

(1) Goedenavond, mijn naam is André Kloppenberg, ben woonachtig aan het begin van de Stationsweg in Oosterbeek en ik wil het met u graag hebben over de bouwontwikkelingen rondom de percelen Stationsweg 4, 8 en 10 aan de ene kant én de voor dit gebied van toepassing zijnde gebiedsvisie aan de andere kant.

(2) Bij het maken van de afspraak voor deze Raadsontmoeting, werd mij gevraagd of ik "bezwaarmaker" ben. Nee, dat ben ik niet. Ik wil u (als beslissers binnen onze groene gemeente) alleen op het spoor zetten om de entree van de Stationsweg (komende vanaf de Utrechtseweg) nog mooier te maken (eigenlijk betekent dit "terugbrengen naar de situatie zoals deze oorspronkelijk bedoeld is") én er voor te zorgen dat het lieflijke maar tegelijkertijd statige karakter van dit deel van ons dorp behouden blijft.

(3) Laat mij u meenemen naar omstreeks het jaar 1885, toen Landschapsarchitecten een statige entree van de Stationsweg in Oosterbeek ontwikkelden (de eerste panden zijn er omstreeks het jaar 1887 gebouwd). Normaliter werd en wordt voor alle panden een gelijke afstand van de straat tot de voorgevel aangehouden, echter de mensen die destijds de ruimte in gingen richten, beschikten over een prijzenswaardig ruimtelijk inzicht en hebben er toen al (we spreken over zo'n 140 jaar geleden) voor gezorgd dat alle percelen aan de linkerzijde van de Stationsweg "versprongen" bebouwd zijn.

Hierdoor is er komende vanaf de Utrechtseweg (vanuit de richting Doorwerth) een prachtige royale "trechterfunctie" zichtbaar voor het eerste stuk van de Stationsweg (dit zijn 9 panden met de "even nummers", Nr. 2 tot en met Nr. 18 !!!). Alle 9 panden zijn daardoor met (een deel van) de voorgevel zichtbaar bij het indraaien van de Stationsweg. Zie de (huidige) kadastertekening met daarop aangegeven de "trechterfunctie".

(4) Het pand Stationsweg 4 echter, is op dit moment grote spelbreker in deze "trechterfunctie". Dit pand is in de wederopbouwfase na de 2<sup>e</sup> Wereld Oorlog, te ver naar voren gebouwd, waardoor de "trechterfunctie" niet meer zichtbaar is. Het huidige bouwvlak staat zelfs nóg verder naar de straat toe. Het toeval wil dat dit perceel op dit moment "gesprek van herontwikkeling" is en dit is daarmee het juiste moment om vanuit het oogpunt van welstand het ruimtelijk inzicht weer te corrigeren naar de rond het jaar 1887 beoogde situatie (5). De huidige opstallen (naoorlogs gebouwd omstreeks het jaar 1952) vervangen de door de oorlog sterk beschadigde villa die hier tot die tijd stond.

Bij de wederopbouw na de oorlogsjaren is er geen rekening gehouden met de ruimtelijke lijn die hier juist voor bedacht was. Dit bouwvlak ligt nu dus enkele meters te ver naar de straat toe en zou (om de zichtlijn vrij te houden) naar achteren verplaatst moeten worden. Ik zou u graag aan willen raden dit gevoel zelf ter plekke te ondergaan; loopt u gerust over de Utrechtseweg, komend vanuit de richting Doorwerth de Stationsweg in (6) en dan ziet u (nog voordat u het herdenkingsmonument in de tuin van Stationsweg 2 gepasseerd bent) alle gevels aan het begin van de Stationsweg voor u opdoemen (al dient u nu dan nog een beetje "door" de woning Stationsweg 4 heen te kijken). Gewoonweg prachtig! Hopelijk bent u met mij eens dat er rechtgedaan moet worden aan de situatie zoals deze oorspronkelijk gepland is. Dit prachtige detail valt niet op indien er púúr naar het perceel Stationsweg 4 gekeken wordt, maar u als gemeente dient naar "het grote goed" te kijken en daarmee naar de positie ten opzichte van de aanliggende percelen! Dat wordt nu niet gedaan (hier kom ik verderop in mijn betoog nogmaals op terug).

(7) Ook de afmetingen van het nieuw te ontwikkelen pand zouden (zowel qua bebouwd grondoppervlak als bouwhoogte) in lijn moeten zijn met de oorspronkelijke villa uit het jaar 1887, die in dezelfde stijl was als de panden op Stationsweg 2 (8), 6 (9) en 8 (10). Al deze panden bestaan uit

begane grond + 1<sup>e</sup> verdieping met daarboven een afgetopt pannendak én al deze panden staan redelijk midden op het perceel zodat er zowel links als rechts van het pand een royale ruimte overblijft om langs de panden heen te kijken om geen “opgesloten gevoel” te krijgen.

(11) Als u dit vergelijkt met de door de ontwikkelaar van Stationsweg 4 aangeleverde impressie van een 4-verdiepingen hoge glazen blokkendoos (**die bovendien -heel sneaky- ook nog eens half-verdiept gesitueerd zou moeten worden**), past dit totaal niet in de oorspronkelijk bedoelde situatie én al helemaal niet bij de in de directe omgeving gesitueerde stijlvolle panden. Het is duidelijk dat de ontwikkelaar van deze locatie die dit plan ter tafel bracht, totaal geen oog heeft voor de historische waarde van deze locatie én de aangrenzende omgeving en het perceel louter “zo vol als mogelijk” wil uitputten. (12) Ter beeldvorming, dit is de huidige bebouwing van Stationsweg 4.

Laten we ons inspireren door de monumentale uitstraling van het begin van de Stationsweg en deze statige blik niet laten vernielen door een veel te moderne glazen blokkendoos.

Ik ben er helemaal geen tegenstander van dat er een nieuwe bebouwing voor dit perceel zou kunnen komen, echter deze dient wél in lijn te zijn met hetgeen oorspronkelijk bedoeld én passend binnen de omgeving en van een omvang waarbij (net zoals de andere panden) de diepte redelijk in lijn is met de breedte van het pand.

Op dit moment is er door Bureau SRO (in opdracht van de gemeente) een Omgevingsvisie in voorbereiding. Houdt dit rekening met de hierboven door mij geschetste oorspronkelijke situatie? Ik vind in deze visie namelijk geen details terug waarop teruggevallen kan worden voor dit soort vraagstukken.

Wij (en daarmee bedoel ik u als vertegenwoordigers van de Gemeente Renkum en verder alle betrokkenen) zullen er gezamenlijk voor moeten waken dat dit soort door mij genoemde argumenten ter zijde geschoven worden om de ontwikkelaar te wille te willen zijn en dat er per perceel een postzegelbestemmingsplan op tafel komt waaraan een juiste en correcte afweging met de Omgevingsvisie en dergelijke ontbreekt. Ik herinner u hierbij aan het in december 2020 door de Rekenkamer uitgebrachte Verslag waarbij meerdere (vergelijkbare) ontwikkelingen binnen bestemmingsplannen binnen de gemeente Renkum niet de schoonheidsprijzen verdienden. De eerder geschetste geplande ontwikkelingen dienen juist in samenhang met elkaar beoordeeld te worden en niet als van elkaar losstaande ontwikkelingen.

Recent heb ik samen met een andere buurtbewoner een informatief onderhoud gehad met zowel Dhr. Mark Sandmann (wethouder o.a. Ruimtelijke Ontwikkeling) en Dhr. Jan Rutjes (beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening). Na dit gesprek had ik eerlijk gezegd niet het gevoel dat er naar “het grotere geheel” gekeken wordt, maar meer naar de individuele plannen.

De mogelijke herontwikkeling van Stationsweg 4 (het nu op tafel liggende plan gaat over 15 appartementen) moet bovendien in een veel breder perspectief én in samenhang met elkaar beoordeeld worden; er zijn immers voor meerdere locaties in de directe omgeving al bouwplannen in uitvoering of in voorbereiding:

- Utrechtseweg 165 (voormalig Loyens & Loeff-kantoor): een 4 !! -verdiepingen tellend appartementencomplex van 11 appartementen, met welgeteld 22 parkeerplaatsen); deze verkeersbewegingen drukken (na de oplevering van dit pand) ook op de al zwaar belaste omgeving.
- Stationsweg 8: meerdere appartementen, waarvan een aantal in het bestaande hoofdgebouw + een aantal in de achtertuin met in totaal 15 parkeerplaatsen. De

verkeersafwikkeling is (of was) geheel of gedeeltelijk voorgesteld via “recht van overpad” via Stationsweg 6 (met de uitrit direct naast perceel Stationsweg 4), terwijl de toepasbaarheid van dit beding nog ter discussie staat. De ontwikkelaar van dit plan gaf in een recent gevoerd gesprek aan dat dit plan binnenkort ingebracht zal gaan worden.

Pand / locatie	Verdiepingen	Appartementen	Parkeerplaatsen	Overig
Utrechtseweg 165	4 ?	11 ?	22 ?	Voormalig Loyens & Loeff
Stationsweg 4	4 ?	15 ?	23 ?	
Stationsweg 8	3 ?	8 – 9 ?	15 ?	Verkeersafwikkeling ?
<b>Totaal</b>		<b>24 – 25</b>	<b>60 ?</b>	

Ook dient de huidige groenstructuur onaangetast te blijven. Bij het (in de laatste jaren) enkele keren op andere eigenaren overgaan van Stationsweg 4, is er continue een aanslag gepleegd op de aanwezige bomen. In de recente 5 jaren zijn er in zowel voor- als achtertuin, zeker 15 grote bomen verwijderd. (16) In het jaar 2005 was Oosterbeek nog het groenste dorp van Europa ... (16b) dat zullen we nu niet meer worden helaas. De huidige grote beukenboom (halverwege het perceel, vlak tegen perceelsgrens met Stationsweg 6) is volgens de “Beslisboom” van de gemeente Renkum alleen vergunningsplichtig te kappen; echter, bij de impressiefoto van het voorgestelde ontwerp, kàn er überhaupt geen ruimte zijn voor deze grote beeldbepalende beukenboom, omdat de ruimte eenvoudigweg ingenomen is door bebouwing.

→ Qua alleen al het aantal parkeerplaatsen komt dit al uit op zo’n 60 stuks (gerekend met factor 1.5)!!! Dat moeten we niet willen, waar blijven we met “het vergroenen van de omgeving” als er binnen dit kleine gebied, naast het grote bebouwde oppervlak ook nog zo’n **650 m2** nodig is puur voor parkeren (excl. aanvoerroutes en andere verharde wegen)?

Hierbij dan ook een dringend beroep op u als “beslissers binnen de gemeente Renkum” om éérst de juiste omgevingsvisie afgerond te hebben en daarna pas een passende invulling te vinden en dus niet (zoals in het verleden meerdere malen gebeurde, zoals zelfs door de Rekenkamer aangetoond) een “postzegelbestemmingsplan” te ontwikkelen waarbij de overkoepelende gedachten uit beeld bleven en er later bij gezocht werden.

(zie Verslag van de Rekenkamercommissie van december 2020).

Mijn suggesties / vragen aan u:

- Herstellen van het cultuurhistorische element “de trechterfunctie” aan het begin van de Stationsweg, door het bouwvlak van Stationsweg 4 zodanig naar achteren te verplaatsen dat

de voorzijde van de gevel weer "in lijn" ligt met die van de buur-panden (Nr. 2 tot en met 18).

- In samenspraak met alle belanghebbenden de gebiedsvisie toe te spitsen op het gebied afgebakend door Utrechtseweg / Stationsweg / Paul Krugerstraat / Mariaweg.
- Pas nadat een gebiedsvisie door alle betrokkenen goedgekeurd is, verdere stappen te ondernemen richting het mogelijk aanpassen van het geldende bestemmingsplan, waarbij qua bebouwing, de vroegere situatie als uitgangspunt dient (dus begane grond + 1<sup>e</sup> verdieping met daarboven een afgetopt pannendak, oppervlakte van het huidige bouwvlak handhaven én de panden redelijk midden op het perceel situeren).
- Gênante bestemmingsplan-situaties zoals die zich in het verleden voorgedaan hebben voorkomen dat er zogenaamde "postzegelbestemmingsplannen" en dergelijke geïnitieerd worden zonder dat deze in samenhang met de gebiedsvisie én het geldende bestemmingsplan tot stand komen.
- De huidige groenstructuur onaangetast laten.

Hopelijk heb ik u hiermee aan het denken gezet dat nú het moment daar is om zaken in een breed perspectief op te pakken en niet te wachten tot er via via toezeggingen gedaan zijn aan ontwikkelaars van bepaalde percelen waarover u later afgerekend kunt worden.

Hou het vizier open, hou alle betrokkenen aan de overlegtafel én laat u niet lijden door mogelijk "korte termijn gewin" in plaats van de "lange termijn visie"!

Door André Kloppenberg  
Oosterbeek, 06 april 2021

andre.kloppenberg@gmail.com