



Ruimtelijke visie centrum Oosterbeek



Ruimtelijke visie centrum Oosterbeek

april 2020

Opgesteld door:

Buro Dwarsstraat | Arjan van der Laan i.s.m. gemeente Renkum, Dorpsplatform Oosterbeek, Ondernemend Oosterbeek, bewoners, Ruud-Jan Kokke (quotes)

In opdracht van:

gemeente Renkum

Gebruikt beeldmateriaal: google maps, Buro Dwarsstraat, Bedaux de Brouwer, Buro Sant en Co, onbekende bronnen.
Er zijn diverse foto's van andere gemeenten opgenomen in deze visie. Ze zijn bedoeld als sfeerbeelden.

Inhoud

1 Inleiding	5
2 Trends	7
3 Huidige situatie	9
4 Visie	13
5 Uitwerking	19
6 Uitvoering	27



1 | Inleiding

Het centrum van Oosterbeek is in ontwikkeling en zal in de nabije toekomst veranderen. Enkele gebouwen staan inmiddels leeg (zoals het voormalige ABN/AMRO gebouw) en enkele andere panden staan op de nominatie om herontwikkeld te worden (zoals het Rabobank gebouw). De Bernulphuskerk krijgt een andere functie en er wordt nagedacht over de gebruiksmogelijkheden van het gemeentehuis.

De gemeente Renkum wil over de verschillende ontwikkellocaties geen ad-hoc besluiten nemen. Nieuwe ontwikkelingen moeten in samenhang plaatsvinden en een bijdrage leveren aan de toekomstbestendigheid van het centrum van Oosterbeek. De voorliggende ruimtelijke visie, die is opgesteld in overleg tussen de gemeente en eigenaren van onroerend goed, ondernemers, bewoners en het Dorpsplatform Oosterbeek, biedt hiervoor de basis.

De visie is ruimtelijk ingestoken, maar houdt wel rekening met bekende economische ontwikkelingen in bijvoorbeeld de detailhandel. De visie schetst toekomstige trends in het winkelen, beschrijft de huidige situatie in Oosterbeek, en gaat op basis van een overall visie voor het gehele centrum in op de specifieke ontwikkelmogelijkheden van de verschillende locaties. Tevens geeft deze visie een kader voor het opwaarderen van de openbare ruimte.

De gemeente streeft er naar om op basis van al aanwezige kwaliteiten het centrum van Oosterbeek dusdanig vorm te geven, dat het ook in de toekomst een centrum is waar het goed ondernemen is, met aantrekkelijke voorzieningen, waar bezoekers graag komen en waar mensen met plezier wonen.

Er zijn verschillende avonden georganiseerd waar de genoemde partijen actief aan hebben deelgenomen. Op 10 oktober 2019 hebben aanwezigen suggesties en wensen geformuleerd voor de verschillende locaties en voor vergroting van de aantrekkelijkheid van het centrum. Op 20 november is hierover gesproken met ouders van schoolgaande kinderen en op 21 november is dit aan de orde geweest op de ALV van Ondernemend Oosterbeek. Op 12 december 2019 is een conceptversie gepresenteerd op een openbare bijeenkomst. Daarop is vanuit het publiek met een aantal aanvullingen/kanttekeningen gereageerd.

De opmerkingen, suggesties en kanttekeningen uit deze informatiebijeenkomsten zijn de bouwstenen voor deze centrumvisie.

De quotes die in dit boekje zijn opgenomen zijn van Ruud-Jan Kokke en komen uit de inleiding die hij op de informatiebijeenkomsten heeft gegeven. Ruud-Jan is een Oosterbeekse ontwerper van gebruiksvorwerpen, interieurs en de openbare ruimte.



identiteit

kwaliteit



sfeer

2 | Trends

De detailhandel staat in heel Nederland onder druk. Uit een onderzoek van Locatus (januari 2020) blijkt dat de leegstand van winkelpanden steeg van 6,7% op 1 januari 2019 naar 7,3% op 1 januari 2020.

Ook de onverwachte corona crisis heeft impact op de detailhandel. Wat de gevolgen uiteindelijk zullen zijn, is op het moment van schrijven van deze visie nog niet bekend.

Veel winkelcentra hebben te maken met sterke concurrentie van internetwinkelen. Dat kan leiden tot leegstand en leegstaande panden leiden weer tot minder aantrekkelijke winkelcentra, waardoor een vicieuze cirkel kan ontstaan. Leegstand wordt veelal aangepakt door het verkleinen van het winkelgebied. Liever een sterk compact winkelcentrum dan een groter winkelgebied met leegstand.

Fysieke winkels en winkelcentra hebben van alles te bieden waar internetwinkelen niet aan kan tippen:

- mogelijkheden voor (on)verwachte ontmoetingen;
- plekken die vaak als bindmiddel fungeren in een gemeenschap;
- fysieke plekken hebben 'iets' hebben dat ze speciaal maakt. Dat zorgt voor verwantschap van consumenten met de plek en maakt dat mensen er zich thuis voelen;
- persoonlijke service en aandacht, lokale producten/specialiteiten, vernieuwing, sfeervolle etalages, gezelligheid, kleine evenementen en verrassende acties;
- de mogelijkheid voor de klant om producten te zien, te passen en te voelen.

De verwachting is dat de focus van de consument de komende jaren verschuift naar "beleving". Consumenten gaan naar het centrum toe voor een combinatie van boodschappen doen en een leuk uitje. Ze vinden er winkels die kleur en smaak geven aan de winkelstraat. Er komt meer ruimte voor cultuur en evenementen. Er wordt een opmars voorzien van boetiekachtige winkeltjes, kleine horecagelegenheden, delicatessenzaken en lokale ondernemers, die een klein, onderscheidend en persoonlijk aanbod hebben. Ook de trend van "shop-in-shop" zal de komende jaren doorzetten.

Bovenstaande "belevingsaspecten" kunnen een winkelcentrum onderscheidend en aantrekkelijk maken. Het gaat echter niet alleen om de ondernemingen. De inrichting en uitstraling van de buitenruimte (bestrating, zitjes, groen) en van de winkelpanden (architectuur, reclame-uitingen, onderhoud) hebben grote invloed op de beleving die mensen hebben van een centrum. Authentieke winkels die sfeer bieden in combinatie met een buitenruimte die net zo sfeervol is, is een aanbeveling.

Wat verder ook uit onderzoek blijkt is dat speciaalzaken voordeel hebben van de nabijheid van supermarkten. Het is voor een bakker, slager, drogist of andere speciaalzaak verstandig zich naast een supermarkt te vestigen. Ongeveer zeventig procent van de supermarktklanten bezoekt ook aanpalende winkels, zolang deze in het zicht liggen. Bedraagt de afstand honderd meter of meer, dan neemt dat aandeel af (DTNP, 2011).



3 | Huidige situatie

Het huidige winkelhart van Oosterbeek bestaat uit twee delen, namelijk de winkels langs de Utrechtseweg en de winkels aan de Weverstraat. Deze twee gebieden hebben een eigen identiteit en kwaliteit. Bijzondere ruimten zijn het Raadhuisplein aan de Utrechtseweg en Plein 1946.

“Oosterbeek is ontstaan rondom het kerkje aan de Benedendorpsweg -de oude route tussen Arnhem en Utrecht- en omhoog gekropen via de Weverstraat.”

Utrechtseweg

De Utrechtseweg is de historische route richting Arnhem. Hier staan grote en markante villa's en herenhuizen, die in de loop van de tijd deels zijn omgevormd tot winkels. Veel panden zijn bijzonder van architectuur en geven “grandeur” aan Oosterbeek. Er staan echter ook “wederopbouwpannen”, met een minder hoogwaardige uitstraling. Op dit moment wordt de identiteit met name bepaald door het langgerekte winkellint en de drukke verkeersroute.

Het winkelgebied langs de Utrechtseweg begint bij de kruising met de Molenweg en eindigt ruim 750 meter verderop bij de kruising met de Pietersbergseweg. De winkels bevinden zich voornamelijk aan de zuidzijde van de weg. Naast diverse speciaalzaken zijn er veel winkels aanwezig van landelijke ketens, zoals Blokker, Hema, Etos, Aldi en COOP.

De Utrechtseweg is verkeersintensief en heeft een breed profiel. De oversteekbaarheid ervan wordt als probleem ervaren. De verblijfskwaliteit van de openbare ruimte is mede door de impact van het verkeer zeer matig. Het winkelgebied is te langgerekt en de

bereikbaarheid voor fietsers en voetgangers is niet optimaal.

Raadhuisplein

Aan het Raadhuisplein, aan de noordzijde van de Utrechtseweg, zit Albert Heijn. Dit is één van de trekkers van het centrum.

Het raadhuis zelf is een gemeentelijk monument. Het is een iconisch gebouw, in een wederopbouwarchitectuur in de stijl van de Delftse school: een traditionele baksteenarchitectuur, met een hoofdvorm die wordt bepaald door de functie. Het is ontworpen door één van de grondleggers van de Delftse school, prof. ir. Granpré Molière.





Op de plek van het raadhuis stond vroeger De Dennenkamp, een villa op een groot parkachtig landgoed. Dit landhuis heeft van 1946 tot de sloop in 1966 dienst gedaan als gemeentehuis. In dat jaar is de villa gesloopt en het huidige gemeentehuis gerealiseerd. Delen van het bos op het landgoed werden geïntegreerd in de nieuwe parkaanleg rond het raadhuis. Het huidige park Dennenkamp met een aantal forse beeldbepalende bomen komt daaruit voort en heeft daardoor ook een belangrijke waarde voor het centrum van Oosterbeek.

Het Raadhuisplein is op dit moment vrijwel volledig versteend en in gebruik als parkeerplaats en als evenemententerrein (kermis, markt). Aan de oostzijde van het plein zijn een horecabedrijf en een bloemenwinkel in één pand gevestigd. Dit pand staat deels met de achterzijde naar het plein, wat in combinatie met de winkelwagenstalling van de Albert Heijn geen positieve uitstraling heeft. Het plein maakt een rommelige indruk en heeft geen verblijfskwaliteit.

Ten westen van het plein ligt het ABN/AMRO gebouw, een relatief kleinschalig pand dat door veel groen wordt omgeven. Ten noorden ervan, aansluitend aan Park Dennenkamp en het plein, ligt een skatevoorziening.

Weverstraat

Ten zuiden van de Utrechtseweg en ten oosten van het Raadhuisplein ligt de Weverstraat. Dit is een winkelstraat met veelal zelfstandige lokale winkels, speciaalzaken en horeca.

“De Weverstraat was de economische levensader van Oosterbeek. Met bovenaan het Postkantoor, het communicatiecentrum en hart van het dorp.”

Door het smalle profiel en de veelal kleine pandjes heeft de straat een aangename sfeer.

Dat wordt nog versterkt door de hoogteverschillen, de doorzichten richting het Zweiersdal en de steegjes die uitkomen op de Weverstraat.

Een nadeel is dat door het smalle profiel van de straat en de smalle stoepjes de toegankelijkheid van de Weverstraat niet optimaal is. Er wordt geparkeerd door bewoners, bezoekers en ondernemers die goederen lossen. Wandelwagens passen nauwelijks op de stoep, en fietsers slingeren tussen de auto's door.

Plein 1946

Aan het begin van de Weverstraat ligt Plein 1946, omzoomd door de Van Toulon van der Koogweg, de Poststraat en de kop van de Weverstraat. Ondanks de naam biedt dit gebied geen samenhangende ruimtelijke structuur, laat staan een sfeer van een plein. Wel staat er een opvallend gebouw, het voormalige postkantoor.

Overige locaties

Westelijk van het centrum ligt het Airbornemuseum, een grote publiekstrekker voor Oosterbeek. Omdat de directe relatie tussen het Airbornemuseum en het centrum ontbreekt, profiteren detailhandel en horeca in het centrum nauwelijks van de bezoekersaantallen.

Parkeren

Parkeren in het centrum vindt plaats op het Raadhuisplein, onder andere voor de Albert Heijn. Achter de COOP en ALDI zijn ook parkeerplaatsen aanwezig. Hetzelfde geldt voor de parkeerplaats achter het gemeentehuis. Voor het overige wordt geparkeerd langs de Utrechtseweg, de Weverstraat en de Van Toulon van der Koogweg.

Goede fietsenstallingen zijn er wel, maar op te weinig locaties.

BEREIKBAARHEID

FUNCTIES

BELEVING

meer parkeren

verbreden voetpad Weverstraat (veiliger!)

fietspad in twee richtingen Utrechtseweg

maak van Raadhuisplein een centrale plek in Oosterbeek

speciaal zaken

wonen voor jongeren en senioren toevoegen in centrum

verbetering toegankelijkheid fietsers

compacter

routes naar omgeving

functies in plint Raadhuis

etalagefunctie Airborne

ambacht

(verbinding Weverstraat en Utrechtseweg)

fietsparkeren

relatie Airborne

bibliotheek naar Postkantoor of Raadhuis

compact

meer kunst en cultuur

oversteekbaarheid Utrechtseweg

parkeren Weverstraat

geen woningen toestaan tussen winkels in de Weverstraat

maatschappelijke functie St. Bernulphuskerk

maak voormalig Postkantoor centrale plek van Oosterbeek

creëer een hart

"Grandeur"

behoud de huidige functies en uitstraling van de Weverstraat, verbeter de Utrechtseweg

kunst en cultuur in de openbare ruimte

open uitstraling van functies westzijde Raadhuisplein

nadruk op beleefbaarheid, groen op Raadhuisplein en ruimte rondom Postkantoor opknappen

wonen boven winkels

Raadhuisplein groener, verblijfsgebied, als één geheel ontwerpen met andere zijde Utrechtseweg

meer sfeer in de openbare ruimte door bankjes, kunst, voorzieningen voor kinderen en/of groen

rekening houden met kinderen, combinatie terras Raadhuisplein en speelmogelijkheden in het groen

levendige plint Raadhuis

hoogwaardige architectuur

4 | Visie

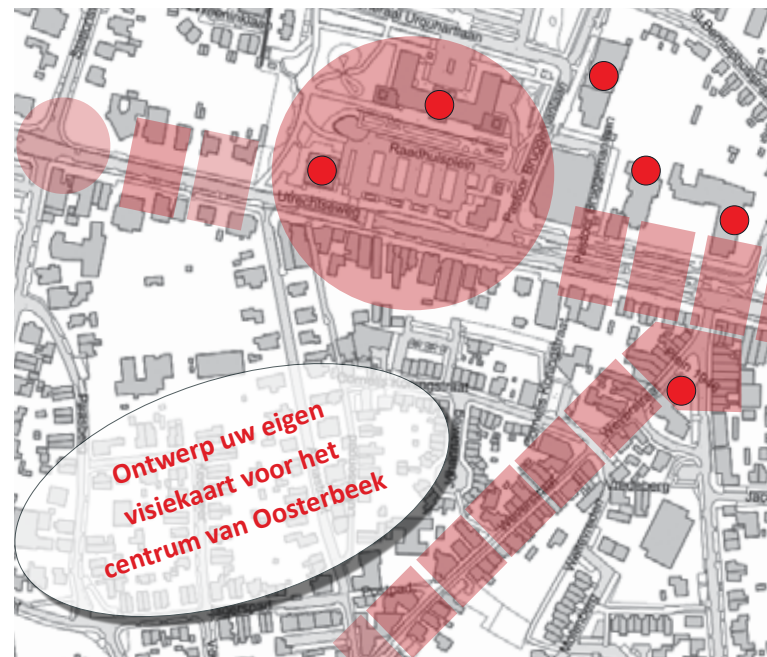
Hoe houden we het centrum van Oosterbeek levendig, aantrekkelijk en toekomstbestendig? Hoe kunnen we voortbouwen op de bestaande kwaliteiten? En hoe kunnen we samenhang aanbrengen tussen toekomstige ontwikkelingen zodat ze elkaar en het centrum kunnen versterken? Dat zijn de vragen waar deze visie een antwoord op geeft, soms door duidelijke keuzes te maken, soms door alleen een richting aan te geven.

Deze vragen zijn ook aan de orde geweest op de verschillende informatieavonden. Antwoorden daarop zijn gegroepeerd en onderverdeeld in het schema op de linker bladzijde.

Het centrum biedt in ieder geval meer dan voldoende mogelijkheden en kansen. De Weverstraat is al een aantrekkelijk en gevarieerd winkelstraatje met leuke pandjes. Het heeft een sterke identiteit en is herkenbaar. Plein 1946 heeft echter wel dringend een impuls nodig om een aantrekkelijk winkel- en verblijfsgebied te worden alsmede een prettige en herkenbare entree voor de Weverstraat.

“Huizen werden destijds gebouwd en gefinancierd door de eigenaren zelf. Huizen en dorpsvilla’s van goede kwaliteit met uitstraling en een klinkende naam op de gevel. Het mocht gezien worden, men was er trots op.”

De Utrechtseweg heeft vele fraaie panden die aan de winkelstraat allure en grandeur (kunnen) geven. En hoewel het Raadhuisplein nu vooral een grote parkeerplaats is, liggen er kansen om er een aantrekkelijk plein van te maken.





Legenda

-  compact winkelcentrum
-  hotspots (Raadhuisplein, Plein 1946)
-  nieuwe woningen/zorgwoningen
-  horeca, detailhandel, maatschappelijk
-  multifunctioneel plein met verblijfswaarde
-  doorgang gemeentehuis
-  bestaande bomen
-  nieuwe bomen
-  verbetering oversteekbaarheid
-  toe te voegen parkeerplaats
-  toe te voegen fietsenstallingen



De kern van deze visie is:

- een compact winkelgebied met twee herkenbare en karakteristieke hotspots: het Raadhuisplein en Plein 1946;
- versterking van verblijfskwaliteit van deze hotspots;
- versterken van detailhandel, horeca en maatschappelijke voorzieningen op het Raadhuisplein;
- een winkelgebied met herkenbare Oosterbeekse grandeur;
- toevoegen van woningen, daar is vraag naar en het zorgt voor meer reuring en sociale controle in het centrum;
- het groene karakter versterken en de hoogteverschillen benutten.

In dit hoofdstuk wordt de visie uitgewerkt en toegelicht, in hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de spelregels per ontwikkellocatie.

Compact centrum

Het winkelcluster langs de Utrechtseweg is langgerekt. Het centrum moet compacter worden, zodat de winkels en voorzieningen beter bereikbaar zijn en het winkelgebied herkenbaarder wordt en daardoor ook toekomstbestendiger. Het kerngebied wordt gevormd door de Utrechtseweg (tussen de Wilhelminastraat en de Annastraat) en de Weverstraat (tussen Plein 1946 en de kruising met de Annastraat).

Verplaatsing van winkels die buiten dit kerngebied liggen naar locaties binnen dit kerngebied heeft de voorkeur. De winkellocaties buiten het kerngebied krijgen de mogelijkheid om te transformeren naar woningbouw.

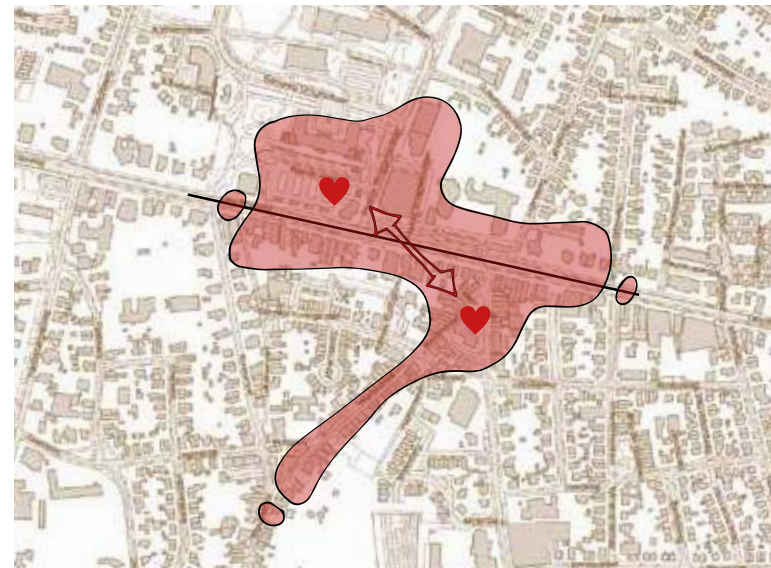
“Het dorp moet in beweging blijven, maar dan wel met Oosterbeekse kwaliteit”.

Het compacte winkelcentrum krijgt twee harten, het Raadhuisplein en Plein 1946. Beide plekken bieden veel kansen voor nieuwe ontwikkelingen die de plek verbeteren en daarmee ook het centrum van Oosterbeek versterken.

Het Raadhuisplein wordt een attractief multifunctioneel plein, met horeca, winkels, woningen en maatschappelijke voorzieningen. Daarnaast krijgt het de functie van prominent verblijfsgebied, met een inrichting die daar bij past: toevoegen van groen, zitplekken en bijzondere elementen.

Uitgangspunt voor mogelijke nieuwe ontwikkelingen is het in standhouden van het omliggende groen van het gemeentehuis en zoveel mogelijk de monumentale status van het gemeentehuis.

Plein 1946 wordt een aangenaam verblijfsgebied voor bezoekers, een aantrekkelijke entree van het winkelgebied en een mooie woonlocatie. Dat betekent onder andere een verbetering van de toegankelijkheid voor voetgangers, het maken van een autoluw verblijfsgebied, met een prettige en waar mogelijk groene sfeer.





Architectuur

De architectuur van de nieuwbouwprojecten is hoogwaardig en eigentijds, passend bij de grandeur van Oosterbeek: geen goedkope imitaties van bestaande villa's, maar toevoeging van nieuwe gebouwen met architectonische kwaliteit en gebouwd van duurzame materialen.

Openbare ruimte

De verblijfskwaliteit van het Raadhuisplein krijgt een impuls. Het plein zal opgeknapt worden en zal naast een parkeerfunctie ook een verblijfsfunctie krijgen. Het zal tevens gebruikt worden voor evenementen.

Het wensbeeld is dat het groen dat met name aan de noordwest rand van het plein aanwezig is, ter hoogte van de skatevoorziening doorgetrokken zal worden op het plein.

Het parkeren moet op een adequate manier opgelost worden. Extra parkeerplaatsen komen ondergronds. Ook zal er plaats moeten zijn voor het stallen van fietsen en het opladen van elektrische voertuigen.

Plein 1946 wordt dusdanig ingericht dat het gebied rondom Plein 1946 verkeersluw wordt en voetgangers meer de ruimte krijgen. Er zijn kansen om doorzichten naar het Zweiersdal te maken, zodat dit dal meer wordt beleefd vanuit de Weverstraat.

Verbindingen en routes

De twee harten worden beter met elkaar verbonden, door de oversteekbaarheid van de Utrechtseweg te verbeteren, met name voor voetgangers.

Het probleem van de verkeersintensiteit kan met deze visie niet worden aangepakt. De Utrechtseweg kan ter hoogte van de winkels op korte termijn niet autoluw worden. Dat heeft te maken met het

feit dat dergelijke maatregelen in regionaal verband moeten worden gezien en dat ze financieel gezien op dit moment ook niet haalbaar zijn.

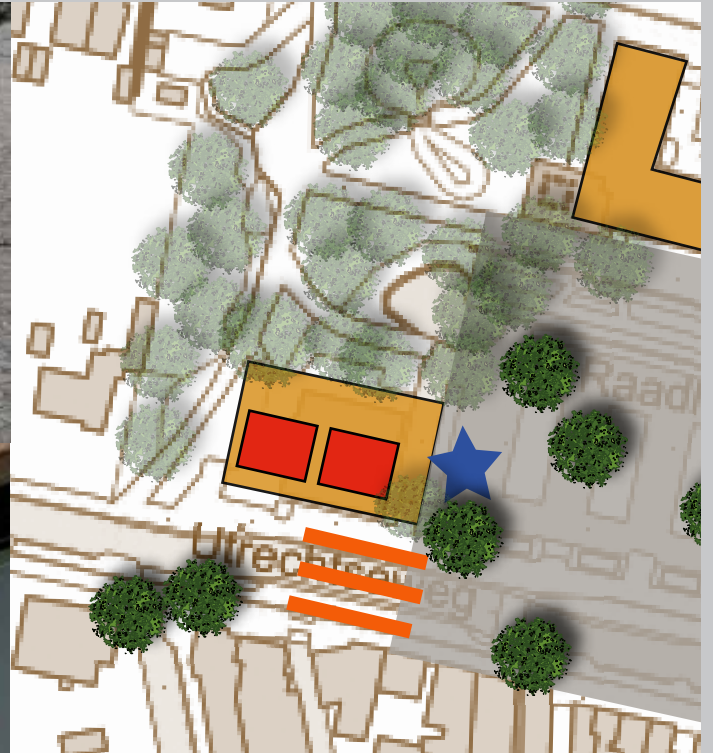
Daarnaast is de mobiliteitsmarkt sterk in beweging. Producten in de markt als Mobility as a Service (MaaS), deelauto's, swapfietsen, de terugloop van autobezit onder jongeren, de trend van autobezit naar deelautogebruik en de opkomst van zelfrijdende auto's maken dat er op termijn misschien andere keuzes gemaakt kunnen worden.

Onderzocht zal worden op welke manier andere verbindingen kunnen worden versterkt, zoals wandelroutes naar de landgoederen, de bossen of de rivier en de route naar het Airbornemuseum. Er is aandacht voor veilige routes voor voetgangers en extra stallingen voor fietsers.

Duurzaamheid

Nieuwe ontwikkelingen bieden kansen voor duurzaamheid: zonnepanelen op daken, circulair bouwen, duurzaam consumeren (aandacht voor lokale en regionale producten) en duurzame logistiek. Er komen extra elektrische oplaadpunten voor auto's en fietsen.

Elke vierkante meter bestrating die wordt vervangen door groen draagt bij aan de ambitie om Renkum klimaatrobust te krijgen. Het water kan weer in de bodem zakken, de temperatuurstijging in het centrum wordt getemperd, fijnstof wordt afgevangen, insecten, vogels en kleine dieren vinden weer een leefgebied, het bodemleven wordt verbeterd en mensen voelen zich prettiger en gezonder.



ABN/AMRO LOCATIE



5 | Uitwerking

Verschillende locaties in het centrum van Oosterbeek staan op de nominatie om gerenoveerd of herontwikkeld te worden. Het betreffen onder andere het raadhuis en de ABN/AMRO op het Raadhuisplein, de Rabobanklocatie, de locaties St. Bernulphus kerk en Overdal van Vilente aan de Utrechtseweg en het voormalige postkantoor op Plein 1946. In dit hoofdstuk wordt aangegeven welke ontwikkelingen op deze locaties mogelijk zijn.

“De huidige winkelstructuur is door de jaren op een natuurlijke wijze gegroeid en het vraagt nauwgezetheid om het hart kloppend te houden, de aders stromend.”

Raadhuisplein/Utrechtseweg

Op en rond het Raadhuisplein kunnen nieuwe functies worden toegevoegd op de locatie ABN/AMRO, op de locatie van de Rabobank aan de Pastoor Bruggemanlaan en in (de plint van) het raadhuis. Het Raadhuisplein zal heringericht worden.

ABN/AMRO

Het voormalige gebouw van de ABN/AMRO kan een nieuwe functie krijgen. Sloop en nieuwbouw is mogelijk. Detailhandel of een horecavestiging is op deze locatie goed denkbaar. Mogelijk kan de al aanwezige horeca en bloemenwinkel op het plein naar deze plek verplaatst worden.

Het is, ongeacht de functie op de begane grond, gewenst om woningen op de verdiepingen te maken, om de levendigheid en sociale veiligheid op en rondom het plein te verbeteren.

Op de locatie kan ook een supermarkt worden ontwikkeld. Er is echter onvoldoende uitbreidingsruimte voor een extra supermarkt in

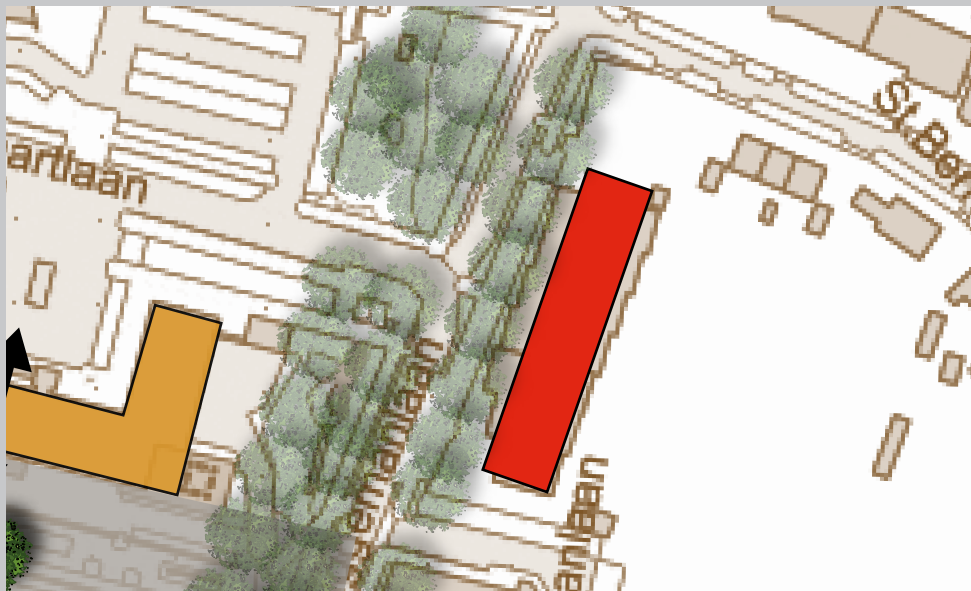
Oosterbeek. Dat betekent dat de realisatie van een supermarkt op deze locatie alleen kan als één van de bestaande supermarkten in Oosterbeek verdwijnt, of naar deze locatie wordt verplaatst.

Het groen aan de noordzijde van het ABN/AMRO gebouw heeft veel kwaliteit en heeft een monumentale uitstraling, aantasting daarvan is niet gewenst. Ook het raadhuis is monumentaal, de zichtbaarheid, uitstraling en status moeten zo mogelijk ongewijzigd blijven of worden versterkt. Zorgvuldige inpassing van mogelijke nieuwbouw is daardoor noodzakelijk.

Ter hoogte van het ABN/AMRO gebouw wordt de oversteekbaarheid van de Utrechtseweg verbeterd, mogelijk door het toevoegen van een extra zebrapad of door verkeerslichten.

Daarbij gelden de volgende spelregels voor de ABN/AMRO locatie:

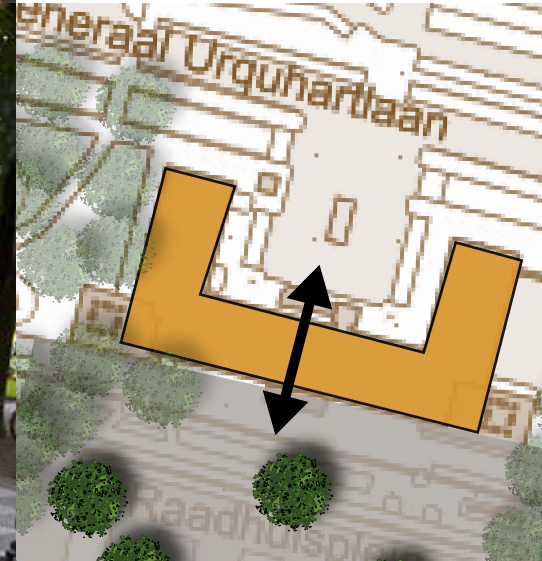
- maximaal twee lagen woningen bovenop de plint (in geval van nieuwbouw);
- hoogwaardige architectuur, eigentijds, meerwaarde voor de plek;
- levendige gevels met transparante, alzijdige uitstraling bebouwing, ook op de begane grond;
- de aanwezige ritmiek en massaopbouw van de villa's langs de Utrechtseweg als uitgangspunt nemen;
- in het geval van een supermarkt: inpandig laden en lossen, dusdanig dat de veiligheid in de openbare ruimte wordt gewaarborgd (geen achteruit rijdend vrachtverkeer);
- parkeren volledig onder de grond oplossen (niet half verdiept);
- hellingbaan parkeren inpandig oplossen;
- uitgangen voor parkeerkelder en laden en lossen aan de zijde van het plein, niet rechtstreeks ontsluiten op de Utrechtseweg;
- monumentaal groen park Dennenkamp in stand houden;
- buitenruimte rondom gebouw opnieuw ontwerpen, zorgen voor verblijfskwaliteit, qua ontwerp en gebruikte materialen aansluiten op heringericht plein;
- herinrichting Raadhuisplein (zie bladzijde 23).



RABOBANKLOCATIE



PLINT RAADHUIS



Gezien de beperkte omvang van de locatie, de aanwezigheid van monumentaal groen en het monumentale raadhuis, is een volledig ondergrondse situering van een nieuwe supermarkt en het bijbehorende parkeren centraal onder het Raadhuisplein een optie.

Rabobank

Op de voormalige locatie van de Rabobank aan de Pastoor Bruggemanlaan (en het aanpalende kantoorgebouw) kan een nieuw appartementengebouw worden opgericht.

Daarbij gelden de volgende spelregels:

- maximaal toegestane hoogte vergelijkbaar met de huidige hoogte (maatgevend is het hoogste deel van het gebouw);
- in stand houden bestaande bomen;
- hoogwaardige architectuur, eigentijds, meerwaarde voor de plek, sprekende gevels;
- combinatie van duurdere en goedkopere woningen, minimaal 30% in de goedkope en sociale sector;
- levendige gevels met een transparante uitstraling richting de Pastoor Bruggemanlaan en Sint Bernulphusstraat;
- parkeren op eigen terrein of onder het gebouw (niet half verdiept);
- buitenruimte rondom gebouw opnieuw ontwerpen, gezamenlijke tuin, relatie met Dennenkamp.

Plint van het raadhuis.

Het raadhuis is een gemeentelijk monument. Uitbreiding of herontwikkeling kan alleen plaatsvinden mits zorgvuldig uitgevoerd, met aandacht voor de aanwezige kwaliteiten.

Momenteel wordt onderzoek gedaan naar de huisvesting van de ambtelijke organisatie. Meerdere mogelijkheden, waaronder een volledige verhuizing, worden bekeken. De uitkomst van dit onderzoek

bepaalt de mogelijkheden die het gebouw biedt voor onderstaande voorstellen.

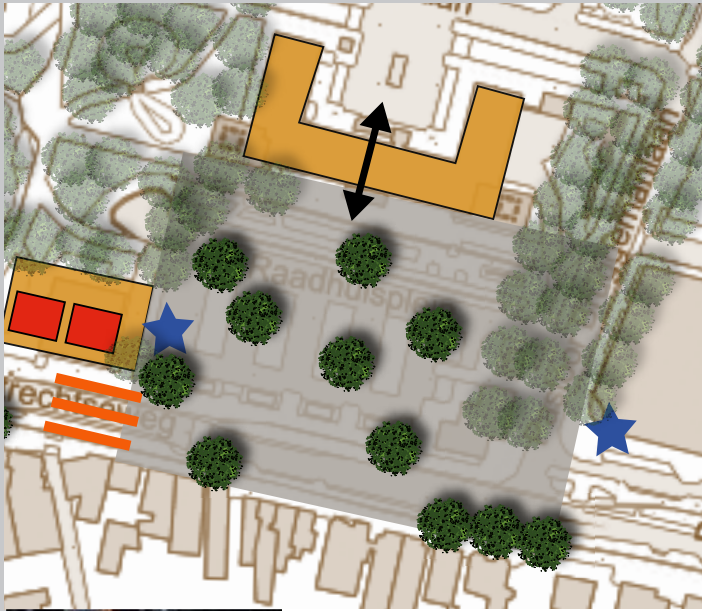
Het raadhuis heeft in de huidige situatie de entree aan de noordzijde en niet aan het Raadhuisplein. Dit kan worden aangepast door de huidige kantoorruimte die op de begane grond zit deels te verplaatsen naar de verdiepingen, zodat er een doorsteek kan worden gemaakt met een tweede entree richting het Raadhuisplein. Hierdoor wordt de toegankelijkheid van het gebouw vergroot.

Zowel een gedeeltelijke verplaatsing van de kantoorruimte als een gehele verhuizing, biedt ruimte voor horeca in de plint, gericht op het Raadhuisplein, met een serre en/of terras op het zuiden. Daardoor krijgt de plint van het gebouw een open uitstraling richting het plein.

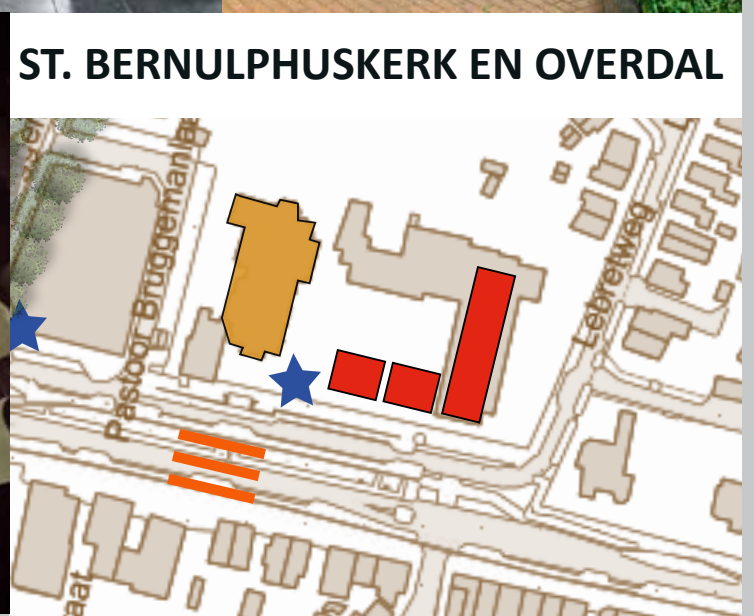
Het huidige bordes kan tevens worden gebruikt voor kleine markten (boeken, brocante, bloemenmarkt), culturele presentaties en dergelijke. Afhankelijk van de vrijkomende ruimte kan ook gedacht worden aan het toevoegen van bijvoorbeeld de bibliotheek, een muziekschool, een (etalage)functie van het museum, of een andere maatschappelijke of culturele functie. Mocht het gebouw vrijkomen doordat de ambtelijke organisatie verhuist, dan is wonen op de verdieping en in de vleugels een goede optie. Bij mogelijke verplaatsing van functies naar het raadhuis moet er overigens ook een passende oplossing gevonden worden voor de nieuwe invulling van de vrijkomende locaties of gebouwen.

Daarbij gelden de volgende spelregels:

- raadhuis is monumentaal, daarom ingetogen en zorgvuldig omgaan met wijzigingen, vooroverleg met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit is noodzakelijk;
- in stand houden bestaande bomen;
- levendige plint met een transparante uitstraling richting het Raadhuisplein;



RAADHUISPLEIN



ST. BERNULPHUSKERK EN OVERDAL

- verbinding door het gebouw heen van noord naar zuid;
- buitenruimte rondom gebouw opnieuw ontwerpen, verblijfskwaliteit, mogelijke terrassen qua ontwerp en gebruikte materialen aansluiten op heringericht plein;
- wellicht kan er een aanvulling op het Airbornemuseum worden gerealiseerd.

Inrichting plein

Het plein zal van gevel tot gevel als samenhangend plein ontworpen worden. Dat betekent dat het plein visueel doorloopt van het raadhuis naar de andere zijde van de Utrechtseweg, en van (de nieuwbouw op) de locatie ABN/AMRO tot aan de voorgevel van de Albert Heijn. Kleur- en materiaalgebruik en het gekozen groen zijn op elkaar afgestemd. De oversteekbaarheid van de Utrechtseweg wordt verbeterd ter hoogte van de ABN/AMRO locatie. Het parkeren wordt op een adequate manier opgelost, extra parkeerplaatsen komen ondergronds.

“Uniek is het dorpsplein, onze on-overdekte evenementen locatie, ook nog parkeer- en marktplaats. Een prachtige ontmoetingsplek midden in het dorp. Dit plein geeft lucht en ruimte aan het centrum.”

Er zal onderzocht worden waar fietsenstallingen kunnen worden toegevoegd en oplaadplaatsen voor fietsen en auto's.

Daarbij gelden de volgende spelregels:

- hoogwaardige herinrichting, zodat het plein niet alleen een plek is om te parkeren, maar ook om te verblijven, met een bijbehorende sfeer en voorzieningen (door bijvoorbeeld zitjes te maken);
- bij herinrichting gebruik maken van de hoogteverschillen op het plein;

- groen op het plein versterken en in verbinding brengen met het groen van park Dennenkamp;
- plein dusdanig inrichten dat de markt en meer kleinschalige evenementen mogelijk blijven, alsmede parkeren;
- speelvoorzieningen toevoegen in park Dennenkamp;
- kermis verplaatsen naar een locatie elders.

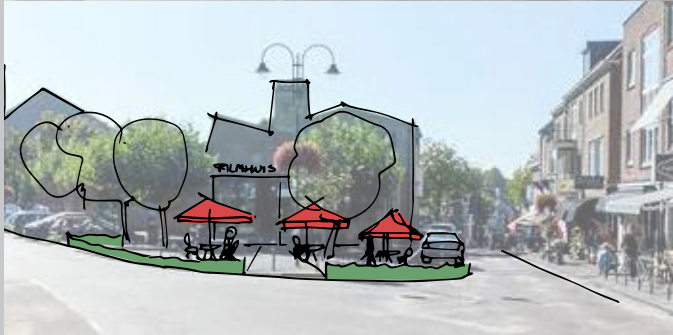
St. Bernulphus kerk en Overdal

Er liggen veel kansen op de locaties van de St. Bernulphus kerk en Overdal, mede omdat nieuwe ontwikkelingen in zowel de kerk als op de locatie van Overdal elkaar kunnen versterken. Bewoners van het nieuwe zorgcentrum kunnen gebruik maken van activiteiten in de kerk. De kerk kan daarnaast een culturele functie krijgen en gebruikt worden als expositieruimte of podium. Tevens kan de kerk een maatschappelijke functie houden als ontmoetingsruimte. Horeca of (specifieke) detailhandel is ook mogelijk op deze plek.

De huidige vorm en uitstraling van de kerk blijven ongewijzigd, intern kan de kerk worden aangepast aan de nieuwe functie, mits zorgvuldig en met in stand houding van de kwaliteit. Een fysieke verbinding met de nieuwbouw van Overdal behoort tot de mogelijkheden.

Op de locatie van Overdal wordt een nieuw zorgcentrum gebouwd, in hoogte vergelijkbaar met het huidige gebouw. Uit stedenbouwkundige optiek wordt de bebouwing gericht op de Utrechtseweg en de Lebrechtweg. Het parkeren komt achter het gebouw, uit het zicht.

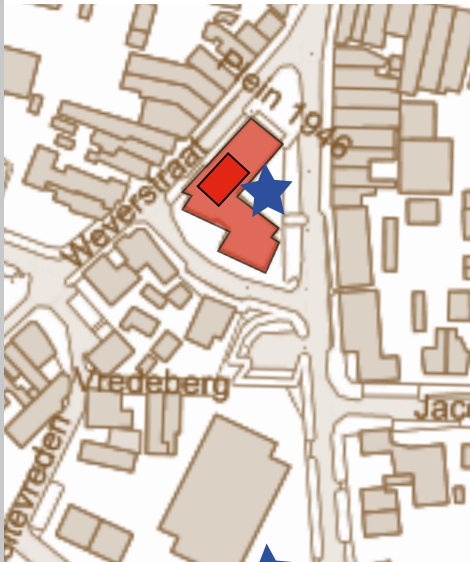
De buitenruimte bij de kerk en bij het nieuwe pand van Overdal zal heringericht worden, aansluitend op de omliggende openbare ruimte. In de huidige situatie is die ruimte moeilijk te gebruiken door ouderen, vanwege de vele abrupte hoogteverschillen.



WEVERSTRAAT



PLEIN 1946



Daarbij gelden de volgende spelregels:

- hoogwaardige architectuur, eigentijds, meerwaarde voor de plek, sprekende gevels;
- de aanwezige ritmiek en massaopbouw van de villa's langs de Utrechtseweg als uitgangspunt nemen;
- levendige gevels met een transparante uitstraling richting de Utrechtseweg en de Lebretweg;
- parkeren uit het zicht oplossen;
- in stand houden bestaande bomen;
- buitenruimte rondom gebouw opnieuw ontwerpen, verblijfskwaliteit, mogelijke terrassen qua ontwerp en gebruikte materialen aansluiten op heringerichte openbare ruimte;
- kerk is monumentaal, daarom zeer ingetogen en zorgvuldig omgaan met wijzigingen, vooroverleg met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit noodzakelijk.

Aandachtspunt is de oversteekbaarheid van de Utrechtseweg ter hoogte van de kerk en Overdal, deze kan mogelijk worden verbeterd door oplossingen te vinden voor de aanwezige hoogteverschillen en door het maken van een middenberm.

Plein 1946

Voor het tot horeca en winkels verbouwde voormalige postkantoor wordt gezocht naar een nieuwe invulling. Die kan bestaan uit publiekstrekkende functies, zoals een filmhuis, een bibliotheek, de publieksbalie van het gemeentehuis, horeca, detailhandel of culturele voorzieningen. Op de verdieping kan worden gewoond.

De buitenruimte van het pand en de openbare ruimte daar om heen wordt heringericht, zodat een autoluw verblijfsgebied ontstaat dat mogelijkheden biedt voor een andere verkeerscirculatie en voor meer verblijfskwaliteit (onder andere door meer groen).

Er zal onderzocht worden waar fietsenstallingen kunnen worden toegevoegd en of de parkeerplaats ten zuiden van de Vredebergkerk openbaar kan worden.

Daarnaast gelden de volgende spelregels:

- voormalige postkantoor is monumentaal, daarom zeer ingetogen en zorgvuldig omgaan met wijzigingen, vooroverleg met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit is noodzakelijk;
- levendige plint met een transparante uitstraling naar omgeving;
- buitenruimte rondom gebouw opnieuw ontwerpen, verblijfskwaliteit, mogelijke terrassen qua ontwerp en gebruikte materialen aansluiten op heringerichte openbare ruimte.

Weverstraat

De buitenruimte in de Weverstraat heeft kwaliteit en wordt niet aangepast. De straat wordt niet afgesloten voor het verkeer.

Het maken van doorzichten naar het Zweiersdal biedt kansen, zodat dit dal meer wordt beleefd vanuit de Weverstraat.

Bestaande publieke en commerciële kwaliteiten moeten behouden blijven, wat onder andere betekent dat er geen woningen worden gerealiseerd op de begane grond maar publiekstrekkende functies zoals detailhandel, horeca of ambachtelijke bedrijvigheid. Maar ook functies als tandartspraktijken of fysiotherapie zijn mogelijk. Bij nieuwe winkelfuncties wordt bij voorkeur uitgegaan van speciaalzaken en ambachtelijke winkels.

Bij nieuwe initiatieven is er aandacht voor de kwaliteit van de architectuur, de verblijfskwaliteit van de buitenruimte en (fiets)parkeren.

6 | Uitvoering

Met de voorliggende Ruimtelijke visie wil de gemeente Renkum een centrum creëren voor Oosterbeek waar het ook in de toekomst goed ondernemen is, met aantrekkelijke en goed bereikbare voorzieningen, waar bezoekers graag komen en waar mensen met plezier wonen.

Dit kan onder andere worden bereikt door het compact maken van het winkelgebied, door meer samenhang in de openbare ruimte, door het versterken van de relatie tussen het Raadhuisplein en Plein 1946 en door nieuwe ontwikkelingen toe te staan die dit ondersteunen. De gemeente ziet veel kansen, mede op basis van de al aanwezige sfeer en grandeur.

Deze ruimtelijke visie betreft een kaderstellende visie die door de gemeenteraad wordt vastgesteld. De visie is richtinggevend en inspirerend voor initiatiefnemers en ook voor de gemeentelijke organisatie. Deze visie is het toetsingskader voor bouwplannen, plannen voor wijziging van het gebruik van panden en voor herinrichtingsplannen van de openbare ruimte in het centrumgebied.

Er is ervoor gekozen om geen uitvoeringsprogramma op te nemen, omdat uitvoering afhankelijk is van initiatieven vanuit partijen. Die kennen we nu slechts ten dele en zijn aan verandering onderhevig.

