

**Onderwerp:** FW: Beantwoording vraag Motie Vervangende nieuwbouw Parkflat de Valkenburcht

---

**Onderwerp:** Beantwoording vraag Motie Vervangende nieuwbouw Parkflat de Valkenburcht

Geachte mevrouw Van Bentem, beste Daniëlle,

Bij de behandeling van de kaderstelling voor de vervangende nieuwbouw van Parkflat de Valkenburcht in de gemeenteraadsvergadering van 23 november 2022 heeft de gemeenteraad een motie aangenomen. In deze motie wordt het College opgeroepen om met de initiatiefnemer in gesprek te gaan over het inpassen van betaalbare woningen. Met deze email reageren wij op de vraag die de gemeenteraad heeft gesteld en de in dat kader met jou gevoerde gesprekken.

### **Herstellen beeldvorming**

Tijdens de behandeling van de kaderstelling bleken bij diverse fracties onduidelijkheden te bestaan over het woonconcept van Parkflat de Valkenburcht. Dit leidde ertoe dat Valkenburcht Beheer de gemeenteraad heeft uitgenodigd voor een bezoek aan de Valkenburcht, zodat zij het gebouw en het collectieve woonconcept zelf konden leren kennen.

### *Raadsbezoek en raadsontmoeting*

Het bezoek vond plaats op 9 januari jl. en 7 raadsleden waren hierbij aanwezig. Om deze kennismaking ook met de overige raadsleden te houden, stond een raadsontmoeting gepland op 31 januari jl. De uitleg van het woonconcept en de plannen van de initiatiefnemer zouden daar nog eens gepresenteerd worden. Door een ongelukkige formulering van het agenda-onderwerp, ontstond ten onrechte het beeld dat er aangepaste plannen zouden worden gepresenteerd. Dit zou geen recht doen aan de zorgvuldigheid waarmee Valkenburcht Beheer met bewoners en omwonenden communiceert over de plannen. Daarom is deze raadsontmoeting niet doorgegaan.

### *Participatie en communicatie*

Tijdens de raadsvergadering in november is door een enkele fractie aangegeven dat het participatieproces over de plannen niet goed zou zijn verlopen. De bijeenkomsten zouden bewust in de zomervakantie hebben plaatsgevonden. Wij herkennen ons niet in dit beeld. Al op 31 maart 2022 vond de eerste bijeenkomst plaats, juist in een vroeg stadium zodat de inbreng en aandachtspunten van omwonenden kunnen worden meegewogen. De tweede bijeenkomst vond plaats op 12 juli 2022 (start vakantie regio zuid was 22 juli). Na de bijeenkomst is er een verslag van de bijeenkomst verspreid in de buurt. Er is bovendien altijd gelegenheid om aandachtspunten mee te geven en vragen te stellen via onze communicatieadviseur.

## Juiste informatie als basis

In grote lijnen behoeven de volgende onderwerpen nadere toelichting:

- Het aantal appartementen, doelgroep, woonprogramma
- Het collectieve serviceconcept
- Het zorgconcept in relatie tot de WMO

De motie is gebaseerd op een aantal aannames en overtuigingen. Valkenburcht Beheer hecht eraan deze punten toe te lichten, zodat besluitvorming over de kaderstelling gebeurt op basis van de juiste informatie. Dit doen wij aan de hand van de bij de gemeente bekende documenten<sup>[1]</sup>.

### 1. Aantal appartementen, doelgroep, woonprogramma

Het aantal oorspronkelijke appartementen in Parkflat de Valkenburcht is 172. Door de vraag naar grotere woningen en daardoor het samenvoegen van appartementen, is dit aantal in de loop der jaren veranderd naar 140. Voor de vervangende huisvesting geldt niet het aantal bestaande appartementen, maar het vigerende bestemmingsplan als referentiekader.

Het vigerende bestemmingsplan geeft géén maximum aantal woningen aan. Binnen de huidige rode contouren is gestapelde woningbouw mogelijk zonder maximum aantal woningen. Daarnaast laat het bestemmingsplan 5800 m<sup>2</sup> ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen toe. Binnen het huidige bestemmingsplan kunnen op realistische wijze circa 220 woningen worden gerealiseerd, plús een groot aantal zorgwoningen.

Voor de nieuwbouw is echter niet gekeken naar het maximaal haalbare programma, maar naar een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en een verantwoord bouwvolume in relatie tot de omgeving. De landgoederenvisie van de gemeente is daarbij als leidraad gehanteerd. Dit resulteerde in het bouwprogramma van 177 appartementen en een beperkte zorgfunctie met 35 eenheden. De vergelijking van de nieuwbouwplannen zou ons inziens gemaakt moeten worden met wat het huidige bestemmingsplan toelaat, niet wat er thans is gehuisvest.

#### *Grote variatie in appartementen voor verschillende doelgroepen*

Bij de invulling van de appartementen is diversiteit nagestreefd in de grootte en typologie. In overleg met de gemeente variëren de eenheden in afmetingen, van 75 tot 120/140 m<sup>2</sup>. Zo wordt ingespeeld op de verschillende woonwensen van de doelgroep (55+). De variatie heeft uiteraard invloed op het aantal appartementen, in dit geval 177 appartementen. Indien alle appartementen minimaal 100 m<sup>2</sup> zouden worden, leidt dit tot een kleiner aantal appartementen. Omdat het aanbod daardoor minder divers wordt, is in overleg met de gemeente de afweging gemaakt om voor een zo breed mogelijk aanbod te kiezen.

### 2. Het collectieve serviceconcept

Het concept Wonen met service en zorg is sinds de oprichting van Parkflat de Valkenburcht (1959) in beweging en verandert in de tijd met de behoeftes mee. Waar het vroeger bekend stond als vrij luxe serviceflat, is in de hedendaagse situatie sprake van een collectieve basisservice. Een aanspreekpunt c.q. eerste vangnet, sociale contacten om vereenzaming tegen te gaan en basale voorzieningen. De services omvatten onder andere de

bemenste receptie, slaapwacht in de nacht, een winkeltje voor enkele basisboodschappen, ontmoetingsruimte (lounge) voor gezamenlijke activiteiten, maaltijd-service aan huis, yoga, een kapper, voetreflextherapeut en pedicure. De bewoners beheren hun eigen bibliotheek en atelier en de fittere bewoners helpen als vrijwilliger mee bij bijvoorbeeld de grote koffieochtenden.

Ten onrechte is het beeld ontstaan dat deze service luxe van aard is. Voor de bewoners van De Valkenburcht bieden ze vooral de zekerheid dat zij zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen. Dit in lijn met het beleid van de Rijksoverheid. Alle appartementen dragen bij aan de vaste servicekosten zodat het voortbestaan van de basisvoorzieningen gegarandeerd is. Gebruik van de voorzieningen is facultatief. Bewoners van de Valkenburcht kiezen bewust voor deze collectiviteitsgedachte.

### **Zorgconcept**

Het vigerende bestemmingsplan laat 5800 m<sup>2</sup> voor een nieuw woon/zorgcomplex naast de huidige bebouwing toe. Omdat de gemeente al over veel faciliteiten voor zorgbehoevenden beschikt, is aan Valkenburcht Beheer gevraagd de huidige zorgcomponent niet te vergroten. De voorgestelde zorgfunctie, met 35 units, voldoet daaraan. De zorgfunctie borgt voor de overige bewoners op het terrein plotselinge zorg in noodgevallen (nachtdienst) waardoor men zich veilig voelt en de bewoners in staat stelt om zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen.

De opmerking in de motie dat toekomstige bewoners voor 'echte' zorg de normale route via de WMO zullen blijven bewandelen, kunnen we niet plaatsen. Dat staat ons inziens ook niet ter discussie. De services helpen bij het zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen en bij het vitaal ouder worden in Oosterbeek.

### **Wens gemeenteraad voor toevoegen betaalbare woningen**

De wens van de gemeenteraad is begrijpelijk. Wij hebben dan ook gekeken naar de mogelijkheden, maar dan zonder het serviceconcept te ondergraven of aan te tasten. Nogmaals benadrukken wij het belang van de collectiviteitsgedachte, waarbij de vaste servicekosten over alle bewoners worden verdeeld. Uitzondering daarop is niet mogelijk zonder de solidariteit aan te tasten. Organisatorisch en juridisch moet het ook binnen een toekomstige eigendomsstructuur als een VvE kunnen passen.

Wij denken in dat kader aan het inpassen van 7 tweekamerappartementen in de betaalbare huursector ten behoeve van mensen met een cruciaal beroep<sup>[2]</sup>, bij voorkeur werkzaam binnen De Valkenburcht of elders binnen de gemeente Renkum. Deze specifieke doelgroep kan naar wij denken rekenen op de sympathie en het begrip van bewoners, zodat zij enkel hoeven bij te dragen in de standaard gebouw gerelateerde servicekosten. Deze appartementen zijn volgens ons in te passen op de begane grond in gebouw B van het plan.

Bij de uitwerking van het bestemmingsplan zal in overleg bepaald worden hoe deze afspraak op een goede wijze vastgelegd kan worden.

Wij hopen dat deze informatie een goede basis biedt om de besluitvorming rondom de kaderstelling te hervatten. In de tussentijd zullen wij ook onze eigen bewoners en de omwonenden informeren over deze oplossing.

Met vriendelijk groet,

Namens Valkenburcht Beheer,

<sup>1</sup>De brief van Valkenburcht Beheer d.d. 7 juli 2020 aan het College, de notitie wonen/service/zorg d.d. maart 2021, het programma van eisen voor de nieuwe Valkenburcht opgenomen in de presentaties aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van februari/maart 2021, de aanvullende notitie woon/service/zorgprogramma van mei/juni 2022 (bijlage) en de Memo planologische mogelijkheden (Van Riezen & Partners).

<sup>2</sup>Onder cruciaal beroep verstaan wij personeel dat werkt in vitale processen voor de samenleving. Onder andere (doch niet uitsluitend) hulpdiensten, zorgmedewerkers, onderwijsmedewerkers, schoonmaak, beveiliging.

---

<sup>[1]</sup> de brief van Valkenburcht Beheer d.d. 7 juli 2020 aan het College, de notitie wonen/service/zorg d.d. maart 2021, het programma van eisen voor den nieuwe Valkenburcht opgenomen in de presentaties aan de Commissie ruimtelijk Kwaliteit van februari/maart 2021 en als laatste de aanvullende notitie woon/service/zorgprogramma van mei/juni 2022 (bijlage), Memo planologische mogelijkheden (Van Riezen & Partners).

<sup>[2]</sup> Onder cruciaal beroep verstaan wij personeel dat werkt in vitale processen voor de samenleving. Onder andere (doch niet uitsluitend) hulpdiensten, zorgmedewerkers, onderwijsmedewerkers, schoonmaak, beveiliging.



**Please note:** This e-mail is intended solely for the person or entity to which it is addressed and may contain confidential and/or privileged information. Any use, distribution, modification, copying or disclosure by any person other than the named addressee is strictly prohibited. It is not intended as an offer or solicitation for the purchase or sale of any financial instrument or as an official confirmation of any transaction. If you have received this e-mail in error, please contact the sender immediately and delete the material from any computer. All-In Group, its subsidiaries and affiliates rule out any and every liability resulting from any electronic transmission.