

NIEUW VALKENBURG BURGKATWIJK

Nieuw Valkenburg

Inclusieve kern van de toekomst

Stedenbouwkundig raamwerk

voor het noordelijk deel van Locatie Valkenburg

mei 2020



colofon

KCAP Architects&Planners

Rotterdam | Zürich | Shanghai

Piekstraat 27
3071 EL Rotterdam

Postbus 50528
3007 JA Rotterdam

[t] +31 (0)10 7890 300
[w] www.kcap.eu
[e] rotterdam@kcap.eu

mei 2020

Disclaimer

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze planvisie mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever Rijksvastgoedbedrijf.

KCAP Architects&Planners

KCAP

in opdracht van:
Rijksvastgoedbedrijf



Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

in samenwerking met:
Gemeente Katwijk



Nieuw Valkenburg

Inclusieve kern van de toekomst

Stedenbouwkundig raamwerk

voor het noordelijk deel van Locatie Valkenburg

mei 2020



Inhoud

6	Woord vooraf
9	Leeswijzer
10	Inleiding: de poort gaat open
11	Opgave Vliegekamp Valkenburg
17	Uitgangspunten en kernwaarden
20	1 Duiding van het plangebied
21	1.1 Een rijke historie
25	1.2 Positionering van het plangebied
31	1.3 Analyse van het plangebied
38	2 Visie Nieuw Valkenburg
39	2.1 Op zoek naar een nieuwe identiteit
43	2.2 Veranker bestaande waarden
47	2.3 Ruimtelijk raamwerk Nieuw Valkenburg

48	3 Ruimtelijk raamwerk
49	3.1 Borg het verleden, koester de toekomst
53	3.2 Veerkrachtig watersysteem van krekens
59	3.3 De verbindende Valkenburgse banen
65	3.4 Karakteristieke plekken worden oriëntatiepunten
73	3.5 Fijnmazig netwerk van langzaam verkeer routes
82	4 Nieuw Valkenburgse buurten
83	4.1 Inclusieve kern van de toekomst
85	4.2 Sfeerbeeld Nieuw Valkenburg
87	4.3 Rijkheid en diversiteit
89	4.4 Het karakter van de buurten
94	4.5 Samenhang en synergie
99	4.6 Programma
101	4.8 Fasering
103	Het vervolg
Bijlage	Profielenboek Nieuw Valkenburg



Woord vooraf

Woord vooraf

In de afgelopen jaren zijn belangrijke stappen gezet om op het terrein van het voormalig Marine Vliegkamp Valkenburg een nieuw dorp te gaan bouwen: de vijfde kern van de gemeente Katwijk.

Met de gemeente Katwijk, provincie Zuid-Holland en de gemeente Wassenaar zijn afspraken gemaakt over de doelen en ambities, de woningbouwopgave, het inpassen van Unmanned Valley en het inrichten van Locatie Valkenburg als onderdeel van een integrale opgave voor het gebied tussen de duinen en de A44 en tussen de Oude Rijn en de dorpsrand van Wassenaar.

Het maken van een ruimtelijk plan voor dit nieuwe dorp is een bijzondere opgave. Het dorp wordt een nieuwe samenleving met een woningaanbod dat zowel de Katwijkers als woningzoekenden uit de regio aanspreekt. Met nieuwe werkgelegenheid en woon-werkplekken, met winkels en publieke voorzieningen voor haar nieuwe inwoners. De ligging tegen de duinen, in een groene en waterrijke omgeving geven het een geheel eigen karakter.

De ambities voor de toekomst zijn al in verschillende visies vastgelegd. Zoals het Masterplan voor de locatie Valkenburg (2013), de Integrale ruimtelijke verkenning voor het gebied tussen Katwijk en Wassenaar (2018) en de Omgevingsvisie Katwijk (2018). De kaders voor de stedenbouwkundige uitwerking voor dit raamwerk zijn in 2018 vastgelegd in een Nota van Uitgangspunten.

Het Rijksvastgoedbedrijf heeft drie belangrijke rijksdoelen meegekregen om na het sluiten van het Marine Vliegkamp het gebied te transformeren tot een nieuw dorp.

Allereerst wordt door het bouwen van woningen bijgedragen aan de verstedelijkingsopgave in de zuidelijke randstad. De woningen worden niet alleen gebouwd voor de Katwijkse woningzoekenden, maar ook voor de regionale behoefte aan huizen. De bijzondere ligging van het nieuwe dorp biedt de mogelijkheid om naast woningen voor de middeninkomens en sociale woningbouw ook woningen in een internationaal topmilieu te realiseren waar in deze regio vraag naar is.

Ten tweede vormde het vliegveld een groene buffer tussen de gemeenten Katwijk en Wassenaar. Het bouwen van het nieuwe dorp biedt kansen om de kwaliteit van de groene zone in Wassenaar en de Mient Kooltuin te verbeteren. Hierbij zal ook worden gedacht aan de aanleg van recreatieve routes voor fietsers en wandelaars.

Ten derde wordt de nieuwe kern duurzaam en energieneutraal. Dat houdt onder andere in dat de energiebehoefte van het nieuwe dorp op de locatie opgewekt wordt door zonnepanelen en windmolens bij het Valkenburgse Meer, dat er een watersysteem wordt aangelegd op boezempeil en het gebruik van

de auto wordt ontmoedigd en gebruik van de fiets wordt gestimuleerd. Daarmee ligt de ambitie hoger dan hetgeen volgens de huidige regels voorgeschreven wordt, om zo klaar te zijn voor de toekomst.

Voor u ligt het stedenbouwkundig raamwerk dat binnen de gedefinieerde kaders en op basis van de genoemde ambities is opgesteld voor het noordelijke deel van het plangebied en hiermee het toekomstbeeld van het nieuwe dorp weergeeft. Dit plan is in goede samenwerking tussen de gemeente Katwijk en het Rijksvastgoedbedrijf tot stand gekomen.

De hele ontwikkeling van de eerste tot de laatste woning kan misschien wel 15 jaar duren. Dit biedt de mogelijkheid om gefaseerd woonbuurten te ontwikkelen waarbij het aanbod steeds aansluit op de vraag. De delen van het gebied die nog niet in ontwikkeling zijn, kunnen ingezet worden voor tijdelijke functies. Voorbeelden daarvan zijn het testveld voor Unmanned Valley in de proefperiode, een zonneveld, tijdelijke woningbouw en tijdelijke voorzieningen.

Met dit stedenbouwkundig raamwerk is een basis gelegd voor een bestemmingsplan dat eind dit jaar in procedure gebracht zal worden. Tevens wordt dit plan in het verkoopproces, van gronden van het Rijksvastgoedbedrijf, gebruikt om de markt uit te dagen mooie plannen op te stellen om de doelen en ambities te realiseren.



Leeswijzer

Het voorliggende document beschrijft in tekst en beeld het stedenbouwkundig raamwerk van het noordelijk deel van Nieuw Valkenburg. In dit deel worden de eerste 3000 tot 3500 woningen voorzien.

Dit document is opgebouwd uit zes onderdelen:

Inleiding: de poort gaat open; beschrijft, op basis van de rijke historie, de gewenste ambities, uitgangspunten en kernwaarden die leidend zijn om tot een stedenbouwkundig raamwerk te komen.

Deel 1 | Duiding van het plangebied; geeft onder meer inzicht in de huidige situatie en aanwezige landschappelijke en ecologische structuren van het gebied. Dit hoofdstuk laat naast uitdagingen ook de waarderingen van karakteristieke elementen die het plangebied rijk is, zien. Deze erfenissen vormen een belangrijke rol in het uitzetten van de visie.

Deel 2 | Visie Nieuw Valkenburg; geeft een visie op Nieuw Valkenburg waarin de zoektocht naar de waarderingen van de erfenissen de leidende koers geven die tot een gebiedsconcept leiden. Deze paragraaf sluit af met een concluderende kaart waarin het stedenbouwkundig raamwerk is toegelicht.

Deel 3 | Ruimtelijk raamwerk; toont de uitwerking van het stedenbouwkundig raamwerk. De raamwerkk kaart - waarin de vaste dragers, kernwaarden en uitgangspunten voor de planontwikkeling een plaats krijgen - wordt aan de hand van de vier leidende raamwerk principes nader toegelicht. Naast deze raamwerk principes die het plan vormen, worden ook twee principes getoond voor de verdere uitwerking van de buurten.

Deel 4 | Nieuw Valkenburgse buurten; in het laatste inhoudelijke hoofdstuk worden de verschillende deelgebieden en mogelijke invullingen beschreven aan de hand van ruimtelijke en stedenbouwkundige principes. Ook wordt in een sfeerkaart getoond hoe het raamwerk zich tot de buurten verhoudt.

Tot slot wordt in het **Vervolg** afgesloten met een doorkijk naar de stappen die moeten worden genomen in het vervolgproces van de ontwikkeling van Nieuw Valkenburg.

An aerial photograph showing a landscape with green fields, a river, and buildings. The text 'Inleiding De poort gaat open' is overlaid on the image.

Inleiding De poort gaat open

Inleiding: de poort gaat open

Opgave Vliegekamp Valkenburg

Het Marine Vliegekamp Valkenburg was meer dan een halve eeuw afgesloten voor het publiek. Je kon er naartoe rijden, er langs wandelen, er omheen fietsen, maar het terrein werd maar zelden opengesteld voor publiek. Op luchtfoto's is het terrein vaak afgeschermd weergegeven als een onherkenbaar geheel zodat de geheimen van het gesloten terrein verborgen konden blijven.

Het voormalige Marine Vliegekamp, gelegen binnen de gemeentegrenzen van Katwijk en Wassenaar, wordt getransformeerd naar een duurzame locatie voor wonen, werken en recreëren met ruimte voor natuur en water. Deze bijzondere locatie krijgt hiermee een belangrijk nieuwe bestemming en draagt zo bij aan het verlichten van de woningkrapte in deze regio.

Het Rijksvastgoedbedrijf is namens de Nederlandse Staat grondeigenaar van het voormalig Vliegekamp in Valkenburg. De gemeente Katwijk en het Rijksvastgoedbedrijf hebben met de provincie Zuid-Holland en de gemeente Wassenaar in 2018 bestuurlijke afspraken gemaakt dat op deze gronden 4.800 woningen komen van de in totaal te realiseren 5.000 woningen op de locatie Valkenburg. Daarnaast zijn afspraken gemaakt over de ontwikkeling van Unmanned Valley.

In aanvulling op de bestaande afspraken is op 5 maart 2020 door de vier partijen afgesproken dat onderzoek wordt gedaan naar de toevoeging van 600 woningen in het lage middensegment aan het woningbouwprogramma van de locatie Valkenburg. De urgentie om snel te gaan bouwen op deze locatie is met deze afspraken bekrachtigd. Hiermee draagt de ontwikkeling van locatie Valkenburg bij aan zowel de lokale als regionale woningbehoefte en de economische ontwikkeling van de gemeente.

Het voorliggende stedenbouwkundig raamwerk is ontworpen voor het noordelijk deel van Locatie Valkenburg. Hier komen het centrumgebied en 3000 tot 3500 woningen. Een deel van dit gebied is in eigendom van derden, met hen is afgestemd over het raamwerk. Ook is een profielenboek opgesteld dat integraal onderdeel uitmaakt van dit plan.

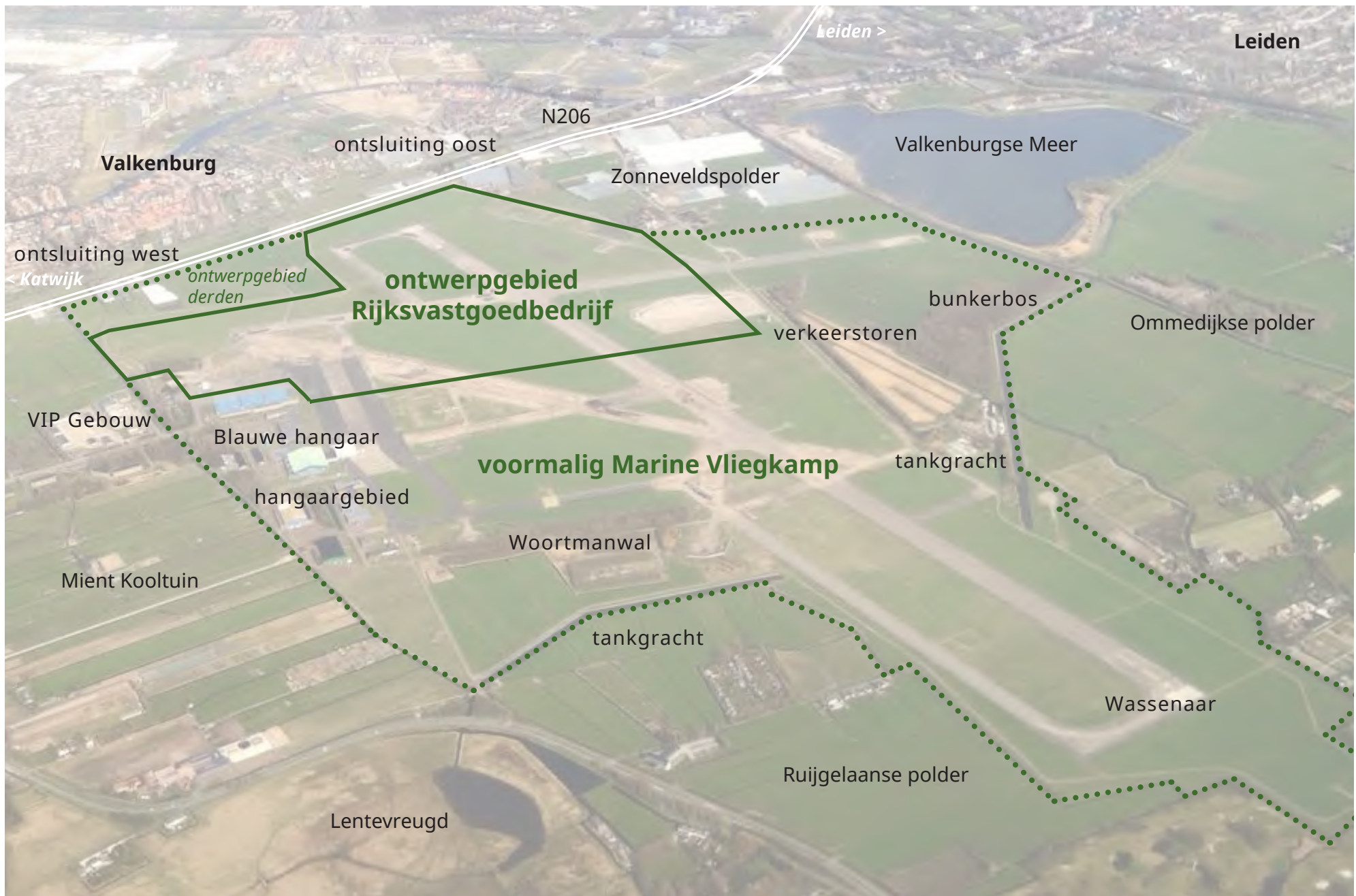
De ontwikkeling van Unmanned Valley is voorzien in het zuidelijk deel van de locatie, evenals het resterende deel van de te bouwen woningen, inclusief het topwoonmilieu.

Onderdeel van het ontwerptraject was verder een uitgebreid participatieproces met stakeholders en belangstellenden uit de omgeving. Bij de afronding van

dit plan zijn tevens de provincie Zuid-Holland, gemeente Wassenaar en het hoogheemraadschap van Rijnland geconsulteerd.

Locatie Valkenburg zal worden ontwikkeld tot een zelfstandige inclusieve kern binnen de Gemeente Katwijk. Dit zal inhouden dat er een kern wordt gecreëerd waar het voor elke doelgroep prettig wonen en (samen)leven is. Algemene voorzieningen en openbare ruimte worden toegankelijk voor iedereen en op loop- en fietsafstand bereikbaar. In dit raamwerk wordt voor de nieuwe kern de werktitel Nieuw Valkenburg gehanteerd.

Het Rijksvastgoedbedrijf zal niet zelf woningen ontwikkelen, maar faciliteert de realisatie ervan. Dit wordt gedaan in samenwerking met gemeente Katwijk door planvorming: een stedenbouwkundig raamwerk, dat de basis zal vormen voor een bestemmingsplan. Zodra de woningbouwontwikkeling door middel van een bestemmingsplan is vastgesteld, zal het Rijksvastgoedbedrijf starten met de verkoop van gronden aan derden. De toekomstige kopende partijen kunnen vervolgens op basis van het stedenbouwkundig raamwerk en profielenboek, bestemmingsplan, kwaliteitsboek en aanvullende voorwaarden delen van locatie Valkenburg tot ontwikkeling brengen.



Begrenzings en plancontouren Locatie Valkenburg

Afbakenen van het plangebied locatie Valkenburg

Binnen het Katwijkse deel van de gebiedsontwikkeling zullen 5000 tot 5600 woningen worden gerealiseerd. Het overige deel van voormalig Vliegveld Valkenburg binnen de gemeente Wassenaar en een (beperkt deel van Gemeente Katwijk) zal ingericht worden als natuurvriendelijke bufferzone met landschappelijke allure.

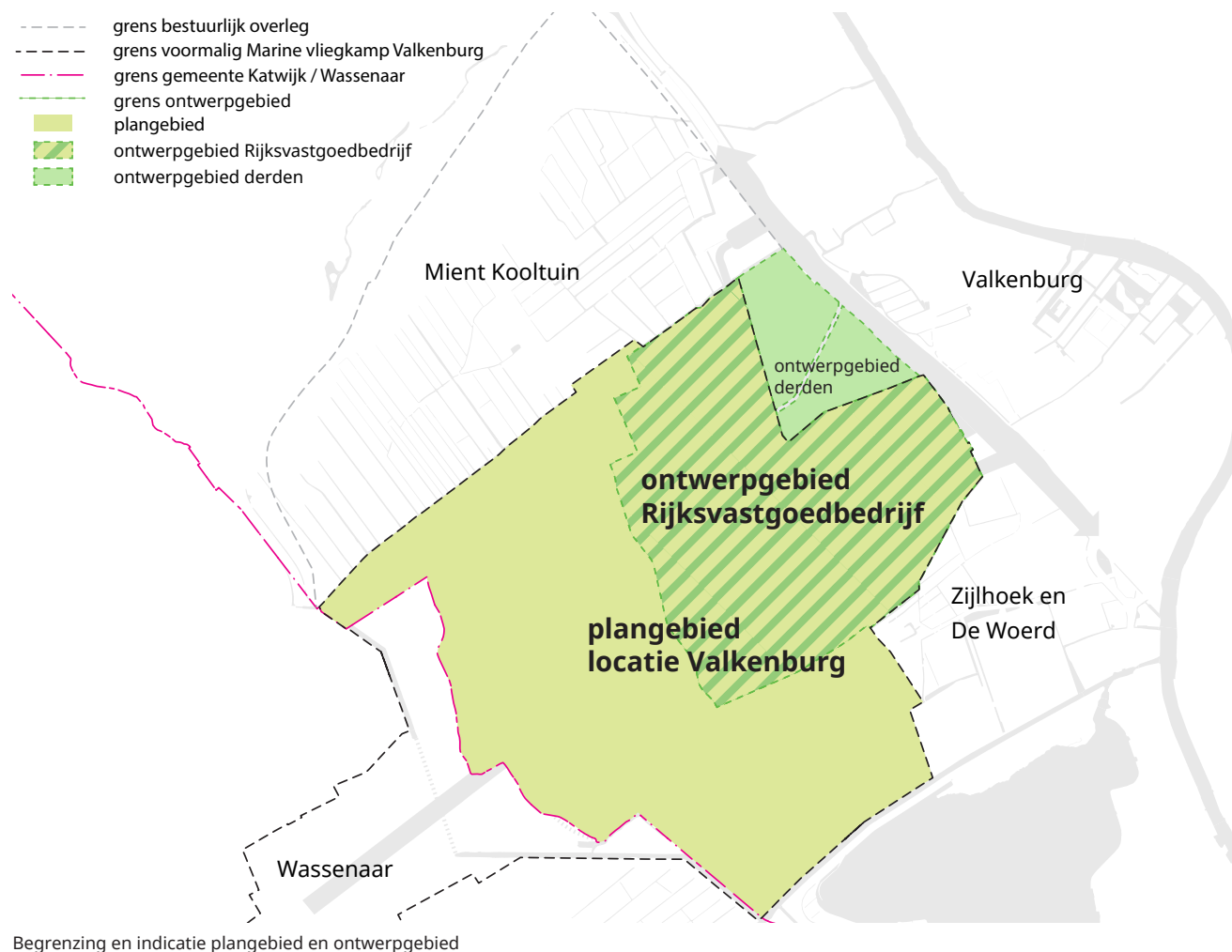
Om een duidelijke koers te zetten richting de realisatie van de eerste woningen, is binnen de contour van het plangebied een ontwerpgebied aangewezen waar de eerste 3000 tot 3500 woningen kunnen worden gerealiseerd.

Het ontwerpgebied

Het ontwerpgebied loopt vanaf het hangaargebied tot aan de N206. Voor dit ontwerpgebied biedt het voorliggend stedenbouwkundig raamwerk de kaders waardoor de eerste woningbouwontwikkeling op gang kan komen.

Het doel van dit raamwerk is om de stedenbouwkundige hoofdstructuren en de uitgangspunten voor de deelgebieden als kaders neer te leggen en daarbij houvast te geven voor de vervolg uitwerking van de buurten.

Het gepresenteerde raamwerk van wegen, water, groen en ontwikkelgebieden biedt de basisopzet voor het bestemmingsplan. Ook zal dit stedenbouwkundig raamwerk een van de randvoorwaarden zijn bij de verkoop van gronden voor ontwikkeling.





Fragment: Masterplan Locatie Valkenburg - BVR (2013)



Fragment: Kwaliteitsatlas - Lodewijk Baljon (2014)



Fragment: Ontwikkelstrategie - Urhahn (2015)



Fragment: IRV - Strootman landschapsarchitecten (2018)

Planningscontext

De ambities voor de toekomst van voormalig Vliegveld Valkenburg zijn al in verschillende visies vastgelegd. Zoals het Masterplan voor de locatie Valkenburg (2013), de Integrale ruimtelijke verkenning voor het gebied tussen Katwijk en Wassenaar (IRV, 2018) en de Omgevingsvisie Katwijk (2018). De kaders voor het voorliggend stedenbouwkundig raamwerk zijn in 2018 opgenomen in een Nota van Uitgangspunten, welke is vastgesteld door de gemeenteraad.

Op aangeven van de gemeente Katwijk zijn op basis van de IRV aanpassingen doorgevoerd ten opzichte van het Masterplan (2013), welke zijn verwerkt in dit raamwerk voor Nieuw Valkenburg:

- het realiseren van een watersysteem via een krekensstructuur op boezempeil.
- het realiseren van een ruimtelijke hoofdstructuur van 'lanen naar het landschap'.
- een verdeling en differentiatie in woonmilieus als logisch gevolg van de ruimtelijke hoofdstructuur en hogere dichtheden richting de N206.
- een groter (dorps) centrummilieu om meer draagvlak te creëren voor meer voorzieningen en openbaar vervoer.
- herkenbaar terugbrengen van de lange landingsbaan.
- enige mate van vermenging van topwoonmilieu in het raamwerk.

De Kwaliteitsatlas (2014) en de Ontwikkelstrategie (2015) die ter kennisname zijn aangeboden aan de gemeenteraad zijn benut ter inspiratie in dit raamwerk.

Als onderdeel van het ontwerpproces zijn in het najaar van 2018 en het voorjaar van 2019 drie participatiebijeenkomsten gehouden. Omwonenden, belangstellenden en maatschappelijke partijen zijn gevraagd wensen en ideeën in te brengen. Daarna is hen gevraagd te reageren op het concept stedenbouwkundig raamwerk, hiervan is een reactieboek opgesteld. Deze avonden hebben waardevolle inzichten opgeleverd waar rekening mee gehouden is in de totstandkoming van dit raamwerk. Een aantal onderwerpen die naar voren kwamen:

- het rijke verleden terug laten komen in de nieuwe kern;
- een kern maken voor iedereen; alle soorten doelgroepen moeten er een thuis kunnen hebben.
- een goede aansluiting creëren tussen oud en Nieuw Valkenburg.
- geen hoogbouw dicht aan de N206/Tjalmaweg.
- aandacht voor groenvoorzieningen in de kern.

Ter afronding van dit participatieproces worden belangstellenden over het uiteindelijke plan geïnformeerd.

Daarnaast heeft in het najaar van 2019 met marktpartijen, door het Rijksvastgoedbedrijf samen met de gemeente, een consultatie plaatsgevonden op het concept raamwerk en de voorgenomen gemeentelijke beleidsaspecten zoals duurzame mobiliteit, borging van ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid.



Foto's participatiebijeenkomst april 2019



De zeven hoofddoelstellingen uit de omgevingsvisie Katwijk (februari 2018)



Vertaald naar zeven uitgangspunten (Nota van Uitgangspunten, mei 2018)

Herleid tot vier kernwaarden (raadsessie gemeente Katwijk, april 2018)

Uitgangspunten en kernwaarden

Duurzaam wonen, werken en innoveren in een kwalitatief hoogwaardige en groene leefomgeving: de wijk van de toekomst. Dit is de hoofddoelstelling uit de Nota van Uitgangspunten van mei 2018.

Locatie Valkenburg ontwikkelt zich als toonaangevende wijk op het gebied van duurzaamheid, innovatie en technologie. De kwaliteit van leven in een robuust landschap staat centraal. Passende voorzieningen, goede bereikbaarheid, rust en ruimte zorgen voor een prettige woon- en werkomgeving. De inzet van 'slimme technologie' draagt bij aan de kwaliteit van leven.



Locatie Valkenburg wordt een zelfstandige, nieuwe inclusieve kern.



Locatie Valkenburg biedt onderscheidende woonmilieus voor verschillende doelgroepen.



Locatie Valkenburg krijgt een gezonde, veilige leefomgeving die uitnodigt tot beweging.



De hoofdstructuur voor Locatie Valkenburg maakt gebruik van landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten.



Locatie Valkenburg staat voor innovatie en hoogwaardige werkgelegenheid (smart city).



Locatie Valkenburg wordt klimaatbestendig en energieneutraal.



Locatie Valkenburg zet in op toekomstgerichte, duurzame mobiliteit.

De zeven uitgangspunten voor Locatie Valkenburg (Nota van Uitgangspunten, mei 2018)

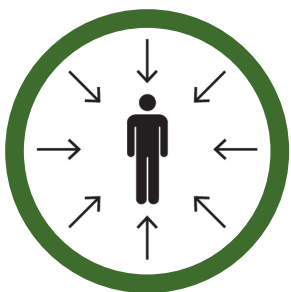


Sfeerimpressies

Vier kernwaarden

Naast de zeven uitgangspunten die de ontwikkeling van Locatie Valkenburg faciliteren, is er gedurende het ontwerpproces met diverse partijen gesproken (bewonersavonden, college van B&W, gemeenteraad en ambtelijke werkgroepen) om naast de uitgangspunten ook de waarden voor het gebied nader te duiden.

Uit deze gesprekken zijn vier kernwaarden naar voren gekomen, deze zijn in belangrijke mate richtinggevend voor de ontwerpkeuzes die zijn gemaakt in het voorliggende raamwerk.



De mens centraal

Een veilige en gezonde leefomgeving met plekken voor ontmoeting en ontspanning, community building, deeleconomie, thuis komen, bereikbare en toegankelijke voorzieningen.



Water en kreken als (historisch) DNA

Een rijke historische en landschappelijke gelaagdheid met water en groen als identiteitsdrager net als de dorpen Katwijk a/d Rijn, Rijnsburg, Valkenburg en Katwijk aan Zee. Ver terug in de tijd was het gebied onderhevig aan invloeden van de Oude Rijn en de zee.



Veel beleef- en bruikbaar openbaar groen

Een uitnodigend landschap, verbonden met de omgeving, met plaats voor spelen, ontmoeten en gebruik, inclusief nieuwe ecologische waarden, een aangenaam microklimaat, duurzaam en robuust.



Dorps Karakter

Een dorps milieu met veel reuring door gemengd programma, werken aan huis, ruimte voor dorpsplein(en), individuele maar ook collectieve woonvormen, zelfbouwinitiatieven en een compleet aanbod van voorzieningen.



Deel 1

Duiding van het plangebied

Deel 1 | Duiding van het plangebied

1.1 Een rijke historie

De fascinerende geschiedenis van het Delta landschap, de kustvorming, de Limes, en de ontginningen vertellen het verhaal van transitie van de plek. De laatste tijdslaag van het voormalige Marine Vliegkamp Valkenburg heeft elementen toegevoegd, structuren veranderd en nieuwe herinneringen gecreëerd. Het militaire gebruik is tastbaar aanwezig in het gebied en staat vers in het collectieve geheugen.

Het gebied kent een rijke en gelaagde geschiedenis waarbij water en gebruik door de mens een bepalende rol hadden in de vorming van het landschap en nederzettingenpatronen. Elk van deze geschiedenislagen zal in de toekomst in meer of mindere mate herkenbaar blijven of gemaakt worden om de eigenheid van het gebied te versterken.

Steentijd (3000 v. Chr.)

Deze periode kenmerkt zich door een sterk dynamisch landschap: een gebied met vlechtende rivieren, afhankelijk van getijden, sedimentatie en erosie. Boerengemeenschappen, wonend op de strandwallen van Voorschoten exploiteren het vruchtbare en voedselrijke zilte gebied van Valkenburg seizoensmatig voor jacht en visserij. Her en der zullen tijdelijke kampementen zijn opgericht op de zanderige oevers van de getijde-rivieren.

Landvorming (2500 - 1500 v Chr.)

Grotere delen van het plangebied vallen droog en er ontstaan kwelders en getijdekreeken. De nieuw gevormde strandwallen van Wassenaar en het drooggevalen gebied van Valkenburg trekken nieuwe bewoners aan. Vanaf de strandwallen en drogere delen van het plangebied worden knuppelpaden aangelegd door de nattere delen.

Vanwege de stabilisatie, in plaats van de sedimentatie en erosie van gronden, is sprake van vegetatieontwikkeling en is het uitoefenen van een volwaardig boerenbedrijf in het gebied mogelijk. Op de kwelders wordt het vee geweid en akkers worden ingericht op de vruchtbare flanken van de oeverwallen.

Romeinen (15 v. Chr.-300 n. Chr.)

Met de bouw van de Limes richt de mens het natuurlijk gevormde rivierkleigebied planmatig in als militaire zone. Aan de oevers van de Oude Rijn worden kampementen, havens, straten en vestigingswallen aangelegd. Het achterland wordt gebruikt voor agrarische doeleinden.

De Limes liep aan de noordoostelijke rand van het gebied. Deze zone blijft tot in de vroege middeleeuwen in gebruik door de Friezen en Franken die de Rijn gebruikten als belangrijke economische handelsroute.

Nieuwe tijd (1500-1900 n. Chr.)

Vanaf de volle middeleeuwen lijkt het gebied te nat te zijn geworden voor gebruik en bewoning. Pas met de ontginningen vanaf de 16e eeuw weet de mens door blokverkavelingen en polderbemaling het landschap weer geschikt te maken voor gebruik en bewoning. Het gebied wordt beheerd vanuit twee buitenplaatsen: Torenvliet en Sonneveldt. De funderingen van een boerderij, behorende bij het landgoed Torenvliet, zijn tijdens archeologisch onderzoek binnen het plangebied aangetroffen.

Tussen een stelsel van wateringen (haaks op de Oude Rijn) wordt een fijnmazig slotenpatroon gerealiseerd. Bemaling door molens maakt het gebied geschikt voor veeteelt en akkerbouw. Er zijn woonclusters op de oeverwallen en als losse korrels verspreid over het gebied in kleine boerderijen en hoeves. Twee historische - nu nog bestaande - hoeves in het gebied getuigen van deze tijd: Hoeve Weltevree en Erf Zonneveld.



Wadden en slikken landschap



Lineaire Romeinse kempementen aan de Oude Rijn



Vliegweide Valkenburg (1940)



Kwelders en getijdenreken



Buitenplaats Sonneveld Valkenburg



Impressie: Romeinse fortificaties en nederzettingen ter hoogte van huidige kern Valkenburg



Impressie: Cananafaten nederzetting



Limes opgraving nabij Valkenburg

Vliegveld Valkenburg

Eeuwenlang behield het plangebied het agrarische karakter. Door de toenemende internationale spanning in de jaren '30 van de vorige eeuw, moest er een vliegbasis komen nabij Den Haag. De keuze viel op een polder nabij de kern Valkenburg. In 1939 werd gestart met de aanleg van het vliegveld door de Nederlandse Heide maatschappij. De werkzaamheden werden uitgevoerd in het kader van het Rijkswerkverschaffingsproject waardoor een grote stroom van arbeiders naar het gebied van Valkenburg trok.

In eerste instantie kreeg het gebied de naam 'Vliegpark Katwijk'. Maar na aanhoudend protest van de toenmalige burgemeester van Valkenburg is de naam

uiteindelijk aangepast naar Vliegveld Valkenburg. In de meidagen van 1940 wordt er hard gevochten rondom het vliegveld. Tijdens de 'Hel van Valkenburg' breken er hevige gevechten uit in en rondom het half voltooid vliegveld. Na het bombardement van Rotterdam op 14 mei 1940 capituleert Nederland en nemen de Duitsers het vliegveld in gebruik.

De Duitsers moderniseren het toenmalige vliegveld. Zij hadden al snel door dat de slappe ondergrond niet geschikt was om vliegtuigen te laten landen. De zompige bodem vraagt om maatregelen en de Duitsers passen het watersysteem rondom het vliegveld aan om gebruik van het terrein mogelijk te maken. De Duitsers willen het vliegveld gebruiken om Engeland aan te vallen, maar besluiten in 1943

de plannen te laten varen. Na de bevrijding komt het vliegveld weer in handen van de Nederlandse Defensie en vestigt zich er de Koninklijke Marine. In de jaren '60 volgt een uitbreiding waardoor het gebied in omvang verdubbelt. Het voormalig open agrarisch landschap verandert in een gesloten militaire enclave.

De diagrammen tonen de transformatie van het gebied. In en om het gebied staat een aantal gebouwen en infrastructuur die herinneren aan het militaire verleden, zoals het Barrakkendorp, het Hangar-gebied met het VIP gebouw, de verkeersstoren en de tankgracht. De kenmerkende structuren van de korte en lange landingsbaan zijn tussen 2013 en 2018 opgebroken en verwijderd, maar liggen nog in het collectieve geheugen.

Gefaseerde transformatie van het Marine Vliegveld Valkenburg schetsmatig weergegeven:



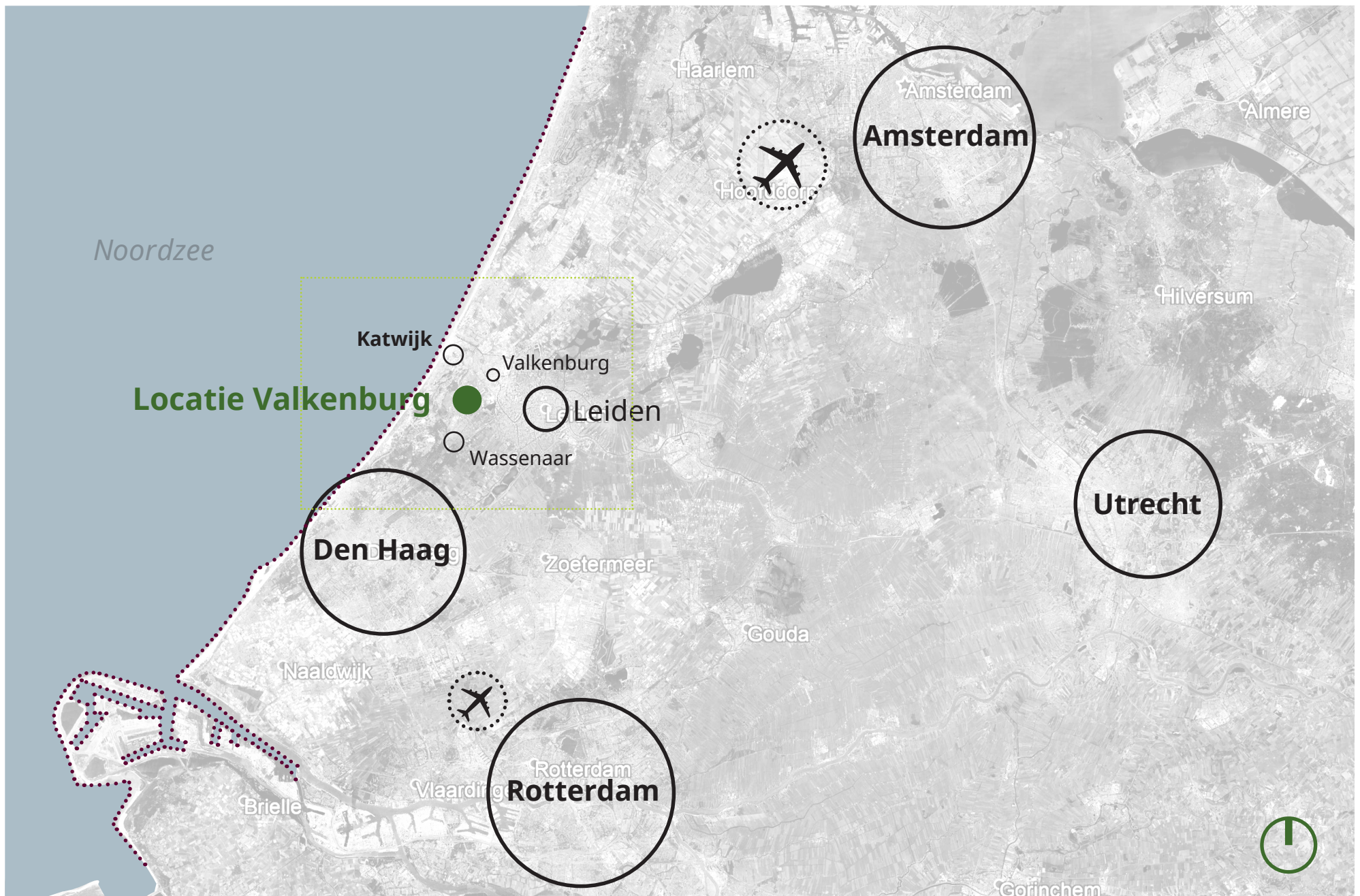
Agrarisch polders (1900)



Duits vliegveld (1940-1945)



Vliegveld Valkenburg (1960 e.v.)



Ligging Locatie Valkenburg

1.2 Positionering van het plangebied

Locatie Valkenburg bevindt zich centraal in de Randstad, binnen de gemeente Katwijk en ten westen van Leiden. Versnelling en verstillend, de contrastrijke positie tussen duinen en polders, tussen de Oude Rijn en de Groene Zone is uniek.

Het voormalige Vliegveld ligt centraal in de Randstad en is ontsloten via de N206 naar de A44. Het centrum van Katwijk aan Zee ligt op een steenworp afstand. De steden Leiden en Den Haag met hun monumentale binnensteden en (culturele) voorzieningen bevinden zich op relatief korte afstand evenals grootschalige vervoersmodaliteiten zoals Schiphol Airport en Rotterdam-The Hague Airport.

De exclusieve ligging nabij strand, zee, meer en duinen – te midden in de stedelijke dynamiek van de Randstad, naast Wassenaar en de Groene Zone, nabij goede voorzieningen, aangehaakt op hoogwaardige infrastructuur en voorzien van een rijk pallet aan recreatieve mogelijkheden – maakt Locatie Valkenburg gewild en uniek.

Een gebied in transitie

Locatie Valkenburg ligt in een dynamische context waar al tal van transformaties plaatsvinden en worden gepland. De locatie wordt met de aanleg van de Rijnlandroute en een hoogwaardige openbaar vervoerverbinding nog beter bereikbaar en ontsloten.

Verder wordt er ook in de omliggende gebieden flink geïnvesteerd, in onder andere:

- Het verbeteren van de snelfietsroute tussen Leiden en de Katwijkse kust,
- Het versterken van de recreatieve functie van het Valkenburgse Meer, het duingebied, de Mient Kooltuin en het Barakkenbos,
- De realisatie van een ecologische verbindingzone langs de Tankgracht,
- Het versterken van de recreatieve en agrarische functie van de Groene Zone tussen Wassenaar en de planlocatie.

Door de transformatie van voormalig Vliegveld Valkenburg integraal te benaderen ontstaat waardecreatie en synergie tussen al die projecten.

Dit betekent meekoppelkansen voor onder andere landschappelijk wonen, duurzaam bouwen, werkclusters, recreatie, waterberging en natuurontwikkeling. De kwaliteit van leven in een robuust landschap staat daarbij centraal. Passende voorzieningen, goede bereikbaarheid, rust en ruimte in zowel de gemeente Katwijk als Wassenaar zorgen voor een prettige woon- en werkomgeving.

De gemeente Katwijk voert regie en zorgt voor afstemming over de ontwikkelingen rondom Locatie Valkenburg, Mient Kooltuin en Valkenburgse Meer.



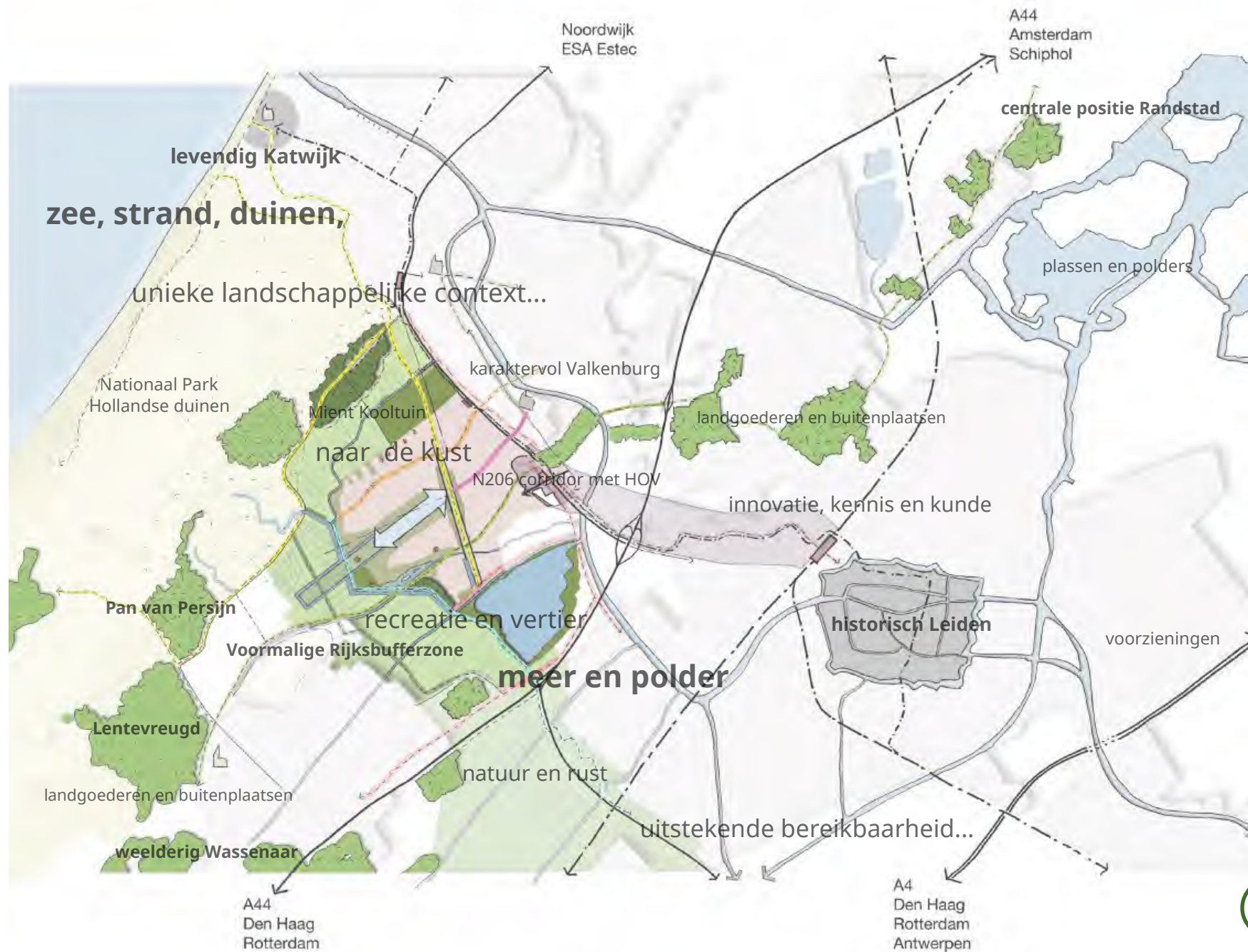
Impressie: transformatie Valkenburgse Meer



Impressie: Rijnlandroute entree oost



Impressie: transformatie Barakkenbos (Mient Kooltuin)



Fragment uit het Masterplan 2013, de positie in de regio

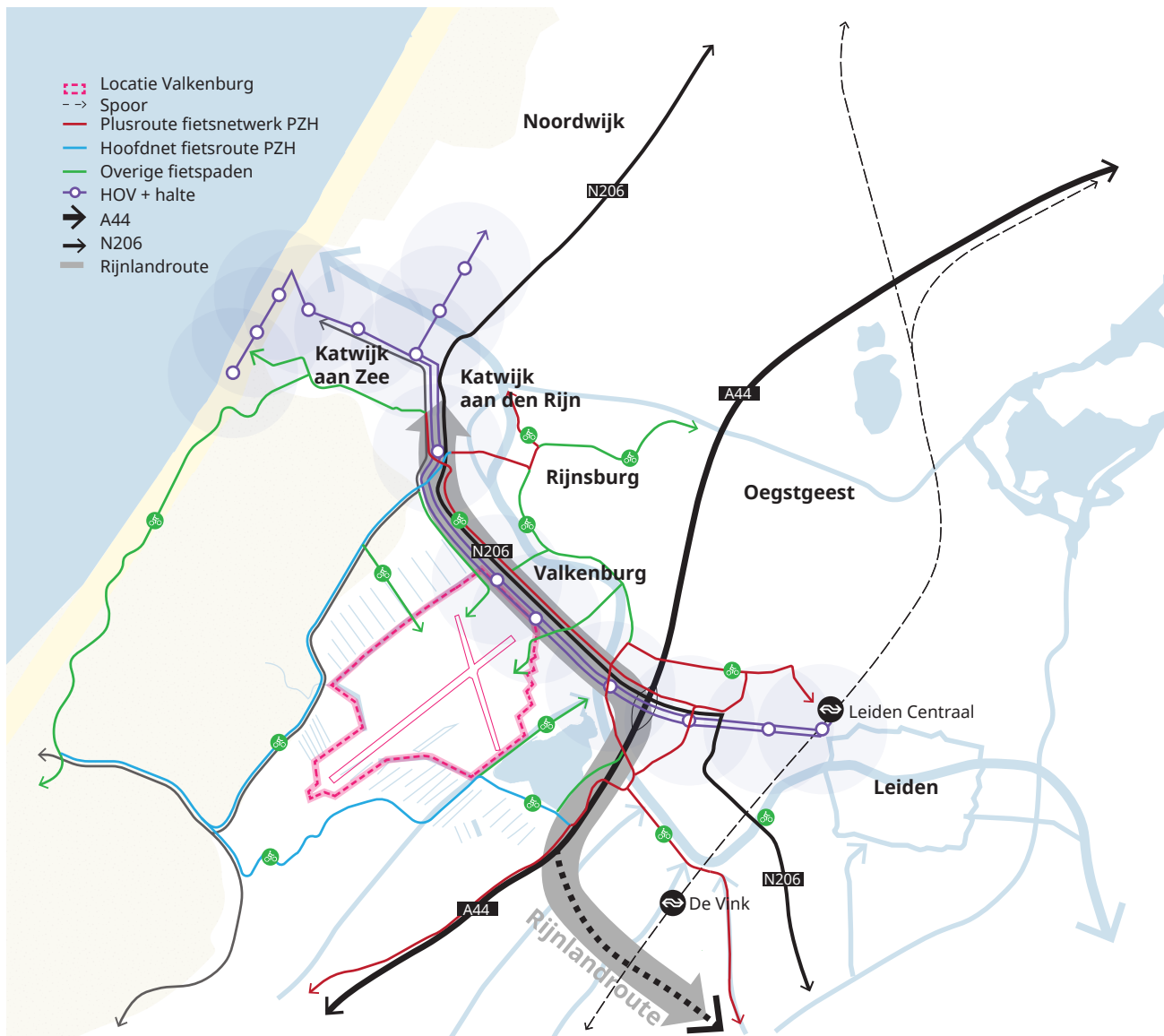
Landschappelijke inbedding

Aan de Noord-Oostzijde loopt de Oude Rijn langs de historische kernen van Katwijk. Deze rivier is via de Wassenaarse Watering aan te sluiten op het plangebied en kan vaarverbindingen bieden met onder andere de binnenstad van Leiden, de Kagerplassen en de Vliet. Op de andere oever van de oude Rijn liggen enkele waardevolle buitenplaatsen.

In de regio zijn landgoederen aanwezig: deze zijn veelal gelegen op de (oorspronkelijk) hoger gelegen oude duinen/strandwallen. Daarnaast ligt het vliegveld zelf als een eigen landschappelijk element tussen de duinen, de polders en de Oude Rijn. De definitie van het landschap en van de verbinding met de omliggende landschappen is een belangrijke keuze voor het karakter van het gebied. Er wordt in het stedenbouwkundig raamwerk dan ook ingezet op het creëren van recreatieve fiets- en wandelroutes en het versterken en verbinden van de reeds bestaande routes.



Landschappelijke inbedding



Netwerken en bereikbaarheid

Netwerken en bereikbaarheid

Het plangebied ligt nu geïsoleerd, maar zal goed ontsloten worden. Veel bestemmingen van werken en voorzieningen liggen op fietsafstand, waaronder de vier kernen van Katwijk en de binnenstad en Intercity treinstation van Leiden. Door het gebied komen nieuwe wandel- en fietsroutes te liggen, die vlotte verbindingen leggen tussen de Duinen en het Valkenburgse meer en tussen Katwijk en Wassenaar.

Er is een Hoogwaardige Openbaar Vervoersverbinding (HOV) gepland (Noordwijk-Leiden, via Katwijk) met twee haltes tussen Valkenburg en Nieuw Valkenburg. Deze haltes zijn belangrijke karakteristieke plekken voor openbaar vervoer. Ze verbinden de nieuwe ontwikkeling rechtstreeks met het IC station Leiden Centraal.

Verder verbetert de aanleg van de Rijnlandroute de auto-ontsluiting van het gebied, met twee afritten die het plangebied ontsluiten naar de A44 en A4. De verkeersaansluiting Valkenburg-Oost vormt de hoofdontsluiting voor het gebied. De huidige ontsluiting van het vliegveld via de Wassenaarseweg en de 1e Mientlaan vervalt op termijn voor autoverkeer.

De 1e Mientlaan wordt geknipt en wordt een lokale auto ontsluiting voor de functies direct gelegen aan de 1e Mientlaan. Het blijft een belangrijke verbinding voor fietsers en wandelaars tussen de duinen en het nieuwe woongebied.

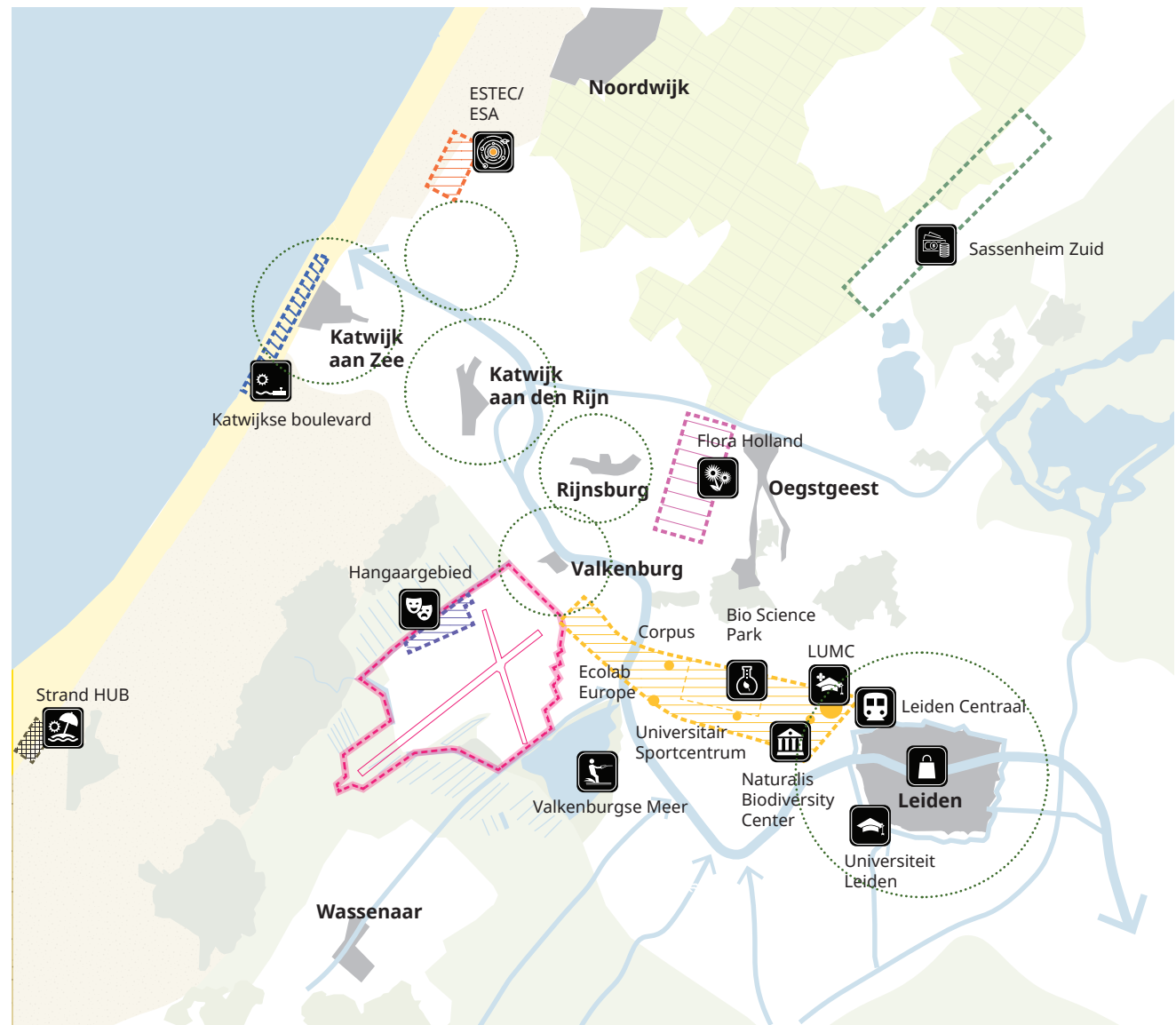
Programmatisch areaal en levendige kernen

Katwijk is een aantrekkelijke gemeente met vier levendige en karakteristieke dorpskernen. Nieuw Valkenburg voegt daar een vijfde, inclusieve kern aan toe. Deze ligt in nabijheid van de bestaande kern Valkenburg, aan de overzijde van de N206.

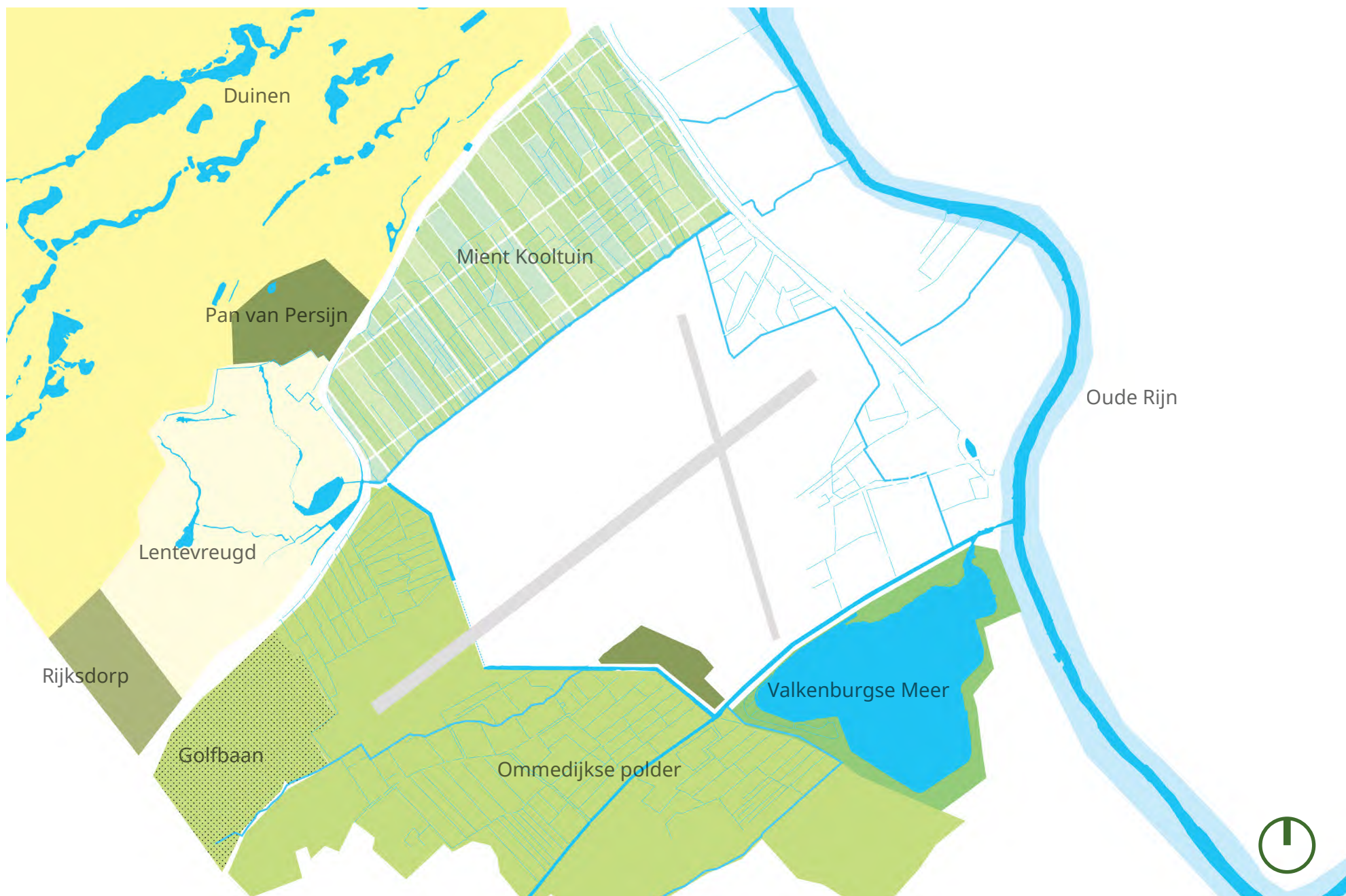
De provincie Zuid-Holland, gemeente Katwijk, het Rijksvastgoedbedrijf en BPD werken gezamenlijk aan nieuwe langzaam verkeersverbindingen over de N206. Dit om naast de twee reeds voorziene verkeersaansluitingen van de Rijnlandroute, Oud en Nieuw Valkenburg goed op elkaar te laten aansluiten.

Verderop - maar nog steeds op fietsafstand - liggen de kernen Katwijk aan Zee, Katwijk aan den Rijn, Rijnsburg, Oegstgeest en Wassenaar. Deze dorpske kernen hebben elk hun identiteit en kwaliteiten. Wonen en werken zijn op een vanzelfsprekende manier gemengd en er is een diversiteit in de bevolkingssamenstelling.

Daarnaast ligt ook het gezellige, historische centrum van Leiden op fietsafstand. Deze universiteitsstad trekt talent aan en deelnemers in de kenniseconomie die zich in de regio vestigen. In de regio zijn diverse werk- en kennisclusters aanwezig, het Bio Science Park, de Greenport 'Duin en Bollenstreek', het Veilingterrein en het ESA en ESTEC. In het Hangaargebied, naast de startlocatie wordt een nieuw kenniscluster voor toepassingen voor drones en andere onbemande technologie (Unmanned Valley) ontwikkeld.



Programmatisch areaal en levendige kernen



Landschap

1.3 Analyse van het plangebied

De locatie kent een historisch en archeologisch rijk verleden met een bewoningsgeschiedenis van ruim 3.000 jaar. Hier komen waardevolle cultuurhistorische landschappen samen: de kustzone met duinen en strandwallen, de oeverwallen van de historische waterroute Oude Rijn en de polders van het Groene Hart.

Landschap

Door het afbakenen van het militaire domein en het hierdoor onttrekken van het voormalige Marine Vliegkamp uit de landschappelijk context, is een enclave ontstaan met gebiedseigen ecologische en ruimtelijke kwaliteiten. De ontmanteling van het gebied heeft deels plaatsgevonden, hiermee zijn de defensiefuncties van het terrein verwijderd en gesaneerd. De locatie ligt nu als een bijzonder weids en open landschap in de zuidwestvleugel van de Randstad.

In het naastgelegen Mient Kooltuin is een veelheid aan recreatieve voorzieningen aanwezig. Voor de transformatie van dit gebied is door de gemeente Katwijk een gebiedsvisie opgesteld.

Aan de zuidoostzijde van het voormalige vliegveld ligt het Valkenburgse Meer, een zandwinplas waar rondom een recreatief en ecologisch landschap wordt aangelegd. Het duingebied maakt deel uit van het nieuwe Nationaal Park Hollandse Duinen.

In de directe nabijheid ligt het gebied Lentevreugd: een kwelgebied met plassen en een lage vegetatie met hier en daar elzen, duindoorns en populieren. Op sommige plaatsen is het opborrelende kwelwater goed te zien.



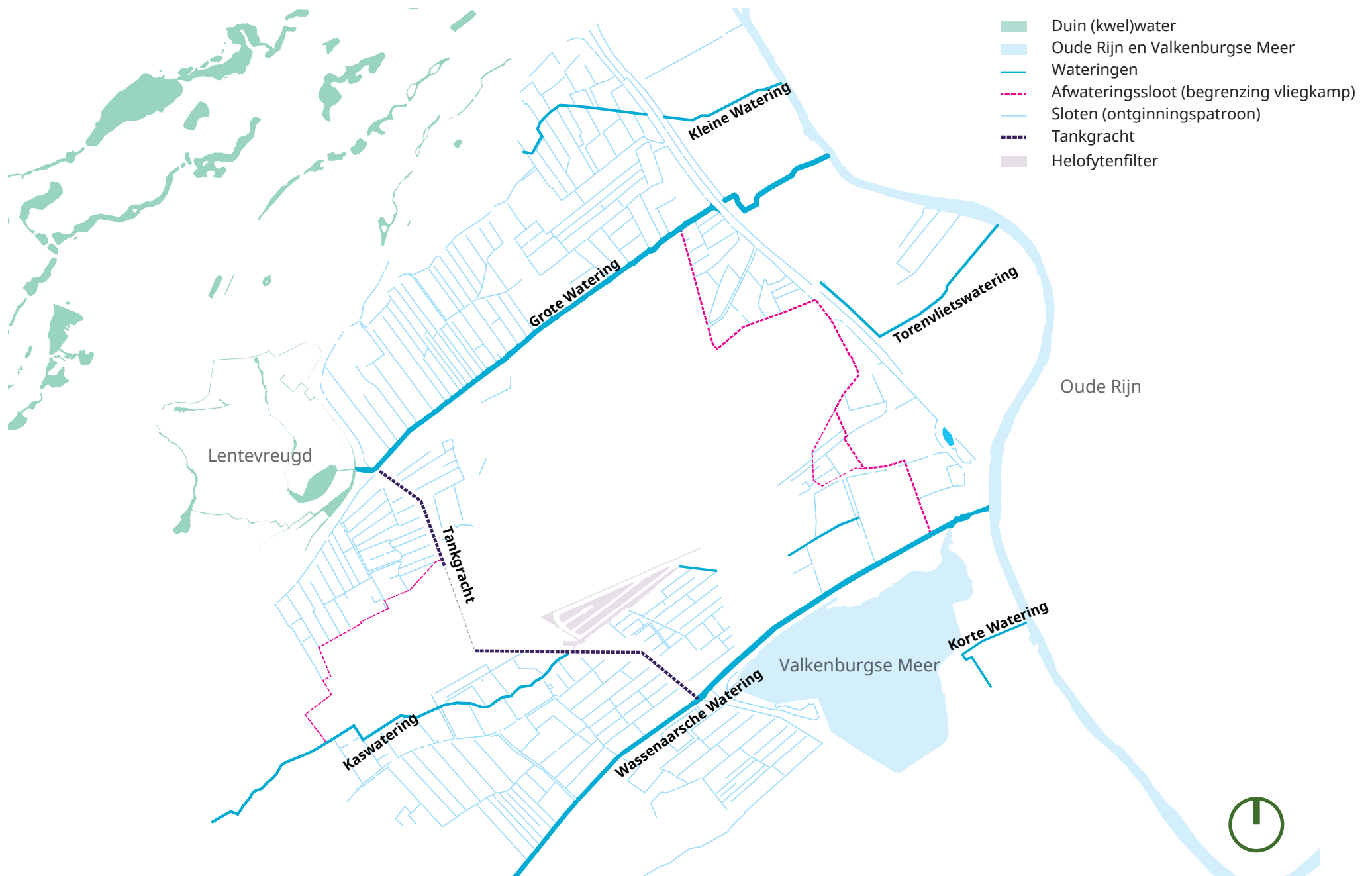
Hollandse binnenduinen (met restanten Atlantikwall)



Waterwingebied Lentevreugd



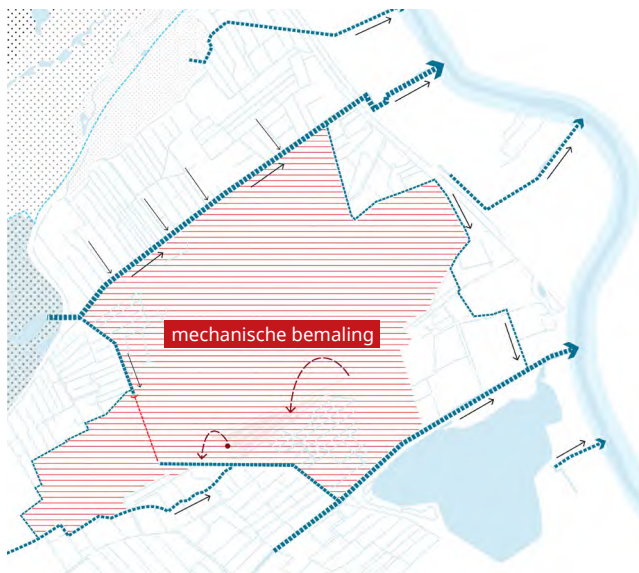
Zicht over het Valkenburgse Meer



Water

Het voormalige Marine Vliegveld is een ingepolderd gebied met eigen peil. Het werd door drainageleidingen en mechanische bemaling droog gehouden. Het water werd via het helofytenfilter gezuiverd en middels een gemaal overgebracht in de voormalige tankgracht en via de Wassenaarse Watering geloosd op de Oude Rijn.

Het systeem van continue bemaling van polderpeil (-1,00m NAP) naar boezempeil (-0,64m NAP) kost energie. Bij de ontwikkeling van het gebied wordt gekozen voor een meer duurzame oplossing door de aanleg van een open watersysteem op boezempeil. Het introduceren van watergangen in het gebied voegt een nieuwe landschappelijke kwaliteit toe. De omringende gebieden zijn al deels aangesloten op boezempeil en wateren via de Wateringen rechtstreeks af op de



Watersysteem

Oude Rijn. Een belangrijk bijkomend voordeel van het realiseren van het woongebied op boezempeil is dat het zuivere kwelwater dat afstroomt uit Lentevreugd het watersysteem van Locatie Valkenburg kan voeden. Om dit schone water te kunnen benutten wordt de rechtstreekse waterafvoer van de Grote Watering afgesloten en omgeleid door het woongebied.

Niet in de laatste plaats biedt het boezempeil de kans om via de Oude Rijn aan te sluiten op het uitgebreide vaarsysteem van vaarten, plassen en grachten. Zo wordt een uitgebreid netwerk van routes ontsloten die bevaarbaar zijn, zoals de Oude Rijn en het Oegstgeester kanaal. Daardoor liggen recreatieve bestemmingen zoals de binnenstad van Leiden en de Kagerplassen op vaarafstand van Nieuw Valkenburg.



Insteekhaven ter hoogte van het gemaal



Tankgracht



Kaswatering

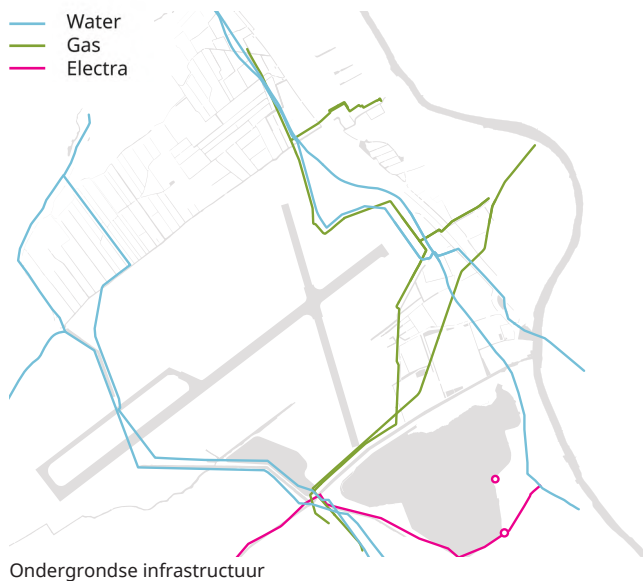


Uitdagingen

Het vliegveld is voor lange tijd afgesloten geweest voor de buitenwereld. Daardoor kent het plangebied een aantal uitdagingen en beperkingen die een rol spelen in de (her)ontwikkeling.

Verkeer

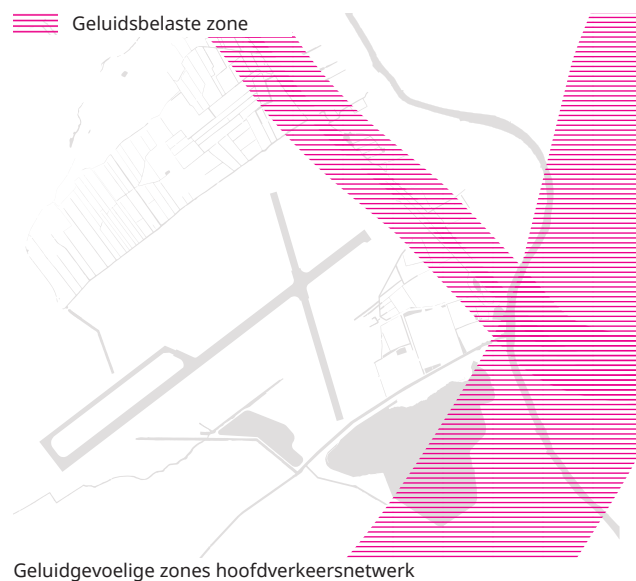
Oude doorgaande routes, zoals de Broekweg die opgespannen was tussen Valkenburg en Wassenaar, werden opgebroken ten faveure van de ontwikkeling van het vliegveld. Het vliegveld vormt het ontbrekende puzzelstuk in het herstellen van de regionale langzaam-verkeersverbindingen. Daarbij speelt het kruisen van de N206 eveneens een belangrijk aandachtspunt. Door een nieuwe HOV lijn tussen Noordwijk en Leiden wordt de openbaar vervoersontsluiting van Katwijk en het plangebied opgewaarderd en geïntensiveerd. Er zijn twee haltes



gepland langs de N206 ter hoogte van het plangebied. De ontsluiting voor het autoverkeer vindt plaats via de N206, middels twee nieuw te realiseren ongelijkvloerse kruisingen (oost en west).

Ondergrondse infrastructuur

Er liggen door en langs het plangebied diverse grote leidingentracés voor gas en drinkwater. Deze vormen randvoorwaarden bij het ontwikkelen van locatie Valkenburg. De aanwezige ondergrondse structuren hebben een belangrijke functie in de regio. Verleggen van deze leidingen is niet gewenst vanwege de impact, technische complexiteit en kosten. Toch zal één leiding deels worden verlegd in verband met het inpassen van water. Verdere verleggingen kunnen worden overwogen als het een toegevoegde waarde heeft voor de gebiedsontwikkeling en het financieel haalbaar is.

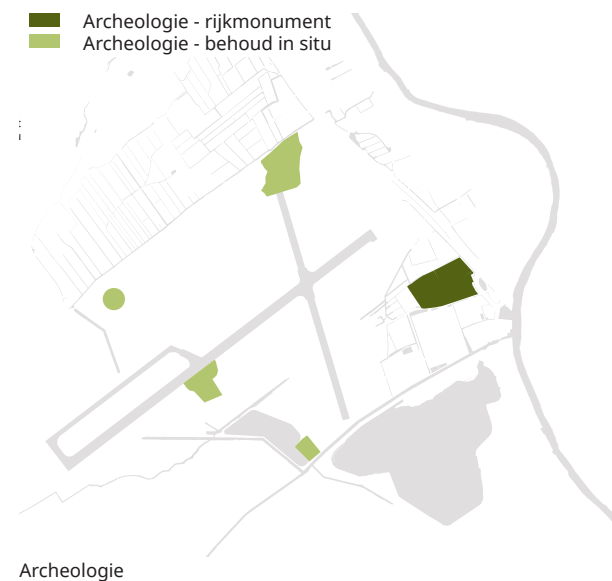


Geluid

Langs de Rijnlandroute ligt een contour van verkeersgeluid. Ook binnen de ontwikkelingen van locatie Valkenburg zelf, zullen 50km/u wegen nodig zijn die een geluidscontour kennen. Dit legt randvoorwaarden op voor de bebouwing en programmering langs deze hoofdwegen.

Archeologie

In een uitgebreid archeologisch onderzoek zijn binnen de locatie diverse waardevolle plekken geïdentificeerd. De grootste is de Vindplaats in het ontwerpgebied, langs de Grote Watering. Deze in situ locaties kennen beperkingen voor bebouwing. De archeologische vondsten liggen op circa 70-80 cm onder de grond. De vindplaatsen worden ruimtelijk beschermd.





Waardevolle elementen

De waardevolle elementen in de locatie zijn geïnventariseerd in een waarderingskaart. Het gaat onder andere om zichtbare en onzichtbare elementen uit de rijke geschiedenis zoals het VIP-gebouw, de boerderijen en archeologisch waardevol en beschermd gebied. Ook zichtassen naar kenmerkende elementen in de omgeving, zoals de Watertoren en de kerktoeren in Valkenburg, worden aangemerkt als waardevol ter oriëntatie. Het is de intentie om deze waardevolle elementen zo goed als mogelijk te integreren in de planvorming.

De kwaliteiten van deze elementen worden geborgd en gebruikt om waar mogelijk, in te zetten als kwartiermakers en beeldbepalende elementen. Zoals het marktplein of de brink de ontmoetingsplek in een traditioneel dorp vormen, worden deze elementen bijzondere plekken in de nieuwe kern en vertellen ze het rijke en gelaagde verhaal van dit gebied.

Landschapselementen

Op wandelafstand ligt het uitgestrekte duinengebied in de kustzone tussen Katwijk en Wassenaar. Landinwaarts zijn de verschillende bodemcondities tussen de zandige duinen en de natte polders goed herkenbaar. De historische nederzettingsstructuren zijn vanzelfsprekend gerelateerd aan het landschapspatroon.

Ook de nederzettingsstructuren hebben een landschappelijke oorsprong. Zo ontstonden de eerste dorpen op de oeverwallen van de Rijn. Dwars op de

Oude Rijn liggen de wateringeng als kenmerkende afwateringsstructuren, deze vormen ook de begrenzing van locatie Valkenburg. Aan de zuidzijde bevindt zich het Valkenburgse meer. Dit is nu een litteken in het landschap met doodlopende paden, maar straks van grote waarde voor de nieuwe kern en een verbindende schakel tussen dorp en stad, en duin en polder.

Kenmerkende elementen uit de militaire periode (WOII) zijn onder andere de landingsbanen, de tankgracht en het bunkerbos. Ook historische landwegen zoals de Broekweg en de Zonneveldslaan kunnen hersteld worden als verbindende routes. Minder zichtbaar maar ook geladen met betekenis zijn de archeologische vindplaatsen in het gebied. Deze getuigen van vroege menselijke nederzettingen en de Romeinse Limes.

Gebouwen en karakteristieke plekken

De geschiedenis is ook nog duidelijk aanwezig in de gebouwde omgeving. Erfenissen van het militaire tijdperk zijn het hangaargebied met het VIP-gebouw en de kenmerkende verkeerstoren. Daarnaast zijn Hoeve Weltevree en Erf Zonneveld getuigen van het agrarische verleden. Deze landschappelijke en gebouwde elementen worden gezien als 'karakteristieke plekken', ze hebben een belangrijke rol in de ontwikkeling van verbindingen en de nieuwe identiteit van de locatie. De waarderingskaart markeert deze elementen. In het stedenbouwkundig raamwerk zijn ze als belangrijke elementen opgenomen.



Kerktoeren in de kern Valkenburg



De verkeerstoren van het voormalige Marine Vliegveld Valkenburg, een markant, herkenbaar oriëntatiepunt in het landschap



Voormalige militaire kapel - barakkenbos



Deel 2 Visie Nieuw Valkenburg

Deel 2 | Visie Nieuw Valkenburg

2.1 Op zoek naar een nieuwe identiteit

De transformatie is toekomstgericht. Nieuw Valkenburg heeft hoge ambities die passen bij deze unieke locatie.

De hoofddoelstelling voor de ontwikkeling van Locatie Valkenburg is: duurzaam wonen, werken en innoveren in een kwalitatief hoogwaardige en groene leefomgeving. De directe ligging aan het Hollandse kustlandschap, in de luwte van de dynamische Randstad maakt dat de locatie een bijzonder eigentijdse plek wordt om aangenaam te wonen.

Het plangebied gaat een nieuwe fase in, daarom wordt de werktitel Nieuw Valkenburg gebruikt voor het nieuwe gebied. Het is de ambitie om in de kern technologie, duurzaamheid en innovatie te combineren. Een voorbeeld hiervan is Unmanned Valley, een werkgebied voor drone gerelateerde ontwikkelingen.

Op het gebied van duurzaamheid en energievoorziening worden mogelijkheden onderzocht voor het inpassen en het combineren van een klimaatnet, nieuwe sanitatie en energieopwekking. Bij de uitwerking van de plannen worden nieuwe concepten voor mobiliteit en openbaar vervoer gestimuleerd, al dan niet gecombineerd met smart city toepassingen.

Om al deze ambities te borgen, is een ruimtelijk raamwerk opgesteld op dat de koers vastlegt en de ambities houvast geeft. Een ruimtelijk raamwerk in de vorm van een gebiedseigen landschap waarbinnen de ontwikkeling plaatsvindt.

Het vertrekpunt voor dit ruimtelijke raamwerk vormt het transitieproces van de geologische en landschappelijke onderlagen. Een duik in de geschiedenis op zoek naar patronen en structuren die het gebiedseigen DNA van Locatie Valkenburg vertellen. Denk hierbij aan vormen, structuren en patronen die het verhaal vertellen van de kustvorming, de komst van de Romeinen, het ontginnen van de polders ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering zoals Hoeve Weltevree en Erf Zonneveld.

Deze patronen en structuren worden versterkt en aangevuld met de erfenissen die het rijke verleden van het militaire gebruik vertellen. De hangaars, de verkeerstoren, het VIP gebouw. Het zijn de tastbare elementen in het gebied die het gebied een eigen karakter geven.

Het zorgvuldig samenbrengen van deze patronen, structuren en elementen - zeg de erfenissen van Locatie Valkenburg - resulteert in een ruimtelijke mal: de hoofdstructuur. We noemen dit het ruimtelijke raamwerk voor Nieuw Valkenburg. Langs de lijnen van het ruimtelijke raamwerk, waarin een duurzaam watersysteem en groen als belangrijkste dragers worden gezien, zal zorgvuldig en in samenhang invulling worden gegeven aan de ontwikkelgebieden.

Tussen de bebouwing blijven de corridors en landschapskamers open in de vorm van kreken, wadi's, watergangen, landingsbanen, parken en routes. Het raamwerk maakt het plan faseerbaar en uiterst flexibel ten aanzien van wijzigende omstandigheden in de toekomst. Het stedenbouwkundig raamwerk voor Nieuw Valkenburg is daarmee geen uitgekristalliseerd blauwdruk, maar een doordacht doch veerkrachtig ruimtelijk raamwerk dat een ontwikkelkoers biedt die zich aanpast aan tijd, wensen en behoeften.

Welzijn

Inzetten voor een gezonde, comfortabele, veilige, sociale, betrokken en vitale leefomgeving

Mobiliteit

Verleiden tot gebruik van niet-gemotoriseerd en/of gedeeld vervoer

Materiaal

Zorg dragen voor het sluiten van materialenkringlopen op zo klein mogelijke schaal.



Energie

Beperken van het energiegebruik en zorg dragen voor eigen energieopwekking binnen en/of in de directe nabijheid van het gebied

Water

Zorg dragen voor een robuust watersysteem dat voorbereid is op extreme weersomstandigheden. Biodivers en bevaarbaar en schoonwater producerend

Bestaande waarden

Beschermen, benutten en versterken bestaande waarden (cultureel, ecologisch, aardkundig, technisch, fysiek, etc.)

Duurzame benadering

Voor Nieuw Valkenburg is een brede duurzame ambitie afgesproken, uitgaande van de triple P (people, planet, profit) benadering, met oog voor innovatieve oplossingen en een voorbeeldwerking voor andere gebiedsontwikkelingen in Nederland.

Het doel is om Nieuw Valkenburg te ontwikkelen tot een energieneutraal gebied. De lokale energieopwekking in het gebied is daarbij gelijk aan het energiegebruik in het gebied, gemiddeld over een jaar, exclusief mobiliteit. Onder het gebruik wordt hier zowel het gebouwgebonden gebruik, het huishoudelijk gebruik als het gebruik in de openbare ruimte verstaan.

Energie

Voor de opwekking van (zonne-)energie wordt ingezet op de bebouwing in het gebied en opwekking door windturbines. De lokale energievraag leidt tot de toepassing van integrale oplossingen op daken en gevels (zonnepanelen) voor het opwekken en/of de opslag van energie. Met drie windturbines aan het Valkenburgse Meer wordt daarnaast windenergie opgewekt. Er wordt op gebiedsniveau gestudeerd op de inpassing van een collectief warmte- en koudenetwerk en nieuwe sanitatie met een onderscheid in een zwart- en een grijswaternet. Om dit te borgen zijn op het raamwerkniveau de nodige voorzieningen getroffen, zoals de reservering van extra ruimte voor leidingen in de profielen. Verdere uitwerking zal ook binnen de buurten en op woningniveau gestalte krijgen.

Materiaal

Bij de realisatie van Nieuw Valkenburg wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van duurzame materialen.

Door adaptief te ontwerpen wordt op voorhand rekening gehouden met de gebruiksmogelijkheden van materialen en bouwelementen in de toekomst en veranderende behoeften van bewoners. Zo kunnen gebouwen toekomstbestendig gemaakt worden doordat ze in te zetten zijn voor meerdere functies of makkelijk aanpasbaar zijn voor verschillende doelgroepen (levensloopbestendig). Ook wordt nader onderzocht hoe verantwoord omgegaan kan worden met het huishoudelijk en het bedrijfsafval (grondstoffen). Bij de invulling wordt specifieke aandacht gegeven aan afvalpreventie en de mogelijkheden voor lokaal hergebruik van grondstoffen dan wel gercyclede grondstoffen.

Water

Het water dat op boezempeil komt te liggen en de groen-blauwe raamwerkelementen leveren naast hun rol als identiteitsdrager een belangrijke bijdrage aan de klimaatbestendigheid van de kern. Zo biedt (oppervlakte)water in combinatie met bomen, beplanting en groene daken ruimte aan biodiversiteit, afwatering, waterbuffering én het voorkomen van hittestress.

Mobiliteit

De kern wordt een toonbeeld van duurzame mobiliteit. Fietzers en voetgangers krijgen prioriteit door een fijnmazig en hoogwaardig netwerk van langzaam-verkeersverbindingen door het gebied heen en naar bestemmingen in de regio. De HOV haltes worden vlot bereikbare en aantrekkelijke bestemmingen met een hoogfrequente dienstverlening. Dit OV aanbod wordt nog versterkt door aansluitende lokale buslijnen door

de nieuwe kern heen. Bovendien wordt er ook ruimte geboden aan deelmobiliteitsconcepten.

Hiermee worden waardevolle alternatieven geboden voor het gebruik van de eigen auto en kan een ambitieuze parkeernorm worden gehanteerd. Naast functionele mobiliteit is er ook sprake van 'enjoyable mobility': recreatieve langzaamverkeersroutes, zowel op het land als op het water, die uitnodigen tot beweging.

Bestaande waarden en welzijn

Het is de ambitie dat Nieuw Valkenburg grotendeels een kern wordt met dorpse kwaliteiten. Het wordt een vitale leefomgeving waar sociale inclusiviteit wordt geborgd omdat waarden gemixt zijn. Oud en jong staan met elkaar in contact en er wordt gewoond, gewerkt en geleerd. Er is een afwisseling van woningtypes en initiatiefnemers zoals (collectief) particulier opdrachtgeverschap. Hierdoor wordt diversiteit aangemoedigd en ontstaat er keuzemogelijkheid.

Tot slot wordt de visie voor Nieuw Valkenburg over een lange termijn van implementatie vastgehouden door een duurzame projectorganisatie. Daarbij wordt niet enkel gedacht vanuit een eindbeeld maar ook vanuit snelle of tijdelijke interventies in vroege fasen in het proces, bijvoorbeeld met pionier-activiteiten. Het raamwerk kent een mate van flexibiliteit waarmee er geanticipeerd kan worden op toekomstige ontwikkelingen.

Door een evenwichtige benadering (zie cirkeldiagram) komen we tot een integraal ontwerp dat de Nota van Uitgangspunten vertaalt in een alomvattende benadering van duurzaamheid.

kreken, banen en lanen...



Nieuw Valkenburg: Inclusieve kern van de toekomst!

2.2 Veranker bestaande waarden

De bestaande waarden worden benut en opgenomen in het nieuwe plan. Zo krijgen deze erfenissen uit het verleden een prominente plek aan belangrijke openbare ruimtes en aan het eind van zichtassen en worden ze een bestemming in de buurten.

Nieuwe landschapsstructuren leggen de verbinding tussen Nieuw Valkenburg en de omgeving en trekken de natuur tot diep in de nieuwe kern. Het watersysteem speelt hierin een bepalende rol, de nieuwe kreek echoën het rijke verleden en verbinden de karakteristieke plekken met elkaar.



Bestaande waarderingen in de vorm van elementen, structuren of zichtlijnen...



...dragen bij aan het karakter van Nieuw Valkenburg



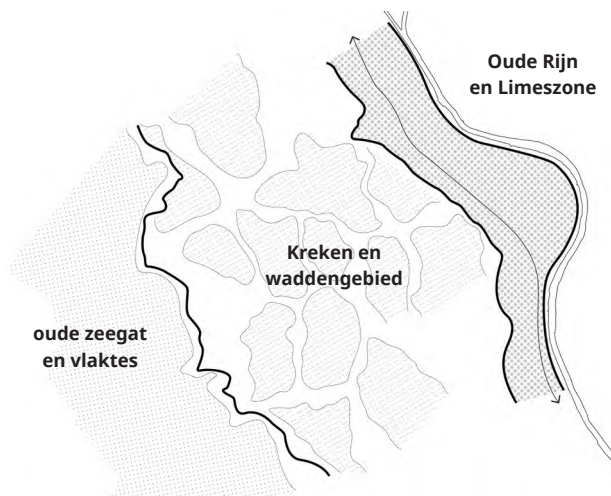
Raamwerk concept; een syntheseskaart die waarderungen, structuren, patronen en elementen (de erfenissen van Locatie Valkenburg) uit verschillende tijdslagen samenbrengt en verbindt.

Raamwerkconcept: synthese van tijdslagen

Een robuust cultuurhistorisch, landschappelijk raamwerk waarin het landschap en de diverse lagen uit de geschiedenis gekoesterd worden en met elkaar in verband worden gebracht. Op deze wijze ontstaat een nieuwe kern met ruimte voor initiatieven en innovaties maar met een collectief geheugen' dat recht doet aan de rijkheid en gelaagdheid van dit voormalige deltagebied.

Drie onderscheidende ruimtelijke sferen strekkend van stedelijke- naar landelijke ruimtes:

- De gecultiveerde Oude Rijndelta, fundament van het Romeinse militaire Limes. Hedendaags ligt de kern Valkenburg aan de verstedelijkte as van de N206,

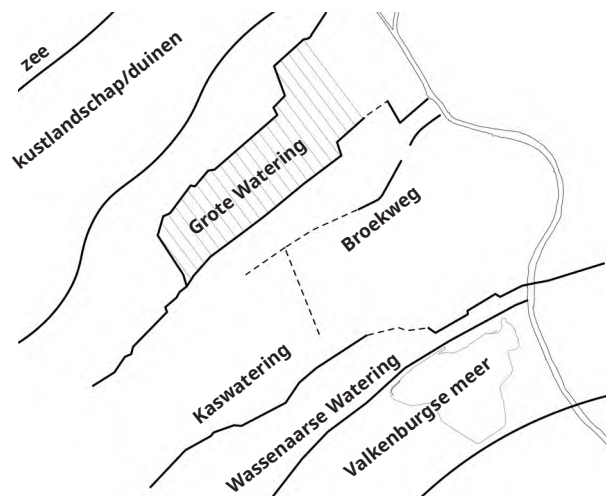


Ruimtelijke sferen: van rust naar reuring

- Natuurlandschap van het oude Zeegat naar Wassenaar; een open groene verbinding dat onderdeel is van de Groene Zone,
- Het ruige kwelderlandschap van wadden en slikken waar het huidige Vliegkamp zijn wortels vindt.

Een gelaagd landschap van kust en duinen naar mient, meer, polder en groene hart:

- Uitgestrekt kustlandschap van jonge en oude duinen. Onderdeel van een nationaal overstijgend natuurlandschap,
- Oude routes (met buitenplaatsen en landgoederen) volgen de landschappelijke lijnen en gradiënten die parallel aan de kust lopen,
- Rijk en waarneembaar pallet aan landschappelijke componenten: open zee, ruige duinen, coulissen landschap en weidse polders en kleilandschappen.



Een gelaagd landschap van verschillende schakeringen

Een spannend spel van structuren en karakteristieke plekken vormen de identiteitsdragers van het gebied:

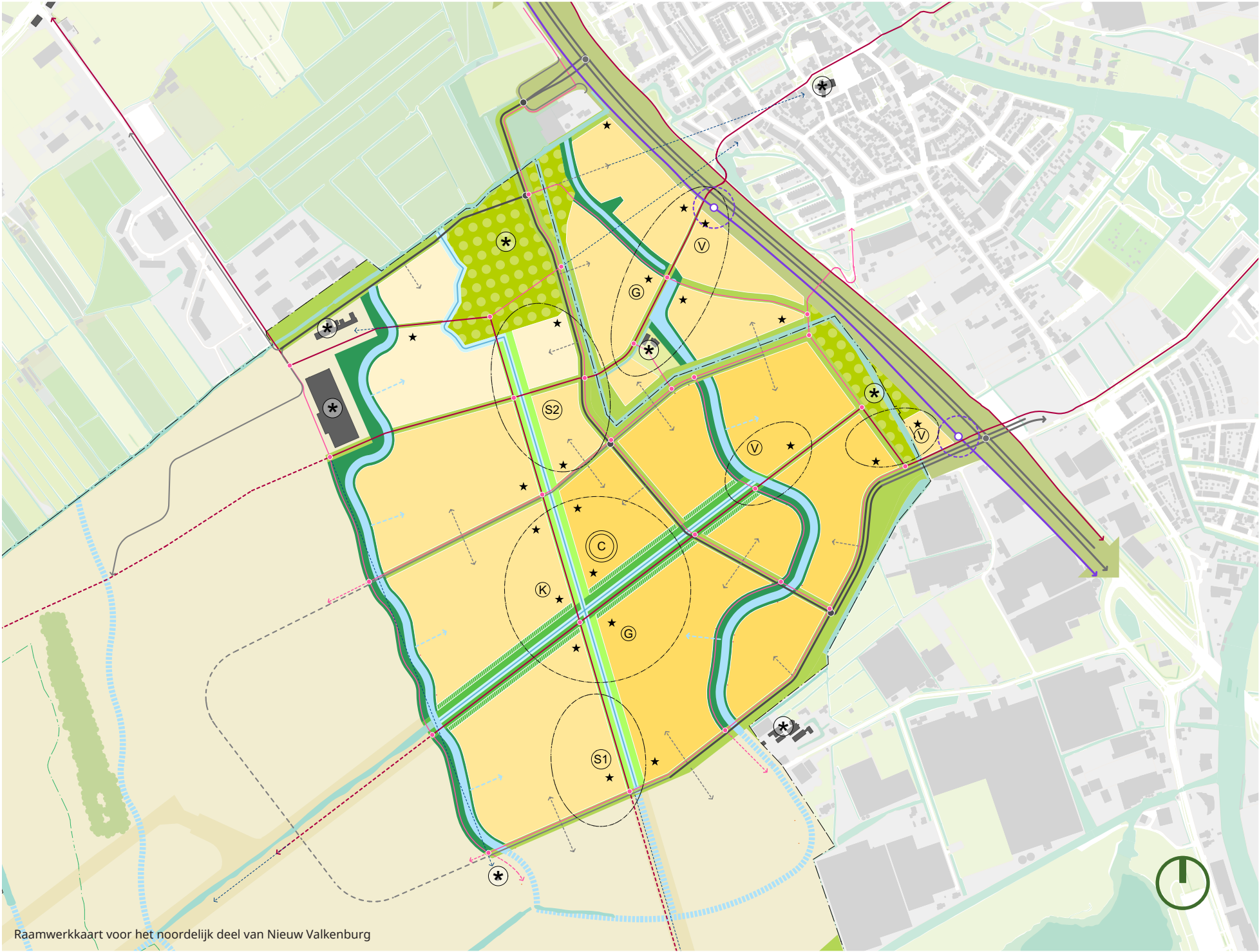
- Het assenkruis van landingsbanen,
- Harde civieltechnische lijn van de tankgracht en verdedigingswerken,
- Unieke, gebiedseigen karakteristieke plekken in de vorm van cultuurhistorische kenmerken, objecten en bebouwing,
- Nieuwe netwerken van autowegen en hoofdverkeerroutes.



Karakteristieke plekken en structuren vanuit de militaire periode

Schaalreferentie

Boulevard
Katwijk aan Zee
lengte: 1,75 km



Raamwerkkarta voor het noordelijk deel van Nieuw Valkenburg

2.3 Ruimtelijk raamwerk Nieuw Valkenburg

Een ruimtelijk raamwerk waarin het rijke verleden van deltavorming, het gebruik en de strijd tussen mens en water wordt verteld. Een cultuurhistorische, landschappelijke contramal met een fijnmazig netwerk die het gebied toegankelijk maakt en verbindt.

Het ruimtelijk raamwerk vormt de basis voor de lange termijn ontwikkeling van het voormalig Marine Vliegkamp Valkenburg. Het vertolkt daarin een belangrijke rol: het raamwerk geeft en biedt ruimte om in te spelen op veranderingen door het borgen van continuïteit en samenhang.

De route van kreek en watergangen bepaalt de uitgangspositie van de ontwikkelvelden en toekomstige woongebieden. Het landschappelijk waternetwerk loopt tussen de karakteristieke plekken. Hiermee wordt het hangaargebied verbonden met de verkeerstoren en Hoeve Weltevreë met Erf Zonneveld.

Het infrastructurele netwerk volgt enerzijds de oude structuren zoals de ringweg en de Oude Broekweg en anderzijds wordt het systeem van wegen en routes zo gepositioneerd dat deze belangrijke zichtlijnen borgen.

In dit door historische ontwikkelingen gevormde raamwerk mogen de routes van de voormalige landingsbanen niet ontbreken. Deze krachtige civieltechnische lijnen in het landschap blijven herkenbaar in de loop van water, wegen, paden en de locatie van pleinen. De kruising van de beide landingsbanen markeren het centrum van Nieuw Valkenburg.

Legende

- Gemeentegrens Katwijk-Wassenaar
- Grens Vliegkamp

Landschappelijk Raamwerk

- Limespark, Vindplaats Park
- Korte landingsbaan
- Lange landingsbaan
- Bestaande watergang
- Kreek
- Watergang
- ★ Karakteristieke plek

Netwerken

- HOV Route
- Recreatieve fietsroute
- Fietspad
- Verkeersstructuur 30km/h
- Gebiedsontsluitingsweg 50km/h
- N206 Rijnlandroute
- Knooppunten
- Zichtlijnen

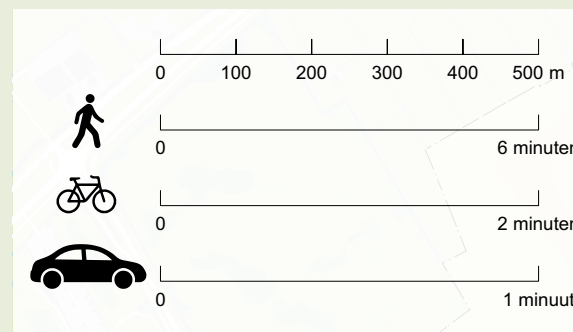
Deelgebieden

- De Vindplaats
- Watertuinen
- Centrum
- Ontwikkeld gebied derden
- Zoekruimte tbv. ontwikkeling buurten
- Zoekgebied overig programma
- Ⓥ Voorzieningen (maatschappelijk en/of commercieel)
- Ⓢ1 2 Basisscholen (brede school)
- Ⓢ2 Basisschool
- ⓖ Gezondheidscentrum
- Ⓚ Kerk
- Ⓢ Winkelcentrum

Indicatief

- Recreatieve fietsroute
- Fietspad
- Reservering verkeersstructuur 30km/h
- Buurtontsluiting
- Watergang
- Water ontwikkelveld
- Zichtlijn
- ★ Accent gebouwen in buurten

Schaal





Deel 3 Ruimtelijk raamwerk

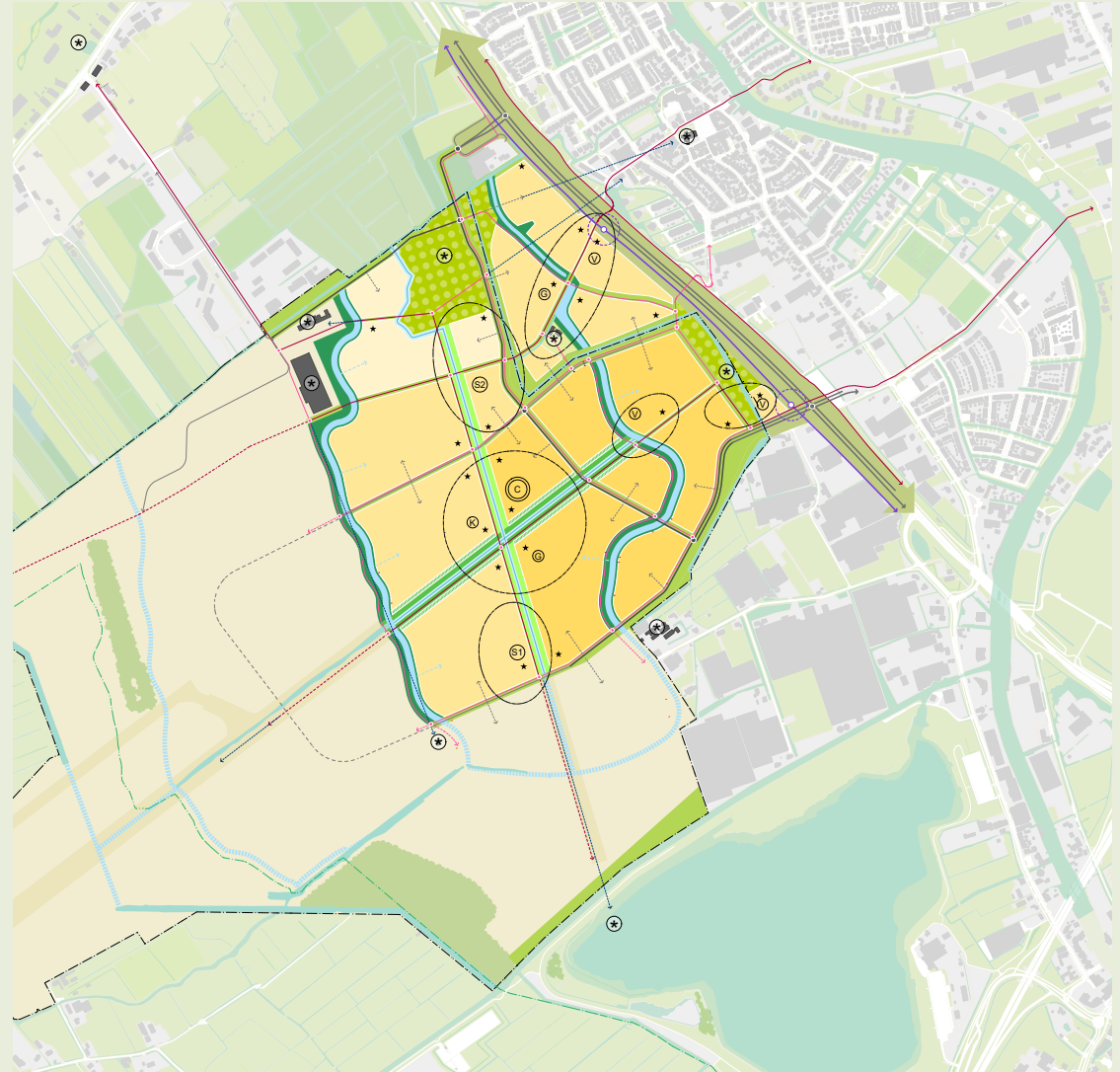
Deel 3 | Ruimtelijk raamwerk

3.1 Borg het verleden, koester de toekomst

De realisatie van Nieuw Valkenburg is een lange-termijnontwikkeling met een gefaseerde aanpak. De eerste fase omvat een ontwikkeling van circa 1500 woningen. Daarbij dient rekening gehouden te worden met de vervolgfases en de inbedding in de ruimere context. Daarom is met het oog op een integrale ruimtelijke samenhang dit raamwerk voor het hele noordelijke deel opgesteld. In dit deel is ruimte voor 3000 tot 3500 woningen.

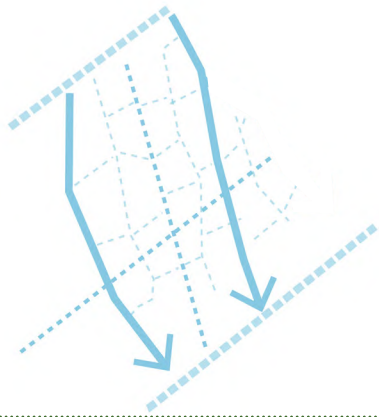
Het plan biedt enerzijds de nodige flexibiliteit in elk van de fases van uitvoering. Dat biedt de ruimte om over de tijd heen het raamwerk te verrijken, te diversifiëren en aan te passen aan de noden van de toekomst. Anderzijds stelt het raamwerk ook kaders om de ontwikkelingen te faciliteren en om de ambities en kwaliteiten die zijn benoemd te borgen.

Het ruimtelijk raamwerk voor Nieuw Valkenburg is opgebouwd als een 'gelaagd landschap' waarin Kreken, Banen en Lanen samen de dragers vormen die de geest van de plek tot leven brengen. Deze dragers vormen ook het uitgangspunt voor de planvorming voor het resterende deel van de gebiedsontwikkeling.

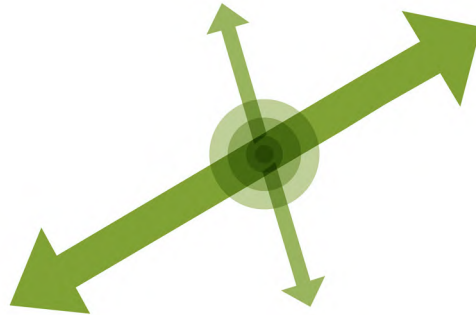


Raamwerkkarta van het noordelijk deel van Nieuw Valkenburg

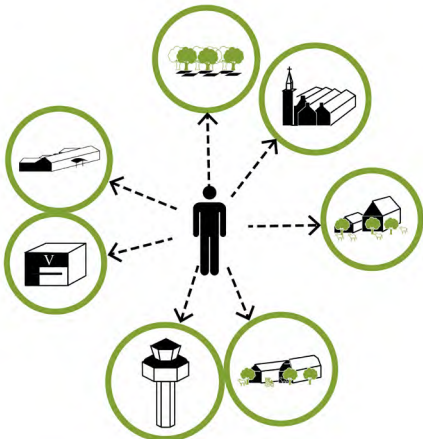
De ontwerpprincipes voor het cultuurhistorische en landschappelijke raamwerk



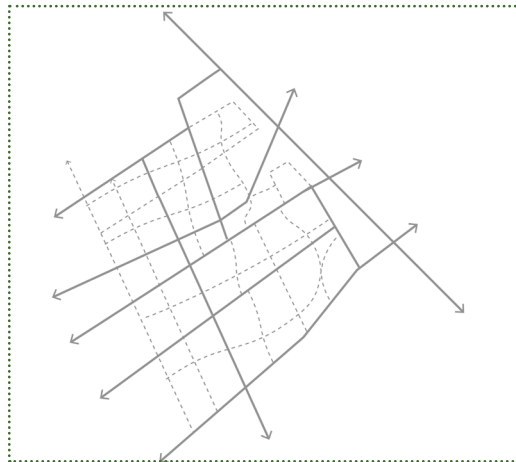
1. Veerkrachtig watersysteem van kreken



2. De verbindende Valkenburgse banen



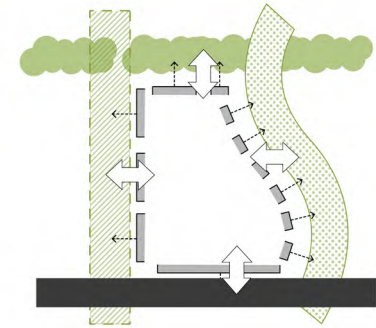
3. Karakteristieke plekken worden oriëntatiepunten



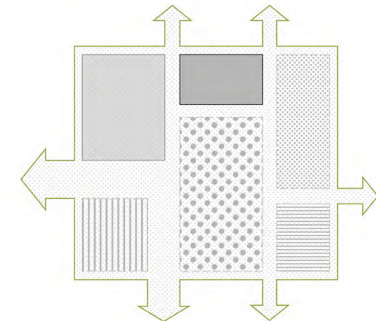
4. Fijnmazig netwerk langzaamverkeer routes



De ontwerpprincipes voor de woonbuurten



5. Samenhang en synergie



6. Rijkheid en diversiteit

Zes principes om tot het ruimtelijk raamwerk te komen

Ruimtelijk raamwerk

1. Veerkrachtig watersysteem van kreken

Het nieuwe watersysteem brengt schoon duinwater via de bestaande wateringen en nieuwe kreken richting de Oude Rijn. Er ontstaat een (be)leefbaar en bevaarbaar krekenschap dat wordt opgespannen tussen herkennings- en oriëntatiepunten. Een subwatersysteem zorgt voor duurzame afwatering in het gebied en draagt bij aan de beleving van het water en de verbindingen in de buurten.

2. De verbindende Valkenburgse banen

De landingsbanen vormen een verbindend assenkruis naar het omliggend landschap. De Korte Landingsbaan verbindt het gebied met de polder en het Valkenburgse Meer. De Lange Landingsbaan is de verbinding met het open landschap richting Wassenaar. Bij het kruispunt van de landingsbanen komt de nieuwe voorzieningenkern.

3. Karakteristieke plekken worden oriëntatiepunten

De bestaande 'karakteristieke plekken' en waarden die voortkomen uit de geschiedenis en het landschap worden herkenbare oriëntatiepunten in het gebied en dragen bij aan het karakter van de nieuwe ontwikkeling en het gevoel van 'thuis komen' in de nieuwe buurten.

4. Fijnmazig netwerk van langzaam verkeerroutes

Het gebied wordt dooraderd met een netwerk van wandel- en fietsroutes dat goed aansluit op het openbaar vervoer. Gebruik van duurzame mobiliteitsmodi wordt gestimuleerd. De auto is op veel plekken te gast en niet dominant in het straatbeeld.

De buurten

In de mazen van het raamwerk bevinden zich ontwikkelvelden waar nieuwe buurten zullen ontstaan. Hoe deze buurten er uitzien is een volgende stap in het planproces. In deze fase worden principes meegegeven die een goede aansluiting op het raamwerk en de dorps kwaliteiten van deze buurten borgen.

5. Samenhang en synergie

De buurten zijn georiënteerd naar de aangrenzende hoofdstructuren en leggen verband met het desbetreffende karakter en het landschap van bijvoorbeeld de kreken, de landingsbanen of het hangaargebied. De overgang en interactie tussen buurt en raamwerk is in dit plan ontworpen en krijgt betekenis doordat er bijvoorbeeld over het algemeen voorkanten naar het raamwerk zijn gericht. In het volgende hoofdstuk is dit nader uitgewerkt.

6. Rijkheid en diversiteit

Waar ruimtelijke hoofdstructuren elkaar kruisen, bijvoorbeeld een Laan en een Kreek ontstaat een herkenbaar punt: een plek van thuis komen. Deze plekken krijgen extra aandacht in de vorm van architectonische of programmatische accenten in de aangrenzende bebouwing of een verbijzondering in de publieke ruimte. De buurten worden ontwikkeld als leefmilieus met dorps kwaliteiten die van elkaar verschillen maar elkaar aanvullen en samenhang kennen door de verbinding van routes voor langzaam verkeer en de programmering van buurt overstijgende structuren zoals de Korte Landingsbaan. De buurten kunnen binnen bepaalde kaders en principes vraaggestuurd en flexibel ontwikkeld worden.



Veerkrachtig watersysteem van kreken ingebed in een klimaatbestendig groenblauw landschappelijk netwerk

3.2 Veerkrachtig watersysteem van kreken

Een duurzaam en veerkrachtig watersysteem vertaalt zich in een (be)leefbaar en bevaarbaar krekenslandschap dat wordt opgespannen tussen bestaande Wateringen, herkennings- en oriëntatiepunten. De nieuwe groenblauwe hoofdstructuur functioneert als klimaatbuffer voor het gebied.

Hoofdwatersysteem

Het hoofdwatersysteem brengt schoon water op boezempeil vanuit Lentevreugd via de Wateringen en kreken in het gebied richting de Oude Rijn. Met de introductie van twee kreken en de stadsbeek op de Korte Landingsbaan, en later ook een derde kreek en de herstelde Tankgracht, wordt de Grote Watering door het gebied verbonden met de Wassenaarse Watering.

De afwatering van de Grote Watering direct naar de Oude Rijn wordt verbroken, zodat het heldere kwelwater vanuit het duinengebied via dit hoofdwatersysteem door Nieuw Valkenburg wordt geleid. Omdat het een open verbinding betreft (boezempeil) zijn geen gemalen of pompstations nodig en ontstaat de mogelijkheid tot een open vaarverbinding door Nieuw Valkenburg.

Subwatersysteem; een fijnmazig netwerk

Het gebied is van nature laaggelegen en kent een zeer slecht doorlaatbare bodem en vergt dus een grote mate van afwateringstechniek. Met het op boezempeil brengen van het gebied gebeurt dit op de meest duurzame wijze namelijk onder vrij verval. De vorm en afmeting van de waterelementen hangt af

van de grootte (te compenseren hoeveelheid) en het karakter van de betreffende buurt en de ligging van de hoofdkreek.

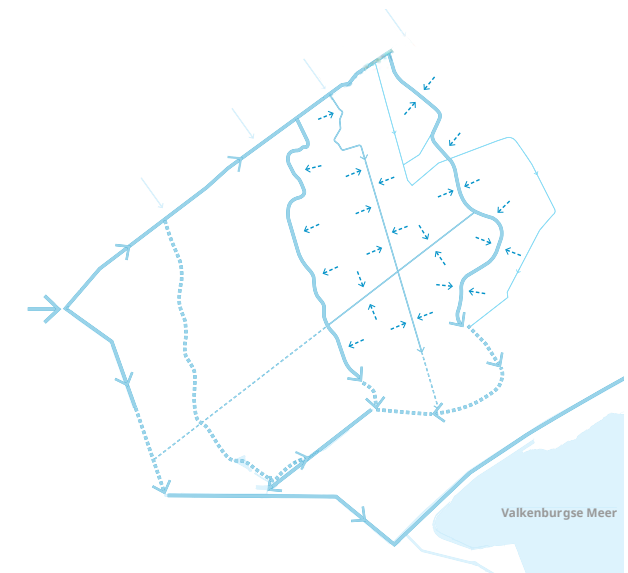
Watergangen die direct uitkomen op de hoofdkreken gaan hier idealiter zowel een ruimtelijke als functionele relatie mee aan. Er ontstaan dan bijvoorbeeld binnenmilieus met een bootje in de achtertuin. Watergangen die van noord naar zuid door de buurt meanderen hebben wellicht een meer wadi achtig karakter.

Groenblauw netwerk

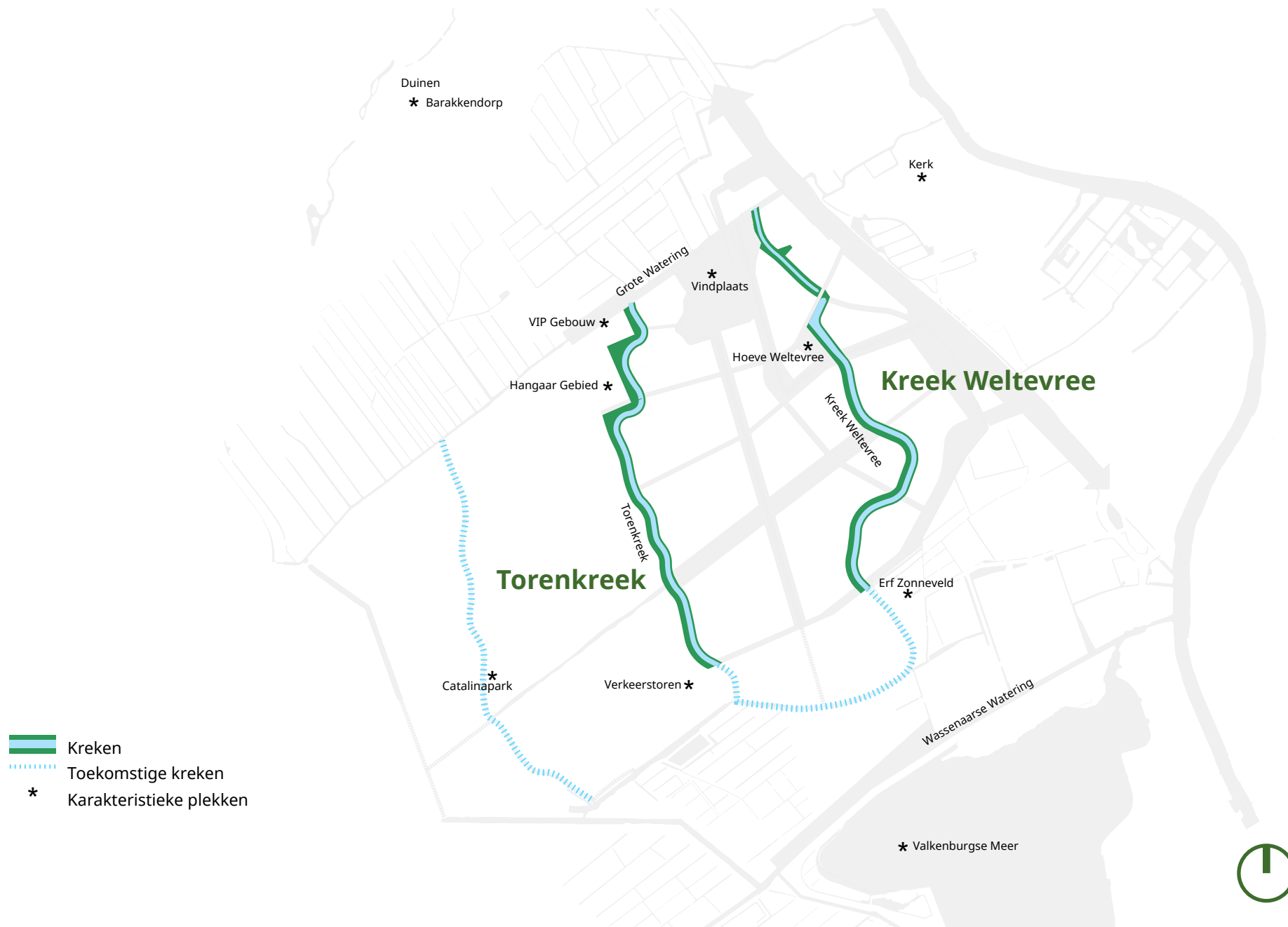
De groenblauwe hoofdstructuur wordt in de uitwerking van de buurten verbonden met de groenblauwe elementen in de buurt zelf, zodat het een aaneengesloten geheel vormt.



Hoofdwatersysteem



Subwatersysteem



De kreken

Kreken

De kreken slingeren door het dorp. Ze variëren van breedte en inrichting. De verschillende kreken krijgen een uitstraling passend bij de woonbuurten.

Torenkreek

De Torenkreek verbindt de Grote Watering met het Valkenburgse Meer en loopt van het VIP-gebouw naar de Verkeerstoren. Hierbij passeert de kreek de VIP-brug, de Broekweg-brug, de Hangaarkade en de Lange Landingsbaan, richting verkeerstoren.

De kreek heeft een afwisselend karakter van water, groen, rietkragen en wilgen. De kreek wordt aan een één zijde begeleid door een fiets- en wandelroute met eventueel ruimte voor een ruiterspad. De Torenkreek heeft een brede opzet met groen, water en paden die een breedte kent tot 40 meter.

Kreek Weltevree

De ambitie is om Kreek Weltevree te laten lopen vanaf de westentree van het gebied. Door de positionering van de ondergrondse infrastructuur zal Kreek Weltevree op twee plekken worden onderbroken. Door het gebruik van syfons kan het water doorstromen.

Ook deze kreek heeft een afwisselend karakter van water, groen, rietkragen, wilgen en lage beschoeiing. Herkenningspunten op de route zijn de Hoeve Weltevree (voormalige boerderij van de familie Egmond), de kruising met de Oude Broekweg, de Lange Landingsbaan en Erf Zonneveld. Kreek Weltevree heeft een brede opzet met groen, water en paden en kent eveneens een breedte tot 40 meter.

Beleving, bevaren en ecologie

De kreken kennen een natuurlijk karakter. De steeds veranderende loop van de kreek door het landschap maakt het een dynamisch landschap met telkens nieuwe zichten op herkenbare elementen zoals de verkeerstoren of de hangaars.

De kreken hebben overwegend groene, ecologisch ingerichte, flauw hellende oevers. Met gevarieerde beplanting wordt het een waardevolle plek voor inheemse plant- en diersoorten. Op prominente of centrale plekken of op locaties waar hogere dichtheden zijn, wordt een verharde oever aan één zijde voorgesteld.

Het is de ambitie om water in het gebied zo veel mogelijke beleefbaar te maken en bruikbaar voor varen, zwemmen, vissen en natuurbeleving. Er wordt gestreefd naar de doorvaarbaarheid van de drie hoofdkreken. De kreken worden in verbinding gebracht met de historische Kaswetering, vanwaar je via de Tankgracht een open vaarverbinding hebt naar de Oude Rijn en Wassenaar. Op termijn, na de zandwinning, zal ook het Valkenburgse Meer te bereiken zijn.



Uitnodigend krekenslandschap

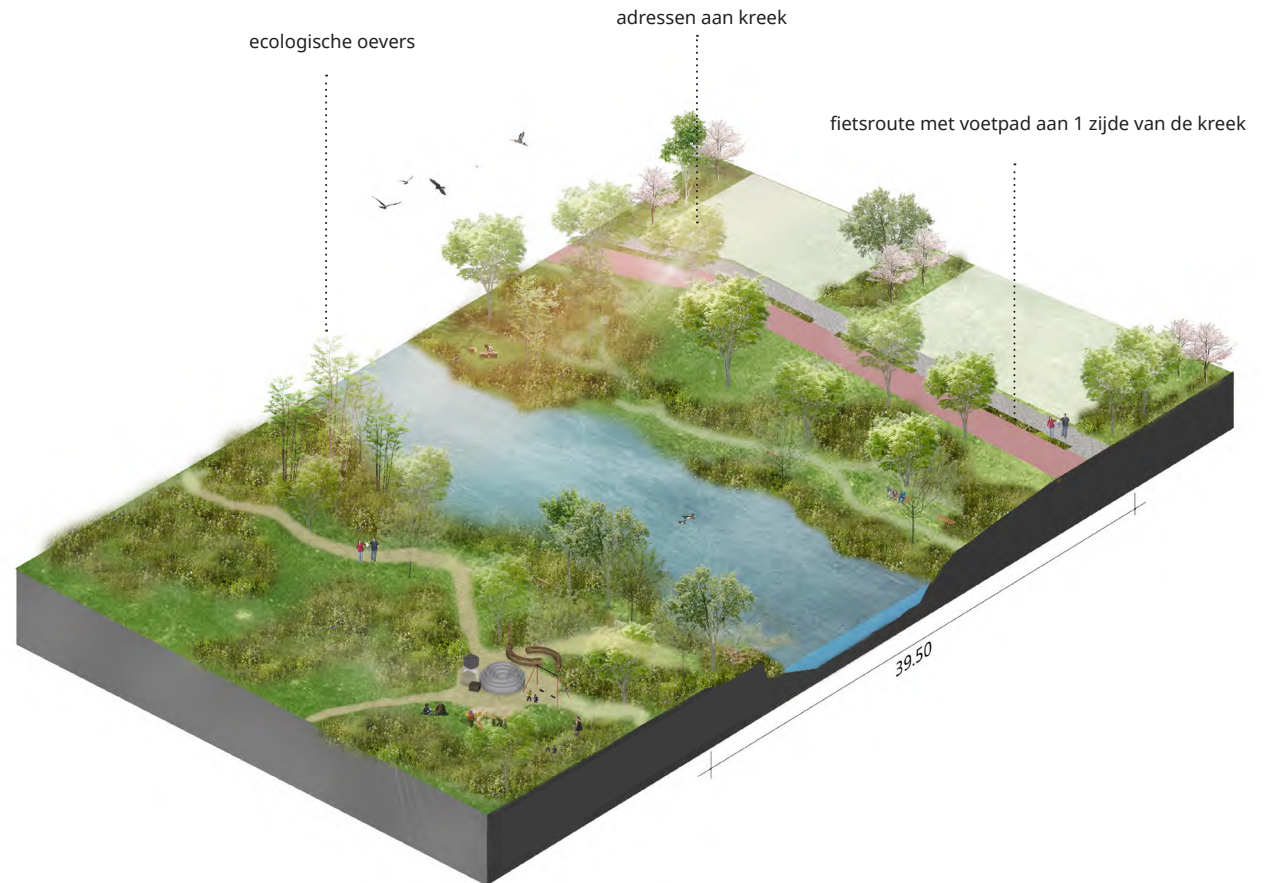
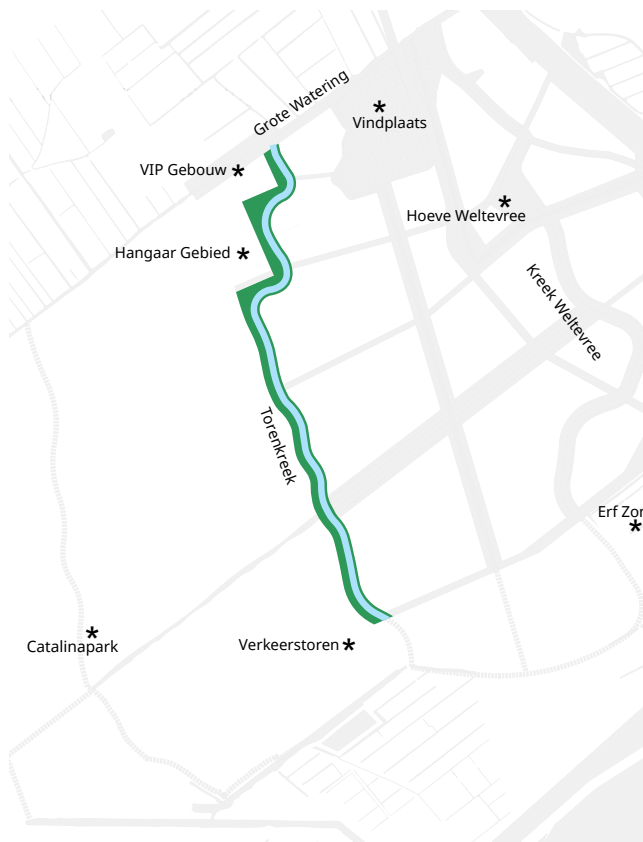


Waterrijke ecologie en gebiedseigen biodiversiteit - Lentevreugd



Bevaarbaar en beleefbaar waternetwerk

Torenkreek

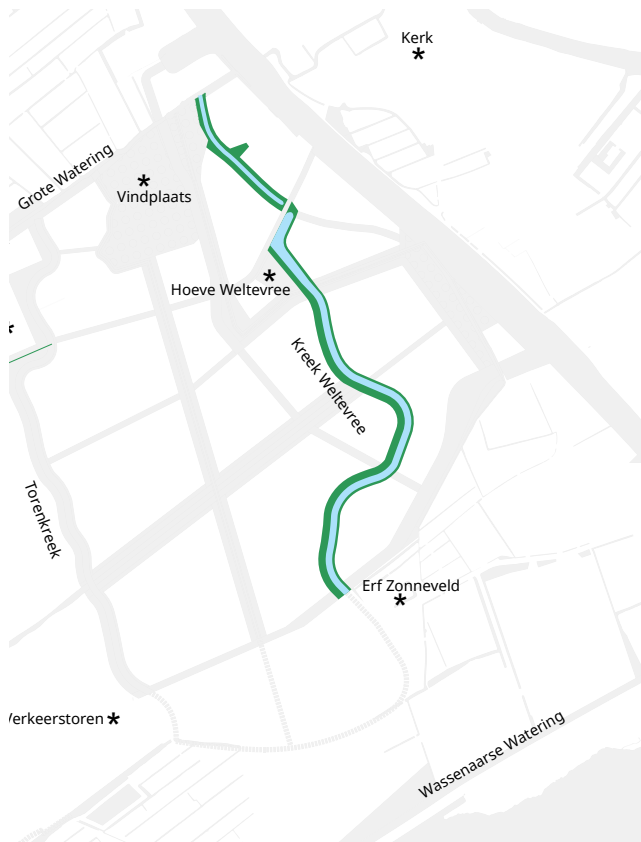


Diversiteit maar eenduidig beeld, De Smaaktuin, De Zwarte Hond



Afwisseling grondgebonden woningen en appartementen tot 5 lagen in de kap - Bemmel

Kreek Weltevree



Varen op de kreek - Biesland



Ruimte voor individuele expressie - Rieteland, IJburg



Verbijzonderingen met kavels aan het water - Kralingen



De verbindende Valkenburgse banen

3.3 De verbindende Valkenburgse banen

Voormalige landingsbanen krijgen als landschappelijke elementen een nieuwe betekenis. Lange lijnen in het landschap worden hersteld en routes in het recreatienetwerk gecompleteerd.

De landingsbanen vormen een verbindend assenkruis dat Nieuw Valkenburg verbindt met het omliggende landschap. De Korte Landingsbaan verbindt de kust en de polder. De Lange Landingsbaan is de verbinding tussen de Oude Rijn en het open landschap richting Wassenaar. Met het inbedden van de landingsbanen in de landschappelijke context worden de (voormaals door het vliegveld onderbroken) lange lijnen in het landschap en de routes in het recreatienetwerk hersteld.

Korte Landingsbaan

De Korte Landingsbaan - met een afwisselende breedte tot 40 meter - verbindt het Duinengebied, de Mient Kooltuin, het Hangaargebied en de Vindplaats aan de noordzijde van Nieuw Valkenburg met het Valkenburgse meer aan de Zuidzijde.

Door de centrale ligging en de goede bereikbaarheid vanuit de hele ontwikkellocatie is de Korte Landingsbaan geschikt als drager voor culturele en maatschappelijke voorzieningen. Deze hoofdzakelijk autovrije publieke ruimte heeft een centrale ontmoetingsruimte met een sequentie van pleinen en een mix van verharding, water en veel groen. Bij de voorzieningen is voldoende ruimte voor activiteiten en ontmoeting zoals een weekmarkt, speelplek, terrasjes, cultuurevenementen of de kermis.

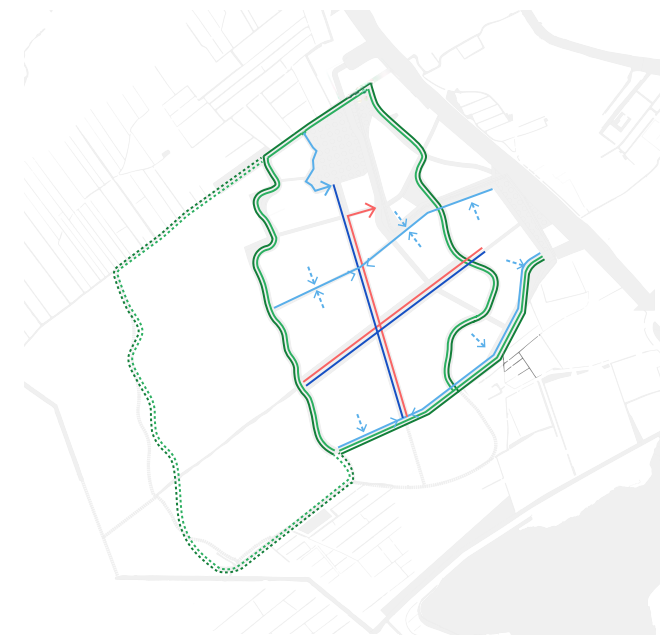
Lange Landingsbaan

De Lange Landingsbaan wordt een groen-blauwe schakel in oost-west richting door het gebied. De Lange Landingsbaan vormt een verbinding die het landschap van de Oude Rijn, bestaand Valkenburg en het Limespark aan de Katwijkse zijde over de Rijnlandroute met het toekomstige Catalinapark en de Groene Zone aan de Wassenaarse zijde. Een bevaarbaar waterelement verbindt de twee krekens met elkaar. Het is een lineaire plek met weidse vergezichten en ruimte voor recreatie, natuur en duurzame toepassingen zoals zonneveld, natuurlijke waterzuivering of warmte/koude opslag.

De Lange Landingsbaan heeft een basisprofiel van minstens 40 meter met de mogelijkheid van uitbreiding tot 60 meter door een flexibele reservering van 10 meter aan weerszijden die wordt ingericht als aansluiting op de aanpalende woonvelden. Incidenteel kan dit een verbindingsweg voorlangs de woningen zijn.

Assenkruis voor energie en ondergrondse infra

De imposante lijnen van de korte en lange landingsbanen bieden tevens de ondergrondse ruimte om de hoofdsystemen aan te leggen. Daarmee vormen de landingsbanen - voor nagenoeg alle ontwikkelvelden bereikbaar - de 'backbone' waarin het mogelijke warmte-/koude net en de nieuwe sanitatie kunnen worden ingepast zonder de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit te verstoren.



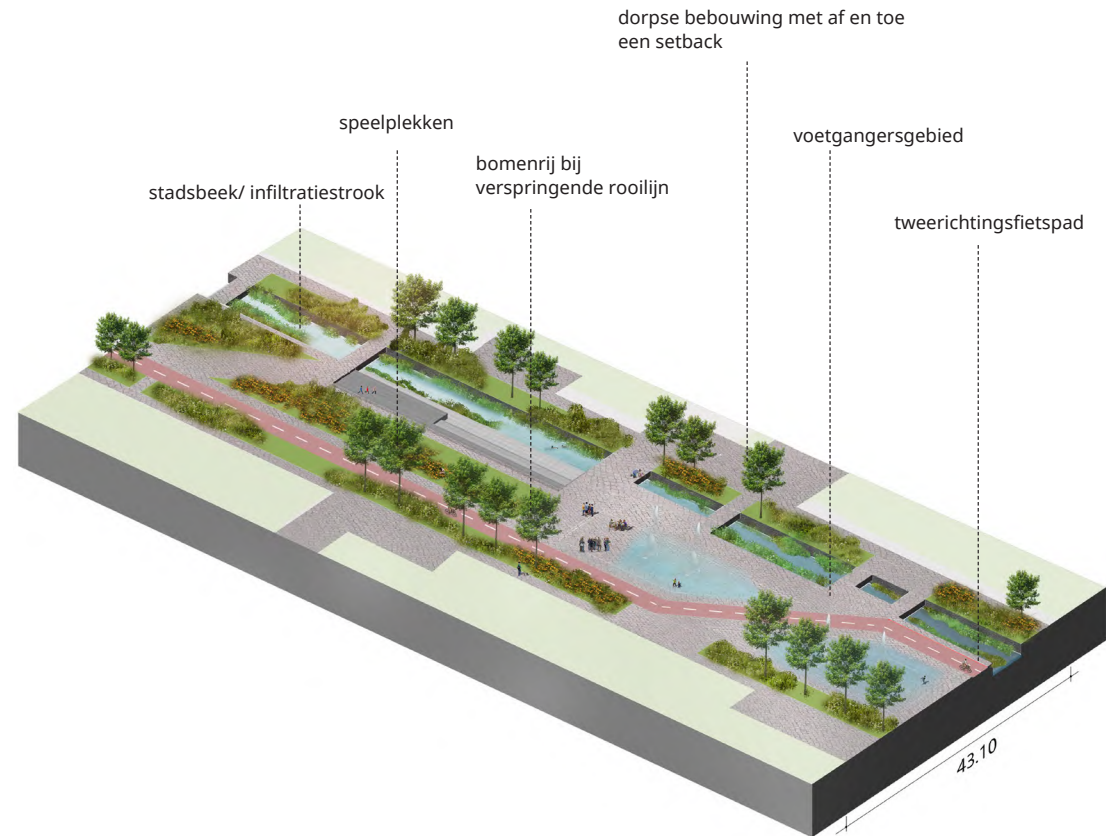
- Drinkwater+ELECTRA
- - - Drinkwater+ELECTRA indicatief
- Warmte
- Persriool
- - - Vrij verval riool

'Backbone' voor energie en ondergrondse infrastructuur

Korte Landingsbaan

Aaneenschakeling van diverse plekken in een brede ruimte met fietsroute en stadsbeek:

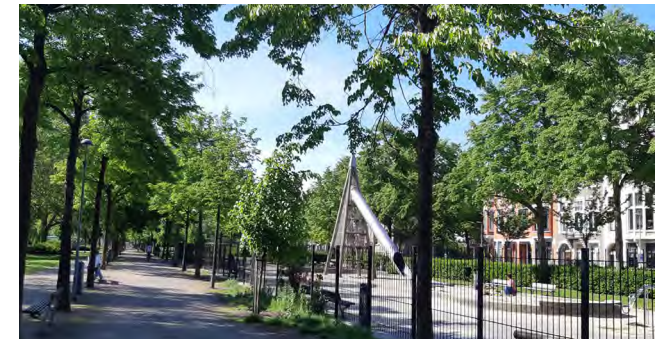
- De ruimte en afmetingen worden bewaard en blijven erfahrbaar.
- Door dwarsroutes en een nader uit te werken ritme van boombeplantingen wordt de ruimte onderverdeeld.
- De baan wordt een bestemming.
- De diversiteit van plekken geeft aanleiding voor programma en beeldkwaliteit van de aangrenzende bebouwing.
- De landingsbaan wordt onderdeel van het watersysteem.
- Het voorziet in een 'backbone' van ondergrondse infrastructuur, zoals een warmte-koudenet en nieuwe sanitatie.



Referentie Sint Jansbeek, Arnhem



Referentie Sint Jansbeek, Arnhem



Referentie spelen voor 4 tot 10 jaar - Heemraadssingel, Rotterdam

Ruimtelijke en programmatisch principes

1. Bestaande waarden

De Korte Landingsbaan blijft herkenbaar in het Nieuwe Valkenburg door de koninklijke maat en lengte te respecteren en ervaarbaar te maken.

2. Continuïteit

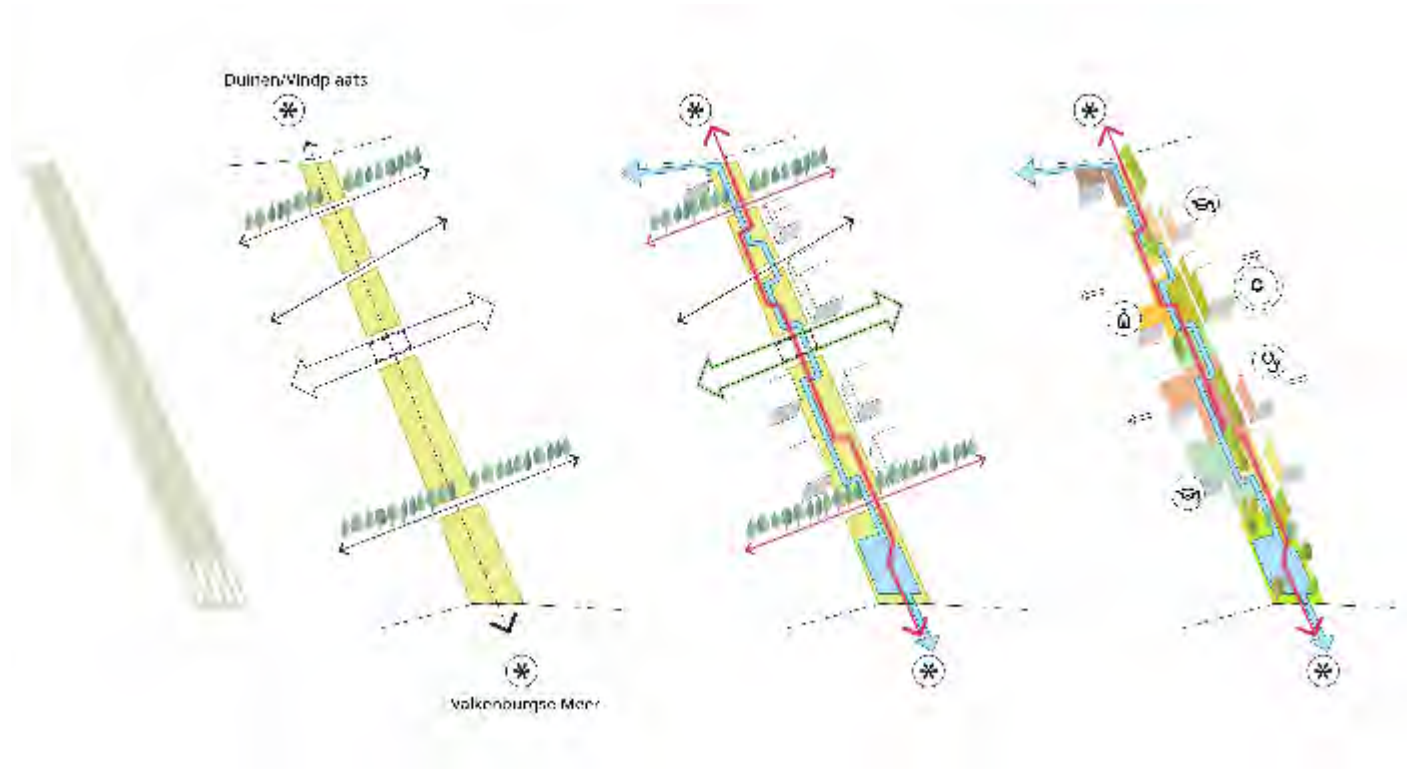
Een royale wandel-en fietsroute borgt de bovengenoemde ervaring van de Landingsbaan als vitale schakel tussen Valkenburgse Meer en de Duinen. Een Stadsbeek loopt min of meer parallel op en is vitaal onderdeel van het watersysteem.

3. Ruimtelijke variatie

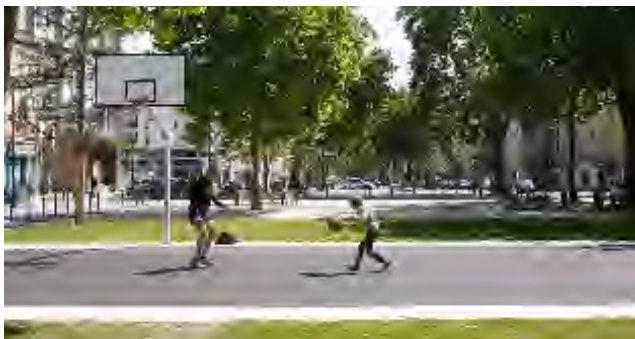
De landingsbaan wordt geleed door de dwarsroutes en een nader uit te werken ritme van boombeplantingen. Hierdoor ontstaat variatie in intimiteit en karakter.

4. Plek voor ontmoeting

De diversiteit van de aanpalende buurten geven aanleiding voor programmering, ontmoeting en beeldkwaliteit van de aangrenzende bebouwing.



Stapsgewijze transformatie van de Korte Landingsbaan



informele sportvoorziening in groene laan (ref. Rennes)



Aandacht voor aansluiting maaiveld met semi-private stoep en extra hoogte op begane grond voor flexibiliteit - Kopenhagen

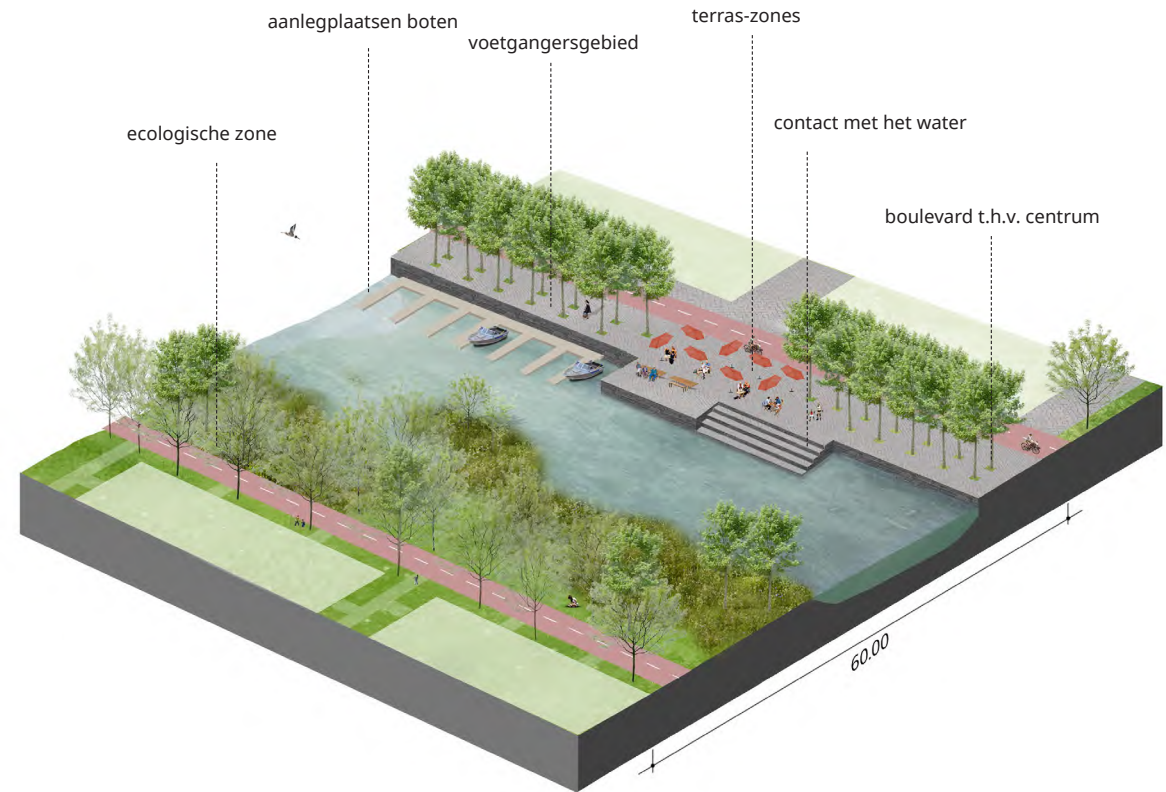


Intensivering ter hoogte van het centrum - Sonder Boulevard, Kopenhagen

Lange Landingsbaan

De Lange Landingsbaan wordt een groen-blauwe recreatieve en ecologische verbinding:

- Het vormt een schakel in oost-west richting door het gebied heen. De baan wordt opgespannen tussen enerzijds het landschap van de Oude Rijn, Valkenburg en het Limespark, en anderzijds het Catalinapark en de Groene Zone.
- Deze imposante lijn borgt ruimte en weidsheid in deze kern van de toekomst.
- Een doorgaande route voor langzaam verkeer, die ter hoogte van het centrum een promenade wordt.
- Het voorziet in een 'backbone' van ondergrondse infrastructuur, zoals een warmte-koudenet en nieuwe sanitatie.



Sfeerimpressie: route Lange Landingsbaan met bomenlaan



Bebouwing varieert in hoogte - De Hofstede, Bommel



Watergang met natuurlijke oevers en in het centrum een uitzondering

Ruimtelijke en programmatisch principes

1. Bestaande waarden

De Lange Landingsbaan ligt opgespannen tussen enerzijds het landschap van de Oude Rijn, Valkenburg en het Limespark, en anderzijds het Catalinapark en de Groene Zone. Deze imposante lijn borgt ruimte en weidsheid.

2. Continuïteit

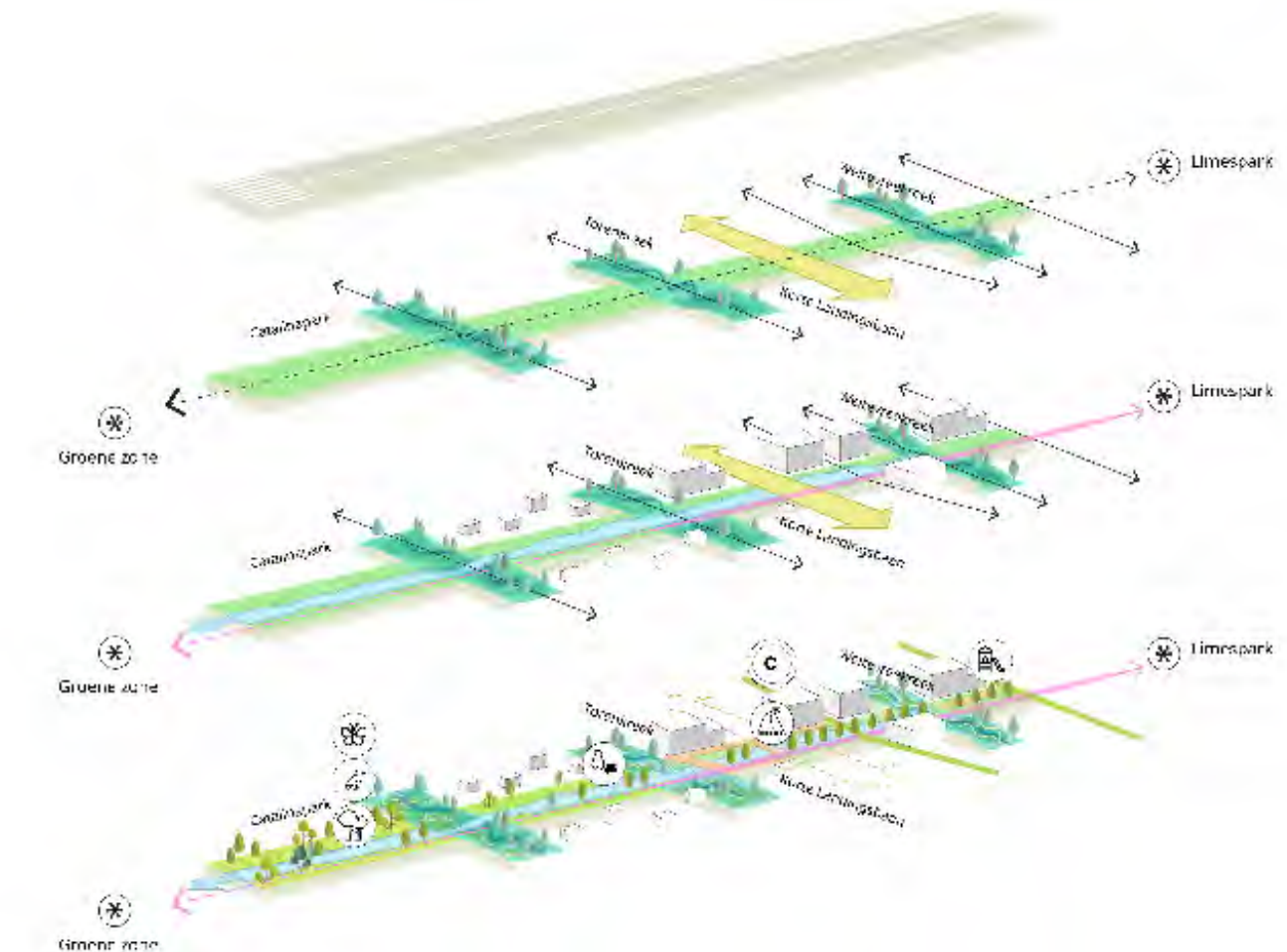
De basis van de Landingsbaan bestaat uit een watergang met een zeer natuurlijke boomrijke oever aan de zuidzijde en een natuurlijke, deels gecultiveerde oever aan de noordzijde. In de baan ligt een aantrekkelijke route voor langzaam verkeer, die ter hoogte van het centrum een boulevard wordt.

3. Ruimtelijke variatie

De Lange Landingsbaan heeft een basismaat van 40 meter breed en reageert verschillend op de aanpalende buurten tussen de dwarsverbindingen. Een ruimtereservering van 10 meter aan weerszijden borgt de overgang met de buurten, daarbinnen kan bijvoorbeeld een voetpad of rijweg worden ingepast. Hiermee kan de breedtemaat uitkomen op 60 meter. In het profiel van de landingsbaan is er ruimte voor het opnemen van speelplekken voor kinderen in de meer avontuurlijke leeftijd van 8 tot 12, bijvoorbeeld op de in-situ vindplaats die grenst aan de Lange Landingsbaan.

4. Plek van spel en beweging

Het karakter en de programmering in de aanpalende buurten hebben invloed op de inrichting van de Lange Landingsbaan; het is bij uitstek een plek voor sport en spel. De wandelpaden zullen aansluiten op het netwerk in de buurten waarmee gezonde rondjes voor jong en oud ontstaan.

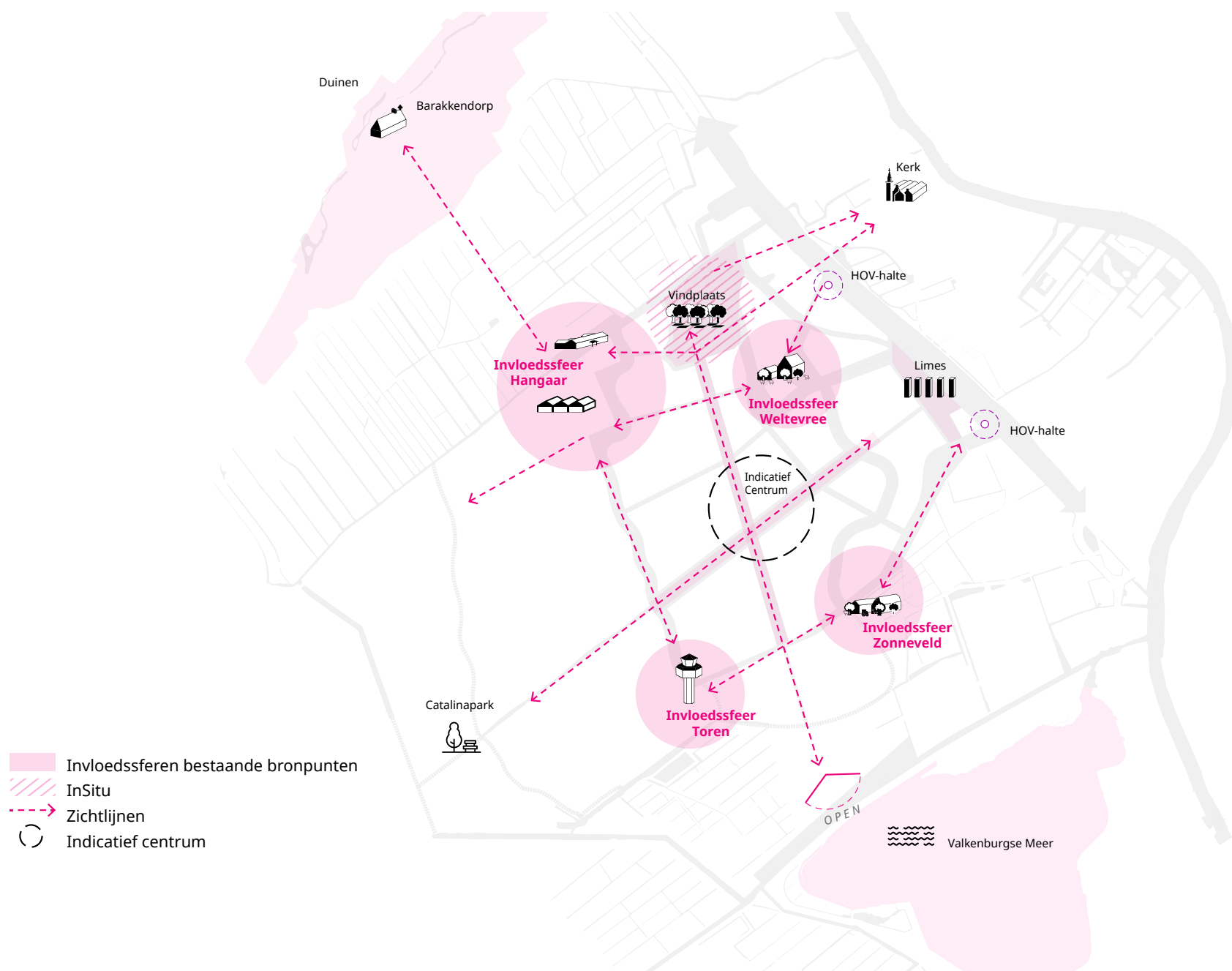


Stapsgewijze transformatie van de Lange Landingsbaan



Gecultiveerde, op de zon georiënteerde kade met bebouwing





Karakteristieke plekken worden oriëntatiepunten

3.4 Karakteristieke plekken worden oriëntatiepunten

Belangrijke landschappelijke en cultuurhistorische elementen worden oriëntatiepunten in het raamwerk voor Nieuw Valkenburg. Deze karakteristieke plekken worden bestemmingen en krijgen soms een programma met publiek karakter (zoals een park, horeca of voorziening) waardoor het ontmoetingsplekken worden. De krek en hoofdroutes worden aan deze karakteristieke plekken opgehangen, waardoor het bijzondere oriëntatiepunten worden in de nieuwe buurt. Daardoor krijgen landschap en de geschiedenis van het gebied een centrale positie in de identiteit van Nieuw Valkenburg. Ze dragen bij aan het gevoel van thuiskomen in de gehele ontwikkeling.

Oude en nieuwe plekken vormen het karakter van de deelgebieden

Deze oriëntatiepunten karakteriseren binnen hun invloedsgedebied de aangrenzende buurten. Omdat deze waarden aan de basis liggen van het raamwerk wordt Nieuw Valkenburg als vanzelfsprekend onderdeel van haar bestaande context, daarmee verkrijgt het een logische en typische eigen identiteit.



Blauwe Hangaar - voormalig Marine Vliegveld Valkenburg

Zichtassen en fysieke verbindingen geven oriëntatie

De historische plekken en gebouwen in en rondom het gebied zijn gebruikt als aanleiding voor de aanleg van de verbindende waterelementen (de krek) en zichtlijnen in het gebied. Op de kruispunten van waterelementen, zichtlijnen en routes ontstaan interessante plekken die door een bijzondere programmering kunnen bijdragen aan de identiteit van een buurt. Bijvoorbeeld door een collectieve buurttuin of -voorziening of een speelplek.

Gebouwen als oriëntatiepunten

- De kerktoeren van Valkenburg als belangrijk oriëntatiepunt
- De Verkeerstoren
- De ligging van de gebouwen in het hangaargebied
- Hoeve Weltevree langs de historische Broekweg
- Erf Zonneveld langs de Zonneveldslaan



Opgravingen 2019 Limeszone aan de N206 - Valkenburg

Landschappelijke oriëntatiepunten

- De duinen en het Barakkendorp
- De archeologische Vindplaats als landschappelijke poort naar de Mient Kooltuin en plek van thuiskomen aan de entree West van de N206
- Het Valkenburgse meer
- Het Limespark als plek van thuiskomen aan de entree Oost van de N206

Nieuwe karakteristieke plekken

- Het centrum, als de voorzienigekern voor Nieuw Valkenburg
- De HOV halte aan de Broekweg
- De HOV halte aan de entree Oost
- Maatschappelijke voorzieningen

De nieuwe oriëntatiepunten vormen een nieuwe laag in 'mental mapping' en in het toevoegen van programma en verblijfsplekken. Hierdoor ontstaat een rijk en gelaagd systeem van ontmoetingsplekken met een gradatie van erg publieke plekken voor de hele kern, tot meer collectieve plekken waar burenen elkaar treffen.



Referentie Vindplaats - castellum Meinerswijk, Arnhem



Sfeerimpressie: hoofdstructuur met zicht op de karakteristieke Blauwe Hangaar

Verkeerstoren en torentuin

De toren was het 'commandocentrum' van het oude vliegveld en kijkt uit over de hele ontwikkeling. Het markeert het zuidelijke hoekpunt van het ontwerpgebied. De Torenkreek vormt een zichtas op de verkeerstoren en verbindt deze plek met het Hangaargebied en met het Valkenburgse Meer.

De toren ligt ook in de zicht-as van de Torenlaan, de belangrijke ontsluitingsweg voor dit plandeel. Rond de toren komt een "Torentuin" die zich uitstrekt over de Torenkreek; een publieke plek met horeca en tuin die het zicht op de toren vrijwaart en de plek betekenis geeft voor heel Valkenburg.

Gebouwen in het Hangaargebied

Het Hangaargebied is het meest zichtbare deel van de militaire geschiedenis van het vliegveld. Vlak naast de startlocatie liggen het VIP-gebouw en de karakteristieke Blauwe Hangaar. Deze gebouwen krijgen in de toekomst mogelijk een nieuwe vorm. In het plan krijgt de ligging van deze gebouwen een prominente plek door de Torenkreek erlangs te laten lopen.

De Torenkreek vormt ook een zichtas tussen het Hangaargebied en de verkeerstoren. Het VIP-gebouw komt ook in een zicht-as te staan door een langzaamverkeersverbinding tussen de Korte Landingsbaan, de Vindplaats en het Hangaargebied. De Blauwe Hangaar komt prominent langs de regionale fietsroute via de Oude Broekweg te staan.



Bestaande verkeerstoren - voormalig Marine Vliegveld Valkenburg



Referentie voor de Torentuin - Villa Augustus, Dordrecht



Referentie lichtkunst en specials voor de verkeerstoren



Referentie lichtkunst en specials voor de hangaars



Referentie nieuwe functies voor de hangaars



Referentie Vindplaats: Zichtbaar en beleefbaar maken van archeologie



Referentie Vindplaats: Expo archeologie - Museum Hoge Woerd



Hoeve Weltevree



Referentie Vindplaats: Natuur spelen



Referentie Vindplaats: Archeologie integreren in de openbare ruimte



Referentie Hoeve Weltevree: levendige buurttuin aan de kreek



Gevonden relict in Katwijk



Referentie Vindplaats: Moestuiniëren



Referentie Hoeve Weltevree: boerenmarkt

Hoeve Weltevree en Erf Zonneveld

De hoeves herinneren aan het agrarische polderlandschap met daarin verspreide boerderijen en (droog)molens. Ieder met hun eigen soort van bedrijvigheid en zelfvoorzienende gemeenschap. De boerderijen kunnen bijzondere plekken worden die herinneren aan het verleden en tegelijkertijd de nieuwe ontmoetingsplekken worden voor de nieuwe buurtbewoners en bestaande inwoners. Bijvoorbeeld als kinder- of zorgboerderij met kleinschalige horeca of productie- of verkooppunt voor streekproducten.

Vooralsnog actief als boerderij en valt buiten het ontwerpgebied. Beide boerderijen liggen aan de Kreek Weltevree waardoor ook een samenwerking of thematische verbinding mogelijk is tussen de twee.

Archeologische Vindplaats - park

De grootste archeologische in-situ Vindplaats van Nieuw Valkenburg ligt aan de Noordzijde en vormt vanaf afslag Valkenburg-West de groene entree 'het moment van thuiskomen' voor Nieuw Valkenburg. De doelstelling voor deze locatie is een representatieve parkachtige entree te maken met een goede inpassing van infrastructuur, archeologie en programma.

Op deze plek is ruimte om een programma te vestigen dat bijdraagt aan het gebruik als park en waarmee de rijke geschiedenis beleefbaar gemaakt kan worden. Gedacht wordt aan een restaurant, kinderboerderij

en dergelijke. Aangevuld met eventueel een museum, een educatieve installatie, een op de geschiedenis geïnspireerde speelplek of een landschappelijk ontwerp. De inrichting van deze belangrijke publieke ruimte wordt in een latere fase nader uitgewerkt in nauw overleg met archeologen, cultuurhistorische verenigingen en de bewoners.

Op deze locatie zijn aanwijzingen gevonden voor de aanwezigheid van (pre)historische nederzettingen. Om de vindplaats te bewaren voor de mogelijke opgraving in de toekomst mag de ondergrond zo weinig mogelijk verstoord worden door (diepe) funderingen en beplanting. Wel kunnen er ingrepen plaatsvinden, met archeologisch gevoelig bouwen en landschapsinrichting.

Centrum

De nieuwe dorpskern met een concentratie van voorzieningen en winkelprogramma wordt een belangrijke bestemming voor dagelijkse boodschappen en een ontmoetingsplek voor alle inwoners in het hart van Nieuw Valkenburg.

Het centrum is strategisch gelegen, op loop- en fietsafstand van het merendeel van de woningen, op het kruispunt van de twee Valkenburgse banen. Het centrum is daardoor gemakkelijk te vinden, en vlot en aangenaam bereikbaar via de landschappelijk ingebedde fiets- en voetpaden langs de banen.

Het is niet de bedoeling dat het centrum bezoekers en verkeer aantrekt van buiten Nieuw Valkenburg. Daartoe ligt het centrum meer centraal in de wijk in plaats van dicht bij de ontsluitingspunten van de N206. Wel moet het centrum goed toegankelijk zijn voor logistiek van buitenaf en voor bewoners die alsnog met de auto boodschappen willen doen. Om die reden ligt het centrum goed ontsloten aan de hoofdwegen van het raamwerk. Ook de lokale buslijn kan hier halteren. Het centrum ligt bovendien op loopafstand (ca. 800m) van de HOV halte. Op de fietstocht van de HOV halte terug naar huis, vormt het centrum een handige tussenstop.

Door de ligging aan de kruising van de landingsbanen krijgt het centrum ook een uitgesproken landschappelijke kwaliteit. Door de winkelvorm in het Noordelijke kwadrant te positioneren krijgt het een optimale bezonning langs de Zuidoost en Zuidwest georiënteerde gevels langs respectievelijk de Lange en Korte Landingsbaan. De landschapsinrichting krijgt hier een karakter dat past bij een dorpscentrum en dat wordt geactiveerd door horeca en terrasjes. De Lange Landingsbaan krijgt er een haventje.

Ook aan de overzijde van de landingsbanen kunnen voorzieningen gesitueerd worden zoals een kerk, zorg- of buurtcentrum, zodat het centrumgebied over de landingsbanen heen springt en de publieke ruimte rond deze kruising maximaal wordt benut.

- Ⓢ Winkencentrum
- Ⓥ Voorzieningen (maatschappelijk en/of commercieel)
- Ⓢ1 2 Basisscholen (Brede School)
- Ⓢ2 Basisschool
- ⓖ Gezondheidscentrum
- Ⓚ Kerk
- * Bestaande karakteristieke plekken
- Zoekgebied voorzieningen
- De Vindplaats
- Watertuinen
- Centrum
- Ontwikkeld gebied derden



Levendigheid op bijzondere plekken in de hoofdstructuur

Bij de ontwikkeling van het raamwerk is het belangrijk dat de belangrijke openbare ruimtes worden geactiveerd door een programmatische inrichting (zoals sport, speelplek, marktplein, stadslandbouw) of door maatschappelijke voorzieningen in aangrenzende bebouwing (winkels, scholen, horeca, voorzieningen). Het is belangrijk om deze voorzieningen in te zetten op de meest strategische plekken in het raamwerk, met name op de kruisingen van hoofdstructuren. Zo komt het voorzieningencentrum op de kruising van de lange en Korte Landingsbaan en worden scholen gesitueerd op de kruising van hoofdassen in het fietsnetwerk en de Korte Landingsbaan.

Aantrekkelijke HOV Haltes

De haltes van het Hoogwaardig Openbaar Vervoer (HOV) worden plekken met een aangenaam verblijfsklimaat door de landschappelijke inrichting en hoogwaardige halte-infrastructuur. In overleg met de provincie zal worden gekeken naar 'Slimme haltes', bijvoorbeeld met vermelding van wachttijden en overstapmogelijkheden op andere vervoersmodi. Ook is er aandacht voor beschutting, toegankelijkheid en zitgelegenheid.

Het is ook wenselijk bij de halte een kiosk, koffietent of buurtwinkel voor snelle boodschappen te voorzien. Dit soort voorzieningen maakt het gebruik van het openbaar vervoer aantrekkelijk. Ook een pick-up point voor pakketjes, een goede fietsenstalling en Kiss & Ride infrastructuur horen daarbij.



Dorpse levendigheid



Horeca en buurtwinkel nabij de HOV halte



Marktplein met verblijfskwaliteit



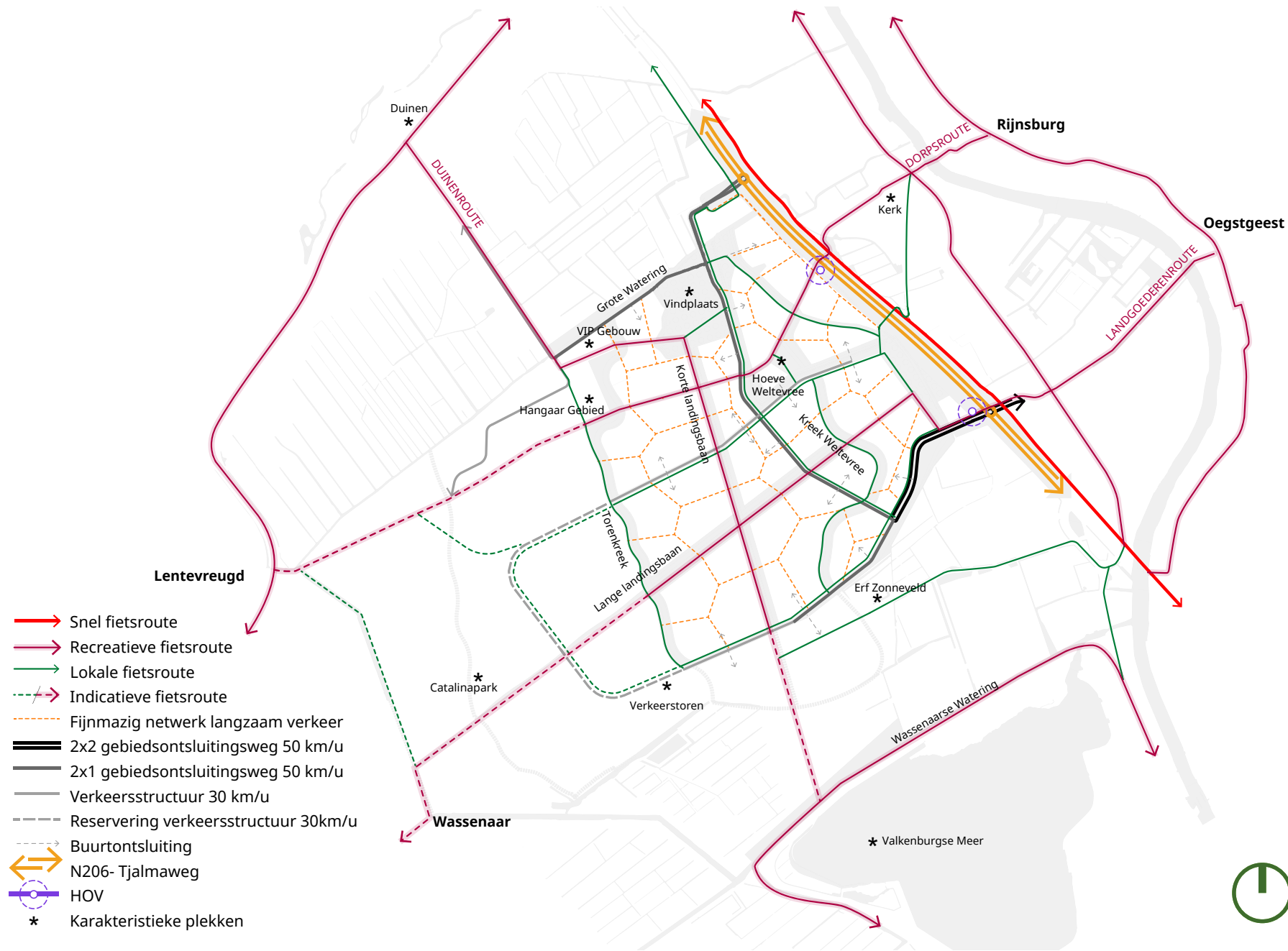
Slimme HOV halte



Levendige en veilige HOV halteomgeving



Reuring aan het water



Fijnmazig netwerk van wegen, paden en routes

3.5 Fijnmazig netwerk van langzaam verkeerroutes

Nieuw Valkenburg wordt een toonbeeld van duurzame mobiliteit. Het gebied wordt dooraderd met een netwerk van wandel- en fietsroutes dat de belangrijke oriëntatiepunten en nabijgelegen externe bestemmingen verbindt en optimaal aansluit op het openbaar vervoer. De auto is te gast.

Duurzame Mobiliteit

Nieuw Valkenburg wordt zo vormgegeven dat het aantal en de lengte van verplaatsingen beperkt worden en bij voorkeur met duurzame vervoersmodi worden afgelegd. Om pendelverplaatsingen te beperken is het aan te moedigen dat een deel van de bewoners in Nieuw Valkenburg ook aan huis, in de buurt of op fietsafstand werkt.

Met de komst van de E-bike is de gemiddelde fietsafstand vergroot van 7 tot wel 15 kilometer. Daardoor is vanuit Nieuw Valkenburg niet enkel de Boulevard van Katwijk en het Centrum van Leiden (5 a 6 kilometer) vlot per fiets bereikbaar, maar meteen ook het centrum van Den Haag (15 kilometer). Ook een goed voorzieningenaanbod met winkels, onderwijs en zorg wordt op fietsafstand gepland. Daardoor is de fiets het aangewezen transportmiddel voor veel van de dagelijkse verplaatsingen.

Naast functionele mobiliteit wordt er ook ruimte geboden aan 'enjoyable mobility'. De groenblauwe hoofdstructuur in het gebied biedt uitgebreide mogelijkheden aan recreatieve langzaam

verkeersroutes, zowel op het land als op het water. Plekken voor spel en sport worden hierdoor met elkaar verbonden. Deze routes zijn verbonden met recreatieve routes in de omgeving.

Langzaam verkeer

Nieuw Valkenburg krijgt een fijnmazig netwerk van hoogwaardige fiets- en wandelroutes, waarvan een groot deel autovrije verbindingen en vrijliggende fietspaden. De fietspaden zijn veelal voorzien van een lommerrijke laanbeplanting. De paden anticiperen op een breed spectrum van soorten langzaam verkeer: van skaters tot bakfietsen, van hardlopers tot voetgangers.

Hoofdroutes verbinden de belangrijkste bestemmingen binnen de buurt, zoals het centrum en de HOV haltes, en sluiten aan op regionale fietsroutes buiten de buurt, zoals de snelfietsroute Leiden-Katwijk.

Openbaar vervoer

Ook gebruik van openbaar vervoer wordt gestimuleerd, enerzijds door de haltes goed bereikbaar te maken en anderzijds door een hogere dichtheid van woningen in nabijheid van de haltes te positioneren. De HOV haltes nemen een bijzondere positie in en verbinden Valkenburg met het IC station van Leiden Centraal. Daarnaast zal ook een regionale (Den Haag-Lisse) en lokale (Katwijk-Leiden) buslijn door de buurt heen rijden. Zo ontstaat een fijnmazig netwerk van HOV, lokale en regionale lijnen.

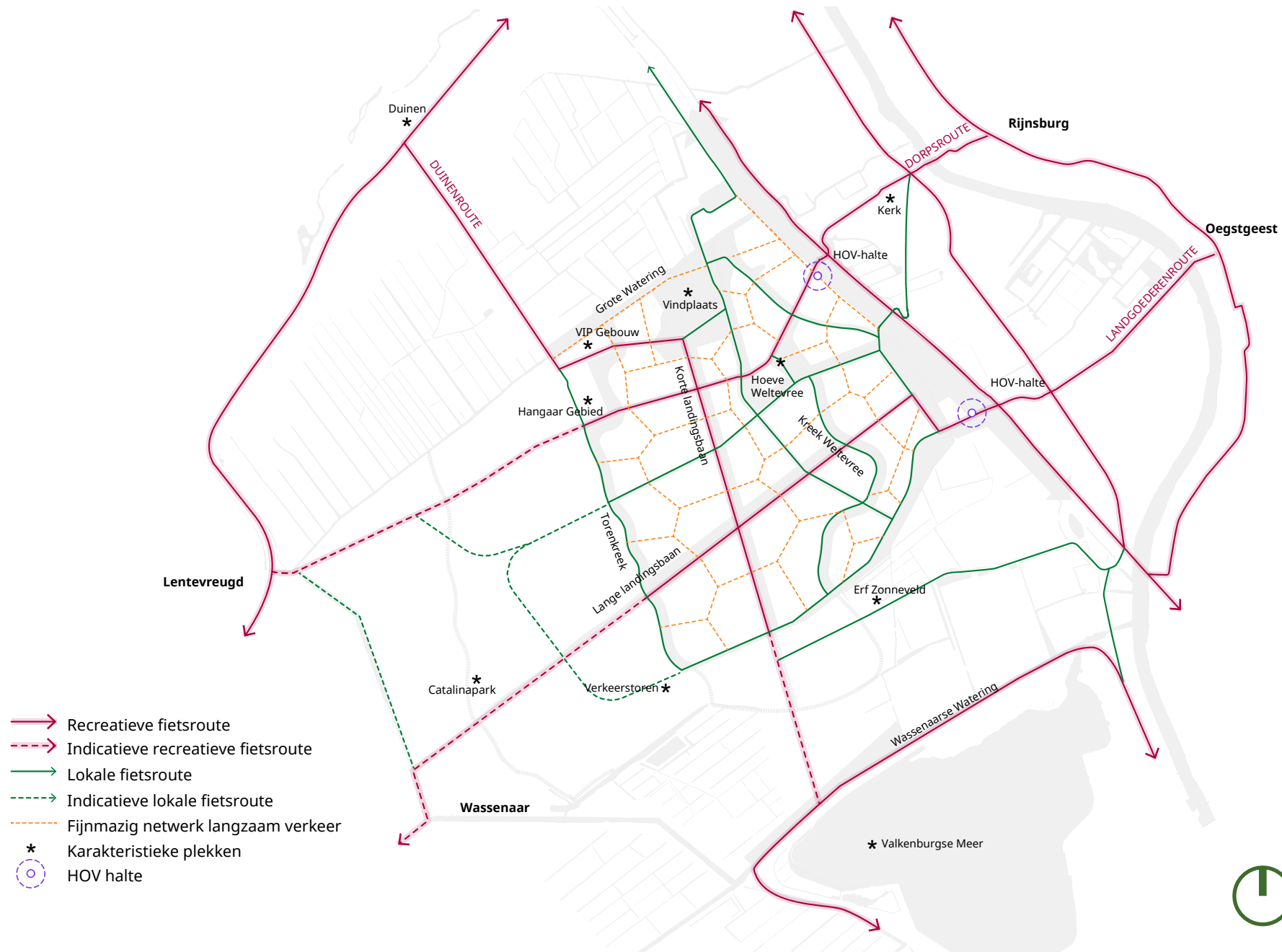
Auto en parkeren

De auto is te gast in grote delen van Nieuw Valkenburg, een autoluwere buurt vergroot het woongenot. De noodzaak voor autotoegankelijkheid tot gebieden wordt overal kritisch afgewogen. De ontsluiting voor de auto wordt binnen het raamwerk uiteraard wel goed en veilig geregeld.

Parkeerplaatsen worden zo veel mogelijk uit het zicht gesitueerd, toch is het vanwege het aantal te bouwen woningen ook nodig om parkeren langs de hoofdstructuur te faciliteren. Het heeft de voorkeur om bewoners te stimuleren tot het kiezen voor duurzame transportmogelijkheden zoals de fiets of het OV. Daardoor is de verwachting dat het aantal auto's in de wijk in de loop van de tijd af zal nemen en daarmee mogelijk ook de behoefte aan parkeerplaatsen.

Logistiek

De ambitie is om in Nieuw Valkenburg ook slim om te gaan met logistiek vervoer omdat dit verstorend werkt in een autoluwe gebied. Dit is een uitwerking voor latere mobiliteitsconcepten en het raamwerk voor het centrum.



Fijnmazig netwerk van lokale en regionale fietsroutes

Een optimale fietsinfrastructuur

Het raamwerk vormt een raster van doorgaande fietsverbindingen. Een aantal daarvan zijn geheel autovrij met een minimaal aantal kruisingen met autoroutes. Deze dubbelrichting routes hebben een breedte van 4 meter, zodat snel en traag (e-)fietsverkeer elkaar goed kunnen passeren. Fietsroutes zijn ook landschappelijk aantrekkelijk ingepast, bijvoorbeeld over de Valkenburgse banen en langs Kreken. Deze routes zijn ook autovrij.

Langs de hoofd-auto ontsluitingen liggen fietsroutes ook landschappelijk aantrekkelijk ingepast, vrij van het autoverkeer. In de buurten zijn ook grote delen autovrij, op de lokale straten zijn fiets- en autoverkeer gemengd.

Regionale routes verbinden nieuwe kern met omgeving

Dorpsroute

De dorpsroute verbindt de kern Valkenburg met Lentevreugd en loopt van het pontje over de Oude Rijn aan de Veerweg langs de Valkenburgse kerk, over de Rijnlandroute, de HOV Halte, en via boerderij Weltevree, over de Korte Landingsbaan, naar de Blauwe Hangaar, via het hangaargebied richting Lentevreugd.

Landgoederenroute

De landgoederenroute verbindt Oegstgeest met Wassenaar en komt door het zuidelijk deel van Nieuw Valkenburg. Via het Limespark en de HOV Halte Oost over de Lange Landingsbaan door de Groene Zone naar Wassenaar.

Duinenroute

De Duinenroute vormt de belangrijkste noord-zuid as in het langzaam verkeersnetwerk. Deze route loopt van de duinen via het barrakendorp, de Mient Kooltuin naar het VIP-gebouw en de Vindplaats over de Korte Landingsbaan langs het centrum via de haven naar de Torentuin en het Valkenburgse meer. Naast deze routes lopen ook belangrijke langzaam verkeersroutes langs de Torenkreek, Kreek Weltevree, over de Lange Landingsbaan en langs de Lanen.

Fijnmazig netwerk voor langzaam verkeer

Naast de hoofdroutes zoals vastgelegd in het raamwerk komt er ook een fijnmazig netwerk van aangename loop- en fietsroutes door de buurten heen. Deze secundaire routes maken met enige continuïteit verbindingen door de verschillende ontwikkelvelden heen. Daardoor ontstaan tal van vlotte en informele doorsteken voor langzaam verkeer in de buurten. Deze leggen ook frequente verbindingen tussen de buurten en de landschappelijke hoofdstructuren zoals de kreken en banen, zodat deze landschappelijke kwaliteit vanuit de buurt goed toegankelijk is.

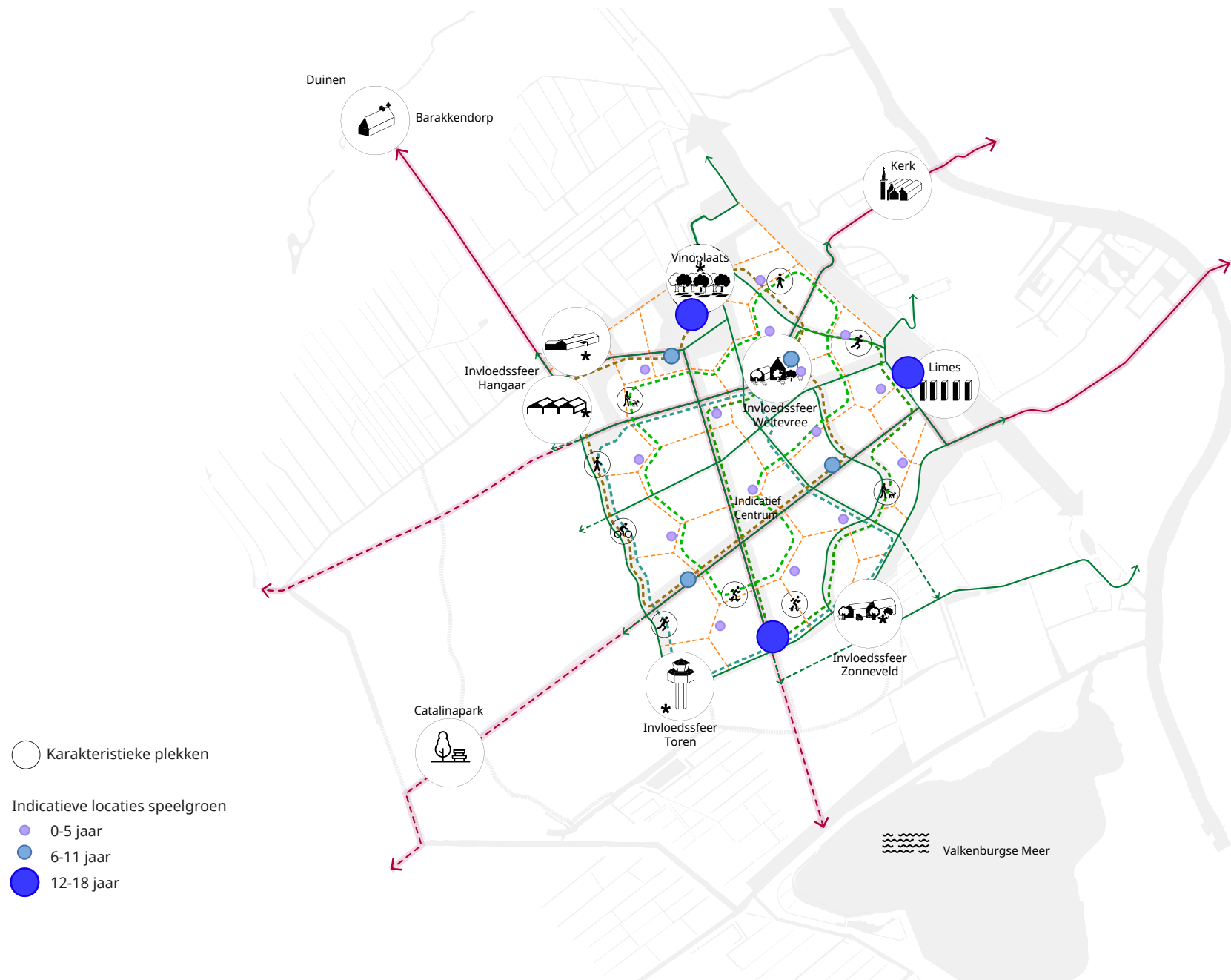
Ook zijn er met regelmaat loop- en fietsverbindingen over de watergangen heen, zodat deze geen barrières vormen. Nabij oriëntatiepunten zoals de HOV haltes en het centrum, is het netwerk van wandel- en fietsroutes nog fijnmaziger.

Het fietsnetwerk kent in ieder geval een maaswijdte van maximaal 500 meter afstand tussen fietsverbindingen.

Voor voetgangers is het netwerk nog fijnmaziger met wandelpaden in het raamwerk en in de buurten. De routes in de buurten hebben een geknikt, dorps karakter met beperkte rechtstanden. Daarbij is een goede oriëntatie en vindbaarheid (way finding) wel een aandachtspunt.



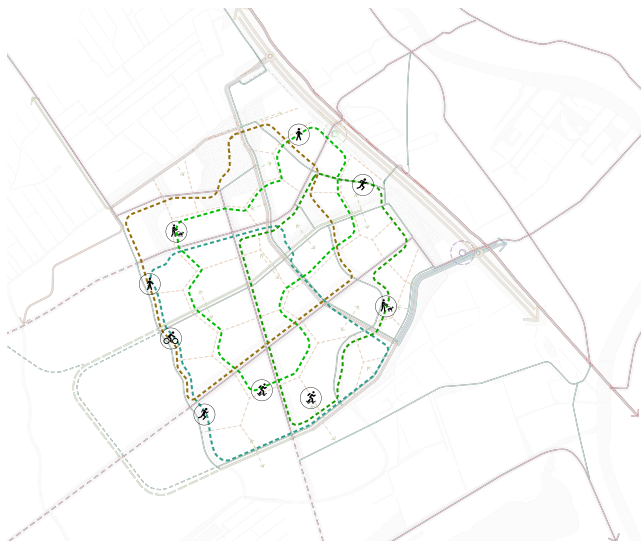
Sfeerimpressie langzaam verkeer



Recreatief netwerk van attractieve 'rondjes om het blok'.

Recreatie en beleving

De aantrekkelijke landschappelijke hoofdstructuren, het netwerk van comfortabele langzaam verkeersroutes en de diverse levendige bestemmingen binnen Nieuw Valkenburg en in de omgeving vormen samen een krachtige recreatieve infrastructuur die het woongenot in Nieuw Valkenburg versterkt. De krek en de oude landingsbanen vormen een recreatief netwerk dat uitnodigt voor een 'rondje Nieuw Valkenburg'. De oude en nieuwe oriëntatiepunten zoals de hoeves, de torentuin of het voorzieningencentrum worden leuke bestemmingen voor een koffiepauze op de wandeling. De krek en landingsbanen sluiten aan op recreatieve routes door de landschapsruimtes in de omgeving en nodigen uit voor wandelingen naar het strand, de polders, de oude kern van Valkenburg of het Valkenburgse meer.

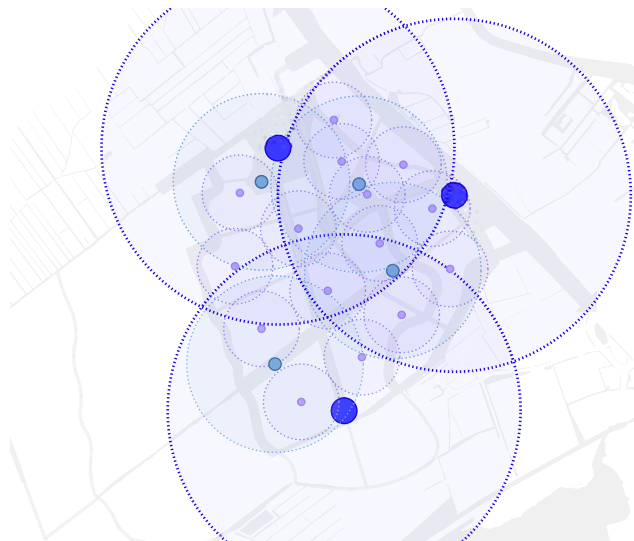


Het fijnmazige netwerk maakt diverse rondjes mogelijk

De recreatieve plekken en routes verschillen in uitstraling en bieden diversiteit in beleving. Er is een veelzijdige keuze in snelle en langzame, dorpse of landschappelijke routes. Met het fijnmazig netwerk is het voor zowel spelende kinderen als ouderen met rollators mogelijk een ommetje te maken en hebben ook wielrenners en hardlopers de mogelijkheid zelf hun grotere of kleinere rondje samen te stellen.

Buurtpleintjes en speelplekken

Met de ontwikkeling van de bebouwing wordt ook een fijnmazig netwerk van openbare ruimtes en verblijfsplekken aangelegd in de buurten. Pleintjes, speeltuintjes en hofjes bieden ruimte voor collectief gebruik. Het vormen ontmoetingsplekken voor het buurtleven.

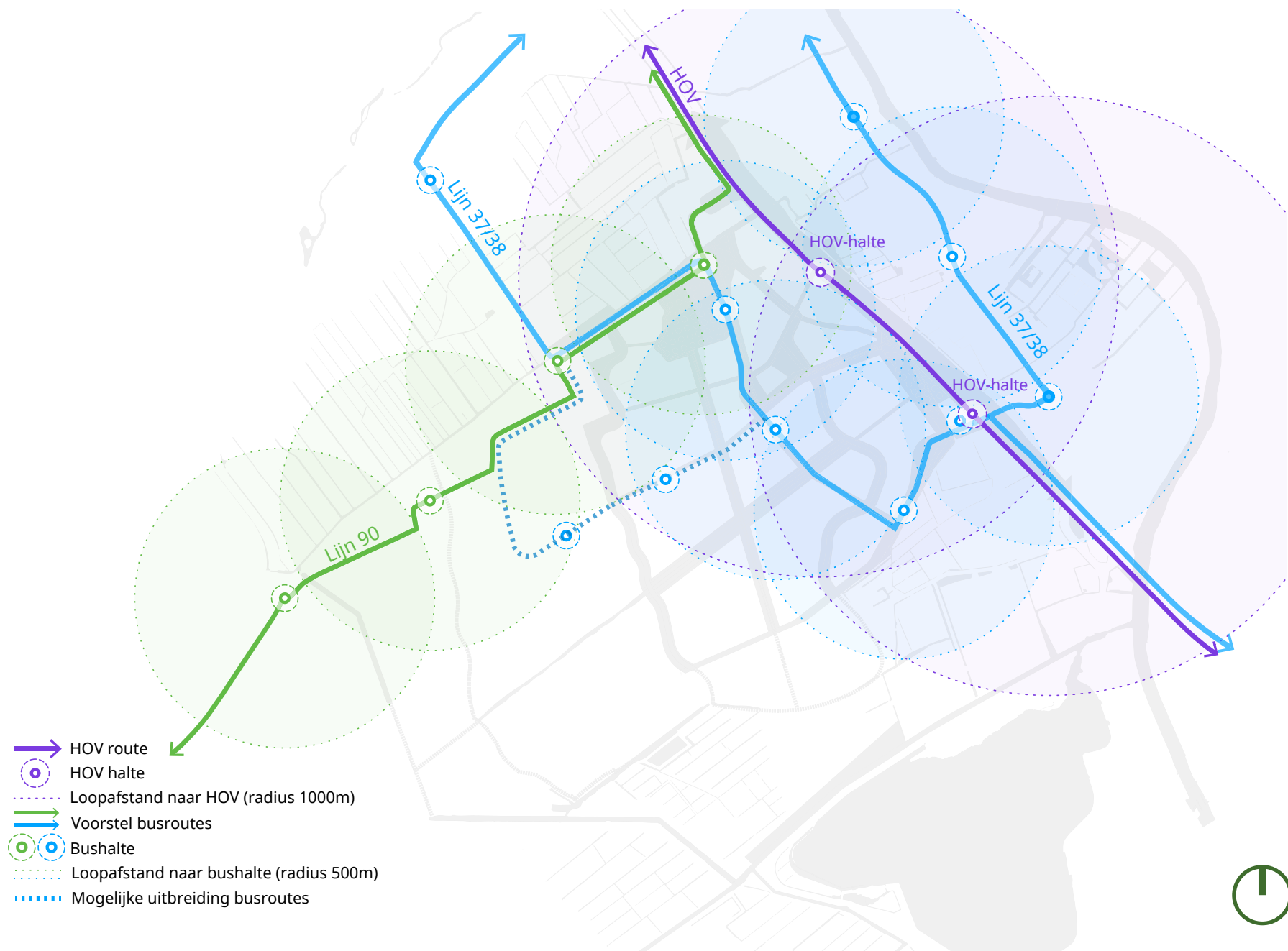


Speelplekken liggen op loopafstand

Binnen het plangebied wordt de binnen gemeente Katwijk gebruikelijke norm van 3% van de oppervlakte van de ontwikkelvelden toegepast, als speelgroen voor diverse leeftijdsgroepen. Daarvan is 2% opgenomen in de hoofdstructuur en is 1% te voorzien in de buurten (met name voor 0-5 jarigen). De volgende speelvoorzieningen worden ingepland in het raamwerk:

Speelgroen

Leeftijds- groep	Afstand (m) tot woning	Ruimtereservering (m ²)	
		Speel- voorziening	Groen omzoomd
● 0 - 5	150	250	350
● 6 - 11	350	1250	2500
● 12 - 18	700	2000	4000



Een hoogwaardig openbaar vervoersaanbod

Tussen Katwijk aan Zee en Leiden Centraal is een hoogwaardige openbaar vervoerverbinding actief. Voor deze verbinding wordt door de provincie Zuid-Holland, na aanleg van de Rijnlandroute/Tjalmaweg, een vrijliggende HOV-baan aangelegd. Ter hoogte van Nieuw Valkenburg worden uiteindelijk twee HOV haltes gerealiseerd. Na gereedkomen van de Tjalmaweg afritten aan Nieuw Valkenburg zal er een tijdelijke HOV bushalte gefaciliteerd worden. In het ontwerp van de HOV buslijn is rekening gehouden met mogelijke vertraming in de toekomst.

Bijkomend worden een regionale en lokale buslijn voorzien die dieper de buurt inrijden. Dit zorgt voor een aanvullende dekking met een goede overstapmogelijkheid op het HOV. Het routeverloop van de lokale buslijnen 90 en 37/38 moet worden aangepast voor deze ontsluiting van de nieuwe woonbuurt. Een (zelfrijdende) shuttlevverbinding tussen de buurt en de HOV haltes behoort op termijn wellicht tot de mogelijkheden.

In de nabijheid van de HOV haltes voorziet het raamwerk in een hogere bebouwingsdichtheid. Daardoor wordt het gebruik van openbaar vervoer vergemakkelijkt en aangemoedigd.

De inrichting van de haltes is van groot belang voor de aantrekkelijkheid van deze vervoersoptie. Zo worden wachttijden digitaal aangegeven en kunnen reizigers beschut wachten in een aantrekkelijk en sociaal veilig ingerichte openbare ruimte. Ook ruimte om de fiets te stallen op een kwalitatieve wijze behoort tot de opgave.



Kwalitatieve vormgeving van de fietsenstalling - De Fietsappel, KuiperCompagnons



Klimaatadaptieve HOV banen - Twente



Hoogwaardig openbaar vervoer

-  N206- Tjalmaweg
-  2x2 gebiedsontsluitingsweg 50 km/u
-  2x1 gebiedsontsluitingsweg 50 km/u
-  Verkeersstructuur 30 km/u
-  Reservering verkeersstructuur 30km/u
-  Buurtontsluiting



De auto te gast

Het raamwerk voorziet een compacte auto-ontsluitingsstructuur. De buurten worden zo veel mogelijk autoluw ingericht.

De belangrijke landschappelijke dragers zoals de kreken en de landingsbanen, zijn zo veel mogelijk vrij van autoverkeer, op een zo beperkt als mogelijk aantal kruisingen na. Dit komt de kwaliteit van deze publiek ruimtes en de algemene perceptie van Nieuw Valkenburg ten goede.

Autoverkeer bereikt het gebied via twee knooppunten op de Rijnlandroute, waarbij circa 2/3 van het verkeer via de entree Oost komt en circa 1/3 via entree West. In de nabijheid van de ontsluitingspunten is er een 50km/u regime dat zo snel als mogelijk overgaat in een 30 km/u regime.

Ook gaat de ontsluitingsstructuur zo snel als mogelijk naar compacte profielen met 2 rijstroken in plaats van meer rijstroken. Bij de HOV haltes is een kiss&ride parkeerplek wenselijk om passagiers af te zetten bij de halte. De buurten worden zo veel als mogelijk vrijgehouden van doorgaand autoverkeer. Ook het winkelcentrum en schoolomgevingen worden autoluw ingericht, in het belang van fietsers en voetgangers.

Deelauto's

Door toename van deelauto's zal het particulier autobezit en daarmee de nood aan parkeerplekken dalen. Parkeerplekken gereserveerd voor deelauto's of plekken voor gehandicapten kunnen wel op meer zichtbare plekken worden ingepast.

Parkeren

Om de zichtbaarheid van auto's te beperken, wordt de auto zoveel mogelijk uit zicht geparkeerd. Een fijnmazig en goed bereikbaar OV-netwerk en fietsnetwerk met een bijhorend logisch en stimulerend regime van parkeernormen en (minder zichtbare) vormgeving van parkeren is het totaalpakket waarmee de locatieontwikkeling kan plaatsvinden.

Er volgt een uitwerking van een nieuw parkeerbeleid waarbij parkeernormen gehanteerd zullen worden van gemiddeld 1,3 nabij HOV en 1,8 voor het overige deel van Nieuw Valkenburg. Van deze parkeernormen is 0,3 bestemd voor bezoekers, waarvoor in de openbare ruimte parkeerplaatsen gerealiseerd zullen worden.

Door een totaalpakket van onder andere optimale fietsinfrastructuur, openbaar vervoer en auto's zoveel mogelijk "uit het zicht", wordt gestreefd naar beïnvloeding van de modal-shift van de toekomstige bewoners. De uitwerking van duurzame mobiliteit volgt nog. De kaders hiervoor worden vastgelegd in gemeentebestuur en het bestemmingsplan. De implementatie gebeurt bij de planuitwerking van de ontwikkelgebieden.



Nabijheid en zichtbaarheid van deelauto's



Deel 4

Nieuw Valkenburgse buurten

Deel 4 | Nieuw Valkenburgse buurten

4.1 Inclusieve kern van de toekomst

Nieuw Valkenburg moet zich gaan ontwikkelen naar een dorp met karakteristieke buurten. In deze buurten dienen de verschillende bewoners zich thuis te kunnen voelen, zowel gezinnen als alleenstaanden, ouderen, mensen met een fysieke of geestelijke beperking, gemeenschappen en mensen die wonen en werken willen combineren.

Dit hoofdstuk vormt de leidraad voor de uitwerking van de buurten en formuleert ontwikkelingsprincipes om te waarborgen dat de buurten en het raamwerk samen het karakter gaan vormen van Nieuw Valkenburg - 'de inclusieve kern van de toekomst'.

De buurten in dit raamwerk hebben verschillende karakters, passend bij de omgeving die met het raamwerk is gecreëerd. Bepalend in het raamwerk zijn het in-situ gebied, de krekens, de lanen, ligging van het winkelcentrum en de limes-zone. De woningtypen (zoals rijwoning, twee-onder-één-kap, appartement) zijn zodanig gesitueerd dat ze goed tot hun recht komen in het raamwerk. Hogere woningdichtheid bij locaties die dat nodig hebben (voorzieningen, winkels, HOV) en lagere dichtheden nabij parken en op de overgang naar de omgeving (Mient Kooltuin, park, limes). Op de volgende pagina's worden de principes en

het karakter van de buurten nader toegelicht. Op hoofdlijnen staat de stedenbouwkundige opzet, de inrichting en de architectonische vormgeving geformuleerd. In het profielenboek staat dit specifiek voor de openbare ruimte toegelicht. Dit tezamen vormt de basis voor uitwerking in een kwaliteitsplan per bestemmingsplangebied (zie het laatste hoofdstuk 'Vervolg').

De ontwikkeling van de buurten gebeurt per buurt of een cluster van meerdere buurten. In de loop der tijd zullen verschillende partijen betrokken zijn bij de uitwerking, zoals dit normaal is bij een omvangrijke gebiedsontwikkeling als deze. Deze leidraad voor de buurten geeft aan op welke wijze om moet worden gegaan met de gestelde ambities en is de eerste stap in het borgen van de kwaliteit over de lange termijn. Daarbij wordt gestuurd op de volgende hoofdzaken:

1. De buurten een adres hebben aan het raamwerk. Dat betekent dat niet per vlek uiteenlopende karakters worden ontwikkeld maar dat het raamwerk leidend is.
2. De interne verbindingen/netwerken van de buurten (wegen, water, groen) naadloos aansluiten op de aangrenzende buurten op en het raamwerk.
3. De stedenbouwkundige opzet en de architectuur van de buurten aansluit bij de ambitie van een hedendaags 'dorps' karakter.

Ten behoeve van de programmatische invulling heeft het ontwerp bureau Mulleners&Mulleners een proefverkaveling uitgewerkt voor Nieuw Valkenburg. Enkele fragmenten uit deze studie zijn opgenomen in deze uitwerkingsparagraaf.



Nieuw Valkenburg | Dit sfeerbeeld geeft een impressie van het landschappelijk raamwerk en de buurten

4.2 Sfeerbeeld Nieuw Valkenburg

Dorpen kennen een hoge mate van locatie gebondenheid. Het sociale aspect van dorps wonen is belangrijk: verbinding en betrokkenheid met elkaar, kleine schaal en niet anoniem.

In nieuw Valkenburg is deze solide basis aanwezig in de organisatie van het landschappelijke raamwerk waarin de bestaande en historische waarden zijn benut: de oude wegenstructuur die als fietsroutes worden hergebruikt, de herkenbaarheid van de structuur van de landingsbanen, karakteristieke gebouwen die worden hergebruikt zoals de hangars en de verkeerstoren. Zichtlijnen en bijzondere gebouwen (bakens), zoals de kerk of de watertoren, zorgen voor makkelijke oriëntatie en herkenbaarheid, zodat een gevoel van “thuis komen” ontstaat bij het binnen rijden van het dorp.

Hoofdstructuur en buurten beïnvloeden elkaar wederzijds. Zo worden bevaarbare kreken in het gebied aangelegd waardoor je met een sloepje van je woning naar de Oude Rijn kunt varen. Aan de hoofdstructuur van Lanen worden bestaande en nieuwe ontsluitingsstructuren toegevoegd van straatjes, paden en steegjes zodat een fijnmazig netwerk ontstaat. Door het centraal stellen van fietser en voetganger, kan op

buurniveau de auto plaats maken voor ruimte voor ontmoeting, spelen en rust.

Waar de structuren elkaar ontmoeten ontstaat als vanzelf een bijzonder moment: een bruggetje met uitzicht over de kreek, een pleintje waar mensen elkaar ontmoeten in de zon, een moment van thuiskomen. De hoofdstructuren en kruisende momenten spelen een belangrijke rol in de identiteit van de buurten.

De landschappelijke kwaliteit van het raamwerk wordt ook goed beleefbaar in de buurten. Kleine kreken, sloten, wadi's en groene plekken en routes dooraderen iedere buurt en leggen de verbinding met de grotere landschappelijke elementen. Parallel aan de functionele verbondenheid met de kreken en banen maakt de verbindende water en groenstructuur een sterke visuele relatie tussen buurt en raamwerk, waardoor een 'sense of place' ontstaat.

Deze structuren verrijken ook het raamwerk, zonder hiermee te willen concurreren. Het zijn kleinschaligere structuren met een dorps karakter. Ze zijn vaak ook informeler van aard. De landschappelijke inprikkers

hebben vaak ook een rol in het watersysteem en mogelijk zijn die watertjes bevaarbaar met aanlegplekken bij de woning.

De drie buurten

De raamwerkelementen in het plan bieden aanknopingspunten voor het maken van drie onderscheidende buurten in het ontwerpgebied, als eerste stap in de ontwikkeling van Nieuw Valkenburg:

- De Centrumbuurt; aan het Limespark en de kruising van de Korte en Lange Landingsbaan
- De Vindplaatsbuurt; tussen het gelijknamige archeologische park en het Hangaargebied
- De Watertuinen; aan de Torenkreek en Korte en Lange Landingsbaan.

In de nadere uitwerking van de deelplannen is te onderzoeken op welke manier de thematische gelaagdheid van deze plekken benut kan worden om het karakter van de buurt te versterken.



Water als verbindende, ruimtelijke drager - Ypenburg Biesland



Collectieve tuinen en informele buurtplekken



Groen en compact karakter van straten en steegjes, geknikte zichtlijnen



Duurzame, gebakken materialen - Brandevoort



Collectieve en individuele woonvormen om het groen - Klein Kadoelen Amsterdam Noord



Eigentijds, individueel, maar wel in harmonie - De Smaaktuin, De Zwarte Hond



Spelen onder toezicht - De Smaaktuin, De Zwarte Hond



Grote Watering, Valkenburg (bron Rijnland)



Groene collectieve ruimte - Loenen aan de Vecht

4.3 Rijkheid en diversiteit

Een dorp kenmerkt zich door veelzijdigheid. De openbare ruimte is door de tijd heen gevormd naar wens of noodzaak voor gezamenlijk gebruik (de kerk of de waterpomp) en de vereiste ruimte voor mobiliteit (steegjes, straatjes). Maar ook door inbedden van lokale landschapselementen (de oude eik) of bijzonder gebruik (veemarkt).

De bebouwing is ontstaan op basis van behoeftes, eigenheid en financiële mogelijkheden van de bewoners (stallen, ambtswoning, begijnhof), maar is ook het resultaat van de ligging in het dorp. In de dorpskern komt iedereen bij elkaar waardoor hier een dichtere bebouwing en een grotere functiemix is ontstaan dan aan de randen.

Met een aantal kenmerken kan omschreven worden op welke manier de 'dorpse kwaliteiten' zich manifesteren in de opzet van de openbare ruimte, de vormgeving/uitstraling van de gebouwen en de manier waarop het individu en het collectief zich de ruimte in een dorp eigen maken:

1. Dorpen kennen een buitengewone diversiteit binnen een vrij consistente basisstructuur (zoals een dorpstraat, een brink, lanen- of vaartenpatroon).
2. Buurtstraatjes kennen relatief korte rechtstanden en hebben een eenvoudig profiel waarin parkeren het straatbeeld niet domineert. Parkeren voor bezoekers kan in het wegprofiel komen, het overige parkeren wordt bij voorkeur ingepast met parkeerplaatsen in een hofje, met groen omzoomd, of op eigen (binnen)terrein.
3. Er is vaak sprake van een grote diversiteit in kavels en opstallen die deels valt te verklaren door een moeilijk na te bootsen ontwikkeling in tijd.
4. Rijen van rijwoningen zijn niet te lang en worden gevarieerd.
5. Er wordt geleefd, er is ruimte om te wonen, werken, leren, zorgen en te ontspannen. Bewoners en ondernemers beschouwen hun kavel als een plek die aanpasbaar is naar de wenselijkheid van dat moment met meer of minder 'generaties'; meer of minder werkruimte. Een plek waar gehechtheid kan ontstaan in samenhang met het grotere geheel.
6. In een dorp zijn collectieve plaatsen gekoppeld aan programma; een dorps huis, kroeg en kerk aan het plein, het sportgebouw, buurthuis en de velden, de school en het schoolplein.
7. In een dorp is ruimte voor experiment in de meest brede zin van het woord.
8. Een dorp wordt mede gebouwd door particulieren: individueel en in collectieven. Projectmatige ontwikkelingen vinden plaats met de eindgebruiker in het vizier.
9. Er zijn diverse dakvormen, maar in Nieuw Valkenburg speelt het vangen van zonlicht ten behoeve van energie een belangrijke rol in de vormgeving ervan.
10. In het overgrote deel van dorpen hebben huizen tuinen.
11. In een dorp schikt de architectuur van gebouwen zich naar de context, met een intentie om een samenhangend en harmonieus doch divers straatbeeld te vormen. Op bijzondere plekken en voor bijzondere programma's krijgt de architectuur extra aandacht en kwaliteit.



De Vindplaats | Dit sfeerbeeld geeft een impressie van het landschappelijk raamwerk en de buurten

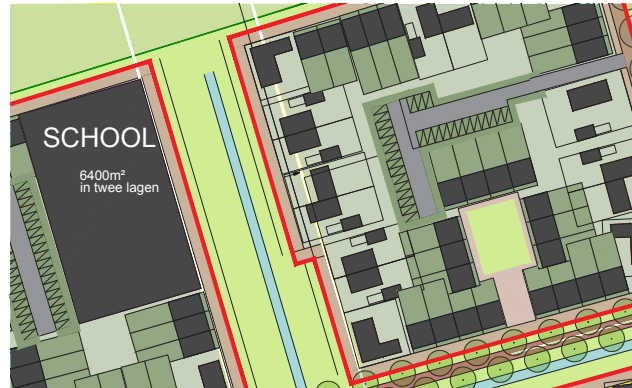
4.4 Het karakter van de buurten

De Vindplaatsbuurt

De Vindplaatsbuurt bevindt zich tussen het park van de archeologische Vindplaats, het hangaargebied, de Grote Wetering en de Broekweg. De buurt wordt doorsneden door het VIP-pad welke onderdeel is van de duinenroute (de regionale fietsverbinding tussen Polder/Leiden en de duinen). Dit is een ontspannen woonmilieu met een groen karakter. Het ontleent zijn karakter aan de ligging aan de Torenkreek en de relatie tot de parkachtige setting van de Vindplaats.

Het gebied krijgt een landelijk karakter door voortuinen met groene erfafscheidingen (hagen). De buurt krijgt meer formele randen met voorkanten langs de Korte Landingsbaan en de Oude Broekweg, en meer informele en groene randen langs de Vindplaats en de Torenkreek.

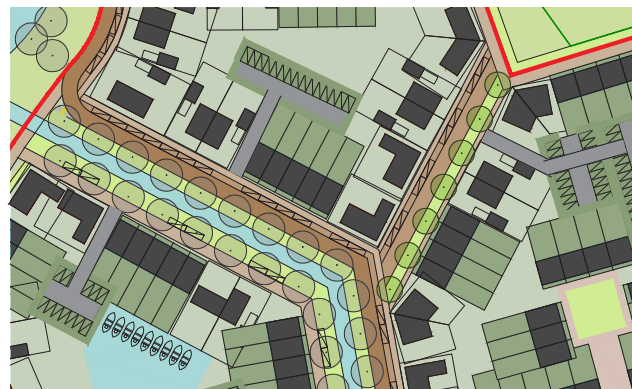
Rondom de Korte Landingsbaan kunnen voorzieningen komen of combinaties van wonen en werken.



Reuring door een rijke mix van wonen en voorzieningen



Losse korrel van bebouwing begeleiden de kreek



Subwatersysteem als oriëntatie voor buurtentrees
[uitsnede proefverkaveling Mulleners&Mulleners 2019]



Wonen aan water in de buurten - Kralingen, Rotterdam



Ontspannen wonen in een autoluw en groen gebied - Spicastraat, Groningen, ONIX



Gevarieerde bebouwing met ruimte voor individuele expressie

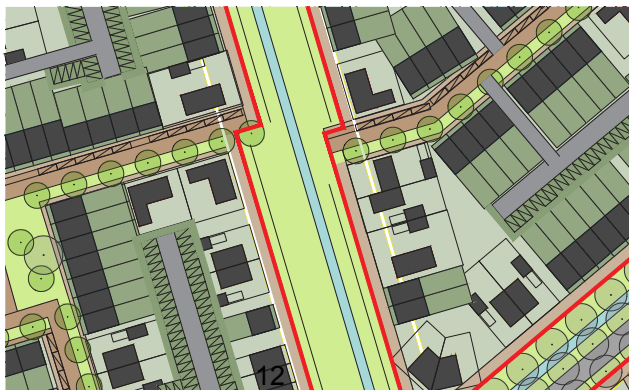


De Watertuinen | Dit sfeerbeeld geeft een impressie van het landschappelijk raamwerk en de buurten

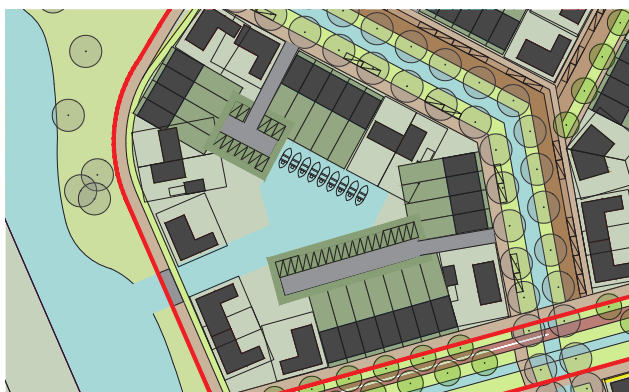
De Watertuinen

De watertuinen bevinden zich tussen Oude Broekweg, de Korte Landingsbaan, de Torenlaan en de Torenkreek. Dit woonmilieu ligt vlakbij de voorzieningen van het centrum, maar op afstand van de HOV haltes. De dichtheid en bebouwingstypologie varieert daarom van een meer gesloten bebouwing en een hogere dichtheid aan de Korte Landingsbaan, naar een meer ontspannen groen woonmilieu langs de Torenkreek. De buurt wordt gekenmerkt door (bevaarbare) waterlopen en insteekhaventjes met aanlegplekken in de buurt.

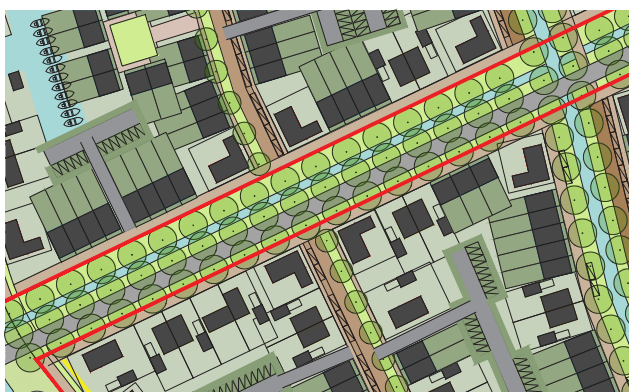
Op de hoeken bij de kruising van de landingsbanen liggen voorzieningen die een relatie aangaan met deze publieke ruimte en het centrumgebied. Langs de Korte Landingsbaan komen maatschappelijke en commerciële voorzieningen. De mogelijkheden daartoe zullen worden uitgewerkt in het bestemmingsplan.



Verspringende rooilijnen aan de Korte Landingsbaan



Insteek: het kreekwater wordt onderdeel van de woonomgeving



Slim doorzetten van interne routes, met een accent van hoekwoningen



Groene gezamenlijke ruimte - Loenen aan de Vecht



Daalse weg, Opbuuren, Utrecht



Wonen aan bevaarbaar water - Loenen aan de Vecht



De Centrumbuurt | Dit sfeerbeeld geeft een impressie van het landschappelijk raamwerk en de buurten

De Centrubuurt

De Centrubuurt ligt tussen de Dorpslaan (verlengde Achterweg), het Limespark, de Torenlaan en loopt door tot net over de Korte Landingsbaan. Het centrum wordt doorsneden door de Kreek van Weltevree en de Lange Landingsbaan. Het deel ten zuiden van de kreek wordt het levendige hart van Nieuw Valkenburg en aangeduid als Centrum-kern. Deze centrale ontmoetingsplek met een belangrijk deel van de voorzieningen voor alle inwoners. Net als in een dorpskern is de bebouwing hier compacter en met een hogere dichtheid dan in de omliggende buurten. De buurt bestaat hoofdzakelijk uit bouwblokken met een diverse invulling van woningtypes per blok, met zowel grondgebonden types als appartementenstgebouwen voor verschillende doelgroepen. Het deel ten noorden van de kreek wordt Centrum-limes genoemd en heeft een lagere dichtheid.

De bouwblokken hebben een meer gesloten karakter naar de Lanen en Landingsbanen toe, maar hebben een meer groen en open karakter langs de kreek. Langs de Korte Landingsbaan komen maatschappelijke en commerciële voorzieningen. De mogelijkheden daartoe zullen worden vastgelegd in het bestemmingsplan.

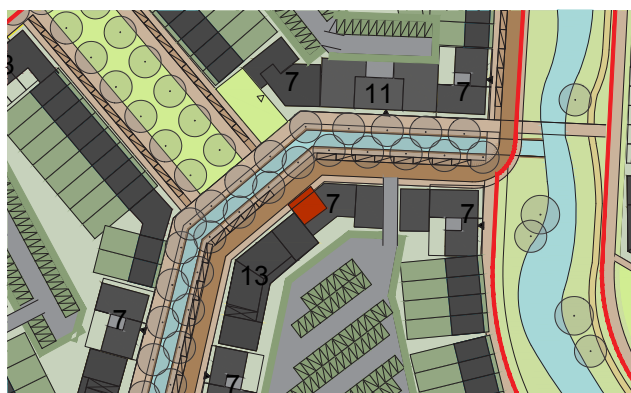
Het winkelcentrum ligt centraal in de wijk, gemakkelijk te vinden op de kruising van de Lange en Korte Landingsbaan. Daardoor is deze vlot en aangenaam te bereiken voor voetgangers en fietsers vanuit heel de wijk. De winkels en horeca zorgen voor reuring in de aantrekkelijke publieke ruimte rond de kruising van de landingsbanen. Een extra hoge begane grond van de bebouwing maakt de programmainvulling flexibel. Het winkelcentrum wordt compact met autovrije straten en pleintjes.



Compact centrum met verblijfsplekken



Levendigheid, Stadshagen, Zwolle



Een spel van geknikte straatjes



Rijwoningen en appartementen gecombineerd met slimme P oplossing

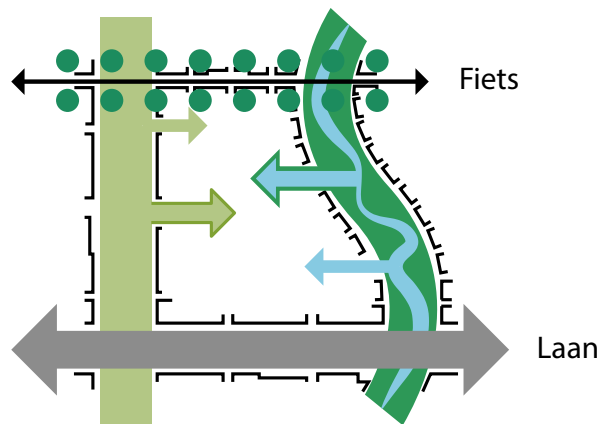


Verbijzondering waar landingsbaan en kreek kruisen
[uitsnede proefverkaveling Mulleners&Mulleners 2019]



Autoluwe woongebieden - Het Funen, Amsterdam, De Architecten Cie

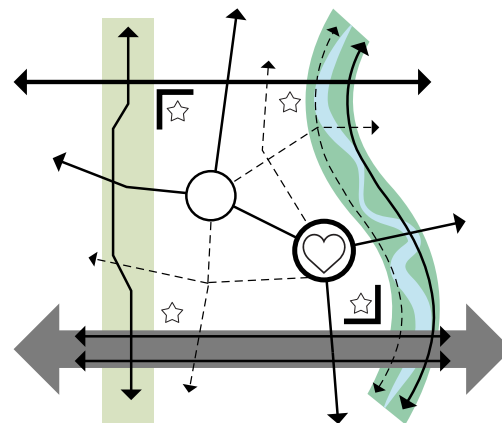
4.5 Samenhang en synergie



Relatie tot het raamwerk

De raamwerkelementen zoals de krek, de landingsbanen en de lanen vormen de belangrijkste openbare ruimtes in Nieuw Valkenburg en de route van thuiskomen naar de buurten. De buurten tonen zich naar het raamwerk en naar elkaar toe van hun beste kant. Er zal een variatie aangebracht worden in de wijze van oriëntatie van woningen aan het raamwerk. Soms voorkanten, maar ook representatieve kopgevels en zijtuinen. Aan krek zijn ook achterkanten mogelijk, vergelijkbaar zoals elders in de regio.

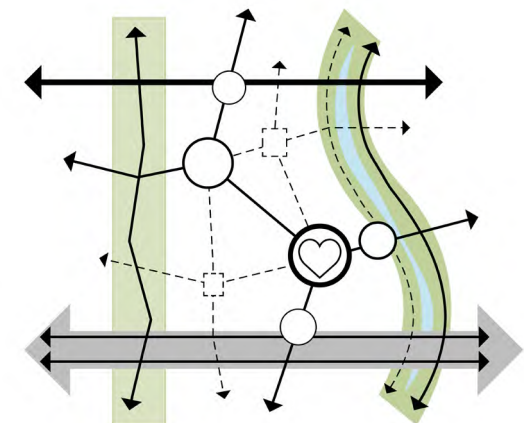
De buurten gaan ook een bijzondere relatie aan met de karakteristieke plekken. Zo staat bebouwing op een andere manier aan een kreek dan aan de Vindplaats en zo is de omgeving van de HOV halte anders in karakter dan die rond Hoeve Weltevree.



Herkenningpunten aan het raamwerk

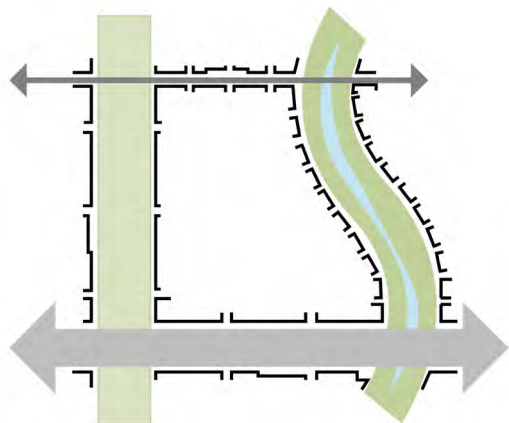
Aan de randen van de buurten markeert een bijzonder gebouw, of een herkenbare plek, de ligging van de buurt aan het raamwerk. Het zijn adressen die bewoners en bezoekers duidelijk maken waar ze wonen of naar toe gaan. Dit accent past bij de maat en schaal van de buurt en de overheersende bebouwing.

Een school, appartementen of een woning met bijvoorbeeld een afwijkend volume of materiaalgebruik zijn voorbeelden die de ligging van een buurt aan het raamwerk zichtbaar maken. Naast gebouwde accenten is ook openbare ruimte een manier om een plek te accentueren. Een pleintje, veldje of boomgroep zijn hiervan voorbeelden.



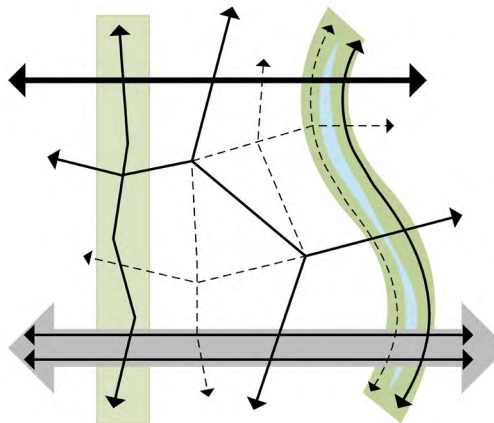
Collectiviteit in de buurtjes

Dorpse woonkwaliteit hangt niet alleen samen met ruimtelijke condities maar heeft ook een sociale component. In een kleinere buurt kent men elkaar, zijn er geschreven en ongeschreven regels en wonen verschillende mensen. Natuurlijk kan het buurtgevoel niet worden afgedwongen. Door in kleine eenheden, woningen rondom binnenhof of aan een parkje, te bouwen kan het buurtgevoel wel bevorderd worden. In de buurten worden daartoe interne en externe ontmoetingsplekken aangelegd. De externe plekken, pleintjes, parkjes en hofjes sluiten aan op de elementen van het landschappelijke raamwerk en verrijken daardoor de krek, banen en lanen door kleinschaligere plekken erlangs. De interne ontmoetingsplekken zijn op de buurt zelf gericht en hebben een eerder collectief karakter. Hier ontmoeten burens elkaar.



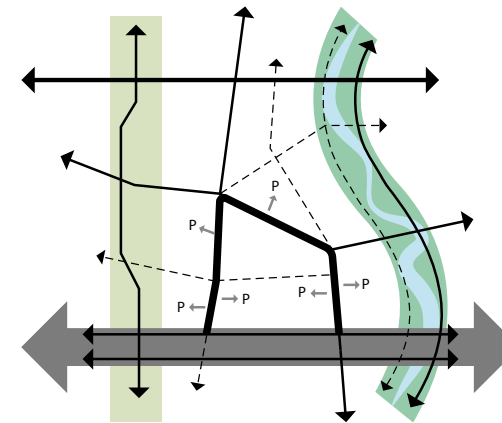
Adressen aan het raamwerk

De bebouwing maakt een duidelijke relatie met het raamwerk, en staat op een karakteristieke wijze aan een Kreek, een Landingsbaan of een Laan. Daarbij is binnen het dorps karakter afwisseling en verspringende rooilijnen steeds het uitgangspunt. Te grote repetitie moet vermeden worden. Langs de lanen, banen en harde kades is een meer gesloten bebouwingswand gewenst, met bebouwing die in de rooilijn staat of een delftse stoep heeft. De panden op deze plekken kennen een hogere begane grond en kunnen eenvoudig als woon-werkpand worden benut. Voortuinen zijn beperkt of ondiep van aard. Langs de kreek, zachte oevers en de Vindplaats is een meer open bebouwingsrand gewenst, bijvoorbeeld met vrijstaande woningen, twee-onder-een-kappers en urban villa's. Hier passen ook groene voortuinen bij.



Fijnmazig en verbonden routenetwerk

Naast de herkenbare hoofdstructuren in het raamwerk vormt een fijnmazig routenetwerk de verbinding tussen woningen, veldjes, pleintjes en hofjes. Door de buurt loopt een fijnmazig netwerk van wandel- en fietsroutes die ook met een zekere continuïteit doorlopen in de naastliggende buurten, met goede doorsteken over de raamwerkelementen heen. Achterpaden, voetgangerspaden en bruggetjes vormen een stelsel van informele routes tussen de buurtjes onderling. Deze langzaam-verkeer routes zijn een goed en prettig alternatief voor de auto. Naast de mogelijkheid om van a naar b te komen, kan er ook rondje gewandeld worden door de aaneengeschaalde landschapsstructuur.

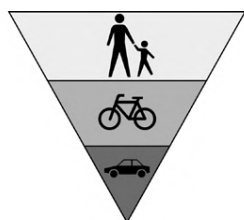


Compacte auto ontsluiting

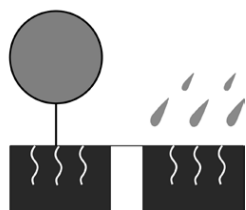
De parkeervoorziening ligt dicht bij de ontsluitingsroute, zodat een deel van de buurt auto-vrij of autoluw kan blijven. Dienst- en noodvoertuigen kunnen waar nodig gebruik maken van de langzaamverkeersroutes.



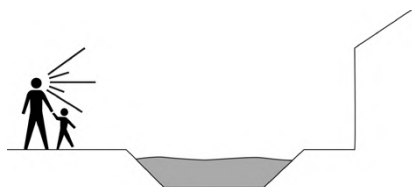
Geknikte dorpsstraten



Prioriteit voor voetganger en fietser



Groen en klimaatbestendig



Toegankelijke waterstructuur

Ontwerpprincipes openbare ruimte

De kenmerken van het 'orps karakter' worden vertaald naar ontwerpprincipes voor de openbare ruimte en bebouwing.

Parkeren uit het zicht

Auto's parkeren zo veel mogelijk uit het zicht. Langs de krekken, de landingsbanen en langs de gebiedsontsluitingswegen van 50km/u is langsparkeren incidenteel mogelijk indien dit verkeerskundig en landschappelijk goed kan worden ingepast. Langs overige wegen en in de buurten is langsparkeren mogelijk, bij voorkeur beperkt tot één zijde van de straat. De meeste auto's staan uit het zicht op eigen terrein of in parkeerhoven gestald. Fietsparkeren is architectonisch en landschappelijk goed ingepast en comfortabel, direct bereikbaar vanaf de straat.

Geknikte dorpsstraten

De profielen in de buurten zijn afwisselend landschappelijk en groen of juist smal, dorps en stenig van karakter. De wegen knikken waardoor er een wisselend perspectief is, een dorps en kleinschalig gevoel ontstaat en auto's langzamer rijden. In brede profielen kan de weg binnen het profiel knikken, bij geknikte wegen bewegen de kavels mee.

Prioriteit voor voetganger en fietser

De wegen zijn a-niveau (vlak) waardoor fietser en voetganger meer ruimte hebben en automobilisten hun snelheid aanpassen. Het groene karakter en knikkend verloop dragen bij aan een voetganger- en fietsvriendelijke uitstraling. Daarbij kunnen ook ontwerpprincipes voor een woonerf worden ingezet.

Groen en klimaatbestendig

Binnen het profiel van de wegen is vaak ruimte voor groen. Wadi's en greppels zorgen voor wateropvang, berging en een vertraagde afvoer. Straten blijven toegankelijk bij langdurige regenval of korte en hevige buien. Bomen zorgen voor verkoeling en nemen water op, inheemse soorten dragen bij aan de biodiversiteit.

Toegankelijke waterstructuur

De waterstructuur vormt een belangrijk openbare ruimte element in de buurt en is minstens aan één zijde publiek toegankelijk.

Ontwerpprincipes architectuur / beeldkwaliteit

Diversiteit in verkaveling

Een dorpse buurt bestaat uit verschillende type woningen met verschillende afmetingen van volume en kavel. Een goede menging draagt bij aan een dorps gevoel. Verspringende rooilijnen en verschillende posities op de kavel versterken het informele karakter. Door bijvoorbeeld wel een vaste kapvorm of kleurpallet af te spreken wordt een onsamenhangend beeld voorkomen.

Diversiteit in architectuur

Om een inclusieve buurt te maken, een buurt waar voor iedereen plek is, is een afwisseling van typologieën en programma wenselijk. Deze worden gerealiseerd vanuit diverse initiatiefnemers, waaronder ook particulier en collectief particulier opdrachtgeverschap en zelfbouwkavels. De woningen zijn divers in uitstraling, met diverse dakvormen, kleuren en materialenpallet en worden door verschillende architecten ontworpen.

Flexibel en informeel

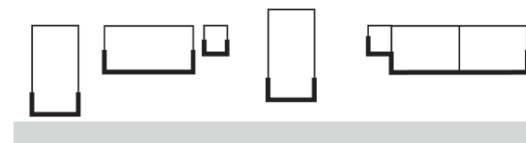
In een dorp moet ruimte zijn voor eigen invulling, bijvoorbeeld het bouwen van extra woonruimte, een dakkapel of het samenvoegen van achtertuinen tot een gezamenlijke moestuin. Die ruimte zit in ieder buurtje. Waar mogelijk zijn bewoners vrij om hieraan invulling te geven en bijvoorbeeld afspraken te maken over spelen en parkeren.

Kwaliteitskader

Met regie op beeldkwaliteit wordt harmonie en samenhang geborgd in de buurten. Zo is bij de uitwerking afstemming gewenst over architectuur, materiaal en kleurgebruik. Ook de nutsvoorzieningen zoals installaties en traforuimtes, zullen geïntegreerd worden in het ontwerp.

De regie wordt gevoerd door middel van het bestemmingsplan, een kwaliteitsplan en met een kwaliteitsteam.

In een nog op te stellen kwaliteitskader, per bestemmingsplangebied, zal een meer gedetailleerde set van ontwerpprincipes en beeldkwaliteitseisen uitgewerkt worden als toetsingskader voor de uitwerking van de ontwikkelgebieden.



Diversiteit in verkaveling, oriëntatie en positionering



Diversiteit in vorm, materiaal en plasticiteit

Tabel voorzieningen

Ⓒ Winkelcentrum /Commercieel

Onderwijs

- Ⓔ S1 Vestiging voor 2 basisscholen, gym, KOV
- In één gebouw met gecombineerde gymzaal, *
 - 2 vestigingen voor kinderopvang (KOV)
 - Bij voorkeur gecombineerd en naast groene ruimte.
 - Ruimtereservering kavel:
10.000 m² kavel voor basisscholen
1.400 m² voor gymzalen
1.400 m² voor twee maal kinderopvang

- Ⓔ S2 Vestiging van basisschool, bij voorkeur
• gecombineerd met gymzaal en kinderopvang
(5.000 + 700 + 700 m² kavel)
- Naast/bij dependance voortgezet onderwijs incl. bewegingsonderwijs
(4.300 + 1.800 m² kavel)

Zorg

- Ⓔ J Centrum voor jeugd en gezin
- 1.000 m² bvo (1.500 m² kavel)
- Ⓔ G Gezondheidscentrum (huisarts, fysio, verloskundige, tandarts, apotheek, overige functies)
- 1.500 m² bvo (2.400 m² kavel)
 - Mogelijk 2 vestigingen (x 1.5)
- Ⓔ Z Private zorg / kliniek
- 2.500-4.000 m² bvo (4.000-5.000 m² kavel)

- Ⓒ Winkelcentrum
- Ⓔ V Voorzieningen (maatschappelijk en/of commercieel)
- Ⓔ S1 2 Basisscholen (Brede School)
- Ⓔ S2 Basisschool
- Ⓔ G Gezondheidscentrum
- Ⓔ K Kerk
- * Bestaande karakteristieke plekken
- Zoekgebied voorzieningen
- De Vindplaats
- Watertuinen
- Centrum
- Ontwikkelgebied derden



4.6 Programma

Programma

Woningen

Nieuw Valkenburg biedt als nieuwe woonkern in Katwijk ruimte voor ongeveer 12.000 tot 13.500 inwoners. Het gebied voorziet in een lokale en regionale behoefte aan woningbouw. Er zullen diverse buurten gerealiseerd worden in verschillende dichtheden* met een gevarieerd aanbod in woningtypen en prijssegmenten, zodat aan het doel van inclusiviteit kan worden voldaan.

Met onderstaande tabel wordt het woonprogramma weergegeven. In de planuitwerking zal de exacte verdeling van woonsegmenten en -typologiën duidelijk worden, waarbij deze indeling wel leidend is.

Segmenten	aantal
Betaalbaar (sociale huur)	1000
Middenduur laag (tot NHG duurzaam)	700
Middenduur	950
Duur	600
Topsegment	75

Typologiën	aantal
Appartementen	1100 - 1200
Rijwoning	1700 - 1800
Geschakeld	200
Vrijstaand	200

Aantal per buurt

	woningaantal	woningen/hectare
Vindplaatsbuurt	280 - 290	18 - 19
Watertuinen	900 - 940	25 - 28
Centrum - kern	1200 - 1300	50 - 55
- limes	720 - 770	35 - 40
	3100 - 3300	31 - 33

* De woningdichtheid is weergegeven volgens de gangbare wijze op dit schaalniveau: het aantal woningen binnen een buurt, gemeten over de hele oppervlakte hiervan, inclusief de daarbij horende voorzieningen, (hoofd)infrastructuur en parken.

Dit indicatief woningbouwprogramma is toegepast om de haalbaarheid van het geambieerd aantal woningen een plek te geven binnen het ontwerpgebied. Hiervoor zijn tevens voorbeeldverkavelingen gemaakt. Op basis van nader onderzoek zal exact worden bepaald voor welke doelgroepen gebouwd wordt, wat hun woonwensen zijn en welke specifieke woonmilieus en woningbouwtypologieën nodig zijn. Dan worden ook de grootte (GBO) en prijsstelling (VON) van de woningen duidelijk. Hierbij wordt (adaptief) gereageerd op zowel de actuele vraag als de lange termijn behoefte. De dan actuele woningbehoefte zal leidend zijn, binnen de kaders van dit plan (gevarieerd, inclusief e.d.).

Voorzieningen

In overleg met afdeling Samenleving van de gemeente is het programma voor de maatschappelijke voorzieningen gedefinieerd. Het totale voorzieningenprogramma is voor 12.000 tot 13.500 inwoners. Bijna alle voorzieningen voor heel Nieuw Valkenburg zijn in het noordelijk deel van het plangebied voorzien. Dit is vanwege de concentratie van inwoners (hoge woningdichtheid) en de gunstige ligging aan de noordzijde van het plangebied (nabijheid HOV e.d.).

In het ruimtelijk raamwerk zijn indicatief locaties aan de Korte Landingsbanen aangeduid waar voorzieningen kunnen komen, die goed bereikbaar zijn voor de inwoners. Dit zijn voorzieningen zoals basisscholen, een kerk, gezondheidscentrum en dergelijke. De voorzieningen zullen gefaseerd gerealiseerd worden, passend bij de toename van het inwoneraantal van

Nieuw Valkenburg.

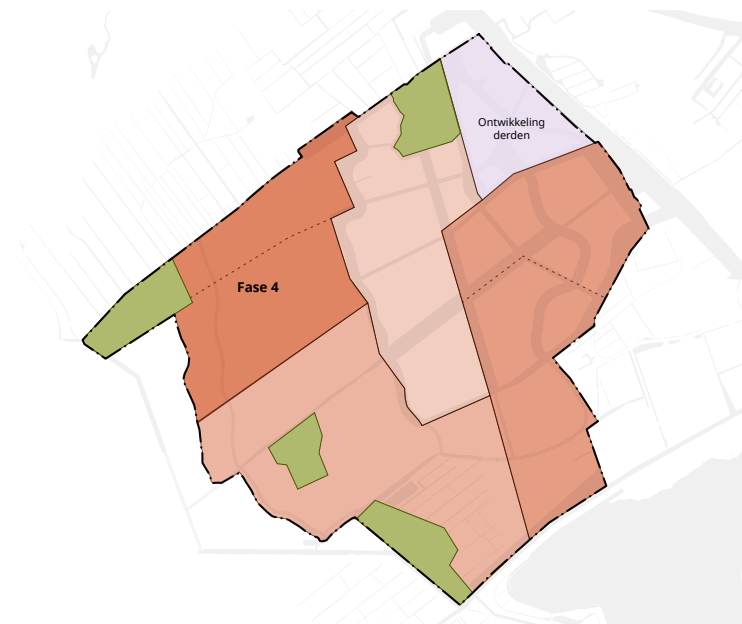
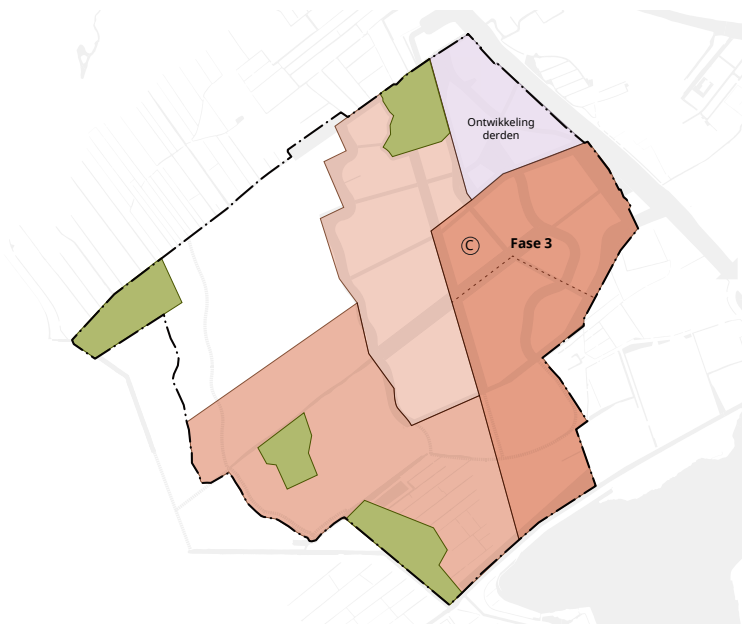
In het centrum van Nieuw Valkenburg worden de maatschappelijke voorzieningen in de nabijheid van winkels gesitueerd. Door deze functies te clusteren op een bijzondere plek, nabij de kruising van de landingsbanen ontstaat een karakteristiek centrum waar het de hele dag levendig is en waar ontmoeting kan plaatsvinden. Voor de retail is de gezamenlijke aantrekkingskracht op publiek door clustering van grote toegevoegde waarde. Gezamenlijke huisvesting met of nabij retailfuncties is voor maatschappelijke functies ook gunstig met betrekking tot zichtbaarheid, delen van publiek, faciliteiten en kosten.

Winkelgebied

De dagelijkse winkelbehoefte in dit gebied bestaat uit een boodschappencentrum met twee supermarkten (een full-service en een discount supermarkt) en een tiental aanvullende winkels zoals een drogist, bakker, viswinkel en kapsalon. Daarbij kunnen enkele horecavoorzieningen opgenomen worden. Naar verwachting zal hiervoor 5.000 m² a 10.000 m² bvo nodig zijn in het gebied.

De exacte ruimtebehoefte wordt te zijner tijd, voorafgaand aan de uitwerking van het winkelgebied, nader onderbouwd.

In het centrumgebied is direct aan de korte en Lange Landingsbaan een gebied aangemerkt voor realisatie van het winkelcentrum. Dit gebied ligt in het hart van de nieuwe kern, aan de doorgaande wegen en is daarmee goed ontsloten voor de logistieke afwikkeling van vrachtverkeer benodigd voor het winkelcentrum.



Indicatieve fasering

4.7 Fasering

Locatie Valkenburg zal met de 5.000 tot 5.600 te realiseren woningen ruimte bieden voor circa 12.000 tot 13.500 inwoners in de Gemeente Katwijk. De woningen zullen gefaseerd, in een periode van 10 tot 15 jaar, gebouwd worden. De hoofdstructuur van wegen, water en groen (waaronder de parken) zal eveneens gefaseerd aangelegd worden. Het is de doelstelling in de gefaseerde ontwikkeling buurten compleet af te ronden, zodat deze zelfstandig kunnen functioneren.

De planning is erop gericht om in 2022 de eerste fase bouwrijp te maken. In de daaropvolgende jaren zullen naar verwachting 400 tot 800 woningen per jaar gebouwd worden. De daadwerkelijk te realiseren aantallen woningen per jaar zal conjunctuurafhankelijk zijn.

Fase 1 | De Vindplaats en Watertuinen

De ontwikkeling van woningen op grond van het Rijksvastgoedbedrijf zal aanvangen aan de westzijde van het ontwerpgebied, in de buurten nabij het VIP-gebouw. Hier zal via de afrit West van de N206 het gebied toegankelijk zijn. Vanaf dit bronpunt zal de woningbouw verder ontwikkeld worden in de buurten tussen de Torenkreek en Korte Landingsbaan richting de Verkeerstoren.

In deze fase wordt de mogelijkheid geboden tot de realisatie van de eerste voorzieningen, zoals een basisschool.

Het voorliggende stedenbouwkundig raamwerk wordt niet aaneensluitend ontwikkeld. Het noordelijke deel van het plangebied is nog een aantal jaar in gebruik ten

behoefte van de aanleg van de Rijnlandroute (N206), gronddepots en verleggen van leidingen. De plannen voor het topwoonmilieu en het havengebied worden tijdens fase 1 gemaakt.

Fase 2 | topwoonmilieu en havengebied

Aansluitend op fase 1 wordt de ontwikkeling van het topwoonmilieu opgestart, aan de zuidkant van Nieuw Valkenburg. De vorming van het topwoonmilieu heeft lange tijd nodig en gaat in een woningaantal tot zo'n 50 per jaar, afhankelijk van de marktsituatie. In deze fase wordt ook het eerste deel van het havengebied ontwikkeld.

Fase 3 | Centrum

Het noordelijke deel van het raamwerk wordt in deze fase tot stand gebracht. Ook wordt het winkelcentrum dan ontwikkeld. Dit deel volgt dus later in de tijd, omdat voldoende mensen in de kern moeten wonen voor draagvlak voor winkels. Daarom wordt het winkelcentrum pas later ontworpen.

Fase 4 | Hangaargebied en omgeving

Aansluitend volgt de afronding van de transformatie van het hangaargebied en het aanliggend woongebied.

Tijdelijke voorzieningen en woningen

Het is belangrijk dat de eerste bewoners zich meteen thuis voelen en kunnen oriënteren binnen Nieuw Valkenburg. Tijdelijke voorzieningen en een goede routing - vooral voor langzaam verkeer - spelen hierbij een belangrijke rol. Het noordelijk deel van het bestaande hangaargebied leent zich goed als locatie

voor tijdelijke voorzieningen en heeft bestaande gebouwen die hiervoor ingezet kunnen worden. Een tijdelijke supermarkt is mogelijk niet nodig - de grote supermarkt in Valkenburg is goed bereikbaar - maar zeker denkbaar als een supermarktpartij zich hiervoor aanbiedt. Een tijdelijke winkel zou rond de 400 m² wvo (500 m² bvo) zijn. Mogelijk zouden hierbij ook andere tijdelijke voorzieningen gerealiseerd kunnen worden die met een klein draagvlak rendabel zijn, zoals een snackbar, lunchroom of een verzamelwinkel met producten van lokale ondernemers.

De aanwezigheid van bedrijvigheid in het hangaargebied kan bijdragen aan het benodigde draagvlak voor de exploitatie van tijdelijke voorzieningen.

In de nabijheid van het hangaargebied en de buurten De Vindplaats en Watertuinen wordt onderzocht of dit een gebied kan zijn voor tijdelijke woningen. Deze woningen kunnen parallel aan de ontwikkeling van fase 1 en 2 in gebruik zijn. Dit biedt de mogelijkheid voor bewoners om daarna door te stromen naar permanente woningen in Nieuw Valkenburg.

Maatschappelijke (tijdelijke en permanente) voorzieningen worden gefaseerd gerealiseerd, grotendeels afhankelijk van de behoefte van deze partijen en in afstemming met de gemeente.



An aerial photograph of a rural landscape. In the foreground, a wide, winding river flows through green fields. To the left of the river, there are several large, blue-roofed industrial buildings and a paved area. The middle ground shows a mix of green fields, some with dark, possibly water-filled, areas. In the background, there are more fields, some with solar panels, and a small cluster of houses. The overall scene is a mix of natural and man-made elements.

Het vervolg

Het vervolg

Met dit stedenbouwkundig raamwerk zijn de ambities en doelen op hoofdlijnen vertaald naar ruimtelijke en programmatische kaders. Dit raamwerk is een onderdeel van het totale planproces en één van de instrumenten die wordt ingezet om de ontwikkeling te sturen naar de inclusieve kern die wordt voorgestaan.

Het voorliggende raamwerk en profielenboek vormt het ruimtelijke kader voor het opstellen van de bestemmingsplannen en voor de planuitwerking van de buurten. De vervolgstappen in de ontwikkeling van de buurten wordt hier op hoofdlijnen toegelicht.

De planologische kaders worden geborgd met het bestemmingsplan. Naar verwachting worden er twee of drie bestemmingsplannen opgesteld voor dit hele noordelijke deel van locatie Valkenburg. Als eerste wordt het bestemmingsplan voor de Vindplaats/Watertuinen (fase 1, startgebied) opgesteld.

Privaatrechtelijke kaders worden met afspraken geborgd in een samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente Katwijk en het Rijksvastgoedbedrijf. Per bestemmingsplangebied wordt tevens een anterieure overeenkomst gesloten met vooraarden richting de ontwikkelende partijen.

In de planuitwerking van de buurten wordt een aantal stappen ondernomen. Voor de buurten wordt een kwaliteitsboek opgesteld, waarmee per buurt specifiek wordt ingegaan op de inrichting van de openbare ruimte en de uitstraling van de bebouwing. Voorliggende documenten (stedenbouwkundig raamwerk met profielenboek) en het kwaliteitsboek zijn tezamen de kaders waaraan elke planuitwerking zal worden getoetst. Om dit te borgen zullen de gemeente Katwijk en het Rijksvastgoedbedrijf deze documenten onderdeel maken van het verkoopproces en de anterieure overeenkomst die per verkoop van gronden wordt afgesloten.

Verder zal een kwaliteitsteam opgericht worden om de kwaliteit van het stedenbouwkundig raamwerk en uitvoering ervan te borgen. Het kwaliteitsteam zal gedurende de gehele looptijd van de gebiedsontwikkeling continuïteit en kwaliteit borgen in de beoordeling van ontwerp, inrichtingsplannen en bouwplannen. Het kwaliteitsteam zal bestaan uit deskundigen op het gebied van ontwikkeling, landschap, stedenbouw en architectuur, waaronder de stadsbouwmeester van Katwijk.

Na vaststelling van het bestemmingsplan en kwaliteitsboek zal het Rijksvastgoedbedrijf starten met de verkoop van gronden voor ontwikkeling van woningbouw en bijbehorende voorzieningen. De gemeente wordt hier intensief bij betrokken. Onderdeel van het proces is het uitdagen van de markt om een innovatief concept in te dienen, waarbij bijzondere aandacht wordt gevraagd met betrekking tot duurzame mobiliteit, inrichting, inclusiviteit en groen.

