

Reactienota zienswijzen

'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22c 'Prins Bernhardweg 1, 2026'

(op te nemen in hoofdstuk 5.3 van TAM-plan)

5.3 Zienswijzen

5.3.1 algemeen

Het ontwerp-Tam-omgevingsplan Hoofdstuk 22c 'Prins Bernhardweg 1, 2026' heeft vanaf 3 december 2025 gedurende zes weken, dus tot en met 13 januari 2026, ter inzage gelegen.

In het Gemeenteblad van 3 december 2025 en in het huis-aan-huis blad Rijn en Veluwe van 3 december 2025 is de ter inzagelegging bekend gemaakt. Ook op de gemeentelijke website is deze bekendmaking gepubliceerd. Het bestemmingsplan heeft in deze periode analoog ter inzage gelegen in het gemeentehuis. Het bestemmingsplan was digitaal ook in te zien op de landelijke websites www.ruimtelijkeplannen.nl, <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/zoeken/> en op de gemeentelijke website www.renkum.nl.

In die periode zijn vier (deels gezamenlijke) zienswijzen ingediend. Hierna zijn de ingediende zienswijzen weergegeven en van een reactie voorzien.

5.3.2 zienswijze 1

Hooglander Advocaten, namens een omwonende Prins Bernhardweg in Oosterbeek

Ontvangst zienswijze: 12 januari 2026

Inboeknummer: 2026-000532

Gronden:

1. Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Op grond van artikel 4.2. kan een omgevingsplan worden vastgesteld indien er sprake is van een 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 indieners onvoldoende onderkend en meegewogen in zijn besluitvorming.

2. De belangen van indieners

Indieners 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. Indieners 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 versterking 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.

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.

Qua bouwhoogte is voor de woning aan de linkerzijde 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' bouwmogelijkheden worden gecreëerd én dat een nieuw bouwvlak aan de linkerzijde wordt gecreëerd. Dit leidt tot een onaanvaardbare aantasting van de openheid en het landschap.

5. Beleidsruimte

Indieners zijn zich ervan bewust dat de gemeenteraad bij de vaststelling van een omgevingsplan beleidsruimte heeft en de betrokken belangen moet afwegen. Deze beleidsruimte wordt echter 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".

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.

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.

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 '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.

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 reclamanten 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 indieners tegen het voorgenomen plan. Het plan behelst 3 woningen en bijgebouwen op een locatie die is voorzien voor natuurontwikkeling. Het moge duidelijk zijn dat indieners 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. Indieners 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

Indieners verzoeken de gemeente om het plan niet vast te stellen, dan wel zodanig gewijzigd vast te stellen dat rekening is gehouden met vorenstaande standpunten van indieners.

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

Reactie:

Ad 1.

Met de terinzagelegging van het ontwerp is de gelegenheid geboden om zienswijzen in te dienen. Indieners hebben van deze mogelijkheid gebruik gemaakt. De belangen van indieners worden dus niet geschaad.

Ad 2.

Het plan ziet inderdaad op het toevoegen van een woning in het zicht van indieners. Daar wordt verderop in de beantwoording nader op ingegaan. Voor wat betreft de opmerking dat met het realiseren van de woningbouw slechts een financieel belang is gemoeid geldt dat dat op zichzelf niet relevant is in het kader van een ruimtelijke beoordeling. Dat een van de woningen dient om 'financiële middelen te generen' heeft ook nadrukkelijk een algemeen belang. Deze middelen dragen bij aan de financiële haalbaarheid van het plan dat voorziet in het behoud en herstel van de monumentale gebouwen en de ontwikkeling van een wezenlijk stuk natuur. Dat laatste komt niet alleen de kwetsbare natuur ten goede, waar een groot algemeen belang aan kan worden toegekend, maar draagt ook bij aan de kwaliteit van het gebied. Opgemerkt dat het perceel op zichzelf de ruimte biedt voor een (aanmerkelijk) grootschaligere ontwikkeling, maar dat initiatiefnemer desondanks bewust niet heeft gekozen voor het uitponden van die mogelijkheid. Daarentegen is juist gekozen voor een kleinschalig plan met zorg en aandacht voor het gebied, de aanwezige monumentale waarden en natuur.

Ad 3.

Deze zienswijze betreft een feitelijke constatering van de bouw- en goothoogte zoals die door het huidige bestemmingsplan wordt toegestaan. Dit onderdeel behoeft dus geen inhoudelijke reactie.

Ad 4.

Zoals indieners zelf terecht al opmerken mag het bouwvlak binnen het huidige bestemmingsplan voor 100% worden bebouwd. Het huidige bouwvlak heeft een oppervlakte van ongeveer 2800 m². Op het voorhuis na (8 meter) is daarbij over het gehele bouwvlak een hoogte van 10 meter toegestaan. Op basis van het huidige bestemmingsplan is een forse bouwmassa mogelijk.

Voor zover wordt gesteld dat ook onder het gewijzigde plan het bouwvlak volgebouwd kan worden is die stelling evident onjuist. In plaats van één groot bouwvlak zijn in het nieuwe plan zes kleinere vlakken opgenomen. De totale oppervlakte van die vlakken voor zover die zich binnen het huidige bouwvlak bevinden bedraagt +/- 700 m². Voor hoofdgebouwen en bijgebouwen geldt dat deze (enkel) binnen deze vlakken zijn toegestaan, met uitzondering van aan- of uitbouwen en een aan het hoofdgebouw gebouwde of aan de aan- of uitbouw gebouwde overkapping achter de voorgevel van het hoofdgebouw. De oppervlakte daarvan is beperkt tot maximaal 20 m² per woning. Daarnaast is voor een deel van het huidige bouwvlak een bestemming 'Tuin' opgenomen. Binnen deze bestemming zijn enkel aan- en uitbouwen en/of aangebouwde overkappingen van beperkte omvang toegestaan. Bovendien heeft (iets meer dan) de helft van deze Tuinbestemming de nadere aanduiding 'specifieke vorm van waarde - landschap'. Deze gronden mogen in het geheel (ook vergunningvrij) niet bebouwd worden. Per saldo worden de bebouwingmogelijkheden in het nieuwe plan dus aanzienlijk ingeperkt ten opzichte van de mogelijkheden die in het vigerende plan worden geboden.

Voor zover wordt gesteld dat het totaal aan bebouwing toeneemt geldt het volgende. Een deel van de bestaande stal zal worden gesloopt. Met de bouw van de nieuwe woning op het erf zal de totale bebouwde oppervlakte op het agrarische bouwvlak nagenoeg gelijk blijven. Het bouwvlak heeft echter

nog een aanzienlijke hoeveelheid ruimte over. Het bouwvlak is in de bestaande situatie slechts voor 35% bebouwd. De oppervlakte van de vlakken van de woning en het bijgebouw die in het lint komen bedraagt +/- 150 m². De totale oppervlakte als gevolg van het plan bedraagt dus +/- 850 m². Met de woning in het lint erbij neemt de fysieke oppervlakte aan feitelijk aanwezige bebouwing als gevolg van de wijziging per saldo wellicht iets toe, maar dat zal (aanmerkelijk) minder zijn dan de totale oppervlakte aan bebouwing die binnen het huidige bestemmingsplan mogelijk is. Ook omdat het nieuwe plan de bebouwingsmogelijkheden (aanzienlijk) beperkt leidt het plan dus per saldo tot een verbetering ten opzichte van het huidige bestemmingsplan.

Indieners wijzen op het belang van openheid. In dat kader wijzen we op art. 1.94 van het vigerende plan:

*'er is sprake van openheid van het landschap wanneer er over een bepaald **groot oppervlak geen visuele barrières zijn zoals huizen, bouwwerken en bomen (bosschages)**. Openheid houdt in dat het betreffende terrein in hoofdzaak open is, dat wil zeggen **onbebouwd** (met bouwwerken) en onbegroeid met bomen of heesters. Openheid houdt niet per definitie in dat enkele landschapselementen (zie het begrip 'landschapswaarden') de openheid tenietdoen.*

Openheid in combinatie met agrarisch gebruik houdt in dat agrarische (akkerbouw) gewassen wel zijn toegestaan.'

In de bestaande situatie is sprake van een woonboerderij met stallen/schuren. Deze zijn gesitueerd op het bestaande agrarische bouwvlak. Een van de twee nieuw te bouwen woningen is binnen dit bouwvlak gesitueerd. Omdat het vigerende bestemmingsplan op deze locatie al bebouwing toelaat en dus kennelijk al aanvaardbaar acht heeft het nieuwe plan planologisch geen gevolgen voor de openheid, voor zover dit gelet op voornoemd artikel 1.94 al aan de orde is.

De andere woning is voorzien aan de linkerzijde van het plangebied, tussen de bestaande boerderij met schuren en het bestaande bebouwingslint. Tussen het lint en deze bebouwing bevindt zich in de bestaande situatie inderdaad enige ruimte. Dit is echter geen groot oppervlak zonder visuele barrières als bedoeld in voornoemd artikel 1.94 en geldt dus niet als 'open(-heid)' in de zin van het vigerende bestemmingsplan. Voor zover het bestemmingplan de openheid beoogt te beschermen, heeft dit dus geen betrekking op deze strook. Dat deze strook in enige mate doorzicht geeft maakt dat niet anders. De feitelijke openheid en tevens de openheid in ruimtelijke zin, zoals het bestemmingsplan die bedoelt, begint pas aan de oostzijde van de boerderij. Dit volgt overigens ook uit (het kaartmateriaal bij) de Omgevingsvisie Renkum 2040. Opgemerkt wordt dat aan weerszijden van de Prins Bernhardweg sprake is van laanbeplanting in de vorm van beukenbomen. Deze nemen in enige mate het zicht weg. Aangezien dit jonge aanplant is zullen deze beuken in de toekomst het zicht verder verminderen. Verder wordt opgemerkt dat het huidige agrarisch bouwvlak aan de voorzijde nog ruimte biedt. Benutting daarvan zou betekenen dat de schuur verder naar voren (ongeveer 15 meter) zou komen, hetgeen ook de doorkijk zou verminderen. Door de sloop van een flink deel van die schuur blijft, ook met de toevoeging van de woning in het lint, doorzicht enigszins behouden, zij het dat deze iets naar rechts wordt verplaatst en de zichthoek verandert. Overigens geldt ook dat de huidige bestemming op deze plek agrarische gewassen, zoals bijvoorbeeld maïs, toestaat.

De woning linksonder in het plangebied heeft wellicht tot gevolg dat zichtlijnen verminderen c.q. verplaatst worden. De toevoeging van de betreffende woning vindt op een ruimtelijk aanvaardbare wijze plaats. Enerzijds door de logische plaatsing (als afronding) in het bestaande lint en anderzijds door een verbijzondering van het ontwerp die (ook) de zichtlijnen op de boerderij grotendeels in stand houdt. Zoals hiervoor al is opgemerkt voorziet het plan in het behoud van de monumentale gebouwen en de ontwikkeling van een wezenlijk stuk natuur. Aan dit algemene belang kan veel waarde worden toegekend. Daarnaast voorziet het plan in de toevoeging van woningen. Ook gelet op de sterke woningbehoefte die ook in de gemeente Renkum bestaat kan ook daar een zwaarwegend(er) belang aan worden toegekend.

Ad 5.

Van strijdigheid met (gemeentelijk) beleid is geen sprake. Dit wordt hierna nader toegelicht.

Ad 6.

Door indieners wordt gesteld dat in de Omgevingsvisie Renkum 2040 op de kaart 'kenmerken en kwaliteiten' op bladzijde 12 de locatie is aangeduid als een locatie voor landgoederen met een landschappelijke rand, verbinding tussen dorp en landschap en Divers landschap: uiterwaarden: Het perceel is echter niet in deze aanduiding gelegen, maar daarbuiten. Het perceel ligt, evenals overigens de onder ad 4 genoemde strook, volgens deze kaart ('6 onderscheidende dorpen') namelijk in stedelijk gebied. Dit blijkt nog duidelijker uit de visiekaart (specifiek) van Oosterbeek op pagina 48. Op deze kaart is ook te zien dat de aanduiding '*Dorpsrand - open*' ten oosten van het plangebied ligt. Ook dit onderstreept overigens hetgeen in de reactie onder punt 4 is gesteld ten aanzien van openheid. Ook blijken de kaarten maakt de Omgevingsvisie onderscheid tussen landschap en de dorpen. Hetgeen waar indieners aan refereren heeft betrekking op (nieuwe) bebouwing in het landschap, hetgeen dus niet van toepassing is op dit perceel. Dat geldt dus ook voor hetgeen op de pagina's 37 en 39 wordt aangegeven met betrekking tot de stappen die gevolgd moeten worden om ontwikkeling van nieuwe bebouwing mogelijk te maken. Het initiatief is dus niet in strijd met de gemeentelijke Omgevingsvisie.

Voor zover nog van belang wordt opgemerkt dat de gemeenteraad op 28 september 2023 de Motie '*Vaststellen bebouwde kom Renkumse dorpen*' heeft ingediend. Deze motie zag erop om de grenzen van de bebouwde kom voor iedereen inzichtelijk te maken door ze ook duidelijk vast te leggen op kaartmateriaal. De aanleiding voor deze motie was dat de kaarten van de Omgevingsvisie Renkum 2024 hierin enigszins aan duidelijkheid te wensen overliet. Met de motie is beoogd om duidelijkheid te scheppen daar waar natuur, landschap, landgoederen en bebouwde omgeving vloeiend en in samenhang in elkaar overlopen met als doel discussie te voorkomen of een ruimtelijke invulling volgens de Omgevingsvisie tot het dorp moet worden gerekend of niet.

Op 15 januari 2025 heeft het college navolging gegeven aan deze motie. Op de kaart '*detail van Oosterbeek van de nieuwe kaart bebouwde kom volgens Omgevingsvisie Renkum 2040*' is het perceel nog evidenter gelegen binnen de bebouwde kom.

Ad 7.

Zoals op pagina 8 van deze visie al wordt gesteld is de visie Landgoederen en Buitenplaatsen geen juridisch bindend document. Het is dus niet kaderstellend. De visie is 'slechts' een document dat input *kan* leveren bij de actualisatie van bestemmingplannen (met name het bestemmingsplan Buitengebied) en andere ruimtelijke plannen.

De constatering van indieners dat de projectlocatie in de Visie landgoederen en buitenplaatsen "Glinsterend in het groen" is aangeduid als landgoed/buitenplaats is onjuist. De planlocatie valt buiten deze aanduiding. Omdat de aanduiding 'indicatie van intensieve relatie met openheid' binnen de aanduiding landgoed/buitenplaats valt geldt dat dus tevens hiervoor. Op pagina 37 is de landgoedcontour namelijk aangeduid als '*gronden Gelders Landschap*'. De planlocatie behoort niet tot de gronden die bij het Geldersch Landschap in eigendom toebehoren. Die gronden bevinden zich ten oosten van de planlocatie. Op de kaart op pagina 63 heeft de locatie evenmin de aanduiding 'Open ruimte; heide/akker/grasland'.

Zoals op pagina 34 van deze visie ook is verwoord doelt de visie met hetgeen op pagina 35 is vermeld op plannen voor nieuwbouw die bij verschillende landgoederen en buitenplaatsen *leven*. Dit zijn dus plannen die in enige vorm al speelden ten tijde van de totstandkoming van de visie. De visie spreekt ook nadrukkelijk over '*genoemde* ontwikkelingen (...)'. De visie beoogt dus niet om (uitputtend) locaties in beeld te brengen waar mogelijkheden zijn en daarmee evenmin dat dit op andere locaties niet mogelijk zou zijn. Daar is de visie ook niet voor bedoeld.

Verder omvat de visie *voorstellen* die geconcretiseerd kunnen worden in bestemmingsplannen, uitvoeringsplannen en -agenda's, plannen van particulieren of actieve inwoners of in andere plannen en regelgeving. De visie spreekt nadrukkelijk over *kansen* die benut kunnen worden en spreekt dus niet over het weren van ontwikkelingen.

Zoals de visie ook aangeeft worden bij deze concretisering de visie, maar ook andere belangen, zoals belangen en wensen van eigenaren, meegenomen. Het is dus niet zo dat de visie hierin leidend of doorslaggevend is. De visie accepteert ook dat situaties kunnen voorkomen die bij de concretisering de kaders en geformuleerde kansen uit deze visie, anders of geheel niet wordt gerealiseerd.

De biotoop zegt inderdaad beschermen, maar natuurwaarden en biodiversiteit zijn ook doelen (pag. 8). De visie zegt overigens niet wat onder beschermen wordt verstaan. De visie zegt in ieder geval niets over de onwenselijkheid van bebouwing, nog daargelaten de onmogelijkheid hiervan.

Op pagina 63 staat een concrete beschrijving van het specifieke gebied. Hierin staat het volgende (onder kansen, punt 3):

'Vergroot de natuurwaarden van de gebieden

- Beheer het beuken-eikenbossen met hulst zorgvuldig

- Ga de mogelijkheid na van bloemrijk grasland met nabeweiding'

Door het aanbrengen van biodiversiteit en natuur, onder andere in de vorm van bloemrijk grasland, worden de landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van het plangebied als geheel versterkt, hetgeen passend is bij de visie.

Het plan is dus niet in strijd met de visie.

Ad 8.

Mede naar aanleiding van deze zienswijze heeft initiatiefnemer het inpassingsplan nader toegelicht. Daarnaast is voorschrift 6.6.4. aangepast. De hierin vastgelegde voorwaardelijke verplichting met betrekking tot het landschappelijke inrichtingsplan is nu gekoppeld aan het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor de eerst te bouwen woning.

Ad 9.

Niet valt in te zien dat het plan in strijd is met hetgeen op pagina 47 van de Omgevingsvisie Gaaf Nederland is gesteld. Enerzijds ziet het plan op het (her)benutten van de bestaande geconcentreerde opstallen. Zoals indieners zelf al constateren is het vertrekpunt van de Omgevingsvisie bouwen binnen bestaand verstedelijkt gebied. De toe te voegen woning aan de linkerzijde van het plangebied wordt gesitueerd in het bestaande bebouwingslint en daarmee binnen het bestaande stedelijke gebied. Het betreft dan ook geen uitbreiding naar buiten toe c.q. een uitbreiding *aan* de rand, maar een inbreiding *in* de rand. Dit is nadrukkelijk juist conform dit beleid. De achterste woning komt in het huidige agrarische bouwvlak. Hierbinnen is reeds bebouwing toegestaan. Ook hierdoor is planologisch gezien geen sprake van een uitbreiding.

Geheel conform het GO-beleid heeft initiatiefnemer een versterkingsplan opgesteld (bijlage 6 van het plan). Hierin zijn, eveneens volgens de richtlijnen van de provincie en aan de hand van de door de provincie gehanteerde rekenmethode, de effecten in beeld gebracht en is een versterkingsplan gemaakt. De provincie heeft dit plan beoordeeld tijdens de zienswijzeperiode. De provincie heeft hierop het volgende overwogen: *'De conclusie zoals opgenomen in het rapport is juist. Doordat een aanzienlijk deel van het plangebied van de functie agrarisch wordt omgezet naar wonen, resulteert dit in een negatieve puntenbalans, omdat de woonfunctie een lagere impactfactor kent. Ondanks de toevoeging van twee woningen binnen de GO blijft het saldo negatief. Daarmee ontstaat geen Versterkingsopgave. Wij kunnen dus zo akkoord gaan'.*

Het plan is dus evenmin in strijd met de regels van de Omgevingsverordening die gelden voor de Groene Ontwikkelingszone. De provincie heeft om die reden dan ook geen zienswijze ingediend.

Ondanks dat er geen versterkingsopgave bestaat is bij het landschappelijk inpassingsplan alsnog rekening gehouden met de ambitie om de bestaande kernkwaliteiten ter plaatse te verbeteren.

Voor wat betreft de vermeende strijdigheid met de instructieregels voor de "Gelderse streek Veluwe" als genoemd in artikel 5.44 geeft de zienswijze slechts een opsomming van een aantal passages met daarbij het niet nader onderbouwde standpunt dat het plan hiermee in strijd zou zijn. Het is dus onduidelijk waar indieners de vermeende strijdigheid concreet in zien.

Het plan is ook niet in strijd met artikel 5.44. Dit artikel is onderdeel van Afdeling 5.3 '*Instructieregels omgevingsplan:landschap*'. In de toelichting van die afdeling staat dat in de toelichting van een omgevingsplan dat nieuwe activiteiten of ontwikkelingen mogelijk maakt beschreven dient te worden hoe rekening is gehouden met de kernkwaliteiten van het landschap. Daarnaast zegt deze toelichting dat als een activiteit of ontwikkeling tot aantasting van een kernkwaliteit leidt, er per saldo een versterking van het landschap plaats dient te vinden in lijn met de per Gelderse streek beschreven ontwikkeldoelen. De instructieregels geven dus geen concrete voorschriften, maar bepalen 'slechts' dat rekening gehouden moet worden met de kernkwaliteiten en dat dat moet worden beschreven in de toelichting van een omgevingsplan. In paragraaf 3.2.2., onder het kopje '*Beschermen van landschap*' in de toelichting van onderhavig omgevingsplan is dat ook gedaan (overigens ook met verwijzing naar datzelfde artikel 5.44). Zoals hiervoor al is aangegeven is een versterkingsopgave niet aan de orde. Het plan voldoet dus aan de Omgevingsverordening.

Ad 10.

De wetgever heeft er bewust voor gekozen om participatie vormvrij te maken en de invulling daarvan nadrukkelijk bij een aanvrager te laten. De gemeente kan dus niet bepalen hoe er geparticipeerd moet worden. De gemeente kan evenmin een (hernieuwd) participatietraject initiëren. Opgemerkt wordt dat participatie ook geen inhoudelijk beoordelingskader is.

Ad 11.

Zoals in de meeste bestemmingsplannen gebruikelijk is, is ook in dit plan een afwijkingsregeling opgenomen. Zoals gezegd zijn deze mogelijkheden beperkt gehouden. Hiervoor geldt een toetsingskader, waaronder met betrekking tot het straat- en bebouwingsbeeld. Voor de boerderij en de kapschuur geldt overigens dat ook nog een aanvullend beoordelingskader geldt vanuit de regelgeving voor monumenten.

Ad 12.

Een aanvraag moet worden beoordeeld zoals deze is ingediend. De aanvrager bepaalt de inhoud van de aanvraag. De gemeente kan niet eigenhandig de aanvraag c.q. het verzoek aanpassen. De suggestie zoals deze door indieners wordt gedaan zou ertoe leiden dat de aanvraag wordt verlaten.

Indieners geven aan dat sprake is van 3 woningen. Dat is in principe ook juist. Voor de boerderij geldt echter dat op 13 september 2023 een tijdelijke vergunning is verleend waarin de woonfunctie al werd toegestaan. De zienswijze richt zich niet op de definitieve functiewijziging van de boerderij. Voor de nieuwe woning in het lint geldt dat voor de goot- en bouwhoogte is aangesloten bij de overige woningen uit dat lint. Dat zorgt juist voor een evenwichtig beeld. De woning die achter de huidige bebouwing wordt toegevoegd krijgt de uitstraling van een agrarisch bijgebouw. Met een iets hogere nokhoogte kan een meer puntige dakvorm worden gerealiseerd die kenmerkend is voor boerenschuren. Naar aanleiding van de zienswijzen heeft initiatiefnemer het plan nogmaals met de welstandscommissie (reguliere commissie + monumentenadviseur) besproken. Deze commissie heeft aangegeven dat de positionering van de gebouwen zoals die nu is gedaan zeer goed denkbaar is, maar dat de achterste woning qua vormgeving ondergeschikt moet blijven. Volgens de commissie past het ontwerp daar goed binnen. Ter verzekering daarvan is op het bouwvlak van deze woning, mede naar aanleiding van de zienswijze(n), een nadere aanduiding aangebracht met daarbij behorende aanvullende regels.

Het verschil in bouwhoogtes is in het algemeen juist ook karakteristiek voor boerenerven. Verder wordt opgemerkt dat deze woning op ruime afstand van de weg is gesitueerd (+/- 100 meter) en vanaf de weg gezien bovendien achter de overige (reeds aanwezige) bebouwing die het zicht op deze woning grotendeels wegnemen. Ook de afstand tot de wandelpaden is ruim. Het hoogteverschil zal hierdoor niet of nauwelijks waarneembaar zijn. Opgemerkt wordt dat de door het onderhavige plan toegestane hoogtes lager zijn dan de hoogtes die door het vigerende bestemmingsplan worden toegestaan. Om die reden is, ook voor indieners, dus in planologische zin sprake van een verbetering.

conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5.3.3 zienswijze 2

Vereniging vijf Dorpen in 't Groen

Ontvangst zienswijze: 12 januari 2026

Inboeknummer: 2026-000516

Samenvatting:

Indiener geeft aan dat de zienswijze zich richt 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. Indiener 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. Indiener 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.

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

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.

Indiener verzoekt 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.

Reactie:

Ad 1.

In de reactie op zienswijze 1, met name punten 6 en 7, is reeds uiteengezet dat het plan niet in strijd is met De Omgevingsvisie Renkum 2040 en de Landgoederenvisie 2018. Verwezen wordt dan ook naar die reactie. Zoals in die eerdere reactie al is aangegeven bevindt het plangebied zich in de door de Omgevingsvisie als zodanig bedoelde bebouwde kom.

Voor wat betreft openheid wordt ook verwezen naar hetgeen hierover is opgemerkt in de reactie op punt 4 van zienswijze 1.

Ad 2.

Zoals eveneens in de reactie op zienswijze 1 is verwoord geldt wat betreft de opmerking dat met het realiseren van de woningbouw slechts een individueel (financieel) belang is gemoeid dat het plan ook nadrukkelijk een algemeen belang heeft. De middelen dragen bij aan de financiële haalbaarheid van het plan. Het plan voorziet in het behoud de monumentale gebouwen en de ontwikkeling van een wezenlijk stuk natuur. Dat laatste komt niet alleen de kwetsbare natuur ten goede, waar een groot algemeen belang aan kan worden toegekend, maar draagt ook bij aan de kwaliteit van het naastgelegen landgoed. Ook hier wordt opgemerkt dat het perceel op zichzelf de ruimte biedt voor nog grootschaligere woningbouw, maar dat initiatiefnemer desondanks bewust niet heeft gekozen voor het uitponen van die mogelijkheid, maar is daarentegen juist gekozen voor een plan met zorg en aandacht voor het gebied, de aanwezige monumentale waarden en natuur.

Ad 3.

Voor wat betreft openheid wordt ook verwezen naar hetgeen hierover is opgemerkt in de reactie op punt 4 van zienswijze 1.

De Hes is geruime afstand gelegen en aan de andere kant van de spoorlijn. Mede door deze spoorlijn is de onderlinge relatie met onderhavig plangebied beperkt. Daarnaast heeft onderhavig plan een zeer beperkte omvang. Daarbij wordt opgemerkt dat het grootste deel van deze ontwikkeling plaatsvindt binnen het huidige bouwvlak en het vigerende bestemmingsplan in een aanmerkelijk grotere bouwmassa voorziet. Dit wordt door onderhavig plan aanzienlijk ingeperkt.

Voor wat betreft de landschappelijke kwaliteiten wordt verwezen naar hetgeen hierover is opgemerkt onder punt 9 van zienswijze 1. Zoals hierin is verwoord heeft initiatiefnemer een versterkingsplan opgesteld (bijlage 6 van het plan). In het inpassingsplan is een landschappelijke invulling gegeven. In de planregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen die hierop ziet.

De woningen van het plan zijn allen gelegen op geruime afstand van (andere) bestaande woningen. Niet valt in te zien dat privacy in het geding is. De woning die in het lint komt volgt de onderlinge afstand van de lintbebouwing.

De ontwikkeling vindt plaats binnen bebouwd woongebied. De reeds aanwezige bebouwing en openbare voorzieningen produceren al licht. Mede hierdoor valt niet in te zien dat het plan een dusdanig effect hierop heeft dat dit leidt tot onaanvaardbare gevolgen.

Zoals onder punt 9 van zienswijze 1 ook reeds is betoogd betreft het geen uitbreiding naar buiten toe c.q. een uitbreiding aan de rand, maar vindt de ontwikkeling plaats in de rand, dan wel binnen een huidig bouwvlak dat reeds in bebouwing voorziet.

Ad 4.

De genoemde aanduiding ontbrak inderdaad op de plankaart. Dit is aangepast.

Ad 5.

Bij het TAM-IMRO plan is een inrichtingsplan opgenomen. De uitvoering daarvan is gekoppeld aan een voorwaardelijke verplichting. In de bestemming 'Tuin' is naar aanleiding van de zienswijze een verbod c.q. vergunningplicht toegevoegd voor het aanplanten of laten groeien van bomen en struiken en (inheemse) hagen, met uitzondering van de (fruit-)bomen en overige beplanting op de locaties conform het in bijlage 1 opgenomen landschappelijk inrichtingsplan.

Ad 6.

Voor de reactie hierop wordt verwezen naar punt 9 van de reactie op zienswijze 1. Zoals hierin reeds is aangegeven geldt er geen versterkingsopgave vanuit de kaders van de Groene Ontwikkelingszone. Om die reden hoeft versterking niet te worden aangetoond of juridisch afdwingbaar te worden vastgelegd. Overigens is de natuurontwikkeling wel opgenomen in een landschappelijk inpassingsplan en wordt dit plan door middel van een voorwaardelijke verplichting juridisch geborgd.

Ad 7.

De Woonvisie ziet nadrukkelijk ook kansen in het splitsen van woningen en/of kavels, het transformeren en creatief hergebruiken van kantoren, vrijkomende winkels of andere functies of gebieden en het verdichten op reeds bebouwde of gebruikte locaties. Zoals ook in de Visie wordt gesteld is er een grote woningbehoefte, ook in de gemeente Renkum. Deze behoefte zit echter niet alleen in starterswoningen. Zo zet de visie ook in op seniorenwoningen en tijdelijke woningbouw. Het initiatief sluit met name heel goed aan bij de Visie voor wat betreft transformatie en splitsen van kavels. Daarnaast zet de visie ook met name in op kleinschalige ontwikkelingen in en rond de dorpen en heeft het oog voor het spanningsveld tussen nieuwe bebouwing enerzijds en vergroenen binnen de dorpen anderzijds. Een ontwikkeling op een perceel als deze en op deze wijze is juist heel passend bij de visie.

Zoals de visie ook zegt is het voorzien in betaalbare woningen een *streven*. Zoals ook op pagina 19 staat is er per saldo ook behoefte aan duurdere koopwoningen (> €355.000), waarbij het accent ligt op grondgebonden woningen. Zoals op pagina 23 ook is verwoord is de omvang van een project daarbij ook van belang. Bij grotere projecten (> 30 woningen) is dit streven immers ook haalbaarder dan bij kleinere initiatieven (< 10 woningen).

Dat de betreffende woningen in het plan 'dienen om financiële middelen te generen' heeft nadrukkelijk ook een algemeen belang. Deze middelen dragen bij aan de financiële haalbaarheid van het plan dat voorziet in de wenselijke toevoeging van schaarse woningen, het behoud van de monumentale gebouwen en de ontwikkeling van een aanzienlijk stuk natuur. Dat laatste komt niet alleen de kwetsbare natuur ten goede, maar draagt ook bij aan de kwaliteit van de omgeving. Ook hier wordt opgemerkt dat het perceel op zichzelf de ruimte biedt voor grootschaligere woningbouw, maar dat initiatiefnemer desondanks bewust niet heeft gekozen voor het uitponen van die mogelijkheid. Daarentegen is juist gekozen voor een kleinschalig plan met zorg en aandacht voor inpassing, monumentale waarden en natuur.

Ad 8.

Een TAM-omgevingsplan is, zoals het woord eigenlijk al zegt, 'gewoon' een omgevingsplan. Hetgeen met de Tijdelijke Alternatieve Maatregel slechts mogelijk wordt gemaakt is om een plan te kunnen wijzigen met de oude IMRO-standaard in plaats van de nieuwe STOP/TPOD-standaard. Dit is met name een technische aangelegenheid. In juridisch opzicht, ook in de zin van de motivering daarvan, is er geen verschil met een gewoon omgevingsplan. Een TAM-omgevingsplan maakt ook 'gewoon' onderdeel uit van het gemeentelijke omgevingsplan, zij het als een apart hoofdstuk.

conclusie:

De zienswijze leidt deels tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5.3.4 zienswijze 3

Gezamenlijke zienswijze namens in totaal 15 bewoners van Evert van Wilpweg (2), Borgerweg (2), Prins Bernhardweg (3), Schellardweg (1), Van Wassenaersweg (1) en Van Wassenaersheuvel (5); in Oosterbeek

Ontvangst zienswijze: 12 januari 2026

Inboeknummer: 2026-000418

samenvatting:

Inleiding

De locatie vormt de grens van een waardevolle open groene ruimte aan de zuidzijde van Oosterbeek, grenzend aan landgoedzones en de Groene Ontwikkelingszone. In deze zone zijn vergezichten, doorzichten over het glooiende maaiveld, lage hagen en enkele solitaire bomen bepalend voor de beleving van het landschap. Dit open karakter is geen toevalligheid, maar een bewuste beleidskeuze in de Omgevingsvisie Renkum 2040 en bijbehorende planregels: dorpsranden en de grote open ruimte tussen spoorlijn en bebouwde kom blijven open en groen; nieuwe bebouwing is slechts na zware afweging en met compensatie toelaatbaar; openheid, zichtlijnen en morfologie (hoogteverschillen) worden expliciet beschermd.

In de gemeentelijke Landgoederenvisie 2018 ('Glinsterend in het groen') worden de aan landgoederen grenzende gebieden aangewezen als onderdelen van de 'Landgoedbiotoop', waarbij de formeel aangeduide open ruimte en de relaties met de omgeving bescherming verdienen. Voor de beleving van de landgoederen zijn de vergezichten uitdrukkelijk van belang. De langere zichtlijnen (onder meer vanaf de wijngaard en de open flanken richting het boerenerf) dragen het open landschapsbeeld. Realisatie van woningbouw op De Hes zal in de winterperiode boven de boomtoppen zichtbaar zijn; juist daarom staat de beleving van de open ruimte onder druk en vergt de zuidwestzijde extra terughoudendheid.

Conclusie

Het ontwerp-TAM-omgevingsplan voor Prins Bernhardweg 1 verkleint de open ruimte en tast de openheid van de dorpsrand aan, verruimt planologische mogelijkheden op een manier die handhaving op openheid en zichtlijnen onmogelijk maakt, is strijdig met gemeentelijk en provinciaal beleid en mist juridische borging van landschapsversterking.

Bovendien voegt het woningen toe die niet in het woonbeleid passen en primair het privé-belang van de initiatiefnemer dienen (één woning om middelen te genereren en één 'oude-dag-woning'). Reclamanten verzoeken het college:

1. het ontwerpplan in deze vorm niet vast te stellen;
2. de huidige bescherming van openheid en de groene buffer te behouden;
3. bebouwing, indien toch overwogen, compact binnen het bestaande bouwvlak te situeren en ondergeschikt te houden aan het hoofdhuis;
4. een voorwaardelijke verplichting op te nemen voor uitvoering én instandhouding van landschapsversterking;
5. de aanlegvergunningplicht te herstellen en expliciete planregels op te nemen die openheid en zichtlijnen waarborgen;
6. af te zien van ruime afwijkmogelijkheden die de openheid en cultuurhistorische waarden ondermijnen;
7. hooguit één woning te overwegen op de plek van de te slopen schuur, mits dit aantoonbaar past binnen beleid en met harde borging van landschapswaarden;
8. een nieuwe participatieronde te organiseren.

Onderbouwing van de punten

2. Huidige bescherming in het omgevingsplan

Het vigerende omgevingsplan kent de functie 'Agrarisch met waarden - Landschap' met duidelijke regels: buiten het bouwvlak zijn gebouwen uitgesloten; erfafscheidingen blijven open en laag; openheid betekent dat doorzichten en zichtlijnen intact blijven. Voor paden, verhardingen en aanplant van bomen en hagen geldt een aanlegvergunningplicht met afwegingskader, waaronder een maximum aantal bomen per hectare. Deze regels behouden de openheid en maken handhaving mogelijk. Tuinen van bewoners aan de Evert van Wilpweg hebben bovendien een aanduiding 'Specifieke vorm van waarde - landschap' en aanlegvergunningplicht, waardoor openheid en morfologie daar geborgd zijn. Het TAM-plan creëert ongelijkheid door deze borging niet op te nemen.

3. Ontwerp-TAM aantasting van de openheid

De bouw van twee woningen op deze locatie veroorzaakt aantasting van de openheid en het zicht op de monumentale boerderij en kapschuur. Dit staat haaks op de Omgevingsvisie Renkum 2040, waarin expliciet is vastgelegd dat dorpsranden en open ruimtes groen en open moeten blijven. Het plan doorbreekt de groene buffer die de openheid van de dorpsrand moet waarborgen. Door deze bebouwing verdwijnen doorzichten en vergezichten die kenmerkend zijn voor het landschap. Daarnaast leidt het tot verlies van privacy en verhoogde lichtvervuiling. Deze strijdigheid met gemeentelijk beleid onderstreept de noodzaak tot heroverweging.

De bestemming 'Tuin' is nieuw. Slechts een gedeelte van het perceel waarop de tuinbestemming rust, heeft de gebiedsaanduiding 'Specifieke vorm van waarde - landschap'. Voor de overige gedeelten van de gronden waarop de bestemming tuin rust, is dus in het geheel geen aanduiding 'Specifieke vorm van waarde - landschap' opgenomen. Dit terwijl de (achtertuinen) van sommige omwonenden wel een dergelijke aanduiding hebben.

Bovendien geldt dat een gedeelte van het plangebied waar vroeger de bestemming 'Agrarisch met waarden - landschap' op rustte nu vervangen door de bestemming 'Tuin'. In het oude bestemmingsplan was in de bestemming 'Agrarisch met waarden - landschap' voor het planten van bomen een aanlegvergunning nodig. In artikel 4.5.3 is een afwegingskader opgenomen voor deze aanlegvergunning waarin een maximaal aantal bomen per hectare geldt (zie ook eerdere toelichting). Een dergelijke aanlegvergunning of enig andere planregel die het aantal bomen maximeert of koppelt aan het Landschappelijk inpassingsplan ontbreekt in de bestemming 'Tuin'. Wél zijn bomen toegestaan binnen de bestemming 'Tuin'. Dit zou betekenen dat een onbeperkt aantal bomen geplant zou kunnen worden, in ieder geval meer dan zijn ingetekend in het Landschappelijk inpassingsplan. Dit zou een bedreiging kunnen zijn voor het behoud van de openheid van de dorpsrand. Naast de aantasting van openheid en zichtlijnen leidt het plan tot verlies van privacy voor omwonenden en verhoogde lichtvervuiling door de toegevoegde woningen. Deze effecten ondermijnen de kwaliteit van het woon- en leefmilieu en versterken de bezwaren tegen de situering van bebouwing aan de dorpsrand.

4. Woonbeleid en regionale woonagenda - strijdigheid en eigen belang

Het Programma Wonen 2024-2028 legt nadruk op betaalbaarheid en variatie. Het TAM-plan voegt uitsluitend dure vrijstaande woningen toe en draagt niet bij aan starters, aandachtsgroepen of doorstroming. Uit de motivering blijkt bovendien dat de woningen primair dienen om financiële middelen te genereren (één woning) en om een 'oude-dag-woning' voor de initiatiefnemer te realiseren (de andere). Dit is evident privé-belangen geen algemeen belang. Het plan past niet binnen de regionale woonagenda en staat haaks op de beleidsdoelen. Dit is strijdig met artikel 5.64 Omgevingsverordening Gelderland. Het argument dat betaalbaarheid 'financieel niet rond te krijgen' zou zijn, betreft een probleem van de initiatiefnemer en doet niets af aan de verplichting tot naleving van beleid.

5. Strijdigheid met provinciaal beleid

De locatie maakt deel uit van de Groene Ontwikkelingszone (GO), een kernonderdeel van provinciaal beleid. Ontwikkeling in deze zone is alleen toegestaan bij aantoonbare, evenredige versterking van natuur en landschap, binnen een concrete termijn en geborgd door een voorwaardelijke verplichting in het omgevingsplan (art. 5.25 Omgevingsverordening Gelderland). Deze borging ontbreekt,

waardoor uitvoering en instandhouding van maatregelen niet verzekerd zijn. Dit ondermijnt de kernwaarde van de GO en maakt versterking van natuur en landschap niet juridisch afdwingbaar.

Het TAM-plan voldoet niet aan deze vereisten en is daarmee strijdig met zowel de Omgevingsvisie Gaaf Nederland als de Omgevingsverordening Gelderland. Deze strijdigheid weegt extra zwaar, omdat de GO bedoeld is om openheid en landschappelijke kwaliteit duurzaam te beschermen. Volgens de Omgevingsvisie Gaaf Nederland (p. 47) geldt dat bouwen binnen bestaand verstedelijkt gebied het vertrekpunt is, met voorkeur voor benutting van bestaande gebouwen en concentraties van bebouwing. Uitbreiding aan de dorpsrand zonder noodzaak, zoals in het TAM-plan, is strijdig met artikel 5.44 Omgevingsverordening (beschermen van landschap).

6. Participatie en handhaafbaarheid

Participatie is niet zorgvuldig verlopen: het participatieverslag geeft een onvolledig en onjuist beeld van 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. Tegelijk ontbreken handhaafbare planregels voor openheid: zonder aanlegvergunningplicht en zonder maxima voor opgaande beplanting is behoud van zichtlijnen niet afdwingbaar.

Slot en ondertekening

Indieners vertrouwen erop dat de gemeenteraad hun zienswijze zorgvuldig meeweegt bij de besluitvorming. Het behoud van openheid, landschappelijke kwaliteit en naleving van gemeentelijk en provinciaal beleid is van groot belang voor de leefbaarheid en cultuurhistorische waarden van Oosterbeek. Indieners verzoeken de gemeente daarom dringend om het ontwerp-TAM-omgevingsplan in de huidige vorm niet vast te stellen en de genoemde punten in hun zienswijze te honoreren.

Reactie:

Ad 2.

Hiervoor wordt verwezen naar hetgeen onder punt 4 in de reactie op zienswijze 1 al is gesteld. In deze reactie wordt erop gewezen dat op grond van artikel 1.94 van het vigerende plan er ter plaatse van de ontwikkeling geen sprake is van openheid in de zin van het bestemmingsplan.

Het ontwerpplan kende inderdaad geen regel die een maximum stelt aan het aantal te planten bomen. Zie hiervoor ook onderstaande reactie en hetgeen is gezegd onder ad 3 van de reactie op zienswijze 2.

Ad 3.

Voor wat betreft de openheid wordt verwezen naar de reactie hiervoor onder 2 en punt 4 van de reactie op zienswijze 1. Er is geen sprake van openheid in de zin van het vigerende bestemmingplan. Zoals hiervoor onder 2 als is aangegeven is (desondanks) via het inrichtingsplan en de regels daaromtrent toch het aantal (fruit)bomen in eerste instantie beperkt tot hetgeen in het inrichtingsplan is opgenomen.

Zoals in punt 6 op de reactie op zienswijze 1 al uiteen is gezet is het initiatief niet in strijd met de Omgevingsvisie. Verwezen wordt naar deze reactie.

Ad 4.

De Woonvisie ziet nadrukkelijk ook kansen in het splitsen van woningen en/of kavels, het transformeren en creatief hergebruiken van kantoren, vrijkomende winkels of andere functies of gebieden en het verdichten op reeds bebouwde of gebruikte locaties. Zoals ook in de Visie wordt gesteld is er een grote woningbehoefte, ook in de gemeente Renkum. Deze behoefte zit niet alleen in starterswoningen. Zo wet de visie ook in op seniorenwoningen en tijdelijke woningbouw. Het initiatief sluit juist heel goed aan bij de transformatie en splitsen van kavels. Een ontwikkeling op een perceel als deze en in deze vorm is juist heel passend bij de visie. Zoals ook op pagina 19 is

verwoord is er per saldo ook behoefte aan duurdere koopwoningen (> €355.000), waarbij het accent ligt op grondgebonden woningen. Zoals de visie ook zegt is het voorzien in betaalbare woningen een *streven*. Zoals op pagina 23 ook is verwoord is de omvang van een project daarbij een uitgangspunt. Bij grotere projecten (>30 woningen) is dit streven immers ook realistischer dan bij kleinere initiatieven (<10 woningen).

Dat de betreffende woningen in het plan 'dienen om financiële middelen' te generen heeft nadrukkelijk ook een algemeen belang. Deze middelen dragen bij aan de financiële haalbaarheid van het plan dat voorziet in de wenselijke toevoeging van schaarse woningen, het behoud van de monumentale gebouwen en de ontwikkeling van een aanzienlijk stuk natuur. Dat laatste komt niet alleen de kwetsbare natuur ten goede, maar draagt ook bij aan de kwaliteit van de omgeving. Ook hier wordt opgemerkt dat het perceel op zichzelf de ruimte biedt voor grootschaligere woningbouw, maar dat initiatiefnemer desondanks bewust niet heeft gekozen voor het uitponden van die mogelijkheid. Daarentegen is juist gekozen voor een plan met zorg en aandacht voor het gebied, monumentale waarden en natuur.

Ad 5.

Onder punt 9 van de reactie op zienswijze 1 is reeds toegelicht dat er geen sprake is van een strijdigheid met provinciaal beleid. Verwezen wordt naar deze reactie.

Ad 6.

Zoals onder punt 10 op de reactie op zienswijze 1 al is aangegeven is participatie vormvrij en is de uitvoering aan de aanvrager. Dat na afloop van de participatie het eigendom verandert impliceert niet dat de participatie dan overnieuw moet worden gedaan. Nu deze partijen wel een zienswijze hebben kunnen indienen worden zij niet in hun belangen geschaad. Na de zienswijzeperiode hebben nog gesprekken plaatsgevonden tussen (een vertegenwoordiging van) indieners en initiatiefnemer. Naar aanleiding daarvan heeft initiatiefnemer nog overleg gevoerd met de welstandscommissie voor de verkenning van eventuele mogelijkheden om aan de zienswijze tegemoet te kunnen komen. Uiteindelijk heeft initiatiefnemer er toch voor gekozen om het plan ongewijzigd te laten.

conclusie:

De zienswijze leidt deels tot aanpassing van het omgevingsplan.

5.3.5 zienswijze 4

Omwonende Prins Bernhardweg in Oosterbeek

Ontvangst zienswijze: 12 januari 2026

Inboeknummer: 2026-000622

samenvatting:

1. Participatie

Indiener geeft aan dat er in het kader van de participatie op geen enkele wijze met hun overleg heeft plaatsgevonden, waarbij indiener aangeeft als een van de weinige bewoners aan de Prins Bernhardweg rechtstreek op het perceel kijken. In de stukken staat dat er een vorm van participatie heeft plaatsgevonden maar die is dus verre van volledig en zorgvuldig geweest. Hiermee is de passage in paragraaf 5.2.1. onjuist.

2. Inhoudelijke reactie

Het perceel Prins Bernhardweg 1 en het omliggende gebied vormen de grens van een waardevolle open groene ruimte aan de zuidzijde van Oosterbeek. Volgens de kaart in de Omgevingsvisie van de gemeente Renkum is hier sprake van:

- Een open dorpsrand
- Een groene buffer
- Een landgoed
- Een groene ontwikkelingszone
- Een te koesteren open ruimte

In de omschrijving van de Omgevingsvisie staat: *dorpsranden en de grote open ruimte tussen spoorlijn en bebouwde kom blijven open en groen; nieuwe bebouwing is slechts na zware afweging en met compensatie toelaatbaar; openheid, zichtlijnen en morfologie (hoogteverschillen) worden expliciet beschermd.*

In de gemeentelijke Landgoederenvisie 2018 ('Glinsterend in het groen') worden de aan landgoederen grenzende gebieden aangewezen als onderdelen van de landgoedbiotoop', waarbij de formeel aangeduide open ruimte en de relaties met de omgeving bescherming verdienen. Voor de beleving van de landgoederen zijn de vergezichten uitdrukkelijk van belang. De langere zichtlijnen (onder meer vanaf de wijngaard en de open flanken richting het boerenerf) dragen het open landschapsbeeld.

Realisatie van woningbouw op De Hes zal in de winterperiode boven de boomtoppen zichtbaar zijn; juist daarom staat de beleving van de open ruimte tussen Arnhem en Oosterbeek al onder druk. Extra bebouwing op dit landgoed is ook om die reden ongewenst.

Het voorliggende bouwplan voor Prins Bernhardweg 1 is in strijd met verschillende uitgangspunten van het beleid. In de praktijk verkleint dit plan juist de open ruimte en tast de openheid van de dorpsranden het landgoed aan. Verder verruimt het planologische mogelijkheden op een manier die handhaving op openheid en zichtlijnen onmogelijk maakt.

Het voorliggende plan maakt bouwen in deze waardevolle ruimte mogelijk. Er mogen twee extra woningen gebouwd worden en een deel van het agrarische perceel wordt omgezet naar een tuin. De eerste woning (direct liggend aan de Prins Bernhardweg) zorgt ervoor dat de doorkijk die er vanaf de Prins Bernhardweg langs de boerderij naar het achterliggende landschap is, verdwijnt. Hiermee verandert direct het karakter van het huidige gebouw; dat is namelijk een solitaire boerderij die vrij staat in het landschap/op het landgoed. Dat dit ten gunste zou komen van de bestaande lintbebouwing is een gezocht argument en bovendien niet juist als je kijkt hoe het bouwvlak is gepositioneerd. De huidige structuur van gebouwen met een solitaire boerderij wordt juist geweld aangedaan in plaats van dat er enige structuur wordt versterkt.

De tweede woning wordt achter de huidige kapschuur gebouwd en verder het open gebied in. Deze woning wordt ook nog eens gebouwd in meerdere lagen (9 meter hoog) en wordt hoger dan de huidige kapschuur (6 meter hoog). Daarmee komt er dus meer (en hogere) bebouwing in het gebied dat nu open is en vanuit de Prins Bernhardweg (ook vanuit het huis van reclamant) vrije zichtlijnen geeft t.o.v. het agrarische gebied achter de boerderij. Dit zal een forse aantasting zijn van de huidige locatie. Zeker als je dat bekijkt vanaf het open veld en vanuit landgoed Mariëndaal.

Een extra woning kan op het terrein wel gebouwd worden, maar dan bijvoorbeeld op de plek waar nu de schuur staat die gedeeltelijk afgebroken zal worden. Dan worden de openheid en de zichtlijnen van het landgoed niet aangetast.

Verder wordt aan het perceel een forse tuin toegevoegd. Conform de regels bij het plan mag er weliswaar geen bebouwing komen in de tuin maar er kan natuurlijk wel zicht belemmerend groen/bomen worden geplaatst. Op het inpassingsplan zijn in de tuin en op het agrarische perceel zeker vijf nieuwe bomen ingetekend. Er mogen overigens volgens de regels meer bomen worden geplaatst. Ook dit zal een stevige aantasting zijn van het huidige karakter van de boerderij en van de openheid van het unieke landschap.

De locatie raakt de Groene Ontwikkelingszone (GO). Ontwikkeling is slechts toelaatbaar bij aantoonbare, evenredige versterking van natuur en Landschap, binnen een concrete termijn en geborgd door een voorwaardelijke verplichting in het omgevingsplan (art. 5.25 Omgevingsverordening Gelderland). Deze voorwaardelijke verplichting ontbreekt, waardoor uitvoering en instandhouding van maatregelen niet verzekerd zijn. Dit heeft tot gevolg dat versterking van natuur en landschap niet juridisch afdwingbaar is en de kernwaarde van de GO wordt ondermijnd. Dit plan is dus geen verbetering maar een verslechtering van de ruimtelijke kwaliteit.

Volgens de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland (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 voorliggende plan wijkt hiervan af door uitbreiding aan de dorpsrand zonder noodzaak. Dit is strijdig met artikel 5.44 Omgevingsverordening (beschermen van landschap).

Het Programma Wonen 2024-2028 van de gemeente Renkum legt nadruk op betaalbaarheid en variatie. Het TAM-plan voegt uitsluitend dure vrijstaande woningen toe en draagt niet bij aan starters, aandachtsgroepen of doorstroming. Uit de motivering blijkt bovendien dat de woningen primair dienen om financiële middelen te genereren (één woning) en om een 'oude-dag-woning' voor de initiatiefnemer te realiseren (de andere). Dit is evident privébelang en geen algemeen belang. Het plan past niet binnen de regionale woonagenda en staat haaks op de beleidsdoelen. Dit is strijdig met artikel 5.64 Omgevingsverordening Gelderland. Het argument dat betaalbaarheid 'financieel niet rond te krijgen' zou zijn, betreft een probleem van de initiatiefnemer en doet niets af aan de verplichting tot naleving van beleid.

Concluderend

Dit plan is een flinke inbreuk op een unieke open plek (landgoed) met ruime zichtlijnen aan de rand van het dorp Oosterbeek. Het is bovendien in strijd met het eigen gemeentelijke en het provinciale beleid. Het plan voegt verder geen ruimtelijke kwaliteit toe. Het lijkt erop dat de ruimtelijk inbreuk van dit plan voorbij is gegaan aan het college van b&w. Indiener verzoekt de gemeente daarom vriendelijk om niet met het voorliggende bouwplan in te stemmen. Allereerst dient er (beter) overleg met de omwonenden plaats te vinden en daarnaast is het voor deze locatie veel beter een bouwplan met een kleiner volume te maken dat beter past bij de unieke en beschermde locatie.

Reactie:

Ad 1.

Verwezen wordt naar hetgeen hierover in de eerdere reacties is opgemerkt.

Ad 2.

Met name in de reactie op zienswijze 1 (punt 6 en 7) is reeds uitgebreid beschreven dat het plan niet in strijd is met (de uitgangspunten van) de gemeentelijke Omgevingsvisie en Landgoederenvisie. Het plangebied ligt binnen de in de Omgevingsvisie als zodanig bedoelde bebouwde kom. Verwezen wordt naar deze reacties.

Door de plaatsing van een woning in het bestaande lint wordt dit lint afgerond. De afronding wordt ook versterkt door het specifieke ontwerp van deze woning. De afstand tot de bestaande boerderij blijft ruim zodat deze nog steeds vrij staat. Het plan is op de Intaketafel diverse keren besproken door en met de verschillende vakdisciplines. Daarbij is ook de situering van de gebouwen en de zichtlijnen op de boerderij diverse keren besproken. Uiteindelijk heeft dat geleid tot het voorliggende plan, met name ook het specifieke ontwerp van de woning. De nieuw te bouwen woning achter de boerderij vindt plaats op het huidige agrarische bouwperceel. Het vigerende bestemmingsplan voorziet dus aldaar al in een bebouwingsmogelijkheid. Planologisch is deze bebouwing dus al acceptabel geacht. Opgemerkt wordt dat in het verleden achter de bestaande monumentale schuur (nog iets verder het gebied in) al eens bebouwing heeft gestaan.

Voor wat betreft de vermeende strijdigheid met provinciaal beleid wordt verwezen naar hetgeen hierover is opgemerkt in de reactie op punt 9 van zienswijze 1. Het plan is hier niet mee in strijd. Omdat dat er geen versterkingsopgave geldt bestaat er ook geen aanleiding om die opgave juridisch afdwingbaar vast te leggen. Overigens is de natuurontwikkeling wel opgenomen in een landschappelijk inpassingsplan en wordt dit plan door middel van een voorwaardelijke verplichting (wel) juridisch geborgd. Zoals eerder al is opgemerkt is hier geen sprake van een uitbreiding aan de dorpsrand, maar een inbreiding in de dorpsrand.

Ten aanzien van het Woonprogramma 2024-2028 wordt verwezen naar hetgeen hierover reeds is opgemerkt onder punt 7 van de reactie op zienswijze 2 en punt 4 op zienswijze 3.

Zoals eerder in deze zienswijzereactie al is opgemerkt heeft het feit dat de betreffende woningen in het plan 'dienen om financiële middelen' te generen nadrukkelijk ook een algemeen belang. Deze middelen dragen bij aan de financiële haalbaarheid van het plan dat voorziet in de wenselijke toevoeging van schaarse woningen, het behoud van de monumentale gebouwen en de ontwikkeling van een aanzienlijk stuk waardevolle natuur. Opgemerkt wordt dat de woning achter op het perceel bedoeld is voor eigen gebruik.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het omgevingsplan.

5.4 Algemene conclusie/overwegingen naar aanleiding van de zienswijzen

Het plan is op de Intaketafel diverse keren besproken door en met de verschillende vakdisciplines. Daarbij is de situering van de gebouwen diverse keren besproken. Uiteindelijk heeft dat geleid tot het voorliggende plan.

Het plan heeft een aantal wenselijke effecten waar een zwaarwegend belang aan kan worden toegekend. Enerzijds ziet het plan op de bouw van woningen waar zeker in de huidige tijd een grote behoefte aan is. Daarbij komt dat de woningen ook op een ruimtelijk aanvaardbare/passende wijze worden toegevoegd. Zoals ook in de Woonvisie is overwogen wordt hierbij met name ingezet op kleinschalige ontwikkelingen in en rond de dorpen. Daarnaast voegt het plan natuur toe. In deze tijd waarin de natuur onder druk staat kan hieraan een groot algemeen belang worden toegekend. In de huidige situatie is weliswaar sprake van groen, maar slechts van zeer beperkte (natuur-)waarde. De aan de voorzijde van het plangebied geplande fruitbomen kunnen ook gerekend worden tot natuur. Daarnaast versterken ook deze bomen het karakter van het (historische) boeren erf. Zoals eerder in de zienswijzereactie ook al is aangegeven is daarbij gehoor gegeven aan de zienswijzen om het aantal bomen te maximaliseren. De sloop van een deel van de bestaande stal heeft als bijkomend wenselijk effect dat de monumentale schuur zichtbaarder en daarmee beleefbaarder wordt. Met onderhavig plan kan ook de agrarische bestemming worden verwijderd en de bebouwingsmogelijkheden daarvan worden ingeperkt. Ook de hinder die een agrarische bestemming met zich brengt zal op dit perceel verdwijnen. De eventuele gevolgen van het agrarisch gebruik op de akkers komt mede hierdoor verder van de woonbebouwing, waardoor het woon- en leefklimaat voor omwonenden zal verbeteren. Het toekennen van een woonbestemming aan het perceel zal ook bijdragen aan het behoud van de monumentale gebouwen.

Het plan heeft met name door de toevoeging van de twee woningen ook een aantal andere effecten, ook voor derden. Deze gevolgen achten wij, ook ten opzichte van die hiervoor genoemde belangen, acceptabel. Dat lichten we hieronder toe.

De toevoeging van de woning linksonder in het plangebied vindt plaats binnen de bestaande bebouwingscontour van Oosterbeek. Omdat dit in het bestaande bebouwingslint en tevens bestaande woongebied plaatsvindt is het effect op het landgoed uiterst beperkt, ook gelet op het feit dat het accent van dit landgoed met name in Mariëndael en de landbouwgronden ten oosten van de boerderij ligt. Vanaf het landgoed is de locatie van deze woning ook niet of nauwelijks waarneembaar mede door de aanwezigheid van de boerderij en bijbehorende schuren. Links en onder het plangebied heeft het gebied ook al een duidelijk stedelijk karakter. De woning komt ook binnen het stedelijk gebied. Deze woning komt in een strook die in de huidige situatie in enige mate doorzicht geeft. Links van deze strook bevinden zich woningen met achtertuinen en rechts de boerderij met opstallen van het plangebied. Vanaf recht voor deze strook gezien zal dit betekenen dat de woning in dat doorzicht komt te staan. De gedeeltelijke sloop van de bestaande stal zal anderzijds echter ook weer een doorzicht creëren, zij het vanuit een andere, schuinere hoek. De plaatsing van de woning zal voor het rechtstreekse zicht inderdaad gevolgen hebben. De directe gevolgen daarvan zijn beperkt tot de daar (recht) tegenover gesitueerde woningen. Slechts een beperkt aantal woningen heeft rechtstreeks zicht op deze strook. Hoewel het begrijpelijk is dat dat voor deze betreffende belanghebbenden als onwenselijk wordt ervaren kan een groter belang worden toegekend aan het algemene belang van de toevoeging van een woning. Daarbij geldt dat de inpassing van deze woning plaatsvindt op een ruimtelijk aanvaardbare wijze door de plaatsing in het

bestaande woonlint, waarbij tevens de zichtlijnen op de monumentale boerderij grotendeels behouden blijven. Ook door de vormgeving zal deze woning de afronding van dit lint vormen.

Voor de woning achter op het erf geldt dat deze woning de uitstraling krijgt van een agrarisch bijgebouw. Dit ontwerp versterkt het karakter van het boerenerf, hetgeen ook passend is in het landschap. Dit wordt verzekerd door een nadere aanduiding op de plankaart met daaraan gekoppeld aanvullende planregels. Herhaald wordt dat deze woning zich binnen het huidige agrarische bouwvlak bevindt. Planologisch voegt onderhavig plan op deze locatie dus geen bebouwingsmogelijkheden toe. Ook de ruimtelijke impact van deze woning is beperkt. De huidige bebouwing is vanaf de Utrechtseweg reeds beperkt zichtbaar, enkel aan (vanuit Arnhem gezien) het begin van daarvan, grofweg vanaf het spoorviaduct tot aan de toegangsweg van Mariëndael. Daarvan is overigens enkel de bovenzijde zichtbaar. Daarna verdwijnt de bebouwing al vrij snel achter de glooiende akkers. In de periodes waarin de akkers begroeid zijn met maïs is het zicht op de bebouwing zelfs nog beperkter of zelfs nihil. De woning in het lint zal vanaf de Utrechtseweg in het geheel niet zichtbaar zijn, de woning op het erf niet of nauwelijks. Laatstgenoemde woning zal vanuit die richting alleen zichtbaar zijn vanaf de wandelpaden die door de akkers lopen. Ook daarbij is de glooiing een beperkende factor in de waarneembaarheid. Omdat het voornamelijk recreatief gebruik door wandelaars betreft is het gebruik en het belang daarvan in zoverre beperkt te noemen. Vanaf de Prins Bernhardweg zal deze woning grotendeels door de overige bebouwing op het perceel aan het zicht worden onttrokken.

5.5 Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen

Er zijn wijzigingen doorgevoerd naar aanleiding van de zienswijze.

1. Het inrichtingsplan is aangepast, waarbij het aantal fruitbomen in het voorerf is teruggebracht.
2. In artikel 5 ('Tuin') is artikel 5.6 toegevoegd. Hierin is een verbod/vergunningplicht opgenomen voor het aanplanten of laten groeien van bomen en struiken en (inheemse) hagen, met uitzondering van de (fruit-)bomen en overige beplanting op de locaties conform het in bijlage 1 opgenomen landschappelijk inrichtingsplan
3. op de achtertuin van de woning in het lint is, conform dat bij de overige achtertuinen geldt, op de plankaart een aanduiding 'specifieke vorm van tuin - landschap' opgenomen;
4. de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - landschap' is vervangen door 'specifieke vorm van tuin - landschap'
5. in art. 6.4.4.b is de voorwaardelijke verplichting voor de realisatie van het inpassingsplan gewijzigd naar 1 jaar na het onherroepelijk worden van de bouwvergunning voor de eerste woning.

5.6 Ambtshalve wijzigingen

Er zijn ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.

1. Door aanvrager is kenbaar gemaakt dat de op de plankaart aangegeven maximale hoogte van de bestaande monumentale kapschuur lager is dan de werkelijke, reeds bestaande hoogte. Op de plankaart is een maximale hoogte aangegeven van 6 meter. In werkelijkheid is deze schuur 7 meter. Dit is op de plankaart aangepast.
2. Op het bouwvlak van de achterste woning is de nadere aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - erfwoning' aangebracht. In artikel 6.2.1. zijn voor deze aanduiding (aanvullende) regels toegevoegd. In paragraaf 2.3 van de toelichting is een nadere toelichting hieromtrent toegevoegd.
3. In artikel 6.4.2., onder a. is toegevoegd dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - erfwoning' de in artikel 6.2.1. voor deze aanduiding opgenomen regels van overeenkomstige toepassing zijn.

Daarnaast zijn enkele kleine tekstuele aanpassingen gedaan.