018 is met de gemeente en de Provincie na intensieve gesprekken afgesproken dat het bovengenoemde perceel binnen de kernrandzone gebracht zal worden en dat de gemeente op voortvarende wijze met maximale inspanning alles in het werk zal stellen om op bovengenoemd perceel alsnog een woning te kunnen realiseren.</p> <p>3. Reclamant verzoekt vooral een concrete ontwikkelmogelijkheid op te nemen specifiek voor genoemd perceel. Dit zodat wijziging van het perceel naar een bouwmogelijkheid van een vrijstaande woning in lijn is met deze Randzonevisie.</p> <p>4. Reclamant verzoekt om voordat er een formele reactie op deze zienswijze komt de tekst van de wijzigingen te overleggen, zodat we daarin nog mee kunnen denken.</p>	 <p>3. Binnen de randzone Heerlijkheid is onder voorwaarden beperkte woningbouw toegestaan. Het gaat dan om herontwikkeling van bestaande erven. Wanneer er op de locatie voorheen een kerk aanwezig was, kun je in zekere zin spreken van een bestaand erf. Of daadwerkelijk woningbouw mogelijk is, hangt ook af van andere factoren denk bijvoorbeeld aan een goede ontsluiting. Een visie is niet de plek om concrete bouwmogelijkheden op te nemen. Daarvoor is een wijziging van het Omgevingsplan van gemeente Rhenen nodig.</p> <p>4. Ter controle van de juistheid van de locatie is contact geweest met reclamant. Zienswijze is besproken met reclamant.</p> <p><b>Conclusie wel aanpassingen</b> In de tekst onder '14 randzone Heerlijkheid' wordt het bestaan van het kerkje en haar functie toegevoegd.</p>
--	--

**2.2.4. Zienswijze 4**

Zienswijze	Antwoord gemeente
<p>1. Gronden vanaf de Biezenweide doortrekken naar Hogesteeg. Deze gronden bij randzone Achterberg Noord trekken. Dan kan de eigenaar eenvoudiger zijn boerderij verplaatsen. Heeft gronden in die strook die nu in het Binnenveld liggen.</p> <p>2. Perceel naast de Hogesteeg 33 (grond aan oostzijde) tussen nr. 33 en 39 betrekken bij randzone Achterberg Noord. Deze grond is bij de kavelruil aangemerkt als 'warme' grond. Hiervoor is toen een hogere prijs betaald.</p>	<p>1. Reclamant vraagt om een wijziging van de randzone Achterberg Noord. Om de gronden vanaf de Biezenweide tot de Hogesteeg te betrekken bij Achterberg Noord.</p>  <p>De begrenzingen voor de deelgebieden zijn eerder gemaakt in het kader van de Visie op Rhenen 2035. De</p>

	<p>Randzonevisie, wijziging Visie op Rhenen 2035, focust op een verdere verfijning van de randzones. We zien in de zienswijze geen reden om tot een grensverlegging te komen. Bovendien geven de grenzen van de deelgebieden vooral een richting aan welke ontwikkelmogelijkheden waar wel/niet aanwezig zijn. Bij initiatieven op de grenzen van deelgebieden kijken we naar wat wel en niet passend is op basis van de lokale context.</p> <p>2. Het antwoord onder 1 geldt ook voor de gronden tussen Hogesteeg 33 en 39.</p> <p><b>Conclusie geen aanpassingen</b></p>
--	--

### 2.2.5. Zienswijze 5 Stichting Vrienden Behoud Lijsterengh

Zienswijze	Antwoord gemeente
<p>In de ogen van de reclamant heeft de gemeente een goed en gedegen onderzoek laten uitvoeren door bureau LOS.</p> <p>De ruimtelijke structuur waarnaar gestreefd wordt, komt vrij aardig in de buurt van de ruimtelijke structuur, die de reclamant wenst voor het Rhenen waarin we willen wonen in 2035-2040 en later. Rhenen lijkt zo ruimtelijk goed in balans te zijn met zichzelf.</p> <p>Echter, er zijn een paar punten, die naar de mening van de reclamant, onjuist c.q. te ver gaan. Het gaat om de volgende punten:</p> <p>1. Blz. 12 : Verdeeld over de kernen (D1, 2, 3, 4) en rond de kernen (D9, 10, 11, 12, 13) ontstonden zo ongeveer 1.000 nieuwe woningen. Dit is niet realistisch. Naar onze inschatting is het onhaalbaar om in de kernen (D1, 2, 3, 4) en rond de kernen (D9, 10, 11, 12, 13) 1.000 nieuwe woningen te bouwen. De enige plek waar dit substantiële aantal haalbaar is, is Rhenen-Noord. Niet alle 1.000, maar vele honderden wel, die in combinatie met tientallen te realiseren woningen in de kernen (D1, 2, 3, 4) en rond de kernen (D9, 10, 11, 12, 13) de 1.000 haalbaar maken. Al vele malen hebben wij dit in onze documenten aan de gemeente beschreven en op kaarten aangetoond. Hier verwijzen wij naar deze al gepubliceerde documenten.</p> <p>2. Reclamant onderschrijft de alinea over de kwaliteiten van randzone Rhenen West en de hele alinea over de kwaliteitsverbetering Rhenen-West. Ook met de alinea's over de visie op de Randzone Rhenen-West kan reclamant een heel eind meegaan. Echter, de stelling dat op de meest oostelijke akker een compacte ontwikkeling voor woningbouw mogelijk denkbaar is op een klein deel van het perceel wijst reclamant geheel van de hand.</p> <p>In de Visie op randzone Rhenen West zijn een tweetal zichtlijnen aangegeven die</p>	<p>1. Zie antwoord bij zienswijze 2.2.1 met betrekking tot de locatie Rhenen-Noord als uitbreidingslocatie voor woningbouw.</p> <p>2. Gemeente ziet af van woningbouwontwikkeling in randzone Rhenen West dus ook op de oostelijk gelegen akker. Zie antwoord bij zienswijze 2.2.1.</p> <p><b>Conclusie wel aanpassingen</b> Zie het antwoord bij zienswijze 2.2.1.</p>

<p>beschermd moeten worden. En er is aangegeven waar compacte woningbouw kan komen. Reclamant heeft de aangegeven locatie voor het toevoegen van compacte woningbouw op de oostelijke akker in randzone Rhenen West verder geconcretiseerd naar 2 locaties. Met AI heeft de reclamant impressies gemaakt van hoe het eruit gaat zien wanneer er compacte woningbouw gezet wordt op locaties 1 en 2. Daarbij geeft hij aan dat de aangegeven zichtlijnen niet behouden blijven met het toevoegen van de compacte woningbouw. Ook mist de reclamant de aandacht voor de destructieve en onherstelbare gevolgen voor bouwwerkzaamheden voor de unieke (en beschermde!) natuur op en rond de oostelijke akker.</p> <p>Reclamant geeft daarnaast op basis van provinciaal beleid, rijksbeleid en koninklijke besluiten aan dat de compacte woningbouw niet kan worden toegestaan. En dat de rechtsgang een gemeentelijk drama wordt als de gemeente Rhenen haar visie omzet in omgevingsplannen en -vergunningen.</p> <p>Eindconclusie: Standpunt reclamant was, is en blijft het absolute nul scenario op alle akkers en bospercelen in Rhenen West m.b.t. welk gebouw dan ook.</p>	
---	--

#### 2.2.6 Zienswijze 6 Zesruit B.V.

Zienswijze	Antwoord gemeente
<p>Deze zienswijze heeft betrekking op het voormalig Mobilisatiecomplex in randzone Elst. Reclamant geeft aan dat het terrein ongeveer 14 hectare groot (140.000 m<sup>2</sup>) is en het bevat op dit moment:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ca. 16.000 m<sup>2</sup> bestaande bebouwing;</li> <li>• ca. 3 kilometer verharde brede wegen met bijbehorende infrastructuur. Het complex wordt momenteel gehuurd door de Landelijke Politie. Dit gebruik is nuttig en waardevol, maar altijd van tijdelijke aard. Hoe lang dit voortduurt, is onzeker. Juist daarom is het belangrijk dat de gemeente nu al nadenkt over een duurzame, toekomstgerichte visie voor het terrein. <p>Reclamant verzoekt:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Het MOB-complex Zwijnsbergen in de Randzonevisie Elst te voorzien van een concrete ontwikkelingsrichting.</li> <li>2. Te erkennen dat dit terrein géén natuurgebied is, maar een bestaand complex met 15.000 m<sup>2</sup> bebouwing en 15.000 m<sup>2</sup> verharding.</li> <li>3. Het begrip "kleinschalig" in de context van dit terrein te herdefiniëren: op 14 hectare kan ook een woningbouwprogramma van</li> </ol> </li></ul>	<p>In de ontwerp-Randzonevisie, wijziging Visie op Rhenen 2035, wordt de bestaande situatie van het MOB-complex aangeduid als voormalig defensie terrein Zwijnsbergen.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Zoals in de ontwerp-Randzonevisie is terug te lezen zien we nog veel kansen om binnen de bestaande dorpskern van Elst woningen te realiseren. Om die reden zijn we terughoudend met grootschalige woningbouwontwikkelingen in de randzone Elst. Dat neemt niet weg dat we zien dat er in deze randzone enkele wat grotere stedelijke functies aanwezig zijn, waaronder het MOB-complex. Wanneer hier ruimte ontstaat voor ontwikkeling zien we kansen om ontwikkelingen voor woningbouw te faciliteren en ook woningen te realiseren die een volkshuisvestelijke bijdrage kunnen leveren. Het is daarbij belangrijk om dit naar aard en schaal aan te laten sluiten bij de kenmerken en kwaliteiten van de betreffende locatie. Dit zullen we ook als zodanig in de Randzonevisie opnemen. We merken daarbij wel op dat het MOB-complex door de provincie Utrecht in haar verordening is aangewezen als Natuur Netwerk Nederland (NNN). Dit maakt dat we bij eventuele woningbouwontwikkeling op de locatie nadrukkelijk rekening moet houden met de bijbehorende provinciale regels op dit punt. Een grootschalige woningbouw is hierdoor erg lastig.</li> <li>2. Het terrein is een voormalig MOB-complex. Het heeft in het Omgevingsplan van gemeente Rhenen ook nog steeds die bestemming. Dat is erkend.</li> </ol>

<p>substantiële omvang nog steeds landschappelijk en kwalitatief verantwoord zijn.</p> <p>4. Het tijdelijke gebruik door de politie te erkennen als waardevol, maar van voorbijgaande aard – en nu al te werken aan een toekomstgerichte visie.</p> <p>Conclusie van reclamant is:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Zwijsbergen is geen last, maar een kans. Het is een groot, bestaand terrein dat nu nog tijdelijk wordt gebruikt door de politie, maar dat in de toekomst een strategische rol kan spelen in de woningbouwopgave, natuurontwikkeling en leefkwaliteit van Rhenen.</li> <li>2. De gemeente kan hier laten zien dat woningbouw en natuur niet tegenover elkaar hoeven te staan, maar juist elkaar kunnen versterken.</li> <li>3. Reclamant nodigt de gemeente uit om samen (met hen) en met de inwoners een visie te maken waarin mobilisatiecomplex Zwijsbergen uitgroeit tot een gebied waar Rhenen trots op kan zijn. Een voorbeeld van hoe verleden en toekomst, wonen en natuur, erfgoed en duurzaamheid elkaar versterken.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>3. Onder meer door de status van het gebied als NNN, voorzien we hier geen grootschalige ontwikkelingen. Daarnaast heeft het gebied, los van het voormalig MOB-complex, ook zijn eigen kwaliteiten en waarden waardoor grootschalige woningbouw niet op zijn plek is.</li> <li>4. Zowel gemeente als omgeving is positief over het huidige gebruik van het terrein. Hoelang de huidige gebruiker daar kan blijven is mede afhankelijk van reclamant zelf.</li> </ol> <p>De gemeente deelt de conclusie van reclamant dat het MOB-complex geen last is en woningbouw hoeft niet tegenover de natuur te staan. In de ontwerp-Randzonevisie, ook in de randzone Elst, staat dit beschreven. Stedelijke ontwikkelingen kunnen de natuur ook helpen. Alleen we zien ons als gemeente niet als aanjager voor grootschalig woningbouw op het MOB-complex.</p> <p><b>Conclusie wel aanpassingen</b></p> <p>De tekst wordt aangepast met betrekking tot kansen voor woningbouwontwikkeling in algemene tekst onder 'Bijlage 1', '9 Randzone Elst' onder het kopje 'Visie randzone Elst':</p> <p>"Dat neemt niet weg dat er in de randzone nog enkele wat grotere stedelijke functies aanwezig zijn. Bijvoorbeeld het sportpark, de manege en het MOB-complex. Wanneer hier ruimte ontstaat voor ontwikkeling zien we kansen om woningen te realiseren. Het is daarbij belangrijk om dit naar aard en schaal aan te laten sluiten bij de kenmerken en kwaliteiten van de betreffende locatie."</p>
---	---

### 2.2.7 Zienswijze 7 Autobedrijf de Boyskampen

Zienswijze	Antwoord gemeente
<p>Reclamant dient zienswijze in tegen de begrenzing van randzone Achterberg Noord. Reclamant vreest dat de bedrijfsvoering en mogelijke toekomstige uitbreiding van zijn autobedrijf wordt belemmerd door de nabijheid van de randzone Achterberg Noord.</p>	<p>De huidige grens op deze locatie is onder meer gelegd op basis van kadastrale percelen. Ergens moest een scheidslijn worden getrokken tussen het deelgebied Binnenveld en randzone Achterberg Noord. Daarbij is er gekozen om de adressen tot aan de Cuneraweg 172 nog bij randzone Achterberg Noord te trekken en de adressen vanaf de Cuneraweg 174 en hoger in het deelgebied Binnenveld te laten liggen.</p> <p>Reclamant geeft aan dat hij bang is dat zijn bedrijfsvoering wordt geschaad door de nabijheid van randzone Achterberg Noord. Dit is misschien ingegeven doordat we in randzone Achterberg Noord woningbouw als ontwikkelingsrichting zien. Daarnaast geldt dat de gronden in de randzone als onderzoekslocatie voor woningbouw in de gebiedsverkenning Binnenveld zijn opgenomen. Het bedrijf ondervindt daar nu geen directe hinder van.</p> <p>Het bedrijf kan wel hinder ondervinden wanneer reclamant zijn bedrijf wil uitbreiden en daarvoor een wijziging van het Omgevingsplan van gemeente Rhenen noodzakelijk is. In dat geval wegen we mee dat er ideeën zijn voor woningbouwontwikkeling in randzone Achterberg Noord. Wel is het zo dat nieuwe woningbouwplannen rekening moeten houden met de aanwezige bedrijven. Dat die bedrijven niet belemmerd worden in hun werkzaamheden.</p> <p><b>Conclusie geen aanpassingen</b></p>

### 2.2.8 Zienswijze 8

Zienswijze	Antwoord gemeente
Reclamant geeft aan dat er eerst sprake was dat er een bedrijventerrein ten zuiden van zijn locatie zou komen, maar dat er nu ook ten noorden van zijn locatie een bedrijventerrein komt. Reclamant heeft daar geen bezwaar tegen gelet op zijn eigen bedrijf.	Het bedrijf van de reclamant ligt ongeveer in het midden van de randzone Cuneraweg Noord. Het klopt dat ten noorden van het bedrijf nieuwe bedrijven onder voorwaarden mogelijk zijn. In de (ontwerp-)Randzonevisie, wijziging Visie op Rhenen 2035, wordt ten noorden van de randzone Cuneraweg Noord geen ander bedrijventerrein mogelijk gemaakt.  <b>Conclusie geen aanpassingen</b>

### 2.2.9 Zienswijze 9

Zienswijze	Antwoord gemeente
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Reclamant geeft aan wat het unieke karakter is van randzone Rhenen West en geeft aan daar helemaal geen woningbouw te wensen, ook niet op de oostelijk gelegen akker.</li> <li>2. Reclamant wil graag betrokken worden bij ontwikkelingen rondom dit gebied.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Gemeente ziet af van woningbouwontwikkeling in randzone Rhenen West, dus ook op de oostelijk gelegen akker. Zie antwoord bij zienswijze 2.2.1.</li> <li>2. De wens van reclamant is begrijpelijk. En hoewel wij dit niet kunnen afdwingen, en niet kunnen vastleggen in deze Randzonevisie, wijziging Visie op Rhenen 2035, stimuleren wij initiatiefnemers om omwonenden en andere belanghebbenden in een vroeg stadium bij hun ontwikkeling te betrekken. Dit hebben we vastgelegd in onze "Nota participatie onder de Omgevingswet" en onze "Wegwijzer participatie". Wanneer wij zelf de ontwikkelende partij zijn, hebben we een zorgvuldige participatie zelf in de hand.</li> </ol> <p><b>Conclusie wel aanpassingen</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Zie antwoord bij zienswijze 2.2.1.</li> </ol>

### 2.2.10 Zienswijze 10 Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

Zienswijze	Antwoord gemeente
<p>Reclamant heeft kennisgenomen van wijzigingen en kan zich vinden in de inhoud. Op het volgende punt ziet de reclamant de Randzonevisie echter graag nog aangescherpt:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bijlage 1 - Randzone Remmerden In de opgaven voor randzone Remmerden zien wij graag opgenomen 'Ruimte maken om (extreem) hevige regenbuien op te vangen en zo wateroverlast te voorkomen'. Net als op andere delen langs de Utrechtse Heuvelrug, zoals in Elst, bestaat in Remmerden het risico op wateroverlast bij extreme regenval, zie stresstest wateroverlast op de <a href="#">Atlas provincie Utrecht</a>. Het bestaande bedrijventerrein en de randzone zijn gelegen in een smeltwatergeul, waar bij extreme regenval waterstromen kunnen optreden. Bij toekomstige ontwikkelingen adviseren wij hier nadrukkelijk rekening mee te houden. Wij verzoeken daarom dit aspect ook expliciet te benoemen in de omgevingsvisie.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Het tekstgedeelte 'Ruimte maken om (extreem) hevige regenbuien op te vangen en zo wateroverlast te voorkomen' wordt opgenomen bij de randzone Remmerden in de Randzonevisie, wijziging Visie op Rhenen 2035. Bij toekomstige ontwikkelingen kan dan hiermee rekening worden gehouden.</li> </ol> <p><b>Conclusie wel aanpassingen</b></p> <p>De zin 'Ruimte maken om (extreem) hevige regenbuien op te vangen en zo wateroverlast te voorkomen' wordt opgenomen in de tekst onder 'Bijlage 1', '15 randzone Remmerden'.</p>

### 2.2.11 Zienswijze 11 Achterbergse Ontwikkelingsmaatschappij

Zienswijze	Antwoord gemeente
<p>1. Reclamant vindt zich in de beschrijving van de karakteristiek van de randzone Cultureel erfgoed - Ter Horst. Zijn zienswijze richt zich op de beperkte ontwikkelmogelijkheden, alleen incidentele woningen, die geboden worden langs De Dijk. Reclamant ziet hier veel meer mogelijkheden met behoud van kwaliteiten.</p> <p>2. Reclamant geeft aan dat de ontwerp-Randzonevisie onduidelijk is over de invulling van de ontwikkelingen, in het bijzonder roepen de illustraties bij de kaart vraagtekens op. Zijn dit voorbeelden of principes? Ook in dit geval stelt hij voor de invulling in tekst en beeld niet gedetailleerd vast te leggen om zo ruimte te bieden aan creatieve plannen die met behoud en nieuwe aanleg van landschap het gebied Ter Horst kunnen versterken. Binnenkort kan gemeente Rhenen een voorstel van de reclamant daarvoor tegemoet zien.</p> <p>Concreet vraagt reclamant om:</p> <p>3. Geen onderscheid te maken tussen de Hogesteeg en De Dijk en langs beide wegen naast individuele woningen ook erfontwikkelingen toe te staan.</p> <p>4. Het achterwege laten of aanpassen van de afbeeldingen bij de visiekaart.</p>	<p>1. De visie van randzone Cultureel erfgoed - Ter Horst beschermt de historische lintbebouwingen langs de Hogesteeg en De Dijk. We willen de kenmerkende doorzichten aan de Dijk behouden. Daarom zien we slechts beperkt ontwikkelruimte langs De Dijk.</p> <p>2. De illustraties bij de kaart zijn voorbeelden van hoe een herontwikkeling in de vorm van een klein erf eruit kan zien aan de Hoge Steeg en de incidentele kleinschalige ontwikkelingen langs De Dijk. Het is een duidelijk idee dat meteen uitvoerbaar is. Het voorbeeld mag anders uitgewerkt worden, maar is wel richtinggevend van de mate waarin iets is toegestaan. Daarnaast gelden natuurlijk nog de principes zoals het behoud van de karakteristieke doorkijkjes en het versterken van de lintbebouwing. Dit zijn algemene ontwerpregels die richting geeft waar een ontwikkeling aan moet voldoen.</p> <p>3. De Hogesteeg en De Dijk zijn beiden oude wegenstructuren die zich kenmerken door een afwisseling van bebouwing en open plekken met doorzichten. Qua bebouwingsoptzet verschillen beide wegen wel van elkaar. Langs De Dijk is meer klassieke lintbebouwing aanwezig, terwijl langs de Hogesteeg meer (agrarische) erven aanwezig zijn. Dat verschil hebben we meegenomen in de ontwikkelmogelijkheden binnen deze Randzonevisie, wijziging Visie op Rhenen 2035. Het onderscheid tussen de Hogesteeg en De Dijk houden we in stand.</p> <p>4. Gelet op bovenstaande antwoorden zien we geen aanleiding om aanpassingen door te voeren op de visiekaart.</p> <p><b>Conclusie geen aanpassingen</b></p>

### 2.2.12 Zienswijze 12 Achterbergse Ontwikkelingsmaatschappij


Zienswijze	Antwoord gemeente
<p>Reclamant richt zich op de geboden ontwikkeloptie van de randzone Cuneraweg Zuid. De illustratie van de ontwikkeloptie bij de kaart roept vraagtekens op. Dit suggereert de opzet van een agrarisch bedrijf, terwijl er ook andere mogelijkheden zijn. Reclamant stelt voor de invulling in tekst en beeld niet gedetailleerd vast te leggen om zo ruimte te bieden aan creatieve plannen die met behoud en nieuwe aanleg van landschap het gebied Cuneraweg Zuid kunnen versterken. Concreet vraagt reclamant om het achterwege laten of aanpassen van de afbeelding bij de visiekaart.</p>	<p>De afbeelding met ontwikkelopties bij randzone Cuneraweg Zuid staat niet los van de tekst. De tekst en de afbeelding vullen elkaar aan en versterken elkaar.</p> <p>In de randzone Cuneraweg Zuid zetten wij in op gronden voor kleinschalige, lokaal verankerde bedrijvigheid én op aansluiting bij de landelijke uitstraling zoals afgebeeld op de afbeelding. Het gaat in de afbeelding niet zo zeer om een 'agrarisch bedrijf', maar het laat de landschappelijke gewenste uitstraling zien. De afbeelding wordt daarom niet achterwege gelaten.</p> <p><b>Conclusie geen aanpassingen</b></p>

### 2.2.13 Zienswijze 13 Achterbergse Ontwikkelingsmaatschappij

Zienswijze	Antwoord gemeente
<p>Reclamant richt zich op deelgebied Cuneraweg Noord. Reclamant vindt zich in de beschrijving van de karakteristiek van het gebied en de betiteling als werklandschap. De zienswijze richt zich op de groene doorzichten en de geboden ontwikkeloptie. In de tekst staat dat er binnen het gebied een aantal groene doorzichten moeten komen waardoor de</p>	<p>1. De visiekaarten met bijbehorende afbeeldingen vormen een wezenlijk onderdeel van de beschrijving en analyse van de randzones. Ze komen dan ook terug bij iedere randzone. De kaarten en afbeeldingen maken inzichtelijk welke ontwikkelmogelijkheden er zijn. Ze helpen ook bij het toetsen van initiatieven aan de Randzonevisie, wijziging Visie op Rhenen 2035. De afbeelding met ontwikkelopties bij de randzone Cuneraweg Noord staat niet los van de</p>

<p>landschappelijke verbinding tussen de Heuvelrug en het Binnenveld behouden blijft. In de visiekaart staat deze relatie ook aangegeven zonder de specifieke invulling daarvan. Reclamant stelt voor dit op deze wijze ook in de tekst op te nemen en het genoemde doorzicht hooguit als voorbeeld te noemen. Reclamant geeft aan dat de illustratie van de ontwikkeloptie bij de kaart suggereert dat er sprake moet zijn een agrarisch bedrijf, terwijl er ook andere mogelijkheden zijn.</p> <p>Concreet vraagt reclamant om:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. het achterwege laten of aanpassen van de afbeelding bij de visiekaart.</li> <li>2. Het schrappen van de doorzichten in de tekst en deze te wijzigen naar robuuste landschappelijke verbindingen tussen de Heuvelrug en het Binnenveld zonder daar een specifieke invulling aan te koppelen.</li> </ol>	<p>tekst. De tekst en de afbeelding vullen elkaar aan en versterken elkaar.</p> <p>2. Om voldoende ruimte voor lokaal ondernemerschap richting de toekomst te kunnen hebben en om bedrijven uit het Binnenveld en de kernen uit te kunnen plaatsen zien we in het deelgebied Cuneraweg Noord kansen om deze gronden in te zetten voor lokale bedrijvigheid met een landelijke uitstraling, zoals afgebeeld op de afbeelding. Het gaat op de afbeelding niet zo zeer om een 'agrarisch bedrijf' maar het laat de landschappelijke gewenste uitstraling zien. De afbeelding wordt daarom niet achterwege gelaten. De landschappelijke verbindingen en doorzichten zijn daarin belangrijk.</p> <p><b>Conclusie geen aanpassingen</b></p>
--	---

#### 2.2.14 Zienswijze 14 Provincie Utrecht

Zienswijze	Antwoord gemeente
<p>Reclamant complimenteert ons met de Randzonevisie. Het document laat zien dat de gemeente actief en integraal naar deze waardevolle gebieden kijkt, met oog voor zowel de huidige als toekomstige ambities en opgaven van Rhenen. In de Randzonevisie wordt rekening gehouden met de verschillende opgaven die er zijn en de visie kiest, waar kan, om functies te bundelen.</p> <p>Reclamant geeft verder het volgende aan:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Algemeen <ol style="list-style-type: none"> <li>a. In de tekst wordt verwezen naar de Provinciale Omgevingsverordening als provinciaal beleid. De Omgevingsverordening is geen beleidsdocument, maar bevat onze regels. Het beleid staat in de provinciale omgevingsvisie en de onderliggende programma's.</li> <li>b. Een aantal kaarten in de visie zijn lastig te lezen, zowel in de versie die beschikbaar is via het Omgevingsloket als in de meegestuurde, niet digitale, stukken. Zo zijn de kaarten voor bijvoorbeeld erfgoed, natuur en water en bodem niet goed en duidelijk leesbaar.</li> <li>c. Er wordt per deelgebied overzichtelijk weergegeven wat de gewenste kwaliteiten zijn per gebied. Er ontbreekt echter in welke verhouding die kwaliteiten (en waar) een plek zouden moeten krijgen om een zo optimaal mogelijke balans tussen alle opgaven te bereiken. Het zou helpen als er op gemeenteniveau of verder uitgesplitst naar wijkniveau een doel wordt genoemd wat voor elke functie wordt</li> </ol> </li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. <ol style="list-style-type: none"> <li>a. We begrijpen dat genoemde beleidsdocumenten belangrijk zijn. Het gaat te ver al deze allemaal specifiek te benoemen in de Randzonevisie, wijziging Visie op Rhenen 2035. Dit is ook voor de leesbaarheid van belang. Daar waar verwezen wordt naar de provinciale verordening als beleid passen we het aan naar regelgeving.</li> <li>b. Het klopt dat een aantal kaarten wat lastig te lezen zijn in de pdf-versie van de Randzonevisie, wijziging Visie op Rhenen 2035, en op het Omgevingsloket (<a href="#">Regels op de kaart - Omgevingsloket</a>). De kaarten zijn wel via de volgende manier beter leesbaar: Bij de Omgevingsvisie van gemeente Rhenen in het Omgevingsloket kunt u aan de rechterkant van de webpagina met de pijltjes door de inhoud van het document van de visie heen gaan en de visiekaarten die u wilt bekijken opzoeken. U kunt dan vervolgens op de visiekaart klikken en dan op de  knop drukken dan krijgt u een grotere weergave van de visiekaart. Voor een haarscherp beeld, slaat u de visiekaart eerst op. Om de visiekaart op te slaan, kunt u met de rechtermuisknop klikken op de kaart en de visiekaart als afbeelding opslaan. Als u de opgeslagen afbeelding opent dan kunt u nog meer inzoomen en de visiekaart nog meer in detail bekijken.</li> <li>c. Na vaststelling van de Randzonevisie, wijziging Visie op Rhenen 2035, zal een normering en een methodiek worden uitgewerkt, zodat initiatieven hierop kunnen worden uitgewerkt en getoetst. We nemen de reactie van reclamant hierin mee.</li> <li>d. Wij delen dit punt van reclamant niet. Voor verschillende randzones geven we nadrukkelijk aan welke rol natuur hier heeft. Verder geldt dat we na vaststelling van de Randzonevisie, wijziging Visie op</li> </ol> </li> </ol>

<p>nagestreefd, zodat kan worden gemonitord of men bij de uitwerking en uitvoering van de visie ook kan duiden of de doelen van de visie worden gehaald.</p> <p>d. Niet elk hoofdstuk bevat een blik op de toekomst. Voor het onderdeel landbouw is er bijvoorbeeld een duidelijke visie gegeven over hoe er in de toekomst naar gekeken wordt. Voor bijvoorbeeld natuur/groen ontbreekt dit nog.</p> <p>e. Laat in de uitwerking van plannen expliciet zien hoe keuzes bijdragen aan klimaatadaptieve doelen (zoals waterberging, robuuste sponswerking, hittebestendigheid).</p> <p>f. De onderdelen waterbeschikbaarheid, wateroverlast, waterkwaliteit (KRW), drinkwater, bodem(kwaliteit) worden af en toe genoemd, maar het wordt niet duidelijk welke visie de gemeente heeft in de randzone gebieden ten aanzien van deze thema's en op welke wijze de gemeente haar rol (minimaal zorgplicht) wil vervullen. Bij sommige randzones wordt in Bijlage 1 wel expliciet deze wateropgaven genoemd.</p> <p>g. Denk aan een bewustwording en een handelingsperspectief voor terreinbeherende organisaties. Klimaatverandering heeft effect op alle hoofdstukken van de Randzonevisie.</p> <p>h. Benoem natuurbranden in de Randzonevisie. De gemeente Rhenen sluit aan op de Utrechtse Heuvelrug. Door klimaatverandering neemt het risico op natuurbranden toe. Houdt voor nattere periodes rekening met dat regenwater afstroomt van de Utrechtse Heuvelrug naar onder andere Rhenen.</p> <p>Erfgoed</p> <p>2. Het waardevol erfgoed mag duidelijker naar voren worden gebracht. Denk aan de dat de buitenplaatsenbiotoop van Remmerstein en Prattenburg. Benoem deze ook in hoofdstuk 4 bij Cultuurhistorie/archeologie. Benoem van deze landgoederen naast de zichtlijnen ook de waarden van de parkaanleg en de bijbehorende bos- en landbouwpercelen. Benoem ook De Via Regia, de oude handelsroute tussen Utrecht en Keulen loopt door enkele randzonegebieden. Deze weg is opgenomen binnen de Cultuurhistorische Hoofdstructuur van de provincie Utrecht.</p> <p>Natuur &amp; Groen</p> <p>3. Het uitgangspunt in de Randzonevisie is dat er ruimte wordt gezien voor stedelijke ontwikkelingen binnen het NNN. Die veronderstelling sluit niet aan bij het provinciale beleid. Hoofdlijn van het</p>	<p>Rhenen 2035, aan de slag gaan met het opstellen van een natuurvisie waarin we dit verder uitwerken.</p> <p>e. We zijn het met reclamant eens dat het aspect klimaatadaptatie een belangrijk onderdeel is bij nieuwe ruimtelijke initiatieven. Wij nemen ons beleid op het gebied van duurzaamheid en klimaat(adaptatie) dan ook mee in de uitwerking en beoordeling van ruimtelijke initiatieven. Dat geldt ook voor initiatieven binnen de randzones.</p> <p>f. Het klopt dat er geen verdere uitwerking over de visie van de gemeente ten opzichte van de genoemde onderdelen van water in de Randzonevisie, wijziging Visie op Rhenen 2035, staat. Dit laten we landen in ons verdere beleid met betrekking tot water.</p> <p>g. We zijn het met u eens dat kennis en handelingsperspectief rondom klimaatverandering voor inwoners en eigenaren belangrijk is. Dit is daarom onderdeel van ons huidige beleid. We zien geen aanleiding om de Randzonevisie, wijziging Visie op Rhenen 2035, hier verder op aan te passen. Bij een algehele herziening van de Visie op Rhenen worden alle specifieke beleidsonderdelen meegenomen.</p> <p>h. Voor een reactie op dit punt verwijzen wij naar onze reactie onder e. We zien het risico op natuurbranden en waterstromen door regenwater als onderdeel van klimaat(adaptatie).</p> <p>2. We passen de Randzonevisie, wijziging Visie op Rhenen 2035, hierop aan. De waarden van landgoed Remmerstein en Prattenburg worden ruimer opgenomen, onder andere bij 'Cultuurhistorie/archeologie' in hoofdstuk 4. Ditzelfde geldt ook voor De Via Regia.</p> <p>3. We zijn ons als gemeente zeer bewust van regelgeving die geldt voor het NNN (Natuur netwerk Nederland). Desondanks hebben we als gemeente een eigen visie voor een aantal percelen die in het NNN liggen. Voor die percelen zijn we van mening dat het toestaan van ontwikkelingen onder strikte voorwaarden de feitelijke realisatie van het NNN zal bespoedigen en verbeteren. Omdat het stedelijk gebied van de kernen in de gemeente Rhenen veelal direct grenst aan het NNN is er vaak geen reëel alternatief voorhanden.</p> <p>4. Wij weten dat een uitbreiding van het bedrijventerrein Remmerden zeer lastig is, omdat de gronden in het NNN liggen. Desondanks is het de visie van de gemeente Rhenen dat een uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein noodzakelijk is en ook een winst kan opleveren voor de ontwikkeling van het NNN. Deze visie wordt niet losgelaten. Ook omdat we nog steeds zoeken naar locaties voor bedrijven die nu nog in de kernen zitten en die we graag willen uitplaatsen. Voor hen is er nu geen ruimte op het bedrijventerrein of elders in de gemeente. Wij sluiten daarmee dus niet helemaal aan bij de provinciale visie.</p> <p>5. Bij de beoordeling van concrete ontwikkelingen wordt een gezonde en veilige leefomgeving meegenomen.</p> <p><b>Conclusie wel aanpassingen</b></p> <p>1. Daar waar verwezen wordt naar de provinciale verordening als beleid passen we dit aan naar regelgeving.</p> <p>2. De waarden van landgoed Remmerstein en Prattenburg worden ruimer opgenomen, onder andere bij</p>
---	--

<p>provinciale beleid is namelijk dat er geen ruimtelijke ontwikkelingen mogen plaatsvinden die het NNN aantasten. De stellingname dat ontwikkelingen met het toepassen van de meerwaardebenadering wel mogelijk zijn, wekken onjuiste verwachtingen en wellicht zorgt dit ook voor onrealistische en onuitvoerbare planvorming. Het toepassen van de meerwaardebenadering is namelijk niet altijd mogelijk. Deze stellingname hoort dan ook niet thuis in de visie tekst. Om aan te sluiten bij het provinciale beleid zal de tekst in de Randzonevisie dus aangepast moeten worden.</p> <p>Bedrijventerrein Remmerden</p> <p>4. Het beeld dat de visie schept voor mogelijke uitbreiding van het bedrijventerrein Remmerden is te optimistisch. Het provinciale beleid is dat er géén aantasting van het NNN mag plaatsvinden. Om te onderzoeken of de uitbreiding doorgang kan vinden zal er een plan moeten worden opgesteld. Als eerst moet er dan een alternatievenafweging gemaakt worden. Pas daarna kan er gekeken worden of er mogelijkheden zijn om de meerwaardebenadering toe te passen. Zoals in het algemene deel al is aangehaald, verloopt de beoordeling van concrete locaties via het PPWW.</p> <p>Gezonde en veilige leefomgeving</p> <p>5. Reclamant vraagt aandacht voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het aandachtsgebied van het stiltegebied</li> <li>• Geurhinder en andere gezondheidseffecten van veehouderijen in de randzones Achterberg Noord, Achterberg Zuid en Heerlijkheid. Ook zijn hier een tweetal geitenhouderijen aanwezig. Geitenhouderijen veroorzaken tot op vrij grote afstand (minimaal 2 km) een verhoogde kans op longontsteking.</li> <li>• Geluidshinder en luchtverontreiniging die de provinciale weg veroorzaakt voor de randzone Heerlijkheid.</li> </ul>	<p>'Cultuurhistorie/archeologie' in hoofdstuk 4. Ditzelfde geldt ook voor De Via Regia.</p>
--	---

### 2.2.15 Zienswijze 15

Zienswijze	Antwoord gemeente
<p>Reclamant richt zich specifiek op randzone Remmerden.</p> <p>1. Ontbrekende aandacht voor het noordelijk deel van de randzone Remmerden. Het noordelijk deel van de randzone, grenzend aan de Autoweg en de insteek Plantage Willem II, blijft onbesproken. Juist in dit deel bevindt zich een bestaand clustertje van woonbebouwing in een provinciaal aangewezen 'kernrandzone', bestaande uit enkele historische en</p>	<p>1. Het gebied naast de Autoweg wordt als kenmerk benoemd in de ontwerp-Randzonevisie, wijziging Visie op Rhenen 2035. Aangegeven staat dat het een gebied is met enkele woningen.</p> <p>2. De gronden waar reclamant op doelt hebben op dit moment de bestemming 'natuur' of 'agrarisch'. Het realiseren van een zachtere overgang richting het achterliggende NNN-gebied (Natuur netwerk Nederland-gebied) zien we als een waardevolle toevoeging. Reclamant mag dit realiseren zonder dat een wijziging van de bestemming nodig is. Wij zien alleen geen meerwaarde in</p>

<p>vrijstaande woningen aan de Autoweg en de insteek Plantage Willem II, in de nabijheid van de recentelijk gebouwde villa Rijksstraatweg 287. Dit wooncluster vormt een duidelijke ruimtelijke eenheid en functioneert als wooncluster op de overgang tussen het bedrijventerrein en het open landschap.</p> <p>2. Kansen voor natuurversterking en woningbouw in samenhang. Het noordelijk deel van de Randzone Remmerden biedt ruimte om:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• nieuwe natuur te realiseren ter versterking van de ecologische verbinding naar het aangrenzende NNN-gebied;</li> <li>• - en tegelijkertijd één à twee bescheiden woningen toe te voegen aan het bestaande wooncluster Autoweg / Plantage Willem II, als afronding van de bestaande bebouwing.</li> </ul> <p>Er is een concreet initiatief denkbaar voor het realiseren van ongeveer 15.000 m<sup>2</sup> nieuwe natuur direct grenzend aan het NNN, tot aan het wooncluster Autoweg / Rijksstraatweg 287. Deze gronden vallen buiten de begrenzing van het NNN-gebied en kennen geen ecologische belemmeringen.</p> <p>3. Geen ruimte voor nieuwe bedrijfspcelen. Het noordelijk deel van Remmerden kent een woon- en landschappelijk karakter en is niet geschikt voor uitbreiding van bedrijvigheid. Het gebied vormt juist de visuele entree van Rhenen en grenst aan bestaande woningen. De focus zou hier moeten liggen op ecologische versterking en behoud van de woonkwaliteit, niet op economische invulling. Daarom wordt voorgesteld dit gebied in de visie uit te sluiten voor nieuwe bedrijfsontwikkelingen, maar juist open te stellen voor initiatieven die natuurversterking combineren met kleinschalige woningbouw binnen het bestaande wooncluster.</p> <p>4. Relatie met de Omgevingsvisie Provincie Utrecht. De Omgevingsvisie Provincie Utrecht vraagt van gemeenten om hun kernrandzones in breder, integraal verband te beschouwen en hiervoor een integrale ontwikkelvisie op te stellen. Het is wenselijk dat de gemeente Rhenen samen met gebiedspartijen, grondeigenaren en de provincie werkt aan één integrale ontwikkelvisie.</p>	<p>het toevoegen van woningen als afronding van het cluster. Het gebied, cluster is in onze ogen nu al een afgeronde eenheid. Het toevoegen van woningen heeft daarin geen toegevoegde waarde. Bovendien is het realiseren van natuur in de achtertuinen van woningen en het toevoegen daarvan aan het NNN-gebied in de praktijk lastig uitvoerbaar en ecologisch minder effectief.</p> <p>3. De ontwerp-Randzonevisie biedt op de aangegeven locatie geen ruimte voor nieuwe bedrijvigheid. We zien dat dit tekstueel nu onduidelijk verwoord staat in de visie. Om die reden passen we de tekst op dit punt aan, zodat helder is dat de gronden ten noorden van de Autoweg open blijven en hun agrarische functie behouden.</p> <p>4. De Randzonevisie, wijziging visie op Rhenen 2035, is bedoeld en opgezet als een integrale kernrandzonevisie zoals in het provinciaal beleid is aangegeven. De aanduiding van de provinciale kernrandzones is indicatief. Dat wil zeggen dat de ligging kernrandzones uit de verordening niet 100% vastligt. Bij het opstellen van de visie zijn de provincie Utrecht en overige stakeholders betrokken.</p> <p><b>Conclusie wel aanpassingen</b> We verduidelijken de tekst onder 'Bijlage 1', '15 Randzone Remmerden' onder het kopje 'Kwaliteitsverbetering randzone Remmerden' zodanig, dat gronden ten noorden van de Autoweg open blijven en hun agrarische of natuurfunctie behouden.</p>
--	---

### 2.2.16 Zienswijze 16

Zienswijze	Antwoord gemeente
<p>1. Reclamant dringt aan op een zorgvuldig participatieproces bij ontwikkelingen die door de Randzonevisie mogelijk worden gemaakt, en dan vooral in het randzone Achterberg Noord. En reclamant wil graag in een vroeg stadium bij de planvorming worden betrokken.</p> <p>2. Reclamant kan zich in beginsel vinden in kleinschalige woningbouw in de randzones rondom Achterberg. Maar reclamant vindt toevoegen van grote aantallen woningen, zoals de plannen voor de Nieuwe Meent, niet passend en verwacht dat dit een negatieve invloed heeft op het woon- en leefklimaat.</p>	<p>1. De wens van reclamant is begrijpelijk. En hoewel wij dit niet kunnen afdwingen, en zeker niet kunnen vastleggen in deze Randzonevisie, wijziging Visie op Rhenen 2035, stimuleren wij initiatiefnemers om omwonenden en andere belanghebbenden in vroeg stadium bij de besluitvorming te betrekken. Dit hebben we vastgelegd in onze "Nota participatie onder de Omgevingswet" en onze "Wegwijzer participatie". Wanneer wij zelf de ontwikkelende partij zijn, hebben we een zorgvuldige participatie zelf in de hand.</p> <p>2. De Randzonevisie, wijziging Visie op Rhenen 2035, maakt niet direct grootschalige woningbouw, zoals De Nieuwe Meent, mogelijk. Wel werkt de gemeente Rhenen momenteel aan de Gebiedsverkenning Binnenveld. De Gebiedsverkenning Binnenveld geeft zoekgebieden aan in het Binnenveld, welke mogelijk geschikt zijn voor verstedelijking. In december 2025 wordt de raad voorgesteld om aan te geven welke gebieden uit de Gebiedsverkenning voor een vervolgonderzoek in aanmerking komen. Bij het vervolgonderzoek geeft de gemeenteraad aandachtspunten mee, zoals bereikbaarheid en participatie. Bij het vervolgonderzoek wordt verder uiteraard rekening gehouden met de invloed op het woon- en leefklimaat.</p> <p><b>Conclusie geen aanpassingen</b></p>

### 2.2.17 Zienswijze 17 Landgoed Remmerstein

Zienswijze	Antwoord gemeente
<p>Reclamant geeft aan dat landgoed Remmerstein een kernkwaliteit en onderdeel van de ruimtelijke kwaliteit van vier deelgebieden is die de Visie op Rhenen benoemt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nr. 21 Oostflank Utrechtse Heuvelrug,</li> <li>- nr. 22 Utrechtse Heuvelrug,</li> <li>- nr. 24 Cuneraweg Noord en</li> <li>- nr. 25 Cuneraweg Zuid.</li> </ul> <p>1. <u>Oostflank Utrechtse Heuvelrug (22)</u> Toevoegen: De Oude Veensegrindweg doorkruist het Landgoed Remmerstein. (Dit is van belang in het beschermen van de historische zichtlijnen van de Buitenplaats en bos naar de agrarische ommelanden.)</p> <p>2. <u>Utrechtse Heuvelrug (22)</u> Het bos is onderdeel van de Utrechtse Heuvelrug en is bijzonder in zijn flora en fauna maar ook in archeologische waarden, bijvoorbeeld de grafheuvels en het celtic field (eerste bewoners). Met name deze laatste worden niet genoemd onder de inventarisatie. Wij zouden dan ook graag in het algemeen de archeologische waarden bij de inventarisatie genoemd willen zien.</p> <p>3. Landgoed de Tangh wordt genoemd als monument maar heeft die status niet. Landgoed Remmerstein heeft wel de status van (Rijks)monument.</p>	<p>1. De ontwerp-Randzonevisie is een wijziging van de Visie op Rhenen 2035. Deze wijziging gaat alleen over de randzones. Alleen tegen de gewijzigde onderdelen van de visie, met betrekking tot de randzones, kan een zienswijze worden ingediend en niet tegen de overige deelgebieden. Alleen de randzones zijn namelijk gewijzigd in de ontwerp-Randzonevisie, wijziging Visie op Rhenen 2035. Desondanks nemen we uw opmerking mee in de Randzonevisie. Het klopt namelijk dat de Oude Veensegrindweg het landgoed Remmerstein doorkruist. Dit wordt toegevoegd in de randzone Oostflank Utrechtse Heuvelrug.</p> <p>2. Het deelgebied Utrechtse Heuvelrug maakt geen onderdeel uit van de Randzonevisie, wijziging van de Visie op Rhenen 2035. Er kan daarom geen zienswijze tegen worden ingediend. Gemeente Rhenen heeft daarentegen net een nieuwe archeologische beleidskaart vastgesteld. De regeling om onze archeologische waarden te beschermen wordt in 2026 of uiterlijk in 2027 opgenomen in het Omgevingsplan van gemeente Rhenen. In diezelfde periode vindt ook een herziening plaats van de Visie op Rhenen 2035.</p> <p>3. We herstellen de fout met betrekking tot landgoed De Tangh, het is inderdaad geen monument. Landgoed Remmerstein is wel een monument.</p> <p>4. Cuneraweg Noord is toegevoegd vanwege de grote vraag naar ruimte voor bedrijvigheid. Aangegeven is dat we nadrukkelijk inzetten in op het realiseren van een aantal robuuste, open en brede groene doorzichten in het gebied. Deze moeten zorgen voor een blijvende visuele verbinding tussen het Binnenveld en de Utrechtse Heuvelrug. Bij de verdere uitwerking van Cuneraweg Noord moet hier</p>

<p>4. <u>Cuneraweg Noord en Zuid (24 en 25)</u> Hier staat "Met het opstellen van de Randzonevisie (2025) zijn er twee plekken toegevoegd waar nieuwe bedrijven zich kunnen vestigen. Het gaat om randzone Cuneraweg Noord (D24) en randzone Cuneraweg Zuid (D25)." Hier wordt de weg geopend voor meer industriële bebouwing aan de rand van landgoed Remmerstein dat onderdeel is van de omgeving hiervan. Dit ontsiert het landgoed en komt de cultuurhistorische waarden niet ten goede. Daarbij is van Cuneraweg Noord eerder aangegeven dat het een vrij open gebied is met zichten op het Binnenveld en de Utrechtse Heuvelrug. Dit wordt tenietgedaan door lintbebouwing toe te voegen. Logischer zou zijn om hiervoor ruimte te maken aan de andere kant van de spoorlijn ter hoogte van Cuneraweg Zuid. Landgoed Remmerstein kan niet meegaan met het plaatsen van bedrijven langs de Cuneraweg Noord, omdat dit de historische waarden van het landgoed zal schaden. De ruimtelijke kwaliteit is daar in het geding bij vestiging van nieuwe bedrijfslocaties. Het gaat tegen de visie in dat er ontwikkeld moet worden met respect voor de waarden en de kwaliteit van de plek, lees Landgoed Remmerstein.</p> <p>5. De zichtlijnen van Remmerstein op de visiekaart in Bijlage 2 zijn zeer kort weergegeven en komen niet overeen met zichtlijnen zoals aangegeven op provinciale kaart Provinciaal thema Historische Buitenplaatsen.</p> <p>6. Voor de randzone Groene corridor Rhenen-Achterberg kan worden aangevuld dat deze in de originele zichtas liggen van Landgoed Remmerstein.</p> <p>7. Bij kenmerken Oostflank Utrechtse Heuvelrug graag het volgende aanvullen onder i: Deels onderdeel van een <u>historische</u> relatie met landgoed Remmerstein.</p> <p>8. Kwaliteitsverbetering Oostflank Utrechtse Heuvelrug: "Door het aanleggen van landschapselementen haaks op de Cuneraweg", dit moet zijn haaks op de Oude Veensegrindweg, de oorspronkelijke as.</p> <p>9. Daarnaast staat op de visiekaart aangegeven dat beide weilanden aan de westkant van de Oude Veensegrindweg en langs de oprit van de Buitenplaats aangegeven worden als "vergroten natuurkwaliteit". Dit zijn weilanden met een agrarische bestemming. Het landgoed</p>	<p>rekening mee worden gehouden. Op deze wijze gaat het niet tegen de visie in. Los van Cuneraweg Noord mag in Cuneraweg Zuid verdere intensivering en uitbreiding van bedrijvigheid plaatsvinden.</p> <p>5. De zichtlijnen die zijn opgenomen op onze visiekaart zijn indicatief weergegeven en benadrukken vooral dat dit belangrijke waarden zijn rondom Landgoed Remmerstein. Bovendien hebben wij deze zichtlijnen gebaseerd op de nog aanwezige zichtlijnen en niet de inmiddels verdwenen zichtlijnen waar reclamant naar verwijst en op de provinciale kaart zijn opgenomen.</p> <p>6. De zichtlijn naar de groene corridor tot aan de Laarsenberg zoals aangegeven op de provinciale kaart is een deels verdwenen zichtlijn. Toekomstige ontwikkelingen moeten hiermee rekening houden. Bij de randzone Groene Corridor staat deze zichtlijn beschreven en dat deze behouden moet blijven vanuit de visie voor de Achterbergsestraatweg. Ook in de randzone Oostflank Utrechtse Heuvelrug staan de oude zichtlijnen richting de Laarsenberg als kwaliteit beschreven en zien we het versterken van historische structuren zoals bij landgoed Remmerstein als een bijdrage voor de ruimtelijke kwaliteit.</p> <p>7. Het woord 'historische' wordt toegevoegd.</p> <p>8. We passen de Randzonevisie, wijziging Visie op Rhenen 2035, op dit punt aan.</p> <p>9. In de Randzonevisie, wijziging Visie op Rhenen 2035, spreken we hier over het versterken van de natuurkwaliteit. Dat betekent niet dat we de agrarische volledig willen laten vervallen ten behoeve van natuur. Eén van de pijlers binnen de visie is zoveel mogelijk behoud van agrarische gronden en zoeken naar bijvoorbeeld vormen van agrarisch dubbelgebruik.</p> <p><b>Conclusie wel aanpassingen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• In de tekst in 'Bijlage 1' onder '21 Oostflank Utrechtse Heuvelrug' is de tekst: 'de Oude Veensegrindweg doorkruist het landgoed Remmerstein' toegevoegd.</li> <li>• In hoofdstuk 4 bij het kopje 'Cultuurhistorie/archeologie' is in de tekst De Tangh vervangen door Remmerstein.</li> <li>• In de tekst in 'Bijlage 1' onder '21 Oostflank Utrechtse Heuvelrug' is bij het kopje 'Kenmerken Oostflank Utrechtse Heuvelrug' onder i het woord 'historische' toegevoegd.</li> <li>• Bij '21 Oostflank Utrechtse Heuvelrug' is onder het kopje 'Kwaliteitsverbetering Oostflank Utrechtse Heuvelrug' de tekst 'haaks op de Cuneraweg' vervangen door 'haaks op de Oude Veensegrindweg'.</li> </ul>
---	---

Remmerstein heeft deze functie nodig als drager en is niet van plan deze om te vormen naar natuur.	
--	--

**2.2.18 Zienswijze 18**

Zienswijze	Antwoord gemeente
<p>1. Door de groei van de recreatieve functie in randzone Heerlijkheid is de druk op de wegen en de flora en fauna sterk toegenomen. De impact van het toevoegen van woningen zou kleiner zijn.</p> <p>2. Het aanleggen van verbindingen voor fietsers en wandelaars tussen de Cuneraweg en het bos is niet wenselijk vanwege de gebrekkige verkeersveiligheid.</p> <p>3. Reclamant stelt dat er geen waardevolle zichtlijnen in randzone Heerlijkheid aanwezig zijn.</p> <p>4. Door het in gebruik nemen van de (zand)weg tussen de Cuneraweg en de Oude Veensegrindweg tegenover de ingang van Kwinteloijen kan de verkeersdruk op de Oude Veensegrindweg fors worden verminderd.</p> <p>5. Het is, gelet op het woningtekort, een gemiste kans als in de Randzonevisie de mogelijkheden voor woningbouw die in de Visie op Rhenen 2025 voor randzone Heerlijkheid waren opgenomen weer worden geschrapt.</p>	<p>1. Randzones kunnen verschillende functies bevatten. Het gaat om meer dan alleen wonen. Randzone Heerlijkheid heeft, zoals reclamant ook aangeeft in de zienswijze, een belangrijke recreatieve rol. Dit is een belangrijke functie, voor zowel de inwoners van onze eigen gemeente als voor die van Veenendaal, die we graag willen behouden. We zijn het met reclamant eens dat de grenzen van wat het gebied aankan met het huidige gebruik al bijna zijn bereikt. De ontwikkelmogelijkheden die de visie biedt blijven daarom beperkt tot herontwikkeling van bestaande bebouwde percelen. Dit geldt niet alleen voor ontwikkelingen op het gebied van wonen, maar ook op het gebied van bijvoorbeeld recreatie of werken. Dit is nodig om het unieke karakter van dit deelgebied als natuurlijke overgang tussen stad en heuvelrug te behouden.</p> <p>2. Vanwege de gebrekkige bereikbaarheid van met name Kwinteloijen is het wenselijk om gebruik van de auto te ontmoedigen en fietsers en wandelaars zoveel mogelijk te motiveren. Het omvormen van de Oude Veensegrindweg tot fietsstraat en het aanbrengen van een 'knip' was daarbij een eerste stap. Het toevoegen van nieuw fiets- en wandelroutes tussen Cuneraweg en bos kan een volgende stap zijn. Vanzelfsprekend is bij de inrichting hiervan aandacht nodig voor veilige oversteekmogelijkheden op de Cuneraweg. In de Randzonevisie, wijziging Visie op Rhenen 2025, is geen ambitie opgenomen om fiets- of wandelroutes langs de Cuneraweg aan te leggen.</p> <p>3. In de Randzonevisie, wijziging Visie op Rhenen 2025, hebben we gekeken naar de waarden en kwaliteiten in het gebied, waaronder ook naar landschappelijke waarden zoals zichtlijnen. Binnen de Heerlijkheid willen we de nog aanwezige open plekken met bijbehorende zichtlijnen zo veel mogelijk behouden. Deze zijn indicatief op de kaart weergegeven en ook terug te zien in het feit dat we inzetten op herontwikkeling van bestaande bebouwde percelen.</p> <p>4. De verkeersmaatregel die reclamant aandraagt is een interessante en het nader onderzoeken waard. Wij hebben deze oplossing ook al zelf in beeld en al (vluchtig) verkend. Duidelijk is dat bij het verder onderzoeken van de mogelijkheden de provincie moet worden betrokken, aangezien deze nieuwe weg zal aansluiten op de N233. Omdat het al dan niet tot stand brengen van deze nieuwe ontsluitingsweg geen invloed heeft op de ontwikkelmogelijkheden van randzone Heerlijkheid, is dit een proces dat buiten de Randzonevisie, wijziging Visie op Rhenen 2025, om verloopt en is aanpassing van de visie niet noodzakelijk. Daarnaast is het niet alleen een keuze vanuit verkeerskundig oogpunt, maar ook gelet op landschappelijke en natuurwaarden zijn we van mening dat alleen herontwikkeling van bestaande bebouwde percelen een passende ontwikkelroute is in deze randzone.</p> <p>5. Deze Randzonevisie, wijziging Visie op Rhenen 2025, betekent voor wat betreft woningbouw in Heerlijkheid geen koerswijziging ten opzichte van de Visie op Rhenen 2025. Het is hier eerder een uitwerking van. In de Visie op Rhenen 2025 staat als opgave voor Heerlijkheid vermeld:</p>

	<p>"woningbouw passend bij het gebied". In de Randzonevisie is nu uitgewerkt welke woningbouw nu daadwerkelijk past bij deze randzone. Dit is gedaan op basis van een analyse van de kenmerken, de historische opbouw, de kwaliteiten en verbeterpunten. De uitkomst van deze analyse is dat woningbouw mogelijk is op bestaande, bebouwde percelen binnen de randzone.</p> <p><b>Conclusie geen aanpassingen</b></p>
--	---

### 2.2.19 Zienswijze 19

Zienswijze	Antwoord gemeente
<p>Reclamant dient namens een groep bewoners van de Cuneraweg, Tussenpad en de Oude Veenegrindweg een zienswijze in. Reclamant stelt het zeer op prijs dat hun input tijdens de raadpleegbijeenkomsten gehouden over de randzones en het landelijk gebied goed is meegenomen in het nu voorliggende ontwerp voor de randzones Heerlijkheid en Oostflank Utrechtse Heuvelrug. Er worden geen nieuwe woonpercelen toegevoegd en er is alleen herontwikkeling van bestaande bebouwde percelen toegestaan met behoud van het bestaande overgangsgebied. Dit sluit aan bij het advies van de gebiedsraad Kwinteloijen op 2 juli 2023 heeft uitgebracht aan het college. De gebiedsraad deed daarmee een klemmend beroep op het college om het besluit van de gemeenteraad van 20 juni 2023 te herzien. De gemeenteraad nam in die vergadering amendement 6 A 12 aan. Dat amendement voorzag in de opsplitsing van het gebied van de Oostflank (deelgebied 19), waarbij in het noordelijk deel van de Oostflank (deelgebied 22) meer woningbouw werd toegestaan. Over dit besluit vond geen participatie plaats.</p>	<p>We danken reclamant voor het kenbaar maken dat u achter onze ontwerp-Randzonevisie, wijziging Visie op Rhenen 2035, staat én dat we de input van reclamant goed hebben meegenomen in de visie.</p> <p><b>Conclusie geen aanpassingen</b></p>

### 2.2.20 Zienswijze 20 Gemeente Veenendaal

Zienswijze	Antwoord gemeente
<p>1. De regio Foodvalley heeft een urgente behoefte aan voldoende (betaalbare) woningen. Over de bouw van 45.000 woningen heeft gemeente Veenendaal en Rhenen, provincie Utrecht afspraken gemaakt in de Woondeal en de verstedelijkingsstrategie Foodvalley. De Nieuwe Meent is aangewezen als uit te werken locatie (regionaal ruimtelijk programmeren). De provincie Utrecht, Rhenen en Veenendaal voeren hiervoor een gebiedsverkenning uit. Reclamant verzoekt gemeente Rhenen deze ambitie te borgen en door te vertalen in de Randzonevisie. De Nieuwe Meent, heeft effect op de daar gevestigde agrarische bedrijven. De visie benoemt dan ook terecht dat de gebiedsverkenning Binnenveld van invloed is op de "Visie op Rhenen". In de ontwerp-Randzonevisie staat echter ook dat "uitgangspunt is dat agrariërs in het</p>	<p>1. Gemeente Rhenen werkt momenteel aan de Gebiedsverkenning Binnenveld. De Gebiedsverkenning Binnenveld geeft zoekgebieden aan in het Binnenveld, welke mogelijk geschikt zijn voor verstedelijking. In december 2025 wordt de raad voorgesteld om aan te geven welke gebieden uit de Gebiedsverkenning voor verder onderzoek in aanmerking komen. Dit heeft invloed op de (on-)mogelijkheden van een aantal randzones in het Binnenveld als ook het deelgebied Binnenveld zelf. In de Randzonevisie, wijziging Visie op Rhenen 2035, nemen we voor die randzones en het deelgebied Binnenveld een extra voorwaarde op voor potentiële ontwikkelingen. Een ontwikkeling mag geen belemmering vormen voor de potentiële verstedelijking van het gebied, met uitzondering van agrariërs die willen verduurzamen. Deze worden niet op voorhand uitgesloten. Het uitgangspunt dat we ontwikkelruimte willen behouden voor agrariërs die hun bedrijf willen voortzetten, blijft een belangrijk uitgangspunt. Dat dit op het oog conflicterende belangen zijn is helder. Het is wel iets waar de gemeente</p>

<p>Binnenveld zoveel mogelijk ontwikkelruimte behouden om hun bedrijf voort te zetten" Beide uitgangspunten conflicteren met elkaar.</p> <p>2. De Heerlijkheid ligt op de overgang van verstedelijkt gebied en bos. Rhenen zet in op het toevoegen van nieuwe wandel- en fietsroutes tussen de Cuneraweg en het bos. We verzoeken qua locatie aan te sluiten bij de beleidsambities van Veenendaal om groene inprickers verder te versterken bij de Brinkersteeg en Engelenweide/Kantmos. Om biodiversiteit en de bewegingsruimte van soorten te vergroten vraagt reclamant ook om niet alleen op wandel- en fietsverbindingen in te zetten maar waar mogelijk ook op een combinatie met ecologische verbindingen.</p> <p>3. Vanwege onze gezamenlijke belangen trekken we graag samen met u op bij het verder onderzoeken van de ruimtelijke kwaliteiten, beperkingen en uitdagingen voor verstedelijking van de omgeving De Nieuwe Meent.</p>	<p>Rhenen rekening mee houdt bij de Gebiedsverkenning Binnenveld.</p> <p>2. Bij het inzetten van nieuwe wandel- of fietsroutes als kwaliteit wordt ook gekeken naar mogelijke aansluitingen op bestaande routes. Wanneer dit kan in combinatie met ecologische verbindingen heeft dit een meerwaarde. In die gevallen kan ook gekeken worden naar mogelijke 'groene inprickers' van gemeente Veenendaal.</p> <p>3. Het verstedelijkingsproces in de omgeving van De Nieuwe Meent raakt beide gemeenten. Het is uiteindelijk de gemeenteraad van Rhenen die zich uitspreekt over de uitkomst van de gebiedsverkenning van het Binnenveld. Gemeente Rhenen en gemeente Veenendaal zijn allebei een partij in het regionale gebiedsproces voor de verstedelijkingsopgave.</p> <p><b>Conclusie wel aanpassingen</b> In de Randzonevisie, wijziging Visie op Rhenen 2035, nemen we voor randzones en deelgebieden binnen het zoekgebied Gebiedsverkenning Binnenveld een extra voorwaarde op voor potentiële ontwikkelingen. Een ontwikkeling mag geen belemmering vormen voor de potentiële verstedelijking van het gebied, met uitzondering van agrariërs die willen verduurzamen. Deze worden niet op voorhand uitgesloten.</p>
---	---

**2.2.21 Zienswijze 21**

Zienswijze	Antwoord gemeente
<p>1. Reclamant dringt aan op een zorgvuldig vroegtijdig participatieproces bij ontwikkelingen die door de Randzonevisie mogelijk worden gemaakt, en dan vooral in randzone Achterberg Noord, en wil graag in een vroeg stadium bij de planvorming worden betrokken;</p> <p>2. Reclamant maakt zich zorgen over 'de Nieuwe Meent', vooral wat betreft de omvang en het daarbij behorende (bestemmings-)verkeer. Zij stemmen daar niet mee in.</p>	<p>Zie beantwoording 2.2.16.</p> <p><b>Conclusie geen aanpassingen</b></p>

**2.2.22 Zienswijze 22 De Bunte Vastgoed BV en Achterbergse Ontwikkelingsmaatschappij**

Zienswijze	Antwoord gemeente
<p>De zienswijze heeft betrekking op een perceel in randzone 14 Heerlijkheid. Reclamant vraagt daarbij om het volgende:</p> <p>1. De tekst dat de ontwikkelmogelijkheden beperkt zijn te wijzigen in dat er ontwikkelmogelijkheden zijn met behoud en versterking van het landschap.</p> <p>2. Het schrappen van de bepaling dat de ontwikkelkansen beperkt blijven tot de herontwikkeling van bestaande bebouwde percelen.</p> <p>3. Het achterwege laten of aanpassen van de afbeeldingen bij de visiekaart.</p>	<p>1. Aan de keuze om de ontwikkelmogelijkheden in de randzone Heerlijkheid als beperkt te omschrijven ligt meer ten grondslag dan alleen het behoud en versterking van het landschap. Zo is ook de moeizame ontsluiting van het gebied een belangrijke reden om intensivering van gebruik in te perken. Daar komt bij dat in dit geval bebouwing van tot nu toe onbebouwde gronden moeilijk verenigbaar is met versterking van de landschappelijke kwaliteiten. Dit omdat een wezenlijke toename van de bebouwing juist afbreuk doet aan de kwaliteiten van deze randzone zoals deze zijn omschreven in de ontwerp-Randzonevisie, wijziging Visie op Rhenen 2035.</p> <p>2. Om de onder 1 genoemde redenen vinden wij het wenselijk om de ontwikkelmogelijkheden in randzone Heerlijkheid in te perken. Door vast te houden aan al bebouwde percelen schetsen we een helder beeld waar ontwikkelingen mogelijk zijn. Ook beperken we hiermee de omvang van</p>

<p>4. Niet de focus op "kleine" erven en/of "beperkte" ontwikkeling, maar in te zetten op "kwaliteit" en dus goede ruimtelijke inpasbaarheid.</p>	<p>een ontwikkeling. Bovendien garandeert dit dat open gronden, die van grote waarde zijn voor de beleving van het landschap in deze randzone, onbebouwd blijven.</p> <p>3. De visiekaarten met bijbehorende afbeeldingen vormen een wezenlijk onderdeel van de beschrijving en analyse van de randzones. Ze komen dan ook terug bij iedere randzone. De kaarten en afbeeldingen maken inzichtelijk welke ontwikkelmogelijkheden er zijn. Ze helpen ook bij het toetsen van initiatieven aan de Randzonevisie, wijziging Visie op Rhenen 2035.</p> <p>4. 'Kwaliteit' is meer dan alleen maar een goede ruimtelijke of landschappelijke inpassing. Het heeft – in dit geval – ook betrekking op de functie van dit gebied als natuurlijke overgang van stad naar heuvelrug en op de afwisseling tussen bebouwd en onbebouwd, open en gesloten landschap. Voor het behoud van deze kwaliteiten is het in onze ogen nodig om de omvang van ontwikkelingen in de randzone Heerlijkheid te beperken.</p> <p><b>Conclusie geen aanpassingen</b></p>
---	---

### 2.2.23 Zienswijze 23 Natuur en milieufederatie Utrecht

Zienswijze	Antwoord gemeente
<p>1. Reclamant vindt het jammer dat ze als natuurorganisatie niet zijn uitgenodigd om deel te nemen in de participatie met betrekking tot de Randzonevisie.</p>	<p>1. Bij het opstellen van de Randzonevisie, wijziging visie op Rhenen 2035, zijn verschillende belangen- en natuurorganisaties uitgenodigd, waaronder de Werkgroep Milieubeheer Rhenen, het Utrechts Landschap, Mooi Binnenveld, Ons Binnenveld, Stichting Uiterwaarden Rhenen. We zien dat Natuur en Milieufederatie Utrecht (NMU) tot onze spijt helaas niet is uitgenodigd. Hun zienswijze is mede ondertekend door het Utrechts Landschap. Zij hebben wel een uitnodiging ontvangen en zijn bij de bijeenkomsten geweest.</p>
<p>2. Reclamant geeft aan dat de natuur kwetsbaar is en onder druk staat. Er zijn verschillende wetten en verordeningen die regels ter bescherming en versterking van de natuur stellen. Daarbij is hoofdstuk 6 van de Omgevingsvisie provincie Utrecht het belangrijkste. De Randzonevisie beschrijft ambities die op voorhand in strijd zijn met ruimtelijke regelgeving. Het gaat dan vooral om mogelijke ontwikkelingen in het Natuur Netwerk Nederland (NNN). Slechts onder zeer strikte voorwaarden kan, als er geen reële alternatieven zijn, hier soms een uitzondering op worden gemaakt met de Meerwaardebenadering. Dergelijke zeer beperkte en situatie afhankelijke uitzonderingen horen volgens reclamant niet thuis in een omgevingsvisie.</p>	<p>2. We zijn ons als gemeente zeer bewust van regelgeving die geldt voor het NNN (Natuur Netwerk Nederland). En dan vooral de regelgeving van de provincie Utrecht. De provincie Utrecht geeft ook aan dat ontwikkelingen in de het NNN in principe niet zijn toegestaan. Desondanks hebben we als gemeente een eigen visie voor een aantal percelen die in het NNN liggen. Voor die percelen zijn we van mening dat het toestaan van ontwikkelingen onder strikte voorwaarden de feitelijke realisatie van het NNN zal bespoedigen en verbeteren. Omdat het stedelijk gebied van de kernen in de gemeente Rhenen, veelal direct grenst aan het NNN is er vaak geen reëel alternatief voorhanden. Om stedelijke ontwikkelingen in het NNN mogelijk te maken onder de afwijking van de meerwaardebenadering maken we een natuurvisie. Hierin komt een beschrijving van de ecologische systemen en hoe die te versterken zijn. Met behulp van de natuurvisie willen we de compensatie voor verlies van oppervlakte en kwaliteit van het NNN onderbouwen. Dit is in lijn met het provinciaal beleid.</p>
<p>3. Binnen de Groene Contour is op basis van artikel 6.6 van de Omgevingsverordening Provincie Utrecht de mogelijkheid om de realisatie van nieuwe natuur te financieren met de opbrengsten van beperkte verstedelijking. Hierbij is de realisatie van nieuwe natuur en de verstedelijking het middel. Dit is het tegenovergestelde van de uitgangspunten in de Randzonevisie.</p>	<p>3. We begrijpen het uitgangspunt van zowel de reclamant als de provincie Utrecht. Zij zetten natuurontwikkeling zowel in het NNN als in de Groene contour op de eerste plaats. Gemeente Rhenen is van mening dat een ontwikkeling ook een positieve bijdrage kan leveren aan de realisatie van zowel het NNN als de Groene contour.</p>
<p>4. Artikel 9.14 van de Omgevingsverordening provincie Utrecht is heel duidelijk: een uitbreiding voor de vitaliteit van een kern is maar éénmalig mogelijk en bestaat uit</p>	<p>4. Gemeente weet dat artikel 9.14 gaat over eenmalige uitbreiding woningbouw en bedrijventerreinen. Dit artikel is destijds ingezet voor de plannen van Achterberg West, toen nog artikel 9.13 van de Interim omgevingsverordening</p>

<p>maximaal (en dus niet "ongeveer") 50 woningen.</p> <p>5. Bedrijventerrein Remmerden. Randzonevisie wekt onterecht de indruk dat 5 ha bedrijventerrein in het NNN mogelijk is.</p>	<p>van provincie Utrecht. Er zijn meer redenen voor woningbouw dan enkel de vitaliteit van de kern in stand houden. Ook al speelt die reden zeker mee bij mogelijke toekomstige ontwikkelingen in en rond Achterberg. De provincie Utrecht geeft aan dat de beoordeling van concrete locaties loopt via het Provinciaal Programma Wonen en Werken. Waar nodig melden we ontwikkelingen aan bij het Provinciaal Programma Wonen en Werken.</p> <p>5. Gemeente Rhenen weet dat een uitbreiding van het bedrijventerrein Remmerden zeer lastig is, omdat de gronden in het NNN liggen. Ook de provincie Utrecht geeft aan hier geen voorstander van te zijn. Desondanks is het de visie van de gemeente Rhenen dat een uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein noodzakelijk is en ook een winst kan opleveren voor de ontwikkeling van het NNN. Deze visie wordt niet losgelaten. Ook omdat we nog steeds zoeken naar locaties voor bedrijven die nu nog in de kernen zitten en we graag willen uitplaatsen. Voor hen is er nu geen ruimte op het bedrijventerrein. Wij sluiten daarmee dus niet helemaal aan bij de provinciale visie.</p> <p><b>Conclusie geen aanpassingen</b></p>
--	---

**2.2.24 Zienswijze 24**

Zienswijze	Antwoord gemeente
<p>Reclamant geeft aan plannen te hebben voor een woonvoorziening voor jongeren/mensen met een beperking aan de Radboudweg in Rhenen. Bij de totstandkoming van de Visie op Rhenen 2035 heeft reclamant dit ook al aangegeven. De Visie zoals is vastgesteld vormt op voorhand geen harde blokkade voor de realisering van dit plan. Reclamant vraagt zich af of de ontwerp-Randzonevisie een blokkade veroorzaakt voor die plannen. Het plan ligt in de randzone Groene corridor Rhenen - Achterberg. Daarin zijn diverse wijzigingen doorgevoerd. Het perceel ligt buiten de NNN-contour en lag in het verleden ook binnen de rode contour, maar is op zeker moment hier buiten komen te liggen. Reclamant wil graag een in het landschap passend plan maken met woongelegenheden voor een doelgroep waar niet vanzelfsprekend woonruimte beschikbaar voor is.</p>	<p>De Randzonevisie, wijziging Visie op Rhenen 2035, is niet bedoeld voor het mogelijk maken - of uitsluiten - van specifieke, concrete ontwikkelingen of plannen. Wel zijn in de visie de specifieke kwaliteiten en verbeterkansen van de verschillende deelgebieden vastgelegd waaraan deze ontwikkelingen kunnen worden getoetst. Voor randzone Groene corridor Rhenen-Achterberg geldt dat de ontwikkelmogelijkheden, juist vanwege de aanwezige kwaliteiten, beperkt zijn.</p> <p>Ten opzichte van de Visie op Rhenen 2035 die op 20 juni 2023 is vastgesteld, is er niks veranderd voor dit perceel. Het perceel maakt nog steeds onderdeel uit van de randzone Groene corridor Rhenen - Achterberg. De randzone is verder uitgewerkt. Dit leidt niet tot een ander inzicht dan bij de vaststelling van de Visie op Rhenen 2035 in 2023. De rand van de Laarsenberg blijft een open overgangsgedebied tussen het bos en het Binnenveld.</p> <p>Het antwoord op de zienswijze van de reclamant voor de Visie op Rhenen 2035 in 2023 blijft verder dan ook hetzelfde: "De reden dat uw perceel in deelgebied 15, Groene corridor Rhenen - Achterberg ligt, komt door de waarden die het perceel nu heeft. Uw perceel ligt in de provinciale cultuurhistorische hoofdstructuur en grenst direct aan het Natuur Netwerk Nederland. De visie beoogt dat de kwaliteiten en waarden van het gebied beschermd en versterkt worden. Plus het tot stand brengen van de groene corridor tussen de Laarsenberg en de Utrechtse Heuvelrug. Een deel van uw perceel toevoegen aan de kern Rhenen, waardoor ontwikkeling richting woningbouw meer voor de hand ligt, is om deze reden niet voor de hand liggend. We willen graag de bestaande openheid en andere waarden die het gebied in zich heeft juist behouden voor de toekomst."</p> <p><b>Conclusie geen aanpassingen</b></p>

### 2.2.25 Zienswijze 25

Zienswijze	Antwoord gemeente
<p>Reclamant geeft aan dat in de ontwerp-Randzonevisie staat vermeld dat op een klein deel van de oostelijke akker in randzone Rhenen West een compacte ontwikkeling voor woningbouw denkbaar is. En dat vervolgens even verderop wordt gesteld: <i>"Alleen een bijzondere woonfunctie, die ook gebruik maakt van de nabijheid van de natuur en daarin wordt ingebed is wellicht het onderzoeken waard."</i> Reclamant vraagt zich af wat er hier bedoeld wordt met "bijzondere" in relatie tot een woonfunctie, omdat het hier gaat over een ecologisch en cultuurhistorisch belangrijk perceel. Reclamant vraagt de gemeenteraad om het begrip nadere invulling te geven, zodat er duidelijkheid over het begrip komt.</p>	<p>Gemeente Rhenen ziet af van woningbouwontwikkeling in randzone Rhenen West. Dus ook op de oostelijk gelegen akker. De zin <i>"Alleen een bijzondere woonfunctie, die ook gebruik maakt van de nabijheid van de natuur en daarin wordt ingebed is wellicht het onderzoeken waard"</i> wordt verwijderd uit de Randzonevisie, wijziging Visie op Rhenen 2035. Zie verder het antwoord bij zienswijze 2.2.1.</p> <p><b>Conclusie wel aanpassingen</b> Zie zienswijze 2.2.1.</p>

### 2.2.26 Zienswijze 26 HK Vastgoed

Zienswijze	Antwoord gemeente
<p>Reclamant vraagt het volgende:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Het schrappen van de aanduiding randzone voor locatie 1 Boslandweg 50 e.o. gezien het karakter van het gebied en de planologische en beleidsmatige aanduidingen op de locatie.</li> <li>Het mogelijk maken van geconcentreerde rode ontwikkeling binnen een sterke groene setting ter plaatse van de locatie 1. Deze ontwikkeling dient passend te zijn binnen het landschappelijke en natuurlijke kader en bij te dragen aan het bereiken van de doelen op het gebied van natuur.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>De grenzen van het stedelijk gebied en de kernrandzones zijn vastgelegd in de provinciale omgevingsverordening van provincie Utrecht. De gronden die reclamant aangeeft zijn in de provinciale omgevingsverordening aangewezen als stedelijk gebied. Daarmee is het een gebied waar ontwikkelingen vanuit wet- en regelgeving eenvoudiger te realiseren zijn. Deze locaties zijn in de gemeente schaars. Daarnaast neemt de vraag naar woningbouw toe. Om bovengenoemde redenen passen we de ontwerp-Randzonevisie, wijziging Visie op Rhenen 2035, aan. De gronden die in de provinciale omgevingsverordening zijn aangewezen als 'stedelijke gebied' wijzigen we van randzone Groene Corridor naar deelgebied Kern Rhenen.</li> <li>De Randzonevisie, wijziging Visie op Rhenen 2035, is niet bedoeld voor het mogelijk maken – of uitsluiten – van specifieke, concrete ontwikkelingen of plannen. Wel zijn in de visie de specifieke kwaliteiten en verbeterkansen van de verschillende deelgebieden vastgelegd waaraan deze ontwikkelingen kunnen worden getoetst. Voor randzone Groene corridor Rhenen -Achterberg geldt dat de ontwikkelmogelijkheden, juist vanwege de aanwezige kwaliteiten, beperkt zijn. Op een deel van de in deze zienswijze aangedragen locatie aan de Boslandweg bevindt zich op dit moment al een stedelijke functie. Nu de locatie valt onder het deelgebied Kern Rhenen in plaats van de Groene Corridor zijn er meer ontwikkelingen mogelijk.</li> </ol> <p><b>Conclusie wel aanpassingen</b> De gronden die voor deze locatie in de provinciale omgevingsverordening zijn aangewezen als 'stedelijke gebied' veranderen van deelgebied. Het gebied gaat horen bij deelgebied Kern Rhenen in plaats van bij de randzone Groene Corridor Rhenen-Achterberg. Het gaat om de gronden van adressen Boslandweg 50 tot en met Boslandweg 60.</p>

### 2.2.27 Zienswijze 27 Gereformeerde Gemeente in Nederland

Zienswijze	Antwoord gemeente
<p>Deze zienswijze heeft betrekking op een specifiek perceel aan de Bergweg in randzone 17 Groene corridor Rhenen - Achterberg. Reclamant stelt dat dit perceel, ingeklemd tussen spoor en bedrijventerrein, geschikt is voor verstedelijking. Gevraagd wordt om deze ontwikkelingsrichting voor deze locatie open te laten in de Randzonevisie.</p>	<p>De Randzonevisie, wijziging Visie op Rhenen 2035, is niet bedoeld voor het mogelijk maken – of uitsluiten - van specifieke, concrete ontwikkelingen of plannen. Wel zijn in de visie de specifieke kwaliteiten en verbeterkansen van de verschillende deelgebieden vastgelegd waaraan deze ontwikkelingen kunnen worden getoetst. Randzone Groene corridor Rhenen – Achterberg is van bijzonder belang als ecologische en landschappelijke verbinding tussen de Utrechtse Heuvelrug en de Laarsenberg/ Grebbeberg. Om deze reden zijn de ontwikkelmogelijkheden in deze randzone beperkt.</p> <p>Aan de andere kant is de insteek van de visie dat incidentele, kleinschalige ontwikkelingen mogelijk moeten blijven ten oosten van en direct grenzend aan de N233 en ten zuiden van de Bergweg. Alleen als dit kan om de omzetting van gronden binnen de groene contour naar natuur te versnellen. Voor het perceel waar deze zienswijze betrekking op heeft, geldt dat bijzondere aandacht geldt voor behoud van zichtlijnen en voor het creëren van een ecologische verbinding tussen Utrechtse Heuvelrug en Laarsenberg vereist is. We passen dit aan in de Randzonevisie, wijziging Visie op Rhenen 2035.</p> <p><b>Conclusie wel aanpassingen</b> De volgende tekst wordt toegevoegd onder 'Bijlage 1', '17 Groene corridor Rhenen – Achterberg' onder het kopje 'Visie op Groene corridor Rhenen – Achterberg': <i>"Naast de herontwikkeling op bestaande erven zien wij incidenteel de mogelijkheid voor een kleinschalige stedelijke ontwikkeling ten oosten van en direct grenzend aan de N233 en ten zuiden van de Bergweg. Mits benoemde kwaliteiten van de randzone Groene corridor Rhenen – Achterberg behouden blijven én die kwaliteiten gelijktijdig versterkt worden. Denk aan doorzichten en de ecologische verbindingzone."</i></p>

### 2.2.28 Zienswijze 28 Gebiedsraad Kwinteloijen

Zienswijze	Antwoord gemeente
<p>Reclamant geeft aan dat hij de zienswijze 2.2.17 ondersteunt. De omgeving van landgoed Remmerstein heeft impact op haar cultuurhistorische waarde en de omgeving mag dan ook geen schade geven aan de erfgoedwaarde van het landgoed.</p>	<p>Zie antwoord bij zienswijze 2.2.17.</p> <p><b>Conclusie wel aanpassingen</b> Zie het antwoord bij zienswijze 2.2.17.</p>

### 2.2.29 Zienswijze 29

Zienswijze	Antwoord gemeente
<p>1. Reclamant dient namens een grote groep bewoners van de Domineesberg en De Spijnderstoren een zienswijze in. Reclamant maakt ernstig bezwaar tegen de voorgenomen (mogelijkheid tot) bebouwing in randzone Rhenen West, in het bijzonder op de meest oostelijk gelegen akker(s) tussen de Nieuwe Veenendaalseweg en de Reumersweg. Reclamant verzoekt de gemeente met klem om af te zien van woningbouw in dit gebied en het als landbouwgebied of kwalitatief hoogwaardig natuurgebied te behouden.</p>	<p>1. Gemeente ziet af van woningbouwontwikkeling in randzone Rhenen West dus ook op de oostelijk gelegen akker. Zie antwoord bij zienswijze 2.2.1.</p> <p>2. Zie antwoord bij zienswijze 2.2.1 met betrekking tot de locatie Rhenen-Noord als uitbreidingslocatie voor woningbouw.</p> <p><b>Conclusie wel aanpassingen</b> Zie het antwoord bij zienswijze 2.2.1.</p>

<p>2. Rhenen-Noord als realistisch alternatief Reclamant sluit zich aan bij het door de Stichting Vrienden Behoud Lijsterengh (VBL) onderbouwde voorstel om te kiezen voor Rhenen-Noord als uitbreidingslocatie.</p> <p>Conclusie De randzone Rhenen West –en in het bijzonder de genoemde oostelijke akker(s) tussen de Nieuwe Veenendaalseweg en Reumersweg - zijn geen bouwlocatie, maar een uniek natuur- en landbouwgebied van nationaal belang. Wij pleiten daarom voor het 0- scenario: geen enkele vorm van en toekomstige mogelijkheden voor bebouwing in dit gebied.</p>	
--	--

**2.2.30 Zienswijze 30**

Zienswijze	Antwoord gemeente
<p>Reclamant geeft aan dat in de nieuwste versie van de visie op de randzone Heerlijkheid onduidelijkheid wordt geschept voor het toestaan van voor het gebied passende woningbouw.</p> <p>1. In de Visie op Rhenen 2035 is voorzien om in een uit te werken Randzonevisie passende woningbouw in het gebied te faciliteren. In de voorlaatste conceptversie werd deze passende woningbouw op juiste wijze beschreven en in combinatie met de voorbeelden voor uitwerking van 'boskamerstructuren' en 'nieuwe kleine erven' (zie pagina 105). In de nieuwste versie van de Randzonevisie worden tekstdelen van passende woningbouw geschrapt en ontstaat een discrepantie, in ieder geval onduidelijkheid tussen de tekst en de genoemde voorbeelden van uitwerking. Reclamant verzoekt om deze omissie te herstellen. Ook is doorzicht in een kleinschalig landschap als deze ongewenst en niet passend.</p> <p>2. Reclamant acht een passende woningbouw in een lage woningdichtheid geschikt voor de Heerlijkheid. De ontwikkeling van bijvoorbeeld de 'nieuwe erven' sluit ook aan op de historische occupatiepatronen van boerderijen in de zuidelijke Heerlijkheid. Nieuwe erven of daarvan afgeleide patronen zijn ook een goede landelijke overgang van de hoge(re) woningdichtheid van Veenendaal (en in de toekomst Veeneind) naar de bossen van Kwinteloijen. Kleinschalige woningbouw en verdichting heeft in de afgelopen jaren in het gebied immers ook al plaatsgevonden. Aansluiting bij historische patronen van nieuwe erven is dan een logische ontwikkeling.</p>	<p>1. De Randzonevisie, wijziging Visie op Rhenen 2035, betekent voor wat betreft woningbouw in randzone Heerlijkheid geen koerswijziging ten opzichte van de Visie op Rhenen 2035. Het is hier eerder een uitwerking van. In de Visie op Rhenen 2035 staat als opgave voor Heerlijkheid vermeld: "woningbouw passend bij het gebied". In de Randzonevisie is nu uitgewerkt welke woningbouw nu daadwerkelijk past bij deze randzone. Dit is gedaan op basis van een analyse van de kenmerken, de historische opbouw, de kwaliteiten en verbeterpunten. De uitkomst van deze analyse is dat woningbouw mogelijk is op bestaande, bebouwde percelen.</p> <p>2. We vinden dat de grenzen van wat randzone Heerlijkheid aankan met het huidige gebruik al bijna zijn bereikt. De ontwikkelmogelijkheden die de visie biedt blijven daarom beperkt tot herontwikkeling van bestaande bebouwde percelen. Dit geldt niet alleen voor ontwikkelingen op het gebied van wonen, maar ook op het gebied van bijvoorbeeld recreatie of werken. Dit is nodig om het unieke karakter van dit deelgebied als natuurlijke overgang tussen stad en heuvelrug te behouden.</p> <p><b>Conclusie geen aanpassingen</b></p>

Resumerend verzoekt reclamant passende woningbouw toe te laten en deze tekstmismissie te herstellen.	
--	--

### 2.2.31 Zienswijze 31

Zienswijze	Antwoord gemeente
Reclamant verzoekt in haar zienswijze: 1. De omvang van woningbouw bij Achterberg-Noord sterk te beperken. 2. Verkeersveiligheid en leefbaarheid als harde voorwaarde vast te leggen. 3. Het landelijk karakter van het dorp te dorp te bewaren. 4. Bewoners actief en vroegtijdig te betrekken bij vervolgstappen.	Deze gronden in deze zienswijze komen overeen met zienswijze 2.2.16. Zie voor de beantwoording van deze zienswijze dan ook de beantwoording van zienswijze 2.2.16.  <b>Conclusie geen aanpassingen</b>

### 2.2.32 Zienswijze 32 LTO Noord

Zienswijze	Antwoord gemeente
1. Reclamant stelt dat enerzijds wordt aangegeven dat landbouw een dragende kracht is in de ontwerp-Randzonevisie, wijziging Visie op Rhenen 2035, maar dat aan de andere kant deze ontbreekt bij de ambities (afbeelding in hoofdstuk 4). 2. Reclamant geeft aan dat wanneer gemeente ontwikkelingen in het NNN toestaat de benodigde compensatie op landbouwgronden leidt tot verlies van landbouwareaal. Zonder voldoende landbouwareaal is de extensivering van landbouw onmogelijk. De prijs van de grond wordt te hoog om extensivering mogelijk te maken. 3. Reclamant wenst dat de grond aan de noordkant van randzone 24 Cuneraweg Noord buiten deze randzone gehouden wordt en dus weer onder deelgebied 20 Binnenveld valt. 4. Dat de natuurcompensatie die bij het bedrijventerrein geëist wordt vanuit de provincie ook binnen randzone 24 Cuneraweg Noord gerealiseerd wordt. Dus geen extra natuur hiervoor buiten deze randzone. 5. Als er niet wordt voldaan aan de bovenstaande voorwaarden 3 en 4, dan dienen ze bezwaar in. 6. Reclamant wenst dat wanneer landbouwgrond verdwijnt in de randzones, dit verlies gecompenseerd wordt.	1. Onze ambitie is om de randzones optimaal te benutten. Het Binnenveld als landbouwgebied wordt expliciet genoemd bij de ontwikkeldoelen (afbeelding hoofdstuk 4). We weten dat het landbouwareaal onder druk staat door andere doelen die ook spelen, zoals woningen en bedrijfsruimte. 2. Gemeente Rhenen heeft op een paar plaatsen ambitie voor ontwikkelingen in het NNN (Natuur netwerk Nederland). Eén daarvan is de uitbreiding van bedrijventerrein Remmerden. Bij ontwikkelingen in het NNN proberen we het verlies van landbouwareaal zo beperkt mogelijk te houden. Hoewel dit lastig is gelet op de provinciale regelgeving. 3. Reclamant bedoeld de gronden ten noorden van de Cuneraweg 232 ongeveer halverwege de randzone Cuneraweg Noord. Bij het leggen van de grenzen van de randzone Cuneraweg Noord is naar het gebied gekeken tussen de spoorlijn en de Cuneraweg. Daarbij is de Noordelijke Meentsteeg als noordgrens gekozen. Dit is min of meer een afgebakend gebied. Er is dus verder gekeken dan alleen het initiatief van een werklandschap wat in deze randzone ligt. We hebben hiernaar gekeken om voldoende ruimte voor lokaal ondernemerschap richting de toekomst te kunnen hebben en om bedrijven uit het Binnenveld en de kernen uit te kunnen plaatsen. We zien kansen om deze gronden in te zetten voor lokale bedrijvigheid. We zien geen reden om tot een grensverlegging van de randzone te komen. 4. Wanneer de plannen voor het vestigen van bedrijven doorgaan is het vinden van voldoende compensatie noodzakelijk. Dit kan (deels) binnen de randzone Cuneraweg Noord. Het zoveel mogelijk beperken van het verlies aan landbouwareaal vinden we hierbij belangrijk. 5. Beroep tegen de vaststelling van de Randzonevisie, wijziging Visie op Rhenen 2035, is niet mogelijk. Dit is wel mogelijk in de procedure die het Omgevingsplan van gemeente Rhenen wijzigt. 6. Bij particuliere ontwikkelingen is het aan een ontwikkelaar om tot een overeenkomst te komen met de eigenaar van gronden die gebruikt worden voor de compensatie.  <b>Conclusie geen aanpassingen</b>

### 2.2.33 Zienswijze 33 Soof Heuvelrug

Zienswijze	Antwoord gemeente
<p>De zienswijze heeft betrekking op een perceel in randzone 14 Heerlijkheid. Reclamant vraagt daarbij het volgende:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. De tekst dat de ontwikkelmogelijkheden beperkt zijn te wijzigen in dat er ontwikkelmogelijkheden zijn met behoud en versterking van het landschap.</li> <li>2. Het schrappen van de bepaling dat de ontwikkelkansen beperkt blijven tot de herontwikkeling van bestaande bebouwde percelen;</li> <li>3. Het achterwege laten of aanpassen van de afbeeldingen bij de visiekaart;</li> <li>4. Niet de focus op "kleine" erven en/of "beperkte" ontwikkeling, maar in te zetten op "kwaliteit" en dus goede ruimtelijke inpasbaarheid.</li> </ol>	<p>Deze zienswijze is gelijk aan de zienswijze onder 2.2.22. Zie voor de beantwoording van deze zienswijze dan ook de beantwoording van zienswijze 2.2.22.</p> <p><b>Conclusie geen aanpassingen</b></p>

### 2.2.34 Zienswijze 34 Ouwehands Dierenpark

Zienswijze	Antwoord gemeente
<p>Reclamant geeft aan dat zij één van de kernwaarden is van de Grebbeberg en inmiddels 93 jaar bestaan. Een noodzakelijke voorwaarde voor continuïteit en daarmee voor het behoud van ongeveer 300 arbeidsplaatsen is uitbreiding van het park. Om hun plannen, waaronder een theater, een congrescentrum en diverse nieuwe eco-displays, te realiseren is een substantiële uitbreiding van vijf tot tien hectare nodig. Gewenste uitbreiding wordt al jaren besproken met provincie, gemeente en het Utrechts Landschap. Tot nu toe zonder resultaat. Reclamant geeft aan geen steun te vinden vanuit de provincie. Reclamant staat aan de vooravond van een belangrijke periode, die in hoge mate de toekomst en levensvatbaarheid van Ouwehands Dierenpark zal bepalen. Over zeven jaar hopen zij het 100-jarig bestaan te vieren. Zij vertrouwen erop dat de Gemeente Rhenen een actievere rol zal spelen bij de realisatie van de noodzakelijke uitbreiding door steun in de gesprekken met de Provincie Utrecht en Stichting Het Utrechts Landschap en overige belanghebbenden.</p>	<p>Gemeente Rhenen ziet dat elke mogelijke uitbreiding van Ouwehands Dierenpark in het NNN (Natuurnetwerk Nederland) ligt. Daardoor is uitbreiding ontzettend moeilijk. Er is substantiële compensatie nodig, zowel in de vorm van oppervlaktecompensatie als verbetering van de kwaliteit en de samenhang van het NNN. Het vinden van compensatie is lastig en daarnaast ook kostbaar.</p> <p>Gemeente Rhenen vindt Ouwehands Dierenpark belangrijk. We ondersteunen Ouwehands Dierenpark in haar duurzame ontwikkeling.</p> <p><b>Conclusie geen aanpassingen</b></p>

### 2.2.35 Zienswijze 35 Stichting Werkgroep Milieu- en natuurbeheer Rhenen

Zienswijze	Antwoord gemeente
<p>Reclamant haar zorgen en aandachtspunten gaan naar het volgende uit:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Het stapeleffect van toename verkeer als gevolg van wonen, werken, recreatie en energieopwekking, de gevolgen voor de infrastructuur en de gevolgen voor flora en fauna. Met het toevoegen van onder meer</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. We erkennen het stapeleffect en de zorg voor files op onze N-wegen. In 2022 heeft het college de Mobiliteitsagenda vastgesteld. Hierin zijn de genoemde knelpunten, zoals groei door verstedelijking, benoemd. Voorgestelde maatregelen uit de agenda worden nu opgesteld, waaronder het fietsbeleid en het parkeerbeleid. Voor Achterberg en omgeving wordt nu onderzoek uitgevoerd</li> </ol>

<p>randzone Cuneraweg Noord en Cuneraweg Zuid moeten de gevolgen van ontsluiting en de toename van verkeersintensiteit in kaart worden gebracht.</p> <p>2. Heeft de visie voldoende juridische basis? Alleen plankaarten en regels/voorschriften in het omgevingsplan zijn namelijk juridisch toetsbaar. Wanneer wordt de visie omgezet naar een omgevingsplan?</p> <p>3. Deelgebied 23 Uiterwaarden (vanaf blz. 142) Dit deelgebied is niet blauw gemarkeerd en daarom niet ontvankelijk voor een zienswijze. Dat zou echter wel moeten op grond van voortschrijdend inzicht en lopend overleg hierover. Ook na de vaststelling van de Visie Rhenen 2035 is de gemeente met STUR en WMR in overleg over de ontwikkeling van een passantenhaven en de omringende uiterwaarden, zijnde Natura 2000-gebied. De reclamant is met name bezorgd over de intensivering van activiteiten bij een vergroting passantenhaven en de gevolgen voor de hier rondom liggende natuur.</p>	<p>naar de huidige en benodigde infrastructuur voor een goede ontsluiting van Achterberg voor zowel snel als langzaam verkeer en het Openbaar Vervoer. Er is geen algemene overkoepelende Mobiliteitsvisie. Daarnaast is mobiliteit één van de vier bouwstenen van de verstedelijkingsstrategie en daarmee een belangrijke randvoorwaarde. Daarvoor is de Regionale Bereikbaarheidsagenda Foodvalley opgesteld. Deze wordt om de vier jaar vernieuwd. Gemeente Rhenen handelt in lijn met deze bereikbaarheidsagenda.</p> <p>2. Het klopt dat de Visie op Rhenen 2035 niet rechtstreeks bindend is voor derden. De visie is wel bindend voor de gemeente Rhenen zelf. Nieuwe beleid en nieuwe ontwikkelingen toetsen we aan onze eigen visie. Op dit moment werken we met het tijdelijke omgevingsplan. Deze moet uiterlijk 31 december 2031 zijn omgezet in één definitief omgevingsplan voor de hele gemeente Rhenen. Wanneer we onderdelen van de visie opnemen in het omgevingsplan is nog niet bekend.</p> <p>3. Er is gekozen om eerst een uitwerking te maken van de randzones. Daaronder valt niet het deelgebied Uiterwaarden. Een algehele update van de Visie op Rhenen 2035 zal ongeveer in 2027 plaatsvinden. Daarnaast lopen de voorbereidingen rondom de procedure van de passantenhaven. Hierin speelt het belang van het NNN (Natuurnetwerk Nederland) en de Natura-2000 een grote rol. De regels van de provinciale verordening over het NNN, waaronder de regels voor compensatie, geldt ook voor de gemeente Rhenen. We zijn hierover in overleg met de provincie Utrecht.</p> <p><b>Conclusie geen aanpassingen</b></p>
---	--

### 3. Overzicht wijzigingen

#### 3.1 Wijzigingen naar aanleiding van beantwoording zienswijzen

Op basis van de ingediende zienswijzen zijn de volgende wijzigingen aangebracht:

<b>Wijziging</b>	
1	Naar aanleiding van zienswijze 1 is een gedeelte van de tekst in 'Bijlage 1' onder '10 randzone Rhenen West' onder het kopje 'Visie op randzone Rhenen West' over de verwijderd en is een gedeelte van de tekst gewijzigd. We sluiten een nieuwe bebouwde functie uit in deze randzone.
2	Naar aanleiding van zienswijze 2 is het taalgebruik in paragraaf 5.2 gewijzigd en verduidelijkt.
3	Naar aanleiding van zienswijze 3 is de tekst in 'Bijlage 1' onder '14 Heerlijkheid' onder het kopje 'Historische opbouw van Heerlijkheid' gewijzigd door het toevoegen van het bestaan van het kerkje 'Eben Haëzer' en haar functie.
4	Naar aanleiding van zienswijze 5 is een gedeelte van de tekst in 'Bijlage 1' onder '10 randzone Rhenen West' onder het kopje 'Visie op randzone Rhenen West' verwijderd en is een gedeelte van de tekst gewijzigd. We sluiten een nieuwe bebouwde functie uit in deze randzone.
5	Naar aanleiding van zienswijze 6 is de algemene tekst in 'Bijlage 1' onder '9 Randzone Elst' onder kopje 'Visie randzone Elst' aangepast. Onder meer het MOB-complex wordt als stedelijke functie benoemd voor mogelijke herontwikkeling.
6	Naar aanleiding van zienswijze 9 is een gedeelte van de tekst in 'Bijlage 1' onder '10 randzone Rhenen West' onder het kopje 'Visie op randzone Rhenen West' verwijderd en is een gedeelte van de tekst gewijzigd. We sluiten een nieuwe bebouwde functie uit in deze randzone.
7	Naar aanleiding van zienswijze 10 is een zin over wateroverlast in 'Bijlage 1' onder '15 Randzone Remmerden' onder het kopje 'Kwaliteitsverbetering randzone Remmerden' toegevoegd.
8	Naar aanleiding van zienswijze 14 is de tekst aangepast. Daar waar in de tekst van de visie verwezen wordt naar de provinciale verordening als beleid is dit gewijzigd in regelgeving.
9	Naar aanleiding van zienswijze 14 zijn de waarden van landgoed Remmerstein en Prattenburg ruimer opgenomen, onder andere bij het kopje 'Cultuurhistorie/archeologie' in hoofdstuk 4. Ditzelfde geldt ook voor De Via Regia.
10	Naar aanleiding van zienswijze 15 is de tekst verduidelijkt in 'Bijlage ' onder '15 Randzone Remmerden' onder het kopje 'Kwaliteitsverbetering randzone Remmerden'.
11	Naar aanleiding van zienswijze 17 zijn de volgende aanpassingen gedaan: <ul style="list-style-type: none"> <li>In de tekst in 'Bijlage 1' onder '21 Oostflank Utrechtse Heuvelrug' is de tekst: 'de Oude Veensegrindweg doorkruist het landgoed Remmerstein' toegevoegd.</li> <li>In hoofdstuk 4 bij het kopje 'Cultuurhistorie/archeologie' is in de tekst De Tangh vervangen door Remmerstein.</li> <li>In de tekst in 'Bijlage 1' onder '21 Oostflank Utrechtse Heuvelrug' is bij het kopje 'Kenmerken Oostflank Utrechtse Heuvelrug' onder het woord 'historische' toegevoegd.</li> <li>In 'Bijlage 1' onder '21 Oostflank Utrechtse Heuvelrug' is onder het kopje 'Kwaliteitsverbetering Oostflank Utrechtse Heuvelrug' de tekst 'haaks op de Cuneraweg' vervangen door 'haaks op de Oude Veensegrindweg'.</li> </ul>
12	Naar aanleiding van zienswijze 20 is voor de randzones Achterberg Noord, Achterberg Zuid, het westelijke deel van Cultureel erfgoed – Ter Horst en deelgebied Binnenveld in de visie een extra voorwaarde opgenomen voor potentiële ontwikkelingen die een mogelijke verstedelijking belemmeren.
13	Naar aanleiding van zienswijze 25 is een gedeelte van de tekst in 'Bijlage 1' onder '10 randzone Rhenen West' onder het kopje 'Visie op randzone Rhenen West' verwijderd en is een gedeelte van de tekst gewijzigd. We sluiten een nieuwe bebouwde functie uit in deze randzone.
14	Naar aanleiding van zienswijze 26 zijn de gronden, die voor de locatie Boslandweg 50 e.o. in de provinciale omgevingsverordening zijn aangewezen als 'stedelijke gebied', gewijzigd van randzone Groene Corridor Rhenen - Achterberg naar deelgebied Kern Rhenen.

	<b>Wijziging</b>
15	Naar aanleiding van zienswijze 27 wordt de volgende tekst toegevoegd onder 'Bijlage 1' onder '17 Groene corridor Rhenen – Achterberg': Naast de herontwikkeling zien wij incidenteel de mogelijkheid voor kleinschalige stedelijke ontwikkelingen ten oosten van en direct grenzend aan de N233 en ten zuiden van de Bergweg. Mits benoemde kwaliteiten van de randzone Groene corridor Rhenen – Achterberg behouden blijven én die kwaliteiten gelijktijdig versterkt worden. Denk aan doorzichten en de ecologische verbindingzone.
16	Naar aanleiding van zienswijze 29 is een gedeelte van de tekst in 'Bijlage 1' onder '10 randzone Rhenen West' onder het kopje 'Visie op randzone Rhenen West' verwijderd en is een gedeelte van de tekst gewijzigd.

### 3.2 Ambtshalve wijzigingen

Er zijn ambtshalve de volgende wijzigingen aangebracht:

	<b>Wijziging</b>
1	Bij paragraaf 3.1 wordt een kopje 'Uitgangspunt Randzonevisie (2025)' toegevoegd over dat naast 1.000 woningen in en om de kernen er nog 2.500 woningen bij komen.
2	Zin toegevoegd bij paragraaf 2.2: dat de gronden van randzones Achterberg Noord en Zuid, Cultureel erfgoed - Ter Horst en Binnenveld (deels) onderdeel uitmaken van het zoekgebied in de Gebiedsverkenning Binnenveld.
3	Bij de gebieden genoemd onder punt 2 is de disclaimer opgenomen dat ontwikkelingen geen belemmering mogen vormen voor de mogelijke verstedelijkingsopgave. Een uitzondering geldt voor agrarische bedrijven die willen verduurzamen. Dit staat in 'Bijlage 1' bij de uitwerking van bovengenoemde randzones.
4	In de tekst bij de uitwerking van randzone Elst en randzone Remmerden in 'Bijlage 1' is toegevoegd dat bij ontwikkelingen we ernaar streven het verlies aan landbouwareaal zoveel mogelijk te beperken.