



Vijf dorpen in 't Groen

De gemeenteraad van de gemeente Renkum,
Postbus 9100,
6860 HA Oosterbeek.

Betreft: Zienswijze ontwerp-TAM-omgevingsplan Prins Bernhardweg 1

Geachte leden van de gemeenteraad,

Vereniging Vijf Dorpen in 't Groen dient hierbij een zienswijze in tegen het ontwerp-TAM-omgevingsplan Prins Bernhardweg 1.

Samenvatting

Deze zienswijze richt zich tegen de structurele aantasting van de open groene dorpsrand, de verruiming van bouw- en gebruiksmogelijkheden zonder juridische borging en de strijdigheid met vastgesteld gemeentelijk en provinciaal beleid. Het ontwerpplan dient overwegend een individueel privébelang en voldoet niet aan de eisen van zorgvuldige, evenredige en gemotiveerde besluitvorming zoals vereist onder de Omgevingswet, de Awb en de Omgevingsverordening Gelderland. Vaststelling van het plan in deze vorm brengt een reëel risico op vernietiging met zich mee.

Inleiding

De planlocatie ligt aan de rand van een waardevolle open ruimte, grenzend aan landgoederen en de Groene Ontwikkelingszone (GO). Openheid, zichtlijnen, het glooiende maaiveld en de landschappelijke samenhang bepalen hier de ruimtelijke kwaliteit. Deze waarden worden expliciet beschermd in de Omgevingsvisie Renkum 2040 en de Landgoederenvisie 2018.

De vereniging is niet gekant tegen woningbouw binnen de gemeente en denkt graag constructief mee over geschikte locaties. Zij is echter van oordeel dat Prins Bernhardweg 1 bij uitstek ongeschikt is voor nieuwbouw, omdat bebouwing hier onherstelbare afbreuk doet aan de landschappelijke kernkwaliteiten. Deze opvatting wordt ondersteund door het geldende gemeentelijke en provinciale beleid. De vereniging heeft het college hierover reeds in een vroeg stadium geïnformeerd (zie bijlage). Met deze inbreng is echter geen rekening gehouden.

Hierna worden de gronden van de zienswijze toegelicht.

GEMEENTE RENKUM	
13 JAN 2026	
INB.NR:	Secretariaat
	Postbus 65
	6865 ZH Doorwerth

12 JAN. 2026

Doorwerth, 12 januari 2026

3.

Gronden van de zienswijze

1. Strijdigheid met gemeentelijke beleidskaders

De Omgevingsvisie Renkum 2040 en de Landgoederenvisie 2018 bepalen ondubbelzinnig dat:

- dorpsranden en de open ruimte tussen spoorlijn en bebouwde kom open en groen dienen te blijven;
- nieuwe bebouwing slechts na zwaarwegende afweging kan worden toegestaan;
- zichtlijnen, openheid en morfologie beschermd moeten worden.

Het ontwerp-TAM-plan maakt extra woningen en een omvangrijk tuingebied mogelijk buiten bestaande bouwvlakken en leidt daarmee tot een structurele aantasting van de openheid. De toelichting op het plan bevat geen zwaarwegende maatschappelijke onderbouwing waarom van deze beleidskaders kan worden afgeweken. Daarmee is het besluit onvoldoende gemotiveerd en in strijd met art. 3:46 Awb. Zie ook pagina 7 van de bijlage bij deze zienswijze.

2. Onevenredige belangenafweging (evenredigheidsbeginsel)

De toevoeging van vrijstaande woningen dient geen ruimtelijk relevant maatschappelijk belang, maar vooral een individueel financieel en woonbelang van de initiatiefnemer (financiering en “oude-dag-woning”). Daartegenover staat een permanent verlies aan landschapswaarde, ruimtelijke kwaliteit en leefomgeving voor de omgeving als geheel.

Niet inzichtelijk is gemaakt waarom dit privébelang zwaarder zou moeten wegen dan het publieke belang bij behoud van de groene dorpsrand. Daarmee wordt het evenredigheidsbeginsel van artikel 3:4 lid 2 Awb geschonden.

3. Gebrekkige zorgvuldigheid en belangenafweging

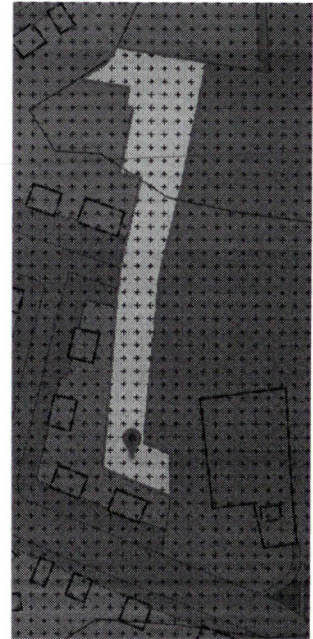
De gevolgen voor:

- openheid en zichtlijnen (zomer en winter),
- cumulatie met andere (voorgenomen) woningbouwlocaties, zoals De Hes,
- privacyverlies en lichtvervuiling,

zijn niet onderzocht of onderbouwd. Zonder een gedegen landschappelijke-effectanalyse kan niet worden vastgesteld dat kernkwaliteiten van het landschap behouden blijven. Er heeft dus geen zorgvuldige voorbereiding en belangenafweging plaatsgevonden, wat in strijd is met art. 3:2 Awb.

4. Strijd met het gelijkheidsbeginsel en gebiedsgelijktijdigheid

Aanpalende percelen (o.a. Evert van Wilpweg) hebben in het vigerende bestemmingsplan de functieaanduiding 'Specifieke vorm van waarde – landschap', zie het kaartje hiernaast. Dit wil zeggen dat deze "gronden mede bestemd [zijn] voor herstel en behoud van de aanwezige landschapswaarden, zijnde de openheid (o.a. doorzichten / zichtlijnen) en de morfologie (o.a. hoogteverschillen) van het landschap" (art. 27.1.h bestemmingsplan Oosterbeek-Zuid 2016). Aan het gebruik van deze gronden zijn beperkende regels verbonden ter bescherming van de landschapswaarden (art. 27.6.1 bestemmingsplan).



Voor Prins Bernhardweg 1 vervalt deze bescherming zonder ruimtelijke rechtvaardiging, terwijl sprake is van vergelijkbare landschappelijke kenmerken en ligging aan dezelfde dorpsrand. Afwijking had daarom uitdrukkelijk en zwaarwegend gemotiveerd moeten worden. Het ontbreken daarvan is in strijd met het gelijkheidsbeginsel en het uitgangspunt van gebiedsgelijktijdigheid onder de Omgevingswet

5. Ontbrekende planregels: niet handhaafbaar en in strijd met rechtszekerheid

Het vigerende bestemmingsplan bevat een aanlegvergunningplicht, een maximum aantal bomen per hectare en open erfafscheidingsregels. Het ontwerp-TAM:

- vervangt een deel van de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap' door 'Tuin';
- laat bomen en opgaande begroeiing onbeperkt toe;
- biedt geen objectieve normen ter borging van de openheid.

Hierdoor ontbreekt een toetsbaar en handhaafbaar kader. Omwonenden kunnen niet vaststellen welke ingrepen zijn toegestaan, hetgeen hun rechtszekerheid aantast. Dit is in strijd met artikel 4.2 Omgevingswet en vaste jurisprudentie dat planregels objectief bepaalbaar en handhaafbaar moeten zijn.

6. Strijdigheid met provinciale instructieregels

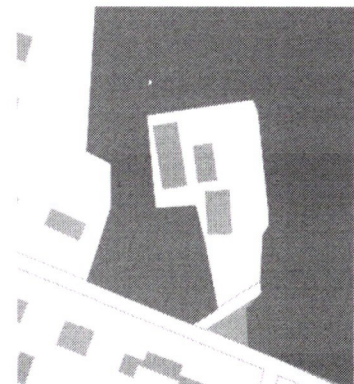
De Omgevingsverordening Gelderland stelt bindende instructieregels.

Art. 5.25 – Groene Ontwikkelingszone (zie kaartje)

Ontwikkeling is slechts toegestaan indien:

- natuur en landschap aantoonbaar worden versterkt;
- maatregelen juridisch worden geborgd via een voorwaardelijke verplichting.

Aan deze voorwaarden is niet voldaan. Versterking is niet aangetoond en juridisch niet afdwingbaar vastgelegd. Daarmee is het ontwerp in strijd met deze bindende instructieregel.



Art. 5.44 en art. 5.64

Provinciaal uitgangspunt: bouwen binnen bestaand stedelijk gebied, tenzij aantoonbaar geen alternatief bestaat én het landschap wordt beschermd. Het plan breidt juist uit aan de dorpsrand en voorziet in woningen die niet bijdragen aan regionale woonopgaven. Het ontwerp is derhalve in strijd met deze artikelen..

7. Woonbeleid: geen publieke meerwaarde

Het Programma Wonen 2024-2028 vraagt om betaalbare en passende woningtoevoeging. Het plan:

- voegt uitsluitend dure vrijstaande woningen toe,
- draagt niet bij aan starters, doorstromers of aandachtsgroepen,
- is gemotiveerd vanuit individuele financiële belangen.

Daarmee ontbreekt iedere publieke meerwaarde en wordt niet voldaan aan artikel 5.64 van de Omgevingsverordening Gelderland.

8. Oneigenlijke inzet van het TAM-omgevingsplan en verzwaarde motiveringsplicht

Het TAM-omgevingsplan is een tijdelijk overgangsinstrument binnen de Omgevingswet, bedoeld om gedurende de transitiefase beperkte en overzichtelijke planologische aanpassingen mogelijk te maken, vooruitlopend op de vaststelling van een integraal omgevingsplan.

Het onderhavige ontwerp-TAM-omgevingsplan maakt echter een structurele verruiming van bouw- en gebruiksmogelijkheden aan een landschappelijk kwetsbare dorpsrand mogelijk, waaronder het loslaten van bestaande beschermingsregimes en het toestaan van nieuwe woningen buiten bestaande bouwvlakken. Daarmee wordt feitelijk een ingrijpende en blijvende herbestemming doorgevoerd.

Het toepassen van een TAM-instrument voor een dergelijke structurele planologische keuze is juridisch kwetsbaar en brengt met zich dat aan de motivering, zorgvuldigheid en beleidsmatige onderbouwing zwaardere eisen moeten worden gesteld. In het bijzonder had moeten worden gemotiveerd:

- waarom een integrale heroverweging in het kader van een (regulier) omgevingsplan of herziening daarvan achterwege is gebleven;
- waarom van vastgesteld gemeentelijk en provinciaal beleid wordt afgeweken;
- en waarom deze ingreep verenigbaar is met de bescherming van landschappelijke kernkwaliteiten.

Nu een dergelijke verzwaarde motivering ontbreekt, is het besluit onvoldoende zorgvuldig voorbereid en ontoereikend gemotiveerd, hetgeen strijd oplevert met de artikelen 3:2 en 3:46 Awb.

Conclusies en verzoek

Door af te wijken van vastgesteld gemeentelijk en provinciaal beleid, landschappelijke belangen onvoldoende te beschermen en handhaafbare planregels achterwege te laten, voldoet het ontwerp-TAM-omgevingsplan niet aan de eisen van zorgvuldige en evenredige

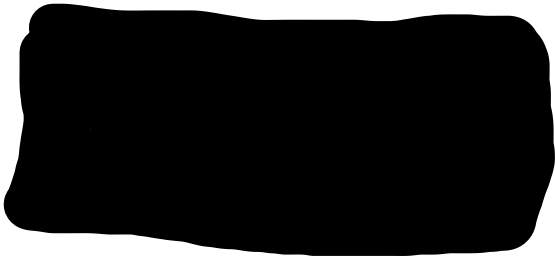
besluitvorming. Vaststelling van het plan brengt een aanzienlijk risico op vernietiging met zich mee.

Wij verzoeken u dan ook:

1. het ontwerpplan in deze vorm niet vast te stellen;
2. de bestaande bescherming van openheid en groene dorpsrand te handhaven;
3. bebouwing, indien ondanks bovenstaande overwogen, uitsluitend binnen bestaand bouwvlak en duidelijk ondergeschikt aan het hoofdhuis toe te staan;
4. een voorwaardelijke verplichting op te nemen voor uitvoering én instandhouding van landschapsversterking;
5. de aanlegvergunningplicht en maxima voor opgaande beplanting te herstellen;
6. ruime afwijkingsmogelijkheden te schrappen;
7. hooguit één woning te overwegen op de plek van de te slopen schuur, mits onomstotelijk passend binnen provinciaal en gemeentelijk beleid;
8. een zorgvuldige participatieronde te organiseren voordat een nieuw besluit wordt genomen.

Wij behouden ons het recht voor deze zienswijze nader toe te lichten en, indien nodig, beroep in te stellen.

Met de meeste hoogachting, namens het bestuur,



BIJLAGE



Vijf Dorpen in 't Groen

Secretariaat
Postbus 65
6865 ZH Doorwerth

Doorwerth, 23 mei 2025

Aan [REDACTED]
Van [REDACTED]
Afschrift: dhr. en mevr. Bongers, dhr. Prent, buurtbewoner
Betreft: Borgerhoeve

Best [REDACTED]

Naar aanleiding van ons overleg op 11 april heeft [REDACTED] ons in contact gebracht met Edzard Prent. Daarmee hebben ondergetekenden vervolgens op 12 mei een zeer openhartig en toch bijzonder aangenaam gesprek gevoerd. Edzard heeft ons uitgelegd welke afwegingen er zijn gemaakt en hoeveel overleg er is geweest om tot het voorliggende plan te komen. Ook was hij zo vriendelijk ons informatie na te sturen. Ondanks de goede sfeer en de duidelijke uitleg, zijn we inhoudelijk niet tot elkaar gekomen.

Allereerst willen we opmerken dat het plan wel erg veel lijkt te stoelen op doelredenering: er zijn vanuit de initiatiefnemer wensen en vervolgens worden er argumenten bij gezocht om aan die wensen tegemoet te komen, die schijn wekt het:

1. Vroeger stond er in het noorden een tabaksschuur, dus is het logisch dat daar weer een nieuw bouwvolume komt.
2. Het grasland in de tuin voor de boerderij is een doodse vlakte, dus is het goed als daar een hoogstamboomgaard komt.
3. Voor het planten van bomen moet de grond eerst worden onderzocht door de Explosieven Opruimingsdienst, wat erg veel geld kost (twee ton werd door Edzard genoemd).
4. Om de kosten eruit te halen moet er een extra woning komen.
5. Die extra woning is winst, want hij zorgt voor "de afsluiting van het lint" van de Bernhardweg ten oosten van nummer 3.

Als je vindt dat het verleden een maatstaf is (ad 1), waarom dan wel een gebouw erbij bedenken, en geen gebouwen eraf? Misschien zou met deze redenering de kalverschuur juist wel helemaal moeten verdwijnen, evenals de mooie kapschuur die uit de jaren 50 (v.d.v.e.) dateert. Het is maar net waar je in de planvorming aangrijpt op het verleden. De afsluiting van het lint van de Bernhardweg (ad 5) lijkt ons voor niemand uit te leggen: er zijn zoveel straten die op deze manier, met een twee-onder-een-kapwoning, eindigen en het is de eerste

keer dat we vernemen dat dit landschappelijk minder gewenst is. Ons is niet bekend dat het ontbreken van een woning op deze plek als een belangrijk planologisch gebrek wordt ervaren. Dat de grasmat voor het huis een doodse vlakte zou zijn (ad 2; we hebben het niet gecontroleerd): het staat de initiatiefnemer vrij om hier nu al een kruidenrijk grasland van te maken.

De initiatiefnemer heeft opslagruimte nodig voor gereedschap en machines, maar wil dat liever niet in de kapschuur doen. Het staat iedereen vrij om particuliere wensen te hebben. De vraag die voorligt of dergelijke wensen te allen tijde moeten worden verwezenlijkt door aanpassing van het planologische regime. Willekeur ligt dan op de loer. Gelegenheidsargumenten mogen de ruimtelijke ordening niet gaan bepalen. Volgens ons komt daar op de langere termijn alleen maar narigheid van.

Vroeger had je de rood-voor-rood-regeling, waarbij de helft van de boerderijgebouwen mocht worden vervangen door nieuwbouw. In het voorliggende plan komt er per saldo bouwvolume bij. Dat is lastig uit te leggen, temeer daar de initiatiefnemer, zoals gezegd, een enorm volume aan opslagruimte overeind wil houden: de fraaie kapschuur plus ongeveer de halve kalverenstal. Om het in perspectief te zien: de toch niet geringe boerderij heeft een geschatte geprojecteerde oppervlakte van 185 m², de kapschuur van 180 m² en de kalverenstal van 440 m². Het staat iemand uiteraard vrij om gebouwen naar eigen inzicht te gebruiken, maar wij vinden het lastig om begrip op te brengen voor het per saldo vergroten van het totale bouwvolume als een deel daarvan besteed wordt aan particuliere opslag. Ruimte is schaars, in Nederland én in Oosterbeek, en daar moeten we zorgvuldig mee omgaan.

In de huidige planopzet wordt verder de aaneensluitende bebouwing (het zogenoemde "lint") aanzienlijk verlengd. Niet alleen wordt de open ruimte tussen de Borgerhoeve en de Bernhardstraat 3 gevuld met een woonhuis, om de hoek wordt aan het lint nog een extra bouwvolume toegevoegd, namelijk de woning ten noorden van de kapschuur. Er is dus sprake van zowel verdichting als uitbreiding van de bebouwing. Dit heeft volgens ons een onevenredig groot nadelig effect op de landschappelijke waarden van het open gebied aan de weerszijden van de Utrechtseweg. Het schaadt de bijzondere, ja misschien zelfs wel unieke weidsheid van het zuidelijke deel.

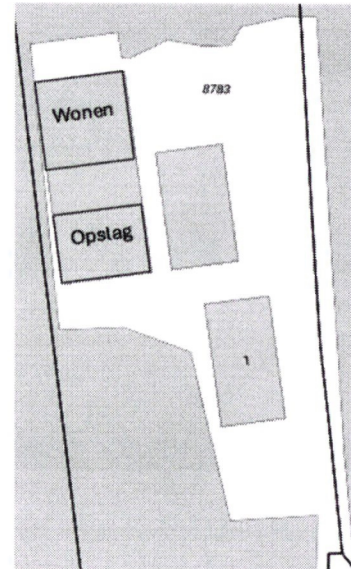
Het voorliggende plan lijkt ons ook wringen met de Omgevingsvisie Renkum 2040:

1. Het groene en ruime karakter dient leidend te zijn bij nieuwe woningen (p. 35);
2. De woning aan de noordkant komt volgens onze informatie gedeeltelijk buiten de bebouwde kom te liggen, waar (p. 25 van de visie) het landschap leidend zou moeten zijn;
3. De beoogde nieuwbouw is gepland in een zone die volgens de visiekaart (p. 48) bedoeld is als 'Groene buffer Slijpbeekpark', dat wil zeggen als een zone die ervoor zorgt dat (p. 47) *"Oosterbeek vrij ten opzichte van Arnhem blijft liggen en dat het groen het dorp binnendringt"*. In plaats daarvan dringt het dorp met dit plan juist de groene buffer binnen. Zo komt er dus weinig terecht van de belofte (p. 47): *"Het landschappelijke gebied rond de Slijpbeek houden we open"*.

Wij hebben begrip voor de wensen van de initiatiefnemer om de Borgerhoeve anders te gaan gebruiken. Maar gezien het algemeen belang vinden we nieuwe woningen op deze plek

ongewenst. En mocht de gemeente dan toch per se deze locatie willen ontwikkelen c.q. veranderen, dan vragen we ons af of alle wensen van de initiatiefnemer op de door hem voorgestane wijze moeten worden gerealiseerd. Volgens ons kan met een minder ingrijpend plan aan een aantal belangrijke wensen tegemoetgekomen worden, terwijl de landschappelijke effecten minder ingrijpend zijn. Wij denken dat aldus een hoop kosten en tegenstand vermeden kunnen worden:

1. Laat desgewenst een zuidelijk deel van de kalverenstal staan als opslagruimte en sloop juist het noordelijke deel om daar plaats te maken voor een woning, zie tekening hiernaast. Je bouwt dan op een plek waar geen onderzoek door de EOD voor nodig is; scheelt weer een hoop geld.
2. Zie af van de extra woning aan de westzijde van het terrein.
3. De hoogstamboomgaard is mooi, maar niet noodzakelijk en er kan beter van worden afgezien als dit werkelijk zoveel geld kost.
4. De doodse grasmat voor het huis kan met weinig moeite worden omgezet in kruidenrijk grasland, wat ook heel fraai is. Met alle goede intenties van de initiatiefnemer is het verwonderlijk dat dit nog niet is gedaan.



Tot slot willen we wijzen op de precedentwerking. Als dit plan doorgaat, welke argumenten heeft de gemeente dan nog om nieuwbouw bij bijvoorbeeld de boerderij aan de Benedendorpsweg binnen de bouwvlakken en bouwvolumes te houden? Het is immers gemeentelijk beleid dat gelijke gevallen gelijk behandeld dienen te worden. We zijn niet tegen nieuwbouw, zien ook de noodzaak daarvan in, maar spaar in godsnaam de mooiste plekken van onze gemeente en respecteer de uitgangspunten in de Omgevingsvisie.

Met een hartelijke groet,

