



ambitiedocument
Centrum Oosterbeek



Gemeente Renkum



Inhoudsopgave

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

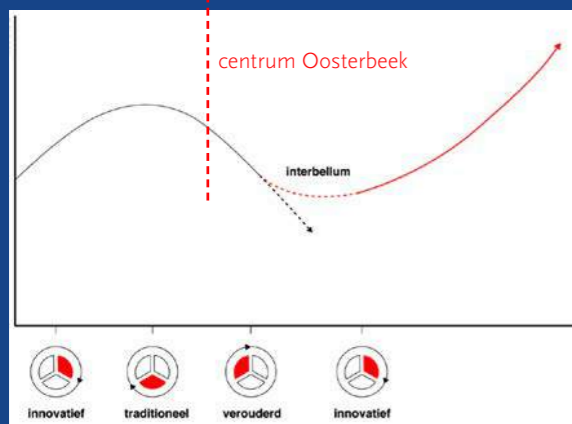
Vitale centra zijn niet langer een ‘place to buy’, maar een ‘place to be’ en een ‘place to meet’, een verandering van functioneel winkelen naar een combinatie van winkelen en ontspannen verblijven.

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?

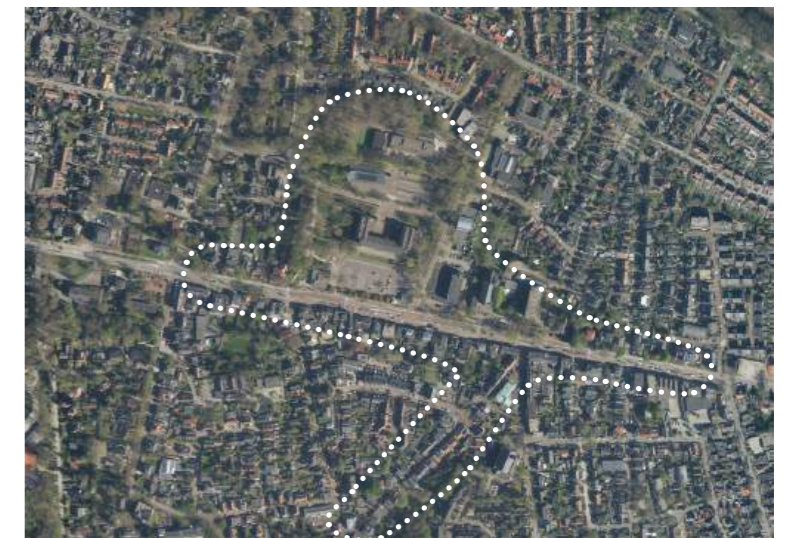
In 2020 is de ruimtelijke visie centrum Oosterbeek vastgesteld. In deze visie is de lat hoog gelegd, maar de stap om van visie naar concrete ontwerpen en plannen te gaan, blijkt in de praktijk een te grote stap te zijn.

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.”

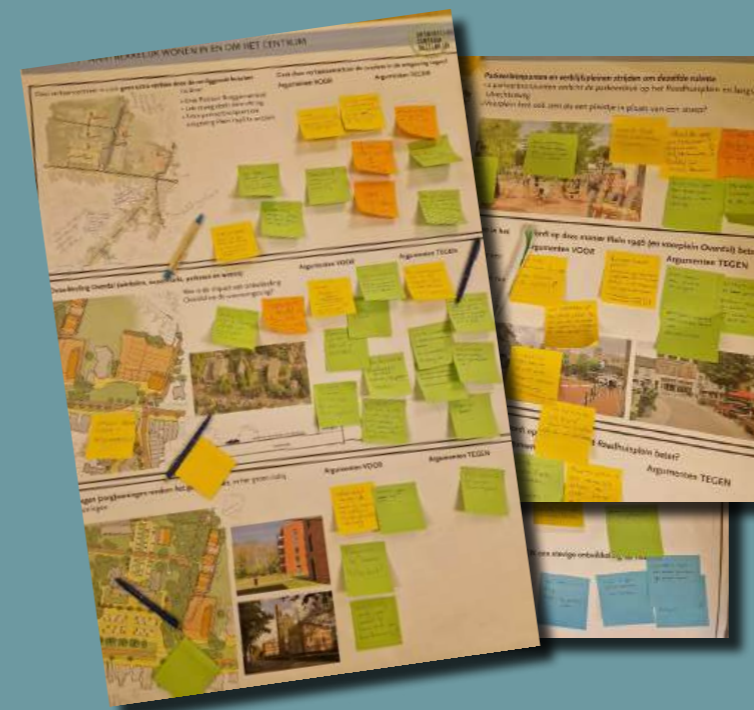
“De Weverstraat is echt uniek in Oosterbeek en omgeving qua gezelligheid en aanbod van winkels. Dat moet echt zo blijven.”

“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.



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

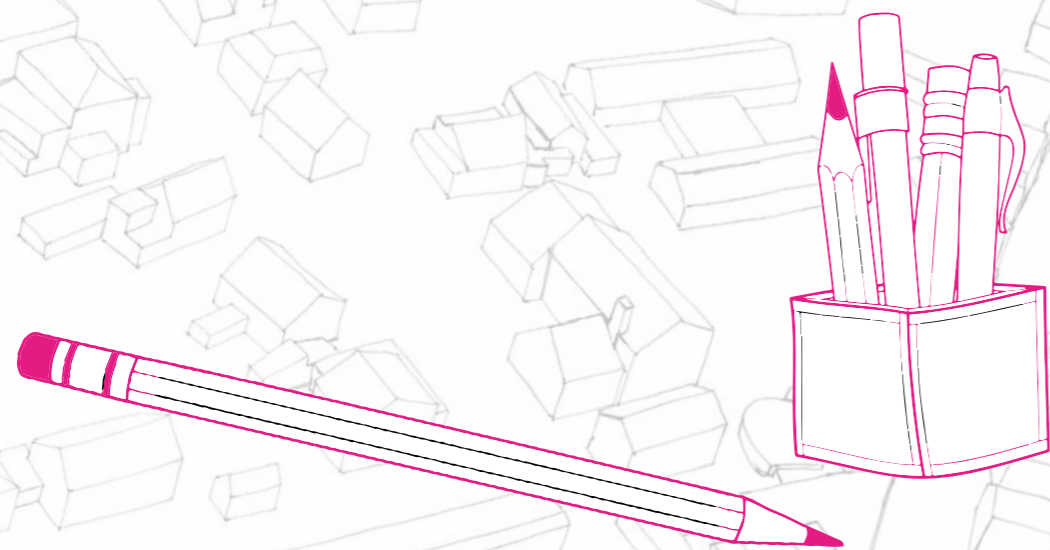
Het centrum van Oosterbeek is gefragmenteerd waardoor het moeilijk aan te wijzen is waar precies het hart van ons dorp ligt. Het dorpshart bestaat nu uit losse stukjes; de informele Weverstraat, het winkelfront aan de Utrechtseweg en het voormalige landgoed Dennenkamp, waar de maatschappelijke voorzieningen 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.



“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!



ONTWIKKELING
CENTRUM
OOSTERBEEK

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

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.

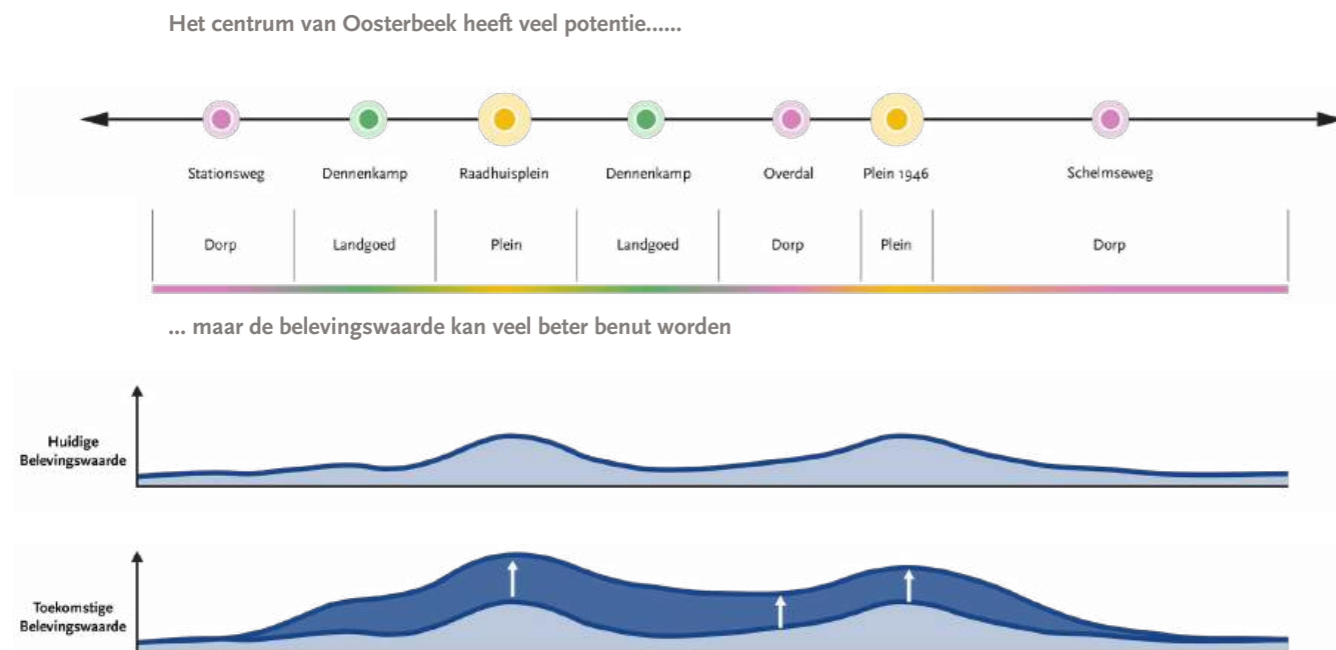
Ook zien we kansen om de Weverstraat en Plein 1946 beter te verbinden met de winkels aan de Utrechtseweg en die op haar beurt weer beter met het Raadhuisplein zodat bezoekers gemakkelijker een rondje door ons hele centrum kunnen lopen.

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.



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

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





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 niets 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

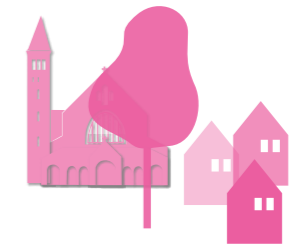
Welk dorp heeft nu midden in haar centrum een landgoed liggen? Oosterbeek! Jammer genoeg ligt dit landgoed Dennenkamp goed verstopt achter ons monumentale gemeentehuis. Waar dit landgoed na de bouw van het gemeentehuis (1964-1966) nog zichtbaar was, is het landgoed in de jaren daarna steeds verder ingekrompen 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

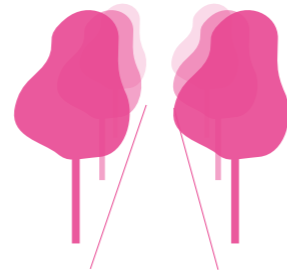


In ons centrum willen we de landgoedsfeer en de dorps sfeer beter zichtbaar maken.

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.

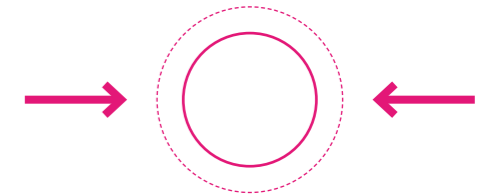
2. Verblijven en ontmoeten

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.



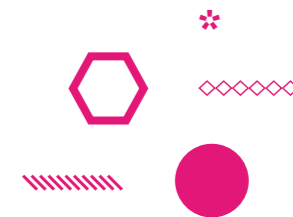
Een compacter centrum

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.



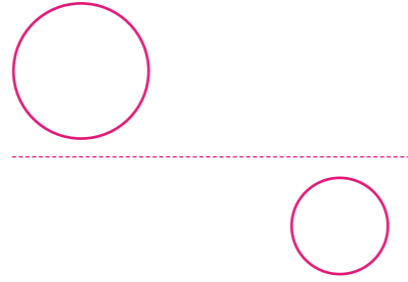
Verscheidenheid en diversiteit als kracht

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 plekje voor de Airborne-wandeltocht.

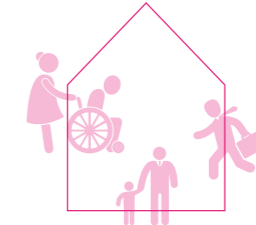


Centrumregie zorgt voor samenwerking

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 dorpshart die jong en oud verbinden;
- Jaarlijks terugkerende festiviteiten in het dorpshart (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

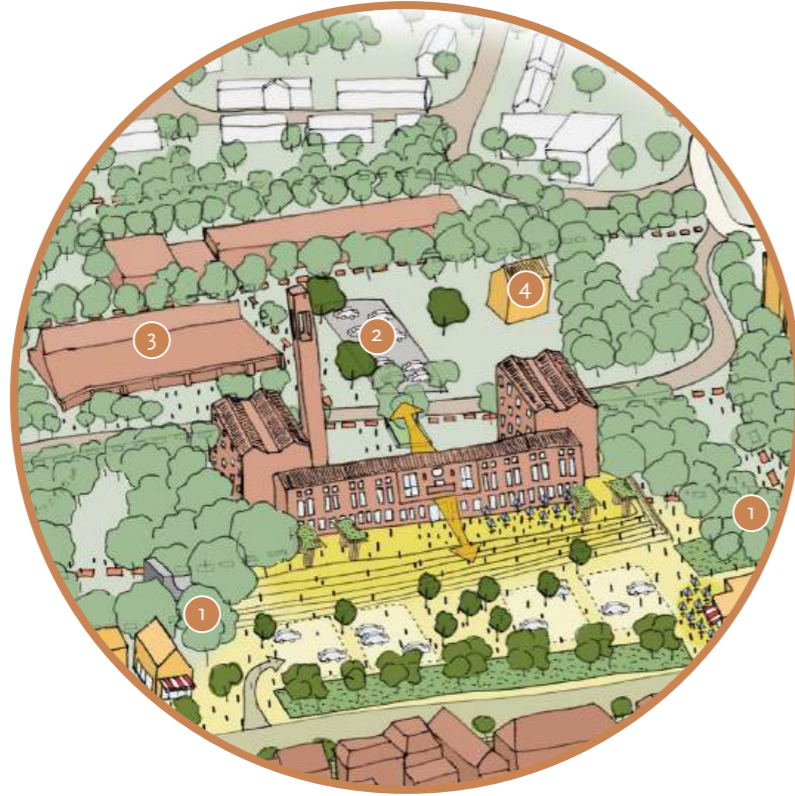
Verbonden

-  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

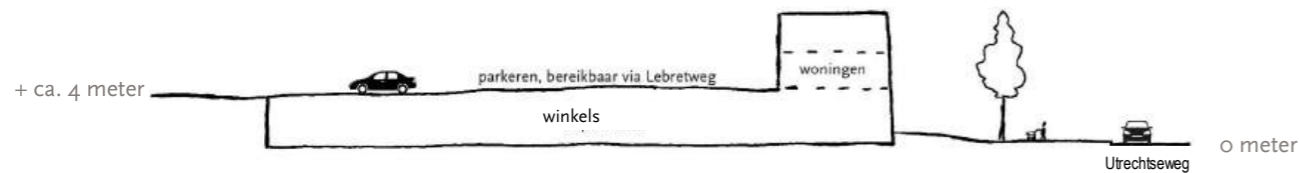
- 1 Het gemeentehuis krijgt bij voorkeur een doorgang waardoor het Raadhuisplein met landgoed Dennenkamp verbonden wordt;
- 2 Meer groen en verblijfskwaliteit op het Raadhuisplein door een efficiëntere indeling van het parkeerterrein;
- 3 Het parkeerterrein houdt een directe entree vanaf de Utrechtseweg. 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 publiekstreckende 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
BOSTERBEEK

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.



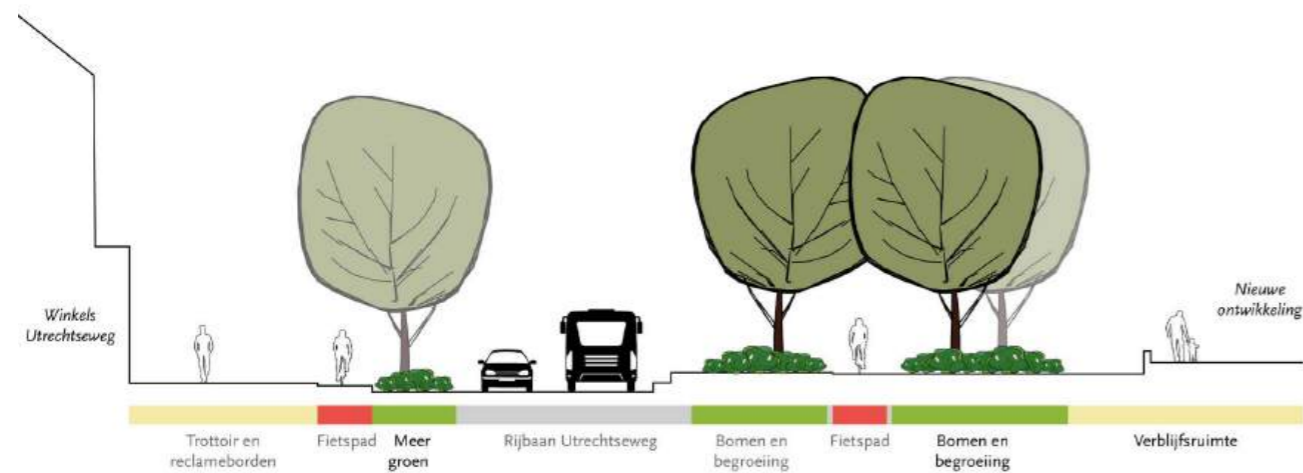
Plein 1946 als dorpsplein en een aangenamere Weverstraat

- 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.

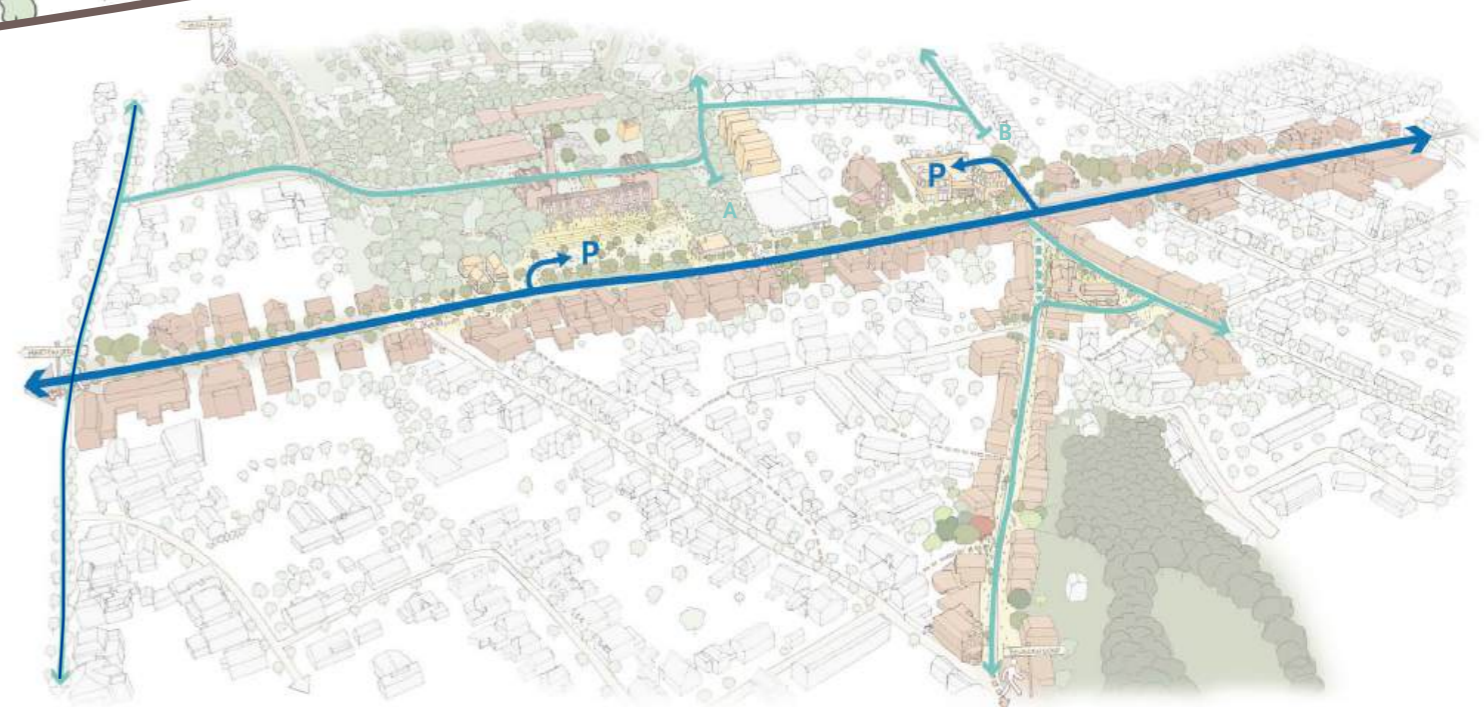


Utrechtseweg als ruggengraat in plaats van barrière

- 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.
- ➔ A Om sluipverkeer in de omliggende wijken te ontmoedigen willen we een verkeersknip bij de Lebretheweg (A) en de Pastoor Bruggemanlaan (B) onderzoeken.

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.

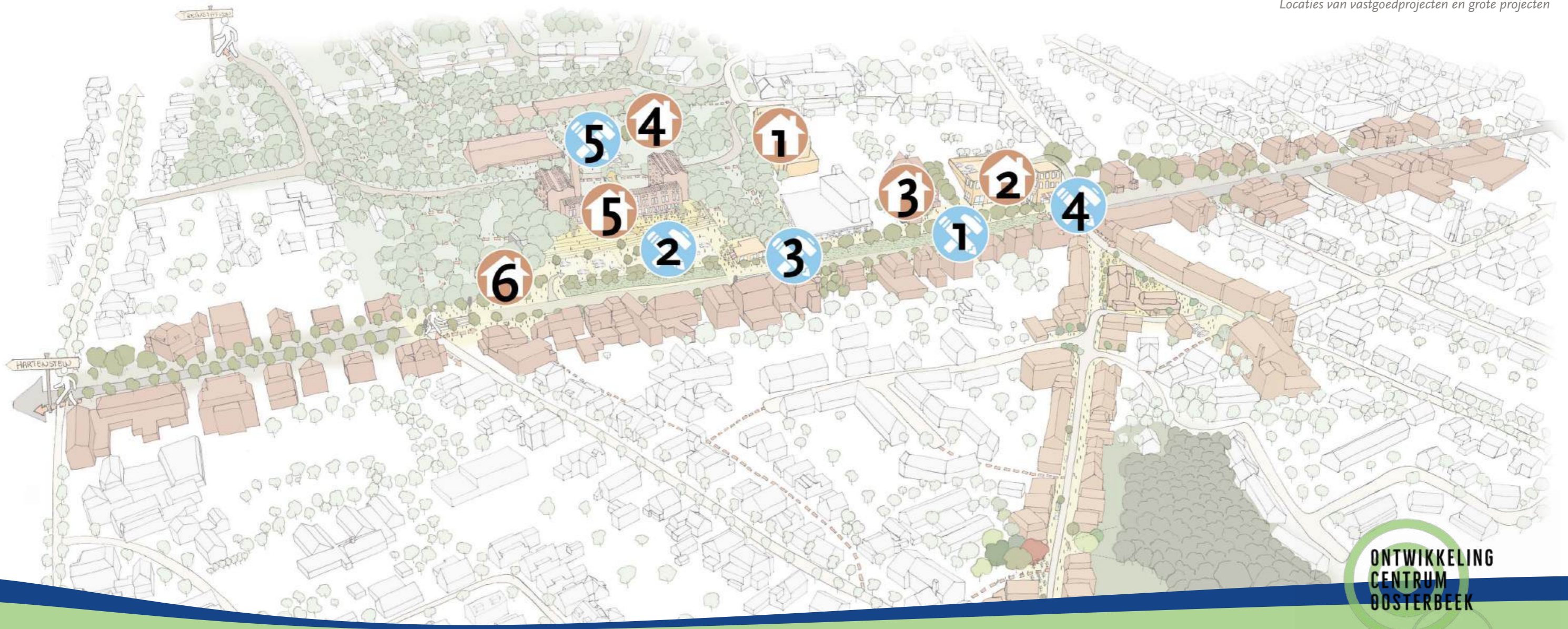
Grote projecten

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	Medium
	ABN AMRO	High	High
	Overdal	High	High
	Bernhulpuskerk	Medium	High
	Gemeentehuis	High	High
	Nieuwbouw Generaal Urquhartlaan	High	Medium
Verbeterprojecten	Vergroenen centrum	High	Medium
	Langzaam verkeer	Medium	High
	Wandelpaden	High	Medium
	Airborne zichtbaar	Medium	Medium
	Evenementen	High	High
	Tijdelijke initiatieven	High	Medium
	Kunst en Cultuur	High	Medium
	Verblijfsplekken	High	High
	Speelaanleidingen	High	Medium
	OV projecten	Medium	High
	Overige projecten	High	High
	Grote projecten	Utrechtseweg	High
Raadhuisplein		High	High
Kruispunt opheffen		High	Medium
Kruispunt Overdal		Medium	High
Herinrichten Generaal Urquhartlaan		High	Medium

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

ambitiedocument
Centrum Oosterbeek



Gemeente Renkum



LOS - ruimte maak je samen