



Gemeente Renkum

Voorstel aan de raad

Verantwoordelijk team
Team Regie en Projecten

Nummer
5

Kenmerk
175569

Raad d.d.
25-09-2024

Paragraaf begroting
2

Portefeuillehouder
C.D. (Daniëlle) van Bentem

Steller
M. (Michel) Rauwers

Datum
2 juli 2024

Onderwerp
Ambitiedocument Centrum Oosterbeek

Geadviseerd besluit

1. Het ambitiedocument Centrum Oosterbeek vast te stellen als uitgangspunt voor de verdere ontwikkeling van het centrum van Oosterbeek.

Toelichting op beslispunten

In 2020 is de ruimtelijke visie centrum Oosterbeek vastgesteld door uw raad. Om direct van visie naar ontwerpen en plannen te gaan, is een te grote stap. Daarom heeft uw raad in 2022 besloten een tussenstap te maken met het opstellen van het Ambitiedocument Centrum Oosterbeek. Hiervoor is destijds €75.000,- budget vrijgemaakt en daarnaast is er €50.000,- subsidie ontvangen van de provincie voor de planvorming. Het ambitiedocument is onlangs afgerond en wordt u bij deze voorgelegd ter besluitvorming. Het ambitiedocument is een product van een uitgebreid co-creatietraject met vele belanghebbenden en geïnteresseerden. We zijn samen met hen tot een aantal ambities gekomen die breed herkend en gedragen worden. Deze ambities zijn onderdeel van de 3 kernwaarden die wat ons betreft uitgangspunt zijn voor de ontwikkeling van het centrum van Oosterbeek:

- Identiteit
- Verblijven en ontmoeten
- Verbonden

De kernwaarden en ambities in het Ambitiedocument zijn meer dan een vrijblijvend wensenlijstje. Als we het centrum van Oosterbeek toekomstbestendig willen maken, moeten we duidelijke keuzes maken; niet alles kan. Deze keuzes hebben we inzichtelijk gemaakt in het ambitiedocument en het bijbehorende ontwikkelperspectief. Dit ontwikkelperspectief is een verbeelding van de ambities maar is expliciet géén plan. Het geeft een doorkijk hoe een toekomstbestendig centrum van

Oosterbeek er uit kan zien als we onze ambities waarmaken. Niet alles is te zien op het ontwikkelperspectief, zoals het verbeteren van sociale cohesie in het dorp en het stimuleren van ontmoeten en verblijven. Het doel is namelijk om de kwaliteit van het centrum over gehele linie te verbeteren, zowel qua fysieke ingrepen als qua sociale aspecten. Op de ene plek kan dat door vastgoedontwikkelingen, op de andere plek door het openbare gebied te verduurzamen of door de samenwerking met ondernemers en inwoners aan te gaan. De sleutel tot succes zit 'm vooral in de integraliteit: door over de volle breedte zaken aan te pakken krijgt het centrum een kwaliteitsimpuls die je niet bereikt door alleen vastgoedprojecten te realiseren. Ook is er geld beschikbaar vanuit subsidies en bijdragen voor een integrale aanpak, dit in tegenstelling tot een aanpak die enkel uitgaat van de realisatie van losse projecten, waarvoor niet of nauwelijks subsidie beschikbaar is.

Beoogd effect

Met het vaststellen van het Ambitiedocument Centrum Oosterbeek worden de globale uitgangspunten bepaald voor het centrum van Oosterbeek. Deze kunnen dienen als kader voor de ontwikkeling van de verschillende locaties in het centrum. Vanwege de huidige financiële situatie van de gemeente kan er nu geen budget beschikbaar worden gesteld voor investeringen in het openbare gebied. Daarmee kan dat deel van het ambitiedocument op dit moment niet gerealiseerd worden. Mogelijk dat dit op een later moment alsnog aan de orde kan zijn.

Kader

Het ambitiedocument is gebaseerd op de Ruimtelijke Visie Centrum Oosterbeek (april 2020). Het ambitiedocument is een verdere uitwerking van dit document. Daarnaast sluit het ambitiedocument aan bij de Renkumse omgevingsvisie waarin al een analyse is gemaakt van de situatie in Oosterbeek:

- Het centrum heeft een bovenlokale functie en blinkt uit in hoogwaardige speciaalzaken. Het centrum is te langgerekt om als krachtig winkelgebied te functioneren en kampt met diverse andere problemen zoals een lage verblijfskwaliteit, dominante aanwezigheid van verkeer en weinig groen.
- We zetten daarom in lijn met de centrumvisie in op een toekomstbestendig centrum, waarin het goed ondernemen is, waar aantrekkelijke voorzieningen zijn, waar bezoekers graag naar toe komen en waarin het goed wonen is. Daarbij willen we meer centrumwoningen realiseren, beide pleinen als hotspots verder ontwikkelen en het centrumgebied vergroenen. Het centrum moet zo een fijne omgeving en sociale ontmoetingsruimte worden.
- We zetten daarnaast in op verbeteringen en verschuivingen binnen de zorgeconomie, groei van de vrijetijdseconomie en op toekomstbestendige dorpscentra in Renkum, Oosterbeek, Doorwerth en Wolfheze.
- We willen dan ook dat Oosterbeek zich blijft profileren als het landgoederendorp van onze gemeente. (...) We willen de landgoederen waarborgen en waar nodig herstellen. Van extra belang voor de landgoederen in het dorp is het behouden van een publieke functie waar mensen elkaar ontmoeten. Zo kunnen de landgoederen integraal bijdragen aan zowel een hoge gebruikswaarde, een betere ruimtelijke en historische kwaliteit en aan de leefbaarheid en gezondheid van onze inwoners.

Argumenten

1.1 Het ambitiedocument is een actualisatie van eerdere visies en plannen en biedt de meest recente inzichten voor een toekomstbestendig centrum.

Onderwerp

Ambitiedocument Centrum Oosterbeek

Datum

2 juli 2024

Kenmerk

175569

Pagina

2 van 6

Al lange tijd zijn er ideeën over ingrepen in het centrum van Oosterbeek, ook zijn er in het verleden verschillende visies en onderzoeken geweest voor het centrum waarin dezelfde analyse werd gedaan en de uitkomst vergelijkbaar was. Ondanks dat de behoefte er dus wel lijkt te zijn, en er al veel geld geïnvesteerd is in visies en onderzoek, heeft dit nog niet geleid tot ingrepen in het centrum. In het voorliggende ambitiedocument zijn de laatste inzichten en actualiteiten verwerkt en leggen we een nieuw kader neer voor de verdere ontwikkeling van het centrum.

1.2 Het ambitiedocument vormt de leidraad voor de verdere planuitwerking voor het centrum van Oosterbeek.

Het ambitiedocument is een uitwerking van de centrumvisie uit 2020. Het ambitiedocument vormt voor Oosterbeek de leidraad voor het uitwerken van de ontwikkellocaties en het openbare gebied inclusief beeldkwaliteitsplan. Vervolgens kan de uitwerking plaatsvinden door de markt tot een ontwerp voor de verschillende locaties. Hiervoor sluiten we anterieure overeenkomsten met de marktpartijen (HOK/SOK).

1.3 Actieve participatie is uitgevoerd om draagvlak te creëren voor het ambitiedocument.

Veel belanghebbenden hebben een bijdrage geleverd aan het ambitiedocument: inwoners, ondernemers, ontwikkelaars, organisaties, ambtenaren, etc. Er is een klankbordgroep in het leven geroepen die verschillende kernen bij elkaar is geweest om het ambitiedocument vorm te geven. Hierdoor kan het ambitiedocument gezien worden als een document dat is opgesteld samen met bewoners en belanghebbenden. Het vaststellen van het ambitiedocument is de afsluiting van deze fase in het proces dat we afgelopen jaar met hen doorlopen hebben.

Kanttekeningen

1.1 Omdat er geen budget gereserveerd is voor plankosten en ingrepen in het openbare gebied zijn we afhankelijk van initiatieven van derden om stappen te zetten.

Het is gebruikelijk kosten die we maken voor projecten van derden te verhalen op deze projecten. Dat is ook het geval voor het centrum van Oosterbeek. Na vaststelling van het ambitiedocument gaan we overeenkomsten sluiten met ontwikkelende partijen als zij aan de slag willen met hun plot. In het centrum zijn echter met relatief eenvoudige ingrepen in het openbare gebied snel resultaten bereiken die onze ambities kracht bij zetten. Voorbeelden zijn wandelroutes het centrum in halen, ontmoetingsplekken realiseren en het organiseren van (kleine) evenementen. Hiervoor is momenteel geen budget beschikbaar. In de perspectiefnota 2024 - 2028 wordt voorgesteld geen budget vrij te maken voor het centrumplan Oosterbeek. Daarmee is er dus geen budget om zaken op te pakken in het centrum en is de kans klein dat we subsidies binnen kunnen halen. Daarmee wordt een groot deel van onze ambities op korte termijn niet omgezet in ingrepen en blijven het daarmee ambities.

1.2 Het ambitiedocument is een momentopname

De actuele ontwikkelingen hebben een plek gekregen in het ambitiedocument. Maar het blijft daarmee een momentopname. Het is dan ook nodig de ambities te blijven herijken en te beoordelen op hun actualiteit. Het traject dat nu met ondernemers wordt doorlopen kan bijvoorbeeld nieuwe inzichten geven.

1.3 Het ambitiedocument is geen plan.

Het ambitiedocument is geen plan, het zijn vooral kaders waarbinnen we plannen uit gaan werken. Dat betekent dat er een bepaalde mate van onzekerheid is bij de verdere uitwerking en de

Onderwerp

Ambitiedocument Centrum Oosterbeek

Datum

2 juli 2024

Kenmerk

175569

Pagina

3 van 6

financiële haalbaarheid van de plannen. De mate waarin op termijn budget beschikbaar wordt gesteld en marktpartijen en ondernemers aan de slag gaan bepalen in hoeverre ambities gerealiseerd kunnen worden en op welke termijn.

1.4 Een goed participatieproces is geen garantie op succes

Alhoewel we terug gekregen hebben dat participatieproces zorgvuldig en waardevol werd gevonden, is er daarmee geen garantie op succes. Juist vanwege de organische ontwikkeling is het nodig de plannen te blijven aanscherpen en participatie te blijven doen. De participatie heeft in dit traject bijgedragen aan de kwaliteit van het plan en willen we dan ook zo doorzetten in de volgende fase.

Draagvlak

Er is veel aandacht aan participatie besteed in de totstandkoming van dit ambitiedocument. Vrijwel alle belanghebbenden zijn vertegenwoordigd en zijn betrokken bij het co-creatie traject:

- (toekomstige) Bewoners
- Ondernemers
- Verenigingen
- Bezoekers en toeristen
- Passanten
- Organisaties
- Ontwikkelaars
- Adviseurs vanuit de gemeente

Om inzicht te krijgen in de beleving van het huidige centrum, ideeën en wensen, zijn een aantal mensen uit de doelgroepen 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 en hebben input kunnen geven. De aangedragen suggesties en ideeën zijn (zoveel mogelijk) verwerkt in de uiteindelijke ambities. 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. Ook heeft de klankbordgroep een belangrijke rol gehad in het definiëren van de uiteindelijke ambities.

Verder staan meerdere partijen in het centrum van Oosterbeek voor een ontwikkelopgave. Voorbeelden zijn Vilente die het Overdal terrein opnieuw wil ontwikkelen en de eigenaren van het voormalige Rabobank en ABN AMRO bankgebouw. Naast individuele gesprekken met hen is er een start gemaakt met een gezamenlijk overleg met deze partijen om een integrale ontwikkeling mogelijk te maken. Ook hebben we onze plannen besproken met ondernemers en de ondernemersvereniging. Zij staan aan het begin van een ontwikkeltraject en zijn gestart met centrumregie en werken daarbij waar mogelijk en nodig samen met de gemeente. In dit traject trekken we zoveel mogelijk samen met hen op om te komen tot een verbetering van het centrum.

Aanpak/Uitvoering

Nu er geen budget beschikbaar is om als gemeente zelf het initiatief te nemen bij de centrumontwikkeling zijn we afhankelijk van initiatieven van derden. Met de ontwikkelende partijen

Onderwerp

Ambitiedocument Centrum Oosterbeek

Datum

2 juli 2024

Kenmerk

175569

Pagina

4 van 6

is besproken dat we een convenant of vergelijkbaar sluiten om de gezamenlijke ambities vast te leggen. De basis hiervoor is het ambitiedocument. Daarna zullen er per partij overeenkomsten gesloten worden voor de verdere planvorming. Participatie blijft beperkt tot de belanghebbenden bij de verschillende projecten.

Communicatie

Er is tot nu toe veel communicatie geweest over dit project. Zowel via onze eigen website, als via kranten en nieuwsbrieven. Dit is onderdeel van co-creatie en participatie en willen we doorzetten in de volgende fase, alhoewel dit in afgeslankte vorm zal zijn ten opzichte van de eerdere participatie.

Financiële consequenties

Op basis van het ambitiedocument zijn voor de deelgebieden globale financiële berekeningen opgesteld. Daardoor ontstaat een gevoel bij de financiële haalbaarheid van de diverse deellocales, 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 moeten op een later moment gemaakt worden. Omdat we er nu voor kiezen geen budget vrij te maken kunnen we geen actieve rol innemen en moeten we afwachten welke partijen zich melden om projecten op te gaan pakken. Op dat moment sluiten we een plankostenovereenkomst met hen en plegen we kostenverhaal. Daarmee is dit een budgetneutrale werkwijze.

Lopende plankosten

De plankosten van het doorlopen traject voor het ambitiedocument zijn redelijk overeenkomstig de inschattingen zoals die gedaan zijn in het projectplan. Een deel van de kosten is echter niet gedekt door budgetten. Dit heeft verschillende oorzaken:

- een subsidie was uitgeput toen we deze aanvroegen
- de doorlooptijd is langer geweest dan gepland (mede vanwege de discussie rondom financiën)
- voor een deel van de geschatte kosten was sowieso nog geen dekking
- de participatie is op onderdelen uitgebreider geweest dan vooraf gedacht

Ondanks enkele ingrepen op financieel vlak (de werkzaamheden voor extern advieswerk zijn beperkt en enkele kosten zijn door andere budgetten gedekt), is er toch nog een bedrag dat niet gedekt is. Het was de bedoeling dit bedrag te verrekenen worden met de aanvraag voor het nieuwe budget, maar nu dit niet aan de orde is moet rekening gehouden worden met een overschrijding van ongeveer €50.000 tot €70.000 voor het project. De besluitvorming over de perspectiefnota heeft op het moment van schrijven van dit voorstel nog niet plaatsgevonden. Er van uitgaande dat er geen budget gereserveerd wordt voor het project Centrum Oosterbeek zal het voornoemde bedrag in de najaarsnota worden opgenomen.

Juridische consequenties

Niet van toepassing.

WMO-aspecten

Niet van toepassing.

Onderwerp

Ambitiedocument Centrum Oosterbeek

Datum

2 juli 2024

Kenmerk

175569

Pagina

5 van 6

Gezondheid

Verschillende ambities in het ambitiedocument hebben te maken met het verbeteren van gezondheid:

- Vergroenen zodat er een aantrekkelijk en gezonder centrum ontstaat.
- Goede balans tussen rust en reuring in het centrum.
- Fijnstof en geluidshinder in het centrum verminderen en voldoen aan wettelijke eisen/ Streefwaarden.

Daarnaast zijn er diverse ambities die op andere manieren bijdragen aan gezondheid. Denk hierbij ook aan de mentale gezondheid en het welzijn: een fijne ontmoetingsplek draagt hieraan bij.

Duurzaamheid

Verschillende ambities in het ambitiedocument hebben te maken met het verbeteren van duurzaamheid:

- Vergroenen zodat er een aantrekkelijk en gezonder centrum ontstaat;
- Hergebruik van materialen, toepassen gebruikte materialen;
- Vergroten duurzaamheid en biodiversiteit.

Daarnaast zijn er diverse ambities die op andere manieren bijdragen aan duurzaamheid.

Effect op vermindering regeldruk

Niet van toepassing.

Alternatieven

Het alternatief is het ambitiedocument niet vast te stellen. Daarmee zijn er geen kaders voor de verdere ontwikkeling van het centrum van Oosterbeek. Daarmee is er geen samenhang in het centrum en zullen ontwikkelingen volledig solitair gerealiseerd worden. Dit is vanuit de gedachte van een samenhangend centrum onwenselijk.

Bijlagen

1. Ambitiedocument Centrum Oosterbeek