



Gebiedsontwikkeling Valkenhorst

Vastgoedsociëteit Haaglanden – 14 september 2021

Welkom in Katwijk

- Badplaats aan de monding van de oude Rijn
- Fusiegemeente
- Ruim 65.000 inwoners
- Duin- en bollenstreek
- Woningbouwopgave: 8.00 woningen









Voormalig Marinevliegveld Valkenburg
Centraal gelegen tussen stad en strand, midden in de Randstad

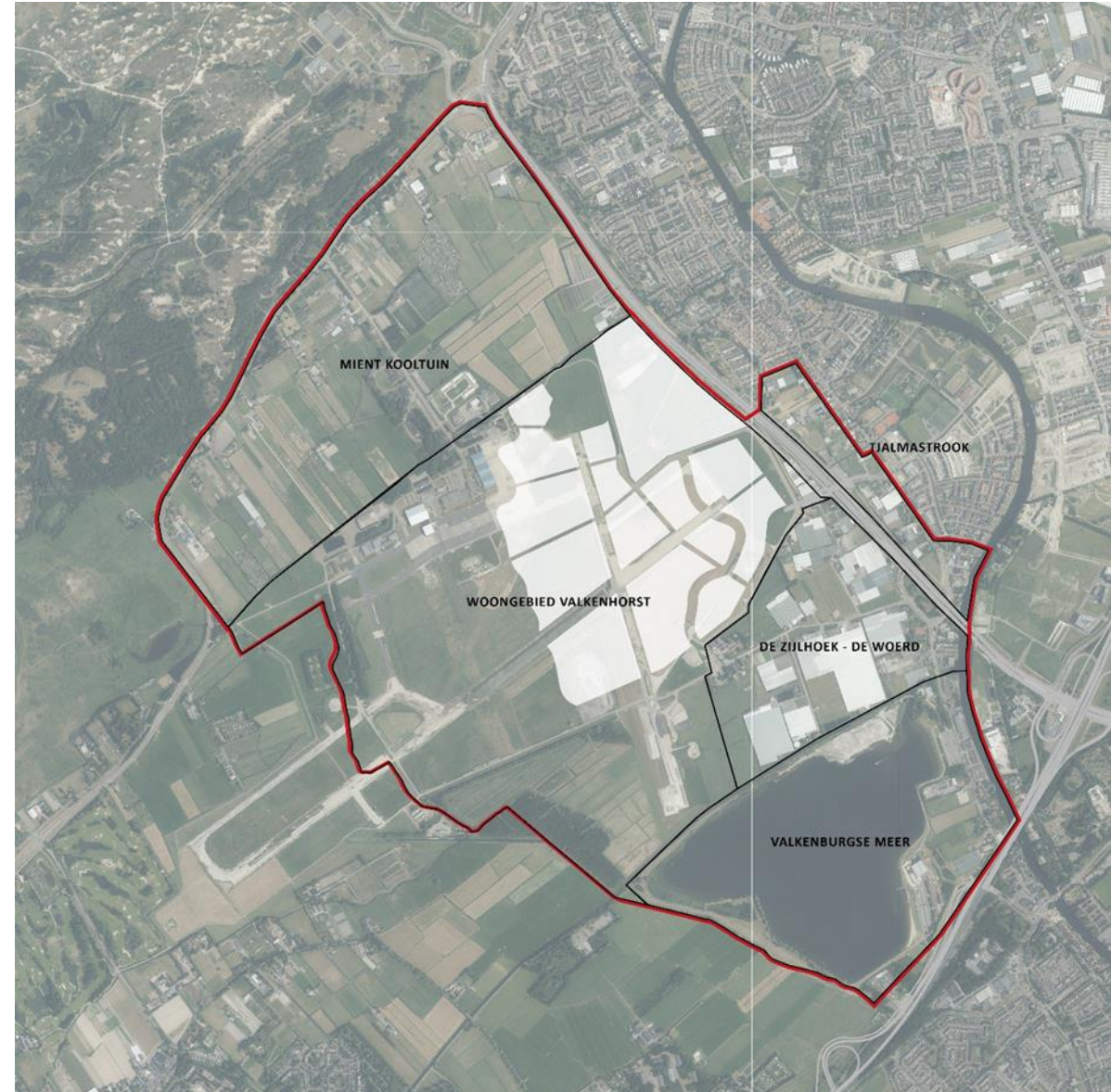
Partners

- Rijksvastgoedbedrijf
- BPD | Bouwfonds gebiedsontwikkeling
- Provincie Zuid-Holland
- Hoogheemraadschap van Rijnland
- DUNEA



Gebiedsontwikkeling Valkenhorst

- Woongebied Valkenhorst
- De Mient Kooltuin
- Valkenburgse Meer, Zijlhoek en De Woerd
- Relatie met vernieuwing N206 en nieuwe HOV-busbaan met haltes
- Relatie met de Groene zone in Wassenaar





Integrale gebiedsontwikkeling Valkenhorst: RijnlandRoute (N206), HOV-busbaan met haltes, Valkenburgse Meer en de Mient Kooltuin.



Video MKT NP Hollandsche Duinen.xspf



‘Tussen stad en strand, op een plek met een rijke geschiedenis, ligt Valkenhorst. Het vlieggkamp van toen maakt ruimte voor jouw nieuwe thuisbasis. Hier woon je in levendige buurten, omringd door een bijzonder groen en waterrijk landschap.’



Woongebied Valkenhorst

- Nu in procedure: één bestemmingsplan
- 5.600 woningen
- 5 ha. bedrijventerrein
- scholen, zorgcentra, kerken, sportvoorzieningen



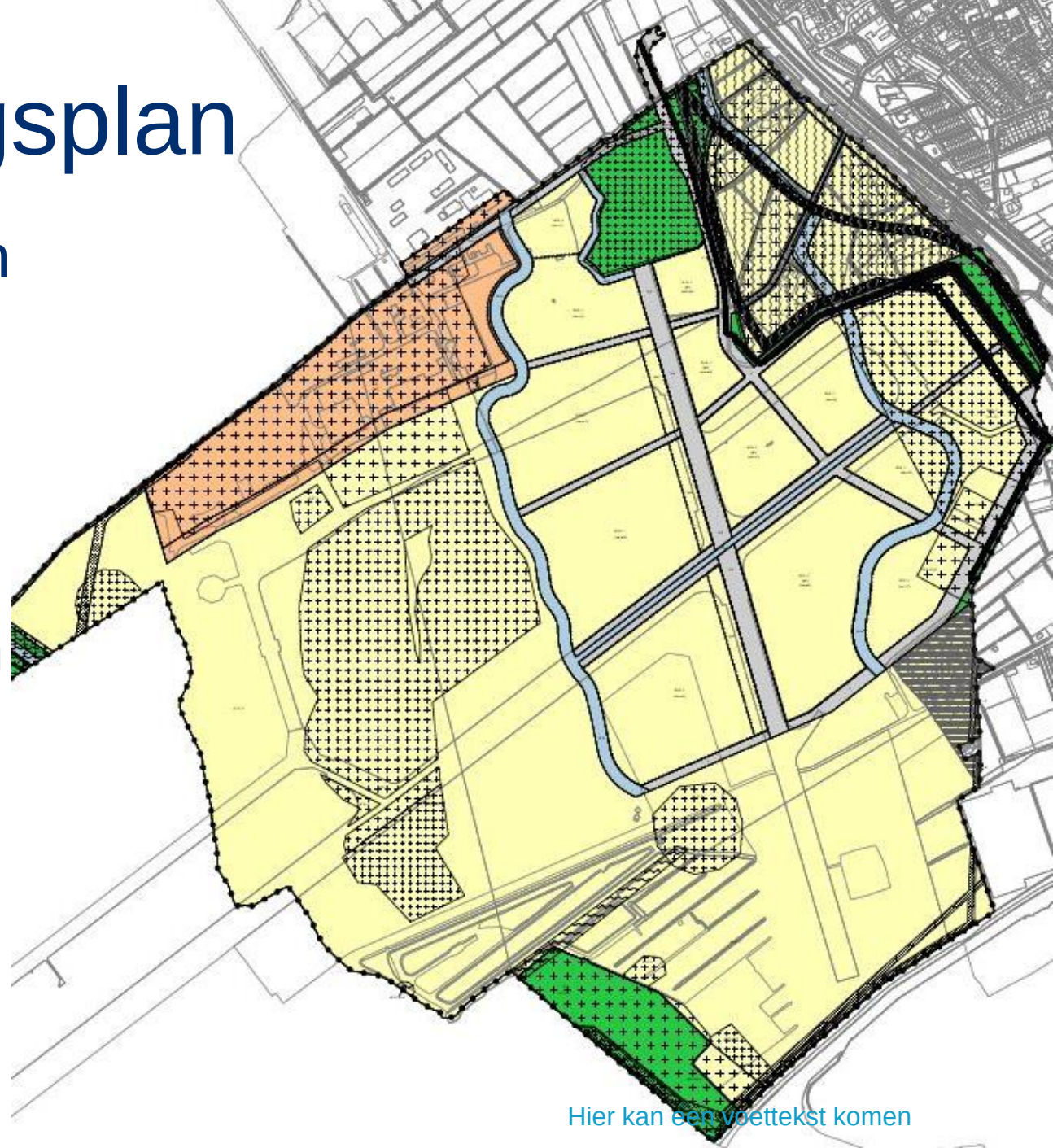
Intentieovereenkomst aquathermie en nieuwe sanitatie Valkenburg



Valkenhorst: duurzaam en energieneutraal

Ontwerpbestemmingsplan

- Verbrede reikwijdte: vooruitlopen op de mogelijkheden van de nieuwe Omgevingswet
- Globaal, flexibel door koppeling met beleidsregels
- Uitwerking gekoppeld aan stedenbouwkundig raamwerk en kwaliteitsboek
- Uitnodigingsplanologie in plaats van toelatingsplanologie



Hier kan een voettekst komen



Kwaliteitsboek

- Borging dorps karakter
- Beeldregie
- Beknopt inspiratiekader
- Basis voor verdere deluitwerking
- Van grof naar fijn



Verfijning en aandacht voor detaillering



Water als identiteitsdrager



Individualiteit en collectiviteit



Valkenhorst is een dorp dat bestaat uit meerdere buurten. Iedere buurt moet een karakteristieke woonomgeving worden. Zo ontstaat er binnen het dorp een diversiteit aan onderscheidende woonomgevingen. De ruimtelijke hoofdstructuur van het raamwerk en de landschappelijke randen van het gebied bieden ruim voldoende aanknopingspunten om een vanzelfsprekend onderscheid tussen de buurten te kunnen maken. In deze versie van het Kwaliteitsboek zijn de kwaliteitscriteria voor de volgende drie buurten uitgewerkt:

De **Limesbuurt**; de entree van de wijk pal aan de N206 en het gezicht van Valkenhorst aan de regionale infrastructuur en bestaand Valkenburg.

De **Vindplaatsbuurt**; ontleent haar karakter aan het gelijknamige archeologische park waaromheen de buurt gesitueerd is. De buurt heeft ook een gezicht naar de Mient Kooltuin en het Hangaargebied.

De **Watertuinenbuurt**; is gelegen aan de Torenkreek, de Korte en Lange Landingsbaan. Opgespannen tussen het Hangaargebied en de Verkeerstoren.

De lijnen, plekken en accenten van de 1e en 2e orde geven identiteit aan de buurt en aan de eerste lijn bebouwingsranden. Deze invloedssferen van deze elementen zijn aangegeven op de essentiële kaart buurten en accenten.

De buurten kennen een buitengewone architectonische en typologische diversiteit binnen een vrij consistente basismorfologie van het deelplan en het bouwveld.

Binnen de buurt is ruimte voor variatie. De architectuur van de gebouwen moet zich schikken naar de context, met een intentie om een samenhangend en harmonieus maar ook divers straatbeeld te vormen. Op bijzondere plekken en bij bijzonder programma krijgt de architectuur extra aandacht in de uitstraling en presentatie aan het raamwerk maar ook in het buurthart waar langzaamverkeersroutes kruisen en een (speel)plek voor ontmoeting ontstaat. De accenten van de derde orde zijn per buurt op de essentiële kaart randen en accenten opgenomen.

Planning

- Bestemmingsplanprocedure loopt
- Vaststelling bestemmingsplan woongebied Valkenhorst in gemeenteraad eind dit jaar/begin volgend jaar
- Medio 2022 een onherroepelijk bestemmingsplan
- Ontwikkelovereenkomsten gemeente - ontwikkelaar
- 15 tot 18 jaar bouwen, in fasering (3 deelgebieden)
- Omgevingsplan Mient Kooltuin (ontwerp 2021)
- Gebiedsvisie en omgevingsplan Valkenburgse Meer (2021/2022)



Onze uitnodiging aan ontwikkelaars

- Woningen betaalbaar aanbieden en betaalbaar houden
- Ontwikkelen met oog voor de toekomst
- Vooruitstrevend ontwerpen (mobiliteit, woonvormen, energie)
- Maak een nieuw dorp voor Katwijk én de regio
- Help mee om een sociaal sterke wijk te realiseren waar ontmoeting wordt gestimuleerd

