

**Betreft: Aanvraag ontheffing instructieregel ten behoeve van het tijdelijk realiseren van flexwoningen voor Oekraïense vluchtelingen op een locatie in de Kernrandzone van de IOV**

Middels deze weg wil het College van de gemeente Rhenen ontheffing aanvragen voor de bepalingen in artikel 9.8 Instructieregel Kernrandzone. Deze ontheffing is benodigd om de aanvraag omgevingsvergunning 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' te kunnen verlenen.

**Aanleiding en noodzaak**

Als gevolg van de Russische invasie in Oekraïne is er vanaf februari 2022 in een kort tijdsbestek een vluchtelingenstroom op gang gekomen. De vluchtelingenstroom uit Oekraïne betekent de grootste beschermingsopdracht voor Europa in haar regio sinds de Tweede Wereldoorlog. Om te voorkomen dat de asielketen in Europese landen zwaar onder druk kwam te staan is de Tijdelijke beschermingsrichtlijn van de EU ingeroepen. Deze geeft de Oekraïners een tijdelijk verblijfsrecht inclusief toegang tot de arbeidsmarkt en onderwijs voor minderjarigen. De Europese Commissie heeft deze speciale beschermingsstatus op 10 oktober 2022 verlengd tot maart 2024.

Er verblijven 80.000 Oekraïners in Nederland en wekelijks komen er 750 bij. De opvang zit voor 96 procent vol. Het Rijk geeft aan dat Nederland rekening moet houden met een langdurig verblijf van Oekraïense vluchtelingen en op de komst van meer ontheemden uit Oekraïne. Nederland dient zich op te maken voor een langere-termijn uitdaging. Het ligt in de lijn der verwachting dat er gestaag beperkte aantallen nieuwe Oekraïense ontheemden naar Nederland zullen blijven komen die zich mogelijk ook voor een langere periode in ons land willen vestigen, terwijl een relatief klein deel van de reeds in Nederland aanwezige ontheemden op korte termijn zal kunnen of willen terugkeren. Dat vereist ook een langere-termijn benadering ten aanzien van onder andere huisvesting, scholing en integratie<sup>1</sup>.

Aan alle Nederlandse gemeenten is sinds de Russische invasie nadrukkelijk verzocht om zo snel mogelijk opvang te organiseren. De gemeente Rhenen heeft reeds in maart 2022 ten behoeve van de opvang van Oekraïners 10 flexwoningen gekocht. Door het beschikbaar stellen van een terrein op en door Landgoed Prattenburg is op deze manier reeds in mei 2022 al voor 10 gezinnen opvang (zelfstandige woning) gerealiseerd. De flexwoningen kunnen tot uiterlijk medio 2023 op de huidige locatie blijven staan. Langer is niet mogelijk als gevolg van de geplande bouw van een zorghotel. Gezien de hierboven geschetste noodzaak voor opvang van de Oekraïense ontheemden voor de lange termijn wil de gemeente Rhenen de huidige opvang met behulp van de inzet van de flexwoningen continueren (ook na medio 23) en is daarom genoodzaakt de woningen uiterlijk juni 2023 te verplaatsen naar een nieuwe locatie binnen de gemeente.

**Voorgenomen locatie**

De gemeente is voornemens om de flexwoningen te verplaatsen naar een perceel in eigendom van de gemeente, gelegen aan de Binnenweg in Rhenen (kadastrale aanduiding: RNN01G1569). Deze locatie wordt als meest geschikt geacht, om verschillende redenen.

Ten eerste is het vanwege de noodzaak tot snelle verplaatsing, de behoefte aan langdurige tijdelijke opvang (maximaal 10 jaar) en het borgen van het beëindigen van het tijdelijke gebruik een vereiste om de flexwoningen te plaatsen op een perceel in eigendom van de gemeente. Ten tweede is deze locatie zeer geschikt vanuit het perspectief van de gebruikers. De locatie ligt in bewoond gebied, in de nabijheid van alle voorzieningen van Rhenen-stad, biedt voldoende privacy, biedt mogelijkheden voor sociale integratie en biedt goede aansluiting op openbaar vervoer.

---

<sup>1</sup> Clingendael, Opvang van Oekraïners in Nederland: een kwestie van lange adem, okt 2022. In opdracht van Ministerie van J&V.

Ten derde sluiten de flexwoningen qua ruimtelijk beeld goed aan op de omgeving. Qua uiterlijk sluiten de flexwoningen aan op de naastgelegen vakantiewoningen en –bungalows. De gekochte flexwoningen worden veel voor recreatieve doeleinden ingezet (zie bijlage 3).

De benoemde locatie heeft de bestemming Agrarisch, met functie-aanduiding Paardenhouderij in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Rhenen 2015'. Sinds 2018 is de paardenhouderij geamoveerd en is het perceel niet in gebruik. De gemeente wil, met toepassing van Bijlage II, Artikel 4 lid 11 van het Bor, tijdelijk afwijken van het bestemmingsplan voor een termijn van 10 jaar.

De locatie bevindt zich bovendien binnen de begrenzing van de Kernrandzone, zoals aangeduid in de Interim Omgevingsverordening van de Provincie Utrecht. Met het verlenen van een omgevingsvergunning 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' wil de gemeente het mogelijk maken om voor maximaal 10 jaar een stedelijke functie toe te staan op de genoemde locatie, zonder de vigerende bestemming 'Agrarisch' te wijzigen. Om deze tijdelijke toevoeging van de stedelijke functie mogelijk te maken vragen we tevens de Provincie ontheffing te verlenen voor artikel 9.8 Instructieregel Kernrandzone, op basis van de ontheffingsmogelijkheid die geboden wordt in artikel 1.5 van de Interim Omgevingsverordening.

### **Motivering ontheffing**

Artikel 1.5 lid 1 van Interim Omgevingsverordening stelt dat Gedeputeerde Staten op basis van een integrale afweging van provinciale belangen ontheffing kunnen verlenen van een instructieregel, voor zover de verwezenlijking van het gemeentelijk ruimtelijk beleid wegens bijzondere omstandigheden onevenredig wordt belemmerd in verhouding tot de met die regels te dienen provinciale belangen. De gemeente Rhenen stelt dat in dit geval sprake is van een dergelijke onevenredige belemmering. De Interim Omgevingsverordening van de Provincie hanteert een verstedelijkingsverbod voor het Landelijk Gebied (waaronder ook Kernrandzone), waarbij er in de regels en definities geen onderscheid wordt gemaakt tussen een tijdelijke en een definitieve verstedelijking (door middel van wijzigen bestemmingsplanregels). De gemeente Rhenen betoogt dat het provinciale belang voor het behoud en verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit die met deze regels gediend worden het zwaarwegende maatschappelijke en landsbrede belang voor de opvang van Oekraïense ontheemden onevenredig belemmert. Aanvullend hierop stelt de gemeente dat het provinciale belang omtrent de Kernrandzone op de lange termijn niet wordt belemmerd, aangezien de verstedelijking voor maximaal 10 jaar wordt toegestaan. En voldoende is geborgd dat de verstedelijking na 10 jaar wordt beëindigd door de maximale termijn in de vergunning en doordat de gemeente zelf eigenaar is van de grond.

### *Huidige planologische situatie onwenselijk voor dit deel Kernrandzone*

Deze kernrand wordt gekenmerkt door woonbestemmingen, bos/natuur, recreatie en agrarische percelen met kwekerij-functie. Voor de agrarische percelen is de ambitie uitgesproken om dit om te schakelen naar Natuur. Hiertoe is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. De gemeente zal deze collegeperiode een Kernrandvisie opstellen waarin dit gebied wordt meegenomen. Hierin wordt omschreven wat de kwaliteiten en ambities zijn in dit gebied. In de huidige planologische situatie is op dit perceel een paardenhouderij toegestaan. Vooruitlopend op de visie kernrandzones en daarmee een permanente invulling van dit perceel willen we het perceel tijdelijk gebruiken voor de opvang van Oekraïense ontheemden door het plaatsen van flexwoningen. Geen mogelijkheden bieden aan de vestiging van een paardenhouderij en het op een adequate wijze inrichten van het perceel draagt bij aan een betere kwaliteit en balans tussen de aanwezige functies. Dit is in het belang van de kwaliteit van het leefmilieu ter plaatse en van de aangrenzende kern. Daarnaast wordt het hierdoor de belevingswaarde en de gebruikswaarden van het braakliggende terrein versterkt. Wij zijn hierdoor van mening dat het tijdelijk toevoegen van een stedelijke functie op dit perceel lonend en acceptabel is. De tijdelijkheid van de stedelijke functie is gewaarborgd. Gelijktijdig wordt gewerkt aan een Kernrandvisie waarbij de provincie nauw betrokken wordt.

*Aandacht voor landschappelijke inpassing bij inrichting flexwoningen*

Het type flexwoningen en de relatief ruime opzet van de woningen op het perceel biedt mogelijkheden voor een goede landschappelijke inpassing. We verwachten dat er geen bomenkap benodigd is om de flexwoningen op het perceel te situeren, en zullen bij de nadere uitwerkingen investeren in een goede landschappelijke inpassing. Bij de uitwerking van de landschappelijke inpassing zullen we de Provincie betrekken. Op die manier verwachten we landschappelijk een verbetering te kunnen realiseren ten opzichte van de huidige situatie, waarbij het terrein braak ligt en een paardenhouderij toegestaan is.

**Bijlagen**

- In bijlage 1 vindt u de vereiste gegevens voor de ontheffing op basis van de beschreven indieningsvereisten uit de Interim Omgevingsverordening.
- In bijlage 2 vindt u meer informatie over de locatie en een schetsontwerp voor flexwoningen op het beoogde perceel.
- In bijlage 3 vindt u meer informatie over de in te zetten flexwoningen

Ik ontvang graag een ontvangstbevestiging van deze aanvraag ontheffing instructieregel. Indien u meer gegevens nodig heeft om een besluit te nemen kunt u met mij contact opnemen. Ik hoor graag van u binnen welke termijn wij een besluit van de Provincie kunnen verwachten.

Met vriendelijke groet,  
Namens het college van burgemeester en wethouders van Rhenen,



Pieter Bonthuis  
secretaris



Hans van der Pas  
burgemeester

**Bijlage 1: Gegevens ten behoeve van aanvraag ontheffing artikel 9.8 Instructieregel Kernrandzone**

Beschrijving activiteit:

Het tijdelijk afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van de opvang van Oekraïense ontheemden door middel van het realiseren van flexwoningen, op een perceel in de gemeente Rhenen en binnen de Kernrandzone zoals aangeduid in de IOV van de Provincie Utrecht

Instructieregels waarvoor ontheffing wordt aangevraagd:

Artikel 9.8 Instructieregel Kernrandzone

Omgevingsvergunningsaanvraag waarvoor ontheffing is benodigd:

De aanvraag omgevingsvergunning 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' is nog niet gedaan. Deze zal door de gemeente zelf worden aangevraagd.

Gegevens aanvrager:

Hans van der Pas, Burgemeester Gemeente Rhenen, Nieuwe Veenendaalseweg 75, 3911 MG Rhenen

Kadastrale aanduiding locatie:

RNN01G1569

Begrenzing van de activiteit op de locatie:

De activiteit is voorzien op het noordelijke deel van het perceel, met bestemming Agrarisch. Zie voor meer informatie Bijlage 3.

Gegevens gemachtigde:

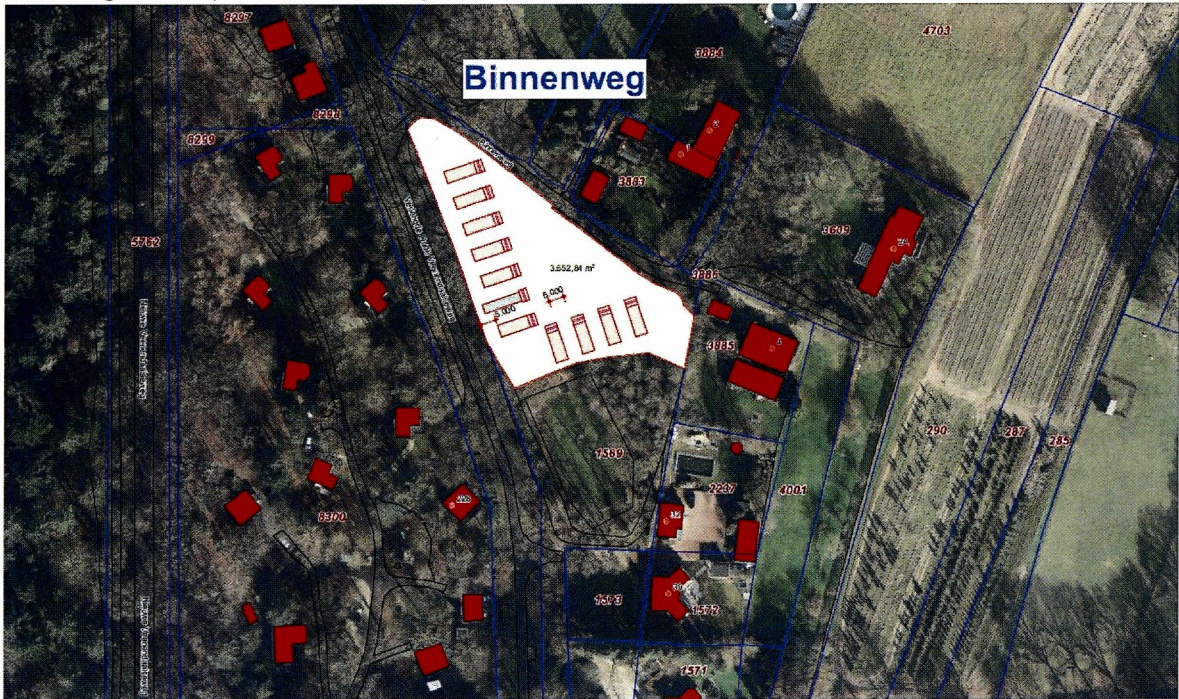
Tim Lely, Adviseur Ruimtelijke Ordening, Gemeente Rhenen. Email: [tim.lely@rhenen.nl](mailto:tim.lely@rhenen.nl). Telefoon: 06-38221643



Perceel 'Binnenweg' (rood omlijnd) binnen Bestemmingsplan Buitengebied Rhenen 2015



Inrichtingsschets perceel Binnenweg



Disclaimer tekst

Vrije tekst regel 1  
Vrije tekst regel 2

Schaal 1:1000  
0 10 20 30m

08 September 2022

**Bijlage 3: Te plaatsen flexwoningen**

