



De Valkenburcht
Wonen met service en zorg

Participatieverslag maart t/m september 2022 Vervangende nieuwbouw Parkflat de Valkenburcht



Opgesteld door:

In opdracht van:

Schipper Communicatie

Valkenburcht Beheer B.V.

Inhoudsopgave

Inleiding	3
Logboek Participatiemomenten	4
Bijlage 1: Stakeholders en betrokken partijen specificatie	10

Inleiding

Binnen het project 'vervangende nieuwbouw Parkflat de Valkenburcht' is veel aandacht voor communicatie en participatie. Dit richt zich op de bewoners van de parkflat, maar ook op de burens van dit project; omwonenden van de achterliggende woonwijk en de bedrijfsmatige burens waaronder de camping en boerderij. Immers; ook voor hen betekent dit project een verandering in de leefomgeving.

Er is bewust gekozen om alle partijen die als 'stakeholder' worden aangemerkt al in een vroeg stadium bij het project te betrekken. Valkenburcht Beheer heeft als visie dat het plan namelijk inhoudelijk beter wordt, als het integraal, vanuit alle invalshoeken, wordt benaderd.

Daarom is er een communicatie- en participatieplan¹ voor de ontwerpfase gemaakt, waarin Valkenburcht Beheer beschrijft hoe zij de verschillende partijen bij dit project betreft. De communicatiedoelstellingen uit dit plan zijn:

1. Bewoners (Valkenburcht), omwonenden en belangengroepen/belanghebbenden zijn **op de hoogte** van de plannen, begrijpen de gekozen richting en weten **waar zij terecht kunnen** met vragen, zorgen en wensen.
2. Bewoners (Valkenburcht), omwonenden en belangengroepen/belanghebbenden worden **geraadpleegd** over de plannen en kunnen hun input in de diverse stadia van het project **inbrengen**.
3. Bewoners (Valkenburcht), omwonenden en belangengroepen/belanghebbenden zijn goed geïnformeerd over **wat er met hun inbreng gebeurt** en **waarom keuzes** worden gemaakt.

Om de communicatie en participatie met alle stakeholders in te richten, maakt de initiatiefnemer onder andere gebruik van de volgende communicatiemiddelen:

- **Bijeenkomsten** (bij mijlpalen in het project of wanneer er veel nieuws is) in De Valkenburcht
- **Boekjes** (uitgebreide verslagen van de bijeenkomsten die na afloop worden verstuurd aan alle deelnemers, bewoners en omwonenden)
- **Maandelijks spreekuur bewoners (ook op afspraak voor omwonenden)** op De Valkenburcht
- **Emailadres** nieuwbouw@parkflatdevalkenburcht.nl
- Projectpagina **website** (wordt dit najaar opgeleverd)
- **Nieuwsbrieven** intern (bewoners)
-

In dit participatieverslag maakt de initiatiefnemer inzichtelijk hoe de participatie tot nu toe (periode maart 2022 - september 2022) is verlopen, welke aandachtspunten er door stakeholders zijn meegegeven en of/hoe deze punten zijn verwerkt in de verdere uitwerking van het plan. Dit sluit aan bij de communicatiedoelstellingen.

In het verslag worden alle participatiemomenten benoemd, zowel intern als extern. De participatie met externe partijen (omwonenden, belangengroepen en bedrijfsmatige burens) wordt meer inhoudelijk beschreven.

¹ Het communicatie- en participatieplan is als aparte bijlage toegevoegd

Logboek Participatiemomenten

In deze fase van het project (de ontwerpfase) is begonnen met het opstellen van een schetsontwerp. Dit is uitgewerkt in een voorlopig ontwerp. De participatie met omwonenden en andere stakeholders heeft zich vooral geconcentreerd rondom deze twee momenten. De focus ligt in deze fase op bewoners van de parkflat, omwonenden van de naastgelegen straten en belangengroepen zoals natuurorganisaties en de dorpsraad.

Datum	Betrokkene	Moment/processtap	Terugkoppeling
1 ^e week februari 2022	Omwonenden, bewoners, natuurorganisaties, belangengroepen	Uitnodigingsbrief bijeenkomsten over schetsontwerp vervangende nieuwbouw	Circa 20 omwonenden hebben zich aangemeld voor de presentatie
29, 31 maart 2022	Omwonenden, bewoners, natuurorganisatie, belangengroepen, raadsleden (via griffie).	<p>Presentatie schetsontwerp tijdens bijeenkomst in De Valkenburcht.</p> <p>Reacties overwegend positief, fijn dat er kwaliteitsverbetering komt voor het gebied / de natuur. Benieuwd naar de uitwerking van de plannen. Reactieformulieren zijn uitgedeeld.</p> <p>Omwonenden hebben vragen over bouwhoogtes, toegankelijkheid van het gebied, ontsluiting van de gebouwen, parkeren.</p> <p>M.b.t. het parkeren wordt de suggestie gedaan dat dit zoveel mogelijk onder de gebouwen plaatsvindt. Wanneer dit op maaiveld moet, dan waar mogelijk oog houden voor de bosrand richting de Beelaertslaan.</p> <p>Bewoners geven aan graag een appartement met buitenruimte te zien en de loggia als voorkeursvariant mee te nemen.</p> <p>Qua architectuur is er geen duidelijke voorkeur aangegeven.</p>	<p>Veel vragen over detailuitwerking (bijv. exacte bouwhoogtes) kunnen in deze bijeenkomst nog niet worden beantwoord. Daarvoor is ook begrip in deze fase. Toegezegd is dat er voor de zomervakantie weer een bijeenkomst komt, waarin meer informatie gegeven kan worden over deze onderwerpen.</p> <p>Er zijn enkele suggesties over de vele parkeerplaatsen op maaiveld welke worden meegenomen in het voorlopige ontwerp.</p> <p>De behoefte aan een appartement met buitenruimte heeft zich (mede door suggestie van de gemeente) vertaald in het getrapte ontwerp met de dakterrassen. De loggia komt in alle appartementen terug.</p>
2 ^e en 3 ^e week mei 2022	Omwonenden, bewoners, natuur/ belangengroepen	Ontvangen het boekje als samenvatting van alle bijeenkomsten. Daarin	Omwonenden hebben het boekje digitaal ontvangen. Het volgende boekje ontvangen zij in hard copy aan huis.

		worden veel vragen beantwoord.	
24 juni 2022	Omwonenden, bewoners, natuur/belangengroepen	Uitnodiging voor bijeenkomst Voorlopig Ontwerp.	Circa 15 omwonenden hebben zich aangemeld voor de presentatie
11, 12 juli 2022	Omwonenden, bewoners, natuur/belangengroepen	<p>Bijeenkomst met presentatie over het Voorlopige Ontwerp in De Valkenburcht. Reactieformulieren zijn meegegeven (niets ingevuld)</p> <p>In het voorlopige ontwerp zijn beelden gepresenteerd van hoe de gebouwen eruit komen te zien. Dit kon op veel positieve reacties rekenen. De omwonenden zijn positief over het gebruik van natuurlijke materialen, de landschapsinrichting en begrijpen de benodigde fasering van de bouw (voor de bewoners van de parkflat).</p> <p>A. Er zijn vragen over de bouwhoogtes, waarbij de zorg is dat de nieuwe gebouwen boven de bomengrens uitkomen en er meer licht uit de gebouwen te zien is. De positie t.o.v. de woningen aan de Beelaertsiaan komt ook ter sprake.</p> <p>B. Verder zijn er vragen over het parkeren (hoeveel parkeerplaatsen op maaiveld), en C. over hoe er omgegaan wordt met het voorkomen van overlast tijdens de bouw</p> <p>D. De landschapsinrichting kan op veel positieve reacties rekenen. Een enkeling zou graag ook een waterpartij terug zien in het ontwerp.</p>	<p>A. De bouwhoogtes zijn visueel gemaakt (zicht vanuit diverse plekken in de Beelaertsiaan) waarop te zien is dat de nieuwe gebouwen niet boven de boomgrens uitkomen. Door de natuurlijke materialen en het versterken van de ondergroei in de bosrand, worden de gebouwen meer opgenomen in het groen dan nu het geval is. Als de bomen deels hun blad verliezen, zijn de gebouwen wel zichtbaar, zoals dat in de huidige situatie ook het geval is. Er gaat veel aandacht naar het versterken van het landschap door het plaatsen van bomen en ander inheems groen.</p> <p>B. Het parkeren wordt zoveel mogelijk onder de gebouwen opgelost. Toch zal een parkeervoorziening op maaiveld nodig blijven. Die wordt in de noordhoek opgelost en landschappelijk ingepast met groen. De eerdere suggestie om geen parkeerplaatsen aan de rand van het perceel (langs de oostelijk gelegen wandellaan) te maken, is overgenomen.</p> <p>C. Ook in (aanloop naar) de sloop- en bouwfase zal er veel aandacht zijn voor omgevingscommunicatie en het beperken van overlast. Het woongenot van de eigen bewoners én omwonenden is belangrijk voor de initiatiefnemer. Hoe dat er precies uit komt te zien is in dit stadium nog niet bekend.</p> <p>D. Een waterpartij heeft naast voordelen ook nadelen. Dit moet zorgvuldig worden afgewogen in de volgende fase</p>

			van het project. Daarover volgt later meer informatie.
1 ^e week augustus 2022	Omwonenden, bewoners, natuur/ belangengroepen	Ontvangen het Boekje als verslag van de bijeenkomsten. Hierin worden veel vragen uit de bijeenkomst beantwoord.	Omwonenden hebben deze editie ook huis-aan-huis ontvangen.
14 juli 2022 en 21 juli 2022	Omwonende Sonnenberglaan	<p>E-mail Geeft in e-mail aan niet bij de bijeenkomst geweest te zijn (i.v.m. vakantie).</p> <p>A. Wil graag weten wat de financiële haalbaarheid van de plannen is (levensvatbaarheid) en geeft aan dat hierover zorgen zijn bij andere omwonenden. Zorgen worden niet verder gespecificeerd.</p> <p>B. Ook vraagt de omwonende naar de wijze waarop wordt omgegaan met het tijdelijk verhuizen van de parkflat bewoners tijdens de bouw.</p>	<p>E-mail van het projectteam via de woordvoerder</p> <p>A. Er is aangegeven dat we graag in gesprek gaan over de zorgen. De financiële haalbaarheid van het plan ziet er voldoende positief uit, maar is pas helemaal duidelijk in een later stadium.</p> <p>B. M.b.t. het verhuizen van de bewoners is aangegeven dat het door de fasering mogelijk is om de bewoners in één keer te verhuizen naar hun nieuwe woning. Dit voorkomt dat we hen moeten huisvesten in tijdelijke units, wat een extra belastende factor is voor onze doelgroep.</p> <p>Uitnodiging is gedaan om met een kop koffie in gesprek te gaan (hiervan is nog geen gebruik gemaakt). En dat omwonende de boekjes ontvangt waar alle informatie terug te lezen is.</p>
21 juli 2022 en 28 juli 2022	Omwonende Beelaertslaan	<p>E-mail van omwonende van de Beelaertslaan (dichtbij huidige oostvleugel). Omwonende geeft aan dat hij n.a.v. de presentatie het aanzicht van de gebouwen en gebruik van materialen fraai vindt.</p> <p>A. Er zijn wel vragen over het zicht op de gebouwen vanaf de woning. De vraag is hoe ervoor gezorgd wordt dat er geen overlast ontstaat door licht.</p> <p>B. Omwonende uit zorgen over de ontsluitingsweg van gebouw A, achter gebouw B door. Er zijn zorgen over het</p>	<p>E-mail van projectteam via woordvoerder</p> <p>A. Aangegeven wordt dat er veel energie wordt gestoken in het versterken van de kwaliteit van het gebied. Dit uit zich in de gekozen kleuren en materialen zodat de gebouwen zoveel mogelijk opgaan in de natuur. Ook wordt de ondergroei versterkt, zodat het zicht op de gebouwen in ieder geval niet meer wordt dan in de huidige situatie.</p> <p>B. Aangegeven is dat er uiteenlopende uitgangspunten ten grondslag liggen aan de keuze die tot de</p>

		<p>geluid van bevoorrading / vuilniswagens en over het gebruik van klinkers als materiaal voor bestrating.</p> <p>C. Ook vraagt de omwonende welke concrete maatregelen zijn bedacht voor het beperken van overlast tijdens de bouw. De bouwperiode van vier jaar wordt als lang gedefinieerd.</p>	<p>gepresenteerde ontsluitingswegen hebben geleid zoals het gebruik van bestaande inritten. Juist door de grote aandacht voor het landschap, behoud van monumentale bomen en aanplanten van extra bomen en struiken, blijft het karakter van de oostelijk gelegen wandellaan in onze landschapsvisie behouden. De opmerking over de materialisatie wordt bij het ontwerpteam neergelegd zodat zij eventuele geluidsaspecten kunnen beoordelen in de verdere uitwerking.</p> <p>C. Aangegeven is dat er veel aandacht uitgaat naar het beperken van overlast tijdens de bouwperiode. Die duurt overigens niet aaneengesloten vier jaar, want er wordt tussendoor ook verhuisd. In een latere fase kan er concreet iets gezegd worden over de uitwerking van maatregelen en de wijze waarop de omgevingscommunicatie wordt ingericht.</p>
11 augustus 2022	Omwonende Beelaertsiaan	<p>Reactie op e-mail 28 juli Omwonende geeft aan blij te zijn dat het rustige karakter van de oostelijk gelegen wandellaan behouden blijft. Daarover is geen verder overleg nodig.</p> <p>Met betrekking tot licht en geluid (in de winterperiode) geeft de omwonende aan dat het nu vrij donker is in de winter, en dat het nog onduidelijk is in hoeverre dit toeneemt t.o.v. de huidige situatie. Op dit moment is daar geen verder overleg over nodig, maar de omwonende doet de uitnodiging om de situatie ter plaatse te bekijken als dit gewenst is.</p>	In het volgende ontwerpteam wordt de vraag over licht en geluid afkomstig van gebouw A en B t.o.v. de woningen dichtbij de bosrand besproken. Daarna volgt een reactie naar de omwonende. Indien nodig wordt de situatie ter plaatse bekeken door het ontwerpteam.

20 september 2022	Voorzitter Dorpsplatform Oosterbeek	Wil graag op de hoogte blijven van de plannen. Geeft aan dat er veel aandacht naar het ontwerp is gegaan en dat dat er goed uit ziet. Is benieuwd naar de verdere uitwerking van de gebouwen, de ontsluiting van de gebouwen en het parkeren.	Boekjes toegestuurd en persoon wordt voortaan ook uitgenodigd (samen met zijn collega van het dorpsplatform). Aangegeven dat we blij zijn te horen dat het plan in de smaak valt. De ontsluiting van de gebouwen gebeurt via de bestaande inritten, zodat de waardevolle bomen aan de laan behouden kunnen blijven. Het parkeren is nog onderwerp van gesprek met de gemeente en een mobiliteitsadviseur.
-------------------	-------------------------------------	---	---

Logboek spreekuur bewoners Parkflat de Valkenburcht

Datum	Vragen/opmerkingen	Antwoorden
29 juli 2022	<p>A. Bewoonster Oostvleugel heeft vragen over de procedure nu duidelijk is dat zij twee keer moeten verhuizen. O.a. over verhuisvergoeding, type appartement.</p> <p>B. Bewoonster hoofdgebouw heeft vragen over de typen appartementen en wanneer duidelijk is wanneer zij haar keuze mag maken.</p> <p>C. Zoon van bewoonster heeft gehoord dat er plannen zijn en komt het verhaal nog even zelf aanhoren. Geen specifieke vragen.</p>	<p>A. Afsproken dat er een afspraak wordt gemaakt met de verhuurder erbij om dit te bespreken.</p> <p>Afspraak heeft plaatsgevonden en was constructief.</p> <p>B. Aangegeven dat dit nog wel een tijd zal duren, zover zijn we nog niet. Uiteraard worden de bewoners tijdig en goed geïnformeerd over wanneer dit wel aan de orde is.</p> <p>C. Presentatie in vogelvlucht doorgenomen en boekje in PDF gemaïld. Aangegeven dat bewoonster en zoon altijd kunnen mailen en op spreekuur kunnen komen als er vragen zijn.</p>
26 augustus 2022	<p>A. Bewoonsters hoofdgebouw hebben vragen over de kosten van de appartementen, over de verhuisvergoeding, over de materiaalkeuze van de gebouwen.</p> <p>B. Bewoner hoofdgebouw wil weten wanneer de keuze voor een appartement kan worden doorgegeven. Hij heeft de voorkeur om te wonen op de begane grond van het hoofdgebouw.</p>	<p>A. Het is nog niet duidelijk wat de appartementen precies gaan kosten. We begrijpen dat dit lastig is voor de bewoners. Tijdens de informatiebijeenkomst is aangegeven dat onze indruk is dat de totale kosten niet erg zullen stijgen, omdat de servicekosten lager uit zullen vallen (o.a. door duurzame energieopwekking).</p> <p>B. aangegeven dat het nog wel even duurt voordat de keuze kan worden doorgegeven, omdat het nog niet duidelijk is wat de kosten voor de appartementen zullen zijn. Ook aangegeven dat in gebouw A geen appartementen op de begane grond zullen komen, omdat daar de voorzieningen (zoals restaurant) zullen zitten. De terras-appartementen die op iedere verdieping terugkomen zijn wellicht een goed alternatief.</p>

Bijlage 1: Stakeholders en betrokken partijen specificatie

Omwonenden: Bewoners van de Beelaertslaan, Sonnenberglaan en Hartensteinlaan te Oosterwijk (zie rode markering)

Boerderij: Valkenburglaan 3 te Oosterbeek

Camping: Sportlaan 1 te Oosterbeek

Belangenverenigingen: Dorpsplatform Oosterbeek, 5 dorpen in het groen, IVN Zuidwest Veluwezoom

