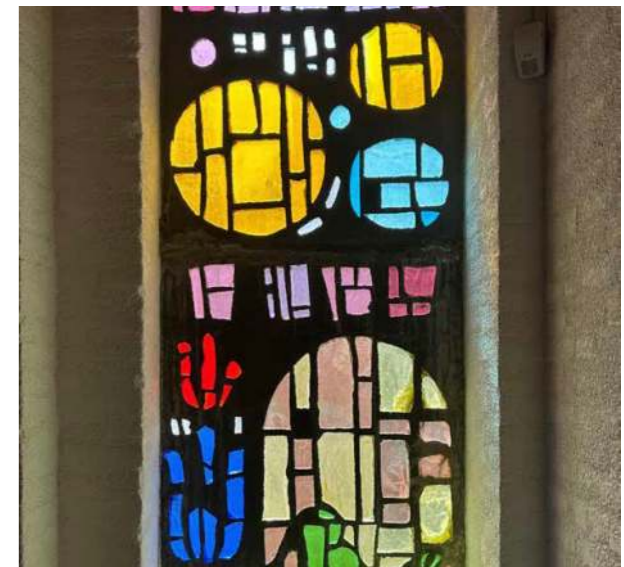
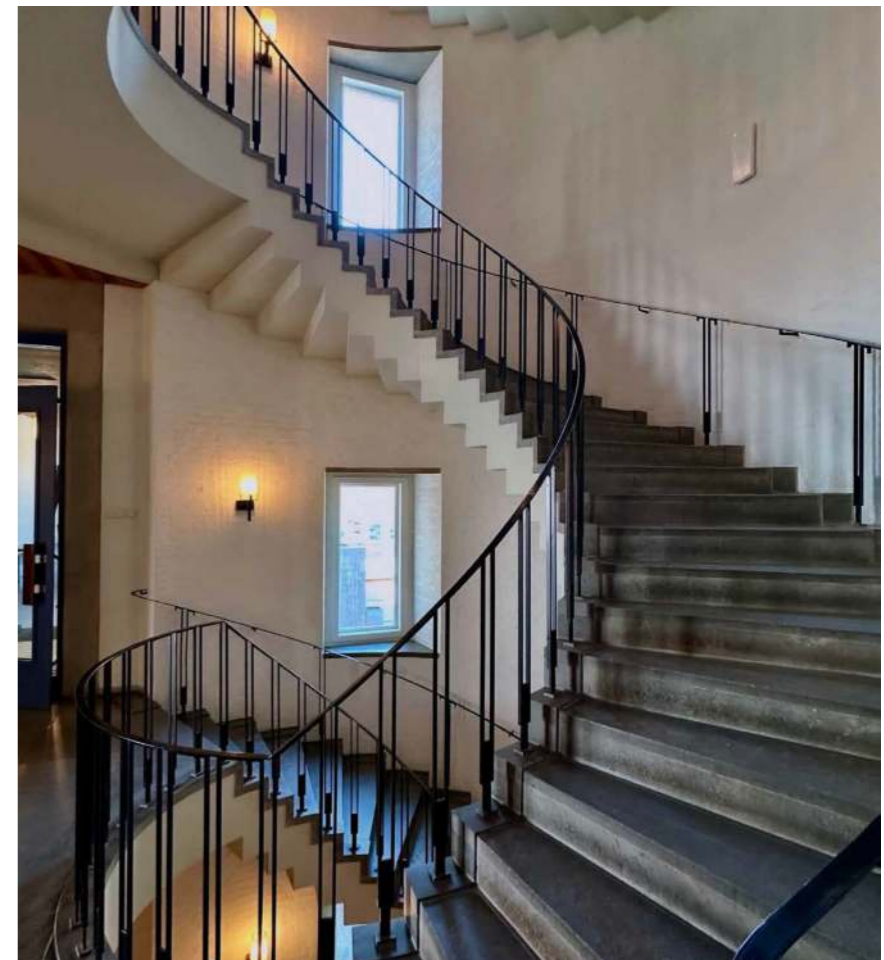


Toekomstperspectief Raadhuis Gemeente Renkum

Gemeente Renkum
Toekomstperspectief Raadhuis
December 2025



Gemeente Renkum



Colofon

Opdrachtgever

Gemeente Renkum

SITE urban development

Oedsen Boersma

Jasmijn Ponssen

opZoom architecten

Marie-Jeanne Sas

Alissa Los

Auteursrechten

Een deel van de gebruikte beelden is afkomstig uit de beeldenbank van SITE, opZoom en stukken van de gemeente Renkum, de bron van de beelden is expliciet in de beschrijving benoemd. In dit boekwerk zijn ook beelden gebruikt afkomstig uit het rapport van BAAC, hierbij zijn auteursrechten niet specifiek benoemd.

Dit boekwerk is een inspiratiedocument voor de opdrachtgevers. Eventuele externe publicatie valt onder verantwoordelijkheid van de opdrachtgever.

Inhoudsopgave

1. Samenvatting en advies

Introductie

2. Opgave

3. Het Raadhuis

Kansen, Kaders en Uitgangspunten

4. Kansen

 Informeel Marktconsultatie

5. Ruimtelijk-programmatisch kader

Scenario's

6. Verkenning scenario's

 Input omwonenden

7. Multi Criteria Analyse

8. Overige Zaken

Aanbevelingen voor markttuitvraag

9. Verkoopstrategie

10. Vervolgproces

11. Bijlage

1. Samenvatting en advies

Raadhuis Oosterbeek: Van bestuurlijk hart naar dorps huis van de toekomst

Het monumentale Raadhuis in Oosterbeek staat op een keerpunt. Jarenlang was het het bestuurlijke hart van de gemeente Renkum, maar het voldoet niet meer aan de eisen van een veilige, moderne werkomgeving. Het onderhoud is achterstallig en het gebouw is te groot voor de huidige ambtelijke organisatie. Daarom besloot de gemeenteraad in oktober 2024 tot herhuisvesting van de organisatie én het verkennen van nieuwe ontwikkelperspectieven voor dit bijzondere pand. De vraag is helder: hoe geven we het Raadhuis een toekomst die recht doet aan zijn geschiedenis én betekenisvol is voor het dorp?

Die zoektocht gaat verder dan stenen en vierkante meters. Renkum verandert. De bevolking vergrijsst, het klimaat vraagt om duurzame keuzes en dorpscentra transformeren van *place to buy naar place to be*: plekken waar mensen elkaar ontmoeten, verblijven en beleven. Het Raadhuis kan daarin een sleutelrol spelen. Niet als gesloten bestuursgebouw, maar als open plek die het centrum van Oosterbeek versterkt en uitnodigt tot verbinding.



Ambitiedocument: Levendig dorps hart Oosterbeek



Monumentale status



Haalbaar project (financieel en fasering)



Duurzame invulling van het Raadhuis

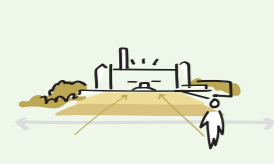
De vier grote ambities voor het Raadhuis

De ambities zijn groot, maar duidelijk: behoud van het monument, een levendig dorps hart en een invulling die past bij het Ambitiedocument Centrum Oosterbeek en tien ontwerpprincipes die de cultuurhistorische waarde borgen. Tegelijkertijd moet het plan financieel haalbaar zijn en maatschappelijke meerwaarde bieden.

Om deze toekomst te verkennen, werkte de gemeente samen met architectenbureau opZoom en adviesbureaus SITE urban development en Fakton, en bouwde voort op eerdere studies, zoals die van BAAC. Via ontwerpateliers, een marktconsultatie en ontwerpend onderzoek zijn vier scenario's ontwikkeld en beoordeeld. Uit deze verkenning komt één scenario als meest kansrijk naar voren: **Het Open Dorps huis**. Dit concept scoort het hoogst op kwaliteit, uitvoerbaarheid en financiële haalbaarheid. Het biedt ruimte voor ontmoeting, cultuur en maatschappelijke functies, en combineert gemeentelijke regie met marktparticipatie. Zo ontstaat een plek die niet alleen het monument bewaart, maar ook het dorpsleven verrijkt.

Voor de verkoopstrategie wordt een **partnerselectie** aanbevolen. Daarmee kiest de gemeente niet voor een puur commerciële transactie, maar voor samenwerking op basis van visie en maatschappelijke doelen. De planning voorziet in overdracht van het pand medio 2027 en realisatie vanaf 2028. In de tussenperiode (2026-2028) wordt tijdelijk gebruik voorgesteld om leegstand en verval te voorkomen. In deze periode wordt alleen noodzakelijk onderhoud uitgevoerd om veilig gebruik mogelijk te maken.

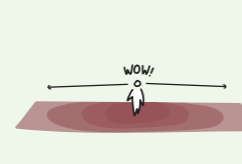
Het Raadhuis staat dus aan de vooravond van een nieuwe fase. Van bestuurlijk centrum naar een open dorps huis dat geschiedenis en toekomst verbindt. Een plek waar Oosterbeek samenkomt, leeft en beleeft. Met dit advies zet de gemeente een belangrijke stap naar een toekomst waarin het monument niet alleen behouden blijft, maar opnieuw betekenis krijgt.



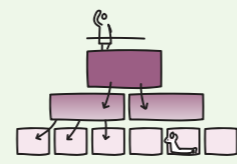
1. Landgoed Dennenkamp



2. Asymmetrie



3. Overmaat



4. Hiërarchie



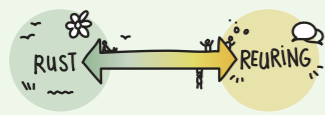
5. Overgangen



6. Symboliek



7. Huis van Oosterbeek



8. Programmatische deelgebieden

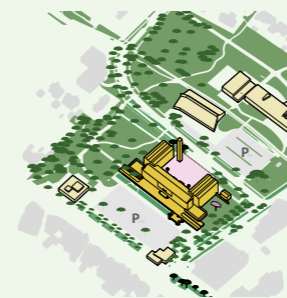


9. Tijdelijkheid

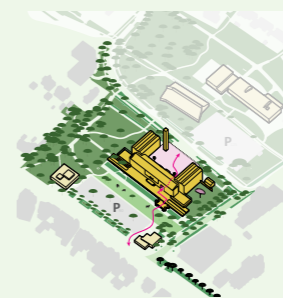


10. NO GO's

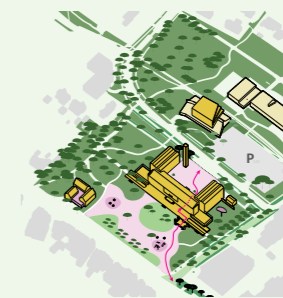
De tien ruimtelijk-programmatische ontwikkelprincipes voor het Raadhuis



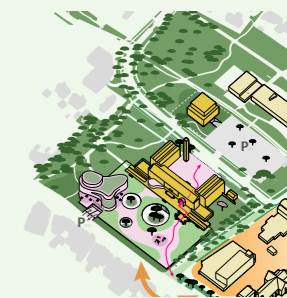
0. Huidige Situatie



1. Het Markante Monument



2. Open Dorps huis



3. Grote Landschapsontwikkeling

Criterium	Scenario 0 (Verkoop as is)	Scenario 1 (Markant Monument)	Scenario 2 (Open Dorps huis)	Scenario 3 (Grote Landschapsontwikkeling)
Interesse markt	+/-	+	++	+
Erfgoed en historisch landschap	-	+	++	++
Regie gemeente	+/-	++	+	+/-
Realiseren ambities uit Ambitiedocument Centrum Oosterbeek	--	+/-	+	++
Financieel	+/-	+/-	+/-	-
Totaal	- 3	4	6	4

Introductie

2. Opgave

2.1 Opgave

Het Raadhuis van Renkum is al jarenlang toe aan vernieuwing. Het gebouw voldoet niet meer aan de huidige eisen voor een veilige, gezonde en moderne werkomgeving. Er wordt al sinds 2017 gesproken over renovatie. Sindsdien zijn verschillende mogelijkheden onderzocht: naast renovatie zijn herinrichting van het bestaande monumentale gebouw of zelfs nieuwbouw de revue gepasseerd.

Zo is er door HEVO met architectenbureau De Twee Snoeken een studie uitgevoerd waarin werd gekeken naar een gemengde programmering van het monumentale pand in Oosterbeek. Er werd gedacht aan een mix van functies: het gemeentehuis, de bibliotheek, externe kantoren, woningen en horeca. Deze mix sluit goed aan bij de toekomstvisie voor het centrum van Oosterbeek en biedt kansen voor samenwerking, efficiënt gebruik van ruimte en extra inkomsten door verhuur. Het concept bleek alleen niet haalbaar omdat de ruimtebehoefte van de gemeente is veranderd. Met de huidige personele formatie is het gebouw te groot en door veranderende werkvormen, zoals hybride werken, is de behoefte aan kantoorruimte voor de gemeenteambtenaren veranderd. Daarnaast was de investering in het Raadhuis voor de gemeentelijke huisvesting dusdanig hoog dat deze oplossing destijds financieel niet te verantwoorden was voor de gemeente.

In april 2024 is daarom besloten om voor de gemeentelijke organisatie op zoek te gaan naar een meer passende huisvesting. De raad heeft in 2024 het college opdracht gegeven om verschillende herontwikkelingsscenario's voor het huidige Raadhuis in beeld te brengen. Wanneer herhuisvesting van de ambtelijke en bestuurlijke organisatie is gerealiseerd zal het bestaande Raadhuis en de directe omgeving aan de Generaal Urquhartlaan in Oosterbeek beschikbaar komen voor een nieuwe invulling. Uitgangspunt daarbij is dat de bestaande monumentale status van het Raadhuis behouden blijft.

2.2 Proces

In het voorliggende document worden ontwikkelscenario's voor de toekomstige herontwikkeling van het Raadhuis uitgewerkt en worden de ruimtelijk-programmatische kaders, kansen en ontwerpprincipes voor de toekomstige ontwikkeling toegelicht. De scenario's verkennen mogelijke ontwikkelrichtingen primair voor het huidige Raadhuis en haar directe omgeving. Gezien de ligging van het gebouw in het centrum van Oosterbeek en de relatie van het pand met de omgeving ligt het voor de hand om een groter gebied te betrekken bij de ontwikkeling, om het meest optimale resultaat te bereiken. In de figuur hieronder zijn het primaire en secundaire onderzoeksgebied aangegeven (de getekende grenzen zijn indicatief en nieuwe inzichten kunnen leiden tot een wijziging van de grenzen). Bij



Ligging van het Raadhuis op Landgoed Dennenkamp met daaromheen de school, bibliotheek, parkeervelden, voormalige banklocaties, supermarkt, en het gezondheidscentrum. De stippellijnen markeren de twee onderzoeksgebieden (primair en secundair). (Luchtfoto: Google Earth, bewerking SITE)

de zoektocht naar een nieuwe invulling moet rekening worden gehouden met het in 2024 door de gemeenteraad vastgestelde Ambitiedocument Centrum Oosterbeek.

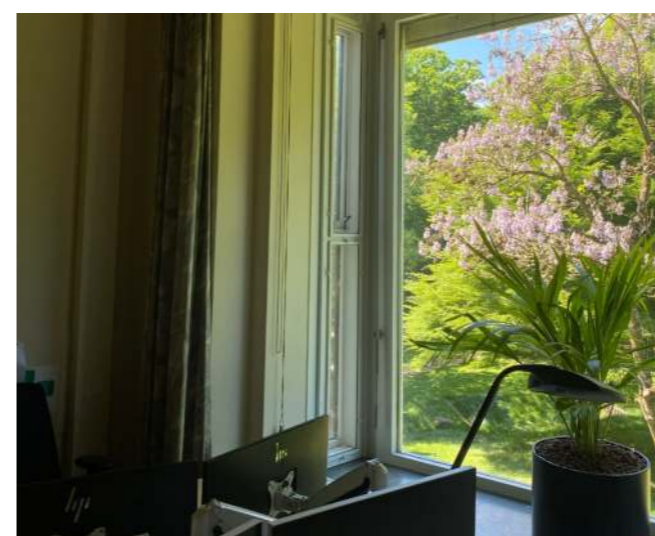
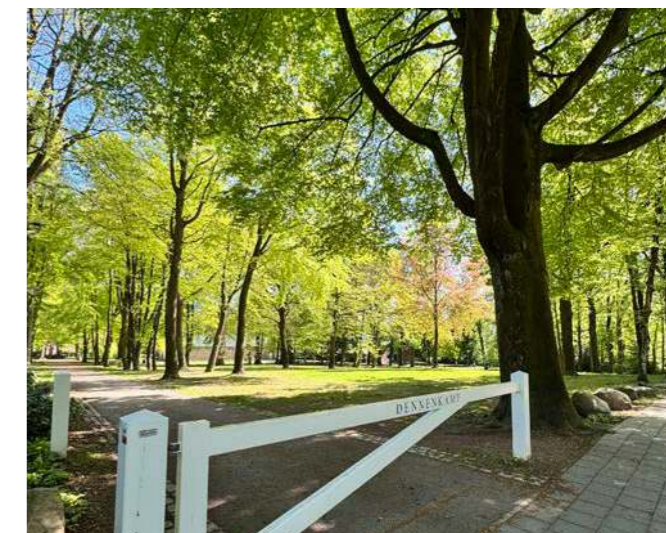
Het Raadhuis heeft de status van gemeentelijk monument. Dit houdt in dat de gemeente waarde hecht aan het monumentale karakter van het Raadhuis en het bijbehorende ensemble. Dit houdt niet in dat zowel aan het ensemble als aan het gebouw zelf niets zou mogen worden veranderd. Er zal echter met respect omgegaan moeten worden met de historische context.

Aan opZoom architecten is gevraagd om een cultuurhistorische ruimtelijke verkenning te doen om te komen tot ontwerpprincipes die recht doen aan het monumentale karakter van het Raadhuis. Daarnaast heeft SITE urban development gekeken naar de programmatische mogelijkheden voor het Raadhuis die bijdragen aan het Centrum Oosterbeek. Dit is vertaald in ruimtelijk-programmatische ontwikkelscenario's en uitgangspunten, die getoetst zijn tijdens een informele marktconsultatie. Hierin zijn gesprekken gevoerd met diverse ontwikkelaars, investeerders en maatschappelijke instanties om de haalbaarheid van de uitgangspunten te toetsen. Ook is hiervoor een toets gedaan naar financiële haalbaarheid van de verschillende scenario's.

De resultaten van deze studies worden in dit Toekomstperspectief gepresenteerd in drie delen:

- 1. Ruimtelijk-programmatische kansen, kaders en uitgangspunten.** Deze vormen de basis voor de ontwikkelscenario's, en het vertrekpunt vormen voor de toetsing van toekomstige ontwerp/-ontwikkelvoorstellen.
- 2. Ontwikkelscenario's in beeld brengen.** Waarbij ruimtelijke en programmatische uitwerkingen toegelicht worden. De scenario's worden onderling afgewogen op verschillende aspecten: ruimtelijk, financieel, functioneel, etc. Hiermee wordt concreet invulling gegeven aan de opdracht van de raad.
- 3. Tot een advies komen voor het "in de markt zetten" (tenderen) van het Raadhuis.** Dit geeft antwoord op de vraag "Hoe realiseren we de herontwikkeling van het Raadhuis?". Dit advies vormt tevens de basis voor het vervolgtraject. De input voor dit advies bestaat uit de resultaten van de analyse waarin is vastgesteld welke functies een plek kunnen krijgen binnen het Raadhuis. Op basis hiervan moet richting worden gegeven aan potentiële inschrijvers op de tender. Tegelijkertijd is het van belang om voldoende ruimte te laten aan marktpartijen om met eigen ideeën en voorstellen te komen, zodat innovatie en creativiteit gestimuleerd worden.

Landgoed Dennenkamp



3. Het Raadhuis

3.1 Geschiedenis

Vele jaren voordat het oog van de gemeente op landgoed Dennenkamp viel voor het bouwen van een nieuw Raadhuis, stond hier het huis van advocaat J.H. Loopuyt en zijn vrouw. Zij bouwden in 1859 het huis met omliggend park, landgoed Dennenkamp. Tot aan 1935 is het landhuis altijd bewoond geweest. Hierna werd het eigendom van de gemeente.

Door de grote oorlogsschade die geleden was in de gemeente moest er veel hersteld worden en de financiële middelen om dat ter hand te nemen waren beperkt. Het is dan ook niet vreemd dat de aandacht kort na de oorlog vooral uitging naar herstel van woningen en werkgelegenheid. Door deze toenemende vraag aan woningen, is in de jaren 50 en 60 van de 20e eeuw het noordelijk deel van het landgoed ingezet voor woningbouw. In diezelfde tijd werd het bestaande huis Dennenkamp ingericht als Raadhuis. Bij de aankoop was de woning al aan de kleine kant voor de huisvesting van de gemeenteambtenaren; desalniettemin werd het tijdelijk gebruikt voor huisvesting, met de overweging dat hier een nieuw gemeentehuis gerealiseerd zou worden.

Gedurende het einde van de jaren zestig was dit het geval. In vier jaar (1964-1968) verrees hier het nieuwe Raadhuis in functionalistische stijl, ontworpen door architect Marinus Jan Granpré Molière, een vooraanstaand vertegenwoordiger van de Delftse School. In deze periode werd het oorspronkelijke huis afgebroken. Tijdens het einde van de 20e en het begin van de 21e eeuw zijn er diverse gebouwen rondom het Raadhuis bijgebouwd (zoals de bibliotheek en basisschool), ook vond er een eerste herstructurering plaats van naoorlogse bebouwing.



Landgoed Dennenkamp, nieuwe locatie Raadhuis (Foto: BAAC rapport - Bouwhistorische verkenning, 2022)

3.2 Betekenis Raadhuis in de huidige tijd

Het Raadhuis van Oosterbeek, gelegen in de gemeente Renkum, is een markant gebouw met een rijke geschiedenis. Het gebouw is sinds de oplevering een belangrijk administratief centrum geweest voor de regio en staat inmiddels op de monumentenlijst vanwege zijn architectonische en historische waarde. Granpré Molière wenste een 'huis' voor ambtenaren te maken: geen kil kantoorgebouw maar een warm en uitnodigend gebouw, met eenzijdige oriëntatie, onder andere door situering van toegangen aan alle zijdes van het gebouw.

Gedurende de afgelopen decennia heeft het Raadhuis verschillende verbouwingen en aanpassingen ondergaan, maar de oorspronkelijke stijl en uitstraling zijn grotendeels behouden gebleven. De ligging in het groene en historische Oosterbeek, dat bekendstaat om zijn rol in de Slag om Arnhem tijdens de Tweede Wereldoorlog, geeft het gebouw extra betekenis binnen de lokale gemeenschap.

Bron: BAAC rapport - Bouwhistorische verkenning (2022)



Ontwerptekening van Granpré Molière voor het Raadhuis (Bron: BAAC rapport - Bouwhistorische verkenning, 2022)



Tijdens de bouw van het raadhuis werd besloten de groenzone te vervangen door parkeren (Bron: BAAC rapport - Bouwhistorische verkenning, 2022)



1900-ca. 1950: Landgoed, lint en dorp



1950-1962: Naoorlogse bebouwing noordzijde










1966-1970: Raadhuis en parkeerplein



1970-1990: Nieuwbouw rond het Raadhuis



1990-2025: Herstructurering naoorlogse bebouwing

-  station Oosterbeek
-  nieuw Raadhuis
-  het oude landgoed Dennenkamp
-  parkeerplein
-  langzaam verkeer
-  autoverkeer
-  groene weide

Bron: opZoom

Interieur



Sfeerbeelden van het interieur van het Raadhuis (Foto: opZoom en SITE)

Vanuit de toren



Vanuit het torentje: het Raadhuis, centrum van Oosterbeek en in de verte de spoorbrug over de Nederrijn en het Gelredome (Foto: SITE).

Kansen, Kaders en Uitgangspunten



4. Kansen



Er liggen diverse kansen voor de herontwikkeling van het Raadhuis: enerzijds voor 'behoud door ontwikkeling' van het gemeentelijk monument, anderzijds de kans om het Centrum van Oosterbeek een nieuw leven in te blazen met aantrekkelijke functies die zowel lokaal als regionaal aantrekkingskracht hebben. In dit hoofdstuk worden de ruimtelijke en programmatische kansen voor het Raadhuis verder afgepeld.

4.1 Ruimtelijke kansen

Kwaliteiten van het gebouw

In de huidige setting vormt het gemeentehuis van Renkum een waardevolle schakel tussen verleden en toekomst. De oorspronkelijke visie van Granpré Molière op ontmoeting en cultuur blijft relevant en biedt aanknopingspunten voor een eigentijdse invulling. In een tijd waarin publieke gebouwen steeds meer een multifunctionele rol vervullen, kan het gemeentehuis opnieuw worden gepositioneerd als een open en verbindende plek. De karakteristieke lokettengang en tentoonstellingsruimte kunnen een hernieuwde betekenis krijgen als dragers van participatie, lokale expressie en gemeenschapsvorming. Door deze kwaliteiten te integreren in de herontwikkeling, bijvoorbeeld via flexibele werkplekken, culturele programmering en toegankelijke ontmoetingsruimtes, blijft het gebouw niet alleen trouw aan zijn architectonische erfgoed, maar groeit het uit tot een levendig centrum voor de samenleving van vandaag.

Verbonden centrum

Het plein aan de noordzijde en zuidzijde kregen, voordat de parkeervakken werden geïntroduceerd, een rol van ontmoeting door een 'groen Raadhuis' te ontwerpen met openbare ruimtes. Wanneer er een nieuwe functie in het Raadhuis komt, speelt de doorwaadbaarheid van het terrein en gebouw opnieuw een rol. Het verbinden van beide pleinen met elkaar stimuleert gebruik. Gelijktijdig wordt daarmee ruimte gecreëerd voor de mens in plaats van de auto. Door de auto een minder prominente rol te geven ontstaat meer ruimte voor bewoners, bezoekers en groen. Er liggen kansen in het creëren van een openbaar plein, langzaam verkeersroutes en in het aandacht geven aan de openbare toegankelijkheid van buiten en binnen. Zo wordt Landgoed Dennenkamp weer een plek van ontmoeting, zoals het oorspronkelijk bedoeld was. Het Ambitiedocument Centrum Oosterbeek biedt hiervoor al concrete aanknopingspunten en suggesties.

Aansluiten op ontwikkeling in directe context

De herontwikkeling van het Raadhuis staat niet op zichzelf. Binnen de bredere context van het centrum van Oosterbeek zijn meerdere locaties in beeld voor transformatie, zoals de voormalige ABN-AMRO en Rabobank-locaties, en zorgcomplex Overdal. Samen vormen deze plekken kansen om het centrum compacter, levendiger en aantrekkelijker te maken. Verder moet de herontwikkeling van het Raadhuis niet alleen lokaal, maar ook regionaal worden bekeken. Daarmee biedt de herontwikkeling van het Raadhuis niet alleen ruimte aan het versterken van de bestaande dorpskarakteristieken, maar kan ook fungeren als katalysator voor een vernieuwende, toekomstgerichte identiteit van het centrum van Oosterbeek.

4.2 Programmatische kansen

Voor een succesvolle toekomstige invulling van het Raadhuis is het van belang om het gebouw op meerdere schaalniveaus te positioneren. Uit de SITE-analyse, beleidskaders en informele marktconsultatie blijkt dat het Raadhuis niet alleen lokaal van betekenis kan zijn voor Oosterbeek en Renkum, maar ook potentie heeft als aantrekkelijke bestemming voor Arnhem-Noordwest en de bredere (boven)regionale context. Deze kansen zijn nu nog niet volledig benut en vragen om een gezamenlijke verkenning met relevante partners en potentiële investeerders. Alleen zo kan een breed gedragen programmamix ontstaan die lokaal maatschappelijke meerwaarde biedt én tegelijkertijd de regionale aantrekkingskracht versterkt.

Schaal Oosterbeek: Bruisend Centrum Oosterbeek en Gemeente Renkum

Het centrum van Oosterbeek ontwikkelt zich tot een bruisend hart waarin groen, cultuur, erfgoed en ontmoeting centraal staan. Om het hart te maken zoals het Ambitiedocument Centrum Oosterbeek voorstelt, zijn de volgende functies denkbaar, vooral in het meest publieke deel van het gebouw (de middenbeuk):

- Werk en cultuur: huisvesten van kleinschalige werkplekken, gemeentelijke functies, ateliers en een expositie of museumfunctie vergroot de aantrekkingskracht.
- Bibliotheek: een prominente, hoogwaardige plek voor de bibliotheek in de gebiedsontwikkeling wordt sterk aanbevolen. Kansrijk om te combineren met horeca, muziek-oefenruimtes, schildercursussen, etc.
- Vitaliteit: Kansen voor een yogastudio of sportruimte, wat bij kan dragen aan de vitaliteit van de inwoners, evt. in combinatie met zorg.

In de zijbeuken, die een meer geborgen/privé karakter hebben, zien we mogelijkheden voor woningbouw, kantoren en kleinschalige hotelfuncties.

Schaal Renkum en omgeving: Sterk verbonden met Arnhem Noordwest

Het centrum van Oosterbeek wordt ook nu al veel bezocht door inwoners vanuit Arnhem Noordwest. Niet gek - want Arnhem Centraal ligt op slechts 15 minuten fietsen. Daarnaast ruikt de economie op vanuit Arnhem Noordwest richting Oosterbeek langs de Utrechtseweg, met Arnheims Buiten en de Energy Campus. Hier wordt gewerkt in het landschap: gezond voor werknemers. Daarnaast zijn nieuwe landschappelijke woonmilieus in ontwikkeling tussen Arnhem

en Oosterbeek, zoals de HES en Arnheims Buiten waar de Veluwe en het rivierenlandschap verbonden worden. Het centrum van Oosterbeek, met daarin het Raadhuis, zou het bruisende centrum kunnen worden binnen de 'polycentrische agglomeratie Arnhem-Oosterbeek'. Hierin kan het centrum voorzien in een bibliotheek, zwembad, scholen, supermarkten, gezellige horeca en leuke winkels. Landgoed Dennenkamp is dan de aantrekkelijke, parkachtige entree tot de parkenzone van Arnhem en naar de Veluwe. In dit kader zijn de volgende functies kansrijk:

- Horecalocatie + (boetiek)hotel met regionale aantrekkingskracht en sterke verbinding met het landschap (zoals Villa Augustus in Dordrecht), evt. aansluitend op een bibliotheek (die aanvoelt als een dependance van Rozet in Arnhem). Hierin zou ook ruimte kunnen zijn voor congressen en evenementen.
- Economie en werk: aansluitend op de economische-groene agenda, een werkruimte in het landschap, vergelijkbaar met de Triodos Bank in Zeist die zich positioneert tussen het station en de Utrechtse Heuvelrug.



Museum, in combi met ateliers (Foto: SITE)



18 Poort tot het landschap voor allerlei soorten recreatie, mountainbiken, wandelen, kunst, etc. (Foto: SITE)

Regionale schaal: Poort naar het landschap in de Groene Metropool Regio

Het Raadhuis, gelegen op de Airborne Route, kan daarnaast een (lokaal en op grotere schaal) toeristische trekker zijn die bijdraagt aan het vertellen van het verhaal van de gedeelde geschiedenis en identiteit van de plek. Het Raadhuis ligt op de overgang tussen het dorp/verstedelijkt gebied en de Veluwe en het rivierenlandschap. In de toekomst kan het Raadhuis functioneren als een poort naar het landschap, die in twee richtingen werkt: natuur meer het stedelijk gebied in brengen, en mensen uitnodigen om te recreëren in het landschap. In de Groene Metropool Regio, met 800.000 inwoners, is dit een plek waar de gedeelde geschiedenis verteld kan worden. Kansrijke functies vanuit dit perspectief zijn:

- Museum en toerisme: een Toeristisch Overstap Punt, VVV of horeca/museum die bijv. een koppeling maken met de Airborne geschiedenis of de wederopbouw en/of het landschap. Veel raakvlakken met een aantrekkelijke horecalocatie en/of hotel: startpunt voor wandelingen of mountainbiken.
- Buitenleven functies: programma's die overlopen in het landschap en inspelen op de groeiende behoefte aan een duurzamer leven en meer verbinding met de natuur. Voorbeelden zijn een cursuscentrum voor landschapsonderhoud, een onderwijslocatie voor landgoedbeheer en een plek die kennis biedt over een duurzame leefstijl.



19 Restaurant met sterke verbinding tussen binnen en buiten. Villa Augustus, Dordrecht: boomgaard en voedsel verbouwen, bruiloften, hotel, biologische buurtwinkel. (Foto: SITE)

Informele Marktconsultatie

Tijdens de informele marktconsultatie in het voorjaar 2025 is met diverse ontwikkelaars, beleggers, architecten en lokale initiatiefnemers gesproken over de toekomst van het Raadhuis en de ontwikkeling van het Raadhuisplein (de volledige lijst is te vinden in de bijlage). Uit alle gesprekken kwam naar voren dat er grote interesse is om het monumentale Raadhuis te transformeren tot een breed geprogrammeerd publiekshuis dat inwoners, ondernemers en bezoekers samenbrengt. Het gebouw wordt gezien als een belangrijke identiteitsdrager voor Oosterbeek en omschreven als “een beauty” met een enorme aantrekkingskracht. De ligging, dicht bij Arnhem maar in de context van een dorpse gemeenschap, maakt de plek uniek en aantrekkelijk voor een mix van functies en doelgroepen.

Ontmoetingsplek in het monument

De meeste partijen benadrukken dat het Raadhuis meer kan worden dan een centraal gelegen gebouw. Het kan een ontmoetingsplek worden waar cultuur, publieke functies, werken en ondernemen samenkomen. Tijdens de gesprekken werden inspirerende voorbeelden genoemd, zoals de Turmac Cultuurfabriek in Zevenaar, De Nieuwe Stad in Amersfoort en het Rosa Spier Huis in Laren. In deze voorbeeld zijn monumentale/historische grote gebouwen succesvol getransformeerd tot levendige, multifunctionele ontmoetingsplekken met lokale en regionale betekenis.

Integrale gebiedsontwikkeling

Er wordt breed gedacht in termen van een integrale gebiedsontwikkeling, waarin het Raadhuis, het Raadhuisplein, het pand van de bibliotheek en omliggende percelen samen een kwaliteitsimpuls krijgen. Een nieuwe parkeersituatie wordt daarbij als cruciaal gezien om de ruimtelijke kwaliteit en beleving van het gebied te versterken. Door te werken met een gefaseerde aanpak kan de opgave overzichtelijker en haalbaarder worden, waarbij per fase concessies verleend kunnen worden en verschillende marktpartijen kunnen bijdragen.

“Dit Raadhuis kan de huiskamer van Oosterbeek worden – een plek waar publiek, cultuur en ondernemerschap samenkomen.”

“Het monument is een identiteitsdrager: een beauty die vraagt om een programma dat Oosterbeek op de kaart zet.”

“Hier ligt de kans om een voorbeeldproject te maken: een energieneutraal publiekshuis dat Oosterbeek verbindt met het innovatieve netwerk van Arnhem.”

Complementair programma in het centrum

Het programma voor het Raadhuis en de omgeving wordt breed gedragen: een levendige mix van wonen, werken, publieke functies en maatschappelijke initiatieven. Er is veel vraag naar woningen voor starters en senioren, betaalbare werkplekken voor lokale ondernemers en ruimte voor culturele en sociale voorzieningen. Tegelijkertijd wordt het belang van placemaking en tijdelijke invulling benadrukt, zodat het pand tijdens de ontwikkeling al aantrekkelijk blijft en verloedering wordt voorkomen. Daarnaast zien partijen kansen om het Raadhuis te positioneren als een innovatief voorbeeldproject op het gebied van duurzaamheid en energietransitie, mede dankzij de nabijheid van de Energy Campus en het IPKW in Arnhem.

Marktvraag: voorkeur voor partnerselectie

Wat betreft de marktvraag gaat de voorkeur uit naar een partnerselectie, waarin gemeente en marktpartijen samen optrekken om plannen te ontwikkelen. Deze aanpak vergroot de kans op een integrale en kwalitatief hoogwaardige oplossing en biedt ruimte voor creativiteit, flexibiliteit en betrokkenheid van lokale stakeholders. Het gaat daarbij niet alleen om rendement, maar juist ook om maatschappelijke waarde en toekomstbestendigheid.

Bovenlokale betekenis, regionale verbinding

Naast de lokale betekenis als ontmoetingsplek biedt het Raadhuis ook kansen om een rol te spelen op een bredere, bovenlokale schaal. Verschillende partijen zien potentie in programma's die niet alleen Oosterbeek bedienen, maar ook aansluiten op de dynamiek van Arnhem en de regio. Mogelijke invullingen zijn een bibliotheek of culturele voorziening met een bovenlokale functie, een hotel dat bijdraagt aan de regionale aantrekkingskracht of werk- en kennisplekken die inspelen op het economische profiel van de regio, bijvoorbeeld op het snijvlak van energie en innovatie. Door de strategische ligging nabij Arhems Buiten en het IPKW kan het Raadhuis zelfs uitgroeien tot een schakel in een groter netwerk van werk- en leeromgevingen. Zo kan de ontwikkeling niet alleen waarde creëren voor Oosterbeek zelf, maar ook bijdragen aan de positionering van het centrum binnen het stedelijke netwerk van Arnhem-Noordwest.

“Denk groter dan alleen het gebouw: de kracht zit in een integrale gebiedsontwikkeling waarin Raadhuis, plein en omliggende functies elkaar versterken.”



Informele Marktconsultatie in het Raadhuis Oosterbeek. (Foto: Gemeente Oosterbeek)

5. Ruimtelijk-programmatisch kader

De herontwikkeling van het Raadhuis wordt gestuurd door de wisselwerking tussen ruimte en programma; een sterk, goed functionerend concept staat hierbij voorop. De ruimtelijk-programmatische kaders zijn opgebouwd uit samenhangende onderdelen die richting geven en een helder toetsingskader bieden voor initiatieven die bijdragen aan een vitaal en herkenbaar dorpscentrum:

- Kaders uit het ambitiedocument die de beleidsmatige ambitie en gewenste identiteit van het dorp Oosterbeek vastleggen.
- 10 Ruimtelijk-Programmatische Ontwerpprincipes. Waarbij de 6 principes voor ruimte en architectuur, zijn afgeleid uit de opZoom-verkenning en het BAAC cultuurhistorische rapport. En waarbij de programmatische principes gebaseerd zijn op het SITE-onderzoek en relevante beleidskaders.

Deze kaders vormen samen het vertrekpunt voor de marktuitvraag om ruimtelijk-programmatische keuzes te maken en cultuur-historische waarde te borgen in een toekomstige herontwikkeling van het Raadhuis. In dit hoofdstuk worden eerst de ambities vanuit het

Ambitiedocument Centrum Oosterbeek met betrekking op het Raadhuis benoemd, en worden daarna tien ruimtelijk-programmatische ontwerpprincipes uitgelicht die de kern vatten van de cultuurhistorische eisen en programmatische ambities.

5.1 Ambitiedocument Centrum Oosterbeek

In oktober 2024 stelde de gemeenteraad van Renkum het Ambitiedocument Centrum Oosterbeek vast. Dit document vormt het kader voor toekomstige ontwikkelingen in het centrum van Oosterbeek en legt de basis voor toekomstige ruimtelijke keuzes, waaronder de herontwikkeling van het Raadhuis. De visie richt zich op het versterken van de identiteit van het centrum, met nadruk op groen, cultuur, erfgoed en ontmoeting. Belangrijke uitgangspunten zijn het verbeteren van de verblijfskwaliteit, het stimuleren van langzaam verkeer en het zichtbaar maken van de unieke kenmerken van Oosterbeek, zoals de Airborne-geschiedenis en de nabijheid van landgoederen. Het document fungeert daarmee als toetsingskader voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder de herontwikkeling van het Raadhuis.

De ambities voor ons centrum komen voort uit drie kernwaarden die het uitgangspunt zijn voor de ontwikkeling van het centrum van Oosterbeek:

1. Identiteit. De herontwikkeling van het centrum van Oosterbeek wordt gedragen door twee leidende sferen: het **Landgoed** en het **Dorp**. Deze sferen weerspiegelen de kernkwaliteiten waar Oosterbeek om bekend staat: een groene, historische omgeving met een menselijke maat en gemeenschapsgevoel. Door de sferen van het dorp en het landgoed aan te vullen met elementen als de Airborne-geschiedenis, kunst, cultuur en het omliggende landschap, krijgt het centrum van Oosterbeek een herkenbare en onderscheidende signatuur. Dit maakt het gebied aantrekkelijk en herkenbaar voor bezoekers én voor verschillende generaties bewoners.

Binnen het Raadhuisgebied zelf—omvattend het Raadhuisplein, het gemeentehuis, de bibliotheek en de school—streven we naar een eigentijdse vertaling van de landgoed-sfeer. Dit kan worden gerealiseerd door het toevoegen van kenmerkende elementen zoals groene structuren, zichtlijnen en het terugbrengen van de karakteristieke witte toegangshekken op strategische plekken. Ook de invulling van functies kan aansluiten bij het landgoedconcept, bijvoorbeeld met een horecagelegenheid in de vorm van een moderne orangerie of kas, of andere conceptuele uitwerkingen zoals een **vitaal landgoed**, een **speels landgoed** of een **ontspannen landgoed**.

De identiteit van het landgoed versterken biedt een unieke kans om bestaande kwaliteiten te verbinden met nieuwe ontwikkelingen, en zo een toekomstbestendig en betekenisvol centrum te creëren.

2. Verblijven en ontmoeten. Het Raadhuisplein moet uitgroeien tot een levendig dorpsplein: een centrale plek voor ontmoeting, ontspanning en evenementen. Om dit te bereiken wordt het plein heringericht met meer groen en ruimte voor spelen, sporten, horeca en verblijf. Ook de markt en terugkerende activiteiten krijgen een vaste plek in of rond het plein.

We onderzoeken of de kruising Utrechtseweg–Pastoor Bruggemanlaan en de ventweg voor de supermarkt kunnen worden opgeheven, zodat er meer ruimte ontstaat voor voetgangers en fietsers.

Het centrum moet levendig zijn, met ruimte voor evenementen en publiekstrekkingen zoals de markt, kerstactiviteiten, een schaatsbaan en de Airborne-wandeloctocht. Tegelijkertijd is rust belangrijk in de omliggende woonwijken. Bij nieuwe woningbouw kijken we zorgvuldig welke functies goed samengaan met wonen.

Door de levendigheid te concentreren rond de Utrechtseweg, het Raadhuisplein en de Weverstraat, ontstaat buiten deze zones ruimte voor rust. In en rond landgoed Dennenkamp passen wonen en maatschappelijke functies met een bescheiden publiekswerking. Zo blijft het groene karakter behouden, zonder dat het gebied zijn levendigheid verliest.

3. Verbonden. We zorgen voor een goed bereikbaar centrum, ook in de toekomst. Doorgaand verkeer ontmoedigen we actief: het voegt niets toe aan het centrum en veroorzaakt onnodige overlast. Minder autoverkeer betekent minder geluid, schonere lucht en meer leefkwaliteit.

De Weverstraat, Utrechtseweg en het gebied rond de bibliotheek functioneren nu als losse eilanden. We verbinden deze zones tot één samenhangend centrum, zodat bezoekers makkelijker oversteken, langer blijven en meer gebruik maken van het aanbod.

Voor automobilisten richten we parkeerplekken in die direct vanaf de Utrechtseweg bereikbaar zijn en dicht bij winkels liggen. Zo beperken we zoekverkeer. Het Raadhuisplein blijft een belangrijke parkeerlocatie, op voorwaarde dat we de verblijfskwaliteit flink verbeteren.



5.2 Tien ruimtelijk-programmatische ontwerpprincipes

Een aantal ruimtelijke en programmatische kaders en ambities worden in dit hoofdstuk verankerd in een set van tien ruimtelijk-programmatische ontwerpprincipes, welke mede zijn gebaseerd op het Ambitiedocument Centrum Oosterbeek en het BAAC Rapport.

Het Raadhuis is een herkenbaar en karakteristiek gebouw: een landmark langs de Utrechtseweg en een gebouw dat onderdeel is van het collectief geheugen van het dorp. Er liggen kansen om het Raadhuis een meer prominente rol te laten spelen in het centrum van Oosterbeek. De combinatie van de centrale ligging en monumentale waarde van het pand maken het aantrekkelijk voor herbestemming, waar ook brede politieke en maatschappelijke steun voor is.

Gebouwd in de wederopbouw stijl heeft het een markante uitstraling, wat gewaardeerd is in de monumentale status van het pand. Het monumentale Raadhuis verkeert in slechte staat en heeft onderhoud nodig, hierbij is respect voor de monumentale waarde van het pand van belang in de

herontwikkeling. De monumentale status stelt namelijk wel eisen aan verbouwing en hergebruik.

Het Raadhuis biedt tal van kansen voor een veelzijdige programmatische invulling, zoals bevestigd tijdens de informele marktconsultatie met ontwikkelaars en investeerders in de zomer van 2025. Om deze potentie maximaal te benutten sluiten we van tevoren zo min mogelijk opties uit en richten we ons op het vinden van een optimale mix voor het gebouw in samenwerking met betrokken partijen, inwoners en ondernemers van Oosterbeek.

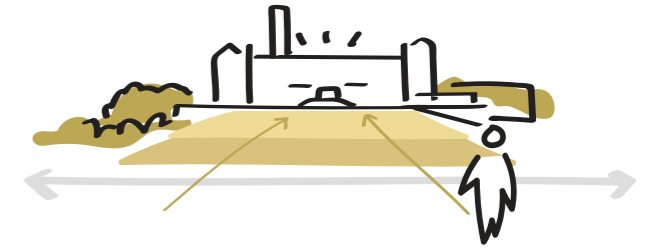
De tien hieronder geïllustreerde ruimtelijk-programmatische ontwerpprincipes vormen de basis uitgangspunten voor toekomstige ontwerpen en initiatieven. Deze principes worden op de volgende pagina's nader toegelicht.

Ontwerpprincipes 1: Landgoed Dennenkamp

De openbare ruimte rondom het Raadhuis biedt de mogelijkheid voor het herintroduceren van een ontmoetings-/centrumfunctie. In combinatie met het vergroenen van het parkeerterrein, schept dit de uitstraling die oorspronkelijk beoogd was. Daarnaast is doorwaadbaarheid van het noordelijk en zuidelijk plein een belangrijk aspect. Ruimtelijke kwaliteit staat voorop en is het vertrekpunt om het landgoed inclusief ruimtelijke principes van Molière en Buys integraal door te ontwikkelen tot park en verblijfsplein.

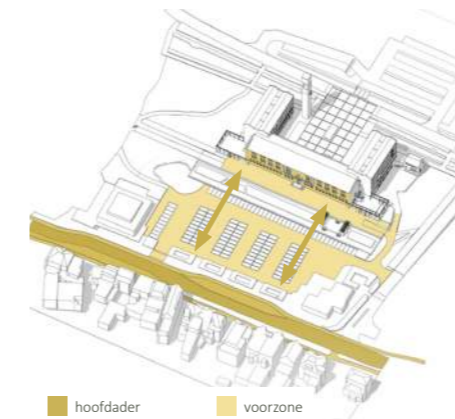
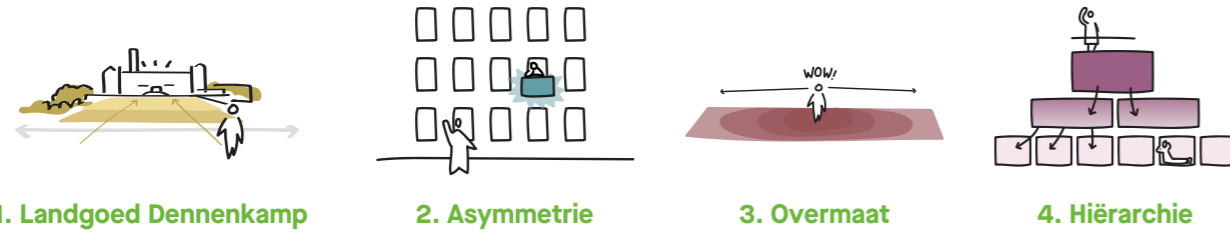
Het Raadhuis werd door Molière op afstand van de Utrechtseweg gepositioneerd, zodat bezoekers het pas na enige moeite volledig ervaren. Lange tijd werd gesproken van "een Raadhuis in het groen", maar door de opkomst van de auto werd het ontwerp aangepast. Het plein aan de zuidzijde werd ingevuld met parkeerplekken en het groen verschoof naar de randen. Ook op het noordelijk plein waren vermoedelijk groene perken ontworpen, maar om ruimte te houden voor parkeren is er gekozen voor klinkerbestrating.

De ligging op een helling is benut door te werken met opeenvolgende terrassen. Na het schetsontwerp nam



Pieter Buys het tuinontwerp op zich: hij begrensd de parkeerstroken aan de kopse kanten met een perk, voorzag de parkeerplaatsen van bomen, en beëindigde het parkeerterrein aan de noordzijde met een kortgeknipt gazon met bolconiferen. Het parkje met bestaande bomen aan de westzijde werd uitgebreid met wandelpaden.

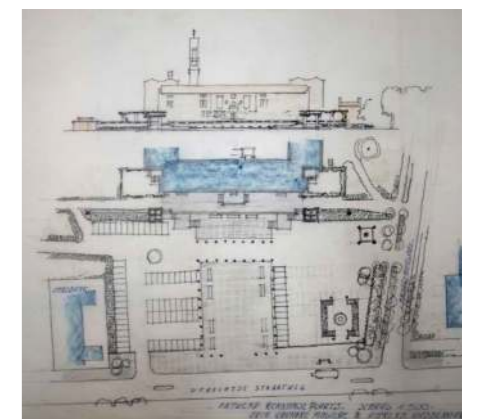
Cultuurhistorisch gezien wordt er waarde toegekend aan het plein met hagen aan de noordzijde, de haag tussen het zuidterras en het Marktplaats, het park aan de westzijde en het groen aan de oostzijde, wat betekent: zet in op behoud/herstel hiervan.



Het Raadhuis op afstand van de Utrechtseweg



Oorspronkelijk ontwerp, Raadhuis aan groene weide (schets uit juni 1956)



Na toenemende vraag voor parkeren wordt het ontwerp verder aangepast



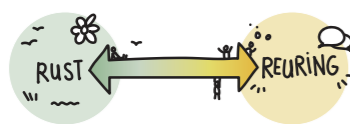
5. Overgangen



6. Symboliek



7. Huis van Oosterbeek



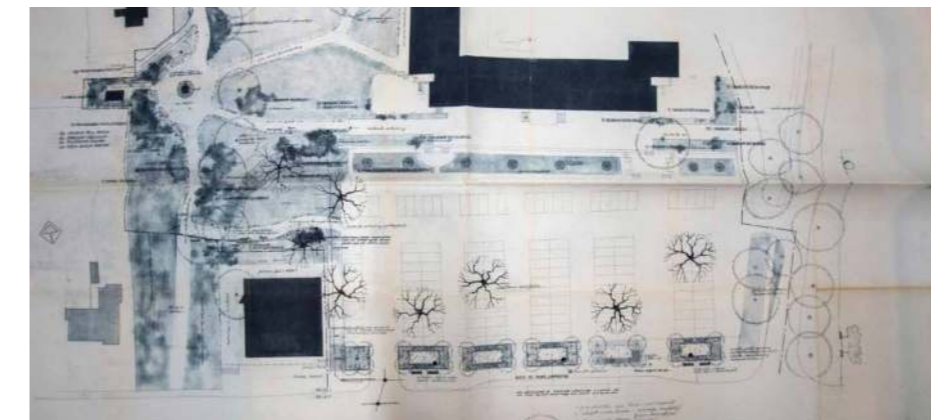
8. Programmatische deelgebieden



9. Tijdelijkheid



10. NO GO's



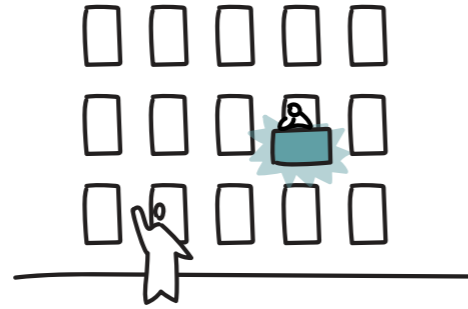
Landschapsonwerp Pieter Buys (december 1968)



Buys gebruikt oa. het bolmotief in zijn plantenschotels

Ontwerpprincipe 2: Asymmetrie

Granpré Molière heeft ervoor gekozen om op weloverwogen momenten en plekken af te wijken van de sterke symmetrie die het gebouw in eerste instantie oogt te hebben. Aandacht wordt gevraagd voor het ontwerpen van asymmetrische ingrepen, door deze afwijkende toevoegingen of aanpassingen juist te belichten of op te laten vallen.



Tekeningen en een maquette uit 1955 en 1956 tonen een symmetrisch ontwerp voor het Raadhuis, met een frontale statietrap met drie uitlopers en torens geïntegreerd in het centrale volume. In 1957 en 1958 wijzigde Molière het plan ingrijpend: de trap werd parallel aan de gevel geplaatst, de vrijstaande toren geïntroduceerd en het gebouw opgetild, voorzien van terrassen met pergola's en een asymmetrische toegangstrap. Zo werd binnen het orthogonale karakter van het gebouw asymmetrie een ontwerpsthema.

De kop- en buitengevels van de zijvleugels tonen sterke overeenkomsten in ritmiek en gevelopeningen, maar bevatten wel degelijk verschillen. Op weloverwogen plekken kiest Molière voor een specifieke verbijzondering; zoals de natuurstenen omlijsting van de burgemeesterskamer, de Vlaamse balkons bij de kantoorruimtes en het souterrain van de oostelijke kelder.



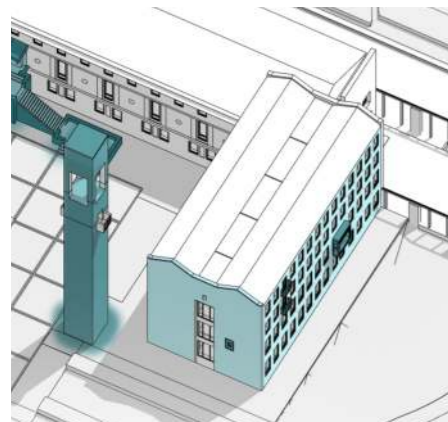
Opvallende elementen zijn op een asymmetrische wijze geplaatst



Maquette uit 1056 met een oud ontwerp van de statietrap en het plein (nog wel symmetrisch)



De vrijstaand geplaatste toren domineert het beeld van de binnenhof



Eenzelfde ritmiek, maar afwijkende toevoegingen



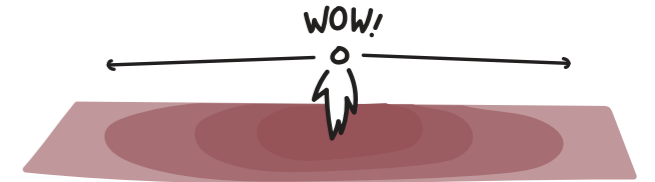
De kelder van de oostelijke gevel is bereikbaar vanaf de buitenzijde



Details in de grote gevelvlakken creëren asymmetrie

Ontwerpprincipe 3: Overmaat

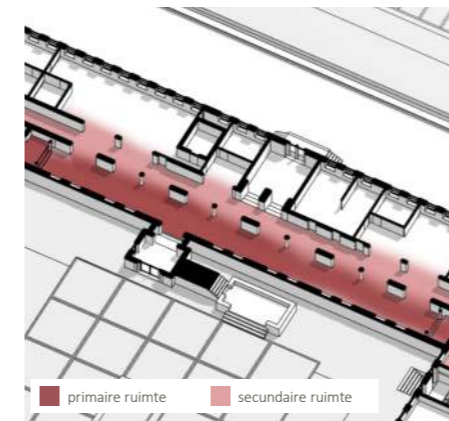
Bij restauratie en herbestemming van het gebouw kunnen de ruimte en overmaat van het Raadhuis effectief worden ingezet om meerdere programma's te huisvesten en ontsluiten. Van belang is daarbij dat deze ruimte en de overmaat beleefbaar en herkenbaar blijven, zowel in het oorspronkelijke gebouw, als in de nieuw toe te voegen gebouwelementen.



De terrassen voorzien van een pergola, voorrijdruimte en tweebeukige hal zijn voorbeelden van plekken waar Granpré Molière een overvloed aan ruimte heeft ontworpen. De entreehal, die bijna de helft van de begane grond in het centrale volume beslaat, is opgebouwd uit een afwisseling van kolommen en gemetselde penanten, waardoor een duidelijke tweedeling ontstaat. De smalle beuk, ook wel lokettengang genoemd, fungeerde als doorgangzone waar bezoekers zich bij de loketten konden melden en biedt aan beide uiteinden toegang tot de terrassen. De brede beuk vormt de verbinding met de zijvleugels en kantoorruimtes en

stimuleerde de interactie tussen ambtenaren en burgers.

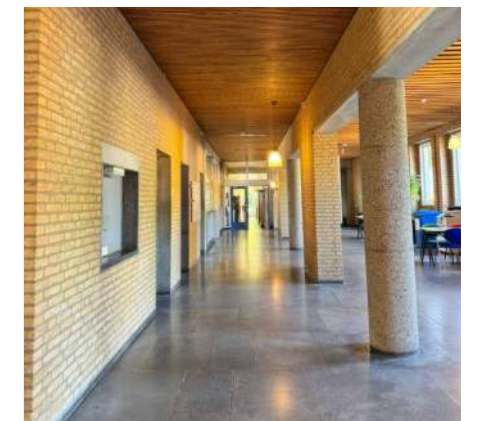
Op de hoofdverdieping loopt een galerij, of wandelgang, over de volledige lengte van het centrale volume. Deze diende niet alleen als toegang tot de raadzaal, maar ook als tentoonstellingsruimte. Naast de raadzaal liggen onder andere de trouwzaal, burgemeesterskamer en vergaderruimtes, bereikbaar via een tweede gang zonder daglicht, die oorspronkelijk bedoeld was als lees- en boekengalerij.



Tweebeukige hal in het centrale volume



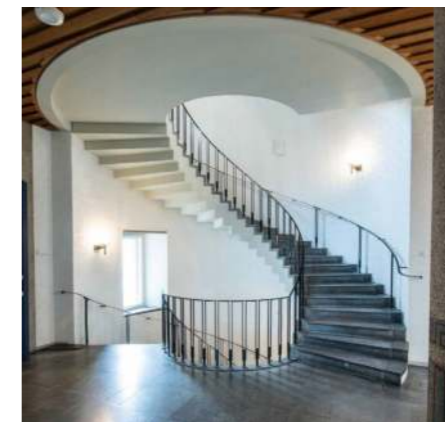
De smalle beuk, ookwel de 'loketgang'



De brede beuk biedt toegang tot de zijvleugels



De wandelgang op de bel-etage diende ook als tentoonstellingsruimte



De wenteltrap is toegankelijk vanaf de ruime hal aan de oostzijde van het centrale volume

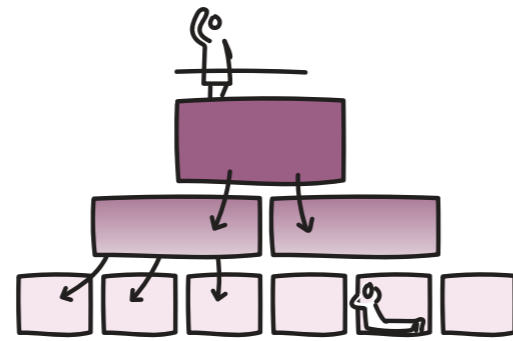


De wandelgang biedt toegang tot de raadzaal

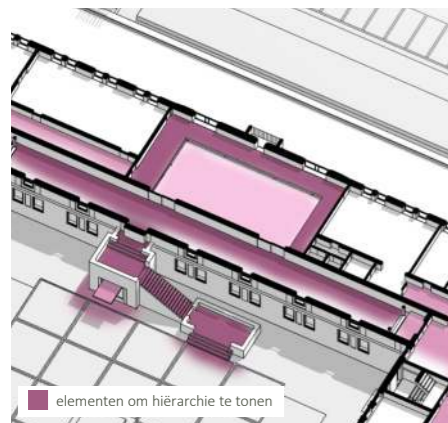
Ontwerpprincipe 4: Hiërarchie

De voelbare hiërarchie in de ruimtelijke opzet van het Raadhuis kan worden gebruikt om nieuwe functies te positioneren in het gebouw. De hiërarchie is voornamelijk te beleven in het centrale volume, met name op de begane grond, bel-etage en in grotere gebouwelementen. Deze ruimtes zijn bijzonder geschikt voor publieke en/of commerciële functies. De meer ondergeschikte ruimtes en de zijvleugels van het gebouw zijn eveneens geschikt voor een meer introverte invulling, zoals woningen.

Het ontwerpprincipe van hiërarchie is op zowel grote als kleine schaal in het hele gebouw toegepast, met de hoofdentree en de raadzaal als meest markante voorbeelden. Bij de oorspronkelijke bezoekerstoegang betrad men het Raadhuis via een doorgang onder de statietrap en kwam decentraal binnen bij de bevolkingsbalie in de tweebeukige hal. De statietrap leidde naar de bel-etage, waar de representatieve ruimtes lagen, zoals de raadzaal, trouwzaal en burgemeesterskamer. De trap en zijn gebruikers kregen hiermee een hogere hiërarchische status dan de bezoekers. De entree is na oplevering gewijzigd.



De raadzaal, centraal gelegen op de bel-etage, toont ook dit hiërarchische principe. De ruimte is aanzienlijk hoger dan andere verblijfsruimten en bereikbaar via twee grote schuifdeuren. De vloer is aan drie zijden verhoogd: het lagere deel was bestemd voor de raadsleden, het hogere deel voor het college, dat aan een lange tafel zat en zo letterlijk boven de leden stond. Hoewel Molière oorspronkelijk een rijk aangeklede zaal ontwierp, werd deze soberder opgeleverd en is de inrichting door de jaren heen minder hiërarchisch geworden.



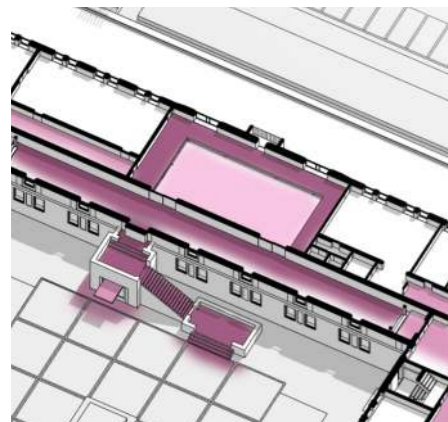
De bezoekersentree en statietrap zijn een duidelijk voorbeeld van hiërarchie



De bezoeker betreedt het Raadhuis door onder de statietrap door te lopen



Prinses Margriet begroet basisschoolleerlingen vanaf de Statietrap



De vloer van de raadzaal toont hiërarchie



Leden van de raad kijken op tegen het college door een verhoging in de vloer

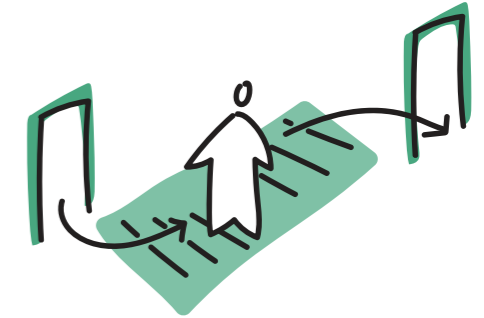


Schets door Granpré Molière van een rijk gedecoreerde raadzaal

28

Ontwerpprincipe 5: Overgangen

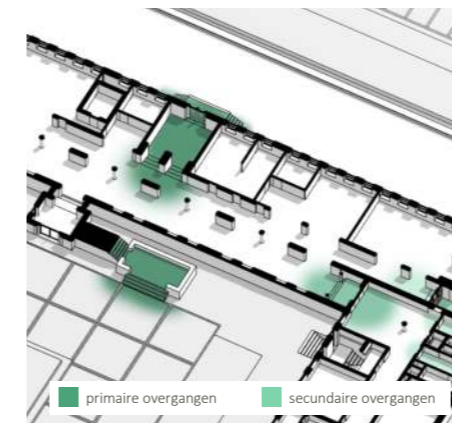
In een toekomstige ontwikkeling kunnen zorgvuldig vormgegeven overgangen een verschil duiden in functie van een ruimte of gebouwdeel, tegelijkertijd kunnen verbijzonderingen van deze overgangen behouden blijven. De overgangen creëren momenten in de ruimte, ze markeren de transitie en zorgen voor een geleidelijke verandering.



Molière schonk bijzondere aandacht aan de vormgeving van overgangen tussen ruimtes. In de zuidhal, een vierkante en lagergelegen entreehal voor prominente bezoekers, is dit goed zichtbaar: via een dubbele trap leidt de ruimte naar de tweebeukige hal van het centrale volume. Ook de verbindingen met de zijvleugels zijn bewust benadrukt, met traptredes, afwijkende plafondhoogtes, materiaalkeuze, kolomposities en kleurgebruik die de overgang voelbaar maken.

De terrassen met pergola aan de oost- en westzijde tonen

een andere benadering. Oorspronkelijk niet in Molières eerste schetsen opgenomen, werden ze toegevoegd toen de semi-vrijstaande blokmassa's in het hoofdvolume werden geïntegreerd. Ze vormen een vloeiende overgang tussen gebouw en omgeving en zijn ontworpen als plekken voor verblijf. De westzijde was bedoeld voor burgemeester en wethouders, terwijl de oostzijde deel uitmaakt van de zorgvuldig ontworpen trouwroute, die via voorplein, wenteltrap en trouwzaal uitkomt bij de buitentrappen voor foto's onder de pergola.



Overgangszones zijn met aandacht vormgegeven



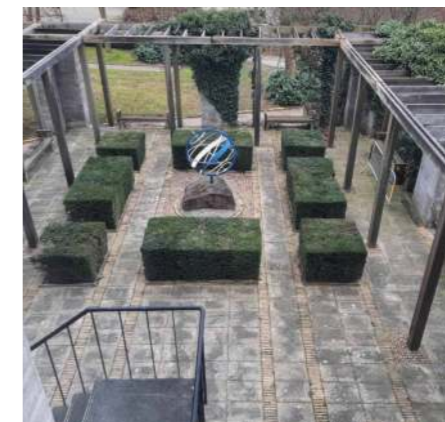
De zuidhal was bestemd voor de meest prominente bezoekers



Overgangszone tussen het centrale volume en de zijvleugels



Beide kopsen kanten van het centrale volume sluiten aan op een terras met pergola



Het oostelijk terras heeft een meer romantische uitstraling dankzij de dubbele pergola



Via de buitentrappen bereikt het pasgetrouwde koppel het buitenterras

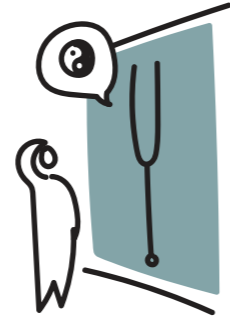
29

Ontwerpprincipe 6: Symboliek

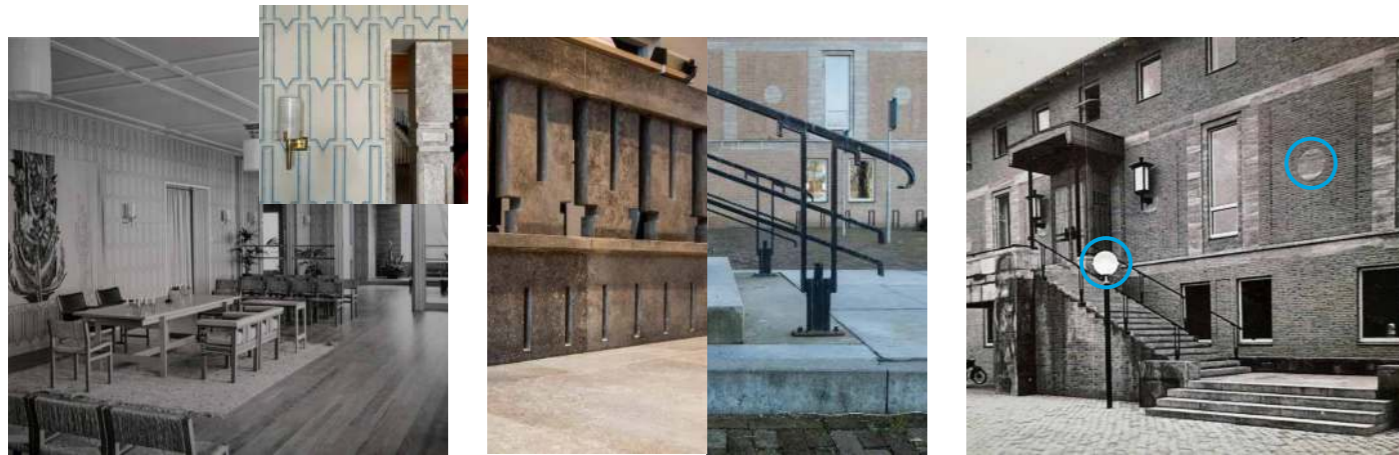
Behoud, zover als mogelijk, de symbolische elementen in het gebouw: ze tonen de oorspronkelijke functie van het gebouw en de ruimtes, en de idealen waar het Raadhuis voor staat. Symboliek vervult een zichtbare rol in de aankleding van het Raadhuis. En zijn nog terug te vinden in elementen als trapleuningen en verlichting.

'In het kader van de opening van het Raadhuis tekende Granpré Molière op dat hij een 'huis' voor ambtenaren wenste te scheppen, geen kil kantoorgebouw maar een warm en uitnodigend gebouw (...)'.

De stemvork, een terugkerend symbool in de details van het Raadhuis, vertegenwoordigt de resonantie, stabiliteit en harmonie tussen burgers en bestuur, gebouw en haar groene omgeving, thema's die Molière wenste uit te dragen.



Naast de stemvork, vervult ook de bol een symbolische rol. Het rationele ontwerp van het Raadhuis wordt verlevendigd met cirkelvormige ornamenten en elementen (medaillons, verlichting, hoofdtrap, waterbassin, metselwerk noordgevel). Ook door Buys (landschapsarchitect) werd het bolmotief gebruikt als verlevendigend sierelement binnen de orthogonale opzet van het gebouw.



Ontwerpprincipe 7: Huis van Oosterbeek - publiek gebouw en buitenruimte

Het Raadhuis wordt een Huis voor Oosterbeek, een ontmoetingsplek in zowel binnen en buitenruimte met een publiek en toegankelijk karakter waar mensen graag verblijven. Hiervoor gelden de volgende uitgangspunten:



Ontmoeting en interactie: binnen en buiten //

Programmatische invullingen in het Raadhuis en directe omgeving stimuleren ontmoeting en sociale interactie. Het voelt als de Huiskamer van Oosterbeek. We richten ons op functies met hoge verblijfskwaliteit die verschillende doelgroepen aantrekken en natuurlijke ontmoetingsmomenten mogelijk maken.

Openbaar, publiek // Een substantieel deel van het gebouw krijgt een publiek-maatschappelijke bestemming met een extraverte werking richting het plein. Buitenactiviteiten en terrasruimte worden mogelijk gemaakt. Richt de openbare functie op verblijfskwaliteit en maatschappelijke aantrekkingskracht, bijvoorbeeld een bibliotheek, filmhuis of buurthuis.

Multifunctioneel // Het Raadhuis ontwikkelt zich als een plek met een diverse functiemix waarin publieke, semi-publieke en meer private functies elkaar aanvullen en versterken.

Publieke verblijfspleinen // Het Raadhuisplein wordt ontwikkeld als centraal verblijfsplein. Het krijgt een hogere verblijfskwaliteit en een sterkere uitstraling zodat het daadwerkelijk functioneert als dorpsplein waar inwoners elkaar ontmoeten, afspreken en eventueel een terrasje pakken.

Markt en evenementen // De jaarmarkt en terugkerende evenementen krijgen een vaste plek op of rondom het Raadhuisplein, met ruimte en faciliteiten om eenvoudig te kunnen op- en afschalen.

Publiekstrekkende functies // Realiseer een (deels) publiekstrekkende/-toegankelijke functie in het Raadhuis, zoals een kleinschalig boetiekhotel, horecafunctie en/of maatschappelijke functie zoals een bibliotheek.

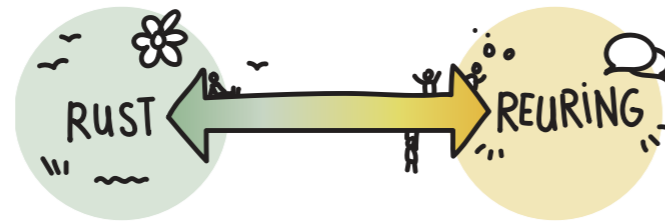
Maatschappelijke functies // ateliers voor kunstenaars, zorgvoorziening, oefenruimtes.

Ontwerpprincipe 8: Programmatisch/functionele deelgebieden ontwikkelen

Er is ruimte voor diverse sferen en functies in het herontwikkelde Raadhuis. De rust of reuring van de buitenruimte sluit aan bij de omliggende programma's in de gebouwen. Zo is er bijvoorbeeld rondom woonprogramma meer rust en aan de centrumzijde meer reuring wat aansluit bij de invullingen in het Raadhuis en langs de Utrechtseweg. Hiervoor gelden de volgende uitgangspunten:

Rust en Reuring // Programmering en ruimtelijke ordening zorgen voor een duidelijk onderscheid tussen rustige zones en plekken met meer dynamiek. Rustige functies, zoals bijvoorbeeld de bibliotheek, liggen bij voorkeur aan de achterzijde van het Raadhuis. Relevante, levendige activiteiten en voorzieningen richten zich naar de Utrechtseweg en de Albert Heijn. Zo ontstaat een bruisend dorpshart met tegelijkertijd een luw, groen woonmilieu.

Parkeren op de achtergrond // Parkeervoorzieningen voor de herontwikkeling van het Raadhuis in Oosterbeek richten zich op het terugdringen van parkeerdominantie op het Raadhuisplein: parkeren mag niet beeldbepalend of ruimtelijk hoofdmode worden. Bezoekers met de auto worden bediend met goed bereikbare, vanaf de Utrechtseweg ontsloten parkeerterreinen nabij de winkels om zoekverkeer te verminderen, terwijl het Raadhuisplein een gecombineerde functie behoudt als verblijfsruimte met ondersteunende parkeermogelijkheden zolang de verblijfskwaliteit wordt versterkt. Kansen liggen in dubbelgebruik van parkeerplaatsen, verlaging van parkeernormen en een nieuw parkeersysteem met clustering aan de rand van het centrum,



een autoluw dorpshart en gereserveerde MIVA-plaatsen dicht bij woningen. We staan open voor toekomstig parkeerbeleid en alternatieve oplossingen die parkeren buiten het directe pleingebied organiseren.

Wonen // Er liggen (nieuwbouw) ontwikkelkansen in de bebouwing rondom het Raadhuis. Een combinatie van wonen en maatschappelijke functies zijn goed denkbaar. Nieuw te ontwikkelen woonprogramma in en om het Raadhuis moet aanvullend zijn op de huidige woningvoorraad, niet een doorzetting van woonproducten die al in de gemeente aanwezig zijn (dus: geen eengezinswoningen en in het dure segment, maar ook betaalbare appartementen voor empty nesters/ouderen en starters, in lijn met de woonvisie en woonzorgvisie van de gemeente Renkum). Op deze manier sluit het woningaanbod meer aan op de veranderende woonbehoeftes van Oosterbeek.

Nieuwbouw // Er liggen (nieuwbouw) ontwikkelkansen in de bebouwing rondom het Raadhuis. Wonen en maatschappelijke functies zijn goed denkbaar.

Kans voor Bibliotheek +

De Zoomerij geeft in haar notitie van 27-9-2025 aan dat ze tevreden is met haar huidige locatie, waarin ze invulling geeft aan de vijf wettelijke kernfuncties van de bibliotheek. De Zoomerij is niet alleen een bibliotheek - de locatie biedt ook ruimte aan muziek- en danslessen, yoga-activiteiten, heeft een keuken met ontmoetingsruimte voor ouderen (de Oase) en huisvest de lokale welzijnsorganisatie.

De Zoomerij geeft aan bereid te zijn breder te kijken dan haar huidige locatie, indien dit ten goede komt aan de maatschappelijke en culturele ontwikkeling van Renkum en het aansluit bij de ambities van de Zoomerij en de door haar gestelde randvoorwaarden. Ook geeft de Zoomerij aan de ambitie te hebben om breder actief te zijn in de Gemeente Renkum. Zo is de Zoomerij in Rheden/Rozendaal ook actief als Centrum voor de Kunsten en beheert ze een openluchttheater. Ze speelt daar een centrale rol in kunst en cultuur, en ondersteunt de culturele sector, inclusief cultuureducatie in samenwerking met scholen.

Betreffende de ambities voor het Raadhuis van de gemeente benoemt de Zoomerij dat het ontwikkelen van een maatschappelijk programma "aansluit bij de ambities van de Zoomerij op het gebied van kunst en cultuur". Ze benadrukt echter "dat het ontwikkelen van maatschappelijk vastgoed vaak geld kost dat de markt / het bedrijfsleven niet zal betalen. In de regel zal er een zogeheten onrendabele top zijn. De Zoomerij ziet volop kansen voor maatschappelijke ontwikkeling, mits de overheid bereid is te investeren in maatschappelijk vastgoed."

Randvoorwaarden vanuit de Zoomerij

De Zoomerij heeft een aantal randvoorwaarden geformuleerd. Die maken het voor de organisatie relevant om een rol te spelen bij de inhoudelijke ontwikkeling van het gemeentehuis en kunnen een reden zijn om zich in de toekomst te huisvesten in het gemeentehuis.

Het gaat om de onderstaande randvoorwaarden, die verder worden toegelicht in haar notitie in de bijlage:

1. Huisvestingslasten moeten niet stijgen
2. Voldoende ruimte voor een sterk programma
3. Zichtbaarder voor bezoekers / verbinding met centrum
4. Regie / hoofdgebruik blijft bij de Zoomerij liggen
5. Horeca aan de zuidkant
6. Aanpassingen aan monument moeten mogelijk zijn
7. Bestemmingsplan moet toekomstige functies mogelijk maken
8. Het gebouw moet toekomstbestendig zijn en aan duurzaamheidseisen voldoen

de
Zoomerij

Wanneer aan deze randvoorwaarden kan worden voldaan, staat de Zoomerij ervoor open dat haar huidige gebouw en de eventuele opbrengsten van herontwikkeling betrokken worden bij een integrale businesscase voor de toekomst van het gemeentehuis, opgesteld door de gemeente of een marktpartij. Hierbij is het uitgangspunt dat de belangen van de Zoomerij evenwichtig worden meegenomen en de Zoomerij bij het proces betrokken wordt en dat het in dit stadium puur om een haalbaarheidsonderzoek gaat, zonder directe verplichtingen. De Zoomerij denkt dan graag mee over ontwikkeling van het middendeel van het gemeentehuis en/of over de tijdelijke invulling van het gebouw, wanneer de gemeente uit het gebouw gaat.

De Bibliotheek Oosterbeek heeft de intentie te verhuizen naar het Raadhuis: ze wil meedenken over tijdelijkheid als definitieve invulling.



Bibliotheek met huiskamergevoel, zoals in Rozet. (Foto: SITE)

Ontwerpprincipe 9: Tijdelijkheid

De tijdelijke leegstand van het Raadhuis biedt een kans voor betekenisvolle tijdelijke herbestemming en lokale versterking van de centrumfuncties. In plaats van het gebouw onbenut te laten, verdient het een tijdelijke invulling die de sociale waarde vergroot, lokale betrokkenheid stimuleert en het pand voorbereidt op een duurzame toekomst.

Hoewel dit nog een nadere uitwerking vraagt, is het idee dat tijdelijke invullingen aansluiten bij de identiteit van Oosterbeek. Denk aan kleinschalige culturele activiteiten, ontmoetingsplekken, tijdelijke winkels voor startende ondernemers, educatieve programmering in samenwerking met scholen en evenementen die het dorp levendig maken.

Essentieel is een gedegen voorbereiding met een gebruiks- en technische toetsing (brandveiligheid, toegankelijkheid, vergunningen) om uitvoerbaarheid te waarborgen en verrassingen te voorkomen. Beheer en governance moeten flexibel zijn; een stichting of coöperatie kan juridische en organisatorische kaders bieden, terwijl korte, duidelijk omschreven contracten snelle wisselingen en nieuwe initiatieven mogelijk maken.



Actieve participatie van omwonenden, culturele instellingen en ondernemers creëert eigenaarschap en draagt bij aan duurzame programmaontwikkeling.

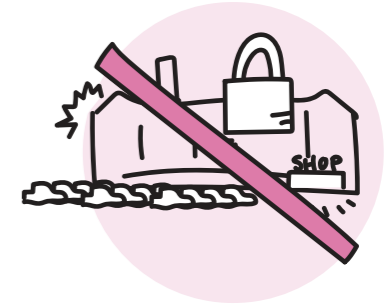
Samenwerkingen met lokale culturele partners en horeca vergroten de programmeringslagkracht en benutten zowel binnen- als buitenruimten; de buitenruimte kan bijvoorbeeld worden vergroend en ingericht voor terrassen, markten en kleinschalige evenementen.

Gedocumenteerde resultaten uit de tijdelijke fase (zoals bezoekersaantallen, evaluaties en foto's) geven belangrijke informatie voor de keuze van partners en voor toekomstige ontwikkelaars. Zo wordt het Raadhuis niet alleen verkocht, maar overgedragen als een plek met bewezen maatschappelijke waarde.

Ontwerpprincipe 10: NO GO's / functies die we liever niet zien in het Raadhuis

Functies die niet of minder passend zijn bij de herontwikkeling van het Raadhuis in Oosterbeek zijn introverte functies die weinig bijdragen aan de publieke en maatschappelijke rol van het gebouw en het omliggende plein. Uitgaansgelegenheden met nadruk op late openingstijden, veroorzaken vaak langdurige overlast en passen daarom niet bij de gewenste rustige en kleinschalige sfeer van het dorpshart. Ook fastfoodconcepten zijn onwenselijk, omdat zij doorgaans leiden tot een hoge bezoekersfrequentie, extra verkeersstromen en een aanzienlijke parkeerdruk. Bovendien dragen zij bij aan vervuiling en een verminderde verblijfskwaliteit, wat haaks staat op de ambitie om een aantrekkelijke en duurzame ontmoetingsplek te creëren.

Daarnaast is detailhandel die concurreert met het bestaande aanbod in het centrum niet passend. Het Raadhuis moet complementair zijn aan het dorpshart en geen versnippering van het winkelaanbod veroorzaken. Nieuwe winkels die hetzelfde assortiment aanbieden als reeds gevestigde ondernemers kunnen de lokale economie verzwakken en de samenhang van het centrum ondermijnen. Het doel van de herontwikkeling is juist om de identiteit van Oosterbeek te versterken en een onderscheidende invulling te geven aan deze centrale plek.



Tot slot zijn monofunctionele bestemmingen, zoals grootschalige kantoren of enkelvoudige commerciële functies, niet wenselijk. Zij dragen onvoldoende bij aan levendigheid en sociale cohesie. Het Raadhuis en het plein moeten ruimte bieden aan functies die elkaar versterken en uitnodigen tot ontmoeting en verbinding. Alleen zo kan de herontwikkeling bijdragen aan een toekomstbestendige, maatschappelijke en culturele invulling van deze bijzondere locatie.

Scenario's

6. Verkenning scenario's

Doel van de scenario's

Vier verschillende scenario's zijn uitgedacht ter ondersteuning van het maken van een afweging over de meest wenselijke strategie voor de verkoop/herontwikkeling van het Raadhuis en omgeving. In dit hoofdstuk worden eerst de scenario's uiteengezet, daarna volgt een financiële haalbaarheidsbeschouwing per scenario. Tot slot worden de scenario's onderling vergeleken in een multi-criteria analyse (MCA). Deze MCA is gebaseerd op de indicatoren ruimtelijke kwaliteit, bijdrage aan de ambities voor het centrum van Oosterbeek, strategische implicaties (samenwerkingspartners, tijd en geld).

De scenario's ondersteunen ook keuzes ten behoeve van het opstellen van de ruimtelijk-programmatische kaders. Zo helpt de verkenning bij het nadenken over hoe de iconische waarde van het gebouw behouden of versterkt kan worden en op welke manier het Raadhuis een impuls kan worden in het bruisende centrum van Oosterbeek. Ook laat het zien dat behoud door ontwikkeling in verschillende vormen kan plaatsvinden (of het nu om een grootse aanpak gaat of een kleinschalig project).

Hoe zijn de scenario's opgebouwd?

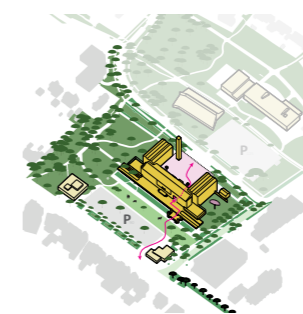
De uitgewerkte scenario's zijn in lijn met het door de Raad vastgestelde Ambitiedocument Centrum Oosterbeek opgezet. Zo komt er bijvoorbeeld in ieder scenario een huiskamer voor Oosterbeek en wordt de verblijfskwaliteit van het openbare gebied verbeterd. Ook houdt ieder scenario rekening met de 10 ruimtelijk-programmatische ontwerpprincipes.

Elk scenario werkt met een andere scope: van een kleine ontwikkeling en een introvert gebouw, tot een grootse landschapsontwikkeling. Er ontstaan verschillende toekomstbeelden voor het Raadhuis: andere vormen van omgaan met monumentaliteit (binnen de kaders) en verschillende maten van openbaarheid.

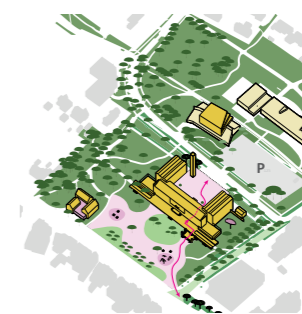
De scenario's zijn ontwikkeld vanuit ontwerpworkshops met het ambtelijk team van de gemeente Renkum, SITE en opZoom en zijn verder verrijkt met input van marktpartijen, lokale belanghebbenden en inwoners.



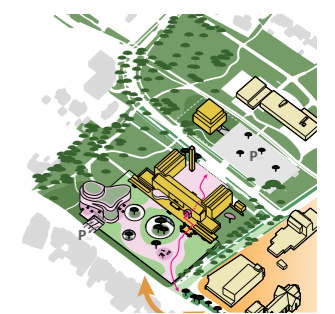
0. Huidige Situatie



1. Het Markante Monument

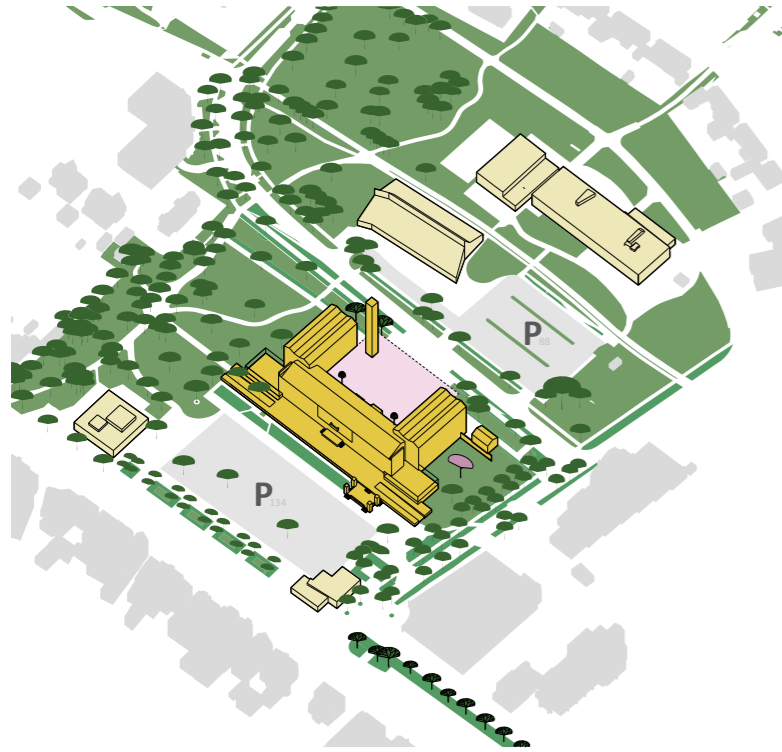


2. Open Dorpshuis



3. Grote Landschapsontwikkeling

Nulscenario



Dit scenario gaat uit van verkoop van het Raadhuis zonder randvoorwaarden aan de hoogste bidder, en wordt niet als realistisch gezien. De gemeente heeft weinig grip op de toekomstige invulling van het gebouw. Er kunnen invullingen komen die niet bijdragen aan de ambities voor het centrum. Een doorgang wordt mogelijk niet gerealiseerd en het pand kan uitsluitend worden geëxploiteerd zonder goede renovatie. In dit scenario wordt alleen het gebouw verkocht, waardoor er beperkte koppelkansen ontstaan voor de ontwikkeling van de omliggende openbare ruimte. Het scenario voldoet dus niet aan de gestelde kaders.

Verkoop Raadhuis: ca. 7.600 m² BVO

Scenario 1: Het Markante Monument



In dit scenario wordt alleen het Raadhuis herontwikkeld. Het monument in volle glorie! De trots van Oosterbeek krijgt een elegante noordzuid doorgang, terwijl het gebouw verder relatief introvert blijft. Het Raadhuisplein krijgt een beperkte aanpassing om verblijfskwaliteit te verbeteren, bijvoorbeeld door een groen verblijfsgebied of speeltuin langs de zuidelijke gevel. Verdichting in vierkante meters blijft minimaal. Het Raadhuis wordt hersteld zodat het weer een prettig gebouw is om in te verblijven.

Herontwikkeling Raadhuis: ca. 7.600 m² BVO

Herontwikkeling Openbare Ruimte: ca. 8.500 m²

Mogelijke functies in dit concept



Horeca in verbinding met het landschap. (Foto: SITE)



Wonen in monument (Boulevard Heuvelink Arnhem. Foto: opZoom)



Wonen: tuinen in hof (De Nieuwe Buut Nijmegen. Foto: opZoom)



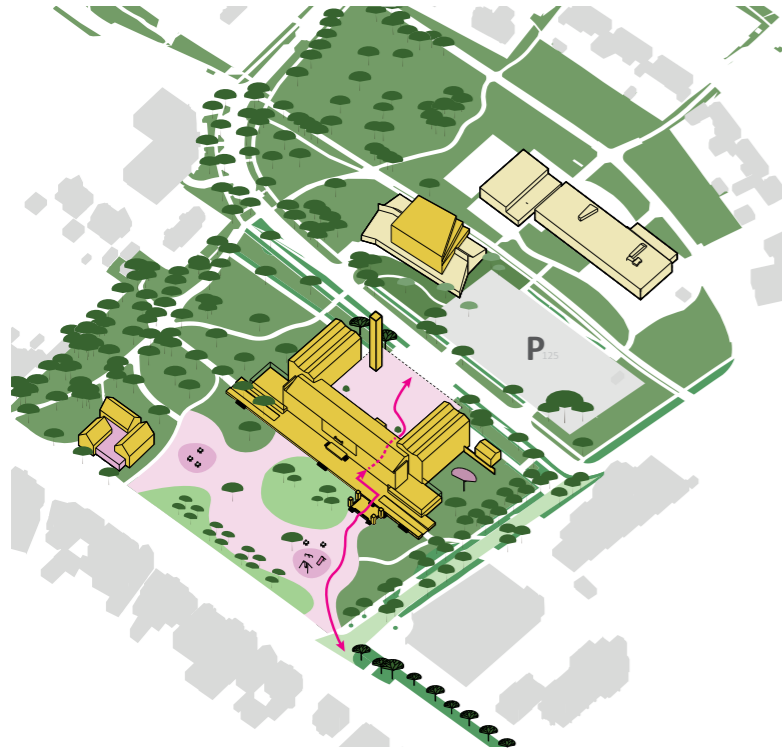
Boekenwinkel in voormalige kerk (Foto: SITE)



De Harskamp: wonen en werken in het landschap (Foto: SITE)

De herontwikkeling is een compact project. Het Raadhuis wordt ingevuld met wonen of werken, gecombineerd met een culturele of maatschappelijke drager. Het gebouw kan functioneren als huiskamer voor het dorp met horeca en bijvoorbeeld creatieve cursus- of oefenruimtes. Een collectieve tuin in het binnenhof is mogelijk. Ook kan het omliggende park een kwalitatieve impuls krijgen richting een landgoedsfeer waarlangs gewoond en gewerkt wordt.

Scenario 2: Het Open Dorpshuis



In het tweede scenario worden meer openbare ruimte en gebouwen betrokken bij de herontwikkeling van het Raadhuis waardoor er een grotere gebiedsontwikkeling in het Centrum van Oosterbeek ontstaat. Hier komt het levendige hart van Oosterbeek. Het Raadhuis wordt licht verdicht. Ook krijgt het een extravert karakter, mede door de publieke doorgang (noord-zuid). Het bruisende karakter ontstaat ook door het levendige dorpsplein, wat deels opnieuw ingericht wordt in plaats van enkel parkeren. Ook zouden de gebouwen rondom het Raadhuis herontwikkeld kunnen worden.

Herontw. Raadhuis + binnenplein: ca. 8.700 m² BVO

Heront./Nieuwbouw in omgeving, bruto: ca. 4.000 m²

Herontwikkeling Openbare Ruimte: ca. 19.000 m²

Mogelijke functies in dit concept



Wonen in monument (Boulevard Heuvelink Arnhem, foto: opZoom)



Museum + tuin, regionale trekker (Museum Voorlinden, Foto: SITE)



Ateliers voor kunstenaars in De Nieuwe Stad, Amersfoort (Foto: SITE)



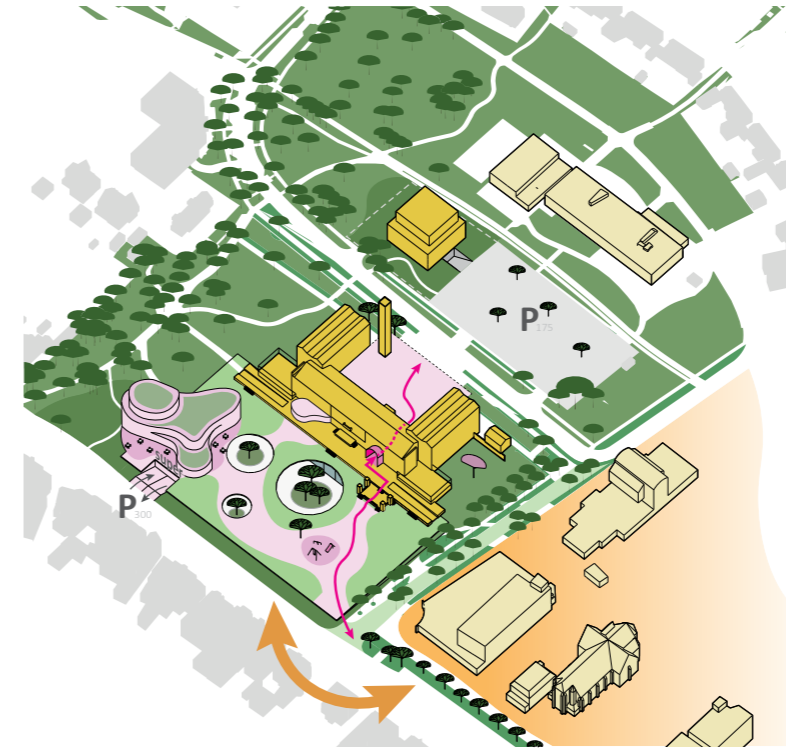
Klimhal/sporten in voormalige kerk. (Foto: SITE)



Ontmoetingsplek en maatschappelijke functie. (Foto: Mikhail Villamor via Unsplash)

Het Raadhuis krijgt een grotere huiskamerfunctie door ruimte te bieden aan combinaties van functies zoals bibliotheek, sport/fitness, cultuur en maatschappelijke programma's. Ateliers, expositieruimtes en een klein museum kunnen bijdragen aan het zichtbaar maken van de identiteit van Oosterbeek als kunstenaarsdorp. Tegelijkertijd ontstaat een platform voor vernieuwende initiatieven. Wonen of werken blijft goed denkbaar, vooral in de flanken van het gebouw.

Scenario 3: Grote Landschapsontwikkeling



In dit derde scenario wordt de ontwikkeling van het Raadhuis een katalysator voor een grote landschapsontwikkeling. Het Raadhuis krijgt een invulling die een (boven) regionale aantrekkingskracht heeft. Het gebouw is extravert en permeabel en heeft een publieke functie. Rondom het gebouw ontstaat een nieuw stadslandschap met aantrekkelijke functies. Het plein aan de Utrechtseweg wordt een park. Verdichting vindt plaats in en rondom het Raadhuis.

Herontwikkeling Raadhuis, incl. binnenplein: ca. 8.700 m² BVO

Nieuwbouw in omgeving: ca. 1.900 m²

Herontwikkeling Openbare Ruimte: ca. 33.000 m²

Mogelijke functies in dit concept



Regionale trekker + lokale hotspot met restaurant, tuin, hotel en landwinkel (Villa Augustus, Dordrecht. Foto: SITE)



Toeristisch Overstap Punt: Museum/VVV voor Veluwe, vertrekpunt voor mountainbike routes. (Foto: SITE)



Museum bunker, verhalen langs de Airborne Route. (Foto van het Watersnood museum, Foto: SITE)



Stadsplein en speelplekken in Hart van de Waalsprong Nijmegen (Foto: SITE)

In dit scenario is er ruimte voor een grote bandbreedte aan functies. Er ontstaat meer logica voor een integrale transformatie van het gebouw en de omgeving, waardoor samenhang en kwaliteit beter worden geborgd. Een sterke cultureel/maatschappelijke drager is de verbindende schakel tussen diverse functies zoals studio's, bibliotheek, cultuur, maatschappelijk, economie en openbare ruimte. In en om het Raadhuis ontstaat ruimte voor een groot en gevarieerd woonprogramma. Ook wordt een integrale parkeer- en mobiliteitsoplossing mogelijk, zoals een parkeergarage onder een deck.

Input van inwoners

De inwoners van Oosterbeek zien in het gemeentehuis een kansrijke plek voor een evenwichtige combinatie van wonen, werken en samenleven. Zij willen dat de herontwikkeling leidt tot een toegankelijke, duurzame en herkenbare dorpskern, waarin het gebouw een actieve rol speelt als publiek en sociaal middelpunt.

Aan inwoners van Oosterbeek zijn drie vragen gesteld over de toekomst van het gemeentehuis via een digitaal reactieformulier, via fysieke formulieren op Open Monumentendag en via een Facebook post. Hieronder worden de antwoorden van de 108 respondenten samengevat.

Wat zien bewoners voor zich op deze plek?

Inwoners van Oosterbeek zien de herontwikkeling van het gemeentehuis als een kans om het centrum van het dorp te versterken. Over de toekomst van de plek wordt een plek voor ontmoeting, dienstverlening en cultuur genoemd, zoals een buurtcentrum, bibliotheek, expositieruimte of ateliergebouw, of een plek voor educatie en maatschappelijke initiatieven. Het gebouw moet volgens hen een open en uitnodigend gebouw zijn waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten en waar activiteiten voor verschillende doelgroepen samenkomen.

Daarnaast wordt wonen veel genoemd als een mogelijke en wenselijke invulling van het gebouw. Inwoners noemen appartementen voor ouderen, starters en alleenwonenden, zodat Oosterbeek een evenwichtige bevolkingssamenstelling behoudt en er kansen zijn voor doorstroming. De combinatie van maatschappelijke functies en wonen wordt vaak genoemd als kans om de plek levendig en toekomstbestendig te maken. Ook kleinschalige voorzieningen zoals horeca of lokale ondernemers worden genoemd als aanvulling op de publieke functies.

Wat moet er volgens bewoners met het gebouw gebeuren?

Er zijn uiteenlopende ideeën over de toekomst van het gebouw, maar het behoud van het bestaande pand heeft brede steun. Veel inwoners vinden dat het gemeentehuis vanwege zijn historische en

architectonische waarde moet worden behouden en zorgvuldig gerenoveerd. Tegelijkertijd is er begrip voor de noodzaak om het gebouw aan te passen aan de eisen van deze tijd.

Een aanzienlijk deel van de reacties pleit voor een duurzame en energiezuinige herontwikkeling, met aandacht voor toegankelijkheid en vergroening van het terrein. Sommigen zien mogelijkheden voor een gedeeltelijke herbestemming waarbij wonen en maatschappelijke functies gecombineerd worden. Een kleinere groep kiest voor volledige nieuwbouw als dat leidt tot een efficiëntere en toekomstgerichte oplossing.

Wat willen bewoners meegeven over de herontwikkeling?

Bewoners hechten veel waarde aan transparantie en betrokkenheid bij het proces. Er wordt gevraagd om een duidelijke communicatie en zichtbare participatie bij de verdere planvorming. Verschillende reacties verwijzen naar eerdere trajecten waarin inwoners het gevoel hadden dat hun mening beperkt invloed had; dit keer willen zij nadrukkelijk meedenken en meebeslissen.

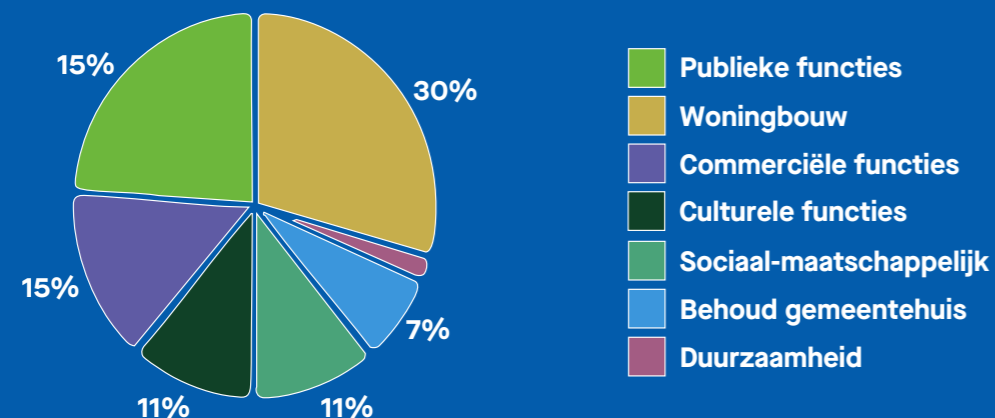
Daarnaast benadrukken inwoners het belang van een zorgvuldige afweging tussen erfgoed, duurzaamheid en leefkwaliteit. De herontwikkeling moet bijdragen aan een levendig dorpshart, waarin maatschappelijke functies en wonen elkaar versterken. De plek moet ruimte bieden aan ontmoeting, zorg, cultuur en dagelijks leven, passend bij de schaal en identiteit van Oosterbeek.

Samenvatting van online en sociale media-reacties

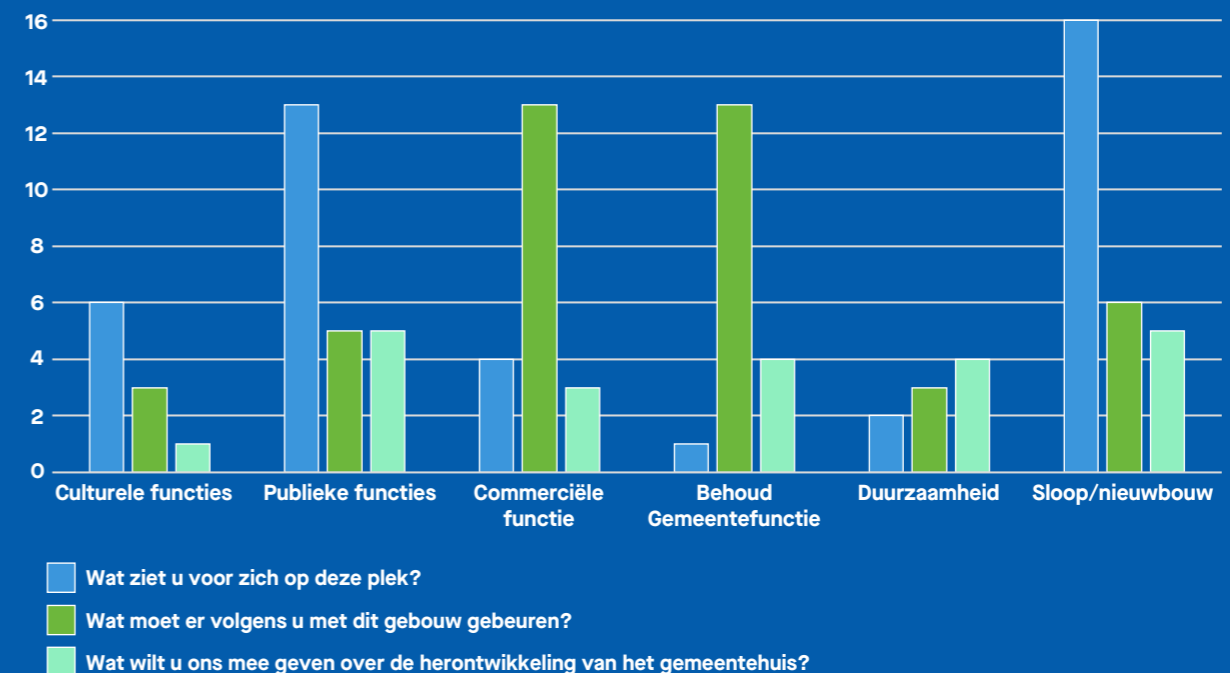
De reacties via het digitale formulier (51 inzendingen) en sociale media (circa 57 reacties) laten een betrokken gemeenschap zien:

- Veel inwoners geven aan dat ze meer vertrouwen en invloed willen bij de besluitvorming;
- Er is brede steun voor een combinatie van wonen en maatschappelijke functies, met nadruk op betaalbaarheid en duurzaamheid;
- Culturele en sociale invullingen worden veel genoemd; commerciële functies slechts beperkt;
- Een kleine groep noemt opvangfuncties of alternatieven zoals een supermarkt.

Antwoorden op de vraag: “wat ziet u voor zich op deze plek?”



Aantal genoemde opties per vraag



Financiële haalbaarheid

Een belangrijk aspect voor de keuze van een scenario is de financiële haalbaarheid. Er is daarom op hoofdlijnen gerekend aan het programma, ook omdat het programma van de ontwikkeling nog niet is vastgesteld. Er zijn wel een aantal uitgangspunten voor de programmatische invulling die houvast bieden voor de berekeningen, zoals het uitgangspunt dat de middenbeuk van het Raadhuis beschikbaar is voor culturele en maatschappelijke functies bruikbare houvast. Dergelijke functies zijn in de regel niet meer dan kostendekkend, waardoor er op andere plekken de noodzaak ontstaat om functies te maken die meer opbrengsten genereren, opdat er een haalbare businesscase ontstaat. In de berekeningen zijn daarnaast drie onderdelen te onderscheiden die in de verschillende scenario's anders benaderd worden.

1. Het Raadhuis

Een goede invulling van het Raadhuis, zowel programmatisch als fysiek, is de basis voor ieder scenario. In hoeverre er aanpassingen aan het gebouw worden gemaakt bepaalt mede welke programma's een plek kunnen krijgen én dus wat de opbrengstpotentie is. Belangrijk daarbij is dat de ontwikkeling financieel haalbaar is: dit betekent een rekenkundig haalbare businesscase en dat functies aansluiten bij de vraag in de markt. We kiezen er als gemeente voor om in het Raadhuis in te zetten op woningen, maatschappelijk programma en het opknappen van het Raadhuis. Daarbij leggen we geen eis op van een minimaal aantal sociale woningen.

2. De ontwikkellocaties rondom het Raadhuis

De gebouwen rondom het Raadhuis zoals de bibliotheek en de voormalige ABN-AMRO en Rabobank zijn interessante (her)ontwikkellocaties. Wanneer meerdere locaties in het gebied (her)ontwikkeld worden ontstaat er een kwaliteitsimpuls en kunnen de ontwikkelingen elkaar versterken. Echter zijn deze gebouwen niet in eigendom van de gemeente. Daarmee is de gemeente afhankelijk van rolneming van de andere eigenaren en leiden de ontwikkelingen niet automatisch tot een sluitende businesscase.

Locaties die eveneens relevant zijn voor het grotere gebied, zijn het horeca gebouw op de hoek van het Raadhuissplein, de Albert Heijn, de Bernulphuskerk en het Overdal gebied. Alhoewel dit niet allemaal ontwikkellocaties zijn, zijn ze in ieder geval bepalend voor de inrichting en het gebruik van het gebied rondom het Raadhuis. Geen van de genoemde locaties zijn volledig in eigendom van de gemeente. Dit maakt dat de financiële bijdrage van de verschillende locaties ook onzeker is. Het ontwikkelgebied uitbreiden met meer van de genoemde ontwikkellocaties leidt dan ook niet automatisch tot meer opbrengsten.

3. Het openbare gebied

Elke variant van de herontwikkeling van het Raadhuis omvat aanpassingen in het openbare gebied. Die zijn onlosmakelijk verbonden met de kans om de omgeving een kwaliteitsimpuls te geven. Dat kan kleinschalig, zoals het vergroenen van parkeervakken of het aanleggen van een speelplek op het Raadhuissplein. Maar ook grootschaliger, zoals het verbeteren van parkeerterreinen en de ontsluiting van het gebied.

De gemeente is primair verantwoordelijk voor het openbare gebied. Bij ingrijpende aanpassingen ligt het voor de hand dat een aanzienlijk deel van de kosten door de gemeente wordt gedragen. Hoe deze kosten worden gedekt, hangt af van de financiële ruimte binnen de verschillende ontwikkelscenario's.

Financiële haalbaarheid scenario 1 - Het Markante Monument

Na een aantal doorrekeningen is de verwachting dat dit scenario financieel haalbaar is. Door sec de vastgoedontwikkeling van het Raadhuis als uitgangspunt te nemen is er sprake van een relatief overzichtelijk scenario.

Raadhuis: Net als in de andere scenario's wordt de middenbeuk gevuld met culturele of maatschappelijke functies en de zijbeuken met andere functies, zoals wonen. Er vinden alleen noodzakelijke aanpassingen plaats aan het gebouw, opdat het gebouw weer meekan in de huidige tijd.

Ontwikkellocaties: worden in dit scenario niet meegenomen.

Openbaar gebied: betreft een basale upgrade van het openbare gebied dat direct om het raadhuis gelegen is. Doel is om de functies in het gebouw meer te verbinden met het gebied er omheen.

Sociale woningbouw: In dit scenario is nu geen sociale woningbouw opgenomen. De reden is dat er een beperkt woonprogramma mogelijk is en dat daar een vrij groot maatschappelijk programma met een onrendabele top tegenover staat. Hier nog extra sociale woningen aan toevoegen zou een dubbele onrendabele top met zich meebrengen. Wanneer het wenselijk is sociale woningbouw te realiseren in het raadhuis betekent dit dat de businesscase niet sluitend zal zijn en dat er derhalve "geld bij moet" om het raadhuis te herontwikkelen.

Financiële haalbaarheid scenario 2 - Het Open Dorpshuis

Overall is de verwachting dat dit scenario financieel haalbaar is, mits er voldoende opbrengsten staan tegenover de extra investeringen in zowel het gebouw als het openbare gebied. Dit betekent dat er voldoende ontwikkelruimte moet zijn voor functies die inkomsten genereren. Dit zou kunnen door extra woningen te realiseren in de directe omgeving van het gemeentehuis, bijvoorbeeld op de locatie van de bibliotheek als deze vrijkomt. Vanwege het karakter van

een gebiedsontwikkeling is de kans op subsidies voor deze variant groot. Daarbij is nu geen rekening gehouden met sociale woningbouw. Wanneer sociale woningbouw gewenst is, zou het kunnen dat de businesscase niet meer sluitend is en er door de gemeente extra bijgedragen zou moeten worden om het openbare gebied te bekostigen.

Raadhuis: Net als in de andere scenario's wordt de middenbeuk gevuld met culturele of maatschappelijke functies en de zijbeuken met andere functies, zoals wonen. Naast de noodzakelijke aanpassingen aan het pand, liggen grotere aanpassingen voor de hand. Dit moet gebeuren met inachtneming van de beschermde status van het gebouw en de ontwerpprincipes zoals opgenomen in hoofdstuk 5.

Ontwikkellocaties: In dit scenario worden de voormalige ABN-AMRO locatie en de bibliotheek meegenomen in de ontwikkeling. Daarmee ontstaat de mogelijkheid om onderdelen van programma's zo efficiënt mogelijk in te passen, wat bijdraagt aan de financiële haalbaarheid van de verschillende locaties. Ook kan er gezocht worden naar extra ontwikkellocaties, mits passend in de uitgangspunten zoals geformuleerd. Dit heeft ook een relatie met de partnerselectie (zie hoofdstuk 9): door het selecteren van een juiste partner kan deze de synergie vergroten tussen de verschillende deelprojecten en partijen verleiden om in beweging te komen.

Openbaar gebied: betreft een verbetering van het openbare gebied tussen de Utrechtseweg in het zuiden en de Bernulphusschool in het noorden. Doel is om de verblijfskwaliteit te verbeteren, zoals beschreven in het Ambitiedocument Centrum Oosterbeek. De investeringen die hiervoor gedaan moeten worden zijn groter dan in het eerste scenario. Hier staan extra opbrengsten tegenover uit de verschillende ontwikkellocaties. Het lijkt voorstelbaar dat de extra opbrengsten uit ontwikkellocaties de extra investeringen in het openbare gebied dekken, maar dit hangt van dusdanig veel zaken af dat hier nu geen definitief antwoord op te geven is. Dit dient op een later moment verder uitgewerkt te worden.

Financiële haalbaarheid scenario 3 - Grote Landschapsontwikkeling

Overall is de verwachting dat dit scenario in de basis financieel niet sluitend is. Dit wordt vooral veroorzaakt door het grotere projectgebied waarbinnen veel ingrepen wenselijk zijn, zoals beschreven in het Ambitiedocument Centrum Oosterbeek. Daarbij is nu geen rekening gehouden met sociale woningbouw. Wanneer sociale woningbouw gewenst is, zou het kunnen dat de businesscase verder verslechterd en er door de gemeente extra bijgedragen zou moeten worden om het openbare gebied te bekostigen. Vanwege het karakter van een grootschalige gebiedsontwikkeling is de kans op subsidies voor deze variant groot.

Raadhuis: Net als in de andere scenario's wordt de middenbeuk gevuld met culturele of maatschappelijke functies en de zijbeuken met andere functies, zoals wonen. Naast de noodzakelijke aanpassingen aan het gebouw, liggen grotere aanpassingen voor de hand. Dit dient te gebeuren met inachtneming van de beschermde status van het gebouw en de ontwerpprincipes zoals opgenomen in hoofdstuk 5.

Ontwikkellocaties: In dit scenario worden alle locaties zoals eerder genoemd meegenomen in de ontwikkeling. Dit biedt de mogelijkheid om het beste programma op de meest geschikte locatie te realiseren en onderdelen zo efficiënt mogelijk in te passen. Daarmee wordt de financiële haalbaarheid van de verschillende locaties versterkt. Ook kan er gezocht worden naar extra ontwikkellocaties, mits passend in de uitgangspunten zoals geformuleerd.

Openbaar gebied: betreft een grootschalige upgrade van het openbare gebied tussen de Utrechtseweg in het zuiden en de Bernulphusschool in het noorden, maar ook in oostelijke richting langs de Utrechtseweg, tot aan Overdal. Doel is om de verblijfskwaliteit te verbeteren, zoals beschreven in het Ambitiedocument Centrum Oosterbeek. Met name de kosten voor de herinrichting van de Pastoor Bruggemanlaan en de ingrepen rondom Overdal, maken dit een "duur" scenario.

Hier staan beperkte extra opbrengsten tegenover uit de verschillende ontwikkellocaties. Daarmee ontstaat er een tekort in de volledige businesscase dat in ieder geval voor een deel door de gemeente opgevangen moet worden. Dit moet op een later moment verder uitgewerkt worden.

Maatwerk in de scenario's

De onzekerheid in de scenario's neemt evenredig toe met de schaalgrootte van het scenario. Dit onderstreept de noodzaak om de verschillende risico's die samenhangen met de verschillende keuzes en afhankelijkheden van andere partijen tijdig in beeld te hebben. Zo kan er gestuurd worden op een realistische businesscase en een efficiënt proces. Het voordeel van de scenario's die nu voorliggen is dat ze financieel overzichtelijk zijn. Door allerlei afbakeningen, zowel fysiek als in het proces, is het goed mogelijk te sturen op kosten en opbrengsten. Met andere woorden: er is maatwerk mogelijk in de scenario's. Op basis van de bereidheid van partijen om mee te werken, of beschikbare (subsidie)gelden kunnen scenario's uitgebreid worden of juist kleiner gemaakt worden. Ook laten de scenario's enige flexibiliteit toe als het gaat om het moment waarop deelprojecten gaan starten.

7. Multi Criteria Analyse

Op basis van een multi-criteria analyse met gelijke gewing is een vergelijking gemaakt van de vier scenario's, zodat de inhoudelijke kwaliteit, de uitvoerbaarheid en de financiële randvoorwaarden in samenhang beoordeeld kunnen worden.

7.1 Aanbeveling

Gezien de uitkomsten van de analyse die hieronder volgt en de wens om zowel kwaliteit als haalbaarheid te borgen, adviseren wij om **scenario 2** (Het Open Dorpshuis) als uitgangspunt te kiezen. Dit scenario behaalt de hoogste totaalscore in de Multi Criteria Analyse, draagt aantoonbaar bij aan de ambities voor het centrum en biedt voldoende ruimte voor gemeentelijke regie en marktparticipatie. Tegelijkertijd voldoet het aan de financiële randvoorwaarden door maatwerk in scope en blijft het beheersbaar door de gefaseerde realisatie en het activeren van opbrengstlocaties en subsidiestromen. Start daarbij met een eerste fase die de erfgoedkwaliteit en huiskamerfunctie uit scenario 1 stevig verankert, en breid stapsgewijs uit waar de dekking voor het openbare gebied aantoonbaar is, zodat opschaling richting landschappelijke ingrepen mogelijk blijft zonder de businesscase te overvragen.

7.2 Toelichting per criterium en scenario

Bovenstaande aanbeveling is gestoeld op de analyse van de verschillende scenario's op basis van een aantal criteria, gebundeld in de tabel 'Multi Criteria Analyse' hieronder.

Interesse markt - de mate waarin de marktpartijen (tijdens de informele marktconsultatie) interesse toonden voor de scenario's:

- Scenario 0: redelijk door vrije verkoop, maar kwalitatief onzeker.
- Scenario 1: gemiddeld; compacte scope met bekende functies (wonen/werken + maatschappelijke drager).
- Scenario 2: hoog; mix van programma's en meerdere dragers (bibliotheek, cultuur, sport) trekt partijen.
- Scenario 3: goed, maar hogere risicoperceptie door complexiteit en lange doorlooptijd.

Erfgoed en landschap - potentie voor behoud van erfgoed en kwaliteitsimpuls voor het (behoud en verbeteren van) het landgoed:

- Scenario 0: zwak; solitaire ontwikkeling, beperkte kwaliteitsimpuls.
- Scenario 1: sterk; herstel monument, zorgvuldige ingrepen, basale parkverbetering.
- Scenario 2: sterk; extravert karakter, beter plein en verbindingen.
- Scenario 3: zeer sterk; integrale transformatie, parkvorming, landschappelijke kwaliteit.

Regie gemeente - de mate waarin de gemeente regie heeft op de ontwikkeling (ruimtelijk, programmatisch en procesmatig):

- Scenario 0: beperkt; minimale sturing en koppelkansen.
- Scenario 1: hoog; beheersbare scope, duidelijke kaders.
- Scenario 2: goed; gebiedsontwikkeling met samenhang en programmering.
- Scenario 3: beperkt; brede partnerschappen maar veel complexiteit en afhankelijkheden.

Criterium	Scenario 0 (Verkoop as is)	Scenario 1 (Het Markante Monument)	Scenario 2 (Het Open Dorpshuis)	Scenario 3 (Grote Landschapsontwikkeling)
Interesse markt	+/-	+	++	+
Erfgoed en historisch landschap	-	+	++	++
Regie gemeente	+/-	++	+	+/-
Realiseren ambities uit Ambitiedocument Centrum Oosterbeek	--	+/-	+	++
Financieel	+/-	+/-	+/-	-
Totaal	- 3	4	6	4

Ambitiedocument centrum Oosterbeek - de mate waarin de ontwikkeling bijdraagt aan de ambities voor het centrum van oosterbeek uit het Ambitiedocument Centrum Oosterbeek:

- Scenario 0: zwak; weinig realisatie van huiskamer/ontwerpprincipes.
- Scenario 1: goed; huiskamerfunctie en verblijfskwaliteit, maar beperkte reikwijdte.
- Scenario 2: zeer sterk; levendig dorpshart, mix van functies, sterke invulling van ontwerpprincipes.
- Scenario 3: maximaal; (boven)regionale aantrekkingskracht en volledige ambitie-invulling.

Financieel - de financiële haalbaarheid van de vastgoed- en gebiedsontwikkeling:

- Scenario 0: gematigd-positief; snelle doorlooptijd, lage meerkosten en beheerkosten.
- Scenario 1: gematigd-positief; sluitend op Raadhuis alleen, basale upgrade buitenruimte.
- Scenario 2: gematigd-positief; haalbaar mits opbrengstlocaties (bibliotheek/ABN-AMRO) en subsidies worden geactiveerd.
- Scenario 3: zwak; niet sluitend in de basis door omvang openbare gebied (o.a. Pastoor Bruggemanlaan, Overdal), ondanks subsidiepotentie.

7.3 Analyse en duiding

Hoewel **scenario 0** door de eenvoud van verkoop zonder randvoorwaarden een hoge financiële score behaalt, is de kwaliteitsslag voor erfgoed, landschap en programmatische ambities zeer beperkt en ontbreekt de regieruimte voor de gemeente om op samenhang en gewenste functies te sturen, waardoor dit scenario overall laag scoort en het risico op een solitaire ontwikkeling zonder meerwaarde voor het centrum aanzienlijk is.

Scenario 1 biedt een solide en financieel haalbare basis met een duidelijke versterking van de monumentale kwaliteit en een beheersbare scope, maar de impact op het gebied en de realisatie van de ambitie om een levendig dorpshart te creëren blijven relatief beperkt, wat de totaalscore verklaart als gebalanceerd maar minder transformerend.

Scenario 2 maakt door de combinatie van een extravert raadhuis, herinrichting van het plein en het betrekken van sleutelontwikkellocaties (zoals bibliotheek en voormalige ABN AMRO) een overtuigende stap naar een levendig dorpshart, waarbij de gemeente substantieel regie kan voeren en de marktinteresse breed kan worden geactiveerd, terwijl de financiële haalbaarheid onder voorwaarden (opbrengstgenererende functies en inzet van subsidies) goed te organiseren is, wat resulteert in de hoogste totaalscore bij gelijke weging.

Scenario 3 excelleert op ambitie en ruimtelijke kwaliteit door de integrale landschapsontwikkeling en een sterk publieke programmering, terwijl de regie van de gemeente in dit scenario goed is maar door de complexiteit en afhankelijkheden niet maximaal kan worden geacht, en bovendien kent dit scenario in de basis een niet-sluitende businesscase door de omvangrijke investeringen in het openbare gebied en de bijbehorende onzekerheden, waardoor de lagere financiële score en de gecorrigeerde regiescore leiden tot een totaalscore die onder scenario 2 uitkomt.

8. Overige zaken

8.1 Tijdelijke situatie

Nu het pand op korte termijn tijdelijk leeg komt te staan in afwachting van verkoop aan een ontwikkelaar, is het kansrijk om in deze tussenperiode het raadhuis zinvol in te vullen. Het uitgangspunt bij de tijdelijke situatie is dat het pand gevuld moet blijven met functies die passen bij het centrum van Oosterbeek. Leegstand leidt vaak tot verval, verlies van sociale waarde en negatieve beeldvorming. De uiteindelijke verkoop aan een nieuwe eigenaar vereist dat het pand aantrekkelijk en relevant blijft. Tijdelijk gebruik kan dienen als inspiratiebron voor toekomstige functies en als testomgeving voor ruimtelijke concepten. Door het Raadhuis actief te gebruiken, blijft het gebouw onderdeel van het dagelijks leven van bewoners en bezoekers.

Een gedegen voorbereiding is essentieel om het tijdelijk beheer succesvol te laten verlopen. Door vanaf het begin alle relevante partijen te betrekken, ontstaat draagvlak en worden conflicten voorkomen. Daarnaast moet bepaald worden welke functies technisch en juridisch mogelijk zijn. Randvoorwaarden zoals brandveiligheid, toegankelijkheid en vergunningen moeten worden meegenomen. Zonder deze analyse kunnen initiatieven stranden op praktische bezwaren. De daadwerkelijke tijdelijke invulling moet aansluiten bij de identiteit van Oosterbeek: kleinschalig, cultureel, historisch en verbonden met het landschap. Daarom is ligt een mix van functies voor de hand:

- Cultureel: kunst en cultuur versterken de beleving en trekken diverse doelgroepen aan.
- Sociaal: een buurtcafé of ontmoetingsplek bevordert sociale cohesie.
- Commercieel: tijdelijke winkels bieden kansen aan startende ondernemers en zorgen voor levendigheid.
- Educatief: samenwerking met scholen verbindt jongere generaties met erfgoed.
- Evenementen: markten en muziek zorgen voor reuring en zichtbaarheid.

De tijdelijke invulling zou ook een plek kunnen krijgen in de selectie voor een nieuwe eigenaar. Het Raadhuis wordt zo niet alleen verkocht, maar ook doorgegeven aan een partij die de maatschappelijke waarde erkent. Door tijdelijke gebruikers te betrekken bij de toekomstvisie ontstaat continuïteit en behoud van sociale waarde. Momenteel wordt onderzocht in hoeverre een tijdelijke invulling mogelijk is met lokale partners.

8.2 Stikstof

Gezien de nabijheid van het stikstofgevoelige Natura 2000-gebied Veluwe (575 meter), is stikstofdepositie een belangrijk aandachtspunt. De locatie valt buiten het beperkingengebied stikstofemissie van Gelderland (de "500 meter zone"), maar de gewijzigde salderingsregels per 1 juli 2025 maken dat bij intern salderen 35% van de stikstofruimte moet worden afgeroomd onder bepaalde voorwaarden. Tijdens de aanlegfase is het gebruik van dieselaangedreven werktuigen waarschijnlijk beperkt mogelijk; (deels) elektrisch werken is daarom noodzakelijk. De recente jurisprudentie laat zien dat verbouwing en gebruik als één project worden gezien. Dit kan leiden tot een natuurvergunningplicht. Voor een robuust stikstofonderzoek is het van belang dat de toekomstige invulling van het pand, inclusief eventuele tijdelijke functies, concreet wordt gemaakt. Structurele leegstand is ongunstig voor de stikstofruimte: de kans bestaat dat de stikstofruimte daarmee grotendeels vervalst, wat de noodzaak tot een goede tijdelijk invulling benadrukt.

Aanbevelingen voor verkoopstrategie

9. Verkoopstrategie

9.1 Keuzes voor de wijze van tenderen

Afweging: partnerselectie over planprijsselectie

Voor de herontwikkeling van het Raadhuis in Oosterbeek is het cruciaal om de juiste vorm van selectie te kiezen. Er zijn grofweg drie vormen van selectie: prijs-, plan-, of partnerselectie. De meest voor de hand liggende keuzes zijn een plan-prijsselectie of een partnerselectie.

- Een plan- of prijsselectie richt zich op het beoordelen van kant-en-klare voorstellen van ontwikkelaars, vaak op basis van vooraf vastgestelde eisen en criteria. Dit biedt duidelijkheid en controle, maar laat weinig ruimte voor gezamenlijke ontwikkeling en tussentijdse aanpassing.
- Bij een partnerselectie kiest de gemeente eerst een partij op basis van visie, ervaring en samenwerking, waarna het plan in samenspraak wordt uitgewerkt. Dit biedt meer flexibiliteit. Samen met de marktpartij wordt de visie verder uitgewerkt tot het beste plan. Er is ruimte voor ontwerpend onderzoek gericht op kwaliteit, innovatie en financiële waarde-creatie.

Voor het Raadhuis in Oosterbeek staat identiteit, cultuur en samenwerking centraal. Gezamenlijke waarde-creatie, samen invullen van de visie en het benutten van kennis van de markt is gewenst. Dat maakt dat een partnerselectie meer voor de hand ligt.

Hieronder staan de belangrijkste pluspunten op een rij:

- Afstemming op lokale doelen: Bij een partnerselectie zoekt de gemeente actief naar een partij die aansluit bij de visie voor Oosterbeek. Dit vergroot de kans op programmatische en culturele meerwaarde op de gestelde doelen.
- Meer ruimte voor samenwerking en co-creatie: Gemeente, ontwikkelaar en maatschappelijke partijen kunnen samen keuzes maken tijdens de ontwikkelfase. Zo ontstaat een plan dat beter past bij de plek en de gebruikers.
- Grotere flexibiliteit in programma en ontwerp: Tijdens het proces kunnen functies, indeling en programmering worden getest en aangepast. Dit is waardevol bij veranderende omstandigheden of onzekerheid in de markt. Dit geldt ook voor de diverse ontwikkellocaties rondom het gemeentehuis, die mee kunnen liften in dit proces.
- Aantrekken van passende partijen: In plaats van een selectie op prijs, kan de gemeente gericht zoeken naar partijen met ervaring in placemaking, cultuur en kleinschalige gebiedsontwikkeling.

9.2 Proces van een partnerselectie

De voorbereiding van de partnerselectie vraagt van de gemeente dat zij een duidelijke uitvraag opstelt. Hoe beter de vraag wordt uitgewerkt, hoe beter de inschrijvingen van marktpartijen zullen zijn. De gemeente moet ambities en randvoorwaarden bepalen en helderheid scheppen over onder andere rolverdeling, functies, erfpachtgronden, scope van het project, de bibliotheek en juridische route. Het aanleveren van relevante onderzoeken en besluiten zorgt voor transparantie en een efficiënte uitvraag.

De eerste fase van de uitvraag betreft de selectiefase. De selectiefase van partnerselectie draait om het beoordelen en vergelijken van potentiële kandidaten op vooraf vastgestelde criteria. In deze fase worden gesprekken gevoerd, referenties nagegaan en sterke en zwakke punten naast elkaar gezet, zodat uiteindelijk de meest geschikte partner kan worden gekozen voor samenwerking. Vaak wordt in deze fase ook een visie op de opgave opgesteld door partijen die de basis vormt voor het vervolg.

Wanneer de selectieprocedure succesvol is afgerond, kiest de gemeente een partner waarmee zij de herontwikkeling van het Raadhuis en de directe omgeving wil realiseren. Met deze partner worden afspraken gemaakt en een ontwerp opgesteld, gebaseerd op de ingediende visie. De planning en uitwerking worden vastgelegd in een overeenkomst die de basis vormt voor de samenwerking.

9.3 Rolname binnen samenwerking met Markt

Rol van de gemeente na selectie van de marktpartij

Na de selectie van een marktpartij verschuift de rol van de gemeente van initiatiefnemer naar regisseur en bewaker van de publieke belangen. De gemeente zorgt ervoor dat de afspraken uit de selectieprocedure worden vertaald naar heldere contracten en toetsbare kaders. Daarbij bewaakt zij dat de maatschappelijke ambities - zoals het behoud van cultuurhistorische waarde, de aanwezigheid van publieke functies en de versterking van de verblijfskwaliteit - daadwerkelijk worden meegenomen in de verdere planuitwerking.

Belangrijke taken van de gemeente in deze fase zijn:

- **Procesregie:** het coördineren van overlegmomenten tussen marktpartij, maatschappelijke organisaties en omwonenden, zodat de samenwerking transparant en constructief verloopt.

- **Stakeholdermanagement:** het actief betrekken van lokale partijen, culturele instellingen, ondernemers en bewoners, om draagvlak te behouden en kansen voor herhuisvesting of samenwerking te benutten.
- **Bewaken van kaders:** toezien op naleving van beleidsdoelen uit het Ambitiedocument Centrum Oosterbeek en gemeentelijk beleid, en zorgen dat ruimtelijke en programmatische keuzes passen bij de identiteit van het dorp.
- **Faciliteren van tijdelijke invulling:** in de periode tot de daadwerkelijke herontwikkeling ondersteunt de gemeente de kwartiermaker/placemaker bij het organiseren van tijdelijke functies zoals een bibliotheek, culturele activiteiten of een markt, zodat het Raadhuis levendig en relevant blijft.
- **Monitoring en evaluatie:** het verzamelen van gegevens over gebruik, bezoekers en maatschappelijke impact om de voortgang te volgen en bij te sturen waar nodig.

Kortom, de gemeente blijft na de selectie een actieve partner die niet zelf ontwikkelt, maar wel de

randvoorwaarden bewaakt, de samenwerking faciliteert en de maatschappelijke waarde van het Raadhuis borgt in de overgang naar de definitieve herontwikkeling.

Rol van de marktpartij

Voor de geselecteerde marktpartij ligt de nadruk op het uitwerken van een concreet plan binnen de gestelde kaders. Zij moeten laten zien hoe hun voorstel aansluit bij de lokale identiteit en maatschappelijke ambities, en hoe tijdelijke functies kunnen bijdragen aan de levendigheid en het behoud van het pand tot de definitieve herontwikkeling. De marktpartij draagt verantwoordelijkheid voor de haalbaarheid van het ontwerp, de financiële onderbouwing en het betrekken van relevante partners bij de uitvoering. Daarbij is flexibiliteit belangrijk: het plan moet ruimte bieden voor co-creatie met de gemeente en stakeholders, zodat de uiteindelijke gebiedsontwikkeling niet alleen economisch rendabel is, maar ook maatschappelijk gedragen en toekomstbestendig.

10. Conclusie en Vervolgstappen

10.1 Resumé

Op basis van de analyse en financiële duiding adviseren wij scenario 2 (Het Open Dorpshuis) als uitgangspunt te kiezen: het biedt de beste balans tussen ruimtelijke kwaliteit, gemeentelijke regie en uitvoerbaarheid, met een extravert raadhuis, herinrichting van het plein en gerichte koppelingen met sleutelontwikkellocaties (zoals de bibliotheek en het voormalige ABN AMRO gebouw). Kies voor gefaseerde realisatie: veranker eerst de erfgoedkwaliteit en huiskamerfunctie uit scenario 1 en schaal vervolgens op zodra dekking voor investeringen in de openbare ruimte aantoonbaar is (opbrengstlocaties, subsidies).

Daarbij geldt dat de middenbeuk van het Raadhuis wordt ingezet voor culturele en maatschappelijke functies die doorgaans hooguit kostendekkend zijn, waardoor aanvullende opbrengsten elders noodzakelijk zijn; sociale woningbouw is in de scenario's niet opgenomen omdat dit in combinatie met een fors aandeel maatschappelijke functies niet leidt tot een financieel sluitende businesscase. Mocht dit alsnog wenselijk zijn dan dient helder te zijn dat daarmee een sluitende businesscase waarschijnlijk niet haalbaar is.

Benut de tijdelijke periode tot herontwikkeling voor activering van het Raadhuis met passende functies om leegstand, verlies aan waarde en stikstofknelpunten te voorkomen; maak tijdelijke én toekomstige functies voldoende concreet voor een robuust stikstofonderzoek en elektrificeer waar mogelijk in de aanlegfase.

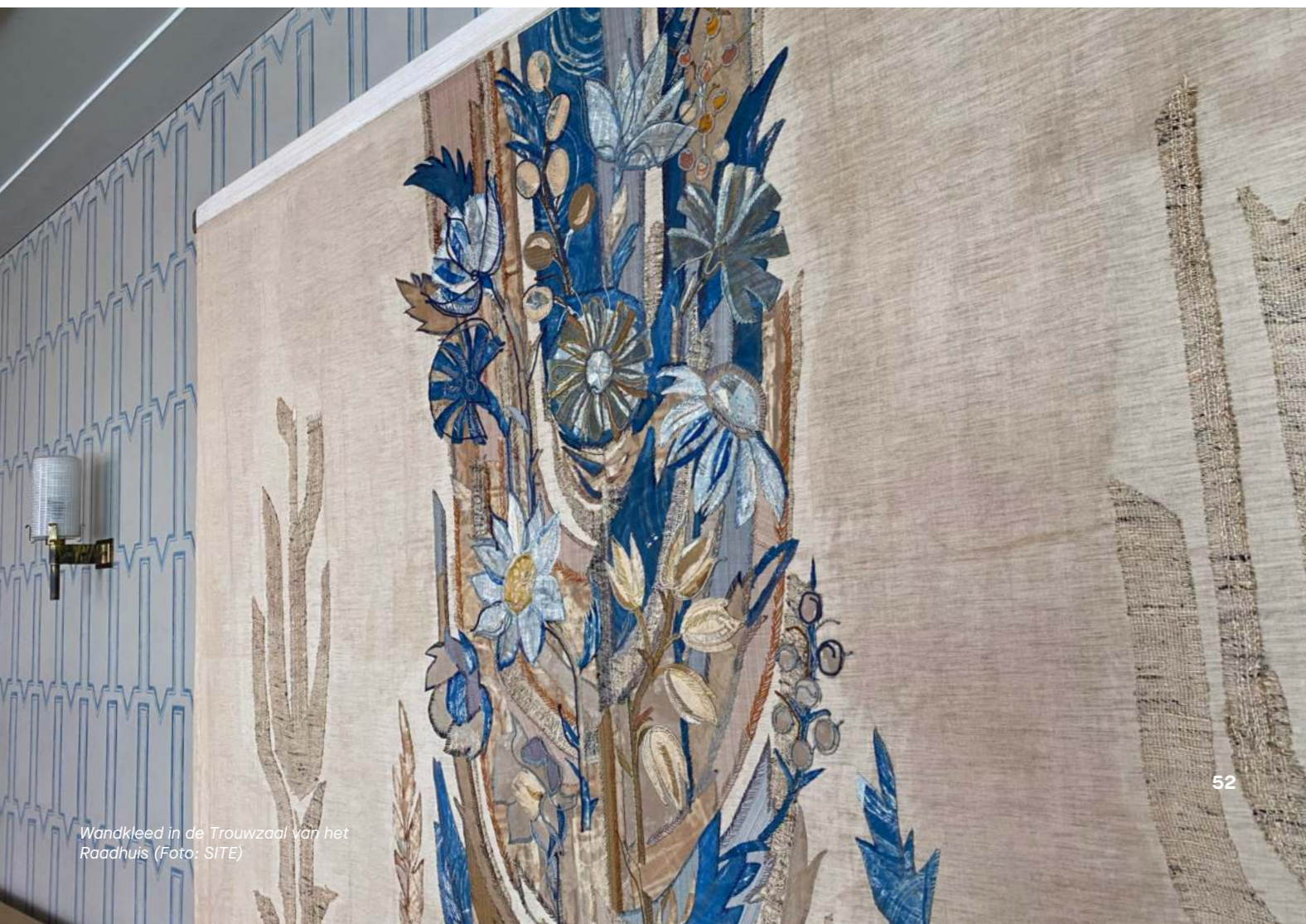
Tot slot: hanteer maatwerk in scope en fasering — de scenario's zijn financieel relatief overzichtelijk en laten flexibiliteit toe — zodat kansen benut worden, risico's beheersbaar blijven en stap voor stap een levendig dorpshart ontstaat.

10.2 Vervolgstappen

Als vervolgstappen adviseren wij:

- **Scenario 2 als uitgangspunt** vastleggen en tegelijk formeel te kiezen voor een partnerselectie, waarna de gemeente een heldere uitvraag en selectiecriteria opstelt die visie, culturele fit, financiële robuustheid en ervaring met placemaking wegen.
- Start direct met het aanstellen van een **kwartiermaker/placemaker** die de tijdelijke invulling coördineert, maatschappelijke partijen (De Zoomerij, culturele partijen, musea) actief benadert en het contact met andere partijen opwarmt. Zorg dat medio 2026 tijdelijke functies klaarstaan om leegstand te voorkomen.
- **Voorbereiden partnerselectie** (3 maanden), waarbij ook de volgende aspecten van belang zijn:
 - **Technische en juridische toetsen** (brandveiligheid, toegankelijkheid, vergunningen, Didam-arrest) en noodzakelijke onderzoeken uit te voeren (stikstof, parkeren, constructieve aspecten) op basis van concrete tijdelijke en definitieve programma's.
 - Werk een eerste **verkoopstrategie** uit met duidelijke opbrengstlocaties en fasering, benoem welke investeringen de gemeente draagt voor het openbare gebied en onderzoek subsidiemogelijkheden; breng risico's per deelproject in kaart en formuleer mitigerende maatregelen.
- Lanceer vervolgens de **selectiefase met partner selectie** (3 maanden): gesprekken en toetsing van referenties; kies de partner en leg afspraken vast in een overeenkomst (Intentieovereenkomst, Samenwerkings Overeenkomst) met toetsbare mijlpalen, rollen en monitoring (1 maand)
- Start de eerste uitvoeringsfase (6-12 maanden) met het **verankeren** van **erfgoedkwaliteit** en de **huiskamerfunctie**, activeer tijdelijke programmering als **proeftuin** voor definitieve keuzes en **valueer** periodiek gebruiksdata en financiële voortgang om bij te sturen en opschaling naar bredere gebiedsinterventies mogelijk te maken.
- Contracteer vervolgens de partner: sluit de **koopovereenkomst**. Hierna kunnen de plannen verder uitgewerkt worden en kan de ontwikkeling starten.

Bovenstaande stappen zijn dus binnen 1 tot 1,5 jaar te realiseren, mits de stappen voortvarend doorlopen kunnen worden.



Wandkleed in de Trouwzaal van het Raadhuis (Foto: SITE)

11. Bijlage: Lijst van geïnterviewden

Informele marktconsultatie Raadhuis Oosterbeek

Gesprekken, juni – augustus 2025

Gesprekken van ca. 45-60 min op de Provada (18/6/25) met:

1. AM
2. NICE developers
3. Explorius
4. Amvest
5. Slokker Vastgoed
6. Synchron
7. Plenaire bijeenkomst (24/6/25) met ca. 40-50 professionals en lokale investeerders/ontwikkelaars
8. Schipper Bosch (18/8/25)
9. Rialto en PLUS supermarkten

opZOOM



Gemeente Renkum

▪ SITE