



Herontwikkeling Villa via Nova te Valkenburg

Visie

24 januari 2023

Ruimte
voor
geluk.

Aanleiding

In 2019 is Villa via Nova in verkoop gebracht, zijnde 10 exclusieve bouwkvavels (in het zeer luxe segment) met een zeer hoge kwaliteit. Gebleken is dat hier nauwelijks interesse voor is vanwege ongunstige kavelindelingen met grotendeels grote voortuinen en kleine achtertuinen, beperkte privacy, hoge bouwkosten en veel risico voor de koper door het realiseren in eigen beheer. Ruim drie jaar later is er slechts 1 bouwkvavel verkocht en gerealiseerd.

Vanwege de bodemsanering in het verleden en achtergebleven restverontreinigingen kent het terrein een zeer grillig verloop en zijn er problemen met erfafscheidingen van omliggende woningen ontstaan.

Hiermee is urgentie ontstaan om te zoeken naar een conceptuele invulling van het gebied, passend bij de ambitie van de gemeente. Een invulling die naast een kwalitatieve impuls van de plek ook een maatschappelijke impact kent voor de plek.



De onderbouw

De locatie

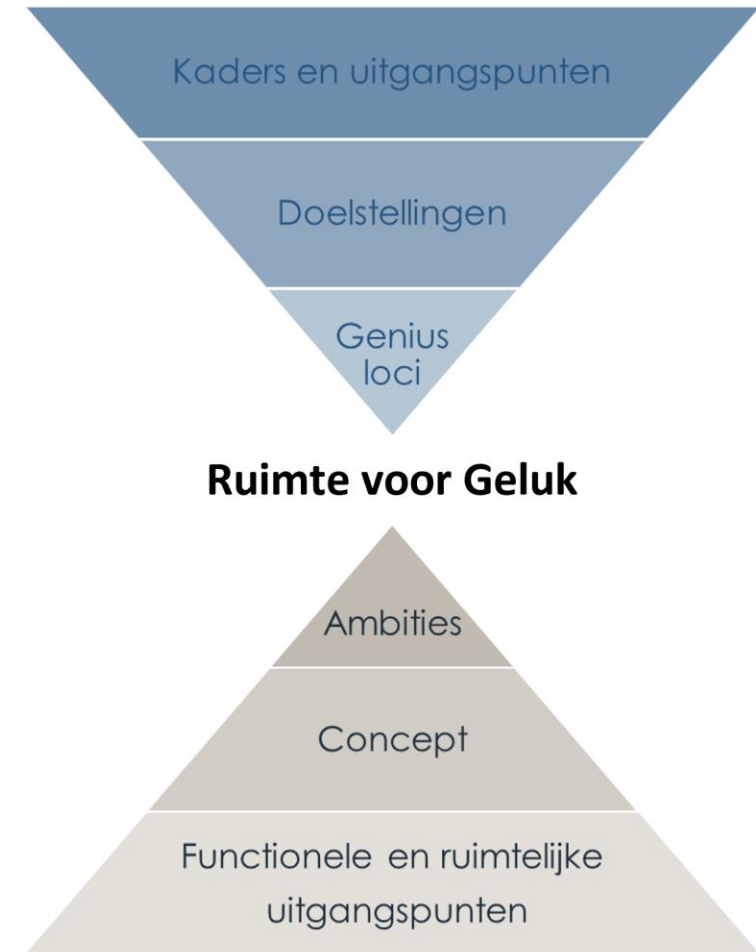


Ruimte voor geluk.

Het geeft ons veel voldoening om ruimtelijk en functioneel vorm te geven aan gebieden. Om maatschappelijk relevant te kunnen zijn en waarde toe te voegen aan de samenleving.

Dat doen we met een goed doordacht en breed gedragen concept. Een visie ontstaat uit de geest van de plek en die invulling geeft aan de ambities van Nederweert.

Zo werken wij aan Ruimte voor Geluk.

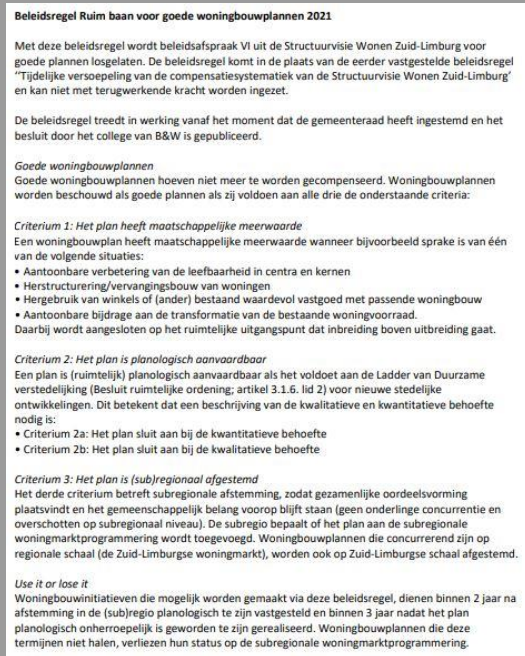


Kaders en uitgangspunten

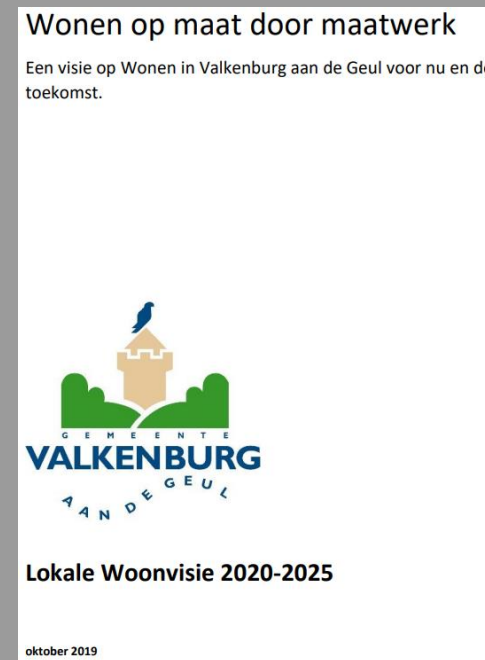
Coalitieakkoord



Beleidsregel Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021



Lokale Woonvisie 2020-2025



Limburgse Woonmonitor van 2021



Kaders en uitgangspunten

Coalitieakkoord 2022 – 2026, gaat over:

- Een **leefbaar en duurzaam** Valkenburg aan de Geul;
- Het aantrekkelijker maken van **het leefmilieu**;
- **Veilige** woon- en leefomgeving;
- Duidelijkheid over **bouwplannen**;
- Doorbreken van sterk vergrijzende trend door aantrekkelijk te zijn voor **jongeren**;
- De ambitie om een aantrekkelijke gemeente te zijn voor **jonge gezinnen** en **jongeren/gezinnen aan te trekken/te behouden**;
- **Gezond** en veilig opgroeien;
- **Beschikbare woningen** met een **goed voorzieningenniveau** en leefbare kernen;
- Tegengaan van **eenzaamheid**;
- Een **aansprekend en innovatief** woningaanbod;
- Inzetten op **meer levensloopbestendige** en betaalbare wooneenheden, voor jongeren, nestverlaters, starters en **senioren** ter bevordering **doorstroom**;

Coalitieakkoord 2022 - 2026

“Valkenburg aan de Geul veert op”



Met deze beleidsregel wordt beleidsafspraken VI uit de Structuurvisie Wonen in goede plannen losgelaten. De beleidsregel komt in de plaats van de eerder vastgestelde "Tijdelijke versoepeling van de compensatiesystematiek van de Structuurvisie Wonen" en kan niet met terugwerkende kracht worden ingezet.

De beleidsregel treedt in werking vanaf het moment dat de gemeenteraad het besluit door het college van B&W is gepubliceerd.

Goede woningbouwplannen

Goede woningbouwplannen hoeven niet meer te worden gecompenseerd. Woningbouwplannen worden beschouwd als goede plannen als zij voldoen aan alle drie de onderstaande criteria.

Criterion 1: Het plan heeft maatschappelijke meerwaarde

Een woningbouwplan heeft maatschappelijke meerwaarde wanneer bijvoorbeeld van de volgende situaties:

- Aantoonbare verbetering van de leefbaarheid in centra en kernen
 - Herstructurering/vervangingsbouw van woningen
 - Hergebruik van winkels of (ander) bestaand waardevol vastgoed met passende functies
 - Aantoonbare bijdrage aan de transformatie van de bestaande woningvoorraad
- Daarbij wordt aangesloten op het ruimtelijke uitgangspunt dat inbreiding boven uitbreiding is.

Criterion 2: Het plan is planologisch aanvaardbaar

Een plan is (ruimtelijk) planologisch aanvaardbaar als het voldoet aan de Landelijke Verstedelijking (Besluit ruimtelijke ordening; artikel 3.1.6. lid 2) voor nieuwe ontwikkelingen. Dit betekent dat een beschrijving van de kwalitatieve en kwantitatieve behoeften nodig is:

- Criterion 2a: Het plan sluit aan bij de kwantitatieve behoefte
- Criterion 2b: Het plan sluit aan bij de kwalitatieve behoefte

Criterion 3: Het plan is (sub)regionaal afgestemd

Het derde criterium betreft subregionale afstemming, zodat gezamenlijke ontwikkelingen plaatsvindt en het gemeenschappelijk belang voorop blijft staan (geen overschotten op subregionaal niveau). De subregio bepaalt of het plan aan de regionale woningmarktprogrammering wordt toegevoegd. Woningbouwplannen die op regionale schaal (de Zuid-Limburgse woningmarkt), worden ook op Zuid-Limburgse schaal afgestemd.

Use it or lose it

Woningbouwinitiatieven die mogelijk worden gemaakt via deze beleidsregel, moeten binnen 3 jaar planologisch onherroepelijk zijn vastgesteld en binnen 3 jaar gerealiseerd. Woningbouwplannen die deze termijnen niet halen, verliezen hun status op de subregionale woningmarktprogramma's.

Kaders en uitgangspunten

Beleidsregel Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021, gaat over:

- **Goede woningbouwplannen** (niet meer dan 11 woningen) hoeven niet gecompenseerd, indien zij **voldoen aan 3 criteria** (maatschappelijke meerwaarde, planologisch aanvaardbaar en (sub)regionaal afgestemd);
- Aanvullende opgave: het **toevoegen van woonproducten** waar een **tekort** aan is;
- Criterium 1 maatschappelijke meerwaarde:
 - er moet **behoefte** zijn aan het plan;
 - aantoonbare verbetering van de **leefbaarheid**;
 - **herstructurering** van woningen;
 - **inbreiding** boven uitbreiding.
- Criterium 2 planologisch aanvaardbaar:
 - een (ruimtelijk) **planologisch aanvaardbaar** plan;
 - **vervangingsvraag** vanwege vergrijzing / woningtypen voor specifieke doelgroepen (zoals o.a. **senioren**);
 - onderbouwing kwantitatieve en/of kwalitatieve behoefte middels bestand (sub)regionaal **woonbehoefte-onderzoek** (zie Limburgse Woonmonitor van 2021 hierna).
- Criterium 3 regionale afstemming:
 - dit o.b.v. niet onderling concurrerend en **overschot** op subregionaal niveau.

Kaders en uitgangspunten

De Lokale Woonvisie 2020-2025 (deel 1 van 2), gaat over:

- De stadskern Valkenburg heeft een suburbaan **bijzonder woonmilieu** met de **dagelijkse voorzieningen** op loopafstand;
- Het dorpse wonen, de kwaliteit van het landschap, **kleinschaligheid**, ontspanning en rust, **cultuurhistorie en identiteit**, zijn belangrijke troeven voor Valkenburg aan de Geul;
- **Leegstand** van (slechts) **1,6%**;
- Doorstroomonderzoek toont aan dat de **kerngebondenheid** in de gemeente groot is;
- Er is een groep **“langer thuis woners”** ontstaan;
- **Beschikbaar woningaanbod** is momenteel op **historisch dieptepunt**;
- De **gemiddelde vraagprijs** in Valkenburg ligt **aanzienlijk hoger** dan het gemiddelde in Zuid-Limburg;
- Binnen de kernen zijn nu **geen wooninitiatieven** waardoor verhuisd wordt naar alternatieven buiten de gemeente;
- Ouderen blijven langer in eigen woning wat **belemmerend** werkt voor de **doorstroming**;

Wonen op maat door maatw

Een visie op Wonen in Valkenburg aan de Geul voor de toekomst.



Lokale Woonvisie 2020-2025

Kaders en uitgangspunten

De Lokale Woonvisie 2020-2025 (deel 2 van 2), gaat over:

- De conclusie van de woningmarkt is dat de uitdaging voor de gemeente ligt in het samen met alle betrokken partijen vinden van oplossingen die de huidige **woningmarkt weer op gang trekken**;
- Ruimte creëren op de woningmarkt voor **jongeren** en **oudere doorstromers**;
- **Focus op transformatiemogelijkheden** binnen de bestaande woningvoorraad om beter tegemoet te komen aan de woonwensen van huidige en toekomstige doelgroepen;
- **Waardevolle woonmilieus** met **onderscheidende identiteiten** om **leefbaarheid** op lange termijn te borgen;
- Focus op **duurzame** en **levensloopbestendige** woningvoorraad;
- Op korte termijn moet **schuifruimte gerealiseerd t.b.v. doorstroming**;
- Ook **juiste nieuwbouw op harde plancapaciteit** past in deze transformatievisie;
- Qua plancapaciteit **ruimte opzoeken binnen bestaande plannen**, incl. de geboden versoepeling;
- Met name projecten met een **mix aan doelgroepen** zijn wenselijk.

Wonen op maat door maatw

Een visie op Wonen in Valkenburg aan de Geul voor de toekomst.



Lokale Woonvisie 2020-2025

Kaders en uitgangspunten

De Limburgse Woonmonitor van 2021, gaat over:

- Voor de kwantitatieve woonopgave wordt vooralsnog uitgegaan van een **extra woningbehoefte** van bijna 9.000 tot ca. 11.000 extra woningen in 10 jaar tijd;
- De kwalitatieve woonopgave richt zich op specifieke doelen en **doelgroepen**, waaronder woonconcepten voor **ouderen** (toekomst- en **levensloopbestendig** maken);
- Expliciete beschrijving van de kwalitatieve woonopgave als **“Vooral behoefte aan levensloopbestendige woningen”**;
- Samenvatting regionale woningbehoefteonderzoeken voor subregio Maastricht-Heuvelland betreft een **tekort van 500 woningen**.



**Limburgse Woonmonitor
van 2021**

www.limburg.nl

Resumé Kaders en uitgangspunten

- Gemeente Valkenburg hecht waarde aan een **aantrekkelijk, leefbaar en duurzaam** leefmilieu;
- Dorps wonen, kleinschaligheid, rust en ontspanning, **cultuurhistorie** en een groen landschap zijn typerend voor het Valkenburgs woonmilieu en zorgen voor een onderscheidende identiteit;
- **Doorstroming op de woningmarkt te bevorderen** door woningen toe te voegen die inspelen op vergrijzing en het wegtrekken van **jongeren en gezinnen** voorkomen;
- Beschikbaar **woningaanbod dient vergroot** middels passend aanbod en daardoor creëren van **schuifruimte**;
- Focus op waardevolle woonmilieus **met onderscheidende identiteiten**;
- Door juiste invulling op korte termijn ontstaat continuïteit voor **de lange termijn**;
- **Tegengaan van eenzaamheid door doelgroepen te mixen** in woningbouwplannen;
- Inzetten op leefbaarheid, **levensloopbestendigheid** en **duurzaamheid** zorgt voor toekomstbestendigheid;
- **Veilige en gezonde** leefomgeving;
- **Inbreiding** boven uitbreiding;
- **Tekort van 500 woningen** in de regio Maastricht-Heuvelland.

Locatie-analyse

Sterke punten

- Zicht op het historisch centrum en de kasteelruïne
- Inbreidingslocatie
- Dichtbij het centrum
- Hoog voorzieningenniveau
- Rustige en besloten plek dichtbij het centrum van de stad

Zwakke punten

- Bodem verontreinigd
- Desolaat braakliggend terrein
- Aangelegde weg en gerealiseerde woning
bepalen de herontwikkelingsmogelijkheden
- Spoorlijn

Locatie-analyse

Kansen

- Verbeteren leefomgeving en afronding gebied
- Wonen in het centrum; balans tussen rustig wonen dichtbij de centrum-dynamiek (vergelijkbaar met Generaal de Cevalaan)
- Kwalitatieve aanvulling m.b.t. levensloopbestendigheid
- Creëren van doorstroming t.b.v. jonge gezinnen en doorstromers
- Herstructurering/transformatie gebied
- Grote kwaliteitsimpuls
- Toekomstbestendige en duurzame invulling
- Duidelijkheid en verbetering situatie voor omwonenden
- Passend bij de Beleidsregels en visie van de gemeente

Bedreigingen

- Herontwikkelingsmogelijkheden beperkt door reeds aangelegde weg
- Huidige marktomstandigheden: hoge bouwkosten, dalend consumenten-vertrouwen en dalende verkoopprijzen
- Situatie omwonenden

Doelstellingen

1. Duidelijkheid voor omwonenden door te kiezen voor projectmatige aanpak en locatie in één keer in te vullen en af te ronden;
2. Het bevorderen van de doorstroming door woningen te realiseren voor ouderen en gezinnen;
3. Invulling geven aan de woonbehoefte van gemeente Valkenburg en het behouden van de eigen inwoners door toevoeging van een kwalitatief hoogwaardig woongebied met gedifferentieerd woningaanbod;
4. Invullen braakliggend terrein en afronden bebouwingslint aan de Henry Morgan straat door duurzame en toekomstbestendige woningen;
5. Verbinding maken met de omgeving, de historie en het centrum;
6. Creëren van een aantrekkelijke woonomgeving met een eigen identiteit, dichtbij de dynamiek van het centrum.



Genius loci

Kaart Topotijdreis 1951



Kaart Topotijdreis 1981



Kaart Topotijdreis 2007



Kaart Topotijdreis 2013



Kaart Topotijdreis 2019



Kaart Topotijdreis 2021



Genius loci

De Genius Loci is de eigenheid, geschiedenis en beleving van een plek. Vaak is het een gevoel dat een plek uitstraalt, maar soms pakt het je.

Dan is er ineens een herkenning, de indruk van de plek. Vanaf die plek, waar men letterlijk de historie van de stad nu nog terug kan zien...

Dat brengt ons terug naar de historie van de stad, de tijd van het ontstaan van de stadspoorten en de kasteelruïne en naar het politiebureau, de voormalige Villa Via Nova in het eind van de 19e eeuw gebouwd met baksteen, versierd met elementen in mergel.



Het concept

Ruimte
voor
geluk.



**‘verbindend’ en ‘duurzaam’
als leidend concept**

Ambities

VERBINDEND: toegankelijk voor iedereen, met en voor mensen, jong en oud, zorgen voor elkaar, maatschappelijke relevantie, barrières verminderen, doorwaadbaar, met elkaar in plaats van naast elkaar, sociaal verbinden, bestaand en nieuw, ruimte voor jezelf en elkaar, balans voor mens en stad, verbindend met de historie en met de omgeving, iedereen telt mee.

DUURZAAM: creëren van rust en ruimte, zichtlijnen op historisch erfgoed, sociale veiligheid, gezonde en aantrekkelijke leefomgeving, kwalitatief hoogwaardig, toekomstbestendig, stimuleren van beweging, faciliteren van ontmoeting, vitale leefomgeving, ontwerpen met respect voor landschap en omgeving, een eigen identiteit die historie verbindt met het heden.



Functionele uitgangspunten

- Duurzame programmering, voor jong en oud;
- Zicht op het historische centrum en de kasteelruïne;
- Een eigen identiteit creëren;
- Kleinschalige, veilige en toegankelijke woonomgeving creëren;
- Maximaal verbinden met het centrum en de buurt;
- Faciliteren van ontmoeting;
- Het aanwezige hoogteverschil als kwaliteit benutten;
- Afronding van bebouwingslint aan de Henry Morgan straat;
- Doorgaande langzaam verkeersverbinding;
- Oplossen verzakkingen erfafscheidingen omwonenden;
- Creëren van privacy voor bewoners en omwonenden;
- Duidelijke positionering entrees en open geveldelen ter bevordering van sociale veiligheid.

Ruimtelijke uitgangspunten

- Versterken cultuurhistorie door zichtbaar maken van het historische centrum en de kasteelruïne;
- De stedelijke dynamiek vs de rust van het wonen;
- Een toegankelijk openbaar plangebied waar de auto ondergeschikt is;
- Landschap en aanwezige ruimtelijke elementen als vertrekpunt voor positionering woningen;
- Een nieuwe langzaam verkeerroute tussen centrum en station / creëren van een prettig en veilig ommetje ter bevordering van beweging;
- Balans door ruimtelijke verbondenheid tussen bestaand en nieuw woongebied;
- Vergroten afstand bebouwing Hekerbeekstraat;
- Toevoegen kwalitatief hoogwaardige stedelijke architectuur;
- Positionering woningen aan de Henry Morganstraat ter verbetering van privacy voor omwonenden en bewoners.

Stedenbouwkundig ontwerp

De ruimtelijke en functionele uitgangspunten laten zich vertalen in een stedenbouwkundig ontwerp. Een ontwerp opgebouwd vanuit heldere doelstellingen en met een toekomstbestendige invulling middels een doordacht leidend concept.

Het stedenbouwkundig ontwerp is opgebouwd uit 4 lagen:

1. Verbinden met de omgeving
2. Overgang naar het centrum
3. Zichtbaar houden van historisch erfgoed
4. Duurzame programmering

Verbinden met de omgeving

- Een uitnodigende aansluiting op het centrum (fysiek) en de historische kasteelruïne (zichtlijn);
- Ontsluiting nieuw woongebied, waar de auto ondergeschikt zal zijn, door aansluiting vanaf de Nieuweweg voor bestemmingsverkeer en verbindend met de Reinaldstraat door een voetgangersverbinding, zodat er wel een doorgaande, maar fijne en veilige route ontstaat;
- Verbinden van langzaamverkeerroutes waardoor nieuwe route tussen centrum en station ontstaat, die uitnodigt tot ontmoeting en beweging;
- Harmoniseren met de omliggende bebouwing, als spin in het web;
- Vrijstaande woningen om het aanwezige hoogteverschil op een natuurlijke manier te begeleiden;
- Het zichtbaar, bereikbaar en doorwaadbaar maken van deze “eigen” woonwijk, prettig verblijven voor de bewoners alsook voor de bezoekers;
- De afrondende factor, verbinden met elkaar.



Overgang naar het centrum

- Het creëren van een prettige overgang tussen het centrum en Villa via Nova door een uitnodigende verbinding;
- Zichtlijnen op het centrum en de kasteelruïne;
- Balans tussen bestaand en nieuw, met een relatie tussen de rust van de eigen woning én de dynamiek van de stad;
- Open en transparant karakter van de wijk;
- Openbare ruimte die inleidt tot en overgaat in het centrum;
- Respect tussen de intimiteit van het eigen erf en de openbaarheid van de omgeving;
- Uitstraling van de woningen passend bij een stads karakter;
- Versterking op en aansluitend bij de bestaande nieuwbouw als inleiding richting het centrum.



Zichtbaar houden van historisch erfgoed

- Het zichtbaar houden van de karakteristieke kasteelruïne en het centrum;
- Zowel als zichtlijn als fysieke verbinding vanuit de verbindende voetgangersverbinding richting het centrum;
- Creëren van langzaam verkeerroute van en naar het centrum en het historisch station.



Duurzame programmering

- Een gedifferentieerd woningbouwprogramma zorgt ervoor dat verschillende doelgroepen bij elkaar wonen: mix tussen jonge gezinnen, doorstromers, medioren en senioren;
- Starters die kunnen profiteren van deze schuifruimte;
- Voor nieuwkomers en oud gedienden;
- Door deze kleinschaligheid en inclusieve programmering en het prevaleren van het open karakter en de langzaam verkeeraansluiting ervaren mensen verbinding, bevordert het de sociale veiligheid, wordt de ontmoeting gefaciliteerd en krijgt prettig wonen hier zijn eigen gezicht;
- De woningen worden gerealiseerd op basis van conceptuele en bewezen principes. Hierdoor kan deze hele plek in één keer geheel afgerond worden, wordt de bouwtijd aanzienlijk verkort en is de kwaliteit hoog;
- Dit geeft duidelijkheid en invulling voor de gehele omgeving;
- Een stedelijke, hoogwaardige en toekomstbestendige invulling van 6 levensloopbestendige en 8 vrijstaande woningen.



Verkavelingsvoorstel plangebied 'Villa via Nova'

Verkavelingsvoorstel

- In plaats van 9 luxe villa's, 8 betaalbare vrijstaande woningen voor gezinnen aan de oostzijde;
- Aanvulling van 6 levensloopbestendige woningen aan de westzijde;
- Toevoeging van 5 woningen;

Prijsindicatie

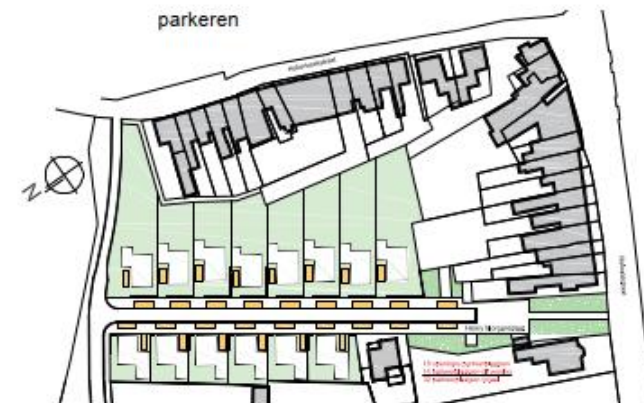
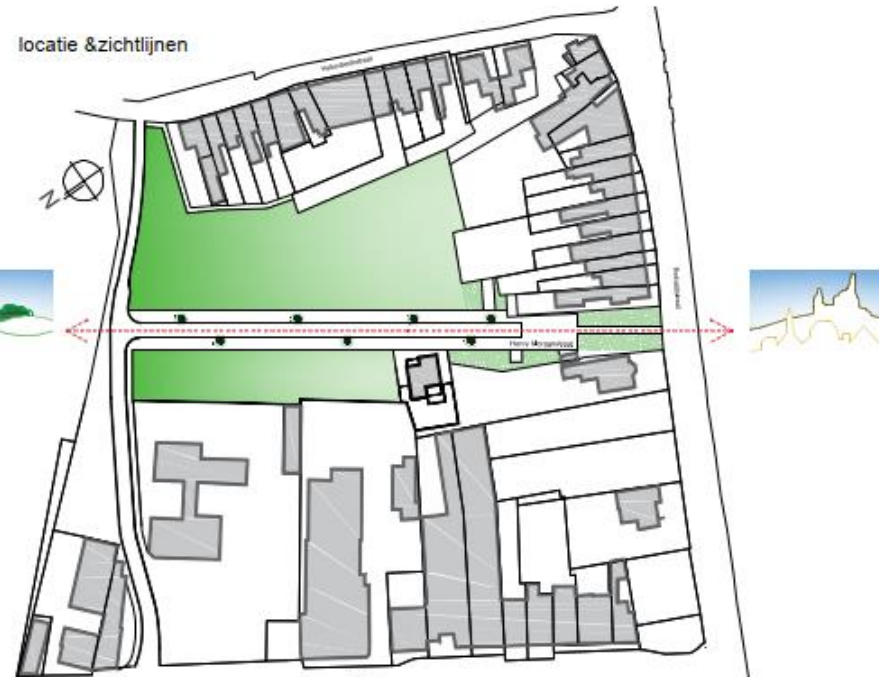
- Prijsindicatie levensloopbestendige woningen: ca. € 499.000,-;
- Prijsindicatie vrijstaande woningen: ca. € 699.000,-;
- Vergelijk prijsindicatie oude plan: gemiddeld ca. € 1.000.000,-;



Stedenbouw / Architectuur

Stedenbouwkundige opbouw

- op de rand van centrum en heuvelland
- door verspringen in rooilijn luchtiger straatbeeld
- hoogteverschil accentueren met tuinmuurtje
- parkeren op eigen terrein en aan de straat



Stedenbouwkundige verbeelding



- woonprogramma: levensloop bestendig en eengezins woningen
- ruimte creëren voor groen in straatbeeld
- hoogverschillen accentueren met muurtjes

Architectuur



- verschillende gevelcomposities
- spelen met horizontale en verticale geleiding
- dynamiek door accenten en relief vlakken
- muurtjes versterken de architectuur

Materiaal & kleur

- warme aardse tinten, aansluiten bij mergelbouw
- hout accenten met fijne belijning
- kozijnen in donkergrijze kleur (geen zwart)
- combineren van modern en traditioneel



referentie mergel / andere materialen



materialen welstandnota

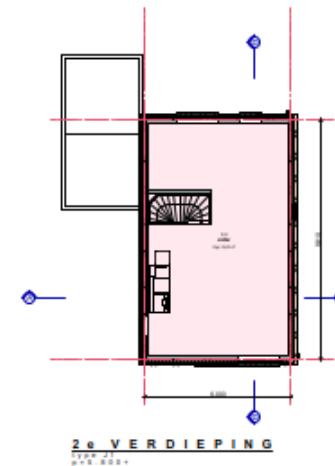
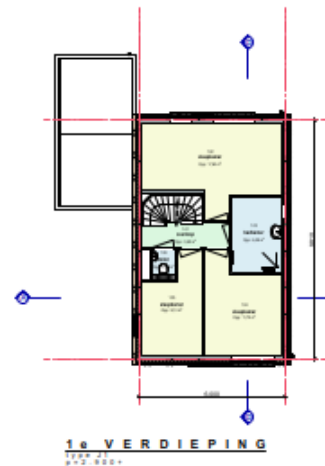
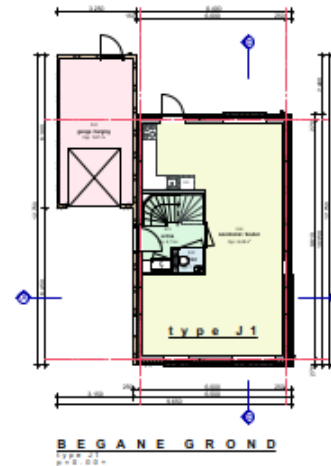
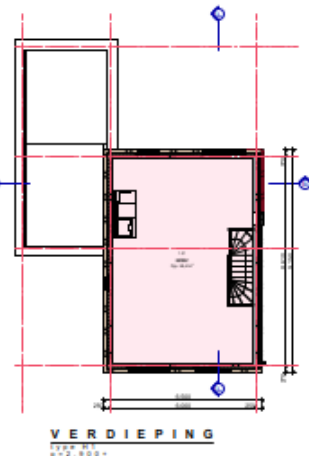
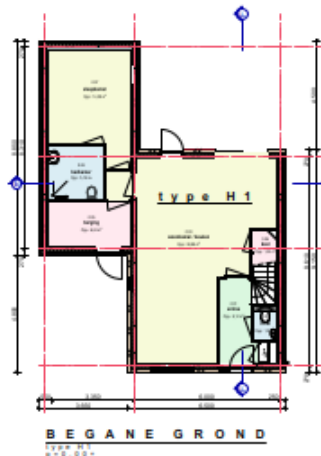


houten geveldelen



terca bronsgroen

straatbeeld en woningtype



architectenburo sijders en van stekelenburg

levensloop bestendige woning

eengezins woning

Slotwoord

JPO heeft naar een conceptuele herontwikkeling gezocht voor het voormalige parkeerterrein.
Een invulling die ruimtelijk en maatschappelijk impact kent, voor de plek én de omliggende wijk.
Een ontwikkeling die in één fase gerealiseerd kan worden.
Een concept dat waarde toevoegt aan de samenleving en voor lange tijd het verschil maakt.

Vervolg

- 2022 – Q4.: **Principemedewerking gemeente** t.b.v. nieuwe plan **verkregen**
- 2023 – Q1: **Goedkeuring Regio Maastricht-Heuvelland** op onderhavig nieuwe plan **verkregen**
- 2023 – Q1: **Informatieavond** omwonenden **plaatsgevonden**
- 2023 – Q1: Terrein opschonen, achterzijden bewoners herstellen, pad t.b.v. bewoners Hekerbeekstraat aanleggen
- 2023 – Q3: Vergunningsaanvraag
- 2023: Verkoop
- 2024: Realisatie
- 2024/2025: Oplevering

A woman with her back to the camera, looking out at a sunset over a city skyline. The sun is low on the horizon, casting a warm glow over the scene. The city buildings are silhouetted against the bright sky. The woman has long, dark hair and is wearing a light-colored top.

Ruimte voor geluk.

Geluk is een groot goed, maar schuilt vaak in kleine dingen. Een glimlach, een ontmoeting, een moment van harmonie. Geluk staat voor kwaliteit, voor balans en voor samenzijn. Wij ontwikkelen plekken waar geluk de ruimte krijgt. Ruimte voor trots, veiligheid, verbinding en groen.

Ruimte om te genieten en samen het leven te vieren. Ruimte om jezelf te kunnen zijn.