

Gemeenteraad van de gemeente Renkum
Postbus 9100
6860 HA Oosterbeek

13 JAN 2026		
GEMEENTE RENKUM		
14 JAN 2026		
INB.NR:		

Betreft: zienswijze TAM-procedure Prins Bernhardweg 1 Oosterbeek

Datum: 12 januari 2026

Geachte leden van de gemeenteraad,

Bij deze dien ik een zienswijze in tegen het plan om twee woningen te bouwen in het open en waardevolle gebied aan de Prins Bernhardweg 1 te Oosterbeek.

Belang

Vanuit ons huis op de [REDACTED] kijken wij rechtstreeks op het perceel waarop gebouwd gaat worden en zijn dus als zodanig direct belanghebbenden.

Participatie

Voordat ik in ga op het voorliggende bouwplan eerst een opmerking over de participatie met betrekking tot dit plan. Er heeft met ons op geen enkele manier overleg plaatsgevonden terwijl wij 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.

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 dorpsrand en 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 gunst 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 aan gedaan 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 ons huis) 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 zichtbelemmerend 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.

Ik verzoek u 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.

Met vriendelijke groet,

