Raadsinformatiebrief

Datum	1 juli 2025
Onderwerp	Principebesluit en intentieovereenkomst Van der Valk
Zaaknummer	Z22 - 246628
Documentnr.	UIT/25 - 700626

Inleiding

Op 2 mei heeft familie Van der Valk een principeverzoek ingediend voor de herontwikkeling van locatie Van der Valk Vught, naar een hotel met 200 kamers met bijbehorende voorzieningen en de realisatie van circa 170 woningen inclusief parkeervoorzieningen. De ambitie is om een hoogwaardige verblijfsomgeving te creëren waar gasten en bewoners samen komen in een duurzame en inspirerende omgeving. Het programma heeft een totale oppervlakte van circa 39.000 m2 bruto vloer oppervlakte (bvo), exclusief de parkeergarage, en bestaat uit:

- 200 hotelkamers
- Circa 170 woningen, waarvan circa 30 zorgappartementen
- Businesscentrum
- Medisch centrum
- Restaurants
- Wellness, sportfaciliteiten en een zwembad
- Parkeergarage

Voorgeschiedenis

Op 17 maart 2022 heeft uw raad het *Participatieplan Van der Valk* vastgesteld. In een vijftal sessie heeft een uitgebreid participatietraject plaatsgevonden met onder andere omwonenden en andere stakeholders. Dit proces heeft geleid tot een stedenbouwkundig kader en een architectonische vertaling hiervan. Het resultaat is op 9 maart 2023 aan uw raad gepresenteerd.

Inhoudelijk

In de periode nadat het formele participatietraject was afgerond, heeft Van der Valk gewerkt aan de doorontwikkeling van het initiatief. Binnen de kaders van het ontwerp, dat in maart 2023 aan uw raad is gepresenteerd, zijn technische onderzoeken gedaan en hebben er verschillende ontwerpsessies plaatsgevonden. Dit alles heeft geleid tot het bijsturen van het initiatief. In de bijlage 'Ontwikkeling locatie Hotel van der Valk 's-Hertogenbosch – Vught, toelichting doorontwikkeling' wordt dit nader toegelicht.

De locatie biedt mogelijkheden voor woningbouw

De locatie is het punt van de gemeente waar een hoge stedelijkheidsgraad voorstelbaar is. Er is een grote dynamiek en op ruimtelijk vlak is het voorstelbaar dat er een accent wordt toegevoegd als ruimtelijke evenwicht naar de zijde van Den Bosch.

De ontwikkeling draagt bij aan de programmeringsdoelen in de *Woonvisie* en past in de ambitie van de gemeente om 2.000 woningen in de periode tot 2030 te realiseren.

Een studie is nodig om inzicht te krijgen in de haalbaarheid van dit initiatief
Het college staat positief tegenover de ontwikkeling. Een definitief oordeel kan pas worden gegeven na uitvoering van een haalbaarheidsstudie. Daarbij dient een integraal onderzoek plaats te vinden en te worden beoordeeld of er sprake zal zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie. Er wordt onder andere gekeken naar het programma, stedenbouwkundige en ruimtelijke kwaliteit, inpassing parkeren, groen en waterberging, duurzaamheid, financiële haalbaarheid en kostenverhaal. Het initiatief wordt getoetst aan het beleid en aan de in de intentieovereenkomst gemaakte afspraken.

De gemeente legt afspraken vast over een uit te voeren studie en kostenverhaal
Een intentieovereenkomst is nodig om wederzijdse verwachtingen en verplichtingen vast te leggen en biedt de gemeente basis voor kostenverhaal. Mocht uit de studie blijken dat de ontwikkeling haalbaar is zal een anterieure overeenkomst worden opgesteld. Op dat moment verplicht de gemeente zich tot het verder uitwerken van dit project.

Besluit college van BenW

Na een zorgvuldige afweging heeft het college besloten in principe bereid te zijn om onder voorwaarden medewerking te verlenen aan de ontwikkeling. Het college is tevens akkoord gegaan met een intentieovereenkomst met familie Van der Valk, voor het uitvoeren van een haalbaarheidsstudie voor de herontwikkeling van de locatie.

Procedure

De haalbaarheidsstudie moet leiden tot een ontwikkelvisie op basis waarvan een definitief besluit kan worden genomen tot realisatie van de ontwikkeling, een anterieure overeenkomst kan worden gesloten en een planologische procedure kan worden gestart.
Bij de planologische procedure alsmede bij het nog op te stellen beeldkwaliteitsplan is uw raad aan zet.

Financieel

In de intentieovereenkomst zijn afspraken gemaakt dat de ambtelijke uren en door de gemeente te maken kosten worden betaald door familie Van der Valk.

Burgemeester en wethouders van Vught,
de secretaris, de burgemeester,

W.F.F. Keijzers C.N.A. Nijkerken-de Haan

Bijlage(n):

1. Ontwikkeling locatie Hotel van der Valk 's-Hertogenbosch – Vught, toelichting doorontwikkeling

Tramkade 26 | 5211 VB | 'S-HERTOGENBOSCH

Ontwikkeling locatie Hotel van der Valk ’s-Hertogenbosch – Vught

DATUM 4 april 2025
PROJECT 1187A
BETREFT Toelichting doorontwikkeling

Op 7 februari 2023 is de conceptuele randvoorwaardenkaart vastgesteld voor de ontwikkeling de locatie tussen Randweg, Heunweg en Bosscheweg. Deze kaart is uitgangspunt geweest voor de planvorming.



Randvoorwaardenkaart 7 feb 2023

Uitgangspunten zijn:

- Een iconische gebouw als entree van Vught;
- Terrasopbouw als een gestapeld landschap;
- Ronde vormen;
- Groene zoom van 10m om bebouwing, voldoende buffer en vanwege gewenste landschappelijke inpassing;
- Slimme positie van de bouwmassa ivm zichtlijnen De Heun;
- Waterbuffering op de daken;
- Bebouwing nabij rotonde direct een de Bosschegweg maximaal 3-4 bouwlagen;
- Losse gebouwen doorzetten langs de Bosscheweg in dezelfde maat en schaal als de bestaande villa’s;
- Voldoende parkeerplaatsen in een parkeergarage;
- Alle verkeer via parkeergarage afhandelen;
- Terrein grotendeels autovrij, incidenteel gebruik van het plein voor speciale gelegenheden, taxi, calamiteiten, e.d.;
- 1 inrit zijde Heunweg zoals ook in de bestaande situatie;
- 1 uitrit zijde Bossche weg zoals ook in de bestaande situatie;
- Bevoorrading via de Heunweg, laden en lossen zo ver mogelijk weg van de woningen Bosscheweg;
- We blijven ons gezamenlijk inspannen voor een directe aansluiting (t.b.v. laden en lossen) van het hotel op de Heunweg richting de Randweg (gesprekken met de gemeente ’s-Hertogenbosch lopen);
- Terrassen niet aan het water;
- Hoogteaccent op de hoek Heunweg-Randweg.

CONCEPT Van der Valk Hotel 's-Hertogenbosch – Vught

Voor de locatie streeft Van der Valk naar een harmonieuze combinatie van luxe, comfort en positieve gezondheid voor bezoekers, bewoners en medewerkers. De ambitie is om een hoogwaardige verblijfsomgeving te creëren waar gasten, bewoners samenkomen in een duurzame en inspirerende omgeving.
Met een totale oppervlakte van circa **39.000 m² BVO** biedt de locatie straks een veelzijdig programma dat aansluit op de behoeften van een brede doelgroep:

- **200 hotelkamers** voor een luxueuze en gastvrije ervaring;
- **58 long-stay appartementen** voor een langere periode flexibel wonen;
- **Ca. 40 sociale woningen** om inclusiviteit en toegankelijkheid te bevorderen;
- **Ca. 47 reguliere woningen** die bijdragen aan een diverse en levendige gemeenschap;
- **Ca. 30 zorgappartementen**, ontworpen om ondersteuning en welzijn te bieden aan wie dat nodig heeft, vormgegeven aan de Bosscheweg in de karakteristiek van oorspronkelijke en gerestaureerd 'De Witte';
- **Business centre** met hoogwaardige faciliteiten voor ondernemingen en professionals;
- **Medisch centrum** met specialisten zoals diëtisten en fysiotherapeuten, gericht op gezondheid en vitaliteit;
- **Restaurants** die culinaire hoogstandjes bieden en een ontmoetingsplek vormen voor gasten en bewoners;
- **Wellness, sportfaciliteiten en een zwembad** om ontspanning en een gezonde levensstijl te stimuleren voor bezoekers en inwoners van Vught. Verenigingen uit Vught en omstreken zijn van harte welkom;
- **Ruime parkeergelegenheid**

Wij zetten in op een **duurzaam verblijf, waar het mede draait om vitaliteit en verbondenheid**. Daarmee verschiet het traditionele hotel 'van kleur' en is klaar voor de toekomst. Door hoogwaardige faciliteiten te combineren met sociale en medische ondersteuning, dragen we bij aan een inclusieve en toekomstbestendige leefomgeving. Ons hotel is niet alleen een plek om te verblijven, maar ook om te leven, werken, ontspannen en elkaar te ontmoeten.
Samen bouwen we aan een toekomst waarin **iedereen zich welkom, gezond en thuis voelt.**

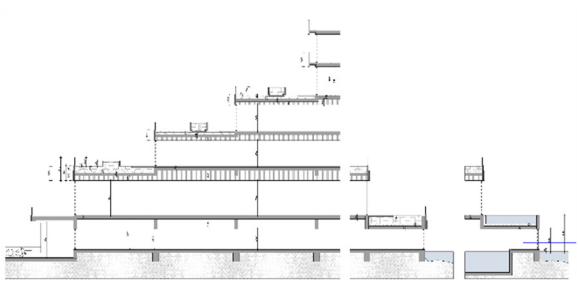
Doorontwikkeling na het afgeronde participatietraject.

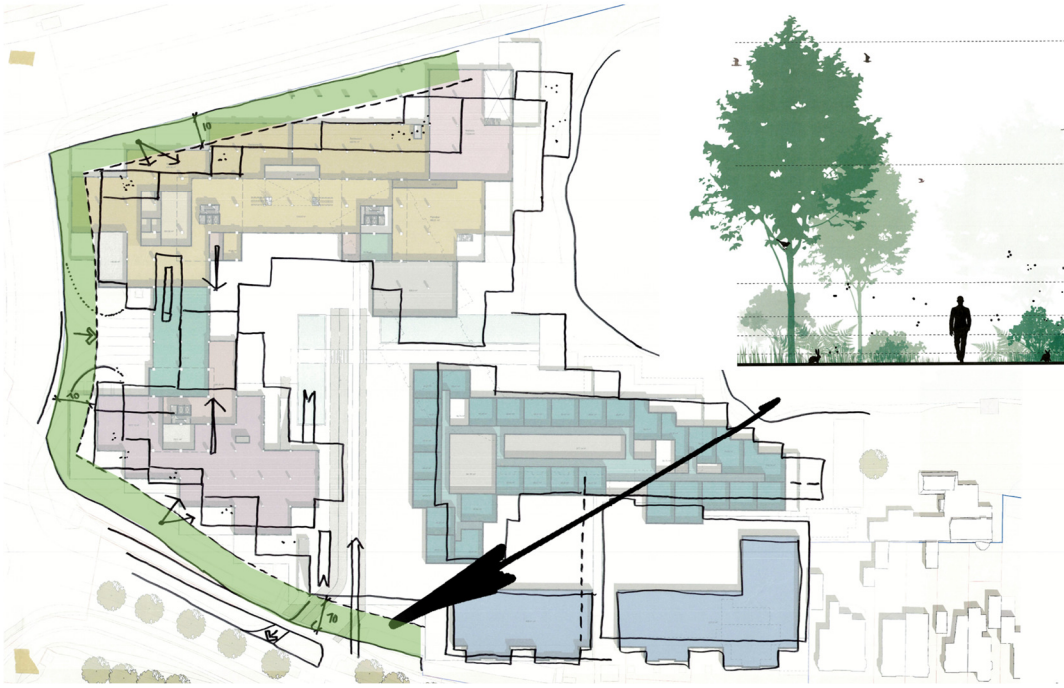
In de afgelopen 1,5 jaar is door het ontwerpteam hard gewerkt aan de doorontwikkeling van het goedgekeurde initiatief. Binnen de kaders van dit ontwerp zijn gesprekken gevoerd, zijn technische onderzoeken gedaan en hebben veel ontwerpsessies geleid tot het bijsturen van het plan.

1. Groene zoom:

Om vergroening te kunnen waarmaken dienen bomen in de volle grond te staan. In samenwerking met de landschapsarchitecten van Kragten hebben we verschillende type vergroening toegepast die realistischer zijn:

- Beplanting in de volle grond (hoge meerstammige bomen in combinatie met onderbeplanting);
- Beplanting op het parkeerdek (grove beplating in incidentele bomen op strategische (constructie) plaatsen);
- Vegetatiedaken;
- Sedumdaken, boom- beplantingsbakken op hoger gelegen bouwlagen.





De groene zoom draagt bij aan biodiversiteit, verkoeling en is een goede (geluids-) buffer.

Dit heeft er voor gezorgd dat het plan ‘gekrompen’ is naar 39.000m2 BVO. De hele ontwikkeling is weer ongeveer 10-12m van de kavelgrenzen komen te liggen. Daarmee is de bouwmassa wat compacter geworden net als het binnenterrein.

2. Woningbouw voor iedereen

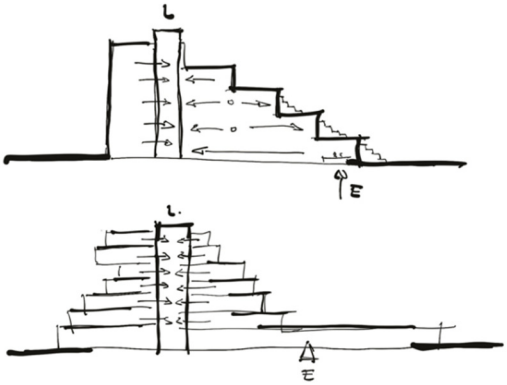
Sociale woningbouw op de locatie conform woonvisie gemeente Vught. De woningcorporatie Charlotte van Beuningen is betrokken en enthousiast over de locatieontwikkeling en planopzet. Dit garandeert de aanwezigheid op de locatie van veel doelgroepen. Van sociale woningen, zorgwoningen, tijdelijk verblijf (bijv. 7mnd) tot en met duurdere woningen.
Om sociale woningbouw op de locatie mogelijk te maken is het belangrijk rekening te houden met de financiële kaders die passen bij deze doelgroep. Vooral ook omdat alle parkeerplaatsen worden gerealiseerd als gebouwde parkeervoorziening betekent dit dat de sociale woningbouw onder druk staat. De brugbebouwing over het binnenterrein is niet haalbaar gebleken voor deze situatie. Tezamen met de gewenste openheid vanuit de Heun is er voor gekozen de fysieke brug te vervangen door het naar elkaar toe bewegen van de bouwmassa's. Hierdoor ontstaat een besloten binnenterrein en meer transparantie vanuit de Heun.




Geen brugbebouwing maar losse bebouwing voor o.a. de sociale woningbouw.

3. Vluchtwegen uitgezocht

Het ontwerp bevindt zich nog op structuurplanniveau. In deze fase heeft het ontwerpteam globaal onderzoek gedaan naar de brandveiligheid en vluchtmogelijkheden van het plan. Met name de begane grond vraagt om flexibiliteit en daarmee een vrij indeelbare plattegrond. Vluchtwegen doorkruisen deze vrij indeelbare plattegrond in de eerste planopzet. Dit is niet haalbaar. De hoogbouw heeft daarbij een doorontwikkeling ondergaan, waarbij het vluchttrappenhuis meer centraal is komen te liggen. Daardoor kunnen nu alle bouwlagen efficiënt gebruik maken van het trappenhuis.

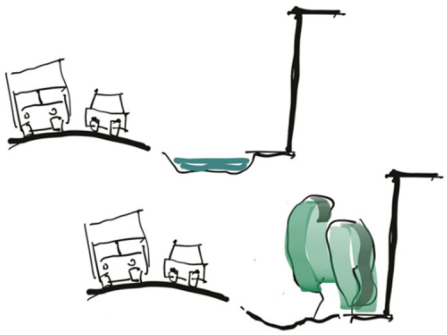


4. De ronde vormen zijn gestandaardiseerd;

Een belangrijk thema in de vormgeving zijn de gestapelde landschappen met te vergroenen terrassen. De ronde vormen zorgen voor het verzachten en verbijzonderen van het ontwerp.
Het ontwerpteam heeft de afgelopen periode technisch onderzoek gedaan om de boogstralen te standaardiseren om deze goed te kunnen prefabriceren. Dit heeft er toe geleid dat er één boogstraal ingezet is om deze ambitie waar te maken.

5. Onderhouden groene zone langs randweg i.s.m. Rijkswaterstaat

Tussen de randweg en de eigendomsgrens Van der Valk ligt een groenstrook die door Rijkswaterstaat beheerd moet kunnen worden. Een uitbreiding van de waterpartij rondom het hotel aan de zijde Randweg is daarbij niet wenselijk. In overleg met onze landschapsarchitect is een uitgebreide groene zone ontstaat aan de zijde van de Randweg. De huidige plas wordt NIET aangetast. Het rondje wandelen om de plas is straks mogelijk.



6. Doorzetten kleinschalige villa's Bosscheweg

Tijdens eerder overleg met het regieteam is de vraag gesteld of de kleinschalige bebouwing aan de Bosscheweg doorgezet moet worden, of dat de bijzondere architectuur van de nieuwe bebouwing zich al kan presenteren aan de Bosscheweg. Tijdens het participtietraject heeft de buurt zich duidelijk uitgesproken over het doorzetten van deze bebouwing in de schaal van De Witte. Dit vormt tevens voor een visuele buffer naar de overkant Bosscheweg en doorzetten van het klassieke lint.
Deze kleinschalige bebouwing wordt aan de achterzijde gekoppeld middels een ingetogen bijvoorbeeld glazen verbinding of via de kelder, om de ontwikkeling van zorgappartementen (30 eenheden) mogelijk te maken.

7. Groene laan als entree Bosscheweg en waterplein aan de plas

Om het gebied straks toegankelijk te maken voor Vught (wandeling van Bossche Broek naar Kazerneterrein) hebben we een ruime groene route voorzien tussen het businesscentre en de (sociale-) woningbouw. Deze brede laan met bomen begeleiden voetgangers het terrein op naar het terras van het hotel.
Ook aan het water is een klein plein toegevoegd, het waterplein, welke het rondje rond de plas faciliteert en een entree biedt voor de kleine ontmoetingsruimte binnen het woningbouwblok.

8. Doorontwikkeling architectuur

De ontwikkeling dient uiteraard rekening te houden met de complexe stikstofregelingen. Daarbij zijn duurzame materialen, maar vooral ook een duurzame bouwmethode van groot belang. Het kunnen prefabriceren van de gevelelementen is cruciaal. Het ontwerpteam heeft een prefab gevel ontworpen waarbij elke hotelkamer een geveldeel is.
Binnen de locatie hebben we te maken met verschillende sferen en dito investeringskracht. Van sociale woningbouw en vrije sector tot hotel. Van ontmoetingsruimte tot businesscentrum. We zoeken dus naar een vormgeving waarbij de vrijheid bestaat om gevelaanpassingen te kunnen doen, flexibel te kunnen zijn en waarbij de gehele locatie 'bij elkaar blijft'. De oplossing voor ons ligt in een prefab 'betonnen' gevel met baksteenvulling. De mate van vullen kan verschillen waardoor flexibiliteit ontstaat. Kamers, bergingen, restaurants, gangen….alles moet kunnen worden opgelost in een vergelijkbaar thema. Voor de sociale woningen draaien we het om. Daar verkleurt de gevel naar meer baksteen, met betonornamenten in plaats van een betonnen gevel met baksteenvulling.
Wij denk hiermee een duurzaam, maar vooral ook chique gevel te ontwerpen voor de hele locatie.
De terrassen van het hotel komen echt buiten het zakelijke grid kijken. Door het contrast in de gevel tussen de kamers en de terrasgevels ontstaat een extra tekening in de gevelindeling die van de hoogbouw een spectaculair terrasenlandschap maakt en aansluiting zoekt bij de onderste lagen.







Initiatiefplan 2023



Doorontwikkeling informatief bouwplan april 2025

