

Gemeenteraad van Renkum
Postbus 9100
6860 HA OOSTERBEEK

AANGETEKEND

Helmond, 12 januari 2026

Onze ref. : D20251614 [REDACTED] / Gemeente Renkum (SAR)

Uw ref. : 'Prins Bernhardweg 1, 2026

Behandelaar : [REDACTED]

E-mail direct : [REDACTED]@hooglander-advocaten.nl

Betreft: zienswijze

Geachte raadsleden,

Namens cliënte, [REDACTED]
[REDACTED], dien ik met deze brief zienswijzen in op het ontwerp-TAM-omgevingsplan
Hoofdstuk 22c 'Prins Berhardweg 1, 2026'.

Het ontwerp is op woensdag 3 december 2025 bekendgemaakt en in de publicatie staat vermeld dat tot en met dinsdag 13 januari 2026 zienswijzen kunnen worden ingediend. Met de terinzagelegging vangt de zienswijzetermijn aan. In dit geval hebt u in de bekendmaking van 3 december 2025 gesteld dat de terinzagelegging ook op die datum is aangevangen maar de bekendmaking moet voorafgaan aan de terinzagelegging zodat de zienswijzetermijn volgens artikel 3:16 van de Algemene wet bestuursrecht op donderdag 4 december 2025 is aangevangen en de zienswijzetermijn op woensdag 14 januari 2026 eindigt

Mijn cliënte kan zich niet verenigen met het ontwerp omdat realisering van het project er toe leidt dat de bestaande openheid wordt weggenomen en strijdig is met gemeentelijk beleid. Ik zal dat hierna toelichten.

Zienswijzen

1. Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Op grond van artikel 4.2. kan een omgevingsplan worden vastgesteld indien er sprake is van een

HOOGLANDER

evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Mede gelet op het geldende gemeentelijke beleid is niet deugdelijk gemotiveerd waarom sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit is in strijd met artikel 3:46 en 3:47 Awb.

Op grond van het in artikel 3:2 Awb opgenomen zorgvuldigheidsbeginsel dient het bestuursorgaan bij de voorbereiding van een besluit alle nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen, te vergaren. De voor de belanghebbenden nadelige gevolgen mogen op grond van artikel 3:4 lid 2 Awb niet onevenredig zijn in verhouding tot de met het besluit te dienen doelen.

Het bevoegd gezag heeft onvoldoende blijk gegeven van een deugdelijke belangenafweging. Het bevoegd gezag heeft de belangen van cliënten onvoldoende onderkend en meegewogen in zijn besluitvorming.

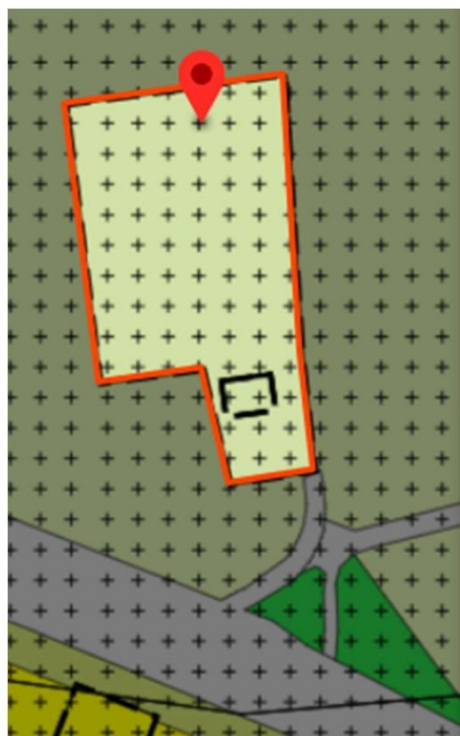
2. De belangen van cliënten

Mijn cliënten wonen pal tegenover het plangebied en hebben nu vrij uitzicht over de landerijen. Met het voorgenomen plan zal er pal voor hun woning een woning worden gerealiseerd. Mijn cliënten beseffen zich dat er op basis van rechtspraak geen recht op blijvend vrij uitzicht bestaat maar daarmee is niet gezegd dat niet met hun belangen en die van andere omwonenden rekening kan worden gehouden. Het realiseren van de woning aan de linkerzijde van het plangebied leidt tot extra verstening in een open gebied terwijl met het realiseren van deze woning slechts een financieel belang is gemoeid.

3. Het huidige omgevingsplan

Het huidige omgevingsplan wordt gevormd door het bestemmingsplan Oosterbeek-Zuid 2016 en daarin heeft de locatie Prins Bernhardweg 1 de bestemming “Agrarisch met waarden – Landschap” met een bouwvlak en een maximaal toegestane bouwhoogte van 10 meter en een maximale goothoogte van 5 meter:

HOOGLANDER



Enkelbestemming

Agrarisch met waarden - Landschap



Dubbelbestemming

Waarde - Archeologie hoge verwachting



Bouwvlak

Bouwvlak



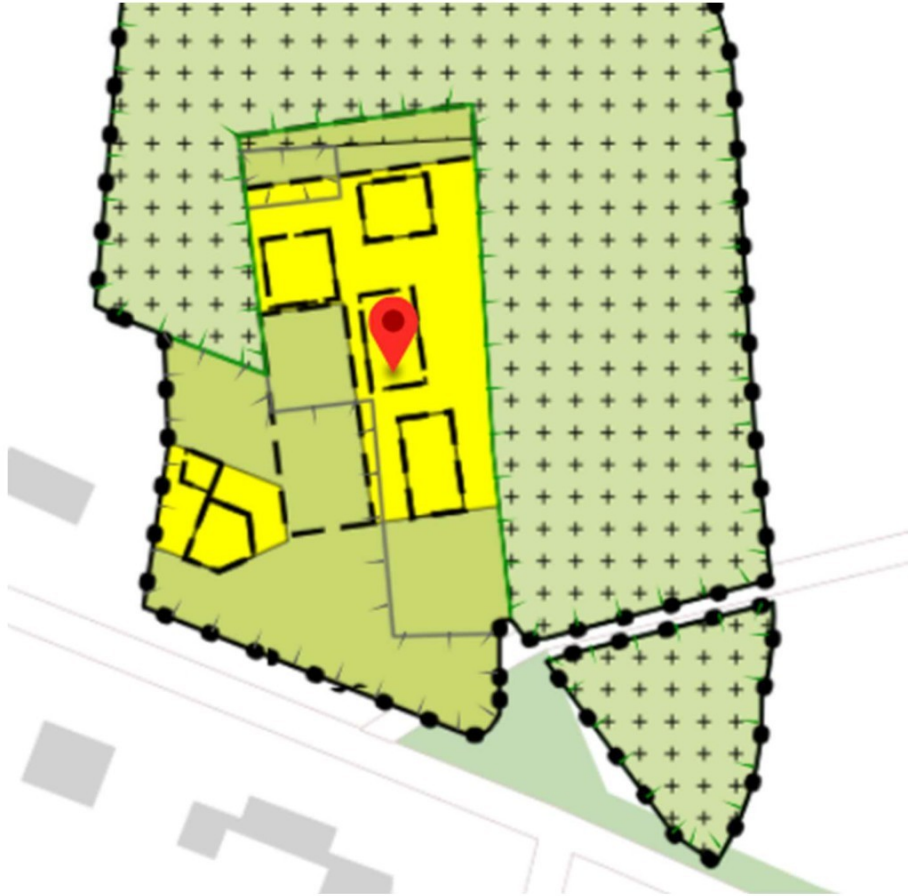
Maatvoering

- maximum bouwhoogte: 10 m
- maximum goothoogte: 5 m

4. Het voorgenomen plan

Het voorgenomen plan ziet op het realiseren van in totaal 3 woonbestemmingen met in totaal 6 bouwvlakken waarbij 3 bouwvlakken zijn bedoeld voor woningen en 3 voor bijgebouwen.

HOOGLANDER



Qua bouwhoogte is voor de woning aan de linkerkzijde een bouwhoogte van 10 meter en een goothoogte van 6 meter toegestaan. Voor de woningen aan de rechterzijde geldt een bouwhoogte van 8 meter (de voorste woning) en 9 meter voor de achterste woning. Als goothoogte geldt voor beide 6 meter.

Daarnaast wordt de agrarische bestemming omgezet naar de bestemming 'tuin'.

Binnen de bestemming 'tuin' zijn ook gebouwen toegestaan volgens artikel 5.2. van de planregels mits het niet de aanduiding "waarde-landschap" heeft en die aanduiding is slechts op delen van de bestemming 'tuin' gelegd.

Uit het vorenstaande volgt dat het voormalige agrarische bouwvlak volledig bebouwd mag worden, dat er nog meer bebouwingsmogelijkheden worden geschapen omdat ook binnen de bestemming 'tuin' bouw mogelijkheden worden gecreëerd én dat een nieuw bouwvlak aan de linkerkzijde wordt gecreëerd. Dit leidt tot een onaanvaardbare aantasting van de openheid en het landschap.

5. Beleidsruimte

Mijn cliënten zijn zich er van bewust dat de gemeenteraad bij de vaststelling van een omgevingsplan beleidsruimte heeft en de betrokken belangen moet afwegen. Deze beleidsruimte wordt echter

HOOGLANDER

begrensd indien de gemeenteraad ruimtelijk beleid heeft vastgesteld en dat is hier gebeurd en aan dat beleid wordt niet voldaan.

6. Strijdigheid met de Omgevingsvisie Renkum 2040

In de Omgevingsvisie Renkum 2040 is op bladzijde 12 ‘kenmerken en kwaliteiten’ de locatie aangeduid als een locatie voor landgoederen met een landschappelijke rand, verbinding tussen dorp en landschap en Divers landschap: uiterwaarden:



Op pagina 28 van de Omgevingsvisie staat de visiekaart van de gemeente geprojecteerd en daarin zien we woningbouwlocaties en zoekgebieden nieuwe bebouwing aangeduid. Deze locatie komt daar niet op voor. Sterker nog, deze locatie wordt aangeduid als “toekomstbestendige landgoederen” en “Groen in de regio door diversiteit landschappen”:

HOOGLANDER



Op de pagina's 37 en 39 wordt aangegeven welke stappen gevolgd moeten worden om ontwikkeling van nieuwe bebouwing mogelijk te maken:

1. *Grootschalige nieuwe bebouwing is op onbebouwde of ongebruikte locaties in het landschap niet mogelijk. Er zijn dan ook alleen reeds bebouwde of gebruikte zoeklocaties woningbouw aangewezen in het landschap. Een functiewijziging met beperkte nieuwbouw is hier, slechts onder de voorwaarden genoemd bij punt 2, mogelijk.*
2. *Bij eventuele ontwikkelingen is het behouden en/of het versterken van beschermde natuurgebieden vanuit het rijk en de provincie, de Natura 2000-gebieden en het Gelders Natuurnetwerk, bepalend. In deze gebieden vermijden we functies die een duidelijke negatieve invloed hebben op de natuur en biodiversiteit en waarbij geen compensatie mogelijk is. Hier is geen nieuwe bebouwing mogelijk op locaties waar nog geen planologische bouwrechten gelden, uitgezonderd zeer beperkte uitbreiding van bestaande bebouwing of functies.*
3. *De Groene ontwikkelzones en de onbeschermde gebieden, met uitzondering van die delen gelegen in de (zie kaart pagina 12) als 'divers landschap: beekdalen' en 'divers landschap: uiterwaarden' aangeduide gebieden, kunnen dynamischer zijn en, naast functiewijzigingen van bestaande bebouwde locaties, ook op nog onbebouwde of ongebruikte locaties ruimte bieden aan bebouwing zoals recreatieve bebouwing, goed ingepaste woningen of maatschappelijke voorzieningen. Dit zijn de gebieden die tot de groene ontwikkelzone behoren of helemaal geen bescherming genieten. Voor gebieden binnen de groene ontwikkelzone is een aanvullende voorwaarde dat dit in lijn is met de Gelderse Omgevingsverordening en dus alléén mogelijk is als het aantoonbaar gepaard gaat met een per saldo substantiële versterking van de kernkwaliteiten van het betreffende gebied.*

HOOGLANDER

De locatie waar nu woningbouw is gepland, staat aangeduid als 'divers landschap: uiterwaarden' en derhalve kunnen onbebouwde locaties geen ruimte aan bebouwing. Dit geldt dan in ieder geval voor de nieuw woning direct langs de Prins Bernhardweg omdat daar überhaupt geen bestaande bebouwingsmogelijkheid aanwezig was.

7. Strijdigheid met de Visie landgoederen en buitenplaatsen "Glinsterend in het groen"

De projectlocatie is in de Visie landgoederen en buitenplaatsen "Glinsterend in het groen" aangeduid als landgoed/buitenplaats:



Uit pagina 25 van de Visie volgt dat er sprake is van een locatie met een "indicatie van intensieve relatie met openheid".

Vervolgens worden op pagina 35 bebouwingsmogelijkheden onder voorwaarden aangegeven en daar zit deze locatie niet bij. Hieruit volgt dat het plan ook strijdig is met de Visie landgoederen en buitenplaatsen "Glinsterend in het groen".

Dit volgt overigens ook uit pagina 63 van de visie waarbij de locatie is aangeduid als landgoedbiotoop grenzend aan een open ruimte:

HOOGLANDER



Over landgoedbiotoop wordt op pagina 24 gesteld:

Een buitenplaats of landgoed is altijd ruimtelijk verankerd in haar omgeving. De biotoop is van belang als de landschappelijke omgeving van een buitenplaats of landgoed. Behalve het landgoed dient ook de biotoop te worden beschermd.

Kortom, al zou de projectlocatie geen onderdeel uitmaken van een landgoed, dan is het in ieder geval een landgoedbiotoop en dient het ook te worden beschermd. Met het voorgenomen plan is er geen sprake van bescherming, zeker niet nu er een extra bouwmogelijkheid wordt gerealiseerd.

8. Landschappelijke inpassing

In de planregels is bepaald dat er een landschappelijke inpassing moet worden gerealiseerd (voorschrift 6.6.4). Daarin is bepaald dat er inrichtingsmaatregelen moeten worden getroffen. Hieronder treft u de planregel aan.

6.6.4 Landschappelijke inpassing

- a. *Onder gebruik in strijd met deze functie wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gebouwen overeenkomstig de functie, zonder de aanleg en instandhouding van de inrichtingsmaatregelen binnen de functies 'Agrarisch met waarden - Landschap', 'Tuin' en 'Wonen', teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing;*
- b. *In afwijking van het bepaalde onder a mogen hoofdgebouwen, met uitzondering van de bestaande bebouwing, overeenkomstig de functie worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen 3 jaar na de oplevering van het eerste nieuwe hoofdgebouw binnen het plangebied, uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de inrichtingsmaatregelen binnen de functies 'Agrarisch met waarden - Landschap', 'Tuin' en*

HOOGLANDER

'Wonen' conform het in bijlage 1 opgenomen landschappelijk inrichtingsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.

Onder a wordt dus gesteld dat er inrichtingsmaatregelen getroffen moeten worden zonder dat dit is gedefinieerd. Het is dus volstrekt onduidelijk wanneer aan dat voorschrift wordt voldaan. Onder b wordt aangegeven dat van het gesteld onder a kan worden afgeweken mits binnen 3 jaar na oplevering uitvoering is gegeven aan het landschappelijk inrichtingsplan zoals dat in bijlage 1 staat aangegeven.

Met dit voorschrift wordt dus de mogelijkheid geboden om pas na drie jaar uitvoering te geven aan de landschappelijke inpassing. Dit moet gekoppeld worden aan het verlenen van de omgevingsvergunning. Verder moet ik constateren dat de landschappelijke inpassing bar weinig voorstelt en het verbaast mij dat u deze summiere tekening geaccepteerd hebt. Onduidelijk is bijvoorbeeld welke omvang de te realiseren beplanting moet hebben. In dat kader moet ook worden opgemerkt dat de openheid behouden moet blijven terwijl uit het beplantingsplan juist volgt dat het gebied langs de Prins Bernhardweg wordt dichtgezet met een woning, geriefbosje en boomgaard. En daarmee verdwijnt c.q. vermindert ook het zicht op de monumentale boerderij.

9. Strijdigheid met provinciaal beleid

Volgens de Omgevingsvisie Gaaf Nederland (p. 47) geldt:

“Om het landschap open, groen en het voorzieningenniveau op peil te houden en leegstand te voorkomen, is bouwen binnen bestaand verstedelijkt gebied ons vertrekpunt. Wij geven de voorkeur aan het benutten van bestaande gebouwen. Wij gaan voor concentraties van bebouwing. Pas als er geen andere goede mogelijkheden zijn, breiden we uit aan de randen van onze steden of dorpen.”

Het TAM-plan wijkt hiervan af door uitbreiding aan de dorpsrand zonder noodzaak. Dit is strijdig met artikel 5.44 Omgevingsverordening (beschermen van landschap).

De locatie ligt eveneens in de Groene Ontwikkelingszone van de Omgevingsverordening van de provincie Gelderland:

HOOGLANDER

Regels op de kaart



The screenshot shows the 'Omgevingsverordening Gelderland' website. On the left is a map with a location marker at coordinates 52.87350, 4.443899. A sidebar on the left contains a search bar and a list of locations, with '14' and 'n locatie' visible. On the right, a navigation menu includes 'Plekinfo', 'Overzicht', 'Regels', 'Bijlagen', 'Kaarten' (selected), and 'Toelichting'. Below the menu, a list of environmental rules is displayed, including 'Gelders natuurnetwerk windturbines onder voorwaarden m', 'verbodsgebied windturbines Veluwe', 'Natuur', 'beschermingszone natte landnatuur', 'ganzenrustgebied', 'Gelders natuurnetwerk', and a legend with 'groene ontwikkelingszone' (orange square), 'oude bosgroeiplaats', and 'weidevogelgebied'. At the bottom, a section titled '9 - Landschap' is partially visible.

Afdeling 5.2 (Instructieregels omgevingsplan: natuur) geeft het oogmerk aan van de instructieregels en die zien op het bevorderen van de samenhang tussen de natuurgebieden, waardoor het Gelders natuurnetwerk versterkt wordt en het zoneren van de overgang tussen natuurfuncties en andere functies. Een nieuwe activiteit of ontwikkeling is alleen toegestaan als uit onderzoek blijkt dat de kernkwaliteiten of ontwikkelingsdoelen, per saldo en naar rato van de ingreep worden versterkt. Het voorgenomen plan is strijdig met de Omgevingsverordening Gelderland omdat de groene ontwikkelingszone juist wordt aangetast.

De locatie ligt ook binnen de aanduiding “Gelderse streek Veluwe” en volgens de instructieregels (artikel 5.44) geldt het volgende:

Voor zover een omgevingsplan van toepassing is op locaties binnen de Gelderse streek Veluwe wordt bij een nieuwe activiteit of ontwikkeling rekening gehouden met de voor die streek vastgestelde kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen van het landschap als bedoeld in bijlage Kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen landschap Gelderse streek Veluwe.

Als we dan kijken naar die bijlagen en de kernkwaliteiten erbij nemen dan zien we dat de “Gelderse streek Veluwe” onder andere als kernkwaliteit heeft:

‘Contrast tussen de besloten randen van de Veluwe met de lager gelegen open en halfopen gebieden (flanken), gecombineerd met bijzondere zichtlijnen of panorama’s op de omgeving.’

En dat als beleid geldt:

‘Contrast handhaven en versterken door natuurbouw of natuurinclusieve landbouw. Zichtlijnen behoeden voor verstorende elementen en waar mogelijk panorama’s toevoegen.’

Ook daarmee is het voorgenomen plan in strijd.

10. Participatie

Participatie is een belangrijk onderwerp binnen de Omgevingswet. Participatie is niet zorgvuldig verlopen: het participatieverslag geeft een onvolledig en onjuist beeld van de bezwaren; buurtbewoners konden dit niet controleren en zijn niet vooraf geïnformeerd dat het verslag onderdeel van de besluitstukken zou zijn. Dit strookt niet met de kernwaarden transparantie en inclusiviteit onder de Omgevingswet. Gezien de wisseling van huiseigenaren en de impact van het plan verzoeken wij om een nieuwe participatieronde, waarbij het verslag de instemming van de betrokken bewoners krijgt.

11. Afwijkingsmogelijkheden

In de planvoorschriften wordt veel ruimte geboden voor afwijking van de bouwmogelijkheden. Het verbaast cliënten dat deze mogelijkheden worden geboden. Hiermee ontstaan te veel bouwmogelijkheden die de openheid verder aantasten en de monumentale waarde van de boerderij met kapschuur verminderen.

12. Bouwhoogten

Zoals uit deze zienswijze volgt, zijn mijn cliënten tegen het voorgenomen plan. Het plan behelst 3 woningen en bijgebouwen op een locatie die is voorzien voor natuurontwikkeling. Het moge duidelijk zijn dat mijn cliënten dit plan niet wensen maar als er dan toch medewerking wordt verleend dan zal in ieder geval het plan aangepast moeten worden. Eén woning van één bouwlaag op de plek van de ligboxenstal zou wellicht wel passend zijn. Mijn cliënten kunnen in ieder geval zeker niet instemmen met de voorgenomen bouwhoogten van de nieuwe woningen. Die zorgen voor een te grote impact op de omgeving. Daarbij komt dat de bouwhoogten van de gebouwen nogal van elkaar verschillen en dat geeft een rommelig beeld en doet ook afbreuk aan de huidige boerderij en kapschuur.

Conclusie

Gelet op de zienswijzen van cliënten verzoek ik u om het plan niet vast te stellen, dan wel zodanig gewijzigd vast te stellen dat rekening is gehouden met vorenstaande standpunten van cliënten. Ik reken er op dat de zienswijzen c.q. standpunten van cliënten duidelijk zijn.

Als er al een invulling moet worden gegeven aan de locatie waar de monumentale boerderij staat,

HOOGLANDER

dat is er alleen ruimte voor één woning op de plek van de te slopen schuur, mits dit aantoonbaar past binnen het beleid en met harde borging van de landschapswaarden.

Met vriendelijke groet,
Hooglander B.V.



Advocaat