



Gemeente Renkum

Voorstel aan de raad

Verantwoordelijk team

Team Regie en Projecten

Nummer

Kenmerk

Raad d.d.

31-05-2023

Paragraaf begroting

Portefeuillehouder

C.D. (Daniëlle) van Bentem

Steller

W. (Wout) Janssen

Datum

12 april 2023

Onderwerp

Kaderstelling Valkenburcht

Geadviseerd besluit

1. De (ruimtelijke) kaders voor het project Valkenburcht vast te stellen
2. Het stedenbouwkundig ontwerp Valkenburcht vast te stellen
3. Kennis te nemen van het participatieverslag Valkenburcht

Toelichting op beslispunten

Aanleiding

De huidige Valkenburchtflat is sterk verouderd, niet duurzaam en toe aan vernieuwing. Op zoek naar een manier om deze vernieuwing met kwaliteit uit te voeren is er een stedenbouwkundig plan gemaakt. Na een discussie in de raad en gesprekken tussen Valkenburcht Beheer BV en de gemeente is nu het voorstel van Valkenburcht Beheer BV gekomen om 7 betaalbare woningen op te nemen in het plan.

De huidige Valkenburcht bestond uit 172 woonappartementen (door samenvoegen zijn dat er nu 140) met servicevoorzieningen en diensten. In 2012 zijn van de 140 appartementen 16 omgebouwd tot een revalidatiecentrum voor kortdurende zorg met 34 plaatsen. Inmiddels is de revalidatiefunctie recentelijk door de zorgverlener opgeheven, de nachtzorg is overgenomen door een andere partij.

Het gebouw is gelegen aan de Valkenburglaan 35 te Oosterbeek.

Het gebouw loopt op zijn laatste benen en voldoet niet langer aan de eisen van de huidige tijd. De betaalbaarheid van de huidige bewoners komt steeds verder onder druk te staan door de stijgende energie-, onderhouds- en personeelskosten. Uit onderzoek is gebleken, dat renovatie en hergebruik financieel geen haalbare opties zijn.

Het bestemmingsplan geeft de ruimte om binnen de huidige contouren gestapelde woningbouw te realiseren, waarbij geen maximum geldt voor het aantal woningen en de betaalbaarheid daarvan. Buiten de huidige contouren laat het bestemmingsplan 5800 m² bruto vloeroppervlak toe t.b.v. maatschappelijke voorzieningen. Binnen het huidige bestemmingsplan kunnen derhalve op realistische wijze circa 220 woningen worden gerealiseerd, plus ca 60 zorgwoningen met bijbehorende faciliteiten.

Echter, daarmee wordt niet de optimale ruimtelijke kwaliteit behaald, zoals in de landgoederenvisie van de gemeente wordt gewenst.

Er is een plan ontwikkeld, dat erop gericht is die ruimtelijke kwaliteit wel te behalen. Het plan voorziet in de vervanging van het huidige gebouw door een viertal losstaande appartementsgebouwen in een open landschap (aansluitend bij de landgoed-karakteristiek).

In de gebouwen worden 177 woonappartementen gerealiseerd met een collectief servicepakket, 7 betaalbare huurappartementen zonder collectief servicepakket bedoeld voor mensen met een cruciaal beroep bij voorkeur werkend bij de Valkenburcht, en een zorgfunctie met 28 units. De zorgfunctie borgt voor de bewoners op het terrein plotselinge zorg in noodgevallen (nachtdienst). Door het efficiënter ruimtegebruik worden meer appartementen gebouwd dan in het huidige gebouw, maar aanmerkelijk minder dan het bestemmingplan toestaat.

Valkenburcht Beheer BV is eigenaar van het overgrote deel van de appartementen. De VvE Parkflat de Valkenburcht heeft Valkenburcht Beheer gevraagd het voortouw te nemen voor de vervangende nieuwbouw.

Plangebied

Het plangebied is het perceel kadastraal bekend gemeente Oosterbeek, sectie B, nummer 793.



Locatie Valkenburcht

Onderwerp

Kaderstelling Valkenburcht

Datum

12 april 2022

Kenmerk

Pagina

2 van 17



Huidige Valkenburcht in vogelvlucht

Doorlopen proces tot nu toe

April 2021 is het door Valkenburcht Beheer BV ingediende plan voor sloop en nieuwbouw ambtelijk en integraal beoordeeld op de wenselijkheid voor de leefomgeving. Dit is gebeurd aan de hand van ons beleid (middels een zogenaamde pre-toets). Het initiatief is beoordeeld als 'klaar voor de volgende stap' waarbij het plan als kansrijk is aangemerkt maar waarin er ook aandachtspunten zijn aangegeven, met name op het gebied van (de diversiteit van) het woonprogramma en parkeren (de pre-toets is toegevoegd als bijlage 2). Valkenburcht Beheer BV had ten tijde van de pre-toets al ruimschoots overleg gevoerd met de huidige bewoners. Zonder de steun van hen had het immers geen zin een dergelijke ontwikkeling in te zetten. Ook met de naburige agrariër waren de plannen al doorgenomen.

Januari 2022 is een haalbaarheidsovereenkomst gesloten waarin is overeengekomen samen de haalbaarheid van het plan te onderzoeken. Naast de haalbaarheidsovereenkomst is ook een participatieplan gemaakt als leidraad voor het participatieproces.

Vervolgens is Valkenburcht Beheer BV in samenwerking met de gemeente aan de slag gegaan met het onderzoeken van de haalbaarheid. Naast de benodigde ruimtelijke onderzoeken, betreft dit ook het draagvlak bij de direct belanghebbenden. Het plan heeft aan de hand van de zorgen en wensen van bewoners en omwonenden, alsmede de opmerkingen in de pre-toets, meerdere aanpassingen ondergaan. Door te kiezen voor het concept met vier afzonderlijke woontorens wordt de Valkenburcht interessanter voor een breder publiek. In gebouw A bevinden zich de voorzieningen en is het serviceniveau hetzelfde als in de huidige Valkenburcht. De zorgcomponent heeft een plek in gebouw B. Gebouw C en D zijn verder weg van de voorzieningen en zijn gericht op zelfstandig

Onderwerp

Kaderstelling Valkenburcht

Datum

12 april 2022

Kenmerk

Pagina

3 van 17

wonen in het groen, met faciliteiten op het terrein. In tegenstelling tot de huidige situatie waarbij het vrijwel onmogelijk is mensen onder de 75 jaar te 'verleiden' in De Valkenburcht te komen wonen, is de verwachting dat de nieuwbouw wél aansluit op de wensen van een breder publiek: mensen van middelbare leeftijd (45-65 jaar), jongere senioren (65-75 jaar) en oudere senioren (75+). Gaandeweg is het ontwerp verder ingevuld en gedetailleerd.

Het plan is voor kaderstelling ingebracht in de raad van 23 november 2022. Er bleek nog onvoldoende draagvlak te zijn. Het raadsvoorstel is daarop ingetrokken en er is een motie aangenomen om:

1. Opnieuw met de initiatiefnemer in gesprek te gaan over het inpassen van 50 procent betaalbare woningen, waar het de extra toe te voegen woningen betreft;
2. De raad te informeren over de uitkomsten van dit gesprek.

Rondom deze raadsvergadering zijn ook enkele brieven en een anoniem manifest binnengekomen.

Naar aanleiding van de discussie in de raadsvergadering is er een raadsbezoek aan de Valkenburcht georganiseerd. Vanuit de wens om onnodige vertraging te voorkomen is de Valkenburcht ook geagendeerd op de raadsontmoeting van februari 2023. Door een ongelukkige formulering van het agendapunt werd de verwachting gewekt dat er een aangepast plan zou worden gepresenteerd, terwijl dit er nog niet was. Daarom is de agendering bij de raadsontmoeting weer ingetrokken. Gecommuniceerd is af te wachten tot er een daadwerkelijk resultaat ligt, voortkomend uit de gesprekken.

De gesprekken tussen wethouder en initiatiefnemer hebben nu geleid tot een voorstel van De Valkenburcht als reactie op de motie (dit voorstel is toegevoegd als bijlage 9).

Het stedenbouwkundig plan dat ten grondslag ligt aan de kaderstelling is toegevoegd als bijlage 1. Dit stedenbouwkundig plan is in feite niet aangepast. Duidelijk is geworden dat met het aanpassen ook het verkregen interne draagvlak bij de bewoners van de Valkenburcht zou verdwijnen. De programmering binnen het stedenbouwkundig plan wordt dus wel aangepast, waarbij 7 betaalbare huurappartementen deel gaan uitmaken van het plan. Het participatieproces tot nu toe is weergegeven in een participatieverslag (bijlage 3) en blijft doorlopen.

Beoogd effect

Met dit raadsvoorstel vragen wij u het stedenbouwkundig ontwerp inclusief daarin opgenomen beeldkwaliteit vast te stellen (bijlage 1). Hiernaast vragen wij u de (ruimtelijke) kaders, zoals hieronder aan gegeven, vast te stellen. Tenslotte vragen wij u kennis te nemen van het participatieverslag (bijlage 3). De vastgestelde kaders en het stedenbouwkundig ontwerp zullen de basis vormen voor een samenwerkingsovereenkomst (anterieure overeenkomst) en het opstellen van een ontwerp bestemmingsplan, waarna de bestemmingsplanprocedure kan worden begonnen.

Alhoewel het besluiten over een kaderstelling, volgens de in juni 2022 vastgestelde RO processen, een bevoegdheid van het college van B&W is, brengen wij dit specifieke plan toch graag ter besluitvorming naar de Raad. Dit omdat het met de (her)bouw van 184 woningen en 28 zorgunits een omvangrijk plan betreft en omdat het op een enkel aspect niet eenduidig passend is binnen de reeds geldende kaders voor de gemeente Renkum.

Onderwerp

Kaderstelling Valkenburcht

Datum

12 april 2022

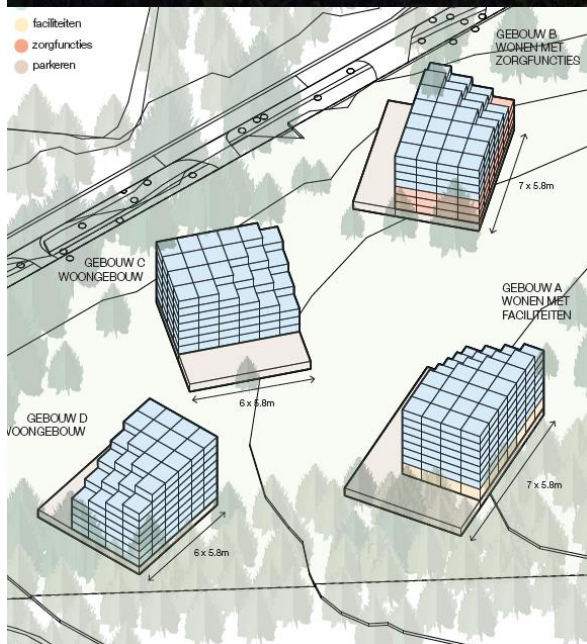
Kenmerk

Pagina

4 van 17

Het Stedenbouwkundig ontwerp

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) heeft de eerste versie van het stedenbouwkundige plan als onderdeel van de pre-toets beoordeeld (zie bijlage 2). Het was een zeer positieve beoordeling. De aandachtspunten, met name aangaande natuur/groen en parkeren hebben hun beslag gekregen in het verdere ontwerp- en detailleringproces. Vervolgens is het herziene ontwerp op 3 oktober 2022 opnieuw in de CRK besproken. Het verslag is toegevoegd als bijlage 4. Het stedenbouwkundig plan is 23 september 2022 ook beoordeeld door de Woon Advies commissie (WAC). Het verslag is toegevoegd als bijlage 5. Deze beoordelingen laten blijken dat het project op de juiste koers zit. De geplaatste adviezen worden betrokken bij de verdere uitwerking van het plan. Het vast te stellen stedenbouwkundig ontwerp is toegevoegd als bijlage 1.



Onderwerp

Kaderstelling Valkenburcht

Datum

12 april 2022

Kenmerk

Pagina

5 van 17

Vast te stellen kaders

De volgende (ruimtelijke) kaders worden voorgesteld om vast te stellen. De toelichting vindt u onder het kopje "Argumenten".

Algemene kaders

Passend binnen wetgeving en beleid

1. De geldende relevante ruimtelijke wetgeving en beleid is van toepassing op het project. Het project geeft op de diverse beleidsterreinen goede invulling aan het regionaal en gemeentelijk beleid.

Financieel gedekt

2. De kosten die de gemeente maakt door te werken aan het project worden vergoed vanuit het project. Dit is vastgelegd in de haalbaarheidsovereenkomst en wordt voor de vervolgfases vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst.

Ruimtelijke kaders

Wonen

3. In het project worden gerealiseerd:
 - a. 184 woonappartementen
 - b. 28 woonzorg kamers (>ZZP-3)

Deze getallen kunnen nog enigszins gewijzigd worden als gevolg van verdere gewenste aanpassingen in het ontwerp waarbij het aantal woningen maximaal 5% en het aantal zorg-kamers maximaal 10% mag afwijken van bovengenoemde aantallen.

4. De Valkenburcht bestaat uit vier losse gebouwen die gezamenlijk een ensemble vormen.
 - De maximale hoogte van gebouw A (8 lagen) wordt 28 meter ten opzichte van het maaiveld. De bruto footprint van het gebouw is ca. 1200 m².
 - De maximale hoogte van gebouw B (7 lagen) wordt 24 meter ten opzichte van het maaiveld. De bruto footprint van het gebouw is ca. 1200 m².
 - De maximale hoogte van gebouw C (7 lagen) wordt 24 meter ten opzichte van het maaiveld. De bruto footprint van het gebouw is ca. 1000 m².
 - De maximale hoogte van gebouw D (8 lagen) wordt 26 meter ten opzichte van het maaiveld. De bruto footprint van het gebouw is ca. 1000 m².
5. De gebouwen krijgen uiteenlopende serviceplannen waardoor de diversiteit bevorderd wordt.
6. 177 woningen vallen in de categorie 'duur'. 7 woningen vallen in de categorie 'betaalbare huur'.
7. Het staat de ontwikkelaar vrij om de woningen in de categorie 'duur' als huur dan wel koop in de markt te zetten. De 7 woningen in de categorie 'betaalbaar' worden als huur in de markt gezet.

Onderwerp

Kaderstelling Valkenburcht

Datum

12 april 2022

Kenmerk

Pagina

6 van 17

8. Woningen die te koop dan wel huur worden aangeboden, worden eerst lokaal aangeboden.
9. De vormgeving van de gebouwen zal verder worden uitgewerkt waarbij de door CRK en WAC gemaakte opmerkingen worden meegenomen.

Zorg

10. De aard van de woonzorg-kamers wordt niet gewijzigd ten opzichte van de huidige situatie, waarmee feitelijk bedoeld wordt dat de geboden zorg onder de Zorgverzekeringswet of Wet langdurige zorg vallen.

Verkeer en parkeren

11. De Valkenburcht blijft ontsloten aan de Valkenburglaan.
12. Het aantal aansluitingen op de Valkenburglaan wordt terug gebracht van vijf naar drie.
13. Er worden geen nieuwe aansluitingen op de Valkenburglaan gerealiseerd.
14. Het aantal parkeerplaatsen moet voldoen aan de parkeernormen uit CROW publicatie 381 Toekomstbestendig parkeren
15. De parkeerplaatsen voor bezoekers zullen altijd openbaar toegankelijk zijn.
16. Het laden van elektrische auto's wordt mogelijk gemaakt volgens bouwbesluit.
17. Voor de inrichting van de parkeervoorzieningen zal een matenplan overlegd worden. De maatvoering van de parkeerplaatsen moet voldoen aan de ontwerprichtlijnen ASVV 2021 of NEN2443 bij de parkeergarage/-kelder.
18. Met Valkenburcht Beheer BV zal verder invulling gegeven worden aan een deugdelijke invulling en vormgeving van het fietsparkeren op het perceel. De CROW publicatie 317-Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie richtlijn is hierbij geldend.

Groen

19. Het Stedenbouwkundig Ontwerp (bijlage 1) en de bomenkaart (bijlage 6) met daarin de inventarisatie van te behouden, te kappen en te planten bomen vormen het uitgangspunt voor de ontwikkeling van het groen. Met Valkenburcht Beheer BV zal het landschaps- en beplantingsplan verder uitgewerkt worden om deze optimaal invulling te laten geven aan de beginselen van natuurinclusief bouwen.
20. De laanbomen aan de Valkenburglaan blijven behouden.

Riool en water

21. Het effect van de woningen op het riool zal onderzocht worden. Capaciteit van het vuilwaterriool is een randvoorwaarde voor de ontwikkeling. In de samenwerkingsovereenkomst zal worden opgenomen dat eventuele kosten voor aanpassing van het riool voor rekening komen van de projectontwikkelaar.

Onderwerp

Kaderstelling Valkenburcht

Datum

12 april 2022

Kenmerk

Pagina

7 van 17

22. Het regenwater wordt niet aangesloten op de riolering. Ten behoeve van berging en infiltratie wordt er rekening gehouden met ruimte op eigen terrein.

Duurzaamheid

23. Alle woningen zullen voldoen aan de BENG eisen.
24. Het Ontwerp (bijlage 1) vormt de basis voor hitte- en droogtebestendig bouwen. Met Valkenburcht Beheer BV wordt verder gewerkt aan de uitwerking van de gebouwen: naast verwarmen moet er aandacht zijn voor verkoelen.

Argumenten

Hierna volgt de bijbehorende uitleg en argumentatie aangaande de gestelde kaders. Voordat we in gaan op het beleid is het belangrijk om de uitgangssituatie te duiden in een aantal punten:

- Het huidige gebouw gaat qua onderhoudsstaat met forse schreden achteruit en is niet duurzaam. De energie-, onderhouds- en personeelskosten blijven jaarlijks stijgen, terwijl het huidige gebouw niet meer voldoet aan de wensen van nieuwe bewoners. De betaalbaarheid van het huidige gebouw voor de huidige bewoners staat daarmee sterk onder druk.
- Onderzoek heeft uitgewezen dat hergebruik en renovatie financieel geen haalbare optie is. Dat betekent dat de sloop van de huidige woningen, die nog wel een bepaalde waarde vertegenwoordigen, in feite het vertrekpunt is voor de financiële vervangingskosten. Om het huidige serviceniveau betaalbaar te houden voor de huidige bewoners is een uitbreiding van het aantal woningen daarom noodzakelijk;
- Het bestemmingsplan geeft de ruimte om binnen de huidige contouren gestapelde woningbouw te realiseren, waarbij geen maximum geldt voor het aantal woningen en de betaalbaarheid daarvan. Buiten de huidige contouren laat het bestemmingsplan 5800 m² bruto vloeroppervlak toe t.b.v. maatschappelijke voorzieningen. Binnen het huidige bestemmingsplan kunnen derhalve op realistische wijze circa 220 woningen worden gerealiseerd, plus ca 60 zorgwoningen met bijbehorende faciliteiten. De basis voor een nieuw bestemmingsplan is daarom de gedachte dat initiatiefnemer en gemeente door samenwerking een veel hogere ruimtelijke kwaliteit kunnen bewerkstelligen op deze locatie.

Wonen

De Woonagenda subregio Arnhem e.o. 2021 t/m 2023, de Woondeal regio Arnhem-Nijmegen 2023 en de Nota Wonen gemeente Renkum 2019 zijn afgewogen. Ook het zeer recente woonbehoefteonderzoek van Companen (maart 2023) is meegenomen in de afweging.

De Gemeente Renkum zet in de Nota Wonen in eerste instantie in op de toevoeging van grondgebonden woningen in Oosterbeek, met eventuele uitzonderingen richting appartementen zoals een transformatie van een bestaand pand waar geen mogelijkheid is voor het realiseren van grondgebonden woningen. Dit is zo'n pand, allereerst omdat de ontwikkeling voornamelijk vervanging behelst en het uitgangspunt is dat de huidige bewoners eenzelfde soort woning,

Onderwerp

Kaderstelling Valkenburcht

Datum

12 april 2022

Kenmerk

Pagina

8 van 17

concept en service geboden wordt. Kort gezegd: Het gebouw wordt vernieuwd, maar De Valkenburcht blijft bestaan. De bewoners verhuizen mee.

Bij realisatie zal de Valkenburcht 184 appartementen en 28 woonzorg-kamers behelzen. Desalniettemin wordt de voetafdruk verkleind en wordt de ruimtelijke kwaliteit verbeterd, met name door de openheid van het gebied te vergroten. Het huidige gebouw kent namelijk bijzonder veel inefficiënte ruimte.

Gebouw A en D zullen 8 woonlagen hebben. Gebouw B en C zullen 7 woonlagen hebben. Dit is niet meer dan de huidige Valkenburcht. De reden waarom de nieuwe gebouwen toch wat hoger worden dan de huidige is vanwege het bouwbesluit. Verdiepingslagen onder het huidige woonbesluit kennen hogere plafonds.

Een van de speerpunten uit de Nota Wonen is 'speerpunt 4: wonen voor ouderen (langer zelfstandig thuis wonen)'. Het zeer recente Woningbehoefteonderzoek 2022-2040 (Companen, maart 2023) bevestigt en kwantificeert dit speerpunt:

- *Door de vergrijzing neemt het aantal ouderen in de komende jaren toe. Vooral het aantal 75-plussers neemt sterk toe.*
- *In de praktijk hebben lang niet alle ouderen een zorgvraag. De meeste ouderen wonen ook in de toekomst in een gewone woning, eventueel met (kleine) aanpassingen.*
- *De komende jaren zal de vraag naar geclusterd wonen voor ouderen in verhouding veel toenemen. Enerzijds doordat het aantal ouderen met een zorgvraag toeneemt, anderzijds omdat ook vitale ouderen vaker zullen kiezen voor deze woonvorm. Uit sociale overwegingen en om zelfregie te blijven houden over hun woon(zorg)situatie.*
- *Tot 2040 is in Renkum een groeiende vraag naar geclusterd wonen voor ouderen van 840 in 2022 naar 1.560 in 2040 te verwachten*

De ontwikkeling van de nieuwe Valkenburcht geeft invulling aan deze behoefte. Momenteel wordt de Valkenburcht door een hoogbejaarde (veelal 85+) doelgroep bewoond; doel van de nieuwe Valkenburcht is om ook 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: Deze mensen kunnen doorstromen vanuit hun gezinswoningen en in de Valkenburcht langer zelfstandig thuis blijven wonen. De service-invulling van de vier gebouwen is op deze diversificatie ingericht: In gebouw A bevinden zich de voorzieningen en is het serviceniveau hetzelfde als in de huidige Valkenburcht. De zorgcomponent heeft een plek in gebouw B. Gebouw C en D hebben een beperkte service en zijn gericht op zelfstandig wonen in het groen, met dus op het terrein aanwezige faciliteiten. De typologie van woningen wordt ondersteunend aan een mix van doelgroepen. Er komt een brede typologie aan woningen in de nieuwbouw, variërend qua afmetingen van circa 75 tot 140 m². Deze types bevinden zich op alle etages van de diverse gebouwen.

Het concept van de Valkenburcht blijft ongewijzigd, de huidige bewoners krijgen in het nieuwe gebouw een vergelijkbare service voor een vergelijkbare prijs aangeboden. Dit is ook een voorwaarde die de huidige bewoners logischerwijs stellen. Om daarbij het dekken van de kosten van sloop van het bestaande en nieuwbouw naar moderne maatstaven, financieel mogelijk te maken is het noodzakelijk om meer oppervlakte woning toe te voegen. De bijdrage aan de servicekosten wordt namelijk aan de hand van het aantal gehuurde m² bepaald. In verhouding tot

Onderwerp

Kaderstelling Valkenburcht

Datum

12 april 2022

Kenmerk

Pagina

9 van 17

de huidige situatie zal het aantal m² gehuurde oppervlakte woning toenemen terwijl het aantal m² collectieve inefficiënte ruimte zal afnemen.

Naast bovenstaande financiële reden is het toevoegen van appartementen zonder service-concept voor De Valkenburcht ook onwenselijk omdat er zo een tweedeling ontstaat binnen de bewoners. In de praktijk zal dit ook tot een onwerkbaar situatie leiden wanneer sommige bewoners wel van de services gebruik mogen maken en anderen niet (bijvoorbeeld toegang tot de ontmoetingsruimte). Bewoners van de Valkenburcht kiezen bewust voor de collectiviteitsgedachte die samenhangt met de individuele servicekosten.

In de huidige Valkenburcht vallen alle appartementen door de servicekosten in de dure categorie. Wanneer in lijn met bovenstaande, ook alle nieuwe appartementen met service-concept worden toegevoegd heeft dit tot gevolg dat alle appartementen in de dure categorie vallen. Deze situatie is het belangrijkste onderwerp van discussie geweest in de raadsvergadering van 23 november 2022. De volgende motie is ingebracht:

1. Opnieuw met de initiatiefnemer in gesprek te gaan over het inpassen van 50 procent betaalbare woningen, waar het de extra toe te voegen woningen betreft;
2. De raad te informeren over de uitkomsten van dit gesprek.

Valkenburcht Beheer BV geeft in haar voorstel aan dat zij van mening is dat er bij het bepalen van hoeveel woningen zij met de realisatie van het plan toevoegen, uitgegaan moet worden van haar bestaande rechten vanuit het bestemmingsplan. Met een stedenbouwkundige analyse heeft zij aannemelijk gemaakt dat er binnen de contouren van het plan circa 220 woningen en circa 60 woonzorg-units gerealiseerd kunnen worden. Daarmee beroept Valkenburcht Beheer BV zich op haar geldende rechten voortkomend uit het bestemmingsplan.

Wanneer er uitgegaan wordt van het feitelijk aantal woningen in plaats van de geldende rechten vanuit het bestemmingsplan is het ook nog lastig te bepalen waar mee gerekend moet worden. Onderstaande tabel geeft het volledige overzicht:

	Appartementen	Woonzorg-units
Valkenburcht bij aankoop groot aantal appartementen door Valkenburcht Beheer BV	172	0
Na samenvoegingen appartementen	140	0
Na omzetting appartementen naar woonzorg-units	124	34
Dit Raadsvoorstel	184	28
Benadering huidige mogelijkheden binnen bestemmingsplan	220	60

Een discussie over welke aantallen als uitgangspunt te hanteren bij het vaststellen van hoeveel woningen Valkenburcht Beheer BV toevoegt, ligt op de loer. Uit de gesprekken tussen gemeente en Valkenburcht Beheer BV is gebleken waar de bewegingsruimte nog zat. Er is besloten te kijken naar de meerwaarde van het voorstel en onderliggende stedenbouwkundige plan van Valkenburcht Beheer BV.

Onderwerp

Kaderstelling Valkenburcht

Datum

12 april 2022

Kenmerk

Pagina

10 van 17

Valkenburcht Beheer BV stelt voor om 7 appartementen als betaalbare huur voor mensen met een cruciaal beroep bij voorkeur werkend voor De Valkenburcht in het plan op te nemen. Op basis van de volgende argumenten beoordelen wij dit voorstel en het onderliggende plan als een goede uitkomst van de gevoerde gesprekken:

- Het plan geeft invulling aan de woonbehoefte naar geclusterd wonen voor ouderen zoals die in het woonbehoefteonderzoek door Companen is aangetoond en gekwantificeerd;
- Met het bieden van mogelijkheden voor geclusterd wonen voor ouderen, verwachten we een positief doorstromingseffect voor starters op de woningmarkt. Omdat ouderen een kleinere woning vinden waarin ze langer zelfstandig kunnen wonen, komen de eengezinswoningen die ze verlaten vrij. Hierdoor komt een verhuisketen op gang. Op dit doorstromingseffect wordt ingezet door de toegevoegde woningen eerst lokaal aan te bieden. Initiatiefnemer hanteert een toewijzingsbeleid, waarbij er in principe wordt toegewezen in de volgorde:
 - 1) huidige bewoners De Valkenburcht
 - 2) wachtlijstkandidaten
 - 3) inwoners van de gemeente
 - 4) overige kandidaten
- Doordat er sprake is van vervangende nieuwbouw, samenvoegingen, omzettingen naar woon-zorg-kamers en geldende rechten in het bestemmingsplan is moeilijk vast te stellen hoeveel woningen het plan toevoegt. Met het toevoegen van 7 betaalbare appartementen wordt er voldoende tegenmoet gekomen aan de wens van de gemeente om betaalbare woningen toe te voegen;
- Door de betaalbare huurappartementen te koppelen aan werknemers van De Valkenburcht wordt de door Valkenburcht BV gevreesde tweedeling tussen mensen die wel of niet meebetalen aan de service voorkomen. Het collectieve serviceconcept blijft intact waarbij ook de samenhang tussen bewoners en verzorgend/ondersteunend personeel wordt vergroot. Om meer zekerheid te verkrijgen over de verhuurbaarheid van de appartementen is de doelgroep breder omschreven als 'mensen met een cruciaal beroep bij voorkeur werkend voor De Valkenburcht';

De Nota Wonen zet in op appartementen in de nabijheid van het centrum met haar voorzieningen. Alhoewel de Valkenburcht niet dicht bij het centrum ligt, staan wij toch positief tegenover de toevoeging van de extra appartementen op deze locatie. Immers, de unieke karakteristiek van de Valkenburcht is dat er een hoge mate van voorzieningen (winkel, restaurant etc...) geboden wordt en ook zorg op de locatie voorhanden is. Daarbij stoppen er buurtbussen bij de Valkenburcht die naar het centrum en het station rijden.

Zorg

Aan het zorggedeelte wordt de komende maanden nog verder invulling gegeven. Qua financiering zal dit gedeelte (net als in het huidige gebouw) onder de Zorgverzekeringswet of Wet langdurige zorg komen te vallen.

Net als in de huidige situatie zal vanuit het zorggedeelte de nachtdienst worden georganiseerd, waarvoor een bijdrage wordt betaald door de bewoners. De nachtdienst is een soort 'pech onderweg-set' en staat los van eventuele reguliere thuiszorg die door bewoners zelf naar behoefte

Onderwerp

Kaderstelling Valkenburcht

Datum

12 april 2022

Kenmerk

Pagina

11 van 17

kan worden georganiseerd. Er is in dit project dan ook geen sprake van Verzorgd Wonen zoals gedefinieerd in de Nota Wonen 2019.

Er worden appartementen toegevoegd, maar door de lokale doorstroming is het mogelijk dat er juist minder beroep op de WMO wordt gedaan. Wanneer senioren van binnen de gemeente doorstromen naar de nieuwe Valkenburcht, zullen deze geen woningaanpassing aanvragen van hun huidige (eengezins)woning. Het serviceconcept is ook dusdanig vormgegeven dat een beroep op zorg pas in een zo laat mogelijk stadium aan de orde is.

Verkeer & parkeren

De planlocatie wordt ontsloten door de Valkenburglaan. De Valkenburglaan is een gebiedsontsluitingsweg. Uit oogpunt van verkeersveiligheid en verkeersdoorstroming worden op gebiedsontsluitingswegen maar beperkt in- en uitritten toegestaan. Het ontwerp voorziet in het gebruik van drie van de vijf bestaande in- en uitritten. Er worden geen nieuwe in- en uitritten aangelegd. Dit beoordelen wij positief.

In bijlage 7 wordt de parkeervisie en de verkeersgeneratie beschreven. Bijlage 8 is de daarbij behorende berekening omtrent de parkeerbalans.

Het grootste deel van het parkeren vindt plaats in ondergrondse parkeergarages onder de gebouwen. In de parkeergarage hebben mensen een vaste parkeerplaats. Daarnaast vindt er ook parkeren op maaiveld plaats, met name voor bezoekers. De parkeerbalans in het stedenbouwkundig ontwerp voldoet aan de gestelde CROW-normen.

Echter, er is wel gereede twijfel of de CROW-normen en dus het aantal geplande parkeerplaatsen voor deze functie niet te hoog zijn. Dit is gebaseerd op algemene ontwikkelingen rondom mobiliteit enerzijds (verminderend autobezit) en op de ervaringen bij de huidige Valkenburcht anderzijds. Een groot deel van de bewoners van de huidige Valkenburcht is niet in staat om zelfstandig te rijden. Een groot deel van de garageboxen bij de Valkenburcht worden als opslag gebruikt. De kans is aanwezig dat onnodige leegstaande parkeerplaatsen worden gerealiseerd, hetgeen zonde is van de groene uitstraling en aankleding van de Valkenburcht.

Om dit te voorkomen zal Valkenburcht Beheer BV de parkeerplaatsen gefaseerd realiseren. De parkeerplaatsen die in eerste instantie nog niet gerealiseerd worden, worden groen ingericht, maar wel op een wijze dat de plekken in een later stadium alsnog omgezet kunnen worden naar parkeerplaats (zo worden er bijvoorbeeld geen bomen geplant). Zo wordt de flexibiliteit behouden om extra groen te realiseren (t.o.v. het stedenbouwkundig plan) en indien nodig terug te vallen op de parkeerplaatsen zoals die in het stedenbouwkundig plan staan opgenomen.

In veel andere stedelijke ontwikkelingen bestaat er bij deze werkwijze een risico dat de ontwikkelaar de woningen verkoopt, het aantal parkeerplaatsen niet afdoende blijkt te zijn, maar dat de ontwikkelaar niet meer de verantwoordelijkheid heeft. Daarmee komt het ontstane parkeerprobleem terecht bij bewoners en gemeente. In dit geval is dat risico nihil. De ontwikkelaar Valkenburcht Beheer BV is en blijft eigenaar van het grootste deel van de woningen en blijft de Valkenburcht exploiteren en managen, waarmee zij verantwoordelijk blijft voor de kwaliteit van wonen bij de Valkenburcht.

Onderwerp

Kaderstelling Valkenburcht

Datum

12 april 2022

Kenmerk

Pagina

12 van 17

De uitwerking van het elektrisch laden moet nog plaatsvinden, waarbij de richtlijnen uit het bouwbesluit dus geldend zijn.

De uitwerking van het fietsparkeren moet nog plaatsvinden, waarbij dus de CROW publicatie 317 Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie -richtlijnen geldend zijn.

Groen

De Landgoederenvisie en het Groenstructuurplan zijn betrokken in de beoordeling van de plannen.

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.

Het project geeft een enorme positieve kans op een verbetering van deze plek, waarbij het huidige flatgebouw plaats maakt voor een gebouwenensemble dat beter past in het landschap. Met onze landgoederenvisie als startpunt voor de ontwikkeling, is de initiatiefnemer tot een hoge ruimtelijke kwaliteit gekomen. Ook de CRK beaamt dit in haar beoordelingen.

Het Stedenbouwkundig Ontwerp (bijlage 1) en met name de plaatsing van de bebouwing in de buitenruimte is gebaseerd op een bomeninventarisatie (bomenkaart, bijlage 6). De impact op bestaande bomen is daarmee geminimaliseerd. Ook richting de bouw wordt er naar gestreefd de impact te minimaliseren. Met dit doel wordt er door Valkenburcht Beheer BV een Bomen Effect Analyse (B.E.A.) opgesteld.

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, waarbij inheemse begroeiing de voorkeur heeft. Het ontwerp voorziet ook in een toename en versterking van het groen op het perceel. Waar dit in de huidige situatie vooral 'kijkgroen' betreft krijgt het groen in de toekomstige situatie ook meer natuurlijke waarden. Het stedenbouwkundig plan hanteert dus de juiste uitgangspunten. Gemeente en initiatiefnemer werken in de vervolgfases samen om de ecologische verbetering te optimaliseren.

In het Groenstructuurplan staat dat de bomen langs de Valkenburgerlaan onderdeel uitmaken van de groenstructuur. Deze laanbomen worden behouden.

Het perceel grenst aan Natura2000 gebied Veluwe. Ook huizen er nu veel vleermuizen. Dat kan mogelijk wettelijke beperkingen opleveren voor planvorming en/of realisatie.

Onderwerp

Kaderstelling Valkenburcht

Datum

12 april 2022

Kenmerk

Pagina

13 van 17

Riool & water

In nieuwbouwsituaties is het beleid dat het regenwater niet aangesloten wordt op de riolering en op eigen terrein verwerkt moet worden. Vuistregel voor berging en infiltratie is 40 mm per m² verharding. In de uitwerking moet aangetoond worden dat infiltratie op eigen terrein zal plaatsvinden.

Het effect van de ontwikkeling op het riool wordt in het vervolg nader onderzocht. In de na deze kaderstelling te sluiten samenwerkingsovereenkomst worden de belangen van de gemeente hieromtrent behartigd.

Duurzaamheid

Sinds 1-1-2021 moeten woningen op het gebied van duurzaamheid voldoen aan de BENG-eisen. Bij BENG wordt onder andere aandacht gevraagd voor de energetische waarden, het voorkomen van opwarming en het kunnen koelen van een gebouw. Dat zijn aandachtspunten die, voor het ingaan van de BENG-vereiste, genoemd zijn in de pre-toets.

Met betrekking tot hitte en droogte is bij de ontwikkeling sprake van een afname van verharding, conform het gemeentelijk uitgangspunt om te 'ontstenen' en vergroenen. Ook is het groen versterkt. In de verdere uitwerking zal er aandacht zijn voor koelen. Hetzij via natuurlijke ventilatie, hetzij via koelsystemen. Het voorkomen van opwarming verdient ook aandacht: luiken/zonwering/screens.

Kanttelingen

Er zijn geen kanttekeningen.

Draagvlak

Omwonenden

Valkenburcht Beheer BV heeft ons inziens op zeer positieve manier het participatieproces vorm gegeven. Dat proces is al begonnen voordat de gemeente is benaderd voor een eerste beoordeling. Uiteraard is het zeer uitdagend om de sloop en nieuwbouw van een volop bewoond complex vorm te geven. De bewoners zijn daarom al vanaf het prille begin meegenomen in dit proces. Ook is het naast gelegen agrarisch bedrijf betrokken. Toen de gemeente en Valkenburcht Beheer BV in januari 2022 via een Haalbaarheidsovereenkomst overeen kwamen om gezamenlijk de haalbaarheid te onderzoeken is er ook een participatieplan opgesteld dat gevolgd is. In het participatieproces zijn daarna ook andere omwonenden en belanghebbenden systematisch betrokken bij de planvorming. De gemeente is aanwezig geweest bij bijeenkomsten en trof daar over het algemeen een zeer positieve sfeer en meningsvorming aan. Rondom de raadsvergadering van 23 november zijn wel enkele kritische brieven ontvangen. Ook is er een anoniem manifest verspreid. Naast inhoudelijke betreft het ook proces-gerelateerde klachten, met name dat de bewonersbijeenkomst tijdens de zomervakantie heeft plaatsgevonden. Wij kunnen ons in de geuite kritiek hieromtrent niet vinden, de betreffende bijeenkomst heeft voor de zomervakantie plaats gevonden. In het participatieverslag (bijlage 3) vindt u een weergave van het doorlopen participatieproces en de wijze waarop die hebben geleid tot aanpassingen in het stedenbouwkundig ontwerp.

De raad

Onderwerp

Kaderstelling Valkenburcht

Datum

12 april 2022

Kenmerk

Pagina

14 van 17

Voorafgaand aan het aangaan van de haalbaarheidsovereenkomst heeft de Raad haar zienswijzen en bedenkingen gegeven op basis van de pre-toets. Deze heeft Valkenburcht Beheer BV meegenomen bij het aanpassen van de plannen. Ook is de raad genodigd voor de informatiebijeenkomst op 31 maart 2022 en heeft zij verslagen van de bijeenkomsten met daarin de stedenbouwkundige ontwerpen ontvangen.

De diverse ruimtelijke onderzoeken

Voorafgaand aan het opstellen van het bestemmingsplan zijn al diverse onderzoeken gedaan. De uitkomsten hiervan zijn meegenomen. Er zijn geen conclusies getrokken die er op wijzen dat het plan niet gerealiseerd kan worden. Wel zal met name het beschermen van flora & fauna tijdens de bouw aandacht behoeven. De Valkenburcht is namelijk een zeer geliefde plek voor vleermuizen.

De Woon Advies Commissie (WAC)

De WAC is toevoerder geweest bij de eerste CRK behandeling en heeft naar aanleiding van de informatiebijeenkomst 23 september 2022. De vragen over met name autoparkeren zijn beantwoord in de parkeervisie en -balans. De overige vragen en adviezen zullen bij de verdere uitwerking van de plannen betrokken worden.

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK)

De CRK heeft tweemaal advies gegeven. De eerste keer als onderdeel van de pre-toets. Het herziene plan en eerste advies zijn vervolgens nogmaals behandeld op 3 oktober 2022. Daarop is geconcludeerd dat het herziene plan invulling heeft gegeven aan het eerdere advies en er volgen een aantal nieuwe adviezen. Het betreft dan onder andere

- de vraag hoe (hoofd)gebouw A zich moet onderscheiden van de andere gebouwen;
- de materiaalkeuzes;
- aandacht voor een voldoende dik gronddek op de garage ten behoeve van beplanting;
- de eventuele meerwaarde die een waterpartij kan betekenen voor visuele kwaliteit, biodiversiteit en bestrijding van droogte.

Het overwegend positieve advies van de CRK vindt u terug als bijlage 4.

Aanpak/Uitvoering

Samenwerkingsovereenkomst (ook genoemd exploitatie-overeenkomst)

Nadat het stedenbouwkundig plan, de ruimtelijke kaders en het participatieverslag zijn vastgesteld, kan de samenwerkingsovereenkomst worden afgesloten. Daar wordt momenteel aan gewerkt. Wanneer deze is afgesloten kan het ontwerp bestemmingsplan ter inzage worden gelegd.

Ontwerp bestemmingsplan

Het bestemmingsplan "Oosterbeek 2013" is momenteel het geldende bestemmingsplan voor het plangebied. Om het stedenbouwkundig plan te kunnen realiseren moet het bestemmingsplan gewijzigd worden. Hiervoor wordt een ontwerp bestemmingsplan opgesteld. Het stedenbouwkundig ontwerp en de ruimtelijke kaders vormen de basis voor het ontwerp bestemmingsplan. De (ambitieuze) planning voor het project is dat dit ontwerp bestemmingsplan nog dit jaar, onder de huidige wetgeving, ter inzage wordt gelegd. Het ligt dan voor de duur van zes weken ter inzage. Iedereen kan er dan kennis van nemen en eventueel een zienswijze indienen. De zienswijzen worden verwerkt in een zienswijzennota en mogelijk in het definitief bestemmingsplan. Deze worden ter vaststelling aan u voorgelegd.

Onderwerp

Kaderstelling Valkenburcht

Datum

12 april 2022

Kenmerk

Pagina

15 van 17

Mocht het door voortschrijdend inzicht, veranderende regelgeving of omstandigheden nodig blijken om wijzigingen of verschuivingen in de opzet moeten worden doorgevoerd. Zolang deze klein zijn zult u ze aantreffen in het bestemmingsplan dat aan u voorgelegd zal worden ter vaststelling. Als ze groter zijn zullen wij ze separaat aan u voorleggen.

Na vaststellen van het bestemmingsplan volgt de vergunningprocedure en uitvoering.

Fasering bouw

Met betrekking tot de uitvoering is het ook goed om hier de sloop en nieuwbouw toe te lichten. De huidige bewoners kunnen immers niet tijdelijk op straat komen te staan. Onderstaande afbeelding laat de fasering zien.



27

Communicatie

Er is al veel met diverse partijen gecommuniceerd, zie hiervoor onder het kopje "Draagvlak".

Valkenburcht Beheer BV zal er voor zorg dragen dat er rondom het raadsbesluit adequaat gecommuniceerd zal worden richting omwonenden en belanghebbenden.

Dit besluit wordt gepubliceerd op de openbare besluitenlijst.

Financiële consequenties

Zoals bij de kaders is weergegeven, zullen de kosten die de gemeente maakt door te werken aan het project worden vergoed vanuit het project. Dit is vastgelegd in de haalbaarheidsovereenkomst en wordt voor het vervolg vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst.

Juridische consequenties

Pas bij het sluiten van de samenwerkingsovereenkomst worden alle ruimtelijke en financiële afspraken juridisch vastgelegd.

WMO-aspecten

Zie bij argumenten

Onderwerp

Kaderstelling Valkenburcht

Datum

12 april 2022

Kenmerk

Pagina

16 van 17

Gezondheid

Niet van toepassing

Duurzaamheid

Zie bij argumenten

Effect op vermindering regeldruk

Niet van toepassing

Alternatieven

Er zijn geen alternatieven gemaakt. Dit omdat het voorliggende stedenbouwkundige ontwerp een resultante is van een proces met gemeente, bewoners en omwonenden.

Bijlagen

1. Stedenbouwkundig Ontwerp Valkenburcht, 29 september 2022
2. Pre-toets Valkenburcht te Oosterbeek, 30 april 2021
3. Participatieverslag Valkenburcht, 4 oktober 2022
4. Verslag bijeenkomst CRK 3 oktober 2022, .4 oktober 2022
5. Beoordeling WAC, 23 september 2022
6. Bomenkaart, 29 september 2022
7. Parkeervisie De Valkenburcht, 28 september 2022
8. Parkeerbalans De Valkenburcht, 21 september 2022
9. E-mail Valkenburcht Beheer BV, Onderwerp Beantwoording vraag Motie Vervangende nieuwbouw Parkflat de Valkenburcht

Onderwerp

Kaderstelling Valkenburcht

Datum

12 april 2022

Kenmerk

Pagina

17 van 17