

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22b 'Valkenburglaan 35, 2026'

Gemeente Renkum, ontwerp november 2025



Inhoudsopgave

Motivering	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging plangebied	3
1.3 Omgevingsplan gemeente Renkum	4
1.4 Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	7
2.1 Inleiding	7
2.2 Bestaande situatie	7
2.3 Ruimtelijke kaders	11
2.4 Toekomstige situatie	12
Hoofdstuk 3 Beleid	18
3.1 Inleiding	18
3.2 Rijksbeleid	18
3.3 Provinciaal beleid	19
3.4 Regionaal beleid	20
3.5 Gemeentelijk beleid	21
Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid	28
4.1 Verkeer en parkeren	28
4.2 Bodem	30
4.3 Niet Gesprongen Explosieven	31
4.4 Luchtkwaliteit	31
4.5 Geluid	32
4.6 Duurzaamheid	32
4.7 Activiteiten en milieuzonering	33
4.8 Omgevingsveiligheid	34
4.9 Waterparagraaf	37
4.10 Archeologie en cultuurhistorie	38
4.11 Natuurwaarden	39
4.12 M.e.r. beoordeling	41
4.13 Economische uitvoerbaarheid	41
Hoofdstuk 5 Juridische toelichting	42
5.1 Toelichting op de regels TAM-omgevingsplan	42
5.2 Toelichting op de functies en activiteiten	43
Hoofdstuk 6 Vooroverleg en participatie	44
6.1 Participatie	44
6.2 Overleg ketenpartners	44
6.3 Zienswijzen	44
6.4 Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp TAM-omgevingsplan	44

Motivering

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Valkenburglaan 35 in Oosterbeek staat Parkflat de Valkenburcht, een seniorenflat met (zorg)service uit 1960. Het oorspronkelijke gebouw 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 door de zorgverlener opgeheven en is de nachtzorg overgenomen door een andere partij.

De service bestaat uit onder meer uit een lobby met receptie, een lounge met bar, een winkel, een biljartruimte, een bibliotheek en een atelier. Rond het gebouw ligt een parktuin met terrassen en een jeu de boules baan. Voor de verzorging van de nachtreceptie werkt de Valkenburcht samen met een zorgpartij uit Arnhem. Zij verzorgen eventueel ook mantelzorgondersteuning.

Het gebouw is sterk verouderd en voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd als het gaat om duurzaamheid, wooncomfort, energiezuinigheid en uitstraling. De wens is om het oude gebouw te slopen en te vervangen door nieuwbouw in de vorm van 4 woonblokken met woonappartementen en een woonzorg-gedeelte in een open verkaveling, zodat betere aansluiting wordt gecreëerd op het omringende landschap.

De gewenste nieuwbouw past niet binnen de kaders van het Omgevingsplan van de gemeente Renkum. Om de nieuwbouw planologisch mogelijk te maken is het voorliggende TAM-Omgevingsplan opgesteld.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de Valkenburglaan 35 in Oosterbeek (gemeente Renkum). Het gebied ligt ingeklemd tussen de Valkenburglaan aan de westkant en een bosstrook aan de oostkant. Achter deze groene afscherming liggen de woningen aan de Belaertslaan.



Afbeelding: situering plangebied (rood omlijnd) (www.ruimtelijkeplannen.nl)

Het omvat de kadastrale percelen 793, 376, 377, 792 en een klein deel van 380 en 1075 aan de zuidoostkant van het terrein.

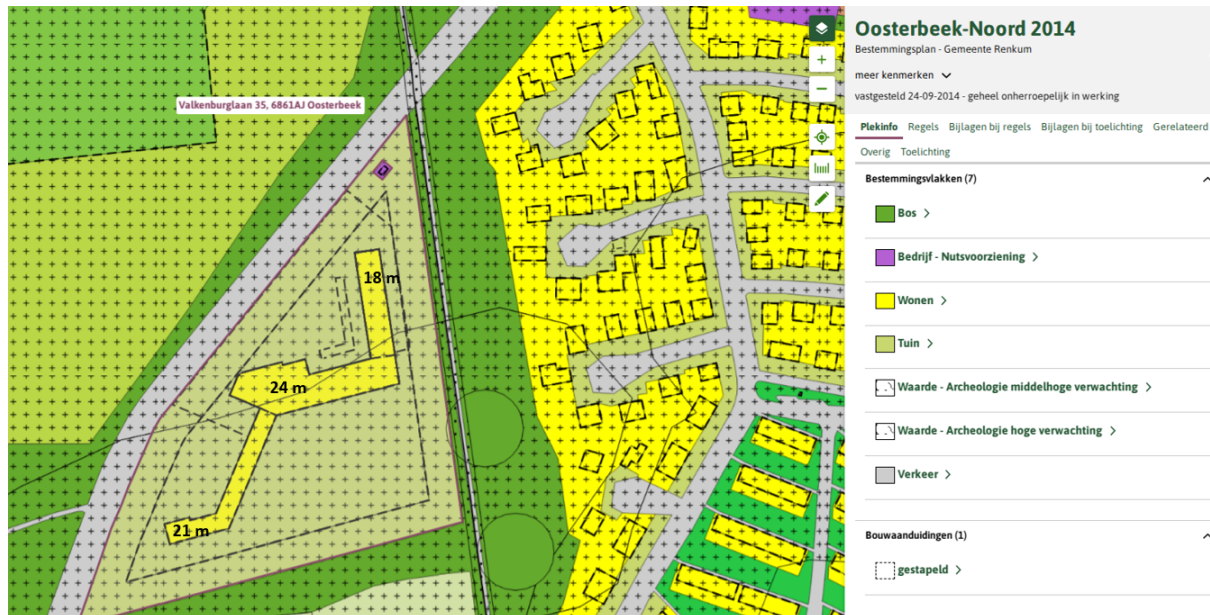


Per 1 januari 2024 zijn alle bestemmingsplannen van de gemeente opgegaan in het 'Omgevingsplan gemeente Renkum'. De gemeente kreeg op dat moment een omgevingsplan van rechtswege. Dit omgevingsplan bestaat uit een tijdelijk deel en een nieuw deel. Het tijdelijke deel bestaat uit:

- Tijdens de overgangsfase tot eind 2031 krijgen gemeenten de tijd om het tijdelijke deel van het omgevingsplan om te vormen tot één omgevingsplan voor de hele gemeente. Hierin verwerkt de gemeente ook de regels in gemeentelijke verordeningen die over de fysieke leefomgeving gaan.

- Oosterbeek-Noord 2014
- Parapluherziening parkeren 2024

Het bestemmingsplan Oosterbeek-Noord 2014 is vastgesteld op 24 september 2014 en is geheel onherroepelijk en in werking. Ter plaatse gelden de enkelbestemmingen 'Wonen', 'Tuin' en 'Bedrijf - Nutsvoorziening' en de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie hoge verwachting' en 'Waarde - Archeologie middelhoge verwachting'.



Afbeelding: uitsnede verbeelding ter plaatse van projectgebied (Bron: Omgevingsloket)

Wonen (artikel 27)

- Ter plaatse van de bestemming 'Wonen' zijn aan de Valkenburglaan 35 uitsluitend gestapelde woningen toegestaan, met parkeerplaatsen, garageboxen en bergingen
- De maximale bouwhoogte bedraagt respectievelijk 18, 21 en 24 meter (zie bovenstaande afbeelding)
- Gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd, het maximum bebouwingspercentage bedraagt 100%
- Er wordt geen maximum gesteld aan het aantal woningen dat is toegestaan

Bij omgevingsvergunning kan worden toegestaan dat het hoofdgebouw tot maximum 1,5 meter buiten het bouwvlak wordt gebouwd, zolang wordt voldaan aan de Wet geluidhinder (artikel 27.4.1 onder a).

Ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' zijn tevens maatschappelijke voorzieningen (met uitzondering van levensbeschouwelijke voorzieningen en een bibliotheek, uitvaartcentrum, apotheek en onderwijs) toegestaan.

Tuin (artikel 22)

- Gronden met de bestemming 'Tuin' zijn bedoeld voor tuinen (voortuinen), erven en terreinen, aan- en uitbouwen
- Ter plaatse van de aanduiding 'garagebox' zijn garageboxen en/of carports toegestaan
- Ter plaatse van de functieaanduiding 'maatschappelijk' zijn maatschappelijke voorzieningen – zorginstelling (met uitzondering van levensbeschouwelijke voorzieningen en een afkickklinik, internaat, jeugdpvang, onderwijs, sanatorium en een zorgboerderij) en horeca (niet zijnde logies) toegestaan
- Ter plaatse van de aanduiding 'weg' is een ontsluitingsweg met bijbehorende verharding en parkeerplaatsen toegestaan
- Gebouwen zijn alleen toegestaan binnen het bouwvlak onder de volgende voorwaarden:
 - Eén hoofdgebouw met aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen
 - Het bebouwd oppervlak bedraagt maximaal 2900 m²
 - De maximum goot- en bouwhoogte bedraagt 4 respectievelijk 6 meter

Bedrijf - Nutsvoorziening (artikel 5)

- De gronden ter plaatse van de bestemming Bedrijf - Nutsvoorziening zijn aangewezen voor nutsvoorzieningen met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en andere werken.
- Een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak;
- Het bouwvlak mag voor 100% worden bebouwd;
- De maximum bouwhoogte bedraagt 4 meter.

Dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie hoge verwachting (artikel 30) en Waarde – Archeologie middelhoge verwachting (artikel 31)

Naast de daar voorkomende bestemming zijn de gronden mede bestemd voor de bescherming, de veiligstelling en het herstel van de op en in deze gronden verwachte en reeds bekende archeologische waarden. Bouwen is slechts toegestaan onder voorwaarden en als aangetoond is dat:

- Er geen archeologische waarden aanwezig zijn; dan wel
- geen onevenredige aantasting plaatsvindt of kan plaatsvinden van de archeologische waarden van de gronden waarop gebouwd gaat worden; dan wel
- de archeologische waarden anderszins veilig worden gesteld.

Bij de dubbelbestemming Waarde – Archeologie hoge verwachting geldt als ondergrens een oppervlak van 200 m² of een diepte van meer dan 30 centimeter. De ondergrens bij Waarde – Archeologie middelhoge verwachting is 500 m² of een diepte van meer dan 30 centimeter.

In het bestemmingsplan worden geen eisen gesteld aan parkeren, wel bevat iedere bestemming een regeling, op basis waarvan burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld, een goede woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en de fysieke veiligheid.

1.3.2 Parapluherziening parkeren 2024

Op 27 maart 2024 is de parapluherziening parkeren 2024 door de gemeenteraad vastgesteld. Die herziening voegde aan de onderliggende bestemmingsplannen (waaronder 'Oosterbeek - Noord 2014) de volgende voorwaardelijke verplichting toe:

- a. voor parkeren geldt dat bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen voldoende parkeergelegenheid moet worden gerealiseerd en duurzaam in stand wordt gehouden, waarbij voldoende betekent dat wordt voldaan aan de beleidsregel Nota parkeernormen gemeente Renkum 2024 of diens opvolger of dan wel herziening.
- b. bij een omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag afwijken van het bepaalde onder a indien het voldoen aan die regels door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit, op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien of als er naar oordeel van bevoegd gezag, voldoende ruimte op de openbare weg aanwezig is om de parkeerdruk op te vangen.

1.4 Leeswijzer

Deze motivering bevat een beschrijving van de bestaande situatie en de gewenste ontwikkeling in hoofdstuk 2. Hoofdstuk 3 geeft een samenvatting van het relevante, actuele beleidskader en de gevolgen voor het Tam-omgevingsplan. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan en de toetsing aan relevante omgevingsaspecten en hoofdstuk 5 geeft een toelichting op de gekozen planvorm en de gedachten die ten grondslag liggen aan de juridische regeling, zoals opgenomen op de verbeelding en in de regels. Hoofdstuk 6 heeft betrekking op de formele procedure, die start als het ontwerp Tam-omgevingsplan ter inzage gaat.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Inleiding

Zoals in hoofdstuk 1 is aangegeven is het bestaande gebouw aan de Valkenburglaan 35 sterk gedateerd en voldoet het niet langer aan de eisen van deze tijd. Onderzoek heeft uitgewezen dat het nagenoeg onmogelijk is om het huidige gebouw zodanig te renoveren, dat voldaan kan worden aan de meest elementaire voorwaarden en de hedendaagse eisen ten aanzien van wooncomfort, duurzaamheid, energiezuinigheid en uitstraling. Vervangende nieuwbouw is de enige, realistische optie.

Om die reden heeft Valkenburcht Beheer B.V. het voortouw genomen bij het ontwikkelen van plannen, die moeten leiden tot vervangende nieuwbouw. Hierbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Het behoud van het huidige concept, wonen met (hotel)service en zekerheid van aanwezige zorgfaciliteiten;
- Een gefaseerde aanpak, eerst (gedeeltelijk) nieuwbouw dan sloop bestaande gebouwen;
- Hoge eisen aan duurzaamheid en energiezuinigheid
- Een goede landschappelijke inpassing door de landgoederenvisie van de gemeente als leidraad te nemen.
- Financiële haalbaarheid
- Het beheersbaar houden van de servicekosten door het realiseren van voldoende appartementen.

De belangrijkste wijziging ten aanzien van de huidige situatie is dat in de nieuwe situatie sprake zal zijn van 4 woonblokken in een open verkaveling, waardoor optimaal aansluiting ontstaat met het omliggende landschap. De functie 'Wonen met zorg' blijft gehandhaafd.

2.2 Bestaande situatie

De huidige Valkenburcht is in de jaren zestig gebouwd met de intentie om gepensioneerden een fijne, verzorgde oude dag te bezorgen in een mooie, groene omgeving. Het gebouw heeft een markante vorm en bestaat uit een langgerekte flat met een bouwhoogte variërend van 18 tot 24 meter hoog. De bebouwing vormt een lange wand waar je niet langs kunt kijken, als een barrière in het landschap.

Het oorspronkelijke gebouw 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 door de zorgverlener opgeheven en is de nachtzorg overgenomen door een andere partij.

Voor de bewoners kunnen er verschillende (zorg)services aangeboden worden om te zorgen dat de bewoners zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen.



Afbeelding: oostzijde parkflat De Valkenburcht en parktuin (www.parkflatdevalkenburcht.nl)

Het terrein kent een hoogteverschil tussen oost en west van circa 2 meter. Aan de zijde van de Valkenburglaan ligt het terrein lager dan aan de oostkant.



Afbeelding: hoofdingang De Valkenburcht (www.parkflatdevalkenburcht.nl)

Aan de westzijde van het gebouw zijn op de begane grond (privé) garageboxen gesitueerd met daarboven de appartementen. Aan deze kant zijn ook de toegangsgalerijen en de voordeuren. Aan de oostzijde is de eerste laag appartementen op de begane grond, waar iedere woning is voorzien van een eigen terras, dat door tuinbeplanting en hagen is gescheiden van de gemeenschappelijke tuin. De bovengelegen appartementen zijn voorzien van ruime balkons.

In het tussenstuk, waarmee de twee vleugels aan elkaar gekoppeld zijn, bevinden zich de centrale hal, het trappenhuis en andere voorzieningen, waaronder een gemeenschappelijke toegangsruimte met restaurant en een groot terras.

Aan weerszijden van de bebouwing is het terrein groen ingericht met gras, bomen en struiken. Het gebouw wordt langs de Valkenburglaan grotendeels aan het oog onttrokken door de aanwezige beplanting.

De locatie wordt ontsloten vanaf de Valkenburglaan door middel van 5 in- en uitritten en is goed bereikbaar door de bushalte voor de deur, station Oosterbeek en de nabijheid van belangrijke verbindingswegen met de rest van Nederland (N225, A50). Op circa 1,5 kilometer afstand ligt het centrum van Oosterbeek met diverse voorzieningen.

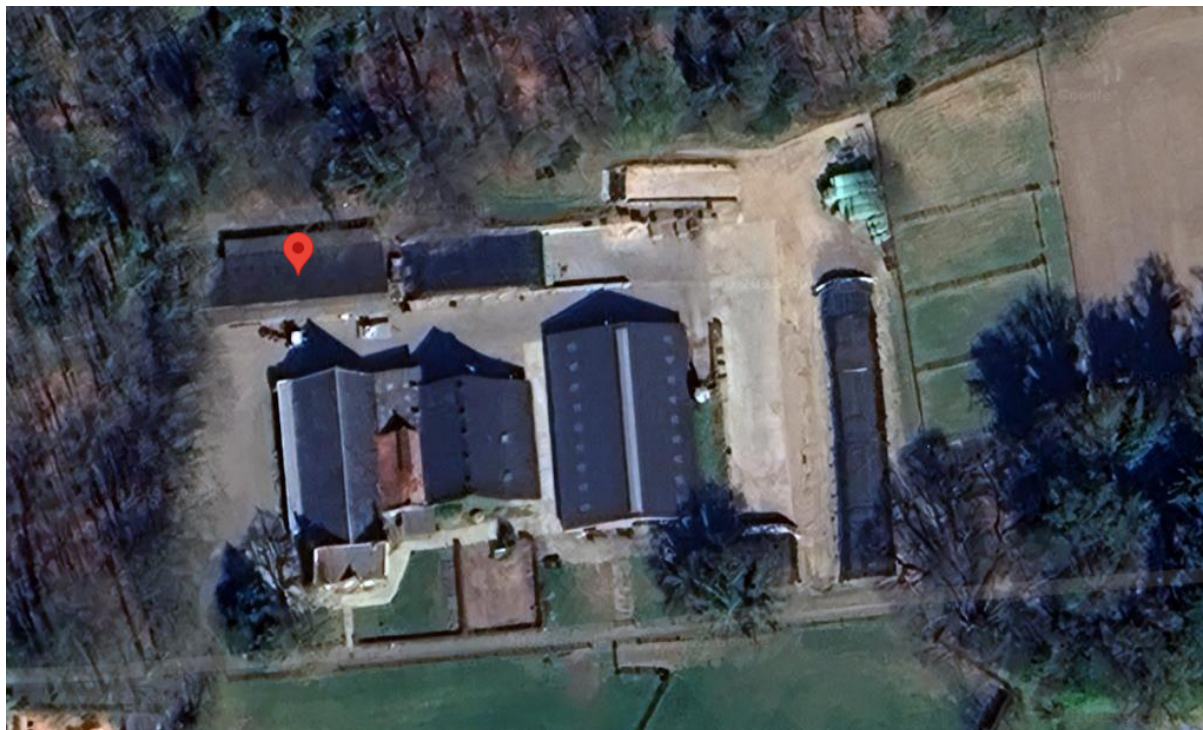
Parkeerruimte voor bezoekers bevindt zich tussen de Valkenburglaan en het gebouw.



Afbeelding: parkeren tussen gebouw en Valkenburglaan

In de huidige situatie zijn op het terrein 80 (privé) parkeerboxen en circa 100 ongebouwde parkeerplaatsen aanwezig.

Aan de zuidkant van het plangebied, op een afstand van ongeveer 60 meter vanaf het gebouw tot aan de perceelsgrens, ligt een agrarisch bedrijf (Valkenburglaan 3).



Afbeelding: bovenaanzicht Valkenburglaan 3

2.3 Ruimtelijke kaders

De raad van de gemeente Renkum heeft op 31 mei 2023 ingestemd met de kaderstelling Valkenburcht. Hierin zijn randvoorwaarden vastgelegd voor verdere ontwikkeling van de Valkenburglaan 35 en de randvoorwaarden voor een TAM-Omgevingsplan.

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 een samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente Valkenburcht Beheer B.V.. De ondertekening van de overeenkomst heeft op 15 juli 2025 plaatsgevonden.

Ruimtelijke kaders

Wonen

3. In het project kunnen minimaal onderstaande aantallen 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.

8. Woningen die te koop dan wel te 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 het parkeerbeleid

15. De parkeerplaatsen voor bezoekers zullen altijd openbaar toegankelijk zijn.
16. Het laden van elektrische auto's wordt mogelijk gemaakt volgens het Besluit bouwwerken leefomgeving (voorheen: 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. Samen met de ontwikkelaar zal verder invulling gegeven worden aan een deugdelijke invulling en vormgeving van het fietsparkeren op het perceel met behulp van CROW-normen.

Groen

19. Met ontwikkelaar 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.

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. Met ontwikkelaar wordt verder gewerkt aan de uitwerking van de gebouwen: naast verwarmen moet er aandacht zijn voor verkoelen.

2.4 Toekomstige situatie

Op basis van de ruimtelijke kaders zoals die zijn weergegeven in paragraaf 2.3 is voor Valkenburglaan 35 het volgende plan ontwikkeld.

Stedenbouwkundige opzet

Voor de nieuwbouw is gekozen voor een totaal andere opzet, waarbij meer aansluiting gecreëerd wordt met het omliggende landschap. Hierbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

1. Van lange wand naar losse volumes.

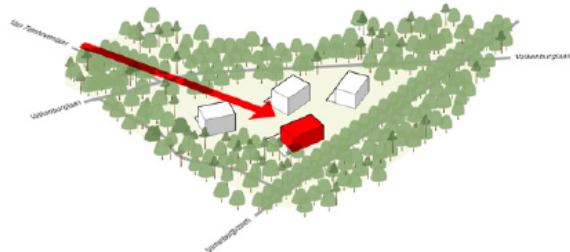
De huidige Valkenburcht is een lange massieve wand. Door de bebouwing op te splitsen in losse volumes wordt de visuele en fysieke barrière doorbroken en loopt het landschap visueel door.



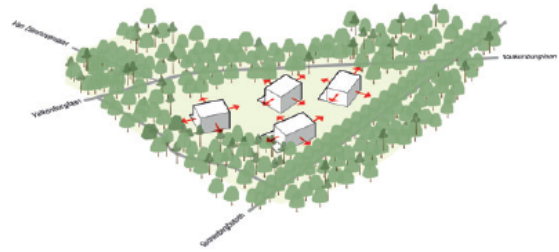
1. Van lange en massief wand, naar losse volumes.

2. Verbinden met omgeving.

Door de entree haaks op de van Tienhovenlaan weer te gebruiken, wordt een lange zichtrelatie en verbinding gemaakt tussen de laan en het gebouwde ensemble



2. Verbinden met omgeving; zichtlijn vanuit de Tienhovenlaan het terrein op.



3. Alzijdige gebouwen

3. Alzijdige gebouwen

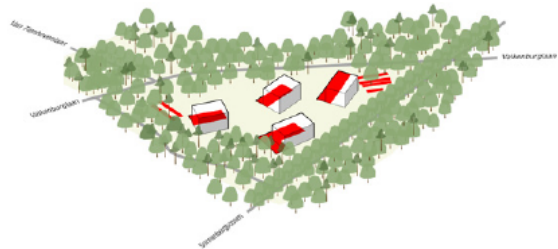
De gebouwen zijn alzijdig, dat wil zeggen: alle zijden zijn voorkanten, er zijn geen achterkanten. De gebouwen maken contact met hun omgeving.

4. Gemotoriseerd verkeer aan de randen van het gebied.

Door het verkeer aan de rand van het gebied te houden, is er meer ruimte voor een groene invulling. Bestaande verharde entrees worden hergebruikt, waarmee het bestaande groen wordt gespaard.



4. Gemotoriseerd verkeer aan de randen van het gebied.



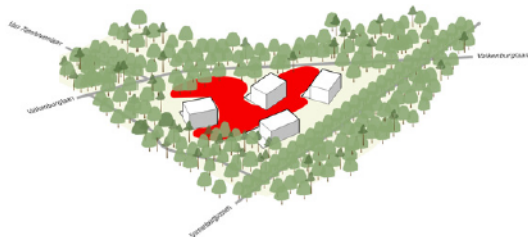
5. Parkeren uit het zicht en onder de gebouwen.

5. Parkeren uit het zicht en onder de gebouwen.

Geparkeerde auto's worden zoveel als mogelijk aan het zicht onttrokken. Onder de gebouwen of in de randen van het gebied waar het opgaat in de bosrand.

6. Middengebied vrij van verkeer en maximaal tuin.

Doordat de auto's niet in het middengebied komen, kan hier maximaal tuin en verblijfsruimte worden gemaakt.



6. Middengebied vrij van verkeer en maximaal tuin.

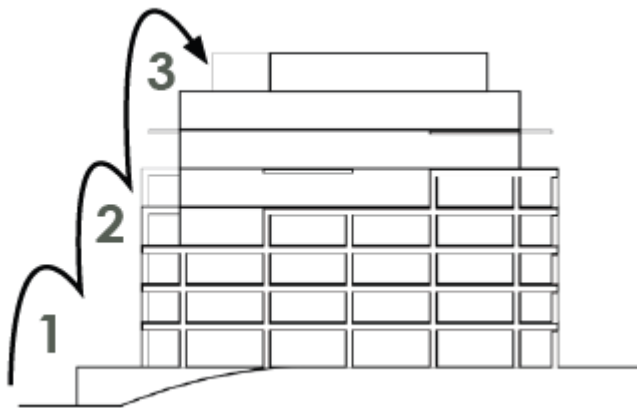
De gebouwen hebben een basishoogte van zeven of acht lagen boven een halfverdiepte parkeergarage. Deze halfverdiepte parkeergarages zijn slechts op enkele punten vanaf het maaiveld zichtbaar door het glooiende landschap dat eroverheen ligt. Bovenop de parkeergarages worden op de vlakke stukken in het landschap terrassen gecreëerd.

Daarnaast krijgt de bovenste laag een set-back mee en ontstaan er grote dakterrassen waardoor de volumes afgebouwd worden, daarmee optisch lager lijken en er een gelaagdheid tot stand komt.

Rondom deze basisvolumes worden buitenruimtes bepalend voor het beeld van de gebouwen. Deze buitenruimtes kunnen worden vormgegeven als terrassen die volledig rondom gaan als zeembalkon, als losse balkons die aan het gebouw hangen, of als overdekte buitenruimtes in een frameconstructie.

Om bepaalde punten in het gebied te accentueren en de gebouwen optisch te verkleinen, worden de twee verschillende type buitenruimtes trapsgewijs afgebouwd richting de openbare ruimte. Hiermee ontstaat er geleiding in de gevel en door de hoogteverschillen een menselijke maat. De vertrapping in de buitenruimtes zorgt voor een extra gelaagdheid met drie set-backs per gebouw.

Als uitgangspunt voor de stedenbouwkundige opzet is gekozen voor toepassing van een ensemble van vier losstaande gebouwen in een open verkaveling. Dit sluit aan op de wens van de gemeente Renkum, die in haar landgoederenvisie stelt dat bij vervangende nieuwbouw een open verkaveling wenselijk is.



Afbeelding: vertrapping in de buitenruimtes

De vier volumes die losjes ten opzichte van elkaar zijn gerangschikt, zijn in principe identiek qua volume, maar door hun positionering ten opzichte van elkaar, ten opzichte van het landschap en het hoogteverschil daarin, en ten opzichte van de aanwezige bomen en bosranden is er wel sprake van een zekere hiërarchie en afwisseling in ruimtevorming. De afzonderlijke gebouwen hebben een footprint van 1.000 tot 1.200 m² met een maximum oppervlakte van 4.400 m² voor alle gebouwen gezamenlijk (exclusief parkeergarages).

Het ene gebouw toont zich meer naar buiten dan het andere, die meer in de bosrand opgenomen wordt.

De gebouwen communiceren door hun alzijdigheid met elkaar en met de omgeving. Door de speelse positionering ten opzichte van elkaar ontstaat geen repetitie maar landen de gebouwen logisch in het landschap. De draaiing ten opzichte van elkaar zorgt voor zichtlijnen tussen de gebouwen door, zowel vanaf maaiveld als vanuit de appartementen zelf.

Door hoogteverschillen aan te brengen tussen de gebouwen, ontstaat er een samenspel van gebouwen met dezelfde vormtaal, maar met een andere architectonische uitwerking.

Zie het Stedenbouwkundig plan d.d. 12-07-2025 en het Beeldkwaliteitsplan d.d. november 2025.



Afbeelding: sfeerompressies (beeld: Absent Matter 2025)

Programma

In samenspraak met de gemeente gaat het stedenbouwkundig plan uit van een programma van in totaal 224 wooneenheden. Daarvan zijn 31 zorgwoningen en 193 zelfstandige appartementen, waarvan 186 in het dure segment en 7 in het betaalbare segment, middenhuur*.

Type	Aantal
Duur	186
Betaalbare huur	7
Zorgwoningen	31
Totaal	224

Tabel: overzicht te realiseren programma

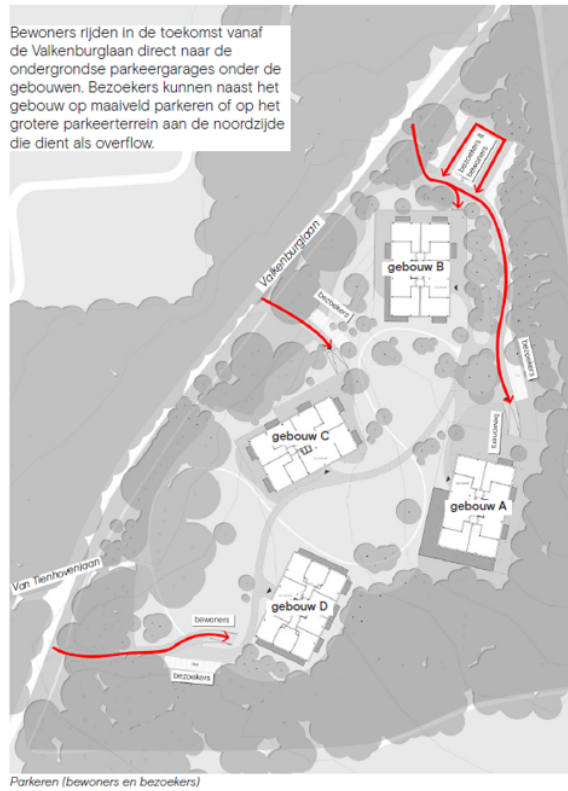
* Als prijspeil voor de woningen wordt het prijspeil gehanteerd dat geldt bij het onherroepelijk worden van de Planologische maatregel.

Om te zorgen dat bewoners zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen, kunnen er verschillende (zorg)services worden aangeboden, die afhankelijk van de persoonlijke behoefte, afgenomen kunnen worden. De zorgwoningen zijn bedoeld voor het huisvesten van mensen die daarnaast extra zorg nodig hebben (>ZZP-3).

Ontsluiting en parkeren

Het terrein wordt voor auto's ontsloten door drie bestaande inritten aan de Valkenburglaan. Hulpdiensten, bezorgdiensten (pakketjes en post), taxi's en andere facilitaire diensten kunnen dichtbij de entrees van de gebouwen komen, zonder dat ze door de binnentuin rijden.

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22b 'Valkenburglaan 35, 2026'



Afbeelding: Routes auto's



Afbeelding: Routes voetganger en fietsers



Vanuit de Van Tienhovenlaan komt er een nieuwe toegang het park in, dat maximaal ontsloten wordt voor voetgangers en aansluit op de bestaande padenstructuur in de omgeving. Fietsen van bewoners kunnen geparkeerd worden in de parkeerkelders onder de gebouwen, bezoekers kunnen parkeren voor het gebouw, waar fietsenrekken geplaatst zullen worden.

De ambitie is om parkeren op de Valkenburcht zoveel mogelijk onder de grond en uit het zicht te houden. Op maaiveld komen er in de buurt van de gebouwen enkele bezoekers-en mindervalide parkeerplaatsen. Ook worden er plekken gereserveerd voor elektrische of hybride auto's waar laadpalen bij zullen worden geplaatst. Vaste parkeerplaatsen van bewoners zullen in parkeergarages onder de gebouwen worden gerealiseerd. Aan de noordzijde is er ruimte voor een grotere parkeergelegenheid voor bezoekers, deze ligt verscholen in het bos en door het hier te concentreren, blijven auto's zoveel mogelijk uit het zicht en door de auto's direct bij de entree af te vangen blijft de rest van het gebied zoveel mogelijk autovrij.

De verwachting is dat de toekomstige bewoners van de Valkenburcht meer behoefte hebben aan ruimte om fietsen te parkeren dan auto's en daarom wordt er ingezet op goede fietsparkeergelegenheid onder de gebouwen. Exacte aantallen, positie en oplossingen zijn op dit moment nog niet duidelijk en zullen in samenwerking met de gemeente en een mobiliteitsexpert worden uitgewerkt. Zie voor parkeren paragraaf. 4.1.2.

Hoofdstuk 3 **Beleid**

3.1 **Inleiding**

In dit hoofdstuk wordt uitsluitend ingegaan op beleid van rijk en provincie voor zover de beleidsstukken doorwerken naar de gemeentelijke besluitvorming. Rijksbeleid is niet bindend voor de gemeente, tenzij dat apart wettelijk geregeld is. Voor provinciaal beleid geldt dat het beleid niet bindend is voor de gemeente, tenzij het via de Omgevingsverordening geregeld is. Er wordt hierna dus alleen ingegaan op beleid dat bindend is voor de gemeente.

3.2 **Rijksbeleid**

3.2.1 **Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)**

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de daarop gebaseerde Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) komen te vervallen. De regels van het Barro en het Rarro zijn vervangen door het Besluit kwaliteit leefomgeving.

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan voorts regels over omgevingswaarden, instructieregels, beoordelingsregels en regels voor monitoring. Daarmee zijn tevens wetten en besluiten die betrekking hebben op omgevingsaspecten zoals geluid, externe veiligheid, behoefte et cetera geregeld. Het Bkl geldt voor het Rijk en alle decentrale overheden. De hoofdonderwerpen waarvoor het Bkl instructieregels bevat, zijn:

- waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2)
- beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3)
- beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 5.129g Bkl);
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- het behouden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7), waaronder landsverdediging en nationale
- veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;
- het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8).

Artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving stelt via de Ladder voor duurzame verstedelijking (Ladder) regels over het aantonen nut en noodzaak en het onderzoeken van binnenstedelijke mogelijkheden bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Dat is over het algemeen aan de orde bij de toevoeging van 12 woningen of meer en/of bij niet-woonprogramma van meer dan 500 m² bvo. Voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling is een 'laddertoets' vereist: de beoordeling in kwantitatieve en kwalitatieve zin of er behoefte-eis aan de nieuwe ontwikkeling en of als gevolg van het plan elders zodanige leegstand ontstaat dat daar het woon- en leefklimaat wordt aangetast.

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen. In heel bijzondere gevallen kunnen B&W de Minister vragen om een ontheffing van bepaalde instructieregels te verlenen. Dit volgt uit afdeling 5.3 van het Bkl.

Conclusie

Op de onderhavige planlocatie zijn geen rijksbelangen aan de orde die leiden tot beperkingen zoals die voorheen in het Barro/Rarro waren geregeld. Het TAM-Omgevingsplan voorziet in de mogelijkheid tot sloop - nieuwbouw van de in de jaren zestig opgerichte serviceflat voor senioren. De nieuwe situatie voorziet in minimaal 175 en maximaal 193 koop- en huurwoningen, waarvan ten minste 7 betaalbare huurwoningen en 28 tot 31 zorgwoningen. Op basis van jurisprudentie is de lijn dat bij een toename

vanaf 12 woningen er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In dit geval is echter sprake van vervangende sloop- nieuwbouw, waarbij het geplande aantal woningen op basis van het Omgevingsplan nu reeds mogelijk is. Het doorlopen van een laddertoets wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsverordening Gelderland

De Omgevingsverordening Gelderland brengt op provinciaal niveau alle provinciale regels over de fysieke leefomgeving in Gelderland bij elkaar. De verordening is in werking getreden op 1 januari 2024, tegelijk met de Omgevingswet.

Afdeling 5 van de Omgevingsverordening bevat de instructieregels voor de gemeentelijke omgevingsplannen. Op grond van artikel 5.21, tweede lid, van de Omgevingswet en artikel 8.0b van het Besluit kwaliteit leefomgeving gelden deze instructieregels ook als beoordelingsregels voor het Tam-Omgevingsplan.

De projectlocatie is gelegen in de volgende zones/gebieden:

1. Gelderse Streek Veluwe
2. Glastuinbouwbedrijf buiten een glastuinbouwontwikkelingsgebied
3. Intrekgebied
4. Verbodsgebied windturbines Veluwe
5. Werkgebied van de Faunabeheereenheid Gelderland

In artikel 5.44 is bepaald dat voor zover een omgevingsplan van toepassing is op locaties binnen de Gelderse streek Veluwe bij een nieuwe activiteit of ontwikkeling rekening wordt gehouden met de voor die streek vastgestelde kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen van het landschap. Het gaat hier met name om de kernkwaliteiten met betrekking tot de Veluwe, waarbij de nadruk ligt op het buitengebied.

De gebiedsaanduidingen Glastuinbouwbedrijf buiten een glastuinbouwontwikkelingsgebied en verbodsgebied windturbines zijn voor dit TAM-Omgevingsplan niet relevant, aangezien niet wordt voorzien in glastuinbouw of windturbines.

In artikel 5.64 wordt gesteld dat nieuwe woningen alleen zijn toegestaan als deze passen binnen regionale afspraken. Zie hiervoor hoofdstuk 3.4 Regionaal beleid.

Tenslotte moet op basis van artikel 5.85 van de Omgevingsverordening in de motivering van het Omgevingsplan een beschrijving te worden gegeven van de maatregelen die worden genomen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en moet op basis van artikel 5.87 worden beschreven of en op welke wijze het plan past binnen het regionaal programma energie strategie.

Planspecifiek

Het plangebied ligt op zeer korte afstand tot de Veluwe, zodat de plannen goed moeten aansluiten op de kernkwaliteiten. Hierbij hoort een open karakter, een terreininrichting zonder hekwerken en een bosrijke omgeving. Het voorliggende plan voorziet in een ensemble van vier losstaande gebouwen in een open verkaveling, waarbij meer aansluiting gecreëerd wordt met het omliggende landschap. Deze openheid sluit aan bij de kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen van de naastgelegen Veluwe. Daarnaast past de nieuwe opzet bij de wens van de gemeente om de kwaliteiten van langdgoederen en buitenplaatsen te behouden en versterken.

Hoewel het aantal woningen toeneemt, kan gesteld worden dat deze op basis van het Omgevingsplan gemeente Renkum ook al mogelijk zijn. Regionale afspraken zijn niet noodzakelijk.

Duurzaamheid/ Klimaatbestendigheid

Het streven is om de appartementen bijna energieneutraal (BENG) te maken. In het verlengde daarvan zal worden gekeken of het mogelijk is om minimaal 25% van het aantal woningen of een deel van de woningen industrieel en circulair te bouwen. Daarbij hoort het reduceren van het aandeel primaire abiotische grondstoffen met minimaal 25%. Biobase en secundair materiaalgebruik bieden hiervoor kansen. De woningen worden zoveel mogelijk toekomstbestendig gebouwd. Dit betekent dat de gebruikte materialen ook in de toekomst (her)bruikbaar zullen zijn.

Klimaatbestendigheid, biodiversiteit en natuurinclusiviteit zullen worden meegenomen in het ontwerp van gebouwen en buitenruimte. Water en bodem zijn een sturend principe en er wordt zo veel mogelijk aangesloten bij de kennis en concepten van het nationale Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie.

De ontwikkeling is in overeenstemming met de Omgevingsverordening.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Woondeal regio Arnhem - Nijmegen (2022-2030)

De woondeal regio Arnhem-Nijmegen is een overeenkomst tussen de gemeente Arnhem, Nijmegen, gemeenten in de regio, de provincie Gelderland en het Rijk en bevat afspraken over onderwerpen en thema's die van belang zijn voor de gehele regio, zoals de woningbouwopgave, het betaalbaar houden van de woningvoorraad, het versterken van het groene profiel van de regio en de bereikbaarheids- en leefbaarheidsvraagstukken. De afspraken zijn uitgewerkt in de woonagenda subregio Arnhem e.o.

Ten aanzien van ouderenhuisvesting/ Wonen en zorg staat in de Woondeal het volgende:

Het aantal ouderen groeit snel. Naar schatting zijn er over 20 jaar circa 1,6 miljoen 80+ers, dat is een verdubbeling van nu. Het beleidsprogramma omschrijft dat er een nationale behoefte is aan 290.000 woningen voor ouderen.

De meeste ouderen willen indien mogelijk zelfstandig wonen. Dit vraagt om een passende woning, goede zorg en ondersteuning en voorzieningen in de wijk. Door ouderen te begeleiden naar een (meer) geschikte woning of door in te zetten op levensloopgeschikte appartementen bij voorzieningen, wordt tegelijkertijd bestaand woningaanbod vrijgemaakt voor andere woningzoekenden. Zo komen woningen vrij voor bijvoorbeeld jonge gezinnen. Zie paragraaf 3.4.2.

3.4.2 Woonagenda subregio Arnhem e.o.

In de subregio Arnhem e.o. werken de gemeenten Arnhem, Lingewaard, Overbetuwe, Rheden, Renkum en Rozendaal op een praktische manier samen aan het thema wonen. De belangrijkste kaders hiervoor zijn de Groene Metropoolregio en de Woondeal Arnhem-Nijmegen. Hierin staan de volgende opgaven:

	Thema's	Opgaven
	Sneller	Kwantitatieve opgave Adaptief programmeren Afstemming initiatieven
	Betaalbaar	Betaalbaarheid in huur en koop Betaalbare verduurzaming
	Toekomstbestendige voorraad	Flexibiliteit Groen en circulair Leefbaarheid, jaren 60/70 wijken
	Focus op doelgroepen	Arbeidsmigranten Woonwagengebwoners Wonen-zorg

Planspecifiek

Dit bestemmingsplan voorziet in vervangende nieuwbouw van parkflat De Valkenburcht en een uitbreiding van de bestaande voorraad. Met de uitbreiding van het aantal woningen op deze locatie wordt voorzien in een behoefte. De combinatie van wonen met zorg en faciliteiten draagt bij aan de wens om ouderen langer zelfstandig te laten wonen. Met de vervangende nieuwbouw wordt de doorstroming op de woningmarkt bevorderd. De toekomstige bewoners laten een woning achter, die waarschijnlijk geschikt

is voor gezinnen. Daarbij zal de nieuwbouw aanzienlijk duurzamer zijn dan het huidige gebouw (betere isolatie, gasloos). Het initiatief is in lijn met de woondeal en de woonagenda.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Omgevingsvisie Renkum

De gemeenteraad heeft 26 januari 2022 de Omgevingsvisie 2040 vastgesteld. De omgevingsvisie geeft een vooruitblik op de leefomgeving van de gemeente op de lange termijn.

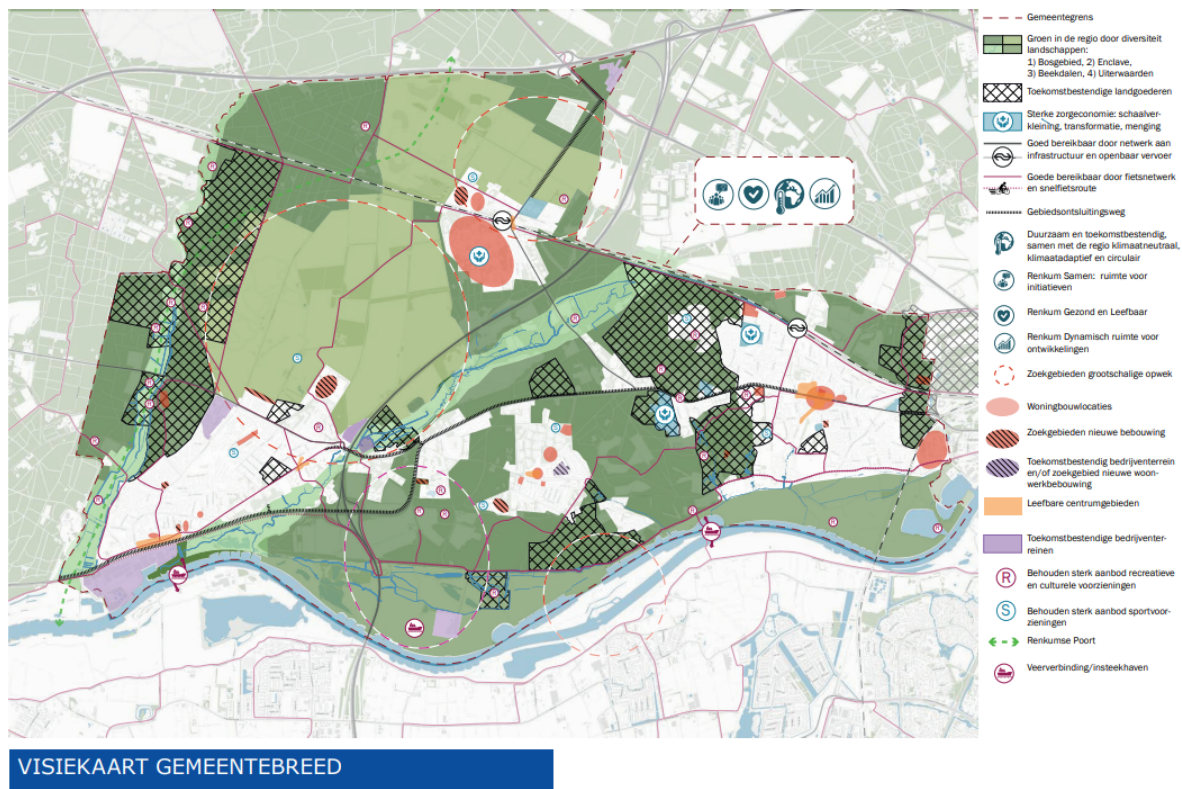
De visie is opgesteld vanuit een integraal perspectief. Dat wil zeggen dat het niet alleen om ruimtelijke vraagstukken gaat, maar ook over sociale en economische vraagstukken en ontwikkelingen.

Het doel en beoogde effect is meervoudig:

- het geven van een ambitie en een kansrijke ontwikkelingsrichting als basis voor eigen handelen van de gemeente en van partijen uit de samenleving. De gemeente wil in de geest van de omgevingswet meer ruimte bieden aan initiatiefnemers en meer het gesprek voeren over de toegevoegde waarde van een initiatief voor de samenleving in plaats van het toetsen van een initiatief aan allerlei regels.
- voor intern gebruik om de al ingezette praktijk verder door te ontwikkelen om overeenkomstig de mogelijkheden van de Omgevingswet te handelen.

Over Oosterbeek zegt de Omgevingsvisie het volgende:

- Oosterbeek is het grootste dorp van Renkum, met een relatief groot aandeel dure koopwoningen en veel ouderen. Speerpunt van beleid is het toevoegen van goedkope sociale woningen voor starters en jongeren en woningen voor senioren (zonder zorg). Dit zorgt zowel direct als indirect via een betere doorstroming voor goede kansen voor starters.
- Oosterbeek is een landgoederendorp en moet zich als zodanig profileren. De landgoederen moeten gewaarborgd blijven en waar nodig worden hersteld.



Afbeelding: Visiekaart Oosterbeek

Planspecifiek

De Omgevingsvisie Renkum 2040 spreekt zich niet expliciet uit over relatief kleinschalige initiatieven, zoals voorliggende ontwikkeling (waarbij sprake is van vervangende sloop - nieuwbouw). Het gewenste voornemen voorziet met de bouw van woningen voor senioren in een behoefte. Daarnaast worden er 7 betaalbare huurwoningen aan de voorraad toegevoegd.

De gewijzigde stedenbouwkundige opzet zorgt voor een betere aansluiting van de locatie op de omgeving, zoals ook gesteld wordt in de Landgoederenvisie.

Er is geen strijd met de Omgevingsvisie 2040.

3.5.2 Programma Wonen 2024-2028

In het programma Wonen 2024-2028 verwoordt de gemeente Renkum, waar Oosterbeek deel van is, haar doelen en ambities op het gebied van Wonen. Het programma is opgesteld om de verwachte huishoudensgroei in de gemeente te faciliteren en bij te dragen aan de regionale woonopgaven.

Het programma is een nadere uitwerking en concretisering van de gemeentelijke Omgevingsvisie Renkum 2040 voor het thema Wonen. Het programma beschrijft hoe een bijdrage geleverd kan worden aan een gezond en leefbaar Renkum, een toekomstbestendig en duurzaam Renkum en een dynamisch Renkum. Het volgende raamwerk wordt daarvoor gehanteerd.

- De bouwopgave: versnellen
De gemeente is voornemens om onder andere extra woningen te realiseren waaronder ook flexwoningen en woonwagendplaatsen.
- Een passende voorraad: betaalbaar, gevarieerd en duurzaam
Doorstroming in en uit de sociale huur is nodig om de bestaande woningvoorraad te optimaliseren. De gemeente kan daarvoor verschillende instrumenten inzetten zoals mogelijkheden voor goedkope koopwoningen te verbeteren, doorstroming bevorderen en actieplan tegen armoede. Daarbij wil de gemeente investeren in toekomstbestendige woningen, zoals levensloopwoningen, circulair bouwen en klimaatadaptieve gebouwde omgeving bevorderen.
- Een thuis voor iedereen: aandachtsgroepen, wonen met zorg
Om aan te sluiten op de behoefte van verschillende doelgroepen is een divers en passend aanbod nodig. De gemeente zet zich in voor woonplekken met zorgfunctie of voor ouderen, gemengde en geclusterde woonvormen en voldoende perspectief voor statushouders, vluchtelingen, arbeidsmigranten en woonwagendbewoners.
- Vitale leefgemeenschappen: focus op de dorpen
Voor een vitale leefgemeenschap wil de gemeente zorgen voor een dat aan de behoefte van maatschappelijke voorzieningen voldaan wordt en ingezet wordt op leefbaarheid en inclusiviteit.
- Samen werken aan uitvoeren
De gemeente streeft naar een goede samenwerking met bewoners.

Planspecifiek

De Gemeente Renkum zet in de Nota Wonen in op de toevoeging van woningen, waarbij ook gekeken zal worden naar alternatieven zoals een transformatie van een bestaand pand of woningdelen. Verder streeft de gemeente naar een passender aanbod waarbij de focus op aandachtsgroepen ligt. Ook zet de gemeente in op verduurzaming van toekomstbestendige woningen.

De vervangende sloop - nieuwbouw van de Valkenburcht sluit hierbij aan: het initiatief biedt ruimte aan maximaal 193 woningen (appartementen), waarvan ten minste 7 betaalbare huur. Ook komen er 31 woonzorgkamers. Het uitgangspunt is dat de huidige bewoners eenzelfde soort woning, concept en service geboden wordt als nu het geval is. Kort gezegd: Het gebouw wordt vernieuwd en er worden woningen toegevoegd. Het concept van de Valkenburcht blijft bestaan in een andere vorm.

Er worden 53 appartementen toegevoegd ten aanzien van het bestaande aantal woningen ter plaatse, terwijl de voetafdruk kleiner wordt en de ruimtelijke kwaliteit zal verbeteren. Dit met name door openheid te creëren op de locatie. Dit wordt onderkend door de bewoners en omwonenden.

Er is behoefte aan dit soort appartementen in Oosterbeek, wat de doorstroming in de bestaande woningvoorraad kan bevorderen.

Er wordt ingezet op woonplekken met een zorgfunctie en/of voor ouderen, waarbij ook geclusterde

woningen worden gestimuleerd. Momenteel wordt de Valkenburcht door een hoogbejaarde doelgroep bewoond, veelal ouder dan 85 jaar. Het voornemen is dat de nieuwbouw ook een doelgroep van vitale ouderen aan zal trekken. Mensen van wie de kinderen het huis uit zijn en die op zoek gaan naar een kleinere woning zullen hier terecht kunnen. Deze mensen zijn nog vitaal en zullen op den duur wellicht (lichte) zorg nodig hebben: Deze mensen kunnen doorstromen vanuit hun gezinswoningen en in de Valkenburcht langer zelfstandig thuis blijven wonen.

Het plan is in overeenstemming met het programma wonen.

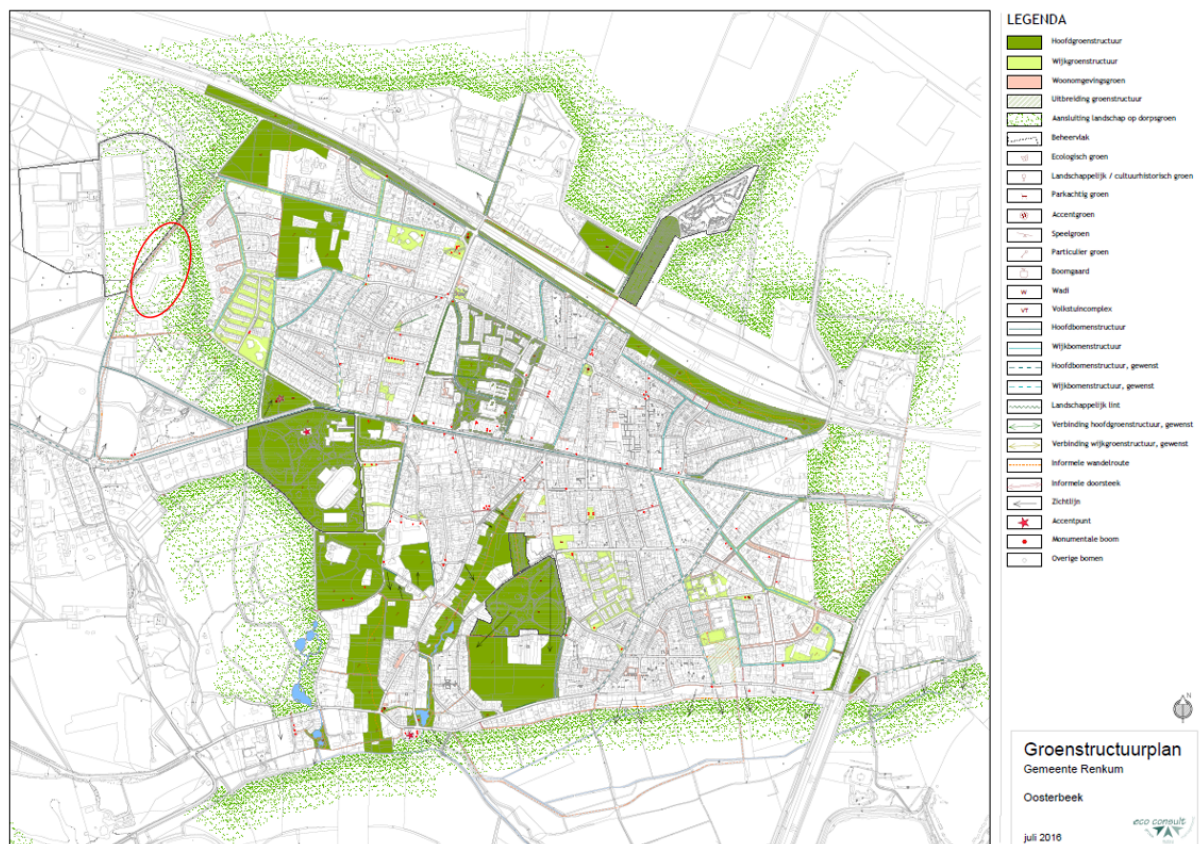
3.5.3 Groenstructuurplan 2017-2027

Het Groenstructuurplan is een visievormend ordeningsdocument en laat het wensbeeld zien van hoe de groenstructuur van Renkum er uiteindelijk uit moet zien. Tot 2027 zal worden gewerkt aan het in stand houden, versterken en ontwikkelen van deze groenstructuur. Er is onderscheid tussen structureel groen (hoofdgroenstructuur/bomenstructuur, wijkgroen/bomen-structuur en markante bomen/boomgroepen) en niet-structureel groen (woonomgevingsgroen, overige bomen).

Begeleidende bomenrijen langs wegen in de buurten en kleinere buurtparken vormen fijnmazige groene verbindingen tussen het woonomgevingsgroen enerzijds en de hoofdgroenstructuur anderzijds.

Al het groen gezamenlijk vormt het 'groene raamwerk' van de gemeente Renkum. Deze groenstructuur wordt gedragen door zowel historische als 'nieuwe' groenstructuren. Voorbeelden van historische structuren zijn de parken en landgoederen en door bomen begeleide historische wegen. Al deze historisch-landschappelijke groene lijnen zorgen ervoor dat het openbaar groen in bebouwd gebied naadloos kan overvloeien in de landschappelijke structuren van het buitengebied.

Het Groenstructuurplan heeft met name betrekking op het bebouwde gebied en de verbindingswegen in het buitengebied. Desondanks geeft het plan op de kaart ook wat richting mee voor de overgangsgebieden tussen bebouwd kom en buitengebied.



Afbeelding: groenstructuurplan, plangebied rood omcirkeld

Planspecifiek

De Valkenburglaan 35 wordt in het Groenstructuurplan beschouwd als overgangsgebied waarbij het

landschap aansluiting zoekt op dorpsgroen. Er worden geen (concrete) uitspraken gedaan over deze locatie. Voorliggend bestemmingsplan is niet in strijd met het Groenstructuurplan.

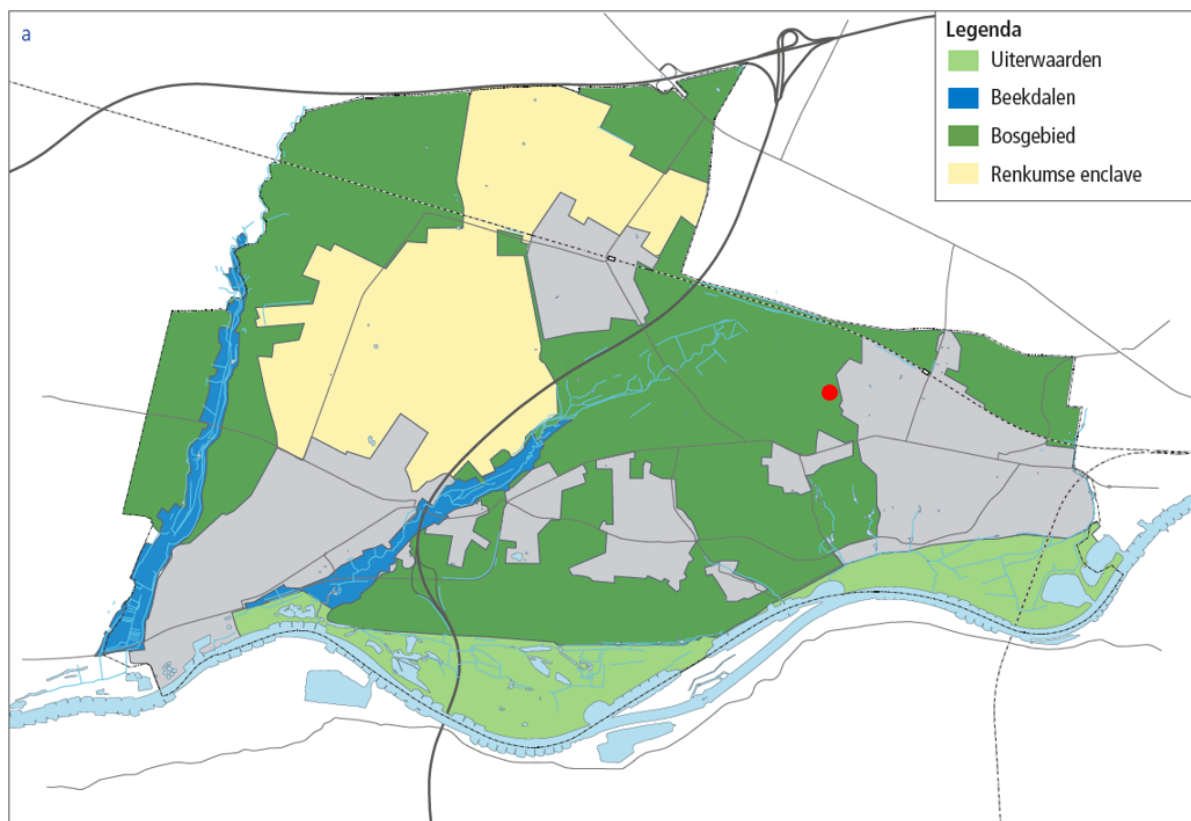
3.5.4 LandschapsBasisPlan 2017

Het 'LandschapsBasisPlan (LBP), Verbindend Landschap' geeft aan hoe gemeente Renkum de komende tien jaar met het landschap wil omgaan. Vaak is dat beschermend, maar ook zijn plekken nog voor verbetering vatbaar. Bijzonder aan dit plan is dat de gemeente niet meer de centrale initiërende rol zal vervullen: het laat veel meer ruimte voor initiatieven uit de Renkumse samenleving.

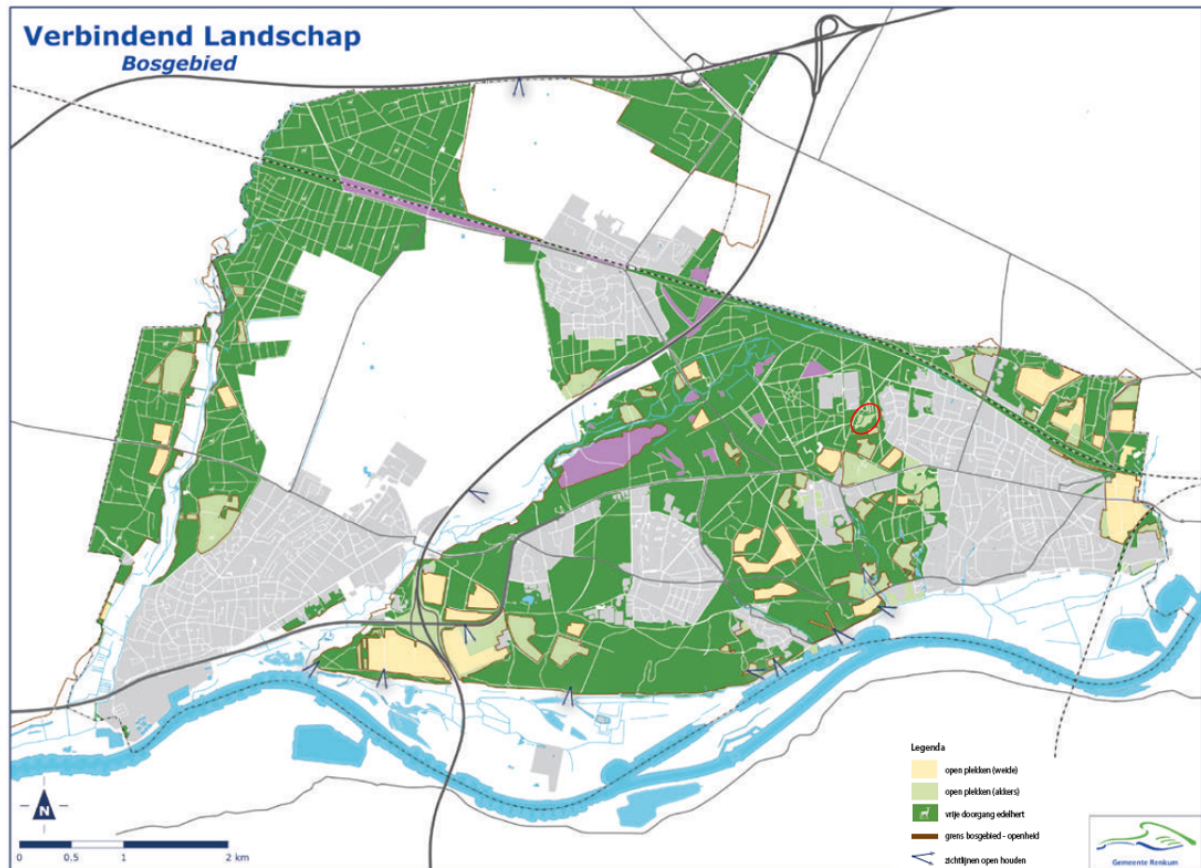
Het LBP is een sectoraal plan, dat dient als input bij ruimtelijke ontwikkelingen en een visie weergeeft op het Renkumse landschap en de belangen die daarmee samenhangen.

Planspecifiek

Locatie Valkenburglaan 35 ligt in een gebied dat gekenmerkt wordt als 'bosgebied'. Daarin zitten ook alle woonpercelen en bedrijven die in het buitengebied liggen en (deels) omsloten worden door bos/groen (zie navolgende afbeelding).



Afbeelding: hoofdindeling van het landschap, plangebied ter plaatse van rode stip (Landschapsbasisplan 2017)



Afbeelding: deelgebied Bosgebied, plangebied rood omcirkeld (LandschapsBasisPlan 2017)

Planspecifiek

Het LandschapsBeleidsPlan doet geen concrete uitspraken over de Valkenburglaan 35. Het stedenbouwkundig plan dat aan het nieuwe bestemmingsplan ten grondslag ligt, zorgt voor een betere aansluiting op het omliggende landschap. De functie van het terrein verandert niet. Het TAM-Omgevingsplan heeft geen nadelige gevolgen voor het omliggende landschap en is in overeenstemming met het LandschapsBasisPlan.

3.5.5 Visie Landgoederen en Buitenplaatsen 2018

Landgoederen en buitenplaatsen bepalen in belangrijke mate het aanzien van de gemeente Renkum. Ze vormen een belangrijk motief voor een toeristisch bezoek of zelfs voor de beslissing om in Renkum te gaan wonen. Ambitie en doelstellingen van de visie "Landgoederen en Buitenplaatsen 2018, 'Glinsterend in het groen' is als volgt: De in de basisvisie gemaakte selectie van landgoederen en buitenplaatsen duurzaam levend te houden voor toekomstige generaties, rekening houdend met de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteiten van de landgoederen en buitenplaatsen, van hun directe omgeving en van het aangrenzende cultuurlandschap van de Veluwezoom.

Voor een nadere uitwerking is de volgende denklijn gehanteerd: 'Behouden en verbinden door beleven, benutten en beschermen'.

Om de bijzondere kwaliteiten van de landgoederen en buitenplaatsen recht te doen is een serie thema's geformuleerd die de visie inhoud geven. De thema's vormen de leidraad aan de hand waarvan de terreinen hersteld en doorontwikkeld kunnen worden. Nagegaan wordt hoe om te gaan met de historische groenaanleg en met eventuele plannen voor nieuwbouw op de terreinen. Bezien wordt hoe het met de natuur gesteld is en of daarin verbeteringen zijn aan te brengen zijn. Ook de uitbreiding van het recreatieve potentieel en het verbeteren van de toegankelijkheid van de terreinen worden benoemd. Tot slot komt ook het beheer van de gebieden aan bod. Met elkaar dekken de thema's de diversiteit aan onderwerpen af die met de instandhouding en kwaliteitsverbetering van de landgoederen en buitenplaatsen samenhangen.

Thema's

1. Bezie de locaties in samenhang met het aangrenzende landschap
2. Blaas het landschapsontwerp nieuw leven in
3. Vergroot de natuurwaarden van de gebieden
4. Benut het recreatieve potentieel van de landgoederen, buitenplaatsen beter
5. Verbeter de toegankelijkheid van de terreinen
6. Denk in gebouwensembles
7. Stel een meubilair- en materialencatalogus voor de landgoederen en buitenplaatsen op
8. Stem het beheer af op het landschapsontwerp en op de natuur

Landgoed Sonnenberg



Ten zuiden van het plangebied en ten noorden van de Utrechtseweg ligt Landgoed Sonnenberg. Het landhuis is in de jaren '50 van de vorige eeuw vervangen door een rusthuis voor gepensioneerde onderwijzers. De opzet van het hoofgebouw was vergelijkbaar.

Begin deze eeuw werd dit huis vervangen door een reeks losse appartementengebouwen. In opzet is dit complex vergelijkbaar met het plan de Valkenburght. De transformatie van het rusthuis naar een aantal appartementengebouwen lijkt op de transformatie van de Valkenburght.

Het landgoed Sonnenberg wordt gekenmerkt door een stelsel monumentale beukenlanen. Deze maken de landgoedstructuur nog herkenbaar.

Ten aanzien van de parkflat zegt de visie landgoederen het volgende: Als de parkflat De Valkenburght op termijn vervangen wordt door nieuwbouw, ga dan uit van een gebouwenensemble met een open verkaveling

Planspecifiek

In het stedenbouwkundig ontwerp voor Valkenburglaan 35 wordt uitgegaan van een gebouwenensemble met een open verkaveling. Het plan sluit aan op de uitgangspunten die zijn opgenomen in de Visie Landgoederen en Buitenplaatsen.

3.5.6 Beleidsregel Nota parkeernormen gemeente Renkum 2024

Op 26 september 2024 heeft de gemeenteraad de Beleidsregel Nota parkeernormen gemeente Renkum 2024 vastgesteld. De Beleidsregel parkeernormen Gemeente Renkum 2024 vormt de basis voor het inschatten van benodigde parkeercapaciteit bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen als het toevoegen van functies of uitbreiden van bestaande functies.

Zie verder paragraaf 1.3.2 en 4.1.

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze bij het project rekening is gehouden met diverse aspecten van de fysieke leefomgeving en de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De aspecten sluiten aan op en dekken de onderdelen zoals genoemd in artikel 1.2 Omgevingswet.

4.1 Verkeer en parkeren

Het gewenste initiatief heeft gevolgen voor het omliggende wegennetwerk. Het plan genereert verkeer en ook het parkeren zal veranderen en aansluiten op de hedendaagse vraag naar mobiliteit. Het omliggend wegennetwerk moet de verkeersgeneratie goed kunnen verwerken en er moet worden voldaan aan de Beleidsregel nota parkeernormen van de gemeente Renkum. Voor het berekenen van de verkeersbewegingen is uitgegaan van de kengetallen CROW 2024 voor weinig stedelijk gebied.

4.1.1 Verkeer

In de huidige situatie zijn 140 appartementen en 34 zorgwoningen. Deze zijn goed voor een verkeersgeneratie van 1.194 mvt/etmaal.

Functie	Aantal woningen	Norm verkeersbewegingen per dag	Verkeersbewegingen per dag
Appartementen, huur, > 100 m ²	140	7,8	1.092
Aanleunwoning/serviceflat (zorgwoning)	134	3	102
Totaal	174		1.194

In de nieuwe situatie zijn er maximaal 193 appartementen en 31 zorg-eenheden. Deze zorgen gezamenlijk voor een van 1.573 mvt/etmaal.

Functie	Aantal woningen	Norm verkeersbewegingen per dag	Verkeersbewegingen per dag
Appartementen, huur, > 100 m ²	186	7,8	1.451
Appartementen, betaalbaar, huur	7	4,2	29
Aanleunwoning/serviceflat (zorgwoning)	31	3	93
Totaal	224		1.573

Dit betekent dat er in de nieuwe situatie een toename is van ongeveer 380 verkeersbewegingen per dag. Het terrein wordt ontsloten via de Valkenburglaan, waarna het verkeer in zuidelijke richting uitkomt op de Utrechtselaan en in noordelijke richting op de Nico Bovenweg. De verwachting is dat deze wegen de toename van verkeer goed kunnen verwerken en er geen gevolgen zullen zijn voor de doorstroming.

4.1.2 Parkeren

Voor een inschatting van het aantal parkeerplaatsen is gekeken naar het gewenste programma (studie van Klunder, 12 juli 2025) en de randvoorwaarden, zoals opgenomen in de 'Beleidsregel Nota parkeernormen gemeente Renkum 2024'. Daarnaast is rekening gehouden met de uitgangspunten uit de 'Kaderstelling Valkenburcht'.

A Programma

Voor de berekening is uitgegaan van het volgende totaalprogramma: .

Aantal wooneenheden: 224

Hierin zijn alle categorieën zonder onderscheid opgenomen (dure koop, middenhuur en zorgwoningen)

Uitgangspunt is vooralsnog 223 wooneenheden in totaal. De opbouw van gebouwen in de studie maakt het mogelijk om in een later stadium binnen de marges in het aantal te variëren.

In de Nota parkeernormen wordt de parkeerbehoefte berekend op basis van de bruto vloeroppervlakte (BVO). Bij de Valkenburcht wordt daarbij uitgegaan van alle ruimte achter de voordeur (van een wooneenheid). Bij een appartementencomplex zijn gemeenschappelijke trappenhuizen en soortgelijke ruimten geen onderdeel van de BVO. Dat geldt ook voor de oppervlakte van buitenruimten zoals loggia's, balkons, niet gesloten galerijen, dakterrassen en dergelijke.

De gebruiksoppervlakte (GO) uit de studie van Klunder komt derhalve overeen met de BVO uit de nota parkeernormen:

Blok A	7.121,8
Blok B	6.200,7
Blok C	6.200,7
Blok D	6.954,8
Totaal	26.478/ 224 = 118,21 (afgerond 120 m ²)

Op basis van de GO is een wooneenheid gemiddeld 120 m² in oppervlakte.

De nota parkeernormen werkt met een parkeernormtabel waar bij de BVO/GO wordt gekoppeld aan een parkeernorm. Van belang daarbij is dat de Valkenburcht ligt in de zone die classificeert als 'rest bebouwde kom'. In het 'buitengebied' is de parkeernorm hoger en in de 'dorpskernen' is de parkeernorm lager.

Parkeernorm (per wooneenheid) voor de meest relevante oppervlaktes en eenheden:

	Parkeernorm	Bezoekersparkeren
Groter dan 160 m ²	2,0	0,3
Groter dan 120 m ² en kleiner dan 160 m ²	2,0	0,3
Groter dan 120 m ² en kleiner dan 160 m ²	1,6	0,3
Groter dan 120 m ² en kleiner dan 160 m ²	1,4	0,3
Groter dan 120 m ² en kleiner dan 160 m ²	1,3	0,3
Aanleunwoning en serviceflat	1,1	0,3
Verzorgd wonen mobiliteitsklasse B (ZZP-3)	1,0	0,3

De parkeernorm is inclusief de norm voor bezoekersparkeren.

Totaal 224 wooneenheden. Daarvan zijn 31 zorgwoningen. 193 eenheden zijn zelfstandige eenheden, waarvan 96,5 (50%) 'normale' eenheden zijn en 96,5 kwalificeren als serviceflat. Dit leidt tot de volgende som:

Wooneenheden (96,5 x 1,6):	154,4
Serviceflats (96,5 x 1,1):	106,2
ZZP-3 (personeel):	3,0
Totaal:	263,6 (afgerond 264)

Het aantal parkeerplaatsen is bepaald op de basis van de visie 'Van Norm naar Nodig'. Voor ieder appartement groter dan 100 m² wordt 1 parkeerplaats aangeboden in de parkeergarages onder de gebouwen. Voor bezoekersparkeren zullen op maaiveld parkeerplaatsen worden aangelegd. Voor wooneenheden kleiner dan 100 m² worden flexibele parkeerplaatsen aangeboden (maximaal 67 parkeerplaatsen in totaal) en dat geldt ook voor de parkeerplaatsen voor 2^e auto's (maximaal 77 parkeerplaatsen). Aan de zorgappartementen worden alleen parkeerplaatsen voor verzorgenden (3 parkeerplaatsen in totaal bij in totaal 28 zorgappartementen) toegerekend.

4.2 Bodem

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in paragraaf 5.1.4.5 Bkl opgenomen. In par. 5.1.4.5 Bkl wordt bepaald voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

De gemeente stelt de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem vast. Deze waarde mag niet hoger zijn dan het blootstellingsniveau van het maximaal toelaatbaar risico voor de mens. Dit is opgenomen in bijlage Va van het Bkl. De toelaatbare kwaliteit van de bodem is een voorwaarde voor bouwen op verontreinigde bodem en is geen omgevingswaarde. De beoordeling van de mogelijke aanwezigheid van onaanvaardbare risico's voor de gezondheid voor bodemgevoelige gebouwen kan met de risicotoolbox bodem met de module Beoordelen van de bodemkwaliteit voor een bodemgevoelig gebouw.

Het Rijk stelt instructieregels aan gemeenten voor het toelaten van een bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie. De gemeenten moeten:

- Op grond van artikel 5.89i en artikel 5.89j Bkl de waarde vaststellen waarboven er bij de realisatie van gebouwen op bodemgevoelige locaties maatregelen nodig zijn
- Op grond van artikel 5.89k Bkl aangeven welke sanerende of andere beschermende maatregelen nodig zijn bij overschrijding van de waarde
- Op grond van artikel 5.89l Bkl een meldingsplicht instellen voor locaties die op grond van het omgevingsplan niet vergunningplichtig zijn
- Op grond van artikel 5.89m Bkl een bepaling opnemen over de ingebruikname.

Deze regels zorgen voor zowel een evenwichtige toedeling van functies aan locaties als het beschermen van de gezondheid en van het milieu, in het bijzonder van de bodemkwaliteit. Aangehouden dient te worden dat de bodem geschikt is voor het beoogde nieuwe gebruik.

Greenhouse advies heeft 2 november 2022 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek kan de volgende conclusie worden getrokken:

Vooronderzoek

Uit het historisch onderzoek blijkt dat de onderzoekslocatie tot 1965 heide en bos is geweest, totdat in dat jaar op historische topografische kaarten de huidige bebouwing te zien is. In de decennia daarna vind er in het landgebruik geen wijziging meer plaats.

Uit een bron van de gemeente Renkum en van de opdrachtgever blijkt dat op het terrein een ondergrondse HBO (huisbrandolie)-tank van 50.000 liter aanwezig is die in 1982 buiten gebruik is gesteld. In 2019 heeft een aannemer wel het vulpunt en de aanvoerleiding kunnen vinden, maar de tank zelf niet kunnen lokaliseren.

Veldonderzoek

Uit de profielbeschrijvingen blijkt dat de bodem voornamelijk bestaat uit zand. Aangezien het uit gestuwd materiaal bestaat komt zeer heterogeen grind in de bodem voor. Op een enkele plaats is een laag leem aangetroffen. Het grondwater is tot de maximale onderzoeksdiepte van 3,00 meter niet aangetroffen. In drie van de 51 boringen is in de bovengrond sporen van baksteen aangetroffen.

Chemisch onderzoek

Uit de analyseresultaten kan het volgende worden geconcludeerd:

- Uit de toetsing van de analyseresultaten aan de Wbb blijkt dat in de bovengrond van de locatie van diverse parameters licht verhoogde gehalten ten opzichte van de achtergrondwaarden zijn aangetoond. In de ondergrond zijn geen van de onderzochte parameters verhoogd aangetoond ten opzichte van de achtergrondwaarden.
- Uit de toetsing van de analyseresultaten van de bodem ter hoogte van het vulpunt en de leiding van de HBO-tank blijkt dat bij het vulpunt een licht verhoogd gehalte ten opzichte van de achtergrondwaarde van minerale olie is aangetoond.

- Uit de toetsing van de analyseresultaten ten opzichte van het Bbk blijkt dat de bodemkwaliteit van de bovengrond varieert van klasse Achtergrondwaarde tot en met de klasse Industrie.

Naast onderzoek naar de HBO-tank is naar aanleiding van het bodemonderzoek geen nader onderzoek noodzakelijk. Het terrein is op basis van de milieutechnische kwaliteit geschikt voor het beoogde gebruik. Het bodemonderzoek geeft geen aanleiding dat de bodemkwaliteit voor belemmering kan zorgen. Daarbij zijn ten opzichte van 2022 geen wijzigingen geweest in de bodem.

Dit onderzoek wordt als voldoende geacht.

4.3 Niet Gesprongen Explosieven

Door Exposure is in juni 2020 een vooronderzoek uitgevoerd naar het risico op het aantreffen van mogelijk achtergebleven explosieven uit de Tweede Wereldoorlog. Op basis hiervan kan gesteld worden dat (de omgeving van) het onderzoeksgebied in september 1944 tot bevochten gebied heeft behoord. Nader onderzoek is noodzakelijk als er dieper gegraven wordt dan naoorlogse, reeds geroerde bodemlagen.

Dit is verder voor het TAM-Omgevingsplan niet direct relevant, wel voor de uitvoering.

4.4 Luchtkwaliteit

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet toetst de overheid minder (ruimtelijke) projecten aan de regels voor luchtkwaliteit. De overheid toetst en monitort de luchtkwaliteit vooral in de zogenoemde aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO_2) of fijnstof (PM_{10}). In een aandachtsgebied moet de overheid de omgevingswaarden in acht nemen.

Dit geldt voor de volgende (ruimtelijke) besluiten, als deze zorgen voor een verhoging van de concentraties binnen een aandachtsgebied:

- De gemeente laat in een omgevingsplan activiteiten toe die leiden tot gebruik van wegen, vaarwegen of spoorwegen (verkeersaantrekkende werking). Of waarvoor luchtregels staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Dit volgt uit artikel 5.51 van het Beslu.
- De provincie deelt in een omgevingsverordening functies aan locaties toe (artikel 7.1 en afdeling 5.1 Bkl).
- Een projectbesluit draagt in betekende mate bij aan de concentratie van NO_2 of PM_{10} (artikel 9.1 en afdeling 5.1 Bkl).

De agglomeratie Arnhem is aangewezen als aandachtsgebied voor zowel stikstofdioxide als fijnstof. Dit staat in artikel 5.51, lid 2 van het Bkl. De gemeenten die onder deze agglomeraties vallen staan in artikel 2.38 van de Omgevingsregeling.

Net als eerder is er een uitzondering voor activiteiten die maar weinig bijdragen aan de luchtvervuiling, oftewel: niet in betekende mate (NIBM). Een project of activiteit draagt niet in betekende mate bij als de toename van de concentratie NO_2 en PM_{10} niet hoger is dan $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Dit volgt uit artikel 5.53 en 5.54 van het Bkl.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een ontwikkeling binnen de NIBM-grens blijft:

- Motiveren dat de ontwikkeling binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze standaardgevallen NIBM vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet dan wel onder een bepaalde omvang blijven (artikel 5.54 Bkl). Valt een project binnen de genoemde categorieën, maar niet binnen de gestelde grenzen, dan kan via detailberekeningen aannemelijk gemaakt worden dat de 3%-grens niet wordt overschreden.
- Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Dit kan bijvoorbeeld door middel van een kwalitatieve beschrijving of met behulp van de NIBM-tool.

Bij de NIBM-toets zet de toetsende partij de toename van de luchtverontreiniging af tegen de autonome ontwikkeling. Autonome ontwikkeling betekent: alle toekomstige ontwikkelingen en activiteiten die redelijkerwijs te verwachten of te voorzien zijn zonder het voorgenomen project.

De gewenste ontwikkeling ziet toe op een toename van circa 350 verkeersbewegingen. De grens voor 'Niet in betekende mate' wordt daarmee niet overschreden.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2024

Jaar van planrealisatie	2027
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	380
Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³ 0,44
	PM ₁₀ in µg/m ³ 0,06
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

4.5 Geluid

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn ter bescherming van gezondheid en milieu instructieregels opgesteld voor geluidgevoelige gebouwen. Een woonfunctie wordt in het Besluit kwaliteit leefomgeving (een van de vier Algemene Maatregelen van Bestuur onder de Omgevingswet, hierna Bkl) aangemerkt als geluidgevoelig gebouw. Voor geluidgevoelige gebouwen is akoestisch onderzoek omgevingsgeluid nodig, als gebouwd wordt binnen de geluidzone van spoorwegen, wegen en/of industrieterreinen. De locatie is gelegen binnen de geluidzone van de Valkenburglaan.

In opdracht van Valkenburcht Beheer B.V. heeft Alcedo een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar wegverkeerslawaai voor het plan aan de Valkenburglaan te Oosterbeek om vier appartementencomplexen te realiseren. Omdat er nog geen vastgesteld plan is voor de vormgeving van de gebouwen, is er getoetst op de grens van de bouwvlakken.

Uit de rekenresultaten is gebleken dat het geluid van de gemeentewegen ten hoogste 54 dB bedraagt. Hiermee wordt de standaardwaarde van 53 dB overschreden. Wel wordt voldaan aan de grenswaarde van 70 dB.

Gezien de geringe overschrijdingen die slechts optreden bij 3 beoordelingspunten, wordt wel verwacht dat bij de meeste appartementen sprake zal zijn van een geluidluwe gevel. Daarnaast betreft het geluid van wegen de enige geluidbron, waardoor het gecumuleerde geluid en het gezamenlijk aan elkaar gelijk zijn en ook 54 dB bedraagt.

Aangezien met het gecumuleerde geluid nog steeds ruimschoots aan de grenswaarde wordt voldaan, kan het geluid acceptabel worden geacht. Het gezamenlijk geluid dient vastgelegd te worden in het omgevingsplan.

Uit de indirect akoestische effecten blijkt dat het geluid vanwege toename van verkeer ten hoogste 0,6 dB bedraagt. Hiermee is er geen sprake van toename hoger dan 1,5 dB ten gevolge van de verkeerstoename. Wel is er sprake van een toename van 2,2 dB ten gevolge van de wijziging in de overdracht van geluid. Dit wordt veroorzaakt doordat op de planlocatie in de huidige situatie zich een gebouw bevindt dat het geluid op de achterliggende bestaande woningen afschermt. Door de realisatie van het plan zal deze afscherming iets minder worden. Het bevoegd gezag dient te overwegen of hiermee sprake is van een relevante toename. Het volledige rapport is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

4.6 Duurzaamheid

In de kaderstelling van de raad is besloten dat alle woningen moeten voldoen aan de BENG eisen (Bijna Energie Neutrale Gebouwen). BENG-eisen bestaan uit drie indicatoren: energieverlies door de gebouwschil (beng-1), energieconsumptie door (gebouwgerelateerde) installaties (beng-2) en zelf opgewekte duurzame energie (beng-3).

Volgens de BENG eisen zijn woningen vanaf 2020 verplicht gebruik te maken van hernieuwbare energie, duurzaam opgewekte energie. Dat kan door bijvoorbeeld gebruik te maken van zonnepanelen, zonnecollectoren, windenergie, biomassa of een warmtepomp.

In het verlengde daarvan zal worden gekeken of het mogelijk is om minimaal 25% van het aantal woningen of een aandeel van de woningen industrieel en circulair te bouwen. Daarbij hoort het reduceren van het aandeel primaire abiotische grondstoffen met minimaal 25%. Biobase en secundair materiaalgebruik bieden hiervoor kansen. De woningen worden zoveel mogelijk toekomstbestendig gebouwd. Dit betekent dat de gebruikte materialen ook in de toekomst (her)bruikbaar zullen zijn.

Klimaatbestendigheid, biodiversiteit en natuurinclusiviteit zullen worden meegenomen in het ontwerp van gebouwen en buitenruimte. Water en bodem zijn een sturend principe en er wordt zo veel mogelijk aangesloten bij de kennis en concepten van het nationale Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie.

4.7 Activiteiten en milieuzonering

Milieuzonering legt een relatie tussen de milieuaspecten van een bedrijf - geluid, geur, gevaar en stof - en de omgeving. Daarnaast is de mate waarin een bedrijfstype personen- of goederenverkeer genereert mede bepalend voor de mate van hinder, en dus voor de mogelijkheid tot vestiging of uitbreiding. Bij milieuzonering staan vier vragen centraal:

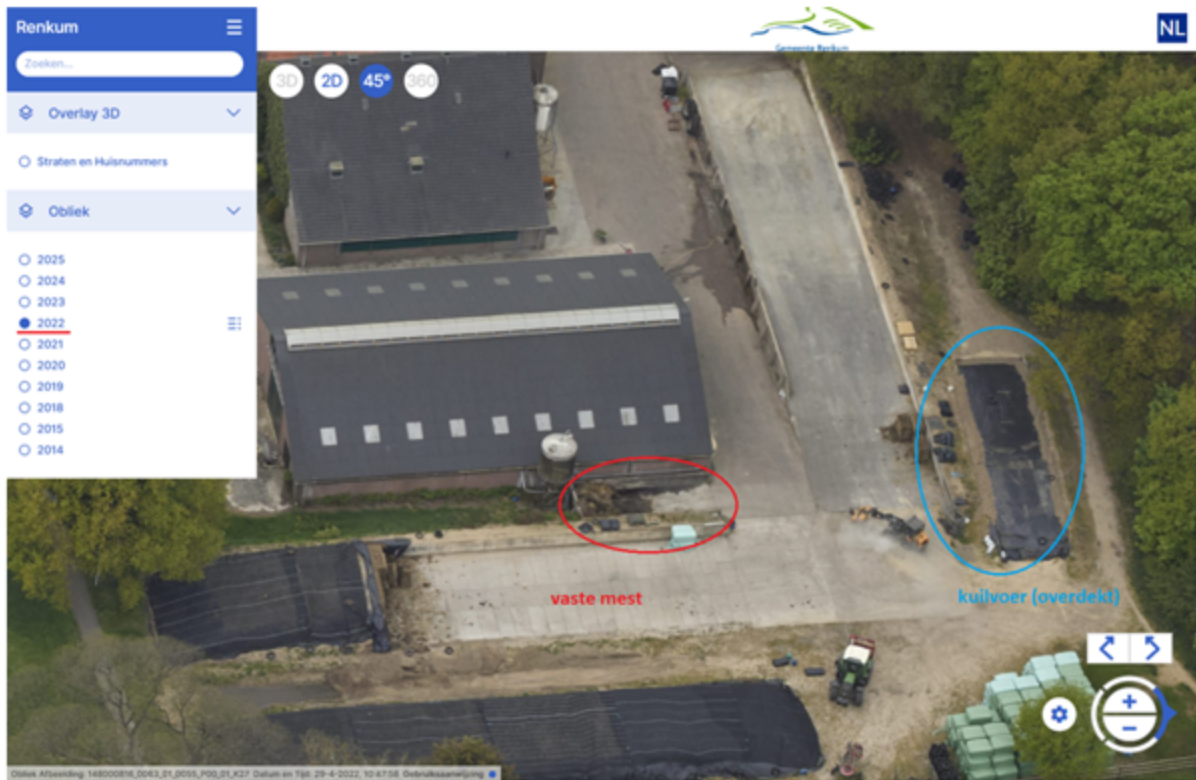
1. Welke afstand is aanvaardbaar tussen nieuwe bedrijven en nieuwe woningen?
2. Welke afstand is aanvaardbaar tussen nieuwe bedrijven en bestaande woningen?
3. Welke afstand is aanvaardbaar tussen bestaande bedrijven en nieuwe woningen?
4. Mag een concreet bedrijf zich op een bepaalde locatie vestigen?

Voor het opstellen van een milieuzonering wordt de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering', editie 2009 gebruikt. Met behulp van richtafstanden kan worden bepaald welke afstand aanvaardbaar is. Vanaf december 2024 is een nieuwe VNG publicatie gepubliceerd, welke meer flexibiliteit en ruimte voor maatwerk biedt.

Het project voorziet in principe niet in nieuwe hindergevendende functies die van negatieve invloed kunnen zijn op bestaande, te behouden woningen in de directe omgeving.

Planspecifiek

Het onderhavige TAM-Omgevingsplan maakt de bouw 4 van woonblokken met circa 224 woningen, faciliteiten ten behoeve van de bewoners en maatschappelijke (zorg)voorzieningen planologisch mogelijk. In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen relevante bedrijven, waardoor er geen belemmeringen zijn op dat gebied. Andersom zijn in de omgeving ook geen bedrijven gevestigd, die milieubelastend zijn voor de nieuw te bouwen appartementen.



Aan de zuidkant van het plangebied is een agrarisch bedrijf gevestigd (Valkenburglaan 3). De nieuwbouw ligt op een afstand van minimaal 43,5 meter van de agrarische bedrijfsactiviteiten die op naastgelegen perceel aanwezig zijn, te weten: kuilvoeropslag, vaste mestopslag en dierenverblijf.

Kuilvoeropslag vindt plaats op zo'n 43,5 meter afstand, de eis is minimaal 25 meter bij afgedekte opslag en 50 meter bij onafgedekte opslag. Volgens de luchtfoto's is er sprake van afgedekte opslag.

De opslag van vaste mest bevindt zich op circa 68 meter. De minimale afstand tot geurgevoelige objecten moet hier minimaal 50 meter zijn. De afstand van dierenverblijf tot aan de woningen wordt ongeveer 70 meter en moet minstens 50 meter zijn.

Er wordt in dat geval voldaan aan de wettelijke afstandseisen.

4.8 Omgevingsveiligheid

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit veiligheid gewaarborgd wordt. Gedoeld wordt op het waarborgen van de veiligheid ter voorkoming van branden, rampen of crises.

De Omgevingswet vult het groepsrisico anders in dan onder de Wet ruimtelijke ordening en de Wet milieubeheer. Bij risicovolle activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) wijst het Besluit kwaliteit leefomgeving (hierna: Bkl) aandachtsgebieden aan. De gemeente moet binnen de aandachtsgebieden bij de vergunningverlening rekening houden met het groepsrisico, oftewel rekening houden met het risico van brand, explosies of gifwolken. Er gelden dan aanvullende bouwkundige eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (hierna: Bbl). De norm van het plaatsgebonden risico (PR) blijft gelijk en daarmee ook het basisbeschermingsniveau. Het Bkl geeft in de bijlagen ook aan wat de PR-contouren en aandachtsgebieden zijn.

Wettelijk kader

De hoofdlijnen van het wettelijk kader omtrent de externe veiligheid zijn opgenomen in instructieregels in afdeling 5.1.2 Bkl. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden. Het betreft de volgende activiteiten:

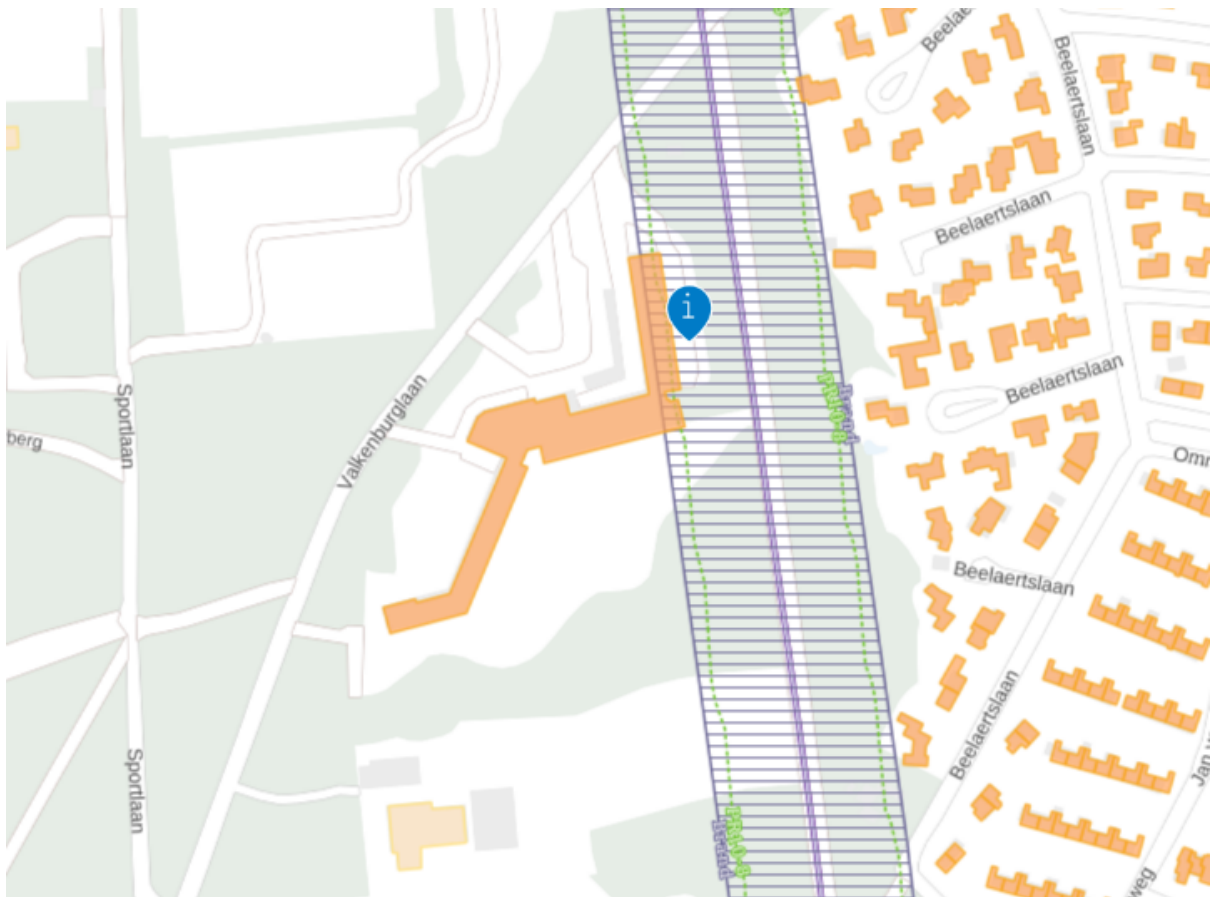
- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Bal.

- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor).
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Bkl.
- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Bal.

Het werken met aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15a Bkl). Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar. In het deelplan moet binnen deze aandachtsgebieden rekening worden gehouden met het groepsrisico. Hier wordt aan voldaan door in het aandachtsgebied geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen toe te laten en ook geen beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties. Deze gebouwen en locaties zijn wel toelaatbaar als er daarvoor extra maatregelen worden genomen. Dat dient te geschieden met voorschriftengebieden. In een deelplan dient in principe een aandachtsgebied als voorschriftengebied te worden aangewezen als er met het deelplan kwetsbare gebouwen zijn toegestaan. In een voorschriftengebieden gelden de extra bouwweisen van paragraaf 4.2.14 Besluit bouwwerken leefomgeving (hierna: Bbl).

Daarnaast staan in het Bkl ook instructieregels voor de volgende risicobronnen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Bal:

- Opslaan, bewerken en herverpakken van vuurwerk (afdeling 5.1.2.4 Bkl)
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl)
- Exploiteren van een IPPC-installatie voor het maken van explosieven (afdeling 5.1.2.5 Bkl)
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor militair gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl)



Afbeelding: uitsnede Atlas Leefomgeving ter hoogte van plangebied

Volgens de Atlas Leefomgeving ligt het plangebied binnen een brandaandachtsgebied: In de directe omgeving van het plangebied is een hogedruk aardgastransportleiding gelegen. Het gaat om de hogedruk aardgasleidingen N-568-14. Deze leiding heeft een maximale werkdruk van 40 bar en een diameter van 4 inch.

In verband met herontwikkeling van het terrein is door AVIV het externe veiligheidsrisico van de nabij gelegen aardgasleiding N-568-14 van Gasunie beoordeeld (zie bijlage 3).

Dit zijn de belangrijkste conclusies naar aanleiding van de beoordeling:

Plaatsgebonden risico

Er is geen sprake van een PR 10-6-contour. Het plaatsgebonden risico van deze buisleiding vormt daarmee geen belemmering voor de ontwikkeling.

Brandaandachtsgebied

- Een van de vier gebouwen ligt gedeeltelijk binnen het brandaandachtsgebied.
- Alle vier gebouwen liggen volledig buiten de 100%-letaliteitszone.
- Het aanwijzen van een voorschriftengebied is niet verplicht aangezien het zeer kwetsbare gebouw met de woon-zorgfuncties buiten het BAG wordt gerealiseerd.

Beschouwing groepsrisico

In een omgevingsplan wordt voor beperkt en (zeer) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties binnen een aandachtsgebied rekening gehouden met het groepsrisico (Bkl, artikel 5.15 lid 2 onder b). Hieraan wordt voldaan als gewaarborgd is dat:

- 1) maatregelen zijn getroffen ter bescherming van personen in die gebouwen en op die locaties, of
- 2) het aantal doorgaans aanwezige personen of de tijd dat die aanwezig zijn in die gebouwen en op die locaties beperkt is.

Het bevoegd gezag kan diverse maatregelen inzetten om mensen te beschermen binnen de aandachtsgebieden, de zogenaamde gereedschapskist. Deze bestaat uit de volgende maatregelen:

- Afstand houden tot de risicobron binnen het aandachtsgebied.
- Aanvullende risicocommunicatie.
- Beperken van personendichtheden in de omgeving van de risicobron.
- Vlucht- en schuilmogelijkheden.
- Omgevingsmaatregelen.
- Aanvullende bouwmaatregelen in een voorschriftengebied.

Geconstateerd is dat de planlocatie (gedeeltelijk) ligt binnen het brandaandachtsgebied (BAG) van aardgasleiding N-568-14. De gemeente Renkum heeft tot op heden in haar omgevingsplan nog geen besluit genomen over de invulling van aandachtsgebieden. Ook is (nog) geen specifiek EV beoordelingskader voorhanden waaraan de planontwikkeling getoetst kan worden. Om invulling te geven aan de bescherming van personen in het BAG wordt een aantal maatregelen uit de gereedschapskist hieronder nader uitgewerkt.

Afstand houden tot de risicobron binnen het aandachtsgebied

De ontwikkeling betreft 192 woningen en 31 woon-zorgfuncties. Slechts één gebouw bevindt zich voor een deel binnen het BAG, het woon-zorggebouw wordt buiten het BAG gerealiseerd. Binnen het BAG wordt een zodanige afstand aangehouden dat alle woningen zich buiten de 100%-letaliteitscontour bevinden.

Aanvullende risicocommunicatie: hogedruk aardgasleiding

De risicobron betreft een ondergrondse aardgasbuisleiding waar de grootste kans op breuk of lekkage wordt veroorzaakt door (graaf)werkzaamheden nabij of aan de leiding. Bij werkzaamheden aan de leiding is het daarom verstandig de aanwezigen in de omgeving hiervan op de hoogte te stellen. Verder kunnen informatiebrochures omtrent handelingsperspectief en vluchtwegen in geval van calamiteit met de aardgasleiding worden verstrekt. Deze maatregel geldt niet enkel voor de planlocatie, maar ook voor de overige bestaande bebouwing.

Beperken van personendichtheden in de omgeving van de risicobron

In de bestaande situatie is reeds sprake van woningen met zorgfuncties. Alle woningen worden buiten de 100%-letaliteitscontour van de buisleiding geplaatst. Hiermee is de bijdrage op het (berekende) groepsrisico minimaal.

5. Vlucht- en schuilmogelijkheden: hogedruk aardgasleiding

In het algemeen geldt dat gebouwen buiten de 100% letaliteitszone in geval van een calamiteit, in dit geval fakkelbrand door leidingbreuk, mogelijk bescherming kunnen bieden aan personen die zich in de gebouwen bevinden mits het gebouw niet in brand staat. Wanneer fakkelbrand optreedt op een afstand van meer dan 30 m van de planlocatie, kunnen gebouwen in de omgeving (mogelijk) bescherming bieden aan de aanwezige personen tegen hittestraling.

Gezorgd dient te worden voor voldoende gelegenheid om effectief te vluchten van de aardgasleiding af (in westelijke richting), mocht dat noodzakelijk zijn.

Naast de invulling van artikel 5.15 dient ook rekening te worden gehouden met artikel 5.2 uit het Bkl. Artikel 5.2 schrijft voor dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met het belang van:

1. het voorkomen, beperken en bestrijden van die branden, rampen en crises;
2. de mogelijkheden voor personen om zich daarbij in veiligheid te brengen; en
3. de geneeskundige hulpverlening aan personen

Het bestuur van de veiligheidsregio kan hierover advies geven (art. 10 Wet veiligheidsregio's).

Bij werkzaamheden aan de leiding is het verstandig de aanwezigen in de omgeving hiervan op de hoogte te stellen. Verder kunnen informatiebrochures omtrent handelingsperspectief en vluchtwegen in geval van calamiteit met de aardgasleiding worden verstrekt.

Alle woningen zijn buiten de 100%-letaliteitscontour geprojecteerd. Hiermee is de bijdrage op het (berekende) groepsrisico minimaal. Hierdoor kunnen de gebouwen, in geval van een fakkelbrand door leidingbreuk, mogelijk bescherming kunnen bieden aan personen die zich in de gebouwen bevinden mits het gebouw niet in brand staat.

4.9 Waterparagraaf

Weging van waterbelang

De weging van het waterbelang geldt bij het vaststellen van het omgevingsplan. Dit volgt uit artikel 5.37 van het Bkl. De gemeente moet de opvattingen van de waterbeheerder betrekken bij het omgevingsplan. Dit geldt in het algemeen voor alle waterbelangen. Het gaat hierbij om bijvoorbeeld watercompensatie in verband met toenemende verharding of om bebouwing, die niet wenselijk is in verband met waterwinning.

Waterschapsverordening Vallei en Veluwe

De Waterschapsverordening dient ter invulling van de doelstellingen zoals vastgesteld in de Omgevingswet, te weten: voorkoming en waar nodig beperking van overstromingen, wateroverlast en waterschaarste, in samenhang met bescherming en verbetering van de chemische en ecologische kwaliteit van watersystemen, en vervulling van maatschappelijke functies door watersystemen.

Waterkering

De locatie bevindt zich niet binnen een zone van een waterkering.

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.

Het gebied ligt aan de noordwestkant van Oosterbeek. Volgens de Grondwaterbeschermingskaart van de Atlas Leefomgeving ligt het plangebied in een intrekgebied. Intrekgebieden 'leveren' het grondwater voor de drinkwatervoorziening. Waterwinning trekt grondwater aan uit een gebied dat groter is dan het grondbeschermingsgebied. Hier geldt een specifieke zorgplicht ter bescherming van de kwaliteit van de drinkwatervoorziening. Op de kaart 'bescherming grondwaterstromingen' is het gebied groen, hetgeen betekent dat er geen rekening gehouden moet worden met ondergrondse leemlagen, als er ondergronds

gebouwd wordt. Ook voor een bodemwarmtesysteem zijn er geen beperkingen.

Klimaatadaptatie

Door klimaatverandering neemt de kans op wateroverlast, hitte, droogte en overstromingen toe. Dat levert risico's op voor onder andere economie, gezondheid en veiligheid. Het is van groot belang dat Nederland zich aanpast aan deze veranderingen. Een belangrijke manier om dat te doen is door het klimaatbestendig en waterrobuust inrichten van de bebouwde en landelijke gebieden. In deze fase van het planproces is nog niet duidelijk hoe hieraan vormgegeven zal worden. Dit zal in een latere fase verder worden uitgewerkt.

Riolering

Voor de omgevingsvergunning tot bouwen moet uitgezocht worden wat de effecten zijn van de extra bewoners op de riolering. 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.

Het plangebied is in de huidige situatie deels verhard. De hoeveelheid verhard oppervlak zal met de toekomstige ontwikkeling minder zijn.

De mogelijkheden om (hemel-)water op de locatie te bergen, vast te houden en pas daarna, indien noodzakelijk, af te voeren verandert ten opzichte van de huidige situatie niet wezenlijk. Het schone hemelwater zal op het terrein worden geborgen en geïnfiltreerd. Bij de bouw zullen geen uitlopende materialen worden gebruikt. Het vuilwater zal worden afgevoerd via een aansluiting op het riool. De toekomstige ontwikkeling beïnvloedt het grondwater niet.

Gesteld kan worden dat het plan voor wat betreft het aspect 'water' uitvoerbaar is.

4.10 Archeologie en cultuurhistorie

4.10.1 Archeologie

De ontwikkellocatie is volgens het geldende bestemmingsplan gelegen in een gebied met hoge en middelhoge archeologische verwachting. In 2019 is door Greenhouse Advies BV een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 4). Op basis van de resultaten hiervan wordt geadviseerd een inventariserend veldonderzoek door middel van boringen – verkennende fase uit te voeren. Tijdens het verkennende booronderzoek kan de daadwerkelijke bodemopbouw in kaart worden gebracht, de mate van eventuele verstoring en daarmee de archeologische potentie van het plangebied (nader worden geduïd). Daarmee kunnen de eventueel benodigde vervolgstappen beter in beeld worden gebracht en onderbouwd. In overleg met de gemeente is door Greenhouse een programma van eisen opgesteld voor proefsleuvenonderzoek. Dit onderzoek wordt uitgevoerd voorafgaand aan de omgevingsvergunning voor het bouwen.

De onderzoeken zijn ouder dan 2 jaar, maar aangezien de omstandigheden niet gewijzigd zijn, wordt aangenomen dat deze onderzoeken nog steeds geldig zijn en actualisatie niet noodzakelijk is.

4.10.2 Cultuurhistorie

In juni 2013 is een uitgebreid cultuurhistorisch onderzoek en landschapsanalyse uitgevoerd voor onder meer de Valkenburcht en directe omgeving (bijlage 5). Aangenomen is dat deze waarden in de tussenliggende periode niet zijn veranderd en dat actualisatie van het onderzoek niet noodzakelijk is.

De Valkenburcht ligt in de noordelijke punt van landgoed de Sonnenberg op een terrein dat tot 1906 heide is geweest en daarna bebost werd. De natuurlijke hoogteligging van het terrein en haar bodem zijn nog altijd aanwezig. De wandelpaden aan de buitenzijde van het terrein hebben waarschijnlijk hun oude beloop nog steeds behouden en restanten van vroegere lanen zijn nog zichtbaar.

Van hoge cultuurhistorische waarde worden geacht:

- de intact gebleven hoogteligging
- het wandelpad langs de Valkenburglaan met haar begeleiding van bomen
- De laan ten oosten van de Valkenburcht met haar beuken en zichtbare hoge plek waar de top van de Sonnenberg zich bevindt
- de restanten van de beukenlaan die het pad van tuinhuiswoning tot Valkenburglaan hebben begeleid
- de oude eiken op het westelijk gedeelte van het terrein
- het paadje dat in de zuidwesthoek richting oud wandelpad loopt
- het oude wandelpad ten zuiden van het terrein met haar eikenbegeleiding

De Valkenburchtflat zelf heeft geen noemenswaardige cultuurhistorische waarde, evenals veranderingen in het oorspronkelijke hoogteverschil, de ingang en verhardingen van het terrein, het naadbosje in de zuidoosthoek en de overige beplanting.

De geïsoleerde afgesloten uitstraling van de Valkenburcht en de losstaande garagebox worden als storend ervaren.

Aanbevolen wordt om de waardevolle cultuurhistorische elementen in ere te houden en het landgoedkarakter en de relatie met de rest van landgoed de Sonnenberg te versterken. Ook het creëren van zichtlijnen verdient aanbeveling.

In de Visie landgoederen en buitenplaatsen worden onder meer de volgende aandachtspunten meegegeven:

- bezie de locaties in samenhang met het aangrenzende landschap
- vergroot de natuurwaarden
- denk in gebouwensembles en ga bij sloop van de parkflat uit van gebouwensembles in een open verkaveling

Bij de planvorming, waarbij een gebouwenensemble met een open structuur het uitgangspunt is, is zoveel mogelijk rekening gehouden met het landschap en de aanwezige natuurhistorische waarden.

4.11 Natuurwaarden

4.11.1 Flora en fauna

Het plangebied is gedeeltelijk bebouwd. Omdat de kans op aanwezigheid van beschermde flora en fauna op voorhand niet is uit te sluiten, is een onderzoek naar beschermde soorten noodzakelijk.

Door Natuurbalans in 2022 een quickscan flora en fauna uitgevoerd (zie bijlage 6). Hieruit is gebleken dat er mogelijk diverse beschermde soorten in het gebied aanwezig zijn. Naar aanleiding daarvan is een natuurtoets uitgevoerd (zie bijlage 7).

Uit de natuurtoets is gebleken dat het verspreidingsbeeld van streng beschermde soorten op de ingreeplocatie en binnen de invloedssfeer van de voorgenomen ingreep voldoende actueel en volledig is om (negatieve) effecten van de ingreep te kunnen beoordelen. Vervolgonderzoek is niet nodig.

De negatieve effecten van de ingreep op de beschermde soorten kunnen worden gemitigeerd door het treffen van maatregelen. Hiervoor is een ontheffing nodig. De mitigerende maatregelen dienen te worden uitgevoerd onder begeleiding van een deskundige ecooloog.

- Voor vleermuizen en huismus zullen vervangende verblijfplaatsen moeten worden gerealiseerd. De ingreep mag niet plaatsvinden in de kwetsbare perioden van de soorten, tenzij de ingreeplocatie buiten de kwetsbare perioden ontoegankelijk is gemaakt.
- Negatieve effecten op eekhoorn kunnen worden voorkomen door het leefgebied van deze soorten te sparen. Het is niet bekend of het tot de mogelijkheden behoort om het bos op de ingreeplocatie te handhaven. Indien het leefgebied van de eekhoorn niet kan worden gehandhaafd, dan dienen de negatieve effecten van de ingreep te worden gemitigeerd door het treffen van maatregelen. Dan zullen vervangende verblijfplaatsen moeten worden gerealiseerd. De ingreep mag niet plaatsvinden in de kwetsbare perioden van de soort, tenzij de ingreeplocatie buiten de kwetsbare perioden ontoegankelijk is gemaakt.

4.11.2 Stikstofdepositie

Naast onderzoek naar natuurwaarden en beschermde flora en fauna moet worden nagegaan of er gevolgen kunnen optreden voor Natura 2000-gebieden (stikstofdepositie). Dit speelt des te meer vanwege recente jurisprudentie. Een berekening stikstofdepositie (Aeriusberekening) is hiervoor noodzakelijk. Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied is de Veluwe, dit gebied grenst aan de zuidwestkant vrijwel direct aan het bestemmingsplangebied.

Door Van Riezen&Partners is een onderzoekstikstofdepositie uitgevoerd. (zie Bijlage 8). Hiervoor zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Uitgangspunten bouwwerkzaamheden

Voor de sloop en bouw zullen omwille van het beleid vanuit de Provincie Gelderland voor de stikstofemissie arme zones en de ambities uit het klimaatprogramma elektrisch materieel en elektrische vrachtwagens worden ingezet. De initiatiefnemer is voornemens om al het materieel en vrachtverkeer elektrisch in te zetten. Omdat het niet waarschijnlijk is dat al het vrachtverkeer en materieel elektrisch inzetbaar is, wordt worstcase een deel van het materieel en 50% van het vrachtverkeer als niet elektrisch meegenomen in deze berekening.

Uitgangspunten nieuwe gebruik

Voor het gebruik is op basis van de kengetallen uit de CROW-publicatie de verwachte verkeersgeneratie bepaald. Bij de koude starts is rekening gehouden met de doelgroep, waarvan is aangetoond dat deze minder dan 'normaal' de auto per dag gebruiken.

Gezien de ligging van het projectgebied in de buurt van de Veluwe, worden voorwaarden gesteld aan het aantal aan te leggen parkeerplekken met een elektrische voorzieningen. Bij de nadere planuitwerking wordt bepaald hoe dat vorm zal krijgen. Dit kan in de vorm van elektrische parkeerplekken op maaiveld en/of in de parkeergarages, bezoekers parkeerplekken buiten het plan realiseren, een emissiearme zone of een andere vorm om broeikasgassen en stikstofuitstoot te verminderen.

Referentie

Voor het gebruik wordt op basis van de kengetallen uit de CROW-publicatie de bestaande verkeersgeneratie bepaald. Voor de koude starts wordt rekening gehouden met dat de doelgroep minder dan 'normaal' de auto per dag gebruikt.

Van het pand is bekend hoeveel gasverbruik jaarlijks wordt verbruikt, deze informatie is gebruikt ter input. Gemiddeld is dat 273.642 m³ per jaar. Deze uitstoot zal verdwijnen doordat de beoogde ontwikkeling geen gasverbruik meer zal hebben.

Aangezien geen sprake is van een project maar een plan, heeft de uitspraak van de Raad van State van 18 december 2024 geen betrekking op de ontwikkeling. Hierin is bepaald dat intern salderen niet zonder meer is toegestaan en dat hiervoor een omgevingsvergunning Natura 2000 activiteit noodzakelijk is. Voor het TAM-IMRO omgevingsplan kan het intern salderen gewoon toegepast worden. Voor het intern salderen zijn de gestelde voorwaarden vanuit de provincie Gelderland in de beleidsregels salderen ingezet.

Resultaten

Op basis van de verschilberekening met behulp van intern salderen wordt geconcludeerd dat in de realisatiefase een gebruiksfase geen toename plaatsvindt van de stikstofdepositie. De conclusie luidt dat geen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden worden getroffen door de voorgenomen ontwikkeling. De rekentool geeft op basis van de opgestelde input, geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Als gevolg van het projectvoornemen treedt daarom geen toename van de stikstofdepositie op in Natura 2000-gebieden.

Uit de AERIUS-berekening is gebleken dat sprake is van een sterke afname op het Natura 2000-gebied Veluwe. Waarbij de stikstof depositieafname in 3,65 mol N/ha/jaar rekenjaar 2027, in rekenjaar 2028 2,11 mol en in de gebruiksfase 1,78 mol is. Als dit wordt vergeleken met de referentie situatie leidt dat tot een afname de stikstofdepositie respectievelijk 189%, 153% in de bouwphase en 146% in de gebruiksfase.

Aangezien uit de analyse blijkt dat het projecteffect niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jr, geldt geen vergunningsplicht volgens Artikel 5.1, lid 1 (Ow). Een nader onderzoek naar stikstofdepositie is daarom niet nodig.

Vorbereidingsbesluit beperkingengebied stikstofemissies

De beoogde ontwikkeling heeft geen toename van stikstofdepositie waardoor het aansluit op het voorbereidingsbesluit.

Stikstofdepositie heeft geen gevolgen voor de uitvoerbaarheid van de gewenste ontwikkeling.

4.12 M.e.r. beoordeling

Of een besluit over een project-mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig is, kan worden afgeleid uit bijlage V bij het Omgevingsbesluit, in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit.

Bijlage V heeft als ingang (eerste kolom) de omschrijving van het project van de initiatiefnemer. In kolom 4 staan de besluiten genoemd waarvoor dan de mer-verplichtingen gelden. Het gaat dan om besluiten waarmee de toestemming voor het project wordt verleend. In dit geval is dat de omgevingsvergunning. Het betreft dan altijd een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit (of een ontgrondingsactiviteit, wateractiviteit e.d.).

Daarnaast kunnen de mer-verplichtingen nog gelden voor enkele bijzondere besluiten uit andere wetten, zoals de vergunning op basis van de Kernenergiewet.

Of er voor het besluit een mer-plicht of een mer-beoordelingsplicht geldt, volgt uit de tweede en derde kolom. Als het project voldoet aan de voorwaarden van kolom 2, geldt een mer-plicht. Anders geldt een mer-beoordelingsplicht, tenzij ook in kolom 3 nog voorwaarden staan.

In dit geval is een mer-beoordelingsplicht aan de orde. Er is, anders dan onder voorgaande wetgeving, nog maar één mer-beoordelingsprocedure. Het bevoegd gezag neemt het resultaat van de beoordeling of sprake is van aanzienlijke milieueffecten, bedoeld in artikel 16.43, tweede lid, van de wet, met de bijbehorende motivering op in het besluit en, voor zover hier sprake van is, in het ontwerp van het besluit (artikel 11.11, lid 2 Omgevingsbesluit).

Planspecifiek

Op basis van de Project-mer-beoordeling kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van kenmerken en locatie van het plan die zouden kunnen leiden tot aanzienlijke milieueffecten ter plaatse. Tevens blijkt voor de getoetste aspecten dat er geen significant negatieve effecten optreden. Er is geen sprake van cumulatie met andere ontwikkelingen.

De situatie geeft geen aanleiding voor het uitvoeren van een MER.

4.13 Economische uitvoerbaarheid

De Omgevingswet verplicht op basis van artikel 13.11 van Afdeling 13.6 overheden om de kosten voor werken, werkzaamheden en maatregelen naar evenredigheid te verhalen op de initiatiefnemers die profijt hebben van de aan te leggen openbare voorzieningen.

De gemeente en een initiatiefnemer kunnen een overeenkomst sluiten over kostenverhaal voorafgaand aan het besluit dat de aangewezen activiteit mogelijk maakt: een zogenoemde 'anterieure overeenkomst'. De Omgevingswet biedt daarvoor de grondslag in artikel 13.13, eerste lid.

De kosten voor de ontwikkeling zijn geheel voor rekening van de ontwikkelaar. De afspraken hierover zullen worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst met de gemeente. Hierdoor kan gesteld worden dat het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Een exploitatieplan is niet nodig.

Hoofdstuk 5 Juridische toelichting

Het TAM-omgevingsplan is opgesteld om de vervangende nieuwbouw van parkflat De Valkenburcht aan de Valkenburglaan 35 mogelijk te maken en de bestaande woonbebouwing weg te bestemmen. Deze wijziging op het tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente Renkum is technisch opgesteld conform het InformatieModel Ruimtelijke Ordening (IMRO), maar is inhoudelijk uitgewerkt op basis van de vereisten volgens de Omgevingswet.

5.1 Toelichting op de regels TAM-omgevingsplan

Het TAM-omgevingsplan vormt juridisch één geheel met het omgevingsplan van rechtswege. De bruidsschat, die daar ook onderdeel van is, is opgesteld in STOP/TPOD. Daardoor kunnen de plannen niet in één bestand samengevoegd worden. Om beide plannen juridisch toch één geheel te laten vormen, kan het TAM-omgevingsplan als het ware als een nieuw hoofdstuk ingevoegd worden in het omgevingsplan van rechtswege. Dit kan middels de naamgeving van het TAM-omgevingsplan en een bepaling van het toepassingsbereik in de Inleidende regels van het TAM-omgevingsplan.

Hierin wordt aangegeven hoe het TAM-omgevingsplan als onderdeel van en in samenhang met de rest van het omgevingsplan gelezen moeten worden. Ook staat er welk hoofdstuk van het omgevingsplan het voorliggende TAM-omgevingsplan betreft. Het voorliggende TAM-omgevingsplan Valkenburglaan 35, 2025 - Koningsschild is hoofdstuk 22a van het omgevingsplan Renkum.

Naast een set regels en een verbeelding bevat het TAM-Omgevingsplan een motivering met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (voorheen: de goede ruimtelijke ordening). Hierin vindt de verantwoording plaats van de gemaakte planologische keuzes, waarbij de toetsing aan het rijks-, provinciale en het gemeentelijke beleid en de uitvoerbaarheidsaspecten essentieel is.

5.1.1 Hoofdstuk 1: inleidende regels

Om misverstanden over de toepassing en interpretatie van het TAM-omgevingsplan te voorkomen wordt in artikel 1 ingegaan op het toepassingsbereik van dit plan en worden in de begripsbepalingen (artikel 2) de verschillende in het plan voorkomende begrippen nader omschreven ook om de eenduidigheid bij het gebruik van het plan te bevorderen.

Bij de meet- en regelbepalingen (artikel 3) wordt beschreven hoe voor de toepassing van dit TAM-omgevingsplan bepaalde maten gemeten dienen te worden.

5.1.2 Hoofdstuk 2: functies en activiteiten

Conform de eisen vanuit de Omgevingswet worden in dit hoofdstuk de toegestane functies en activiteiten beschreven voor de specifieke locatie. Alhoewel de regels niet hoeven te voldoen aan de SVBP, en er dus over 'functies en activiteiten' wordt gesproken in plaats van 'bestemmingen', staan deze op de verbeelding behorend bij onderhavig plan nog wel aangeduid als zijnde 'bestemming'. Dit vanwege het feit dat het plan anders niet juist gepubliceerd kan worden op de (nog tijdelijke) landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. De regels in dit TAM-omgevingsplan zijn echter wel zodanig opgesteld dat deze voldoen aan de regels van de Omgevingswet (en de voor TAM-omgevingsplannen beschikbare technische en juridische werkinstructie).

5.1.3 Hoofdstuk 3: algemene regels

Voor dit hoofdstuk zijn er algemene bepalingen opgenomen die alleen betrekking hebben op de artikelen uit dit TAM-omgevingsplan. Hier zitten bijvoorbeeld algemene bouw- en functieregels in die gelden voor het gehele grondgebied van de ontwikkellocatie.

5.1.4 Hoofdstuk 4: overgangs- en slotbepalingen

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangsregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met deze wijziging van het omgevingsplan.

5.2 Toelichting op de functies en activiteiten

In dit TAM-omgevingsplan zijn de volgende functies en activiteiten opgenomen:

- Artikel 5 Groen
- Artikel 6 Wonen

Artikel 4 Groen

Binnen de functie 'Groen' zijn groenvoorzieningen en bos en tuinen en erven toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening' mag ook een gasdrukmeet- en regelstation en ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' tevens een erfontsluitingsweg. Tenslotte zijn ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' (ondergrondse) parkeervoorzieningen toegestaan inclusief bergingen en (dak)tuinen.

Artikel 5 Wonen

Binnen de functie 'Wonen' is wonen toegestaan, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden-beroep of -bedrijf. Ook zijn maatschappelijk voorzieningen ten behoeve van zorg mogelijk gemaakt en gebouwde en ongebouwde parkeervoorzieningen.

Hoofdstuk 6 Vooroverleg en participatie

6.1 Participatie

PM

6.2 Overleg ketenpartners

PM

6.3 Zienswijzen

PM

6.4 Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp TAM-omgevingsplan

PM