

Generaal Urquhartlaan 4
6861 GG Oosterbeek

Postbus 9100
6860 HA Oosterbeek
Telefoon (026) 33 48 111
Fax (026) 33 48 310

Internet www.renkum.nl

IBAN NL02BNGH0285007076
KvK 09215649

Valkenburcht Beheer BV
t.a.v. de heer J. E. Stoevelaar
Poelwijklaan 22
6691 MH Gendt

| | |
|---------------|---|
| Datum | Onderwerp |
| 30 april 2021 | Pre toets Valkenburcht, Valkenburglaan 35 te Oosterbeek |

Beste heer Stoevelaar,

Hierbij ontvangt u onze beoordeling van uw initiatief voor de locatie Valkenburcht, Valkenburglaan 35 te Oosterbeek.

Feitelijke rectificaties/updates d.d. 19 januari 2022

De pre-toets is van 30 april 2021. Er zijn hierin enkele foutieve zaken opgenomen en een aantal zaken is veranderd sinds 30 april 2021. Deze geven we in dit tekstvak weer. De tekst van deze pre toets is onveranderd gebleven.

- Het is niet de heer maar mevrouw J.E. Stoevelaar, zijnde de directie.
- Een intentieovereenkomst noemen we tegenwoordig haalbaarheidsovereenkomst.
- De Valkenburcht bestaat uit 140 appartementsrechten voor bewoning met (hotel)service, waarin ook gevestigd een revalidatiekliniek met 34 plaatsen, uitgebaat door Opella.
- Op 18 januari 2021 waren 117 van de 140 appartementen in handen van Valkenburcht Beheer B.V.
- Er is geen sprake van een hotelfunctie maar van (hotel)service
- Er wordt een doelgroep van vitale ouderen aangetrokken, naast de huidige doelgroep

Samengevat

Uw brief van

Uw kenmerk

Behandeld door

Verzenddatum van deze brief

Ons kenmerk

W. Janssen

(026) 33 48 323

Bijlage

30 april 2021

126040

w.janssen@renkum.nl

In deze pre toets is de door u voorgestelde ontwikkeling integraal beoordeeld op de wenselijkheid hiervan voor de leefomgeving, aan de hand van ons beleid. Wij beoordelen uw initiatief als 'klaar voor de volgende stap'. Er zijn wel aandachtspunten waaraan in het vervolg invulling moet worden gegeven. Het betreft een ambtelijk advies. Op basis hiervan kunt u door naar het opstellen van een intentieovereenkomst, projectplan en lichte BIBOB screening. Met het sluiten van de intentieovereenkomst spreekt de gemeente zich ook bestuurlijk uit over de wenselijkheid van het initiatief.

Vooraf

Het doorlopen pre toets proces heeft bestaan uit

- Een integrale beoordeling van uw (stedenbouwkundige) plan door relevante beleidsambtenaren;
- Bijeenkomsten van de lokale en regionale Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK)

Beoordeling

Uw plan hebben wij op de volgende onderdelen beoordeeld:

1. Eigendomssituatie
2. huidige en beoogde planologische situatie
3. stedenbouwkundige (en architectonische) inpassing: advies van de CRK
4. relevant ruimtelijk beleid: *het beleid van gemeente, provincie, en rijk*
5. toetsing woningbouwprogramma aan geldend beleid

Hieronder wordt nader ingegaan op deze onderdelen.

1. Eigendomssituatie

De Valkenburcht bestaat uit 140 woonappartementen met (hotel)service en een revalidatiekliniek met 34 plaatsen, uitgebaat door Opella. Eigenaar is de Vereniging van Eigenaars Parkflat de Valkenburcht te Oosterbeek. Op 18 januari 2021 waren 118 van de 140 appartementen in handen van *All-inn Real Estate*.

2. Planologische check

De planlocatie ligt in het gebied waar het bestemmingsplan '*Oosterbeek-Noord 2014*' van kracht is. Ter plaatse van de huidige Valkenburcht ligt het bouwvlak met de bestemming '*wonen*', met de aanduiding '*maatschappelijk*'. Er is ruimte voor gestapeld wonen binnen dit bouwvlak. De maximale bouwhoogte is 24 meter in het middelste gedeelte en respectievelijk 18 en 21 meter aan de linker- en rechtervleugel. Het bouwvlak mag voor 100% worden bebouwd. Rondom de Valkenburcht is de bestemming '*tuin*' van kracht. Het zuidelijk deel van het terrein kenmerkt zich door een hoge archeologische verwachting, waar het noordelijk deel een middelhoge archeologische verwachting heeft.

Dit geeft de initiatiefnemer ruimte om binnen het bestemmingsplan met een min of meer dezelfde ruimtelijke verschijningsvorm te herontwikkelen. Echter, daarmee wordt niet de optimale ruimtelijke kwaliteit behaald. Er is een plan ontwikkeld dat er op is gericht om die optimale ruimtelijke kwaliteit wel te behalen. Het plan voorziet in het vervangen van de huidige bouw om er een viertal losstaande, kleinere (in oppervlakte, niet in hoogte) appartementengebouwen voor in de plaats te zetten. Twee gebouwen zullen gebruikt worden om te wonen, terwijl de andere twee wonen zullen combineren met een respectievelijke zorg- en hotel-functie. De verschillende onderzoeken en ontwerpen wijken wat van elkaar af met betrekking tot het precieze aantal, maar

Onderwerp

Pre toets locatie Valkenburcht, Valkenburglaan 35 te Oosterbeek

Datum

30 april 2021

Ons kenmerk

126040

Pagina

2 van 13

de plannen voorzien in circa 204 woonappartementen met (hotel)service en een kleinschalig woonzorg-gedeelte van 36 zorgunits.

Er zal sprake zijn van slopen en nieuwbouw, waarbij de nieuw te realiseren appartementengebouwen buiten het bestaande bouwvlak geplaatst zullen worden. Hiermee zal er dan ook sprake zijn van een herziening van het bestemmingsplan wat betreft het bouwvlak. De functie van het gebouw zal gelijk blijven aan wat er momenteel mogelijk is.

Oppervlakte en hoogte

Hoewel er een groter aantal appartementen zal worden gerealiseerd, zal het oppervlakte van de nieuwe Valkenburcht kleiner worden. Momenteel beslaat het gebouw, inclusief bergingen, zo'n 5.150m², dit zal in de nieuwe situatie ongeveer 3.700m² zijn. Door efficiëncywinst gaat de bruto vloeroppervlakte wel omhoog van 25.000 m² BVO naar circa 30.000m² BVO. Bergingen zullen inpandig worden opgelost. Ook parkeren zal deels en half verdiept onder de gebouwen worden gerealiseerd. Hierdoor kan een groter deel van het terrein kwalitatief worden benut.

Het centrale gedeelte van de Valkenburcht kent momenteel 8 verdiepingen. Hoewel er nog geschoven en gespeeld kan worden met de hoogte per gebouw is het uitgangspunt dat de hoogte vergelijkbaar zal zijn met de bestaande situatie.

Opgemerkt dient nog te worden dat er in het kader van de archeologische waarde die voor het gehele perceel geldt een onderzoekplicht geldt maar die zal aan bod komen in het traject van de bouwaanvraag.

3. Stedenbouw

Het plan is zowel in de regionale als lokale CRK behandeld. Zie hieronder de uitkomsten van deze overleggen, zijnde het advies van de CRK d.d. 22 april 2021.

Aanleiding

In de vergadering van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit, de CRK, is het plan gepresenteerd voor de sloop van het bestaande complex van het appartementengebouw De Valkenburcht. Het betreft hier een ontwikkeling om het min of meer versleten en vanuit eigentijdse visie niet meer passende appartementengebouw te vervangen door vier losse bouwblokken met woningbouw in meerdere categorieën met bijbehorende parkeervoorzieningen. Het plan is ter plekke van het bestaande complex, gecombineerd met een rondwandeling over het terrein gepresenteerd aan de commissie. Daarbij aanwezig waren de landschapsarchitect, de architect, de opdrachtgever en de gemeente. In de presentatie is een visie geformuleerd over landschap, de verdeling van bouwmassa's, de gewenste functies van zorg, hotelaccommodatie, wonen en het parkeren.

Planopzet

Het betreft hier een bijzondere locatie, gelegen in het bos ten noordwesten van Oosterbeek. Kenmerkend is de ligging in het parkgebied, met lange zichtlijnen van oude wegen door het landschap. Ook is sprake van een behoorlijk niveauverschil op de locatie, wat ook te maken heeft met de aanleg van de bestaande parkflat. In het voorstel is vanuit een landschappelijke studie naar de kenmerken van de omgeving een visie gemaakt over de gewenste plaatsing van de nieuwe bouwmassa's op deze locatie. Een belangrijk middel is het aanhechten op bestaande structuren, met in het bijzonder de Van Tienhovenlaan. Ook is aandacht gegeven aan het parkeren, dat nu

Onderwerp

Pre toets locatie Valkenburcht, Valkenburglaan 35 te Oosterbeek

Datum

30 april 2021

Ons kenmerk

126040

Pagina

3 van 13

voor een groot deel zichtbaar aan de voorkant van het complex is gesitueerd. In het voorstel wordt zoals gezegd de bestaande bebouwing gesloopt en komt er nieuwe bebouwing in de vorm van vier bouwmassa's in het gebied. Daarbij is er ook een oplossing voor het parkeren, voor een groot deel in en onder de bebouwing en met een groot veld aan de noordzijde van de locatie. Verder wordt het parkeren over het terrein verdeeld met daarbij aandacht voor het groen. Uitgangspunt is dat de bestaande hoogte van de parkflat niet wordt overschreden met de nieuwe bebouwing, die wel een andere richting en breedte hebben, gericht op eenzijdigheid ten behoeve van de woningen. In het plan worden naast de zorgwoningen en een (zorg)hotelkoop- en huurappartementen ondergebracht in twee bouwmassa's.

Toetsingscriteria

Voor deze ontwikkeling dient het bestemmingsplan te worden aangepast waarbij door de gemeente is aangegeven dat hier een meer open verkaveling gewenst is. Voor dit gebied geeft de welstandsnota het strenge niveau aan. Daarnaast staat in het eerste hoofdstuk dat nieuwe ontwikkelingen niet uit de weggegaan moeten worden: "Het is van groot belang dat er voldoende ruimte en liefst zelfs een stimulering is van het zoeken naar nieuwe vormen en cultuurontwikkeling. Daar moet een welstandsnota nadrukkelijk ruimte voor bieden."

Beoordeling

In algemene zin wordt opgemerkt dat de studie in zichzelf zorgvuldig is uitgevoerd, met aandacht voor alle factoren die van invloed zijn op de locatie. De commissie kan zich daarom in hoofdlijnen vinden in dit voorstel. Daarbij worden vanuit de verschillende disciplines binnen de CRK de volgende aanbevelingen gedaan.

Landschap: Met dit plan wordt een verbetering bereikt ten opzichte van de bestaande situatie door de open structuur. Gevraagd wordt om goed inzichtelijk te maken wat de consequenties zijn voor herstel en of verandering van de bestaande natuur en landschap. Dit kan onder meer door een duidelijke weergegeven opname van de bestaande bomen op het terrein. Ook kan het parkeren een nieuwe barrière opleveren voor de toegankelijkheid van het gebied. Tenslotte de vraag hoe de lange lijn van de Van Tienhovenlaan zich exact op het project gaat richten.

Stedenbouw:

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt zijn de voorgestelde bouwvolumes voorstelbaar op deze locatie, gezien ook de gewenste bebouwingskarakteristiek van hogere en lagere bouwvolumes. Wel zijn er zorgen over de parkeerdruk op het terrein waarbij alternatieven met bijvoorbeeld gedeeld autobezit onderzocht moeten worden. Daarbij is het de vraag of 250 parkeerplaatsen welvoldoende zijn bij 200 appartementen en 36 zorgwoningen, in relatie tot de verschillende categorieën woningen waaraan gedacht wordt. Dat kan een hogere parkeerdruk opleveren en de vraag is om dit mee te nemen zonder het beoogde groene karakter aan te tasten.

Architectuur: Het ontwerp geeft in grote lijnen een prettig beeld, waarbij in de architectonische aanpak de vraag is in hoeverre sprake zal zijn van samenhang of verscheidenheid. Ook de vraag in hoeverre het 'hoofdgebouw' als zodanig prominent is of bijvoorbeeld met een accent kan worden aangegeven. Daarnaast wordt gevraagd om vanuit de presentatie het dak als vijfde gevel toe te passen en zo de gebouwen een eigen en samenhangend silhouet te geven.

Duurzaamheid: Vanuit oogpunt van duurzaamheid heeft het plan wel impact op deze omgeving, het totale gebied gaat flink op de schop genomen worden. Voor de nieuwbouw ontstaat dan wel de kans om natuurinclusief te gaan bouwen. Aandacht wordt daarbij gevraagd voor de impact van het bouwen zelf van de vier verschillende gebouwen. Dat neemt ruimte in en kan ten koste gaan van de bestaande natuurwaarden.

Onderwerp

Pre toets locatie Valkenburcht, Valkenburglaan 35 te Oosterbeek

Datum

30 april 2021

Ons kenmerk

126040

Pagina

4 van 13

Conclusie

De commissie kan zich goed vinden in dit voorstel en ziet het verder uitgewerkte plan met belangstelling tegemoet.

De gemeente kan zich goed vinden in en volgt het advies van de CRK.

4. Ruimtelijk beleid

Verkeer

De voorgenomen ontwikkeling is getoetst op de volgende onderdelen:

- Parkeren
- Ontsluiting

Parkeren

Initiatiefnemers hebben van de ontwikkeling een parkeerbalans opgesteld. Uit de parkeerbalans blijkt dat sprake is van een parkeeroverschot. Wij zijn echter van mening dat de parkeerbalans op basis van verkeerde uitgangspunten is opgesteld:

- voor alle appartementen is de parkeernorm van een serviceflat aangehouden. De appartementen in gebouw 1 zijn te kenmerken als een serviceflat (woning met beperkte zorgfunctie) maar de appartementen in gebouw 2 t/m 4 zijn gewone appartementen. Voor appartementen geldt een aanzienlijk hogere parkeernorm dan voor een serviceflat. Ter vergelijking: de parkeernorm voor een duur appartement bedraagt 2,1 pp (koop) en 1,9 pp (huur), terwijl de parkeernorm voor een serviceflat 1,2 pp per woning bedraagt;
- de parkeerbehoefte van de bewoners en bezoekers is met elkaar gesaldeerd. Dit is niet gebruikelijk bij één (hoofd)functie. Bovendien moet er rekening mee gehouden worden dat de inpandige parkeerplaatsen niet uitwisselbaar zijn tussen bewoner en bezoekers;
- bij de hotelfunctie is geen rekening gehouden met de parkeerbehoefte van personeel;
- in de parkeerbalans staat aangegeven dat 250 parkeerplaatsen worden aangelegd (125 parkeerplaatsen inpandig en 125 parkeerplaatsen op maaiveld). Op de "plankaart_maaiveld" en "plankaart_parkeren half verdiept" staan maar 220 parkeerplaatsen ingetekend.

Op basis van bovenstaande uitgangspunten moet de parkeerbalans opnieuw opgesteld worden. Bij de invulling van de parkeerbehoefte moet rekening gehouden worden dat bij gebouw 4 voldoende parkeerplaatsen (inpandig en op maaiveld) worden aangelegd vanwege de loopafstand tot het noordelijke centrale parkeerterrein. Verder moet worden aangegeven op welke wijze oplaadinfrastructuur voor elektrische auto's wordt gefaciliteerd.

In de parkeeronderbouwing wordt overigens ook (kort) gesproken over deelmobiliteit. We vragen ons af hoe realistisch deelmobiliteit is gelet op de doelgroep(en) van de appartementen?

Het onderdeel fietsparkeren moet nog verder uitgewerkt worden. Voor het bepalen van het aantal fietsenstallingen kan (ook) gebruik gemaakt worden van de kencijfers uit CROW publicatie 317 Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie. Bij de invulling van de stallingsbehoefte moet onderscheid gemaakt worden naar inpandige stallingen (bewoners) en stallingen op maaiveld (bezoekers). Hierbij dient (tenminste voor de bewoners) ook aandacht besteed te worden aan oplaadinfrastructuur.

Ontsluiting

De planlocatie wordt ontsloten door de Valkenburglaan. De Valkenburglaan is een gebiedsontsluitingsweg. Uit oogpunt van verkeersveiligheid en verkeersdoorstroming worden op

Onderwerp

Pre toets locatie Valkenburcht, Valkenburglaan 35 te Oosterbeek

Datum

30 april 2021

Ons kenmerk

126040

Pagina

5 van 13

gebiedsontsluitingswegen maar beperkt in- en uitritten toegestaan. Het ontwerp voorziet in het gebruik van 3 van de 5 bestaande in- en uitritten. Er worden geen nieuwe in- en uitritten aangelegd. Dit beoordelen wij positief.

Groen, natuur en landschap

De volumestudie is nog vrij abstract. Toetsing op deze studie kan daarom niet in detail, maar op abstract niveau plaatsvinden. Van daaruit bekeken is het een enorme positieve kans op een verbetering van deze plek, waarbij het huidige flatgebouw plaats maakt voor een ensemble dat meer past in het landschap. Door onze landgoederenvisie te nemen als startpunt voor de ontwikkeling, waarderen wij zeer. Ook is het goed dat er een bomeninventarisatie heeft plaatsgevonden en dat de bebouwing vervolgens is afgestemd op de bomen. Bij deze toetsing moeten we een voorbehoud maken. Belemmeringen op detailniveau kunnen nu niet worden voorzien.

Landgoederen

De landgoederenvisie geeft voor landgoed De Sonnenberg een aantal kansen weer, waarvan voor deze locatie de volgende van toepassing zijn:

- Bezie de locaties in samenhang met het aangrenzende landschap
- Vergroot de natuurwaarden van het gebied
- Denk in gebouwenensembles. Mocht Parkflat De Valkenburcht op termijn vervangen worden door nieuwbouw, ga dan uit van een open verkaveling

Daarnaast benoemt de landgoederenvisie het belang van het stelsel van monumentale beukenlanen voor het landgoed.

Natuur en biodiversiteit

Binnen onze gemeente willen wij alle kansen benutten om de biodiversiteit te vergroten. Gezien de ligging van het gebied op de grens tussen dorp en bosgebied verwachten we een natuurinclusieve bebouwing met leef- en nestruimte voor onder andere insecten, vogels en vleermuizen. Ook de inrichting van de niet-bebouwde ruimte dient mogelijkheden hiervoor te benutten.

Het perceel grenst aan Natura2000 gebied Veluwe. Dat kan mogelijk beperkingen opleveren voor planvorming en/of realisatie.

Groenstructuur

In het Groenstructuurplan staat dat de bomen langs de Valkenburgerlaan onderdeel uitmaken van de groenstructuur. Deze laanbomen dienen behouden te blijven. Waar mogelijk dient de structuur aangevuld te worden.

In gemeente Renkum zijn we zuinig op bomen. Gezonde bomen (gemeentelijk én particulier) willen we zo veel mogelijk behouden en uit laten groeien tot volwassen exemplaren. In deze fase is het nog onduidelijk hoeveel bomen van welke kwaliteit gekapt moeten worden. In een volgende fase willen we dit graag inzichtelijk hebben en een onderbouwing op welke wijze het plan hiermee omgaat.

Water

Er is geen oppervlaktewater in de directe omgeving, vanuit oppervlaktewater is er geen aandachtspunt. Er is weinig informatie beschikbaar over het grondwater. Het gebied ligt te hoog voor overstromingsgevaar vanuit rivier of beken.

Onderwerp

Pre toets locatie Valkenburcht, Valkenburglaan 35 te Oosterbeek

Datum

30 april 2021

Ons kenmerk

126040

Pagina

6 van 13

Het gebied ligt aan de noordwestkant van Oosterbeek. Op de kaart 'bescherming grondwaterstromingen' is het gebied groen hetgeen betekent dat er geen rekening gehouden moet worden met ondergrondse leemlagen als ze de diepte in zouden gaan. Ook voor een bodemwarmteenergiesysteem zijn er geen beperkingen.

Riolering

In de haalbaarheidsfase uit te zoeken wat de effecten van de extra bewoners op de riolering is. Regenwater afkomstig van verhardingen mag niet aangesloten worden op de riolering en moet in het plangebied verwerkt worden. Ten behoeve van berging en infiltratie moet er rekening gehouden worden met ruimte op eigen terrein en in het plangebied. Uitgangspunt voor de berekening van deze ruimte is 40 mm per m² verharding. Als de korrelgrootte van de bodemdeeltjes dit toestaat, kan er incidenteel iets afgetrokken worden van 40. Ruimte die daarvoor gereserveerd wordt of een voorziening die gemaakt wordt, moet na 24 uur weer beschikbaar zijn voor een volgende regenbui en bij voorkeur via infiltratie leeglopen.

Klimaatadaptatie

Op basis van de informatie die we hebben, lijkt dit stukje Oosterbeek niet gevoelig voor wateroverlast.

Het gebied ligt te hoog voor overstromingsgevaar.

Wat klimaatadaptatie met betrekking tot hitte en droogte betreft: bij het ontwerp zou gestreefd moeten worden naar een zo beperkt mogelijke toename van verharding, conform het gemeentelijk uitgangspunt om te 'ontstenen' en vergroenen. En er zou gestreefd moeten worden naar het behoud van zoveel mogelijk groen en het versterken hiervan. Het ontwerp lijkt hieraan zeker tegenmoet te komen. Verder zijn er vooral aandachtspunten voor de uitwerking van de gebouwen: naast 'verwarmen' moet er aandacht zijn voor koelen. Hetzij via natuurlijke ventilatie, hetzij via koelsystemen. Het voorkomen van opwarming verdient ook aandacht: luiken/zonwering/screens.

Duurzaam Bouwen

In de Nota Wonen wordt aangegeven dat woningen moeten worden gebouwd met voldoende energetische kwaliteit (en daarmee aansluiten bij de landelijke en lokale duurzaamheidsambities). En moeten tevens voldoende levensloopgeschikt zijn. We hanteren daarvoor het instrument GPR gebouw. Duurzaamheid wordt in GPR Gebouw zichtbaar in 5 thema's: Energie, Milieu, Gezondheid, Gebruikskwaliteit en Toekomstwaarde. Per thema verschijnt een waardering op een schaal van 1 tot 10. Het uitgangspunt is gemiddeld een 7 met minimaal een 8 voor energie. Per 1-1-2021 is met name het thema energie via BENG ook wettelijk vereist.

Zorg

Het aantal zorgunits blijft ongeveer hetzelfde. Het plan voorziet in een toename van appartementen met hotelfunctie. Dit geeft in beginsel invulling aan de achterstallige opgave qua seniorenwoningen zoals deze is omschreven in de Nota Wonen 2019. In de woondeal Regio Arnhem Nijmegen 2020 is aangegeven dat ouderen een gat ervaren tussen thuis wonen (al dan niet met zorg) en het verpleegtehuis met 24- uurs zorg. Er wordt ingezet op beschermende vormen van wonen, het levensloopgeschikter maken van de woningvoorraad en op het vergroten van doorstromingsmogelijkheden voor ouderen. Ook hieraan geeft het plan invulling met de collectieve ontmoetingsruimten en de 24-uur beschikbaarheid van zorg.

Er is echter wel gedetailleerd beleid uitgewerkt aan de mate waarin de gemeente invulling wil geven aan de achterstallige opgave. Dit hangt samen met enerzijds vergrijzing van de gemeente

Onderwerp

Pre toets locatie Valkenburcht, Valkenburglaan 35 te Oosterbeek

Datum

30 april 2021

Ons kenmerk

126040

Pagina

7 van 13

en anderzijds de decentralisatie van de WMO en de daarmee samenhangende extra financiële druk op de gemeente. In de Beleidsnotitie wonen en zorg 2015 en de Toetsingscriteria wonen en zorg 2019 is het beleid uitgezet om alleen voor de lokale vraag 'verzorgd wonen' te ontwikkelen. Slechts 49% van de verhuizers naar 'verzorgd wonen' komt momenteel uit eigen gemeente. In de haalbaarheidsfase zal daarom gekeken moeten worden hoe het plan zich verhoudt tot de lokale behoefte en mogelijke stijging van de WMO-kosten. Dit zal uitvoeriger onder het woningbouwprogramma besproken worden, maar ook vanuit het zorgoogpunt is het wenselijk dat er niet voor een eenzijdige doelgroep van senioren gecatered wordt, maar dat er een gemêleerde mix van doelgroepen zorgt voor onderlinge versterking en ondersteuning.

5. Woningbouwprogramma

Subregionale woonagenda

In maart 2018 is de nieuwe subregionale woonagenda opgesteld. De subregionale Woonagenda Arnhem e.o. 2017-2027, Wendbaar sturen, verantwoord versnellen. Met deze subregionale woonagenda zijn de regionale afstemming van woningbouwplannen en een aantal bijbehorende ambities vastgelegd. De focus ligt op de aanpak van een aantal maatschappelijke opgaven rondom wonen die de individuele gemeente niet alleen kan oplossen dan wel oppakken en waarbij ze kunnen leren van elkaar.

Met de nieuwe woonagenda wordt vooral gekeken naar de kwaliteiten van het plan en naar de toegevoegde waarde van het plan op lokale en/of (sub)regionale behoefte.

De kwantiteit speelt geen leidende rol meer, maar wordt gehanteerd als richtsnoer. Daardoor wordt een nieuwbouwplan niet meer "alleen" kwantitatief beoordeeld.

Voor de uitvoering van de woonagenda is begin december 2018 het uitvoeringsprogramma 2018-2019 vastgesteld. Daarin zijn de spelregels voor de woningbouw verder afgestemd. Eén van de afspraken is dat nieuwe initiatieven in de sub-regio worden afgestemd, indien sprake is van een omvang van meer dan 50 woningen (stad Arnhem) respectievelijk meer dan 10 woningen (overige gemeenten). Dit zodat er sub-regionaal een kwalitatieve afstemming plaatsvindt op het gebied van nieuwbouw. Zodra het bouwprogramma bekend is wordt deze sub-regionaal afgestemd.

Het ontwerp gaat uit van 204 appartementen plus 36 zorgunits, verdeeld over een viertal gebouwen. Het plan zal daarom sub-regionaal dienen te worden afgestemd.

Gemeentelijk beleid

Nota wonen

Algemene uitgangspunten

- Vraaggericht bouwen is het uitgangspunt.
- Bij de invulling van het woningbouwprogramma gaan wij uit van de situatie per kern en de ligging van de locatie binnen de kern.
- Door toevoegingen willen wij de diversiteit in de wijken vergroten.
- Wij hechten veel waarde aan een duurzame, levensloopgeschikte, groene (ecologische) ontwikkeling van de gebouwde omgeving en een goede toekomstkwaliteit van het woningaanbod.
- In de centra van de kernen willen wij vooral ruimte bieden aan (senioren) appartementen/nultredenwoningen en in de wijken er om heen willen wij ruimte bieden aan eengezinswoningen.

Onderwerp

Pre toets locatie Valkenburcht, Valkenburglaan 35 te Oosterbeek

Datum

30 april 2021

Ons kenmerk

126040

Pagina

8 van 13

- Betreft het toevoegen van appartementen; wij gaan daar buiten de centra van de kernen vooraan terughoudend mee om.
- In woningbouwprogramma's nemen wij in beginsel ruimte op voor alle prijscategorieën woningen (huur en koop) en gaan wij ons niet beperken tot alleen de goedkopere of de duurdere categorieën. Tevens is een mix veelal nodig om een locatie tot ontwikkeling te kunnen brengen.
- Wij kiezen niet alleen voor traditioneel woningbouw maar ook voor plannen met vernieuwde/innovatieve woonvormen, zoals CPO, Tiny house, groepswonen, en meergeneratiewoningen. Hiermee willen wij een woningbouwprogramma realiseren voor een gemêleerde doelgroep.
- Het plan biedt zo mogelijk een oplossing voor incurante woningen uit de bestaande woningvoorraad.
- Het plan draagt bij aan het voorzien in voldoende betaalbare sociale huurwoningen binnen de kernen waar uitbreiding gewenst is.
- Het plan speelt in op de behoefte van de verschillende doelgroepen.
- Nieuwe woningen zijn op de lange termijn voor meerdere doelgroepen aantrekkelijk.
- Wij hechten aan hergebruik van bestaand vastgoed.
- Het plan dient zo mogelijk bij te dragen aan het versterken van de verzorgingsstructuur en levert een bijdrage aan een gevarieerde wijkopbouw (kwetsbare wijken)
- De uitgangspunten gelden in principe niet bij (particuliere) bouw van één tot drie (extra) woningen.
- De uitgangspunten betreffen niet uitsluitend nieuwbouwlocaties maar betreffen ook sloop/nieuwbouw- en transformatielocaties.

Uitgangspunten per kern: Oosterbeek: "Uit onderzoek blijkt dat in beginsel alle segmenten van de koop- en huur woningmarkt onder een behoorlijke druk staan. Toevoeging van alle segmenten is dan ook gewenst. Wel willen wij ons inspannen om de kansen voor de starters te vergroten. Dit door het toevoegen van goedkopere koopwoningen (tot € 200.000) of sociale huurwoningen. Tevens willen wij appartementen in het centrumgebied stimuleren, vooral voor de doelgroep senioren."

Een van de speerpunten uit deze nota is 'speerpunt 4: wonen voor ouderen (langer zelfstandig thuis wonen)'. De ontwikkeling van de nieuwe Valkenburcht voldoet aan deze doelstelling. Momenteel wordt de Valkenburcht door een hoogbejaarde (veelal 85+) doelgroep bewoond; doel van de nieuwe Valkenburcht is om een doelgroep van vitale ouderen aan te trekken. Mensen van wie de kinderen het huis uit zijn en op zoek gaan naar een kleinere woning zullen hier terecht kunnen. Deze mensen zijn nog vitaal en zullen op ten duur wellicht lichte zorg nodig hebben: het komt dan een beetje op het scheidingsvlak tussen thuis blijven wonen en een verzorgingstehuis. Hiermee kunnen ze langer zelfstandig thuis blijven wonen, wat voldoet aan de beleidsdoelstelling. Doordat ouderen in deze ontwikkeling een kleinere en wellicht meer passende woning vinden, komen de eengezinswoningen die ze verlaten vrij. Dit is ook gunstig voor de doorstroming op de woningmarkt.

Sociaal gezien is het wenselijk dat er een gevarieerde wijkopbouw ontstaat. Ook gezien de huidige opbouw van de achterliggende wijken vinden wij de beoordeelde plannen erg eenzijdig gericht op senioren. De gemeente denkt dat grotere diversiteit in doelgroepen de leefbaarheid van de plek en de gemeente in brede zin zou versterken. Uiteraard met als uitgangspunt dat dit niet ten koste

Onderwerp

Pre toets locatie Valkenburcht, Valkenburglaan 35 te Oosterbeek

Datum

30 april 2021

Ons kenmerk

126040

Pagina

9 van 13

moet gaan van de senioren die nu al in de Valkenburcht wonen. Het betreft dus de extra woningen die gerealiseerd worden.

De term Verzorgd Wonen (gedefinieerd in de Nota Wonen 2019 als "zelfstandige woningen in een complex, waarbij de zorg 24 uur per dag op afroep beschikbaar is") verdient extra aandacht. In de Beleidsnotitie wonen en zorg 2015 en de Toetsingscriteria wonen en zorg 2019 is het beleid uitgezet om alleen voor de lokale vraag 'verzorgd wonen' te ontwikkelen. Op basis van onderzoek is deze behoefte geraamd. In het vervolg is het nodig om de plannen voor de Valkenburcht, de mate waarin sprake is van 'verzorgd wonen' op de Valkenburcht en de lokale behoefte nader te bezien. Dit kan effect hebben op het geplande woningbouwprogramma voor de toekomstige Vallkenburcht.

De woonnota beoogt 'Verzorgd Wonen' mogelijk te maken voor alle mensen, ongeacht hun sociaaleconomische status. De nota gaat daarbij uit van huurappartementen en huurprijzen die worden vastgesteld conform het woningwaarderingstelsel (WWS) en conform de in de lokale markt gebruikelijke huurprijzen voor seniorenwoningen van een vergelijkbare oppervlakte, ligging en luxe. De Woonnota heeft als uitgangspunt dat minimaal 80% van de te realiseren woningen 'verzorgd wonen' een huurprijs hebben (inclusief servicekosten) onder de liberalisatiegrens.

Uiteraard zijn dit uitgangspunten, de praktijk kan hier iets van afwijken. Daarbij speelt ook weer het verkrijgen van een juiste mix van doelgroepen mee. Wanneer bijvoorbeeld een expat een appartement met hotelservice huurt, kan redelijkerwijs niet gesproken worden van 'verzorgd wonen', ook al is 24-uurs zorg bij de Valkenburcht wel beschikbaar. Om een juiste mix te bewerkstelligen, leefbaarheid te bevorderen en te zorgen voor een niet te eenduidige sociale mix is het belangrijk dat alle prijscategorieën vertegenwoordigd zullen worden. De verdeling van koop/huur en tegen welke prijzen is niet uit de plannen op te halen, de betaalbaarheid van woningen in het woningbouwprogramma is daarmee zeker een aandachtspunt voor de uitwerking.

Een laatste aandachtspunt betreft het toevoegen van appartementen voor senioren buiten de kern; algemeen uitgangspunt van de Woonnota is dat wij hier buiten de centra van de kernen vooralsnog terughoudend mee omgaan. Voor het grootste deel betreft het hier uiteraard vervanging van bestaand. Bovendien is het een locatie die door veel ouderen als een gewenste woonlocatie gezien zal worden, zeker gezien de gezamenlijke hotelservice. Een meer gemêleerde mix van doelgroepen zou de nadruk op de toevoeging van seniorenappartementen buiten de kern ook wat ten goede kunnen veranderen.

6. Aandachtspunten

Resumerend komen wij tot de volgende aandachtspunten:

| ID | Onderdeel | Aandachtspunten |
|----|---------------------|-----------------|
| 1. | Eigendomssituatie | |
| 2. | Planologische check | |

Onderwerp

Pre toets locatie Valkenburcht, Valkenburglaan 35 te Oosterbeek

Datum

30 april 2021

Ons kenmerk

126040

Pagina

10 van 13

| | | |
|----|---------------------|---|
| 3. | Stedenbouw | <ul style="list-style-type: none"> - inzichtelijk te maken wat de consequenties zijn voor herstel en of verandering van de bestaande natuur en landschap - Is de parkeerdruk te hoog? - het dak als vijfde gevel toepassen en zo de gebouwen een eigen en samenhangend silhouet geven - kans om natuurinclusief te gaan bouwen. Ook tijdens bouw rekening houden met natuur. |
| 4. | Ruimtelijk beleid | <p><u>Verkeer en parkeren</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - De parkeerberekening hanteert niet de juiste uitgangspunten. Te verbeteren in haalbaarheidsfase. De verwachting is dat er meer parkeerplaatsen nodig zullen zijn hetgeen het ontwerp onder druk kan zetten - Is deelmobiliteit realistisch gezien de doelgroep. - Fietsmobiliteit verder uit te werken. <p><u>Groen, natuur en landschap</u></p> <p>In een volgende fase willen we dit graag inzichtelijk hebben hoeveel bomen van welke kwaliteit gekapt moeten worden</p> <p><u>Riolering</u></p> <p>In de haalbaarheidsfase uit te zoeken wat de effecten van de extra bewoners op de riolering is.</p> <p><u>klimaatadaptatie en duurzaam bouwen</u></p> <p>Bij de verdere uitwerking rekening houden met de beleidsuitgangspunten zoals beschreven in de pre toets</p> <p><u>Zorg</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 'Verzorgd wonen': Bouwen voor lokale behoefte. - Gemêleerde bevolkingsopbouw is gewenst |
| 5. | Woningbouwprogramma | <ul style="list-style-type: none"> - Grotere diversiteit in doelgroepen is gewenst - T.a.v. 'Verzorgd wonen': Bouwen voor lokale behoefte. - T.a.v. 'Verzorgd wonen': Voldoende betaalbare (huur)woningen zodat 24-uurs zorg niet afhankelijk wordt van sociaaleconomische status - Toename seniorenwoningen buiten de kern beperken. |

7. Ambtelijke beoordeling

Klaar voor de volgende stap. In het vervolg invulling te geven aan de genoemde aandachtspunten.

Onderwerp

Pre toets locatie Valkenburcht, Valkenburglaan 35 te Oosterbeek

Datum

30 april 2021

Ons kenmerk

126040

Pagina

11 van 13

8. Vervolgstappen

Op basis van dit advies kunt u besluiten uw initiatief door te zetten. Bij voortzetting van uw initiatief stellen wij een intentieovereenkomst en projectplan op, waarover het college van Burgemeesters en Wethouders een besluit nemen. Ook voeren wij een quick-scan BIBOB uit. Als eventueel vervolg hierop wordt een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd. Het draagvlak in de omgeving maakt een belangrijk onderdeel uit van de haalbaarheid. Indien het gemeentebestuur tot de conclusie komt dat de ontwikkeling niet alleen beleidsmatig wenselijk, maar ook haalbaar is, kunnen gemeente en u een anterieure overeenkomst (samenwerkingsovereenkomst) ondertekenen. Dan kunnen de ruimtelijke procedures voor bestemmingsplan en vergunning starten.

Kosten

De kosten voor het opstellen van de intentieovereenkomst, projectplan en collegevoorstel en het uitvoeren van een quick-scan BIBOB bedragen naar inschatting minimaal €2.500,-. Wij zullen dit bedrag als voorschot aan u in rekening brengen. Eventuele extra kosten worden op basis van nacalculatie met u verrekend, op basis van de jaarlijks vastgestelde uurtarieven. Hierover wordt u vooraf geïnformeerd.

Wij vragen u schriftelijk of per e-mail aan Wout Janssen aan te geven dat u een intentieovereenkomst wilt laten opstellen. Vervolgens sturen wij u hiervoor een factuur van ons. Na ontvangst van de betaling starten wij de werkzaamheden.

Er kunnen zich ontwikkelingen voordoen die ertoe leiden dat een andere afweging ten aanzien van uw verzoek gemaakt wordt. Om er zeker van te zijn dat deze pre toets als uitgangspunt voor een intentieovereenkomst kan dienen, verzoeken wij u uw schriftelijke verzoek om de intentieovereenkomst op te stellen binnen 6 maanden na de verzenddatum van deze brief in te dienen. Indien u dit later doet, houdt de gemeente zich het recht voor om op basis van nieuwe inzichten, de procedure te herstarten met een nieuwe pre toets.

Algemene voorwaarden

Op al onze overeenkomsten zijn de Algemene Inkoopvoorwaarden gemeente Renkum van toepassing. Alle factuurvoorwaarden vindt u op www.renkum.nl > ondernemers > Inkoop en aanbesteden > Inkoopvoorwaarden. Op uw verzoek zenden wij u een exemplaar van de inkoopvoorwaarden toe.

Uw aanspreekpunt

Mochten er nog vragen zijn naar aanleiding van bovenstaande dan kunt u contact op nemen met projectmanager dhr. W.H.M. (Wout) Janssen. Dit kan zowel via de mail w.janssen@renkum.nl als telefonisch op (026) 33 48 323.

Met vriendelijke groet,

Onderwerp

Pre toets locatie Valkenburcht, Valkenburglaan 35 te Oosterbeek

Datum

30 april 2021

Ons kenmerk

126040

Pagina

12 van 13



B. (Barend) Streefkerk
Teamleider team Regie en Projecten

Onderwerp

Pre toets locatie Valkenburcht, Valkenburglaan 35 te Oosterbeek

Datum

30 april 2021

Ons kenmerk

126040

Pagina

13 van 13