

Valkenhorst

vernieuwend langs lange lijnen

stedebouwkundig raamwerk | BPD gronden

12 november 2021 | herziene versie 3



bouwfonds property development



KCAP Architects&Planners



Impressie van een mogelijk uitwerking van het plan

Inhoudsopgave

Voorwoord	5	DEEL 4 - BUURTEN MET EEN EIGEN IDENTITEIT	
DEEL 1 - DE OPGAVE		4.1 Woonbuurten met een eigen beeld en identiteit	57
1.1 Rijke Historie	9	4.2 Karakteristieke plekken	60
1.2 De Belofte	11	Limesplein	
Van lokaal belang en regionale betekenis		Oude Broekweg	
Vernieuwend langs lange lijnen		Hoeve kwartier	
Duurzame verstedelijking		De Wadizone	
DEEL 2 - PROGRAMMA EN DOELGROEPEN		De Kreken	
Programma	21	De Straten	
Doelgroepen	21	Verborgten pleintjes en hofjes	
DEEL 3 - STEDENBOUWKUNDIGE VISIE		Specials	
Principes van het raamwerk	27	N206 zone	
3.1 Water en groen: landschappelijk raamwerk geeft structuur	29	DEEL 5 - ONTWIKKELSTRATEGIE	
Het krekenslandschap		5.1 Ontwikkelstrategie	74
Biodiversiteit en ecologie		5.2 Prognose planning	75
Spelen en leren		5.3 Ontwikkeling vanuit bronpunten	76
3.2 Verbonden met de omgeving	35	5.4 Placemaking als ontwikkeltool	77
LV route Oude Broekweg		5.5 Samen verder	78
Oude Broekweg			
3.3 Betekenisvolle plekken	39		
Limesplein met HOV halte			
Kreekplein			
De Hoeve			
3.3 Separate ontsluitingsprincipes voor langzaam verkeer en de auto	51		
Langzaam verkeer			
Autostructuur en parkeren			



Voorwoord

De ontwikkelvisie Valkenhorst, vernieuwing langs lange lijnen' van mei 2019 is door BPD, in samenwerking met KCAP, uitgewerkt in voorliggend stedenbouwkundige raamwerk.

Met dit stedenbouwkundige raamwerk geven wij verdieping aan de ontwikkelvisie en concretiseren wij de wijze waarop wij op onze deellocatie een toekomstbestendige leefomgeving creëren. Een duurzame leefomgeving die past bij de aard van Katwijk en haar kernen en juist daarmee ook aansprekend is voor nieuwe inwoners van buiten. Een gebiedsvisie die voldoende flexibiliteit biedt om in te spelen op veranderingen in onze maatschappij.

De afgelopen jaren lijken deze veranderingen zich sneller dan ooit te voltrekken. In de ontwikkelvisie hebben wij hier uitgebreid bij stilgestaan. Bij gebiedsontwikkeling is het de kunst om op al deze genoemde veranderingen in te spelen en op deze wijze letterlijk vorm te geven aan de toekomst. Dit vraagt bijvoorbeeld om gebouwen en openbare ruimte die inspelen op hedendaagse mobiliteit en de fietser en voetganger alle ruimte geeft. Het stimuleert gezond leven en bewegen en faciliteert elektrisch rijden en deelautoconcepten. Collectieve pick-up points en in de toekomst wellicht zelfrijdende (sensorbased) voertuigen kanaliseren de verkeersbewegingen in de wijk. Denk bij duurzaam en toekomstgericht ook aan vernieuwende concepten voor afvalverzameling, grondstoffen- en energiegebruik en aan het verbeteren van de biodiversiteit en klimaatadaptiviteit.

Voor het creëren van een prettige en toekomstbestendige leefomgeving is het belangrijk juist ook aandacht te hebben voor de zachtere kant van hoe mensen met elkaar samenleven. Ze het gevoel van thuis zijn geven. **Letterlijk een thuis voor iedereen.** Dit bereiken wij door het woningbouwprogramma aan te laten sluiten bij de lokale- en regionale woningbouwbehoefte. Door een aanbod dat betaalbaar is en invulling geeft aan de woonwensen van de diverse doelgroepen. Dit vraagt naast een gebalanceerde mix van koop en huur in zowel het sociale als het middeldure en dure segment ook om voldoende plekken voor ontmoetingen tussen mensen en om ruimte voor toekomstige bewoners om mee te denken over hun woonomgeving.

Ontwikkelen en bouwen voor de toekomst betekent ook ruimte laten voor flexibiliteit, zodat wij blijvend kunnen meebewegen en in kunnen spelen op vernieuwing. Dat betreft zowel de fysieke ruimte in het gebied als ruimte in het proces en ruimte in beleid en regelgeving. Dit doet een beroep op ons creatieve en innovatieve vermogen en op de moed en bereidheid om te experimenteren en te onderzoeken.

In het stedenbouwkundige raamwerk wordt de prachtige, rijke historie van Katwijk en de ruimtelijke kwaliteiten van de omgeving verbonden aan de opgaven van de toekomst. Daardoor wordt dit deelgebied een duurzame en innovatieve woonomgeving die naadloos aansluit op haar omgeving en past bij de ambities van de gemeente Katwijk en de ontwikkelvisie 'Valkenhorst' van het Rijksvastgoedbedrijf.

Wij hopen op korte termijn samen met de gemeente Katwijk dit stedenbouwkundige raamwerk verder uit te werken en een mooie en voortvarende start te maken voor één van de meest toonaangevende gebiedsontwikkelingen in ons land.

Met vriendelijke groet,
Patrick Joosen
Directeur BPD Ontwikkeling, regio Zuidwest

Het beoogde eindbeeld

'Valkenhorst wordt een prettig thuis voor veel verschillende mensen, die er naast en met elkaar samenleven.'

Samen creëren wij een duurzame, betaalbare en dynamische leefomgeving met een op menselijke maat ingerichte openbare ruimte. Lopen en fietsen zijn de norm en Valkenhorst uitnodigt uit tot buiten zijn. De ligging is centraal, alles is nabij: de stad, het strand, de dorpen en je burens.

Met Valkenhorst bouwen we een wijk met toekomst, door de kansen van morgen te koppelen met het goede van vandaag en het waardevolle van vroeger. Enerzijds verrassend, vernieuwend en 'smart'; met vooruitstrevende technologische toepassingen en innovatieve stedelijke oplossingen. Anderzijds authentiek en passend bij het lokale DNA.

Een aansprekende wijk voor jong en oud en voor huidige en nieuwe Katwijkers.

Aandachtspunt:

De in dit document beschreven ambitie en de daarbij passende beelden en illustraties, zijn gebaseerd op het gemiddelde woningbouwprogramma. Het overwegend overeengekomen betaalbare programma op de BPD-locatie zal een andere inkleuring kunnen geven uiteraard in overeenstemming met het Kwaliteitsboek Valkenhorst d.d. 17 december 2020 en overeengekomen kaders (o.a. SOK mei 2021).

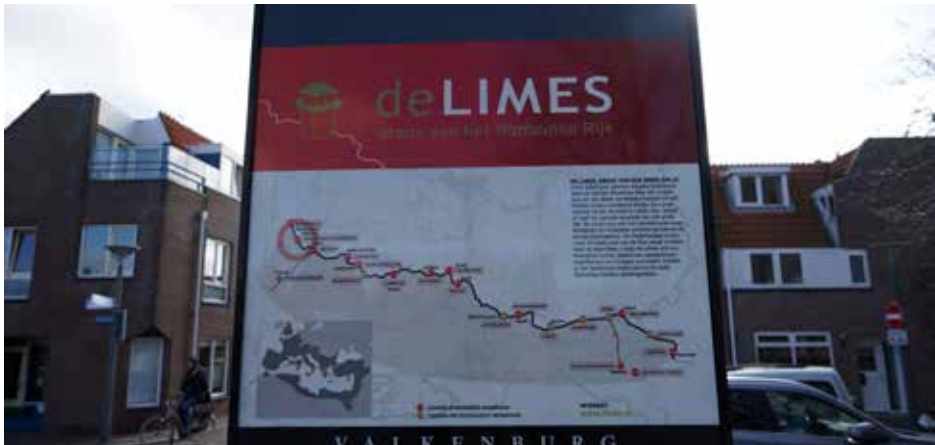
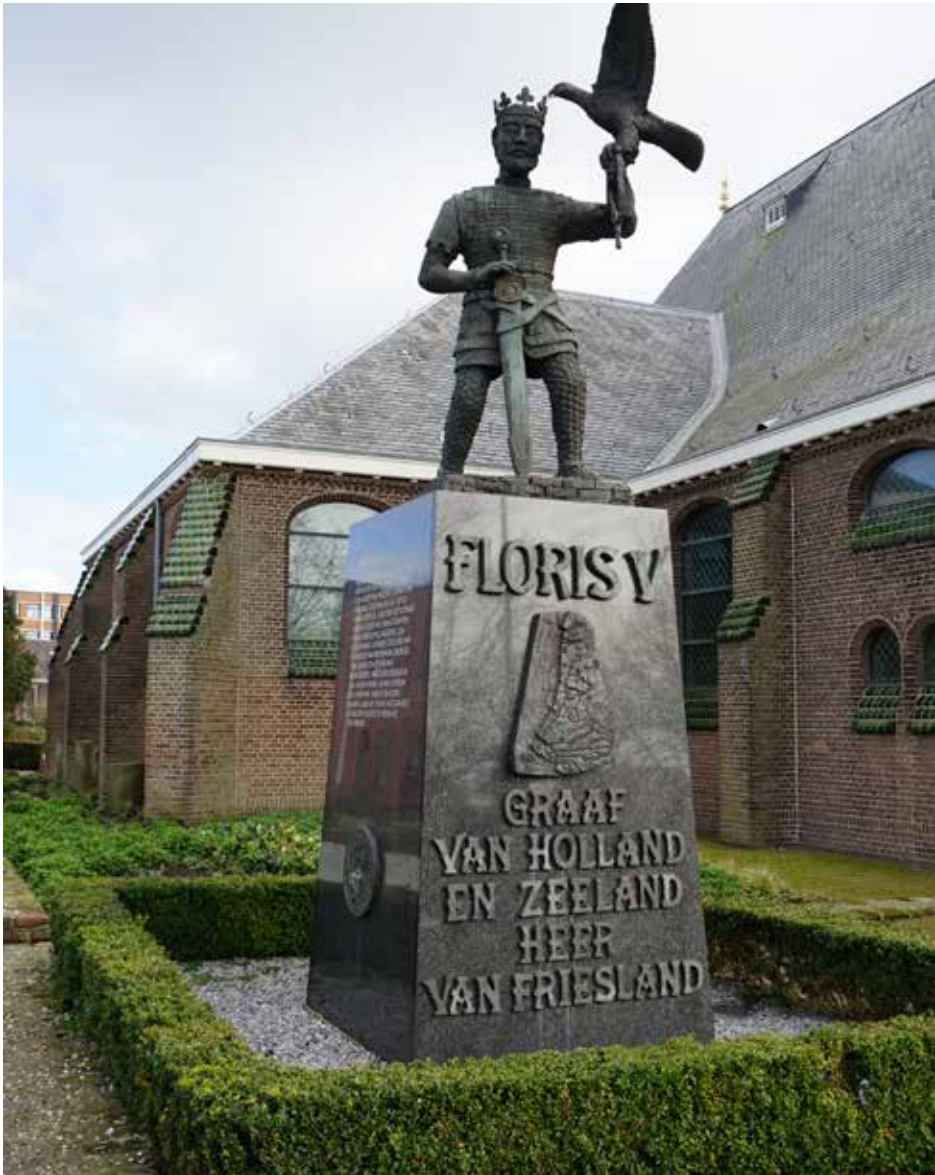




An architectural rendering of a modern residential development. The scene features multi-story brick buildings with large windows and balconies. In the foreground, a paved path leads through a landscaped area with trees and greenery. Two children are playing on a small wooden bridge over a stream. A man is pushing a stroller, and a woman is walking. The overall atmosphere is bright and sunny, with birds flying in the sky.

1

De opgave



Rijke historie van Katwijk.

1.1 Rijke Historie

Valkenhorst wordt ontwikkeld op een plek met een lange geschiedenis. Al in de Romeinse tijd was Katwijk een belangrijke legerplaats aan de monding van de Oude Rijn gelegen aan De Limes, de grens van het Romeinse Rijk. Sinds die tijd is de plek onafgebroken bewoond geweest.

Verscheidenheid

Het huidige Katwijk bestaat uit meerdere kernen, die door gemeentelijke herindelingen de afgelopen decennia inmiddels samen één gemeente Katwijk vormen. Dat laat onverlet dat er tussen de kernen grote historisch gegroeide verschillen zijn. Zo is er het overwegend gereformeerde Katwijk aan Zee, dat oorspronkelijk erg geïsoleerd lag en waar aanvankelijk met visserij en later met strandtoerisme geld werd verdiend. Of het vooral katholieke Katwijk aan de Rijn dat floreerde door land- en tuinbouw. Of aan Rijnsburg, waarvandaan in de wijde omgeving tuinbouwgewassen werden verkocht door vooral protestantse handelaren. En Valkenburg, met naast tuinbouw ook industrie en bijvoorbeeld ook de oudste paardenmarkt van Nederland.

Eenheid

De verschillen zijn deels nog zichtbaar en voor veel ‘echte’ Katwijkers, Rijnsburgers of Valkenburgers blijven de andere kernen andere werelden. Toch is door allerlei maatschappelijke en ruimtelijke ontwikkelingen ook zichtbaar dat de verschillen tussen de kernen kleiner worden. En in bredere context vallen zeker ook de overeenkomsten op, die Katwijk anders maken dan de grotere stedelijke regio waar ze deel vanuit maakt. Hierbij valt te denken aan fysieke elementen als laagbouw, compactheid, menging van wonen, werken en andere functies op korte afstand. Maar ook aan het leven met de natuur en van de vruchten die zij voortbrengt. Of aan de nuchtere, pragmatische en ondernemende geest van veel bewoners, confessioneel en tolerant tegenover ‘de ander’.

Historisch

De locatie waar Valkenhorst zal verrijzen heeft ook diepe wortels. Ooit liep hier De Limes, en delen van het plangebied zijn als bijzonder archeologisch waardevol aangeduid. Ook staan er hier en daar nog hoeves en boerderijen, waarvan de geschiedenis vaak ook al eeuwen oud is.

In het meer recente verleden heeft de Tweede Wereldoorlog zijn sporen op deze locatie nagelaten. Juist rondom de Marinevliegkamp Valkenburg vonden veel gevechtshandelingen plaats. De oudste Katwijkers hebben daar nog levendige herinneringen aan. En het is niet voor niets dat hier –in wat nu de TheaterHangaar heet- al jarenlang de musical Soldaat van Oranje ook aan jongere generaties een verhaal over deze geschiedenis vertelt. Dit verleden maakt dat er in het gebied meerdere betekenisvolle plekken zijn, zoals de uitkijktoren, de hoeves, de barakken en de oude landingsbanen. Deze betekenisvolle plekken krijgen een bijzondere positie in ons ontwerp voor Valkenhorst.

Met stratogloog Pim van den Berg zijn de dorpskernen van Valkenburg geanalyseerd. De honderden foto's en interviews met inwoners hebben ons een prachtig beeld gegeven van het DNA van de gemeente Katwijk.

Zowel de rijkdom aan verschillen als de gemene deler van het historische DNA van deze plek, biedt waardevolle aanknopingspunten voor ontwikkeling van Valkenhorst als een authentieke én toekomstgerichte leefomgeving. Een plek die aansluit bij de waarden en behoeften van de lokale bevolking en die tegelijkertijd juist daardoor ook waarde- en betekenisvol kan zijn voor mensen van buiten.



1.2 De Belofte

Van lokaal belang en regionale betekenis

De rijke geschiedenis van het Marine Vliegveld Valkenburg leent zich uitstekend om een plek te creëren om nooit te vergeten. Als onderdeel van het collectieve geheugen van vele Katwijkers krijgt de plek opnieuw betekenis. Van gesloten naar open. De vele lagen aan geschiedenis, de weidsheid van de landingsbanen, de militaire geschiedenis: ze worden vertaald naar unieke plekken, nieuwe natuurwaarden en bijzondere functies.

Een nieuwe lokale kern

Valkenhorst wordt een nieuwe kern in de gemeente Katwijk. Het biedt ruimte aan de groei van de gemeente en aan de kwalitatieve ambities van zowel gemeente Katwijk, provincie Zuid-Holland, Rijksvastgoedbedrijf als BPD Ontwikkeling om een kwalitatief hoogwaardige en groene leefomgeving te ontwikkelen waarin duurzaam wonen, werken en innoveren hand in hand gaan. Om hier, met andere woorden, een wijk van de toekomst te realiseren.

Bijdragen aan regionale behoefte

Naast de behoefte voor de lokale bevolking voorziet Valkenhorst tegelijkertijd ook in een regionale behoefte. De zuidelijke Randstad groeit in inwonersaantal en de vraag naar nieuwe woningen blijft

onverminderd groot. Het voormalige Marinevliegveld Valkenburg is als transformatielocatie aangewezen om invulling te geven aan deze regionale woningbehoefte.

Integraal en toekomstbestendig

De opgave van BPD is om onze deellocatie integraal onderdeel uit te laten maken van Valkenhorst en de omliggende kernen en landschappelijke kwaliteiten. Op een toekomstbestendige wijze gaat dit deelplan onderdeel uitmaken van een groter netwerk. Omdat dit plandeel de eerste deelplanontwikkeling van Valkenhorst kan zijn, biedt dit de mogelijkheid om daar op vooruit te lopen en de toon te zetten.



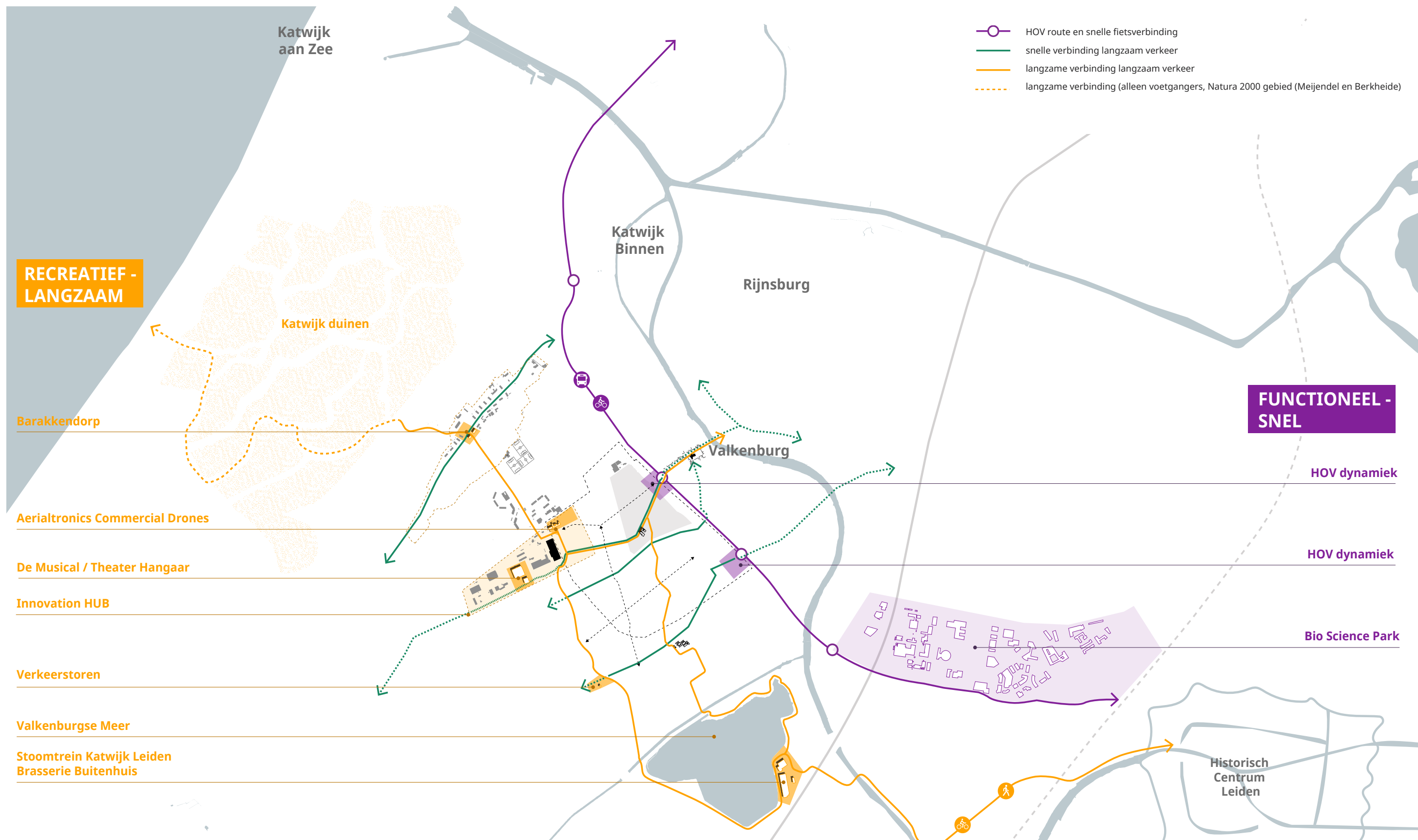
Katwijk aan den Rijn



't Duyfrak



Dorp Katwijk



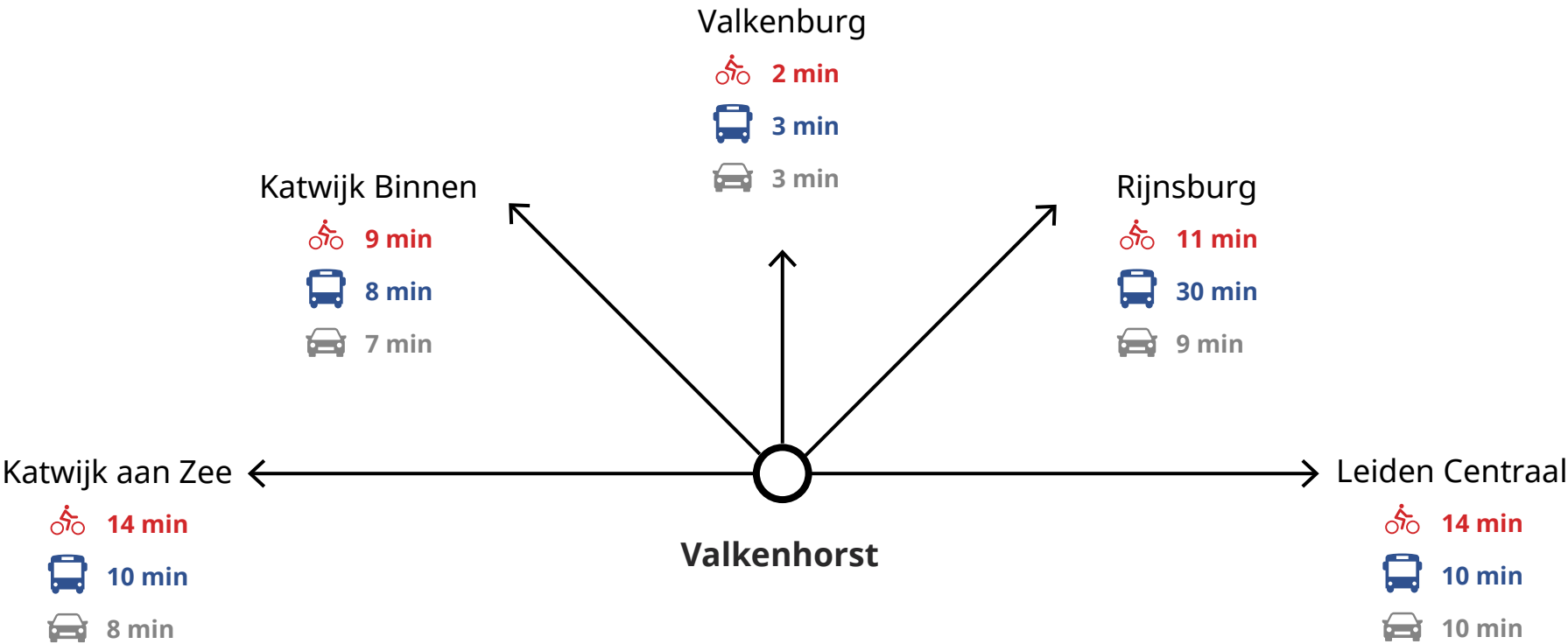
Valkenhorst onderdeel van een duurzaam fiets- en wandelnetwerk.

Verbonden met de omgeving

De opgave is om een nieuwe kern in de gemeente Katwijk en de Randstad te maken. Een kern die fysieke en overdrachtelijke verbindingen aangaat met de al bestaande kernen in de gemeente. Een kern die past bij de rijke gelaagdheid van de plek. En een kern die tegelijkertijd een nieuwe schakel vormt in het netwerk van de agglomeratie Leiden en de Randstad en die antwoorden geeft op de veranderende behoeften in de maatschappij van vandaag en morgen.

Valkenhorst ligt op een fantastische locatie, markant tussen stad, dorpen en strand. Natuur, duinen en zee liggen binnen handbereik en ook de voorzieningen van de bestaande kernen in de gemeente en die van de buurgemeente Leiden zijn nabij. Winkels (van dagelijks tot bijzonder), werk (bijvoorbeeld in nabije Bioscience Park), recreatie (strand, duinen, sport, uitgaan, cultuur, Valkenburgse meer) en sociaal-maatschappelijke voorzieningen als onderwijs en zorg; het is allemaal al aanwezig in de directe omgeving.

De locatie is bovendien via de N206 en A44 goed aangehaakt op het randstedelijke autowegennetwerk. Langs die route gaan ook fietswegen en HOV-lijnen naar Leiden Centraal Station, zodat ook voor andere vormen van transport de locatie nu al goed ontsloten is. Daarmee zijn in feite alle randstedelijke voorzieningen ook onderdeel van het ‘daily urban system’ van Valkenhorst.



Strand



Bioscience Park



Impressie stationsgebied Leiden

De wijkgedachte toegepast op Valkenhorst. De focus ligt op buurtvoorzieningen, en een 'wijkhub': het dorpsplein rond de HOV halte. Er is ruimte voor kleinschalige voorzieningen: AH to go, horeca, fietsenwinkel, mobiliteitshubs, etc. De grotere voorzieningen zoals een grote supermarkt liggen in het centrum van Valkenhorst.



Vernieuwend langs lange lijnen

In ons plandeel bouwen we aan een wijk met toekomst, door het goede van vandaag te verknopen met het waardevolle van vroeger én de kansen van morgen. Traditie en transitie gaan hand in hand. Dat is enerzijds ongekend: met nieuwe en innovatieve technieken en toepassingen. Anderzijds herkenbaar door de menselijke maat, aansluiting bij de ‘couleur locale’ en teruggrijpen en voortbouwen op in het verleden bewezen kwaliteiten.

Een toekomstbestendige wijk, die echt vernieuwend is, maar die aanvoelt alsof ‘ie er altijd geweest is. Dat noemen wij “vernieuwend langs lange lijnen” en dit wordt in de gebiedsvisie uitgebreid toegelicht.

Dorpse dichtheid

Nederland kent een lange traditie van woningbouw in dorpse dichtheid. De idealen achter deze traditie zijn onverminderd van kracht, zoals de zoektocht naar schaalverkleining en menselijke maat, ontmoetingsruimte- en functies, de hiërarchische opbouw van woning naar buurt, wijk, stadsdeel en stad. De schaalvergroting in de na-oorlogse woningproductie maakte in veel nieuwebouwwijken het straatbeeld monotoner en uniformer. In Valkenhorst gaan wij terug naar de kleinere korrel van ontwikkeling om zowel een afwisselender straatbeeld te creëren als om toekomstige aanpasbaarheid te vergroten. Een groene en gezonde leefomgeving die bewegen en ontmoeten stimuleert. Om dit te bereiken zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd:

1. Diversiteit binnen een heldere basisstructuur

Het diverse straatbeeld, woningtypologie en architectuur worden bijgehouden door een heldere landschappelijke en stedenbouwkundige hoofdstructuur. De groenblauwe kwaliteit van het bestaande landschap vormt de basis voor het landschappelijke en stedenbouwkundig raamwerk.

2. Vanzelfsprekende verbinding

Door gebruik te maken van reeds aanwezige verbindingen en deze te versterken ontstaat een vanzelfsprekende verbinding tussen ons plandeel en de bestaande omgeving waaronder de oude kern van Valkenburg.

3. Duurzame mobiliteit

In dit deelgebied krijgt het openbaar vervoer, de fietser en de wandelaar alle ruimte. De automobilist voelt zich steeds meer te gast. De auto is niet leidend bij de planuitwerking en niet dominant in het straatbeeld aanwezig. Bij het informele karakter van dorpse dichtheid past hier en daar een auto in het straatbeeld; bijvoorbeeld in een parkeerhofje of op de eigen kavel.

4. Pleintjes en binnenwerelden

Naast publieke pleintjes die zichtbaar onderdeel uitmaken van de verbindende ontsluitingsstructuur biedt het deelplan ruimte voor ‘binnenwerelden’. Je betreedt deze binnenwerelden via poortjes of steegjes, geïnspireerd op kwaliteiten in de bestaande kernen. Omdat ze enigszins verborgen zijn worden ze met name gebruikt door de eigen bewoners en daarom ook geschikt voor semi-publieke en/of collectieve voorzieningen zoals een gezamenlijke moestuin of buitenkeuken voor de buurt.

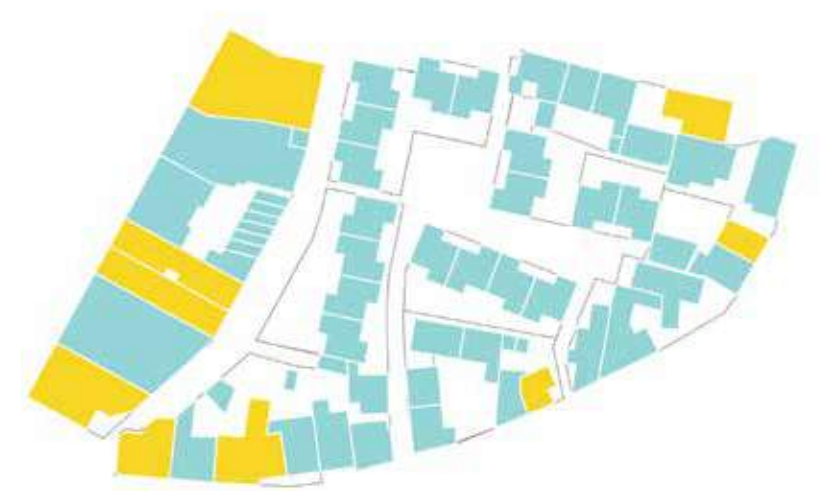
5. Sociale cohesie en veiligheid

De openbare ruimte en de overgangen tussen openbaar en privé worden integraal in het ontwerp meegenomen. Daarbij kijken alle woningen uit op de openbare ruimte wat bijdraagt aan sociale interactie en gevoel van veiligheid. Elementen zoals een margezone (een strook openbare ruimte voor de woningen die mensen zelf met bijvoorbeeld een bankje kunnen inrichten) draagt bij aan de toevallige ontmoeting en het praatje met de buren. Ten behoeve van het zicht op de openbare ruimte en het gevoel van sociale veiligheid zijn erfafscheidingen niet te hoog. Je kunt er overheen kijken waardoor er contact blijft tussen woning, tuin en openbare ruimte. Door deze elementen worden aanleidingen voor ontmoeting en daarmee versterking van sociale cohesie vergroot.

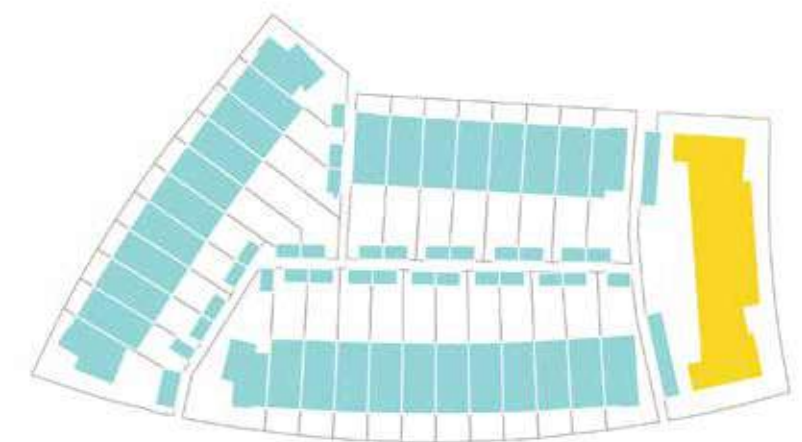
6. Dorpsgemeenschap

De dorpsbewoner van de 21ste eeuw hecht sterk aan de plek en gemeenschap, maar is evengoed verbonden met de rest van de wereld. Nabij voorzieningen en optimaal verbonden met de omgeving, en midden in de natuur. Het nieuwe dorpse wonen richt zich dan ook sterk op het vormen van gemeenschappen en collectieven.

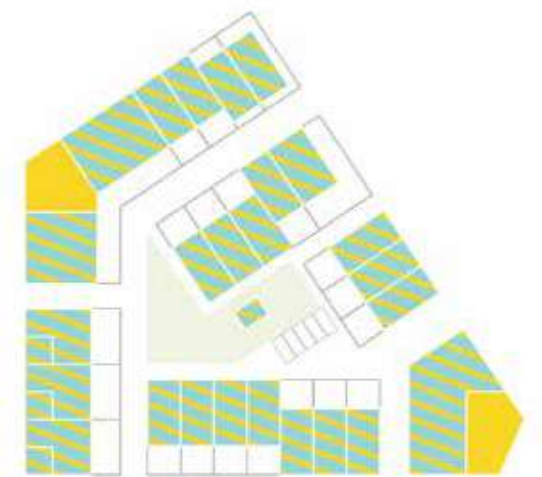
Informele ontmoetingen, collectieve voorzieningen en ruimte voor eigen initiatieven en ondernemerschap dragen daaraan bij. We zetten in op een actieve gemeenschap. In de stedenbouwkundige uitwerking is, op verschillende schaalniveaus, veel aandacht voor ontmoetingsplekken; van dorpspleintjes tot verborgen hofjes. De stedenbouwkundige structuur laat ruimte voor plekken die door mensen zelf kunnen worden ingevuld. Denk aan kleine pleintjes of binnenhoven. Deze hebben een kleinere schaal, waardoor bewoners zich de ruimte kunnen toe-eigenen en wat aanleiding geeft tot ‘community’-vorming.



Vroeger: georiënteerd op langzaam verkeer, divers straatbeeld en informele stedelijke ruimten



Vinex: uniform beeld, scheiding van functies en georiënteerd op de auto



Ambitie Valkenhorst: focus op langzaam verkeer, functiemenging, divers straatbeeld en informele stedelijke ruimten.

Ecosysteem

De groen-blauwe structuur is onderdeel van het gehele netwerk van Vliegkamp Valkenburg, en sluit aan op de bestaande waterstructuren. Hiermee wordt gebouwd aan een robuust ecologisch netwerk.



Dynamisch water

Een deel van de oevers en enkele groene zones zijn overstroombaar. De opname capaciteit van (regen)water is daarmee gewaarborgd en door overstroombare delen in het raamwerk wordt het jaargetijde zichtbaar en beleefbaar.



Knooppunt HOV

De inrichting van het plan is zoveel mogelijk gericht op het gebruik van OV; zoals voldoende fietsparkeren en prettige looproutes.



Gezonde leefomgeving

Aantrekkelijk groen dat goed toegankelijk is zet aan tot bewegen en ontmoeten waardoor een gezonde levensstijl wordt gestimuleerd.



Verbonden door fiets

Fiets speelt een centrale rol in de verbinding van Valkenhorst en de omgeving. Twee oversteken over de N206 zorgen voor verbinding met bestaand Valkenburg. Noord-zuid fietsroutes zorgen voor verbindingen tussen het Valkenburgse meer en duingebied.



Archeologievriendelijk bouwen (Vindplaats)

Bij de ontwikkeling dit plandeel is 'Archeologievriendelijk bouwen' het uitgangspunt. Op welke plekken dit van toepassing is, wordt nader onderzocht.



Ontmoetingsruimte

Sociale duurzaamheid wordt gestimuleerd door het bieden van ontmoetingsruimte op wijk- en buurniveau. Bijvoorbeeld door programmering van de bestaande hoeve met maatschappelijke initiatieven.



Deelmobiliteit

Op buurniveau wordt ingezet op vormen van deelmobiliteit zodat het ruimtegebruik van de auto zo klein mogelijk kan worden gemaakt.



Langzaam verkeer

Fiets, wandelen en alles er tussenin is leidend in de inrichting van het plan. Autoluwe straten, shared space, de Oude Broekweg als autoluwe zone en een fijn netwerk van fiets- en wandelroutes zorgen hier voor.

indicatieve verkaveling

Duurzame verstedelijking

Een goede planontwikkeling levert niet alleen een goed resultaat op voor de gemeente en ontwikkelaar, maar vooral ook een goed plan voor de bewoners, de omgeving en de toekomst. BPD wil voorop lopen met duurzame gebiedsontwikkeling. Wij zetten voor Valkenhorst in op een duurzame en inclusieve ontwikkeling die voor meer interactie en gezonde leefbaarheid zorgt. Het gaat bij duurzame gebiedsontwikkelingen naast milieu over sociale, ruimtelijke en economische waarde. People, Planet en Prosperity zijn voor ons daarom het logische vertrekpunt om een wijk te ontwikkelen waar mensen zich thuis voelen, nu en in de toekomst.

1. Gezondheid

Gezond wonen betekent woningen met een aangename inrichting en een goed binnenklimaat; frisse woon- en leefgebieden die lucht-, verblijfs- en leefkwaliteit van zowel het deelgebied als de omgeving verbeteren.

- Multifunctioneel groen: wij gaan efficiënt om met de ruimte door verschillende functies zoals groen, spelen en waterberging (wadi's) te combineren.
- Parkeren uit het zicht: het parkeren is zoveel mogelijk uit het straatbeeld gehaald om zo de beleving en de (gebruiks-) kwaliteit van groen, water en de openbare ruimte te vergroten.
- Gezond bewegen: wij zorgen dat de fiets- en wandelnetwerken aansluiten op de bestaande kern van Valkenburg en de omliggende (natuur- en recreatieve) gebieden. Zo bevorderen we lichaamsbeweging.

2. Klimaatadaptatie

Ons plandeel in Valkenhorst is bestand tegen water-, hitte- en droogte overlast. Natuur en biodiversiteit zijn de basis voor de landschappelijke en stedenbouwkundige ontwikkeling.

- Aangenaam: de woningen zijn hittebestendig en hebben een aangenaam binnenklimaat.
- Groenblauwe dragers: de Kreeken met de natuurvriendelijke oevers en de wadi's vormen de basis van de ecologische structuur van de wijk. Via de wadi's wordt het overtollige regenwater vertraagd afgevoerd naar de omgeving.
- Regenwater: in dit deelgebied zetten wij in op het natuurlijk afwateren van het hemelwater naar de Kreeken en wadi's.

3. Circulaire gebiedsontwikkeling

We gaan efficiënt om met grondstoffen, materialen en beperken afvalstromen. Juist bij de bouw van nieuwe woningen en de inrichting van het gebied. In de woningen die in dit deelgebied van Valkenhorst ontwikkeld worden, passen wij zoveel mogelijk hoogwaardige grondstoffen toe.

- Gezonde materialen: wij ontwikkelen gebieden en woningen waarin zoveel mogelijk niet toxische materialen worden toegepast.
- Hout: wij maken bewuste keuzes voor duurzaam hout, bijvoorbeeld door het toepassen van houten vlonders in de openbare ruimte met een duurzaam hout keurmerk.
- Afval: wij reserveren in de wijk en in de woning ruimte om afval te scheiden.

4. Energietransitie

BPD heeft veel ervaring met het realiseren van woningen met een lage energiebehoefte en een laag energieverbruik. De woningen zullen voldoen aan de toekomstige BENG-criteria. Energiebesparing en duurzame energie hebben hoge prioriteit bij het ontwikkelen van het gebied. De uitdaging is om van fossiele brandstoffen naar volledig duurzame energiebronnen over te stappen en klimaatadaptief te zijn. Hier liggen mooie kansen gezien de omvang van de totale gebiedsontwikkeling. Deze kansen werken wij graag in samenwerking met de gemeente Katwijk en het Rijksvastgoedbedrijf verder uit.



De 'sustainable development goals' waar bij deze gebiedsontwikkeling de nadruk op ligt.



De vier pijlers van BPD voor duurzame gebiedsontwikkeling





2

Programma en doelgroepen



JONG & HOOPVOL

nu vaak wonend in een klein huurappartement nabij hogescholen en universiteiten en volop genietend van de stedelijke voorzieningen en mogelijkheden.

KENMERKEN

	Jonger dan 40 jaar
	Alleenstaand
	Geen kinderen
	Studerend, werkloos of zoekend, loondienst
	Havo/vwo, hoger opgeleid
	Benedenmodaal of modaal
	Huurappartement
	Trein, bus
	Festivals Gaming Avontuurlijke vakanties Attractiepark Snowboarden, vechtsporten MTV Slam!, FunX Cosmopolitan, Glamour, Elle, Vogue nrc.next



VOLKS & UITGESPROKEN

gewone mensen van 18 tot 65 en vaak wonend in een huur rijtjeswoning in een dorp. Gesteld op sociaal contact met mensen in de buurt.

KENMERKEN

	Jonger dan 60 jaar
	Alleenstaand of samen
	Huishoudens met en zonder kinderen
	Studerend, werkloos of zoekend, arbeidsongeschikt, loondienst
	Praktijkgerichte opleiding
	Benedenmodaal of modaal
	Huurwoning
	Brommer, scooter
	Dagjes weg Gaming Attractiepark Darts, snooker Huisdieren TLC Slam!, FunX Roddelbladen (Privé, Story) Metro



PLANNEN & RENNEN

gezinnen, die vaak al prima wonen in een grondgebonden koopwoning in een dorp of buitenwijk van een stad. Voor het kunnen runnen van hun drukke levens en twee banen moet de thuisbasis centraal gelegen zijn.

KENMERKEN

	30 - 55 jaar
	Samen
	Kinderen in alle leeftijdsgroepen
	Loondienst, ondernemer
	Hoger of universitair opgeleid
	2 keer modaal
	Koopwoning
	Twee auto's
	Verhuizing Voetbal, hockey, tennis Zomervakantie naar Frankrijk Wintersport Pretpark, dierentuin Beleggen Qmusic, Radio 538 WIJ Jonge Ouders, Ouders van Nu



ZORGELOOS & ACTIEF

stellen, van wie de kinderen het -inmiddels wel erg grote- koophuis hebben verlaten. Geld en vrije tijd en dus alle ruimte voor hobby's, sport, reizen en cultuur.

KENMERKEN

	Ouder dan 50 jaar
	Samen
	Geen kinderen
	Loondienst, ondernemer, vrij beroep, (pre)pensioen
	Hoger of universitair opgeleid
	1,5 keer modaal
	2-onder-1-kap of vrijstaand
	Twee auto's
	Golfen, tennissen, fietsen, wandelen Vaak op reis Opera, theater, museum Beleggen Vrijwilligerswerk Literatuur VPRO NPO 4, Classic FM Kampioen, reismagazines NRC Handelsblad



LUXE LEVEN

lijken op hun 'zorgeloze & actieve' medebewoners, maar zijn vermogender, wonen royaler, minder 'verankerd' met hun woonplek en kritischer als het gaat om een nieuwe woning.

KENMERKEN

	45 - 75 jaar
	Samen
	Huishoudens met en zonder kinderen
	Loondienst, ondernemer, vrij beroep, (pre)pensioen
	Hoger of universitair opgeleid
	Meer dan 2 keer modaal
	Vrijstaande woning
	Twee auto's
	Golf, snowboarding, paardrijden Verre reizen Wintersport Opera, theater, museum, casino Beleggen Delicatessenwinkel VPRO BNR nieuwsradio Residence, Eigen huis & Interieur NRC Handelsblad

Programma en doelgroepen

Op de deellocatie van BPD en de gemeente kunnen afhankelijk van typologie en segment tussen de 600 en 800 woningen in een (centrum) dorpse dichtheid gerealiseerd worden. Dit is passend binnen het masterplan Het woningbouwprogramma volgt het programma dat van toepassing is op de ontwikkeling van geheel Valkenhorst en de Woonagenda Katwijk 2020-2024. Wij bieden in dit deelgebied een mix van uiteenlopende woningtypen en prijsklassen voor verschillende doelgroepen.

Indicatief woningbouwprogramma

Het programma bestaat uit 700 grondgebonden woningen en appartementen - in lijn met het Rijk en de regio gemaakte afspraken- en is verdeeld over de volgende segmenten:

- *ca. 7% Sociale huur (meergezins/gestapeld)*
- *ca. 77% Middensegment t/m NHG-Duurzaam (zowel meergezins/gestapeld als grondgebonden - zowel koop als huur)*
- *ca. 16% Vrije sector markt koop woningen (grondgebonden)*

Disclaimer:

De in dit document beschreven ambitie en de daarop passende beelden en illustraties, zijn gebaseerd op het indicatieve woningbouw programma 2019-2020.

Indicatief programma overige functies

In het deelgebied van BPD bevinden zich een aantal publieke plekken en pleinen, denk hierbij aan de HOV en de Hoeve Weltevree. Wij zien voor deze plekken kansen voor niet-wonen functies. Denk hierbij aan horeca, een 'to go' supermarkt met pick-up faciliteiten, een bloemen kiosk, een

fietsenmaker, kapper, sportschool of fysio.

Omdat een deel van deze functies gelegen is op het scharnierpunt waar bestaand Valkenburg met Valkenhorst verbonden wordt, zullen deze voorzieningen naast de dagelijkse forensen ook de inwoners van de beide kernen tot hun klantenkring mogen rekenen.

Ter plaatse van de HOV-halte aan de Oude Broekweg zien wij mogelijkheden voor circa 2.500 m2 commerciële voorzieningen.

Sterk marktgebied

Ons marktonderzoek toont aan dat Valkenhorst onderdeel is van een sterke woningmarktregio. Dit blijkt ook uit de woonvisie 2015-2019 en de programma begroting 2019-2023 en de woonagenda Katwijk 2020-2024. Het aantal huishoudens in Katwijk en de bredere agglomeratie Leiden groeit en de verwachting is dat deze groei zal aanhouden.

Er wordt een grote woningvraag uitgeoefend door heel uiteenlopende doelgroepen. Uit onderzoek blijkt dat er in Katwijk en de regio, een steeds grote wordende vraag is naar woningen voor 1- en 2- persoons huishoudens. Tegelijkertijd is er weinig ruimte om de groeiende woningbehoefte te voorzien. Net als voor de meeste stedelijke woningmarkten in Nederland geldt dat de vraag naar nieuwe locaties groter is dan het aanbod. Dat uit zich onder andere in stijgende prijzen. Betaalbaarheid komt voor vele doelgroepen onder druk te staan. Doorstroming stagneert en lokale starters hebben moeite om een eigen plek op de woningmarkt te verwerven.

De aanhoudende druk op de woningmarkt biedt goede kansen om met Valkenhorst in een lokale én regionale woningbehoefte te voorzien. Aansluitend bij die behoefte én bij de ambitie van de gemeente om een volwaardige kern te ontwikkelen kunnen heel veel verschillende doelgroepen hier een nieuw thuis gaan vinden.

Diverse doelgroepen

Middels de Whize methode heeft BPD op huishoudenniveau bepaald wie waar woont en welke woon- en verhuishwensen men heeft. Onderstaande groepen zijn kansrijk voor Valkenhorst. Qua leefstijl zijn het heel uiteenlopende doelgroepen. Van traditionelere, conservatievere mensen

tot kosmopolitische en meer progressieve doelgroepen. Mensen met een uitgesproken dorpse mentaliteit en typisch stedelijke doelgroepen. Al deze doelgroepen zijn in het marktgebied aanwezig en voor al deze doelgroepen is plek in Valkenhorst. En dat geldt natuurlijk ook voor bijzondere doelgroepen; mensen met een zorgbehoefte, mensen met extra begeleiding, mensen met een acute tijdelijke huisvestingsvraag.

In Valkenhorst wonen deze mensen niet alleen naast elkaar, maar vooral ook mét elkaar. Allemaal worden ze aangesproken door de gemeenschappelijke deler: een prettige leefomgeving, met stedelijke én dorpse voorzieningen in de nabijheid. Een comfortabele en betaalbare thuisbasis, van waaruit je leeft, je ontplooit en onderdeel bent van een gemeenschap. Waarin voldoende privacy én sociaal contact gewaarborgd zijn. Met oog voor het individu én het collectief. Een plek waarin innovatief en experimenteel gezocht wordt naar een toekomstbestendige en duurzame samenleving, waarin juist daardoor waardevolle inzichten uit het verleden en bestaande waarden worden gekoesterd. Een gebied waarin verandering én herkenbaarheid een dynamische balans vormen.

Alle genoemde doelgroepen moeten zich in deze belofte herkennen. Om de beoogde verbindingen tot stand te brengen is het belangrijk dat er tussen uiterste doelgroepen ook voldoende intermediaire doelgroepen aanwezig zijn. Dus tussen starters en senioren ook gezinnen en medioren. En tussen sociale huur en vrije sector koop, ook middeldure huur en betaalbare koop. En tussen conservatief (of dorps) en progressief (of stads) ook mensen die die kunnen verstaan met beide kanten van dit spectrum. Al



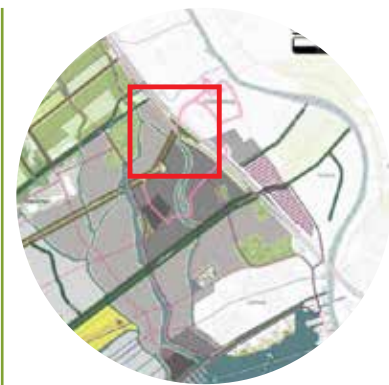
Integraal Structuurplan Valkenhorst
Augustus 2010
30-60 w/ha



Masterplan Locatie Valkenhorst
2012
24-45 w/ha



Ontwikkelstrategie Locatie Valkenhorst
December 2014
26-46 w/ha



Integrale ruimtelijke verkenning
Februari 2018
35-50 w/ha



Ad en José

Na meer dan 40 jaar bikkelen in hun eigen zaak, genieten Ad (66) en José (63) nu van een mooi leven met veel vrije tijd. Het huis in (oud) Valkenburg waar ze hun 4 kinderen grootbrachten hebben ze verruild voor een comfortabel appartement in Valkenhorst. Modern en zorgeloos wonen, en toch nog steeds onderdeel van het sociale netwerk dat ze zo goed kennen en vlakbij Bep (89), de moeder van José die in een serviceflat in Rijnsburg woont, en waar José dagelijks even langs gaat. Beide zijn ze actief in de kerk en bij hun tennisvereniging. José is voorzitter van de VvE van hun nieuwe woongebouw. Ad werkt enkele middagen in het repair-café. Op vrijdag zijn ze altijd thuis, want dan passen ze op kleindochter Joslyn (3). Dat vinden ze gewoon erg leuk, maar ze doen het ook om hun dochter, die onlangs helaas gescheiden is en in een huurwoning in Valkenhorst woont, een handje te helpen.



Eveline, Peter en de kinderen

Toen Eveline (47) een droombaan in het BioScience Park kreeg aangeboden, aarzelden ze geen seconde. Wel besloten ze om van Leusden te verhuizen naar de omgeving van Leiden. Dat was voor Jurgen (15) even een vervelende wisseling van school, maar voor Ilse (12) viel het precies samen met de stap van lagere naar middelbare school. Inmiddels zijn beide kinderen goed geaard en hebben ze op school en op de sportvereniging veel nieuwe vriendjes. Jurgen blijkt een uitstekende surfer en is vaak op het water te vinden. Valkenhorst is ook voor hun ouders een ideale uitvalsbasis. Peter (49) werkt veel thuis en als hij naar klanten moet pakt hij de trein of soms een deelauto. Eveline neemt dagelijks de fiets. Zo houden ze elke dag eigenlijk tijd over en biedt de verhuizing naar Valkenhorst onverwacht ook meer rust en tijd voor elkaar.





Stijn en Nienke

Nienke (38) leerde Stijn (36) kennen toen ze in Leiden studeerde. Afgestudeerd ruilde ze het studentenhuus in voor een gezellig appartement in het centrum van Leiden. Ze verdiende beiden destijds net genoeg om het te kunnen kopen. Dolgelukkig waren ze met hun nieuwe onderkomen. Hier gingen ze nooit meer weg, ze houden van de levendigheid van de stad. Ondertussen is hun dochter Emma net 2 jaar geworden en is Nienke zwanger van hun tweede kindje. Het appartement vinden ze nog steeds geweldig maar met de komst van de tweede wordt het echt te klein. En een tuin zou toch ook wel fijn zijn, zeker als de kinderen straks iets ouder zijn. De zoektocht begon. Ze werden alleen niet blij van de prijzen in Leiden. Valkenhorst sprak ze direct aan. Met de fiets ben je zo in het centrum van Leiden of op het strand. En een fantastische plek om op zaterdagochtend in de duinen hard te lopen. Ze hebben hun oog laten vallen op een herenhuis met tuin aan de Oude Broekweg. Dat geeft nog een beetje het gevoel van de ‘binnenstad’. Ze kiezen voor de hoekwoning met extra ruimte op de begane grond waardoor een kantoorruimte met zicht op de straat voor Stijn mogelijk is. Hij is ‘cyber security’ specialist en sinds kort zelfstandig.



Lisa en Rick

Lisa (27) en Rick (29) komen uit Katwijk. Zij is tandartsassistente en hij heeft net een baan bij een ingenieursbureau in Rotterdam. Ze wonen samen in een huurappartement in Leiden, maar wilden al lang weer terug naar Katwijk. Terug naar hun roots en dichtbij hun ouders, die nu in Valkenburg en Rijnsburg wonen (ook omdat de nabijheid van “oma’s” straks misschien wel handig is..). Eerder was er binnen hun budget maar weinig te vinden en visten ze steeds achter het net. Maar het nieuwe koopappartement in Valkenhorst is een schot in de roos. Modern en energiezuinig (echt totaal anders dan hun flat in Leiden) en met alle voorzieningen in de buurt. Op de fiets even door de duinen of naar hun ouders. Of gewoon natuurlijk even naar de kroeg in de stad, die nog steeds vlakbij is. Hier gaan ze heel lang gelukkig blijven.





An architectural rendering of a modern urban courtyard. In the background, there are multi-story brick buildings with large windows. A large, leafy tree stands in the center. In the foreground, a man in a striped shirt and khaki pants is walking a light-colored dog on a leash. To the left, a group of children are playing under a large, colorful umbrella. In the middle ground, a group of people are sitting at a wooden table. The scene is lush with greenery and flowers.

3

Stedenbouwkundige visie



Vlekkenplan voor BPD-locatie als invulling van het eerder door de gemeenteraad vastgestelde stedenbouwkundig raamwerk (juni 2020).

Principes van het raamwerk

Onderdeel van een groter geheel

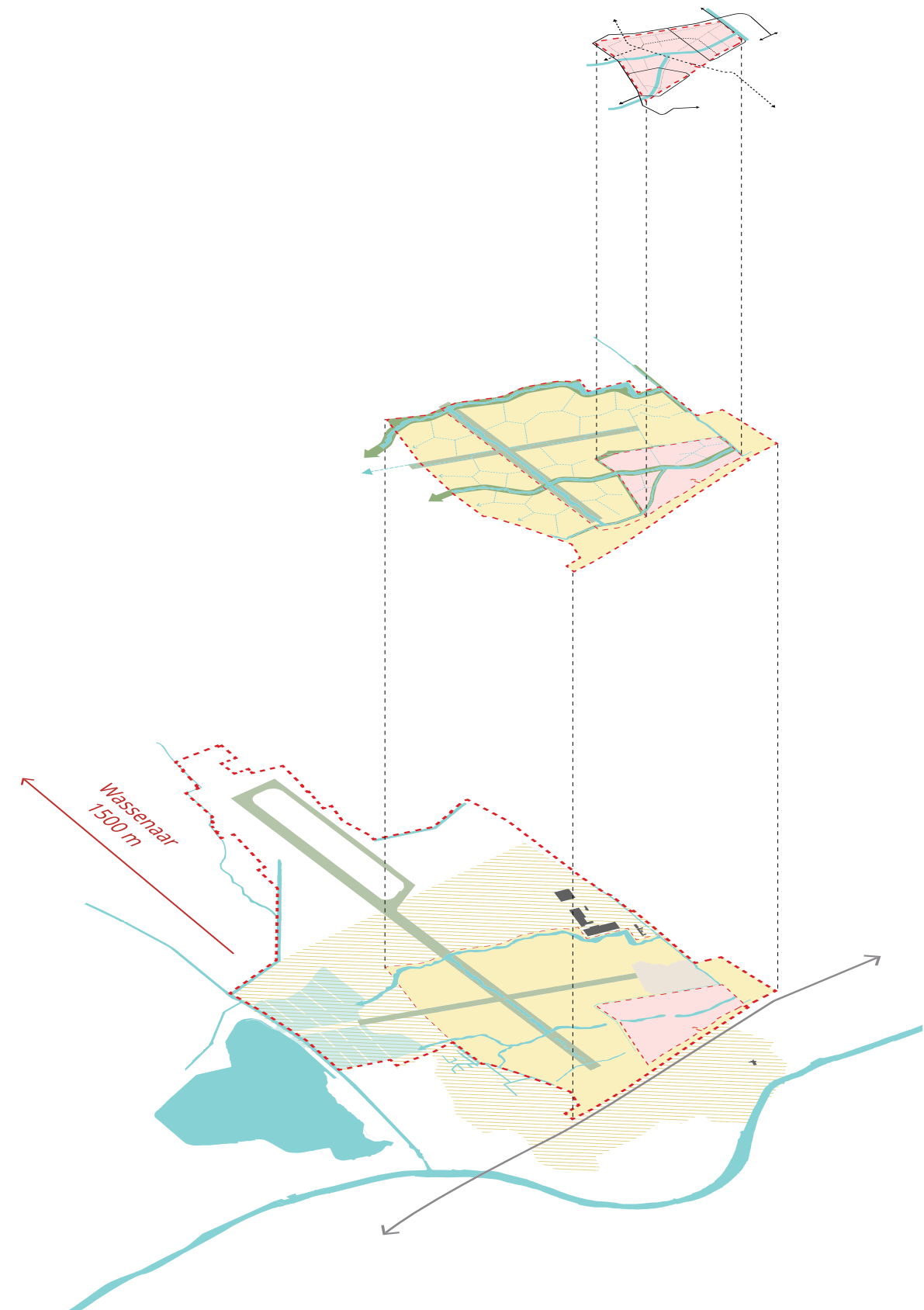
Het plangebied van BPD maakt onderdeel uit van een groter nog te ontwikkelen gebied. Voor het totale plangebied Valkenhorst is door KCAP een (landschappelijk) raamwerk gemaakt waarbij de openbare ruimte dé kwaliteitsdrager is van het wonen. Er liggen verschillende lagen en structuren ten grondslag aan het raamwerk. Deze worden zowel in onze gebiedsvisie 'Valkenhorst, vernieuwend langs lange lijnen' als in Stedenbouwkundig plan op hoofdlijnen van het Rijksvastgoedbedrijf nader toegelicht.

Kwaliteitsdragers

Het raamwerk van openbare ruimte is dé kwaliteitsdrager van het wonen, en vormt de verbinding naar buiten toe als onderdeel van de grotere landschappelijke structuren. Er liggen verschillende lagen en structuren ten grondslag aan het raamwerk, deze zullen in de volgende pagina's worden toegelicht:

1. Landschappelijk raamwerk geeft structuur
2. Verbinding met de omgeving
3. Betekenisvolle plekken
4. Aparte ontsluitingsprincipes voor auto en langzaam verkeer

Het raamwerk definieert verschillende ontwikkelvelden; de invulling van deze velden wordt in de uitwerkingsfase verder bepaald. De verkaveling in het naastgelegen plan is een voorbeeldplan; een mogelijke uitwerking. In de verder uitwerking zijn verschillende uitwerkingen mogelijk waarbij de kwaliteiten van het raamwerk worden gevat in een beeldkwaliteitsplan.



De deellootatie van binnen het geheel van Vliegkamp Valkenburg



3.1 Water en groen: landschappelijk raamwerk geeft structuur

Het krekenslandschap

Groenblauw netwerk

Het krekenslandschap vormt een unieke natuurlijke kwaliteit die het wonen in heel Valkenhorst verbijzonderd. Het landschap is onderdeel van het grotere landschappelijke systeem van voormalig vliegveld Valkenburg. Het vormt een samenhangend geheel met het watersysteem dat vanuit de duinen schoon (kwel)water afvoerd. Vanuit duurzaam waterbeheer ligt er een gedragen ambitie om het water in heel Valkenhorst op boezempeil te brengen. De BPD-locatie ligt al op boezempeil.

Dwars door het plangebied van BPD loopt een centrale kreek die verbonden is met de Grote Watering. De oevers van de kreek zijn voor iedereen toegankelijk en heeft een recreatief karakter door de toevoeging van speel elementen, visplaatsen, bankjes, een terras aan het water of door gewoon lekker over een (brug)leuning te hangen. Het water in de kreek is afkomstig van kwelwater uit de duinen. Hierdoor ontstaat een natuurlijk stroming naar het Valkenburgse meer. Volgens de kenners levert dit ook nog eens een hoge (zwem)water kwaliteit op in de wijk, De straten staan zoveel mogelijk loodrecht op de krekensstructuur, waardoor het groene raamwerk altijd zichtbaar en dichtbij is. Ook biedt deze structuur aanleiding voor afwateringsprincipes in de openbare ruimte; dit wordt later toegelicht.

De inrichting van de oevers is over het algemeen natuurlijk en ecologisch. Ter plekke van de centrale Oude Broekweg en het plein aan de kreek is de inrichting juist stedelijk en stenig.



Positie binnen het groen-blauwe netwerk van Vliegveld Valkenburg

Klimaatadaptief

De oevers van de kreek hebben een overstroombare zone: bij hevige regenval kan het water gemakkelijk worden opgevangen. Daarnaast is er een wadi-zone: een droge kreek die in periodes met veel regenval een functie als waterbuffer kan vervullen. Ook het enigszins lager gelegen plas/dras speeileiland voor de jeugd ouder dan 12 jaar kan bij extreme regenval zorgen voor extra waterbuffer doordat dit eiland onder water kan lopen.

Kabels en leidingen

Een belangrijke ruimtelijke randvoorwaarde zijn de bestaande water- en gasleidingen die door het gebied lopen. Hier gelden restricties ten aanzien van het bovengrondse gebruik. Door de leiding tracés op te nemen in de landschappelijke structuur, ontstaat er naast extra groene kwaliteit ook een slim en efficiënt gebruik van de grond. De leidingen blijven goed bereikbaar voor diensten en vervullen ze een dubbelfunctie als openbare (groene) ruimte.

Vindplaats

De invulling en demarcatie van de in situ vindplaats worden middels proefsleuven onderzoek nog nader bepaald. Als gevolg van de hoofdleidingen tracés is de bodem ernstig verstoord.



Principes van waterafvoer in het plangebied



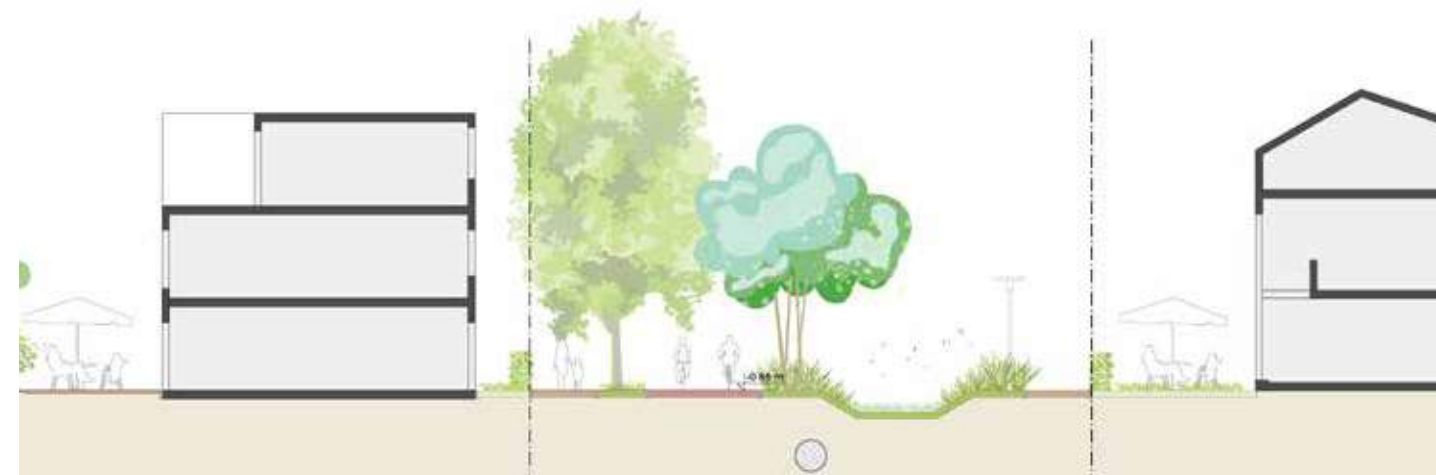
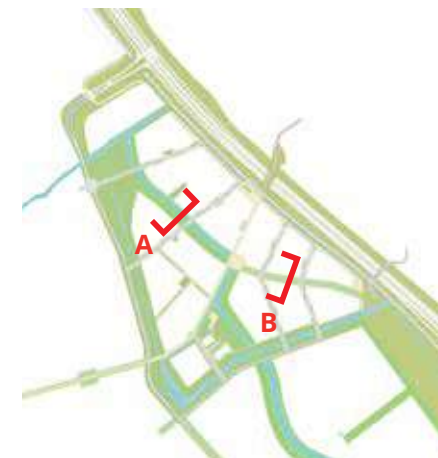
Kabels en leidingen ingepast in het groene raamwerk



Impressie van de centrale kreek

Biodiversiteit en ecologie

Het groen-blauwe raamwerk geeft veel mogelijkheid om een stevige ecologische hoofdstructuur te realiseren. Het inrichten van ecologische oevers zorgt er voor dat er een hoofdstructuur op het niveau van heel Vliegkamp Valkenburg ontstaat.



Doorsnede A: Hoofdkreek



Doorsnede B: Wadi zone



Shared space: auto te gast



Spelen aan de kreek



Speelnatuur aan de kreek



Spelen aan de kreek

Spelen en leren

Het raamwerk geeft vele aanleidingen tot sport en spel voor kinderen (en ouders). Onderstaande zijn de belangrijkste kwaliteiten benoemd van het raamwerk, in relatie tot de verschillende leeftijden van kinderen.

Grote speelvoorzieningen

De belangrijkste speelvoorzieningen in de omgeving, die ook voor heel Valkenhorst van belang zijn, worden gevormd door de Vindplaats en het Limespark. Dit zijn grotere gebieden buiten de directe invloedssfeer van de woningen waar oudere leeftijden terecht kunnen zonder toezicht van volwassenen. Denk aan crossen, hutten bouwen of spelen in / aan het water.

Speelvoorzieningen wijkniveau

Het water biedt enorm veel speelmogelijkheden: denk aan een trekvlot, klimpark, of kikkervisjes vangen aan de oever. De ouderen kinderen vanaf 12 jaar kunnen hier zonder toezicht spelen. De groene punt en het gebied rond de Hoeve lenen zich met name voor deze activiteiten. Echter is er ook ruimte voor kleinschaligere speelplekken waar jongere kinderen onder begeleiding kunnen spelen.

Speelvoorzieningen buurt

Altijd in de nabijheid van woningen en daarom met name geschikt voor de jongste leeftijden. Er zijn verschillende elementen in het plan die hiervoor gebruikt worden: de kleine pleintjes aan de straat, de Wadi-zone en de autoluwe tussenstraten in / tussen de blokken.



Indicatie speelplekken gekoppeld aan leeftijd en afstand (uitwerking conform 'Speelruimtebeleid 2010 - 2030' gemeente Katwijk).

- Grote speelvoorziening, leeftijdsgroep 12 - 18, maximaal 700m tot woning
- Speelvoorziening wijk, leeftijdsgroep 6 - 11, maximaal 350m tot woning
- Speelvoorziening buurt, leeftijdsgroep 0 - 5, maximaal 150m tot woning
- Pleinen



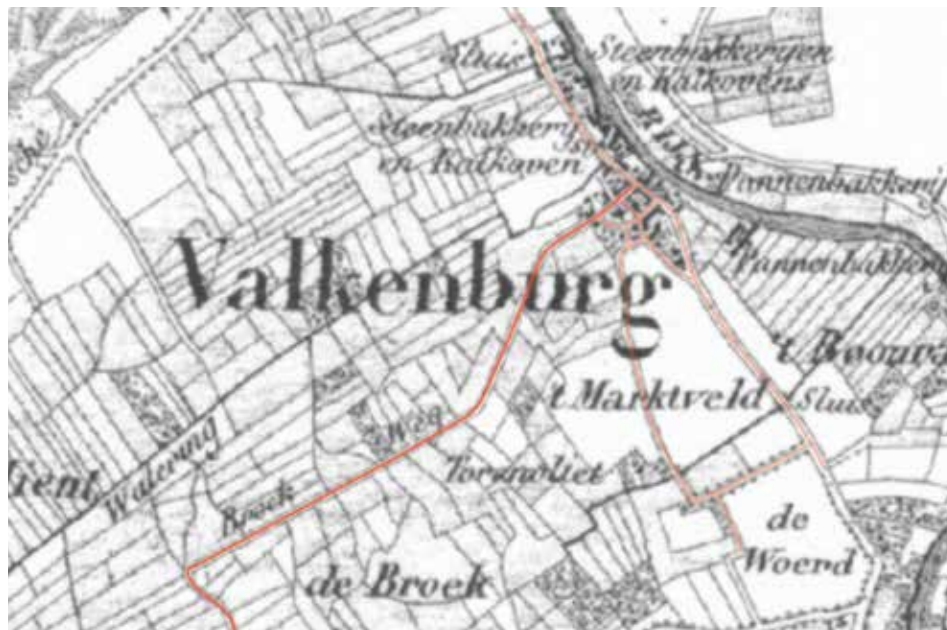
Betekenisvolle plekken die via de Oude Broekweg verbonden zijn.

3.2 Verbonden met de omgeving

Dé langzaam verkeersverbinding tussen bestaand Valkenburg en Valkenhorst is de Oude Broekweg. Dit was vroeger een doorgaande route welke later doorsneden werd door de N206. Deze verbinding uit het verleden wordt middels een 'LV route Oude Broekweg' in ere hersteld. Door een groene overkluizing (zg. LV route Oude Broekweg) over de N206 aan te leggen ontstaat opnieuw een van de levensaders van Valkenhorst, ook wel de route van "kerk (bestaand Valkenburg) naar werk (Hangargebied) genoemd". Deze route koppelt verschillende betekenisvolle plekken aan elkaar:

- Oude Broekweg Valkenburg
- LV route Oude Broekweg: groene overkluizing van de N206
- HOV-halte als brand- en bronpunt
- Plein aan de kreek
- Hoeve als bijzonder verblijfsgebied
- Bestemmingen binnen Vliegkamp Valkenburg

Op een enkel moment in het plangebied is de kerktoeren van Valkenburg zichtbaar waardoor de verbondenheid met de bestaande kern ook visueel plaatsvindt.



Historische positie Oude Broekweg



Oude Broekweg schakelt verschillende plekken aan elkaar

LV verbinding Oude Broekweg

Vanaf de brug voor langzaam verkeer wordt het Limesplein met de nieuwe HOV-halte direct zichtbaar. Door een brug over de N206 aan te leggen wordt Valkenhorst verbonden met de bestaande kern van Valkenburg. De route die van oudsher het dorp Valkenburg verbond met de omliggende polders wordt door de neive verbinding weer in ere hersteld.



Inspiratiebeeld (IPV Delft) langzaam verkeersverbinding over de N206



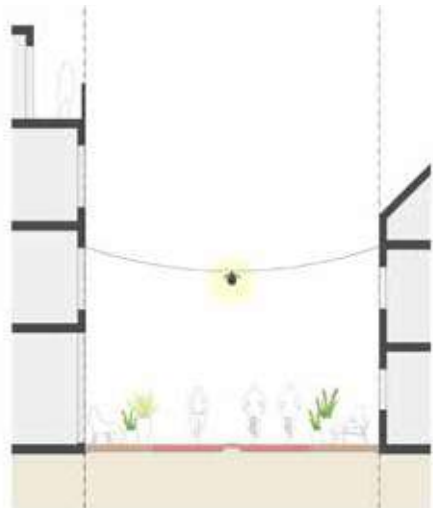
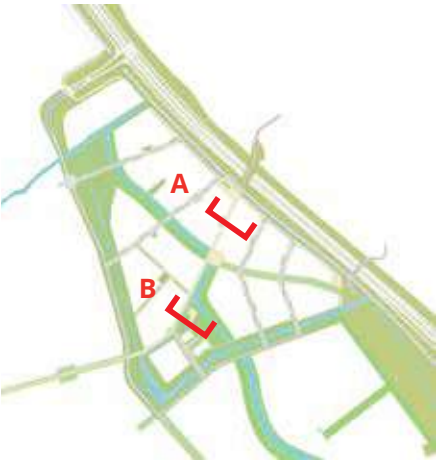
Sfeer- en referentiebeelden

Oude Broekweg

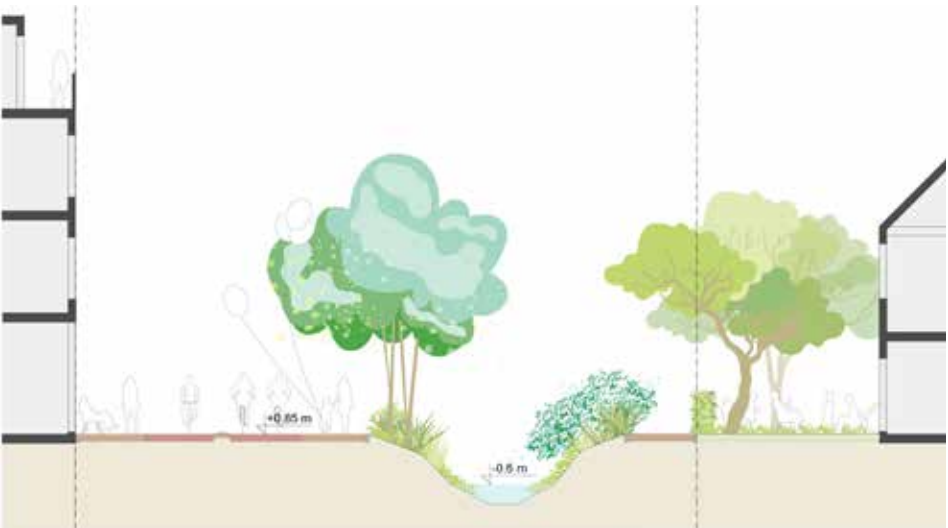
Zoals reeds genoemd wordt een verbinding uit het verleden in ere hersteld. Om deze route nog meer betekenis te geven, is de Oude Broekweg een langzaamverkeersroute. De auto is hier te gast en maakt in principe geen onderdeel uit van de ontsluiting van het autoverkeer. Dit is dusdanig georganiseerd dat je als buurtbewoner hier met de auto niet hoeft te komen. Misschien alleen om iemand die minder goed ter been is voor de deur op te halen of af te zetten.

Deze weg heeft een smal profiel met een ‘vlakke vloer’, die wij zoveel mogelijk in heel ons deelplan wensen toe te passen. Dit profiel heeft een rustige en dorpse uitstraling en maakt multifunctioneel gebruik mogelijk. De brede stoepen geven ruimte voor eigen invulling zoals een bankje of planten.

De gebouwen staan dicht op de straat en zijn afwisselend van karakter en hier en daar verspringt de rooilijn waardoor veel diversiteit ontstaat en een kleinschalige dorpsstedelijke ruimte.



Doorsnede A: Oude Broekweg ter plaatse van centrum



Doorsnede B: Oude Broekweg ter plaatse van Hoeve



Inrichting Oude Broekweg met vlakke vloer



Sfeerbeeld



Referentie van Oude Broekweg ter plaatse van Hoeve



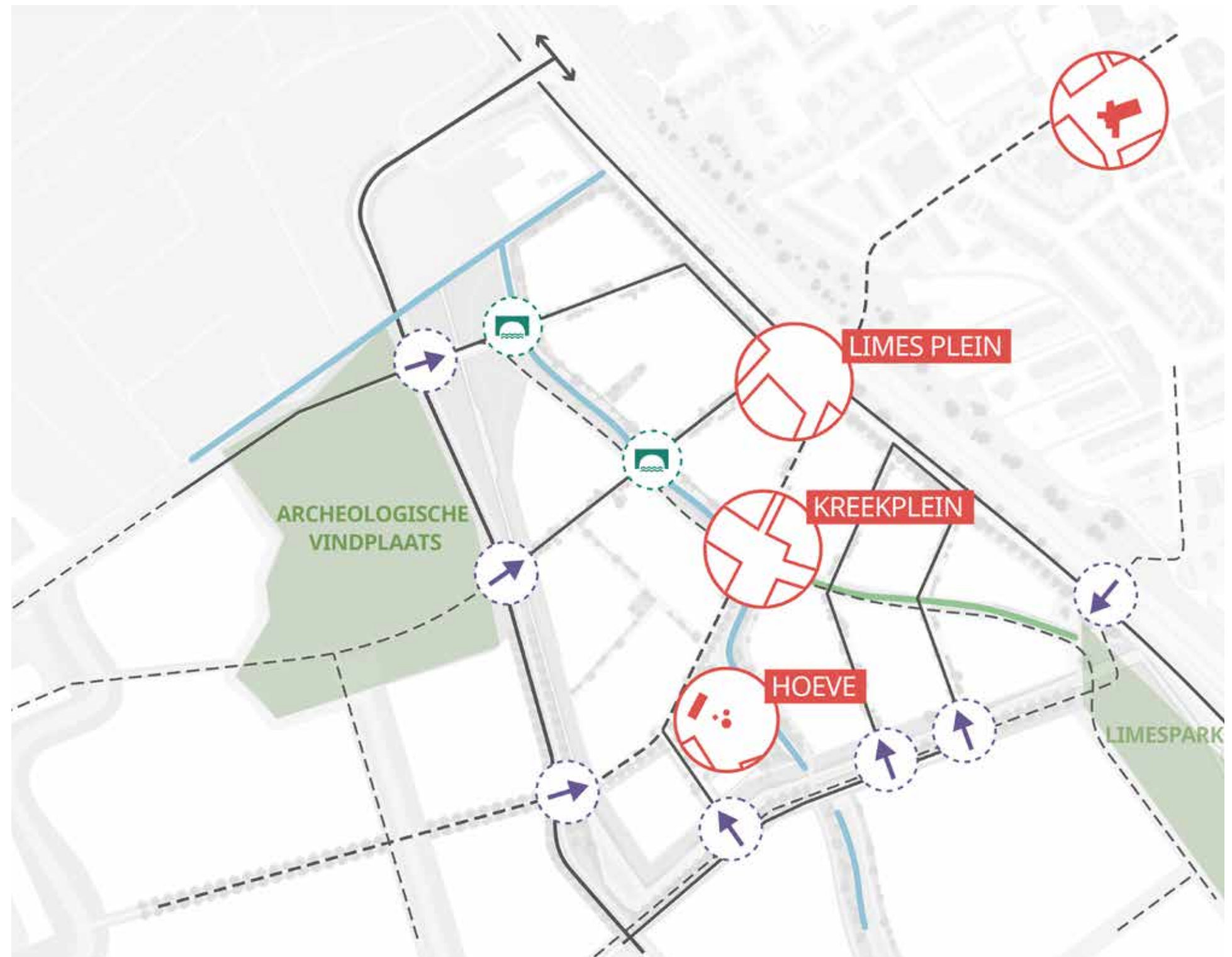
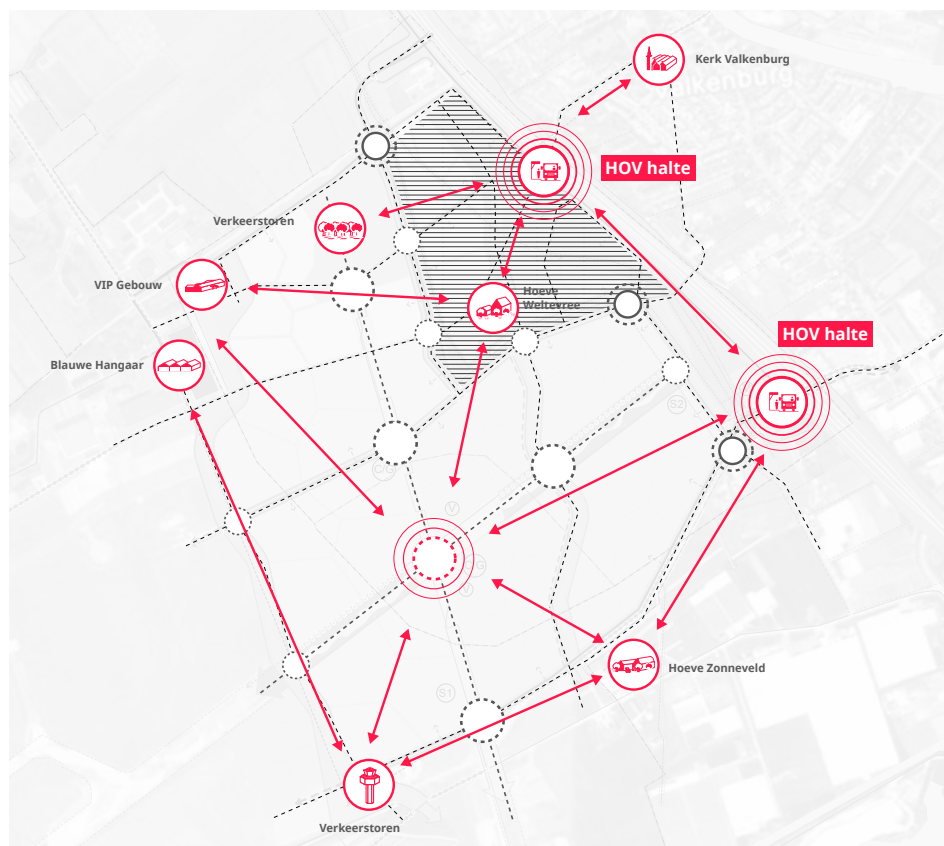
3.3 Betekenisvolle plekken

Binnen het plangebied zijn verschillende bijzondere plekken te vinden. De belangrijkste worden aaneengeschakeld door de Oude Broekweg:

- het Limes plein: gebiedsentree met HOV halte vormt de schakel tussen bestaand en Valkenhorst;
- het Kreekplein: knooppunt met verblijfskwaliteit op de kruising van de Oude Broekweg en de landschappelijke structuren;
- de hoeve Weltevree: bestaande hoeve met een bijzonder programma en verblijfsfunctie.

Ook de entrees van Valkenhorst vormen verbijzonderingen in het gebied, net als bijvoorbeeld de oversteken over de kreek en kleinere verborgen pleintjes.

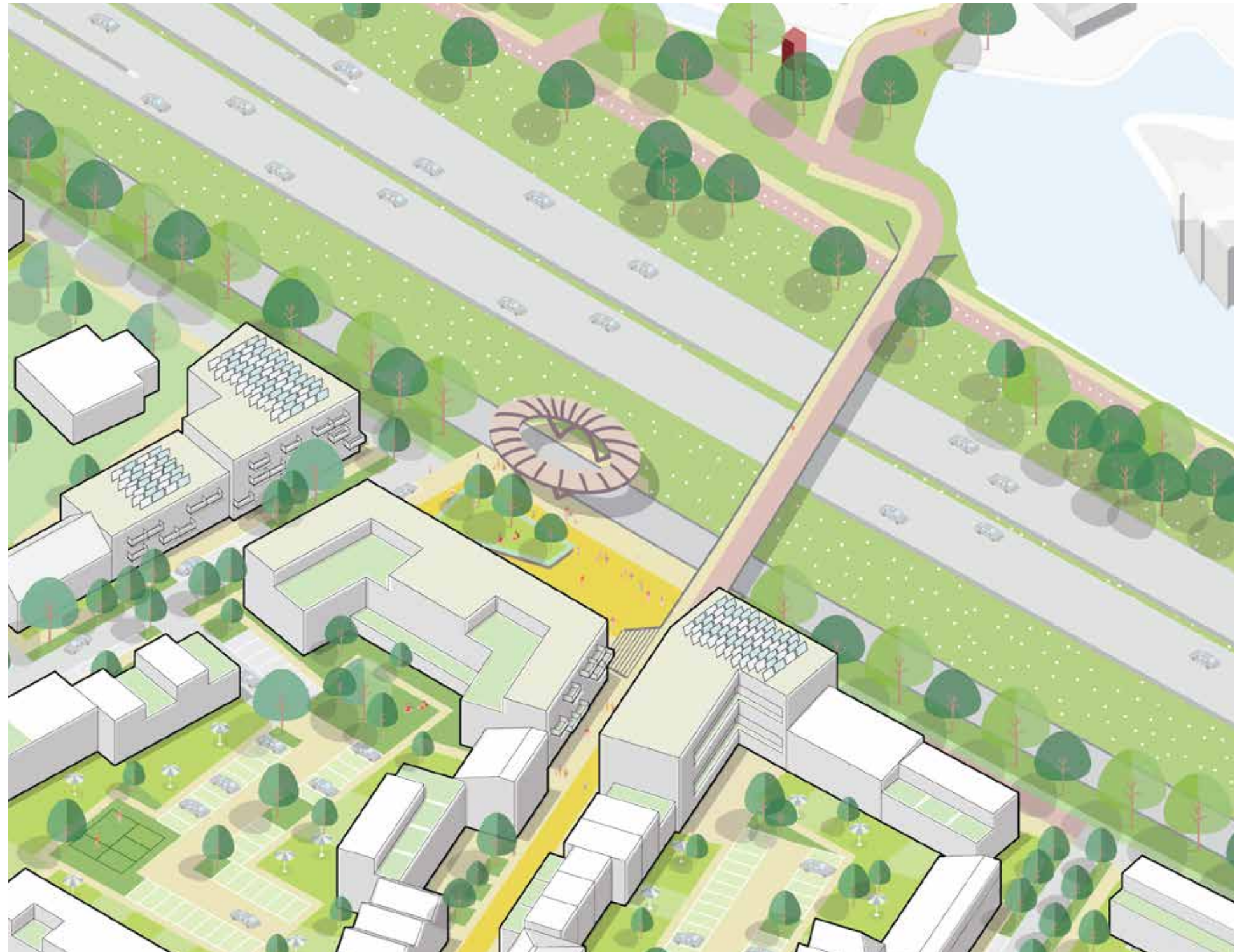
Deze betekenisvolle plekken staan niet op zichzelf; ze maken deel uit van een netwerk met bijzondere plekken dat zich uitstrekt over het totale gebied van voormalig Vliegkamp Valkenburg. Zo maakt bijvoorbeeld de Verkeerstoren en het VIP gebouw deel uit van dit netwerk. Uiteindelijk wordt dit netwerk ook deel van de bestaande omgeving en integreert ook de bijzondere plekken in bestaand Valkenburg.



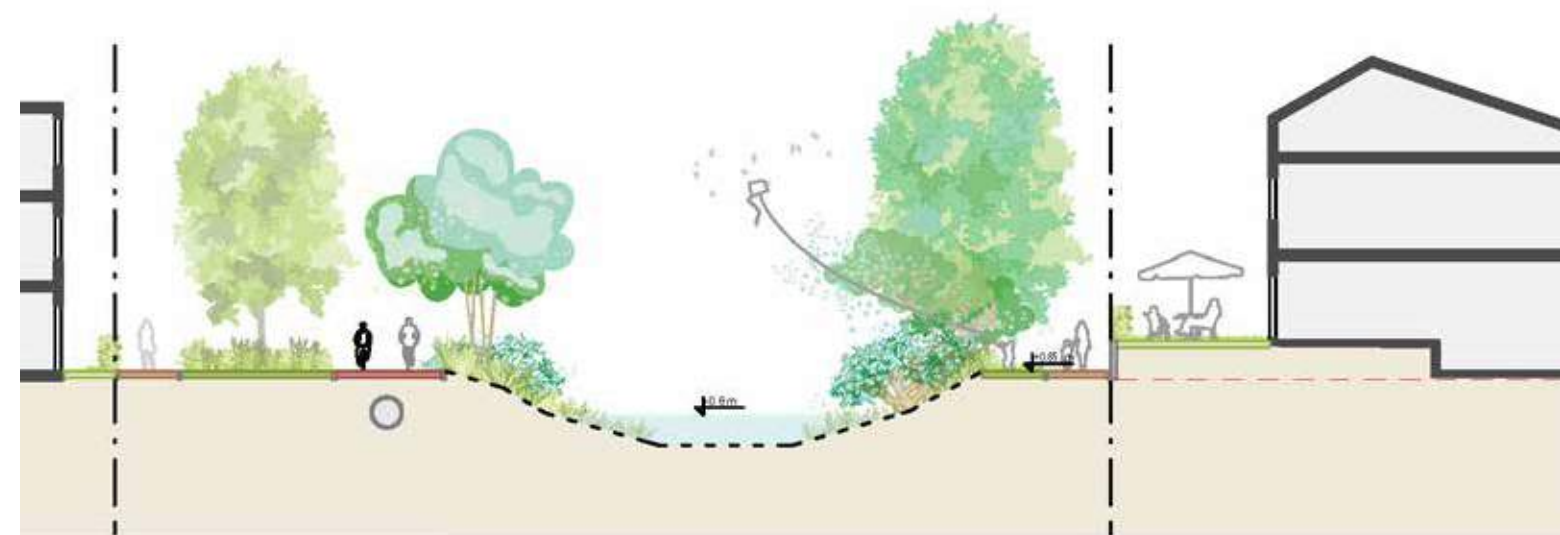


Limesplein met HOV halte

De HOV-halte is onlosmakelijk verbonden met de functie van het plein en de bebouwing daaromheen; ze versterken elkaar. Het ensemble vormt een betekenisvolle plek. Als brandpunt in de ruimtelijke structuur en mobiliteitsstromen wordt dit gebied straks dé plek om af te spreken, een pakketje op te halen, een deelfiets te pakken of een paar uur te werken op een flexplek. Vanaf dag één kan er geëxperimenteerd worden met nieuwe functies en voorzieningen. Afhankelijk van het draagvlak zijn dit steeds andere functies. Het voorzieningenniveau groeit mee met de ontwikkeling van heel Valkenhorst.



Inzoom van het Limes plein met HOV halte



Doorsnede A: gebiedsdoorsnede. Hoogte loopt geleidelijk op in de openbare ruimte; verschillen kunnen worden benut voor slimme parkeeroplossingen

Door het terugleggen van de bebouwing ontstaat een plein dat als ontvangstruimte dient vanuit de HOV-halte. Een grote rank gestyleerde luifel of meerdere dakvormen brengen de ruimte van de HOV-halte en het plein bijeen. Een zijde van het plein grenst aan de straat; op deze plek kan een 'Kiss and Ride' worden gemaakt met enkele wachtplekken.

Onder het plein bevindt zich in onze visie ten minste openbaar fietsparkeren ten behoeve van de HOV-halte. Een indien vereist bevinden zich hier, net zoals onder het duin aan de boulevard van Katwijk, natuurlijk ook de openbare parkeerplekken voor de auto. In onze visie ontwikkelen wij bebouwing nabij en aan de randen van het HOV-plein voor doelgroepen die vooral gebruik maken van het OV en de fiets. Dat maakt een lagere parkeernorm mogelijk.

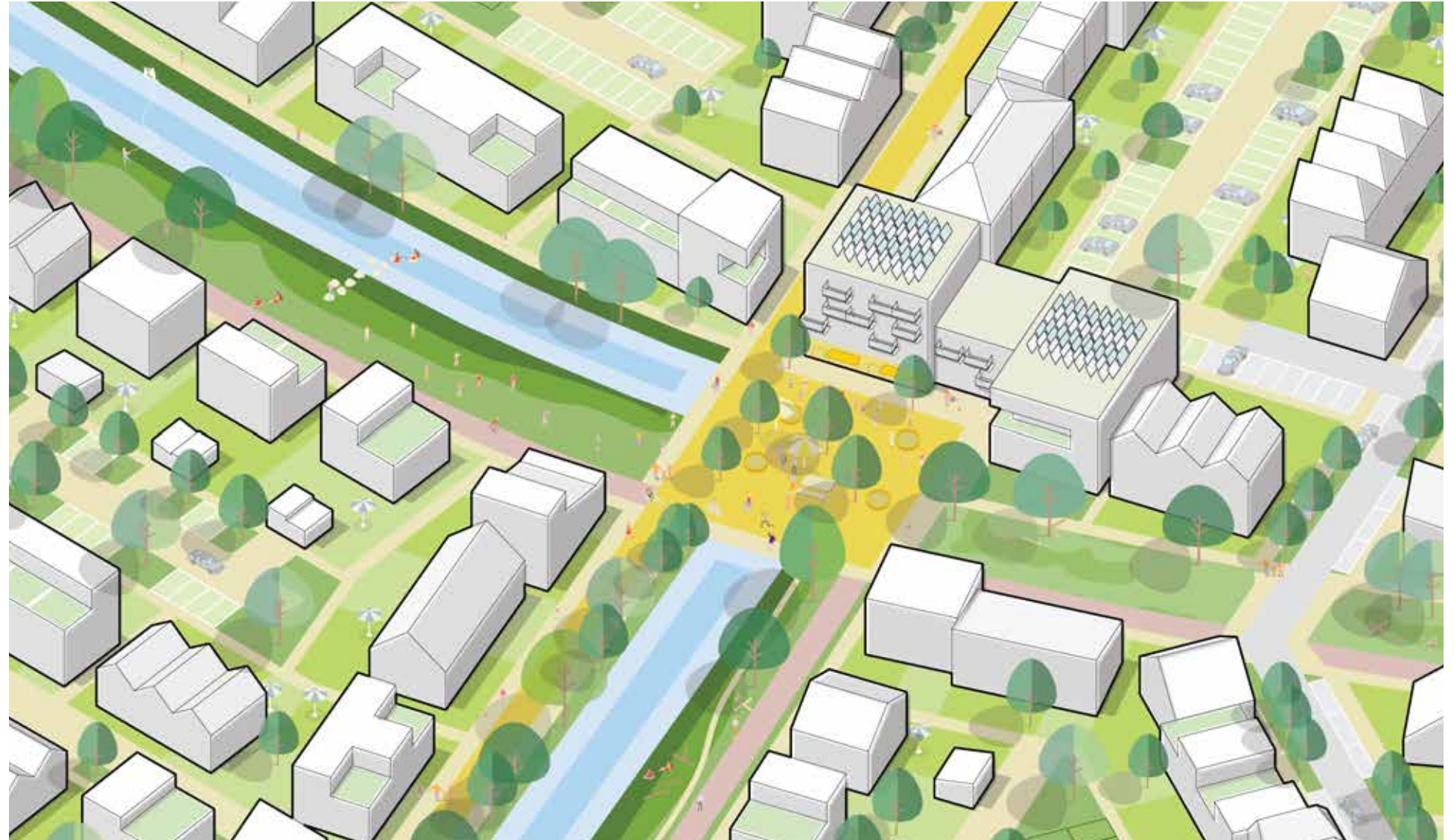




Impressie van Oude Broekweg met zicht op het Kreekplein

Kreekplein

Dit plein ontstaat op de kruising van de kreek en de dorpsstraat. Het vormt een verbijzondering op de route langs de dorpsstraat. Er is plek voor een kleinschalig café of bakkerij waarbij een uitgelezen plek ontstaat voor een terras op het zuidwesten aan de kreek.



Inzoom van het Kreekplein



Terras aan het water op knooppunt van routes





De Hoeve

De bestaande hoeve vormt een bijzondere plek aan de kreek. Naast een eventueel sociaal programma: denk aan programma's zoals een maatschappelijke werkplaats, zorgfuncties, of een (familie)restaurant met terras aan het water. Of er kan op het (achter)erf schuurachtige bebouwing voor senioren worden gerealiseerd met een gecombineerd woon-slaap programma op de begane grond met een eigen tuin aan een gezamenlijk plein.

Het is een uitgelezen plek om bijzondere speelvoorzieningen te realiseren zoals een kabelbaan of kanovaren.



Inzoom van gebied rond de Hoeve



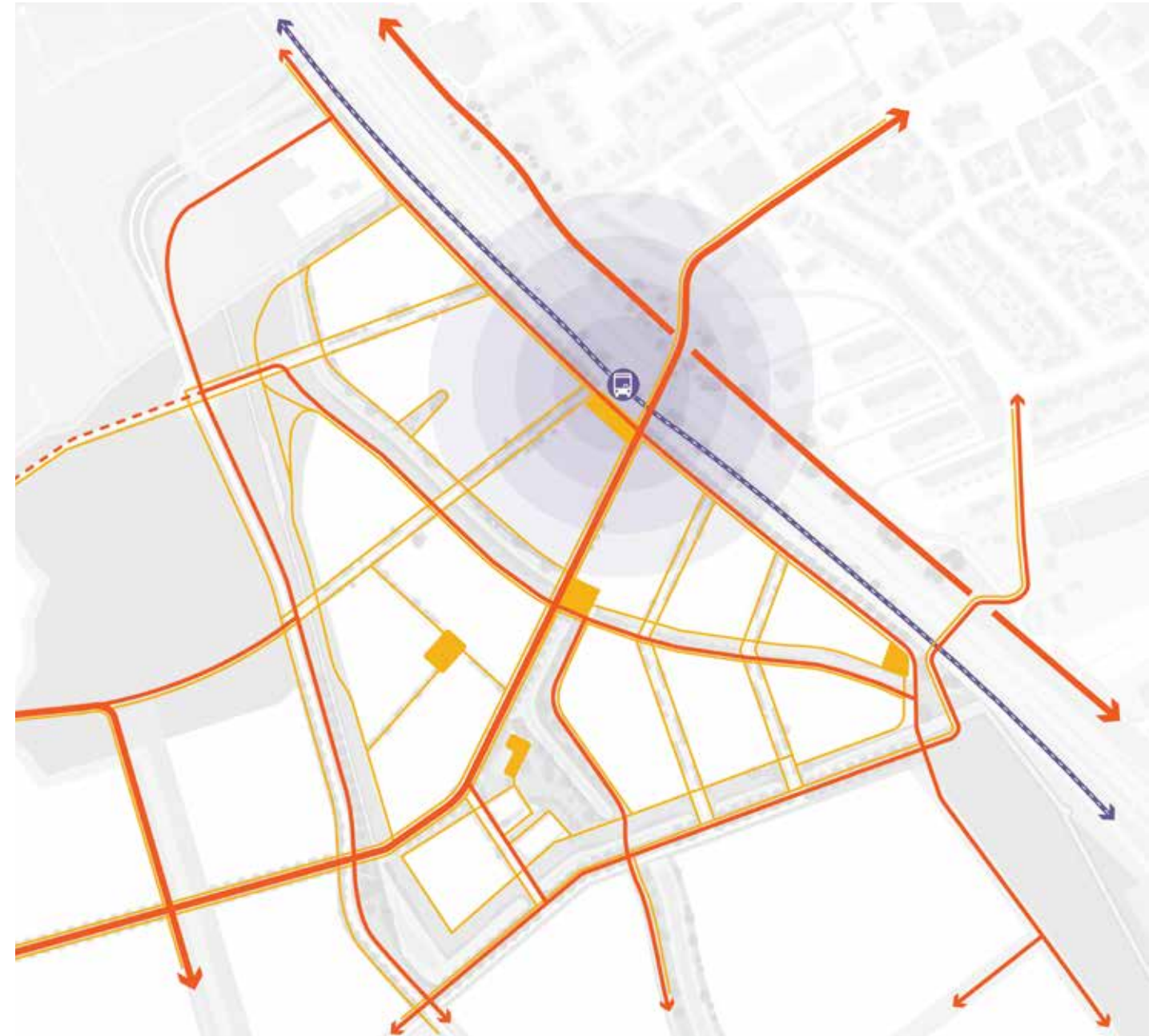
Autoluwe binnenstraten



Informele oversteekplekken



Fietsen langs de kreek



3.3 Separate ontsluitingsprincipes voor langzaam verkeer en de auto

Langzaam verkeer

Routes gekoppeld aan het landschap

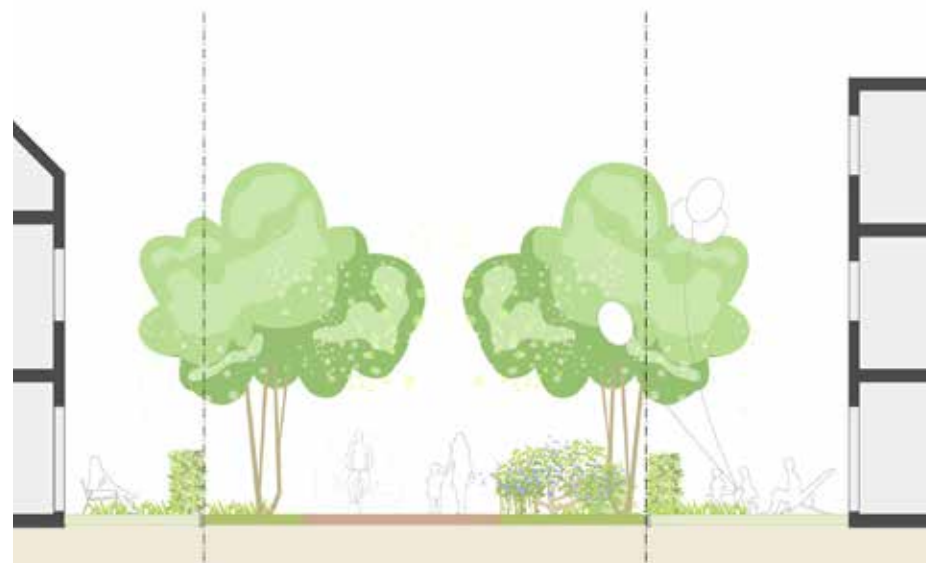
Het langzaam verkeer is leidend in de ruimtelijke organisatie van het gebied. De ambitie is om deze zoveel mogelijk te koppelen aan de landschappelijke structuur waardoor de levendigheid en beleving optimaal is. De hoofdfietsroutes zijn gericht op snelle en aantrekkelijke verbindingen naar de omliggende wijken en landschappen. Voetgangersroutes zijn overal langs het groene raamwerk aanwezig. Naast de hoofdstructuur zijn er enkele autoluwe straten die functioneren als 'shared space', deze vormen informele ruimten waar de auto te gast is.

Vorrang voor duurzame mobiliteit

De prioriteit in Valkenhorst ligt op fietsers, wandelaars en openbaar vervoer. De doorgaande (snel)fietsroutes zijn gekoppeld aan de landschappelijke structuren en goed verbonden met het HOV, dat als transferium kan functioneren. Ook zal worden ingezet op gedeelde vormen van mobiliteit zoals deelfietsen en deelauto's.



Doorsnede: autoluwe binnenstraten



Separate ontsluitingsprincipes voor langzaam verkeer en auto

De ontsluiting van auto en langzaam verkeer hebben elk een eigen logica zodat zij elkaar nauwelijks kruisen. Het langzaam verkeer is zoveel mogelijk gekoppeld aan het landschap; autoverkeer is ondergeschikt aan fiets en voetganger en de structuur wordt dan ook zoveel mogelijk buiten het raamwerk van groen en water gehouden.



Autoverkeer: twee lussen



Langzaam verkeer: gekoppeld aan landschap



Autostructuur en parkeren

Autoverkeer in twee interne lussen

Autoverkeer is ondergeschikt aan fiets en voetganger en de structuur wordt dan ook zoveel mogelijk buiten het raamwerk van groen en water gehouden. Het is een efficiënte structuur met een groene rondweg rond het plangebied, en twee lussen. Aan de lussen kan (beperkt) bezoekersparkeren plaatsvinden bij voorkeur tenminste op een zijde op groene en waterdoorlatende verharding. Alle woningen zijn bereikbaar met de auto; soms via een ‘shared space’ zone, en over het algemeen via de binnenhoven.

Parkeren

De auto is dienend aan de ruimtelijke kwaliteit die we willen bereiken, het langzaam verkeer, en de ontmoeting in de wijk. Daarom kiezen we voor een aantal uitgangspunten die deze kwaliteit borgen.

- Parkeren is zoveel mogelijk uit het zicht; daarom wordt in principe in binnenhoven geparkeerd.
- Er wordt rekening gehouden met de mogelijkheid om de auto aan het energiesysteem van de eigen woning te koppelen. Parkeren op eigen kavel moet op veel plekken mogelijk zijn.
- Parkeren zoveel als mogelijk multifunctioneel; bijvoorbeeld in een schuur met buurtfuncties of op maaiveld waar overdag speelplekken ontstaan.
- Waar mogelijk kan half verdiept parkeren plaatsvinden, als de woningdichtheid dit toelaat.
- Bezoekersparkeren zoveel mogelijk op straat.
- Laadpalen in openbare ruimte voor elektrische voertuigen (bij voorkeur voor de hele wijk geïntegreerd in de lantaarnpalen).



- Autostructuur 50 km/u
- Autostructuur 30 km/u
- - - Autostructuur incidenteel mogelijk (expeditie)
- Parkeren bezoekers: eenzijdig langsparkeren aan de straat
- Parkeren bezoekers: eenzijdig dwarsparkeren aan hofentree
- Parkeren: parkeerhof bewoners
- Indicatie deelauto



Doorsnede A: ontsluitingsweg twee richtingen



Doorsnede B: ontsluitingsweg eenrichtingsverkeer





4

Buurten met een
eigen identiteit



Impressie stedenbouwkundig raamwerk (met indicatieve proefverkaveling)

4.1 Woonbuurten met een eigen beeld en identiteit

Dichtheid en sfeergebieden

We zetten in op het creëren van een diversiteit aan woonomgevingen binnen het plan. Om dit te bereiken zijn enerzijds de karakteristieken uit het raamwerk, zoals de krekens of pleinen van belang. Anderzijds passen we op verschillende plekken een andere dichtheid toe. Ook laten verschillende casestudies op de volgende pagina zien hoe de karakteristieken van de 'dorpse dichtheid' toegepast kunnen worden in het plan.

Variatie in dichtheid

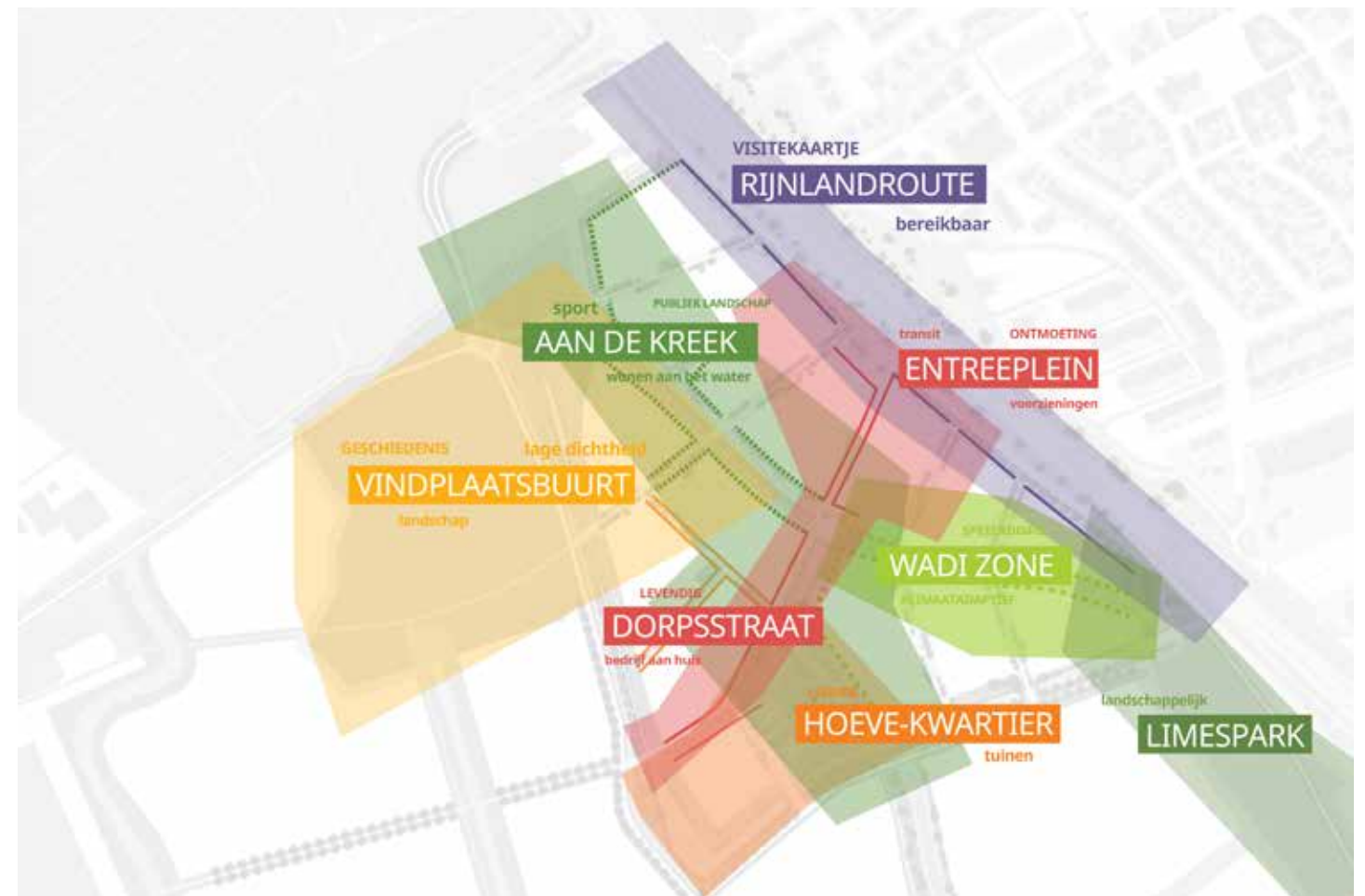
De dichtheid wordt bepaald door het type woonmilieu en de identiteit, zoals eerder in het document geschetst. Rond het Limesplein en Oude Broekweg is de dichtheid hoger, vanwege de nabijheid van de HOV Halte. Hier bevinden zich een groter aandeel kleinere woningen, zoals rijwoningen en appartementen, bijvoorbeeld voor starters en kleine huishoudens. Richting de krekens is de dichtheid juist lager. Hier is er een groter aandeel ruime woningen met tuin, bijvoorbeeld voor grote gezinnen. Als uitgangspunt hanteren we een gemiddelde dichtheid van zo'n 40 w/ha.

De in dit hoofdstuk beschreven buurten en identiteiten zijn gebaseerd op de ambitie voor het gemiddelde woningbouw programma voor heel Valkenhorst.

Het overwegend overeengekomen betaalbare segment zal een andere inkleuring kunnen geven uiteraard in overeenstemming met het Kwaliteitsboek Valkenhorst d.d. 17 december 2020 en overeengekomen kaders (o.a. SOK mei 2021).



Indicatie verdeling woningdichtheid binnen plangebied



Indicatie verschillende karakterzones in het plangebied



Vernieuwend langs lange lijnen

Binnen de diversiteit aan sfeergebieden en dichtheden wordt op verschillende manieren invulling gegeven aan de ambitie ‘vernieuwend langs lange lijnen’, die in het eerste hoofdstuk is toegelicht. De belangrijkste elementen die zijn benoemd zijn:

- Dorpse dichtheid
- Diversiteit binnen een heldere basisstructuur
- Vanzelfsprekende verbinding
- Duurzame mobiliteit
- Pleintjes en binnenwerelden
- Sociale cohesie en veiligheid
- Dorpsgemeenschap

Aan de hand van een referentiestudie zijn verschillende ruimtelijke oplossingen en toepassingen verkend. Het zijn projecten die inspireren om de gestelde ambitie waar te maken door het toepassen van ruimtelijke principes in het stedenbouwkundig plan van Valkenhorst. Onderstaand zijn deze kort beschreven.

Almere Duin

Dichtheid: 23 woningen per hectare

- Sterke relatie met het landschap door vrije positionering en kleine privé tuinen.
- Korte/kleine clusters van gebouwen en veel variatie in roolijnen waardoor een divers en organisch beeld ontstaat



Eindhoven Strijp R

Dichtheid: 25 woningen per hectare

- Langzaam verkeer staat centraal
- Kleine clusters van woningen, en toepassing van CPO's zorgen voor sterke sociale verbondenheid.
- Sterke focus op openbare ruimte met lage erfafscheidingen.



Amsterdam, Klein kadoelen

Dichtheid: 30 woningen per hectare

- Informeel stratenpatroon verbindt verschillende verborgen hofjes en straatjes
- Auto is te gast, maar kan overal komen.
- Centraal 'dorpsplein' in de buurt



Vijfhuizen, Bloembollenhof

Dichtheid: 43 woningen per hectare

- Eenvoudige hoofdstructuur
- Toepassing van autoluwe speelstraten in het binnengebied.
- Kleine clusters van bebouwing



Utrecht, De Woerd

Dichtheid: 50 woningen per hectare

- Formele organisatie privé-openbaar door heldere hoofdstructuur van gesloten blokken.
- Elk blok functioneert als community door centrale parkeeroplossing in binnengebied



Amsterdam, De Bongerd

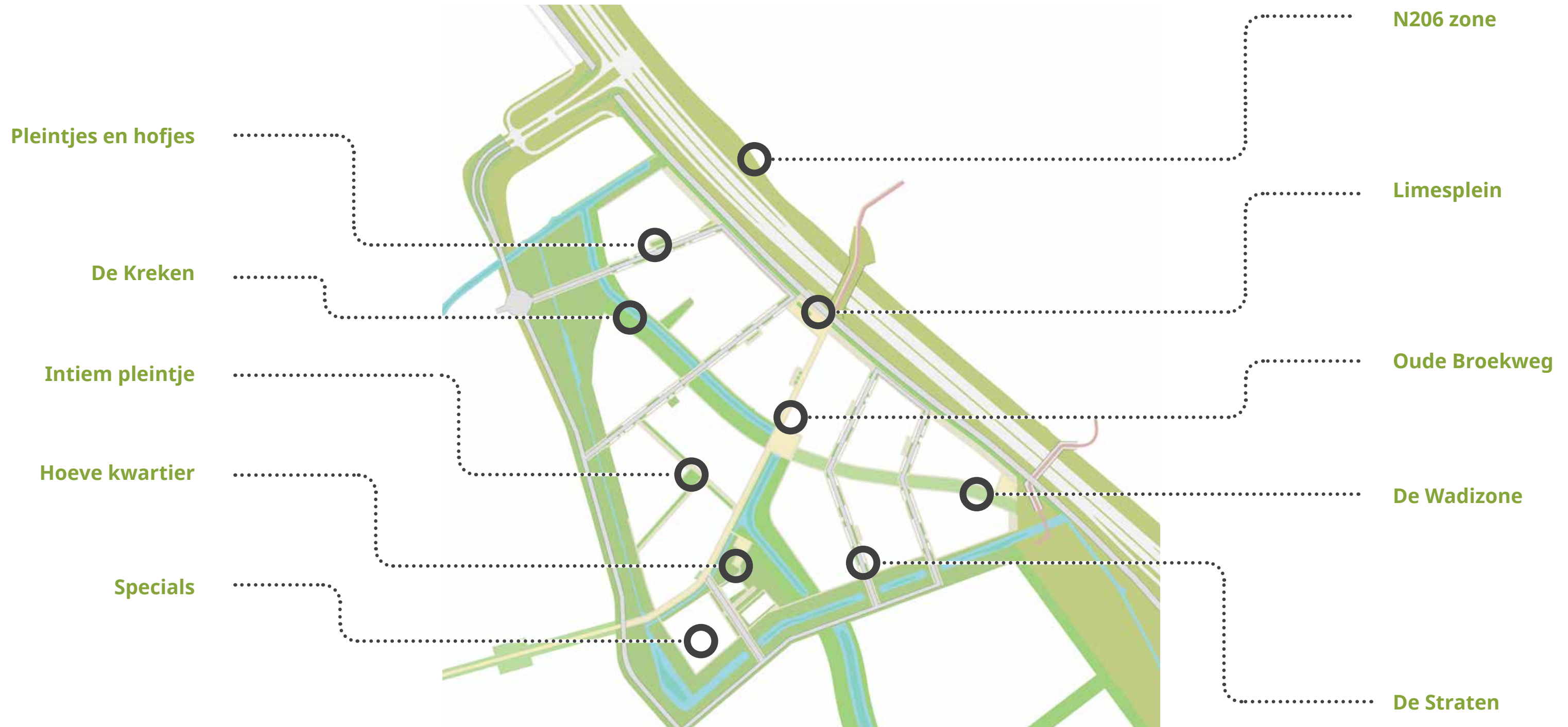
Dichtheid: 68 woningen per hectare

- Combinatie van appartementen en grondgebonden zorgt voor verscheidenheid aan bewoners
- Autoluwe straten, parkeren in kleine pockets en aan de randen.
- Lage erfafscheidingen zorgen voor meer kans op ontmoeting



4.2 Karakteristieke plekken

Het plan Valkenhorst kent een aantal onderscheidende karaktergebieden.



Limesplein

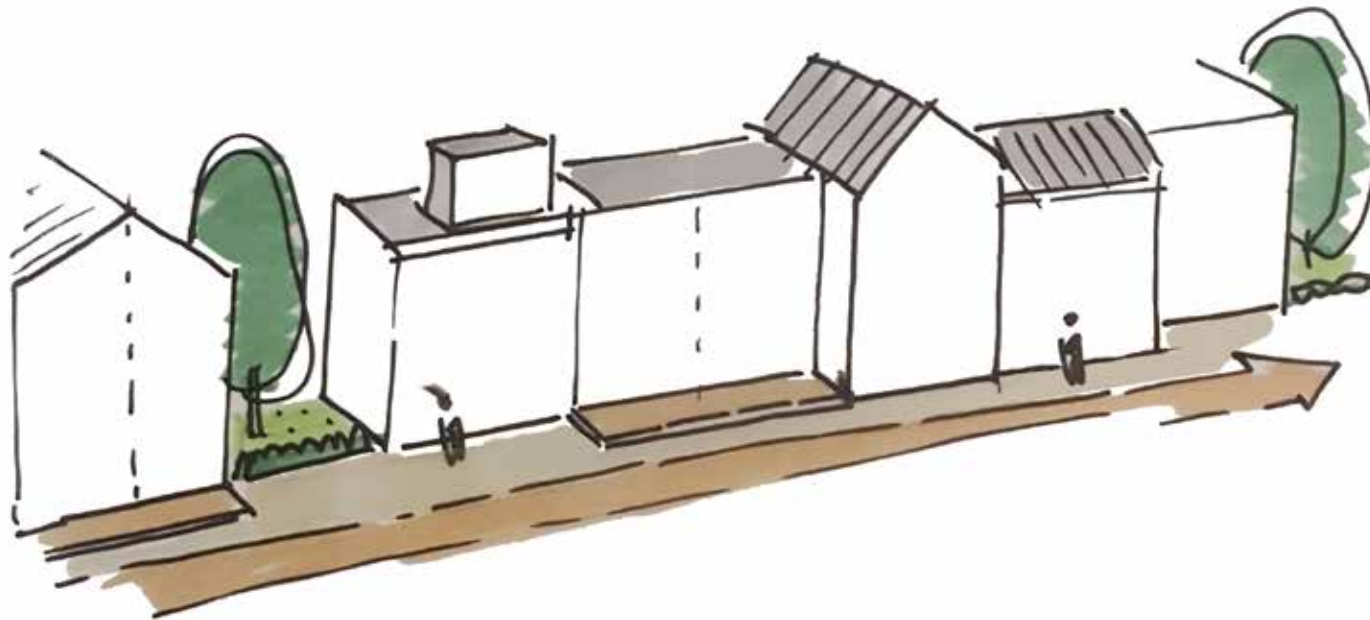
Hét entreegebied van Valkenhorst bestaat uit een centrum-dorpse dichtheid met ruimte voor verschillende functies passend bij het transit-karakter van het plein. Denk hierbij aan flexwerkplekken, kleinschalige retail en horeca. Er zijn veel appartementen en stadswoningen in een hogere dichtheid.



Oude Broekweg

De Oude Broekweg is de levensader van Valkenhorst; de dichtheid is hoger dan in de omliggende buurten en er is ruimte voor functiemenging zoals bedrijven aan huis. De hogere verdiepingshoogtes aan de Oude Broekweg zorgen er voor dat er in de toekomst ook andere functies kunnen komen, naast wonen.

Er zijn geen voortuinen maar Delftse stoepen, geveltuintjes of meeontworpen zitelementen als overgang tussen privé en openbaar. De gevelwand is gesloten met een grote diversiteit aan bebouwing.



Hoeve kwartier

De bestaande hoeve krijgt nieuwe functies die voor heel Valkenhorst aantrekkelijk kunnen zijn, maar ook voor de omliggende buurt. Denk aan collectieve groentetuinen of een buurtschuur. Voedsel, leisure en wateractiviteiten zijn thema's die karakter geven aan dit gebied.



De Wadizone

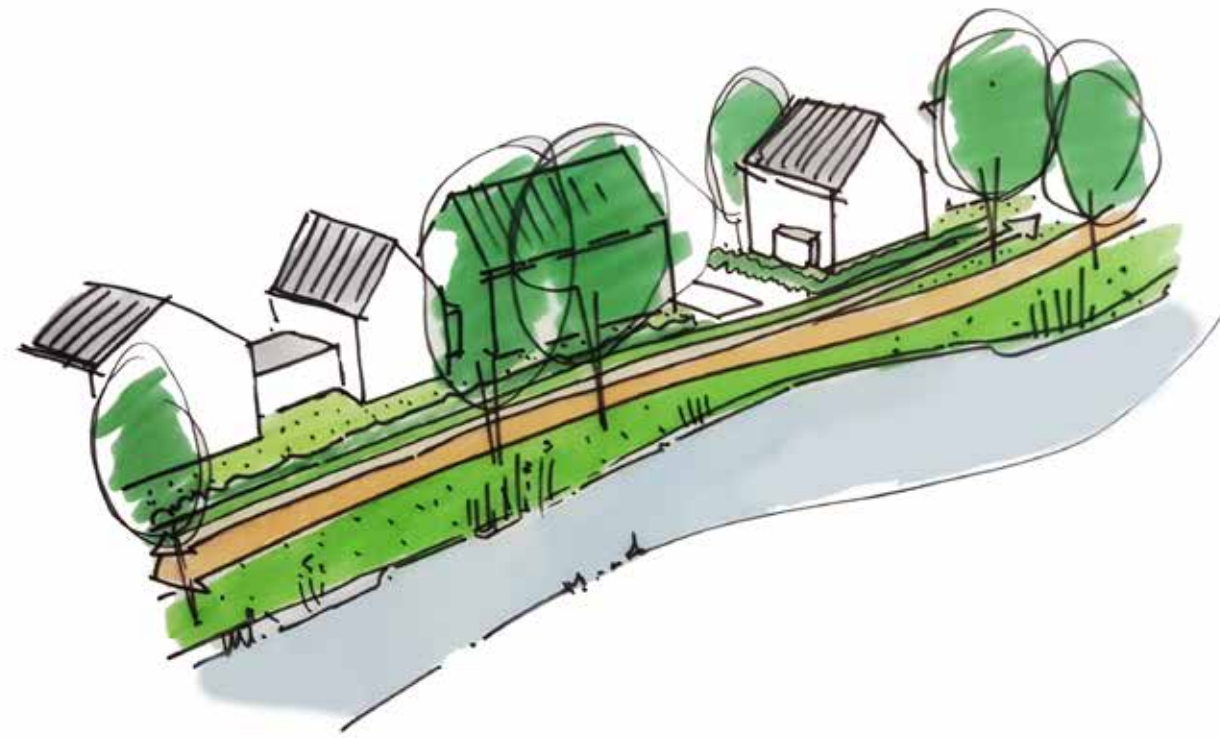
Groene wadi's ten behoeve van de berging van water. Keuze van bomen, struiken en bloemen draagt bij aan de biodiversiteit. De inrichting stimuleert buiten spelen en bewegen door natuurlijke speelaanleidingen in te passen. Er zijn plekken voor verblijven en ontmoeting. Soms bij de woning bijvoorbeeld door veranda, andere in de openbare ruimte.



De Kreen

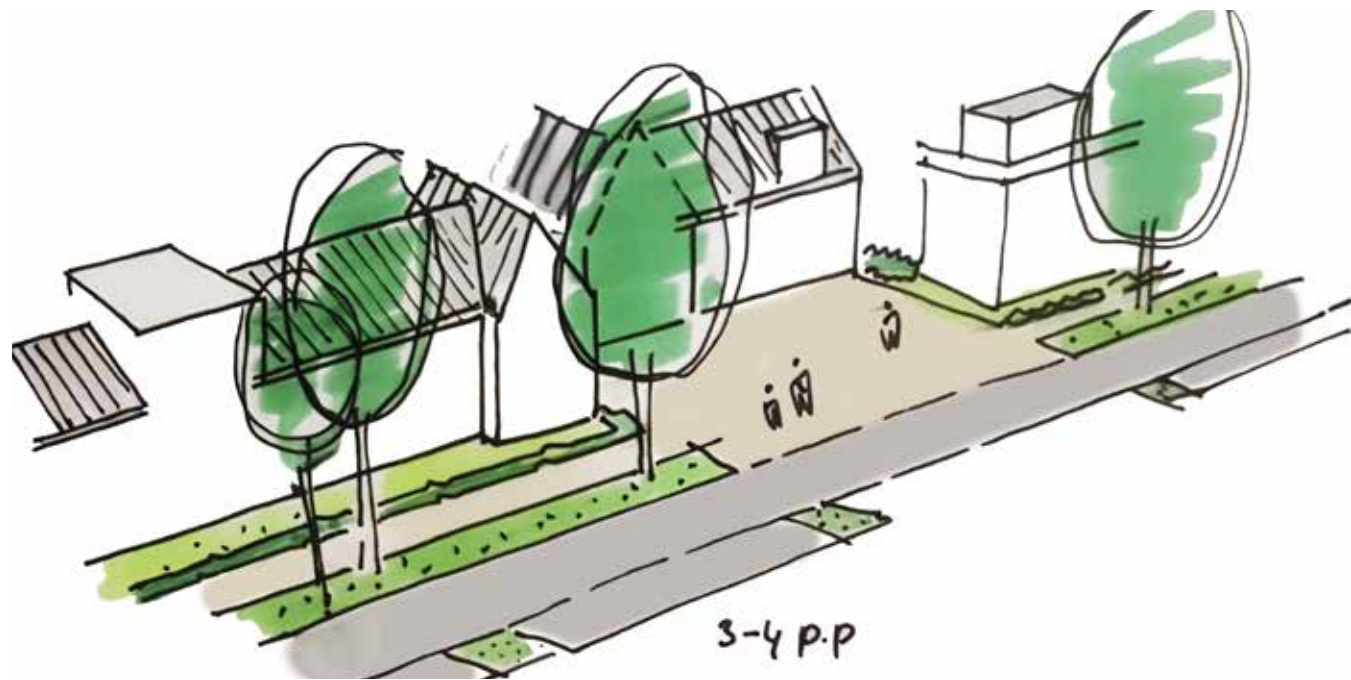
Een grote diversiteit aan woningtypen in lagere dichtheden vormt een rijk beeld aan de kreek. Er zijn veel doorzichten richting de binnengebieden waardoor een luchtige atmosfeer ontstaat. Aan de Kreek ruimte voor picknick / vissen joggen / skeeleren...

De oevers zijn publiek toegankelijk, maar de woningen hebben grote voortuinen met uitzicht op de kreek. Woningen liggen aan een langzaamverkeersroute en hebben daarmee een directe relatie met De Kreek.



De Straten

Sfeer van een dorpsstraat maar met meer lucht tussen de bebouwing door zijtuin, tuilmuren. Het beeld: een continu straatbeeld met begeleidende bomenrijen en afwisselend groen en parkeerplekken. Formele voorkanten met kleine voortuinen. Er is afwisseling door diversiteit in kapvormen, beukmaten en bouwhoogte. Door terugliggende bebouwing ontstaan kleine pleintjes voor de woningen.

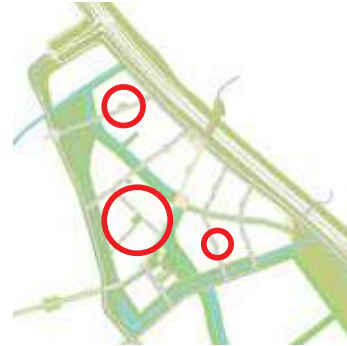


Verborgen pleintjes en hofjes

Inspiratie komt uit bestaand Katwijk. Vanuit de Oude Broekweg stap je een andere 'wereld' binnen. Het is openbaar maar je voelt je er te gast. Het gebied is autoluw: de straat is verblijfsruimte.

Bebouwing en openbare ruimte vormen qua sfeer en inrichting een geheel. Groene openbare ruimte vormt een geheel door de voortuinen in het ontwerp van de inrichting van de straat mee te nemen. Creëer het gevoel van een besloten hof. De bewoners kennen elkaar. Ze zijn betrokken geweest bij de inrichting van het pleintje en het hof en voelen eigenaarschap.

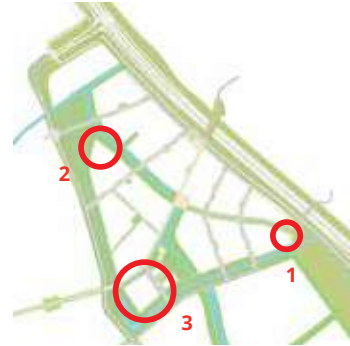
Er kan hier in een lagere dichtheid gebouwd worden. Door hier één bouwlaag met kap toe te passen versterk je de kleinschalige sfeer en ontstaat een echt andere identiteit.



Inspiratie: bestaande verborgen pleintjes in Katwijk



Specials



1. Accent aan Rijnlandroute en Limespark

- Bijzonder ensemble met een verstopt pleintje dat semi openbaar is. Je voelt dat je er als buitenstaander eigenlijk niet hoort te zijn.
- Appartement maken onderdeel uit van het ensemble
- Inrichting biedt de omwonenden ruimte om elkaar te ontmoeten.
- Kleine kinderen kunnen hier veilig buitenspelen
- Privé-buitenruimte grenst aan pleintje. Dit is een integrale ontwerpogave; openheid behouden en bewoners privacy te bieden.

2. Gebiedsentree groene punt

- 'Eye catcher' als je met de auto of fiets de wijk in komt rijden
- Sluit qua hoogte en vormtaal wel aan bij de naastgelegen grondgebonden woningen.
- Zicht en beleving van de Kreken vanuit de woning of het balkon
- Parkje aan de andere kant van de weg heeft een (ruimtelijk of in gebruik) relatie met het gebouw zodat bewoners zich uitgenodigd voelen om van deze openbare ruimte gebruik te maken.

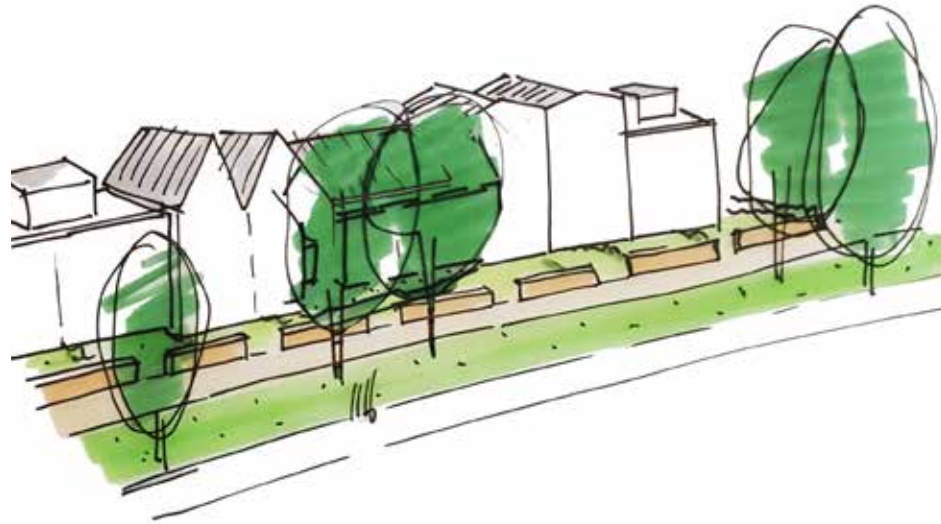
3. Entreezone | Eiland

- Verbijzondering als entree
- Eigen groenblauwe woonwereld
- Collectieve buitenruimte voor de bewoners
- De bewoners participeren bij de inrichting en voelen eigenaarschap. Denkrichting gebruik: pluktuin / moestuin / siertuin / kas, een buitenkeuken plekken om samen te eten of in een rustige hoekje een boek te lezen.



N206 zone

Dit gebied vormt een formele voorkant met stroken bebouwing in de rooilijn. Afwisselende panden bepalen het beeld naar buiten toe. Optimaal bereikbare woningen in hogere dorpse dichtheden, met collectieve parkeeroplossingen. Doormiddel van de hoogteverschillen en groene afzoming wordt de HOV baan afgeschermd.



Aansluiting met Valkenhorst

De geplande aanpassing aan de N206 in het kader van de Rijnlandroute vergroot de zichtbaarheid en toegankelijkheid van het plangebied. Maar het vraagt ook om een zorgvuldige inpassing in de bestaande context met name richting de bestaande kern van Valkenburg. Dat betekent, buiten de infrastructurele veranderingen, dat er geen eindeloze en dichte wand aan bebouwing dient te worden gerealiseerd die een barrière opwerpt tussen bestaand en Valkenhorst. De verkeerskundige verandering biedt ruimte voor vergroening aan de rand aan de N206 waar ruimte wordt gereserveerd voor een nieuwe snelfietsroute van Leiden naar Katwijk.

De ontwikkeling van Valkenhorst creëert een hoogwaardig architectonisch beeld aan de N206. Een formele voorkant met bebouwing gepositioneerd op één rooilijn, maar met incidentele onderbrekingen ter hoogte van een doorgang waardoor in het gevelbeeld stroken ontstaan met doorkijk.

Vanaf bestaand Valkenburg gezien vormt de Oude Broekweg de ruggengraad die de huidige woonkern verbind met Valkenhorst, het Hangaar gebied, Lentevreugd en de achterliggende binnenduinen. Het LV route Oude Broekweg en het Limesplein verbinden en verenigen bestaand en Valkenhorst. De HOV halte vormt in deze verbinding de functionele knoop die bereikbaarheid genereert, ook voor de inwoners van bestaand Valkenburg die gebruik kunnen maken van de HOV verbinding. Rondom de HOV halte zijn enkele commerciële voorzieningen te vinden die zorgen voor attractie en reuring in het gebied.

De entree wordt versterkt door de bouwvolumes in een hogere dichtheid te ontwikkelen met een gestapelde vorm in afwijkende hoogtes tussen de 4 en 6 bouwlagen. Deze hoogtes sluiten prima aan op de context en vormen een continuerend spel met de aanwezige appartementen aan de Veldzicht die in hoogte uit 4-5 lagen zijn opgebouwd.



Impressie: entree Valkenhorst vanaf het LV route Oude Broekweg richting het Limesplein en de Oude Broekweg



Impressie van een mogelijk uitwerking van het plan | zorgvuldige inpassing gezien vanaf bestaand Valkenburg



5

Ontwikkelstrategie

5.1 Ontwikkelstrategie

Ons doel is om de ontwikkeling van ons plandeel in Valkenhorst tot een groot succes te maken en een aanjager te laten zijn voor de gehele gebiedsontwikkeling. Een ambitie waar wij vol op inzetten en die meer vraagt dan het uitwerken van een verkavelingsplan alleen. BPD zal op basis van een met de Gemeente Katwijk te sluiten anterieure overeenkomst de verantwoordelijkheid op zich nemen het volledige bestemmingsplangebied te ontwikkelen en te realiseren. Het openbare gebied wordt daarbij na realisatie overgedragen aan de gemeente Katwijk

BPD heeft alle disciplines in huis om de ontwikkeling van grond- en vastgoedexploitatie tot en met de nazorg tot een succes te maken. In onderstaand model wordt schematisch weergegeven welke disciplines in welke fase betrokken zijn. Tevens wordt op hoofdlijnen beschreven welke stappen wij voor de ontwikkeling van ons plandeel Valkenhorst gaan doorlopen. Momenteel bevinden wij ons in de afronding van de verkenningfase en willen graag het vervolgproces in goed overleg en samenwerking met de gemeente en overige stakeholders nader invulling geven.

De BPD-disciplines, alles onder één dak

De betrokken disciplines in vogelvlucht



ONTWIKKELINGSMANAGEMENT

Is verantwoordelijk voor het identificeren en conceptueel vervaardigen van ontwikkelposities. Kent de lokale en regionale woningbouwmarkt. Aangaan van de dialoog – soms mede op basis van initiatiefplannen – met stakeholders. Regionaal verantwoordelijke voor de ontwikkeling, afzet en financiële uitwerking van plannen.



RESEARCH

Levert rapportages aan op landelijk, regionaal en gemeentelijk niveau, zodat op basis van actuele gegevens de juiste programmering wordt ingevoerd. Voert thema-onderzoeken uit, ook in samenwerking met gemeenten.



LOCATIEMANAGEMENT

Is verantwoordelijk voor de uitvoering van gebiedsontwikkelingen. Procesmatig de spin in het web. Bundelt creatieve en organisatorische kracht om het conceptuele plan uit te ontwikkelen en te realiseren, in goede samenwerking met alle belanghebbenden.



GEBIEDSECONOMIE

Zorgt voor de financiële vertaling van de ruimtelijke plannen middels in tijd uitgezette grondexploitatieberekeningen. Voert scenario-berekeningen uit en jaarlijkse actualisaties. Coördineert de uitvoering van de civieltechnische werkzaamheden.



MILIEU EN DUURZAAMHEID

Adviseert op het gebied van milieu en omgevingskwaliteit. Helpt bij het vaststellen van duurzaamheidsambities en bepaalt of energiematregelen het beste op gebouw- dan wel gebiedsniveau kunnen worden genomen.



GEBIEDSMARKETING

Positioneert de locatie, gebaseerd op zowel consumentenwensen als locatie- en omgevingskwaliteiten. Zoekt contact met potentiële kopers om ook die input te gebruiken om de woonkwaliteit van een nieuw gebied te versterken. Zorgt daarnaast voor bekendheid van de locatie, zodat verkoop een vloeiend proces wordt.



JURIDISCH/FISCALE ZAKEN EN CONTROL

Adviseert over juridische en fiscale zaken gedurende het gehele verwervings-, exploitatie- en realisatietraject. Voortgangsbewaking en rapportering.



KUNST EN CULTUUR

Vormt het expertisecentrum van BPD ten aanzien van kunst en cultuur in de (semi-) openbare ruimte.



PROJECTMANAGEMENT

Is verantwoordelijk voor de uitontwikkeling van woningbouwplannen van het conceptstadium naar het realisatiestadium en selecteert de bouwpartner op basis van de randvoorwaarden voor realisatie.



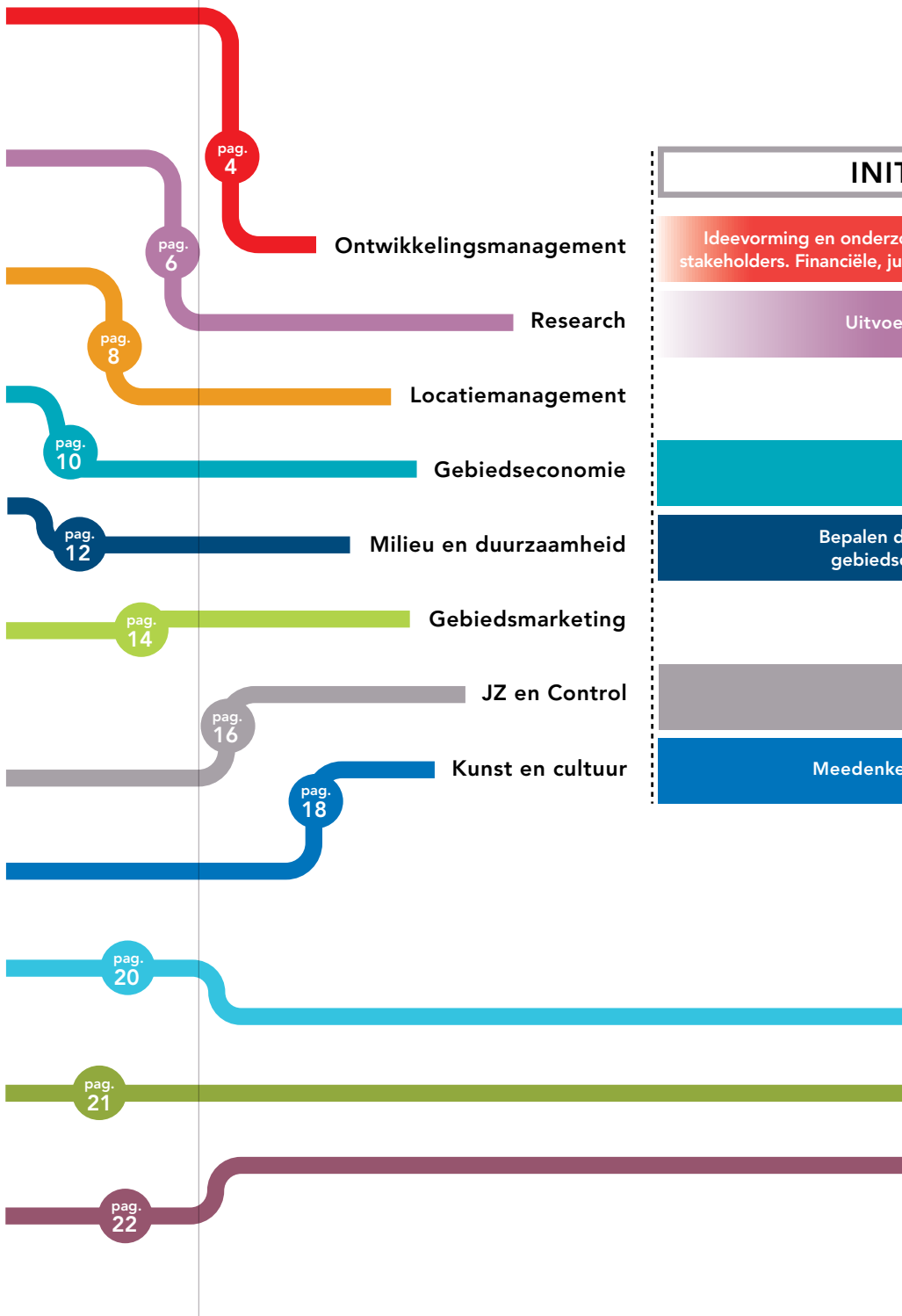
BOUWZAKEN

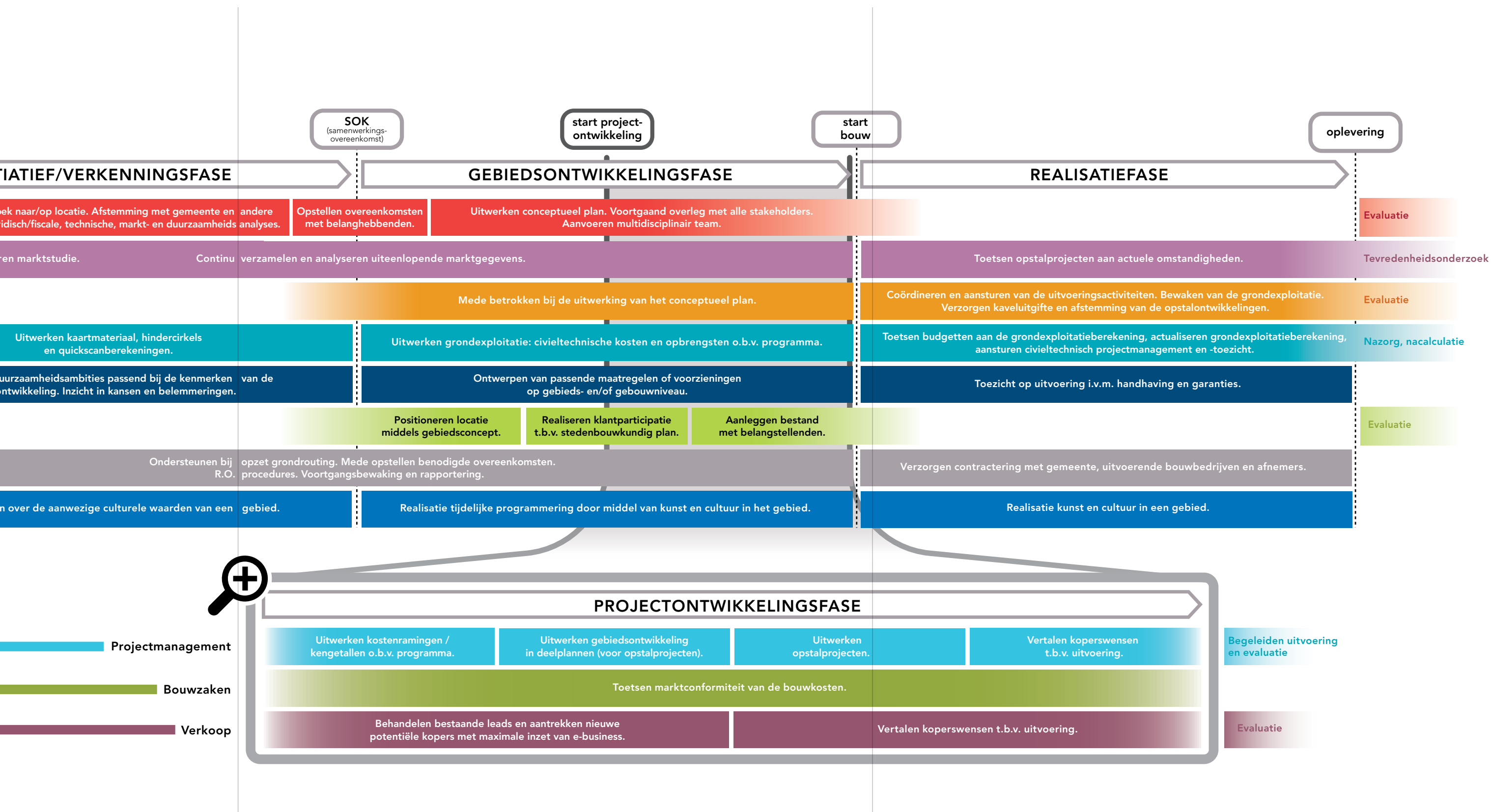
Bestaat uit bouwkostendeskundigen en een installatie-adviseur, zij adviseren over techniek en bouwkosten, mede gevoed door een omvangrijke database die actueel gehouden wordt door interne en externe bronnen.



VERKOOP

Legt en onderhoudt contacten met potentiële kopers om deze op de juiste wijze te informeren en adviseert over specifiek woningaanbod om transacties tot stand te brengen.





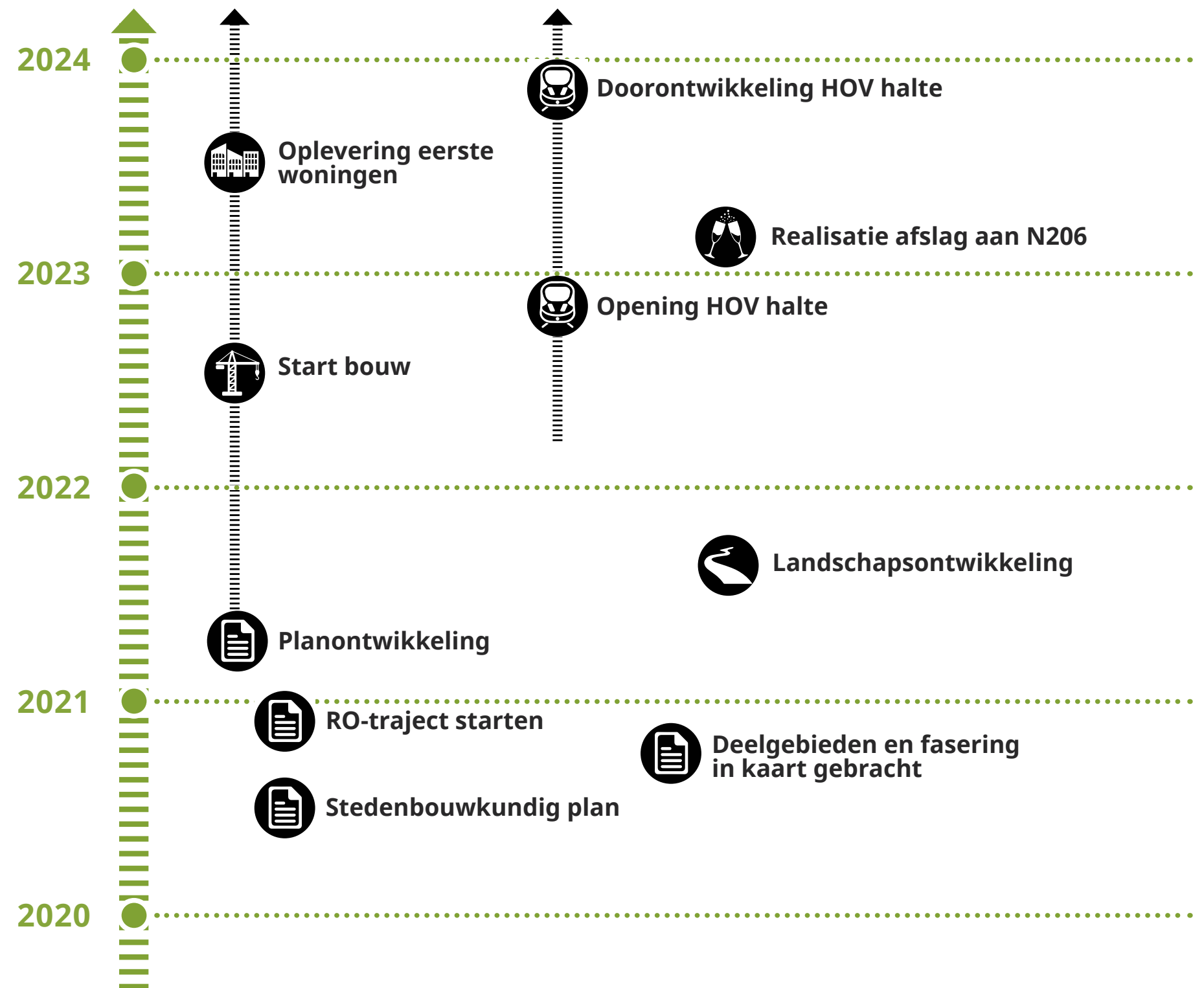
5.2 Prognose planning & altijd af

Om nadere invulling te geven aan het beschreven ontwikkelproces, zullen wij in overleg met Gemeente, Provincie en RVB de planning en fasering van de gebiedsontwikkeling bespreken, rekening houdende met:

- De Rijnlandroute.
- De R-Net/HOV Katwijk-Leiden en het moment dat deze operationeel wordt.
- De aanleg van de LV-verbinding van bestaand Valkenburg met Valkenhorst; het LV route Oude Broekweg.
- De ontsluiting van het gebied gedurende de ontwikkeling in beginsel via de (tijdelijke) Kooltuinweg en later via definitief aan te leggen weg vanaf Valkenburg-West.
- Opstarten van RO-traject ten behoeve van flexibel bestemmingsplan inclusief een innovatief mobiliteitsplan en oplossingen voor de stikstofdepositie.
- De wijze waarop bestemmingsverkeer en bouwverkeer nu en in

de toekomst gescheiden afgewikkeld wordt.

Door gebruikmaking van een flexibel bestemmingsplan kan de voorliggende stedenbouwkundige visie in elk tijdsgewricht worden door- en uitontwikkeld. Eventuele vertragingen of crises hebben daardoor minder impact: de gerealiseerde plandelen functioneren en zijn goed aangesloten op de omgeving.



5.3 Ontwikkeling vanuit bronpunten

Omdat deze ontwikkeling het visitekaartje van heel toekomstig Valkenhorst vormt, is het van belang dat de eerste fase van hoge kwaliteit is en in de juiste richting.

Rekening houdend met kaders en uitgangspunten in relatie tot onder andere de aanleg van de Rijnlandroute, de HOV-baan en het LV route Oude Broekweg, wordt de gekozen te starten op een plek die:

- Geschikt is voor een grote diversiteit aan doelgroepen en milieus.
- (Op dat moment) het best bereikbaar is met OV (TOD-principes).
- Ruimtelijk en landschappelijk het meest interessant is; zoveel mogelijk aanhaken op bestaande kwaliteiten.
- Een goede weergave is van de toekomstige ambitie; een eerste indruk maak je maar één keer.

BPD realiseert zich dat het plandeel onderdeel uitmaakt van een grotere ontwikkeling. Dit heeft invloed op de ontwikkeling van de planranden, hier dient vooraf integraal op elkaar afgestemd te worden.

Duurzame mobiliteit vinden wij erg belangrijk. De eerste fase zal dus zo goed mogelijk moeten aansluiten op het openbaar vervoer dat op dat moment aangeboden wordt. Het makkelijk en snel kunnen bereiken van het openbaar vervoer is essentieel om gebruik ervan vanaf dag 1 te kunnen stimuleren.

Om voldoende massa te maken worden minstens 200 - 250 woningen in de eerste fase gebouwd waarna twee tot drie fasen zullen volgen. Aansluitende fasen kunnen eventueel kleiner zijn.

Altijd af

Vanuit de in ons deelgebied aanwezige 'bronpunten' worden aangrenzende velden ontwikkeld: er wordt dus altijd aangesloten op de reeds bebouwde gebieden, overeenkomstig de organische ontwikkeling van een dorp. Hiermee wordt voorkomen dat het gebied een lange tijd beleefd wordt als half-af. De nieuwe bewoners wonen straks in een buurtje dat echt af is. Er is een goede ontsluiting, ze hebben zo min mogelijk of helemaal geen last van het bouwverkeer er zijn speelplekken voor kinderen.



5.4 Placemaking als ontwikkeltool

Het ontwikkelen van Valkenhorst vraagt ook om het op de kaart zetten van dit gebied als toekomstige en toekomstbestendige woonlocatie. Dit pakken wij graag in samenwerking met de gemeente en andere belanghebbende zo snel mogelijk op.

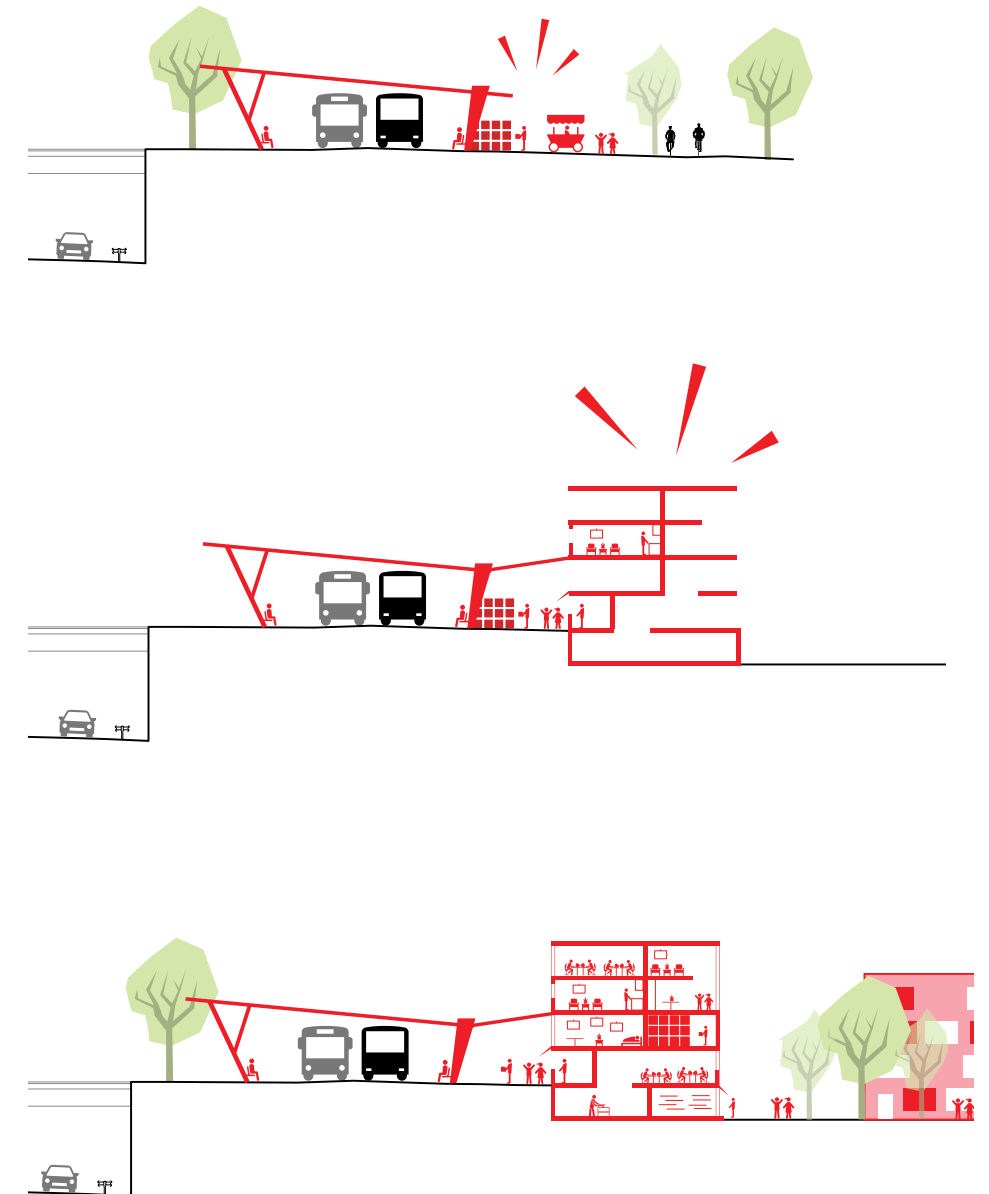
Als het gebied straks opengaat zijn er vanaf dag één al activiteiten en tijdelijke voorzieningen, zodat de Katwijkers en andere bezoekers kennis kunnen maken met dit nieuwe woongebied. Tijdelijke voorzieningen en activiteiten brengen al in een vroeg stadium levendigheid in het gebied.

De Hoeve leent zich uitstekend voor deze activiteiten. Deze zal dan ook benut worden voor een uiteenlopende programmering. Denk bijvoorbeeld aan plek waar uitleg is over hoe dit gebied zich gaat ontwikkelen en waar je een kop koffie kunt drinken als je het gebied gaat verkennen.

Zodra de HOV-halte gerealiseerd is, leent ook deze plek zich goed voor tijdelijke voorzieningen welke mee kunnen gaan groeien met de ontwikkeling. Afhankelijk van het draagvlak zijn dit steeds andere functies. Het voorzieningenniveau groeit mee met de ontwikkeling van heel Valkenhorst. In het begin is het bijvoorbeeld alleen de 'rijdende barista' in de ochtendspits, daarna een pop-up store of een tijdelijk restaurant en vervolgens een flexibel bedrijfsverzamelgebouw. De HOV-halte groeit mee in de ontwikkeling.



HOV halte groeit mee met de ontwikkeling



5.5 Samen verder

Met het voorliggende stedenbouwkundige raamwerk wordt invulling gegeven aan de ambities die BPD in samenwerking met KCAP in mei 2019 heeft neergelegd in de gebiedsvisie 'Valkenhorst, vernieuwend langs lange lijnen'.

Deze gebiedsvisie was, naast inbreng door jarenlange opgedane kennis en kunde van bovengenoemde partijen, enerzijds gebaseerd op de door het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) en de gemeente Katwijk geformuleerde ambities in de uitgangspuntennota van 16 mei 2018 en anderzijds gebaseerd op de eerste Integrale Structuurvisie, het Masterplan en de Integrale Ruimtelijke Visie. In de gebiedsvisie geven BPD en KCAP invulling aan de hoofddoelstelling:

*Valkenhorst:
Duurzaam wonen, werken en innoveren in een kwalitatief
hoogwaardige en groene leefomgeving: de inclusieve kern van de
toekomst*

De BPD-locatie maakt onderdeel uit van het ontwerpgebied en het ontwerpgebied maakt weer onderdeel uit van het totale plangebied Valkenhorst. Om voor minimaal 5.600 woningen de ambities waar te maken, is integrale aanpak, op gebiedsniveau (geheel Valkenhorst) essentieel als het gaat om thema's als:

Innovatief energieconcept en daarbij passend grid

Op het gebied van energietransitie is onze ambitie te anticiperen op de toekomst. Wij zien kansen om een innovatief energieconcept toe te passen waarbij de nieuwbouw betekenis kan krijgen voor de verduurzaming van bestaand Valkenburg. Een unieke kans die het vliegwiel kan zijn voor de energietransitie waar Katwijk voor staat. Een innovatief energieconcept is echter alleen haalbaar als we de handen ineenslaan en op de schaal van heel Valkenhorst toepassen. BPD ondersteunt het initiatief voor een nieuw en duurzaam 'Warmte & Sanitatie' -concept dat momenteel voor geheel Valkenhorst wordt uitgewerkt.

Smart-city en smart mobility

Dat geldt ook voor Smart-city toepassingen. De technologie van vandaag en zeker die van morgen maakt het mogelijk om gebieden blijvend te verduurzamen en bij te dragen aan de kwaliteit van leven. Om echt de inclusieve kern van de toekomst te maken zullen wij ook hier moeten denken en handelen vanuit het geheel in plaats van per deelgebied. Dan kun je het verschil gaan maken. BPD heeft haar deelplan al aan laten sluiten op de bestaande en gewenste nieuwe hoofdstructuren. Met onze stedenbouwkundige opzet tracht wij het aantal autobewegingen in de wijk zoveel mogelijk te minimaliseren. Door de ligging van het plandeel nabij een HOV-halte en goede langzaamverkeersroutes wordt gebruik van OV en (elektrische) fiets gestimuleerd. Daarnaast zetten wij in op vernieuwende duurzame mobiliteitsconcepten. Dit zal leiden tot vermindering van autogebruik in het gebied.

Tevens bieden de parkeerhoven kansen voor een 'buurtgrid' waarbij de accu's van de elektrische auto als (tijdelijke)opslag dienen voor de opgewerkte stroom. Dit soort innovaties succesvol toepassen kan alleen als de betrokken stakeholders een gezamenlijke ambitie formuleren en in samenwerking en onder regie het implementeren. BPD wil graag de krachten bundelen en haar kennis inzetten om invulling te geven aan Smart Mobility en Smart-city.

Integrale hoogwaardige groenblauwe structuur

Door het krekenschap te verbinden met het Valkenburgse meer ontstaan kansen om een bredere invulling te geven aan klimaatadaptiviteit en biodiversiteit. Ook voor het recreatief gebruik ontstaan kansen, denk daarbij bijvoorbeeld aan het bevaarbaar maken van het gebied.

Dit geldt natuurlijk ook voor thema's als:

- Het raamwerk voor ondergrondse infrastructuur
- Betrokkenheid en betaalbaarheid

BPD stelt voor om voor bovengenoemde thema's de ambities samen te concretiseren en een passende organisatie en proces op te zetten die dat gaat borgen.

De regie

De ontwikkeling van Valkenhorst gaat zeker 15 jaar duren en daar zijn vele stakeholders en meerdere ontwikkelende en uitvoerende partijen bij betrokken. Het succesvol implementeren van de gekozen innovatieve oplossingen voor genoemde thema's vraagt om schaalgrootte, continuïteit, voorinvestering, regie, risicobeheersing, focus, oog voor het hogere belang en de effecten op langere termijn.

Dit kan alleen waargemaakt worden als er een samenwerkingsvorm wordt opgezet dat dit gaat borgen; een organisatie, met een proces met duidelijke rollen en verantwoordelijkheden op gebiedsniveau. Met een heldere visie, strategie, een lean structuur en proces met duidelijke kaders en uitgangspunten. Zo organiseer en faciliteer je de essentiële thema's binnen de gebiedsontwikkeling en bied je ruimte aan partijen om deelgebieden op een heel eigen en karaktervolle wijze invulling te geven.

Met een holistische aanpak en daarbij behorende organisatiestructuur wordt de wijk van de toekomst waargemaakt. Laten we deze verantwoordelijke taak samen oppakken.

Colofon

Disclaimer

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

Het stedenbouwkundige raamwerk is met zorg samengesteld. Aan de getoonde informatie in deze publicatie kunnen geen rechten worden ontleend. En de gebruikte beelden zijn alleen voor intern gebruik.



BPD

BPD Ontwikkeling BV

Poortweg 2

2612 PA Delft

www.bpd.nl

KCAP

KCAP Architects&Planners
www.kcap.eu

KCAP Architects&Planners

Piekstraat 27

3071 EL Rotterdam

+31 (0)10 7890 300

rotterdam@kcap.eu

www.kcap.eu