

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

Gemeente Renkum, ontwerp november 2025



Inhoudsopgave

Bijlagen bij regels	3
Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan	4

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan



DE VALKENBURCHT OOSTERBEEK

November 2025

Beeldkwaliteitsplan

KLUNDER ARCHITECTEN

buroharro
landschap • stedenbouw

**DE VALKENBURCHT
OOSTERBEEK**
November 2025
Beeldkwaliteitsplan

In opdracht van Valkenburcht Beheer B.V.

Inleiding

In dit document wordt het Beeldkwaliteitsplan voor de nieuwe Valkenburcht toegelicht.

De huidige Valkenburcht voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd en daarom worden er plannen gemaakt voor nieuwbouw op de locatie. Het gebouw is nu een lange wand in het landschap maar wordt in de toekomst opgedeeld in meerdere kleinere volumes met een uitnodigend parklandschap dat er tussendoor loopt. De landschappelijke en stedenbouwkundige ontwerpprincipes hierachter worden in dit document toegelicht. Uitgangspunten voor de beeldkwaliteit van zowel architectuur als het landschap worden toegelicht. Het betreft dus nog geen definitief architectonisch en landschappelijk plan. Het document zegt niet precies wat het terrein straks zal *zijn*, het zegt wel wat het straks moet *doen*. Zowel architectuur als landschap worden in de volgende fase verder uitgewerkt.

Het beeldkwaliteitsplan is een integraal onderdeel van het omgevingsplan en zal als voorwaardelijke verplichting worden opgenomen in de regels.

Inhoudopgave



© Gerard Burgers

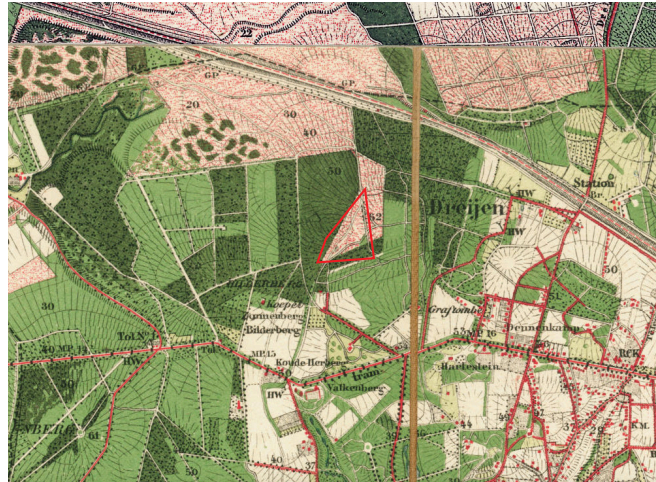
1.	Historie	p. 5
2.	De huidige Valkenburcht	p. 6
3.	Stedenbouwkundige uitgangspunten	p. 7
4.	Gebouwconcept	p. 8
5.	Parkontwerp	p. 12
6.	Plankaart	p. 13
7.	Routes auto	p. 14
8.	Routes voetgangers en fietsers	p. 15
9.	Parkeren	p. 16
10.	Afval	p. 17
11.	Brandweer	p. 18
12.	Beeldkwaliteit architectuur	p. 19
13.	Beeldkwaliteit landschap	p. 21

1. Historie

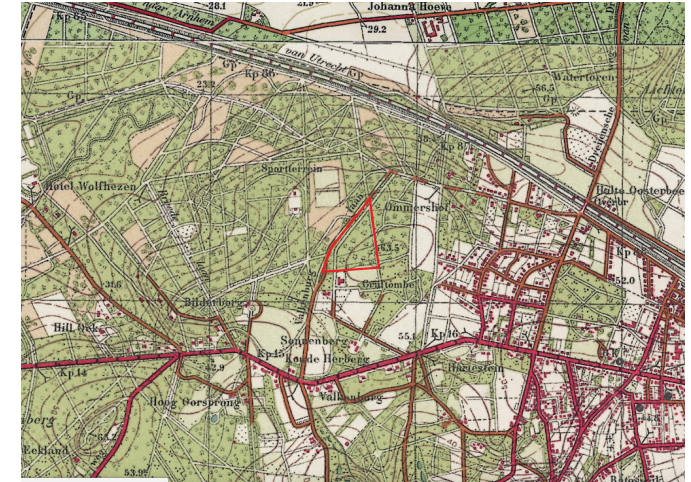
De Valkenburcht ligt in de bosrijke omgeving van Oosterbeek op het voormalige landgoed Sonnenberg. Eind 19de eeuw bestond het gebied nog grotendeels uit open heidevelden en daarna halverwege de 20ste eeuw grotendeels uit bos. De huidige kavel was nog niet losgeknipt van zijn omgeving, paden over de hei ter plaatse verbonden in 1900 deze nog met de omgeving.

In 1960 wordt de parkflat gebouwd en komt daarmee in een open plek in het bos te liggen. Een modern appartementencomplex voor senioren in een parkachtige omgeving op loopafstand van het centrum van Oosterbeek.

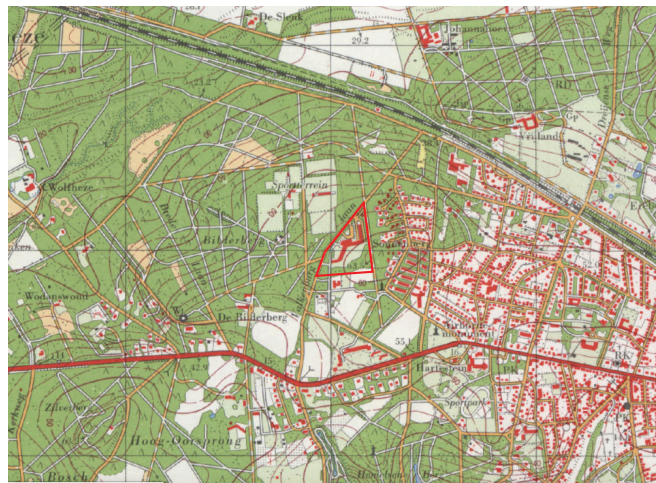
Anno 2025 ligt de Valkenburcht nog altijd verscholen in de zeer bosrijke en daarmee rustige omgeving.



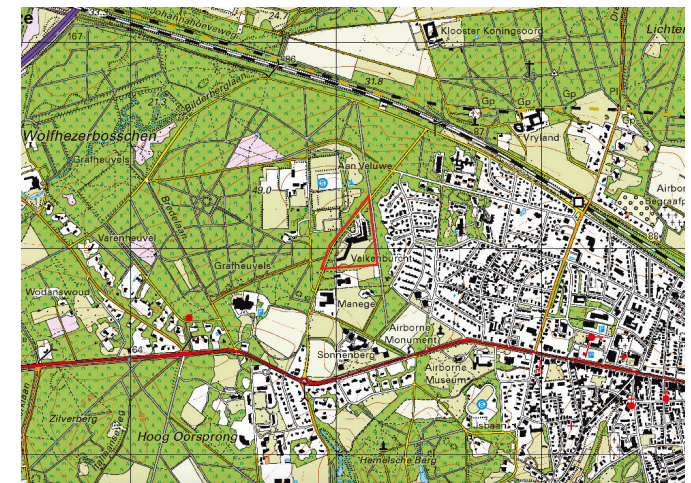
Anno 1900: op de overgang van bos naar hei



Anno 1950: productiebos



Anno 1970: Parkflat Valkenburcht op open plek in het bos



2020: Parkflat Valkenburcht op open plek in het bos.

2. De huidige Valkenburcht

De Valkenburcht ligt in de landgoederenzone die kenmerkend is voor de stuwwal aan de zuidkant van de Veluwe. Daarmee is de Valkenburcht onderdeel van het Gelderse Arcadië. De glooiende bosrijke omgeving met lanen, doorzichtjes en parkachtige omgeving zijn erg populair.

Het flatgebouw zelf is gedateerd, voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd, en vormt een lange wand die het doorgaande bosgebied doorbreekt.

Het parklandschap rondom de flat is niet toegankelijk en alleen vanuit de appartementen is er zicht op dit parklandschap.

Verder is de aan de zijde van de Valkenburglaan de buitenruimte onoverzichtelijk en rommelig door de vele overhoekjes, geïmproviseerde parkeerplekken en coniferen.

Zowel gebouw als buitenruimte zijn toe aan vernieuwing, dit biedt een kans om het terrein weer onderdeel te laten worden van het omliggende landschap en de kwaliteiten van dit landschap ook op dit terrein door te zetten.



Landgoederenlandschap rondom de Valkenburcht



Gedateerd flatgebouw in parkachtig 'kijkschap'.



Valkenburcht flat is een lange wand waar je niet langs kan kijken.



geïmproviseerde parkeerplaatsen en overhoekjes.

3. Stedenbouwkundige uitgangspunten

Voor de Valkenburcht zijn er enkele stedenbouwkundige ontwikkelprincipes geformuleerd, die houvast geven in de ontwikkeling en leidend zijn voor de verdere inrichting. De uitgangspunten zijn als volgt:

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.

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

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.

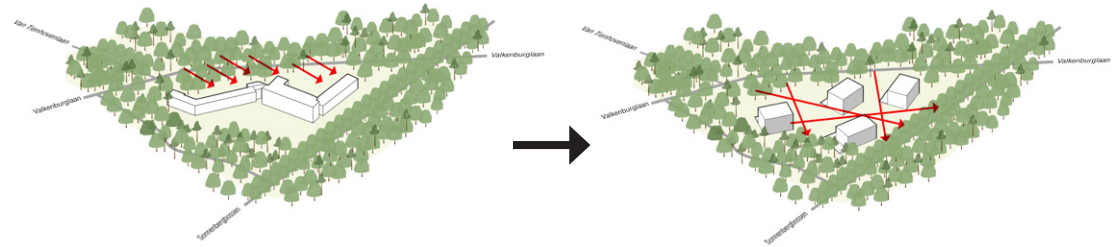
Door het verkeer aan de rand van het gebied te houden, is er meer ruimte voor een groene invulling. Bestaande verharde entrees worden hergebruikt, waarmee het bestaande groen wordt gespaard.

5. Parkeren uit het zicht en onder de gebouwen.

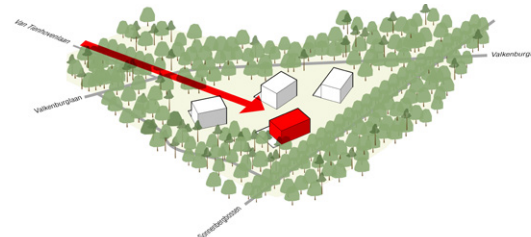
Geparkeerde auto's worden zoveel als mogelijk aan het zicht onttrokken. Onder de gebouwen of in de randen van het gebied waar het opgaat in de bosrand.

6. Middengebied vrij van verkeer en maximaal tuin.

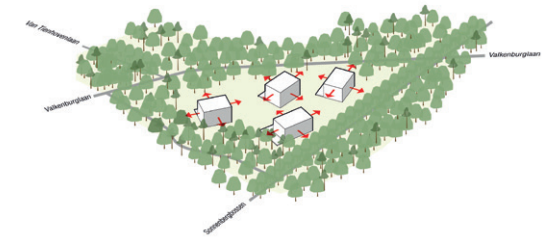
Doordat de auto's niet in het middengebied komen, kan hier maximaal tuin en verblijfsruimte worden gemaakt.



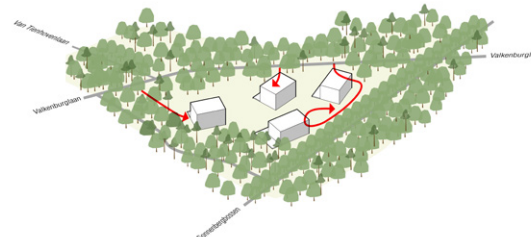
1. Van lange en massief wand, naar losse volumes.



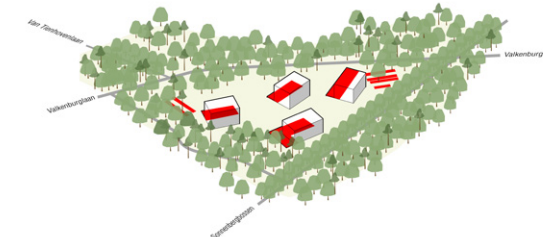
2. Verbinden met omgeving; zichtlijn vanuit de Tienhovenlaan het terrein op.



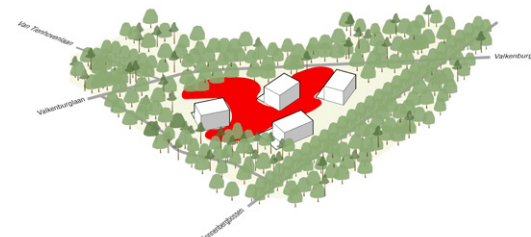
3. Alzijdige gebouwen



4. Gemotoriseerd verkeer aan de randen van het gebied.



5. Parkeren uit het zicht en onder de gebouwen.



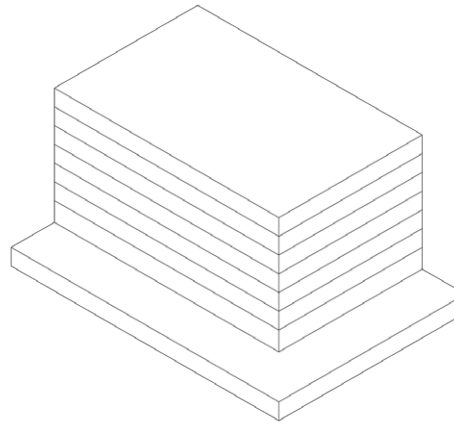
6. Middengebied vrij van verkeer en maximaal tuin.

4. Gebouwconcept

De gebouwen hebben een basishoogte van zeven of acht lagen boven een halfverdiepte parkeergarage. Vervolgens zijn deze halfverdiepte parkeergarages 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.

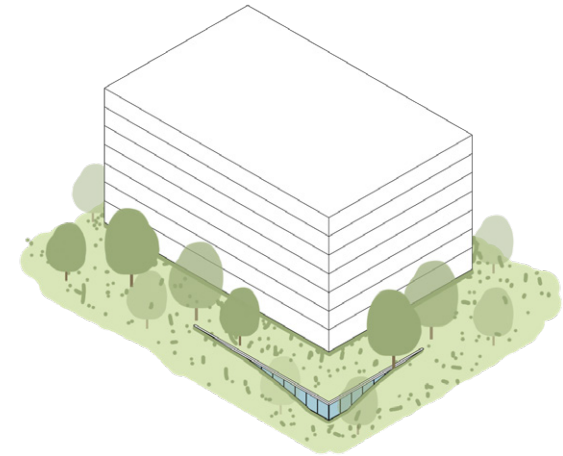
Daarnaast krijgt de bovenste laag een set-back mee en ontstaan er grote dakterrassen waardoor de volumes afgebouwd worden, daarmee optisch lager lijken en er een gelaagdheid tot stand komt.

Basis



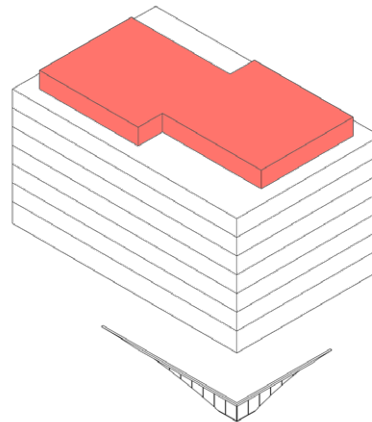
1 Het basis volume van zeven of acht lagen met een halfverdiepte parkeergarage.

Landschap

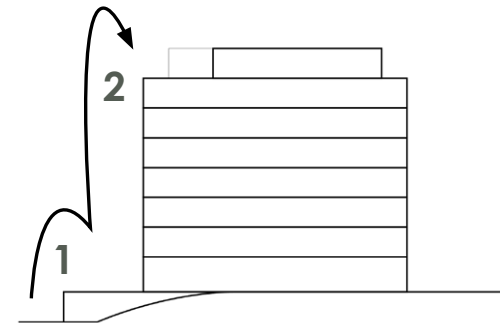


2 Een glooiend groen landschap met terrassen over de halfverdiepte parkeergarages.

Penthouses



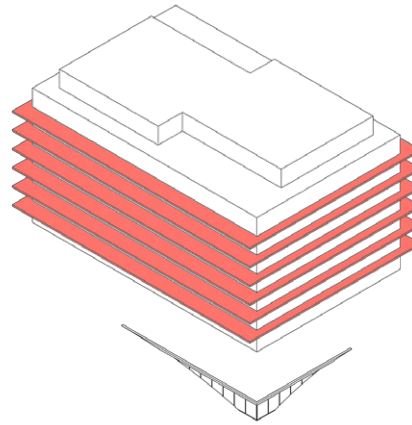
3 De bovenste laag wordt verbijzonderd met grote set-backs en dakterrassen.



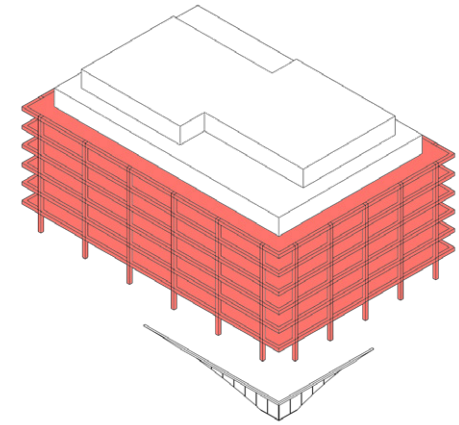
Rondom deze basisvolumes worden buitenruimtes bepalend voor het beeld van de gebouwen. Deze buitenruimtes kunnen worden vormgegeven als terrassen die volledig rondom gaan als zeembalkon, als losse balkons die aan het gebouw hangen, of als overdekte buitenruimtes in een frameconstructie.

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 geleding 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.

Buitenruimtes

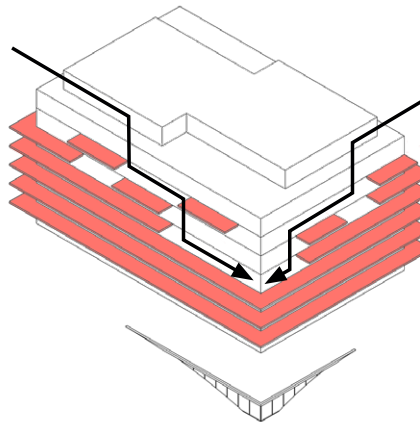
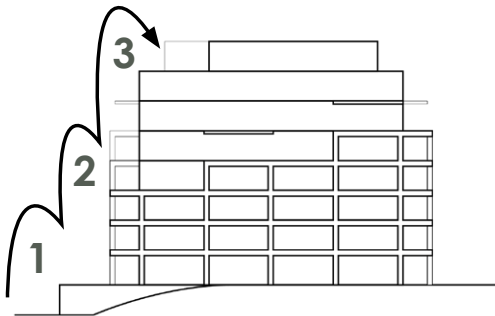


4a Het toevoegen van terrassen rondom het gebouw.

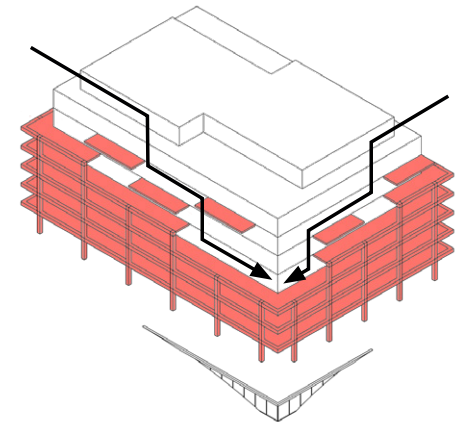


4b Het toevoegen van buitenruimtes als veranda's rondom het gebouw.

Trapsgewijs afbouwen



5a De terrassen afbouwen naar één hoek zorgt voor geleding in de gevel.

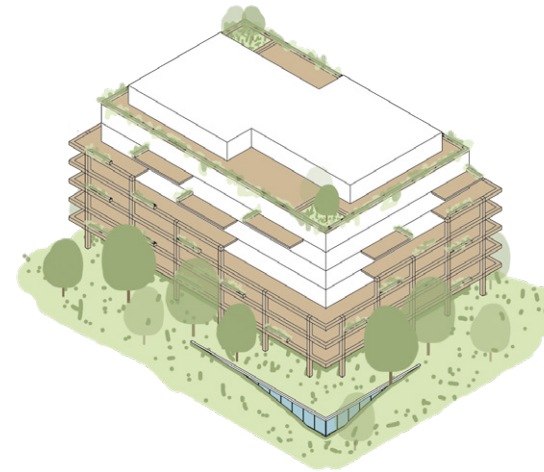


5b De veranda's afbouwen naar één hoek zorgt voor geleding in de gevel.

Tot slot worden de gebouwen vergroend door middel van opgaand groen en het toevoegen van plantenbakken op de balkons. Hierdoor komen de gebouwen echt met hun voeten in het groen te staan.

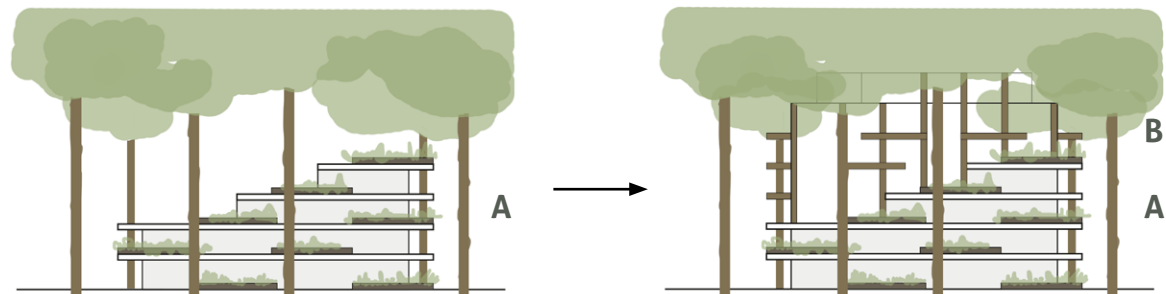
Vervolgens wordt er in de architectuur een onderscheid gemaakt binnen de gebouwen tussen een basement met de buitenruimtes (terrassen of veranda's) en een "bomenlaag" (verticale belijning). De bomenlaag refereert hierbij naar de bosachtige omgeving van het landgoed, terwijl de basementen een optisch lager volume zijn met set-backs die in belijning een contrast vormen met de verticale richting van de bomen in de omgeving. Samen met het vergroenen gaan de vier gebouwen hierdoor helemaal op in de natuurrijke omgeving.

Vergroenen



6 Het gebouw vergroenen door middel van opgaand groen en plantenbakken.

Architectuur



7 De gebouwen onderverdelen in een basement van horizontale banden/verandas (A) als contrast met de verticale richting van de bomen in de omgeving.

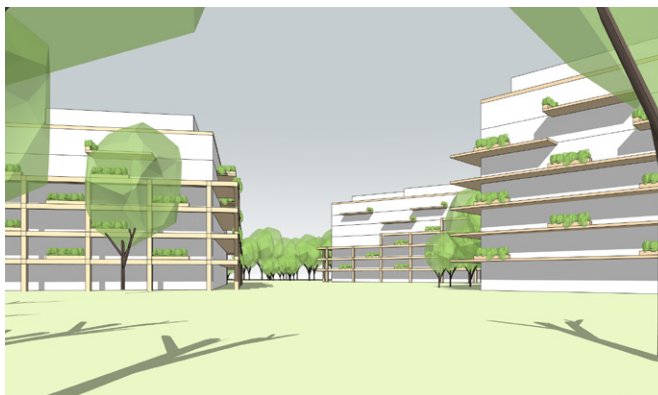
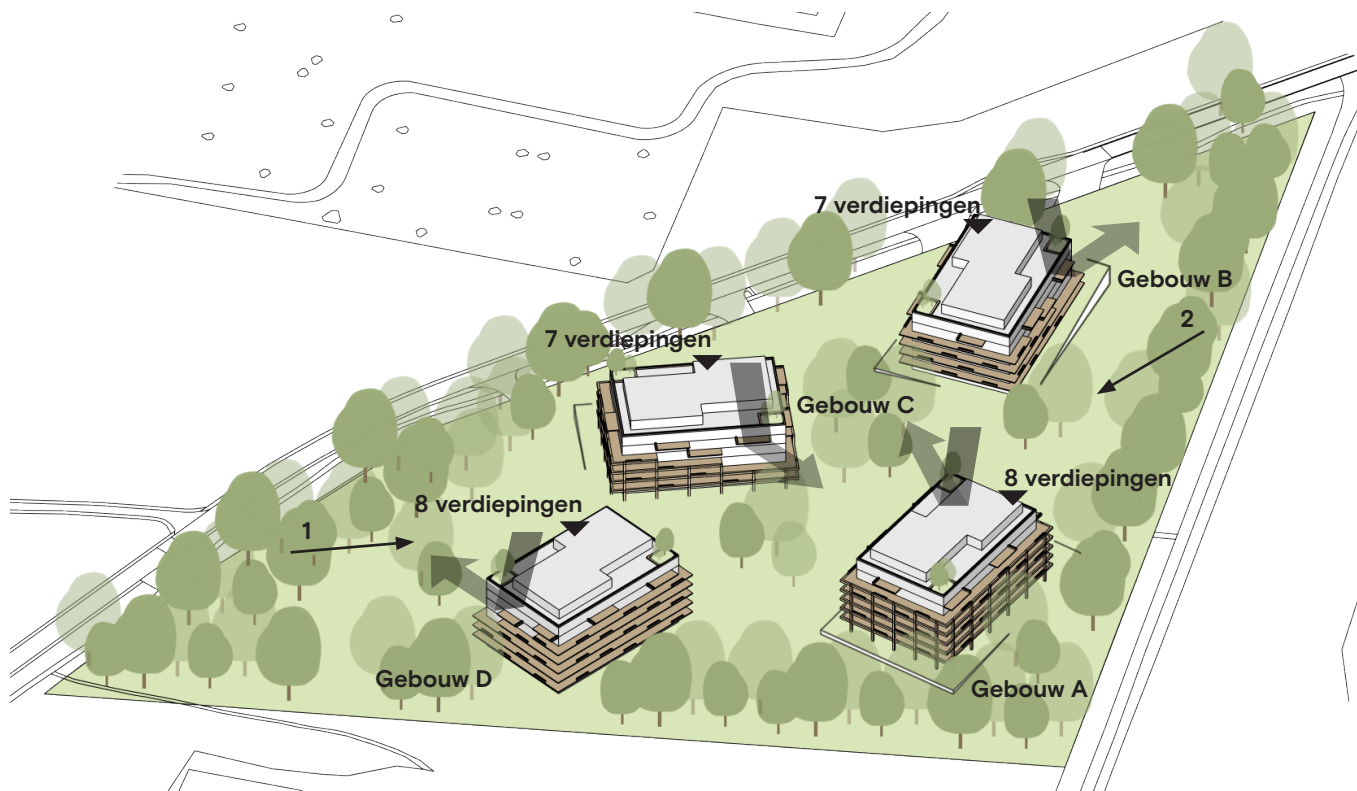
En een "bomenlaag" (B) van verticale lijnen balkons als zijtakken doet mee met de verticale richting van de bomen in de omgeving.

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.

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*. Zo zijn gebouw A en gebouw C blokken met vertrappende buitenruimtes als veranda's, terwijl gebouw B en gebouw D vertrappende terrassen als buitenruimtes hebben. Door de hoogteverschillen binnen deze veranda of terras gebouwen is elk gebouw uniek van elkaar. In een latere architectonische uitwerking kunnen deze subtiele verschillen ook in de materialisatie tot uitdrukking komen.



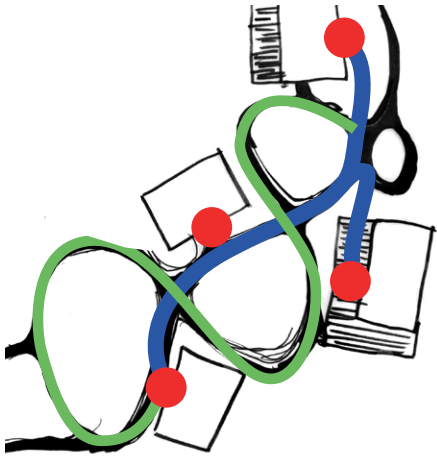
Standpunt 1 vanuit de Valkenburglaan



Standpunt 2 vanuit het wandelpad aan de noordzijde

5. Parkontwerp

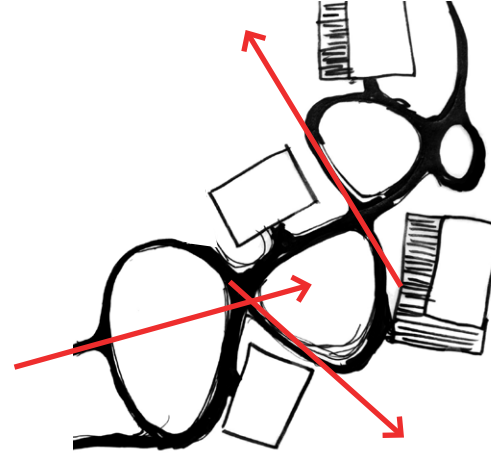
Ontwerpprincipes



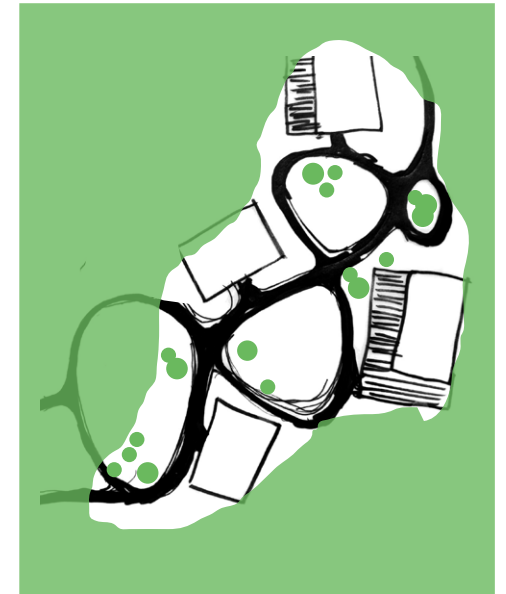
Verbindende loper door het midden. Slingerende wandelroute kruist de loper en slingert door park.



Open groene ruimtes zorgen voor rust en privacy.



Zichtlijnen op en over het groen.



Groenstructuur: stevige bosrand met open weides en bomen.

6. Plankaart

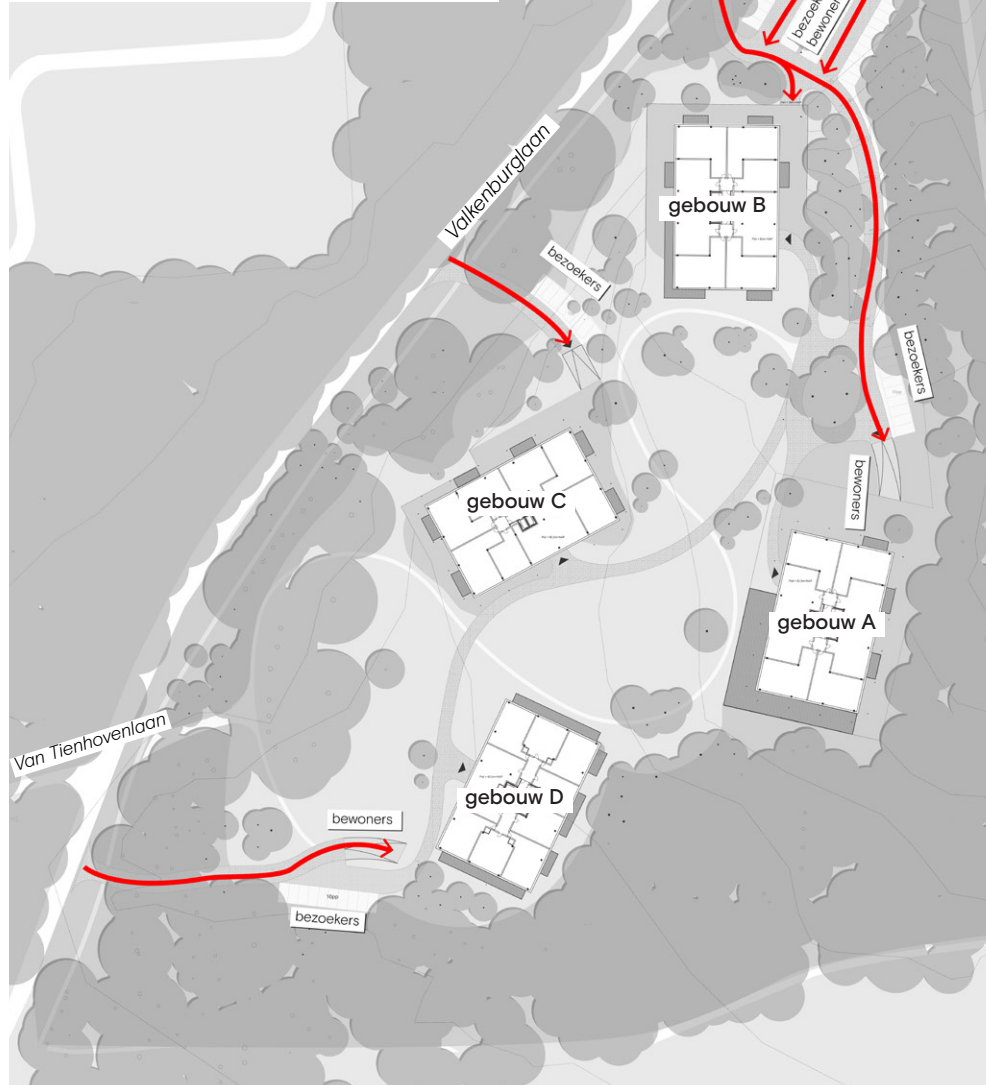
Legenda

-  Rijbaan (straatlinkers)
-  Breed voetpad/loper (straatlinkers)
-  Voetpaden (halfverharding)
-  Bestaand bos
-  opgaand groen (vaste planten/struweel)
-  Nieuwe bomen
-  Kruidenrijk grasland/gazon
-  Terras/balkon
-  Parkeerplaats
-  Inrit parkeergarage
-  Entree gebouw
-  Hoogtelijnen 0,5m



7. Routes auto's

Bewoners rijden in de toekomst vanaf de Valkenburglaan direct naar de ondergrondse parkeergarages onder de gebouwen. Bezoekers kunnen naast het gebouw op maaiveld parkeren of op het grotere parkeerterrein aan de noordzijde die dient als overflow.



Parkeren (bewoners en bezoekers)

Bezorgdiensten en taxi's kunnen tot aan de voordeuren van de gebouwen komen, draaien en weer terugrijden.



Kiss and Ride (bezorgdiensten, iemand afzetten)

8. Routes voetgangers en fietsers

Vanuit de Van Tienhovenlaan komt er straks een nieuwe toegang het park in. Het park is maximaal ontsloten voor voetgangers, en sluit aan op de bestaande padenstructuur in de omgeving.



Voetgangers

De fiets kan geparkeerd worden in de parkeerkelder onder de gebouwen. Bezoekers kunnen parkeren voor het gebouw, waar enkele fietsenrekken worden geplaatst om de fiets tegen aan te zetten.



Fietsers (bewoners en bezoekers)

9. Parkeren

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.

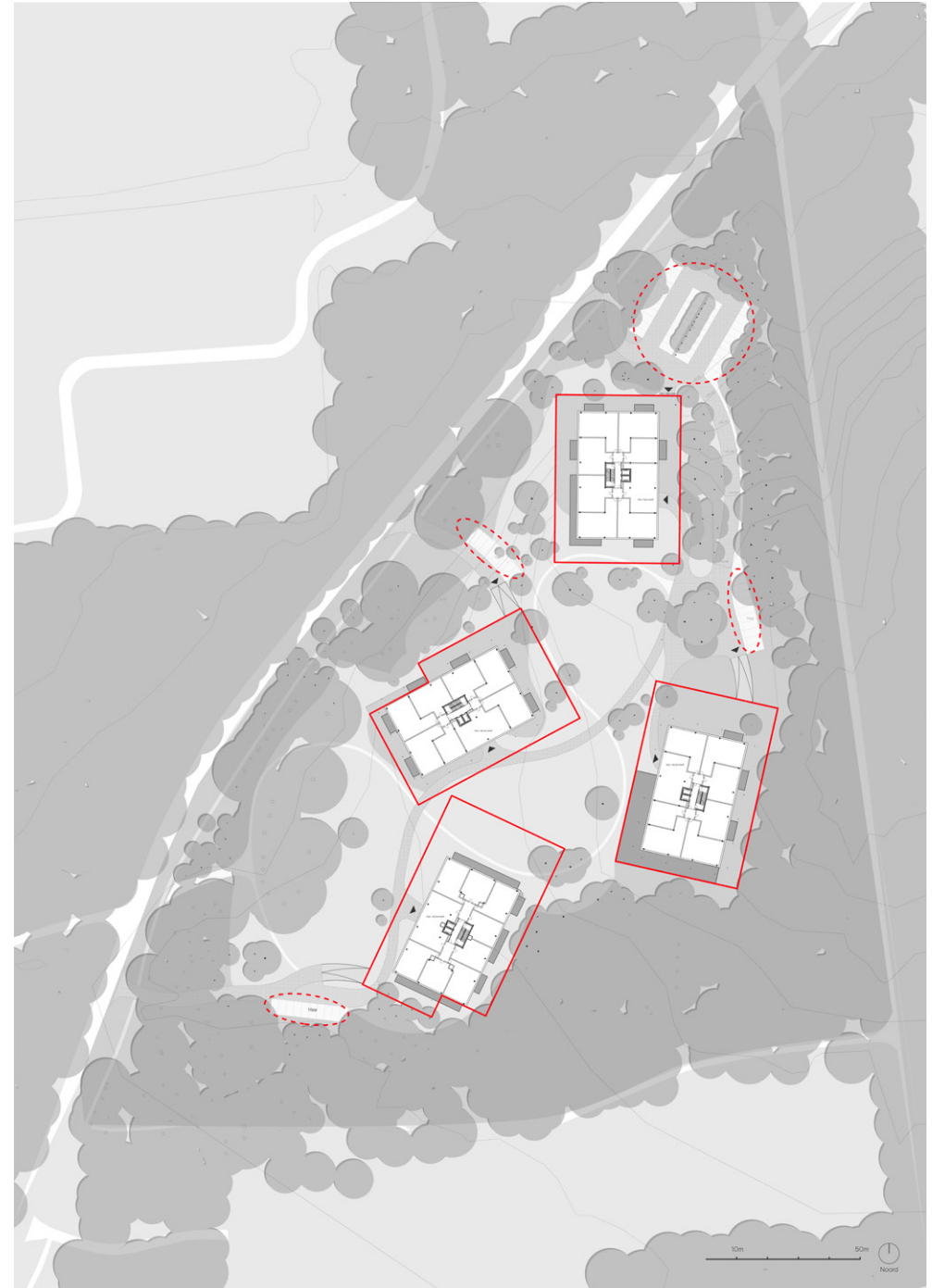
Exacte aantallen, positie en oplossingen zijn op dit moment nog niet duidelijk en zullen in samenwerking met de gemeente en een mobiliteitsexpert worden uitgewerkt.



parkeren op maaiveld.



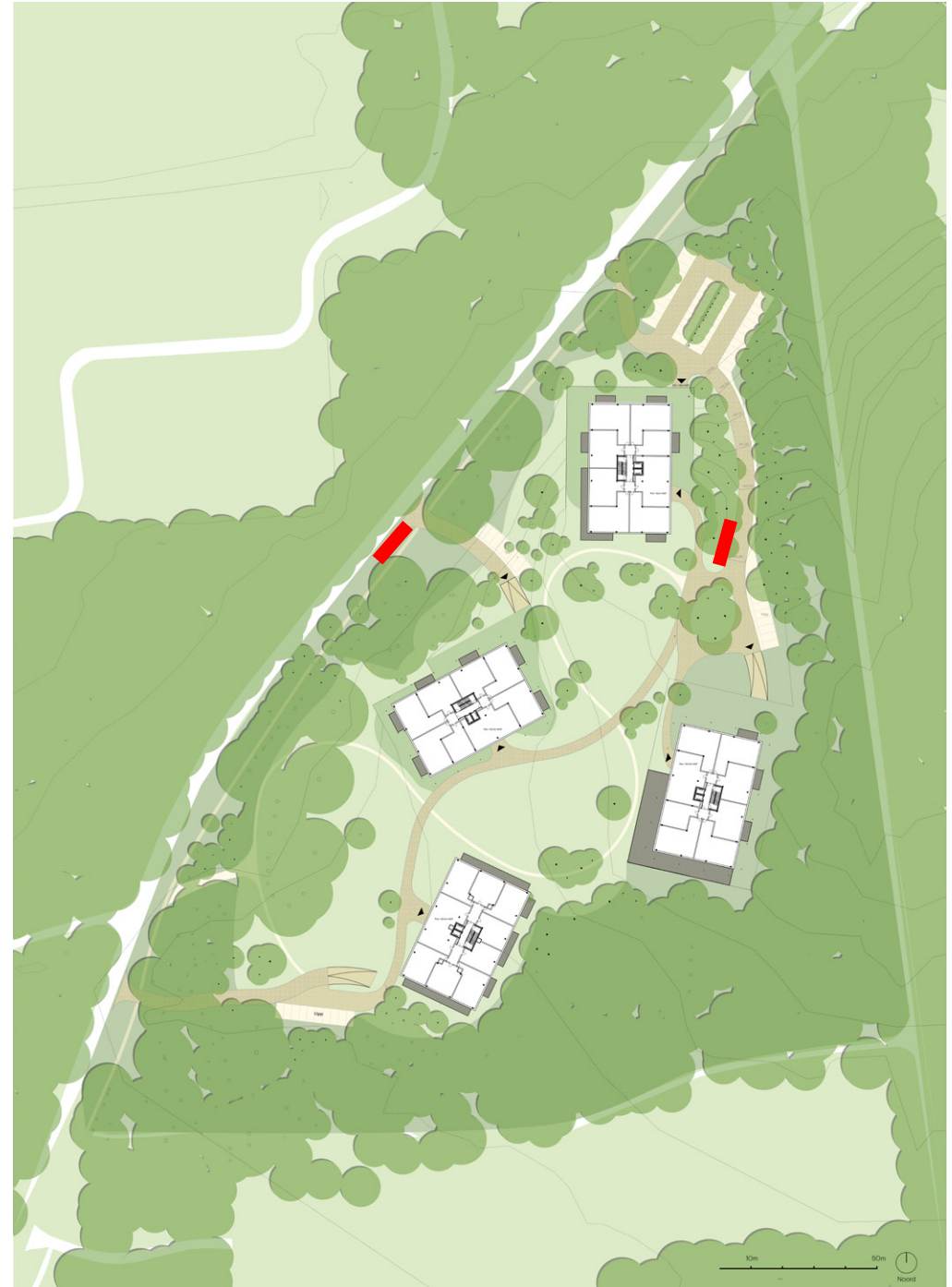
parkeren ondergronds.



10. Afval

De benodigde afvalcontainers staan bij voorkeur in de bosrand en daarmee uit het zicht. Centraal gelegen bij gebouw A is de meest voor de hand liggende locatie. Hier kan een vuilniswagen keren op het terrein. Een tweede mogelijke locatie is langs de Valkenburglaan, op acceptabele loopafstand van meerdere gebouwen. De vuilniswagen kan hier gebruik maken van de openbare weg en er hoeft geen extra verharde keerlussen in het parklandschap te worden gerealiseerd.

De exacte locatie voor ondergrondse containers zullen in overleg met de gemeente worden bepaald.



Mogelijke locaties voor ondergrondse afvalcontainers.

11. Brandweer

De uitgangspunten voor de brandveiligheid:

- Brandweeropstelplekken zijn op de toekomstige rijbaan gepositioneerd.
- De verbindingswegen naar de opstelplekken zijn minimaal 4,5 meter breed, geschikt voor voertuigen met een massa van 14,6 ton en hebben een vrije hoogte boven de kruin van de weg van 4,2m.
- In overleg met de veiligheidsregio zullen in het inrichtingsplan de eisen van de hulpdiensten verder worden uitgewerkt.



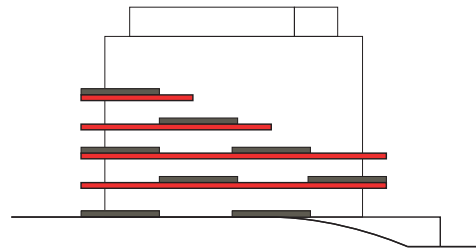
Opstelplekken vallen samen met de rijbaan dichtbij de gebouwen (indicatief)

12. Referenties Architectuur

De gebouwen hebben een alzijdige architectuur met een luxe uitstraling. De ruime buitenruimtes zijn gesitueerd aan alle zijdes van de gebouwen en zijn vormgegeven als onderdeel van de architectuur. Ze bepalen hoofdzakelijk de verschillen tussen de vier blokken. Gebouw A en C krijgen een horizontale benadrukking door het maken van zwevende balkons rondom de gebouwen die afbrokkelen richting de binnentuin. Gebouw B en D zijn opgebouwd uit overdekte buitenruimtes als veranda's in een grid structuur die wederom afbrokkelen richting het binnengebied. "Bovenop" deze gebouwen met terrassen of veranda's staat de bomenlaag met verticale belijning en balkons die refereert naar de bomen met zijtakken uit de natuurrijke omgeving.

Op het maaiveld zijn geen private tuinen met schuttingen of hagen die het gebouw losmaken van het landschap, de buitenruimte gevoelsmatig privatiseren en het gevoel geven dat je er als bezoeker 'niet hoort'. De buitenruimtes zijn hier even diep als de bovenliggende buitenruimtes en juist met een directe verbinding naar de gezamenlijke tuin. Eventueel vormgegeven met een lage haag of hekwerk, overeenkomstig met de architectuur van het blok.

Architectuur terrassen

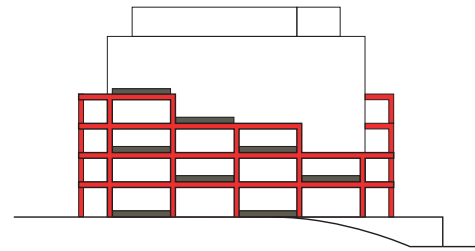


91 Lytton Road, Balmoral- FK



Villa B, München - Powerhouse Company

Architectuur veranda's

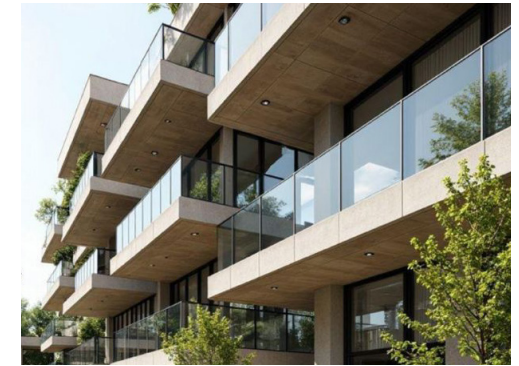
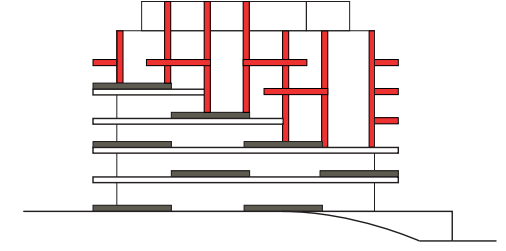


Landgoed Klingelbeek - Dyvik Kahlen & Buro Harro



Vestibule, Utrecht - studioninedots

Architectuur van de "bomenlagen"



Short Lane, Sydney - Woods Bagot



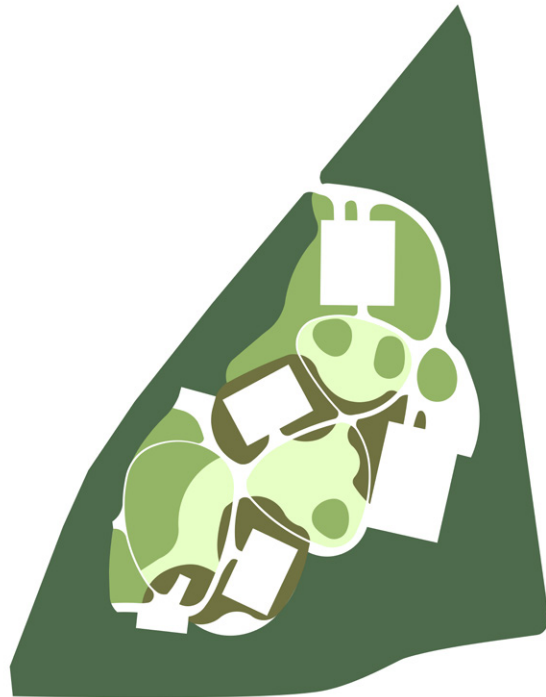
Buitenruimtes als brede terrassen



Buitenruimtes als veranda's

13. Beeldkwaliteit Landschap

Er zijn vier beplantingstypen te onderscheiden in het landschapsplan. Van buiten naar binnen zijn deze van natuurlijk naar cultureel en van gesloten structuur naar open. Bos met ondergroei, bloemrijk grasland met bomen, gazon met solitaire bomen en vaste planten zones.



-  Bos met ondergroei
-  Bloemrijk grasland met bomen
-  Vaste planten zones
-  Gazon met solitaire bomen



gesloten structuur: je kan er niet onderdoor kijken.



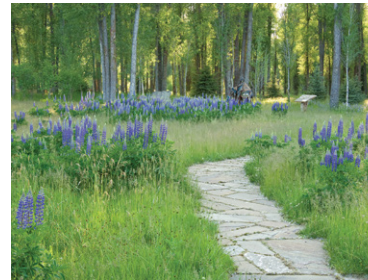
Bos met ondergroei

Bestaande bosrand. Bomen met een struiklaag. Karakteristiek voor de plek. Groen en besloten.

(onderhoudsniveau laag: gevaarlijke takken/bomen verwijderen, bosverjonging. Meer loofbomen aanplanten en (inheemse) struiklaag ontwikkelen)



halfopen structuur: je kan over de bloemenweide kijken.



Bloemrijk grasland met bomen

Van de bosrand naar binnen wordt het grootste deel van het landschap extensief bloemrijk grasland met solitaire bomen. Je kan over het grasland heen kijken en het vormt een mooi decor. Het schrale grasland heeft veel bloemen en een hoge ecologische waarde.

(onderhoudsniveau laag: 1x per jaar maaien)



Open structuur: je kijkt op en tussen de beplanting door. enkele hogere accenten.



Vaste planten zones

Overblijvende vaste planten, hele jaar door sierwaarde aanzicht, met een diversiteit aan bloeiende planten en grassen, heeft het hele jaar door een hoge sierwaarde.

(onderhoudsniveau middelhoog: onkruid verwijderen, ongewenste soorten handmatig verwijderen, dode plantdelen afknippen aan het einde van de winter)



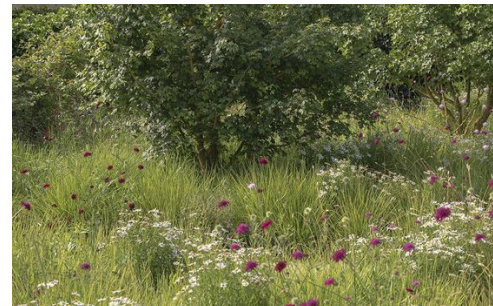
Open structuur: je kan over het gras en tussen de bomen doorkijken.



Gazon met solitaire bomen

Het gecultiveerde landgoed gazon met enkele karakteristieke bomen. typisch voor het klassieke landgoed. Het gazon oogt fraai en is bruikbaar om te verblijven of te programmeren.

(onderhoudsniveau middelhoog: in groeiseizoen 2x per maand maaien)



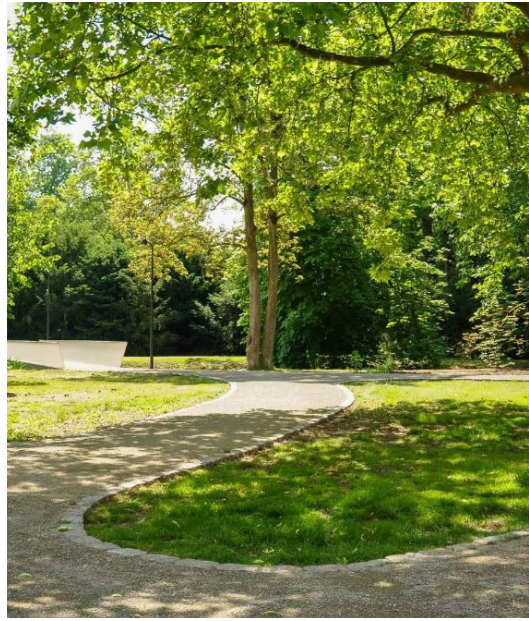
De verharding in de buitenruimte moet toegankelijk en duurzaam zijn met een warme chique uitstraling.

Gebakken klinkers krijgen een gele Veluwse zandtint voor de rijbanen en de hoofdloper door het gebied heen. Een stevige rolstoeltoegankelijke halfverharding op de secundaire paden.

Bestaande duurzame natuursteen materialen uit de huidige bouw zullen waar mogelijk worden hergebruikt en in het definitieve ontwerp worden vormgegeven.



Rijbanen gebakken klinkers (geel/bruin)
Referentie: artisplein Amsterdam



Parkpaden: stabilizer maasmix halfverharding zandkleur.
opsluiting kasseien of corten.



nu aanwezige
natuursteen



kleurenwaaier: natuurlijke tinten.



meubilair en details: staal (groen of corten)



KLUNDER ARCHITECTEN

buroharro
landschap • stedenbouw