

# PRESENTATIE OMGEVINGSPLAN DE VALKENBURCHT



# PLANPROCES (TOT NU TOE)

- 2022 Planvorming en participatie (maart t/m september)
- 2023 Besluitvorming kaderstelling door gemeenteraad (mei)
- 2025 Overdracht eigendom en herstart planvorming (maart)
- 2025 Teken en samenwerkingsovereenkomst (juli)
- 2025 Opstellen omgevingsplan en Beeldkwaliteitsplan (november)

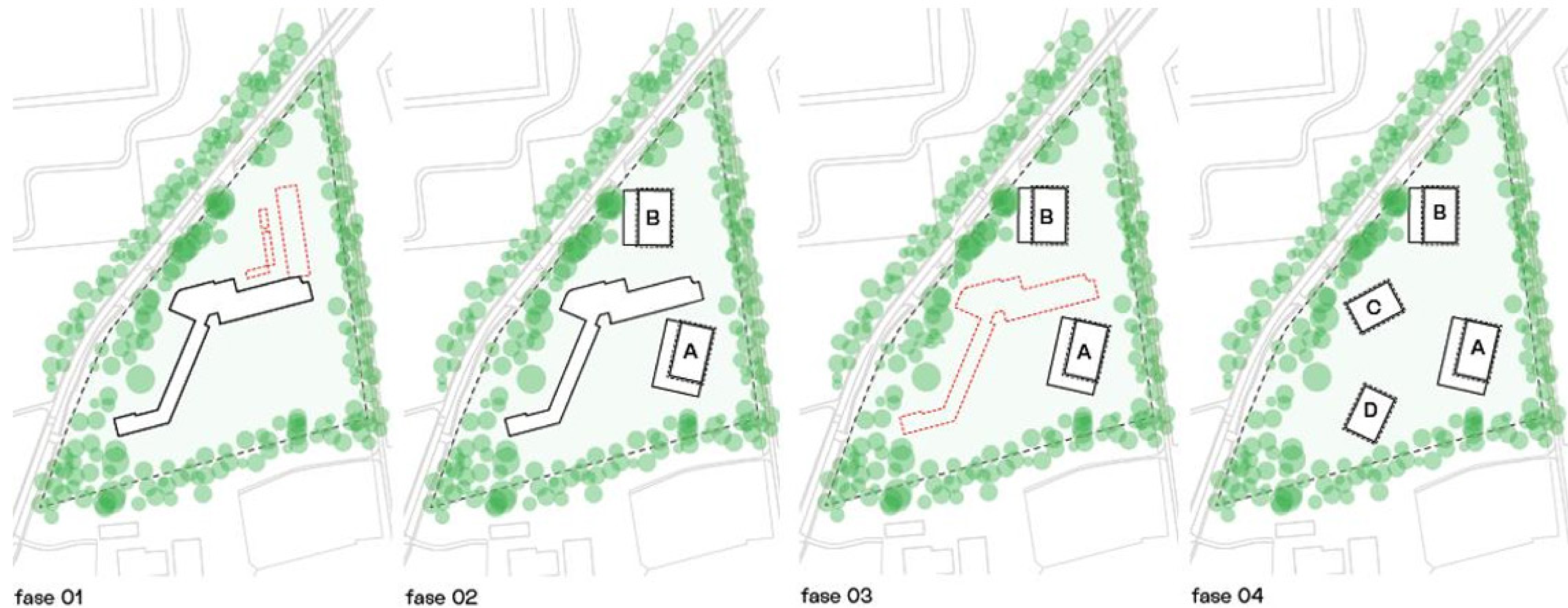


# KADERSTELLING RAAD IS RANDVOORWAARDE BIJ DE PLANVORMING:

- 4 nieuwe gebouwen vervangen het huidige gebouw
- Stedenbouwkundige opzet en landschappelijke inpassing blijven gelijk. De positie en het volume van de gebouwen wijzigt niet.
- De gebouwen worden zorgvuldig landschappelijk ingepast
- De architectuur blijft van hoge kwaliteit
- De huidige bewoners krijgen een plek aangeboden in de nieuwbouw
- De bouw gebeurt gefaseerd.



# SCHEMA FASERING





# OMGEVINGSPLAN

Het omgevingsplan bestaat uit:

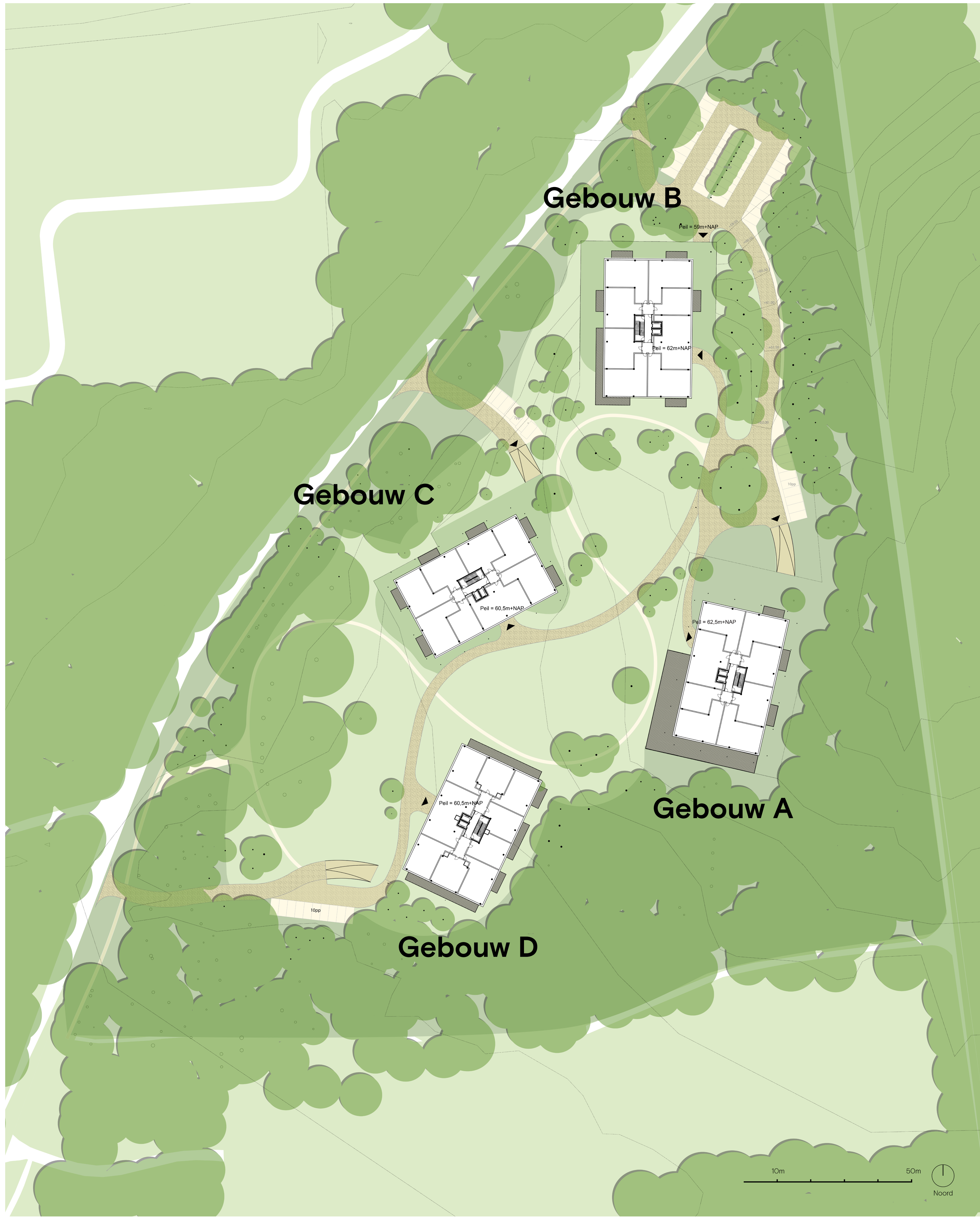
- De verbeelding (plankaart)
- De motivering (toelichting en achtergronden)
- De regels (de voorschriften waaraan voldaan moet worden)
- Noodzakelijke onderzoeken
- Het beeldkwaliteitsplan

Het omgevingsplan legt het stedenbouwkundige plan vast in een juridisch bindend plan.

De verbeelding en de regels vormen het juridische bindend deel.  
Het beeldkwaliteitsplan is als voorwaardelijke verplichting aan de regels verbonden.



# PLANKAART



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





**Plangebied**  
Plangebiedgrens

**Bestemmingen**  
G Groen  
W Wonen

**Dubbelbestemmingen**  
WR-AH Waarde - Archeologie hoge verwachting  
WR-MH Waarde - Archeologie middel hoge verwachting

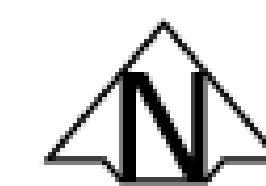
**Functieaanduidingen**  
(nv) nutsvoorziening  
(os) ontsluiting  
(pg) parkeergarage

**Bouwvlak**  
bouwvlak

**Bouwaanduidingen**  
[sba-pm1] specifieke bouwaanduiding - perceelvlak 1  
[sba-pm2] specifieke bouwaanduiding - perceelvlak 2  
[sba-pm3] specifieke bouwaanduiding - perceelvlak 3  
[sba-pm4] specifieke bouwaanduiding - perceelvlak 4

**Maatvoeringaanduidingen**  
maatvoeringsvlak  
maximum bouwhoogte (m)

**Verklaringen**  
Basissregistratie Grootsschalige Topografie (pdok BGT 21-06-2022)

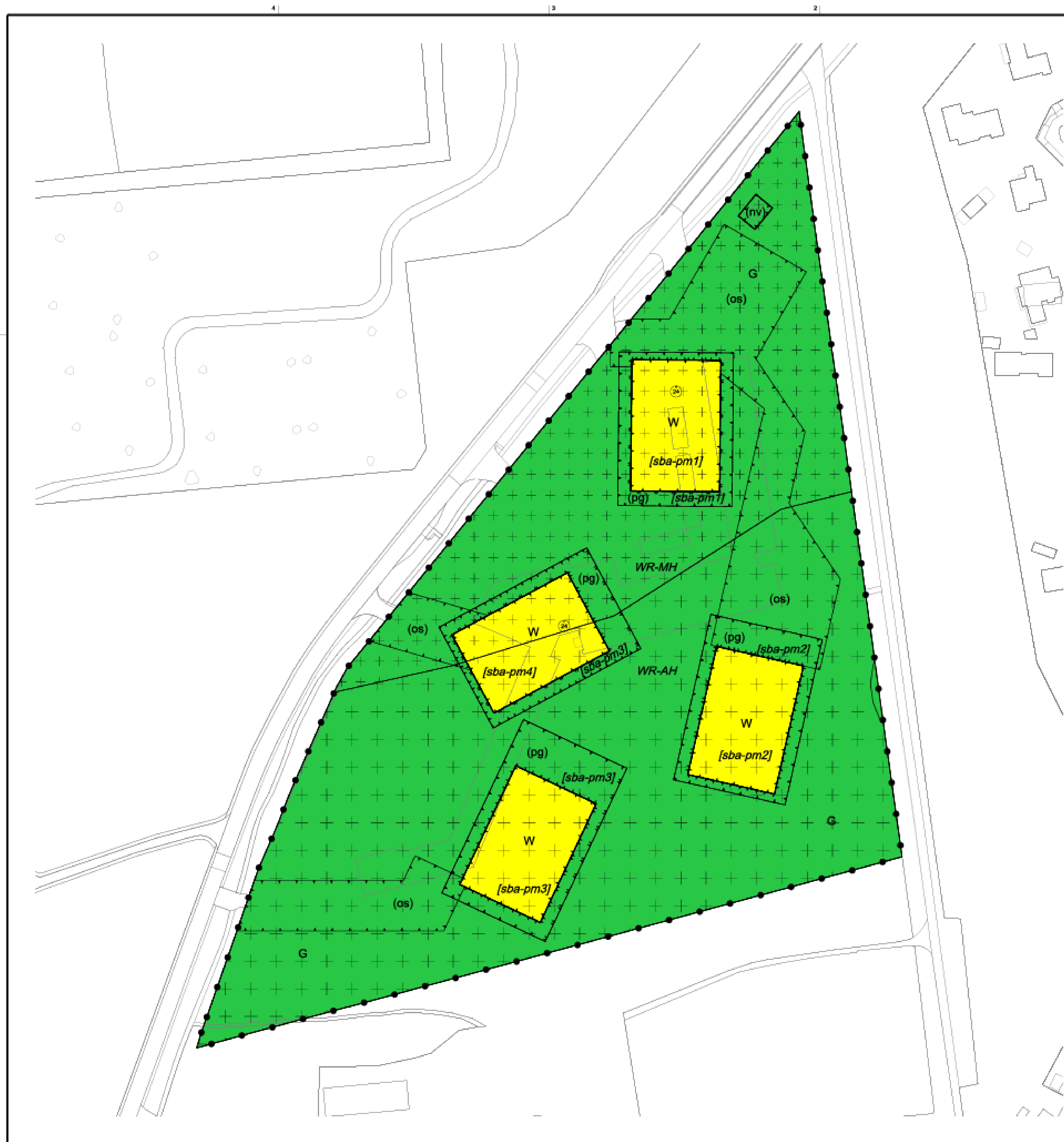


0 25 50 75 100 m

### Planinformatie

| Datum      | Planstatus             | Informatie bij | Oosterbeek                                 |
|------------|------------------------|----------------|--------------------------------------------|
| 24-04-2025 | Concept                | Gemaakt door   | Van Riezen & Partners                      |
| 15-07-2025 | Voorontwerp            |                | Bureau voor Landschap en Stedenbouw        |
| 24-11-2025 | Ontwerp                |                | AMSTERDAM 1015 1015<br>AMSTERDAM 1015 1015 |
|            | Vastgesteld            | Schaal         | 1:1000                                     |
|            | Onverroepelijk         | Papierformaat  | A2                                         |
|            | Geconsolideerde versie | Plancode       | NL.IMRO.0274.TAM002ob-on01                 |

### TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a 'Valkenburglaan 35', 2026



Valkenburcht  
Beheer B.V.

KLUNDER ARCHITECTEN

buroharro  
landschap & stedenbouw

DECEMBER 2025

DE VALKENBURCHT



# BELANGRIJKSTE REGELS

- 4 nieuwe, vrijstaande gebouwen
- Bij ieder gebouw een (half-)ondergrondse parkeergarage.
- Maximaal 262 parkeerplaatsen.
- Footprint ieder gebouw 1100 m<sup>2</sup> (totaal maximaal 4400 m<sup>2</sup>)
- Maximum hoogte 2 maal 24 meter, 1 maal 26 en 1 maal 28.
- Aantal lagen: 2 maal 7 lagen en 2 maal 8 lagen.



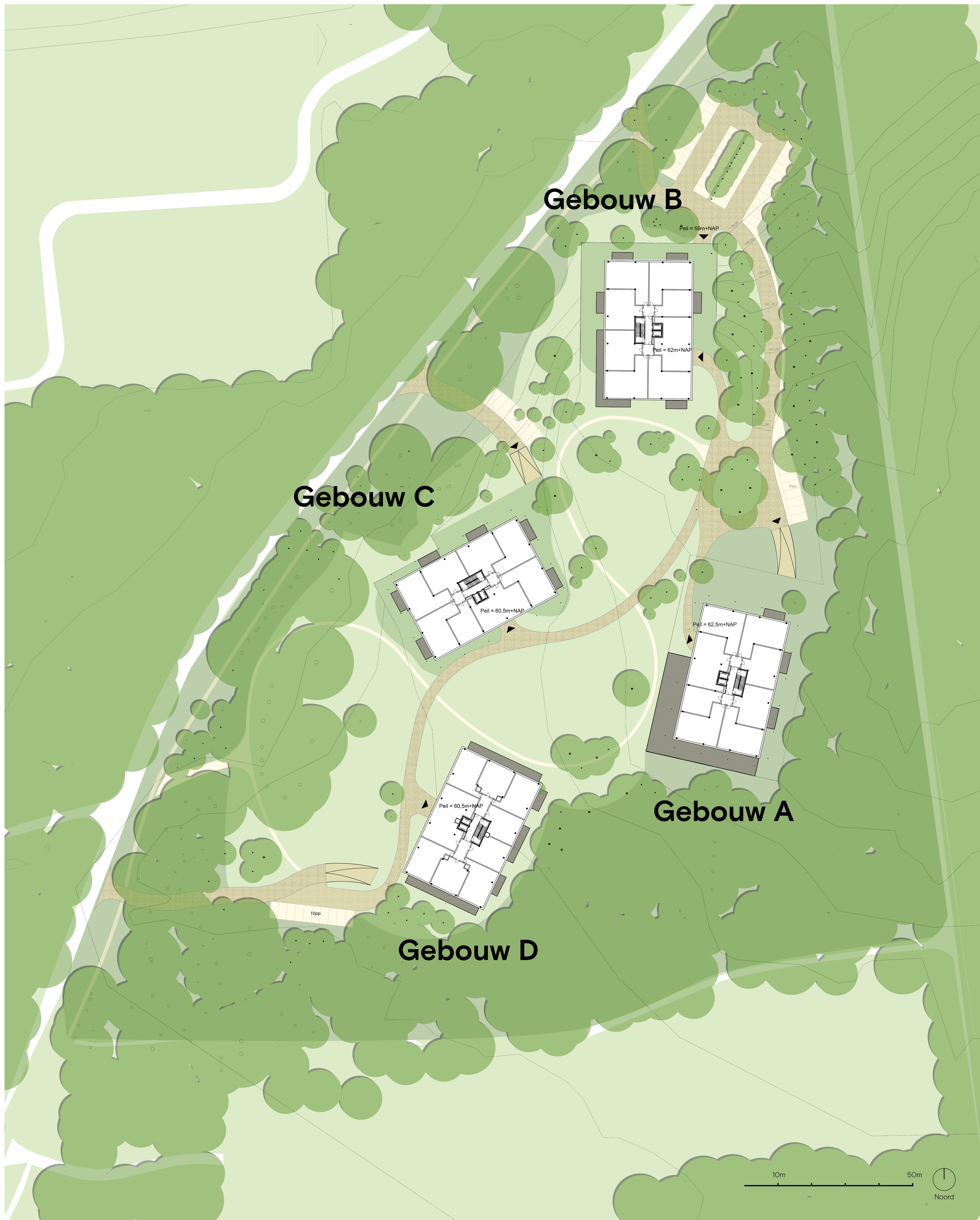
# VALKENBURCHT OMGEVING



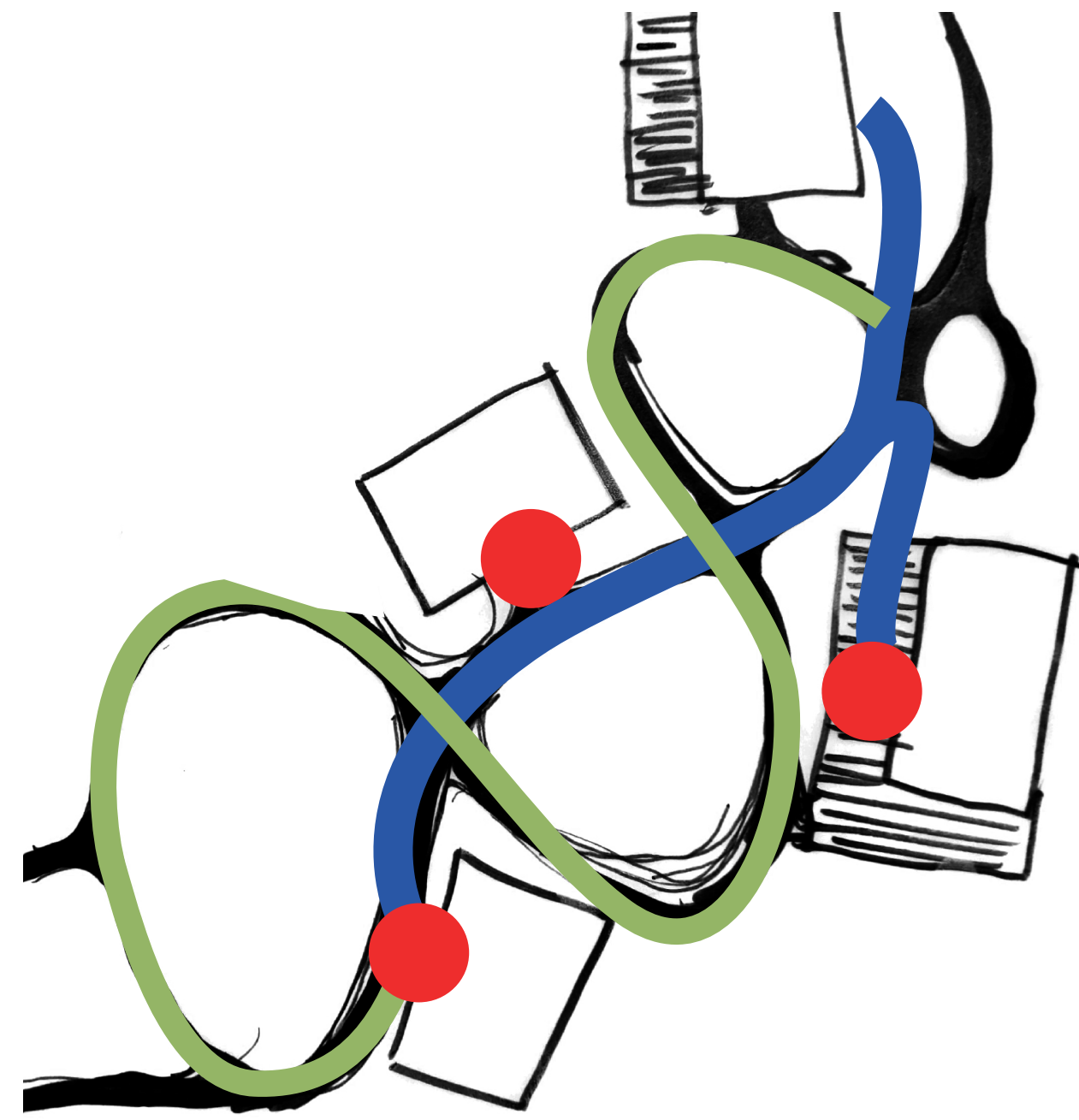


# STEDENBOUWKUNDIGE UITGANGSPUNTEN

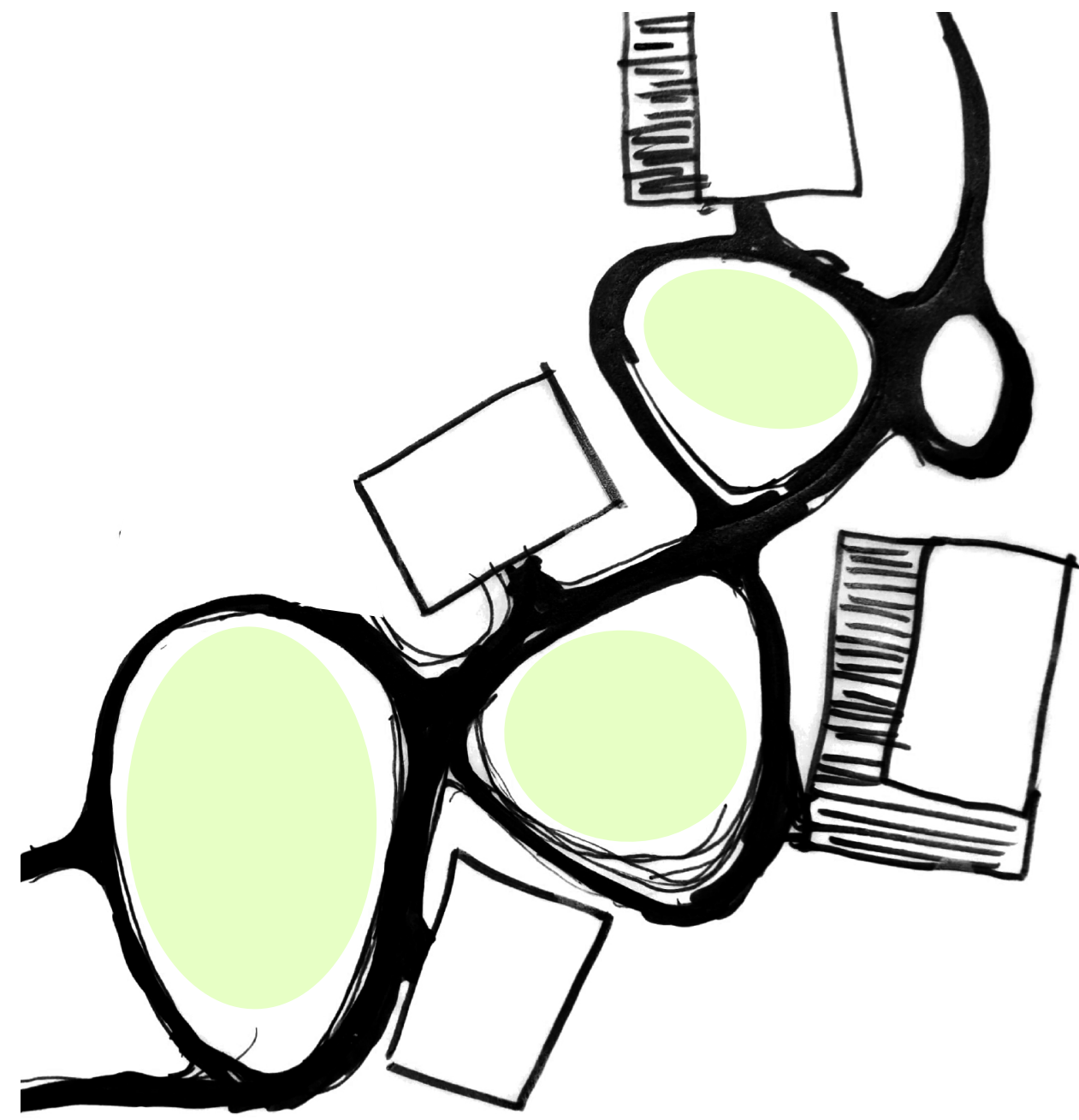
PLANKAART



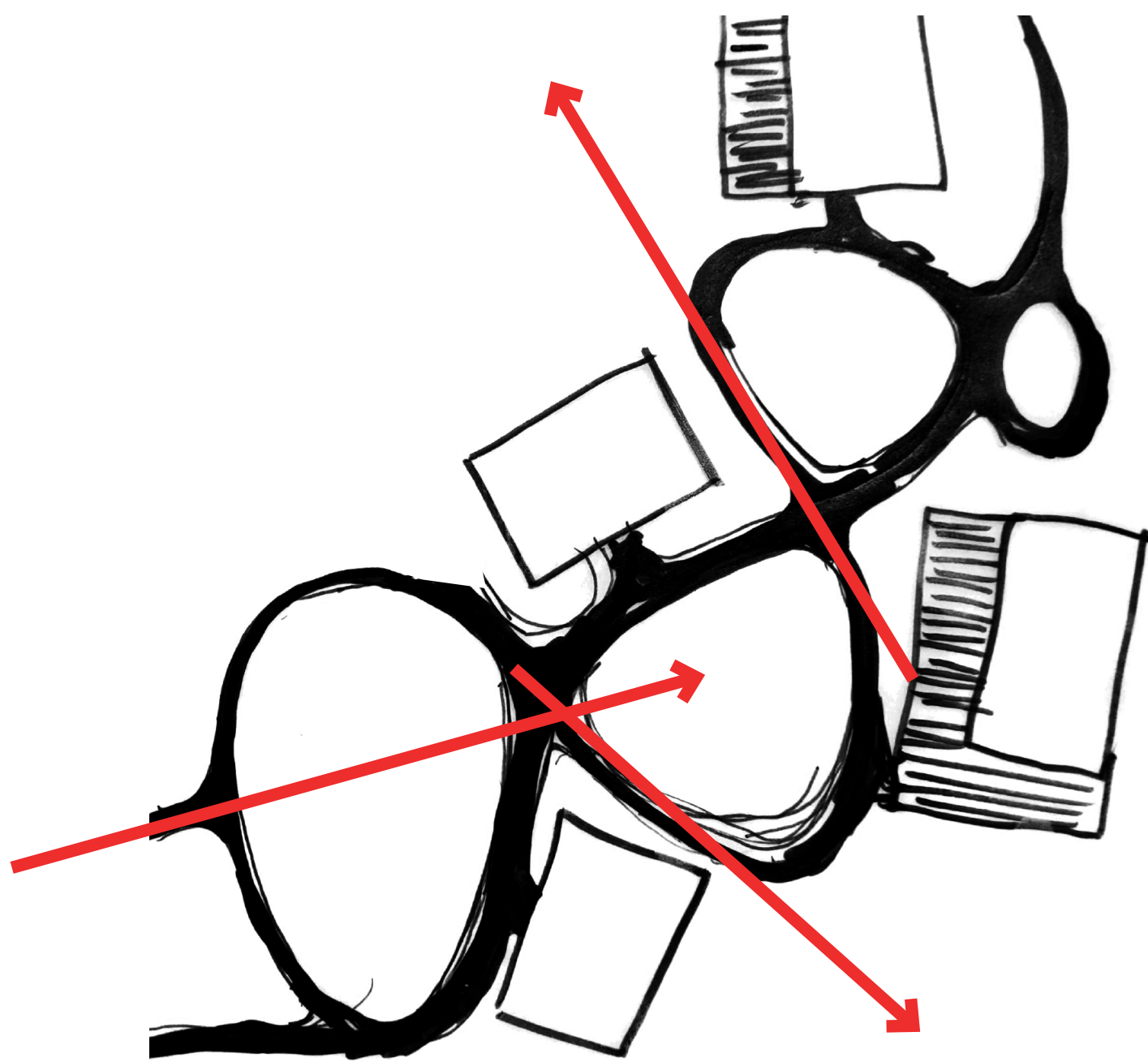
- Rijbaan
- Breed voetpad/loper
- Voetpaden
- Bestaand bos
- vaste planten/struweel
- Nieuwe bomen
- Kruidenrijk grasland/gazon
- Terras/balkon
- Parkeerplaats
- Inrit parkeergarage
- Entree gebouw
- Hoogtelijnen 0,5m



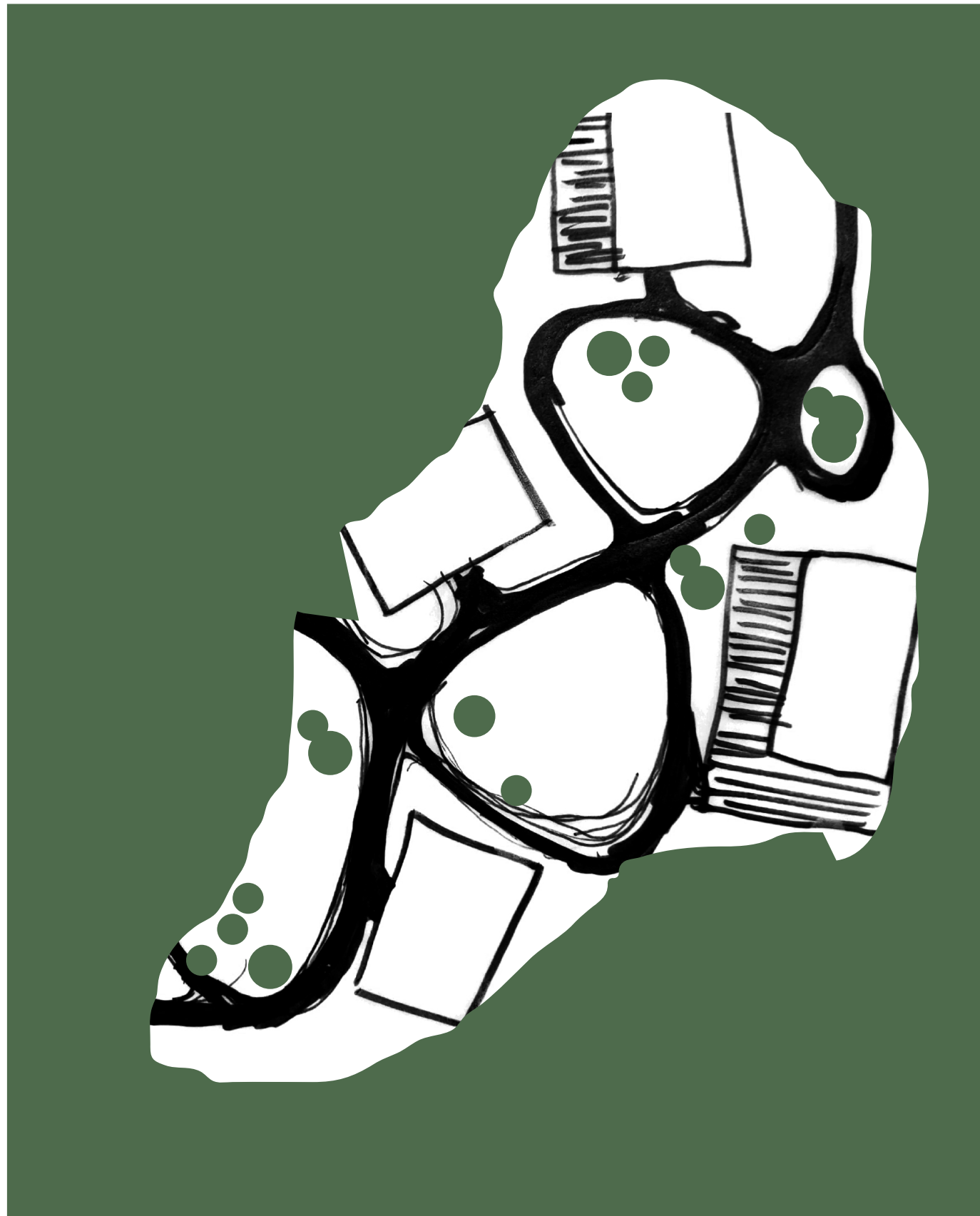
Verbindende loper door het midden. Slingerende wandelroute kruist de loper en slingert door park.



Open groene ruimtes zorgen voor rust en privacy.



Zichtlijnen op en over het groen.



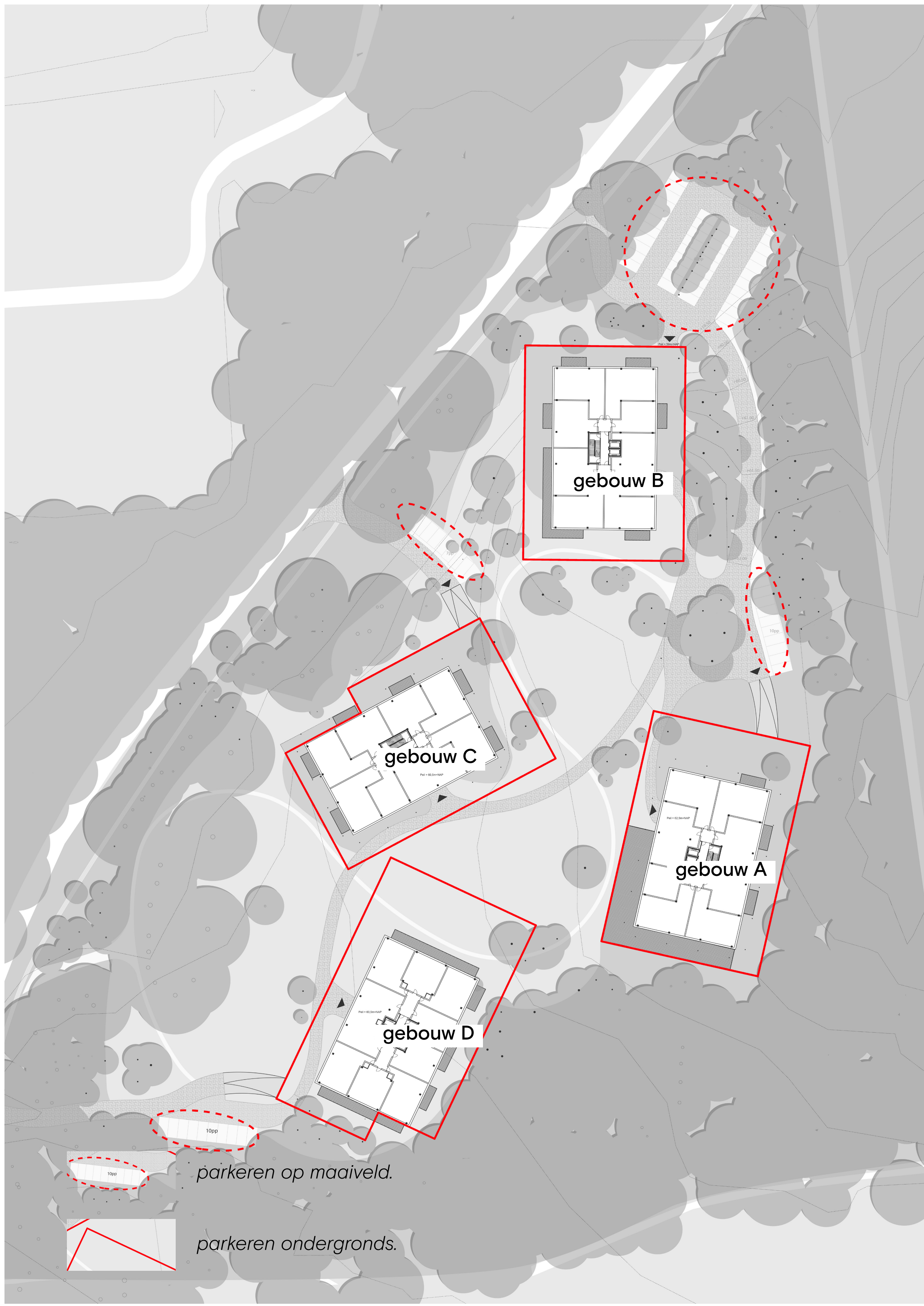
Groenstructuur: stevige bosrand met open weides en bomen.



# ROUTES EN PARKEREN



Fietsers. (bewoners en bezoekers)



Parkeren.





*Little Dartmouth Farm in Devon- Dan Pearson*



*Museum Voorlinden - Piet Oudolf*



*Orangerie*



*Landgoed Twickel -Michael van Gessel*



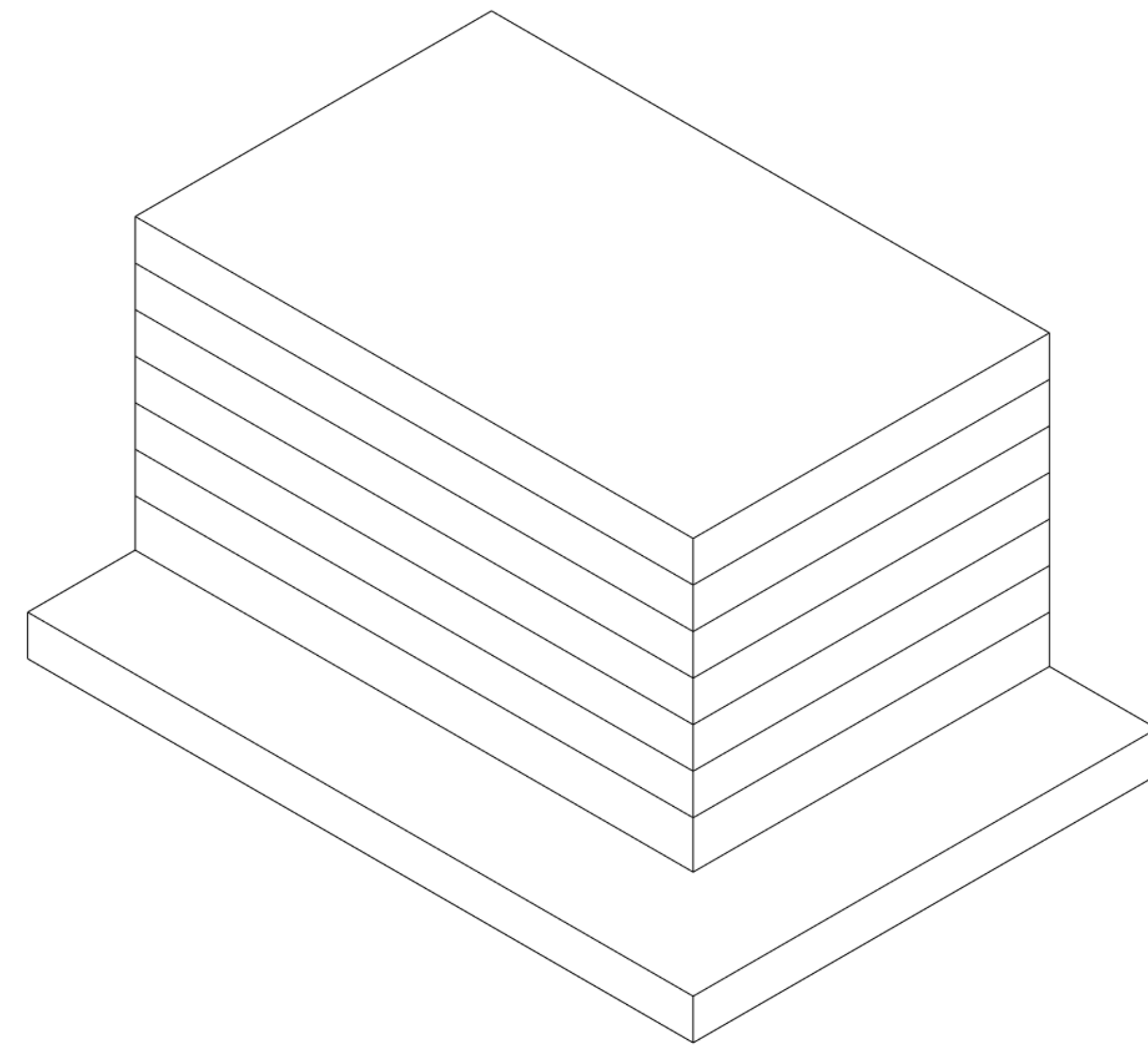
*Artisplein- Michael van Gessel*



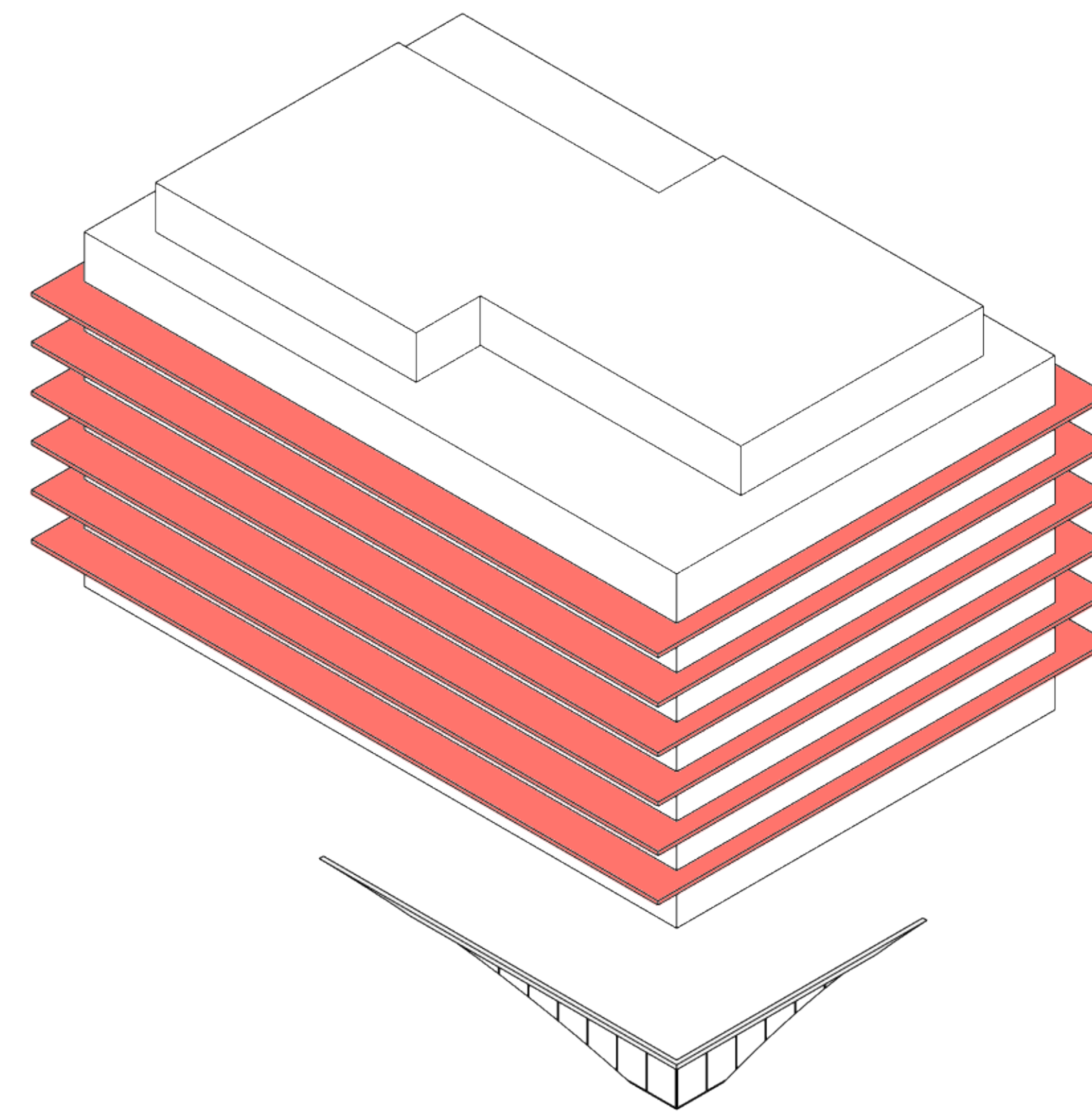
*Kasteelpark Nijenborgh- Polyfern*



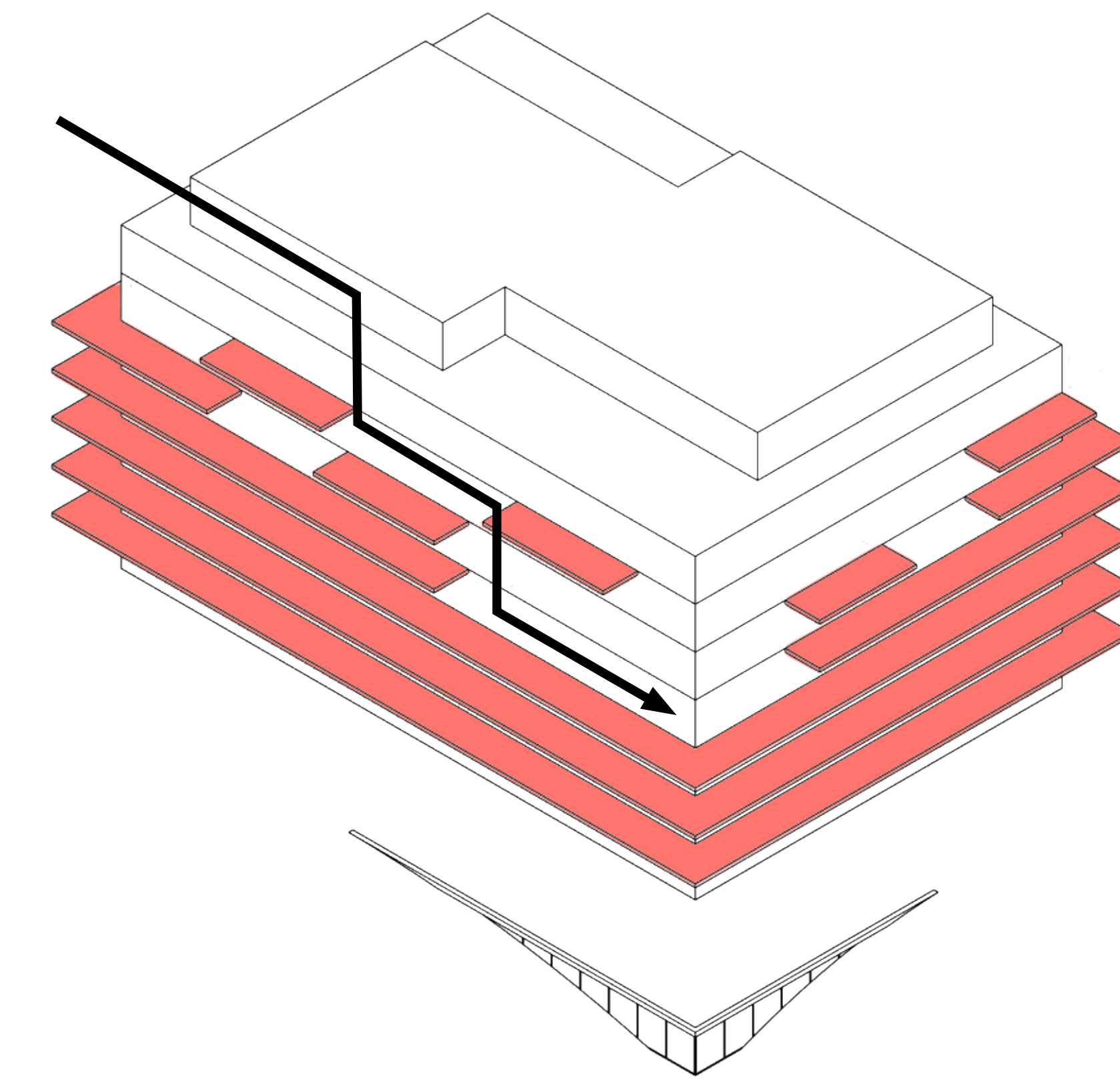
# GEBOUWCONCEPT



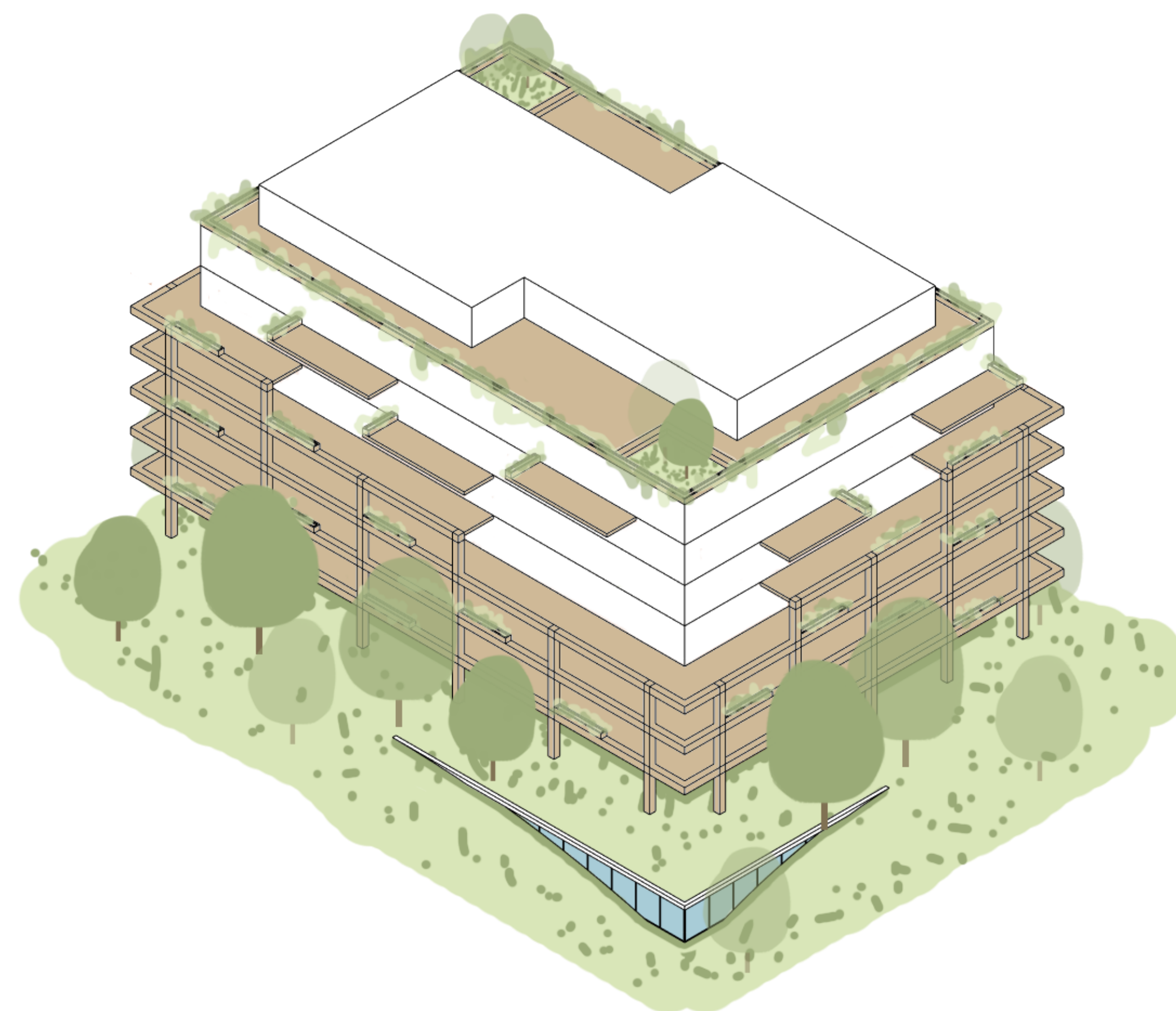
- 1** Het basis volume van zeven of acht lagen met een halfverdiepte parkeergarage.



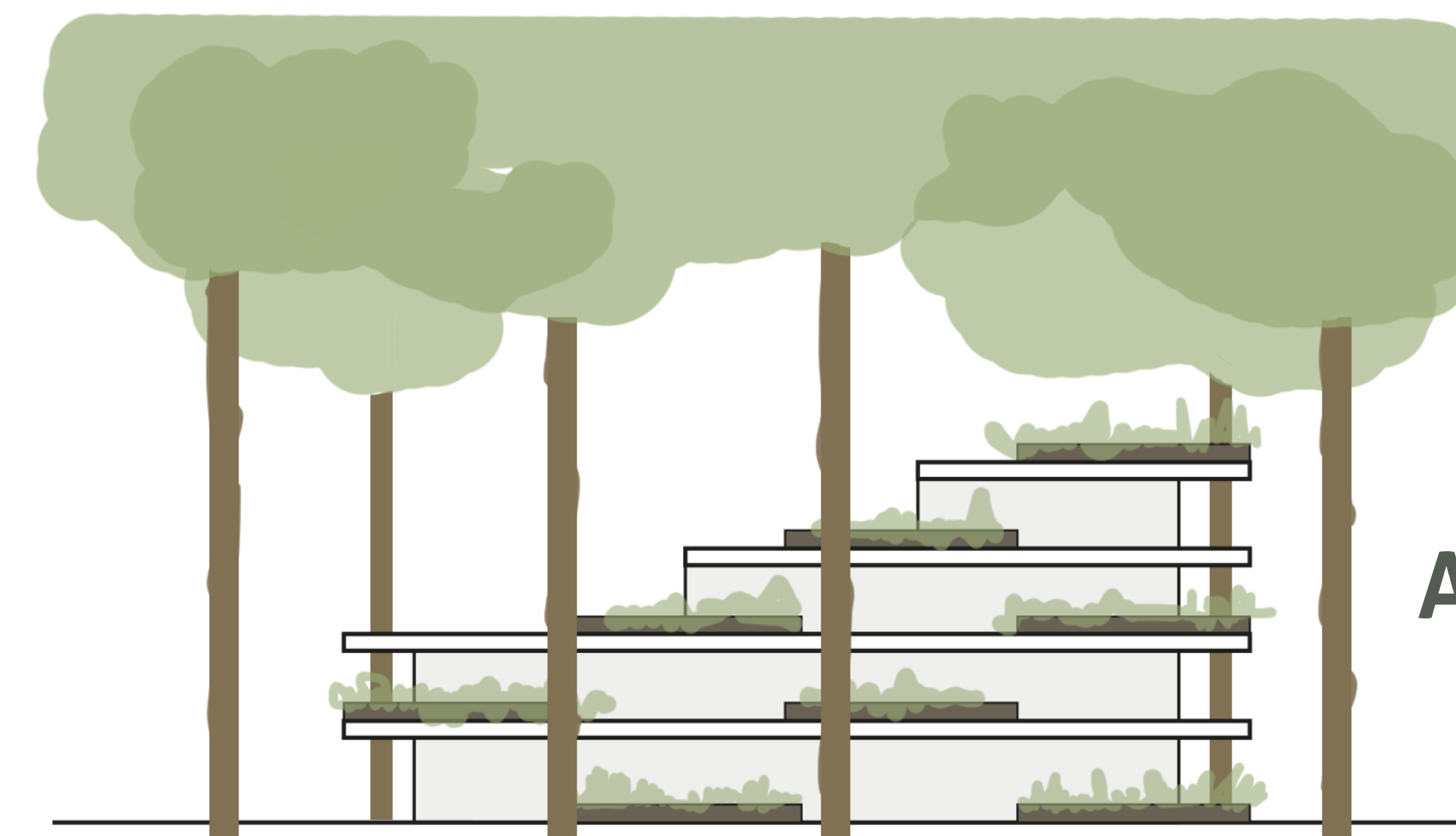
- 2** Het toevoegen van terrassen rondom het gebouw.



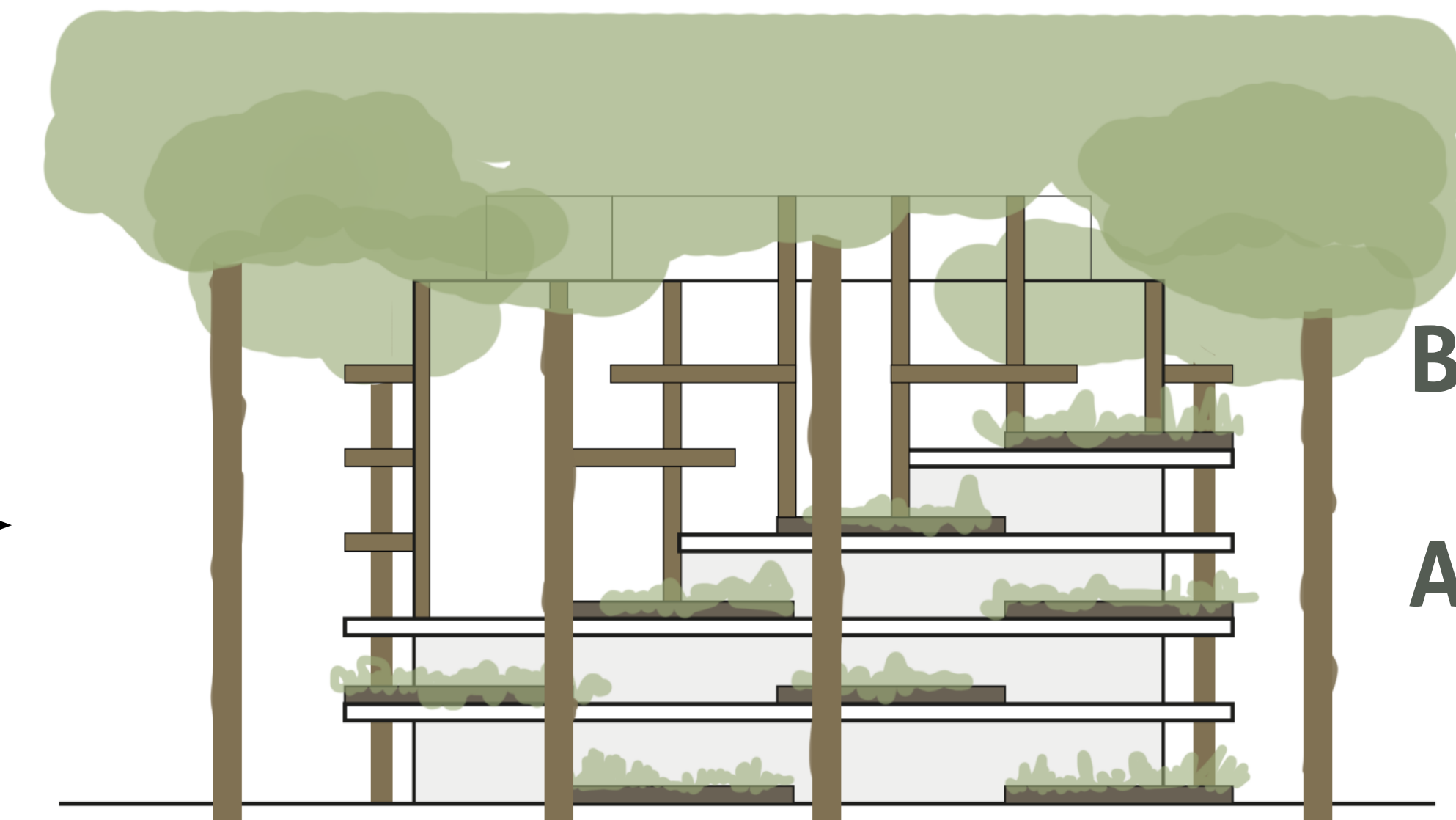
- 3** De terrassen afbouwen naar één hoek zorgt voor geleding in de gevel.



- 4** Het gebouw vergroenen door middel van opgaand groen en plantenbakken.



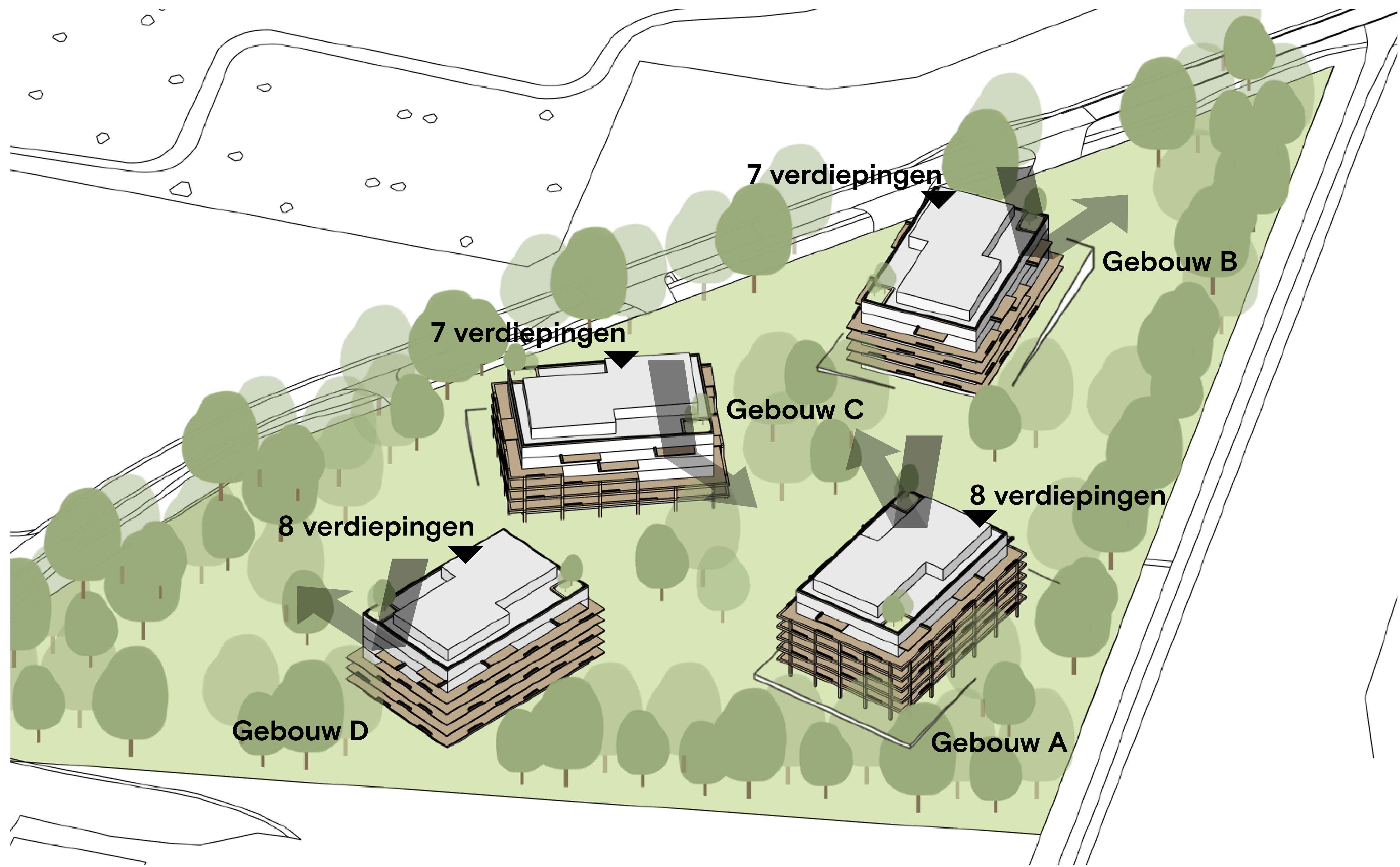
- 5** De gebouwen onderverdelen in een basement van horizontale banden/verandas (A) als contrast met de verticale richting van de bomen in de omgeving.



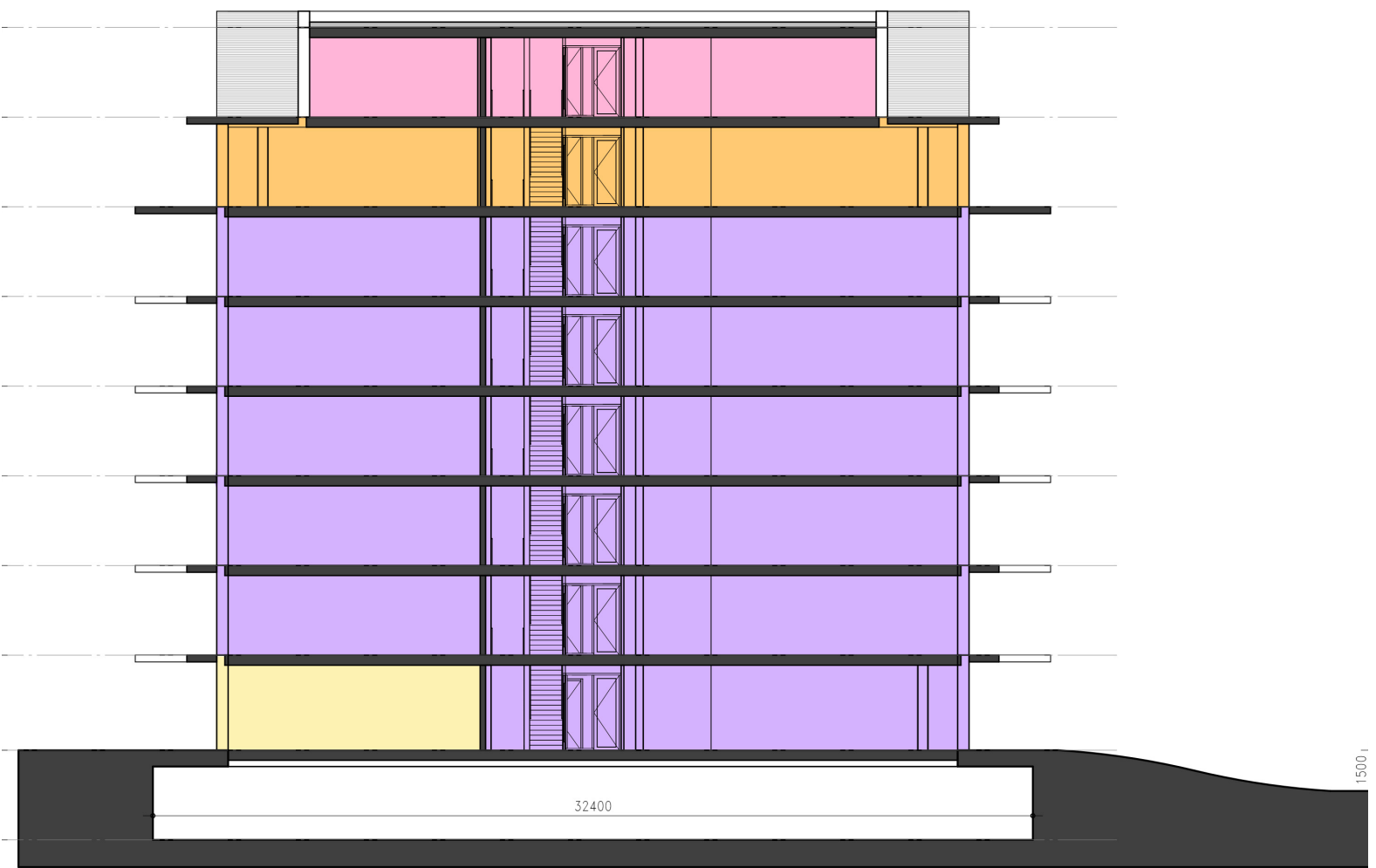
En een “bomenlaag” (B) van verticale lijnen balkons als zijtakken doet mee met de verticale richting van de bomen in de omgeving.



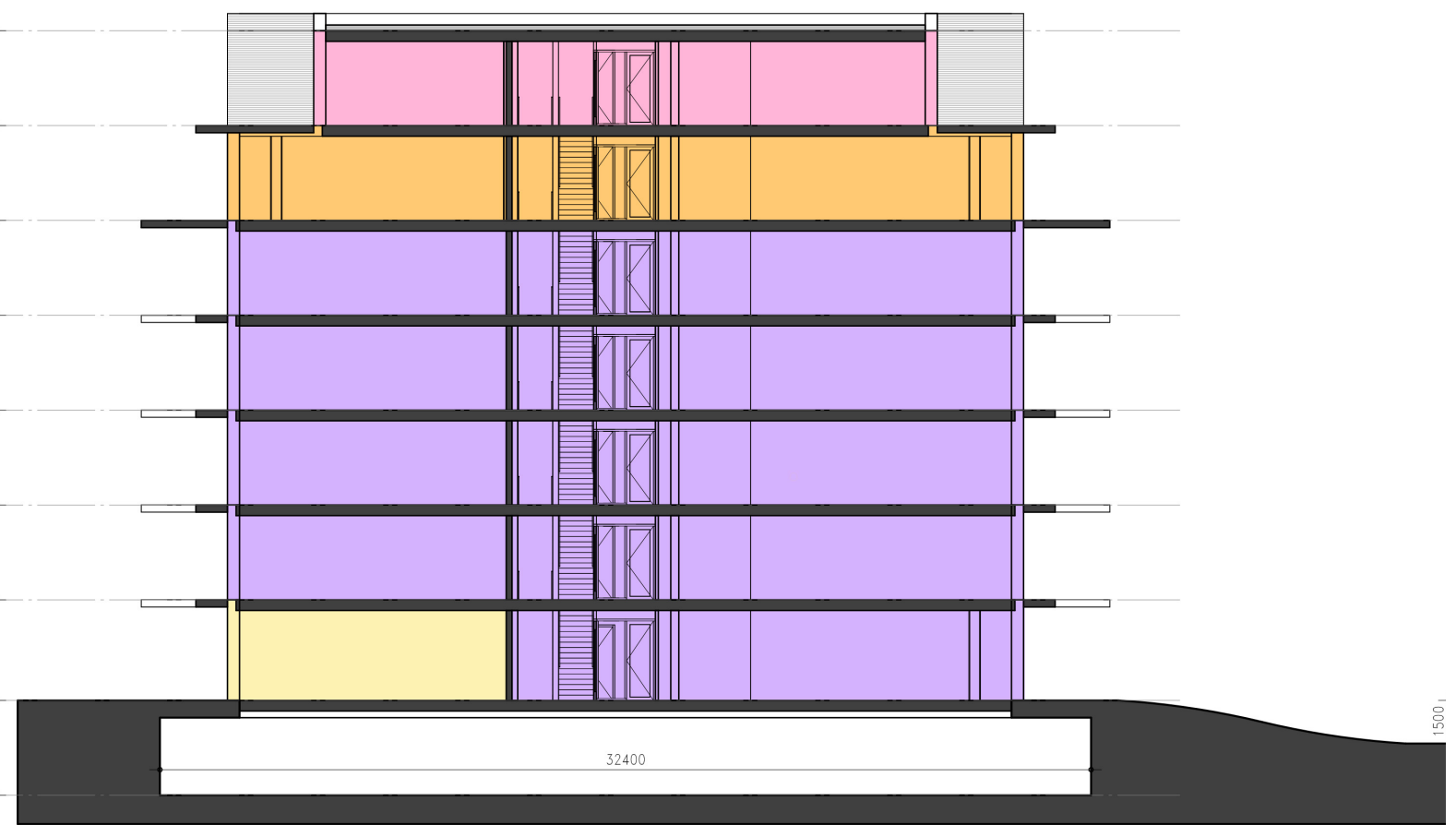
# GEBOUWVOLUMES



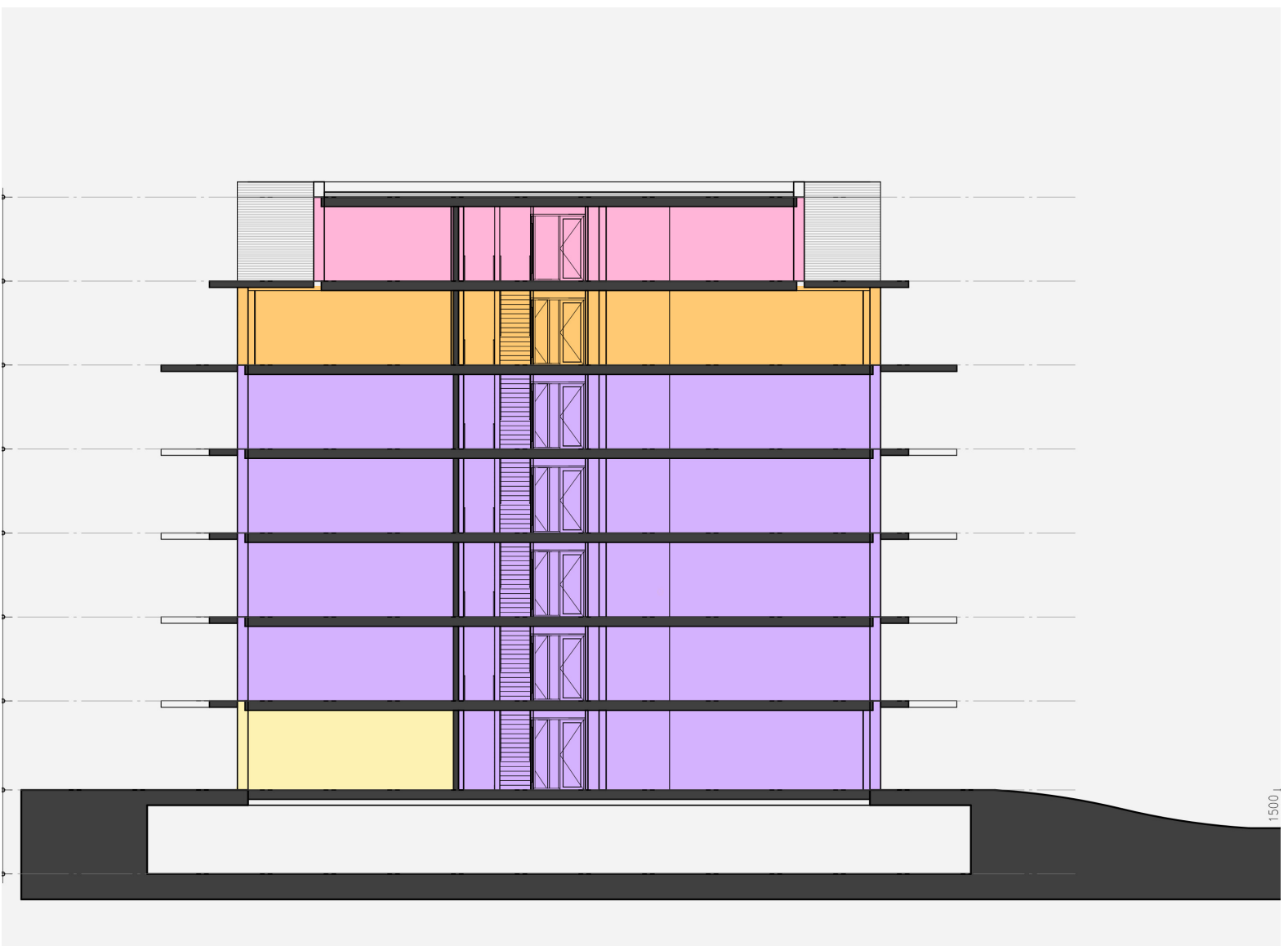
Gebouw A



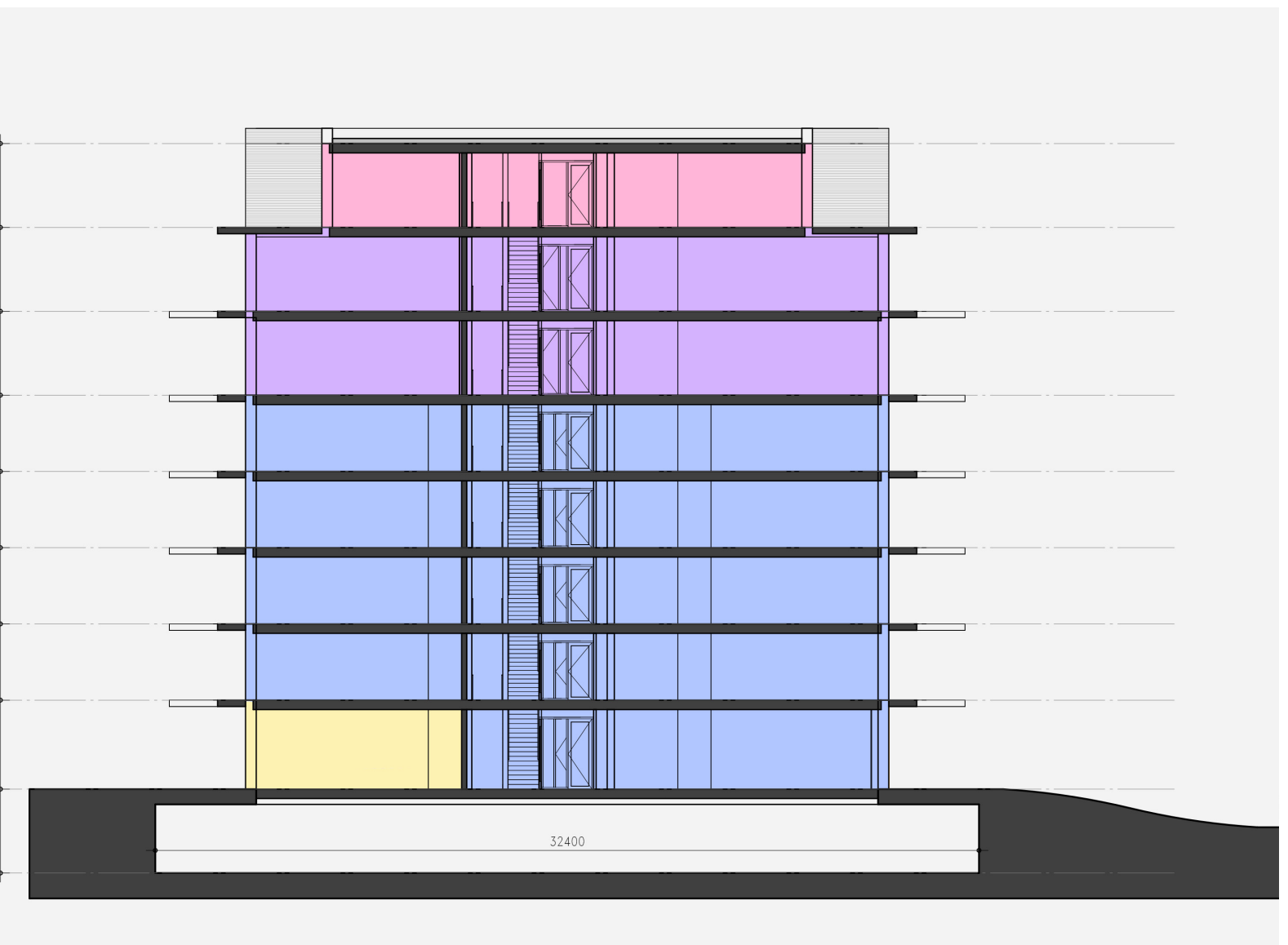
Gebouw B



Gebouw C



Gebouw D



- 4 Woningen per laag
- 6 Woningen per laag
- 8 (7) Woningen per laag
- 10 (8) Woningen per laag
- Entree



# IMPRESSIE

