

PARTNERSELECTIE RAADHUIS RENKUM

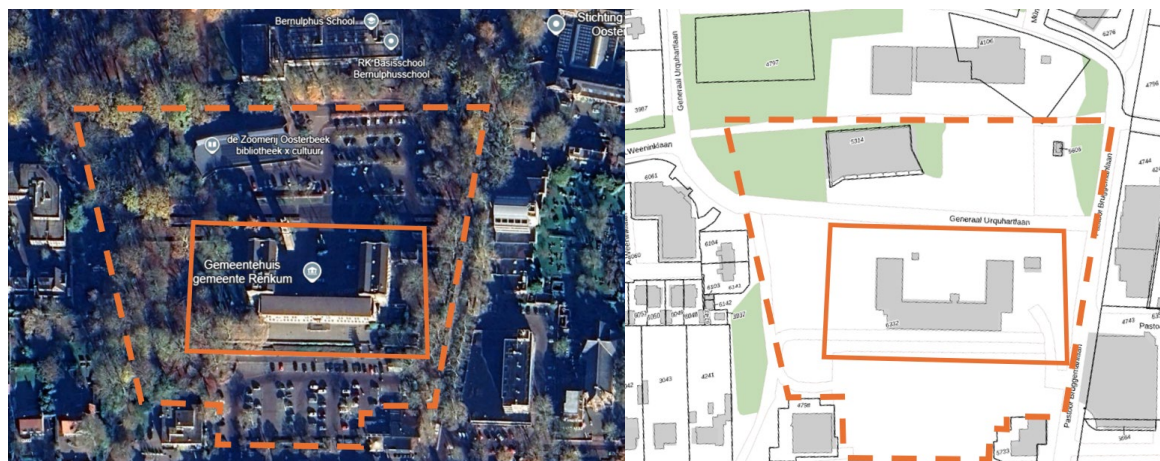
Procesbrief, opgesteld door Fakton namens gemeente Renkum, d.d. 4 mei 2026

Ziet u kansen om het monumentale Raadhuis in Oosterbeek te transformeren tot een levendige, publieke plek waar inwoners graag wonen en bezoekers graag komen?

De gemeente Renkum nodigt u uit om deel te nemen aan de partnerselectie voor de herontwikkeling van het monumentale Raadhuis in Oosterbeek: een markant gebouw op voormalig Landgoed Dennenkamp, midden in het centrum, met de potentie om uit te groeien tot een Open Dorpshuis voor Oosterbeek.

De gemeente Renkum zoekt een partner die (1) het erfgoed met respect kan vernieuwen volgens het principe 'behoud door ontwikkeling', (2) de maatschappelijke en culturele betekenis van het Raadhuis kan versterken en (3) dit kan vertalen naar een realistische, haalbare en uitvoerbare ontwikkeling, samen met de gemeente en lokale partijen. De opgave reikt bovendien verder dan het gebouw alleen: het raadhuis ligt in het dorp Oosterbeek, binnen gemeente Renkum. Dit ligt op korte afstand van Arnhem en kan, met het Raadhuis als publiek ankerpunt, een nog aantrekkelijker centrum worden voor bewoners en bezoekers uit Oosterbeek én de omgeving.

Met het Raadhuis ziet de gemeente een kans om een grotere gebiedsontwikkeling te initiëren met als doel kwaliteit en programma toe te voegen aan dit gebied. Het uitgangspunt daarbij is het scenario Open Dorpshuis uit het Toekomstperspectief dat onlangs is vastgesteld door de gemeenteraad: een raadhuislocatie die ruimte biedt aan maatschappelijk gebruik en functies die de kern versterken. Binnen dit kader werkt de gemeente met de geselecteerde partner toe naar de uiteindelijke verkoop van het Raadhuis en eventueel ook naar afspraken over de ontwikkeling van de directe omgeving. Voor het Raadhuis geldt een inspanningsverplichting om bibliotheek De Zoomerij in het Raadhuis te huisvesten.



Figuur 1 Scope indicatie van te verkopen Raadhuis en te ontwikkelen directe omgeving

In deze procesbrief komt achtereenvolgens aan de orde: de opgave en bijbehorende ambities, wat de gemeente zoekt in een partner, het verloop van de selectieprocedure, de beoordeling en de procesvoorwaarden.

Bent u bereid en in staat samen met de gemeente Renkum de uitdaging aan te gaan om het Raadhuis een nieuwe toekomst te geven? Meld u dan aan volgens de instructies en termijnen in deze procesbrief. De gemeente kijkt uit naar uw visie op deze bijzondere plek en naar een mogelijke samenwerking.

1. Opgave & kaders

Dit hoofdstuk geeft de kern van de opgave en de belangrijkste kaders weer. Het Toekomstperspectief Raadhuis gemeente Renkum (december 2025) is leidend. Waar deze procesbrief en het Toekomstperspectief van elkaar verschillen, geldt het Toekomstperspectief.

1.1 Partnerselectie: gezamenlijke waardecreatie

De gemeente Renkum kiest voor een partnerselectie omdat de herontwikkeling van het Raadhuis in Oosterbeek vraagt om gezamenlijke waardecreatie, met identiteit en cultuur als dragers. Met deze procedure selecteert de gemeente een partner die past bij de opgave en die samen met de gemeente en maatschappelijke partijen de visie verder uitwerkt. De partnerselectie biedt ruimte om in co-creatie keuzes te maken en om programma, ontwerp en programmering stapsgewijs te toetsen en aan te scherpen. De gemeente selecteert daarom niet op prijs of een uitgewerkt plan, maar op visie op kwaliteit, samenwerking en financiële haalbaarheid: wat nodig is om van het Raadhuis een betekenisvolle plek te maken voor Oosterbeek.

1.2 Scope van verkoop en samenwerking: het Raadhuis en evt. aanvullende ontwikkeling

De gemeente Renkum werkt via deze partnerselectie toe naar de verkoop en herontwikkeling van het monumentale Raadhuis in Oosterbeek: een gemeentelijk monument op voormalig Landgoed Dennenkamp, midden in het centrumgebied, met de potentie om uit te groeien tot een Open Dorpshuis ("huiskamer") voor Oosterbeek. Na gunning gaat de gemeente met de geselecteerde partij een haalbaarheidsovereenkomst aan voor de duur van maximaal één jaar, gericht op het uitwerken en toetsen van de ontwikkeling en het voorbereiden van de verkoop.

Als het scenario Open Dorpshuis daarmee wordt versterkt, staat de gemeente open voor afspraken over aanvullende ontwikkeling in de directe omgeving van het Raadhuis, rond de huidige bibliotheeklocatie en de parkeerplaats (zie afbeelding). Denk hierbij aan functies die passen bij de rust en het groene karakter van deze plek, zoals wonen, maatschappelijke functies en beperkte publiekstrekkende functies. Het betrekken van dit aanvullende ontwikkelgebied is voorwaardelijk. Het kan alleen onderdeel zijn van de afspraken als dit past bij de ambities en functies uit het Toekomstperspectief, de bibliotheekopgave en bij een haalbare oplossing voor het parkeren.



Figuur 2 Open Dorpshuis, Toekomstperspectief

1.3 Ambities, randvoorwaarden en kansen: het Toekomstperspectief

De ambities zijn helder: behoud van het monument, een levendig dorps hart en een invulling die past bij het Ambitiedocument Centrum Oosterbeek en de tien ontwerpprincipes die de cultuurhistorische waarde borgen. Tegelijkertijd moet de ontwikkeling financieel haalbaar zijn. Deze ambities en randvoorwaarden zijn uitgewerkt in het Toekomstperspectief, opgesteld in samenwerking met SITE en opZoom (zie bijlage 1). Dit document vormt het inhoudelijke kader voor deze partnerselectie. De inschrijvingen zullen hieraan worden getoetst.

1.4 Rijksmonumentenstatus: afwijzing en perspectief

Op 8 april 2026 diende de Initiatiefgroep Gemeentehuis Renkum bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) een aanvraag in om het Raadhuis aan te wijzen als rijksmonument, op grond van de cultuur- en architectuurhistorische waarde van het gebouw als laatst gerealiseerde werk van M.J. Granpré Molière. Op 21 april 2026 nam de RCE het besluit de aanvraag af te wijzen, niet vanwege twijfel aan de monumentale waarden, maar vanwege de voorkeur om nieuwe rijksmonumenten aan te wijzen via bestaande programma's. De RCE concludeert dat het Raadhuis thuishoort in het aanwijzingsprogramma Post 65, dat momenteel in voorbereiding is, en zal te zijner tijd de RCE in dat kader beoordelen.

De gemeente is tevreden met de huidige monumentale status en heeft de aanvraag tot rijksmonument nadrukkelijk niet zelf gedaan. Het Raadhuis draagt nu de status van gemeentelijk monument, wat de monumentale waarden van het pand reeds beschermd. De gemeente is voornemens de herontwikkeling door te zetten passend bij de gemeentelijke monumentale status.

De volledige aanvraag en afwijzing is terug te lezen in de dataroom.

1.5 Bibliotheek De Zoomerij: wens en uitwerkingsopgave in de haalbaarheidsfase

De gemeente Renkum ziet in het Raadhuis een duidelijke kans om De Zoomerij een zichtbare en toekomstbestendige plek te geven in het dorpshart. In het Toekomstperspectief is de bibliotheek een kansrijke, publiekstreckende drager voor het concept 'Open Dorpshuis': een functie die ontmoeting stimuleert en zich goed laat combineren met aanvullende programmering, zoals een huiskamerfunctie, kleinschalige horeca en culturele activiteiten. De Zoomerij heeft aangegeven open te staan voor een verhuizing, mits aan haar randvoorwaarden kan worden voldaan (zie bijlage 4).

De gemeente heeft juridisch laten toetsen dat de tenderprocedure ruimte biedt om deze ambitie zorgvuldig mee te nemen. Tegelijkertijd vraagt het inpassen van een bibliotheek in een gemeentelijk monument creativiteit in concept, ontwerp, exploitatie en samenwerking. De gemeente verwacht dat de geselecteerde partner dit in de haalbaarheidsfase actief onderzoekt en, waar mogelijk, concretiseert, zodat duidelijk wordt of en hoe huisvesting van De Zoomerij in het Raadhuis haalbaar en passend kan worden gemaakt.

1.6 Beoogde planning: van vertrek gemeente naar tijdelijkheid, haalbaarheid, verkoop en realisatie

De gemeente Renkum werkt stapsgewijs toe naar herontwikkeling van het Raadhuis. De gemeente Renkum selecteert een partner om de herontwikkeling van het Raadhuis daadwerkelijk mogelijk te maken. Voor de gemeente is dit een omvangrijke en complexe opgave. Daarom stuurt de gemeente er in het proces op om - zo snel mogelijk en zodra dat verantwoord kan – toe te werken naar duidelijke mijlpalen zoals overgaan van verantwoordelijkheid voor tijdelijke invulling, verkoop en levering.

De gemeente verhuist per 1 oktober 2026 uit het Raadhuis. Om leegstand en verval te voorkomen organiseert de gemeente de tijdelijke invulling van het Raadhuis in de eerste periode na haar vertrek. Tijdens de haalbaarheidsfase (het eerste jaar) blijft de gemeente verantwoordelijk voor het gebruik en beheer van het pand. In die periode gaat de gemeente geen verplichtingen aan die langer duren dan deze fase, tenzij dit in overleg met de geselecteerde partner gebeurt. Na de haalbaarheidsfase verschuift de verantwoordelijkheid in principe naar de partner, conform de dan gemaakte afspraken.

Na selectie van een partner volgt de ondertekening van de haalbaarheidsovereenkomst. Daarmee start de haalbaarheidsfase van maximaal één jaar, waarin gemeente en partner samen de beoogde ontwikkeling verder uitwerken en toetsen, inclusief programma, ontwerp, businesscase, randvoorwaarden en risico's. In deze periode verwacht de gemeente dat de partner de tijdelijke situatie benut als proeftuin: de tijdelijke invulling en

eventuele aanvullende tijdelijke programmering helpen om het Raadhuis zichtbaar en aantrekkelijk te houden, om gebruik te testen en om de toekomstige invulling concreter en beter passend te maken.

Aan het einde van de haalbaarheidsfase volgt - bij een positieve uitkomst en besluitvorming – de ondertekening van een koop(-realisatie)overeenkomst voor het Raadhuis en de eventueel aanvullende ontwikkeling. Daarna kan de partner doorpakken met planologische procedure, vergunningen en uitvoering.

1.7 Planologie: volgt gekozen ontwikkelconcept

De huidige bestemming is op dit moment maatschappelijk. In de haalbaarheidsfase werken gemeente en partner de ingediende visie uit tot een plan. Op basis daarvan bepaalt de gemeente de beoogde planologische route en werkt zij toe naar de benodigde aanpassing van het omgevingsplan, passend bij het gekozen ontwikkelconcept en programma. Om de doorlooptijd te verkorten heeft de gemeente de wens om zo snel mogelijk te starten met een wijziging omgevingsplan of buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA).

2. Wat gemeente Renkum zoekt in een partner

De gemeente Renkum zoekt een partner die de ambitie voor het Raadhuis en de omgeving kan vertalen naar een realistisch, kwalitatief en maatschappelijk sterk voorstel dat past bij een monumentale transformatie in het hart van Oosterbeek.

De ideale partner brengt ervaring mee met een dorpskernontwikkeling waarin wonen en publiek-maatschappelijke functies elkaar versterken, met scherp oog voor erfgoed en een integrale kwaliteitsimpuls voor gebouw én omgeving. Het Raadhuis vraagt om behoud door ontwikkeling. Dat betekent: respect voor de monumentale waarde én een eigentijdse invulling die het dorpshart versterkt. Daarom zoekt de gemeente een partij die verder kijkt dan het gebouw. De herontwikkeling moet bijdragen aan betere verblijfskwaliteit, bereikbaarheid en samenhang in de directe omgeving. Tot slot ziet de gemeente graag een partner die de tijdelijke invulling niet als bijzaak ziet, maar als kans om het Raadhuis nu al te laten leven en zo momentum te bouwen richting de definitieve ontwikkeling.

2.1 Teamvereisten: ontwikkelaar en architect

Bij de definitieve inschrijving zijn minimaal een ontwikkelaar (als risicodragende contractspartij) en een architect onderdeel van het vaste kernteam. Samen borgen zij het concept, de haalbaarheid en beoogde kwaliteit van de visie. Let op, de architect vragen wij niet om een ontwerp te maken (!).

De opgave rond het Raadhuis vraagt uiteindelijk ook om specialistische kennis en ervaring op het gebied van landschap en openbare ruimte, mobiliteit en participatie en omgevingsmanagement. De gemeente gaat er vanuit dat aanvullende expertise gericht en passend bij het gekozen concept in de haalbaarheidsfase wordt aangehaakt. Zo blijft het team tijdens de selectieprocedure compact, terwijl in de uitwerking voldoende slagkracht ontstaat om de totale opgave goed vorm te geven.

2.2 Samenwerking na gunning: gevoel voor dynamiek kleine gemeente en loskrijgen van gebiedspartners

De gemeente Renkum zoekt een partner die initiatief neemt in de haalbaarheidsverkenningen. De partner betreft daarbij actief de gemeente en andere partijen in het gebied. De opgave vraagt om een partij die inhoudelijke kwaliteit kan combineren met een scherp gevoel voor de dynamiek van besluitvorming in een middelgrote gemeente: helder uitleggen, goed onderbouwen en samen met de ambtelijke organisatie de bestuurders meenemen in keuzes en dilemma's. Tegelijkertijd is dit een plek waar meer speelt dan het gebouw alleen. De gemeente zoekt daarom een partner die helpt om het gebied "los te krijgen": partijen verbinden, kansen stapelen en belemmeringen praktisch oplossen, zodat het Raadhuis daadwerkelijk kan uitgroeien tot een 'Open Dorpshuis'. De gemeente staat nadrukkelijk open voor creatieve en innovatieve samenwerkings- en ontwikkelvormen als die bijdragen aan draagvlak, haalbaarheid en een zichtbaar beter Oosterbeek.

3. De procedure partnerselectie

Deze partnerselectieprocedure is een openbare procedure. De selectieprocedure kent een aantal fasen die wij onderstaand beschrijven. De procedure is gericht om met beperkte inspanning van de marktpartijen te komen tot een selectie van drie potentiële inschrijvers. Uit deze drie potentiële inschrijvers selecteert de gemeente vervolgens wederom op basis van objectieve, toetsbare en redelijke criteria de daadwerkelijke gebiedspartner.

De planning tot aan definitieve gunning ziet er als volgt uit:

	Datum
Publicatie partnerselectie op TenderNed	Maandag 4 mei 2026
Fase 0 Aanmelding	
Rondleiding (voor geïnteresseerden)	Maandag 18 mei 2026
Deadline indienen vragen Nota van Inlichtingen 1	Woensdag 20 mei (voor 12.00 u.)
Uiterlijke datum publicatie Nota van Inlichtingen 1	Vrijdag 22 mei 2026
Deadline aanmelding (conformiteitenlijst incl. bijlagen, referenties en motivatiebrief)	Vrijdag 12 juni 2026 (voor 12.00 u.)
Uiterlijke datum terugkoppeling beoordeling aanmelding	Donderdag 25 juni 2026
Verzetstermijn	10 kalenderdagen na terugkoppeling
Fase 1 Dialogen	
Dialogogesprek 1	Donderdag 2 juli 2026
Dialogogesprek 2	Donderdag 27 augustus 2026
Uiterlijke datum publicatie Nota van Inlichtingen 2	Donderdag 3 september
Fase 2 Definitieve inschrijving	
Deadline indienen definitieve inschrijving (visie)	Dinsdag 15 september 2026 (voor 12.00 u.)
Presentatie definitieve inschrijving	Donderdag 17 september 2026
Uiterlijke datum terugkoppeling voorlopige gunning	Woensdag 7 oktober 2026
Verzetstermijn	10 kalenderdagen na terugkoppeling voorlopige gunning
Fase 3 Gunning en contractering	
Definitieve gunning	n.t.b

Aan deze planning kunnen geen rechten worden ontleend.

3.1 Fase 0: Aanmelding

In Fase 0 krijgen geïnteresseerde marktpartijen de mogelijkheid om hun interesse formeel kenbaar te maken door een complete aanmelding in te dienen. Met de beoordeling van de aanmeldingen selecteert de gemeente **drie** gegadigden voor de dialogen (Fase 1).

U dient uw aanmelding uiterlijk **vrijdag 12 juni 2026 voor 12.00 uur** in door alle documenten te uploaden via TenderNed.

De gevraagde documentatie voor aanmelding bestaat uit:

- Ingevulde en rechtsgeldig ondertekende conformiteitenlijst (bijlage 3), inclusief Kopie legitimatiebewijs en Uittreksel Kamer van Koophandel.

- Drie referenties (met gebruik van het referentieformat, bijlage 5);
- Een beknopte motivatiebrief (maximaal 1.500 woorden, circa twee tot drie A4).

Aanmeldingen zonder (volledig) ingevulde en ondertekende conformiteitslijst en bijlagen worden terzijde gelegd en uitgesloten van verdere deelname. In dat geval worden de overige onderdelen van de aanmelding niet beoordeeld.

Wanneer uw aanmelding volledig en geldig is, beoordeelt de gemeente uw referenties en motivatiebrief en selecteert zij drie gegadigden voor Fase 1 (Dialogen). U ontvangt hierover uiterlijk **donderdag 25 juni 2026** bericht.

Rondleiding Raadhuis

Wenst u (eerst) een kijkje te nemen in het Raadhuis? Op **maandag 18 mei 2026** organiseert de gemeente een rondleiding over het gebouw en de omgeving. Er zijn twee tijdsloten: **10.00–13.00 uur** en **14.00–17.00 uur**. U kunt zich voor de rondleiding aanmelden via TenderNed. Gebruik hiervoor de berichtenfunctie bij de publicatie en vermeld per deelnemer naam, functie en organisatie (maximaal 2 personen per partij).

Vragen en Nota van Inlichtingen in aanmeldfase

Gedurende de procedure is er één centraal loket voor alle vragen en communicatie. Namens de gemeente Renkum treedt Fakton B.V. op als procesbegeleider. U stelt uw vragen uitsluitend via TenderNed (onder de betreffende publicatie). Antwoorden worden, waar relevant voor alle deelnemers, geanonimiseerd gedeeld via een Nota van Inlichtingen in TenderNed.

Alle vragen die zijn ingediend **vóór woensdag 20 mei 2026, 12.00 uur**, beantwoorden wij in de Nota van Inlichtingen 1. Deze Nota van Inlichtingen publiceren wij uiterlijk vrijdag 22 mei 2026 via TenderNed. Voor vragen die na deze datum worden ingediend geven wij geen garanties op beantwoording.

Gevraagde referenties

Wij vragen u drie referenties aan te leveren die gezamenlijk aantonen dat u ervaring heeft met:

1. Realisatie van een gemengd programma met wonen en publieke en/of maatschappelijke functies;
2. Behouden en versterken van monumentale karakter en/of erfgoed (behoud door ontwikkeling);
3. Realisatie van een vastgoedontwikkeling met een kwaliteitsimpuls in het omliggend openbaar gebied en de verblijfskwaliteit als gevolg;
4. Placemaking en het opzetten en uitvoeren van een tijdelijke invulling als aanjager voor (vastgoed- of gebieds)ontwikkeling.

Referenties zijn alleen geldig als:

- het referenties betreft van lopende of opgeleverde projecten van de inschrijvende partij, uitgevoerd in de rol van risicodragend ontwikkelaar; en
- de start van de bouw van deze projecten, gerekend vanaf de datum van indiening van aanmelding, niet langer dan tien jaar geleden is.

De referenties moeten gezamenlijk voldoen aan de vier genoemde referentie eisen. Naarmate de drie referenties aan meerdere referentie eisen voldoen, scoren zij uiteraard beter. De aangeleverde schriftelijke informatie wordt beoordeeld aan de hand van beoordelingscriteria, in het hoofdstuk “Beoordelingscriteria” leest u hier meer over.

Voor het indienen van de drie referenties dient het referentieformat gebruikt te worden (zie bijlage 5).

Gevraagde motivatiebrief

Daarnaast vragen wij een beknopte motivatiebrief aan te leveren waarin u beschrijft waarom u de juiste partij voor deze opgave bent. Hierbij staan de volgende vragen centraal:

- Wat is uw motivatie om u langjarig – samen met de gemeente – te committeren aan deze ontwikkelopgave? Licht toe welke drijfveren voor u doorslaggevend zijn en wat u gemotiveerd houdt als het traject langer duurt of complexer blijkt dan voorzien.
- Wat maakt dat u als partij past bij deze ontwikkelopgave? Licht toe hoe uw identiteit en manier van werken aansluiten op de opgave en betrek hierbij de kernwaarden van uw organisatie.
- Wat kunt u specifiek bijdragen om deze ontwikkeling tot een succes te maken? Benoem de onderscheidende kennis, ervaring en kwaliteiten die u meebrengt en waarom die juist hier het verschil maken.
- Waarom bent u de juiste partner voor gemeente Renkum en deze dorpscontext? Licht toe wat u aantrekt in werken met een kleinere gemeentelijke organisatie en een politiek-bestuurlijke omgeving waarin afstemming en draagvlak essentieel zijn, en waarom u juist daarin tot uw recht komt.

De motivatie mag kort en bondig omschreven worden in een document met een vrije opmaak, maar in maximaal 1.500 woorden (circa 2-3 A4).

3.2 Fase 1: Dialogen

Na de selectie van drie partijen start Fase 1. Het doel van deze fase is het gesprek aan te gaan en de mogelijkheden van samenwerking en ontwikkeling verder te verkennen. Hiervoor vinden per geselecteerde gegadigde twee (vertrouwelijke en individuele) dialooggesprekken plaats met de beoordelingscommissie: één over de ontwikkeling en één over de samenwerking en de te ondertekenen overeenkomst. Indien gewenst en nodig sluiten enkele adviseurs van de gemeente aan.

Dialooggesprek 1 vindt plaats op donderdag 2 juli 2026 in Oosterbeek. Dialooggesprek 2 vindt plaats op donderdag 27 augustus 2026, eveneens in Oosterbeek.

Om de gesprekken effectief te laten zijn, vragen wij u voorafgaand aan het gesprek een vormvrij document in te dienen, met voor u belangrijke bespreekpunten en vragen. Op basis van uw toelichting gaan wij daarover met u in gesprek. Als er tijdens de dialooggesprekken onderwerpen aan bod komen die relevant zijn voor andere deelnemers, dan delen wij deze geanonimiseerd in een Nota van Inlichtingen op TenderNed.

Wenst u (nogmaals) het Raadhuis te bezoeken? De gemeente organiseert graag een aanvullende rondleiding voor u. Een passende datum wordt in overleg met de drie geselecteerde partijen afgestemd.

3.3 Fase 2: Definitieve Inschrijving

Het beoogd resultaat van Fase 2 is het vaststellen van de rangorde van de ingediende visies door de beoordelingscommissie en de (voorlopige) gunning door de gemeente. De beoordelingssystematiek vindt u in hoofdstuk 4. Na afloop van de dialoogronde dienen de geselecteerde inschrijvers hun visies ofwel definitieve inschrijving in. U kunt uw definitieve inschrijving indienen tot uiterlijk **dinsdag 15 september 2026, 12.00 uur**, door uw documenten te uploaden in TenderNed.

In het voorstel staan de volgende onderdelen centraal:

1. Uw visie op de ontwikkeling
2. Uw visie op de samenwerking
3. Uw visie op proces en haalbaarheid

Wij vragen de drie gegadigden in Fase 2 een uitgediepte visie van maximaal 8 A3 met minimaal lettergrootte 11 in te leveren.

Presentatie

Na de indiening van uw voorstel, wordt u in de gelegenheid gesteld om uw visie en projectteam in een korte presentatie mondeling aan de gemeente toe te lichten en vragen van de gemeente te beantwoorden. De presentaties vinden plaats op donderdag 17 september 2026.

3.4 Fase 3: Gunning en contractering

In Fase 3 wordt de 'winnende' inschrijver uitgenodigd verificatiegesprek als doel het sluiten van een haalbaarheidsovereenkomst. De haalbaarheidsovereenkomst is als concept reeds bekendgemaakt tijdens Fase 1. De definitieve inschrijving in Fase 2 is een belangrijk onderdeel van deze overeenkomst. Het sluiten van de haalbaarheidsovereenkomst is tevens de afsluiting van de selectieprocedure en valt samen met de definitieve gunning.

4. Beoordeling

De beoordeling van uw inschrijving gebeurt in zowel Fase 0 als Fase 2 aan de hand van verschillende beoordelingscriteria. Onderstaand wordt per fase toegelicht hoe de gemeente de verschillende beoordelingscriteria heeft uitgewerkt en hoe uw voorstel hoger scoort.

De beoordelingscommissie bestaat uit **drie** beoordelaars vanuit verschillende achtergronden: projectmanagement, centrumontwikkeling en ruimtelijke ordening. De beoordelingscommissie wint voorafgaand aan het beoordelen van Fase 2 advies in van benodigde expertise, de commissie ruimtelijke kwaliteit (CRK) en de bibliotheek De Zoomerij. Fakton vervult hierbij de voorzitters- en secretarisrol. De beoordelingscommissie komt in consensus tot een rangorde van de aangeleverde schriftelijke informatie.

Rol van college van B&W in beoordeling

Na de beoordeling van de aanmeldingen, deelt de beoordelingscommissie de uitslag ter informatie via een procesverbaal met het college van B&W. Na de beoordeling en het vaststellen van de rangorde van de definitieve inschrijvingen, legt de beoordelingscommissie haar advies tot voorlopige gunning aan één partner ter besluitvorming voor aan het college van B&W.

4.1 Beoordelingscriteria Fase 0 Aanmeldfase (referenties en motivatiebrief)

In de aanmeldfase dienen gegadigden een complete aanmelding in, bestaande uit conformiteitenlijst inclusief bijlagen (knock-out) en selectie-informatie (referenties en motivatiebrief).

Aanmeldingen zonder (volledig) ingevulde en ondertekende conformiteitenlijst (bijlage 3) en bijlagen worden terzijde gelegd en uitgesloten van verdere deelname. In dat geval worden de referenties en motivatiebrief niet beoordeeld.

In de beoordeling van Fase 0 wegen uw referenties 60% en uw motivatie 40%. De beoordelingscommissie beoordeelt uw referenties en motivatiebrief aan de hand van onderstaande beoordelingscriteria.

Referenties

Per referentie eis kunt u maximaal 10 punten scoren. U scoort hoger naarmate meer referenties voldoen aan deze referentie eis.

NB. Elke referentie eis moet een minimale score van 6 punten hebben. Dat wil zeggen dat de drie referenties gezamenlijk moeten voldoen aan alle vier de referentie eisen. Het is daarmee een vereiste om op het criterium 'Referenties' minimaal een voldoende te scoren.

<i>Beoordeling referenties</i>		
<i>Referentie eis</i>	<i>Te behalen punten</i>	<i>Weging</i>
Aantoonbare ervaring met realisatie van een gemengd programma met wonen <u>en</u> publieke en/of maatschappelijke/culturele functies	1 referentie voldoet = 6 punten 2 referenties voldoen = 8 punten 3 referenties voldoen = 10 punten	15%
Aantoonbare ervaring met het behouden en versterken van het monumentale en/of erfgoed karakter van een gebouw (behoud door ontwikkeling)	1 referentie voldoet = 6 punten 2 referenties voldoen = 8 punten 3 referenties voldoen = 10 punten	15%
Aantoonbare ervaring met realisatie van een vastgoedontwikkeling met een kwaliteitsimpuls in het omliggend openbaar gebied en de verblijfskwaliteit als gevolg.	1 referentie voldoet = 6 punten 2 referenties voldoen = 8 punten 3 referenties voldoen = 10 punten	15%
Aantoonbare ervaring met placemaking en het opzetten en uitvoeren van een tijdelijke invulling als aanjager voor (vastgoed- of gebieds)ontwikkeling.	1 referentie voldoet = 6 punten 2 referenties voldoen = 8 punten 3 referenties voldoen = 10 punten	15%

Motivatiefbrief

Uw motivatiebrief telt voor 40% mee in de eindbeoordeling van Fase 0. Wij beoordelen uw motivatie aan de hand van volgende criteria.

<i>Beoordeling motivatiebrief</i>			
<i>Criteria</i>	<i>Omschrijving</i>	<i>Te behalen punten</i>	<i>Weging</i>
Uw motivatie om zich langjarig - samen met de gemeente - te committeren aan deze ontwikkelopgave.	Licht toe welke drijfveren voor u doorslaggevend zijn en wat u gemotiveerd houdt als het traject langer duurt of complexer blijkt dan voorzien	Onvoldoende = 2 punten Zwak = 4 punten Voldoende = 6 punten Goed = 8 punten Uitmunten = 10 punten	10%
Uw visie waarom u als partij past bij deze ontwikkelopgave	Licht toe hoe uw identiteit en manier van werken aansluiten op de opgave en betrek hierbij de kernwaarden van uw organisatie.	Onvoldoende = 2 punten Zwak = 4 punten Voldoende = 6 punten Goed = 8 punten Uitmunten = 10 punten	10%
Uw visie wat uw organisatie specifiek bij kan dragen om deze ontwikkeling tot een succes te maken: wat brengt u mee aan netwerk, concept, exploitatiekracht, beheer kwaliteit of anderszins.	Benoem de onderscheidende kennis, ervaring en kwaliteiten die u meebrengt en waarom die juist hier het verschil maken.	Onvoldoende = 2 punten Zwak = 4 punten Voldoende = 6 punten Goed = 8 punten Uitmunten = 10 punten	10%
Uw visie waarom u de juiste partner voor gemeente Renkum en deze dorpscontext bent	Licht toe wat u aantrekt in werken met een kleinere gemeentelijke organisatie en een politiek-bestuurlijke omgeving waarin afstemming en draagvlak essentieel zijn, en waarom u juist daarin tot uw recht komt.	Onvoldoende = 2 punten Zwak = 4 punten Voldoende = 6 punten Goed = 8 punten Uitmunten = 10 punten	10%

4.2 Beoordelingscriteria Fase 2 Definitieve Inschrijving (visie)

In Fase 2 hanteren wij drie onderdelen: visie op ontwikkeling, visie op samenwerking en visie op de planning en haalbaarheid. Deze onderdelen wegen respectievelijk 40%, 30% en 30% mee in de eindbeoordeling. Elk onderdeel heeft eigen beoordelingscriteria, deze wegen even zwaar mee.

Visie op de ontwikkeling

<i>Beoordeling visie op de ontwikkeling</i>		
<i>Criteria, u scoort beter naarmate:</i>	<i>Te behalen punten</i>	<i>Weging</i>
U overtuigend beschrijft hoe u het Raadhuis en de directe omgeving ontwikkelt tot een open en levendige plek die het centrum van Oosterbeek versterkt, passend bij het beoogde ontwikkelperspectief 'Open Dorpshuis' uit het Toekomstperspectief en het Ambitiedocument.	Onvoldoende = 2 punten Zwak = 4 punten Voldoende = 6 punten Goed = 8 punten Uitmuntend = 10 punten	8%
U helder maakt hoe u het monumentale karakter van het Raadhuis respecteert en versterkt, door de in het toekomstperspectief beschreven ontwerpprincipes concreet te vertalen naar ruimtelijke en programmatische keuzes (wat blijft, wat verandert en waarom).	Onvoldoende = 2 punten Zwak = 4 punten Voldoende = 6 punten Goed = 8 punten Uitmuntend = 10 punten	8%
U een programmatische invulling schetst die maatschappelijke meerwaarde en levendigheid creëert (door de week en over de dag), met een logische verhouding tussen publieke/maatschappelijke functies en eventuele aanvullende functies (zoals wonen, werken of horeca), waarbij het programma complementair is aan het bestaande centrum.	Onvoldoende = 2 punten Zwak = 4 punten Voldoende = 6 punten Goed = 8 punten Uitmuntend = 10 punten	8%
U een visie geeft op de integrale oplossing voor openbare ruimte, verblijfskwaliteit en bereikbaarheid (groen, ontmoeting, routes, doorwaadbaarheid).	Onvoldoende = 2 punten Zwak = 4 punten Voldoende = 6 punten Goed = 8 punten Uitmuntend = 10 punten	8%
U laat zien hoe u tijdelijkheid inzet als versneller en waardebouwer (voorkomen van leegstand, activering van het gebouw en het testen van programmering), en hoe dit bijdraagt aan de definitieve planvorming.	Onvoldoende = 2 punten Zwak = 4 punten Voldoende = 6 punten Goed = 8 punten Uitmuntend = 10 punten	8%

Visie op samenwerking

<i>Beoordeling visie op samenwerking</i>		
<i>Criteria, u scoort beter naarmate:</i>	<i>Te behalen punten</i>	<i>Weging</i>
U helder beschrijft hoe u de samenwerking met de gemeente Renkum voor u ziet, met daarin een duidelijke beschrijving van uw rol en verantwoordelijkheid, de rol van de gemeente, en de wijze waarop besluitvorming en mandaat worden georganiseerd.	Onvoldoende = 2 punten Zwak = 4 punten Voldoende = 6 punten Goed = 8 punten Uitmuntend = 10 punten	10%
U overtuigend maakt hoe u stakeholders (zoals omwonenden, ondernemers en maatschappelijke partijen, waaronder de bibliotheek De Zoomerij) op een open en transparante manier betreft, met een aanpak die zowel draagvlak als voortgang borgt.	Onvoldoende = 2 punten Zwak = 4 punten Voldoende = 6 punten Goed = 8 punten Uitmuntend = 10 punten	10%
U een concreet voorstel doet voor de inrichting van de samenwerking die past bij de gemeente Renkum.	Onvoldoende = 2 punten Zwak = 4 punten Voldoende = 6 punten Goed = 8 punten	10%

	Uitmuntend = 10 punten	
--	------------------------	--

Visie op haalbaarheid

<i>Beoordeling visie op haalbaarheid</i>		
<i>Criteria, u scoort beter naarmate:</i>	<i>Te behalen punten</i>	<i>Weging</i>
U helder beschrijft welke planning en fasering u haalbaar acht voor de planuitwerking en realisatie, met daarin logische ontwerp stappen, expliciete beslismomenten en een realistische koppeling met vergunningen, erfgoedtoetsing en participatie.	Onvoldoende = 2 punten Zwak = 4 punten Voldoende = 6 punten Goed = 8 punten Uitmuntend = 10 punten	10%
U uw visie op haalbaarheid concreet maakt door inzicht te geven in de belangrijkste aannames, risico's en afhankelijkheden (bijv. stikstof, parkeren, bouwkundige staat, financiële haalbaarheid, rol maatschappelijke functies, eigendomssituatie, conditionele onderdelen, planologische randvoorwaarden), en hoe u stuurt op haalbaarheid onder veranderende omstandigheden.	Onvoldoende = 2 punten Zwak = 4 punten Voldoende = 6 punten Goed = 8 punten Uitmuntend = 10 punten	10%
U concreet beschrijft hoe u eigenaarschap neemt voor voortgang en kwaliteitsborging, met specifieke aandacht voor (1) het versnellen van het traject tot koopovereenkomst en levering en (2) het overnemen en beheersen van projectrisico's.	Onvoldoende = 2 punten Zwak = 4 punten Voldoende = 6 punten Goed = 8 punten Uitmuntend = 10 punten	10%

5. Procesvoorwaarden

In dit hoofdstuk leest u de procesvoorwaarden die gelden voor deelname aan de partnerselectieprocedure. Om aan te geven dat u instemt met de procesvoorwaarden, dient u de conformiteitenlijst (bijlage 3) in te vullen en voor akkoord te ondertekenen en in te dienen bij de aanmelding (Fase 0). Dit betreft een knock-out criterium. Aanmeldingen zonder (volledig) ingevulde en ondertekende conformiteitenlijst worden terzijde gelegd en uitgesloten van verdere deelname.

In geval van een combinatie dient elke (rechts)persoon binnen het samenwerkingsverband afzonderlijk bijlage 3 in te dienen.

5.1 Juridisch kader partnerselectieprocedure

5.1.1 Didam-arrest en mededingingsruimte

Partnerselectie is niet aanbestedingsplichtig op grond van de Aanbestedingswet 2012 of de Europese aanbestedingsregels. Dit betekent dat de Gemeente deze procedure, met inachtneming van de algemene beginselen van non-discriminatie, gelijke behandeling, transparantie en proportionaliteit naar eigen inzicht mag inrichten.

Op 26 november 2021 heeft de Hoge Raad een arrest gewezen ('Didam') op grond waarvan de gemeente gehouden is bij het verkopen van een onroerende zaak passende mededingingsruimte te bieden aan potentiële gegadigden. Deze Partnerselectieprocedure leidt niet in eerste instantie tot verkoop van gronden en gebouwen, maar door het doorlopen van deze Partnerselectieprocedure biedt de Gemeente voorafgaand aan een eventuele verkoop deze passende mededingingsruimte. De onderhavige Partnerselectieprocedure vangt aan met een openbare kennisgeving, op grond waarvan alle potentiële gegadigden hun belangstelling kenbaar mogen maken en, indien zij aan de in deze procesbrief genoemde eisen voldoen, mee mogen dingen naar de Partnerselectie. De Partner wordt geselecteerd op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria, zoals neergelegd in deze procesbrief en de hierbij behorende bijlagen (zie hoofdstuk 4).

Voor een uiteindelijke verkoop van gronden en gebouwen als gevolg van deze Partnerselectieprocedure hoeft dan niet opnieuw een selectieprocedure te worden doorlopen, noch hoeft daarvan publicatie plaats te vinden. Aan de vereisten zoals geformuleerd in voormeld Hoge Raad arrest, is door het correct doorlopen van de onderhavige Partnerselectieprocedure dan reeds voldaan.

5.1.2 Aanbestedingsplichtige opdrachten

Tenslotte wordt vermeld dat niet valt uit te sluiten dat de herontwikkeling één of meer aanbestedingsplichtige opdrachten bevat. Voor opdrachten waarvoor een aanbestedingsplicht van toepassing is, gelden de Europese en nationale aanbestedingsregels, alsmede het inkoop- en aanbestedingsbeleid van de Gemeente. De Partner houdt daar in zijn Inschrijving rekening mee. Het winnen van de Partnerselectieprocedure behelst uitdrukkelijk geen gunning van een aanbestedingsplichtige opdracht voor werken, leveringen of diensten.

5.2 Voorwaarden voor aanmelding en inschrijving

- a. De aanmelding en inschrijving dienen te worden ingediend in overeenstemming met de bepalingen in voorliggende procesbrief en alle daarbij behorende bijlagen.
- b. Daar waar om bewijsstukken of andere informatie wordt gevraagd, voegt een inschrijver het gevraagde toe aan de aanmelding of inschrijving.
- c. Zowel de aanmelding als de inschrijving moeten volledig zijn, dat wil zeggen: alle gevraagde bewijsstukken, formulieren of andere informatie moeten zijn bijgesloten.
- d. Het is een inschrijver niet toegestaan om de vaste tekst van de standaardformulieren te wijzigen.

- e. Publiciteit met betrekking tot deze selectieprocedure is niet of alleen toegestaan na schriftelijke toestemming van de Gemeente.
- f. Een inschrijver kan zelfstandig, of in samenwerking met andere natuurlijke of rechtspersonen (als combinatie) een aanmelding en inschrijving indienen.
- g. Een combinatie van bedrijven kan gezamenlijk als één inschrijver een aanmelding en inschrijving indienen. In dat geval is het niet toegestaan dat de betreffende bedrijven tevens afzonderlijk een aanmelding of inschrijving indienen, alleen of in combinatie met anderen.
- h. In geval van aanmelding als combinatie dienen alle combinanten ieder afzonderlijk de conformiteitenlijst in te vullen en deze rechtsgeldig te ondertekenen.
- i. Na het indienen van de definitieve inschrijving is het niet toegestaan een combinatie te wijzigingen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente. Deze toestemming zal slechts in zeer bijzondere omstandigheden worden gegeven, zoals bijvoorbeeld een fusie of overname. De Gemeente kan in dat geval nadere voorwaarden stellen. Een combinatie dient in ieder geval te blijven voldaan aan de in deze procesbrief gestelde eisen.
- j. Vanuit één concern mogen meerdere ondernemers een aanmelding indienen, zelfstandig, in combinatie of als onderaannemer, mits alle betrokken entiteiten/inschrijvers – op verzoek van de Gemeente – ieder kunnen verklaren dat zij onafhankelijk van elkaar een aanmelding hebben opgesteld c.q. aanmelding gaan indienen en de aanmelding niet tot stand is gekomen onder invloed van een overeenkomst, besluit of gedraging in strijd met het Nederlandse of Europese mededingingsrecht. Voor toepassing van deze bepaling worden rechtspersonen en vennootschappen die;
 - o aan elkaar zijn gelieerd op een wijze als bedoeld in artikel 2:24a BW; of
 - o met elkaar zijn verbonden in een groep als bedoeld in artikel 2:24b BW; of
 - o aan elkaar zijn gelieerd in een aan voornoemde artikelen vergelijkbare rechtsvormen naar buitenlands recht;
 als verbonden onderneming behorend tot hetzelfde concern beschouwd.
- k. Indien er minder dan twee partijen aan de gestelde referentie eisen voldoen, dan kan de Gemeente besluiten tot het intrekken van de Partnerselectieprocedure.
- l. Een inschrijver heeft geen recht op vergoeding van enigerlei kosten in het kader van deze Partnerselectieprocedure.
- m. Een inschrijver c.q. Partner dient ook op het moment van het sluiten van de haalbaarheidsovereenkomst (en (een) eventuele vervolgovereenkomst(en)) en levering van de gronden aan de gestelde criteria in deze procesbrief te voldoen.
- n. Indien een aanmelding of inschrijving onduidelijkheden bevat, kan de Gemeente schriftelijk uitleg opvragen bij een inschrijver. Deze uitleg dient schriftelijk binnen twee werkdagen na een daartoe strekkend verzoek te worden verstrekt en maakt alsdan deel uit van de aanmelding dan wel de inschrijving.
- o. Op deze partnerselectieprocedure is Nederlands recht van toepassing.
- p. Het wijzigen van de inschrijving na indiening daarvan, is in geen geval toegestaan. Het doen van ondergeschikte rectificaties, die geen wijziging van de inschrijving tot gevolg hebben, is evenwel toegestaan, zulks ter beoordeling van de Gemeente.
- q. Informatie van /over een inschrijver wordt niet gedeeld met derden c.q. andere inschrijvers. De Gemeente gaat vertrouwelijk om met de ontvangen gegevens, behoudens het geval waarbij de Gemeente op grond van een wettelijke verplichting tot openbaarheid dient over te gaan.
- r. Eventuele geschillen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter van Rechtbank Gelderland.
- s. De voertaal tijdens deze selectieprocedure en tijdens de looptijd van haalbaarheidsovereenkomst is Nederlands. Alle documenten van inschrijvers dienen in het Nederlands te zijn opgesteld.

5.3 Uitsluitingsgronden

Een inschrijver moet verklaren en, indien aan de orde, door middel van nadere bewijsmiddelen moeten kunnen onderbouwen dat op alle betrokken partijen aan de zijde van inschrijver (inschrijver, combinanten en derden waar een beroep op gedaan wordt) geen van de hierna te noemen uitsluitingsgronden van toepassing is.

De Gemeente sluit iedere inschrijver van (verdere) betrokkenheid bij de Partnerselectieprocedure uit op wie één of meer uitsluitingsgronden van toepassing is. Het betreft de navolgende uitsluitingsgronden:

1. De inschrijver is bij onherroepelijk vonnis veroordeeld om deelneming aan een criminele organisatie, welk vonnis niet later dan 5 jaar geleden is geweest of dat expliciet een uitsluitingsperiode bevat die nog steeds van toepassing is;

2. De inschrijver is bij onherroepelijk vonnis veroordeeld om fraude, welk vonnis niet later dan 5 jaar geleden is geweest of dat expliciet een uitsluitingsperiode bevat die nog steeds van toepassing is;
3. De inschrijver is bij onherroepelijk vonnis veroordeeld om witwassen van geld of financiering van terrorisme, welk vonnis niet later dan 5 jaar geleden is geweest of dat expliciet een uitsluitingsperiode bevat die nog steeds van toepassing is;
4. De inschrijver is bij onherroepelijk vonnis veroordeeld om terroristische misdrijven of strafbare feiten in verband met terroristische misdrijven, welk vonnis niet later dan 5 jaar geleden is geweest of dat expliciet een uitsluitingsperiode bevat die nog steeds van toepassing is;
5. De inschrijver is bij onherroepelijk vonnis veroordeeld om kinderarbeid of andere vormen van mensenhandel, welk vonnis niet later dan 5 jaar geleden is geweest of dat expliciet een uitsluitingsperiode bevat die nog steeds van toepassing is;
6. De inschrijver heeft niet voldaan aan al zijn verplichtingen met betrekking tot de betaling van belastingen of sociale premies;
7. Op de inschrijver is één van de volgende situaties van toepassing: hij is failliet, of hij verkeert in insolventie of liquidatie of hij heeft een regeling met schuldeisers getroffen of hij verkeert in een andere, vergelijkbare toestand ingevolge een soortgelijke procedure uit hoofde van nationale wet- of regelgeving, of zijn activa worden beheerd door een curator of door de rechtbank, of zijn bedrijfsactiviteiten zijn gestaakt;
8. De inschrijver heeft zich schuldig gemaakt aan een ernstige beroepsfout.

Deelnemer erkent en aanvaardt dat de Gemeente in meerdere fasen in het proces een Bibob-toets zal uitvoeren, teneinde de bovenstaande verklaringen te verifiëren. Aan het einde van Fase 1 (na de selectie van 3 partijen) zal een korte check bij politie, justitie en de belastingdienst worden toegepast. Hiervoor zal de Gemeente een kopie identiteitsbewijs en uittreksels KvK opvragen bij de betreffende partijen, voor zover deze nog niet zijn ingediend.

Ten aanzien van de beoogd winnaar van de Partnerselectieprocedure zal aan het einde van de gunningsfase een volledig Bibob onderzoek worden uitgevoerd, waaraan de beoogd Partner zijn volledige medewerking dient te verlenen.

5.4 Vijfde sanctiepakket EU

Op grond van artikel 5 duodecies van Verordening (EU) 2022/576 van de Raad van 8 april 2022 tot wijziging van Verordening (EU) nr. 833/2014 betreffende beperkende maatregelen naar aanleiding van de acties van Rusland die de situatie in Oekraïne destabiliseren kan de Gemeente deze opdracht niet gunnen aan:

- a) een Russisch onderdaan of een in Rusland gevestigde natuurlijke persoon, rechtspersoon, entiteit of lichaam;
- b) een rechtspersoon, entiteit of lichaam waarvan de eigendomsrechten voor meer dan 50 % direct of indirect in handen zijn van een entiteit als bedoeld in punt a) van dit lid, of
- c) een natuurlijke persoon of rechtspersoon, entiteit of lichaam handelend namens of op aanwijzing van een entiteit als bedoeld punt a) of b) van dit lid, met inbegrip van onderaannemers, leveranciers of entiteiten wier capaciteit wordt ingeroepen in de zin van de richtlijnen inzake overheidsopdrachten, wanneer zij meer dan 10 % van de waarde van de opdracht vertegenwoordigen.

Inschrijvers dienen door het invullen van Bijlage 3 te verklaren dat (i) de inschrijving niet strijdig is of zal zijn met Verordening 2022/576 en het daarin opgenomen sanctiepakket en (ii) dat de opdracht niet zal worden uitgevoerd in strijd met dat sanctiepakket. Bij het voornemen tot gunning kan de Gemeente aan de inschrijver wie zij voornemens is de Overeenkomst te gunnen om passende bewijsmiddelen vragen.

5.5 Geschiktheidseisen

Door het invullen en ondertekenen van bijlage 3 garandeert de inschrijver dat hij kan voldoen aan zijn financiële verplichtingen die voortvloeien uit zijn deelname aan de partnerselectieprocedure en het sluiten van de Haalbaarheidsovereenkomst indien de inschrijver zou worden geselecteerd als Partner.

De gemeente behoudt zich het recht voor om op elk moment gedurende de procedure van de inschrijver een objectieve onderbouwing van voornoemde garantie te verlangen, welke gemeente tevens kan (laten) toetsen.

De gemeente kan te allen tijde nadere vragen stellen aan een inschrijver en/of verzoeken doen om nadere informatie en stukken en deze stukken vervolgens vertrouwelijk door een derde laten onderzoeken, waaronder begrepen, doch niet uitsluitend:

- een actueel uittreksel uit het Handelsregister van de entiteit(en) die zich hebben aangemeld;
- een kopie van de statuten van een Deelnemer;
- alle overige documenten, die Gemeente noodzakelijk acht om de bevoegdheid van de ondertekenaar(s) te verifiëren;
- inzicht in de financiële positie van een Deelnemer, onder meer middels jaarrekeningen of jaarverslagen van een Deelnemer;
- inzicht in de (groeps)structuur van een Deelnemer;
- nadere informatie met betrekking tot zeggenschap en 'ultimate beneficial owner(s)' van een Deelnemer;
- een Verklaring Omtrent Gedrag (VOG) van de rechtspersoon en/of diens bestuurders en/of diens 'ultimate beneficial owner(s)'.

De Gemeente behoudt zich het recht voor om een Deelnemer waarover gemeente op enig moment gerede twijfel heeft of die partij wel voldoende solvabel en/of financieel daadkrachtig is uit te sluiten van (verdere) deelname aan de Procedure.

5.6 Voorbehouden van de Gemeente

De Gemeente vergoedt geen kosten, schade of gedeerde winst ter zake het indienen van een aanmelding of inschrijving, ongeacht of aan de inschrijver al dan niet wordt gegund en ongeacht of de Partnerselectieprocedure tot het sluiten van een haalbaarheidsovereenkomst leidt.

De Gemeente is niet verplicht om in deze Partnerselectieprocedure een selectie- of gunningsbeslissing te nemen of tot het sluiten van de haalbaarheidsovereenkomst met een geselecteerde inschrijver over te gaan. Daarnaast zal het gunningsbesluit plaatsvinden onder voorbehoud van goedkeuring door het college van burgemeester en wethouders. Het college van burgemeester en wethouders dient formeel in te stemmen met de gunning en het aangaan van de haalbaarheidsovereenkomst.

Inschrijvers doen, vanwege

- i) het niet-nemen van een selectie- en/of gunningsbeslissing,
- ii) het géén opvolging/vervolg geven aan een eventuele selectie- en/of gunningsbeslissing,
- iii) het niet sluiten van de haalbaarheidsovereenkomst
- iv) het opschorten en/of uitstellen van en/of verbinden van nadere voorwaarden aan de selectie- en/of gunningsbeslissing, dan wel
- v) het op enig moment opschorten en/of annuleren van de Partnerselectieprocedure,

afstand van hun eventuele aanspraak op vergoeding door de Gemeente van schaden en/of kosten, hoe genaamd en op welke grond dan ook, en aanvaarden door hun deelname aan deze Partnerselectieprocedure uitdrukkelijk en onvoorwaardelijk de hiervóór genoemde en andere voorbehouden van de Gemeente.

5.7 Onjuistheden in de stukken

Deze procesbrief met alle bijbehorende bijlagen is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld. Mochten er desondanks onduidelijkheden/onvolkomenheden in deze documenten voorkomen, dan verwacht de Gemeente een proactieve houding van inschrijvers, hetgeen betekent dat inschrijvers eventuele onduidelijkheden/onvolkomenheden in de procesbrief en Nota van inlichtingen zo spoedig mogelijk dient te melden en wel op een zodanig moment dat deze onduidelijkheden/onvolkomenheden tijdig voor de uiterste inleverdatum van de aanmelding nog ongedaan kunnen worden gemaakt.

De Gemeente zal aan het uitblijven van klachten het vertrouwen ontlenuen, dat de procedure zonder bezwaar kan worden voortgezet en tot ontvangst van de aanmeldingen kan worden overgegaan. Inschrijvers, die voorafgaand aan de datum van het indienen van de aanmeldingen niet klagen over fouten, omissies of tegenstrijdigheden, doen afstand van hun recht om tegen die onregelmatigheden op te komen, althans zij verwerken dat recht.

5.8 Storing TenderNed

Het gebruik van TenderNed komt voor rekening en risico van de inschrijver. Dit betekent tevens dat het niet tijdig, onjuist of onvolledig uploaden van documenten voor rekening en risico van de inschrijver komt. Indien er sprake is van een storing op TenderNed behoudt de Gemeente zich het recht voor om inschrijvers in de gelegenheid te stellen de documenten in te dienen op de wijze zoals omschreven in artikel 2.109a van de Aanbestedingswet. In het uiterste geval kan de Gemeente besluiten de sluitingstermijn te verlengen.

Let op: er is enkel en alleen sprake van een storing indien dit als zodanig door TenderNed wordt aangemerkt en dit is vastgelegd op het onderhoud- en storingsoverzicht van TenderNed (<https://www.tenderned.nl/onderhoud-storingsen>).

5.9 Winnende en afgewezen inschrijvers

Nadat op basis van de uitkomsten van de beoordeling de winnende inschrijver is geselecteerd, wordt aan alle inschrijvers die een inschrijving hebben ingediend, het voornemen tot gunning medegedeeld. Iedere belanghebbende, die het niet met de uitslag eens is, kan binnen maximaal tien dagen na dagtekening van de hiervoor bedoelde brief door middel van een dagvaarding een civiel kort geding aanhangig maken bij de bevoegde rechter te Gelderland. Deze termijn is een vervaltermijn. Na de periode van tien dagen is het bezwaar tegen de uitslag niet-ontvankelijk en zal het recht van de belanghebbende ter zake zijn vervallen.

5.10 Sluiten van de Haalbaarheidsovereenkomst en wachtkamerclausule

Binnen 6 weken na de definitieve gunning dient de haalbaarheidsovereenkomst te zijn gesloten. De Gemeente behoudt zich het recht voor om, indien de haalbaarheidsovereenkomst binnen vorenbedoelde termijn niet is gesloten, over te gaan naar de tweede inschrijver in de rangorde, die geacht wordt zich in de 'wachtkamer' te bevinden totdat de Partnerselectie definitief is afgerond.

Indien een geselecteerde deelnemer gedurende de selectie- of gunningsfase afzien van verdere deelname aan de procedure, niet (tijdig) de gevraagde informatie of bewijsstukken verstrekt of om andere redenen wordt uitgesloten van verdere deelname, behoudt de Gemeente zich het recht voor een andere deelnemer alsnog tot de volgende fase van de procedure toe te laten. In dat geval wordt de deelnemer met de eerstvolgende hoogste score in de rangorde alsnog uitgenodigd om deel te nemen aan de volgende fase van de procedure.

De Gemeente kan van deze mogelijkheid gebruik maken zolang de Partnerselectieprocedure loopt en tot 3 maanden na het sluiten van de Haalbaarheidsovereenkomst.

Bijlagen

Bijlage 1. Toekomstperspectief

Bijlage 2. Ambitiedocument

Bijlage 3. Conformiteitenlijst

Bijlage 4. Voorwaarden bibliotheek De Zoomerij 'De Zoomerij en het gemeentehuis', d.d. 27-09-2025

Bijlage 5. Referentieformat

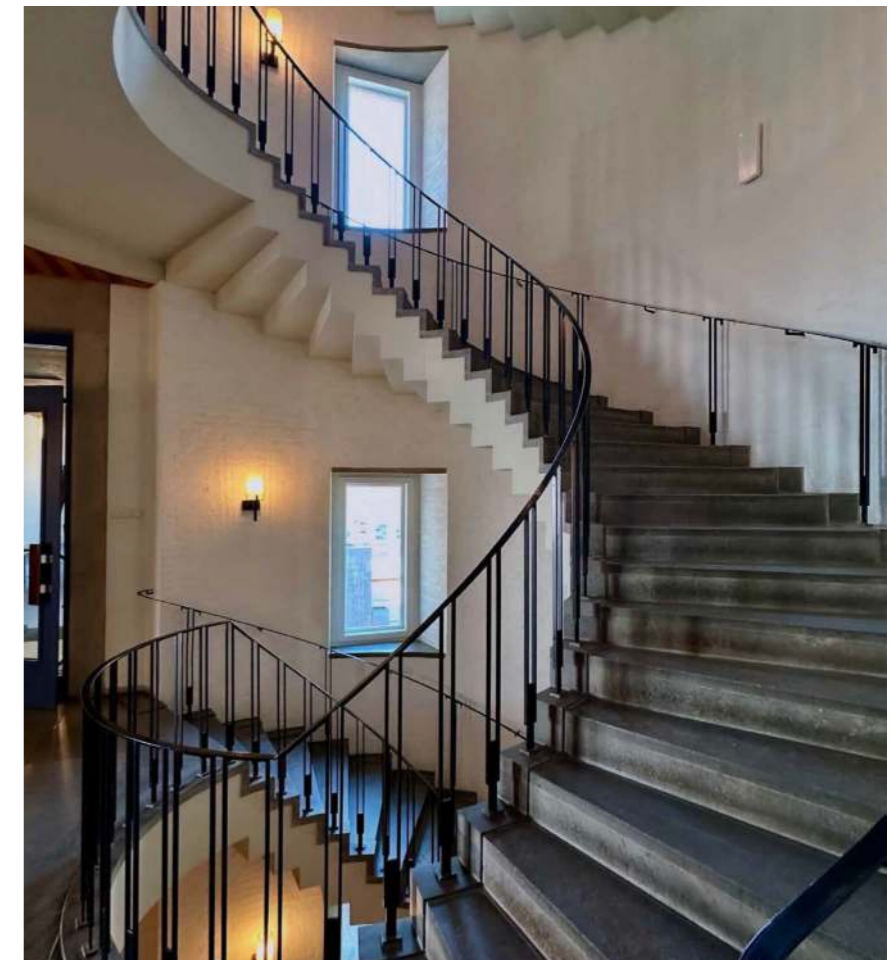
Bijlage 1. Toekomstperspectief

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 marktvraag

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

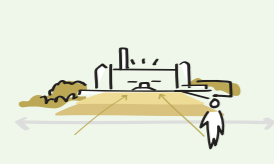
De vier grote ambities voor het Raadhuis

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.

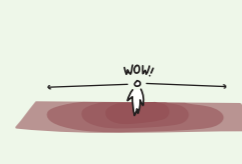
Het Raadhuis staat dus aan de vooravond van een nieuwe fase. Van bestuurlijk centrum naar een open dorps huis dat geschiedenis en toekomst verbindt. Een plek waar Oosterbeek samenkomt, leeft en beleeft. Met dit advies zet de gemeente een belangrijke stap naar een toekomst waarin het monument niet alleen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



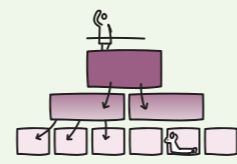
1. Landgoed Dennenkamp



2. Asymmetrie



3. Overmaat



4. Hiërarchie



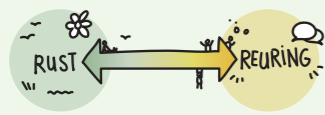
5. Overgangen



6. Symboliek



7. Huis van Oosterbeek



8. Programmatische deelgebieden



9. Tijdelijkheid

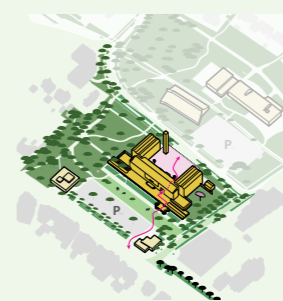


10. NO GO's

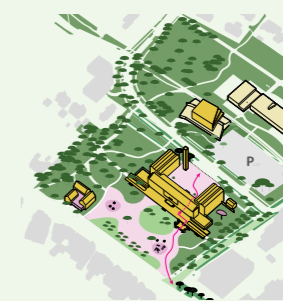
De tien ruimtelijk-programmatische ontwikkelprincipes voor het Raadhuis



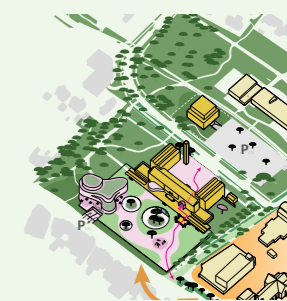
0. Huidige Situatie



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.

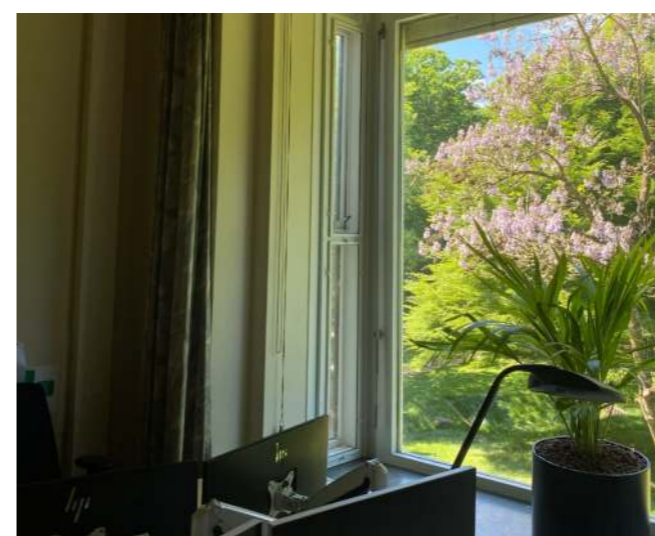
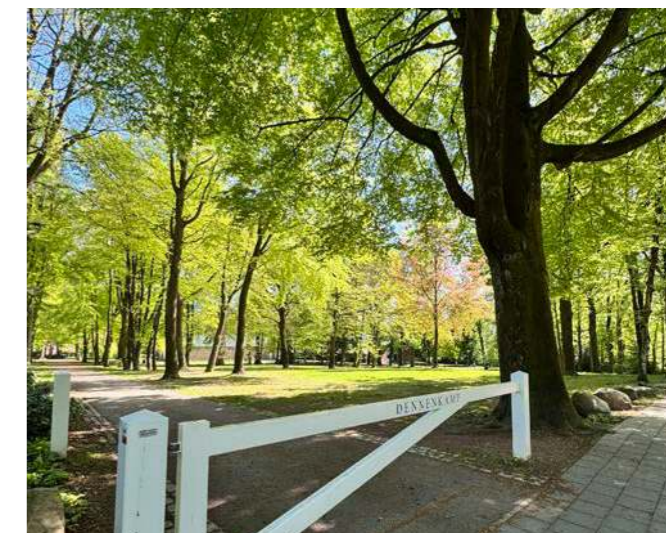
Het Raadhuis heeft de status van gemeentelijk monument. Dit houdt in dat de gemeente waarde hecht aan het monumentale karakter van het Raadhuis en het bijbehorende ensemble. Dit houdt niet in dat zowel aan het ensemble als aan het gebouw zelf niets zou mogen worden veranderd. Er zal echter met respect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

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 Arnhems 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 Arnhems 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, bruilof-ten, 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.

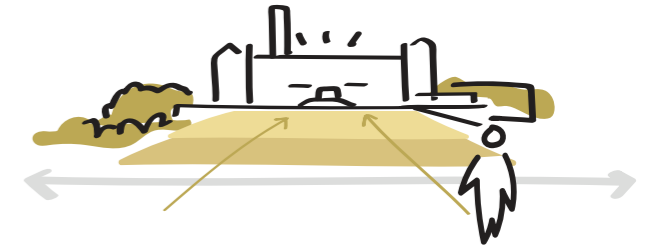
De tien hieronder geïllustreerde ruimtelijk-programmatische ontwerpprincipes vormen de basis uitgangspunten voor toekomstige ontwerpen en initiatieven. Deze principes worden op de volgende pagina's nader toegelicht.

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.

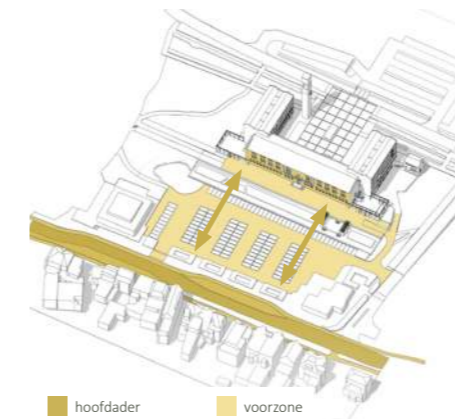
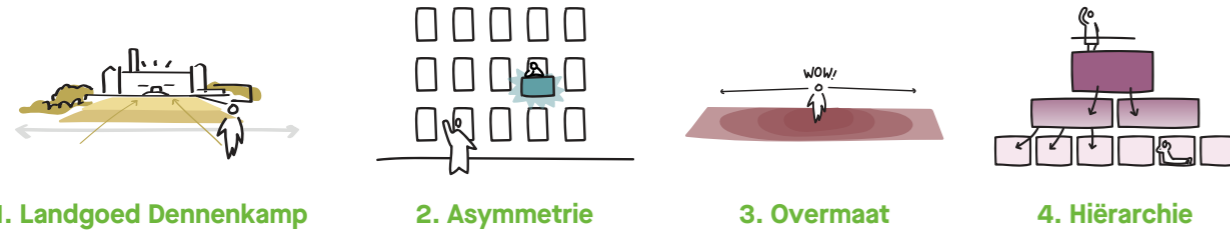
Het Raadhuis werd door Molière op afstand van de Utrechtseweg gepositioneerd, zodat bezoekers het pas na enige moeite volledig ervaren. Lange tijd werd gesproken van "een Raadhuis in het groen", maar door de opkomst van de auto werd het ontwerp aangepast. Het plein aan de zuidzijde werd ingevuld met 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

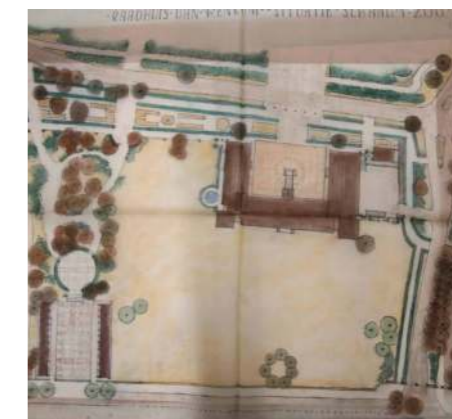


Pieter Buys het tuinontwerp op zich: hij begrensd de parkeerstroken aan de kopse kanten met een perk, voorzag de parkeerplaatsen van bomen, en beëindigde het parkeerterrein aan de noordzijde met een kortgeknipt gazon met bolconiferen. Het parkje met bestaande bomen aan de westzijde werd uitgebreid met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

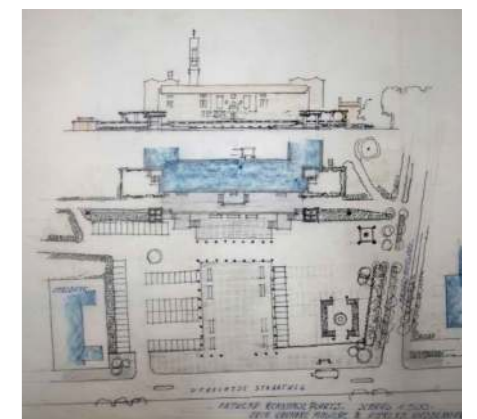
Cultuurhistorisch gezien wordt er waarde toegekend aan het plein met hagen aan de noordzijde, de haag tussen het zuidterras en het Marktplaats, het park aan de westzijde en het groen aan de oostzijde, wat betekent: zet in op behoud/herstel hiervan.



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

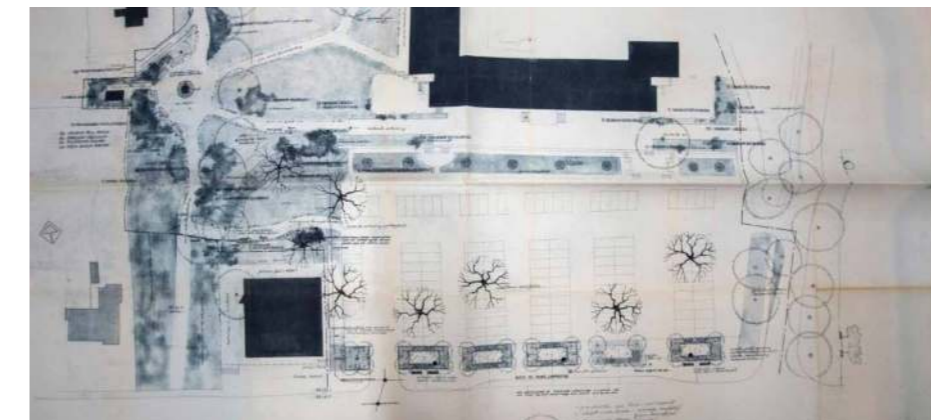
7. Huis van Oosterbeek



8. Programmatische deelgebieden

9. Tijdelijkheid

10. NO GO's



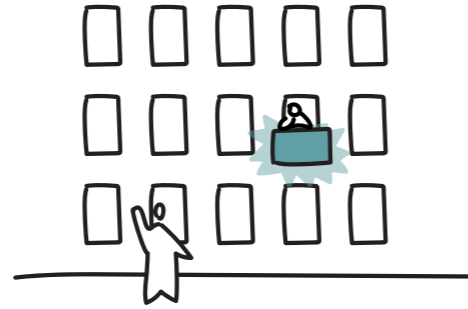
Landschapsonwerp Pieter Buys (december 1968)



Buys gebruikt oa. het bolmotief in zijn plantenschotels

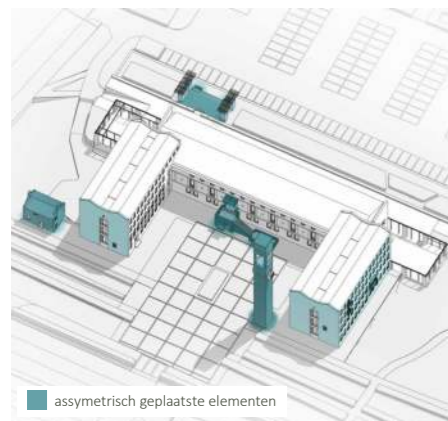
Ontwerpprincipe 2: Asymmetrie

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 ontwerpthema.

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.



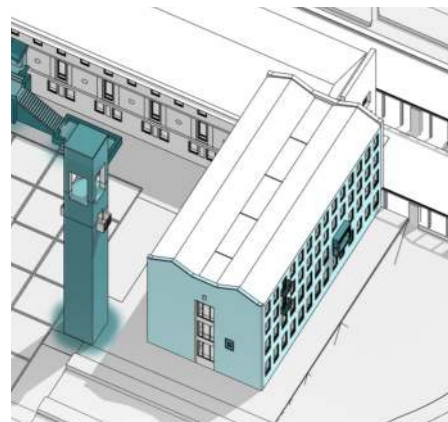
Opvallende elementen zijn op een asymmetrische wijze geplaatst



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



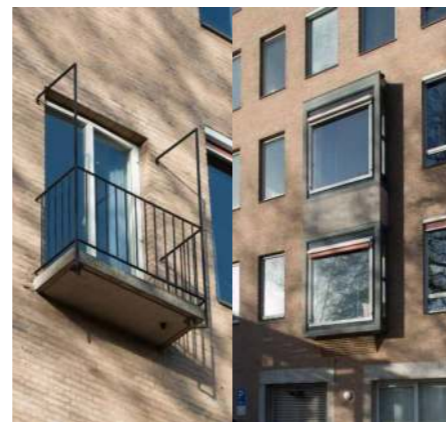
De vrijstaand geplaatste toren domineert het beeld van de binnenhof



Eenzelfde ritmiek, maar afwijkende toevoegingen



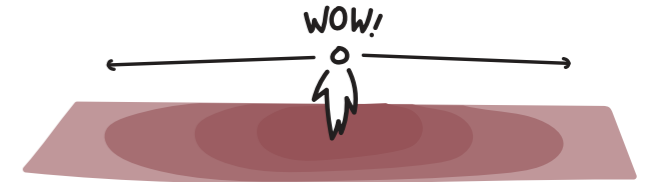
De kelder van de oostelijke gevel is bereikbaar vanaf de buitenzijde



Details in de grote gevelvlakken creëren asymmetrie

Ontwerpprincipe 3: Overmaat

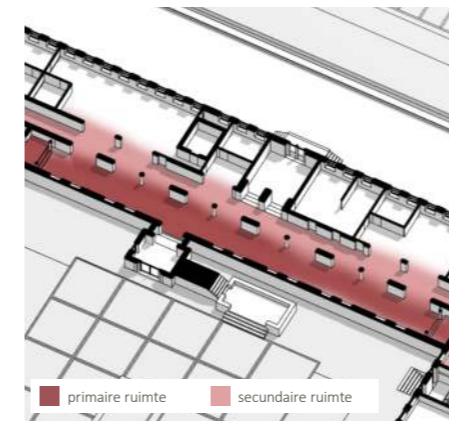
Bij restauratie en herbestemming van het gebouw kunnen de ruimte en overmaat van het Raadhuis effectief worden ingezet om meerdere programma's te huisvesten en ontsluiten. Van belang is daarbij dat deze ruimte en de overmaat beleefbaar en herkenbaar blijven, zowel in het oorspronkelijke gebouw, als in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

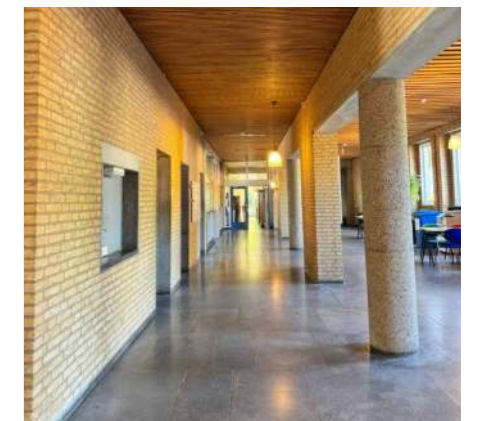
Op de hoofdverdieping loopt een galerij, of wandelgang, over de volledige lengte van het centrale volume. Deze diende niet alleen als toegang tot de raadzaal, maar ook als tentoonstellingsruimte. Naast de raadzaal liggen onder andere de trouwzaal, burgemeesterskamer en vergaderruimtes, bereikbaar via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



Tweebeukige hal in het centrale volume



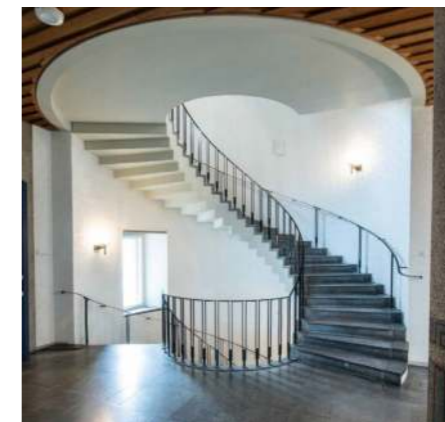
De smalle beuk, ookwel de 'loketgang'



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

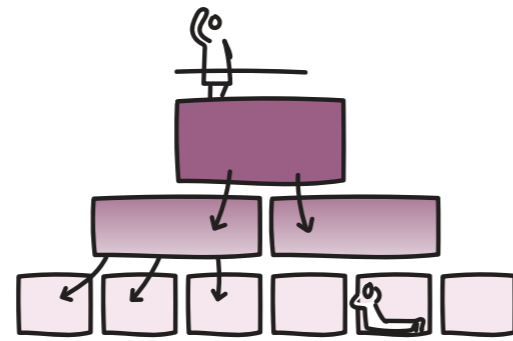


De wandelgang biedt toegang tot de raadzaal

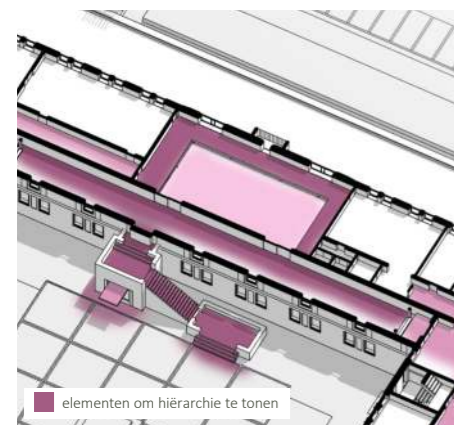
Ontwerpprincipe 4: Hiërarchie

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.



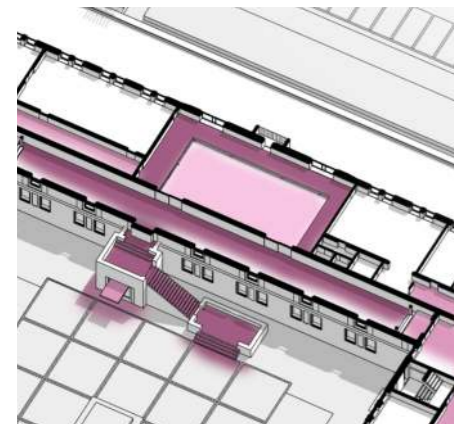
De bezoekersentree en statietrap zijn een duidelijk voorbeeld van hiërarchie



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

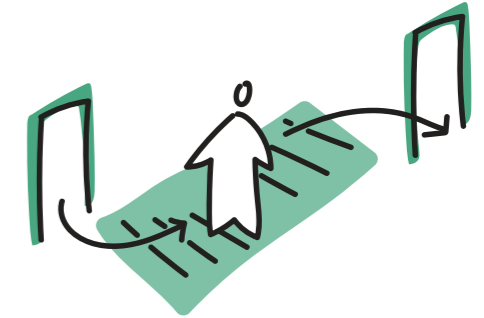


Schets door Granpré Molière van een rijk gedecoreerde raadzaal

28

Ontwerpprincipe 5: Overgangen

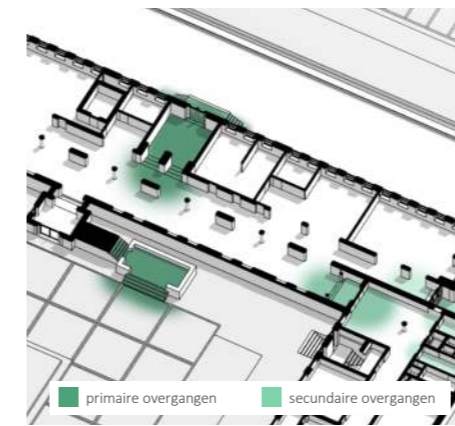
In een toekomstige ontwikkeling kunnen zorgvuldig vormgegeven overgangen een verschil duiden in functie van een ruimte of gebouwdeel, tegelijkertijd kunnen verbijzonderingen van deze overgangen behouden blijven. De overgangen creëren momenten in de ruimte, ze markeren de transitie en zorgen voor een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



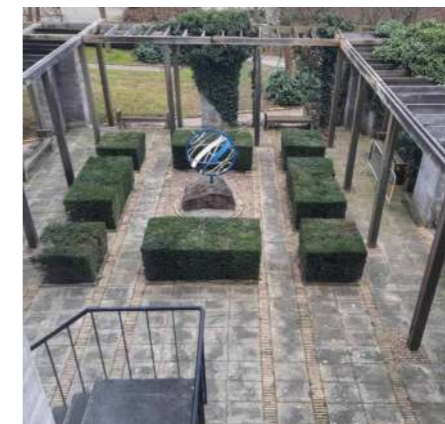
De zuidhal was bestemd voor de meest prominente bezoekers



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

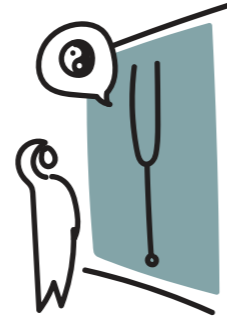
29

Ontwerpprincipe 6: Symboliek

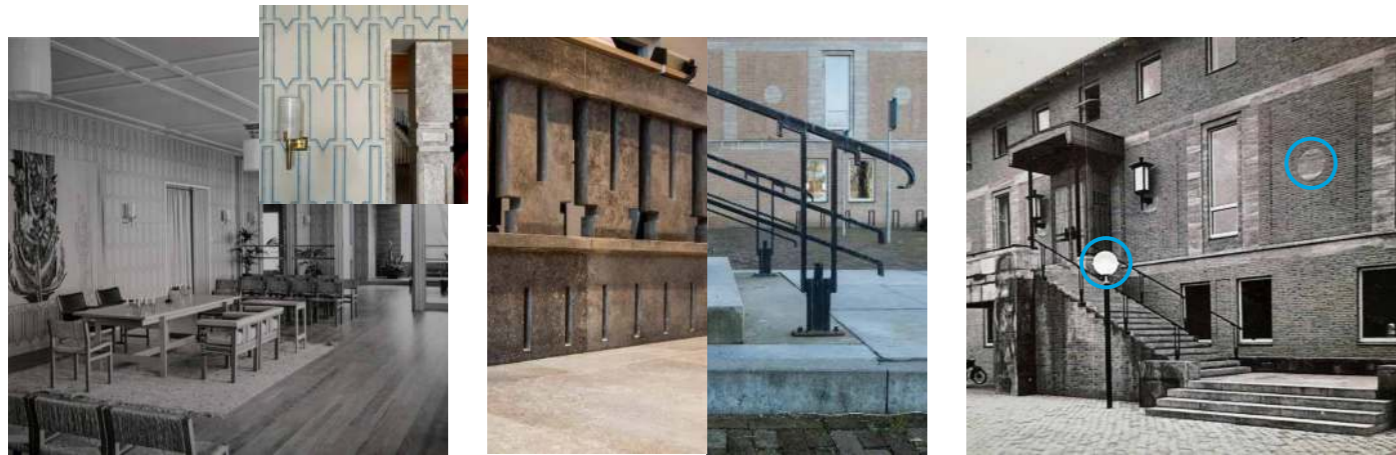
Behoud, zover als mogelijk, de symbolische elementen in het gebouw: ze tonen de oorspronkelijke functie van het gebouw en de ruimtes, en de idealen waar het Raadhuis voor staat. Symboliek vervult een zichtbare rol in de aankleding van het Raadhuis. En zijn nog terug te vinden in elementen als trapleuningen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

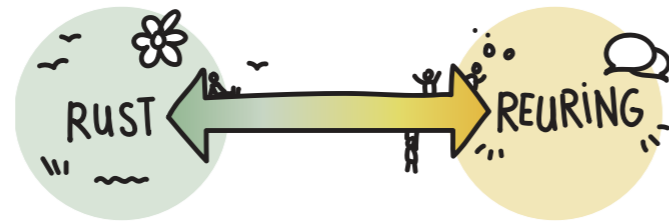
Maatschappelijke functies // ateliers voor kunstenaars, zorgvoorziening, oefenruimtes.

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.

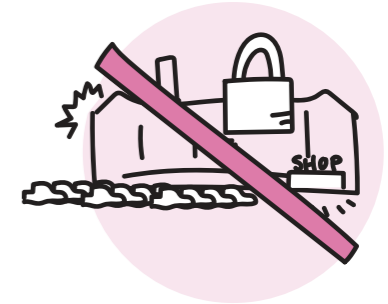
Samenwerkingen met lokale culturele partners en horeca vergroten de programmeringslagkracht en benutten zowel binnen- als buitenruimten; de buitenruimte kan bijvoorbeeld worden vergroend en ingericht voor terrassen, markten en kleinschalige evenementen.

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?

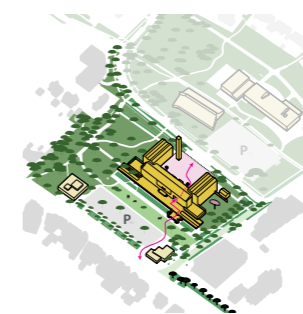
De uitgewerkte scenario's zijn in lijn met het door de Raad vastgestelde Ambitiedocument Centrum Oosterbeek opgezet. Zo komt er bijvoorbeeld in ieder scenario een huiskamer voor Oosterbeek en wordt de verblijfskwaliteit van het openbare gebied verbeterd. Ook houdt ieder scenario rekening met de 10 ruimtelijk-programmatische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

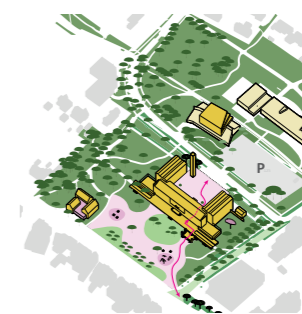
De scenario's zijn ontwikkeld vanuit ontwerpworkshops met het ambtelijk team van de gemeente Renkum, SITE en opZoom en zijn verder verrijkt met input van marktpartijen, lokale belanghebbenden en inwoners.



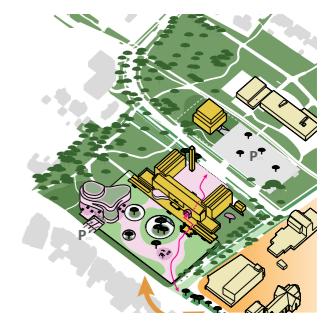
0. Huidige Situatie



1. Het Markante Monument

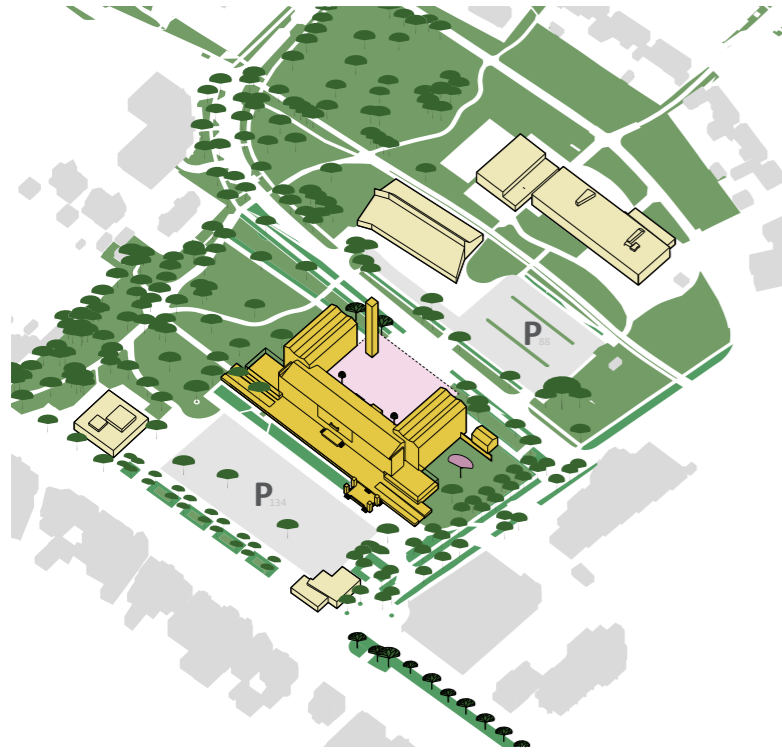


2. Open Dorpshuis



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)



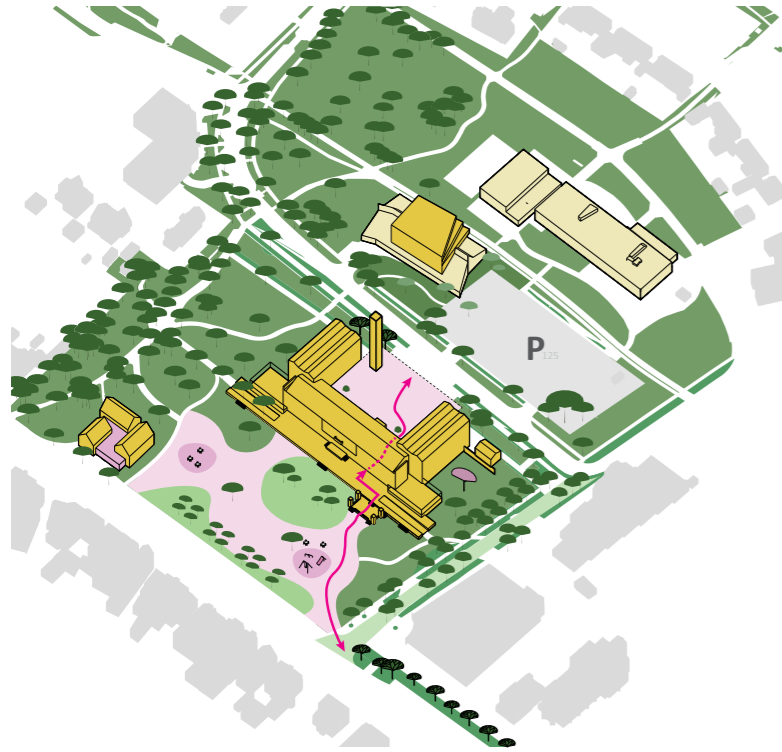
Boekenwinkel in voormalige kerk (Foto: SITE)



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)



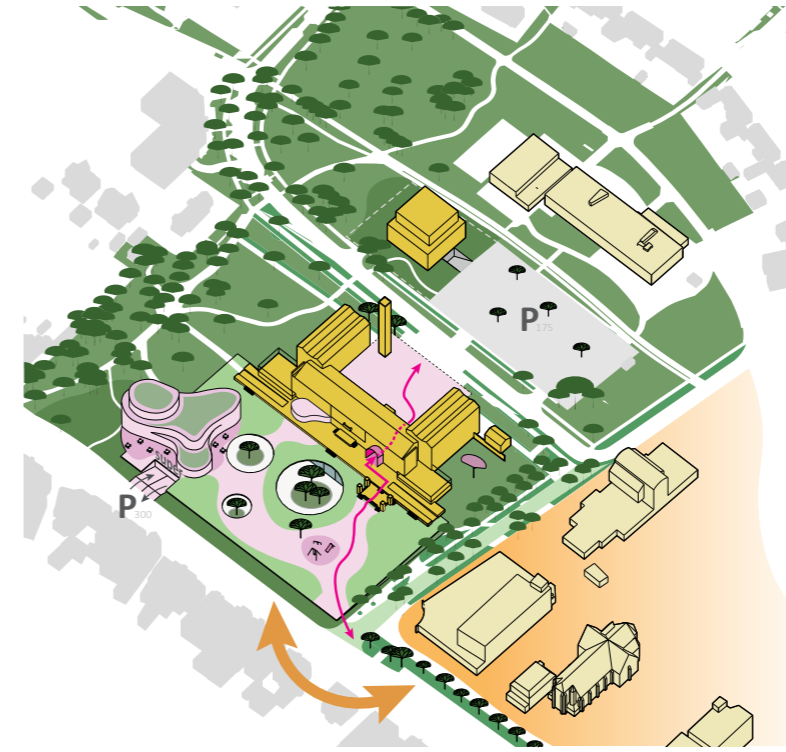
Klimhal/sporten in voormalige kerk. (Foto: SITE)



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.

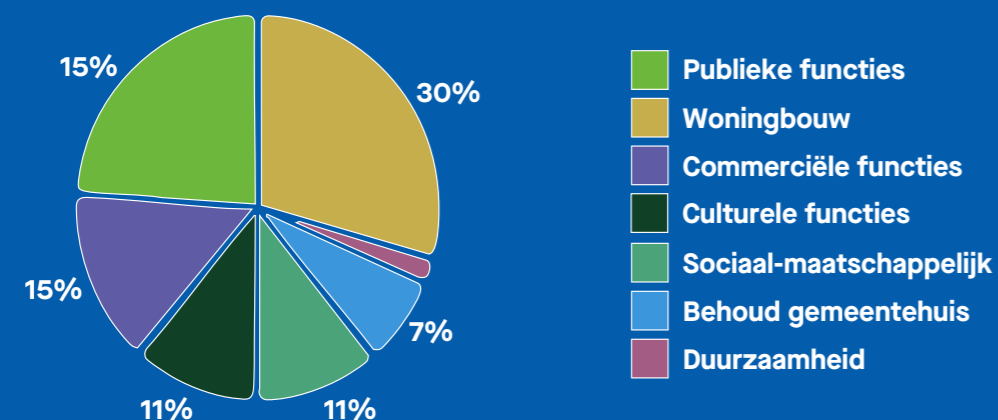
Daarnaast benadrukken inwoners het belang van een zorgvuldige afweging tussen erfgoed, duurzaamheid en leefkwaliteit. De herontwikkeling moet bijdragen aan een levendig dorpshart, waarin maatschappelijke functies en wonen elkaar versterken. De plek moet ruimte bieden aan ontmoeting, zorg, cultuur en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

Samenvatting van online en sociale media-reacties

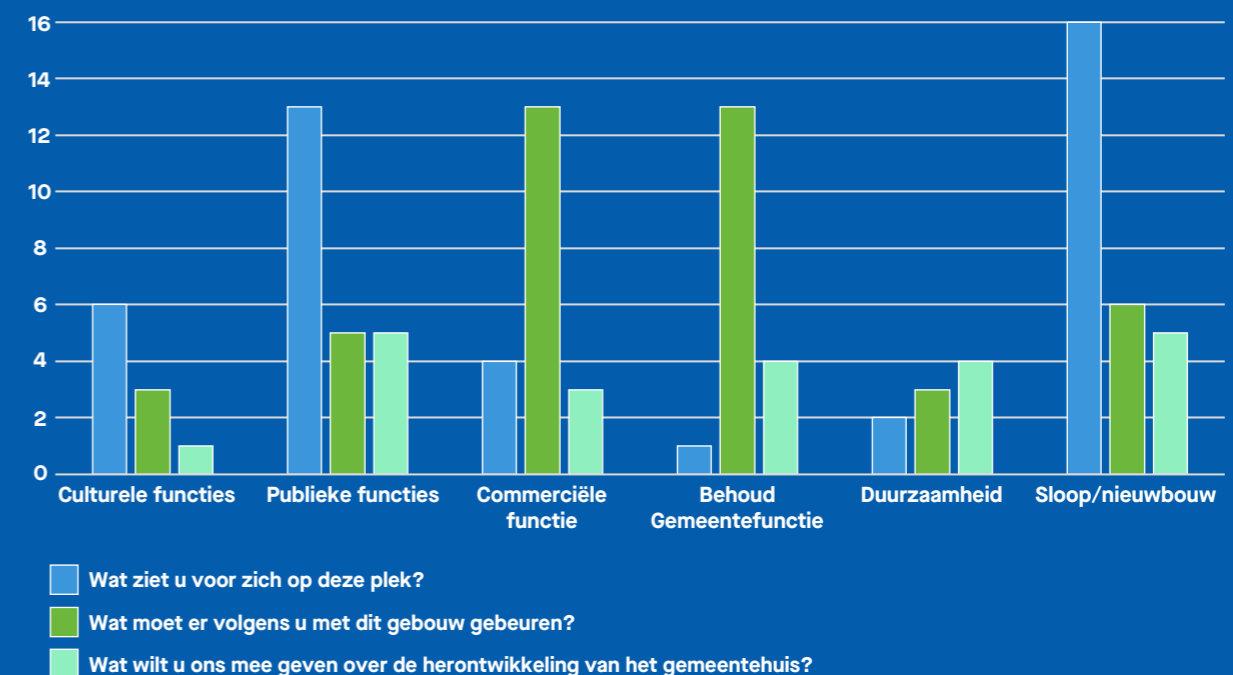
De reacties via het digitale formulier (51 inzendingen) en sociale media (circa 57 reacties) laten een betrokken gemeenschap zien:

- 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 Raadhuisplein, 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 Raadhuisplein. 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.

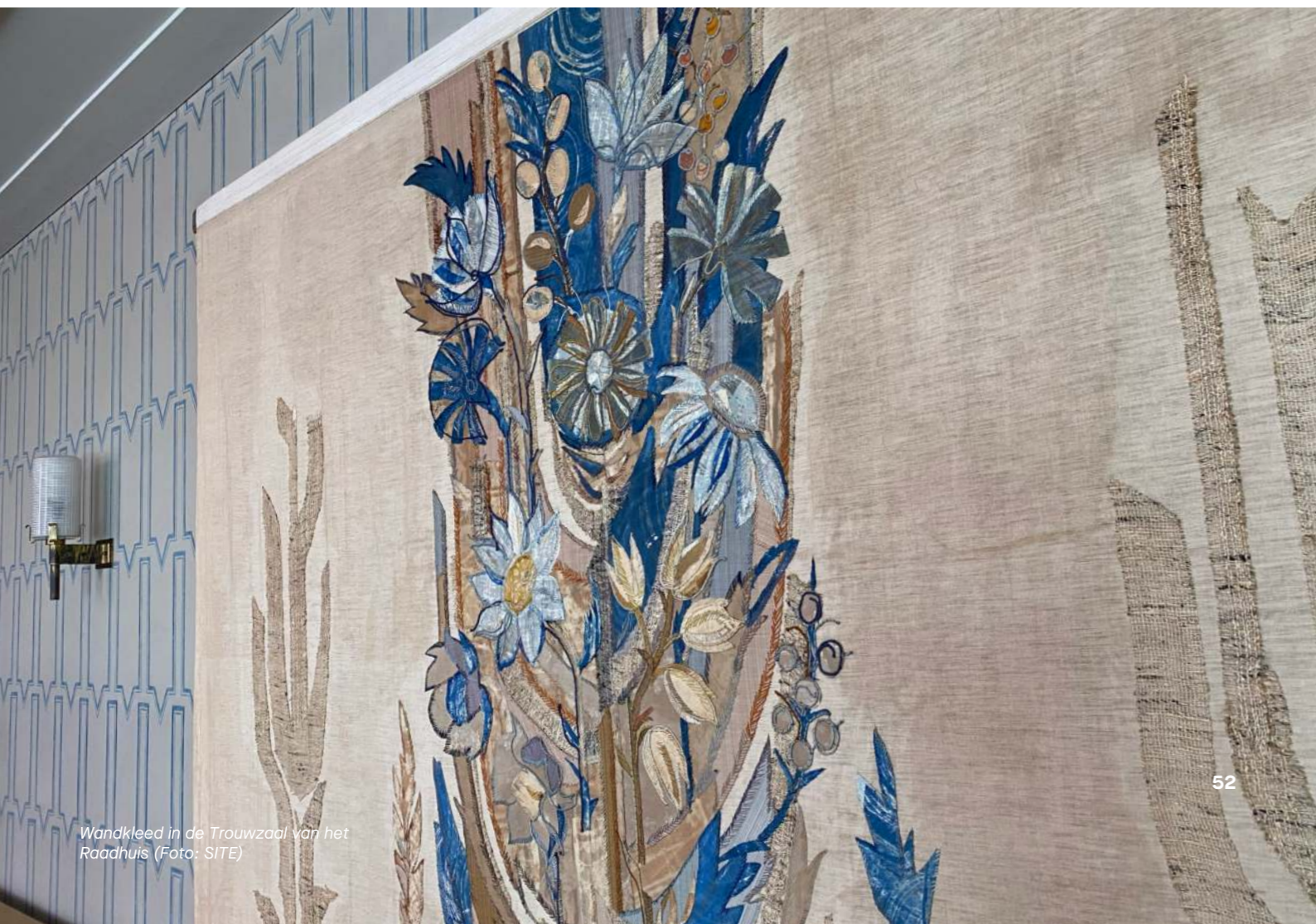
Tot slot: hanteer maatwerk in scope en fasering — de scenario's zijn financieel relatief overzichtelijk en laten flexibiliteit toe — zodat kansen benut worden, risico's beheersbaar blijven en stap voor stap een levendig dorpshart ontstaat.

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

Bijlage 2. Ambitiedocument



Concept ambitiesdocument
Centrum Oosterbeek



Gemeente Renkum



Inhoudsopgave

Voorwoord Waarom een ambitiesdocument Co-creatie	pag. 3 pag. 5 pag. 6
Kansen voor Oosterbeek Een solide basis Verbeterpunten Kansen Wat als we niets doen?	pag. 9 pag. 9 pag. 9 pag. 12 pag. 14
Ambities Kernwaarden Identiteit versterken Verblijven en ontmoeten Verbonden	pag. 17 pag. 17 pag. 18 pag. 21 pag. 24
Ontwikkelperspectief Landgoed Dennenkamp vergroten Raadhuisplein als groene huiskamer Overdal en de Bernulphuskerk als onderdeel van het compacte centrum Plein 1946 als dorpsplein en een aangenamere Weverstraat Utrechtseweg als ruggengraat in plaats van barrière	pag. 26 pag. 28 pag. 29 pag. 30 pag. 31 pag. 32
Ontwikkelstrategie In stapjes naar een toekomstbestendig centrum Financiën	pag. 34 pag. 37 pag. 40
Nawoord en vervolg	pag. 41
Bijlagen	

Voorwoord

Op de fiets naar Oosterbeek, het groene centrum in, om een bekende te ontmoeten. Als je in het centrum aan komt stal je de fiets bij één van de fietsenstallingen in het centrum en wandel je door het parkje naar dat prima koffietentje. Na je ontmoeting struin je nog even langs de winkels en je ziet dat de voorbereidingen voor het evenement van die avond in volle gang zijn. Het zal wel weer gezellig druk worden. Je twijfelt nog even of je vandaag thuis gaat werken of dat je eens gaat kijken bij die nieuw geopende werkplek in het centrum. Een toerist vraagt je in het voorbijgaan waar de Airborne route in het centrum begint. Die wil je toch ook wel eens gaan lopen. Voor nu pak je de fiets terug naar huis. Maar niet voordat je nog even lekkere broodjes hebt gehaald bij de lokale bakker voor de lunch.

Zo stellen wij ons het centrum van Oosterbeek voor over een aantal jaren. Een centrum waar je vooral komt omdat het een prettig centrum is. Veel mensen met ons delen deze wens voor de toekomst. Dat bleek ook tijdens de vele gesprekken die we gevoerd hebben voor dit project. Daarbij werd ook regelmatig verwezen naar eerdere visies en plannen die in het verleden zijn opgesteld voor het centrum van Oosterbeek en die nooit geleid hebben tot grote ingrepen in het centrum. Een belangrijke reden hiervoor is dat de noodzaak niet groot genoeg was en de urgentie onvoldoende werd gevoeld.

Over het algemeen lijkt het centrum van Oosterbeek goed te functioneren. En als winkelcentrum functioneert het inderdaad vrij goed. Maar daarmee is er ook sprake van een “boiling frog” situatie: het probleem wordt pas gevoeld als het te laat is. Een modern centrum is namelijk meer dan een verzameling winkels waar je met je auto voor de deur parkeert en na een

doelgerichte aankoop weer huiswaarts gaat, zoals nu in Oosterbeek. Fysiek winkelen is allang geen noodzaak meer omdat je de meeste aankopen ook online kunt doen en kunt laten thuisbezorgen. Er is daarentegen wel een toenemende behoefte aan fysieke plekken voor ontmoeten en verblijven.

Gezonde dorpscentra zijn centra waar een goede mix is van winkelen, ontmoeten en verblijven en die zich onderscheiden van andere steden of dorpen. En laat daar nu net de schoen wringen voor Oosterbeek. Het centrum van Oosterbeek is niet heel onderscheidend en niet ingericht op ontmoeten en verblijven. Daarbij zal het winkelareaal in de toekomst krimpen, deels door een teruglopende vraag en deels door het beëindigen van winkels door op leeftijd zijnde eigenaren. De toekomstbestendigheid van centrum Oosterbeek staat daarmee onder druk, iets dat we in het hele land zien.

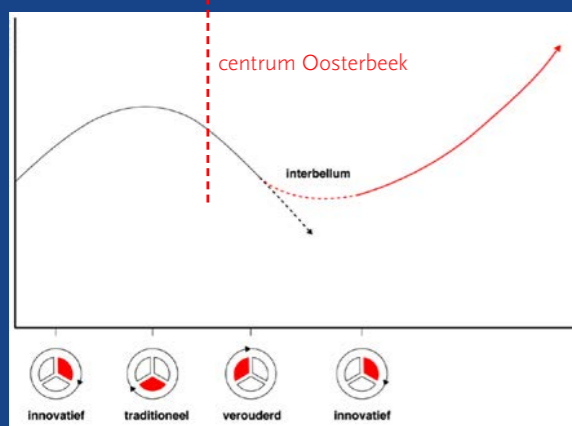
Vitale centra zijn niet langer een ‘place to buy’, maar een ‘place to be’ en een ‘place to meet’, een verandering van functioneel winkelen naar een combinatie van winkelen en ontspannen verblijven.

Uit de vele gesprekken en diverse onderzoeken blijkt dat er in Oosterbeek behoefte is aan voorzieningen voor verschillende doelgroepen en generaties, zoals meerdere laagdrempelige koffietentjes en lunchgelegenheden, meer budgetvriendelijke winkels, speelvoorzieningen en openbare plekken waar jong en oud elkaar kan ontmoeten. Daarnaast onderscheidt Oosterbeek zich op het gebied van kunst, cultuur en Airborne, maar is daar



“Heel goed dat de gemeente Renkum, samen met ondernemers en inwoners, integraal kijkt naar de toekomstbestendigheid van het centrum van Oosterbeek. Wij ondersteunen dat proces van harte. Er zijn veel kansen voor invulling van leegstaand vastgoed en verbetering van de openbare ruimte. Nu keuzes maken en gericht investeren vanuit een gedeeld en wenkend perspectief maakt dat ontwikkelingen elkaar gaan versterken en Oosterbeek klaar is voor de toekomst.”

*Dirk Vreugdenhil,
gedeputeerde Provincie Gelderland*



Een (dorps)centrum doorloopt over het algemeen diverse cycli. In het begin is een centrum nieuw en innovatief, na verloop van tijd wordt het een traditioneel centrum (fase 2) en in de 3e fase verouderd het centrum. Als fase 3 bereikt is wordt de noodzaak tot ingrijpen pas echt gevoeld en wordt er vaak geïnvesteerd zodat het centrum weer innovatief kan worden. Het centrum van Oosterbeek bevindt zich in begin van fase 3. Door nu in te grijpen hoeft er minder geïnvesteerd te worden om weer innovatief te worden.

(Bron: SITE urban development)

in het centrum niet of nauwelijks iets van te zien, wat tot gevolg heeft dat bezoekers voor deze functies niet het centrum in gaan. In een toekomstbestendig centrum moet er verder rekening worden gehouden met gezondheid, hittestress en fijnstof. Dit verbeteren levert niet alleen een mooier centrum op, maar vergroot ook de aantrekkingskracht van het centrum en de verblijfsduur van de bezoekers.

Momenteel staan we voor de keuze: doen we niets dan zal het centrum van Oosterbeek verslechteren en niet meer aansluiten bij de behoefte van de (toekomstige) inwoners en bezoekers, of realiseren we een centrum dat zich onderscheid, mee kan groeien met de veranderingen en daardoor klaar is voor de toekomst.

Wat ons betreft is juist nu het moment om aan de slag te gaan met het centrum van Oosterbeek. Niet alleen om leegstand te voorkomen en toekomstbestendig te worden maar ook omdat verschillende ontwikkelingen in de tijd bij elkaar komen: er zijn diverse partijen die (zorg) woningen of retail willen realiseren, het gemeentehuis wordt gemoderniseerd en er zijn inmiddels leegstaande gebouwen en lege kavels die wachten op een nieuwe invulling. Door deze ontwikkelingen integraal aan te pakken ontstaan kansen voor alle gebruikers.

De provincie kijkt ondertussen ook geïnteresseerd mee en heeft subsidie verleend voor de planvorming. Mocht het tot uitvoering komen, dan zijn er diverse subsidiemogelijkheden en andere ondersteuningsmogelijkheden. Ook vanuit het rijk is er subsidie beschikbaar. Belangrijke voorwaarde voor deze subsidies is dat er een integraal plan is, zoals in dit ambitiesdocument wordt uiteengezet. Dat er nu veel relevante subsidies zijn en geld met geld gemaakt kan worden, is een extra reden om nu door te pakken en samen met belanghebbenden aan de slag te gaan voor een mooi en toekomstbestendig Oosterbeek.

Waarom een ambitiesdocument?

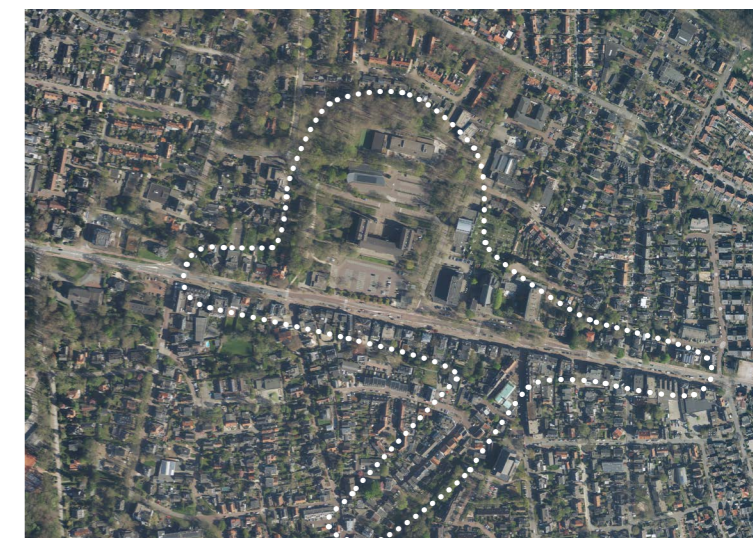
In 2020 is de ruimtelijke visie centrum Oosterbeek vastgesteld. In deze visie is de lat hoog gelegd, maar de stap om van visie naar concrete ontwerpen en plannen te gaan, blijkt in de praktijk een te grote stap te zijn.

Met dit ambitiesdocument maken we daarom een broodnodige tussenstap. Deze tussentap richt zich op drie hoofddoelen, te weten:

- 1. Ambities tonen is ook keuzes maken:**
We leggen de lat hoog en hebben flinke ambities voor ons centrum. We willen voorkomen dat deze ambities meer zijn dan een vrijblijvend wensenlijstje. Daarom hebben de ambities een aantal scherpe keuzes in zich. Want alleen dan leidt ambitie ook tot tastbare resultaten in ons centrum;
- 2. Schetsen van een ontwikkelperspectief:**
Waar de ambities zich op de wat-vraag richten, geven we middels een ontwikkelperspectief inzicht in 'hoe' deze ambities gestalte kunnen krijgen in ons centrum. Dit Ontwikkelperspectief is expliciet géén plan, maar geeft een inzicht hoe een toekomstbestendig centrum uit ziet. En misschien nog wel belangrijker: het maakt inzichtelijk welke concrete keuzes en vervolgstappen er gezet moeten worden om dit voor elkaar te krijgen. Door keuzes te maken en plannen te concretiseren, wordt ook een vervolg gegeven aan de discussie met de betrokkenen.
- 3. Een ontwikkelstrategie:** Tot slot richten we ons op de vraag hoe de ambities en het ontwikkelperspectief werkelijkheid kan worden. Op de ene plek kan dat door vastgoedontwikkelingen, op de andere plek met ingrepen in het openbare gebied of door de samenwerking op te zoeken. Door hierin goede keuzes te maken kunnen we het centrum als geheel een kwaliteitsimpuls geven.



Voorkant van de ruimtelijke visie centrum Oosterbeek uit 2020



Dit ambitiesdocument focust zich vooral op het compacte centrumgebied.

Co-creatie

Betrokkenheid van belanghebbenden is essentieel om draagvlak te creëren en plannen te kunnen maken die aansluiten bij de wensen van (toekomstige) gebruikers zoals bewoners en ondernemers. Daarom hebben we veel aandacht aan participatie besteed in de totstandkoming van dit ambitiedocument. De belangrijkste groepen belanghebbenden die voor de herontwikkeling van het centrum van Oosterbeek relevant zijn hebben wij als volgt ingedeeld:

- (toekomstige) Bewoners
- Ondernemers
- Verenigingen
- Bezoekers en toeristen
- Passanten
- Organisaties
- Ontwikkelaars
- Ambtenaren

Belanghebbenden betrekken

Om inzicht te krijgen in de beleving van het huidige centrum, verbeter ideeën en wensen, zijn een aantal mensen uit de doelgroepen zoals hierboven omschreven geïnterviewd. In totaal hielden we circa 50 interviews. Op 7 september 2023 was er een inloopbijeenkomst voor belangstellenden. Het hele dorp werd uitgenodigd en de opkomst was hoog: ruim 300 mensen zijn langs geweest om zich te laten informeren over het ontwikkelen van het ambitiedocument. Ook konden bezoekers ideeën,

zorgen en suggesties achterlaten per deelgebied en zich aanmelden voor de klankbordgroep. De aangedragen suggesties en ideeën zijn (zoveel mogelijk) verwerkt in de uiteindelijke ambities. In de bijlage van dit document zijn de resultaten van deze bijeenkomst opgenomen.

Naar aanleiding van de inloopbijeenkomst en daaropvolgende nieuwsbrief meldden bijna 40 mensen zich aan om deel te nemen aan de klankbordgroep. Samen met de klankbordgroep keken we naar wensen en mogelijkheden voor het gehele centrum en per deelgebied. Daarnaast werden in het viertal overleggen die plaatsvonden opgehaalde informatie en dilemma's besproken. Ook heeft de klankbordgroep een belangrijke rol gehad in het definiëren van de uiteindelijke ambities. Zo vond de groep dat de ambities, met name met betrekking tot de Utrechtseweg, scherper en ambitieuzer mochten zijn.

Professionele organisaties en ontwikkelaars

Meerdere organisaties in het centrum van Oosterbeek staan voor een ontwikkelopgave. Voorbeelden zijn Viente die het Overdal terrein opnieuw wil ontwikkelen en de eigenaren van het voormalige Rabobank en ABN AMRO bankgebouw. Naast individuele gesprekken is er een start gemaakt met een gezamenlijk overleg van partijen om een integrale ontwikkeling mogelijk te maken.

Enkele quotes van geïnterviewde inwoners en bezoekers:

“Ik wil hier niet wonen door de chaos aan auto's overal. Iedereen zet de auto overal maar neer. Ook vind ik het centrum niet duurzaam.”

“Het doorgaand verkeer over de Utrechtseweg moet minder worden om het centrum van Oosterbeek leuk en gezellig te maken.”

“Behoud de evenementen en de markt op het Raadhuisplein, anders blijft er niks over. Vergroot het groen door boomeilanden op het plein.”

“Oosterbeek is Oosterbeek. Geen idee waar je het van het zou kunnen kennen. En dat terwijl we mooie unieke punten hebben zoals de Airborne, kunst en cultuur en het groen.”

“De lokale ondernemingen zijn belangrijk voor de verbinding en gezelligheid. Behoud deze en zorg ook voor goedkopere winkels voor doelgroepen die minder te besteden hebben.”

“Zorg voor verbinding met Hartenstein zodat het echt een centrum wordt die de moeite waard is om te bezoeken.”

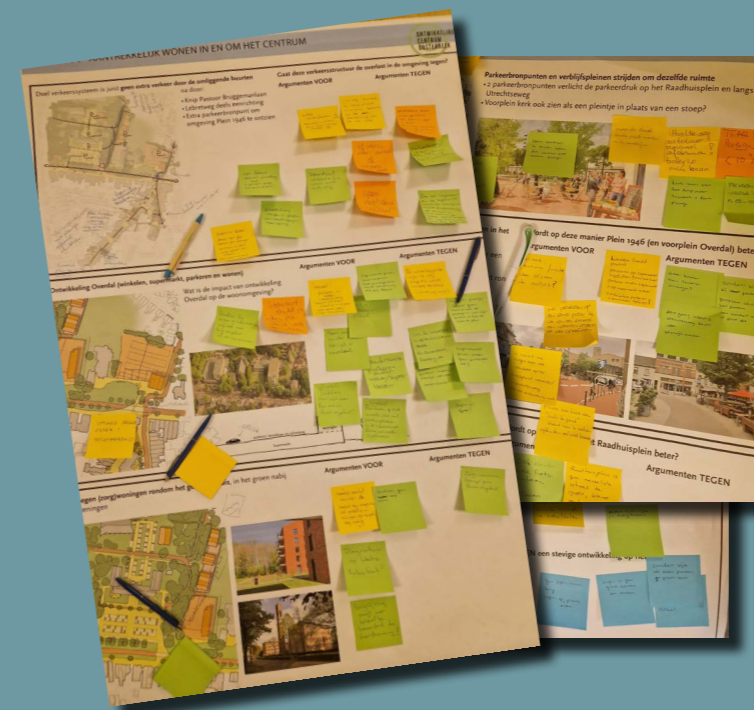
“De Weverstraat is echt uniek in Oosterbeek en omgeving qua gezelligheid en aanbod van winkels. Dat moet echt zo blijven.”

“De markt moet echt blijven, ik vind dat zo leuk! Ook voor mensen met een smallere beurs is de markt van waarde. Jammer dat het aanbod kleiner wordt.”

“Zet Oosterbeek op de kaart door evenementen te organiseren in het centrum zoals een Solex tour, hardloop marathons etc.”



Impresie van de inloopbijeenkomst op 7 september 2023



Met de leden van de klankbordgroep zijn we echt samen aan de slag gegaan, bovenstaand een impressie van de 3e bijeenkomst.

Uitkomsten

Veel belanghebbenden benoemden gelijke sterke en zwakke punten van het centrum. Gratis parkeren, de bereikbaarheid en het diverse winkelaanbod werden door (bijna) iedereen als positief benoemd. Verbetersuggesties hebben betrekking op ontmoetings- en verblijfsmogelijkheden, groen, cultuur en de auto te gast maken. Het ongestructureerde parkeren en de toenemende verkeersdruk worden namelijk, naast pluspunten, als grootste zorg en ergernis gezien in zowel het centrum als omliggende wijken. Ook gaven veel belanghebbenden aan het belangrijk te vinden om jongere doelgroepen naar Oosterbeek te trekken en Oosterbeek meer identiteit te geven door in te spelen op groen, cultuur en historie (Airborne). Tot slot viel op dat veel ondernemers en verenigingen 'solitair' werken en er weinig onderlinge samenwerking bestaat.

ONTWIKKELING
CENTRUM
OOSTERBEEK

Kansen voor Oosterbeek

Een solide basis

De basis voor het centrum is goed: er zijn sterke ondernemers, we hebben een goed voorzieningenaanbod, de bereikbaarheid is uitstekend en er is voldoende parkeergelegenheid. Bovendien zijn er veel fraaie panden en hebben we landgoed Dennenkamp zelfs een heus landgoed midden in ons dorp. Gecombineerd met een hoge bestedingskracht van onze bevolking, is er een stevig fundament onder het Oosterbeekse centrum. Dit koesteren we en willen we beter benutten voor ons centrum.

Verbeterpunten

Een stenig centrum

Verbeterpunten zien we ook. Zo zijn de fraaie ligging en rijke geschiedenis van Oosterbeek niet altijd even goed zichtbaar in het centrum. Het vroegere groene centrum met dorp, landgoed Dennenkamp en de statige laan die de Utrechtseweg ooit was zijn nu nauwelijks meer te herkennen.

Een gefragmenteerd centrum

Het centrum van Oosterbeek is gefragmenteerd waardoor het moeilijk aan te wijzen is waar precies het hart van ons dorp ligt. Het dorpshart bestaat nu uit losse stukjes; de informele Weverstraat, het winkelfront aan de Utrechtseweg en het voormalige landgoed Dennenkamp, waar de maatschappelijke voorzieningen geclusterd zijn. Onderling zijn deze drie gedeeltes nauwelijks met elkaar verbonden. Zo ligt het gemeentehuis met de ingang van de Utrechtseweg afgekeerd en vormt het gebouw vooral een grote wand aan het Raadhuisplein. Door het gebrek aan functies en verblijfplekken is het Raadhuisplein nu vooral een stenig parkeerterrein in plaats van een gezellig dorpsplein.

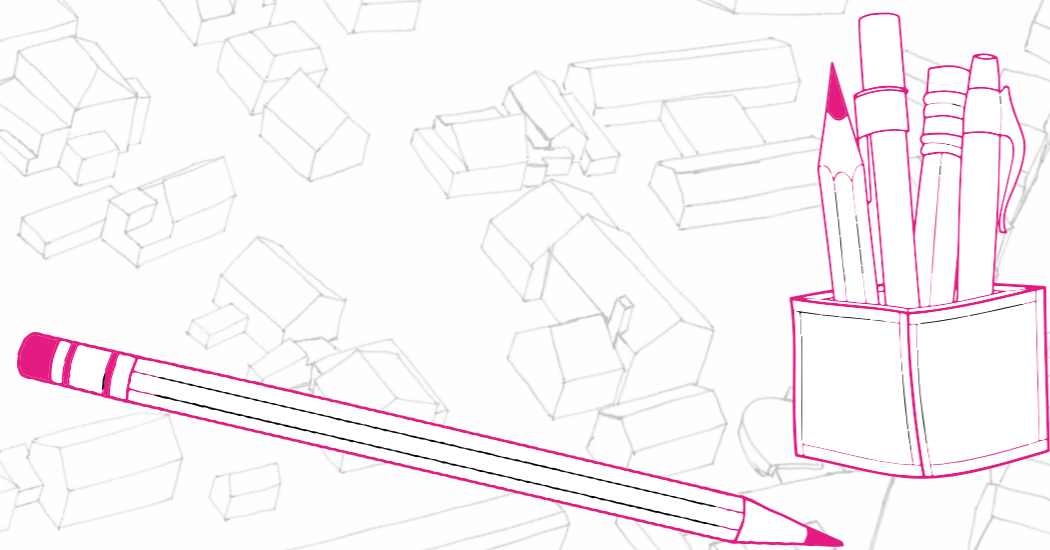
Bijna alle winkels zijn aan de zuidzijde van de Utrechtseweg gelegen waardoor een bezoeker regelmatig de drukke weg met een wirwar van ventwegen, parkeerplaatsen, kruisingen, verkeerslichten, bushaltes en fietspaden moet oversteken om bij de winkels te komen. De entree van de Weverstraat via Plein 1946 ligt op haar beurt verstopt achter een verkeerskruising met de Utrechtseweg.



ONTWIKKELING
CENTRUM
OOSTERBEEK

“De centra in Nederland moeten veranderen. Vroeger was het centrum een warenhuis, nu is het centrum de sociale basis voor je kern. Deze verandering vraagt veel van gemeenten en nog meer van ondernemers en pandeigenaren. Alleen samen kan je de investeringen vinden en instrumenten ontwikkelen om deze verandering te realiseren. Samen maak je het centrum van Oosterbeek de plek om te wonen, werken, ontmoeten en verblijven.”

Rob Weiss, Wij Ondernemen!



De auto is prominent aanwezig

Een belangrijke oorzaak van het gebrek aan verblijfskwaliteit in Oosterbeek is met name het vele autoverkeer. In de eerste plaats het doorgaande autoverkeer over de Utrechtseweg, maar ook geparkeerde auto's. De Utrechtseweg snijdt ons centrum in tweeën, leidt tot diverse soorten overlast, en geeft ons centrum een stenige uitstraling. Tegelijkertijd is het zo druk op de Utrechtseweg dat het autoverkeer en openbaar vervoer niet lekker doorstroomt en moeten fietser en voetganger zich tussen de auto's door verplaatsen. Daarmee is de huidige Utrechtseweg eigenlijk voor niemand prettig. Doordat een bezoeker relatief dicht bij de winkels kan parkeren, en het parkeren gratis is, zorgt het bovendien voor aantrekkingskracht van autobezoekers.

Het belangrijkste en grootste parkeerterrein in ons centrum is het Raadhuisplein. Als bezoekers dicht bij de winkels

willen parkeren kan er gebruik gemaakt worden van de parkeerplaatsen op de Weverstraat, langs de Utrechtseweg of bij de Generaal Urquhartlaan. Dit levert zoekverkeer op waardoor er een onrustig verkeersbeeld ontstaat dat de verkeersveiligheid niet ten goede komt. Een recent parkeeronderzoek wijst uit dat we in ons centrum voldoende parkeerplaatsen hebben, dat die door het hele centrum verspreid liggen en dat die veel gebruikt worden. Daarmee is de auto dus prominent aanwezig op vrijwel alle plekken in het centrum. En niet alleen als beeldbepalend blik, maar ook als een overlast gevend voertuig dat de verkeersveiligheid en verblijfskwaliteit vermindert.

Sociale cohesie

Veel inwoners geven aan dat er een gebrek is aan aansprekende evenementen en plekken om elkaar te ontmoeten. Naast fysieke ingrepen zijn het organiseren van evenementen en vergroten van de sociale cohesie belangrijke verbeterpunten voor het centrum van Oosterbeek. Dit zorgt ervoor dat mensen elkaar ontmoeten en langer verblijven in het centrum. Door reuring ontstaat nieuwe dynamiek die het centrum aantrekkelijk maakt voor een bredere doelgroep.



Terugkijken, om vooruit te kijken

Natuurlijk moeten we ook even terugkijken om vooruit te kunnen kijken. Juist omdat vroegere (en nog steeds aanwezige) kwaliteiten een belangrijke rol spelen in het nieuwe centrum. Door haar ligging tegen de Veluwe aan is de natuur in Oosterbeek altijd dichtbij. Al in de 17e eeuw werd deze prachtige plek ontdekt door welgestelden die de voor Oosterbeek typerende landgoederen en buitenplaatsen stichtten op de mooiste plekjes. Ook kwamen schilders op de streek af om de vergezichten op doek vast te leggen. Hun werk werd bekend onder de naam Oosterbeekse School.

Dankzij de aanleg van de spoorlijn en de Utrechtseweg werd Oosterbeek goed bereikbaar vanuit Arnhem en Utrecht, waardoor het voor meer mensen mogelijk werd om in Oosterbeek te wonen. De vele fraaie historische villa's en historische groene woonwijken zijn hier het resultaat van.

De Tweede Wereldoorlog heeft diepe sporen nagelaten in Oosterbeek, dit was ook het begin van de Airborne geschiedenis van het dorp. Na de oorlog werd de wederopbouw voortvarend aangepakt en op een rondom landgoed Dennenkamp werd een nieuw dorpshart bedacht. Slechts een klein, maar belangrijk deel van dit plan heeft de eindstreep gehaald; de bouw van het gemeentehuis in de jaren '60. Voor de andere door oorlog verwoeste plekken werd vaak gekozen voor een nieuwe invulling. Het daaruit ontstane straatbeeld, een mix van oudere gebouwen gecombineerd met wederopbouw gebouwen, is nog steeds typerend voor Oosterbeek.

De jaren '60 was ook de periode dat de auto in Nederland in opkomst was. Om dit vervoersmiddel voldoende ruimte te geven werd besloten om het landgoed De Dennenkamp niet rondom het gemeentehuis door te laten lopen, maar om aan de kant van de Utrechtseweg een modern parkeerterrein aan te leggen. Dit plein kennen we nu als het Raadhuisplein.

In de laatste 50 jaar is de bevolking in onze regio sterk toegenomen. Als gevolg hiervan is ook het autoverkeer dat Oosterbeek via de Utrechtseweg doorsnijdt flink toegenomen. De Utrechtseweg is hierdoor van statige laan veranderd in een drukke verkeersader, waarbij vele verkeerslichten, zebrapaden, kruisingen en ventwegen aangelegd zijn om al dit verkeer te faciliteren. Veel passerend verkeer dat Oosterbeek nu via de Utrechtseweg doorkruist heeft hierdoor een beeld van een stenig centrum gelegen aan weerszijden van de Utrechtseweg.



historische ansichtkaart van de Utrechtseweg



het oorspronkelijke plan voor het gemeentehuis met ook aan de voorzijde groen



In 1999 is een plan ontwikkeld dat voorzag in het bebouwen van het Raadhuisplein.



Het Raadhuisplein als parkeerterrein anno 2024

ONTWIKKELING
CENTRUM
OOSTERBEEK

Kansen

Kansen om het centrum te verbeteren zien we ook. Door bestaande kwaliteiten weer zichtbaar te maken en nieuwe elementen toe te voegen, krijgt het centrum van Oosterbeek een kwaliteitsimpuls.

Zo zijn de fraaie ligging en rijke geschiedenis van Oosterbeek niet altijd even goed zichtbaar in het centrum. Duidelijke kansen voor verbetering zien we in het zichtbaar maken van (voormalig) landgoed Dennenkamp. Door het groen als het ware het centrum in te trekken krijgt het centrum een identiteit die naadloos aansluit bij de kwaliteiten van Oosterbeek.

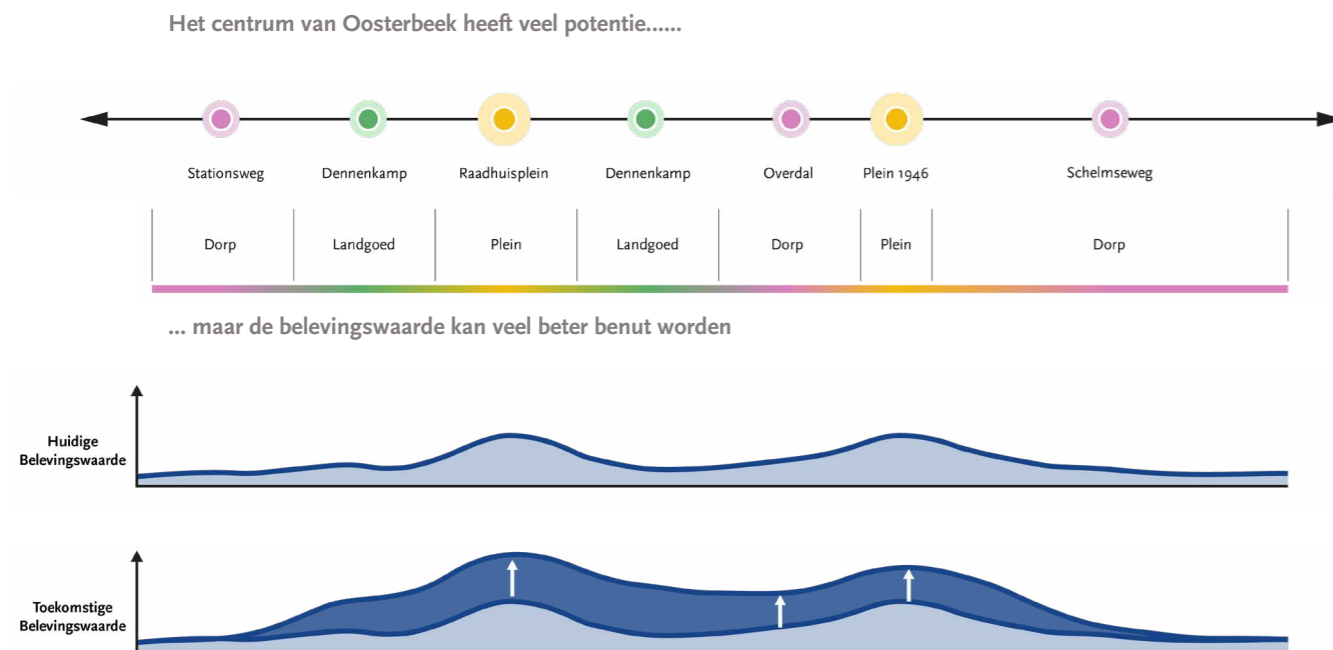
Ook zien we kansen om de Weverstraat en Plein 1946 beter te verbinden met de winkels aan de Utrechtseweg en die op haar beurt weer beter met het Raadhuisplein zodat bezoekers gemakkelijker een rondje door ons hele centrum kunnen lopen.

Ook liggen er kansen om comfortable en goed bereikbare parkeerterreinen te realiseren die zo zijn gepositioneerd dat het blik minder dominant aanwezig is in het centrumgebied.

Door nieuwe woon/zorg concepten en het realiseren van starterswoningen voegen we woningen toe waar behoefte aan is en zorgen we voor doorstroming op de woningmarkt. Deze woningen zijn prima te combineren met functies als werkplekken of (dag)horeca.

Extra evenementen, citymarketing en centrumregie zorgen voor een aantrekkelijke reuring in het centrum. Ook zien we mogelijkheden voor galerietjes en ateliers in o.a. de Weverstraat, waarmee de Oosterbeekse kunst en cultuur zichtbaar wordt in ons centrum. Het maakt het centrum leuk voor onze inwoners en trekt extra bezoekers waarvan ook onze ondernemers profiteren. Deze kansen kunnen we alleen pakken als de juiste randvoorwaarden voor bijvoorbeeld verblijfskwaliteit ook aanwezig zijn.

“Een fraaie ligging en een rijke geschiedenis: Oosterbeek heeft het”



Voorbeeldproject Jansbeek Arnhem | hoe het terugbrengen van een beek de binnenstad weer wakker schudt

Arnhem ontstond in de middeleeuwen aan de Jansbeek. Sinds een paar jaar is de Jansbeek terug en kabbelt het heldere beekwater weer dwars door de binnenstad. De terugkeer van de Jansbeek in het centrum van Arnhem is goed voor het klimaat, goed voor de biodiversiteit en goed voor de historische identiteit van de stad. De Jansbeek maakt het centrum niet alleen groener en mooier; de beek maakt de binnenstad van Arnhem ook levendiger. Voor partijen die plannen willen realiseren in de binnenstad, zoals ontwikkelaars, voegt de Jansbeek waarde toe hun vastgoed en laat het zien dat de gemeente bereid is te investeren in de stad. Daarmee zien zij op hun beurt meer mogelijkheden om kwaliteit te realiseren in hun plannen. Daarmee is er daadwerkelijk sprake van synergie tussen vastgoed en openbaar gebied. Dit project is dan ook een goed voorbeeld hoe investeren in het openbare gebied een impuls kan zijn voor een centrum.



**ONTWIKKELING
CENTRUM
OOSTERBEEK**

Wat als we niets doen?

In dit ambitiedocument gaan we uit van een integrale planvorming voor een groot deel van het centrum van Oosterbeek. Zo maken we de meeste kans op subsidies en een goed resultaat. Maar wat als we niets doen en de toekomstige ontwikkelingen op z'n beloop laten?

Niemand kan de toekomst voorspellen, maar op basis van onderzoeken en gesprekken is de verwachting dat het aantal winkels in ons centrum af zal nemen. Daarmee gaan er lege plekken ontstaan in het winkelgebied. Als dit aan de randen gebeurt heeft dit minder gevolgen dan wanneer dit midden in de winkelplint plaats vindt.

Bouwplannen voor nieuwe woningen en winkels zullen naar verwachting grotendeels door gaan als we de planvorming niet integraal oppakken, maar dan gefocust op de eigen plot en directe omgeving. De huidige markt voor nieuwbouw is dusdanig uitdagend dat partijen kritisch kijken naar de projecten die zij wel en niet willen realiseren. Wanneer het centrum achterblijft in toekomstbestendigheid, kwaliteit of levensvatbaarheid kan dit een reden voor een ontwikkelaar zijn de investeringen in plannen naar beneden bij te stellen, wat gevolgen heeft voor de kwaliteit van de plannen. In het uiterste geval worden plannen helemaal niet meer gerealiseerd, wat uiteraard onwenselijk is.



Als we niets doen zal de Utrechtseweg nog steeds voorzien moeten worden van nieuwe toplaag, omdat de huidige inrichting technisch niet voldoet. Ook zal er iets gedaan moeten worden aan hittestress en duurzaamheid in het centrum, wat gevolgen heeft voor de inrichting van ons openbare gebied.

En zo zijn er meer zaken die opgepakt moeten worden op termijn. Door dit nu integraal te doen is er samenhang, kunnen projecten elkaar versterken er kan er werk met werk gemaakt worden.



Wat als we niet investeren in het centrum?

“Ondernemend Oosterbeek is met haar leden de motor van het centrum voor werken, bezoeken en verblijven. Samen met de bewoners en pandeigenaren zijn we een dorpscentrum zoals het moet zijn. Toch verandert de wereld heel erg snel en wij moeten samen mee veranderen om Oosterbeek Centrum een TOP plek te laten zijn om te werken, bezoeken, verblijven en wonen. Dat vraagt nu scherpe keuzes en een integraal toekomstbeeld, opdat iedereen, ondernemers, pandeigenaren en gemeente hun deel kunnen oppakken om dit ook te realiseren. Samen maken we Oosterbeek het leukste centrum voor iedereen, wij zijn er klaar voor.”

Wim Kersten, Ondernemend Oosterbeek

Ambities

Kernwaarden

De kern van dit document wordt gevormd door de ambities die we met alle betrokkenen hebben gedefinieerd. Deze ambities dragen bij aan het oplossen van knelpunten en geven invulling aan de kansen die we zien.

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



1. **Identiteit:** geeft smoel aan ons centrum en onderscheid ons van andere centra.

2. **Verblijven en ontmoeten:** geeft toegevoegde waarde aan ons centrum en is de basis voor verdere ontwikkeling.



3. **Verbonden:** zowel extern, maar ook binnen ons centrum streven we naar een verbonden centrum.



1. Identiteit versterken

Het Oosterbeekse DNA: landgoed, Airborne, kunst en cultuur, allure. Het is nu nauwelijks zichtbaar, maar het is er wel. Dit willen we weer zichtbaar en beleefbaar maken. Het is immers niet voor niks dat mensen zich al sinds de 17e eeuw aangetrokken voelen tot dit mooie stukje Nederland. Gelukkig hoeven we hiervoor niet ver te zoeken, want zowel binnen als buiten ons centrum ligt de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteit voor het oprapen. Een duidelijke identiteit is ook van belang om ons te onderscheiden van andere centra en smoel te geven aan ons centrum. Het geeft richting aan nieuwe ontwikkelingen en verbindt plannen met elkaar. De leidende identiteiten of ontwikkelconcepten die we in Oosterbeek centrum hanteren zijn "Landgoed" en "Dorp". Beide sferen vertegenwoordigen de kwaliteiten waar Oosterbeek bekend om staat. Vul je deze sferen aan met elementen als Airborne geschiedenis, kunst, cultuur en landschap, dan krijgt het centrum van Oosterbeek een duidelijke signatuur. Hierdoor wordt ons centrum herkenbaar, onderscheidend ten opzichte van andere centra en is het aantrekkelijk voor bezoekers en verschillende generaties.

Landgoed Dennenkamp zichtbaar maken

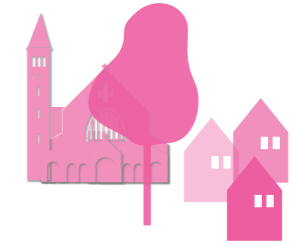
Welk dorp heeft nu midden in haar centrum een landgoed liggen? Oosterbeek! Jammer genoeg ligt dit landgoed Dennenkamp goed verstopt achter ons monumentale gemeentehuis. Waar dit landgoed na de bouw van het gemeentehuis (1964-1966) nog zichtbaar was, is het landgoed in de jaren daarna steeds verder ingekrompen ten koste van met name verkeersfuncties, zoals parkeren, verharding en wegen. Daarom willen we de landgoedsfeer laten herleven en doortrekken tot aan de Utrechtseweg, eigenlijk zoals dat voor de oorlog ook het geval was. Het Raadhuisplein wordt al geflankeerd door bomen aan weerszijden: de prachtige rode beuken aan de westzijde en de laanbomen aan de oostzijde langs de Pastoor Bruggemanlaan. Het Raadhuisplein blijft een belangrijk parkeerterrein, maar we maken het groener. Het gemeentehuis komt op deze manier als 'middelpunt van het landgoed' beter tot haar recht.

Op het landgoed zelf (gebied raadhuisplein, gemeentehuis, bibliotheek en school) willen we de sfeer van het landgoed laten terugkeren, maar dan in een modern jasje. Dit kan door in het gebied elementen toe te voegen die passen bij een landgoed, zoals groene structuren, maar bijvoorbeeld ook door de bekende witte toegangshekken op enkele plekken terug laten komen. De ontwikkelprincipes voor de diverse functies kunnen ook gekoppeld worden aan het landgoed. Zoals een horecagelegenheid in de vorm van een (moderne) orangerie of kas, maar ook andere uitwerkingen zijn mogelijk in conceptuele vorm: vitaal landgoed, speels landgoed of ontspannen landgoed. Het concept landgoed biedt daarmee een unieke kans om bestaande kwaliteiten te verbinden aan nieuwe ontwikkelingen.



Dorp Oosterbeek

Oosterbeek is 'beneden' ontstaan aan de Nederrijn en vanuit daar is het dorp langzaam omhoog gegroeid. De Weverstraat, Annastraat en directe omgeving hebben daardoor nog een kleinschalig en dorps karakter. Deze sfeer, waarbij kleinschalige historische bebouwing afgewisseld wordt met riante bomen geven het gebied ten zuiden van de Utrechtseweg een unieke sfeer. Het feit dat in dit deel van het dorp tijdens de slag om Arnhem hevig gevochten is geeft nog meer lading aan het verhaal van dit deel van Oosterbeek. We zetten in op behoud en versterken van deze sfeer en uitstraling in de Weverstraat en omliggende straten.



Ontwikkelingen hier moeten passen binnen de Oosterbeekse sfeer: grotere volumes langs de Utrechtseweg, afwisselende volumes (groot en klein) op andere plekken. Het openbare gebied moet vooral de intieme sfeer versterken die zo kenmerkend is voor het benedendorp. Plein 1946 kan bijvoorbeeld een echt dorpspleintje worden en de Weverstraat kan de sfeer krijgen van een dorpsstraat waar je doorheen struint en af en toe een leuke winkel of atelier binnenloopt.

landgoed Dennenkamp

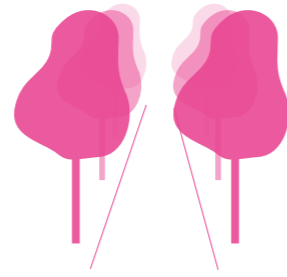


dorp Oosterbeek

ONTWIKKELING
CENTRUM
OOSTERBEEK

Utrechtseweg als laan met allure

De Utrechtseweg is van oudsher een lommerrijke laan waarlangs vele landgoederen, buitens en chique villa's zijn gebouwd. De bomenlaan die de weg begeleidt trekt het landschap van de Veluwe als het ware ons centrum in. Gelukkig hebben veel laanbomen in ons centrum de tand des tijds weten te doorstaan. De meeste bomen zijn helaas overgeleverd aan een klein plantvak in een stenige omgeving. De ambitie is daarom om rondom de bomen meer en robuuster groen te maken zodat de laan van weleer ook in ons centrum weer oorspronkelijke allure krijgt. De vele historische villa's en riante huizen langs de Utrechtseweg geven Oosterbeek een statige uitstraling. Om deze uitstraling te borgen willen we dat toekomstige nieuwbouw aan de Utrechtseweg aansluit op dit karakter.



Weverstraat verbinden met Utrechtseweg

De Weverstraat koesteren we als kleinschalige winkelstraat, het is een echte aanvulling op ons centrum en is complementair aan de Utrechtseweg. Door Plein 1946 te ontwikkelen als publiekstrekker en samenhang te creëren met de overkant van de Utrechtseweg, verbinden we de Weverstraat beter met de rest van het centrum. Ook willen we onderzoeken hoe de verblijfskwaliteit van de Weverstraat kan worden verbeterd en hoe we andersoortige functies, zoals kunst en cultuur kunnen toevoegen.



Samenvattend hebben we de volgende concrete ambities om de identiteit te verbeteren:

- Het centrum van Oosterbeek heeft een duidelijke identiteit die zich onderscheidt van andere centra: landgoed, Airborne, kunst en cultuur, allure;
- Airborne geschiedenis wordt zichtbaar en beleefbaar in het centrum;
- Landgoed De Dennenkamp en het Zweiersdal worden zichtbaar en beleefbaar in het centrum.
- Nieuwe bebouwing sluit aan bij en versterkt Oosterbeekse identiteit;
- Kwaliteit Weverstraat versterken, door verbetering van de inrichting en ruimte bieden voor Airborne, kunst en cultuur.
- Vergroenen zodat er een aantrekkelijk en gezonder centrum ontstaat;
- Openbare ruimte draagt bij aan kwaliteitsbeleving van het centrum;
- Hergebruik van materialen, toepassen gebruikte materialen;
- Vergroten duurzaamheid en biodiversiteit.

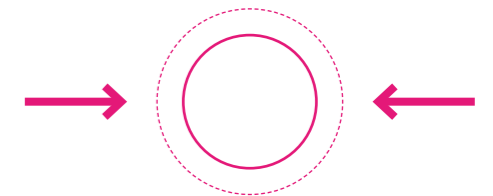
2. Verblijven en ontmoeten

Het centrum is van en voor iedereen. Het bezoekersmotief van ons centrum verschilt van persoon tot persoon en van moment tot moment. Waar de ene bezoeker slechts voor een snelle dagelijkse boodschap komt, komt de andere juist naar Oosterbeek voor die ene unieke winkel of om lekker door de Weverstraat te struinen en een kopje koffie te nuttigen. Om de slag van "place to buy" naar "place to be" te maken willen we verblijven en ontmoeten stimuleren.



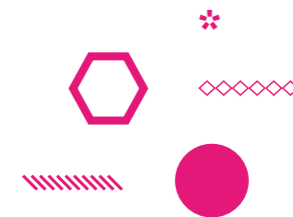
Een compacter centrum

We streven naar een compacter centrum waarbij het hart van het centrum zich concentreert tussen Plein 1946 en het Raadhuisplein. De Weverstraat en de noordzijde van de Utrechtseweg rondom de Bernulphuskerk, worden meer onderdeel van het centrum. Om dit te bereiken willen we één of beide supermarkten, die nu verderop langs de Utrechtseweg gevestigd zijn en krap in hun jasje zitten, ruimte bieden om te verhuizen naar het compacte centrum. De locatie Overdal zien we als meest geschikte locatie hiervoor, aangezien hierdoor ook een duidelijke scharnierfunctie ontstaat tussen Utrechtseweg en de Weverstraat. Zo trekken we meer bezoekers naar ons compacte centrum die bovendien gemakkelijker doorlopen naar de andere aanwezige functies in ons centrum.



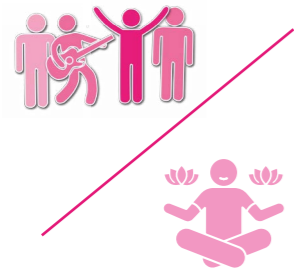
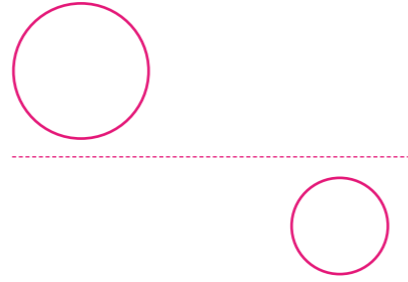
Verscheidenheid en diversiteit als kracht

We koesteren de diversiteit aan functies in ons centrum. De Weverstraat en Plein 1946 met haar kleinschalige ondernemingen vinden we daarom net zo belangrijk als de grotere winkels aan de Utrechtseweg, het cluster aan maatschappelijke voorzieningen rondom de bibliotheek, en de verspreid door ons centrum gelegen horeca, van restaurant tot afhaal.



Raadhuisplein en Plein 1946 als verblijfspleinen

We willen de verblijfskwaliteit en de uitstraling van zowel het Raadhuisplein als Plein 1946 verbeteren zodat beide pleinen meer de functie van dorpsplein gaan vervullen; de plek waar men met elkaar afspreekt, elkaar ontmoet en al dan niet een terrasje kan pakken. Om dit te bewerkstelligen willen we de pleinen anders inrichten. Voor Plein 1946 denken we aan een inrichting waarbij de auto te gast is op het plein. Het Raadhuisplein willen we vergroenen en we gaan bekijken of functies als spelen, sporten, horeca en verblijven meer ruimte kunnen krijgen. Hierbij sluiten we aan bij de plannen die de gemeente heeft voor het gemeentehuis. De markt en jaarlijks terugkerende activiteiten moeten een plekje krijgen op of in de omgeving van Raadhuisplein. Ook onderzoeken we of de kruising van de Utrechtseweg met de Pastoor Bruggemanlaan en de ventweg voor de supermarkt opgeheven kan worden, daarvoor in de plaats komt ruimte voor voetgangers en fietsers. Dankzij de ligging van deze pleinen aan weerszijden van het compacte centrumgebied komt de loop tussen beide pleinen beter op gang en kan er zo een rondje gelopen worden door ons centrum, heen via de ene kant van de Utrechtseweg, terug via de andere kant.



Reuring en rust

Een goede balans vinden in het centrum tussen dynamiek en rust is belangrijk. In het centrum zelf willen we dynamiek, maar om en nabij de winkels zijn ook diverse woonwijken gelegen. Hier dient aandacht te zijn voor goede woonkwaliteit. Daarnaast is er de wens om extra woningen in het centrum te realiseren. Op die plekken dient er bekeken te worden welke functies gecombineerd kunnen worden met wonen en welke minder voor de hand liggen.

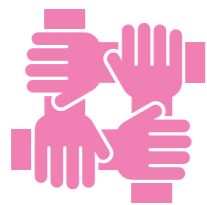
Stimuleren evenementen

In het compacte centrum waar publiekstreckende voorzieningen worden geconcentreerd ontstaat meer levendigheid. Op de pleinen zouden we graag meer ruimte bieden aan activiteiten en evenementen die onze inwoners verbindt. Denk aan de wekelijkse warenmarkt, een kerstmarkt of een schaatsbaan in de winter, maar ook aan een prominenter plek voor de Airborne-wandeltocht.



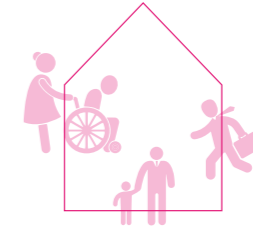
Centrumregie zorgt voor samenwerking

We gaan samen met onze ondernemers en vastgoedeigenaren aan de slag met het centrum. Dat doen we door middel van centrumregie. Onze ondernemers kennen het centrum en hun klanten goed, dit geeft waardevolle inzichten voor het verder ontwikkelen van nieuwe initiatieven. We zien kansen om de organisatiegraad van de ondernemers te verbeteren. Begin 2024 zijn daar de eerste stappen in gezet.



Wonen voor starters en senioren

Door de reuring te concentreren rondom de Utrechtseweg, de twee pleinen en de Weverstraat, kiezen we tegelijkertijd voor rust buiten deze gebieden. Zo vinden we dat in en rondom landgoed Dennenkamp gewoond kan worden en vinden we maatschappelijke functies en functies die minder een publiekstreckende werking hebben daar passend. Zo bewaren we de rust die past bij het groene karakter van deze plek, en tegelijkertijd voorkomen we dat het een doodse plek wordt waar niets te beleven valt.



Samenvattend hebben we de volgende concrete ambities om een compact centrum te realiseren:

- We zetten in op een compact centrumgebied, tussen Weverstraat, Plein 1946 en Raadhuisplein.
- Binnen het compacte centrumgebied streven we naar publiekstreckende voorzieningen, en daarmee zo min mogelijk 'gaten' in het doorlopende voorzieningsfront;
- De verschillende functies versterken elkaar, spreken diverse doelgroepen aan en vergroten de verblijfsduur van de bezoekers;
- Publiekstreckende functies zorgen ervoor dat het centrum na sluitingstijd van de winkels ook bezoekers kent;
- Binnen het compactere centrum stimuleren we dat er boven de voorzieningen gewoond wordt, maar op de begane grond zijn we geen voorstander van transformatie van centrumfunctie naar wonen;
- We onderzoeken bij vrijkomende panden aan de rand van het centrum of transformatie wenselijk is;
- Ruimte voor toekomstbestendige supermarkten in ons centrum; we streven naar verplaatsing van één of beide supermarkten naar het compacte centrumgebied;
- Kwaliteit pleinen en landgoed Dennenkamp verbeteren zodat het prettig is om er te verblijven;
- Meer speelgelegenheden voor kinderen en ouderen (schaakbord, jeu des boules, speelplek, skatebaan);
- Centrumregie zorgt voor een betere samenwerking tussen ondernemers, vastgoedeigenaren, gemeente en andere partijen in het centrum;
- Stimuleren activiteiten en evenementen in het dorps hart die jong en oud verbinden;
- Jaarlijks terugkerende festiviteiten in het dorps hart (koningsdag, kerst, sinterklaas);
- Wonen voor starters en senioren realiseren;
- Goede balans tussen rust en reuring in het centrum.

3. Verbonden

Een goede bereikbaarheid van ons centrum willen we ook voor de toekomst veiligstellen. Doorgaand verkeer willen we daarbij zoveel mogelijk ontmoedigen omdat dit geen toegevoegde waarde heeft voor het centrum van Oosterbeek. Door minder autoverkeer wordt ook overlast door geluid en fijnstof verminderd en verbetert de leefbaarheid. Doordat de werelden van de Weverstraat, de Utrechtseweg en het cluster rondom de bibliotheek nauwelijks met elkaar verbonden zijn, vindt er weinig uitwisseling plaats tussen de bezoekers van deze deelgebieden. We willen deze werelden daarom beter met elkaar verbinden zodat er een samenhangend centrumgebied ontstaat. Zo zorgen we voor uitwisseling tussen verschillende bezoekers en maken we het aantrekkelijk om langer in ons centrum te verblijven.

Voetgangers en fietsers krijgen de ruimte

We moedigen het aan om zoveel mogelijk lopend of fietsend ons centrum te bezoeken. Dit geldt voor zowel bezoekers van buiten de kern, als voor inwoners van Oosterbeek zelf. Daarom gaan we langs de Utrechtseweg meer ruimte bieden voor fietsers en voetgangers en verspreid door het centrum meer ruimte bieden om de fiets te stallen.



Utrechtseweg als toegang

We zien de Utrechtseweg als de ontsluitingsweg voor ons centrum, niet alleen voor de auto, maar ook voor de bus en voor de fiets. Met het treinstation op ca. 10 minuten lopen van het Raadhuisplein denken we een dusdanig goede OV-bereikbaarheid te hebben dat deze kan concurreren met de autobereikbaarheid. Om de rust buiten het centrum te borgen willen we centrumbezoekers die per auto komen zoveel mogelijk weren uit de omliggende woonbuurten. Dit doen we door dit verkeer te dwingen zoveel mogelijk via de Utrechtseweg te komen, zodat ze niet kruip-door-sluip-door door de omliggende woonstraten hoeven.



Oversteekbaarheid Utrechtseweg verbeteren

De fietsers en voetgangers krijgen in Oosterbeek meer ruimte en prioriteit. De auto is te gast en past de snelheid en het gedrag aan op onze kwetsbaarste verkeersdeelnemers. Op gezette plekken willen we daarom riante oversteekvoorzieningen maken die op een logische manier aantakken op voet- en fietspaden. Hierdoor worden de noord- en zuidzijde van de Utrechtseweg beter met elkaar verbonden.



Meer verblijfskwaliteit door aanwezigheid auto terug te dringen

De fietser en voetganger moeten zich prettig voelen in het centrum. Daarom maken we de verkeersstructuur eenvoudiger. De Utrechtseweg is de verkeersruggengraat van ons centrum, maar we halen de ventwegen, grote complexe kruispunten en langspaarkeerstroken aan weerszijden van de Utrechtseweg zoveel mogelijk weg. De ruimte die we hierdoor winnen willen we benutten voor goede fietsvoorzieningen, brede en comfortabele stoepen en het toevoegen van meer groen.



Goede parkeerterreinen voorkomen zoekverkeer

Om het de bezoekers van ons centrum die met de auto komen makkelijk te maken zetten we in op direct vanaf de Utrechtseweg bereikbare parkeerterreinen die dicht bij de winkels liggen. We verwachten dat hiermee het zoekverkeer ook vermindert. We zien hiervoor ook in de toekomst een belangrijke rol weggelegd voor het Raadhuisplein als parkeerplaats voor centrumbezoekers. Voorwaarde is wel dat de verblijfskwaliteit van het plein vergroot wordt.



Aanvullend hierop zien we kansen om een tweede parkeerterrein op de locatie Overdal te ontwikkelen, Zo'n tweede parkeerterrein als aanvulling op het Raadhuisplein zorgt voor een betere clustering en duidelijkere parkeerstructuur. Ook verwachten we dat hierdoor de parkeerdruk op het Raadhuisplein af zal nemen en er meer ruimte ontstaat om van het Raadhuisplein een mooie en prettige (verblijf)plek te maken. Tevens wordt de zichtbaarheid van Plein 1946 en Weverstraat verbeterd door deze ingreep.

Samenvattend hebben we de volgende concrete ambities:

- Goede toegankelijkheid voor voetganger, fietser en mindervaliden;
- Verkeersstromen zijn duidelijk en logisch en kruisen elkaar zo min mogelijk;
- Extra fietsparkeren realiseren;
- Wandelroutes door centrum Oosterbeek;
- Utrechtseweg als ruggengraat voor het centrum in plaats van barrière, ruimte voor voetganger en fietser;
- Oversteekbaarheid Utrechtseweg verbeteren;
- Goed bereikbare en comfortabele parkeerterreinen nabij winkels en voorzieningen, aangevuld met kortparkeren;
- Per ontwikkellocatie een passende parkeeroplossing uitwerken;
- Parkeren voor bezoekers blijft gratis;
- (Openbaar vervoer) verbinding met station Oosterbeek verbeteren;
- Openbaar vervoer stimuleren en verbeteren;
- Bereikbaar voor auto's, maar dominantie auto's wordt verminderd;
- Minder doorgaand verkeer op de Utrechtseweg;
- Fijnstof en geluidshinder in het centrum verminderen en voldoen aan wettelijke eisen/streefwaarden;
- Centrumfuncties ontsluiten via Utrechtseweg, omliggende wijken zoveel mogelijk anders ontsluiten;
- Oplossen knelpunten verkeer en parkeren in omliggende wijken.

Ontwikkelperspectief



Identiteit





-  Statig bebouwingsbeeld Utrechtsweg behouden en versterken
-  Utrechtsweg als statige lommenrijke laan
-  Landgoed Dennenkamp versterken en doortrekken tot aan de Utrechtsweg
-  Dorpse karakteristiek (winkel)panden aan de Weverstraat behouden
-  Aanwezige natuurlijke hoogteverschillen benutten en beleefbaar maken

Verblijven en ontmoeten




-  Het compacte centrumgebied (van Weverstraat via Plein 1946 tot Raadhuisplein)
-  Reuring in compacte centrumgebied dankzij publiekstreckende functies met levendige plinten
-  Maatschappelijk programma in kerk
-  Zorgwoningen / zorgfunctie

-  Maatschappelijke functie
-  (mogelijke) supermarktfunctie
-  Winkelfunctie
-  Voorgestelde nieuwe ontwikkeling
-  Gemengde winkelstraten buiten het compacte centrum

Reuring in het compacte centrum

-  Raadhuisplein als verblijfsgebied
-  Plein 1946 als verblijfsgebied - auto te gast
-  Brede trottoirs langs Utrechtsweg
-  Weverstraat - auto en langzaamverkeer delen de ruimte

Rust buiten het compacte centrum

-  Woonstraten buiten het compacte centrum.
-  Rustig wonen in landgoed Dennenkamp
-  Nieuwe woningen

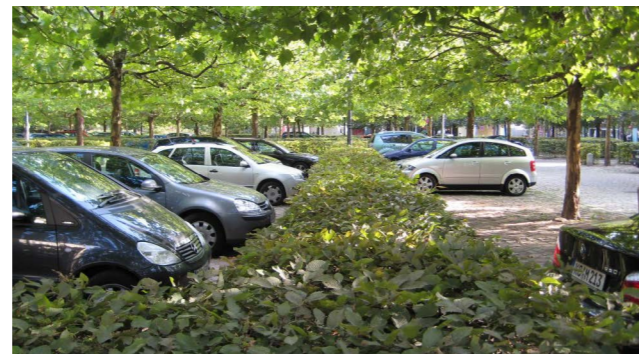
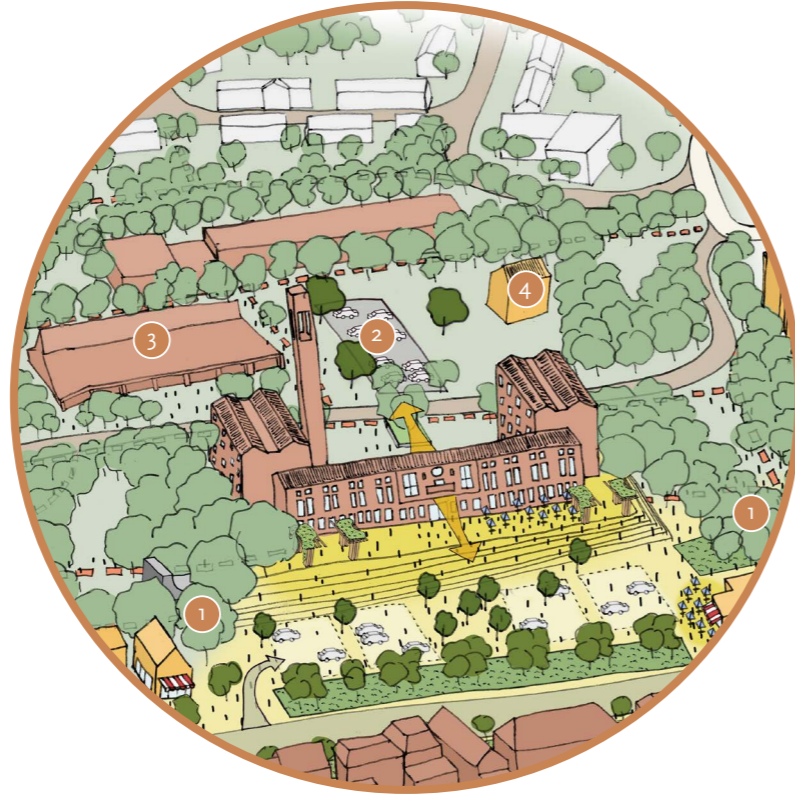
Verbonden

-  Raadhuisplein als parkeerbronpunt.
-  Parkeren op locatie Overdal, als ze centrumparkeerbronpunt.
-  Comfortabel oversteekpunt
-  Langzaamverkeersverbinding met omgeving
-  Wandelpaden

Uitwerking deelgebieden

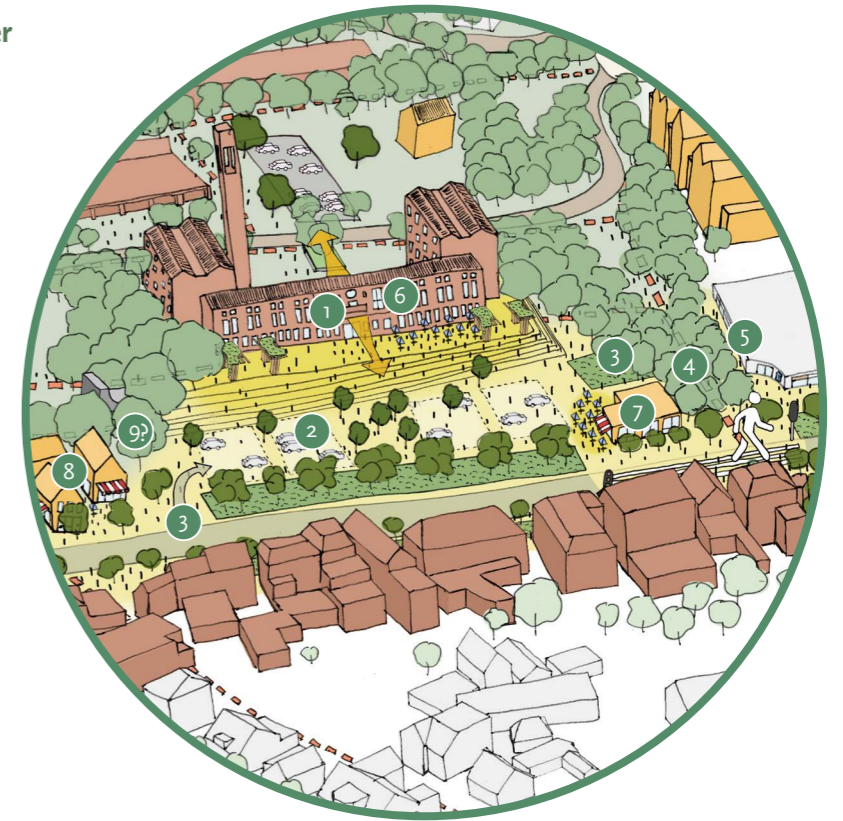
Landgoed Dennenkamp vergroten

- 1 Sfeer van landgoed Dennenkamp aan weerszijden van het gemeentehuis doortrekken tot aan de Utrechtseweg.
- 2 De auto is te gast in landgoed Dennenkamp. Het parkeerterrein wordt zorgvuldig in het groen ingepast;
- 3 Maatschappelijke functies zijn passend in landgoed Dennenkamp;
- 4 (Nieuwe) woningen zijn voorstelbaar in landgoed Dennenkamp



Raadhuisplein als groene huiskamer

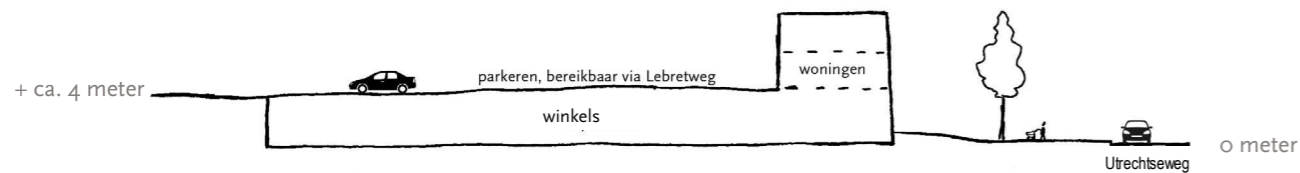
- 1 Het gemeentehuis krijgt bij voorkeur een doorgang waardoor het Raadhuisplein met landgoed Dennenkamp verbonden wordt;
- 2 Meer groen en verblijfskwaliteit op het Raadhuisplein door een efficiëntere indeling van het parkeerterrein;
- 3 Het parkeerterrein houdt een directe entree vanaf de Utrechtseweg. De entree via de Pastoor Bruggemanlaan verdwijnt.
- 4 De Pastoor Bruggemanlaan wordt weggehaald. Hierdoor loopt de groene pleinruimte van het Raadhuisplein tot aan de gevel van de Albert Heijn.
- 5 We zien graag dat de Albert Heijn een levendigere en transparantere gevel krijgt.
- 6 Naast de gemeentehuisfunctie vinden we publiekstrekende functies in het gebouw passend. Een kleinschalig boetiekhotel, of een maatschappelijke functie en/of kleinschalige horeca vinden we voorstelbaar;
- 7 Verbouw/nieuwbouw van de bestaande lunchroom op het Raadhuisplein vinden we voorstelbaar;
- 8 Op de locatie van de huidige modewinkel Spreng zien we ontwikkelkansen voor alzijdige bebouwing. Het samengestelde gebouw staat midden in het groen van Landgoed Dennenkamp;
- 9 We willen graag een tweede supermarkt in het compacte centrum. Als de locatie Overdal ongeschikt blijkt te zijn voor een supermarkt, dan willen we onderzoeken of deze supermarkt alsnog op (of onder) het Raadhuisplein kan.



ONTWIKKELING
CENTRUM
OOSTERBEEK

Overdal en de Bernulphuskerk als onderdeel van het compacte centrum

- 1 De locatie Overdal voorziet in publiekstreckende voorzieningen in de plint, bij voorkeur een supermarkt. Dankzij bestaande hoogteverschillen kan de auto op het dak parkeren zonder dat deze een helling-baan op hoeft te rijden. Voorkomen wordt dat laad- en losverkeer door de woonwijk rijdt;
- 2 Er is ruimte voor winkels onder de zorgwoningen. De ligging dichtbij de voorzieningen maakt dit tot een geschikte plek voor zorgwoningen;
- 3 De winkels krijgen een ingang aan de Utrechtseweg, waardoor de bezoeker wordt uitgenodigd om de rest van het centrum te bezoeken;
- 4 Het kerkgebouw van de Bernulphuskerk krijgt een maatschappelijke functie.

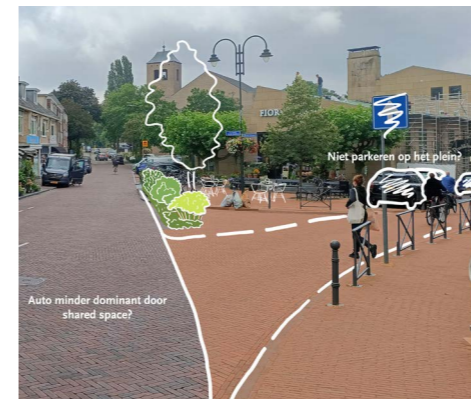


Dankzij bestaande hoogteverschillen kan de auto op het dak van de winkels parkeren en staan de auto's toch ongeveer op dezelfde hoogte als de aangrenzende private tuinen.



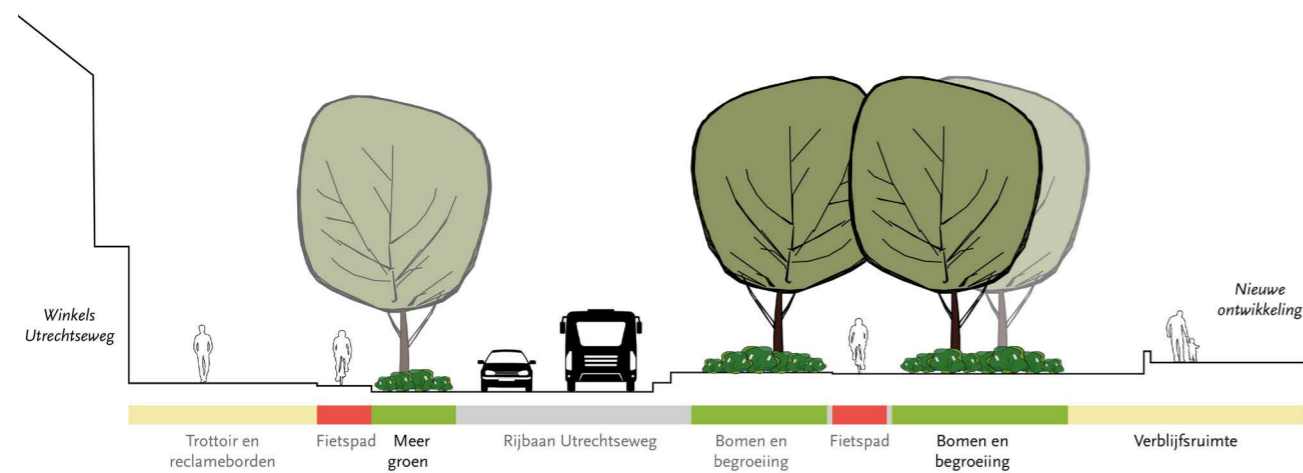
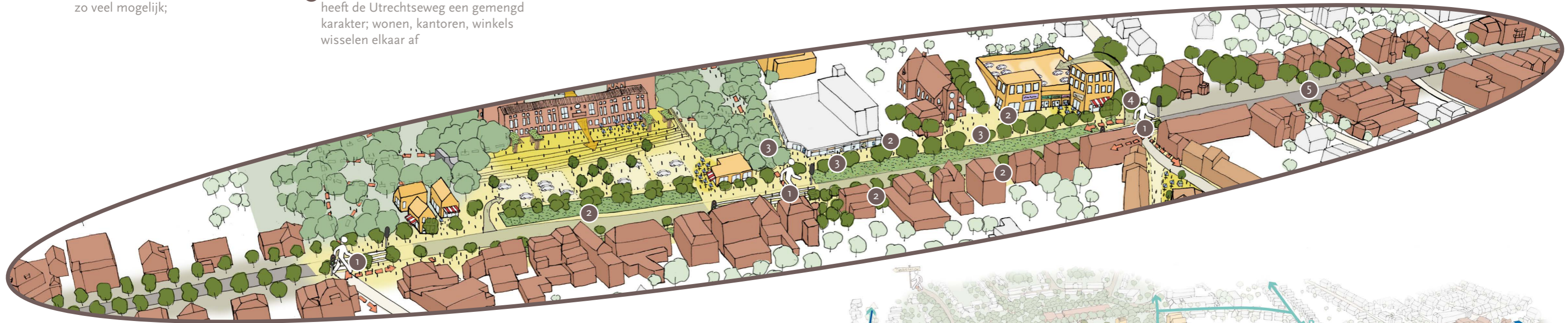
Plein 1946 als dorpsplein en een aangenamere Weverstraat

- 1 Op Plein 1946 is het prettig verblijven en is de auto te gast;
- 2 Plein 1946 blijft een gemengd plein met kleinschalige winkels en horeca. We voegen geen wonen op de begane grond toe.
- 3 De Vredebergkerk vormt een fraai hoogteaccent die het pleintje beëindigt. Mogelijk dat de voorruimte voor de kerk, als ook de stoep langs de Van Toulon van de Koogweg, heringericht kunnen worden en beter betrokken kunnen worden bij de rest van het plein;
- 4 Ingrepen in de verkeersstructuur moeten onderzocht worden. Wel kunnen er mogelijk enkele parkeerplaatsen weggehaald worden.
- 5 Het Zweiersdal beter zichtbaar maken, bijvoorbeeld door parkeerplaatsen daar weg te halen.
- 6 De Weverstraat blijft een gemengde straat met kleinschalige winkels en horeca. Ateliers en galeries passen hier ook. We voegen geen wonen op de begane grond toe.

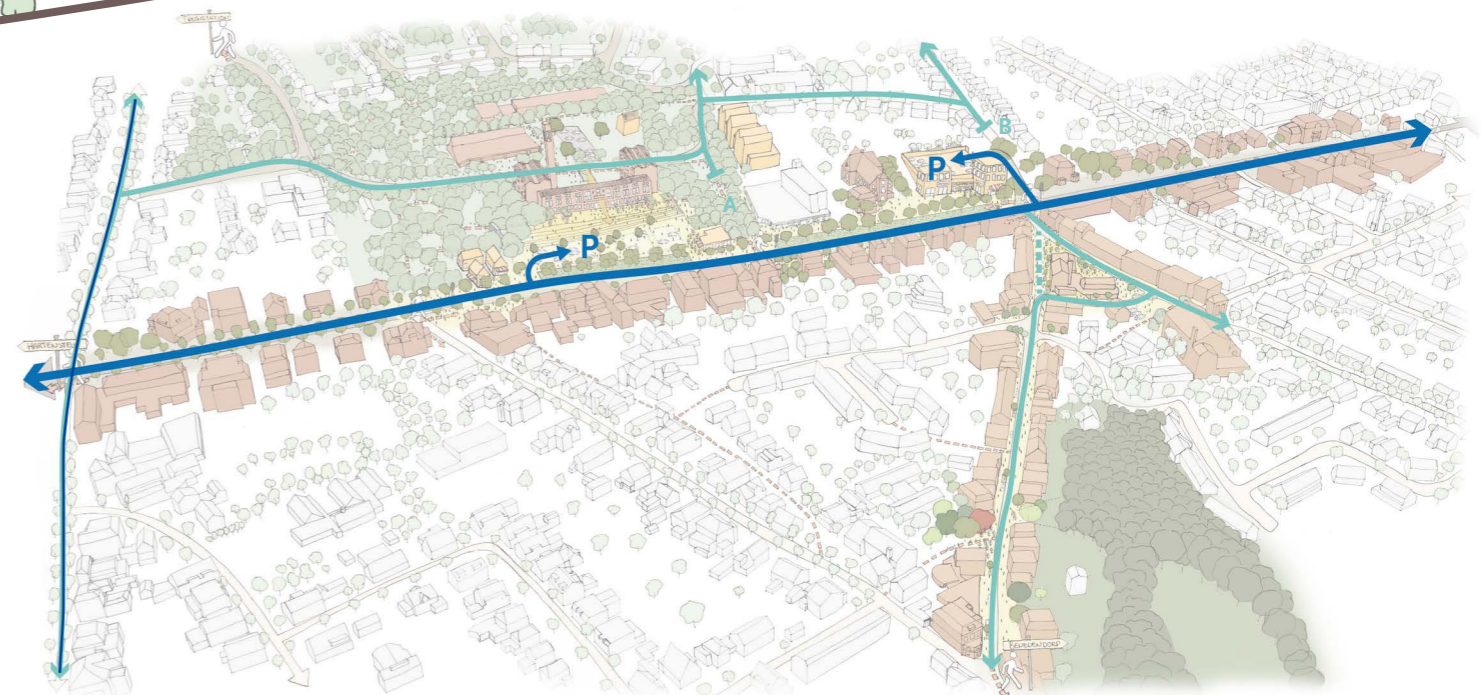


Utrechtseweg als ruggengraat in plaats van barrière

- 1 Op gezette plekken brede en comfortabele oversteken maken. Waar geen oversteekplekken zijn, wordt de Utrechtseweg begeleid door stevig groen;
- 2 Langs de rijbaan van de Utrechtseweg wordt de ruimte ingericht voor voetgangers, fietsenstallingen, bankjes, bloembakken, etc. Fietsers worden op een logische manier gescheiden van voetgangers. Langsparkeren verdwijnt zo veel mogelijk;
- 3 Onderzoeken of de Pastoor Bruggemanlaan en de ventweg voor de Albert Heijn opgeheven kunnen worden. Laad- en losverkeer blijft wel toegestaan;
- 4 Kruising Utrechtseweg - Lebretheweg wordt weer een volwaardige kruising. Hiermee wordt het nieuwe parkeerterrein direct bereikbaar vanaf de Utrechtseweg;
- 5 Buiten het compacte centrumgebied heeft de Utrechtseweg een gemengd karakter; wonen, kantoren, winkels wisselen elkaar af



De ruimte tussen de gebouwen aan de Utrechtseweg is fors. Als de ventwegenstructuur met langspaarplaatsen weggehaald wordt ontstaat veel ruimte. Deze ruimte kan benut worden voor brede trottoirs, comfortabele fietsvoorzieningen en veel groen. Het groen vormt tevens een buffer tussen het verkeer op de Utrechtseweg en de voetgangers en fietsers.



- ➔ De Utrechtseweg als hoofdonsluitingsroute waarvandaan de twee grote parkeerterreinen direct bereikbaar zijn.
- ➔ Om sluipverkeer in de omliggende wijken te ontmoedigen willen we een verkeersknip bij de Lebretheweg (A) en de Pastoor Bruggemanlaan (B) onderzoeken.

**ONTWIKKELING
CENTRUM
OOSTERBEEK**

Ontwikkelstrategie

Er liggen veel kansen voor verbetering in het centrum van Oosterbeek. Deze kansen verzilveren vraagt een strategie die past bij de opgave. Kijken we naar die opgave dan zien we daar een optelsom van grote en kleine (deel) projecten die verspreid liggen qua locatie en in de tijd. Waar de ene partij al concrete plannen heeft, is de andere partij nog aan het zoeken naar de juiste invulling voor de plek. Daarnaast zien we verdeeld eigendom en verschillende soorten eigenaren en investeerders. Naast de verschillende opgaven zijn er ook verschillende belangen. Private en publieke belangen, maar ook bestaande belangen van ondernemers en inwoners, en ook nieuwe belangen van woningzoekers en bezoekers van ons centrum. Rijp en groen door elkaar dus.

Omdat het een allegaartje is aan belangen en projecten, ligt het voor de hand hiervoor ook een ontwikkelstrategie te kiezen die past bij de complexiteit van de opgave. We maken geen masterplan met een bijbehorend budget en planning, maar geven vooral richting aan de ontwikkeling van het centrum en proberen partijen te verleiden om daar een bijdrage in te leveren. Daarom kiezen we voor een strategie die in kan spelen op veranderende omstandigheden. Voor de ontwikkeling van Oosterbeek Centrum hanteren we het principe van de Joint Venture Light, of Developing Apart Together (DAT), zie ook het figuur hierna. Uitgangspunt daarbij is "samen wat moet, apart wat kan". Waarbij altijd een bijdrage geleverd moet worden aan de geformuleerde kernwaarden en ambities.

	GEMEENTELIJKE EXPLOITATIE	BOUWCLAIM	JOINT VENTURE (SUPER) LIGHT	JOINT VENTURE	PRIVATE EXPLOITATIE	CONCESSIE
Initiatief	gemeente	gemeente of markt	gemeente of markt	gemeente of markt	gemeente of markt	gemeente
Grondverwerving	gemeente	markt verkoopt aan gemeente	ieder voor zich	ieder voor zich; inbreng in GEM	markt	gemeente verkoopt aan markt
Grondexploitatie	gemeente	gemeente	ieder voor zich	gezamenlijk	markt (met exploitatie-overeenkomst)	markt
Planvorming op hoofdlijnen - programma - dichtheid & hoogte - fasering - openbare ruimte - participatie	gemeente	gemeente met inbreng markt	gezamenlijk	gezamenlijk	markt en gemeente	markt (binnen gemeentelijk kader)
Planuitwerking	markt of gemeente	markt	ieder voor zich	gezamenlijk	markt	markt

Verschillen tussen ontwikkelstrategieën, met DAT uitgelicht



Wat als we wel investeren in het centrum?

Door middel van DAT geven we partijen in het gebied de ruimte om plannen te bedenken en te realiseren, mits die plannen passen binnen de gezamenlijke visie. De ambities zijn uiteindelijk de kaders die we gezamenlijk nastreven bij de verdere ontwikkeling van het centrum van Oosterbeek. De volgende stap is om deze ambities te vertalen naar concrete plannen. Deze wijze van ontwikkelen vraagt dat we als gemeente richting geven maar ook ruimte laten aan partijen om hun eigen plannen te ontwikkelen. Met dit ambitiedocument zetten we daarin de eerste stap. Met onze ambities en het ontwikkelperspectief willen we onze partners verleiden om zich hierbij aan te sluiten en hun bijdrage te leveren aan de verdere ontwikkeling van het centrum. De eerste stapjes hebben we hiervoor gezet: we hebben diverse gesprekken gehad met ondernemers, ontwikkelaars en woningcorporaties die in het centrum actief zijn, ook is er een gezamenlijke sessie geweest om ideeën uit te wisselen. Deze ideeën zijn verwerkt in dit ambitiedocument. De volgende stap is de samenwerking ook formeel vast te gaan leggen, middels een gebiedsconvenant, intentieovereenkomst of vergelijkbaar. Partijen geven aan hiertoe bereid te zijn, wat vertrouwen geeft in het gezamenlijk optrekken in de ontwikkeling van het centrum van Oosterbeek.

Naast afspreken over hoe we met elkaar gaan samenwerken is het ook van belang dat er een organisatie is die de samenwerking kan coördineren en zorgt dat alle neuzen dezelfde kant op (blijven) staan. Het is aan de gemeente om deze rol in te vullen met bijvoorbeeld een procesmanager of centrumregisseur. De eerste stappen in de centrumregie voor wat betreft ondernemers zijn gezet begin 2024. Dit opschalen naar een integrale aanpak waarbij ook ruimtelijke ontwikkelingen en het openbare gebied betrokken worden is de volgende stap.

Deze strategie vraagt ook een investering van de gemeente, zowel in mensen als in middelen. De gemeente staat aan de lat als het gaat om investeringen in het openbare gebied, voorzieningen en het proces om dat vorm te geven. Er zijn verschillende subsidies mogelijk voor erfgoed, mobiliteit, voorkomen van leegstand, etc. Voorwaarde is een integraal plan en een investering van de gemeente. Een deel daarvan kan uit projecten van derden gefinancierd worden, alhoewel daarvan geen wonderen verwacht moeten worden. Partijen verleiden om in beweging te komen kan alleen als je zelf ook bereid bent hetzelfde te doen, met alleen afwachten behalen we onze ambities niet.

“Oosterbeek heeft baat bij een groots perspectief dat kan worden vertaald naar hapklare projecten en snelle interventies. Daarmee geef je richting en benut je de kracht van een dorpsgemeenschap.”

Oedsen Boersma, SITE Urban Development

In stapjes naar een toekomstbestendig centrum

Op basis van de ambities zijn verschillende ingrepen mogelijk, afhankelijk van beschikbare ruimte en budget. Dit levert een pallet aan mogelijke ingrepen op. Om dit te structuren maken we onderscheid tussen drie soorten projecten.



Vastgoedprojecten

De eigenaren van diverse locaties hebben aangegeven het vastgoed op hun locatie een andere invulling te willen geven. Soms zijn er al concrete projecten plannen en soms zijn er alleen nog maar ideeën die nog verder uitgewerkt moeten worden. Het gaat om de volgende locaties:

1. Voormalige Rabobank locatie: hier zijn woningen met eventueel een levendige plint denkbaar. Een kleinschalige voorziening, passend bij de landgoedsfeer en als aanvulling op wonen, is hier ook denkbaar.
2. Voormalige Overdal locatie: Vilente wenst hier zorgwoningen te realiseren, vanwege de forse kavelgrootte ligt het voor de hand om dit te combineren met andere functies. Wij zien mogelijkheden om zorgwoningen te combineren met kleinschalige voorzieningen en een supermarkt functie. Deze functies kunnen goed gecombineerd worden met een centrale parkeerfunctie.
3. Bernulphuskerk: het kerkbestuur staat open voor een alternatieve maatschappelijke invulling voor een deel van de kerk. De combinatie met de naastgelegen locatie Overdal biedt mogelijkheden.
4. Generaal Urquhartlaan: ten oosten van het parkeerterrein is er ruimte voor woningen. Een kleinschalige voorziening in de plint, passend bij de landgoedsfeer en als aanvulling op wonen, is hier ook denkbaar.

5. Gemeentehuis: de gemeente Renkum gaat haar huisvesting verbeteren, daarbij wordt bekeken of het gemeentehuis meer een gezicht kan krijgen naar het Raadhuisplein door bijvoorbeeld een horecavoorziening. Mogelijk blijft er ruimte over in et gemeentehuis die voor andere functies zoals een kantoor of boetiekhotel gebruikt kan worden.
6. Voormalige ABN-Amro locatie: Wonen ligt hier voor de hand. Wanneer op Overdal geen supermarkt gerealiseerd kan worden zou dit een alternatieve plek kunnen zijn voor een supermarkt. Dit heeft echter niet de voorkeur, aangezien we hiermee een aantal doelstellingen niet zullen behalen. Vanwege de ligging op het landgoed, maar ook aan de Utrechtseweg, is een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de nieuwe functies en de parkeeroplossing noodzakelijk.
7. Overige locaties: diverse andere partijen hebben aangegeven kansen te zien voor hun pand of bedrijfsvoering die goed aansluiten bij de ambities. Alhoewel deze minder concreet zijn, bieden zij op termijn mogelijkheden voor nieuwe initiatieven.

Alle partijen van voornoemde locaties kennen de ambities van de gemeente en zijn betrokken bij de uitwerking van de ambities. Allemaal zien zij kansen in het centrum van Oosterbeek en zijn bereid daarin te investeren.

Quick Wins

Het openbare gebied is een verbindende factor voor de verschillende ontwikkelingen en zorgt voor eenheid en samenhang in het centrum. Voorbeelden uit andere gemeentes laten zien dat vroegtijdig investeren in het openbare gebied kan leiden tot een vliegwieleffect voor andere ontwikkelingen. Doordat de kwaliteit van het openbare gebied wordt verhoogd, zien ontwikkelaars de kwaliteit

van de omgeving en waarde van het vastgoed toenemen. Daarmee ontstaat er een impuls om te investeren in vastgoed en andere ontwikkelingen. Dit is een 'verleidingsmethode' die overal in het land wordt toegepast en ook in Oosterbeek voor de hand ligt. We zien kansen voor ingrepen die eenvoudig te realiseren zijn met een beperkt budget, maar toch een bijdrage leveren aan een beter centrum. Deze projecten noemen we Quick Wins en hebben een vliegwieleffect omdat deze projecten zichtbaar maken dat "er iets gebeurt" in het centrum. Ook kunnen zij ervoor zorgen dat we al de eerste stappen zetten naar meer verblijfskwaliteit in het centrum. Dit kunnen daarom ook initiatieven zijn met een tijdelijk karakter zijn, die we later opschalen naar een groot project.

Voorbeelden zijn:

- Vergroenen van het raadhuisplein of de Weverstraat door enkele parkeerplaatsen groen in te richten.
- Meer ruimte voor voetgangers en fietsers op Plein 1946 en/of de Weverstraat
- Wandelroutes door het centrum van Oosterbeek laten lopen/Oosterbeek aansluiten op het wandelnetwerk
- Airborne geschiedenis en kunst zichtbaar maken in het centrum
- Financiële bijdragen aan evenementen, tijdelijke initiatieven of kunst en cultuur in het openbare gebied.
- Financiële bijdragen aan pop-up stores die passen in de identiteit van Oosterbeek.
- Meer zitjes en verblijfsplekken creëren in het centrum om ontmoeting te stimuleren.
- Speelaanleidingen voor jong en oud (jeux de boulesbaan, speeltuin).
- Projecten die het gebruik van het OV stimuleren
- Projecten in het kader van centrumregie.
- Tijdelijke ingrepen in het openbare gebied vooruitlopend op structurele ingrepen/grote projecten.



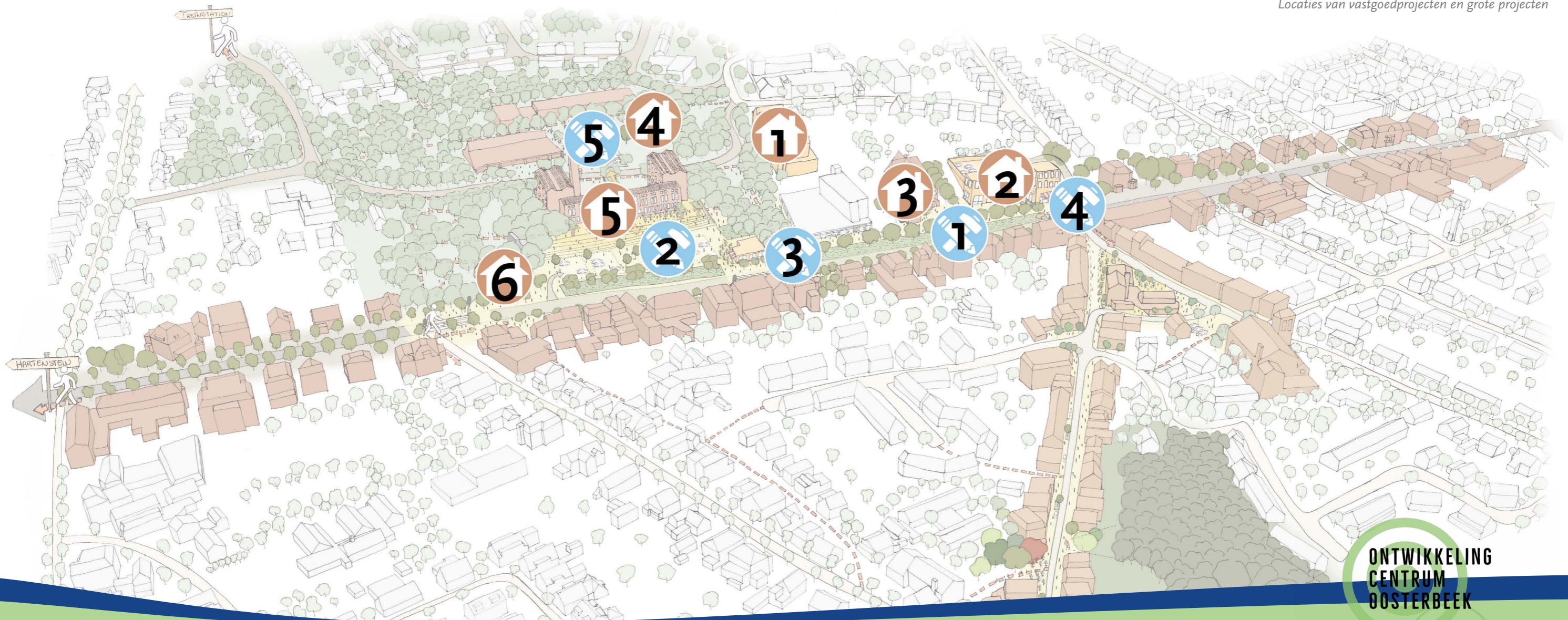
Grote projecten

Grote verbeteringen kunnen we bereiken door grotere structurele ingrepen.

Voorbeelden zijn:

1. Herinrichten Utrechtseweg
2. Herinrichten Raadhuisplein
3. Opheffen kruising Pastoor Bruggemanlaan/Utrechtseweg
4. Realiseren kruispunt Overdal en opheffen ventweg Utrechtseweg
5. Herinrichten parkeerterrein en Generaal Urquhartlaan

Dit zijn projecten voor de lange termijn waar meer geld mee gemoeid is en waar eerst een gedegen plan voor gemaakt moet worden en budget voor aangevraagd moet worden voordat deze uitgevoerd kunnen worden. Op dit moment zijn er nog geen concrete plannen gemaakt, omdat daarvoor samen met andere partijen ontwerpen gemaakt moeten worden, dat is in deze fase nog niet aan de orde. Op het moment dat we een volgende fase ingaan kunnen deze plannen verder uitgewerkt worden.



Locaties van vastgoedprojecten en grote projecten

Financiën

Op basis van het ontwikkelperspectief zijn voor de deelgebieden globale financiële berekeningen opgesteld. Daardoor ontstaat een gevoel bij de financiële haalbaarheid van de diverse deellocaties, wat de mogelijke investeringen en opbrengsten voor de gemeente kunnen zijn en bij welke vastgoedprojecten van derden financiële bijdragen mogelijk zijn. In deze fase van het project was het niet de bedoeling plannen te maken waar een prijskaartje aan hangt, die gaan we in de volgende fase maken. We kiezen er nu voor om budget aan te vragen voor plankosten en de Quick Wins-projecten via het raadsvoorstel.

In nevenstaande tabel is voor elk project gescoord in hoeverre deze een bijdrage kan leveren aan de ambities voor ons centrum. Dit is een eerste indicatie en niet bedoelt als stuurinstrument.



	Identiteit	Verblijven & Ontmoeten	Verbonden
Vastgoedprojecten	Rabobank	High	Low
	ABN AMRO	High	High
	Overdal	High	High
	Bernhulpuskerk	Low	High
	Gemeentehuis	High	High
	Nieuwbouw Generaal Urquhartlaan	High	Low
Verbeterprojecten	Vergroenen centrum	High	Low
	Langzaam verkeer	Low	High
	Wandelpaden	High	Low
	Airborne zichtbaar	Low	Low
	Evenementen	High	High
	Tijdelijke initiatieven	High	Low
	Kunst en Cultuur	High	Low
	Verblijfsplekken	High	High
	Speelaanleidingen	High	Low
	OV projecten	Low	High
	Overige projecten	High	High
Grote projecten	Utrechtseweg	High	Low
	Raadhuisplein	High	High
	Kruispunt opheffen	High	Low
	Kruispunt Overdal	Low	High
	Herinrichten Generaal Urquhartlaan	High	Low

Nawoord en vervolg

Nu het ambitiedocument is afgerond staat er een breed gedragen basis voor de ontwikkeling van het centrum van Oosterbeek. Veel mensen en organisaties hebben meegedacht en meegedaan in de totstandkoming van dit document. Daarmee vertegenwoordigt het naar onze mening de ambities van vele partijen in Oosterbeek, en daarbuiten. In dit document hebben we geprobeerd een goede balans te zoeken tussen het verder uitwerken van de in 2020 door de raad vastgestelde visie en weg te blijven van het maken van plannen. Dat is een uitdaging gebleken en de ene keer is dat beter gelukt dan de andere keer. Voor de laatste keer benadrukken we hier dat het géén plan betreft. Dat komt hierna.

Dat kan niet vrijblijvend, daartoe moeten er afspraken gemaakt worden tussen alle partijen zodat duidelijk is in welk proces we met elkaar aan de slag gaan voor een beter Oosterbeek centrum. Wij kijken uit naar het vervolg!



Gemeente Renkum

Generaal Urquhartlaan 4
6861 GG Oosterbeek
Telefoon: 026 - 3348111

www.renkum.nl



Gemeente Renkum

LOS - ruimte maak je samen

Nieuwe Linie 1-3,
5264 PJ Vught
Telefoon: 073 - 7113770

info@losruimte.nl
www.losruimte.nl



LOS - ruimte maak je samen

Concept ambitiesdocument Centrum Oosterbeek



Gemeente Renkum



LOS - ruimte maak je samen

Bijlage 3. Conformiteitenlijst

Conformiteitenlijst

In geval van een combinatie dient elke (rechts)persoon binnen het samenwerkingsverband afzonderlijk deze bijlage in te vullen, te ondertekenen en in te dienen.

EIS	AKKOORD? Bevestig met 'ja'
Inschrijver heeft kennis genomen van het selectiedocument d.d. 04-05-2026 en alle daarbij behorende bijlagen en verklaart zich bekend met de vorm en inhoud van de partnerselectieprocedure	
Inschrijver verklaart zich onvoorwaardelijk akkoord met de referentie-eisen, de beoordelingscriteria en de procesvoorwaarden, zoals opgenomen in het selectiedocument d.d. 04-05-2026 en alle daarbij behorende bijlagen.	
Inschrijver verklaart dat de aanmelding en inschrijving voldoen of zullen voldoen aan het bepaalde in hoofdstuk 5.2 van het selectiedocument	
Inschrijver verklaart dat er géén uitsluitingsgrond als bedoeld in hoofdstuk 5.3 van het selectiedocument op hem van toepassing is	
Inschrijver verklaart dat (i) de Inschrijving niet strijdig is of zal zijn met Verordening 2022/576 en het daarin opgenomen sanctiepakket en (ii) dat het Project niet zal worden uitgevoerd in strijd met dat sanctiepakket	
Inschrijver verklaart dat hij kan voldoen aan zijn financiële verplichtingen die voortvloeien uit zijn deelname aan de partnerselectieprocedure en het eventueel sluiten van de haalbaarheidsovereenkomst	

Ondertekend te, d.d. 2026

Namens Inschrijver,

Naam en functie ondergetekende: _____

Handtekening: _____

Bijlage 4. Voorwaarden bibliotheek DeZoomerij 'De Zoomerij en het gemeentehuis', d.d. 27-09-2025

De Zoomerij en het gemeentehuis Renkum

Huidige locatie de Zoomerij

De Zoomerij is tevreden met haar huidige locatie in Oosterbeek, waar zij invulling geeft aan de vijf wettelijke kernfuncties van de bibliotheek. Het 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. Tegelijkertijd staat de Zoomerij open voor het onderzoeken van mogelijkheden om de activiteiten uit te breiden of te verplaatsen. De Zoomerij is bereid 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.



In Renkum richt de Zoomerij zich op het beschikbaar stellen van kennis en informatie door middel van collecties, educatie en informatiepunten. De organisatie is in Rheden/Rozendaal breder actief, waar zij naast bibliotheek ook Centrum voor de Kunsten is en een openluchttheater beheert. De Zoomerij speelt daar een centrale rol in kunst en cultuur en ondersteunt de culturele sector, inclusief cultuureducatie in samenwerking met scholen. Die ambitie heeft de Zoomerij in Renkum ook.

Vraagstuk rondom huisvesting gemeentehuis

De gemeente Renkum heeft een huisvestingsvraagstuk rondom het huidige gemeentehuis in Oosterbeek, dat naast de locatie van de Zoomerij ligt. De gemeente wil een maatschappelijk programma ontwikkelen in het gemeentehuis, wat aansluit bij de ambities van de Zoomerij op het gebied van kunst en cultuur. De



Zoomerij 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.

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

1. Huisvestingslasten

De huisvestingslasten per m² voor de Zoomerij mogen niet hoger worden dan de huidige lasten, tenzij er structurele compensatie komt. Onder huisvestingslasten vallen o.a. huur, onderhoud, beheer, schoonmaak, gas/water/licht, beveiliging en gebouwgebonden verzekeringen.

De Zoomerij streeft naar stabiele huisvestingslasten, zodat zij haar kwalitatieve programma's kan blijven aanbieden en verder ontwikkelen. Op de huidige, eigen locatie in Oosterbeek zijn de kosten beheersbaar. In een huursituatie is die grip er minder en stijgen de lasten vaak harder dan de subsidie. Die scheefgroei ondermijnt de stabiliteit van de organisatie.

Sommige gemeenten subsidiëren huisvesting en inhoud apart, of compenseren hogere lasten structureel bij verhuizing of verbouwing door de subsidie structureel te verhogen. Als de Zoomerij verhuist naar het gemeentehuis, zijn zulke lange termijn afspraken en garanties noodzakelijk.

2. Voldoende ruimte voor een sterk programma

De Zoomerij wil voldoende betaalbare vierkante meters voor haar vijf wettelijke kernfuncties én voor huidige en toekomstige maatschappelijke en culturele partners. Dit maakt een sterk inhoudelijk programma mogelijk, passend bij de ambities van Renkum maatschappelijk en op het gebied van kunst en cultuur. De Zoomerij ziet graag dat het gemeenteloket, de raadszaal en commissiekamers in hetzelfde gebouw worden gehuisvest. Dit versterkt de functie van de bibliotheek als plek voor informatie, ontmoeting en debat.

3. Zichtbaarder voor bezoekers en verbinding met centrum

De huidige locatie ligt verscholen achter het gemeentehuis en mist verbinding met het centrum. Een nieuwe locatie moet goed zichtbaar zijn en verbonden zijn met de hoofdstraat. In het gemeentehuis kan dit door een toegankelijke, publieksvriendelijke ingang aan de centrumzijde te realiseren, wat aanpassing van de monumentale gevel vraagt. Maar ook door het aanpakken van het plein voor het gemeentehuis en



het hele gebied richting hoofdstraat. Voorbeeld: het postkantoor in Utrecht, waar een kunstwerk op de gevel van het rijksmonument de ingang van de bibliotheek markeert.



Copyright afbeelding, Bibliotheek Utrecht

4. Regie en hoofdgebruik blijft bij de Zoomerij liggen

Bij verhuizing naar het gemeentehuis wil de Zoomerij regie houden en hoofdhuurder of eventueel eigenaar zijn van het middendeel, inclusief beheer en exploitatie. Dit is ook het geval op de huidige locaties in Oosterbeek, Dieren en Velp.

Een multifunctionele culturele accommodatie werkt het best met één hoofdgebruiker. De bibliotheek is hiervoor geschikt, vanwege haar stabiele subsidierelatie, maatschappelijke functie en grote afname van m2.

5. Horeca aan de zuidkant

Horeca versterkt ontmoeting en verblijf. Financieel is de bijdrage beperkt aan de exploitatie van de Zoomerij, maar functioneel belangrijk. De voorkeur gaat uit naar een horecavoorziening met terras aan de zuidkant, wat aanpassing van de gevel vereist. De horeca moet onder regie van de hoofdhuurder vallen om synergie met het geheel te waarborgen.

6. Aanpassingen aan monument moeten mogelijk zijn

Aanpassingen aan het monument zijn nodig voor toegankelijkheid, lichtinval en een open uitstraling. De Zoomerij wil een laagdrempelige plek zijn. Door zorgvuldig en niet rigide om te gaan met aanpassingen aan het monument en die mogelijk te maken, kunnen we een laagdrempelige en uitnodigende plek voor alle inwoners realiseren.

7. Bestemmingsplan moet toekomstige functies mogelijk maken

Het bestemmingsplan moet ruimte bieden aan diverse maatschappelijke en culturele functies. Ook is het



nodig te voorzien in horeca of bijvoorbeeld kleine winkels of bedrijven (galerie, muziekwinkel, uitgever, vormgevers), die passen bij gebruik van het gebouw. Als aanpassing van het bestemmingsplan of een ontheffing op het bestemmingsplan nodig is, verwacht de Zoomerij dat de gemeente dit faciliteert en mogelijk maakt.

8. Het gebouw moet toekomstbestendig zijn en aan duurzaamheidseisen voldoen

Het gebouw voldoet nu niet aan de eisen voor huisvesting van de gemeentelijke organisatie, en dus ook niet voor de Zoomerij. Modernisering is noodzakelijk om te voldoen aan de huidige (bouw)eisen voor publieksfuncties en kantoorruimte.

Conclusie

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.

Bijlage 5. Referentieformat

REFERENTIEFORMAT

Onderwerp: **Tender voormalig gemeentehuis Renkum**

Toelichting op dit referentieformat

In dit oplegformulier vult u de kerngegevens van het referentieproject in. U kunt daarnaast toelichten waarom het opgegeven referentieproject de gewenste competenties aantoont.

Wij vragen u per referentie de volgende documenten in te vullen:

- Ingevulde referentieformat (2 pagina's)
- Bijlage met ruimte voor afbeeldingen (1 pagina)

De maximale omvang van de toelichting op referenties is per referentieproject binnen de beschikbare ruimte van het referentieformat. Wij vragen u dit document minimaal drie keer in te vullen (één per referentieproject).

Indien uw referentie een project in uitvoering betreft, verzoeken wij u als bewijs de omgevingsvergunning van het desbetreffende project aan te leveren. In de procesbrief vindt u een nadere omschrijving van ieder criterium en de wijze van beoordeling van de referenties.

Gegevens referentieproject	
Naam van het referentieproject	
Adres referentieproject	
Realisatie van een gemengd programma met wonen en publieke en/of maatschappelijke functies	Ja / Nee
Behouden en versterken van monumentale karakter en/of erfgoed	Ja / Nee
Realisatie van vastgoedontwikkeling met kwaliteitsimpuls als gevolg in het omliggend openbaar gebied, verblijfskwaliteit en bereikbaarheid	Ja / Nee
Placemaking en het opzetten en uitvoeren van een tijdelijke invulling als aanjager voor (vastgoed- of gebieds)ontwikkeling	Ja / Nee
Het referenties betreft van lopende of opgeleverde projecten van de inschrijvende partij, uitgevoerd in de rol van risicodragend ontwikkelaar	Ja / Nee
De start van de bouw van deze projecten, gerekend vanaf de datum van indiening van de voorlopige inschrijving, niet langer dan tien jaar geleden is	Ja / Nee
Startbouw op:	
Toelichting op passendheid referentie (maximaal 400 woorden):	

<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 75%; padding: 5px;">Was u risicodragend ontwikkelaar</td> <td style="width: 25%; padding: 5px;">Ja / Nee</td> </tr> </table>	Was u risicodragend ontwikkelaar	Ja / Nee
Was u risicodragend ontwikkelaar	Ja / Nee	
Toelichting op uw rol als risicodragend ontwikkelaar		

Aldus naar waarheid opgemaakt:

Datum:

Naam:
.....

Plaats:
.....

Functie:
.....

Handtekening:
.....

Bijlage: afbeeldingen (u bent niet verplicht alle ruimte te gebruiken)
