



**RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VALKENBURG-OOST**  
BEELDKWALITEITSPLAN GEBOUWDE OMGEVING & VISIE BEELDKWALITEITSPLAN OPENBARE RUIMTE

30 OKTOBER 2024

# COLOFON

## Ruimtelijk Structuurplan Valkenburg-Oost

Beeldkwaliteitsplan gebouwde omgeving &  
Visie beeldkwaliteitsplan openbare ruimte

Maastricht  
IND-0484112-41J-Valkenburg-Oost Ruimtelijk Structuurplan  
30-10-2024



### Vestiging Oosterhout

Beneluxweg 125  
Postbus 40  
4900 AA Oosterhout  
+31 (0) 162 487 500

[info@cb5.nl](mailto:info@cb5.nl)

### Vestiging Maastricht

Wim Duisenbergplantsoen 21  
Postbus 959  
6200 AZ Maastricht  
+31 (0) 43 325 32 23

[www.cb5.nl](http://www.cb5.nl)



### Gemeente Valkenburg aan de Geul

Geneindestraat 4  
6301 HC Valkenburg  
+31 (0) 43 609 92 92

## VRIJGAVE

Opsteller(s):

Jolien Hermans, Merle Savelsberg, Bob van den Hoven

Goedkeuring:

Jolien Hermans

Vrijgave:

Mark van der Poll

# INHOUDSOPGAVE

<b>1. INLEIDING</b>	<b>4</b>	<b>4. HOOGTEVISIE VALKENBURG-OOST “DE VIJFDE GEVEL VOOR VALKENBURG”</b>	<b>55</b>
1.1 AANLEIDING	6	4.1 TOELICHTING HOOGTESTUDIE	56
1.2 PROCES VALKENBURG-OOST (OVERZICHT)	7	4.2 FORMELE EN INFORMELE STRUCTUREN	57
1.3 DOEL	8	4.3 ROUTING EN ACCENT	58
1.4 LEESWIJZER	9	4.4 KROMMING EN SPANNING	59
1.5 BEELDKWALITEITSPLAN GEBOUWDE OMGEVING EN VISIE BEELDKWALITEITSPLAN OPENBARE RUIMTE IN RELATIE TOT DE WELSTANDSNOTA	10	4.5 ROUTING EN VERLEIDING	60
1.6 UITVOERINGSPROGRAMMA RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN IN RELATIE TOT DE WELSTANDSNOTA: WOORD DOOR DE STADSBOWMEESTER	11	4.6 PLEINEN EN ACCENTEN	61
<b>2. KADERS</b>	<b>12</b>	4.7 ZICHTLIJNEN	63
2.1 CONTEXT	13	4.8 ACCENTEN IN VALKENBURG-OOST	65
2.2 HISTORISCHE CONTEXT	14	4.9 DEFINIËRING HOOGTEACCENTEN	67
2.3 UITGANGSPUNTEN GEBIEDSVISIE VALKENBURG-OOST	15	4.10 ONDERBOUWING HOOGTEACCENTEN IN VALKENBURG-OOST	68
2.4 GEBIEDSVISIE VALKENBURG-OOST OP DE KAART	16	<b>5. BEELDKWALITEIT GEBOUWEN DEELPROJECTEN VALKENBURG-OOST</b>	<b>74</b>
2.5 VISIE VRIJETIJDSECONOMIE (VTE): ONDERSTEBOVEN VAN VALKENBURG AAN DE GEUL	17	5.1 VISIE BEELDKWALITEIT	75
2.6 WATER- EN RIOLERINGSBELEID	18	5.2 VISIE BEELDKWALITEIT IN KAART	77
2.7 INITIEEL OMGEVINGSPLAN VALKENBURG AAN DE GEUL	19	5.3 BEELDKWALITEIT DEELPROJECTEN GEBOUWDE OMGEVING GEPROJECTEERD OP HET RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN	78
<b>3. RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VALKENBURG-OOST</b>	<b>20</b>	5.4 DEELPROJECT 1.1 - LOCATIE HOTEL PALANKA EN HET BAT	80
3.1 RUIMTELIJK CONCEPT VALKENBURG-OOST OP DE KAART	21	5.5 DEELPROJECT 1.2 - HOSTELLERIE VALCKENBORGH	85
3.2 RUIMTELIJK CONCEPT VALKENBURG-OOST	22	5.6 DEELPROJECT 2 - LOCATIE BERKELFLATS EN BIBLIOTHEEK	89
3.3 RUIMTELIJK CONCEPT VALKENBURG-OOST IN DUURZAME DOORSNEDEN	24	5.7 DEELPROJECT 3 - BERKELPLEIN	92
3.4 RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VISIEBEELD NA 2040	27	5.8 DEELPROJECT 4 - WIJK RONDON OOSTERBEEKSTRAAT	97
3.5 RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VISIEBEELD NA 2040, TOELICHTING PER DEELGEBIED	28	5.9 DEELPROJECTEN 5.1 EN 5.2 - OOSTERBEEMD	100
3.6 WATER IN VALKENBURG-OOST	37	5.10 DEELPROJECT A - LOCATIE BOWLINGBAAN	106
3.7 WATER IN VALKENBURG-OOST OP DE KAART	38	5.11 DEELPROJECT B - LOCATIE NIEUWE KERK	110
3.8 MOBILITEIT	39	<b>6. VISIE BEELDKWALITEIT OPENBARE RUIMTE VALKENBURG-OOST</b>	<b>113</b>
3.9 MOBILITEITSCONCEPT OP DE KAART	47	6.1 VISIE BEELDKWALITEIT OPENBARE RUIMTE OP HOOFDLIJNEN	114
3.10 PROGRAMMA VALKENBURG-OOST	49	6.2 BEELDKWALITEIT OPENBARE RUIMTE	115
3.11 PARKEREN VALKENBURG-OOST	51	6.3 DE BLAUW-GROENE PRINCIPES VOOR DE WOONWIJKEN	116
3.12 VERWACHTE ONTWIKKELTERMIJNEN	52	6.4 INRICHTING BINNENSTEDENLIJKE HOOFDWEGEN	117
3.13 VERWACHTE ONTWIKKELTERMIJNEN OP DE KAART	53	6.5 INRICHTING BUITENSTEDENLIJKE HOOFDWEGEN	119
3.14 EIGENDOMMEN OP DE KAART	542	6.6 INRICHTING WOONSTRATEN	121
		6.7 INRICHTING HERTENKAMP	123
		6.8 INRICHTING WALRAMPLEIN	125
		6.9 INRICHTING BERKELPEIN	127
		6.10 INRICHTING GEULPARKING	129
		6.11 INRICHTING ZOEKLOCATIE PARKEREN KASTEEL SCHALOEN	131



## 1. INLEIDING



PLANGEBIED VALKENBURG-OOST

## 1.1 AANLEIDING

Een sterke verbinding van het historisch centrum van Valkenburg naar het Kastelenpark, een groen en autovrij Berkelplein, de vergroening van het Walramplein, met aandacht voor mobiliteit en verdichting van wonen en zorg, geïntegreerd in één natuur-inclusief en waterrobuust ontwerp: dat zijn de speerpunten van het ruimtelijk structuurplan voor Valkenburg-Oost.

Het ruimtelijk structuurplan is onderdeel van het uitvoeringsprogramma voor Valkenburg-Oost, waaraan sinds april 2023 door de projectgroep Valkenburg-Oost is gewerkt. De toekomstige ontwikkeling van het gebied is van start gegaan met de uitvoering van een ruimtelijke analyse voor Valkenburg-Oost. Het doel van de analyse was om de ruimtelijke karakteristieken, kwaliteiten, maar ook knelpunten en aandachtspunten in het gebied in kaart te brengen. Naast de ruimtelijke analyse zijn er meermaals stakeholders-gesprekken gevoerd om de ontwikkelingen, initiatieven, eisen en ambities van zowel ondernemers, ontwikkelaars, bewoners en andere initiatiefnemers in Valkenburg-Oost inzichtelijk te maken. Vanuit de ruimtelijke analyse en de input die is opgehaald vanuit de stakeholders-gesprekken is er een Stedenbouwkundig Programma van Eisen en Wensen (SPVEW) opgesteld. Op basis van dit SPVEW - waarin voor verschillende deelprojecten de randvoorwaarden en uitgangspunten zijn opgesteld - zijn eerste denkrichtingen voor de toekomstige ontwikkeling van Valkenburg-Oost opgeschetst. De denkrichtingen zijn hierbij als ontwerpschetsen uitgewerkt op basis van vier deelgebieden: het gebied rondom het Walramplein en Berkelplein (deelgebied 1), het gebied rondom de Geulvijver (deelgebied 2), het gebied rondom Kasteel Schaloen (deelgebied 3) en het gebied rondom Kasteel-Oost (deelgebied 4). Per deelgebied zijn uitgangspunten vastgesteld die richting geven aan de toekomstige ontwikkeling van het gebied. Daarnaast zijn de deelgebieden opgedeeld in deelprojecten. Per deelproject zijn

er ontwikkeltermijnen toegekend, oftewel: er is een opdeling gemaakt van ontwikkelingen die in het gebied op korte termijn (0-5 jaar), middellange termijn (5-15 jaar) of lange termijn (langer dan 15 jaar) zullen plaatsvinden. De wijze waarop Valkenburg-Oost zich toekomstig zal ontwikkelen, is samengevat in het uitvoeringsprogramma Valkenburg-Oost.

In mei 2024 is een tussenstand van het ruimtelijk structuurplan voor Valkenburg-Oost gepresenteerd aan de stakeholders van het gebied. Voortgekomen uit de positieve reacties van de omgeving (waaronder bewoners, ondernemers, corporaties, zorgpartijen, ontwikkelaars en andere initiatiefnemers) is het ruimtelijk structuurplan nader uitgewerkt in de vorm van een beeldkwaliteitsplan voor de gebouwde omgeving én een visie beeldkwaliteitsplan voor de openbare ruimte. De uitwerking van het ruimtelijk structuurplan in deze vorm is in lijn met de wens van de Raad van de Gemeente Valkenburg aan de Geul. Zij hebben de wens uitgesproken om toekomstige ontwikkelingen in Valkenburg-Oost niet alleen aan ruimtelijke, geschreven kaders te willen toetsen, maar ook aan een doorkijk beeldkwaliteit. Het 'beeldkwaliteitsplan gebouwde omgeving' scheidt hierbij de kaders voor de ruimtelijke vormgeving van de toekomstige gebouwen en gebouwde ruimte, terwijl de 'visie beeldkwaliteitsplan openbare ruimte' op hoofdlijnen de kaders scheidt voor de ruimtelijke vormgeving en inrichting van de toekomstige onbebouwde ruimte in Valkenburg-Oost.

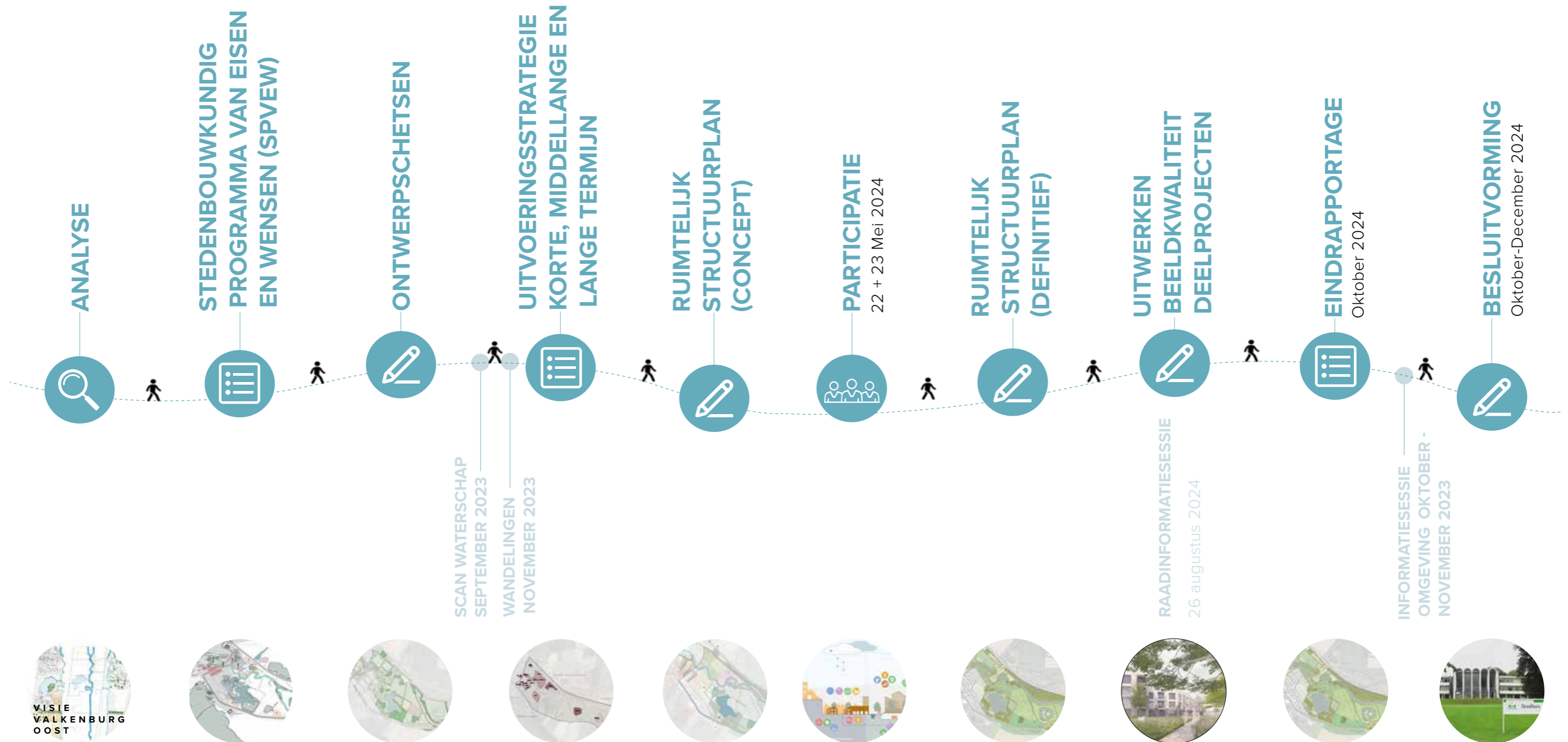
## 1.2 PROCES VALKENBURG-OOST (OVERZICHT)

Onderstaand wordt de algehele procesgang om te komen tot het uitvoeringsprogramma voor Valkenburg-Oost - waarvan het ruimtelijke structuurplan met bijbehorend beeldkwaliteitsplan gebouwde omgeving en bijbehorende visie beeldkwaliteitsplan openbare ruimte onderdeel zijn - op hoofdlijnen weergegeven.

APRIL 2023

JANUARI 2024

NOVEMBER 2024



VISIE  
VALKENBURG  
OOST

VALKENBURG  
ONTWIKKELT  
OOST

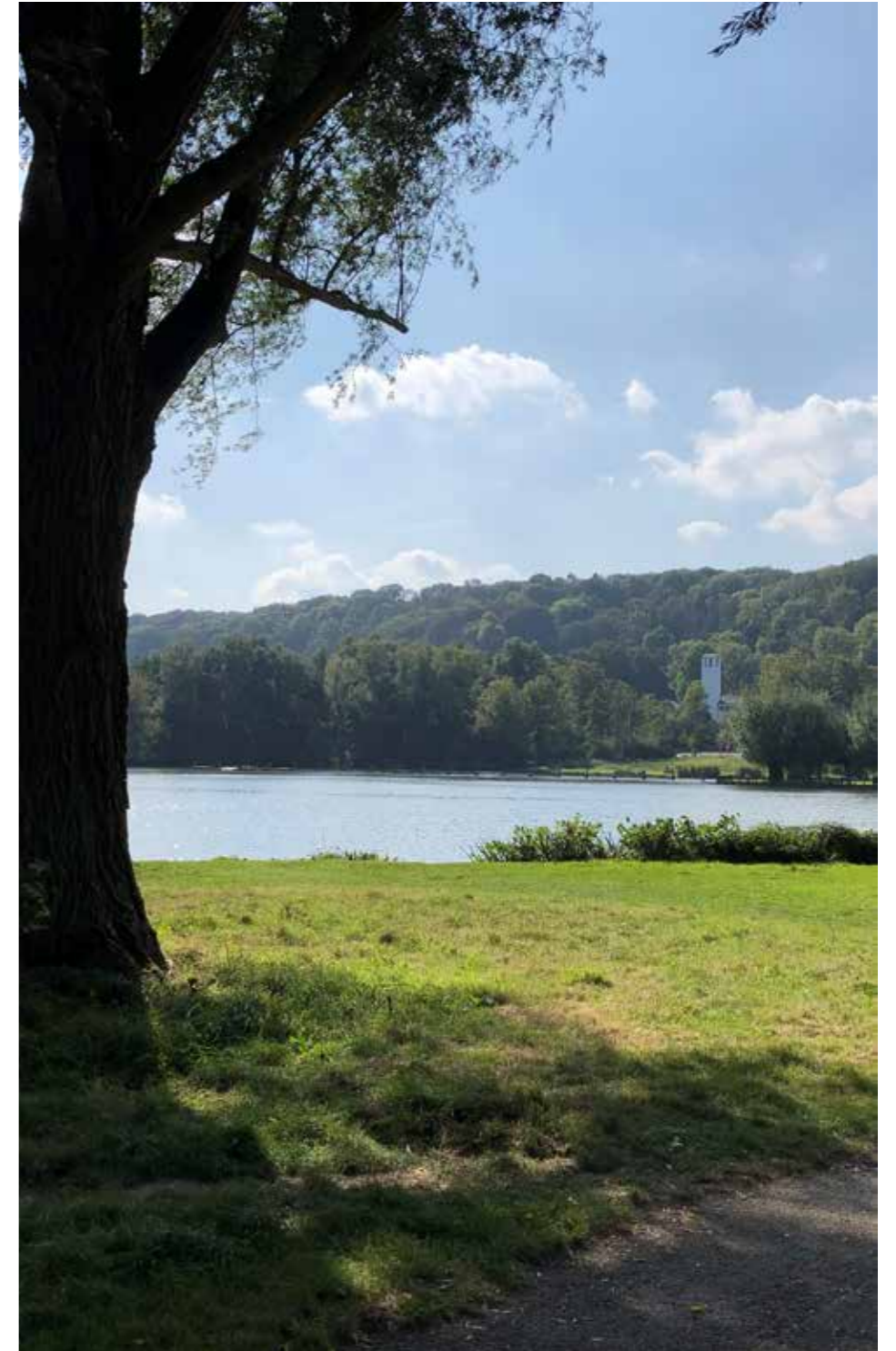
### 1.3 DOEL

Het doel van het 'beeldkwaliteitsplan gebouwde omgeving' en de 'visie beeldkwaliteitsplan openbare ruimte' is om de ruimtelijke en stedenbouwkundige kaders voor de verdere uitwerking van het uitvoeringsprogramma voor Valkenburg-Oost vast te leggen. De focus ligt daarbij op het vastleggen van de kwaliteitseisen voor de gebouwen en een visie voor de kwaliteitseisen voor de openbare ruimte. Voor de gebouwde omgeving wordt specifiek gekeken naar deelontwikkelingen binnen het stedelijk deel van Valkenburg-Oost, oftewel de gebieden binnen de stedelijke contouren van Valkenburg. Voor de openbare ruimte wordt gekeken naar deelontwikkelingen in zowel de stedelijke als landschappelijke omgeving, echter op visieniveau. De deelgebieden die in het 'beeldkwaliteitsplan gebouwde omgeving' en de 'visie beeldkwaliteitsplan openbare ruimte' aan bod komen, betreffen ontwikkelingen die op relatief korte termijn - tussen 2025-2029 - aan de orde zullen komen in Valkenburg. De overige gebieden zoals uitgewerkt in het ruimtelijk structuurplan zullen na 2029 nader worden voorzien van richtlijnen en toetsingskaders.

Zowel het beeldkwaliteitsplan voor de gebouwde omgeving als de visie beeldkwaliteitsplan voor de openbare ruimte dienen als toekomstig ontwerp kader voor ontwikkelende partijen, initiatiefnemers en/of architecten van bouwplannen. Daarnaast fungeren beide stukken ook als toetsingskader voor het College en de Raad zodat toekomstige ontwikkelingen en plan-initiatieven in Valkenburg-Oost (of bij de voorbereiding daarvoor) overkoepelend wel-overwogen beoordeeld kunnen worden. Het 'beeldkwaliteitsplan gebouwde omgeving' en de 'visie beeldkwaliteitsplan openbare

ruimte dienen tevens ook als toetsingskader en voorbereidingsdocument voor toekomstige planinitiatieven en ontwikkelingen voor Welstand. Naast bovenstaande vormen de stukken mede de basis voor het opstellen van het omgevingsplan voor Valkenburg-Oost.

CB5 heeft het ruimtelijk structuurplan - dat als basis dient voor dit document - evenals het 'beeldkwaliteitsplan gebouwde omgeving' en de 'visie beeldkwaliteitsplan openbare ruimte' in opdracht van de gemeente Valkenburg aan de Geul opgesteld. Het ruimtelijk structuurplan, het beeldkwaliteitsplan voor de gebouwde omgeving en de visie beeldkwaliteitsplan voor de openbare ruimte dienen na vaststelling door de Raad van de Gemeente Valkenburg aan de Geul als richtinggevend kader voor de verdere planvorming en uitwerking.





## 1.4 LEESWIJZER

Dit document - het uitvoeringsprogramma ruimtelijk structuurplan - bestaat uit een zestal hoofdstukken die onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn. Volgend op de inleiding in hoofdstuk 1 worden in hoofdstuk 2 de belangrijkste planregels voor het gebied uitgelicht. Onder andere de gebiedsvisie Valkenburg-Oost (2021), de Visie Vrijtijdseconomie (2024), het water- en rioleringsbeleid en het voormalig bestemmingsplan liggen ten grondslag aan de planvorming - en dus het ruimtelijk structuurplan - voor Valkenburg-Oost. Hoofdstuk 3 gaat nader in op het ruimtelijk structuurplan voor Valkenburg-Oost. Hierbij worden naast het concept voor de planvorming ook de facetten groen, water, programma en parkeren uitgelicht. Samenhangend met het parkeervraagstuk zijn ook een samenvatting uit de Propositie Mobiliteit (2024) en de resultaten uit het parkeeronderzoek voor Valkenburg-Oost (2024) toegevoegd aan dit hoofdstuk. In hoofdstuk 4 is een hoogtestudie uiteengezet, met als doel om de bouwhoogtes voor de nieuwe ontwikkelingen in Valkenburg-Oost beredeneerd toe te lichten. In hoofdstuk 5 wordt per deelproject ingegaan op de programmatische, stedenbouwkundige en architectonische toetsingskaders voor de gebouwde omgeving. Deze worden zowel als kavelpaspoort als middels een doorkijk beeldkwaliteit uitgewerkt. In het laatste hoofdstuk, hoofdstuk 6, wordt de visie op de beeldkwaliteit voor de inrichting van de openbare ruimte toegelicht. De visie wordt hierbij middels een doorkijk beeldkwaliteit (beeldend aan de hand van referenties) toegelicht.



STEDELIJKE CONTEXT VALKENBURG-OOST: HET GEBIED TUSSEN HET WALRAMPLEIN EN DE OOSTERBEEMD

## 1.5 BEELDKWALITEITSPLAN GEBOUWDE OMGEVING EN VISIE BEELDKWALITEITSPLAN OPENBARE RUIMTE IN RELATIE TOT DE WELSTANDSNOTA

Zoals reeds vermeld fungeren het 'beeldkwaliteitsplan gebouwde omgeving' evenals de 'visie beeldkwaliteitsplan openbare ruimte' als toetsingskader voor de toekomstige ontwikkelingen en initiatieven in Valkenburg-Oost. Per deelproject voor zowel de gebouwde als onbebouwde ruimte zijn kavelpaspoorten met richtinggevende ruimtelijke kaders, evenals een doorkijk beeldkwaliteit opgesteld. De kavelpaspoorten met de doorkijk beeldkwaliteit maken dat het 'beeldkwaliteitsplan gebouwde omgeving' en de 'visie beeldkwaliteitsplan openbare ruimte' de 'Welstandsnota bouwwerken 2020' voor Valkenburg-Oost zullen vervangen (let wel: de Welstandsnota verdwijnt op zichzelf niet). Daar waar de welstandsnota normaliter wordt gebruikt bij de beoordeling van bouwwerken waarvoor (1) een vergunning voor bouwen is vereist, (2) bouwwerken die niet voldoen aan het bestemmingsplan en waarvoor een vergunning nodig is om af te wijken van de geldende regels, (3) bouwwerken die worden aangebracht op, aan of boven gemeentegrond, of (4) om na te gaan of sprake is van een welstandsexces, zal deze afweging voor Valkenburg-Oost nu op basis van de beeldkwaliteitsplannen zoals vastgelegd in dit boekwerk worden gemaakt.

De algemene welstandscriteria zoals vermeld in de 'Welstandsnota bouwwerken 2020' blijven merendeels van kracht. Deze algemene criteria die blijven gelden voor Valkenburg-Oost betreffen:

1. Een bouwwerk heeft een samenhangend stelsel van maatverhoudingen dat beheerst wordt toegepast in ruimtes, volumes, en vlakverdelingen. Hierbij staan de bouwmassa's in goede verhouding met elkaar;
2. De architectuur van het dak en de architectuur van de gevels worden op elkaar afgestemd;

3. Schoorstenen, dakramen, dakkapellen en andere elementen op een hellend dakvlak moeten zoveel mogelijk gestructureerd in het dakvlak worden opgenomen;
4. Gevelopeningen (zoals ramen en deuren) staan in goede verhouding tot het gevelvlak en tot elkaar. Er dient structuur, samenhang en hiërarchie te worden aangebracht in het gevelbeeld en in de gevelaanzichten onderling;
5. De vormgevende details en het kleur- en materiaalgebruik moeten in overeenstemming zijn met de stijl van de architectuur;
6. Het kleur- en materiaalgebruik moeten worden aangepast aan dan wel passend zijn in de omgeving tenzij bij gebiedsgerichte en/of objectgerichte criteria uit de welstandsnota anders is vermeld;
7. Indien geen concrete regels zijn opgenomen in het bestemmingsplan blijft vanuit het landschap en het openbaar gebied de beleving van uitzichten op gebouwen en de randen van het woongebied zo veel als mogelijk behouden;
8. Indien geen concrete regels zijn opgenomen in het bestemmingsplan dienen bij de plaatsing van bouwwerken de specifieke terreinomstandigheden zoals de helling van het terrein en de ligging in het landschap te worden benut;
9. Indien geen concrete regels zijn opgenomen in het bestemmingsplan dienen het zicht op de Geul in het welstandsgebied Centrum Valkenburg zoveel mogelijk behouden te blijven. Het toevoegen van nieuwe elementen wordt vermeden om vrij zicht te behouden en een verdere verrommeling van het beeld te voorkomen;

Aanvullende gebiedsgerichte en objectgerichte welstandscriteria die gelden voor Valkenburg-Oost zijn nader toegelicht in de 'Welstandsnota bouwwerken 2020'. Per toekomstige ontwikkeling in Valkenburg-Oost dient bepaald te worden of deze gebiedsgerichte en objectgerichte welstandscriteria aan de orde zijn en blijven gelden. Daar waar de gebiedsgerichte en objectgerichte criteria haaks staan op hetgeen zoals vastgelegd in het 'beeldkwaliteitsplan gebouwde omgeving' of de 'visie beeldkwaliteitsplan openbare ruimte', zullen de kwaliteitseisen zoals vastgelegd in de beeldkwaliteitsplannen leidend en overkoepelend zijn aan de eisen uit de Welstandsnota.



## 1.6 UITVOERINGSPROGRAMMA RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN IN RELATIE TOT DE WELSTANDS- NOTA: WOORD DOOR DE STADSBOUWMEESTER

In september 2024 en oktober 2024 zijn de onderstaande door CB5 ontworpen plannen voor de toekomstige ontwikkeling van Valkenburg -Oost, te weten.:

- Het Ruimtelijk Structuurplan, visiebeeld na 2024, d.d. 13/08/2024  
&
- Het beeldkwaliteitsplan Valkenburg-Oost, d.d. 13/09/2024

aan mij, Stadsbouwmeester van Valkenburg aan de Geul, in twee fases ter beoordeling en advisering voorgelegd. In de nu voorliggende versie zijn zowel mijn kritische opmerkingen als mijn stimulerende suggesties verwerkt.

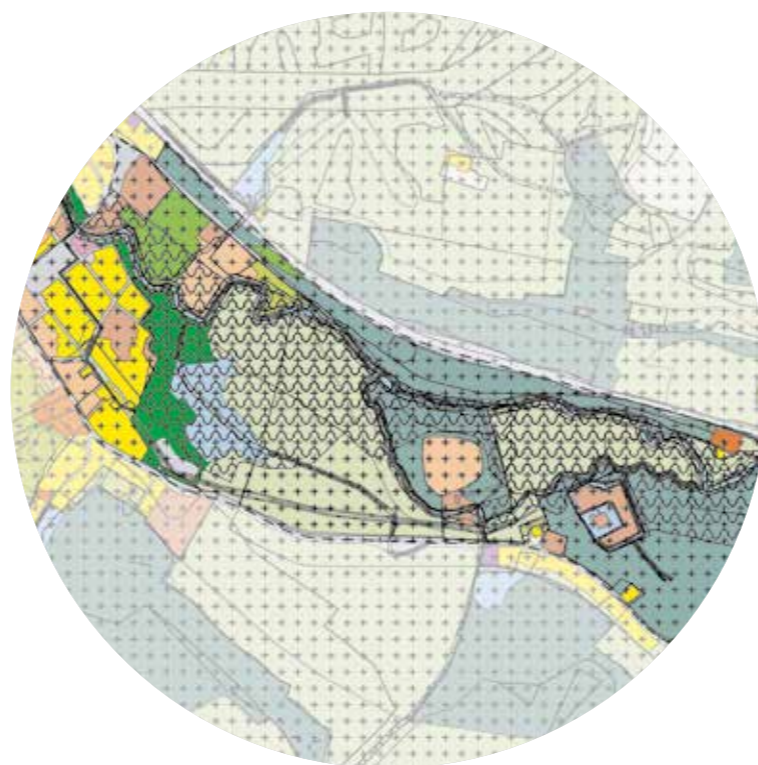
Het gemeentebestuur heeft aansluitend op het door Dear Hunter uitgevoerde onderzoek een opdracht verstrekt aan CB5 voor de ontwikkeling van een stedenbouwkundig-ruimtelijk structuurplan

en voor een daarop aansluitend beeldkwaliteitsplan voor het hele gebied lopend van het Kastelenpark in het oosten naar het Walramplein in de kern van Valkenburg, met het doel om te komen tot een landschappelijk, stedenbouwkundig, architectonisch en functioneel kader voor de toekomstige ontwikkeling van dit gebied.

Een dergelijk kader geeft het gemeentebestuur een instrument in handen voor zowel de aansturing en stimulering van initiatieven als ook voor de kritische beoordeling van concrete plannen.

*Ir Rob Brouwers,  
Stadsbouwmeester van Valkenburg aan de Geul*

*Valkenburg aan de Geul, 16 oktober 2024*



## 2. KADERS

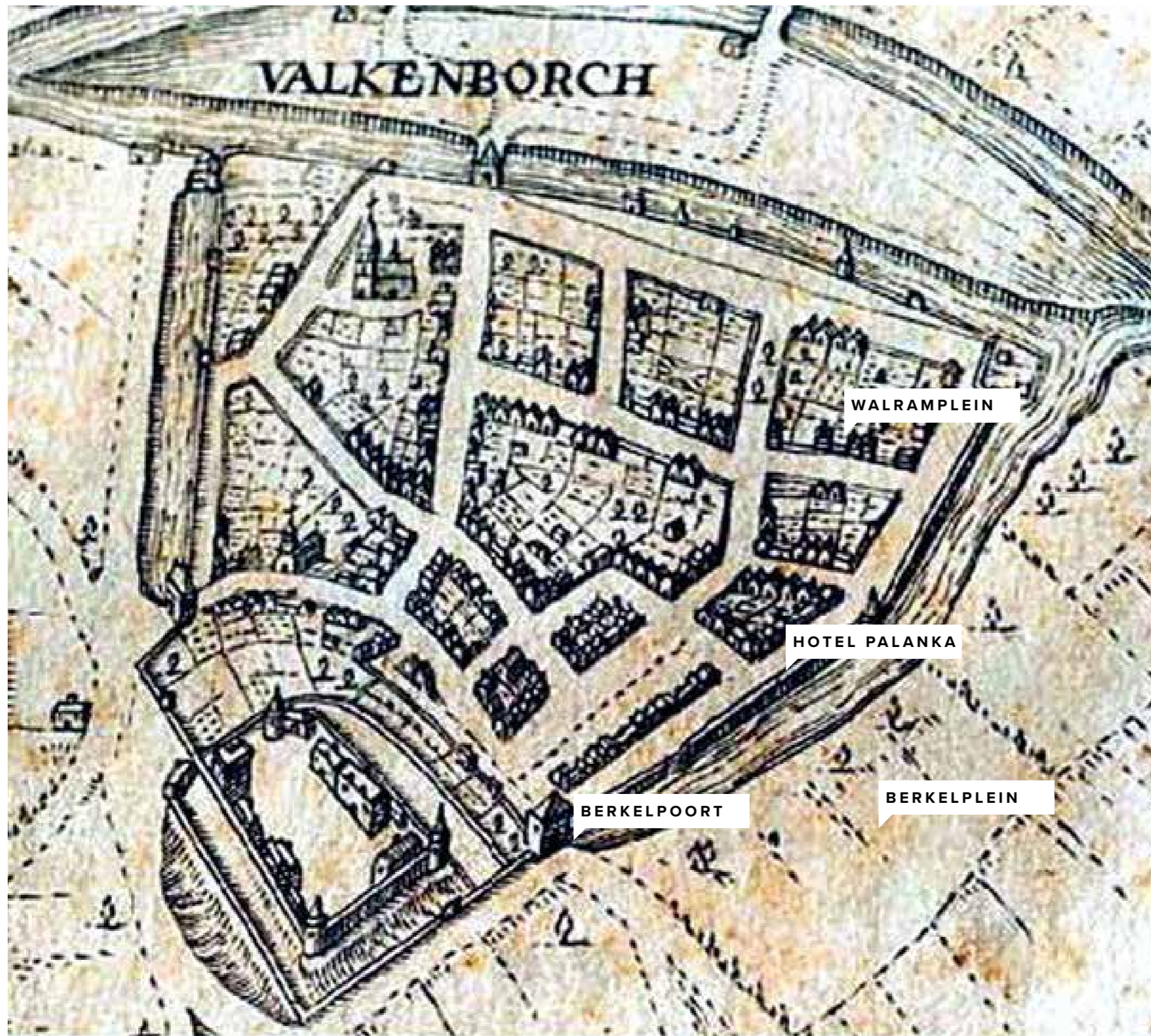


## 2.1 CONTEXT

Het gebied Valkenburg-Oost is een waardevol gebied met een divers ruimtegebruik. Het gebied bestaat uit een stedelijk deel (omgeving Walramplein en Berkelplein) en een landschappelijk deel (Kastelenpark en Geulpark). Het stedelijk deel grenst aan het historisch centrum van Valkenburg en ligt op korte afstand van een aantal toeristische trekpleisters, waaronder de Kasteelruïne, de Wilhelminatoren, de kabelbaan, Kasteel Schaloen, Kasteel Oost en het Sprookjesbos. Het buitengebied van Valkenburg rondom de Geul en de Kleine Geul betreft een recreatief natuurgebied waarin ook een sportlocatie gesitueerd is. Daarnaast zijn er een drietal kastelen in het buitengebied gelegen, te weten Kasteel-Oost, Kasteel Schaloen en Kasteel Genhoes. Verder bevinden zich op de grens tussen het stedelijk en landschappelijk gebied een aantal zorginstellingen: Valkenheim en Oosterbeemd.

### 2.1.1 Landschappelijke context

Het plangebied Valkenburg-Oost ligt in het Limburgs Heuvel-landschap, in het beekdal van de Geul. Dit beekdal is een divers landschap met afwisselende open, weidse graslanden die omkaderd zijn door houtsingels, hagen en hoogstamfruitboomgaarden. Vanuit historisch oogpunt hebben in dit type landschap altijd kastelen, landgoederen en watermolens gestaan; aspecten die in de huidige context nog steeds zichtbaar zijn. De omgeving van Valkenburg-Oost kenmerkt zich naast de stedelijke context door steile hellingen, afbreukwanden en mergelwanden die deels bebost zijn. Menselijke residuen zijn de voormalige groeves en holle wegen op de helling ten zuiden van Valkenburg-Oost. In het Kastelenlandschap zijn de oost-west georiënteerde infrastructurele patronen opvallend. Deze patronen komen deels voort vanuit de ruimtelijke landschapsopbouw. In Valkenburg-Oost kunnen de landschappelijke structuren doorgezet worden tot in de stad. Dit maakt het mogelijk dat de stad onderdeel gaat uitmaken van het landschap, en visa versa.



## 2.2 HISTORISCHE CONTEXT

Sinds de prehistorie is Valkenburg al een kleine nederzetting aan de rivier de Geul. Valkenburg aan de Geul kwam echter pas sinds de middeleeuwen echt tot bloei toen het Kasteel van Valkenburg (de burcht of burg) gevestigd werd. Aan de voet van het kasteel op de heuvel groeide een omwalde nederzetting: het huidige centrum van Valkenburg. Onderdeel van de nederzetting was de stadsmuur met haar verschillende torens ter verdediging voor buitenaf. Om het verdedigingswerk kracht bij te zetten, was rondom de stadsmuur een gracht gelegen die uitmondde in de Geul.

In de huidige context van Valkenburg-Oost zijn nog een aantal historische structuren te herkennen. Onder andere het Walramplein als centraal stadsplein, de stadsmuur op het Walramplein en gelegen onder de locatie van Hotel Palanka, het 'open schootsveld' buiten de stadsmuur oftewel het huidige Berkelplein en de Kasteelruïne zijn overblijfselen vanuit het verleden.



*Nota bene: de cijfers in bovengetoonde afbeelding verwijzen naar historisch belangrijke locaties in Valkenburg. De precieze inhoud van deze locaties is echter niet relevant in het kader van dit algehele boekwerk.*

## 2.3 UITGANGSPUNTEN GEBIEDSVISIE VALKENBURG-OOST

De Gebiedsvisie Valkenburg-Oost, zoals opgesteld in 2021, bestaat uit 25 ambities die richting geven aan de toekomstige ontwikkeling van Valkenburg-Oost. De gebiedsvisie betreft het basisdocument voor het ruimtelijk structuurplan met bijbehorend beeldkwaliteitsplan voor de gebouwde ruimte en de visie beeldkwaliteitsplan voor de onbebouwde ruimte. Het doel was om de 25 ambities uit de gebiedsvisie te vertalen naar specifieke ruimtelijke projectvoorstellen die onderdeel uitmaken van een concreet uitvoeringsprogramma voor Valkenburg-Oost.

De 25 ambities die in de visie tekstueel zijn geformuleerd, zijn ter voorbereiding op het ruimtelijk structuurplan geprojecteerd op de kaart van Valkenburg-Oost (zie hiervoor de kaart op de volgende pagina). De ambities hebben door deze projectie een concrete ruimtelijke vertaling gekregen, oftewel: de ambities zijn 'geland' in het gebied Valkenburg-Oost. Bij deze vertaalslag zijn de 25 ambities opgedeeld in 4 hoofdthema's:

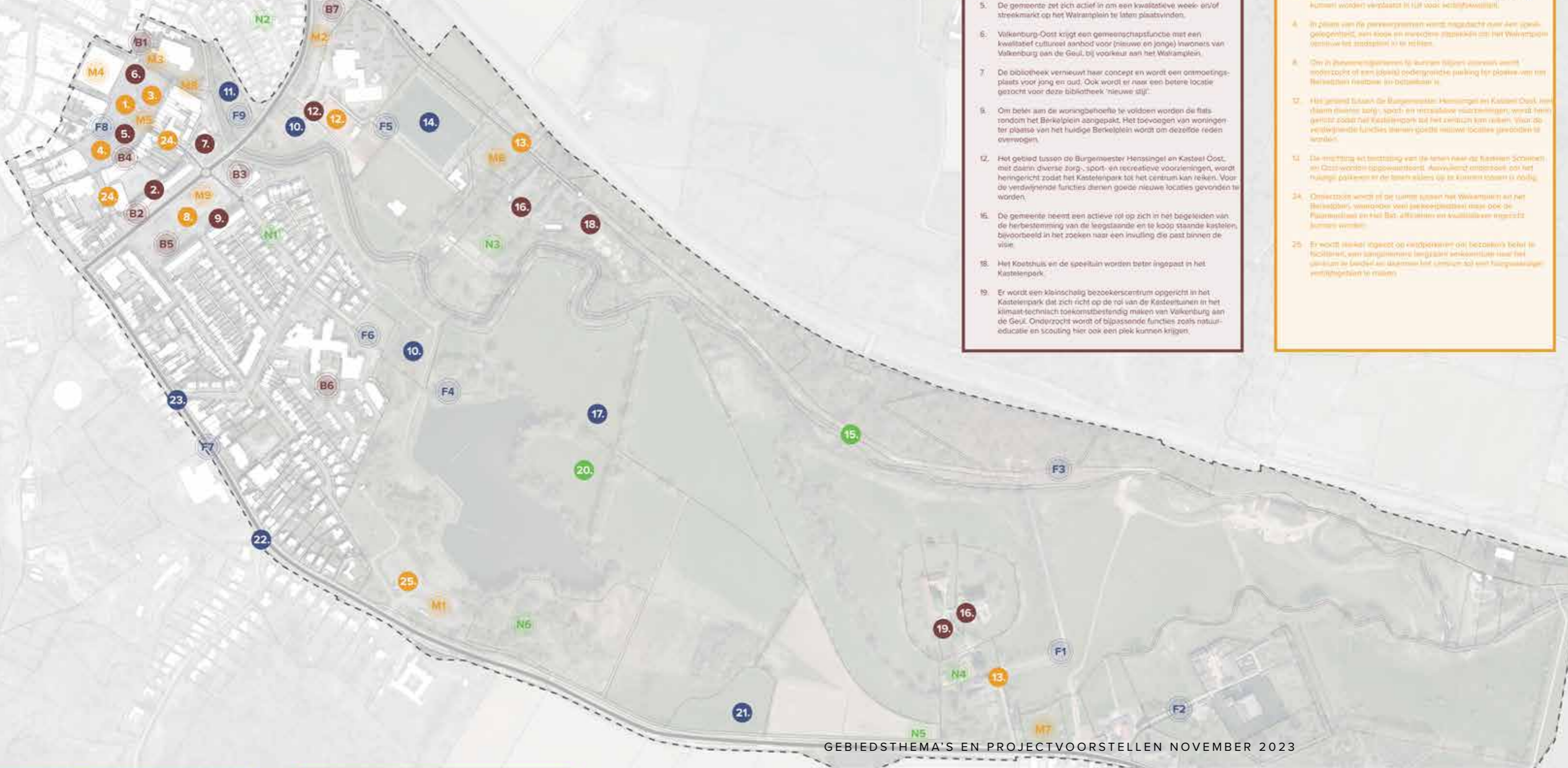
- Bebouwing;
- Mobiliteit en Parking;
- Fiets- en Wandelpaden;
- Natuur en Landschap.

Om nadere invulling te geven aan de ruimtelijke vertaalslag van de 25 ambities, zijn de meeste ambities uit de gebiedsvisie concreet vertaald in projectvoorstellen. De uitwerking van deze projectvoorstellen behoeft verschillende realisatietermijnen; dit afhankelijk van zowel ruimtelijke, planologische als beleidsmatige aspecten. De realisatietermijnen betreffen 3 fasen: korte termijn, middellange termijn en lange termijn. Op korte termijn houdt in dat er binnen 5 jaar (tussen 2024-2029) zichtbare en voelbare veranderingen in Valkenburg-Oost gerealiseerd worden. Op middellange termijn (tussen 5-15 jaar) betekent dat er nader onderzoek vanuit zowel de gemeente, provincie en/of marktpartijen noodzakelijk is om de ontwikkeling tot stand te laten komen. Op lange termijn (langer dan 15 jaar) houdt in dat er een grote onvoorspelbaarheid en een grote afhankelijkheid van extra studies, politieke voorkeuren, marktwerking en beleidsvisies is. Let wel: opgaven op de lange termijn kunnen echter wel de mogelijkheid bieden om op korte termijn deelprojecten te realiseren. Denk hierbij aan quick wins voor delen van de opgaven. Met andere woorden: lange termijn opgaven brengen dus ook op korte termijn verantwoordelijkheden en werkzaamheden met zich mee.

Op basis van de realisatietermijnen zijn voor de deelprojecten op de korte termijn kavelpaspoorten met bijbehorende beeldkwaliteit voor de gebouwde ruimte of visie beeldkwaliteit voor de onbebouwde ruimte opgesteld. Deze kavelpaspoorten en beeldkwaliteitsplannen gelden als richtinggevend toetsingskader waarmee marktpartijen aan de slag kunnen om zo een voortvarende start te maken met de ontwikkeling van Valkenburg-Oost.



## 2.4 GEBIEDSVISIE VALKENBURG-OOST OP DE KAART



- Bebouwing**
2. Waar zich kansen voordoen door sloop of (ver)bouw wordt de oude vesting en het ruimtelijk verschil tussen binnen- en buiten de voormalige muur beter aflesbaar en beleefbaar gemaakt.
  5. De gemeente zet zich actief in om een kwalitatieve week- en/of streekmarkt op het Walramplein te laten plaatsvinden.
  6. Valkenburg-Oost krijgt een gemeenschapshuis met een kwalitatief cultureel aanbod voor (nieuwe en jonge) inwoners van Valkenburg aan de Geul, bij voorkeur aan het Walramplein.
  7. De bibliotheek vernieuwt haar concept en wordt een ontmoetingsplaats voor jong en oud. Ook wordt er naar een betere locatie gezocht voor deze bibliotheek 'nieuwe stijl'.
  9. Om beter aan de woningbehoefte te voldoen worden de flats rondom het Berkelplein aangepakt. Het toevoegen van woningen ter plaats van het huidige Berkelplein wordt om dezelfde reden overwogen.
  12. Het gebied tussen de Burgemeester Henssingel en Kasteel Oost, met daarin diverse zorg-, sport- en recreatieve voorzieningen, wordt heringericht zodat het Kasteelpark tot het centrum kan rekenen. Voor de verdwijnende functies dienen goede nieuwe locaties gevonden te worden.
  16. De gemeente heeft een actieve rol op zich in het begeleiden van de herbestemming van de leegstaande en te loop staande kastelen, bijvoorbeeld in het zoeken naar een invulling die past binnen de visie.
  18. Het Koetshuis en de speeltuin worden beter ingepast in het Kasteelpark.
  19. Er wordt een kleinschalig bezoekerscentrum opgericht in het Kasteelpark dat zich richt op de rol van de Kasteelruinen in het klimaat-technisch toekomstbestendig maken van Valkenburg aan de Geul. Onderzocht wordt of bijpassende functies zoals natuur-educatie en scouting hier ook een plek kunnen krijgen.

- Mobiliteit en Parkeren**
1. Het Walramplein wordt ingericht als aantrekkelijk overstaplocatie voor inwoners van Valkenburg aan de Geul.
  3. Onderzoek wordt gedaan naar mogelijkheden om het Walramplein beter te verbinden met de omgeving.
  4. In plaats van de parkeerplaatsen wordt ingezocht naar een openbaar gebied dat een goede en kwalitatieve overstaplocatie kan worden.
  8. Om in de toekomst beter te kunnen omgaan met de groeiende mobiliteit wordt er gezocht naar een goede oplossing voor de parkeerproblemen in de toekomst.
  12. Het gebied tussen de Burgemeester Henssingel en Kasteel Oost, met daarin diverse zorg-, sport- en recreatieve voorzieningen, wordt heringericht zodat het Kasteelpark tot het centrum kan rekenen. Voor de verdwijnende functies dienen goede nieuwe locaties gevonden te worden.
  14. De inrichting en bestemming van de kasteelruinen van Kasteel Schoneveld en Oost worden opgewaardeerd. Aanvullend onderzoek naar het huidige parkeren en de bestemming van de kasteelruinen is nodig.
  24. Onderzoek wordt gedaan naar mogelijkheden om het Walramplein en het Berkelplein, waaronder voor parkeerplaatsen maar ook de fietsenstallingen en het bus-afhalen en kwantitatief onderzoek kunnen worden.
  25. Er wordt nader ingezet op het verbeteren van de bereikbaarheid van het gebied, met name de bus- en fietsroutes, met name op de huidige verbindingen te maken.

GEBIEDSTHEMA'S EN PROJECTVOORSTELLEN NOVEMBER 2023

- Fiets- en Wandelpaden**
10. Het Kasteelpark (het deel tussen Schin op Geul en Valkenburg met daarin de drie kastelen en hun landgoederen) zal beter toegankelijk worden vanuit het centrum, bij voorkeur ook via de noordzijde van de Geul.
  11. Het Hertenkamp wordt toegankelijk gemaakt en meegenomen in de ontwikkeling van het Kasteelpark.
  14. Voor de tijd dat de sportvelden hier in functie blijven, dienen ze beter ingepast te worden in het Kasteelpark door bijvoorbeeld het verwijderen van (hoge) hagen en hekken en zo gedeeltes publiek toegankelijk te maken.
  17. Het Geulpark wordt ingericht als onderdeel van het Kasteelpark.
  21. Een wandelroute Kasteelpark wordt mogelijk zonder gebruik te hoeven maken van de Provinciale weg N595.
  22. De Neerhem is een markante en waardevolle straat waarvan de kwaliteit en de leefbaarheid beter tot uitdrukking moeten komen.
  23. Het gemotoriseerd verkeer krijgt een gastrol op de Neerhem ten faveure van kwetsbare verkeersdeelnemers. Nieuwe fiets- en wandelroutes kunnen hierin een deel van de oplossing zijn.

- Natuur en Landschap**
15. De zichtbaarheid en beleefbaarheid van de Geul en de diverse kasteelruinen worden verbeterd.
  20. Passend bij de herbestemming wordt het Kasteelpark ingericht als klimaatbestendig (productie)landschap. Hier kan speciale opgedeelte worden zoals het een groot rood klimaatdak (dicht en waar bijvoorbeeld groente en fruit verbouwd wordt (zoals in de vroegere kasteeltuinen)).

	5, 2, 6, 7, 9, 16, 18, 19, 12, 1, 3, 4, 8, 13, 24, 25,	10, 11, 14, 17, 21, 22, 23,	15, 20,	
<b>Thema</b>	Bebouwing	Fiets- en Wandelpaden	Natuur en Landschap	
<b>Opgevoerd</b>	<p>Leen Oud Valkenburgerveld</p> <p>Omgeving Nieuwe Kerk</p> <p>Palankafat, Louis Eliasfat &amp; Thibaltfat</p> <p>Mergel poortgebouwen Berkelplein</p> <p>Omgeving Walramplein Zuid</p> <p>Berkelplein</p> <p>Omgeving Oosterbeemd</p> <p>Tussen sportvelden en Burg. Henssingel</p>	<p>Omgeving K. Schaloven</p> <p>Omgeving K. Geinhoes</p> <p>Oostervoetpad</p> <p>Geulpark oversteek</p> <p>Sportvelden</p> <p>Omgeving Oosterbeemd</p> <p>Neerhem</p> <p>Omgeving Walramplein Zuid</p> <p>Herckenlang</p> <p>Geulpark</p>	<p>Wijk Oosterbeekstraat</p> <p>Wijk Past. Sartoustraat</p> <p>Omgeving K. Oost</p> <p>Omgeving K. Schaloven</p> <p>Oud Valkenburgerveld</p> <p>Herckenlang</p>	<p>Op korte termijn houdt in dat we binnen vijf jaar zichtbare en voelbare veranderingen willen realiseren.</p> <p>Op middellange termijn moeten worden of (3) dat er studies door externe partijen moeten worden uitgevoerd omdat de oplossingsrichting nog niet duidelijk is.</p> <p>Op lange termijn houdt in dat er een grote omroepgebied kan en een grote afwisselbaarheid van extra studies, politieke afwegingen, marktwerking en beleidskeuzes is. Lat wil opgaves op de lange termijn kunnen de mogelijkheid bieden om op korte termijn tijdige projecten te realiseren. Lange termijn opgaves brengen dus ook op korte termijn verantwoordelijkheden met zich mee.</p>



## 2.5 VISIE VRIJETIJDSECONOMIE (VTE): ONDERSTEBOVEN VAN VALKENBURG AAN DE GEUL

Gemeente Valkenburg aan de Geul staat (inter)nationaal bekend als vakantie- en recreatiebestemming. De vrijetijdseconomie “kleurt” de gemeente en zorgt voor een hoog voorzieningenniveau. Echter, anno 2024 staat de gemeente op een kantelpunt, namelijk aan het eind van een productielevenscyclus van toerisme en recreatie zoals Valkenburg deze al jaren kent. De sector staat onder druk en is deels verouderd. Ook inwoners en bezoekers kijken kritisch mee. De wereld verandert snel en toerisme en recreatie veranderen daar in mee. Deze verandering vraagt om een andere blik op én aanpak van de vrijetijdseconomie; een waarbij het niet dient als doel, maar als middel om brede welvaart te creëren.

De Visie Vrijetijdseconomie (VTE) gaat ervan uit dat Valkenburg aan de Geul in 2035 het bruisende toeristische hart van Zuid-Limburg is. De florerende vrijetijdseconomie legt hierbij de basis voor een welvarend en karaktervol Valkenburg aan de Geul waar het prettig verblijven, recreëren, ondernemen, werken én wonen is. In 2035 streeft de gemeente naar een optimale balans tussen een aangename leefomgeving, een gezond en uniek landschap én een sterke economie. Valkenburg aan de Geul is in 2035 dan een plek:

- Waar de vrijetijdseconomie nog steeds de grootste en belangrijkste economische sector is;
- Waar inwoners, ondernemers en bezoekers de voordelen van toerisme en recreatie ervaren;
- Waar inwoners de vrijetijdseconomie een warm hart toedragen;
- Met een hoog voorzieningenniveau en een aantrekkelijke, schone en veilige openbare ruimte;

- Dat duurzaam bereikbaar is en verkeersstromen goed zijn georganiseerd;
- Met een divers en kwalitatief hoogwaardig vrijetijdsaanbod, zoals (dag)recreatie, verblijfsmogelijkheden en evenementen;
- Waar bezoekers en inwoners het hele jaar door gastvrij worden ontvangen;
- Met een gezond ondernemersklimaat dat groeikansen biedt voor ondernemers;
- Waar bezoekers, jong én oud, het hele jaar door verwonderd raken door het Valkenburgse DNA met haar unieke omgevingskwaliteiten, want juist dat maakt de gemeente bijzonder en aantrekkelijk. De groeves (landschap ondergronds), de natuur en de middeleeuwse mergelstad (landschap bovengronds) zijn de grootste trekkers en vormen samen het decor waarop vele culturele en sportieve activiteiten en iconische evenementen plaatsvinden;
- Met een mooie mix tussen het bruisende en levendige centrum van de middeleeuwse mergelstad Valkenburg, het hoogwaardige beleefbare landschap en natuur met haar Geul, mergelgroeves en -wanden en de gezellige dorpskernen met cultuurhistorisch erfgoed.

Om deze visie te bereiken, dienen strategische keuzes te worden gemaakt: keuzes die aansluiten bij de uitgangspunten van *GREEN DESTINATIONS*:



- Kiezen voor beperkte bezoekersgroei: de juiste bezoeker op de juiste plek op het juiste moment. Met inzet op bezoekersmarketing én -management;
- Kiezen voor kwaliteit boven kwantiteit, van enkel méér naar beter. Transformatie van verouderd aanbod en ruimte bieden voor vernieuwing en kwaliteit;
- Uitgaan van de kracht van ons eigen DNA en omgevingskwaliteiten;
- Inzetten op behoud, versterking en beleefbaarheid landschap én erfgoed;
- Inzetten op een aantrekkelijke jaarrond evenementenkalender;
- Het kwalitatief versterken van de openbare ruimte;
- Verbeteren van duurzame bereikbaarheid en verkeersstromen;
- Goede communicatie en stevige samenwerking met inwoners, ondernemers, regio en andere stakeholders;
- Investeren in beleidsontwikkeling, onderzoek en innovatie.

De visie en strategische keuzes voor de vrijetijdseconomie vormen samen het startpunt voor acties, initiatieven en samenwerkingsverbanden. Daarom werkt de gemeente Valkenburg aan de Geul vanaf 2024 samen aan de hand van vijf hoofdthema's:

1. Thema Balans economie-mens-milieu: Een aangenaam Valkenburg aan de Geul;
2. Thema Kwaliteit: Een aantrekkelijk Valkenburg aan de Geul;
3. Thema DNA: Ondersteboven van Valkenburg aan de Geul;
4. Thema Ondernemen: Gastvrij en toekomstbestendig Valkenburg aan de Geul;
5. Thema Mobiliteit: Een bereikbaar Valkenburg aan de Geul.

## 2.6 WATER- EN RIOLERINGSBELEID

De gemeente Valkenburg aan de Geul heeft een gezamenlijke visie opgesteld in de vorm van een Waterketenplan met de samenwerkingsregio Maas en Mergelland. In dit waterplan zijn de gezamenlijke doelen van de gemeenten en de regio opgenomen. Deze doelen zijn op te delen in de volgende vijf thema's:

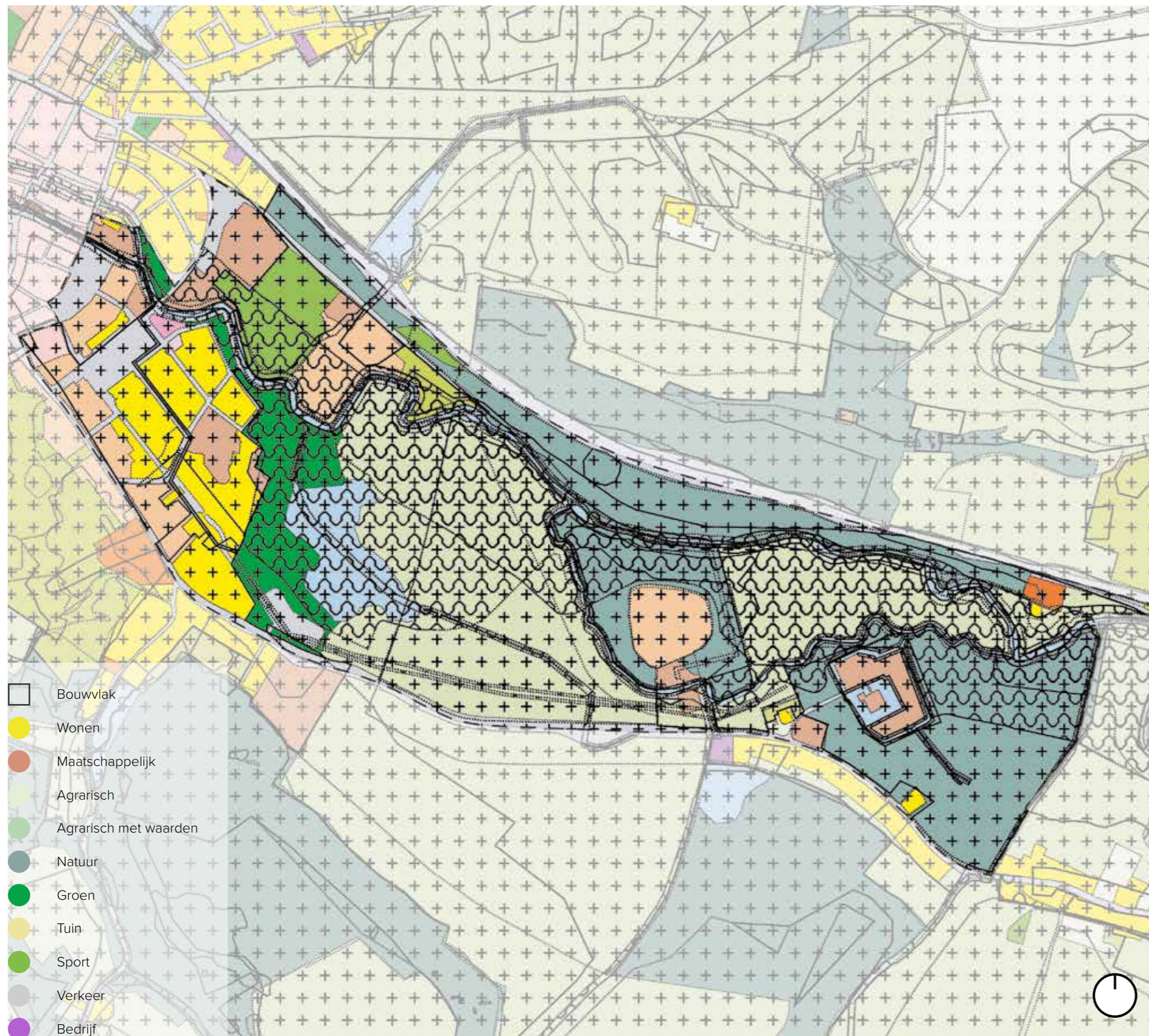
1. Professionele samenwerking: de gemeente Valkenburg aan de Geul zet de samenwerking voort met de buurgemeenten binnen de Regio Maas en Mergelland. Het gezamenlijk uitvoeren van projecten, gegevensbeheer, metingen en berekeningen levert efficiëntie op en zorgt er ook voor dat Valkenburg kan leren van ervaringen van andere gemeenten;
2. De waterketen duurzaam en gezond ontwikkelen (voor mens en natuur): water is van levensbelang, voor onszelf als mens, maar ook voor de flora en fauna. Hiervoor moet het water van voldoende kwaliteit zijn. Daarom heeft de gemeente Valkenburg aan de Geul doelen gesteld op het gebied van (1) het voorkomen van ernstige verontreinigingen in het afvalwater, (2) schoon water zo schoon mogelijk houden en (3) een goede waterkwaliteit nastreven voor de ecologie. Als men het afvalwater zuivert, kan er gelijk van de nood een deugd gemaakt worden en kan afvalwater als grondstof gebruikt worden. De gemeente Valkenburg aan de Geul dient schoon regenwater en vervuild afvalwater zo veel mogelijk gescheiden te houden. Daarnaast onderzoekt de gemeente met het waterschap welke overstorten het beste aangepakt kunnen worden om vervuiling te voorkomen en de KRW-doelen te behalen;



3. Niet te nat en niet te droog: door klimaatverandering wordt het vaker natter of juist langdurig droger. In de waterketen ligt een aantal oplossingen hiervoor. Zo kan gezuiverd afvalwater op sommige plekken een uitkomst bieden in tijden van droogte. Binnen het samenwerkingsverband gaat de gemeente Valkenburg aan de Geul hier (verder) werk van maken. Daarnaast kan er extra berging worden gecreëerd bij reguliere werkzaamheden aan het stedelijk water of aan het bekensysteem. Maar ook op particulier terrein (vaak meer dan 50% van het oppervlak) ligt een groot deel van de oplossing. Daarom wil de gemeente bij nieuwbouw hemelwateropvang op eigen perceel gaan verplichten, en voor bestaand bebouwd gebied de bewoners, woningcorporaties en bedrijven aanmoedigen om meer hemelwater op eigen terrein op te vangen en te infiltreren. Bij nieuwe aanleg van openbare ruimte wordt vanaf nu gerekend met de intensiteit van de neerslag. Hiervoor hanteert men een model met verschillende buien. Landelijk zijn de buien gecategoriseerd naar duur en intensiteit. Landelijke richtlijnen schrijven voor met welke buiten-intensiteit gerekend wordt:
  - a. De gemeentelijke riolering wordt in nieuwe ontwerpen gedimensioneerd op bui 10 (herhalingskans eens per 10 jaar; 35,7 mm binnen 45 minuten) en wordt gecontroleerd op resterende wateroverlastlocaties met een bui die eens in de 100 jaar (132,1 mm binnen twee uur) voorkomt. Hiervoor bekijkt de gemeente of verdere maatregelen mogelijk zijn. Het rioolstelsel is een sluitend geheel en aanpassingen moeten dusdanig afgewogen worden dat het ontwerp doelmatig en duurzaam is;
  - b. Bij herinrichting van het openbaar gebied of bij geheel nieuwe aanleg zet de gemeente zich in dat wateroverlast met lichte schade (oprijvende putdeksels en water boven

de stoepanden) gemiddeld niet vaker dan eens per 2 jaar (standaardbui 8; 19,8mm binnen een uur met de piek achterin de bui) voorkomt. Maatregelen worden gedimensioneerd op een bui die eens per 5 jaar (standaardbui 9; 29,4mm binnen een uur met de piek voorin de bui) voorkomt. Nog hevigere klimaatbuien zullen tot wateroverlast leiden. De gemeente probeert in dat geval de schade te beperken en gaat indien gewenst in overleg met belanghebbenden om gezamenlijk nadere maatregelen te nemen (Klimaatadaptatiespoor).

4. Gezond en voldoende drinkwater: in de waterketen hebben alle partners in meer of mindere mate invloed op de drinkwaterkwaliteit, of althans de bron daarvan. Het is daarom belangrijk dat de gemeente met haar partners in de waterketen gezamenlijke doelen hebben om drinkwaterbronnen te beschermen, zowel qua kwaliteit als dat er voldoende drinkwaterbronnen beschikbaar blijven. Watermaatschappij Limburg wordt op de hoogte gehouden over voorgenomen ontwikkelingen in waterwin- of grondwaterbeschermingsgebieden. Daarnaast worden inwoners en bedrijven gewezen op gevolgen van gebruik van bepaalde middelen zoals PFAS en geneesmiddelen op de kwaliteit van de drinkwaterbronnen. Ook blijft de gemeente wijzen op het belang van zuinig omgaan met drinkwater;
5. Meten-Data-Rekenen: de waterketenzorg wordt doelmatiger, als er kwalitatief goede informatie over de werking van het watersysteem eenvoudig toegankelijk is. Dat begint bij het op orde hebben van de beheergegevens. Daarom streeft de gemeente Valkenburg aan de Geul ernaar dat deze op orde zijn in 2027.



## 2.7 INITIEEL OMGEVINGSPLAN VALKENBURG AAN DE GEUL 2022

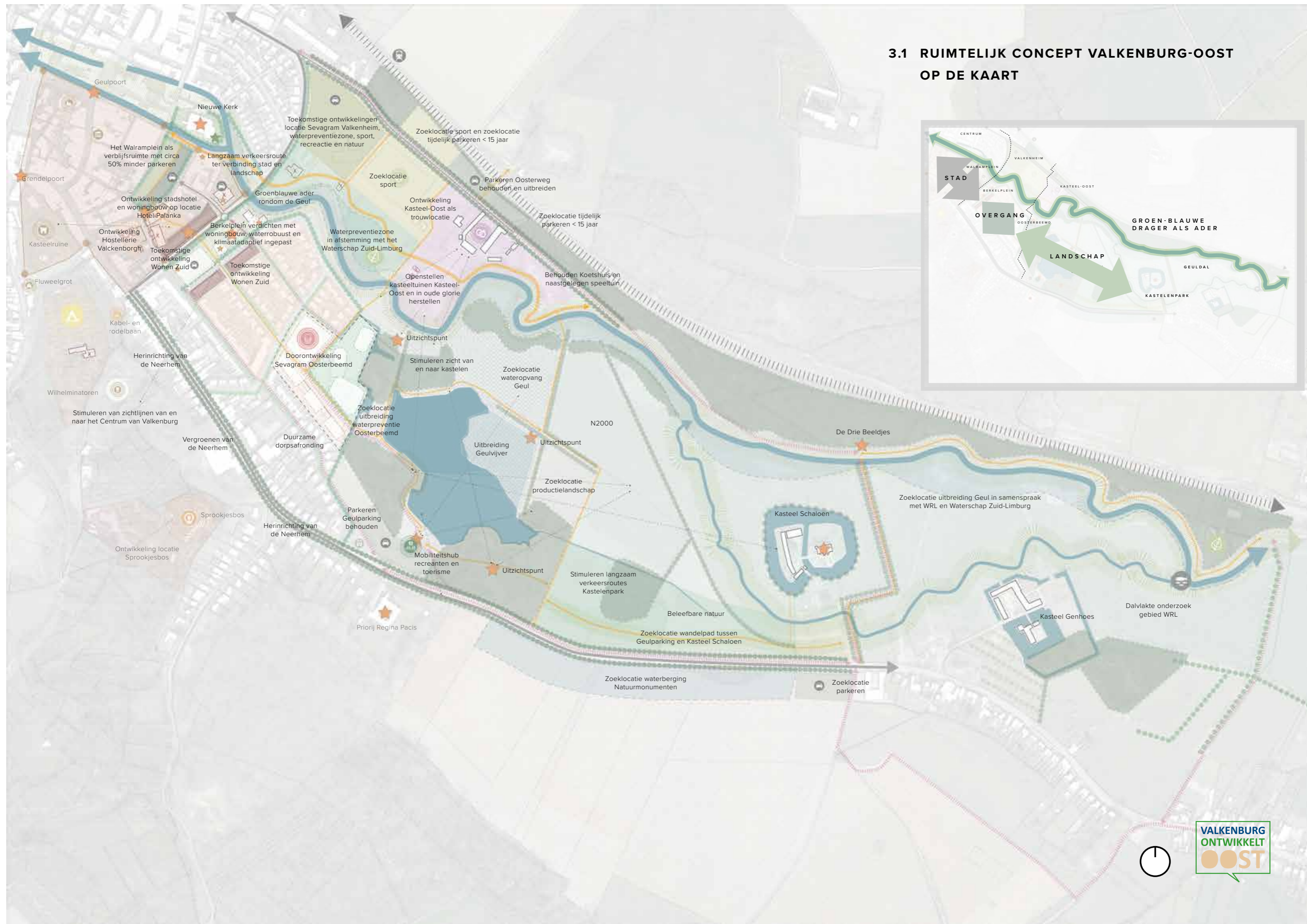
Voor Valkenburg-Oost geldt het Initieel Omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2022, vastgesteld op 11 december 2023. Vanuit het Omgevingsplan gelden onderstaande bouwregels voor het realiseren van hoofdgebouwen binnen de zone “Centrum”. Voor de toekomstige ontwikkelingen in Valkenburg-Oost dienen deze bouwregels gehanteerd, al dan niet herzien te worden.

- Hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan in het bouwvlak;
- Een hoofdgebouw mag ter plaatse van de aanduiding ‘gestapeld’ uitsluitend gestapeld worden gebouwd. Waar geen aanduiding is gegeven, mag uitsluitend vrijstaand, half-vrijstaand of in een rij worden gebouwd;
- Er mogen geen nieuwe woningen worden gebouwd, tenzij het betreft: (a) vervangende nieuwbouw, of (b) nieuw te realiseren woningen ter plaatse van de aanduiding ‘maximum aantal wooneenheden’ met dien verstande dat het aantal te realiseren woningen niet meer mag bedragen dan is aangegeven door middel van de aanduiding ‘maximum aantal wooneenheden’;
- Het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan aangegeven ter plaatse van de aanduiding ‘maximum aantal bouwlagen’. Voor zover geen maximum aantal is gegeven is 2 het maximum toegelaten aantal bouwlagen;
- De oppervlakte van de eerste bouwlaag van het bestaand hoofdgebouw mag achter de achtergevel worden uitgebreid met maximaal 50%;
- De inhoud van een grondgebonden woning moet minimaal 200 m<sup>3</sup> en mag maximaal 1000 m<sup>3</sup> bedragen;
- De inhoud van een gestapelde woning moet minimaal 175 m<sup>3</sup> en mag maximaal 600 m<sup>3</sup> bedragen;
- De gebruiksoppervlakte van een gestapelde woning moet minimaal 83 m<sup>2</sup> bedragen.



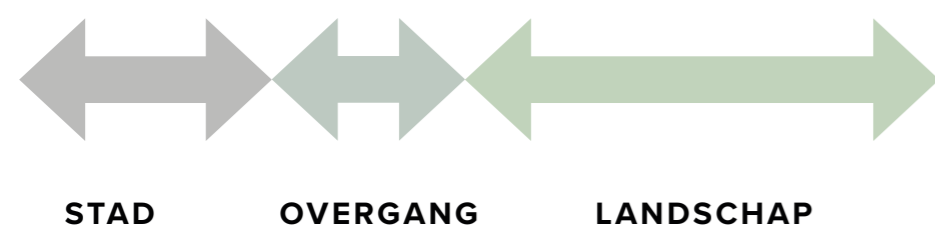
### 3. RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VALKENBURG-OOST

### 3.1 RUIMTELIJK CONCEPT VALKENBURG-OOST OP DE KAART



### 3.2 RUIMTELIJK CONCEPT VALKENBURG-OOST

Het concept voor het gebied Valkenburg-Oost is om stad en landschap beter met elkaar te integreren, oftewel: de overgang van stad naar landschap, of andersom, ruimtelijk gezien te verbeteren én beter herkenbaar te maken. In de huidige context van Valkenburg-Oost is het vanuit het centrum namelijk lastig zichtbaar en ervaarbaar dat op korte afstand van de stedelijke kern een landschappelijk Kastelenpark is gelegen. Tevens zijn de entrees tussen het centrum en het Kastelenpark onduidelijk afleesbaar in de ruimtelijke structuur van Valkenburg-Oost. De ruimtelijke kwaliteiten van Valkenburg-Oost worden in de huidige context onvoldoende benut. Het stimuleren van de overgang tussen stad en landschap biedt kansen om de ruimtelijke kwaliteit én beleefbaarheid van zowel het stedelijk als landschappelijk gebied toekomstig sterk te verbeteren.



Ter stimulatie van de overgang tussen stad en landschap is het gebied Valkenburg-Oost conceptueel opgedeeld in 3 delen: het stedelijk deel rondom het historische centrum van Valkenburg (I), het landschappelijke deel, oftewel het Kastelenpark (II), en het gebied dat hier tussenin ligt, oftewel het overgangsgebied (III). Het stedelijk deel bestaat uit het gebied rondom het Walramplein en het Berkelplein. Binnen dit gebied vormt de Burgemeester Henssingel vanuit ruimtelijk oogpunt een duidelijke overgangs-as tussen stad en landschap. Om deze overgang tussen het historische centrum en het landschap kracht bij te zetten, wordt ter plaatse van het Berkelplein een 'eigentijdse' stadsmuur geïntroduceerd in de vorm van nieuwe woningbouw die een wand vormt ten noordwesten van het Berkelplein. In de

architectuur van deze nieuwe bebouwing wordt een verwijzing gemaakt naar de oude stadsmuur die ter plaatse van de locatie van Hotel Palanka aanwezig is geweest en die in het verleden de overgang en grens vormde tussen de stad en het landschap. Vanuit ruimtelijk oogpunt dient de nieuwe bebouwing een architectonische, doch geabstraheerde verwijzing naar de oude stadsmuur te maken. Achter de 'nieuwe stadsmuur' heelt het bestaande stedelijk weefsel aan. Daarnaast is er ruimte voor de ontwikkeling van nieuwe woningbouw op delen van de locaties van Hotel Palanka en de Hostellerie Valckenborgh.

De overgang tussen stad en landschap wordt verder vormgegeven door de twee nieuwe woningbouwblokken die op de koppen van de Thibaltstraat, de Oosterbeekstraat en de Louis Eliasstraat worden geïntroduceerd. Deze blokken vormen enerzijds de afzoming van de bestaande woonwijk rondom voorgenoemde straten. Anderzijds vormen zij ook een wand naar het Berkelplein, waar een nieuw en eigentijds woonmilieu wordt ontwikkeld. Qua vormtaal en architectuur zullen de nieuwbouwblokken aansluiting zoeken bij de ruimtelijke karakteristieken van de woningen in de wijk rondom de Oosterbeekstraat. Hiertoe is er voor gekozen om de blokken op te trekken uit wit gevelmateriaal. De wandvormige blokken aan het Berkelplein worden op de gronden van woningbouwcorporatie Wonen Zuid ontwikkeld. Beide blokken zullen sociale woningbouw blijven betreffen.

Op het Berkelplein ontstaat - tussen beide nieuwe 'wanden' - ruimte voor de ontwikkeling van een nieuw en eigentijds woonmilieu. Het concept voor deze ruimte - dat vroeger een open schootsveld was - is om nieuwe woningbouw klimaatadaptief en waterrobuust in te passen; oftewel om woningbouw te ontwikkelen in een groenblauw Geullandschap. Voor de

ontwikkeling van deze nieuwe woningbouw is de voorwaarde dat de eerste woonlaag op een opgetilde plint komt te liggen (circa 1,0-1,5 meter opgetild maaiveld). De reden hiervoor betreft de hoogwaterproblematiek die in Valkenburg aan de orde is, waarbij het risico op overstromingen van woonfuncties sterk in acht genomen dient te worden. Kortom, de functie wonen op het maaiveld is dus uitgesloten. Wel kunnen op maaiveldniveau andere economisch-maatschappelijke functies worden ontwikkeld, echter zal de definitieve functionele invulling van de plinten op maaiveld in de vervolgfase nader worden gedefinieerd.

De woningbouw die op het Berkelplein haar intrede zal doen, wordt vormgegeven middels een atypische architectuur, op een opgetilde plint en omgeven door een groen-blauwe omgeving. Een onderliggend concept is om op het Berkelplein de zogenoemde nieuwe 'heuvels van Valkenburg' te ontwikkelen, echter dan in de vorm van een aantal woningbouwblokken. Om het heuvelslandschap te benadrukken, dienen de bouwhoogtes van de nieuwbouwblokken op het Berkelplein te variëren in bouwhoogtes. Bij de keuze voor de maximale bouwhoogtes is rekening gehouden met verschillende zichtlijnen, waaronder een zichtlijn van het Berkelplein naar de Wilhelminatoren, een zichtlijn vanaf de Oosterbeemd naar het Berkelplein (of visa versa), een zichtlijn van het Berkelplein naar het Kastelenpark en de Geul en een zichtlijn van het centrum naar het Berkelplein (zie voor een nadere toelichting op de gekozen bouwhoogtes ook hoofdstuk 4 van dit boekwerk). Het parkeren op en rondom het Berkelplein zal zowel gestapeld als verdiept worden opgelost. Zie hiervoor ook de nadere toelichting over parkeren in dit boekwerk.

Ten noorden van de Geul - op de locatie van Sevagram Valkenheim - zal vanaf 2040 de sport-accommodatie verder ontwikkeld worden. Daarnaast dient er in deze zone ruimte te zijn voor de inpassing van maatregelen tegen de waterproblematiek in Valkenburg, oftewel mogelijk een verbreding van de oevers van de Geul. Over de precieze inkleding van de watermaatregelen dient met WRL en het Waterschap Limburg afstemming te zijn. Om in het gebied beide functionaliteiten - zowel ruimte voor water als ruimte voor sport - inbedding te geven, dient Sevagram Valkenheim uit het gebied te amoveren vanaf 2040. Om de overgang tussen stad en landschap ook ter plaatse van de Burgemeester Henssingel en de Oosterweg kracht bij te zetten, dient het nieuw te ontwikkelen parkeren half verdiept opgelost te worden onder het nieuwe sportveld. De padel- en tennisbanen worden, gezien geluids- en lichtoverlast, verplaatst naar de zone parallel aan het spoor. Dit ten gunste van de ruimte voor de watermaatregelen rondom de Geul, evenals de kans om de entree naar het Kastelenpark te verbreden en daarmee dus de verbinding tussen stad en landschap te stimuleren.

De verbinding tussen het centrum van Valkenburg en het Kastelenpark wordt ook gestimuleerd door een nieuwe langzaam verkeersroute tussen het Walramplein, het Hertenkamp en het Kastelenpark aan te zetten. Om de verbinding goed tot uiting te laten komen, dient de locatie Achter de Erke te worden geamoveerd uit het gebied. Voor de maatschappelijke functie die door Achter de Erke ingevuld wordt, zal toekomstig elders een locatie gezocht moeten worden. Gezien huidige contracten, zal dit pas vanaf 2040 aan de orde zijn.

Voor Kasteel-Oost geldt op korte termijn een transformatie naar trouwaccommodatie. Vanuit de koopovereenkomst (2024) is voorgeschreven dat parkeren op eigen terrein moet worden

opgelost, zonder dat daarbij de bestaande beek op het terrein wordt aangetast (deze dient voor waterberging afkomstig van de noordelijk gelegen heuvels/flanken). In de koopovereenkomst is tevens voorgeschreven dat de Kasteeltuinen behorende tot Kasteel Oost toegankelijk moeten blijven voor passanten en recreanten. Verder dienen zowel het gebouw als de tuinen weer in oude glorie hersteld te worden. De horecafunctie in het Koetshuis, evenals de naastgelegen speeltuin, blijven bij de planontwikkeling voor Kasteel-Oost behouden.

Het terrein van Sevagram Oosterbeemd wordt doorontwikkeld als zorglocatie met daarbij een community-care concept. Het uitgangspunt hierbij is dat zowel de huidige functie van de Sevagram zorglocatie Oosterbeemd wordt samengevoegd met de huidige functie van Sevagram Valkenheim (na 2040). Toekomstig zullen verschillende vormen van zorg gezamenlijk worden ingebed op de locatie Oosterbeemd. Hoe de stedenbouwkundige uitwerking van de locatie Oosterbeemd er in de toekomst precies komt uit te zien, zal in een latere fase van de projectontwikkeling nader worden bepaald en worden uitgewerkt; tevens in afstemming met Sevagram, Wonen Zuid en de Gemeente Valkenburg aan de Geul. Rondom de zorglocatie wordt al wel de bestaande waterloop verbreed zodat er een 'gracht' rondom de zorglocatie komt te liggen.

Deze ingreep wordt gedaan ter risicopreventie van het water van de Geul. Daarnaast dient de toekomstige bebouwing op het Sevagram terrein op een verhoogd maaiveld te worden ingebed (terpen). Ter stimulatie van het langzaam verkeer tussen het centrum en de Geulparking en Kastelenpark wordt over de locatie Oosterbeemd een langzaam verkeersroute geïnitieerd. Deze route vormt tevens de grens van het stedelijk weefsel van Valkenburg. Door de langzaam verkeersroute over het terrein

van Oosterbeemd, zal de zorglocatie openbaar toegankelijk worden; iets dat de communitycare gedachte voor het zorgterrein en de aangrenzende bestaande woonwijk ten goede komt.

In het Kastelenpark, en rondom de Geulvijver, worden verschillende wandel- en fietspaden geïnitieerd ter verbetering van het langzaam verkeersnetwerk. De Geulparking dient hierbij als centrale uitvalsbasis. Op/naast de parkeerplaats is tevens ruimte voor de ontwikkeling van een mobiliteitshub. Maatregelen rondom de Geul dienen in nader overleg met het Waterschap Limburg als WRL te worden afgestemd; dit ook in relatie tot het Dalvlakteonderzoek door WRL (2024-2027).



CONCEPT: DE GEUL ALS GROENBLAUWE ADER, MET AAN WEERSZIJDEN GROENBLAUWE OPENBARE PLEKKEN: HET GROENBLAUWE 'KRALENSNOER' VAN VALKENBURG

### 3.3 RUIMTELIJK CONCEPT VALKENBURG OOST IN DUURZAME DOORSNEDEN

Het concept 'van stad naar landschap' is in een tweetal doorsneden voor Valkenburg-Oost als principe weergegeven. Zichtbaar is hoe het stedelijk deel, via een overgangszone, overgaat naar het landschappelijk deel van Valkenburg-Oost. In de doorsneden (A-A' en B-B') is tevens weergegeven op welke wijze met de zes duurzaamheidsthema's dient te worden omgegaan. Zowel voor het stedelijk deel, het landschappelijk deel als de overgangszone dient in de toekomstige ontwikkeling van Valkenburg-Oost met de zes duurzaamheidsthema's rekening te worden gehouden; elk op een eigen manier.

De zes duurzaamheidsthema's betreffen:

1. Mobiliteit
2. Biodiversiteit
3. Inclusiviteit / collectiviteit
4. Energie
5. Gezondheid en klimaatadaptatie
6. Materiaal bewust

In het overzicht hiernaast zijn per thema aspecten opgenomen die in de planontwikkeling voor Valkenburg-Oost ingebed worden ter stimulatie van het ontwikkelen van een duurzame en toekomstbestendige leefomgeving. De aspecten die per thema zijn benoemd, zijn in volgorde willekeurig opgesomd en behoeven geen te volgen rangorde. In de doorsneden op de volgende pagina's zijn de weergegeven aspecten visueel gemaakt. Verder wordt in de doorsneden voor Valkenburg-Oost een onderscheid gemaakt tussen de situatie voor 2040 en de uiteindelijke toekomstige situatie voor Valkenburg-Oost, oftewel na 2040.

#### Duurzaamheidsthema 1: Mobiliteit

Binnen het duurzaamheidsthema mobiliteit focust de gemeente Valkenburg aan de Geul zich op de volgende aspecten:

- 1a. Laden elektrische auto's;
- 1b. Snelheidsremmende maatregelen;
- 1c. Adequate routeverwijzingen;
- 1d. Prioriteit langzaam verkeer;
- 1e. Uitnodigen tot bewegen;
- 1f. Veilige looproutes;

#### Duurzaamheidsthema 2: Biodiversiteit

Binnen het duurzaamheidsthema biodiversiteit focust de gemeente Valkenburg aan de Geul zich op de volgende aspecten:

- 2a. Gevarieerde flora en fauna;
- 2b. Nestkasten;
- 2c. Groene gevels en daken;
- 2d. Maximaal vergroenen;
- 2e. Stimuleren biodiversiteit;
- 2f. Schuilpleinen en/of -daken;

#### Duurzaamheidsthema 3: Inclusiviteit / collectiviteit

Binnen het duurzaamheidsthema inclusiviteit en collectiviteit focust de gemeente Valkenburg aan de Geul zich op de volgende aspecten:

- 3a. Gezamenlijke activiteit en ontmoeting;
- 3b. Goede toegankelijkheid, ook voor mindervaliden;
- 3c. Deelmobiliteit;
- 3d. Behouden en versterken historie;

#### Duurzaamheidsthema 4: Energie

Binnen het duurzaamheidsthema energie focust de gemeente Valkenburg aan de Geul zich op de volgende aspecten:

- 4a. Zonnepanelen;
- 4b. Warmte- en koudeopslag;

#### Duurzaamheidsthema 5: Gezondheid en klimaatadaptatie

Binnen het duurzaamheidsthema gezondheid en klimaatadaptatie focust de gemeente Valkenburg aan de Geul zich op de volgende aspecten:

- 5a. Waterbuffering op/aan gebouwen;
- 5b. Infiltratie en berging van regenwater (afkomstig van verharde oppervlakken) in de openbare ruimte);
- 5c. Geuloever verbreden voor waterberging;
- 5d. Verkoeling door groen en water (hittestress minimaliseren);
- 5e. Minimaliseren van verharde oppervlakken;
- 5f. Bebouwing op een opgetilde plint of verhoogd maaiveld;
- 5g. Optimaal woon- en leefklimaat ontwikkelen;

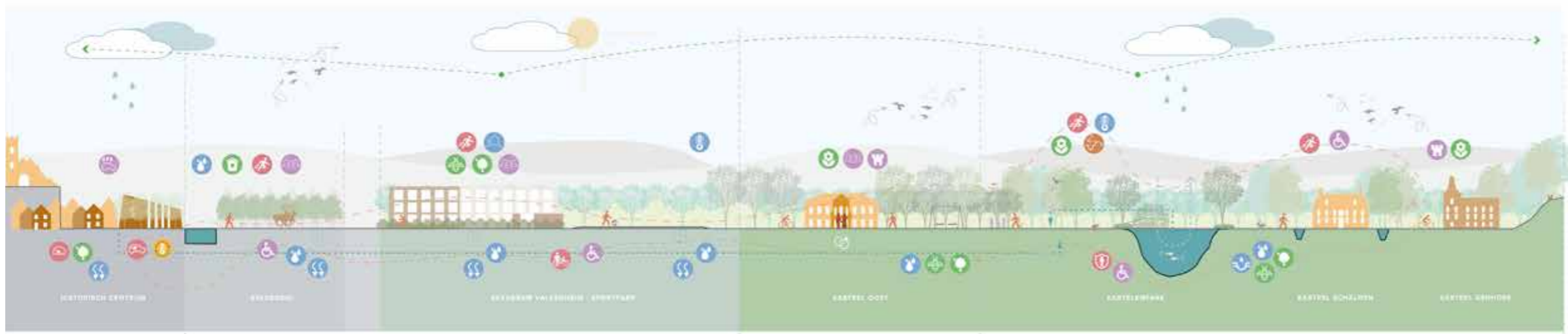
#### Duurzaamheidsthema 6: Materiaal bewust

Binnen het duurzaamheidsthema materiaal bewust focust de gemeente Valkenburg aan de Geul op de volgende aspecten:

- 6a. Gesloten grondbalans;
- 6b. Circulair bouwen;
- 6c. Houtbouw.



# DUURZAME DOORSNEDEN VALKANBURG OOST



DOORSNEDE A-A' - KORTE TERMIJN EN MIDDELLANGE TERMIJN (TOT 2040)

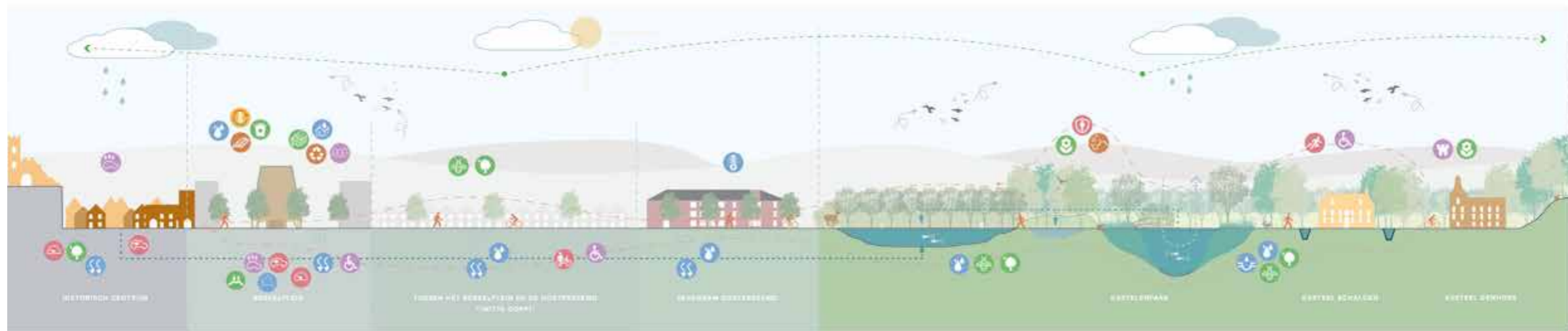


DOORSNEDE A-A' - LANGE TERMIJN (NA 2040)

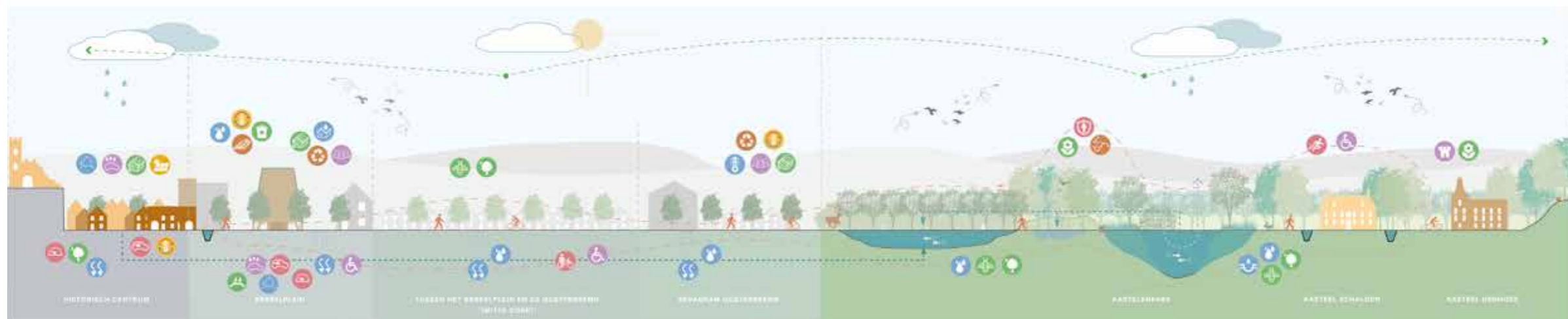
- Thema mobiliteit**
  - Laden elektrische auto's
  - Snelheidsremmende maatregelen
  - Prioriteit langzaam verkeer
  - Uitnodigen tot bewegen
  - Veilige looproutes
- Thema biodiversiteit**
  - Gevarieerde flora en fauna
  - Nestkasten
  - Groene gevels en daken
  - Maximaal vergroenen
  - Stimuleren biodiversiteit
- Thema inclusiviteit / collectiviteit**
  - Gezamenlijke activiteit en ontmoeting
  - Goede toegankelijkheid, inclusief voor mindervaliden
  - Deemobiliteit
  - Behouden en versterken historie
- Thema energie**
  - Zonnepanelen
  - Warmte en koudeopslag
- Thema gezondheid en klimaatadaptatie**
  - Waterbuffering op/aan gebouwen
  - Geuloever verbreden voor waterberging
  - Verkoeling door groen en water
  - Waterbuffering openbare ruimte
  - Minimaliseren verharde oppervlakken
  - Bebouwing op verhoogd maaiveld
- Thema materiaal bewust**
  - Gesloten grondbalans
  - Circulair bouwen
  - Houtbouw



# DUURZAME DOORSNEDEN VALKANBURG OOST



DOORSNEDE B-B' - KORTE TERMIJN EN MIDDELLANGE TERMIJN (TOT 2040)



DOORSNEDE B-B' - LANGE TERMIJN (NA 2040)

## Thema mobiliteit

- Laden elektrische auto's
- Snelheidsremmende maatregelen
- Prioriteit langzaam verkeer
- Uitnodigen tot bewegen
- Veilige looproutes

## Thema biodiversiteit

- Gevarieerde flora en fauna
- Nestkasten
- Groene gevels en daken
- Maximaal vergroenen
- Stimuleren biodiversiteit

## Thema inclusiviteit / collectiviteit

- Gezamenlijke activiteit en ontmoeting
- Goede toegankelijkheid, inclusief voor mindervaliden
- Deelmobiliteit
- Behouden en versterken historie

## Thema energie

- Zonnepanelen
- Warmte en koudeopslag

## Thema gezondheid en klimaatadaptatie

- Waterbuffering op/aan gebouwen
- Geuloever verbreden voor waterberging
- Verkoeling door groen en water
- Waterbuffering openbare ruimte
- Minimaliseren verharde oppervlakken
- Bebouwing op verhoogd maaiveld

## Thema materiaal bewust

- Gesloten grondbalans
- Circulair bouwen
- Houtbouw



### 3.4 RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VISIEBEELD NA 2040



### 3.5 RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VISIEBEELD NA 2040, TOELICHTING PER DEELGEBIED

Het concept voor de toekomstige ontwikkeling van het gebied Valkenburg-Oost is om stad en landschap beter met elkaar te integreren, oftewel de overgang van stad naar landschap, of andersom, ruimtelijk gezien te verbeteren én beter herkenbaar te maken. Dit concept is in bovengetoond ruimtelijk structuurplan opgetekend voor vier verschillende deelgebieden binnen Valkenburg-Oost:

1. De omgeving Walramplein & Berkelplein;
2. De omgeving van Sevagram Oosterbeemd en de Geulvijver;
3. De omgeving van het Kastelenpark;
4. De omgeving van Sevagram Valkenheim, de sport-accommodatie en Kasteel-Oost;

Nevenstaand en op de volgende pagina's worden per deelgebied de belangrijkste ontwikkelingen benoemd. De volgorde waarin deze ontwikkelingen zijn benoemd, is nog willekeurig. Een volgordelijke prioritering voor de ontwikkelingen is hierbij nog niet opgenomen.



INDICATIE DEELGEBIEDEN VALKENBURG-OOST

#### Deelgebied 1: De omgeving Walramplein & Berkelplein

In de omgeving van het Walramplein en Berkelplein vinden de volgende ontwikkelingen plaats:

1. Ontwikkeling van een Medisch Centrum in de Nieuwe Kerk:
  - 1a. Inclusief de ontwikkeling van parkeren voor zowel medewerkers, bezoekers, spoedartsen als mindervaliden;
  - 1b. Inclusief logistieke doeleinden;
2. Herinrichting van het Walramplein:
  - 2a. Uitgaande van circa 50% minder parkeren;
  - 2b. Meer vergroening op het Walramplein;
  - 2c. Ontwikkeling van een verblijfsplek ter zijde van Hotel Voncken en de ontwikkelingen van Hostellerie Valckenborgh en Hotel Palanka;
  - 2d. Plaatsing van een geldmaat;
  - 2e. Plaatsing van een fietsenstalling;
  - 2f. Ruimte voor behoud kleinschalige evenementen;
  - 2g. Ruimte voor waterberging op het Walramplein;
  - 2h. Met het behoud van bestaande bomen en groen;
  - 2i. Met het behoud van de historische stadsmuur;

3. Ontwikkeling stadshotel en woningbouw op de gronden van Hotel Palanka:

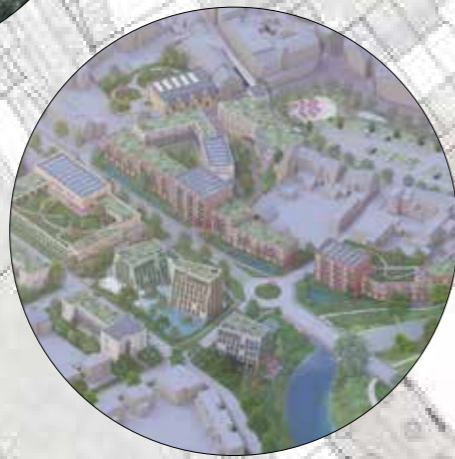
- 3a. Ontwikkeling van een stadshotel aan het Walramplein;
- 3b. Ontwikkeling van woningbouw; gestapeld en/of grondgebonden;
- 3c. Ontwikkeling commercieel-maatschappelijke plint ter zijde van het Walramplein; ten gunste van sociaal domein;
- 3d. Ontwikkeling entree hotel of horeca in plint op hoek Palankastraat en het Walramplein;
- 3e. Woningbouw op een opgetilde plint; verhoogd maaiveld van circa 1,0-1,5 meter;
- 3f. Half-verdiept parkeren voor hotelgasten en bewoners (circa 1,5-2,0 meter);
- 3g. Ontwikkeling van een collectief binnengebied; publiek toegankelijk, vergroend en half-verhoogd;
- 3h. Ontwikkeling klimaatadaptief en waterrobuust;

4. Ontwikkeling van een hotel en woningbouw op de gronden van Hostellerie Valckenborgh:

- 4a. Ontwikkeling woningbouw aan Palankastraat;
- 4b. Woningbouw op een opgetilde plint; verhoogd maaiveld van circa 1,0-1,5 meter;
- 4c. Behouden pand en functie hotel aan Hovetstraat;
- 4d. Half-verdiept parkeren voor bewoners en hotelgasten (circa 1,5-2,0 meter);
- 4e. Ontwikkeling collectieve daktuin, privaat;
- 4f. Ontwikkeling klimaatadaptief en waterrobuust;

5. Sloop-nieuwbouwontwikkeling van de Berkelflats, in eigendom van Wonen Zuid:
- 5a. Sloop-nieuwbouwontwikkeling sociale woningbouw;
  - 5b. Ontwikkeling van een eigentijdse ‘stadsmuur’, bestaande uit woningbouw;
  - 5c. Verwijzing naar de oude stadsmuur middels architectuur (onder andere door toepassing torens, hoogteverschillen in massaopbouw en robuuste plint met bogenarchitectuur);
  - 5d. Aanduiding van de overgang tussen ‘stad en landschap’;
  - 5e. Woningbouw op een opgetilde plint; half verhoogd maaiveld van circa 1,0-1,5 meter;
  - 5f. Ruimte voor waterbergingsopgave middels wadi’s: voortzetting Geullandschap;
6. Ontwikkeling van een eigentijds woonmilieu op het Berkelplein en aan de Geul:
- 6a. Inbedding van 3 woonblokken op het Berkelplein en op de locatie van HLB Van Daal (sloop-nieuwbouw);
  - 6b. Nieuwe woningbouw klimaatadaptief en water-robuust ingepast;
  - 6c. Woningbouw ingebed in een groenblauwe omgeving;
  - 6d. Wonen op een opgetilde plint: woonfunctie niet op maaiveldniveau;
- 6e. Parkeren gestapeld (2 lagen) opgelost; mogelijk 1 laag verdiept parkeren noodzakelijk;
- 6f. Parkeren uit het zicht: omzoomd middels woningbouw en commerciële/maatschappelijke plint;
- 6g. Ruimte voor waterbergingsopgave middels wadi-landschap: bouwblokken in wadi-landschap gelegen;
- 6h. Waterberging omgeving (hemelwateropvang en afstroom vanaf de omliggende heuvels);
- 6i. Wateroverlast en -stuwing op bestaande wijk rondom de Oosterbeekstraat voorkomen: geen half verhoogd maaiveld toepassen;
- 6j. Architectuur nieuwe woningbouwblokken atypisch van vorm;
- 6k. Woningbouwblokken vormen in architectuur één totaal ensemble: herkenbaar woonmilieu;
- 6l. Gemixt segment: sociaal, middelduur en duur;
- 6m. Open landschap ter verwijzing naar historisch open schootveld op deze locatie;
- 6n. Ontwikkeling hoogteaccent op Berkelplein; ter oriëntatiepunt in Valkenburg-Oost (zichtpunt vanaf het Kastelenpark, centrum, de Oosterbeemd en de Wilhelminatoren);
7. Sloop-nieuwbouwontwikkeling van de flats van Wonen Zuid aan de Louis Eliasstraat en de Thibaltstraat:
- 7a. Sloop-nieuwbouwontwikkeling sociale woningbouw;
- 7b. In ontwikkeling woningbouwblokken gebruikmaken van het natuurlijk hoogteverschil;
- 7c. Parkeren op eigen terrein; deels onder de nieuwe woningbouwblokken; gebruikmaken van het natuurlijk hoogteverschil;
- 7d. Architectuur opgetrokken in witte gevels; in aansluiting op de ruimtelijke karakteristieken van de aangrenzende woningbouw in de wijk rondom de Oosterbeekstraat;
8. Sloop-nieuwbouwontwikkeling op de huidige bibliotheeklocatie:
- 8a. Sloop-nieuwbouw van de bibliotheek locatie;
  - 8b. Ontwikkeling van woningbouw; gestapeld;
  - 8c. Ontwikkeling van gestapeld parkeren (3 lagen);
  - 8d. Verwijzing naar de oude ‘stadsmuur’ middels architectuur (onder andere door toepassing torens, hoogteverschillen in massaopbouw en robuuste plint met bogenarchitectuur);
  - 8e. Architectuur in samenspraak met ontwikkeling Berkelflats van Wonen-Zuid ten noordwesten van het Berkelplein (zie punt 5 van deze opsomming);
  - 8f. Aanduiding overgang tussen ‘stad en landschap’;
  - 8g. Accenten / torens aan de Geul en rondom Het Bat: ter verwijzing naar de historie (stadsmuur) en ter oriëntatiepunt.

**VISIEBEELD DEELGEBIED 1:  
OMGEVING WALRAMPLEIN & BERKELPLEIN  
(NA 2040)**



\* Nota bene  
Bovenstaande 3D visualisaties geven een denkrichting voor de toekomstige vormgeving van Valkenburg-Oost weer. De impressies tonen daarmee nog geen definitief ruimtelijk ontwerp.



## Deelgebied 2: De omgeving van Sevagram Oosterbeemd en de Geulvijver

In de omgeving van Sevagram Oosterbeemd en de Geulvijver vinden de volgende ontwikkelingen plaats:

1. Doorontwikkeling Sevagram Oosterbeemd als zorglocatie:
  - 1a. De nadere uitwerking zal in afstemming met Sevagram, Wonen Zuid en de Gemeente Valkenburg aan de Geul plaatsvinden;
  - 1b. Op de locatie is ruimte voor de ontwikkeling van de community-care gedachte; met invloed op zowel de zorglocatie als de omliggende wijk;
  - 1c. Over de locatie zal een langzaam verkeersroute tussen het Berkelplein (centrum) en de Geulparking worden geïnitieerd;
  - 1d. De bestaande waterloop rondom de locatie Sevagram Oosterbeemd wordt opnieuw gedimensioneerd ten gunste van waterpreventie;
  - 1e. Parkeren op eigen terrein; uit het zicht;
  - 1f. Logistieke doeleinden op eigen terrein; uit het zicht;
  - 1g. Het Sevagram zorgterrein wordt zo groen mogelijk ingevuld, met aandacht voor klimaatadaptatie;
  - 1h. Nieuwe bebouwing wordt waterrobuust ingepast;
  - 1i. Vanaf 2040 zal de locatie Oosterbeemd worden samengevoegd met de zorg die nu aanwezig is op de locatie Valkenheim;
2. Opwaardering en uitbreiding Geulvijver ten gunste van extra waterberging, afkomstig van de Sibbergrubbe;
3. Ontwikkeling van langzaam verkeersroutes rondom de Geulvijver (onder andere extra wandel- en fietspaden; bestaande wandel- en fietspaden zijn medio 2024 reeds opnieuw ingericht);
4. Aanplanten van extra bomen en/of boomgroepen rondom de Geulvijver;
5. Ontwikkeling van een uitzichtspunt tegenover Kasteel-Oost; ter stimulatie van de zichtlijnen en relatie tussen de Geulparking, Kastelenpark en het Kasteel;
6. Mogelijke ontwikkeling van een uitzichtspunt op de slibheuvel ten zuiden van de Geulvijver; ter stimulatie van de relatie tussen de Geulparking, Kastelenpark en de Geulvijver;
7. Behouden van de Geulparking;
  - 7a. Behouden van de bestaande capaciteit van de Geulparking;
  - 7b. Vergroenen van de bestaande parkeerplaats;
  - 7c. Toepassing van verharding enkel waar noodzakelijk;
  - 7d. Aanplant van extra bomen rondom de parkeerplaats; ten gunste van klimaatadaptatie;
  - 7e. Geulparking gaat functioneren als randparkeerplaats in Valkenburg;
8. Ontwikkeling van een mobiliteitshub bij de Geulparking; voor recreanten en toerisme, gelegen tussen de Geulvijver en de Geulparking;
  - 8a. Stimuleren van deelmobiliteit tussen de Geulparking en het Centrum van Valkenburg;
  - 8b. Elektrische laadpalen bij mobiliteitshub;
  - 8c. Mobiliteitshub als start-/eindpunt voor wandel- en fietsroutes in de omgeving van Valkenburg-Oost.

**VISIEBEELD DEELGEBIED 2:  
VAN SEVAGRAM OOSTERBEEMD EN DE GEULVIJVER  
(NA 2040)**



Doorontwikkeling Sevagram Oosterbeemd inclusief community-care gedachte

Uitkijkpunt Kasteel-Oost

Waterberging voor de Geul

N2000

Opnieuw dimensioneren waterloop i.v.m. waterpreventie rondom Sevagram Oosterbeemd

Zoekgebied initiatief bijen en insectenhotel park - Vrienden van het Geulstrand

Uitkijkpunt Geulvijver

Vergroenen van de Neerhem

Opwaardering en uitbreiding Geulvijver

Herontwikkeling van de Neerhem

Uitkijkpunt Geulvijver

Zoeklocatie productielandschap

Behouden parkeren Geulparking

Vergroenen

Doorontwikkeling Geulparking Circa 170-190 parkeerplaatsen

Mobilitetshub voor recreanten en toerisme

Klimaatadaptief ontwerpen

Uitkijkpunt Geulvijver

Herontwikkeling van de Neerhem

Kwelwatergronden met beleefbare natuur



### Deelgebied 3: De omgeving van het Kastelenpark

In de omgeving van het Kastelenpark vinden naast de ontwikkelingen die al voor deelgebied 2 zijn benoemd (tussen de deelgebieden is een overlap aanwezig), ook nog de volgende ontwikkelingen plaats:

1. Inpassing van watermaatregelen rondom de Geul ten gunste van waterpreventie;
  - 1a. De definitieve watermaatregelen rondom de Geul dienen nader afgestemd te worden met WRL en het Waterschap Limburg;
  - 1b. De definitieve watermaatregelen worden bepaald op basis van de onderzoeken van WRL (2024-2027);
  - 1c. In het ruimtelijk structuurplan is rondom de Geul ruimte gereserveerd voor de inpassing van de waterpreventie maatregelen;
2. Ontwikkeling van een langzaam verkeersroute (wandelpad) tussen Kasteel Schaloen en de Geulparking;
  - 2a. Ontwikkeling van een onverhard pad;
  - 2b. Pad middels een gaaswerk afgescheiden van het natura 2000 gebied;
  - 2c. Ontwikkeling wandelpad in samenwerking met Natuurmonumenten;
  - 2d. Ontwikkeling wandelpad door beleefbare natuur; kwelwatergronden;
3. Ontwikkeling van beleefbare natuur op de kwelwatergronden, parallel aan de provinciale weg / N595;
  - 3a. Ontwikkeling en inrichting kwelwatergronden met beleefbare natuur in samenspraak met Natuurmonumenten;
  - 3b. Behouden en stimuleren biodiversiteit in het gebied / Kastelenpark;
4. Ontwikkeling van een nieuwe parkeerplaats nabij de Kasteellaan van Kasteel Schaloen;
  - 5a. Nieuwe parkeerplaats ter verplaatsing van het parkeren in de laan naar een meer centraal gelegen parkeerplaats;
  - 5b. Inclusief de realisatie van een verkeersveilige oversteek voor fietsers en voetgangers over de provinciale weg / N595 (vlakfietsroute, knopenlopen, etc.);
5. Ruimte reservering in het Kastelenpark voor de watermaatregelen die vanuit het Dalvlakte onderzoek door WRL (2024-2027) naar voren komen;
  - 6a. De ruimte reservering is in het ruimtelijk structuurplan aangegeven als zoekgebied;
6. Rekening houden met het inundatiegebied zoals aangeduid door het Waterschap;
7. Ruimte reservering voor de ontwikkeling van extra waterbergingsgebieden middels wadi's ten zuiden van de provinciale weg / N595;
  - 8a. Waterberging opvangen vanaf de heuvels (Sibbergrubbe);
  - 8b. Overstroom over de provinciale weg / N595 voorkomen;
  - 8c. Water eerder in het gebied laten infiltreren voordat het afvloeit op het Kastelenpark en de Geul;
8. Rekening houden met het inundatiegebied zoals aangeduid door het Waterschap.

**VISIEBEELD DEELGEBIED 3:  
DE OMGEVING VAN HET KASTELENPARK;  
(NA 2040)**



N2000

Klimaatadaptief ontwerpen

Behouden parkeren Geulparking  
Circa 170-190 parkeerplaatsen

Mobiliteitshub voor  
recreanten en  
toerisme

Vergroenen

Kwelwatergronden  
met beleefbare  
natuur

Zoeklocatie wandelpad tussen Kasteel  
Schaloen en Geulparking

Zoeklocatie waterberging Sibbergubbe

Zoeklocatie ontwikkeling Natuurmonumenten

Zoeklocatie  
parkeren

Zoekgebied uitbreiding Geul (in  
samenpraak met het Waterschap  
Zuid-Limburg)

Kasteel  
Schaloen

Dalvlakteonderzoek WRL

Kasteel  
Genhoes



#### **Deelgebied 4: De omgeving van Sevagram Valkenheim, de sportaccommodatie en Kasteel-Oost;**

In de omgeving van Sevagram Valkenheim, de sportaccommodatie en Kasteel-Oost vinden de volgende ontwikkelingen plaats:

1. Transformatie van Kasteel-Oost tot trouwlocatie;
  - 1a. Separate ontwikkeling los van het uitvoeringsprogramma Valkenburg-Oost; in ontwikkeling door initiatiefnemer;
  - 1b. Ontwikkeling van Kasteel-Oost tot trouwlocatie met bruidsmodezaak, feestlocatie, restaurant, overnachtingsmogelijkheden, etc.
  - 1c. Herstellen van de kasteeltuinen in oude glorie;
  - 1d. De kasteeltuinen dienen openbaar van karakter te blijven: onder andere de langzaam verkeersroute tussen het centrum en de Drie Beeldjes dient toegankelijk te zijn voor wandelaars, recreanten en toeristen;
  - 1e. Parkeren oplossen op eigen terrein, uit het zicht;
  - 1f. Behouden van de Schaesbergbeek ten westen van Kasteel Oost;
  - 1g. Inpassen logistieke doeleinden, op eigen terrein;
  - 1h. Ontwikkeling zo klimaatadaptief mogelijk;
  - 1i. Ontwikkeling met het behoud van de horeca-functie in het Koetshuis;
  - 1j. Ontwikkeling met het behoud van de speeltuin aan de Oosterweg;
2. Amoveren van Sevagram Valkenheim, na 2040
  - 2a. Ten gunste van de waterbergingsopgave in het gebied;
  - 2b. Ten gunste van de doorontwikkeling van de sport-accommodatie;
  - 2c. De zorg op de locatie Sevagram Valkenheim zal toekomstig worden samengevoegd met de zorg op de zorglocatie Sevagram Oosterbeemd;
  - 2d. Tot 2040 ruimte op de Sevagram Valkenheim locatie voor tijdelijke huisvesting/flex wonen;
  - 2e. Ontwikkeling zorglocatie in overleg met Sevagram;
3. Invulling van het zoekgebied voor uitbreiding inundatie-/wateropvang in bekkens stroomgebied van de Geul;
  - 3a. De definitieve watermaatregelen rondom de Geul dienen nader afgestemd te worden met WRL en het Waterschap Limburg;
  - 3b. De definitieve watermaatregelen worden bepaald op basis van de onderzoeken van WRL (2024-2027);
  - 3c. In het ruimtelijk structuurplan is rondom de Geul ruimte gereserveerd voor de inpassing van de waterpreventie maatregelen;
4. Doorontwikkeling van de sportaccommodatie na 2040;
  - 4a. Verplaatsing van het huidige veld V ten gunste van de waterbergingsopgave in het gebied;
  - 4b. Ontwikkeling van een nieuwe sport-accommodatie op de huidige locatie en de huidige locatie van Sevagram Valkenheim;
  - 4c. Verplaatsen van de padel- en tennisbanen naar de zone parallel aan het spoor (in verband met licht- en geluidoverlast en ter stimulatie van de entree tussen het Kastelenpark en het centrum);
  - 4d. Ontwikkeling van een openclubgedachte: centraal gelegen sportclub voor alle verenigingen, met de mogelijkheid tot een horeca-functie;
  - 4e. Ontwikkeling van half verdiept parkeren onder het nieuwe sportveld; ter vervanging van de parkeerplaats aan de Burgemeester Henssingel en met extra capaciteit;
5. Behouden van de parkeerplaats aan de Oosterweg, inclusief uitbreiding van deze parkeerplaats tegenover Kasteel-Oost (tijdelijk gebruik);
6. Opheffen van de parkeerplaats aan de Drie Beeldjes, echter behouden van een aantal mindervalidenparkeerplaatsen;
7. De Oosterweg vanaf Kasteel-Oost in oostelijke richting alleen nog toegankelijk maken voor langzaam verkeer en mindervaliden verkeer tot aan de Drie Beeldjes.

**VISIEBEELD DEELGEBIED 4:  
DE OMGEVING VAN SEVAGRAM VALKENHEIM,  
DE SPORTACCOMMODATIE EN KASTEEL-OOST;  
(NA 2040)**

Zoeklocatie rotonde



Hoofdwandroute richting het Kastelenpark

Zoekgebied vuilopvang



Nieuw sportveld met half verdiept parkeren  
Circa 300-320 parkeerplaatsen

P  
Circa 45-50 parkeerplaatsen

Tennis- en padelbanen

Sportaccommodatie met uitkijkpunt

Uitbreiding parkeerplaats Oosterweg  
P

Circa 45-50 parkeerplaatsen

Afschermen sportaccommodatie middels taluds

Circa 90-95 parkeerplaatsen  
P

Zoekgebied overloop parkeren <15 jaar  
P

Zoekgebied uitbreiding Geul (in samenspraak met het Waterschap Zuid-Limburg)

Waterberging en -infiltratie voor de woonwijk

Kasteel-Oost

Behouden Koetshuis

Waterberging en -infiltratie voor de woonwijk

Openstellen Kasteeltuinen Kasteel-Oost

Behouden speeltuin

Stimuleren zichtlijnen van en naar Kasteel-Oost

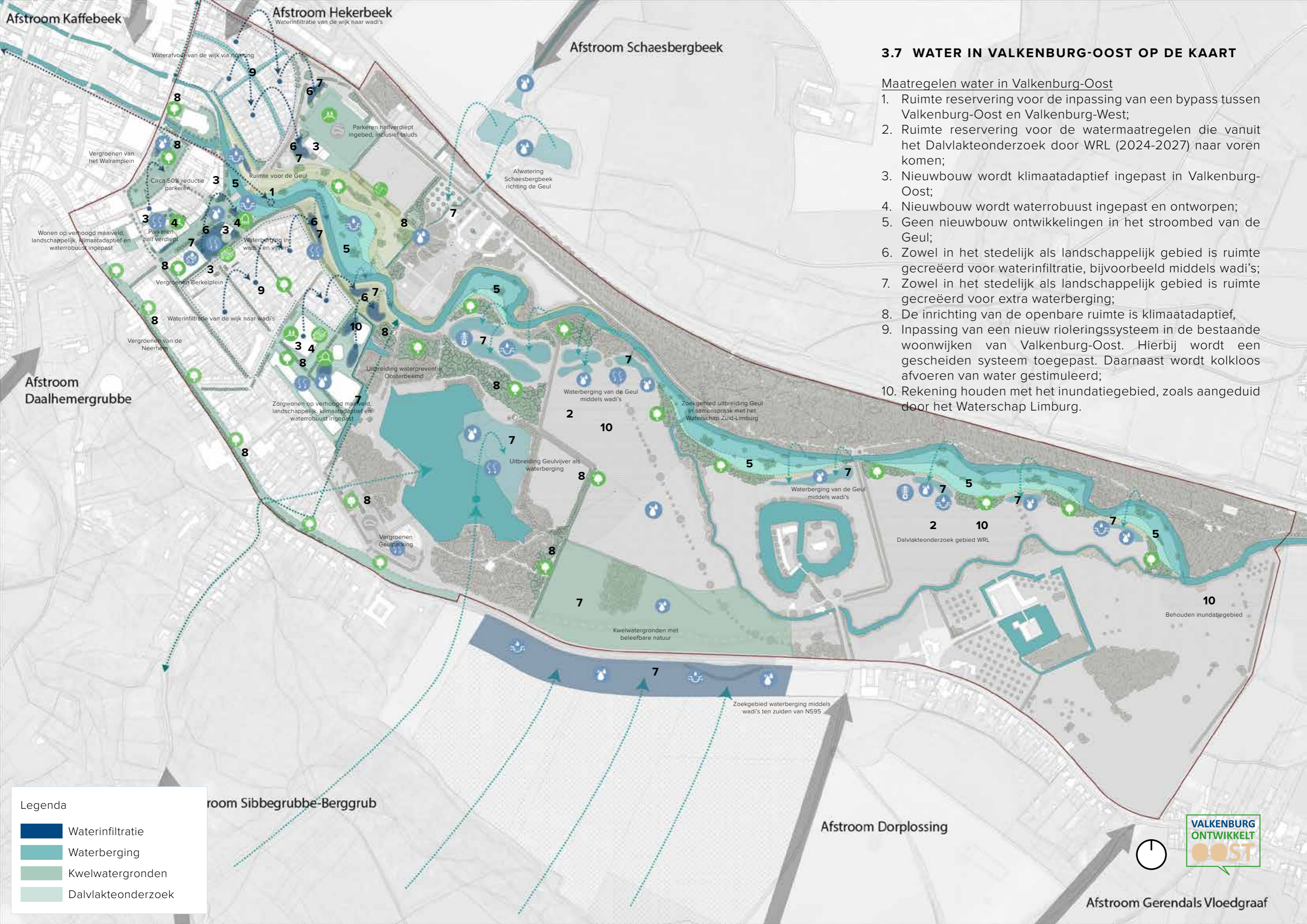
P  
Behouden invalidenparkeerplaats St. Jansbron

### 3.6 WATER IN VALKENBURG-OOST

Het Waterschap Limburg heeft bij de totstandkoming van het ruimtelijk structuurplan voor Valkenburg-Oost meerdere malen met de projectgroep meegekeken en hun advies afgegeven. Voor de toekomstige ontwikkelingen in Valkenburg-Oost is onder andere vanuit het Waterschap Limburg gevraagd om rekening te houden met waterrobuust, bodemsturend en klimaatadaptief ontwerpen. In het ruimtelijk structuurplan voor Valkenburg-Oost is daarom rekening gehouden met de inpassing van (mogelijke) toekomstige watermaatregelen in het gebied. Op de kaart op de volgende pagina is de inpassing van deze maatregelen in Valkenburg-Oost visueel gemaakt.

Naast dat de ruimte reservering voor de (mogelijke) toekomstige watermaatregelen in het gebied, heeft het Waterschap de projectgroep Valkenburg-Oost voorzien van een advies. Dit advies van het Waterschap betreft een separaat document aan dit ruimtelijk structuurplan.





### 3.7 WATER IN VALKENBURG-OOST OP DE KAART

#### Maatregelen water in Valkenburg-Oost

1. Ruimte reservering voor de inpassing van een bypass tussen Valkenburg-Oost en Valkenburg-West;
2. Ruimte reservering voor de watermaatregelen die vanuit het Dalvlakteonderzoek door WRL (2024-2027) naar voren komen;
3. Nieuwbouw wordt klimaatadaptief ingepast in Valkenburg-Oost;
4. Nieuwbouw wordt waterrobuust ingepast en ontworpen;
5. Geen nieuwbouw ontwikkelingen in het stroombed van de Geul;
6. Zowel in het stedelijk als landschappelijk gebied is ruimte gecreëerd voor waterinfiltratie, bijvoorbeeld middels wadi's;
7. Zowel in het stedelijk als landschappelijk gebied is ruimte gecreëerd voor extra waterberging;
8. De inrichting van de openbare ruimte is klimaatadaptief,
9. Inpassing van een nieuw rioleringsysteem in de bestaande woonwijken van Valkenburg-Oost. Hierbij wordt een gescheiden systeem toegepast. Daarnaast wordt kolkloos afvoeren van water gestimuleerd;
10. Rekening houden met het inundatiegebied, zoals aangeduid door het Waterschap Limburg.

Legenda

- Waterinfiltratie
- Waterberging
- Kwelwatergronden
- Dalvlakteonderzoek



### 3.8 MOBILITEIT

In het ruimtelijk structuurplan voor Valkenburg-Oost worden omtrent mobiliteit onderstaande uitgangspunten centraal gesteld. De uitgangspunten schikken zich hierbij naar de Propositie Mobiliteit die in augustus 2024 door de gemeente Valkenburg aan de Geul is opgesteld. Daarnaast fungeert het in juni-juli 2024 uitgevoerde parkeeronderzoek als onderlegger voor het mobiliteitsconcept voor Valkenburg-Oost.

Uitgangspunten mobiliteit Valkenburg-Oost:

1. De bestaande ruimteclaim van de openbare ruimte blijft behouden, behalve bij het Berkelplein waar bebouwing is voorzien;
2. De inrichting van de openbare ruimte wordt klimaatadaptief waar mogelijk;
3. Voor een veilige inrichting worden de CROW richtlijnen en de uitgangspunten zoals opgenomen in het mobiliteitsplan gehanteerd;

Nevenstaand wordt een samenvatting uit de propositie mobiliteit weergegeven. Op de volgende pagina worden samenvattend de resultaten uit het uitgevoerde parkeeronderzoek (juni-juli 2024) inzichtelijk gemaakt.

#### 3.8.1 Propositie mobiliteit 2040 als onderdeel van het Uitvoeringsprogramma Valkenburg-Oost

##### **Doel propositie**

De ambities zoals destijds geformuleerd voor gebiedsvisie Valkenburg-Oost sluiten aan op de ontwikkellijnen zoals opgenomen in het mobiliteitsbeleid en parkeerbeleid. Op basis van deze beleidslijnen en visie is deze propositie opgesteld welke een basis vormt voor de verdere uitwerking van de projecten in het uitvoeringsprogramma Valkenburg-Oost.

De basis: Leidende Mobiliteit(s)functies

De zeven aspecten die van invloed zijn op mobiliteit en dan met name het verkeer- en vervoerssysteem zijn:

- *Ruimtelijke ordening*;
- Prijsbeleid;
- Openbaar vervoer;
- Mobiliteitsmanagement;
- Benutting;
- Aanpassing aan de bestaande infrastructuur;
- Nieuwe infrastructuur;

Een (gedeeltelijke) gebiedsontwikkeling van Valkenburg-Oost is, met ingrepen in de *ruimtelijke ordening*, een mooi vliegwiel om toe te werken naar de gewenste modal shift zoals verwoord in het mobiliteitsplan *Valkenburg aantrekkelijk bereikbaar*. Door voor een ruim gebied na te denken over alle facetten en de functies in een gebied, met name de daar gevestigde woningen en voorzieningen, doet de kans zich voor het “beter” te doen.

De ambities en uitgangspunten uit het ruimtelijk structuurplan Valkenburg-Oost sluiten in grote lijnen aan op het mobiliteitsplan. Belangrijkste thema's zijn hierin: (1) de auto minder prominent te laten zijn in het gebied en (2) het verblijven en het langzaam verkeer beter faciliteren en daarmee stimuleren. Voorgaande sluit aan bij de ontwerpprincipes hanteren volgens de STOMP-aanpak zoals opgenomen in het mobiliteitsplan. De gedachte bij het STOMP principe is dat men bij het zoeken naar mobiliteitsoplossingen in een stedelijk gebied eerst begint met oplossingen voor: Stappen (wandelen), Trappen (fietsen), Openbaar en sociaal vervoer, Mobiliteitsdiensten en de Privéauto en parkeren.

Deze propositie schetst een concreet beeld hoe mobiltiet in 2040 er in het gebied Valkenburg-Oost uit kan komen te zien.

##### **Waaruit bestaat mobiliteit in het algemeen in 2040?**

In 2040 is de mobiliteit in het gebied schoner en stiller en is het gebruiken van deelmobiliteit gemeengoed. Er rijden veel meer elektrische fietsen en auto's en het privébezit van auto's is afgenomen. Men is meer bereid te betalen voor service in plaats van eigendom. De ketenmobiliteit is vergroot; dat wil zeggen dat men eenvoudig een hele route kan plannen en tickets voor het openbaar vervoer en deelmobiliteit (fiets/scooter/ auto) met een druk op de knop kan activeren. Dagbezoekers zijn verleid en opteren eerder om te reizen met OV of andere duurzame vervoersmiddelen en parkeren aantrekkelijk op een randparkeerplaats. Bewoners hechten meer aan een groene omgeving en verkiezen het gebruik van de buurtdeelfietsen

of buurtdeelauto's om boodschappen te doen of om naar het station te reizen. VVE van wooncomplexen faciliteren zelf deelmobiliteitconcepten welke voorwaardelijk gesteld zijn als vast onderdeel van de bijdrage. Het openbaar vervoer zal niet frequenter rijden dan in 2025. De gemeente investeert zelf in het zijn van een green destination danwel green environment voor haar inwoners (visie vrijetijdseconomie (VTE)).

### Per modaliteit schetsen we een beeld 2040

#### Fietsen - wandelen

Stappen en Trappen, oftewel wandelen en fietsen in alle vormen, voeren in 2040 de boventoon in het gebied zowel voor woon-school/werk als recreatieve verplaatsingen. Hoewel beide vormen van mobiliteit even belangrijk worden gevonden, is het wel belangrijk – gezien de drukte op momenten - deze stromen zo goed mogelijk te scheiden om conflicten te voorkomen. Ook zijn bestaande barrières zoals oversteken verbeterd en is de verkeersveiligheidsbeleving en verblijfswaarde toegenomen voor de wandelaar en de fietser.

Zo is een rondje wandelen door het Kastelenpark gefaciliteerd. De “missing linken” – een wandelpad – tussen Geulpark en kasteel Schaloen en aan de noordkant Geulvijver is gerealiseerd. De fietsroutes zijn voor zowel de recreant als ook de lokale fietsers naar school of werk waardevol. Gecombineerd gebruik door wandelaars en fietsers op smalle paden is opgeheven. De fietser heeft een aantrekkelijkere route gekregen in ruil voor de drukkere verkeersontsluitende weg Neerhem-Berkelplein door een verbinding tussen Geulpark en centrum en vice versa. De oversteken van de verkeersontsluitende route

Berkelplein-Neerhem zijn verkeersveiliger en fiets/wandel/rolstoelvriendelijker. Ook in de wijken van Valkenburg-Oost zien we dit terug door de voorzieningen voor de voetgangers optimaal toegankelijk in te richten zodat ook mindervaliden zolang mogelijk zelfstandig kunnen blijven bewegen. De fietsers kunnen hun fiets op hun bestemming gratis, veilig en bewaakt stallen; met servicefaciliteiten voor de fiets. De looproutes vanuit de parkeergelegenheden zijn prettig en logisch.

De beleving van de wandelaar en fietser is veranderd door het aanbod van comfort en veiligheid. Dit zal het gebruik van de stappen en trappen verder stimuleren.

#### OV

Het openbaar vervoersaanbod is in 2040 niet drastisch veranderd als we de huidige ambities uit het provinciaal ontwikkelplan OV volgen. De hoofdroute van het OV bevindt zich nog steeds op de ontsluitende weg Neerhem-Berkelplein. Er zijn extra bushaltes gecreëerd nabij de parkeerplaatsen Geulpark en Burg. Henssingel. De toegankelijkheid van het OV is in de openbare ruimte zo optimaal mogelijk aangelegd.

#### Mobiliteitsdiensten

In lijn met de omgevingsvisie wordt innovatie en kwaliteit omarmt. Zo zijn in het gebied Valkenburg-Oost deelmobiliteitvoorzieningen op strategische locaties aanwezig en is er ook privaat voldoende aanbod van deelauto's. Deelmobiliteit is zichtbaar op bijvoorbeeld de Geulparking, het Berkelplein, het Walramplein, de Burg. Henssingel en nabij Oosterbeemd. Deze voorzieningen maken deel uit van een netwerk dat over de gemeente en regio is uitgerold



waardoor korte en langere afstanden kunnen worden afgelegd. In 2040 rijdt tijdens de drukke dagen een people-mover om mensen vanuit het station of randparkings op een comfortabele en leuke manier van en naar het centrum (en Oost en West) te vervoeren. Deze people-mover maakt ook gebruik van de rustigere verbindingen van en naar het centrum vanuit het Geulpark door de wijk. Buurtbewoners kunnen hier gratis gebruik van maken.

#### Privéauto

Het bezit van de privéauto is afgenomen, maar maakt toch nog een belangrijk deel uit van de levensbehoefte van de bewoners en bezoekers. De autorijder zal onderweg in de kom van Valkenburg beleven dat de auto niet meer het prioritaire vervoersmiddel betreft. Dit uit zich door de inrichting van de wegen, de parkeerterreinen in Oost welke op straatniveau grotendeels verdwenen zijn, de inrichting van de openbare ruimte waarbij de ‘auto feitelijk te gast’ is met een passende maximum snelheid.



Het aantal vervoersbewegingen met de personen(privé)auto is in het algemeen afgenomen vanwege de bezorgdiensten welke centraal pakketten afleveren op strategische plekken, dan wel in één ronde meerdere adressen aandoen.

### Parkeren

Valkenburg is ook in 2040 nog het bruisende recreatieve centrum van het Heuvelland met veel horeca en evenementen. Dit trekt lokale bezoekers en dagtoerisme en kent ook dan nog pieken in parkeervraag. De keuze voor een parkeerlocatie hangt af van het motief van het bezoek. De aantrekkelijkheid van een centrum of bestemming en de beleving bepaalt in hoeverre de bezoeker bereid is zich aan te passen. Dit evenwicht luistert nauw en is nog niet geheel in één beeld te vangen voor 2040. Hiervoor werken we in stappen naar steeds minder zichtbaarheid van parkeren op basis van mogelijkheden en de effecten daarvan. Het uitgangspunt is dat het aantal openbare parkeerplaatsen gelijk blijft aan de huidige capaciteit. De propositie parkeren geeft hiervan een beeld.

### Mobiliteit ruimtelijke consequenties

Openbare ruimte biedt naast ruimte voor mobiliteit, ruimte aan vele functies ter ondersteuning van de leefbaarheid en het vestigingsklimaat. Om dit allemaal een goede plek te kunnen geven, is er geen claim gelegd op de beschikbare openbare ruimte (behoudens het Berkelplein). Ten aanzien van de hierboven beschreven modaliteiten ziet de inrichting van de openbare ruimte er als volgt uit.

De ingang van Valkenburg vanuit Oud Valkenburg vertoont een duidelijke overgang van buitengebied naar verblijven en



beleven. Men kan hier een keuze maken als fietser maar ook als automobilist: hoe verplaats ik mij door of naar het centrum. Voor het langzaam verkeer en de people-mover wordt een langzaam-verkeersroute ingesteld tussen het Geulpark en het centrum.

Wandelen en fietsen/rijden is voldoende gescheiden en men ervaart het comfort van een groene schaduwrijke omgeving en de rust.

De weg Neerhem-Berkelplein-Burg. Henssingel heeft nog altijd een belangrijke ontsluitende functie voor de bereikbaarheid van het centrum en de voorzieningen welke ook voor de regio van belang zijn. De schonere en stillere auto's (en vrachtwagens en wellicht ook al landbouwvoertuigen) maken gebruik van deze weg, echter door de inrichting is doorstroming op de wegvakken niet meer prioritair.

De inrichting straalt meer verblijfskwaliteit uit en er is meer ruimte voor de voetganger en de fietser. Laden en lossen voor de voorzieningen is in het kader van verkeersveiligheid voor de fietser naast de rijbaan mogelijk gemaakt. Met verkeersremmende maatregelen is met name op de Neerhem spaarzaam omgegaan omdat de intensiteit van de weg, de trillingsgevoelige bebouwing en de watervoerende functie van de weg hier beperkingen aan stelt. De uitstraling van het geheel van de weg moet de maximum snelheid op een meer natuurlijke manier omlaag brengen. De barrièrewerking van de doorgaande route en de snelheid is afgenomen door op de belangrijke oversteeklocaties en aansluitingen te kiezen voor een groene rotonde zoals o.a bij de Palankastraat, het Bat en de Burg. Henssingel of een gefasseerde oversteek zoals bij het Geulpark en Hertepark. Ook belangrijke oversteeklocaties zoals de looproute Sibbergrubbe (Sprookjesbos) – Geulpark zijn ter faveure van de voetganger.

In de wijken is een nieuwe verkeerscirculatie ingesteld waarmee meer ruimte komt voor groen en ook de verkeersintensiteit zo goed mogelijk verdeeld wordt over de aanwezige wegen.

### 3.8.2 Parkeeronderzoek als input voor parkeerbalans

#### Valkenburg-Oost 2040

In juni en juli 2024 is er een parkeeronderzoek uitgevoerd in het betaald parkeren gebied van Valkenburg-Oost. Dit onderzoek had als doel een duidelijk beeld te krijgen van de beschikbare parkeercapaciteit in het gebied tijdens een gemiddeld drukke periode zodat dit als basisinformatie kan dienen voor de parkeerbalans als gevolg van de ontwikkelingen in Oost tot 2040.

De parkeerbalans is dus gebaseerd op een momentopname. Vanaf medio Q2 2025 zal de gemeente over nauwkeurigere parkeergegevens beschikken. Dankzij de nieuwe parkeerautomaten, digitale handhaving en een nieuw dashboard zal er dagelijks inzicht zijn in de bezettingsgraden en het parkeergedrag van bezoekers en vergunninghouders. Op basis van deze gegevens kan de parkeerbalans verder worden verfijnd.

#### **Uitgangspunten parkeeronderzoek**

- Op 4 reguliere dagen in juni en juli uitgevoerd (zonder de invloed van evenementen en piekdrukke), om een goed beeld te krijgen van het normale parkeergedrag;
- Tijdens de zomermaanden trekt Valkenburg meer toeristen aan, wat invloed kan hebben op de bezettingsgraad van de parkeerplaatsen. De metingen die eind juli werden uitgevoerd, vielen samen met de vakantieperiode van het gehele land. Dit biedt belangrijke inzichten in het parkeergedrag van toeristische bezoekers;

- Het parkeeronderzoek werd op twee reguliere werkdagen uitgevoerd, namelijk dinsdag 25 juni en dinsdag 23 juli. Deze metingen bieden waardevolle inzichten in het parkeergedrag van onder andere werknemers en bedrijven op doordeweekse dagen. Let wel het blijft een moment opname. De weersomstandigheden en vakantieperioden in het gehele land spelen altijd een rol ;
- Het onderzoek werd ook uitgevoerd op twee weekenddagen, namelijk zaterdag 19 juni en zaterdag 28 juli. Deze weekendmetingen geven inzicht in hoe de parkeergelegenheid wordt benut door zowel bewoners als bezoekers;
- De meetmomenten van het parkeeronderzoek vonden plaats op verschillende tijdstippen gedurende de dag: vóór 06.00 uur, tussen 10.00 en 12.00 uur, tussen 13.00 en 15.00 uur, en tussen 18.00 en 20.00 uur. Door op deze uiteenlopende momenten te meten, ontstaat een compleet beeld van het parkeergedrag gedurende de dag. De metingen vóór 06.00 uur geven inzicht in het parkeergedrag van bewoners, terwijl de metingen gedurende de rest van de dag helpen vaststellen hoe lang bezoekers en werknemers gebruikmaken van de parkeerplaatsen. Dit maakt het mogelijk om langdurig parkeren te identificeren, bijvoorbeeld van bezoekers die meerdere keren per dag worden geregistreerd.

### 3.8.3 Toelichting parkeerbalans Valkenburg-Oost 2040

Om inzicht te krijgen in de toekomstige parkeervraag in het betaald parkeren gebied van Valkenburg-Oost in 2040, is er een parkeerbalans opgesteld. Deze balans houdt rekening met de volgende aspecten:

- De huidige parkeervraag in het gebied (resultaten parkeeronderzoek);
- Opheffing van openbare parkeerplaatsen;
- Opheffing van (verhuurde) privé parkeerplaatsen die zorgen voor een extra parkeervraag in de openbare ruimte;
- Verwachte parkeervraag in de openbare ruimte die voortkomt uit nieuwe ontwikkelingen;

Deze aspecten helpen mee om een goed beeld te krijgen van de totale parkeerbehoefte en maakt het mogelijk om vooruit te plannen en te zorgen voor voldoende parkeercapaciteit in de toekomst.

#### Uitgangspunten parkeerbalans

1. Uit de resultaten van het parkeeronderzoek blijkt dat de bezettingsgraden eind juli hoger waren in Valkenburg dan in juni. Deze resultaten van juli zijn gebruikt als input bij het opstellen van de parkeerbalans voor Valkenburg-Oost 2040;
2. Bij de berekening is uitgegaan van de huidige parkeernormen die gelden in de gemeente Valkenburg aan de Geul. Deze normen kunnen volgend jaar echter veranderen door de actualisatie van de huidige Nota Parkeernormen, wat mogelijk invloed heeft op de toekomstige parkeerplannen. Conform de huidige normen mogen ontwikkelingen (behoudens wonen) in het centrum ontheffingengebied

gebruik maken van de openbare ruimte om hun parkeervraag op te lossen (bijv. de ontwikkeling Nieuwe kerk en Croix de Bourgogne);

3. In de parkeerbalans wordt rekening gehouden met aanwezigheidspercentages, omdat niet elke doelgroep op elk moment parkeert. Dit maakt een efficiënter gebruik van parkeerplaatsen mogelijk. Het advies is om het aantal parkeerplaatsen minimaal af te stemmen op het moment waarop de parkeervraag het hoogst is. Op deze manier wordt ervoor gezorgd dat er tijdens de 'drukste' momenten voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn om aan de vraag te voldoen. Omdat in de Nota Parkeernormen van de gemeente Valkenburg geen aanwezigheidspercentage voor bezoekers is opgenomen, zijn hiervoor de percentages uit publicatie 744 van het CROW 'Parkeerkencijfers, basis voor parkeernormering' gebruikt;
4. In de parkeerbalans is rekening gehouden met de extra parkeervraag die ontstaat door de (gedeeltelijke) opheffing van privéparkeerplaatsen bij Hotel Palanka en Hotel Valckenborgh. Momenteel worden deze parkeerterreinen ook door derden gebruikt. Door de opheffing van deze parkeerplaatsen zal een deel van de parkeervraag moeten worden opgevangen in de openbare ruimte. De aanname is dat 70% van de 65 parkeerplaatsen bij Palanka door derden wordt gebruikt, en 33% van de 45 parkeerplaatsen bij Hotel Valckenborgh. Bij de berekening is tevens rekening gehouden met het aanwezigheidspercentage van derden op deze parkeerplaatsen. Dit geeft inzicht in de toename van de parkeervraag op verschillende momenten in de week als gevolg van de opheffing van de parkeerplaatsen;

5. In de parkeerbalans wordt slechts beperkt rekening gehouden met de capaciteit van het Geulpark, namelijk voor een derde deel. Dit komt doordat het Geulpark verder van het centrum ligt en daardoor minder aantrekkelijk is voor kortparkeerders die slechts voor korte tijd willen parkeren. Uit het parkeeronderzoek blijkt dat op het Walramplein, Berkelplein en de Burg. Hensingel gemiddeld maar 55 parkeerders langer dan drie uur parkeren. Het is daarom niet reëel om aan te nemen dat de volledige capaciteit van het Geulpark wordt benut door parkeerders die nu in het centrum parkeren;
6. In de parkeerbalans is alleen rekening gehouden met de ontwikkelingen die direct invloed hebben op het parkeren in de openbare ruimte. Ontwikkelingen waarbij het parkeren volledig op eigen terrein is voorzien, zijn daarom niet meegenomen in de berekeningen. De focus is dus gelegd op de projecten die de vraag naar openbare parkeerplaatsen beïnvloeden. In de onderstaande tabel is aangegeven met welke projecten in Valkenburg-Oost wel of niet rekening is gehouden in de parkeerbalans;
7. Voor hotels is er in zowel de gemeentelijke Nota Parkeernormen als de nieuwe CROW-publicatie geen specifiek aanwezigheidspercentage vastgesteld. De percentages die voor hotels worden gehanteerd, zijn daarom gebaseerd op deskundig oordeel (expert judgement);
8. In de parkeerbalans is rekening gehouden met een vermindering van de parkeercapaciteit op het Walram-plein met 75 parkeerplaatsen en het opheffen van het huidige parkeerterrein bij het Berkelplein, waar nu 256 parkeer-

Nummer	Ontwikkeling	In parkeerbalans	Toelichting
1	Oosterweg	Nee	Parkeren volledig op eigen terrein door realisatie van 24 parkeerplaatsen
2	Nieuwbouw bowlingbaan-locatie	Nee	Parkeren volledig op eigen terrein door realisatie van 31 parkeerplaatsen
3	Hotel Kint (uitbreiding)	Nee	Parkeren volledig op eigen terrein door realisatie van 16 parkeerplaatsen
4	De Guasco (gedeeltelijke transformatie)	Ja	Realiseren 5 parkeerplaatsen op eigen terrein. Overige parkeervraag dient opgevangen te worden in de openbare ruimte
5	Hotel Palanka	Nee	Parkeren volledig op eigen terrein
6	Hostellerie Valckenborgh	Nee	Parkeren volledig op eigen terrein
7	Berkelflats en bibliotheek	Alleen bezoekers-aandeel	Parkeren van bewoners volledig op eigen terrein. Parkeervraag van bewoners dient opgevangen te worden in de openbare ruimte
8	Berkelplein	Alleen bezoekers-aandeel	Parkeren van bewoners volledig op eigen terrein. Parkeervraag van bewoners dient opgevangen te worden in de openbare ruimte
9	Hotel Croix de Bourgogne	Ja	Parkeervraag volledig opgevangen in openbare ruimte
10	Nieuwe kerk / Medisch Centrum	Ja	Parkeervraag volledig opgevangen in openbare ruimte

TABEL OVERZICHT ONTWIKKELINGEN MET BIJBEHORENDE TOELICHTING OF ONTWIKKELINGEN ZIJN MEEGENOMEN IN DE PARKEERBALANS

plaatsen zijn. In plaats daarvan worden er parkeerplaatsen gerealiseerd in een nieuwe parkeergarage bij het Berkelplein. Het exacte aantal bewoners/openbare parkeerplaatsen in deze nieuwe parkeergarage hangt af van toekomstige ontwikkelingen en de restcapaciteit van de andere terreinen in het gebied, zoals de parkeergarage aan de Kei, die momenteel een lage bezettingsgraad heeft;

9. Het is nog niet duidelijk hoe het parkeren bij de Berkelflats en het Berkelplein wordt georganiseerd. Hierdoor is nog niet zeker of de parkeerplaatsen exclusief beschikbaar zullen zijn voor bewoners en door wie de parkeerplaatsen worden beheerd/geëxploiteerd. In de parkeerbalans is nu vanuit gegaan dat bewoners op eigen terrein parkeren. Het bezoek van bewoners parkeert in de openbare ruimte. De parkeervraag van bezoekers is dus wel meegenomen in de parkeerbalans;
10. In de berekening is geen rekening gehouden met de parkeervraag van het Sprookjesbos voor het Geulpark, mocht deze attractie in de toekomst weer openen;
11. Er is geen rekening gehouden met het in de toekomst mogelijk wegvallen van attracties of voorzieningen;
12. Bij een parkeerdruk van 90% of hoger zullen bezoekers parkeerproblemen ervaren en ontstaat er zoekverkeer omdat bewoners en bezoekers nauwelijks nog een plek kunnen vinden. Op piekmomenten is een maximale parkeerdruk van 90% ideaal, zodat er nog 10% van de parkeercapaciteit beschikbaar blijft.

### 3.8.4 Propositie parkeren Valkenburg-Oost 2040

In een normale week, zonder piekmomenten zoals de Kerststad of de Amstel Gold Race (waarbij de parkeervraag van bezoekers vooral opgevangen moet worden aan de rand van Valkenburg via de bestaande en tijdelijke parkeerterreinen), is de parkeervraag in Valkenburg-Oost in 2040 het hoogst op een werkdagmiddag. Volgens de huidige parkeerbalans zijn er op dat moment 904 parkeerplaatsen nodig. Dit aantal is exclusief het gebied in Valkenburg-Oost waar alleen vergunningparkeren geldt en dus uitsluitend bewoners kunnen parkeren.

Omdat er in 2040 minder parkeerplaatsen beschikbaar zijn op het Walramplein en het parkeerterrein bij het Berkelplein is opgeheven, is in 2040 een nieuwe parkeergarage op het Berkelplein aanwezig, met minimaal 258 parkeerplaatsen (1ste aanname op basis van de huidige parkeerbalans). In de ideale situatie biedt de parkeergarage echter ruimte voor ongeveer 348 parkeerplaatsen (of worden elders in het gebied minimaal 90 parkeerplaatsen toegevoegd), zodat de bezettingsgraad in het hele gebied op 90% blijft op drukke zaterdagmiddagen, wat het zoekverkeer vermindert en bij de parkeerders het gevoel van parkeerdruk wegneemt.

Voor bezoekers is kort parkeren (1 à 2 uur) dichtbij het centrum aantrekkelijk vanwege het 0-tarief (het eerste uur gratis in heel Valkenburg). Bezoekers die langer in Valkenburg blijven, parkeren meestal niet op het Walramplein of aan de Burgemeester Henssingel, waar na het eerste uur hogere parkeertarieven gelden. Zij parkeren aan de rand van het centrum, zoals bij Geulpark, Odapark, Par'course, Nieuweweg, en op het parkeerterrein bij de Cauberg. Hier zijn de tarieven

voor langer parkeren gunstiger, wat het aantrekkelijker maakt voor bezoekers die langer willen blijven. Ook is er voorzien in een goed alternatief voor voor- en natransport, wat het gebruik aantrekkelijk maakt.

De parkeergarage Aan de Kei en de nieuwe parkeergarage Berkelplein worden in 2040 volop gebruikt. Bezoekers, bewoners en bedrijven die voorheen hun auto op straat parkeerden bij het Walramplein en Berkelplein, maken nu goed gebruik van deze parkeergarages. Hierdoor staat minder 'blik op straat' en worden de parkeervoorzieningen optimaal benut.

#### **Advies vervolgstudies**

##### Advies 1

De huidige parkeerbalans is gebaseerd op het parkeeronderzoek van juli 2024. Het effect van de nieuwe parkeertarieven, die in 2025 worden ingevoerd, op het parkeergedrag van bezoekers is echter nog niet duidelijk. Om een goede inschatting te kunnen maken van het benodigde aantal parkeerplaatsen in de nieuwe parkeergarage(s), is het belangrijk om rekening te houden met de impact van het nieuwe parkeerbeleid in 2025. Monitoring van de effecten vinden komende jaren plaats. Op basis van die inzichten moet de parkeerbalans vervolgens worden geactualiseerd.

##### Vervolgstudie

Effect van nieuwe parkeertarieven in 2025 (door monitoring na implementatie) vertalen naar parkeerbalans.

##### Advies 2

Op dit moment is de focus gelegd op de benodigde parkeercapaciteit in de openbare ruimte zonder diepgaand te kijken naar de specifieke doelgroepen die gebruik maken van verschillende parkeerlocaties. Locaties zoals het Berkelplein, Burgemeester Henssingel, Walramplein trekken elk reeds hun eigen publiek aan, zoals klanten van de snackbar en de bloemenwinkel en bezoekers van het verzorgingshuis. Het clusteren van parkeerplaatsen kan echter leiden tot overvolle locaties, zoals de nieuwe parkeergarage op het Berkelplein of het Walramplein, wat de bereikbaarheid van lokale ondernemingen kan belemmeren.

Er moet daarom een besluit worden genomen over welke doelgroepen waar mogen parkeren én welke parkeercapaciteit exact beschikbaar blijft of wordt toegevoegd in de openbare ruimte. Dit is vooral belangrijk voor het Walramplein en Berkelplein, waar de parkeercapaciteit zal afnemen. De vraag blijft of deze plekken voor vergunninghouders (bedrijven/bewoners), bezoekers, of een combinatie van beide beschikbaar worden. Deze aspecten moeten verder uitgewerkt worden om een juiste balans te vinden tussen de verschillende parkeerbehoeften en om ervoor te zorgen dat de bereikbaarheid voor zowel bewoners als bezoekers gewaarborgd blijft. Ook het effect van de parkeertarieven op het parkeergedrag van bezoekers speelt hierbij een belangrijke rol. Door de hogere tarieven na het eerste gratis uur op het Berkelplein en Walramplein kan het gebruik van deze parkeerterreinen in 2025 mogelijk al veranderen.

##### Vervolgstudie

Uitwerken welke doelgroep waar gaat parkeren in Valkenburg-Oost en welke capaciteit is waar essentieel.

### Advies 3

Belangrijk is om te onderzoeken hoe de opgeheven openbare parkeerplaatsen op het Walramplein en Berkelplein effectief kunnen worden verplaatst naar een parkeergarage (waar de ontwikkelaar parkeerplaatsen voor de bewoner in realiseert) en op een efficiënte manier kunnen worden beheerd en geëxploiteerd. De aanleg van een parkeerplaats in een garage kost namelijk tussen de €35.000 en €45.000. Door een goed beheer- en exploitatieplan op te stellen, kan de gemeente bepalen of het financieel haalbaar en wenselijk is om deze

parkeerplaatsen te realiseren. Op basis daarvan kan ook een beslissing worden genomen over wie de garage gaat beheren, bijvoorbeeld volledig door de gemeente, deels door de ontwikkelaar, of door een externe partij.

#### Vervolgstudie

Opstellen beheer- en exploitatieplan voor nieuwe parkeergarage op het Berkelplein.

### Advies 4

Afhankelijk van de ontwikkelingen rond de sportaccommodaties zal er na 2040 een nieuwe parkeersituatie ontstaan in de hoek van de Burg. Henssingel en de Oosterweg. Dit toekomstbeeld kan de komende jaren verder uitgewerkt worden zodra duidelijk is welke ruimte beschikbaar komt.

#### Vervolgstudie

Zodra de plannen voor de sportaccommodaties concreet zijn, moet het toekomstbeeld voor parkeren in Valkenburg-Oost worden geactualiseerd.

Huidige bezetting Valkenburg-Oost centrum		Werkdagochtend		Werkdagmiddag		Werkdagavond		Nacht		Zaterdagmiddag		Zaterdagavond			
	Capaciteit	Bezet	Restcapaciteit	Bezet	Restcapaciteit	Bezet	Restcapaciteit	Bezet	Restcapaciteit	Bezet	Restcapaciteit	Bezet	Restcapaciteit		
1 Parkeergarage aan de Kei	258	108	150	196	62	66	192	40	218	198	60	122	136		
2 Walramplein	175	109	66	168	7	165	10	119	56	144	31	129	46		
3 Berkelplein	256	64	192	167	89	155	101	32	224	200	56	254	2		
4 Burgemeester Henssingel	147	50	97	70	77	42	105	27	120	42	105	48	99		
5 Neerhem	31	18	13	24	7	18	13	19	12	28	3	25	6		
6 Daalhamerweg	48	20	28	49	-1	24	24	19	29	46	2	36	12		
7 Geulpark	182	9	173	15	167	4	178	2	180	6	176	4	178		
<b>Totaal</b>	<b>1097</b>	<b>378</b>	<b>719</b>	<b>689</b>	<b>408</b>	<b>474</b>	<b>623</b>	<b>258</b>	<b>839</b>	<b>664</b>	<b>433</b>	<b>618</b>	<b>479</b>		
<b>Parkeerontwikkelingen openbare ruimte 2040</b>		Vermindering/uitbreiding													
1 Walramplein	-75														
2 Berkelplein	-256														
3 Geulpark (1/3 capaciteit zie toelichting in memo)	-120														
<b>Totaal</b>	<b>646</b>	<b>378</b>	<b>267,88</b>	<b>689</b>	<b>-43,12</b>	<b>474</b>	<b>171,88</b>	<b>258</b>	<b>387,88</b>	<b>664</b>	<b>-18,12</b>	<b>618</b>	<b>27,88</b>		
<b>Vermindering parkeerplaatsen op eigen terrein</b>		<b>Parkeervraag voor openbaar gebied</b>		<b>Parkeervraag werkdagochtend</b>		<b>Parkeervraag werkdagmiddag</b>		<b>Parkeervraag werkdagavond</b>		<b>Parkeervraag nacht</b>		<b>Parkeervraag zaterdagmiddag</b>		<b>Parkeervraag zaterdagavond</b>	
1 Hotel Palanka	46	27	27	32	32	36	46								
2 Hotel Valckenborgh	15	9	9	11	11	12	15								
<b>Totaal</b>	<b>61</b>	<b>36</b>	<b>36</b>	<b>42</b>	<b>42</b>	<b>48</b>	<b>61</b>								
<b>Ontwikkelingen Valkenburg-Oost centrum</b>		Aantal parkeerplaatsen op eigen terrein		Parkeervraag		Openbare ruimte		Parkeervraag		Openbare ruimte		Parkeervraag		Openbare ruimte	
1 Hotel De Guasco (gedeeltelijke transformatie)	5	6	1	7	2	11	6	10	5	9	4	9	4		
2 Berkelflats en bibliotheek (netto toevoeging)	0	6	6	7	7	11	11	0	0	14	14	14	14		
3 Berkelplein	0	17	17	21	21	32	32	0	0	42	42	42	42		
4 Hotel Croix de Bourgogne	0	48	48	48	48	56	56	56	56	64	64	80	80		
5 Nieuwe Kerk Medisch Centrum	0	100	100	100	100	30	30	0	0	15	15	5	5		
<b>Totaal</b>		<b>176</b>	<b>171</b>	<b>183</b>	<b>178</b>	<b>139</b>	<b>134</b>	<b>66</b>	<b>61</b>	<b>144</b>	<b>139</b>	<b>150</b>	<b>145</b>		
<b>Gebiedsparkeerbilans</b>		Capaciteit openbare ruimte		Werkdagochtend		Werkdagmiddag		Werkdagavond		Nacht		Zaterdagmiddag		Zaterdagavond	
Huidige bezetting + (parkeer)ontwikkelingen		645,88	586	60	904	-258	650	-5	361	285	851	-205	823	-178	
<b>Piekmoment</b>															
Beschikbare capaciteit		646													
Parkeervraag werkdagmiddag		904													
Ontbrekende minimale capaciteit		258													
Advies extra parkeerplaats voor maximale parkeerdruk van 90%		90													
<b>Totaal te realiseren openbare parkeerplaatsen</b>		<b>348</b>													

#### GEBIEDSPARKEERBALANS VALKENBURG-OOST 2040

### 3.9 MOBILITEITSCONCEPT OP DE KAART

Overzicht toekomstige benodigde parkeercapaciteit voor Valkenburg-Oost

	Toekomstige parkeercapaciteit
1. Parkeergarage aan de Kei	258 parkeerplaatsen
2. Walramplein	100 parkeerplaatsen
3. Berkelplein	238 parkeerplaatsen
4. Burgemeester Henssingel	147 parkeerplaatsen
5. Neerhem	31 parkeerplaatsen
6. Daalhemerweg	48 parkeerplaatsen
7. Geulparking	182 parkeerplaatsen

Legenda

-  Autoverkeer
-  Fietsverkeer
-  Wandelverkeer
-  Openbaar vervoer
-  Deelmobiliteit
-  Laden-en-lossen supermarkt
-  Parkeren gestapeld/verdiept



**NIEUWBOUW IN VALKENBURG-OOST (STEDELIJK GEBIED); INDICATIE VAN DEELPROJECTEN (NUMMER) MET BOUWBLOKKEN (LETTER)**

\* Nota bene  
 Bovenstaande 3D visualisatie geeft een denkrichting voor de toekomstige vormgeving van Valkenburg-Oost weer. De impressie toont daarmee nog geen definitief ruimtelijk ontwerp.



### 3.10 PROGRAMMA VALKENBURG-OOST

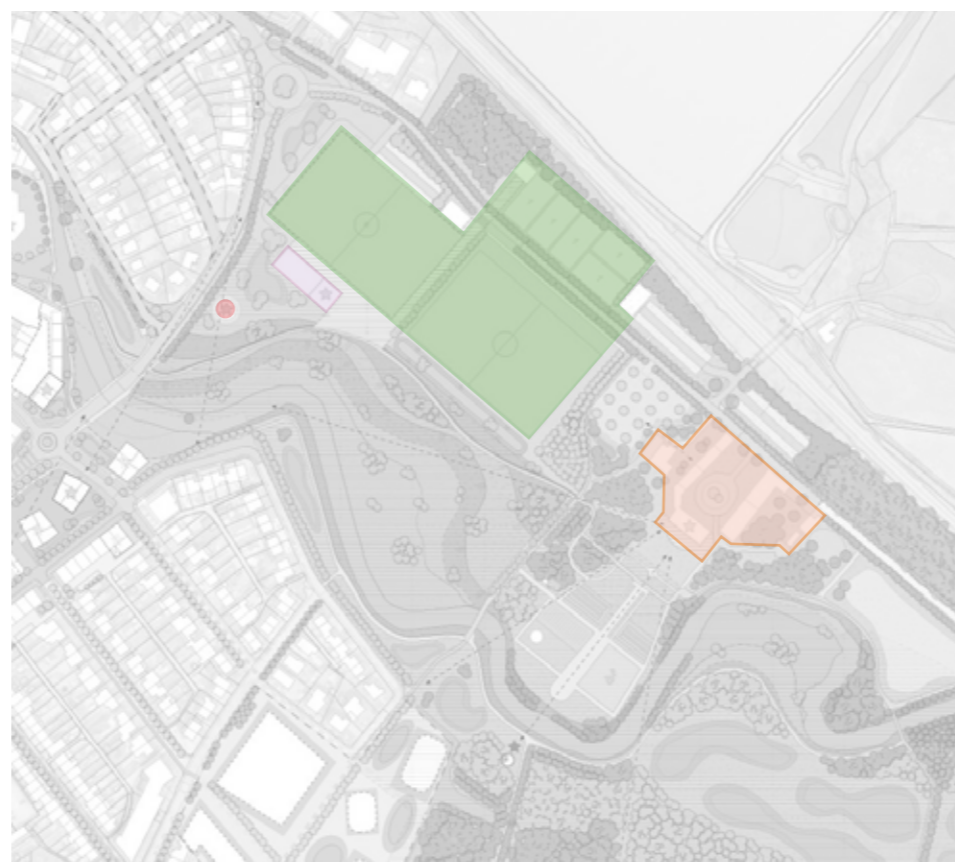
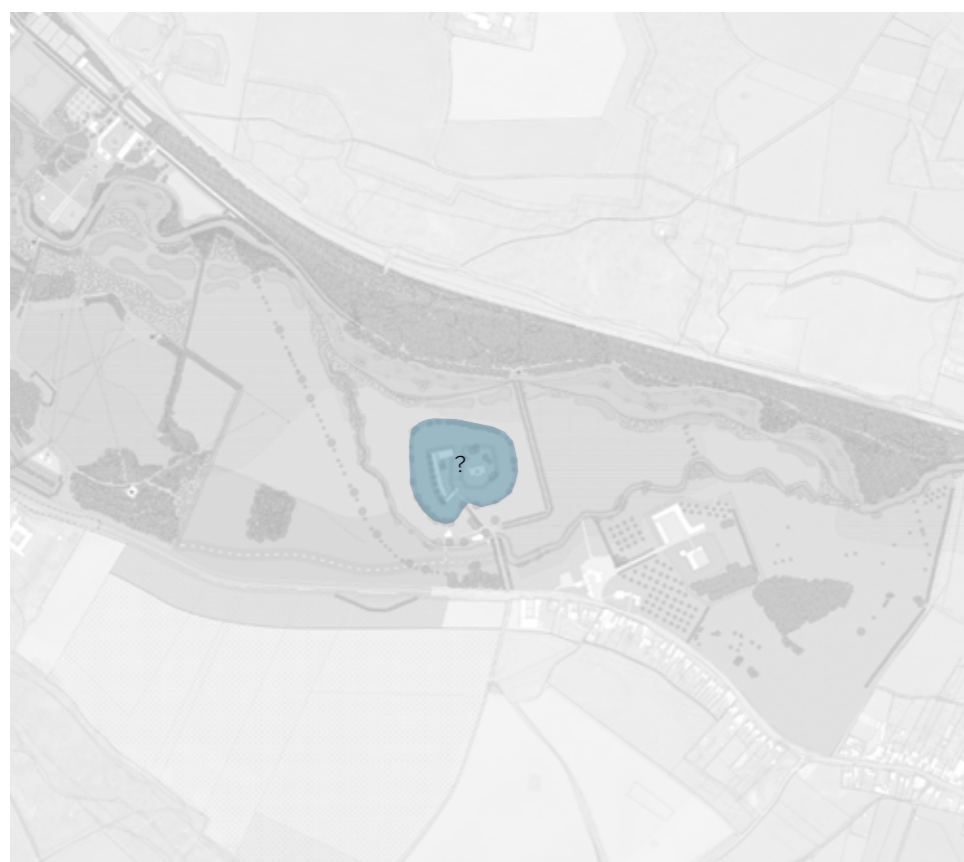
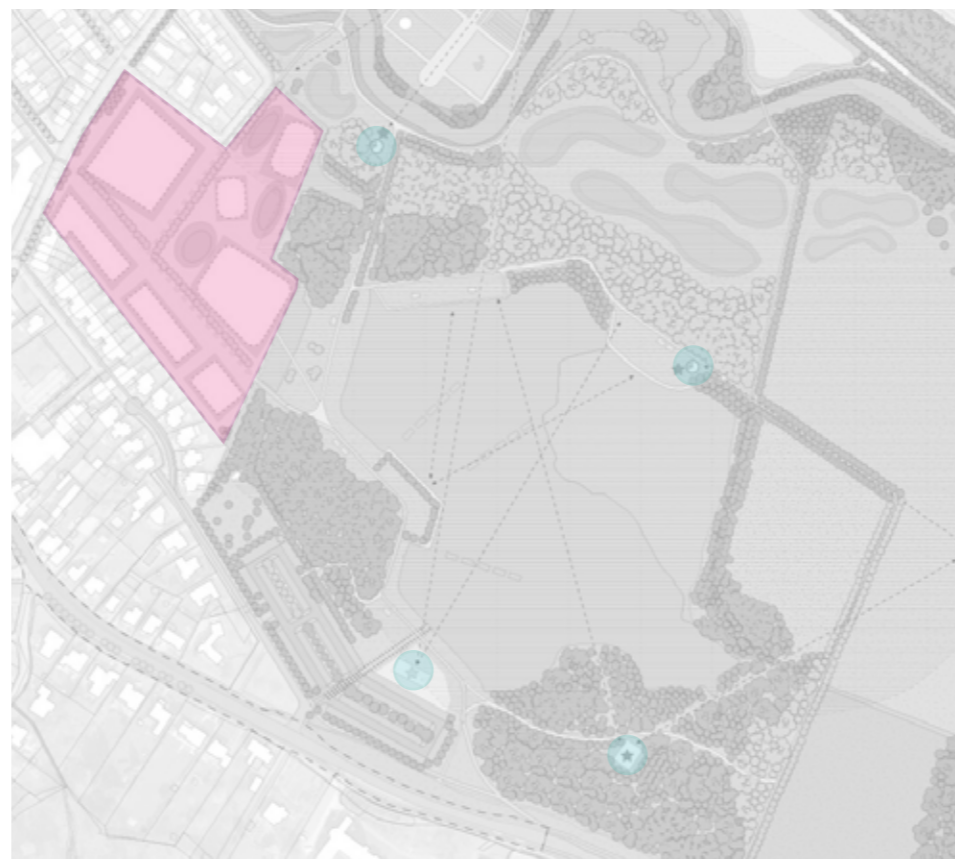
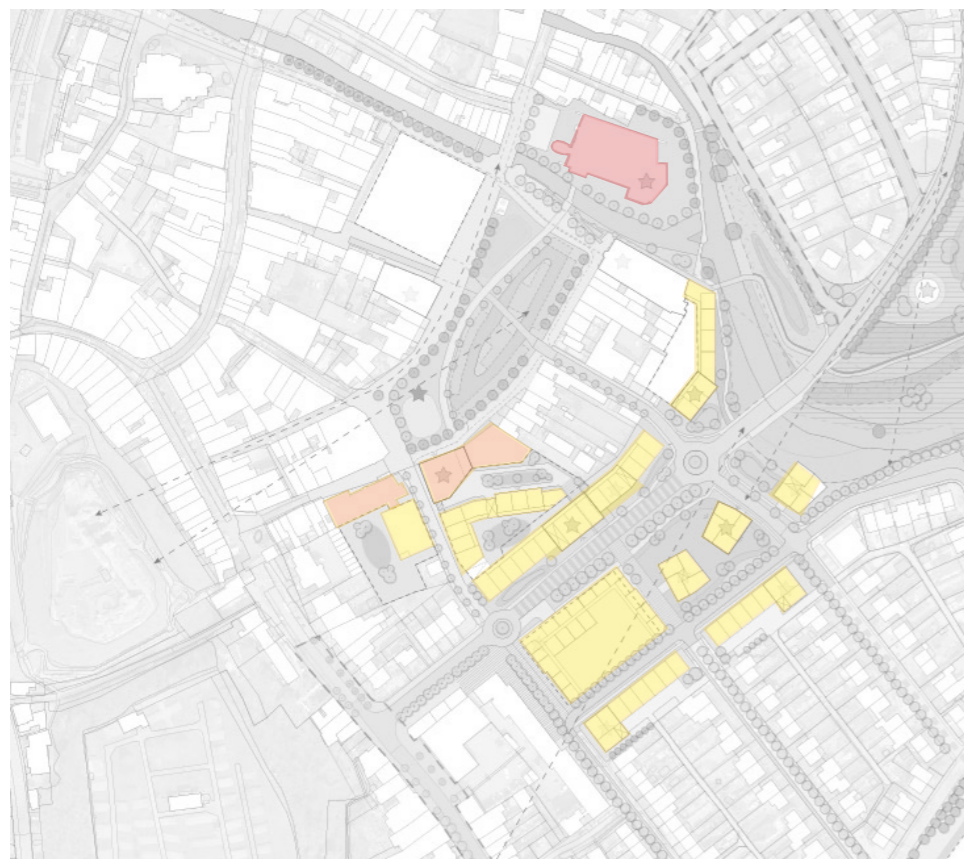
De ontwikkelingen in Valkenburg-Oost gaan uit van een gemixt programma. Naast dat in het gebied een uitbreiding komt van de functie wonen, worden onder meer ook een hotel-, horeca-, commerciële, maatschappelijke, zorg- en recreatieve functie ontwikkeld, al dan niet doorontwikkeld. Naast deze functies wordt ook parkeren (opnieuw) ontwikkeld in het gebied.

In nevenstaande tabel wordt voor de functie wonen een overzicht gegeven van het aantal woningen per deelgebied.

Voor de functie wonen geldt in het algemeen:

1. Nevenstaande aantallen betreffen het hele bouwprogramma voor de periode 2025 - 2040. De precieze bouwperiode is hierbij mede afhankelijk van de keuzes van initiatiefnemers;
2. De opgenomen vierkante meters per woning zijn bij benadering. Deze kunnen in het kader van de verdere uitwerking nog wijzigen. De minimale aantal vierkante meters per zelfstandige woning bedraagt  $m^2$ ; dit op basis van de geldende beleidsregel;
3. Bij de toevoeging van woningen moet het parkeren op eigen terrein of op het terrein van derden worden opgelost. Voor nieuwe woningbouwontwikkelingen is geen beslag op openbare parkeerplaatsen toegestaan.

Deelgebied	Aantal nieuwbouw woningen, bruto	Aantal te slopen woningen	Netto toevoeging aantal woningen	Type woningen	Prijsklasse/segment	Gemiddeld m <sup>2</sup> BVO nieuwbouw woningen	Initiatiefnemer	Opmerkingen
Deelgebied 1.1 en 1.2 - Locatie Hostellerie Valckenborgh en Locatie Hotel Palanka - Blok 1.1A - Blok 1.1B - Blok 1.2A - Blok 1.2B	75	0	75	Nultrede woningen	Koop betaalbaar/duur & huur sociaal, middelduur en duur (precieze verdeling te bepalen)	Nader te bepalen	Particulier / project-ontwikkelaar	Aantal woningen bij benadering op basis van eerdere inschattingen opgenomen in de Provinciale Capaciteitsmonitor (PCM)
Deelgebied 2 - Locatie bibliotheek en locatie Berkelflats - Blok 2A (locatie bibliotheek)  - Blok 2B (Berkelflat, van zijde het Bat tot zijde Palankastraat)	85-100, bestaande uit: 30-35  55-65	43	42-57	Nultrede woningen	Koop betaalbaar/duur & huur sociaal, middelduur en duur (precieze verdeling te bepalen)	103,1 m <sup>2</sup>  88,3-112,8 m <sup>2</sup>	Blok 2A: ontwikkeling door gemeente en nader te bepalen marktpartij(en)  Blok 2B: ontwikkeling door Wonen Zuid	Aansluiting op bestaande bebouwing. De aansluiting op de fysiopraktijk en Hotel Walram zijn aandachtspunten in de verdere planuitwerking
Deelgebied 3 - Berkelplein - Blok 3A - Blok 3B - Blok 3C - Blok 3D	85-100, bestaande uit: 15-20 20-25 15-20 35-40	0	85-100	Nultrede woningen	Koop betaalbaar/duur & huur sociaal, middelduur en duur (precieze verdeling te bepalen)	96,7 m <sup>2</sup> 81,0 m <sup>2</sup> 72,5 m <sup>2</sup> 96,3 m <sup>2</sup>	Ontwikkeling door gemeente en nader te bepalen marktpartij(en)	
Deelgebied 4 - Wijk rondom de Oosterbeekstraat - Blok 4A - Blok 4B	45-55, bestaande uit: 20-25 25-30	56	-11 tot -1	Nultrede woningen	Sociaal	88,3 m <sup>2</sup> 99,0 m <sup>2</sup>	Ontwikkeling door Wonen Zuid	Uitgaande van parkeren op het achterterrein of half-verdiept onder de blokken
Deelgebied 5 - Locatie Oosterbeemd (5.1 en 5.2)	60-105, bestaande uit: 60 nieuwbouw en 45 (vervanging Valkenheim na 2040)	23	37-82	Nultrede woningen	Zorgwonen en sociaal wonen	Nader te bepalen	Ontwikkeling door Sevagram	Betreft de aanleunwoningen: nader te bepalen of deze grondgebonden woningen of appartementen betreffen. Daarnaast is een uitgangspunt dat het bouwdeel Residence (27 appartementen) blijft staan. Ook het verpleeghuis Oosterbeemd wordt vernieuwd: dit bestaat uit 102 eenheden. Valkenheim omvat 98 eenheden. Afhankelijk van ontwikkelingen in de zorg zal het aantal nieuwe eenheden op de locatie Oosterbeemd bepaald worden. De ontwikkeling gaat dan uit van nieuwbouw van een verpleeghuis op de locatie Oosterbeemd of 45 zelfstandige woningen. Een ander uitgangspunt is de mogelijke uitbreiding van de Hospice op een andere plek, van 10 naar 17 eenheden.
<b>TOTAAL</b>	<b>350-435</b>	<b>122</b>	<b>228-313</b>					



Onderstaand worden de functies per deelgebied in Valkenburg-Oost nader uitgelicht:

Functies deelgebied 1: Omgeving Walramplein & Berkelplein:

- Hotel;
- Wonen;
- Horeca en/of maatschappelijk (o.a. plint Hotel Palanka of Hostellerie Valckenborgh);
- Maatschappelijk (o.a. Medisch Centrum (zorg));

Functies deelgebied 2: Omgeving van Sevagram Oosterbeemd en de Geulvijver:


- Recreatief;
- Parkeren Geulparking;
- Mobiliteitshub (met optioneel horeca of een bezoekerscentrum);
- Zorg (Oosterbeemd)

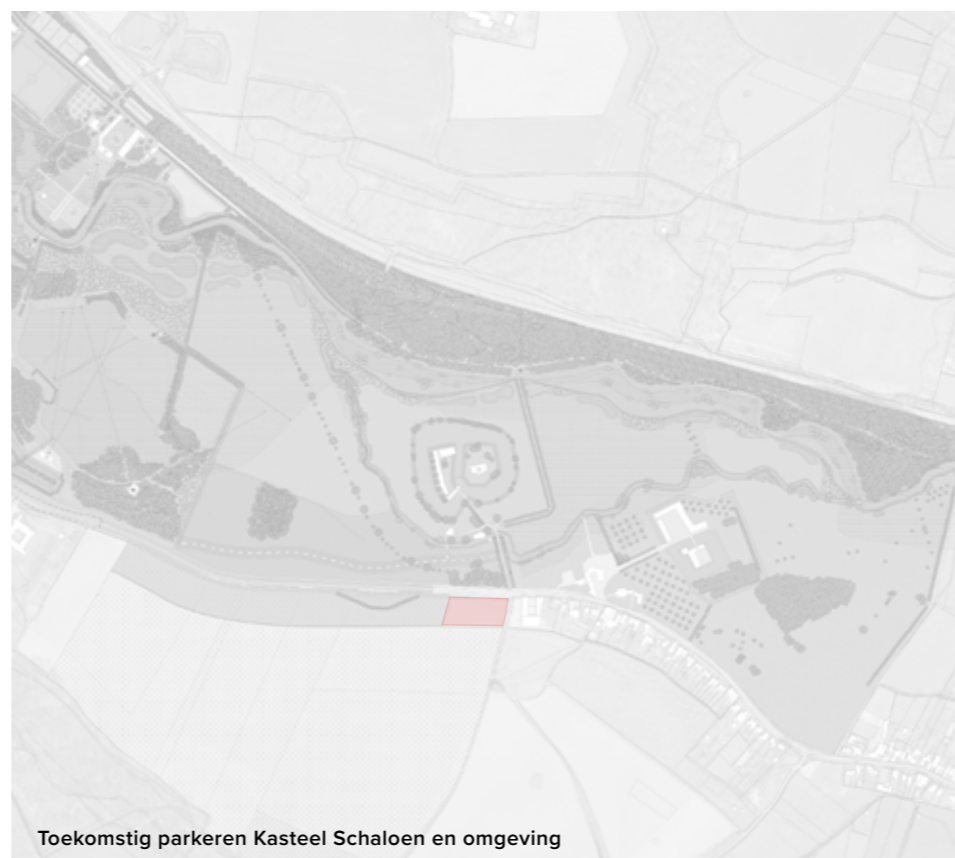
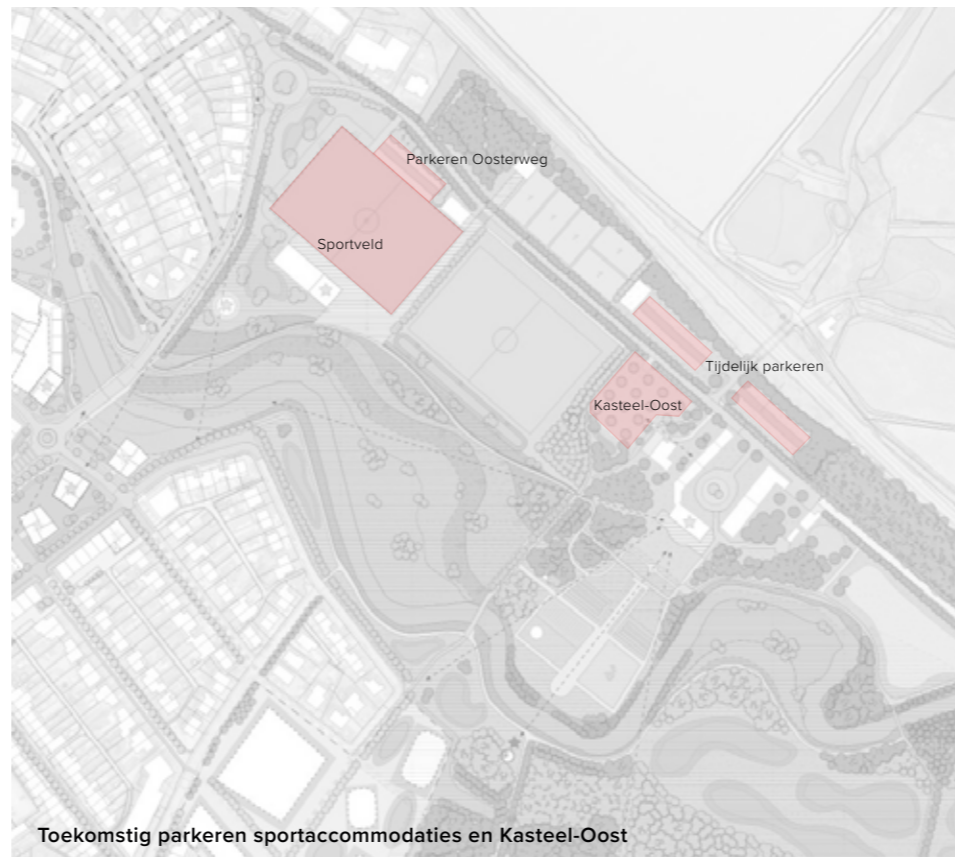
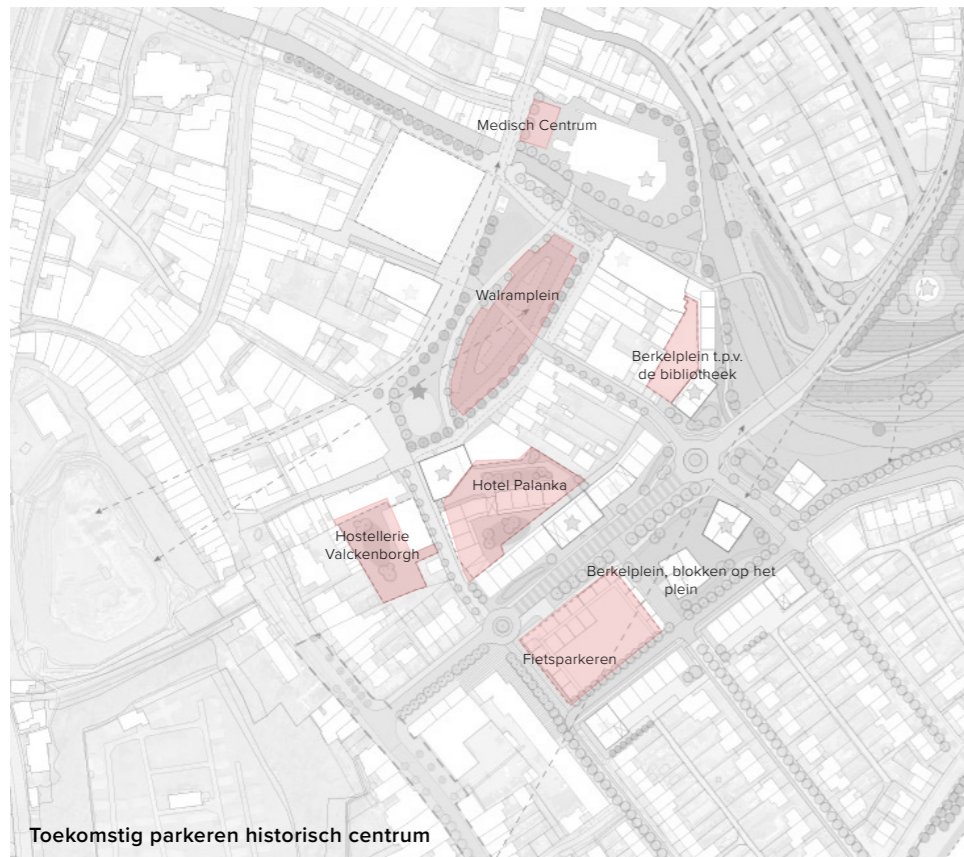
Functies deelgebied 3: De omgeving van het Kastelenpark:

- Kasteel Schaloen: functie nader te bepalen in de toekomst;
- Recreatief;
- Natuur;

Functies deelgebied 4: Omgeving van Sevagram Valkenheim, de sportaccommodatie en Kasteel-Oost:

- Sport;
- Parkeren;
- Commercieel en maatschappelijk;
- Horeca.

- |   |  |
|---|--|
|  Hotel;          |  Wonen              |
|  Horeca          |  Sport              |
|  Maatschappelijk |  Recreatie/toerisme |
|  Zorgwonen       |  Commercieel        |



### 3.11 PARKEREN VALKENBURG-OOST

#### Toekomstig parkeren historisch centrum:

- Berkelplein, blokken: 230-250 parkeerplaatsen
- Berkelplein, bibliotheek: 125-135 parkeerplaatsen
- Berkelplein, zuidzijde: 25-30 parkeerplaatsen
- Hotel Palanka: 90-100 parkeerplaatsen
- Hostellerie de Valckenborgh: 30-40 parkeerplaatsen
- Wairamplein: 90-100 parkeerplaatsen
- Medisch Centrum: 100\* (\*behoefte)

**Totaal: 590-655 parkeerplaatsen**

#### Toekomstig parkeren sportaccommodaties en Kasteel-Oost:

- Parkeerplaats Oosterweg: 45- 50 parkeerplaatsen
- Tijdelijk parkeren <15 jaar: 45 -50 parkeerplaatsen
- Kasteel Oost: 90 - 95 parkeerplaatsen
- Sportveld: 345 - 370 parkeerplaatsen

**Totaal: 525 - 565 parkeerplaatsen**

#### Toekomstig parkeren Geulvijver en omgeving:

- Geulparking: 170-190 parkeerplaatsen
- Oosterbeemd: n.b.t. parkeerplaatsen

**Totaal: 170-190 parkeerplaatsen**

#### Toekomstig parkeren Kasteel Schaloen en omgeving:

- Kasteel Schaloen: 65 - 70 parkeerplaatsen

**Totaal: 65 - 70 parkeerplaatsen**

#### **Totaal aantal parkeerplaatsen**

**(ruimtelijk ingepast in**

**Valkenburg-Oost):**

**1350-1.480 parkeerplaatsen**

### 3.12 VERWACHTE ONTWIKKELTERMIJNEN

Zoals in de introductie reeds aangegeven, is de toekomstige ontwikkeling voor Valkenburg-Oost opgedeeld in verschillende deelgebieden met bijbehorende deelprojecten. Naar aanleiding van de scan van het Waterschap voor Valkenburg-Oost die in 2024 is opgeleverd, is per deelproject aangegeven op welke termijn zij zullen plaatsvinden. Oftewel, er is door de projectgroep een prioritering gemaakt in de uitvoering van de deelprojecten zoals opgesteld in het Stedenbouwkundig Programma van Eisen en Wensen (SPVEW). Gebaseerd op de scan van het Waterschap kan geconcludeerd worden dat niet alle ontwikkelingen door hun relatie met het water direct doorwerking kunnen krijgen. Hiertoe is er een onderscheid gemaakt tussen ontwikkelingen op korte termijn (0-5 jaar), middellange termijn (5-15 jaar) en lange termijn (langer dan 15 jaar). Bij de onderverdeling van verschillende deelprojecten in termijnen zijn sommige deelprojecten uit het SPVEW samengevoegd tot deelontwikkelingen. De reden hiervoor is dat de uitwerking van sommige deelprojecten een relatie tot elkaar hebben en dus beter integraal ontwikkeld kunnen worden.

Vanuit de prioritering van de projecten is naar voren gekomen dat de ontwikkelingen op de korte termijn vooral relatie hebben met (a.) de (her)inrichting van de openbare ruimte, (b.) de uitwerking van de relevante mobiliteitsvraagstukken voor Valkenburg-Oost, (c.) het ontwerpen aan de padenstructuren (langzaam verkeersroutes) in het gebied en (d.) de binnenstedelijke woningbouwontwikkelingen op en rondom het Berkelplein, op de locatie van de bibliotheek, de locatie van Hotel Palanka, de locatie van Hostellerie Valckenborgh en de locatie van de bowlingbaan. Om richting te kunnen geven aan deze ontwikkelingen, zijn kavelpaspoorten met

bijbehorende (visie) beeldkwaliteitsplannen opgesteld. Deze kavelpaspoorten met (visie) beeldkwaliteitsplannen fungeren als toetsings- en specificatiekader voor de nadere uitwerking van de ontwikkelingen. Marktpartijen kunnen met deze toetsings- en specificatiekaders aan de slag bij de nadere uitwerking van de ontwikkelingen.

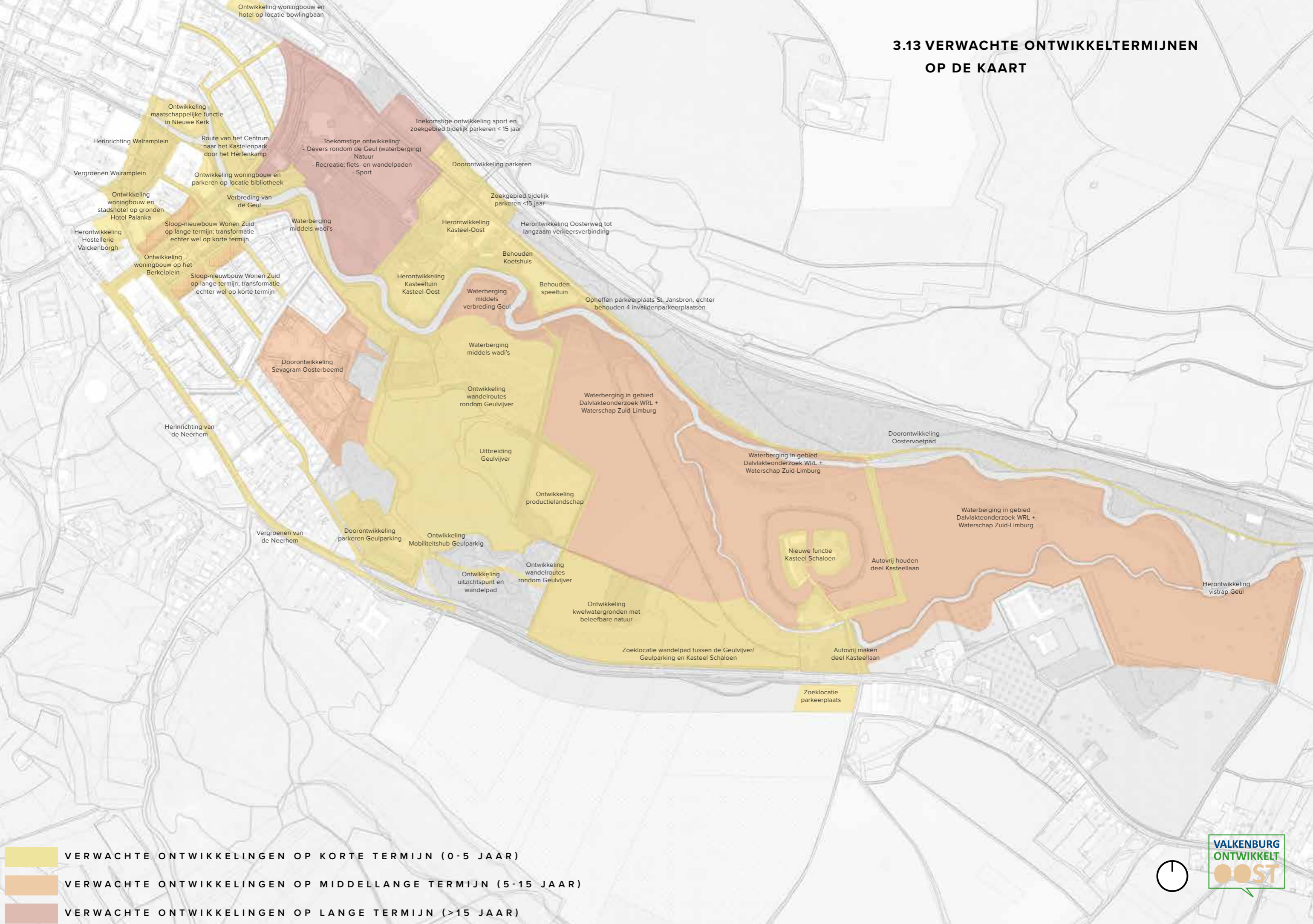
De ontwikkeling van de deelprojecten op de middellange termijn hebben vooral een relatie met de ontwikkeling van zorg en overige bebouwing in Valkenburg-Oost. Door de impact van het water op het gebied, kan er op korte termijn niet direct doorwerking aan deze ontwikkelingen gegeven worden (onder andere vanwege kwetsbare doelgroepen op de positie van deze nieuwe bebouwing in Valkenburg-Oost). Er zijn maatregelen rondom de Geul noodzakelijk om de waterveiligheid in het gebied te kunnen garanderen. De te treffen maatregelen rondom de Geul zullen eerst inzichtelijk moeten worden gemaakt door WRL (oplevering van de studie naar verwachting in 2026/2027), voordat alle beoogde ontwikkelingen voor woningbouw tot doorwerking gebracht kunnen worden. Voor de ontwikkeling van alle nieuwe bebouwing in Valkenburg-Oost wordt aangehouden dat deze waterrobuust ingebed moet worden. Dit maakt dat een aantal woningbouwontwikkelingen wel op korte termijn kunnen plaatsvinden. Als realisatietermijn wordt een periode van 5 tot 15 jaar aangehouden voor de middellange termijn ontwikkelingen.

Aangezien de procestermijn voor de middellange termijn ontwikkelingen varieert tussen nu en 15 jaar, zullen daar waar mogelijk de richtinggevende kaders voor bebouwingsontwikkelingen die reeds bekend zijn op korte termijn al worden opgesteld (dit geldt onder andere voor de zorglocatie

Oosterbeemd van Sevagram en de herontwikkeling van de bebouwing van Wonen Zuid aan het Berkelplein; indien wordt uitgegaan van sloop-nieuwbouw in de toekomst).

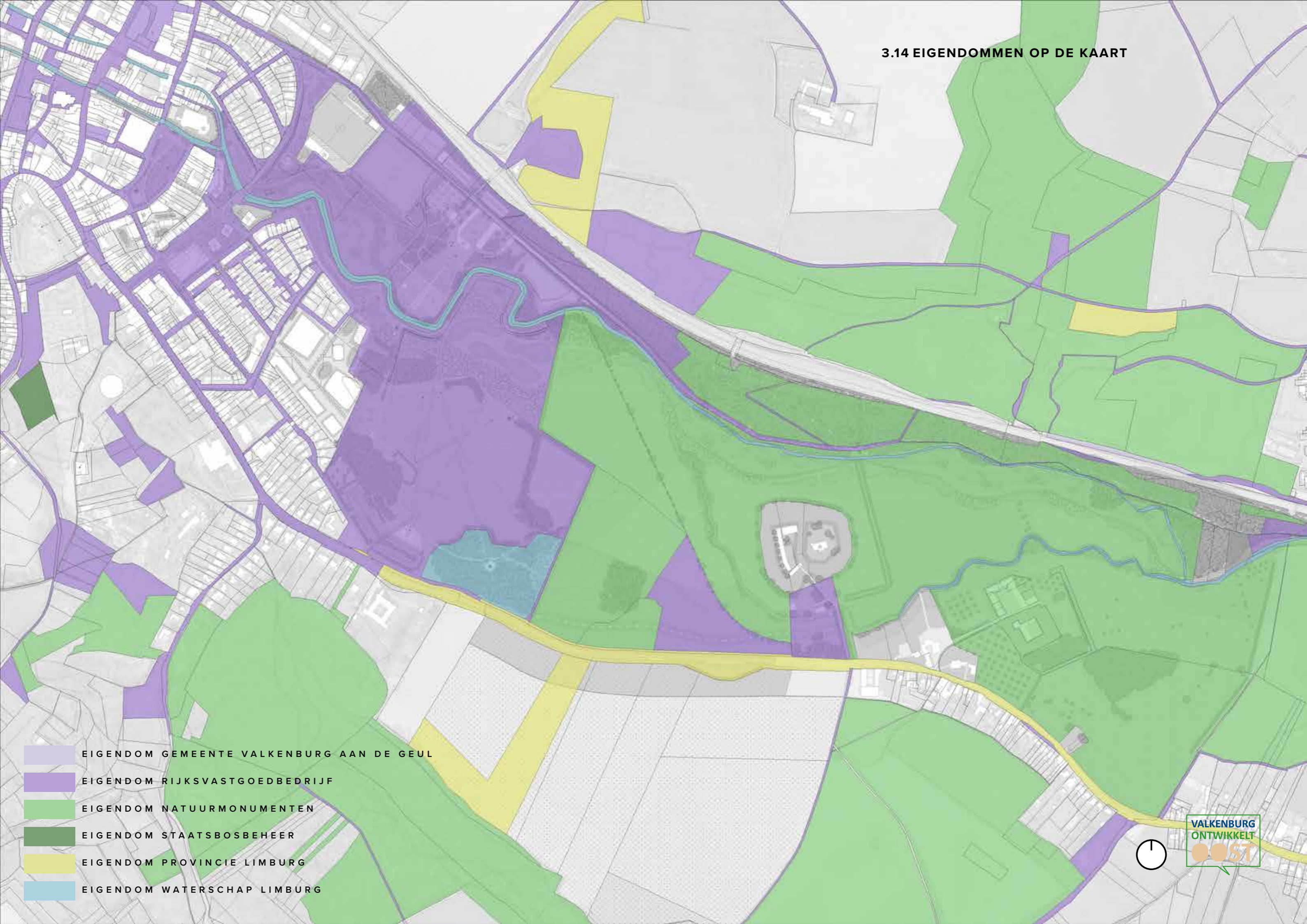
De ontwikkelingen op de lange termijn hebben relatie tot de herinrichting van het gebied rondom de Geul evenals de inrichting van het gebied rondom de sportaccommodatie en Kasteel-Oost. Voor deze ontwikkelingen is gesteld dat zij pas na 15 jaar doorwerking zullen verkrijgen.

### 3.13 VERWACHTE ONTWIKKELTERMIJNEN OP DE KAART



- VERWACHTE ONTWIKKELINGEN OP KORTE TERMIJN (0-5 JAAR)
- VERWACHTE ONTWIKKELINGEN OP MIDDELLANGE TERMIJN (5-15 JAAR)
- VERWACHTE ONTWIKKELINGEN OP LANGE TERMIJN (>15 JAAR)

### 3.14 EIGENDOMMEN OP DE KAART



-  EIGENDOM GEMEENTE VALKENBURG AAN DE GEUL
-  EIGENDOM RIJKSVASTGOEDBEDRIJF
-  EIGENDOM NATUURMONUMENTEN
-  EIGENDOM STAATSBOSBEHEER
-  EIGENDOM PROVINCIE LIMBURG
-  EIGENDOM WATERSCHAP LIMBURG





#### 4. HOOGTEVISIE VALKENBURG-OOST “DE VIJFDE GEVEL VOOR VALKENBURG”

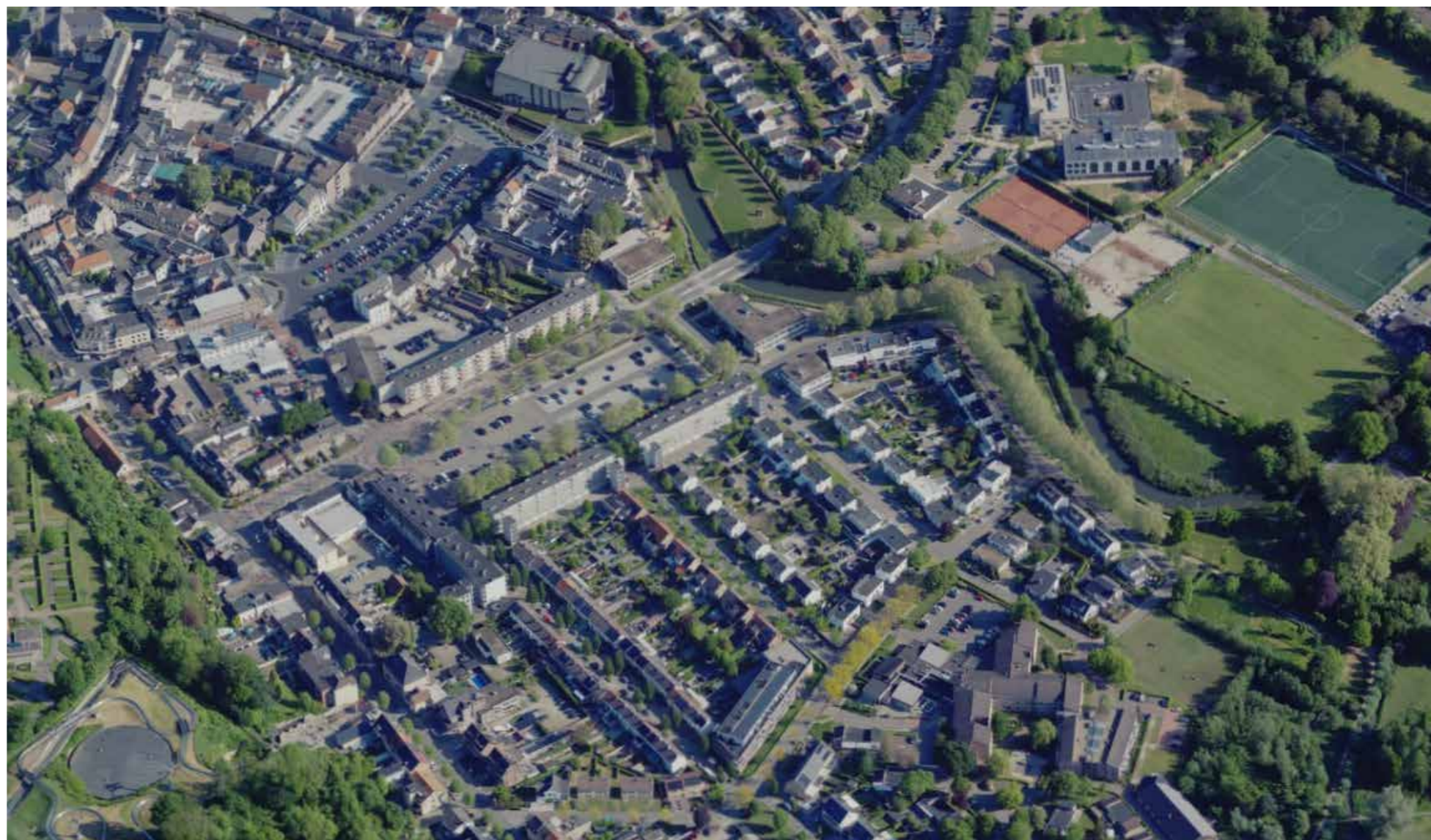
#### 4.1 TOELICHTING HOOGTESTUDIE

In dit hoofdstuk is een hoogtestudie uiteengezet, met als doel om de bouwhoogtes voor de nieuwe ontwikkelingen in Valkenburg-Oost beredeneerd toe te lichten. Vanuit de wens van zowel de Gemeenteraad, als de stakeholders in het gebied Valkenburg-Oost, is gevraagd om de nieuwe toe te passen bouwhoogtes in het gebied beredeneerd uiteen te zetten. De nieuwe bebouwing dient toekomstig namelijk wel te passen binnen de stedelijke context van Valkenburg, oftewel binnen de zogenoemde 'Valkenburgse maat en schaal'.

Wat de 'Valkenburgse maat en schaal' in relatie tot de bouwhoogtes precies inhoudt, wordt op basis van een aantal aspecten onderzocht en inzichtelijk gemaakt:

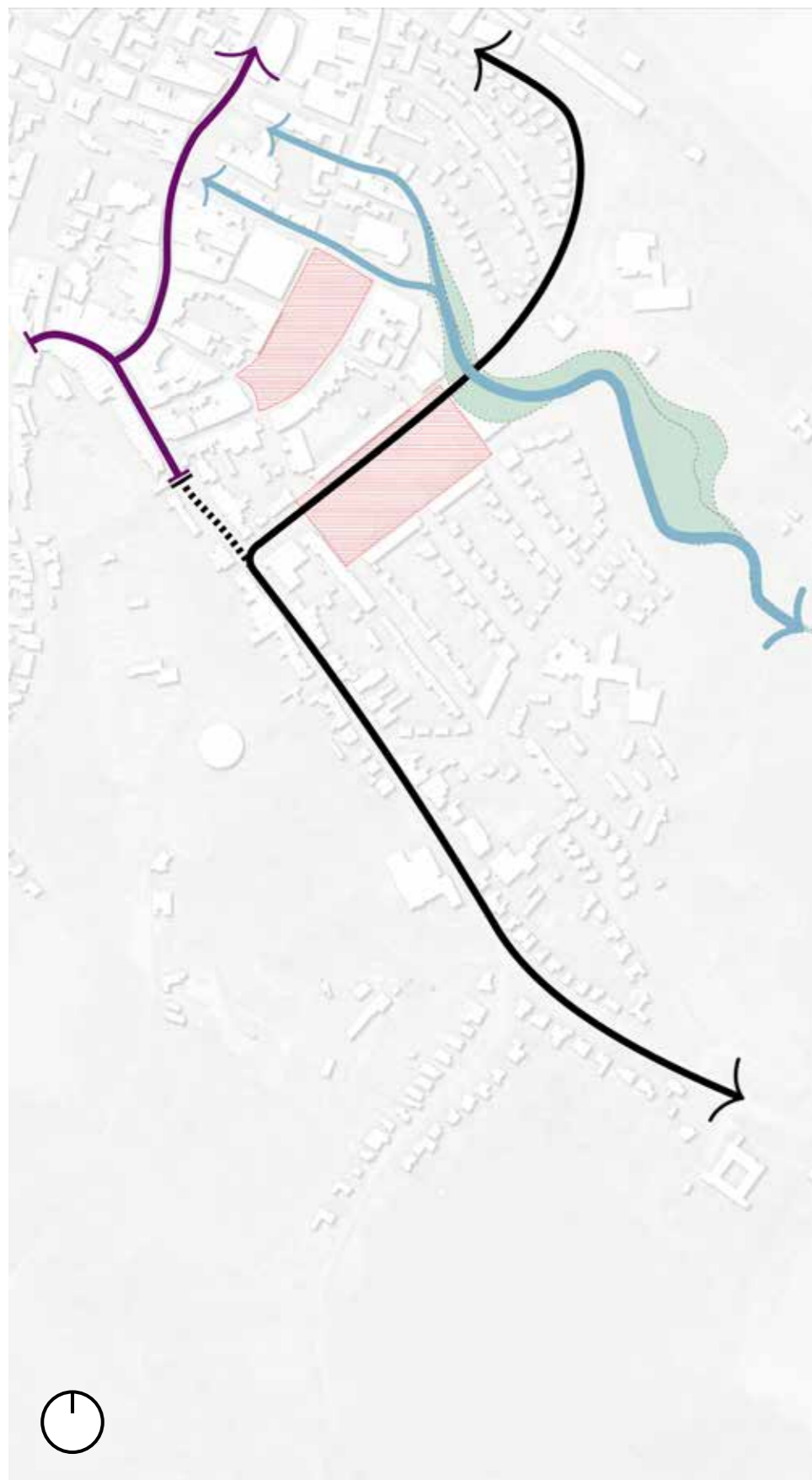
- Formele en informele structuren;
- Routing en accent;
- Kromming en spanning;
- Routing en verleiding;
- Pleinen en accenten;
- Zichtlijnen;
- Accenten in Valkenburg-Oost;

Gebaseerd op bovenstaande is een definitie voor de toe te passen hoogteaccenten in Valkenburg-Oost opgesteld. Zie hiervoor paragraaf 4.9 uit dit hoofdstuk. De toepassing van de bouwhoogte definitie is nader uiteengezet in paragraaf 4.10. Wel dient vermeld te worden dat de belevingshoogte van gebouwen mét kap niet alleen bepaald wordt door de daadwerkelijke bouwhoogte, maar ook door de positie van de goothoogte. De goothoogte is in het geval van bebouwing met kap namelijk meer beeldbepalend voor de indruk van de hoogte dan de nok van een terugwijkende kap.



STEDELIJKE CONTEXT VALKENBURG-OOST: HET GEBIED TUSSEN HET WALRAMPLEIN EN DE OOSTERBEEMD





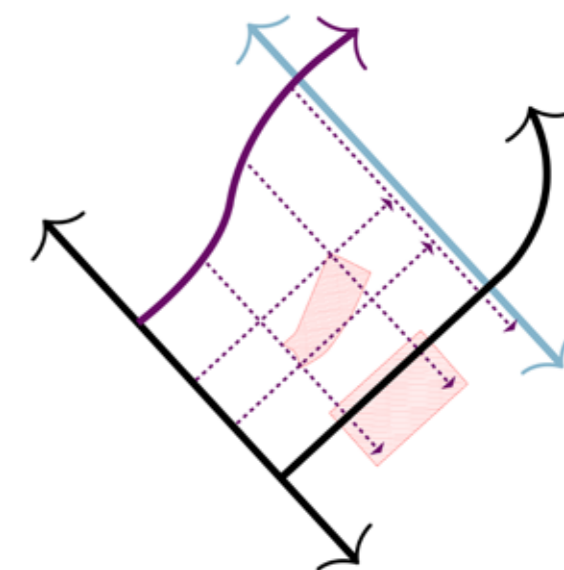
## 4.2 FORMELE EN INFORMELE STRUCTUREN

Het centrum van Valkenburg bestaat ruimtelijk gezien uit een netwerk van formele en informele hoofdstructuren:

- Formele hoofdstructuur bestaat uit:
  - Muntstraat/Neerhem als 'ruggengraat'.
  - De Geul parallel daaraan;
  - Met haaks daarop het Berkelplein (auto) & de Grotestraat (voetganger);
- Informele structuur:
  - Dwarsverbindingen tussen hoofdstructuur;
  - Hoofdzakelijk voetgangersgebied/looproutes;

Samen maken de formele en informele hoofdstructuur een grid, waarbij de informele routes worden opgespannen tussen de formele structuurlijnen. Binnen het grid maken een aantal ruimtelijke thema's de beleving van de kern:

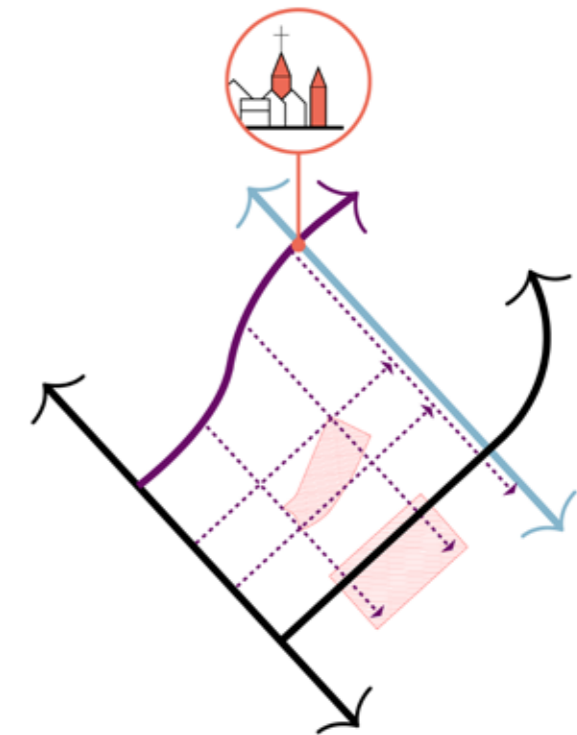
- Routing & accent;
- Kromming & spanning;
- Routing & verleiding;
- Pleinen & accenten;
- Zichtlijnen.





### 4.3 ROUTING EN ACCENT

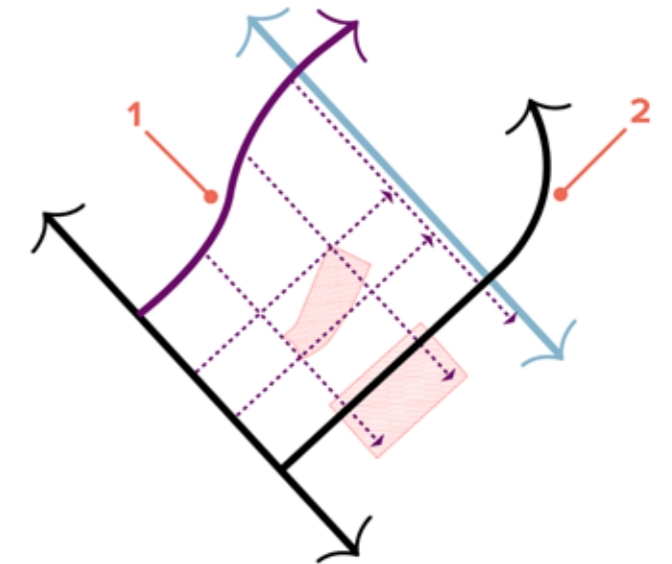
Op (de kruising van) een aantal hoofdroutes, fungeren (kleine) hoogteaccenten als oriëntatie- en markeringspunt. De Geulpoort markeert het Theo Dorrenplein en de route Grotestraat.





#### 4.4 KROMMING EN SPANNING

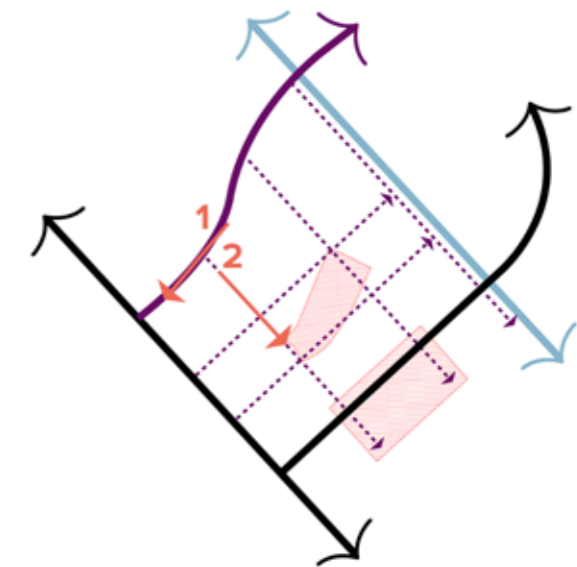
De kromming in zowel het oude stadscentrum als in de Burgemeester Henssingel, verleiden en bouwen de spanning op richting een plein, of kruising van belangrijke structuren.

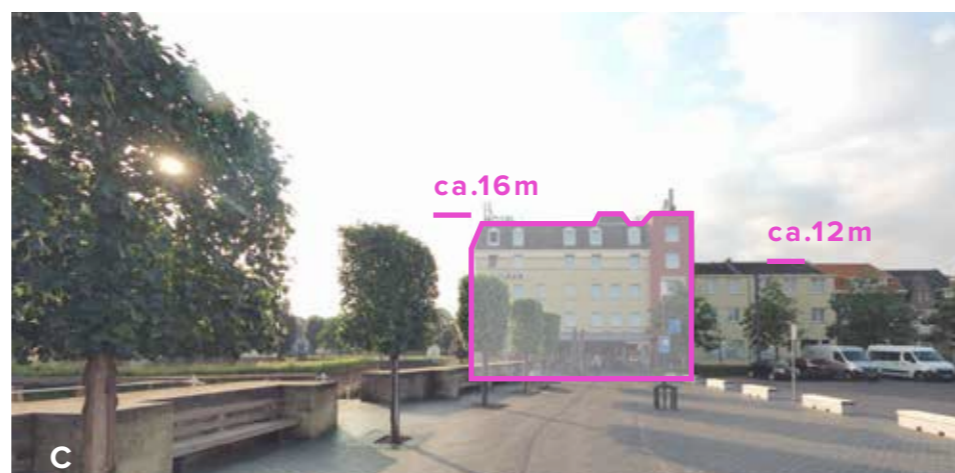
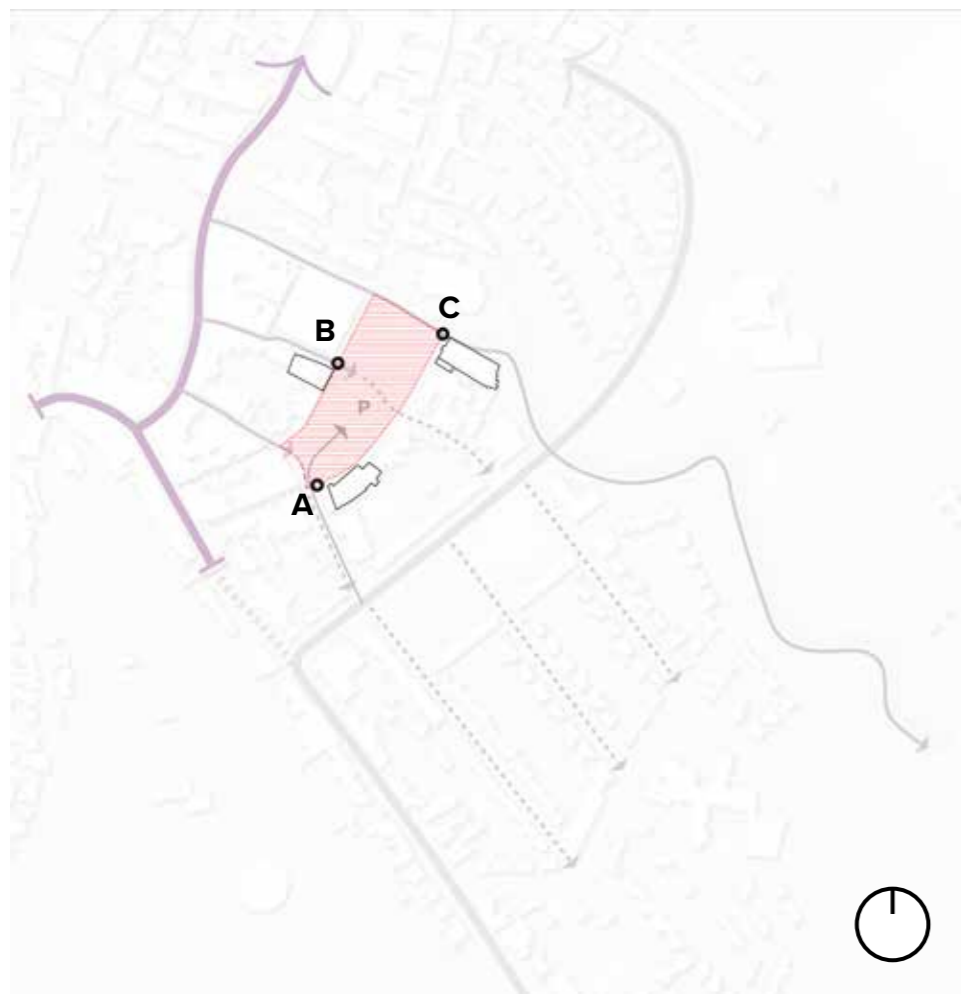




#### 4.5 ROUTING EN VERLEIDING

In combinatie met de kromming, wordt de verleiding in de binnenstad extra kracht bijgezet met zichtlijnen naar verblijfplaatsen/trekpleisters met een hoogteaccent in het centrum. De kasteelruïne wordt langzaam zichtbaar en verleidt verder door te lopen en te ontdekken.





## 4.6 PLEINEN EN ACCENTEN

### 4.6.1 Het Walramplein

Opvallend bij het onderzoeken van kruisingen binnen Valkenburg-Oost, is dat de kruisingen gelegen aan pleinen vrijwel allemaal hoogteaccenten bevatten.

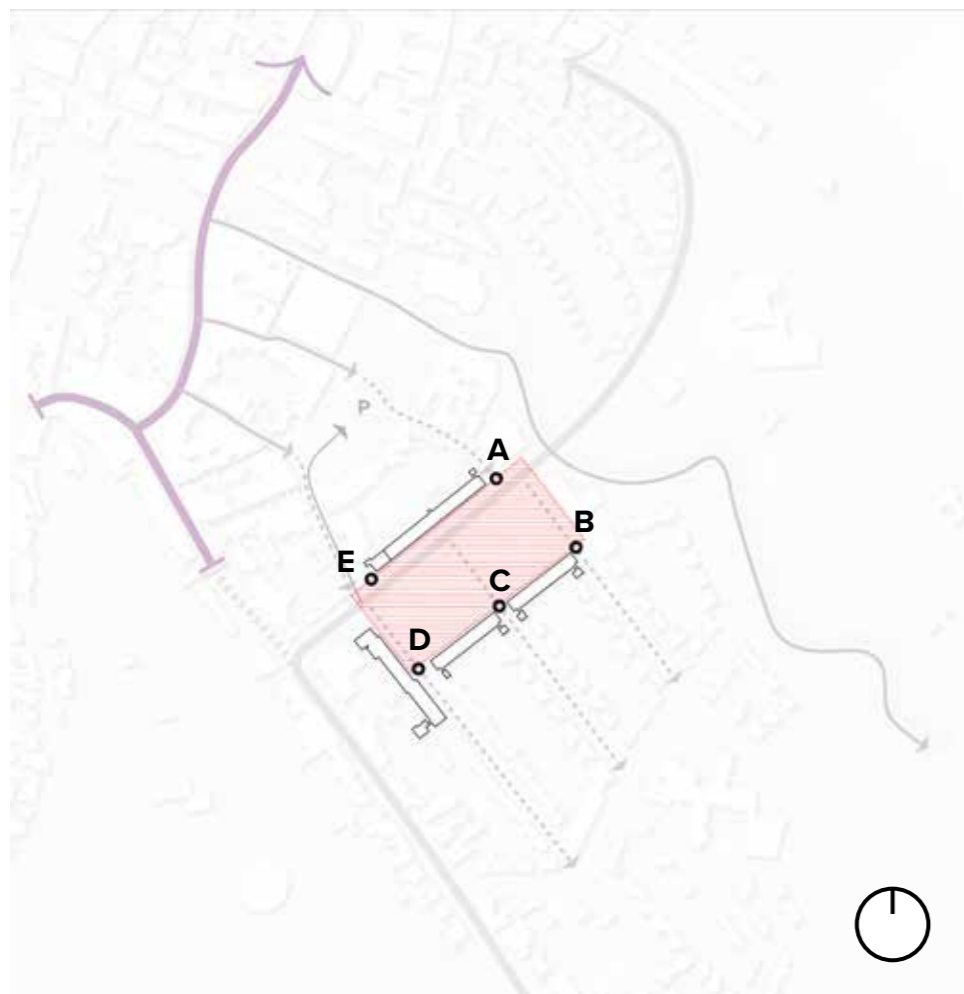
Het Walramplein heeft op drie kruispunten aan het plein een hoogteaccent zitten:

- Hotel Palanka;
- Hotel Walram;
- Gebouw aan de Walravenstraat (met bloemist Joy Flowers op de begane grond).

Voor ieder van deze drie gebouwen geldt dat ze aan een straat kruisend met het Walramplein gesitueerd zijn.

Nota bene geldt voor de beleving van de hoogte-accenten aan de pleinen:

- De hoogte-indruk voor bebouwing met een kap wordt sterker bepaald door de goothoogte in plaats van de nok van een terugwijkende kap;
- Hellende daken die in eenzelfde kleur worden weergegeven als de bouwmassa van een gebouw geven een vals ruimtelijk beeld, oftewel de hoogte-indruk kan anders geïnterpreteerd worden;

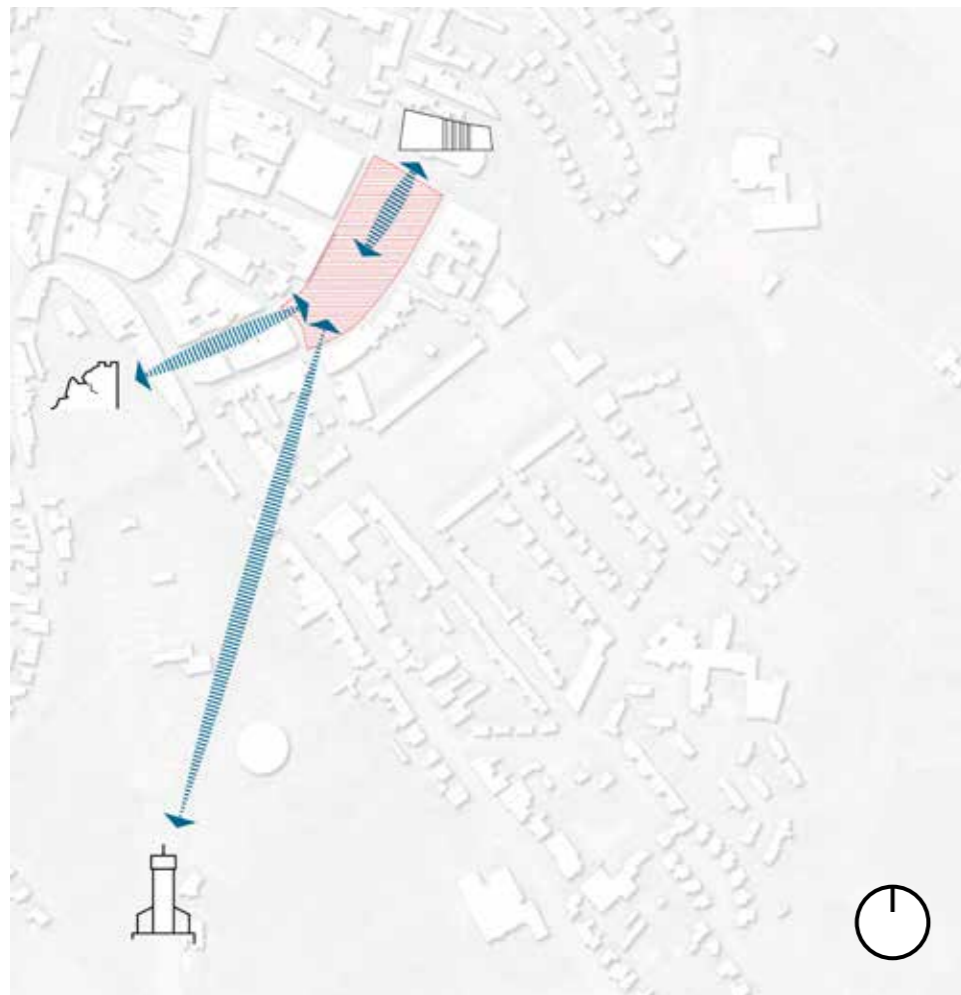


#### 4.6.2 Het Berkelplein

Voor het Berkelplein geldt:

- De bebouwing wijkt af van de rest van Valkenburg-Oost;
- Rondom het plein zijn een viertal flats in de jaren '60 opgetrokken die in maat en schaal niet lekker aansluiten op de omliggende bebouwing van Valkenburg-Oost;
- Het plein is hoger gelegen door het storten van puin onder de openbare ruimte.





## 4.7 ZICHTLIJNEN

### 4.7.1 Zichtlijnen Walramplein

- Kasteelruïne

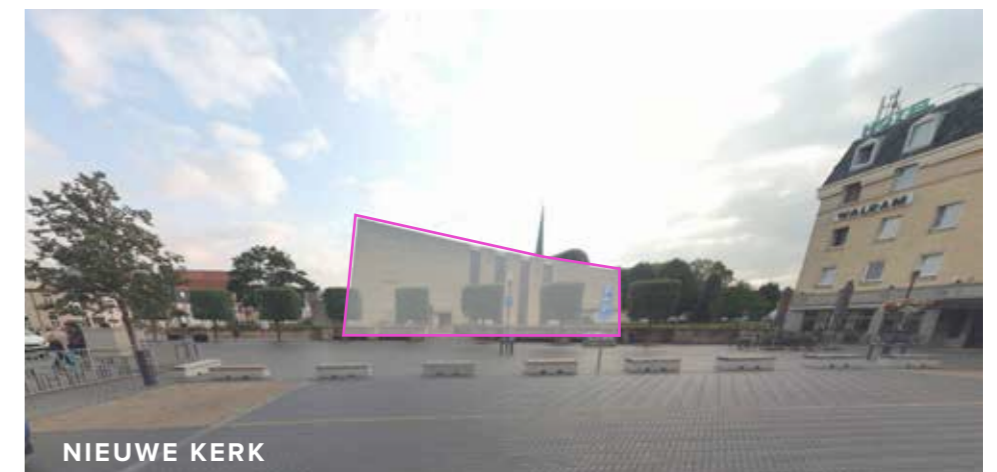
Vanaf het Walramplein is de zichtlijn richting de Kasteelruïne een van de belangrijkste oriëntatiepunten binnen de stad.

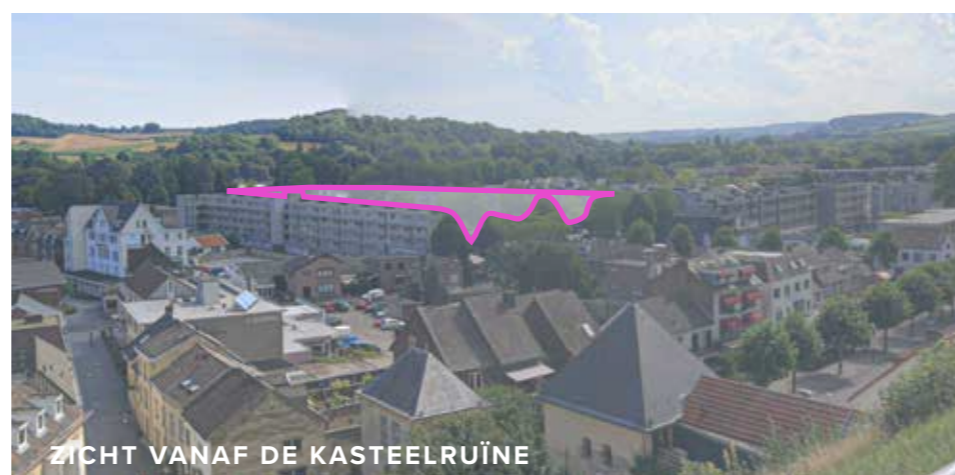
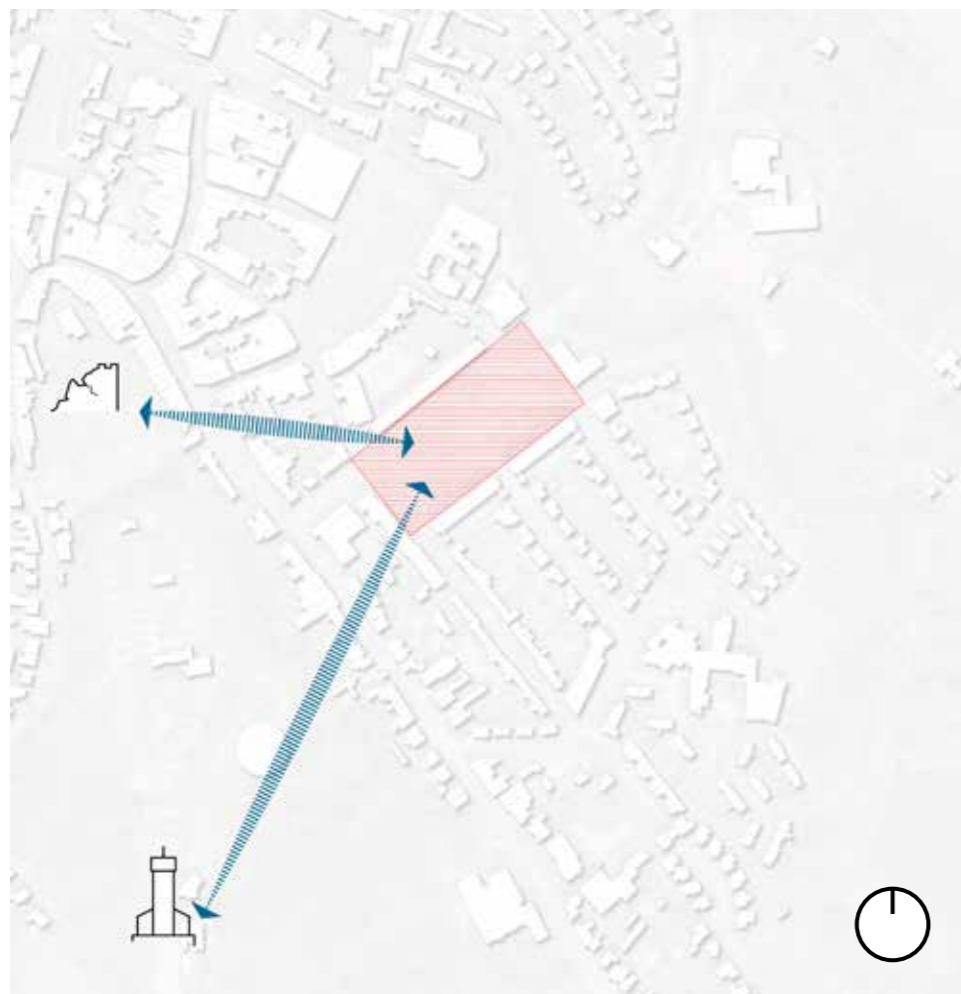
- Wilhelminatoren

Vanaf het Walramplein is naast de Kasteelruïne tevens de Wilhelminatoren goed te zien. Dit komt mede omdat beide bouwwerken op hoger gelegen terrein zijn gebouwd, waardoor zij ervaarbaar boven de bebouwing uitsteken.

- Nieuwe Kerk

Het Walramplein mondt uit op de Nieuwe Kerk (ofwel de ontwikkeling van het Medisch Centrum). De Nieuwe Kerk wordt omheind door leibomen parallel aan de doorstroom van de Geul. Hierdoor wordt de Nieuwe Kerk binnen de historische structuur geaccentueerd.





#### 4.7.2 Zichtlijnen Berkelplein

- Kasteelruïne  
Vanaf het Berkelplein is de zichtlijn richting de Kasteelruïne een van de belangrijkste oriëntatiepunten binnen de stad.
- Wilhelminatoren  
Vanaf het Berkelplein is naast de Kasteelruïne tevens de Wilhelminatoren goed te zien. Dit komt mede omdat beide bouwwerken op hoger gelegen terrein zijn gebouwd, waardoor zij ervaarbaar boven de bebouwing uitsteken.

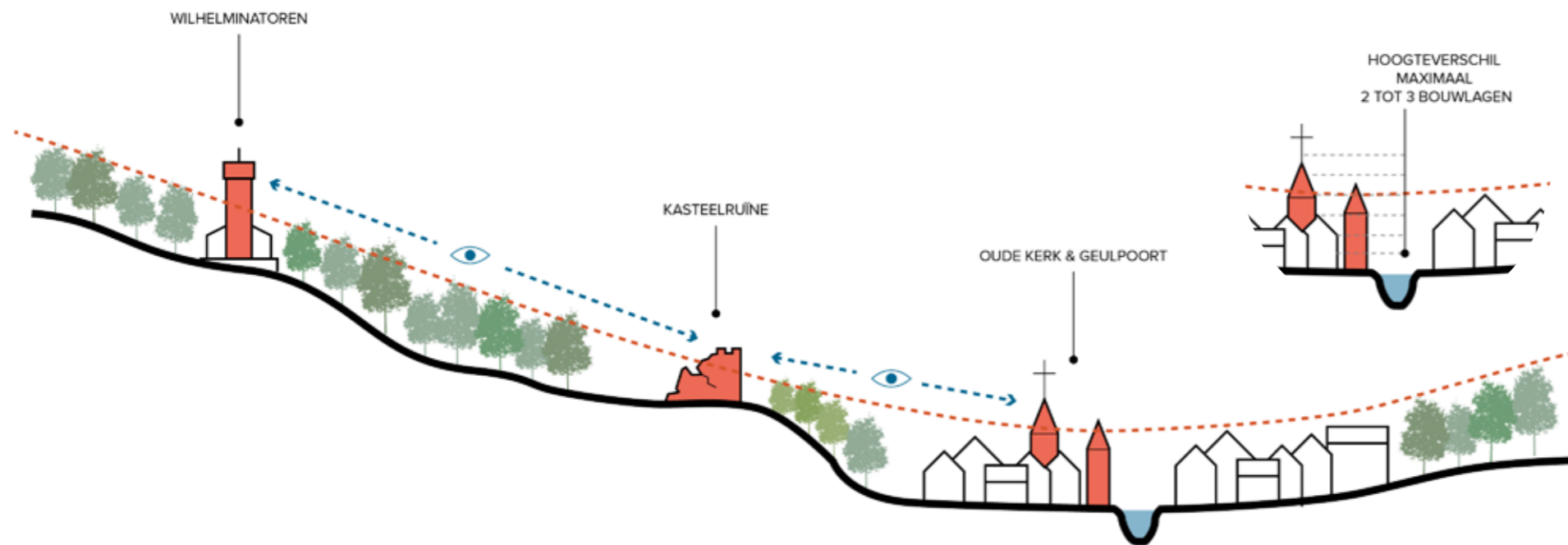


#### 4.8 ACCENTEN IN VALKENBURG-OOST

In Valkenburg spelen hoogteaccenten een grote rol in de ruimtelijke beleving van de stad, zowel in Valkenburg-Oost als in haar centrum. Echter zijn de accenten vaak beperkt in hoogte. De positionering van de accenten (zie voorgaande paragrafen) maken de accenten krachtig.

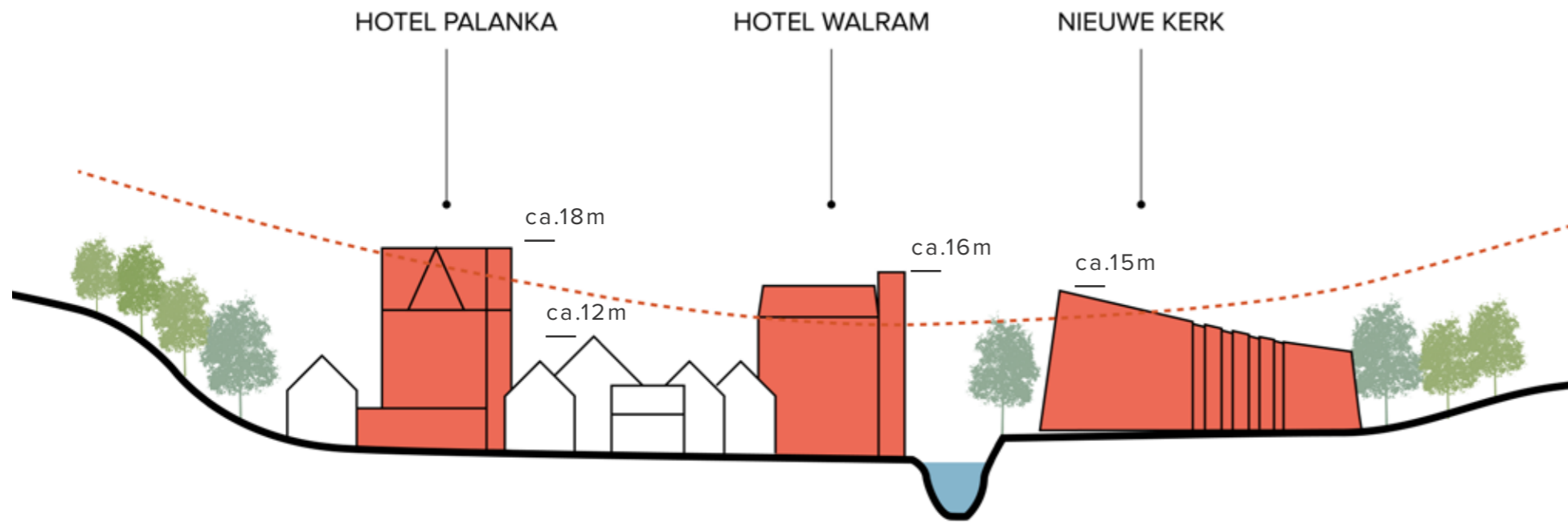
Hoogteaccenten markeren belangrijke routes, pleinen en zichtlijnen en dragen bij aan de spanning en verleiding binnen het stedelijk weefsel. Kenmerkend voor de hoogteaccenten in Valkenburg is:

- Slechts enkele hoogteaccenten die van grotere afstand waarneembaar zijn:
  - accenten zijn voornamelijk 'historische' landmarks;
- Hogere bebouwing veelal onderdeel van weefsel dat opbouwt naar bouwhoogtes/accenten;
- Accenten binnen stadsstructuur zijn maximaal ca. 2 bouwlagen hoger dan omgeving;
- Zichtrelatie naar en tussen accenten beeldbepalend voor Valkenburg.

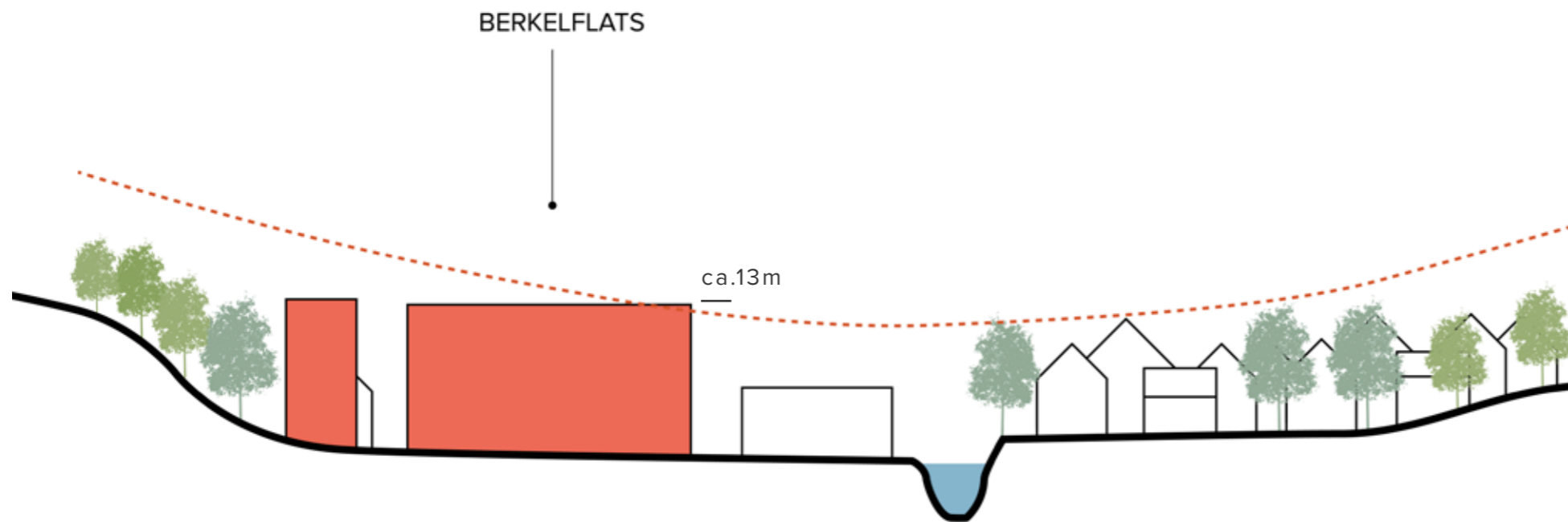


PRINCIPEDOORSNEDE VALKENBURG-OOST

WALRAMPLEIN & BERKELPLEIN ONDERDEEL VAN STADSTRUCTUUR



PRINCIPEDOORSNEDE WALRAMPLEIN



PRINCIPEDOORSNEDE BERKELPLEIN

#### 4.8.1 Accenten aan het Walramplein

Het Walramplein past goed in de typische structuur met accenten van Valkenburg en kent in de huidige configuratie al enkele accenten:

- Hotel Palanka;
- Hotel Walram;
- Gebouw aan de Walravenstraat (met bloemist Joy Flowers op de begane grond).

#### 4.8.2 Accenten aan het Berkelplein

Het Berkelplein is atypisch voor Valkenburg met haar monotone bouwhoogte en langgerekte gevels. (Nieuw-) bouw op het plein kan middels enkele hoogteaccenten (op de hoeken/kruisingen van de hoofdstructuren) beter aansluiting vinden met het stedelijk weefsel van het centrum en hiermee de verbinding slaan tussen oud en nieuw.

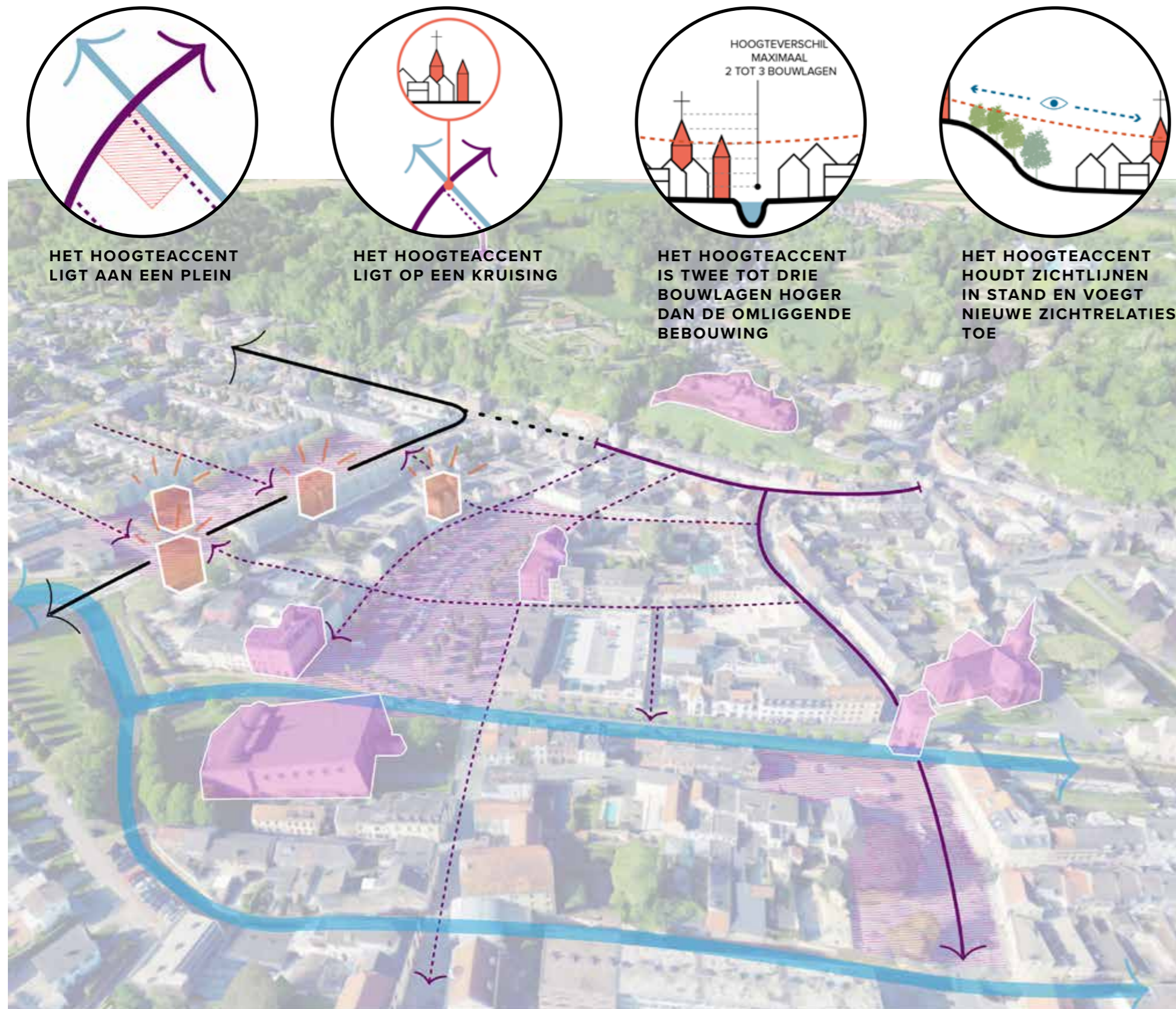
- Rondom het plein zijn een viertal flats in de jaren '60 opgetrokken die in maat en schaal niet lekker aansluiten op de omliggende bebouwing van Valkenburg-Oost;

#### 4.9 DEFINIËRING HOOGTEACCENTEN

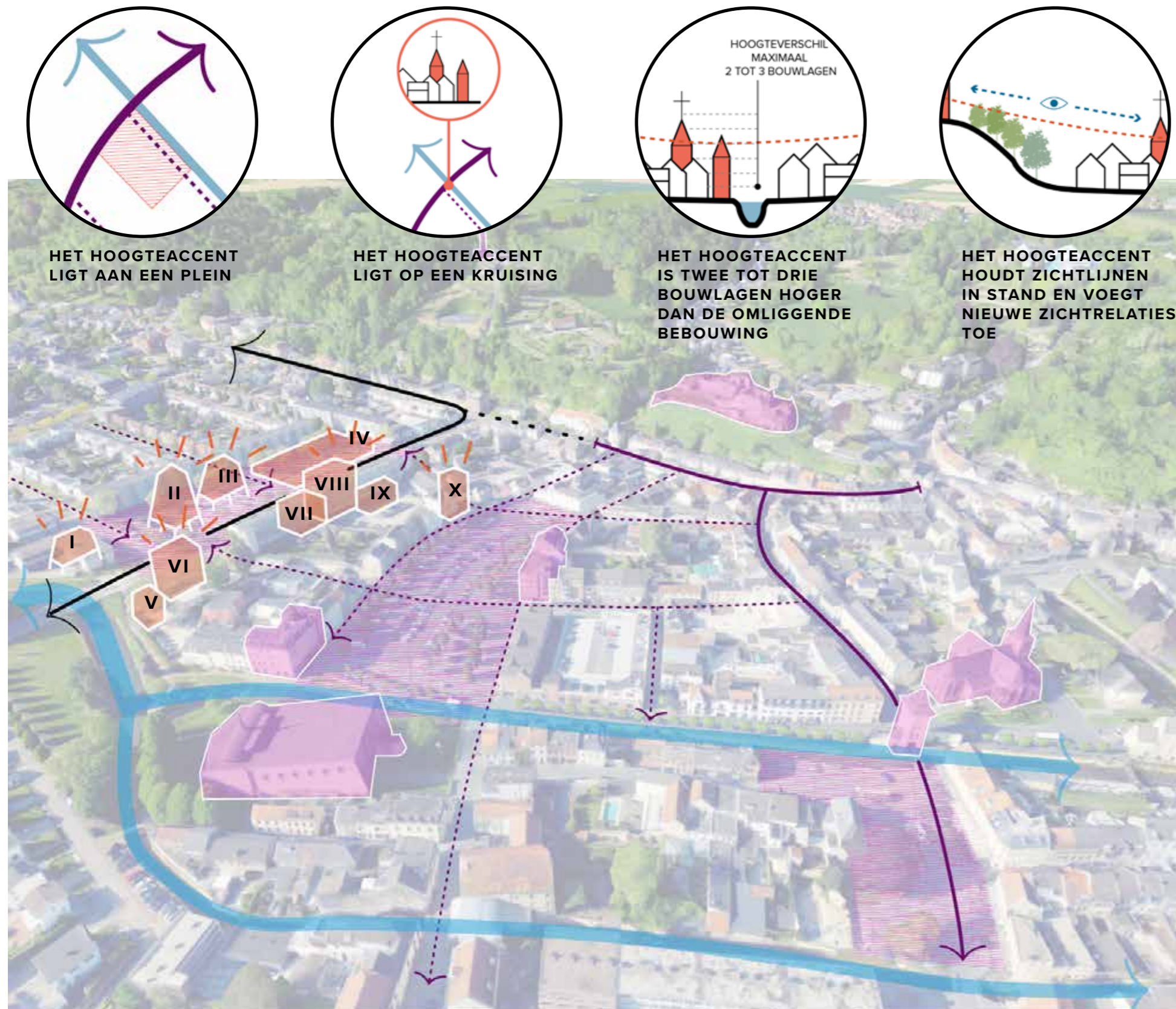
De toevoeging van nieuwbouw in Valkenburg-Oost kan zorgen voor een nieuwe onderlinge samenhang in hoogteaccenten in Valkenburg. Onder andere op het Berkelplein en het Walramplein wordt beoogd om een flinke woningbouwverdichting toe te passen, met ruimte voor één of enkele hoogteaccenten. Hierbij leggen de hoogteaccenten de relatie met andere belangrijke en kenmerkende plekken in het centrum van Valkenburg. Op de afbeelding hiernaast zijn zoeklocaties gemarkeerd (oranje) voor deze nieuw toe te voegen accenten.

Een (nieuw) hoogteaccent in Valkenburg-Oost moet voldoen aan de volgende voorwaarden:

- Het hoogteaccent ligt aan een plein;
- Het hoogteaccent ligt op een kruising van hoofdstructuren;
- Het hoogteaccent is maximaal twee tot drie bouwlagen hoger dan de omliggende bebouwing;
- Nieuwe hoogteaccenten houden (historische) zichtlijnen in stand en voegen nieuwe zichtrelaties toe.












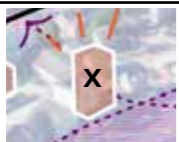
#### 4.10 ONDERBOUWING HOOGTEACCENTEN IN VALKENBURG-OOST



De hoogteaccenten die in Valkenburg-Oost toegepast worden, zijn gebaseerd op de definiëring zoals in voorgaande paragraaf en in nevenstaand beeld benoemd. Voor de toepassing van een hoogteaccent geldt namelijk dat het moet voldoen aan de vier gestelde voorwaarden:

- Het hoogteaccent ligt aan een plein;
- Het hoogteaccent ligt op een kruising van hoofdstructuren;
- Het hoogteaccent is maximaal twee tot drie bouwlagen hoger dan de omliggende bebouwing;
- Nieuwe hoogteaccenten houden (historische) zichtlijnen in stand en voegen nieuwe zichtrelaties toe;

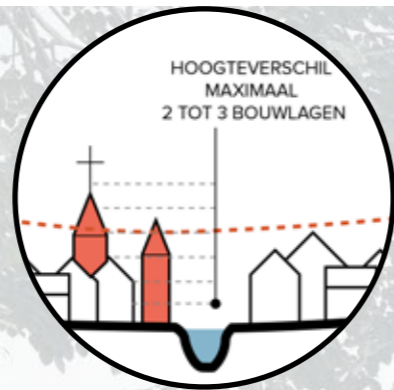
In nevenstaand beeld is inzichtelijk gemaakt waar in Valkenburg-Oost de hoogteaccenten komen te liggen. De hoogteaccenten rondom het Berkelplein en Walramplein zijn hierbij van A t/m I geletterd. Op de volgende pagina wordt per hoogteaccent onderbouwd waarom een accent voldoet aan de gestelde voorwaarden.

BEOORDELING HOOGTEACCENTEN RONDOM HET BERKELPLEIN EN WALRAMPLEIN					
Indicatie ligging hoogteaccent in Valkenburg-Oost	Hoogteaccent A t/m I	Het hoogteaccent ligt aan een plein: ja/deels/nee? En is het dan een primair/secundair/tertiair accent?	Het hoogteaccent ligt aan een kruising: ja/deels/nee?	Het hoogteaccent is twee tot drie bouwlagen hoger dan de omliggende bebouwing	Het hoogteaccent houdt zichtlijnen in stand en voegt nieuwe zichtrelaties toe
	Hoogteaccent I	<ul style="list-style-type: none"> <li>Deels; aan rand Berkelplein en Geul;</li> <li>Secundair accent;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ja, op kruising Berkelplein en Burgemeester Henssingel;</li> <li>Tevens aan kruising met de Geul;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aansluiting op bebouwingshoogte rondom Berkelplein: 4 lagen;</li> <li>Hoogte ondergeschikt blok B;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zichtaccent vanaf Burg. Henssingel;</li> <li>Bebouwingsaccent aan Geul;</li> </ul>
	Hoogteaccent II	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ja, op Berkelplein;</li> <li>Primair accent;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ja, op kruising Berkelplein en Burgemeester Henssingel;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aansluiting op bebouwingshoogte rondom Berkelplein: 4 lagen + 3 lagen;</li> <li>Hoogste accent in Valkenburg-Oost;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hoogteaccent vanaf Burg. Henssingel en Kastelenpark;</li> <li>Zichtaccent vanaf heuvels;</li> <li>Accent als oriëntatiepunt;</li> <li>Accent vanaf het centrum;</li> </ul>
	Hoogteaccent III	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ja, op Berkelplein;</li> <li>Primair accent;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Deels, gelegen op de kruising tussen langzaam verkeersroute tussen het Berkelplein en het Walramplein;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aansluiting op bebouwingshoogte rondom Berkelplein: 4 lagen + 1 laag;</li> <li>Hoogte ondergeschikt aan blok B;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hoogteaccent aan langzaam verkeersroute tussen Berkelplein en Walramplein;</li> <li>Accent als oriëntatiepunt;</li> </ul>
	Hoogteaccent IV	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ja, op Berkelplein;</li> <li>Primair accent;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ja op kruising tussen Berkelplein en Palankastraat;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aansluiting op bebouwingshoogte rondom Berkelplein: 2-4 lagen;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hoogteaccent op kop als oriëntatiepunt van kruising Palankastraat - Berkelplein;</li> </ul>
	Hoogteaccent V	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nee, aan de Geul;</li> <li>Tertiair accent;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nee, alleen kruising met de Geul;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aansluiting op bebouwing rondom Walramplein: 2-4 lagen;</li> <li>Hoogte ondergeschikt aan blok F;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zichtaccent vanaf Burg. Henssingel;</li> <li>Bebouwingsaccent aan Geul;</li> </ul>
	Hoogteaccent VI	<ul style="list-style-type: none"> <li>Deels; aan rand Berkelplein;</li> <li>Secundair accent;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ja, op de kruising Berkelplein en Het Bat;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aansluiting op bebouwingshoogte rondom Berkelplein en Walramplein: 4 lagen + 1 laag</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hoogteaccent ter indicatie ontsluitingsweg Het Bat naar Walramplein;</li> <li>In zichtlijn vanaf Geul;</li> </ul>
	Hoogteaccent VII	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ja, aan Berkelplein;</li> <li>Primair accent;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Deels, gelegen op de kruising van de langzaam verkeersroute tussen het Berkelplein en het Walramplein;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aansluiting op bebouwingshoogte rondom Berkelplein en Walramplein: 4 lagen;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hoogteaccent aan langzaam verkeersroute tussen Berkelplein en Walramplein;</li> <li>Accent als oriëntatiepunt;</li> </ul>
	Hoogteaccent VIII	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ja, aan Berkelplein;</li> <li>Primair accent;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Deels, gelegen op de kruising van de langzaam verkeersroute tussen het Berkelplein en het Walramplein;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aansluiting op de bebouwingshoogte rondom Berkelplein en Walramplein: 4 lagen + 2 lagen;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hoogteaccent aan langzaam verkeersroute tussen Berkelplein en Walramplein;</li> <li>Accent als oriëntatiepunt;</li> </ul>
	Hoogteaccent IX	<ul style="list-style-type: none"> <li>Deels aan binnengebied / nieuw collectief hof/plein locatie Hotel Palanka;</li> <li>Secundair accent;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Deels, gelegen op de kruising van de langzaam verkeersroute tussen het Berkelplein en het Walramplein;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aansluiting op de bebouwingshoogte rondom Berkelplein en Walramplein: 4 lagen;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hoogteaccent aan langzaam verkeersroute tussen Berkelplein en Walramplein;</li> <li>Accent als oriëntatiepunt;</li> </ul>
	Hoogteaccent X	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ja, aan Walramplein;</li> <li>Primair accent;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ja, op kruising tussen Walramplein en Palankastraat;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aansluiting op de bebouwingshoogte rondom Walramplein: 4 lagen + opbouw van 2 lagen;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hoogteaccent op kop als oriëntatiepunt van kruising Palankastraat - Walramplein;</li> </ul>



## PROJECTIE HOOGTEACCENTEN IN VALKENBURG-OOST

\* Nota bene  
Bovenstaande 3D visualisatie geeft een denkrichting voor de toekomstige vormgeving van Valkenburg-Oost weer. De impressie toont daarmee nog geen definitief ruimtelijk ontwerp.

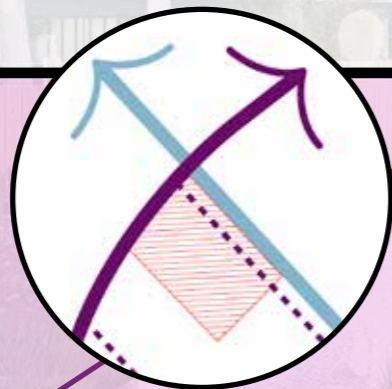
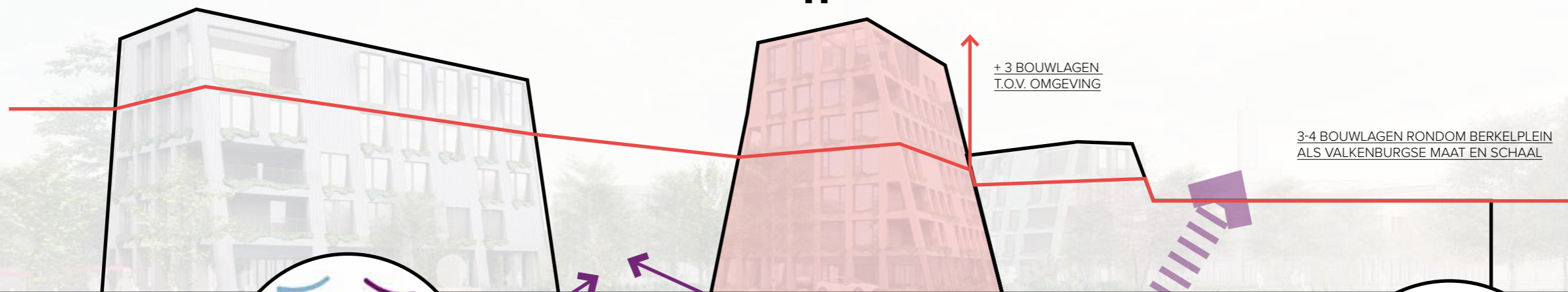


**HET HOOGTEACCENT IS TWEE TOT DRIE BOUWLAGEN HOGER DAN DE OMLIGGENDE BEBOUWING**

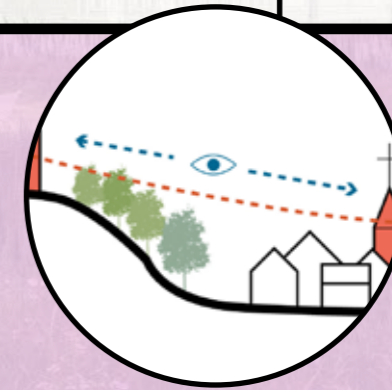


**HET HOOGTEACCENT LIGT OP EEN KRUISSING: BERKELPLEIN EN HET BAT**

||

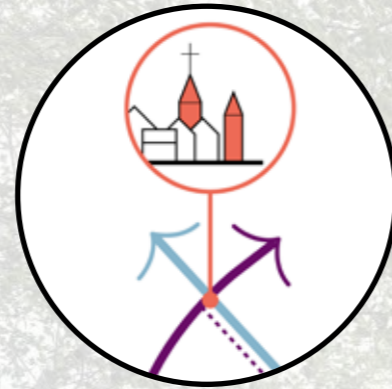


**HET HOOGTEACCENT LIGT AAN EEN PLEIN: BERKELPLEIN**



**HET HOOGTEACCENT HOUDT ZICHTLIJNEN IN STAND EN VOEGT NIEUWE ZICHTRELATIES TOE**

ZICHTLIJN TUSSEN HET BERKELPLEIN EN DE WILHELMINATOREN BEHOUDEN



**HET HOOGTEACCENT  
LIGT OP EEN KRUISING:  
BERKELPLEIN & HET  
BAT**



**HET HOOGTEACCENT  
IS TWEE TOT DRIE  
BOUWLAGEN HOGER  
DAN DE OMLIGGENDE  
BEBOUWING**

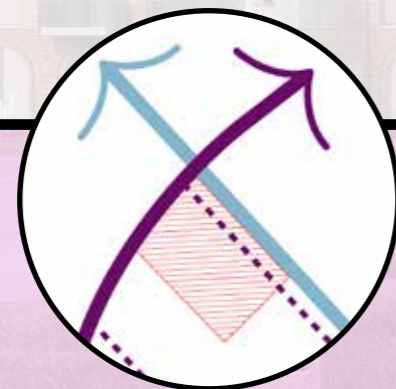
**VI**

+ 2 BOUWLAGEN  
T.O.V. OMGEVING

ACCENT ALS ZICHTLOCATIE  
VAN EN NAAR DE GEUL

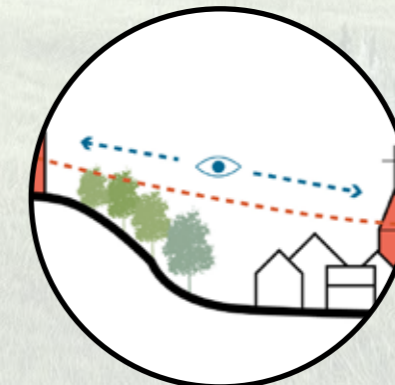
3-4 BOUWLAGEN RONDOM BERKELPLEIN  
ALS VALKENBURGSE MAAT EN SCHAAL

ACCENT OP KRUISING TUSSEN  
HET BAT - BERKELPLEIN



**HET HOOGTEACCENT  
LIGT AAN EEN PLEIN:  
BERKELPLEIN**

ACCENT AAN ZICHTLIJN  
TUSSEN BERKELPLEIN -  
WALRAMPLEIN



**HET HOOGTEACCENT  
HOUDT ZICHTLIJNEN  
IN STAND EN VOEGT  
NIEUWE ZICHTRELATIES  
TOE**





**HET HOOGTEACCENT IS TWEE TOT DRIE BOUWLAGEN HOGER DAN DE OMLIGGENDE BEBOUWING**



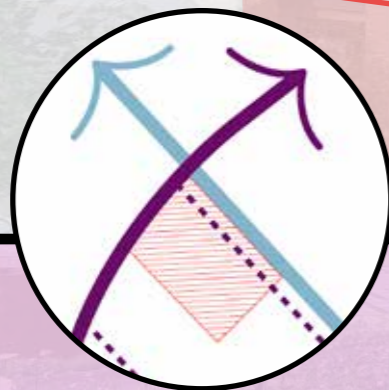
**HET HOOGTEACCENT LIGT OP EEN KRUISSING: WALRAMPLEIN EN DE PALANKASTRAAT**

3-4 BOUWLAGEN RONDOM BERKELPLEIN ALS VALKENBURGSE MAAT EN SCHAAL

+ 2 BOUWLAGEN T.O.V. OMGEVING

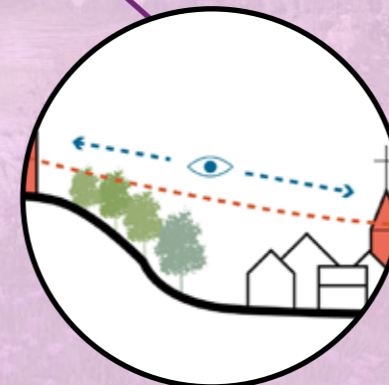
**X**

3 BOUWLAGEN RONDOM BERKELPLEIN ALS VALKENBURGSE MAAT EN SCHAAL

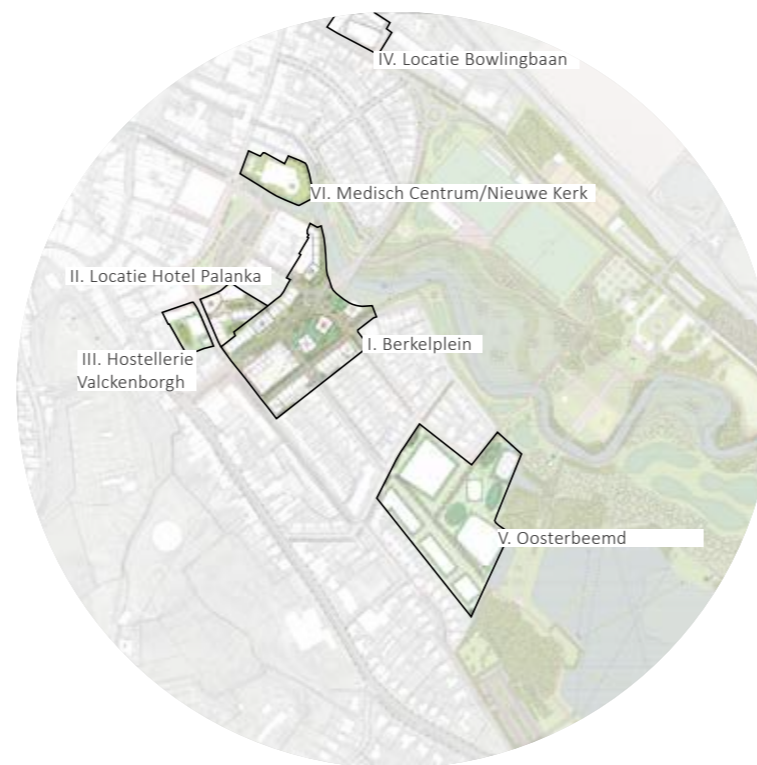


**HET HOOGTEACCENT LIGT AAN EEN PLEIN: WALRAMPLEIN**

ZICHTLIJN TUSSEN HET WALRAMPLEIN EN DE WILHELMINATOREN BEHOUDEN



**HET HOOGTEACCENT HOUDT ZICHTLIJNEN IN STAND EN VOEGT NIEUWE ZICHTRELATIES TOE**



## 5. BEELDKWALITEIT GEBOUWEN DEELPROJECTEN VALKENBURG-OOST

## 5.1 VISIE BEELDKWALITEIT

Om de beeldkwaliteit voor de toekomstige ontwikkelingen en/of initiatieven in Valkenburg-Oost nader te kunnen duiden, zijn verschillende deelgebieden gemarkeerd. Hierbij wordt zowel de beeldkwaliteit voor deelprojecten in de gebouwde omgeving als de visie beeldkwaliteit voor deelprojecten in de openbare ruimte uiteengezet. Beide beeldkwaliteitsplannen geven een eerste denkriching voor de toekomstige ontwikkelingen in Valkenburg-Oost weer. In de nadere uitwerking van deze ontwikkelingen en/of op basis van nieuwe inzichten kunnen de reeds uitgewerkte beeldkwaliteitscriteria aan veranderingen onderhevig zijn; echter wel in afstemming met de Gemeente Valkenburg aan de Geul. Overkoepelend aan de uitwerking van de beeldkwaliteit voor deelprojecten in de gebouwde omgeving als de visie beeldkwaliteit voor deelprojecten in de openbare ruimte ligt een totaal-visie voor de beeldkwaliteit in Valkenburg-Oost. Deze visie omvat het volgende:

De totaalvisie beeldkwaliteit gaat uit van een duidelijk te ervaren overgang tussen het stedelijk en landschappelijk weefsel van Valkenburg-Oost. In deze overgang onderscheiden we verschillende deelgebieden met elk een eigen identiteit voor de beeldkwaliteit. De bebouwing in het stedelijk gebied bestaat uit nieuwbouw op de locatie van Hotel Palanka (deelgebied 1.1), de herontwikkeling van de locatie van Hostellerie Valckenborgh (deelgebied 1.2), herontwikkeling middels sloop-nieuwbouw van de sociale woningbouwblokken van Wonen-Zuid (deelgebied 2), en nieuwbouw op de locatie op en rondom het Berkelplein (deelgebieden 3 en 4). De bebouwing in het landschappelijk gebied van Valkenburg-Oost betreft enerzijds de bestaande kastelen (Kasteel-Oost, Kasteel Schaloen en Kasteel Genhoes). Anderzijds betreft de bebouwing ook nieuwbouw in de vorm van de nieuwe sportaccommodatie. De locatie Oosterbeemd (deelgebied 5) vormt de schakel tussen het landschappelijk en stedelijk weefsel en zal ingaan op beide kenmerken. Naast de visie voor de 5 deelgebieden zijn er in dit beeldkwaliteitsplan twee aparte locaties (deelgebieden A en B) beschreven die passen binnen het bestaande stedelijk weefsel.



### Deelgebieden

- 1.1 Locatie Hostellerie Valckenborgh
- 1.2 Locatie Hotel Palanka en het Bat
- 2 Locatie Berkelflats en bibliotheek
- 3 Berkelplein
- 4 Wijk omgeving Oosterbeekstraat
- 5.1 Oosterbeemd, zijde Oosterbeekstraat
- 5.2 Oosterbeemd, zijde Geulparking
- A Locatie bowlingbaan, Oosterweg
- B Locatie Nieuwe Kerk, Walramplein

### VAN STAD NAAR LANDSCHAP:

OVERGANG DOOR 5 DEELGEBIEDEN MET EEN EIGEN IDENTITEIT VOOR DE BEELDKWALITEIT

In het beeld op de vorige pagina zijn de verschillende deelgebieden in Valkenburg-Oost aangeduid. Onderstaand worden de verschillende deelgebieden een voor een beschreven:

1. Deelgebied locatie Hotel Palanka, het Bat (1.1) en locatie Hostellerie Valckenborgh (1.2): Deze locatie betreft een vervolmaking van het historisch stedelijk weefsel, met een duidelijk accent op de kop van het Walramplein. De panden haken in op de geleding van de bestaande panden aan het Walramplein. Via een informele wandelstructuur van stegen en pleinen wordt het Walramplein verbonden met het nieuw te ontwikkelen Berkelkwartier.
2. Locatie Berkelflats en bibliotheek: De locatie van de voormalige Berkelflats zien we als formele overgang tussen de historische binennstad en het voormalig schootsveld. De voorgestelde plint bestaande uit bogen en arcades geven een eigentijdse verwijzing naar de historische stadsmuur.
3. Historisch gezien was het Berkelplein een open schootsveld buiten de stad. Het groen en open karakter van dit schootsveld brengen wij terug door het Geullandschap meer ruimte te geven en letterlijk naar de historische stad te halen. Er is duidelijk gekozen voor compacte en opgetilde bebouwing op het Berkelplein om het open karakter te versterken en ruimte te geven voor watercompensatie.
4. De wijk omgeving Oosterbeekstraat wordt gekenmerkt door karakteristieke witte bebouwing. Als entree van deze wijk zal de bebouwing ten zuiden van het voormalige Berkelplein inhaken op deze architectuurstijl, met name op die van de

witte bebouwing. In maat en schaal enerzijds passend bij de openheid van het voormalig schootsveld en anderzijds pandsgewijs inhakend op de kleine schaal van de wijk omgeving Oosterbeekstraat.

5. Locatie Oosterbeemd bestaat uit twee sferen, waarbij enerzijds opnieuw een voorkant gecreëerd wordt voor de wijk omgeving Oosterbeekstraat (5.1), en waarbij anderzijds ingehaakt wordt op de landschappelijke kwaliteiten van het Kastelenpark en de omgeving Geulvijver (5.2). Binnen de locatie Oosterbeemd zullen verschillende woonsferen zichtbaar zijn. Van prikkelarm tot prikkelrijk passend bij de wensen van de cliënt. Bewust wordt er niet gestreefd naar het creëren van nieuw instituut, maar haakt de bebouwing deels in op de beeldkwaliteit van de omgeving Oosterbeekstraat en deels op de landschappelijke kwaliteiten van het Kastelenpark. Zo hebben cliënten die wonen in het deel omgeving Oosterbeekstraat het gevoel dat ze in een normale inclusieve wijk wonen. Daarnaast biedt de bebouwing grenzend aan het Kastelenpark een prikkelarme *healing environment* die inhaakt op de landschappelijke beeldkwaliteit.

De aparte locaties binnen het stedelijk weefsel betreffen:

- A. Locatie bowlingbaan aan de Oosterweg, waarbij het initiatief bestaat uit een uitbreiding van Hotel Kint en de ontwikkeling van nieuwe woningbouw.
- B. Locatie Nieuwe Kerk aan het Walramplein, waarbij het initiatief bestaat uit de ontwikkeling van een Medisch Centrum in het bestaande kerkpand.

*Nota bene*

- *In de algehele beeldkwaliteit voor de gebouwde omgeving van Valkenburg-Oost dient aandacht te zijn voor de kapopbouw, passend in de stedelijke context van Valkenburg-Oost;*
- *In de algehele beeldkwaliteit voor de gebouwde omgeving van Valkenburg-Oost speelt de toepassing van het voor Valkenburg karakteristieke materiaal mergel een rol. Dit materiaal kan in de nadere uitwerking van deelontwikkelingen worden toegepast.*

## 5.2 VISIE BEELDKWALITEIT IN KAART

Walramplein: afbouwen historisch stedelijk weefsel

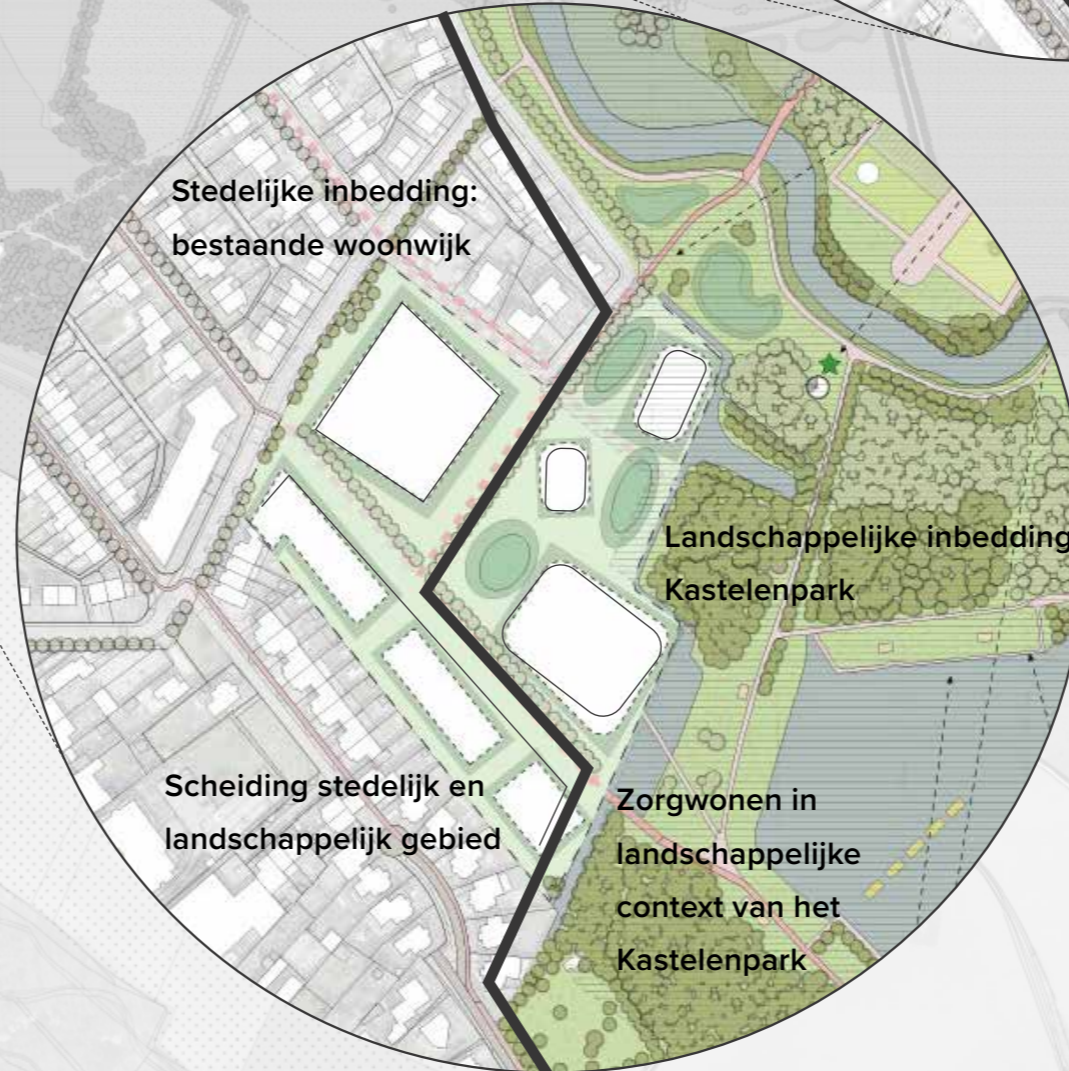
Berkelplein: 'stadsmuur' aan het schootsveld met daarop woonblokken in het groen

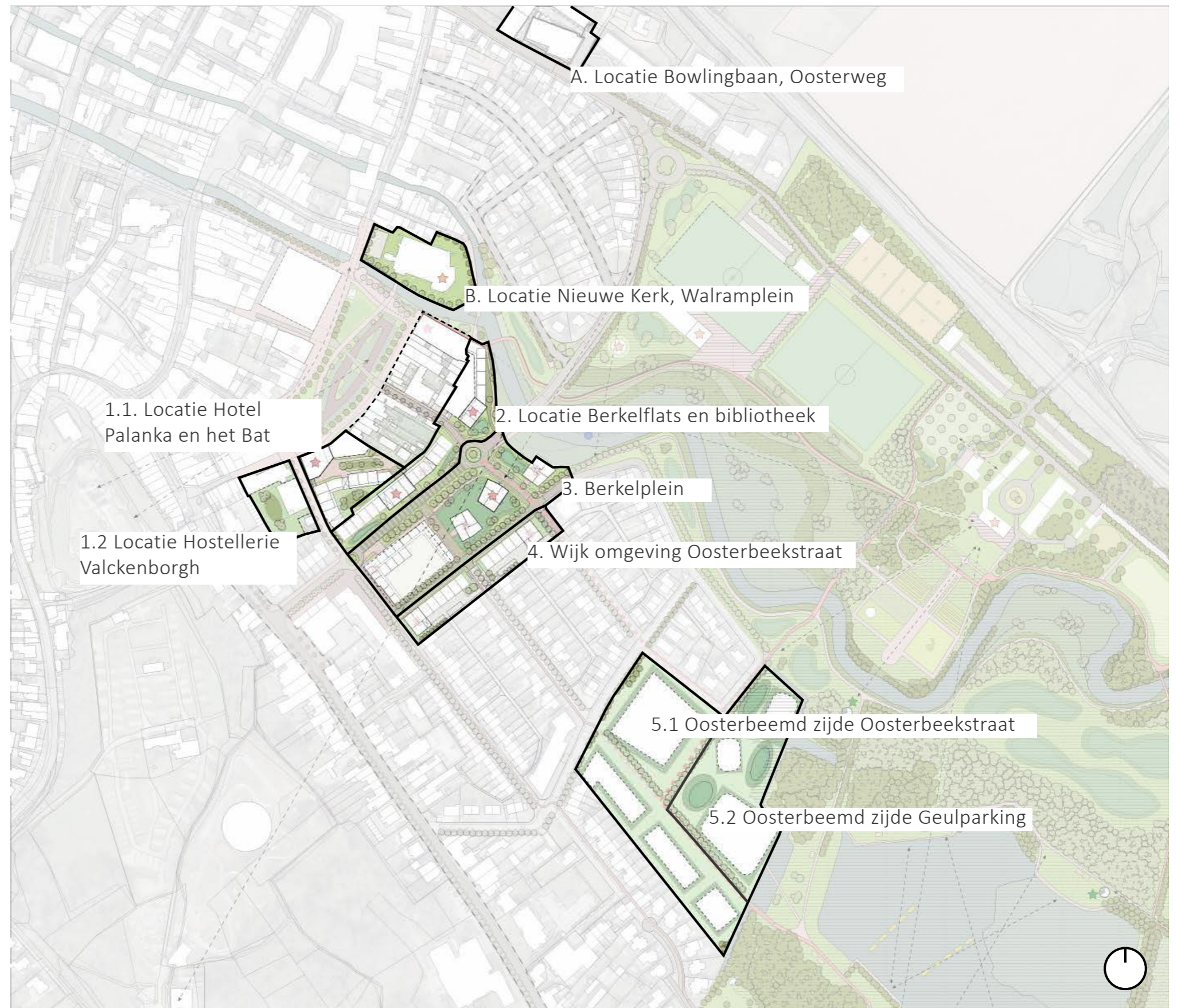
Berkelplein: afbouwen van bestaande woonwijk rondom de Oosterbeekstraat middels kopgebouwen

Zorgterrein Oosterbeemd als overgang tussen stedelijk en landschappelijk gebied

Stimuleren langzaam verkeersroutes tussen Centrum en Kastelenpark

Grens overgang stedelijk en landschappelijk weefsel Valkenburg-Oost





#### Deelprojecten

- 1.1. Locatie Hotel Palanka en het Bat
- 1.2. Locatie Hostellerie Valckenborgh
- 2. Locatie Berkelflats en bibliotheek
- 3. Berkelplein
- 4. Wijk omgeving Oosterbeekstraat
- 5.1. Oosterbeemd zijde Oosterbeekstraat
- 5.2. Oosterbeemd zijde Geulpark
- A. Locatie bowlingbaan, Oosterweg
- B. Locatie Nieuwe Kerk, Walramplein

*Nota bene: Bovenstaande contouren van de deelprojecten betreffen een indicatie. De definitieve contouren van de deelprojecten dienen in een nadere uitwerking verder vastgesteld, al dan niet aangescherpt, te worden*



**NIEUWBOUW IN VALKENBURG-OOST (STEDELIJK GEBIED); INDICATIE VAN DEELPROJECTEN (NUMMER) MET BOUWBLOKKEN (LETTER)**

\* Nota bene  
 Bovenstaande 3D visualisatie geeft een denkrichting voor de toekomstige vormgeving van Valkenburg-Oost weer. De impressie toont daarmee nog geen definitief ruimtelijk ontwerp.



Plankaart deelproject 1.1 - Locatie Hotel Palanka, Walramplein en toekomstige locaties rondom het Bat ter complementering van de tweede stadsschil van Valkenburg-Oost

#### 5.4 DEELPROJECT 1.1 - LOCATIE HOTEL PALANKA EN HET BAT

De locatie van voormalig Hotel Palanka is onderdeel van het bouwblok grenzend aan het Walramplein, de Palankastraat en het Berkelplein en Het Bat. In de huidige situatie betreft dit bouwblok een samengesteld blok van grondgebonden en gestapelde bebouwing (vooral wonen), en heeft het een bouwhoogte van 3 tot 5 bouwlagen, inclusief kap. Het bouwblok is alzijdig geöriënteerd met in het middengebied ruimte voor een parkeerterrein (dat voorheen behoorde tot Hotel Palanka).

Voor de locatie van Hotel Palanka wordt een initiatief beoogd om een nieuw stadshotel te ontwikkelen, in combinatie met woningbouw op het achtergelegen terrein. Vanuit het ruimtelijk structuurplan voor Valkenburg-Oost wordt deze beoogde ontwikkeling voorgesteld in de vorm van 3 separate gebouwdelen:

- Een toren op de kruising tussen het Walramplein en de Palankastraat. Aan het Walramplein vormt deze toren een accent vanwege de extra toegestane bouwhoogte. Als invulling voor de toren wordt een openbare plint met daarboven een stadshotel beoogd;
- Een gestapeld blok aan het Walramplein met daarin een hotelfunctie (uitbreiding stadshotel). De plint is openbaar, met daarboven gestapeld het hotel;
- Grondgebonden woningen en/of appartementen op het achterterrein, ter afzoming van de ontwikkeling van de Berkelflats (Wonen Zuid);



Bestaande situatie locatie Hotel Palanka, Valkenburg Oost



De ontwikkeling van de 3 plandelen wordt verbonden middels een openbaar binnengebied. Dit publiek toegankelijk gebied stimuleert een verbinding tussen het Walramplein en de nieuwe woningbouwontwikkelingen op zowel de locatie van Hotel Palanka als op het Berkelplein. Wel dient er voor het openbaar binnengebied gelet te worden op de sociale veiligheid. Indien noodzakelijk, dienen hiervoor maatregelen te worden getroffen. Voor de planontwikkeling wordt het parkeren uit het zicht, half-verdiept opgelost. De inrit naar het parkeren vindt plaats via

de Palankastraat. De ontwikkeling van de locatie van Hotel Palanka maakt onderdeel uit van de nieuwe ontwikkeling van de tweede stadsschil in Valkenburg-Oost. Toekomstig zouden de bestaande woningbouwblokken aangrenzend aan het Walramplein en Het Bat ook kunnen meeverkleuren met eenzelfde ruimtelijke karakteristiek zoals wordt voorgesteld voor de locatie van Hotel Palanka. De tweede stadsschil van Valkenburg-Oost zou daarmee worden gecomplementeerd.

#### 5.4.1 Analyse bestaande architectonische karakteristieken

##### Hotel Palanka (profielaanzicht bestaande situatie)

Onderstaand worden in het profielaanzicht dat genomen is vanaf het Walramplein de architectonische karakteristieken van de bebouwing op en rondom de locatie van Hotel Palanka in beeld gebracht.



GEEL STUCWERK



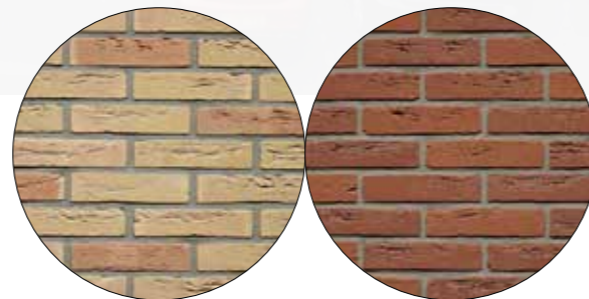
TOEPASSING DAKKAPELLEN  
IN ZADELDAKEN



DAKBEDEKKING HOOFDZAKELIJK  
ANTRACIETE DAKPANNEN



VERFRAAIDE PLINT  
HOTEL VONCKEN



VERKLEURING VAN GEEL NAAR  
ROODBRUIN METSELWERK



WIT STUCWERK



2 SEPARATE BOUWBLOKKEN MET HOOGTEACCENT AAN WALRAMPLEIN\*



METSELWERK OMLIJSTINGEN RONDOM GEVELOPENINGEN



NATUURLIJK METSELWERK / MERGELSTEEN / HOUTEN GEVEL



INPANDIGE BALKONS



LEIEN DAKBEDEKKING



WITTE KOZIJNEN



WALRAMPLEIN: 4-5 LAAGS TER ACCENT



WONEN RONDOM SEMI-PRIVAAT BINNENHOF



MASSAOPBOUW WALRAMPLEIN: 3 TOT 4 BOUWLAGEN, GEBOUWD ACCENT OP KOP\*



PLINT IN AFWIJKENDE MATERIAALKLEUR

\* Nota bene  
 Bovenstaande 3D visualisaties geven een denkrichting voor de toekomstige vormgeving van Valkenburg-Oost weer. De impressies tonen daarmee nog geen definitief ruimtelijk ontwerp.



Randvoorwaarden locatie Hotel Palanka en het Bat

*Nota bene: De beeldkwaliteitseisen voor dit project kunnen toekomstig ook toegepast worden op de transformatie van de nevenstaande bouwblokken aan de locatie van Hotel Palanka, oftewel de bouwblokken die zijdelings van het Bat zijn gelegen. De transformatie van deze 3 blokken vormen dan gezamenlijk een 'tweede stadsuitbreidingschil'.*

RANDVOORWAARDEN EN UITGANGSPUNTEN DEELPROJECT 1.1 - LOCATIE HOTEL PALANKA EN HET BAT		
Situering	Oriëntatie	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hoofdoriëntatie blok A zijdig; rekening houdend met verhoogd maaiveld binnengebied;</li> <li>• Hoofdoriëntatie blok B gericht naar de Palankastraat en het nieuwe binnenhof;</li> <li>• Hoekaccent op kruising Walramplein en Palankastraat;</li> </ul>
	Rooilijnen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Blokken A en B: rooilijnen parallel aan omliggende bebouwing;</li> <li>• Rooilijn blok A in lijn met bestaande rooilijnen bebouwing Walramplein;</li> <li>• Blokken A en B: verstaffeling in rooilijn toegestaan;</li> </ul>
	Zichtlijnen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zicht op de Wilhelminatoren vanaf het Walramplein behouden;</li> <li>• Positie hoekaccent blok A legt zichtrelatie tussen het Walramplein, Palankastraat en het Berkelkwartier;</li> <li>• Positie blok A behoudt zichtlijn op de Wilhelminatoren vanaf de achterzijde van de bestaande woningen aan het Walramplein;</li> </ul>
Massa en vormgeving	Bouwmassa	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Het bouwwerk heeft een samenhangend stelsel van maatverhoudingen dat beheerst wordt toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen. De bouwmassa's staan in goede verhouding met elkaar;</li> <li>• Blokken A en B zijn familie van elkaar;</li> <li>• Eenvoudige bouwvolumes;</li> <li>• 2 separate bouwvolumes;</li> </ul>
	Bouwhoogte	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bouwhoogte blok A: maximaal 4 tot 5 bouwlagen, inclusief functionele kap;</li> <li>• Blok A: hoogteaccent op kruising tussen het Walramplein en de Palankastraat;</li> <li>• Bouwhoogte blok B: maximaal 3-4 bouwlagen, inclusief begane grond die waterrobuust ontworpen is;</li> <li>• Bouwhoogtes in aansluiting op hoogtes omgeving;</li> <li>• Blok A dient rekening te houden met het opgetild niveau van het binnengebied; verspringende plintheogte;</li> </ul>
	Kapvorm	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Blok A: functionele kap zijdig doorgezet, met uitzondering van het hoekaccent op de kruising Palankastraat en Walramplein;</li> <li>• Hoekaccent blok A: platte dak;</li> <li>• Blok B: kapaanzet ter zijde van de Palankastraat; zijde binnenhof betreft een plat dak;</li> <li>• Elementen op een hellend dakvlak moeten zoveel mogelijk gestructureerd in het dakvlak worden opgenomen;</li> <li>• De architectuur van het dak en de architectuur van de gevels dienen op elkaar afgestemd te worden;</li> </ul>
	Kaprichting	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hoekaccent blok A en deel binnengebied blok B: platte daken;</li> <li>• Blok A zijde Walramplein en Palankastraat: kapvorm in aansluiting op naastgelegen bebouwing Walramplein;</li> <li>• Blok B zijde Palankastraat: kapvorm in aansluiting op naastgelegen bebouwing;</li> </ul>
Materialisering en detaillering	Massa- & gevelopbouw	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Samenhangend en evenwichtig;</li> <li>• Eigentijdse architectuur;</li> </ul>
	Geleding	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De gevelopeningen (zoals ramen en deuren) staan in goede verhouding tot het gevelvlak en tot elkaar. Er dient structuur, samenhang en hiërarchie te worden aangebracht in het gevelbeeld en in de gevelaanzichten onderling;</li> <li>• Horizontale oriëntatie;</li> <li>• Plinten dienen levendigheid Walramplein te bewerkstelligen; maatschappelijke of horecaplint;</li> <li>• Profielaanzicht Walramplein dient aansluiting te zoeken op naastgelegen bebouwing;</li> </ul>
	Plasticiteit	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Blokken A en B: diepe neggestructuur;</li> <li>• Toepassing van bebouwingsaccenten in de dakopbouw van de blokken A en B toegestaan;</li> <li>• Entrees bouwblokken dienen duidelijk afleesbaar te zijn;</li> <li>• Toepassing van subtiele verbijzonderingen en detailleringen in de gevel toegestaan;</li> <li>• Variaties in metselwerkverbanden toegestaan;</li> </ul>
	Materiaal & kleurstelling	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Blokken A en B: metselwerk in natuurlijke kleurstellingen of mergelsteen, in aansluiting op omgeving;</li> <li>• Houten gevelelementen ter accent toegestaan;</li> <li>• Tintverschillen tussen blokken zijn toegestaan; ieder blok in separate kleurstelling;</li> <li>• Felle kleuren zijn niet toegestaan;</li> <li>• Afwijkende kleur metselwerk voor plint is toegestaan;</li> <li>• Maximaal 2 kleuren metselwerk per blok;</li> <li>• Kappen uitgevoerd in leien dakbedekking;</li> </ul>
Programma	Functies	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Blok A: hotel met een openbare plint (inclusief horecafunctie) ter zijde van het Walramplein;</li> <li>• Blok B: wonen op een opgetild niveau van circa 1,0-1,5 meter;</li> <li>• Blok A: circa 70-90 hotelkamers;</li> <li>• Blok B: 30-35 appartementen (of mix appartementen en grondgebonden woningen), mix starters, middelduur en duur;</li> </ul>
Openbare ruimte / Buitenruime	Parkeren	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Privé parkeren wordt op eigen terrein opgelost als half verdiept parkeren;</li> <li>• Circa 100-110 parkeerplaatsen;</li> <li>• Inrit naar het parkeren via de Palankastraat;</li> </ul>
	Buitenruimtes	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Inpandige en uitpandige balkons;</li> <li>• Buitenruimte achter blok B betreft collectieve tuin en/of achtertuinen, afhankelijk van woningtypen;</li> <li>• Verhoogd maaiveld van circa 1,0-1,5 meter voor het binnenhof;</li> </ul>
	Groen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Blok A: toepassing van een vegetatiedak, dakterras en/of zonnepanelen;;</li> <li>• Blok B: toepassing van een vegetatiedak en/of zonnepanelen;</li> </ul>
	Water(robuust)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wonen op een opgetild niveau van 1,0-1,5 meter;</li> <li>• Voldoende ruimte voor waterberging op eigen terrein;</li> <li>• Mogelijke reservering waterberging op vegetatiedaken;</li> <li>• Waterbergingseisen conform de hemelwaterverordening Valkenburg aan de Geul;</li> </ul>
	Klimaatadaptief, biodivers en natuurinclusief	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Klimaatadaptief ontwerpen centraal;</li> <li>• Natuurinclusieve maatregelen in de gevels toepassen;</li> </ul>

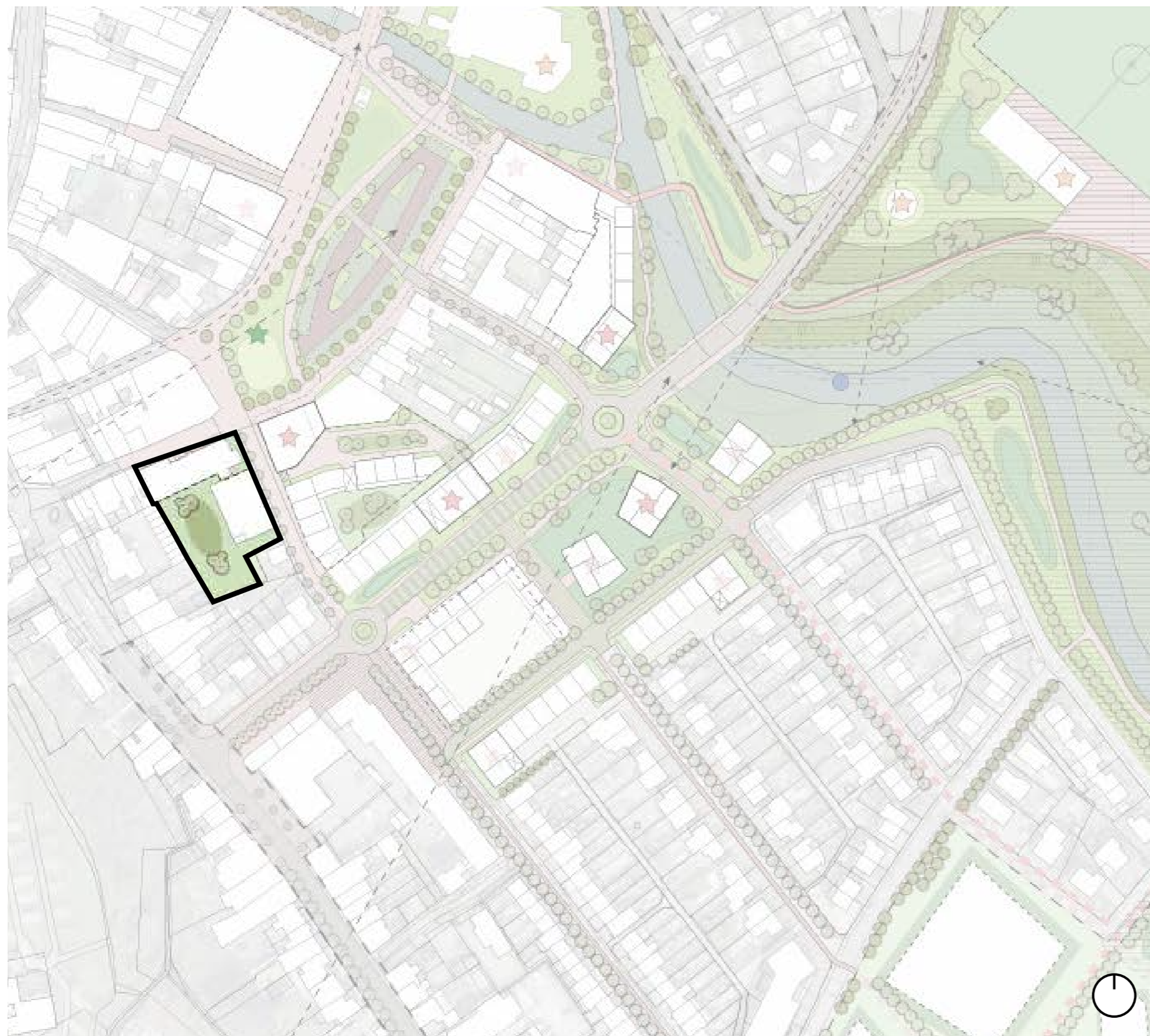
\* Nota bene  
Nevenstaande uitgangspunten scheppen een kader voor het toekomstig ruimtelijk ontwerp voor de locatie van Hotel Palanka te Valkenburg. De kaders zijn richtinggevend. Desondanks staat de Gemeente Valkenburg aan de Geul open voor creatieve architectonische oplossingen die worden aangedragen vanuit een initiatiefnemer.



**DOORKIJK TOEKOMSTIGE INRICHTING WALRAMPLEIN, MET ZICHT OP DE ONTWIKKELINGEN OP LOCATIE HOTEL PALANKA EN LOCATIE HOSTELLERIE VALCKENBORGH**

*\* Nota bene*

Bovenstaande 3D visualisatie geeft een denkrichting voor de toekomstige vormgeving van Valkenburg-Oost weer. De impressie toont daarmee nog geen definitief ruimtelijk ontwerp.



Plankaart deelproject 1.2 - Hostellerie Valckenborgh

## 5.5 DEELPROJECT 1.2 - HOSTELLERIE VALCKENBORGH

De locatie van Hostellerie Valckenborgh maakt onderdeel uit van het bouwblok grenzend aan het Walramplein, de Palankastraat en de Hovetstraat. Het bouwblok betreft een samengesteld blok, bestaande uit een bouwhoogte van 3 lagen met kap. In de huidige situatie bestaat het blok uit de functies wonen, commercieel (plint) en hotel (Hostellerie Valckenborgh).

Vanuit het ruimtelijk structuurplan voor Valkenburg-Oost wordt voor de locatie van Hostellerie Valckenborgh een behoud van de hotelfunctie aan de Hovetstraat voorgesteld, maar ook een transformatie naar een woningbouwfunctie aan de Palankastraat. Voor de hotelfunctie wordt het huidige bouwvolume aan de Hovetstraat behouden, terwijl voor deze transformatie wordt uitgegaan van sloop-nieuwbouw van de huidige opstallen. Het nu achtergelegen parkeerterrein zal in de ontwikkeling tevens in een andere hoedanigheid terugkomen.

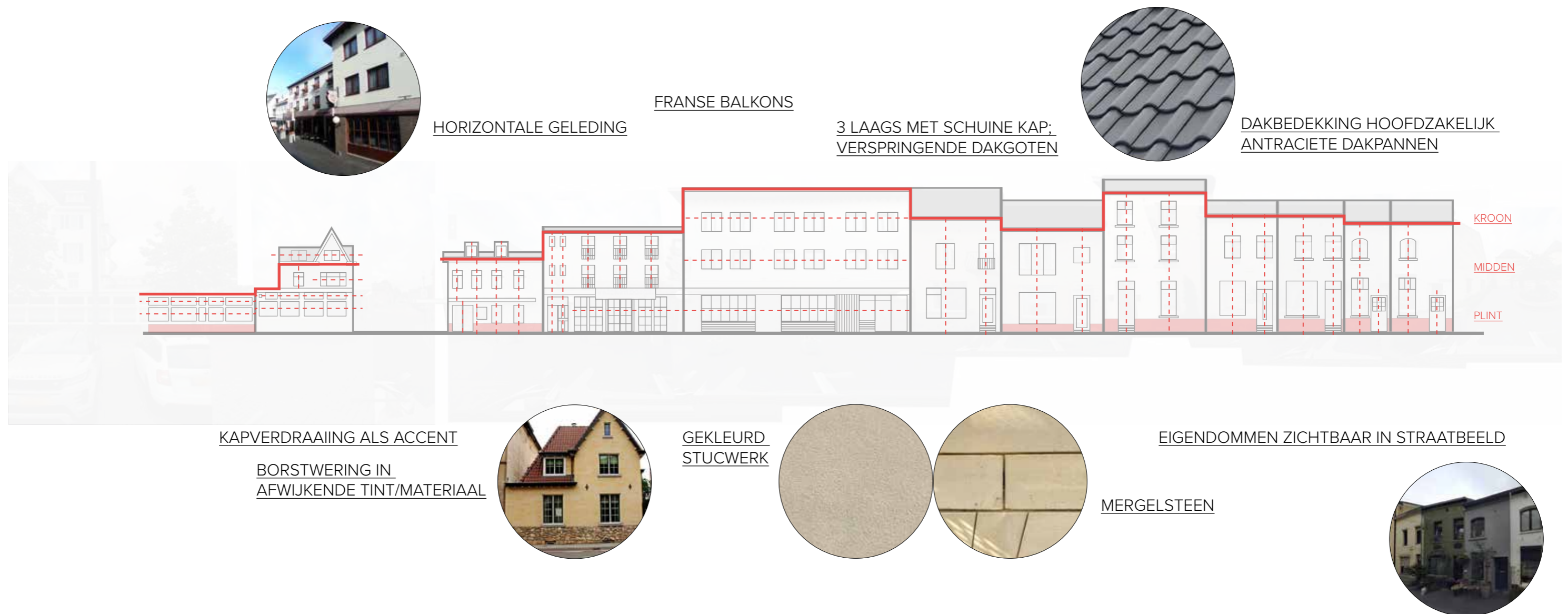
De nieuwe ontwikkeling bestaat uit twee delen. Enerzijds een deel aan de Hovetstraat, bestaande uit een plint met horeca met hierboven hotelfunctie. Anderzijds bestaat de ontwikkeling uit een deel aan de Palankastraat, opgebouwd uit een woonfunctie op een opgetilde plint (1,0-1,5 meter verhoogd). Beide delen worden middels een half-verhoogd maaiveld met elkaar verbonden. Op dit maaiveld is ruimte voor de ontwikkeling van een collectieve daktuin. Onder het half verhoogde maaiveld wordt het parkeren half verdiept, opgelost.



Bestaande situatie locatie Hostellerie Valckenborgh, Valkenburg-Oost

5.5.1 Analyse bestaande architectonische karakteristieken  
Hostellerie Valckenborgh (profielaanzicht bestaande  
situatie)

Onderstaand worden in het profielaanzicht dat genomen is vanaf het Walramplein en de Hovetstraat de architectonische karakteristieke van de bebouwing op en rondom de locatie van Hostellerie Valckenborgh in beeld gebracht.





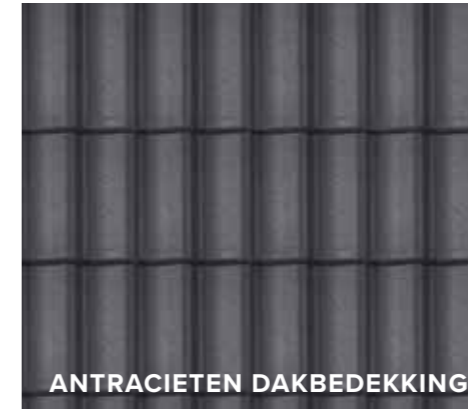
BEHOUDEN BESTAAND VOLUME AAN HOVETSTRAAT



METSELWERK OMLIJSTINGEN RONDOM GEVELOPENINGEN



WIT EN ROOD STRUCWERK BESTAAND EN GEEL METSELWERK OF MERGEL NIEUW



ANTRACIETEN DAKBEDEKKING



WITTE KOZIJNEN



PARCELLERING AFLEESBAAR IN GEVEL APPARTEMENTENBLOK



INPANDIGE BALKONS



GROENE, COLLECTIEVE DAKTUIN



BIODIVERSE, NATUURINCLUSIEVE TUIN



HALF VERDIEPT PARKEREN + DAKTUIN



Randvoorwaarden locatie Hostellerie Valckenborgh

## RANDVOORWAARDEN EN UITGANGSPUNTEN DEELPROJECT 1.2 - HOSTELLERIE VALCKENBORGH

Situering	Oriëntatie	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hoofdoriëntatie gericht op de Palankastraat en Hovetstraat;</li> <li>• Overhoekse oriëntatie kruising Palankastraat en Hovetstraat;</li> <li>• Blok B: ontsluitingen ter zijde van Palankastraat ter stimulatie levendigheid straat;</li> </ul>
	Rooilijnen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rooilijnen aan de Hovetstraat behouden;</li> <li>• Rooilijnen Palankastraat parallel aan omliggende bebouwing;</li> <li>• Lichte verstaffeling in rooilijn blok A en B toegestaan;</li> </ul>
	Zichtlijnen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zicht op de Wilhelminatoren vanaf het Walramplein behouden;</li> <li>• Aandacht voor privacy bestaande bewoners Neerhem;</li> </ul>
Massa en vormgeving	Bouwmassa	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De bestaande bouwmassa, blok A, aan de Hovetstraat wordt behouden;</li> <li>• Blok B betreft een drie laags volume, met opgetilde plint van 1,0-1,5 meter;</li> <li>• 2 separate bouwvolumes;</li> <li>• Eenvoudige bouwvolumes;</li> <li>• De bouwmassa's van blok A en B staan in goede verhouding met elkaar;</li> <li>• Blok A en B zijn geen familie van elkaar;</li> <li>• Het bestaande trafohuis wordt onderdeel van de bouwmassa van blok B;</li> <li>• Geen uitkragende balkons ter zijde van Palankastraat (blok B);</li> </ul>
	Bouwhoogte	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bouwhoogte Hovetstraat maximaal 3 lagen inclusief bewoonbare kap;</li> <li>• Bouwhoogte Palankastraat maximaal 3 lagen inclusief bewoonbare kap, op verhoogde plint van circa 1,0-1,5 meter;</li> <li>• Bouwhoogtes in aansluiting op hoogtes omgeving;</li> </ul>
	Kapvorm	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kapopbouw;</li> <li>• Elementen op een hellend dakvlak moeten zoveel mogelijk gestructureerd in het dakvlak worden opgenomen;</li> <li>• De architectuur van het dak en de architectuur van de gevels dienen op elkaar afgestemd te worden;</li> </ul>
	Kaprichting	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Langskappen Palankastraat en Hovetstraat; kapvorm in aansluiting op de nevengelegen bebouwing;</li> <li>• Afwisselend daklandschap;</li> </ul>
Materialisering en detaillering	Massa- & gevelopbouw	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Samenhangend en evenwichtig;</li> <li>• Eigentijdse architectuur;</li> </ul>
	Geleding	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De gevelopeningen (zoals ramen en deuren) staan in goede verhouding tot het gevelvlak en tot elkaar. Er dient structuur, samenhang en hiërarchie te worden aangebracht in het gevelbeeld en in de gevelaanzichten onderling;</li> <li>• Horizontale oriëntatie;</li> <li>• Plint dient levendigheid Hovetstraat te bewerkstelligen; horecaplint;</li> </ul>
	Plasticiteit	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Diepe neggestructuur;</li> <li>• Toepassing van bebouwingsaccenten in de dakopbouw toegestaan;</li> <li>• Entree bouwblok dient duidelijk afleesbaar te zijn;</li> <li>• Toepassing van subtiele verbijzonderingen en detailleringen in de gevel toegestaan;</li> <li>• Variaties in metselwerkverbanden toegestaan;</li> <li>• Optopping kopgevel middels gemetselde accenten toegestaan;</li> </ul>
	Materiaal & kleurstelling	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Blok A: Bestaande gevelmaterialisatie behouden: wit en rood stucwerk;</li> <li>• Blok B: Mergelsteen of metselwerk in natuurlijke kleurstellingen, in aansluiting op omgeving;</li> <li>• Kleur metselwerk als brugkleur tussen naastgelegen panden aan de Hovetstraat, Palankastraat en het Walramplein;</li> <li>• Felle kleuren zijn niet toegestaan;</li> <li>• Afwijkende kleur metselwerk voor plint is toegestaan;</li> <li>• Maximaal 2 kleuren metselwerk toegestaan;</li> <li>• Kappen uitgevoerd in antracieten dakbedekking;</li> </ul>
Programma	Functies	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bouwdeel Hovetstraat: wonen boven een horecaplint;</li> <li>• Bouwdeel Palankstraat: wonen op een opgetild niveau circa 1,0-1,5 meter;</li> <li>• Circa 20 appartementen, middelduur/duur;</li> </ul>
Openbare ruimte / Buitenruime	Parkeren	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Privé parkeren wordt op eigen terrein opgelost als half verdiept parkeren;</li> <li>• Circa 30-40 parkeerplaatsen;</li> <li>• Inrit naar het parkeren via de Palankastraat;</li> </ul>
	Buitenruimtes	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Inpandige en uitpandige balkons;</li> <li>• Buitenruimte achterterrein betreft collectieve daktuin;</li> </ul>
	Groen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Toepassing van groene gevels en daken toegestaan;</li> </ul>
	Water(robuust)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wonen op een opgetild niveau van 1,0-1,5 meter;</li> <li>• Voldoende ruimte voor waterberging op eigen terrein;</li> <li>• Mogelijke reservering waterberging op vegetatiedaken;</li> <li>• Waterbergingseisen conform de hemelwaterverordening Valkenburg aan de Geul;</li> </ul>
	Klimaatadaptief, biodivers en natuurinclusief	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Klimaatadaptief ontwerpen centraal;</li> <li>• Natuurinclusieve maatregelen in de gevels toepassen;</li> </ul>





Plankaart deelproject 2 - Locatie Berkelflats en bibliotheek

## 5.6 DEELPROJECT 2 - LOCATIE BERKELFLATS EN BIBLIOTHEEK

In de huidige situatie staat er parallel aan het Berkelplein een flat met sociale huurwoningen van woningcorporatie Wonen Zuid, oftewel de Palankaflat. Deze flat bestaat uit 4 bouwlagen met een half-verdiepte kelder en is voorzien van een plat dak. Op de locatie van de huidige bibliotheek bevindt zich een tweelaags pand met een plat dak. Dit pand is opgetrokken uit mergelsteen.

Vanuit het ruimtelijk structuurplan wordt een woningbouwverdichting op en rondom het Berkelplein beoogd; dit omdat deze locatie een van de weinige stedelijke inbreidingslocaties behoeft waar woningbouwverdichting in Valkenburg kan plaatsvinden. Voor de locatie van de Palankaflat en het pand op de locatie van de huidige bibliotheek geldt dat er nieuwe woonblokken zullen worden gerealiseerd. Op de locatie van de Palakaflat zal in samenwerking met Wonen Zuid nieuwe sociale woningbouw worden ontwikkeld. Deze ontwikkeling bestaat uit 2 appartementencomplexen met een bouwhoogte variërend van 3 tot 6 lagen. Op de kruisingen zijn de complexen voorzien van een bebouwings-/hoogteaccent. Op de locatie van de huidige bibliotheek zal tevens een appartementencomplex van 3 tot 5 lagen hoog worden ontwikkeld. Gezamenlijk vormen de 3 blokken indicatief een 'nieuwe stadswand', oftewel een scheiding tussen het historisch Centrum van Valkenburg en haar 'buitengebied'; het vroegere schootsveld op deze locatie. Qua architectuur van deze blokken dient een verwijzing te worden gemaakt naar de 'oude stadsmuur' rondom het centrum van Valkenburg.



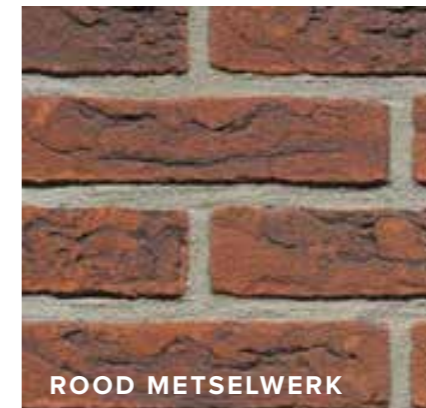
Bestaande situatie locatie Berkelflats en bibliotheek



WONINGBOUW INGEZET ALS SCHEIDING TUSSEN CENTRUM EN BUITENGEBIED  
VALKENBURG-OOST: OUDE STADSMUUR\*



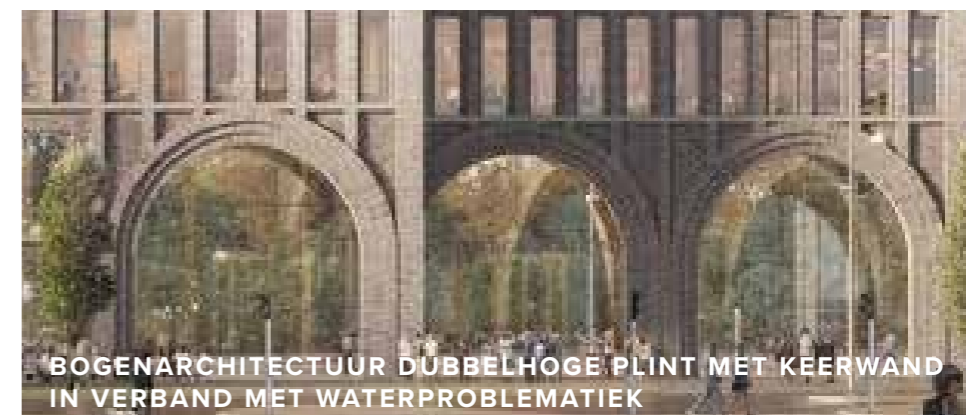
BOGENARCHITECTUUR DUBBELHOGE  
PLINT MET KEERWAND T.V.M. WATER



ROOD METSELWERK



ROODBRUIN METSELWERK PLINT



BOGENARCHITECTUUR DUBBELHOGE PLINT MET KEERWAND  
IN VERBAND MET WATERPROBLEMATIEK



VERWIJZEN NAAR OUDE STADSMUUR  
EN STADSPOORTEN VALKENBURG OOST



UITPANDIGE BALKONS AAN SOCIALE  
WONINGBOUW



METSELWERK VERBANDEN EN VERFRAAIINGEN MOGELIJK



BOGEN ARCHITECTUUR TER  
VERWIJZING NAAR OUDE STADSMUUR

\* Nota bene  
Bovenstaande 3D visualisatie geeft een denkrichting voor de toekomstige vormgeving van Valkenburg-Oost weer. De impressie toont daarmee nog geen definitief ruimtelijk ontwerp.



Randvoorwaarden locatie Berkel flats en bibliotheek



## RANDVOORWAARDEN EN UITGANGSPUNTEN DEELPROJECT 2 - LOCATIE BERKELFLATS EN BIBLIOTHEEK

Situering	Oriëntatie	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hoofdoriëntatie blok A gericht naar het Berkelplein en de Geul;</li> <li>• Hoofdoriëntatie blok B gericht naar het Berkelplein;</li> <li>• Overhoekse oriëntatie op kruising Berkelplein - Het Bat;</li> <li>• Overhoekse oriëntatie op kruising Berkelplein en de langzaam verkeersroute tussen het Berkelplein en de locatie van Hotel Palanka;</li> <li>• Overhoekse oriëntatie op kruising Berkelplein - Palankastraat;</li> </ul>
	Rooilijnen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Blokken A en B: rooilijnen parallel aan omliggende bebouwing;</li> <li>• Rooilijn blokken A en B geïnspireerd op vormgeving oude stadsmuur Valkenburg;</li> <li>• Blokken A en B: verstaffeling in rooilijn;</li> </ul>
	Zichtlijnen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zicht op de Wilhelminatoren vanaf de brug over de Geul behouden;</li> <li>• Zicht op de kasteelruïne vanaf het Berkelplein behouden;</li> <li>• Positie blok A legt zichtrelatie tussen Centrum, Berkelkwartier en Kastelenpark;</li> <li>• Positie Blok B legt enerzijds zichtrelatie tussen Centrum, Berkelkwartier en Wilhelminatoren;</li> <li>• Positie blok B legt anderzijds relatie tussen Palankastraat en Berkelkwartier;</li> </ul>
Massa en vormgeving	Bouwmassa	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Het bouwwerk heeft een samenhangend stelsel van maatverhoudingen dat beheerst wordt toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen. De bouwmassa's staan in goede verhouding met elkaar;</li> <li>• Blokken A en B zijn familie van elkaar;</li> <li>• Blokken A en B vormen als 'oude stadsmuur' een eigen entiteit;</li> <li>• De blokken A en B zijn robuust vormgegeven: gekoppelde massaopbouw ter vorming van de 'stadsmuur';</li> <li>• Eenvoudige bouwvolumes;</li> <li>• 2 separate bouwvolumes;</li> </ul>
	Bouwhoogte	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bouwhoogte blok A: maximaal 3-5 lagen, inclusief begane grond die waterrobuust ontworpen is;</li> <li>• Blok A: twee hoogteaccenten, aan de kruising Het Bat-Berkelplein en aan de Geul;</li> <li>• Bouwhoogte blok B: maximaal 3-6 lagen, inclusief begane grond die waterrobuust ontworpen is;</li> <li>• Blok B: 2 hoogteaccenten, aan de kruising tussen Berkelplein en langzaam verkeersroute Hotel Palanka;</li> <li>• Bouwhoogtes in aansluiting op hoogtes omgeving;</li> </ul>
	Kapvorm	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Blokken A en B: platte daken;</li> <li>• De architectuur van het dak en de architectuur van de gevels dienen op elkaar afgestemd te worden;</li> </ul>
	Kaprichting	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Platte daken;</li> </ul>
Materialisering en detaillering	Massa- & gevelopbouw	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Samenhangend en evenwichtig;</li> <li>• Eigentijdse architectuur;</li> <li>• Blokken A en B als totaal entiteit: verwijzing naar de 'oude stadsmuur';</li> <li>• Blokken A en B: gevel voorzien van zelfde materiaal;</li> </ul>
	Geleding	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De gevelopeningen (zoals ramen en deuren) staan in goede verhouding tot het gevelvlak en tot elkaar. Er dient structuur, samenhang en hiërarchie te worden aangebracht in het gevelbeeld en in de gevelaanzichten onderling;</li> <li>• Horizontale oriëntatie;</li> <li>• Plinten dienen verwijzing naar 'oude stadsmuur' te bewerkstelligen (bogenarchitectuur);</li> <li>• Arcades zijn 1,5 verdieping hoog waarbij de woningen onder de arcade zijn opgetild (keermuur in verband met waterproblematiek ingepast) en waarbij een half verdiepte parkeerbak mogelijk is;</li> <li>• Onderdoorgang voor langzaam verkeer ter plaatse van hoogteaccenten blok B;</li> </ul>
	Plasticiteit	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Blokken A en B: diepe neggestructuur;</li> <li>• Blokken A en B robuuste plint ter verwijzing naar 'oude stadsmuur';</li> <li>• Toepassing van bebouwingsaccenten in dakopbouw niet toegestaan;</li> <li>• Entrees bouwblokken dienen duidelijk afleesbaar te zijn;</li> <li>• Toepassing van subtiele verbijzonderingen en detailleringen in de gevel toegestaan;</li> <li>• Variaties in metselwerkverbanden toegestaan;</li> </ul>
	Materiaal & kleurstelling	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Blokken A en B: rood metselwerk opbouw; opbouw lichter van kleurstelling dan de plint;</li> <li>• Blokken A en B: rood-bruin metselwerk plint;</li> <li>• 2 kleuren metselwerk per blok;</li> <li>• Alle blokken voorzien van dezelfde kleuren metselwerk: entiteit 'oude stadsmuur';</li> <li>• Lichte tintverschillen tussen blokken zijn niet toegestaan;</li> <li>• Felle kleuren zijn niet toegestaan;</li> </ul>
Programma	Functies	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Blok A: wonen op een opgetild niveau van circa 1,0-1,5 meter waarbij half-verdiept parkeren mogelijk is;</li> <li>• Blok B: sociaal wonen op een niveau plint van circa 1,0-1,5 meter;</li> <li>• Blok A: circa 30-35 appartementen, middelduur/duur;</li> <li>• Blok B: circa 55-65 sociale appartementen, sociaal;</li> </ul>
Openbare ruimte / Buitenruimte	Parkeren	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Privé parkeren wordt binnen blok A opgelost als 3 lagen gestapeld;</li> <li>• Circa 125-135 parkeerplaatsen;</li> <li>• Inrit naar het parkeren via Het Bat;</li> <li>• Parkeren voor blok B dient op eigen terrein of in de omgeving te worden opgelost;</li> </ul>
	Buitenruimtes	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Inpandige en uitpandige balkons;</li> <li>• Buitenruimtes op de begane grond zijn onderdeel van de plint, bestaande uit bogenarchitectuur;</li> </ul>
	Groen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Doorlopende groenzone tussen de Geul en het Berkelplein met ruimte voor wadi's (verwijzing oude stadsgracht);</li> <li>• Blokken A en B: toepassing van een vegetatiedaken en/of zonnepanelen op het dak;</li> <li>• Optioneel toepassing van een groen talud tegen plint blokken A en B: robuuste groenwerking tegen gevel;</li> <li>• Toepassing van verticaal groen op de gevels blokken A en B;</li> </ul>
	Water(robuust)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wonen op een opgetild niveau van 1,0-1,5 meter;</li> <li>• Voldoende ruimte voor waterberging op eigen terrein;</li> <li>• Mogelijke reservering waterberging op vegetatiedaken;</li> <li>• Waterbergingseisen conform de hemelwaterverordening Valkenburg aan de Geul;</li> </ul>
	Klimaatadaptief, biodivers en natuurinclusief	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Klimaatadaptief ontwerpen centraal;</li> <li>• Uitbreiding Geullandschap biodivers en natuurinclusief inrichten;</li> <li>• Natuurinclusieve maatregelen in de gevels toepassen;</li> </ul>



Plankaart deelproject 3 - Berkelplein

### 5.7 DEELPROJECT 3 - BERKELPLEIN

In de huidige situatie is het Berkelplein een verhard en versteend plein dat is ingericht als parkeerterrein. Ondanks dat het parkeerterrein wordt omzoomd middels bomen en smalle groenperken, heeft de auto de overhand in het straatbeeld.

Vanuit het ruimtelijk structuurplan voor Valkenburg-Oost wordt een woningbouwverdichting op het Berkelplein beoogd. Enerzijds bestaat deze verdichting uit een drietal woningbouwblokken met een opgetilde plint die naast de Geul en op het Berkelplein in een groenblauwe omgeving worden ingebed. Deze groenblauwe omgeving is vormgegeven als wadi-landschap en doet dienst als waterbergingszone voor het water vanuit de omgeving alsmede vanaf de heuvels. Naast de 3 woningbouwblokken wordt op het Berkelplein een gestapelde parkeervoorziening beoogd van maximaal 2 lagen gestapeld (en optioneel 1 laag verdiept). Ter afzoming van deze parkeervoorziening worden woningen op een maatschappelijke en/of collectieve plint gesitueerd; dit ter stimulatie van het sociale domein.

De ontwikkeling op het Berkelplein wordt - in het kader van klimaatadaptief en waterrobuust ontwerpen - voorzien van een opgetilde plint of een plint waarin géén woningbouw is gelegen. Het doel hiervan is dat het landschap - en met name het water - onder de plint kan stromen, om daarmee de waterproblematiek in relatie tot wonen te beperken. Het wadi-landschap op het Berkelplein is enerzijds een uitbreiding van het Geullandschap, alsmede een verwijzing naar het historisch schootsveld.



Bestaande situatie Berkelplein, Valkenburg Oost



WOONTORENS OP HET BERKELPLEIN, GROEN-BLAUW EN MET EEN OPGETILD MAAVELD INGEBED\*



ATYPISCHE DAKVORM: HOUTBOUW



HOUTEN GEVELOPBOUW



BETONNEN CONSTRUCTIE PLINT



WONEN OPGETILD VAN MAAVELD



BEBOUWINGSLAAG OPGETILD, CENTRALE KERN



OPGETILD MAAVELD: BETONNEN CONSTRUCTIE EN HOUTEN GEVELOPBOUW\*



SEPARATE BOUWBLOKKEN IN EEN GROEN-BLAUWE OMGEVING

## BLOK A-C

\* Nota bene  
Bovenstaande 3D visualisaties geven een denkrichting voor de toekomstige vormgeving van Valkenburg-Oost weer. De impressies tonen daarmee nog geen definitief ruimtelijk ontwerp.



**BLOK D**

\* Nota bene  
 Bovenstaande 3D visualisatie geeft een denkrichting voor de toekomstige vormgeving van Valkenburg-Oost weer. De impressie toont daarmee nog geen definitief ruimtelijk ontwerp.



Randvoorwaarden locatie Berkelplein



## RANDVOORWAARDEN EN UITGANGSPUNTEN DEELPROJECT 3 - BERKELPLEIN

Situering	Oriëntatie	<ul style="list-style-type: none"> <li>Alzijdige oriëntatie blokken A-D;</li> <li>Woningbouw gericht op groene omgeving; en commerciële/maatschappelijke functie gericht op promenade Palankastraat;</li> <li>Gevel parkeren dient kwalitatief te zijn;</li> <li>Overhoekse oriëntatie blok D;</li> </ul>
	Rooilijnen	<ul style="list-style-type: none"> <li>De blokken A-C zijn vrij gepositioneerd in het Berkelkwartier;</li> <li>Blokken A-C: vrije vormen, qua positie en hoekverdraaiing;</li> <li>Blok D: rooilijnen parallel aan omliggende bebouwing;</li> <li>Blok D: verstaffeling in rooilijn;</li> </ul>
	Zichtlijnen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zicht op de Wilhelminatoren vanaf de brug over de Geul behouden;</li> <li>Zicht op de kasteelruïne vanaf het Berkelplein behouden;</li> <li>Positie blok A legt relatie Centrum-Kastelenpark;</li> <li>Positie blok B legt zichtrelatie tussen Wilhelminatoren en Centrum</li> <li>Positie blok C legt zichtrelatie tussen Walramplein en Berkelkwartier</li> </ul>
Massa en vormgeving	Bouwmassa	<ul style="list-style-type: none"> <li>Het bouwwerk heeft een samenhangend stelsel van maatverhoudingen dat beheerst wordt toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen. De bouwmassa's staan in goede verhouding met elkaar;</li> <li>Blokken A-C zijn familie van elkaar;</li> <li>Blokken A-C zijn afwijkend t.o.v. omgeving;</li> <li>Blok D is bouwblok; alzijdig met daarin gebouwd parkeren opgelost;</li> <li>Eenvoudige bouwvolumes;</li> <li>4 separate bouwvolumes;</li> <li>Blokken A-C als robuuste massa, opgetild boven het maaiveld. De constructieve ondersteuning (middels kern en kolommen) dient in een verdere uitwerking nader onderzocht te worden; alleen toepassing van constructieve onderdelen indien strikt noodzakelijk;</li> </ul>
	Bouwhoogte	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bouwhoogte blok A: maximaal 3-4 lagen, inclusief begane grond die waterrobuust ontworpen is;</li> <li>Bouwhoogte blok B: maximaal 7 lagen, inclusief begane grond die waterrobuust ontworpen is, ter accent op het Berkelplein en aan de nieuwe kruising;</li> <li>Bouwhoogte blok C: maximaal 5 lagen, inclusief begane grond die waterrobuust ontworpen is;</li> <li>Bouwhoogte blok D: bebouwing rand maximaal 3 lagen, echter op kruising Berkelplein-Palankastraat accent van maximaal 4 bouwlagen toegestaan;</li> <li>Bouwhoogte blok D: kern 2 lagen gestapeld parkeren (en 1 laag verdiept parkeren);</li> <li>Bouwhoogtes in aansluiting op hoogtes omgeving;</li> </ul>
	Kapvorm	<ul style="list-style-type: none"> <li>Asymmetrische kapvormen blokken A-C;</li> <li>Blok D: plat dak;</li> <li>Blok D: dek gestapeld parkeren plat, kansen voor vergroend dak;</li> <li>Elementen op een hellend dakvlak moeten zoveel mogelijk gestructureerd in het dakvlak worden opgenomen;</li> <li>De architectuur van het dak en de architectuur van de gevels dienen op elkaar afgestemd te worden;</li> </ul>
	Kaprichting	<ul style="list-style-type: none"> <li>Wisselende kaprichtingen tussen blokken A-C;</li> <li>1 kaprichting per gebouw, blokken A-C;</li> </ul>
Materialisering en detaillering	Massa- & gevelopbouw	<ul style="list-style-type: none"> <li>Samenhangend en evenwichtig;</li> <li>Eigentijdse architectuur;</li> <li>Blok A-C als specials; blok D in vormgeving en materialiteit ondergeschikt aan specials;</li> <li>Blokken A-C gevel en kap voorzien van zelfde materiaal;</li> <li>Blokken A-C: dakgoten zijn inpandig ontworpen;</li> <li>Noord-oost gevel van blok D haakt qua architectonische verschijningsvorm in op kap- en gevelschuine van blokken A-C;</li> </ul>
	Geleding	<ul style="list-style-type: none"> <li>De gevelopeningen (zoals ramen en deuren) staan in goede verhouding tot het gevelvlak en tot elkaar. Er dient structuur, samenhang en hiërarchie te worden aangebracht in het gevelbeeld en in de gevelaanzichten onderling;</li> <li>Verticale oriëntatie;</li> <li>Bouwblok D opgebouwd uit verschillende gebouwen die parkeren omranden (afleesbaarheid);</li> <li>Blok D; parcellering zichtbaar in gevels;</li> <li>Blok D: ter plaatse van commerciële ruimte zuidwest zijde arcade toepassing;</li> <li>Plinten dienen transparant of open ontworpen te zijn;</li> </ul>
	Plasticiteit	<ul style="list-style-type: none"> <li>Blok A-C streven naar strak archetypevorm: dakkapellen toegestaan;</li> <li>Blok A-D; diepe neggestructuur;</li> <li>Toepassing van bebouwingsaccenten in de dakopbouw alleen voor blok D toegestaan;</li> <li>Entree van de parkeergarage dient te worden meeontworpen in het bouwblok D;</li> </ul>
	Materiaal & kleurstelling	<ul style="list-style-type: none"> <li>Blok A-C: betonnen onderconstructie met houtbouw;</li> <li>Blok D: grijs metselwerk met houtbouw;</li> <li>Blok D zijde gestapeld parkeren: vegetatiegevel en/of gevel met geperforeerde gevelbeplating mogelijk;</li> <li>1 kleur per blok;</li> <li>Tussen blokken lichte tintverschillen toegestaan;</li> <li>Blok D: toepassing vegetatie gevel zuidoostelijke zijde; ter plaatse van parkeren;</li> <li>Felle kleuren zijn niet toegestaan;</li> <li>Reclameuitingen plint in afstemming op arcade zuidwest gevel; ondergeschikt aan gevel, geen toepassing van neon, kleinschalige doosletters wel toegestaan;</li> </ul>
Programma	Functies	<ul style="list-style-type: none"> <li>Blok A: circa 15-20 appartementen, middelduur/duur;</li> <li>Blok B: circa 20-25 appartementen, middelduur/duur;</li> <li>Blok C: circa 15-20 appartementen, middelduur/duur;</li> <li>Blokken A-C: invulling van de plint is mogelijk; echter een open plint met daaronder het landschap ook;</li> <li>Blok D: circa 10-15 grondgebonden woningen met atelier in plint, circa 35-40 appartementen (mix sociaal, middelduur en duur), en maatschappelijke plint ter zijde van de Palankastraat, inclusief optie voor bewaakte fietsstalling met fietservicepunt (te onderzoeken middels verkeersstudie);</li> </ul>
Openbare ruimte / Buitenruime	Parkeren	<ul style="list-style-type: none"> <li>Openbaar en privé parkeren wordt binnen blok D opgelost als 2 lagen gestapeld en 1 laag verdiept parkeren. Optioneel is parkeren op het dak met groene vegetatie luifel;</li> <li>Circa 230-250 parkeerplaatsen (op basis van een proefverkaveling);</li> <li>Inrit naar het parkeren nader te bepalen middels een verkeersstudie; echter goed herkenbaar voor gebruikers, inrit onderdeel van het architectonisch geheel;</li> </ul>
	Buitenruimtes	<ul style="list-style-type: none"> <li>Inpandige balkons/dakterrassen bij gestapelde bouw;</li> <li>Buitenruimtes op de begane grond zijn openbaar met veilige en duidelijke wandelpaden naar de entrees van de blokken;</li> </ul>
	Groen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Doorlopende groenzone tussen de Geul en het Berkelplein met ruimte voor wadi's;</li> <li>Toepassing van vegetatie gevels en daken (eventueel gecombineerd met zonnepanelen);</li> </ul>
	Water(robuust)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Geen wonen op de begane grond toegestaan, blokken A-D;</li> <li>Op begane grond zitten functies zoals commercieel, fietsparkeren/-berging, pakketpunt etc.</li> <li>Voldoende ruimte voor waterberging op eigen terrein;</li> <li>Mogelijke reservering waterberging op vegetatiedaken;</li> <li>Waterbergingseisen conform de hemelwaterverordening Valkenburg aan de Geul;</li> </ul>
	Klimaatadaptief, biodivers en natuurinclusief	<ul style="list-style-type: none"> <li>Klimaatadaptief ontwerpen centraal;</li> <li>Uitbreiding Geullandschap biodivers en natuurinclusief inrichten;</li> <li>Natuurinclusieve maatregelen in de gevels toepassen;</li> </ul>





## DOORKIJK TOEKOMSTIGE INRICHTING BERKELPLEIN, MET ZICHT OP DE NIEUWE WONINGBOUWONTWIKKELINGEN

\* Nota bene  
Bovenstaande 3D visualisatie geeft een denkrichting voor de toekomstige vormgeving van Valkenburg-Oost weer. De impressie toont daarmee nog geen definitief ruimtelijk ontwerp.





Plankaart deelproject 4 - Wijk rondom Oosterbeekstraat

## 5.8 DEELPROJECT 4 - WIJK RONDON OOSTERBEEKSTRAAT

In de huidige situatie op de koppen van de Thibaltstraat, de Oosterbeekstraat en de Louis Eliasstraat - ten zuidoosten van het Berkelplein - zijn de twee Berkelflats gelegen. Beide flats zijn in het bezit van woningbouwcorporatie Wonen Zuid en behoeven sociale woningbouw. De Berkelflats zijn beide 4 bouwlagen hoog en zijn voorzien van een half-verdiepte kelder met bergingen. Beide bouwblokken zijn voorzien van een plat dak.

Vanuit het ruimtelijk structuurplan voor Valkenburg-Oost wordt een woningbouwverdichting op het Berkelplein beoogd. In de nieuwe planvorming voor het Berkelplein, worden ten zuidoosten van het Berkelplein opnieuw 2 bouwblokken van 3 tot 4 bouwlagen met plat dak beoogd. Het doel van deze nieuwe blokken is om de bestaande structuur van de wijk rondom de Oosterbeekstraat ruimtelijk gezien af te maken.

De nieuwe Berkelblokken vormen de overgang tussen enerzijds het Berkelplein als open schootsveld (wonen in een groen-blauw landschap) en anderzijds de uitbreidingswijk parallel aan de Neerhem. Om de Berkelblokken onderdeel te laten zijn van deze wijk, dient in de architectuur aansluiting te worden gezocht op de ruimtelijke karakteristieke van de 'witte' wijk. In het kader van klimaatadaptief en waterrobuust ontwerpen dient opnieuw een opgetild maaiveld toegepast te worden.



Bestaande situatie wijk rondom Oosterbeekstraat



APPARTEMENTENBLOKKEN (SOCIAAL) INGEBED AAN HET BERKELPLEIN: LANDSCHAPPELIJKE ZONE



WITTE APPARTEMENTENBLOKKEN: CONTINUERING RUIMTE KARAKTERISTIEKEN (WIT) BESTAANDE WOONWIJK



WIT METSELWERK



HOUTEN GEVELELEMENTEN MOGELIJK TER ACCENT



APPARTEMENTEN 3-4 LAGEN\*



PARCELLERING AFLEESBAAR IN GEVEL



BESTAANDE BOUWHOOGTE BEHOUDEN, OPGETILDE PLINT EN TOEPASSING UITPANDIGE / INPANDIGE BALKONS

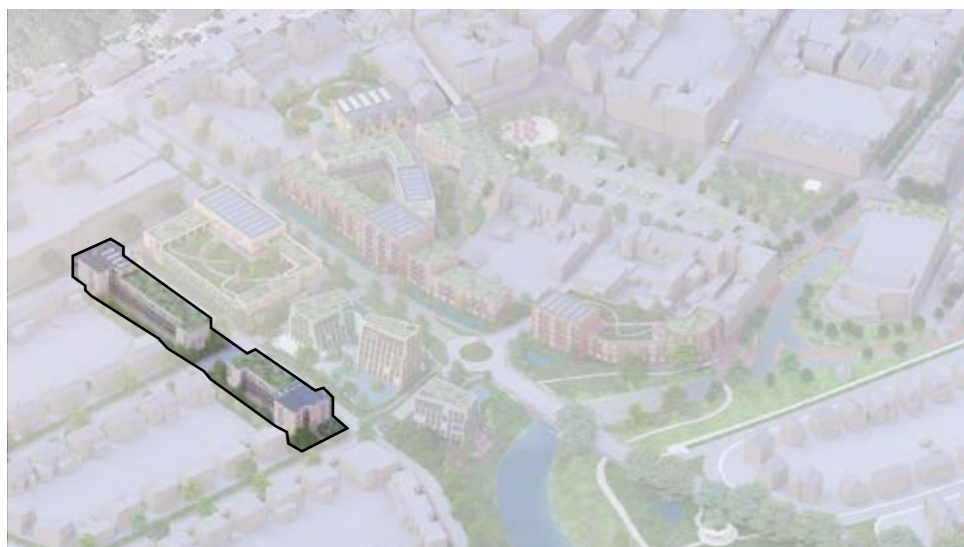


AANSLUITING OP WITTE BEBOUWING BESTAANDE WOONWIJK

\* Nota bene  
 Bovenstaande 3D visualisatie geeft een denkrichting voor de toekomstige vormgeving van Valkenburg-Oost weer. De impressie toont daarmee nog geen definitief ruimtelijk ontwerp.

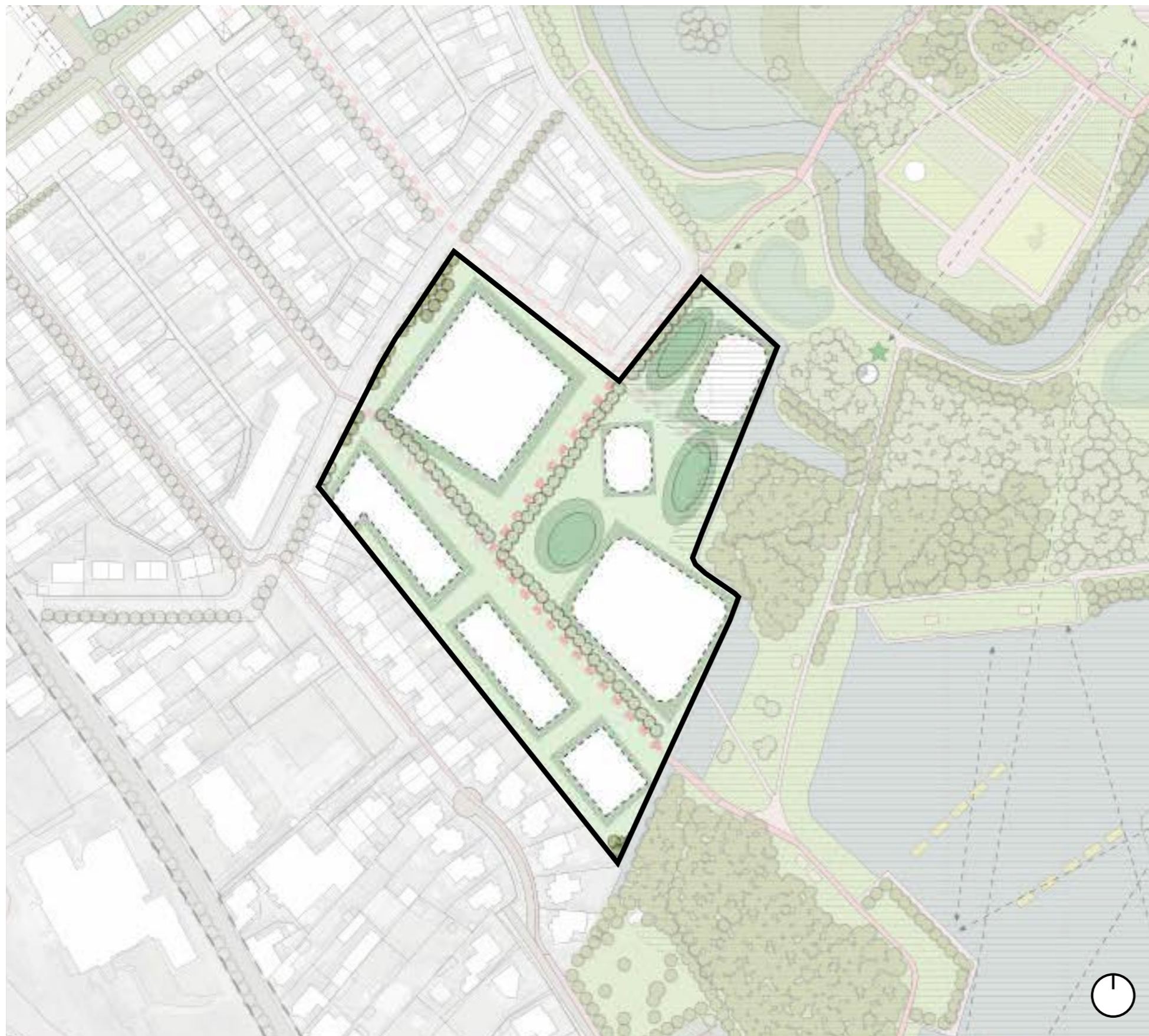


Randvoorwaarden locatie wijk rondom Oosterbeekstraat



## RANDVOORWAARDEN EN UITGANGSPUNTEN DEELPROJECT 4 - WIJK RONDOM OOSTERBEEKSTRAAT

Situering	Oriëntatie	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hoofdoriëntatie blokken A en B gericht naar het Berkelplein;</li> <li>• Overhoekse oriëntatie op kruising Berkelplein en Louis Eliasstraat;</li> <li>• Overhoekse oriëntatie op kruising Berkelplein en Thibaltstraat;</li> </ul>
	Rooilijnen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Blokken A en B: rooilijnen parallel aan omliggende bebouwing;</li> <li>• Rooilijnen ter zijde van de Thibaltstraat, Oosterbeekstraat en Louis Eliasstraat in lijn met rooilijnen bestaande bebouwing;</li> <li>• Blokken A en B: verstaffeling in rooilijn mogelijk;</li> </ul>
	Zichtlijnen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zicht op de Wilhelminatoren vanaf de brug over de Geul behouden;</li> <li>• Positie hoek blok A legt zichtrelatie tussen het Berkelkwartier en de bestaande woonwijk rondom de Louis Eliasstraat;</li> <li>• Positie hoek blok B legt zichtrelatie tussen het Berkelkwartier en de bestaande woonwijk rondom de Thibaltstraat;</li> </ul>
Massa en vormgeving	Bouwmassa	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Het bouwwerk heeft een samenhangend stelsel van maatverhoudingen dat beheerst wordt toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen. De bouwmassa's staan in goede verhouding met elkaar;</li> <li>• Blok A en B zijn familie van elkaar;</li> <li>• Eenvoudige bouwvolumes;</li> <li>• 2 separate bouwvolumes;</li> </ul>
	Bouwhoogte	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bouwhoogte blok A en B: 3 tot maximaal 4 bouwlagen;</li> <li>• Bouwblok A: hoekaccent van 4 bouwlagen op kruising tussen het Berkelplein en de Louis Eliasstraat;</li> <li>• Bouwblok B: hoekaccent van 4 bouwlagen op kruising tussen het Berkelplein en de Thibaltstraat;</li> <li>• Begane grond blokken A en B waterrobuust ontworpen: opgetilde plint van circa 1,0-1,5 meter ter zijde van het Berkelplein. Door het natuurlijk hoogteverschil ontstaat er ruimte voor gebouwd parkeren;</li> <li>• Bouwhoogtes in aansluiting op hoogtes omgeving;</li> </ul>
	Kapvorm	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Blokken A en B: platte daken;</li> <li>• De architectuur van het dak en de architectuur van de gevels dienen op elkaar afgestemd te worden;</li> </ul>
	Kaprichting	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Platte daken;</li> </ul>
Materialisering en detaillering	Massa- & gevelopbouw	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Samenhangend en evenwichtig;</li> <li>• Eigentijdse architectuur;</li> <li>• Blokken A en B als totaal entiteit; in aansluiting op ruimtelijke karakteristieken 'witte' bestaande wijk;</li> <li>• Blokken A en B: gevel voorzien van zelfde materiaal;</li> </ul>
	Geleding	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De gevelopeningen (zoals ramen en deuren) staan in goede verhouding tot het gevelvlak en tot elkaar. Er dient structuur, samenhang en hiërarchie te worden aangebracht in het gevelbeeld en in de gevelaanzichten onderling;</li> <li>• Verticale en/of horizontale oriëntatie toegestaan;</li> <li>• Opgetilde plint in verband met waterrobuust ontwerpen;</li> <li>• Vanwege natuurlijk hoogteverschil ruimte voor gebouwd parkeren in de plint;</li> </ul>
	Plasticiteit	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Blok A en B: diepe neggestructuur;</li> <li>• Blok A en B: verhoogde plint in verband met waterrobuust ontwerpen;</li> <li>• Toepassing van bebouwingsaccenten in dakopbouw niet toegestaan;</li> <li>• Entrees bouwblokken dienen duidelijk afleesbaar te zijn;</li> <li>• Toepassing van subtiele verbijzondering en detailleringen in de gevel toegestaan;</li> <li>• Variaties in metselwerkverbanden toegestaan;</li> </ul>
	Materiaal & kleurstelling	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Blok A en B: witte gevelmaterialisatie (metselwerk);</li> <li>• Metselwerk plint van 05,-1,0 meter in afwijkende tint ter stimulatie ensemblewerking blokken; middels bloembakken, keermuurtjes en erfafscheidingen;</li> <li>• Kleurstelling in aansluiting op bestaande bebouwing rondom de Louis Eliasstraat, Oosterbeekstraat en de Thibaltstraat;</li> <li>• Lichte tintverschillen tussen blokken zijn niet toegestaan;</li> <li>• Felle kleuren zijn niet toegestaan;</li> </ul>
Programma	Functies	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Blok A en B: sociaal wonen op een opgetild niveau van circa 1,0-1,5 meter;</li> <li>• Blok A: circa 20-25 appartementen, sociaal;</li> <li>• Blok B: circa 25-30 appartementen, sociaal;</li> </ul>
Openbare ruimte / Buitenruime	Parkeren	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Privé parkeren wordt op het achterterrein en als gebouwd parkeren onder blok A opgelost;</li> <li>• Privé parkeren wordt op het achterterrein en als gebouwd parkeren onder blok B opgelost;</li> <li>• Circa 25-35 parkeerplaatsen;</li> <li>• Inrit naar het parkeren voor blok A via de Louis Eliasstraat;</li> <li>• Inrit naar het parkeren voor blok B via de Oosterbeekstraat;</li> </ul>
	Buitenruimtes	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Inpandige en uitpandige balkons;</li> </ul>
	Groen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Voorzijden panden grenzen aan doorlopende groenzone tussen de Geul en het Berkelplein;</li> <li>• Blokken A en B: toepassing van zonnepanelen op het dak;</li> </ul>
	Water(robuust)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wonen op een opgetild niveau van 1,0-1,5 meter;</li> <li>• Voldoende ruimte voor waterberging op eigen terrein;</li> <li>• Waterbergingsseisen conform de hemelwaterverordening Valkenburg aan de Geul;</li> </ul>
	Klimaatadaptief, biodivers en natuurinclusief	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Klimaatadaptief ontwerpen centraal;</li> <li>• Uitbreiding Geullandschap biodivers en natuurinclusief inrichten;</li> <li>• Natuurinclusieve maatregelen in de gevels toepassen;</li> </ul>



Plankaart deelproject 5.1 - Oosterbeemd

## 5.9 DEELPROJECTEN 5.1 EN 5.2 - OOSTERBEEMD

De locatie Sevagram Oosterbeemd betreft een zorglocatie op de rand van Valkenburg-Oost naar het Geulpark en Kastelenpark. De huidige zorginstelling van Sevagram bestaat uit bebouwing van circa 2 bouwlagen met plat dak. Naast de zorggebouwen van Sevagram bevinden zich onder meer een huisartsenpraktijk en een hospice op deze locatie.

Voor zorglocatie Sevagram Oosterbeemd wordt in de nabije toekomst een herontwikkeling van het bestaande zorgterrein beoogd. Voor de herontwikkeling wordt uitgegaan van sloop-nieuwbouw en/of transformatie van de bestaande opstellen; dit is in samenspraak met zorginstelling Sevagram. Het doel van de herontwikkeling is om enerzijds de huidige zorggebouwen weer te laten voldoen aan de huidige ruimtelijke kwaliteitseisen. Anderzijds is zorginstelling Sevagram ook voornemens om hun terrein meer publiek toegankelijk te maken. Dit laatste is in lijn met de ruimtelijke structuurschets voor Valkenburg-Oost, waarin het stimuleren van een verbinding tussen het stedelijk en landschappelijk weefsel - oftewel een verbinding tussen het centrum, Berkelplein en Kastelenpark - beoogd wordt.

De locatie Oosterbeemd vormt in de stimulatie van de verbinding tussen stad en landschap een belangrijke schakel. Op de locatie komen het stedelijk deel en het landschappelijk deel samen; feitelijk vormt de zorglocatie dan ook het overgangsgebied. Hiertoe wordt in de ontwikkeling enerzijds ingezet om het stedelijk gebied - ofwel de bestaande woonwijk rondom de Oosterbeekstraat - verder af te bouwen (deelproject 5.1). Anderzijds wordt ingezet op de inbedding van zorg in een groene, landschappelijke omgeving, oftewel een continuering van het landschappelijk gebied en het Kastelenpark (deelproject 5.2). De scheiding tussen stad en landschap wordt hierbij gevormd door een nieuwe langzaam verkeersroute tussen het centrum en het Kastelenpark; ingebed op de zorglocatie Oosterbeemd. Voor de locatie Oosterbeemd is vanuit Sevagram een Community Care gedachte beoogd. Zorg dient niet alleen voor eigen cliënten bedoeld te zijn, maar ook voor bewoners vanuit de direct aangrenzende omgeving.



Bestaande situatie locatie Oosterbeemd, Sevagram, Valkenburg Oost

5.9.1 Analyse bestaande architectonische karakteristieken  
Wethouder Paulssenlaan (profielaanzicht bestaande  
situatie)

Onderstaand worden in het profielaanzicht dat genomen is vanaf het de Wethouder Paulssenlaan de architectonische karakteristieke van de bebouwing behorende tot de bestaande woonwijk rondom de Oosterbeekstraat in beeld gebracht.

HORIZONTALE GELEDING



2 LAAGS MET PLAT DAK

ASYMMETRISCHE KAPVORM, VANAF  
STRAAT LIJKT HET EEN PLAT DAK

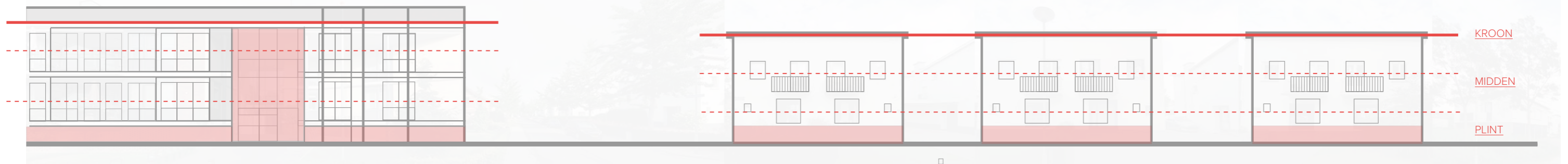


2 LAAGS MET ASYMMETRISCHE KAP

EENDUIDIG GEVELMOTIEF

TERUGLIGGENDE ENTREE

HORIZONTALE GELEDING



METSELWERK VERBANDEN

BORSTWERING

ROODBRUIN METSELWERK



BORSTWERING IN  
AFSTEKENDE KLEUR



WIT METSELWERK

3 IDENTIEKE BLOKKEN



ZORGCOMPLEX IN HET GROEN INGEBED: 3 LAGEN



WIT METSELWERK



HOUTEN GEVELBEKLEDING MOGELIJK



AANSLUITING OP WITTE GEVELS  
WETHOUDER PAULSSENLAAN



ZORGCOMPLEX, COMBINATIE WITTE  
EN HOUTEN GEVELS



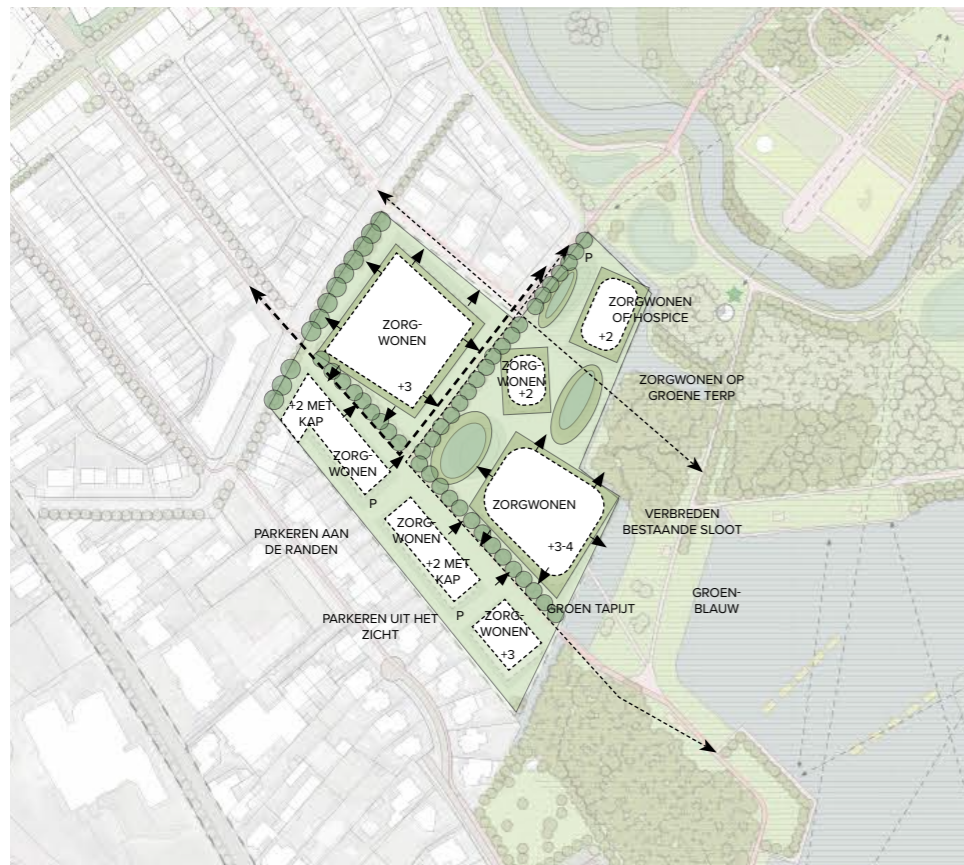
TRANSPARANTE GEVELS:  
WISSELWERKING BINNEN-BUITEN



STIMULEREN RELATIE MET GEULVIJVER



GROENE MIDDENZONE MET WADI'S VOOR WATERBERGING



Randvoorwaarden wensbeeld Oosterbeemd, zijde Oosterbeekstraat



Zorgwonen in aansluiting op karakteristieke bestaande wijk rondom de Oosterbeekstraat

**RANDVOORWAARDEN EN UITGANGSPUNTEN DEELPROJECT 5.1 - OOSTERBEEMD, ZIJDE OOSTERBEEKSTRAAT**

Situering	Oriëntatie	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hoofdoriëntatie blok A alzijdig;</li> <li>• Hoofdoriëntatie blok B: overhoeks;</li> <li>• Hoofdoriëntatie blok C: gericht op zorgterrein Oosterbeemd;</li> <li>• Hoofdoriëntatie blok D: alzijdig;</li> <li>• Afzoming achterzijden woningen Geulpark middels nieuwe woningbouw;</li> </ul>
	Rooilijnen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rooilijnen parallel aan omliggende bebouwing;</li> </ul>
	Zichtlijnen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zicht tussen het zorgterrein en de Geulvijver behouden en stimuleren;</li> </ul>
Massa en vormgeving	Bouwmassa	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Blokken A-D zijn familie van elkaar;</li> <li>• Blokken A-D zijn familie van bestaande woningen woonwijk rondom de Louis Eliasstraat en Oosterbeekstraat;</li> <li>• Eenvoudige bouwvolumes;</li> <li>• Separate bouwvolumes;</li> </ul>
	Bouwhoogte	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Het bouwwerk heeft een samenhangend stelsel van maatverhoudingen dat beheerst wordt toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen. De bouwmassa's staan in goede verhouding met elkaar en met de omgeving;</li> <li>• Bouwhoogte blok A: maximaal 3 bouwlagen of 2 lagen met bewoonbare kap;</li> <li>• Bouwhoogtes blokken B-C: maximaal 2 lagen met bewoonbare kap;</li> <li>• Bouwhoogte blok D: maximaal 3 bouwlagen;</li> <li>• Bebouwing op verhoogd maaiveld - 'terpen' vanwege waterproblematiek;</li> </ul>
	Kapvorm	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mix tussen kappen als platte daken toegestaan;</li> </ul>
	Kaprichting	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dwars- en langskappen toegestaan;</li> <li>• Elementen op een hellend dakvlak moeten zoveel mogelijk gestructureerd in het dakvlak worden opgenomen;</li> <li>• De architectuur van het dak en de architectuur van de gevels dienen op elkaar afgestemd te worden;</li> </ul>
Materialisering en detaillering	Massa- & gevelopbouw	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Samenhangend en evenwichtig;</li> <li>• Eigentijdse architectuur;</li> <li>• Plattegronden zorgwonen als leidmotief massaopbouw;</li> <li>• Blokken A-D in aansluiting op karakteristieke bestaande woonwijk rondom Louis Eliasstraat en Oosterbeekstraat;</li> <li>• Oversteken en luifels onderdeel van de massa;</li> <li>• Transparante gevels ter stimulatie binnen en buiten;</li> </ul>
	Geleding	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De gevelopeningen (zoals ramen en deuren) staan in goede verhouding tot het gevelvlak en tot elkaar. Er dient structuur, samenhang en hiërarchie te worden aangebracht in het gevelbeeld en in de gevelaanzichten onderling;</li> <li>• Horizontale oriëntatie;</li> </ul>
	Plasticiteit	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Blok A-D: diepe neggestructuur;</li> <li>• Toepassing van bebouwingsaccenten in dakopbouw niet toegestaan;</li> <li>• Entrees bouwblokken dienen duidelijk afleesbaar te zijn;</li> <li>• Toepassing van subtiele verbijzonderingen en detailleringen in de gevel toegestaan;</li> <li>• Variaties in metselwerkverbanden toegestaan;</li> <li>• Zorgvuldig ontworpen accenten ter variaties in het straatbeeld: parcellering;</li> </ul>
	Materiaal & kleurstelling	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Blokken A-D: witte gevelmaterialisatie;</li> <li>• Alle blokken voorzien van dezelfde kleuren gevelmaterialiteit;</li> <li>• Lichte tintverschillen tussen blokken zijn toegestaan;</li> <li>• Felle kleuren zijn niet toegestaan;</li> <li>• Houten gevelelementen ter accent toegestaan;</li> <li>• Indien kappen: antracieten dakbedekking;</li> <li>• Indien platte daken: groene daken of bedekking met zonnepanelen;</li> </ul>
Programma	Functies	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zorgwonen in verschillende vormen: verzorgd worden, somatische zorg, aanleunwoningen, etc.</li> <li>• Sociaal grondgebonden wonen als optie;</li> <li>• Circa 123 zorgwoningen (totaal zorgterrein);</li> <li>• Ruimte voor dagbesteding en -behandeling;</li> <li>• Community care op planlocatie: voor bewoners en bezoekers;</li> <li>• Mix tussen grondgebonden en gestapeld wonen;</li> </ul>
Openbare ruimte / Buitenruimte	Parkeren	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Parkeren uit het zicht oplossen, op maaiveld of half-verdiept;</li> <li>• Parkeren aan de randen van het plangebied: autoluw zorgterrein;</li> <li>• Maaiveld parkeren op half open verharding;</li> <li>• Conform het parkeerbeleid van de Gemeente Valkenburg aan de Geul;</li> <li>• Toegang zorgterrein gemotoriseerd verkeer via de Wethouder-Paulssenslaan en Louis Eliasstraat;</li> <li>• Toegang zorgterrein langzaam verkeer via alle zijden; openbaar toegankelijk;</li> <li>• Aantal parkeerplaatsen nader te bepalen (afhankelijk van aantal zorgenheden);</li> </ul>
	Buitenruimtes	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Inpandige en uitpandige balkons;</li> <li>• Rondom bouwblokken groenzone, verhoogde 'terpen';</li> <li>• Wisselwerking binnen en buiten versterken;</li> </ul>
	Groen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bebouwing inbedden op een groen tapijt;</li> <li>• Plaatsen van bomen waar mogelijk ter stimulering van schaduwwerking op verharde delen;</li> <li>• Toepassing van zonnepanelen op het dak toegestaan;</li> <li>• Toepassing van vegetatie daken en/of gevels toegestaan;</li> </ul>
	Water(robuust)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wonen op een opgetilde plint van 1,0-1,5 meter; 'terpen';</li> <li>• Voldoende ruimte voor waterberging op eigen terrein;</li> <li>• Ontwikkeling wadi's op zorglocatie ten gunste van waterberging;</li> <li>• Verbreden van de bestaande sloot ten oosten van de zorglocatie; ten gunste van waterberging;</li> <li>• Groene collectieve ruimtes: stimuleren van community care gedachte;</li> <li>• Mogelijke reservering waterberging op vegetatiedaken;</li> <li>• Waterbergingseisen conform de hemelwaterverordening Valkenburg aan de Geul;</li> </ul>
	Klimaatadaptief, biodivers en natuurinclusief	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Klimaatadaptief ontwerpen centraal;</li> <li>• Minimaliseren van verharding; alleen verharde waar noodzakelijk;</li> <li>• Natuurinclusieve maatregelen in de gevels toepassen;</li> </ul>





ZORGCOMPLEX IN HET GROEN INGEBED



ORGANISCHE VORMTAAAL BOUWBLOKKEN, INCLUSIEF TRANSPARANTE PLINT VOOR BINNEN-BUITEN WERKING



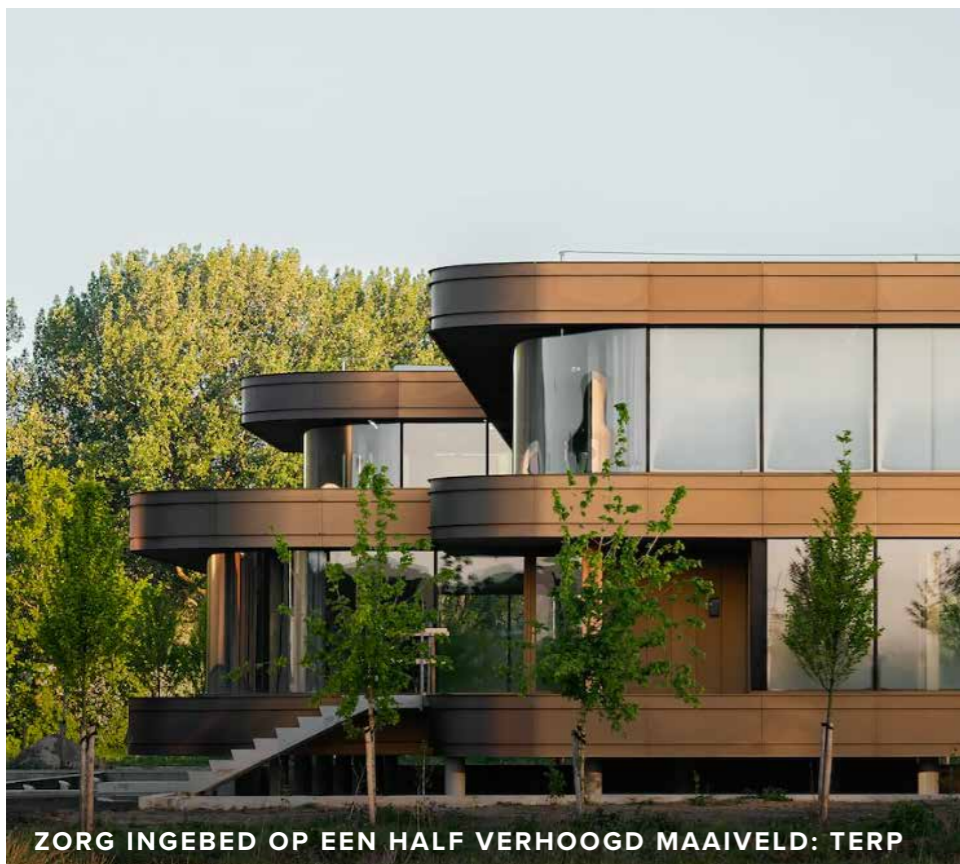
METSELWERK IN NATUURLIJKE KLEURSTELLING OF MERGELSTEEN



COMBINATIE MET HOUTEN GEVELBEKLEDING/LAMELLEN



COMMUNITY CARE IN HET GROEN



ZORG INGEBED OP EEN HALF VERHOOGD MAAVELD: TERP



ZORGGEBOUWEN INGEBED ALS PAVILJOENS IN LANDSCHAP, INCLUSIEF LUIFELS, OVERSTEEKEN EN VERANDA'S ALS ONDERDEEL VAN DE MASSA

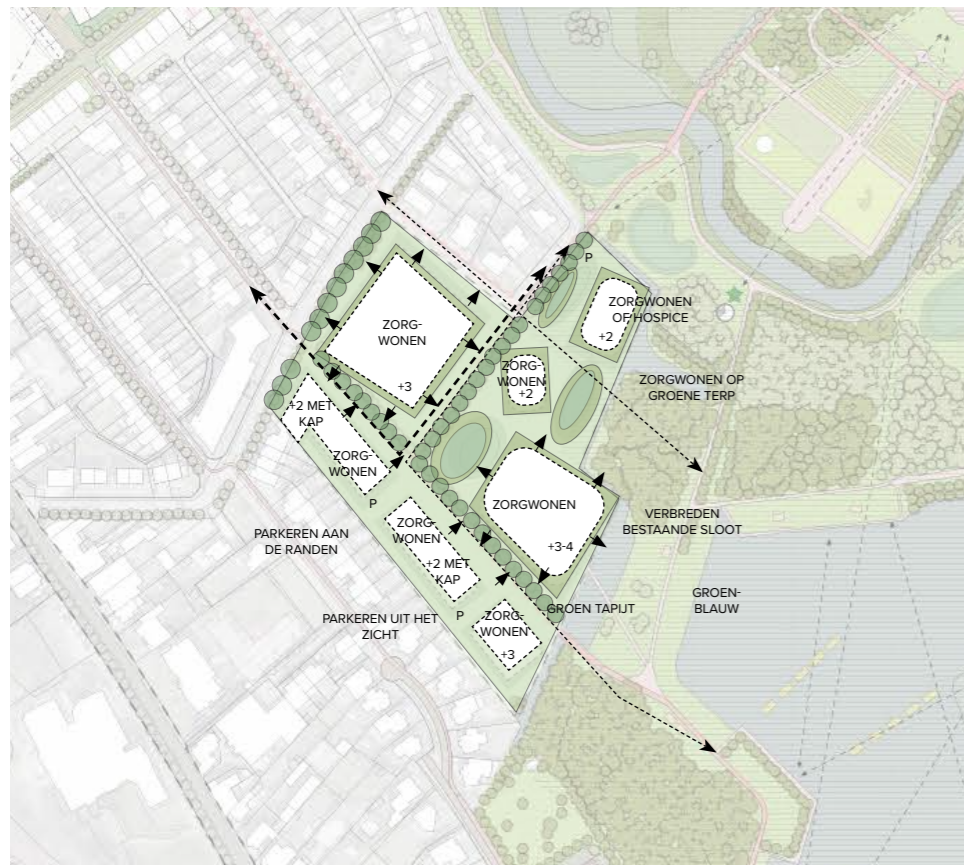


STIMULEREN RELATIE MET GEULVIJVER



GROENE MIDDENZONE MET WADI'S VOOR WATERBERGING





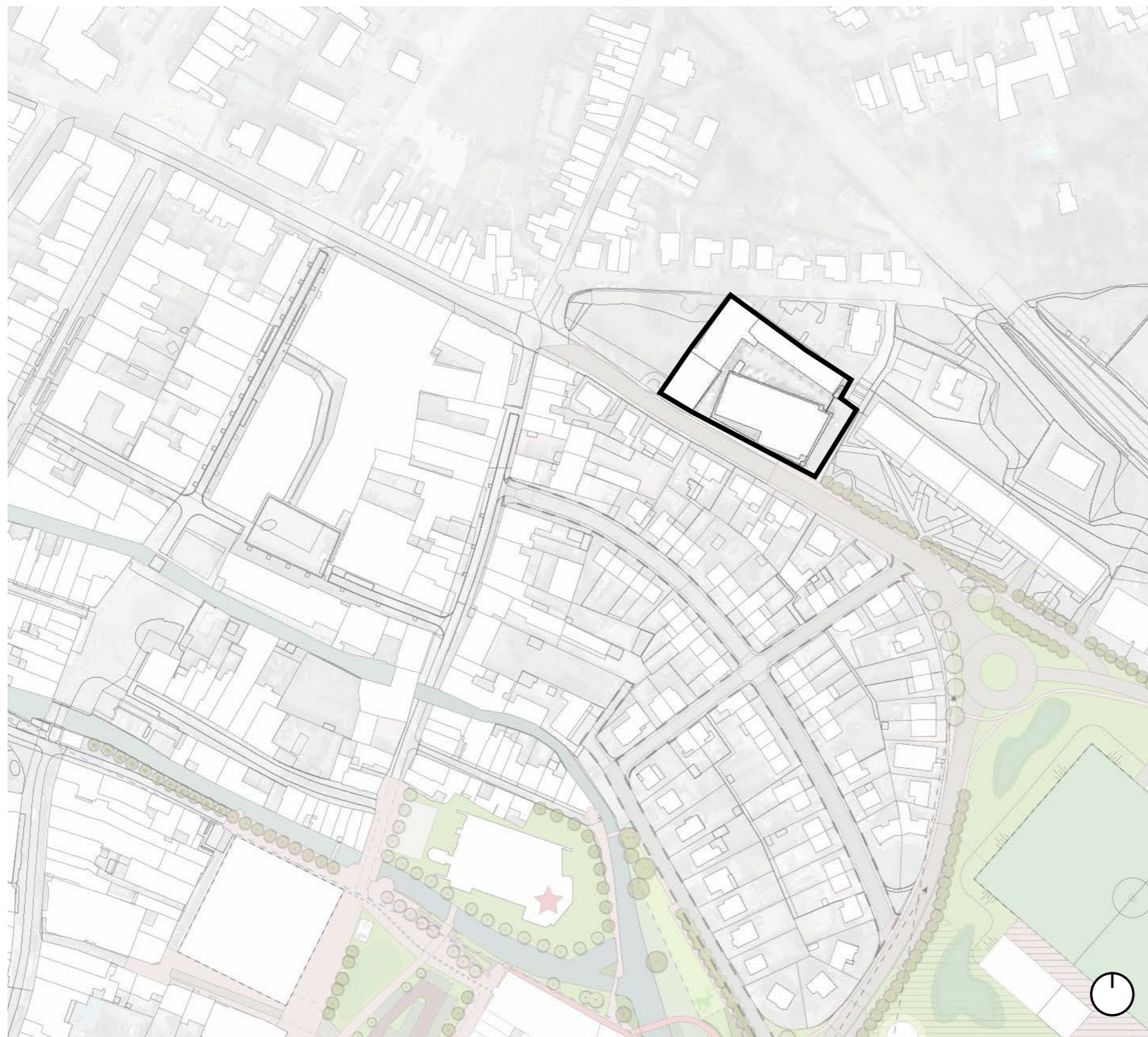
Randvoorwaarden wensbeeld Oosterbeemd, zijde Geulparking



Zorgwonen in aansluiting op karakteristieke Kastelenpark; ontwikkeling blok C afhankelijk van vererving perceel ponyweide. Blok C dus als potentiële uitbreiding

## RANDVOORWAARDEN EN UITGANGSPUNTEN DEELPROJECT 5.2 - OOSTERBEEMD, ZIJDE GEULPARKING

Situering	Oriëntatie	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hoofdoriëntatie blokken A-C: alzijdig;</li> </ul>	
	Rooilijnen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rooilijnen parallel aan omliggende bebouwing;</li> </ul>	
	Zichtlijnen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zicht tussen het zorgterrein en de Geulvijver behouden en stimuleren;</li> </ul>	
Massa en vormgeving	Bouwmassa	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Het bouwwerk heeft een samenhangend stelsel van maatverhoudingen dat beheerst wordt toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen. De bouwmassa's staan in goede verhouding met elkaar;</li> <li>• Blokken A-C zijn familie van elkaar;</li> <li>• Blokken A-C zijn familie van bebouwing Kastelenpark: houtbouw;</li> <li>• Eenvoudige bouwvolumes;</li> <li>• Separate bouwvolumes op een groen tapijt ingebed;</li> </ul>	
	Bouwhoogte	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bouwhoogte blok A: maximaal 4-5 bouwlagen;</li> <li>• Bouwhoogtes blokken B-C: maximaal 2 lagen;</li> <li>• Bebouwing op verhoogd maaiveld - 'terpen' vanwege waterproblematiek;</li> </ul>	
	Kapvorm	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mix tussen kappen als platte daken toegestaan;</li> </ul>	
	Kaprichting	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dwars- en langskappen toegestaan;</li> <li>• Elementen op een hellend dakvlak moeten zoveel mogelijk gestructureerd in het dakvlak worden opgenomen;</li> <li>• De architectuur van het dak en de architectuur van de gevels dienen op elkaar afgestemd te worden;</li> </ul>	
Materialisering en detaillering	Massa- & gevelopbouw	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Samenhangend en evenwichtig;</li> <li>• Eigentijdse architectuur;</li> <li>• Plattegronden zorgwonen als leidmotief massaopbouw;</li> <li>• Blokken A-C in aansluiting op karakteristieke Kastelenpark;</li> <li>• Vrije blokken / paviljoens in groen landschap;</li> <li>• Overstekken, luifels, pergola's en veranda's onderdeel van de massa; ter verzachting binnen en buiten;</li> <li>• Zorgblokken / paviljoens voldoende transparant;</li> <li>• Massa's vormgegeven als 'paviljoens' in het landschap;</li> <li>• Installaties uit het zicht of midden op het gebouw ingepakt, bij voorkeur inpakken met houten lamellen;</li> <li>• Organische vormtaal bouwblokken; afgeronde hoeken;</li> <li>• Transparante gevels ter stimulatie binnen en buiten;</li> </ul>	
	Geleding	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De gevelopeningen (zoals ramen en deuren) staan in goede verhouding tot het gevelvlak en tot elkaar. Er dient structuur, samenhang en hiërarchie te worden aangebracht in het gevelbeeld en in de gevelaanzichten onderling;</li> <li>• Horizontale oriëntatie;</li> </ul>	
	Plasticiteit	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Blok A-C: diepe neggestructuur;</li> <li>• Toepassing van bebouwingsaccenten in dakopbouw niet toegestaan;</li> <li>• Entrees bouwblokken dienen duidelijk afleesbaar te zijn;</li> <li>• Toepassing van subtiele verbijzonderingen en detailleringen in de gevel toegestaan;</li> <li>• Variaties in gevelmaterialiteit en -toepassing (hout of metselwerk) toegestaan;</li> </ul>	
	Materiaal & kleurstelling	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Blokken A-C: metselwerk in natuurlijke kleurstelling, mergelsteen en toepassing van houten gevelmaterialisatie (lamellen);</li> <li>• Alle blokken voorzien van dezelfde kleuren gevelmaterialiteit;</li> <li>• Lichte tintverschillen tussen blokken zijn toegestaan;</li> <li>• Felle kleuren zijn niet toegestaan;</li> <li>• Houten gevelelementen toegestaan;</li> <li>• Indien kappen: antracieten of houten dakbedekking;</li> <li>• Indien platte daken: groene daken of bedekking met zonnepanelen;</li> </ul>	
	Programma	Functies	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zorgwonen in verschillende vormen: verzorgd worden, somatische zorg, aanleunwoningen, etc.</li> <li>• Sociaal grondgebonden wonen als optie;</li> <li>• Circa 123 zorgwoningen (totaal zorgterrein);</li> <li>• Ruimte voor dagbesteding en -behandeling;</li> <li>• Community care op planlocatie: voor bewoners en bezoekers;</li> <li>• Hospice behouden, al dan niet verplaatsen op zorglocatie (wensbeeld is ingetekend);</li> <li>• Mix tussen grondgebonden en gestapeld wonen;</li> </ul>
	Openbare ruimte / Buitenruimte	Parkeren	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Parkeren uit het zicht oplossen, op maaiveld of half-verdiept;</li> <li>• Parkeren aan de randen van het plangebied: autoluw zorgterrein;</li> <li>• Maaiveld parkeren op half open verharding;</li> <li>• Conform het parkeerbeleid van de Gemeente Valkenburg aan de Geul;</li> <li>• Toegang zorgterrein gemotoriseerd verkeer via de Wethouder-Paulssenslaan en Louis Eliasstraat;</li> <li>• Toegang zorgterrein langzaam verkeer via alle zijden; openbaar toegankelijk;</li> <li>• Aantal parkeerplaatsen nader te bepalen (afhankelijk van aantal zorgzaken);</li> </ul>
Buitenruimtes		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Inpandige en uitpandige balkons;</li> <li>• Rondom bouwblokken groenzone, verhoogde 'terpen';</li> <li>• Luifels en overstekken ter stimulatie binnen en buiten; overgang van gebouw naar landschap;</li> </ul>	
Groen		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bebouwing inbedden op een groen tapijt;</li> <li>• Plaatsen van bomen waar mogelijk ter stimulering van schaduwwerking op verharde delen;</li> <li>• Toepassing van zonnepanelen op het dak toegestaan;</li> <li>• Toepassing van vegetatie daken en/of gevels toegestaan;</li> </ul>	
Water(robuust)		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wonen op een opgetilde plint van 1,0-1,5 meter; 'terpen';</li> <li>• Voldoende ruimte voor waterberging op eigen terrein;</li> <li>• Ontwikkeling wadi's op zorglocatie ten gunste van waterberging;</li> <li>• Verbreden van de bestaande sloot ten oosten van de zorglocatie; ten gunste van waterberging;</li> <li>• Groene collectieve ruimtes: stimuleren van community care gedachte;</li> <li>• Mogelijke reservering waterberging op vegetatiedaken;</li> <li>• Waterbergingseisen conform de hemelwaterverordening Valkenburg aan de Geul;</li> </ul>	
Klimaatadaptief, biodivers en natuurinclusief		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Klimaatadaptief ontwerpen centraal;</li> <li>• Minimaliseren van verharding; alleen verharde waar noodzakelijk;</li> <li>• Natuurinclusieve maatregelen in de gevels toepassen;</li> </ul>	



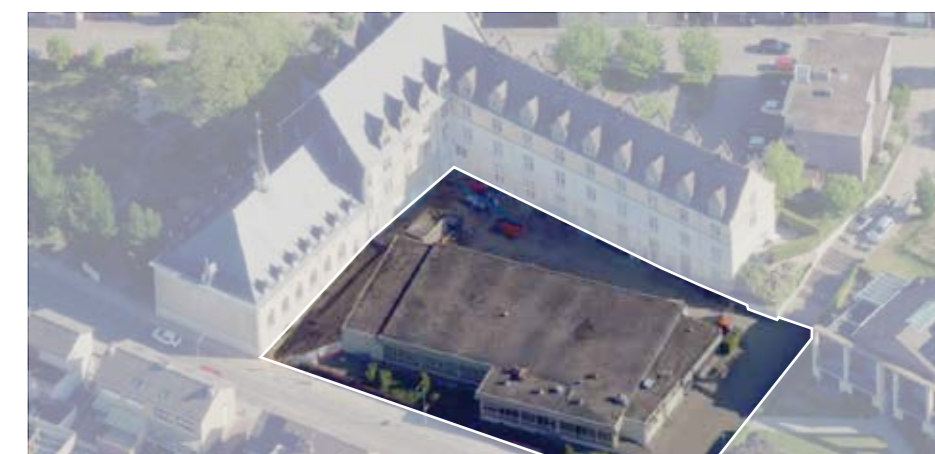
Plankaart deelproject A - Locatie Bowlingbaan

### 5.10 DEELPROJECT A - LOCATIE BOWLINGBAAN

De bowlingbaanlocatie aan de Oosterweg te Valkenburg bestaat uit een tweetal panden. Het huidige bowlingbaan pand bestaat uit 1 laag met plat dak, omzoomd door het voormalig historisch kloosterpand aan de noordwestelijke kant.

Voor de bowlingbaanlocatie aan de Oosterweg te Valkenburg wordt een nieuwbouwontwikkeling beoogd. Deze nieuwbouwontwikkeling gaat uit van sloop-nieuwbouw van het bestaande bowlingbaan pand. Als nieuw programma wordt een mix tussen woningbouw en hotelfunctie beoogd; deze laatste functie als een uitbreiding van Hotel Kint dat al in het naastgelegen voormalig historisch kloosterpand is gehuisvest. Beide nieuwe functies zullen in 2 separate gebouwdelen worden ontwikkeld. Dit laatste is afgestemd met de Welstandscommissie van de Gemeente Valkenburg aan de Geul (juni 2024). Parkeren voor zowel bewoners als bezoekers van de hoteluitbreiding wordt in het initiatief zowel verdiept als op het achterterrein opgelost.

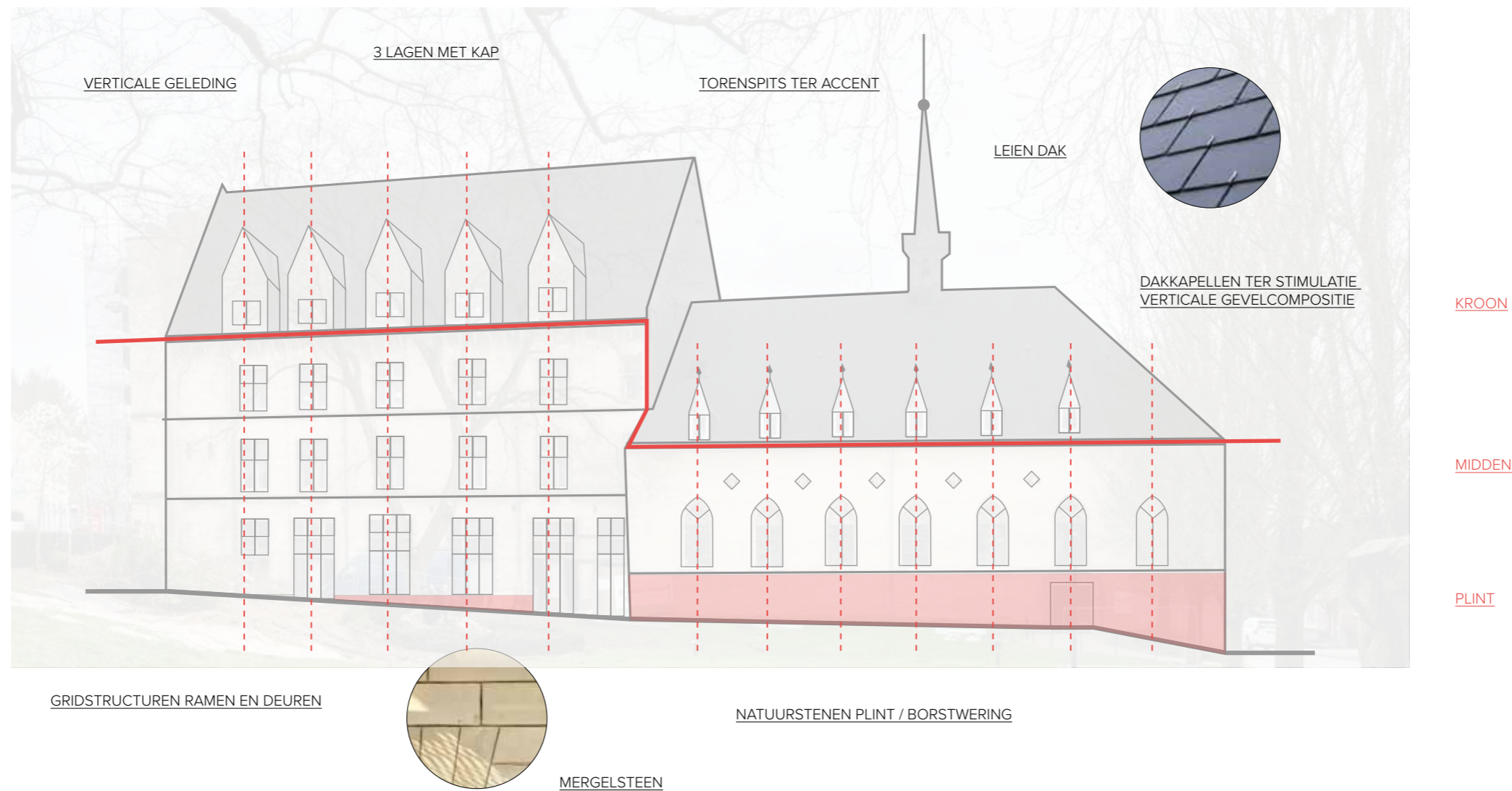
Vanuit ruimtelijk oogpunt is het van belang dat het parkeren zo veel mogelijk aan het zicht wordt onttrokken. Daarnaast dient er in de nadere uitwerking van het planinitiatief ook voldoende aandacht te zijn voor de ruimtelijke karakteristieken van het voormalig kloosterpand. De nieuwbouwontwikkeling dient samen met het voormalig kloosterpand een ensemble te vormen, maar dient hierbij wel ondergeschikt te zijn aan de historische kloosterkerk en -vleugel.



Bestaande situatie bowlingbaanlocatie en voormalig klooster aan de Oosterweg, Valkenburg-Oost

5.10.1 Analyse bestaande architectonische karakteristieken  
Hotel Kint, Oosterweg (profielaanzicht bestaande  
situatie)

Onderstaand worden in het profielaanzicht dat genomen is vanaf de kruising tussen de Oosterweg en de Steenstraat de architectonische karakteristieke van de bebouwing op de locatie van het voormalig klooster in beeld gebracht.





VERTICALE GEVELGELEDING; DAKKAPellen VERWIJZING VOORMALIG KLOOSTER



MERGEL OF MERGELKLEURIGE STEEN ALS BASIS



GEPERFOREERDE GEVELPANELEN



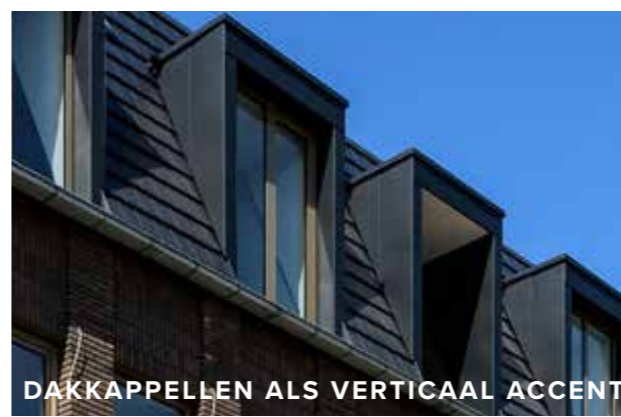
LEIEN DAKBEDEKKING



ALUMINIUM GOUDKLEURIGE KOZIJNEN



ZICHT OP KLOOSTERKERK VANAF OOSTERWEG BEHOUDEN



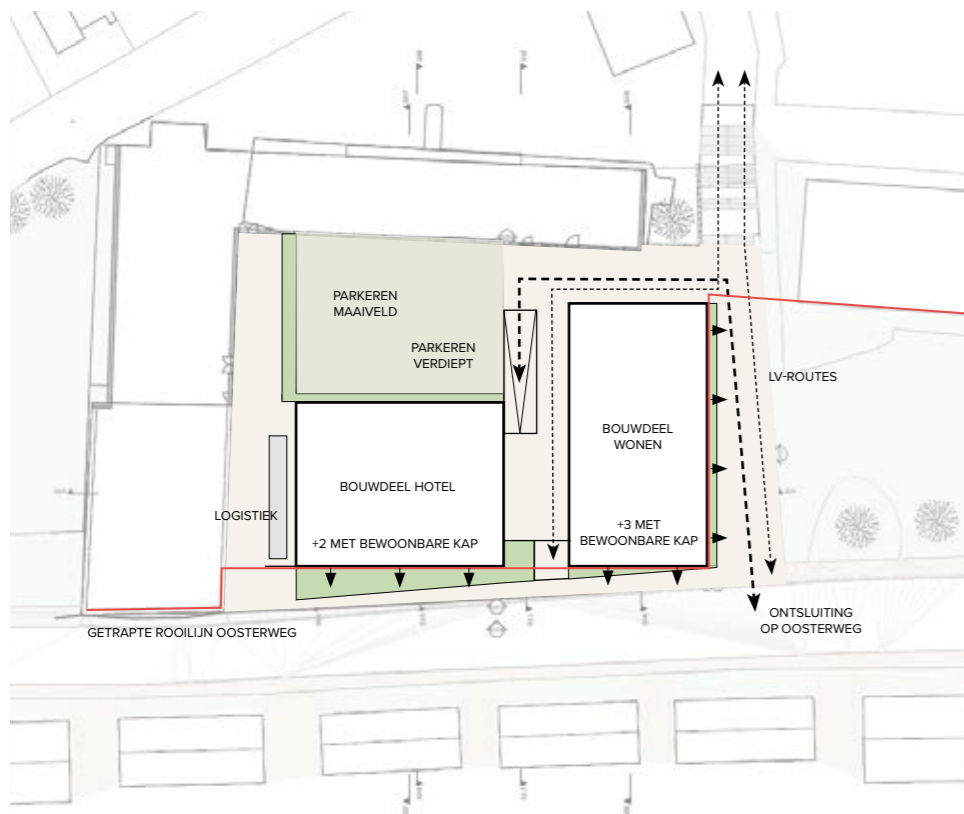
DAKKAPellen ALS VERTICAAL ACCENT



DAKKAPellen ALS VERTICAAL ACCENT



NIEUWE MASSA'S BOUWDELEN ONDERGESCHIKT AAN MASSA KLOOSTER



Randvoorwaarden Bowlingbaanlocatie, Oosterweg

## RANDVOORWAARDEN EN UITGANGSPUNTEN DEELPROJECT A - LOCATIE BOWLINGBAAN

Situering	Oriëntatie	<ul style="list-style-type: none"> <li>Alzijdige oriëntatie woongebouw;</li> <li>Nadruk op overhoekse oriëntatie woongebouw op kruising Oosterweg en oostelijk gelegen groenzone aan voorzijde van Residentie De Wiegard;</li> <li>Alzijdige oriëntatie gebouw hotelfunctie;</li> <li>Zijgevels ter zijde van Oosterweg niet uitvoeren als blinde gevels;</li> </ul>
	Rooilijnen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Rooilijnen parallel aan omliggende bebouwing;</li> <li>Getrapte rooilijn ter zijde van de Oosterweg, waarbij de positie en rooilijnen van de nieuwe bebouwing ondergeschikt zijn aan de positie en rooilijn van de kopgevel van de Kloosterkerk;</li> <li>Rooilijn woongebouw parallel aan het voetpad tussen Steenstraat en Oosterweg;</li> <li>Rooilijn hotelgebouw parallel aan Oosterweg en voormalig kloostercomplex;</li> </ul>
	Zichtlijnen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zicht op de Kloosterkerk behouden vanaf de Oosterweg;</li> </ul>
Massa en vormgeving	Bouwmassa	<ul style="list-style-type: none"> <li>Het bouwwerk heeft een samenhangend stelsel van maatverhoudingen dat beheerst wordt toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen. De bouwmassa's staan in goede verhouding met elkaar;</li> <li>Blok wonen en blok hotel zijn familie van elkaar;</li> <li>Eenvoudige bouwvolumes;</li> <li>2 separate bouwvolumes;</li> <li>Beide bouwvolumes vormen met de bestaande kloosterpanden een totaal ensemble;</li> <li>Woongebouw loodrecht op noordoost vleugel voormalig klooster;</li> <li>Woongebouw links van en in lijn met voetpad Steenstraat en Oosterweg;</li> <li>Beide bouwvolumes vormen samen een scheiding tussen het voormalig klooster en het open groene voorterrein van Residentie De Wiegard;</li> </ul>
	Bouwhoogte	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bouwhoogte woongebouw maximaal 3-4 lagen met woonbare kap;</li> <li>Bouwhoogte hotelgebouw maximaal 2 bouwlagen met woonbare kap;</li> <li>Bouw- en nokhoogtes nieuwbouw ondergeschikt aan bouw-/nokhoogtes voormalig klooster;</li> </ul>
	Kapvorm	<ul style="list-style-type: none"> <li>Langskappen;</li> <li>Elementen op een hellend dakvlak moeten zoveel mogelijk gestructureerd in het dakvlak worden opgenomen;</li> <li>De architectuur van het dak en de architectuur van de gevels dienen op elkaar afgestemd te worden;</li> </ul>
	Kaprichting	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kapvorm en -helling in lijn met kappen van voormalig kloosterpand;</li> </ul>
Materialisering en detaillering	Massa- & gevelopbouw	<ul style="list-style-type: none"> <li>Samenhangend en evenwichtig;</li> <li>Eigentijdse architectuur;</li> <li>Blokken als totaal ensemble; verwijzing naar historisch kloostercomplex;</li> </ul>
	Geleding	<ul style="list-style-type: none"> <li>De gevelopeningen (zoals ramen en deuren) staan in goede verhouding tot het gevelvlak en tot elkaar. Er dient structuur, samenhang en hiërarchie te worden aangebracht in het gevelbeeld en in de gevelaanzichten onderling;</li> <li>Verticale oriëntatie en geleding; ter verwijzing naar het historisch klooster;</li> </ul>
	Plasticiteit	<ul style="list-style-type: none"> <li>Diepe neggestructuur;</li> <li>Toepassing van bebouwingsaccenten in dakopbouw toegestaan;</li> <li>Toepassing van bebouwingsaccenten op de koppen toegestaan;</li> <li>Entrees bouwblokken dienen duidelijk afleesbaar te zijn;</li> <li>Toepassing van subtiele verbijzonderingen en detailleringen in de gevel toegestaan;</li> <li>Variaties in metselwerkverbanden toegestaan;</li> </ul>
	Materiaal & kleurstelling	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mergelsteen of metselwerk in natuurlijke kleurstelling; passend bij de omgeving (geel genuanceerd);</li> <li>Alle blokken voorzien van dezelfde kleuren metselwerk: entiteit 'oud kloostercomplex';</li> <li>Lichte tintverschillen tussen blokken zijn niet toegestaan;</li> <li>Felle kleuren zijn niet toegestaan;</li> <li>Kappen voorzien van leistenen, antraciet;</li> <li>Kozijnen uitvoeren in goudkleurig aluminium;</li> <li>Eventuele gevelomlijstingen ook goudkleurig; al dan niet met perforaties;</li> </ul>
Programma	Functies	<ul style="list-style-type: none"> <li>Blok Oosterweg: hotelfunctie (uitbreiding Hotel Kint);</li> <li>Blok Steenstraat-Oosterweg: woonfunctie, 12-18 appartementen;</li> </ul>
Openbare ruimte / Buitenruimte	Parkeren	<ul style="list-style-type: none"> <li>Parkeren wordt op eigen terrein opgelost, als verdiept parkeren (bewoners) en op maaiveld (bezoekers);</li> <li>Circa 45-50 parkeerplaatsen;</li> <li>Inrit naar het parkeren via de Oosterweg, ten oosten van het woongebouw;</li> <li>Parkeren op maaiveld op half open verharding;</li> <li>Conform het parkeerbeleid van de Gemeente Valkenburg aan de Geul;</li> <li>Inpassing van minimaal een 5 meter opstelplek aan de Oosterweg i.v.m. verkeersveiligheid;</li> </ul>
	Buitenruimtes	<ul style="list-style-type: none"> <li>Inpandige balkons;</li> <li>Groenzone/groen talud tussen de Oosterweg en het hotelcomplex;</li> <li>Groenzone tussen het wooncomplex en het voetpad tussen de Steenstraat en Oosterweg;</li> </ul>
	Groen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Plaatsen van bomen waar mogelijk ter stimulering van schaduwwerking op verharde delen;</li> <li>Groene gevels en daken toegestaan;</li> <li>Planontwikkeling groen inbedden: groen talud aan de Oosterweg en groene bufferzone tussen voetpad Steenstraat-Oosterweg en nieuw woongebouw;</li> </ul>
	Water(robust)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Wonen op een opgetilde plint van 1,0-1,5 meter;</li> <li>Voldoende ruimte voor waterberging op eigen terrein;</li> <li>Mogelijke reservering waterberging op vegetatiedaken;</li> <li>Waterbergingseisen conform de hemelwaterverordening Valkenburg aan de Geul;</li> </ul>
	Klimaatadaptief, biodivers en natuurinclusief	<ul style="list-style-type: none"> <li>Klimaatadaptief ontwerpen centraal;</li> <li>Minimaliseren van verharding; alleen verharden waar noodzakelijk;</li> <li>Natuurinclusieve maatregelen in de gevels toepassen;</li> <li>Aandacht voor bezonning en lichtinval bestaande noordoostvleugel klooster en op binnenterrein;</li> </ul>



Plankaart deelproject B - Locatie Nieuwe Kerk

### 5.11 DEELPROJECT B - LOCATIE NIEUWE KERK

De Nieuwe Kerk in het Centrum van Valkenburg is in de jaren '60 ontworpen door architect Theo Boosten. De georiënteerde zaalkerk is opgetrokken uit mergelsteen en baksteen en heeft op het dak een ronde naaldspits. Ze ligt aan de noordzijde van het Walramplein en is opgedragen aan de Onze-Lieve-Vrouw van Altijddurende Bijstand.

Voor de Nieuwe Kerk in het Centrum van Valkenburg wordt de ontwikkeling van een Medisch Centrum beoogd. De initiatiefnemers zijn voornemens om het bestaande volume en de bestaande schil van de Nieuwe Kerk in de herontwikkeling te behouden. De transformatie van het pand zal dus hoofdzakelijk inpandig plaatsvinden, waardoor aan de buitenzijde van het bestaande gebouw weinig zal veranderen aan haar ruimtelijke verschijningsvorm. Vanuit beeldkwaliteit wordt geadviseerd om zo min mogelijk aan de buitenzijde te veranderen.

De Nieuwe Kerk als iconisch gebouw aan het Walramplein dient namelijk haar brutalistische architectuur te behouden. Hiertoe dienen zowel de bouwhoogte, de gesloten gevelcomposities die worden doorkruist met verticale gevelopeningen als de materialiteit van het pand (mergelsteen) behouden te blijven. In het uitvoeringsprogramma Valkenburg-Oost zal de Nieuwe Kerk de noordelijke 'wand' aan het Walramplein blijven vormen. Hiertoe dienen vooral de zuidelijke en westelijke wand van het pand kwalitatief ruimtelijk te worden ingepast in de omgeving. Rondom het pand wordt een groene inbedding van het pand aan de Geul beoogd; dit als oostelijke 'kop' rondom de groenblauwe ader die van Valkenburg-Oost naar Valkenburg-West loopt.



Bestaande situatie Nieuwe Kerk, Valkenburg-Oost



BESTAANDE MASSA NIEUWE KERK BEHOUDEN



MERGELSTEEN ALS BASIS



ALUMINIUM GOUDKLEURIGE KOZIJNEN



KOPEREN DAK TOREN BEHOUDEN



BESTAANDE LUIFELS BEHOUDEN



PARKEREN OP HALFVERHARDING EN UIT HET ZICHT



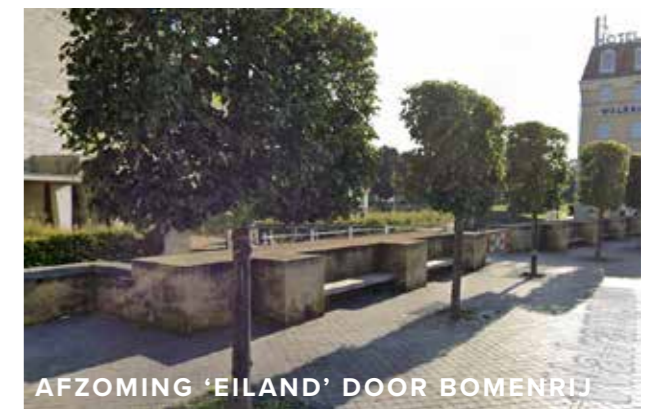
VERTICALE GEVELOPENINGEN



VERHAALINDICATIE IN GEVEL OPNEMEN



NIEUWE KERK ALS ICONISCH PAND AAN DE GEUL: NOORDELIJKE WAND AAN HET WALRAMPLEIN



AFZOMING 'EILAND' DOOR BOMENRIJ



BRUGLEUNING STIJL VALKENBURG-OOST



Randvoorwaarden locatie Nieuwe Kerk: Medisch Centrum



RANDVOORWAARDEN EN UITGANGSPUNTEN DEELPROJECT B - LOCATIE NIEUWE KERK		
Situering	Oriëntatie	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hoofdoriëntatie op het Walramplein;</li> <li>• Secundaire oriëntatie op de Sint Pieterstraat en het Hertenkamp;</li> <li>• Entrees van het Medisch Centrum gericht naar het publiek domein; bestaande entrees behouden en gebruiken;</li> <li>• Gevelopeningen behouden zoals in bestaande gevels;</li> </ul>
	Rooilijnen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bestaande rooilijnen behouden;</li> <li>• Bestaand bouwwerk (Nieuwe Kerk) in huidige hoedanigheid behouden;</li> </ul>
	Zichtlijnen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pand als 'noordelijke wand' van het Walramplein behouden; gelegen op een zichtlocatie;</li> </ul>
Massa en vormgeving	Bouwmassa	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bestaande bouwmassa behouden;</li> </ul>
	Bouwhoogte	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bestaande bouwhoogte behouden: circa 3-4 bouwlagen;</li> <li>• Conform bestemmingsplan maximum goothoogte 12 meter;</li> </ul>
	Kapvorm	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bestaand pand met aflopende kap behouden;</li> </ul>
	Kaprichting	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bestaande kaprichting behouden;</li> </ul>
Materialisering en detaillering	Massa- & gevelopbouw	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ingetogen architectuur;</li> <li>• Samenhangend en evenwichtig;</li> <li>• Brutalistische architectuur: karakter bestaand pand behouden;</li> <li>• Transparantie gevel ter stimulatie binnen- en buitenwerking: subtiele verwijzing van de binnenwereld naar de buitenwereld;</li> </ul>
	Geleding	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De gevelopeningen (zoals ramen en deuren) staan in goede verhouding tot het gevelvlak en tot elkaar. Er dient structuur, samenhang en hiërarchie te worden aangebracht in het gevelbeeld en in de gevelaanzichten onderling;</li> <li>• Gesloten gevelcompositie als leidmotief;</li> <li>• Verticale geleding centraal;</li> </ul>
	Plasticiteit	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gesloten gevels te doorsnijden met verticale gevelopeningen;</li> <li>• Extra gevelopeningen zijn minimaal toegestaan, mits verticaal georiënteerd;</li> <li>• Behouden betonnen luifel rondom hoofdentree Nieuwe Kerk;</li> <li>• Hoofdentree aan Walramplein, toegankelijk via een brug over de Geul;</li> <li>• Subentree aan de Sint Pieterstraat;</li> </ul>
	Materiaal & kleurstelling	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bestaand bouwwerk van mergelsteen behouden;</li> <li>• Mergelsteen als hoofdmateriaal;</li> <li>• Aluminium kozijnen, goudkleurig;</li> <li>• Belettering Medisch Centrum duidelijk zichtbaar op gevel: goud-, mergel, of antracietkleurig;</li> <li>• Behouden van de natuurlijke kleurstelling: passend bij de omgeving;</li> <li>• Gebruik van hoogwaardige en duurzame materialen;</li> <li>• Felle kleuren zijn niet toegestaan;</li> <li>• Brugleuning in stijl van Valkenburg-Oost: witte, metalen en gedecoreerde leuning;</li> </ul>
	Programma	Functies
Openbare ruimte / Buitenruimte	Parkeren	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Parkeren ingepast conform de daarvoor verleende vergunning:</li> <li>- Parkeren wordt deels op eigen terrein opgelost, groen en uit het zicht ingebed, 28 parkeerplaatsen;</li> <li>- Parkeren wordt deels op het Walramplein of Berkelplein opgelost, 7 parkeerplaatsen gereserveerd,</li> <li>• Parkeren conform de parkeernota van de Gemeente Valkenburg aan de Geul;</li> <li>• Parkeren op half verharding; let wel op goed toegankelijke uitstapstroken;</li> <li>• Aparte parkeerplaatsen voor spoedartsen, nooddiensten en/of mindervaliden, op eigen terrein ontwikkeling ingebed;</li> <li>• Logistiek via de Sint Pieterstraat;</li> <li>• Ruimte voor taxistandplaatsen / kiss-and-ride op het Walramplein;</li> </ul>
	Buitenruimtes	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Inpandige en uitpandige balkons;</li> <li>• Buitenruimtes op de begane grond zijn onderdeel van de plint, bestaande uit bogenarchitectuur;</li> <li>• Rekening houden met belichting;</li> </ul>
	Groen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Openbare ruimte rondom de Nieuwe Kerk zo groen mogelijk ingekleed;</li> <li>• Openbare ruimte rondom de Nieuwe Kerk onderdeel van de groen-blauwe ader door Valkenburg: oostelijke kop, gelegen op 'groen eiland';</li> <li>• Toepassing van groen waar mogelijk;</li> <li>• Stimuleren groene verbinding tussen Walramplein en Nieuwe Kerk conform ruimtelijk structuurplan;</li> </ul>
	Water(robust)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hemelwaterafvoer opnemen in het ontwerp;</li> <li>• Voldoende ruimte voor waterberging op eigen terrein;</li> <li>• Aandacht voor dubbelbestemming Waterstaat - Waterlopen;</li> <li>• Waterbergingsseisen conform de hemelwaterverordening Valkenburg aan de Geul;</li> </ul>
	Klimaatadaptief, biodivers en natuurinclusief	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Klimaatadaptief ontwerpen centraal;</li> <li>• Zone rondom Nieuwe Kerk zo groen mogelijk inrichten; 'groen eiland';</li> <li>• Minimaliseren verharding rondom Nieuwe Kerk;</li> <li>• Aandacht voor dubbelbestemming Waarde-Archeologie 2</li> </ul>





## 6. VISIE BEELDKWALITEIT OPENBARE RUIMTE VALKENBURG-OOST

## 6.1 VISIE BEELDKWALITEIT OPENBARE RUIMTE OP HOOFDLIJNEN

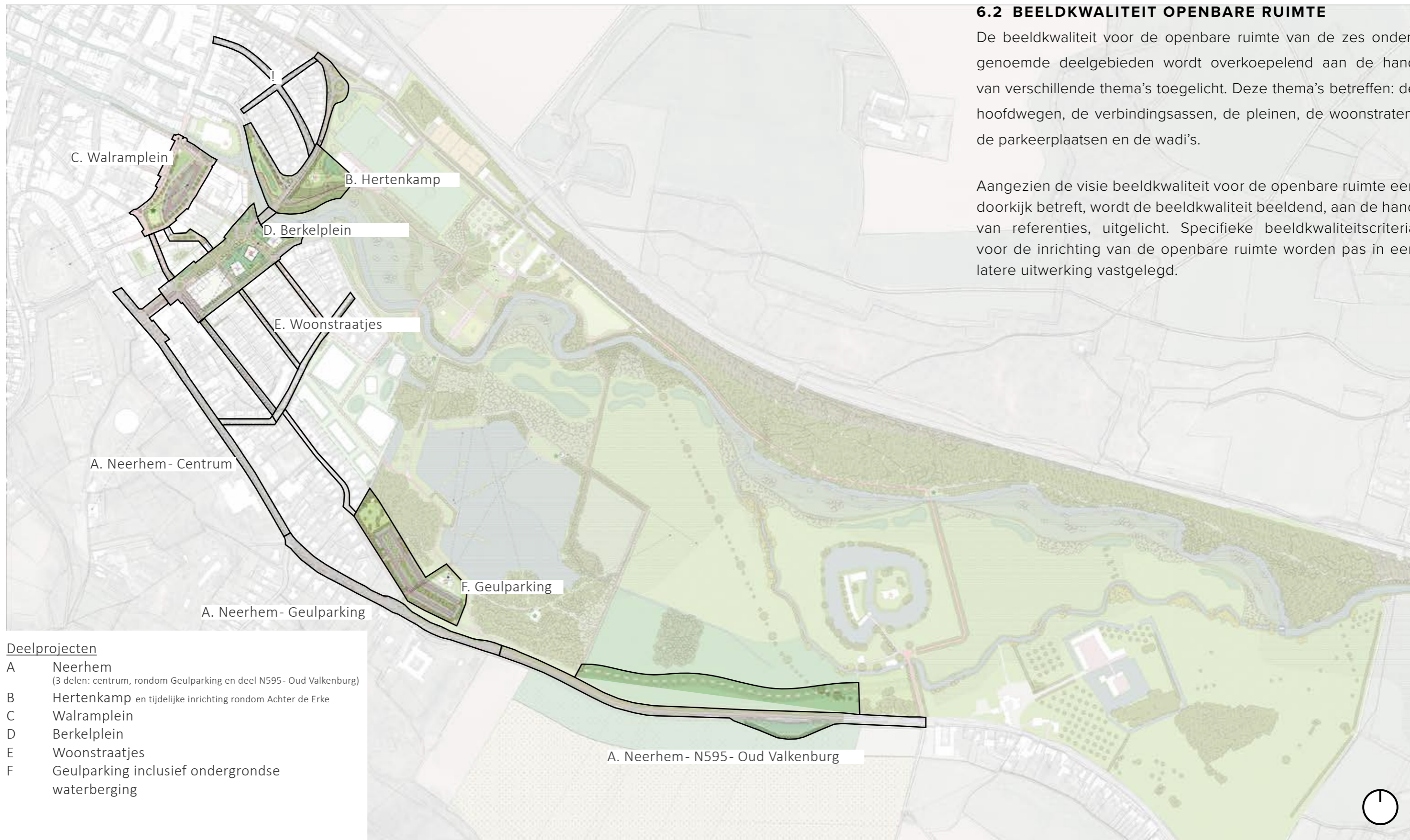
Zoals in de introductie reeds is toegelicht, bestaat het beeldkwaliteitsplan uit twee onderdelen. Zowel de beeldkwaliteit voor de gebouwde omgeving als de visie op beeldkwaliteit voor de openbare ruimte. In dit hoofdstuk wordt de visie beeldkwaliteit voor de openbare ruimte toegelicht. Deze toelichting vindt plaats aan de hand van verschillende thema's, waaronder:

- de hoofdwegen;
- de verbindingssassen;
- de pleinen;
- de woonstraten;
- de parkeerplaatsen, en;
- de wadi's.

De verschillende thema's geven samen een doorkijk naar hoe nevenstaande deelgebieden - de Neerhem (binnenstedelijk en buitenstedelijk) (A), het Hertenkamp (B), het Walramplein (C), het Berkelplein (D), de woonstraatjes in de bestaande woonwijk parallel aan de Neerhem (E) en de Geulparking inclusief ondergrondse waterberging (F) - ingericht kunnen worden.

De beeldkwaliteitscriteria voor de gebouwde omgeving zijn reeds in hoofdstuk 5 toegelicht. De visie beeldkwaliteit voor de openbare ruimte is een eerste aanzet voor het materialenboek van de openbare ruimte wat in een later traject opgesteld dient te worden. Hiermee wordt de verbinding gelegd tussen het ruimtelijk structuurplan en de deeltwerkingen op inrichtingsplanniveau van de openbare ruimte. De deelgebieden voor de openbare ruimte zijn gekozen vanuit het stedelijk perspectief. De visie beeldkwaliteit heeft betrekking op de deelgebieden in het stedelijk gebied. De paden in het Kastelenpark maken hier geen onderdeel van uit.





## 6.2 BEELDKWALITEIT OPENBARE RUIMTE

De beeldkwaliteit voor de openbare ruimte van de zes ondergenoemde deelgebieden wordt overkoepelend aan de hand van verschillende thema's toegelicht. Deze thema's betreffen: de hoofdwegen, de verbindingssassen, de pleinen, de woonstraten, de parkeerplaatsen en de wadi's.

Aangezien de visie beeldkwaliteit voor de openbare ruimte een doorkijk betreft, wordt de beeldkwaliteit beeldend, aan de hand van referenties, uitgelicht. Specifieke beeldkwaliteitscriteria voor de inrichting van de openbare ruimte worden pas in een latere uitwerking vastgelegd.

### Deelprojecten

- A Neerhem  
(3 delen: centrum, rondom Geulparking en deel N595- Oud Valkenburg)
- B Hertenkamp en tijdelijke inrichting rondom Achter de Erke
- C Walramplein
- D Berkelplein
- E Woonstraatjes
- F Geulparking inclusief ondergrondse waterberging

### DEELPROJECTEN VALKENBURG-OOST

*Nota bene: Bovenstaande deelgebieden betreffen een indicatie. De definitieve contouren van de deelgebieden dienen in een nadere uitwerking verder vastgesteld, al dan niet aangescherpt te worden! De woonstraten Pastoor Sartonstraat en Van Tillstraat kunnen op eenzelfde manier worden opgepakt als de woonstraatjes in dit beeldkwaliteitsplan (Louis Eliasstraat, Oosterbeekstraat en de Thibaltstraat)*

### 6.3 DE BLAUW-GROENE PRINCIPES VOOR DE WOONWIJKEN

Overkoepelend aan de thema's die gelden voor de beeldkwaliteit van de openbare ruimte in Valkenburg-Oost, wordt uitgegaan van het ontwerpprincipe 'De Groene Generatie'. Onderstaand wordt dit ontwerpprincipe middels 4 aspecten nader toegelicht:

#### 1. Natuur bij huis heeft exponentiële meerwaarde:

Streven naar substantiële hoeveelheid kwalitatief, hoogwaardig groen in alle straten. Een groene omgeving heeft een positieve invloed op de leefbaarheid voor bewoners en levert een hogere biodiversiteit.



#### 3. Stimuleer mensen naar buiten te gaan:

De buitenruimte biedt ruimte om buurtbewoners te ontmoeten en met elkaar activiteiten te ondernemen. Jong en oud moet gestimuleerd worden om naar buiten te gaan, dus een inclusieve openbare ruimte die voor iedereen te gebruiken is.

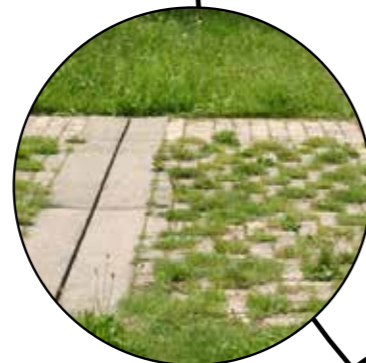


## BLAUW-GROENE PRINCIPES VOOR DE WOONWIJKEN

-VIER PRINCIPES-

#### 2. Sturen op een groen beeld, verhard enkel waar nodig

De hoeveelheid verharding wordt geminimaliseerd met behoud van functionaliteit rondom bereikbaarheid en parkeren. Het straatbeeld wordt minder gericht op de auto en meer op verblijfskwaliteit.



#### 4. Maak zichtbaar en bewust:

Door de maatregelen rond klimaat, energie, biodiversiteit zichtbaar te maken, worden bewoners zich bewust van hun leefomgeving. Doel is om bewoners bewust te maken en te stimuleren om deze lijn op eigen perceel door te zetten.





#### 6.4 INRICHTING BINNENSTEDELIJKE HOOFDWEGEN

Nevenstaand worden voor de inrichting van de binnenstedelijke hoofdwegen in Valkenburg-Oost een aantal uitgangspunten en randvoorwaarden op hoofdlijnen benoemd. Op de volgende pagina worden deze uitgangspunten en randvoorwaarden beeldend uitgelicht. De visie beeldkwaliteit voor de inrichting van de binnenstedelijke hoofdwegen wordt in een nader stadium van het project Valkenburg-Oost nader uitgewerkt en definitief vastgelegd.

Uitgangspunten en randvoorwaarden locatie Neerhem - Binnenstedelijke hoofdwegen

**INRICHTING BINNENSTEDELIJKE HOOFDWEGEN**



VERGROENEN VAN DE HOOFDWEGEN, MIDDELS BERMEN EN BOOMSPIEGELS INCLUSIEF WATERBERGING



BERMEN EN BOOMSPIEGELS INCL. WATERBERGING EN KOLKFUNCTIE



GELE KLINKERS VOOR TROTTOIR



PARKEREN OP GELIJKE HOOGTE MET RIJBAAN MIDDELS GRASBETONTEGELS



ROODBRUINE KLINKERS VOOR UITVOERING RIJBAAN



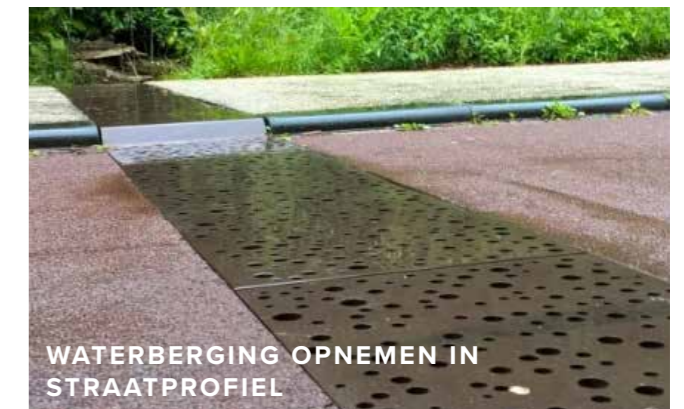
RANDLOZE BOOMSPIEGELS EN BERMEN, OP GELIJKE HOOGTE MET TROTTOIR, INCLUSIEF KOLKFUNCTIE



BEWUSTWORDING WATERBERGING IN OPENBARE RUIMTE: RAINAWAY



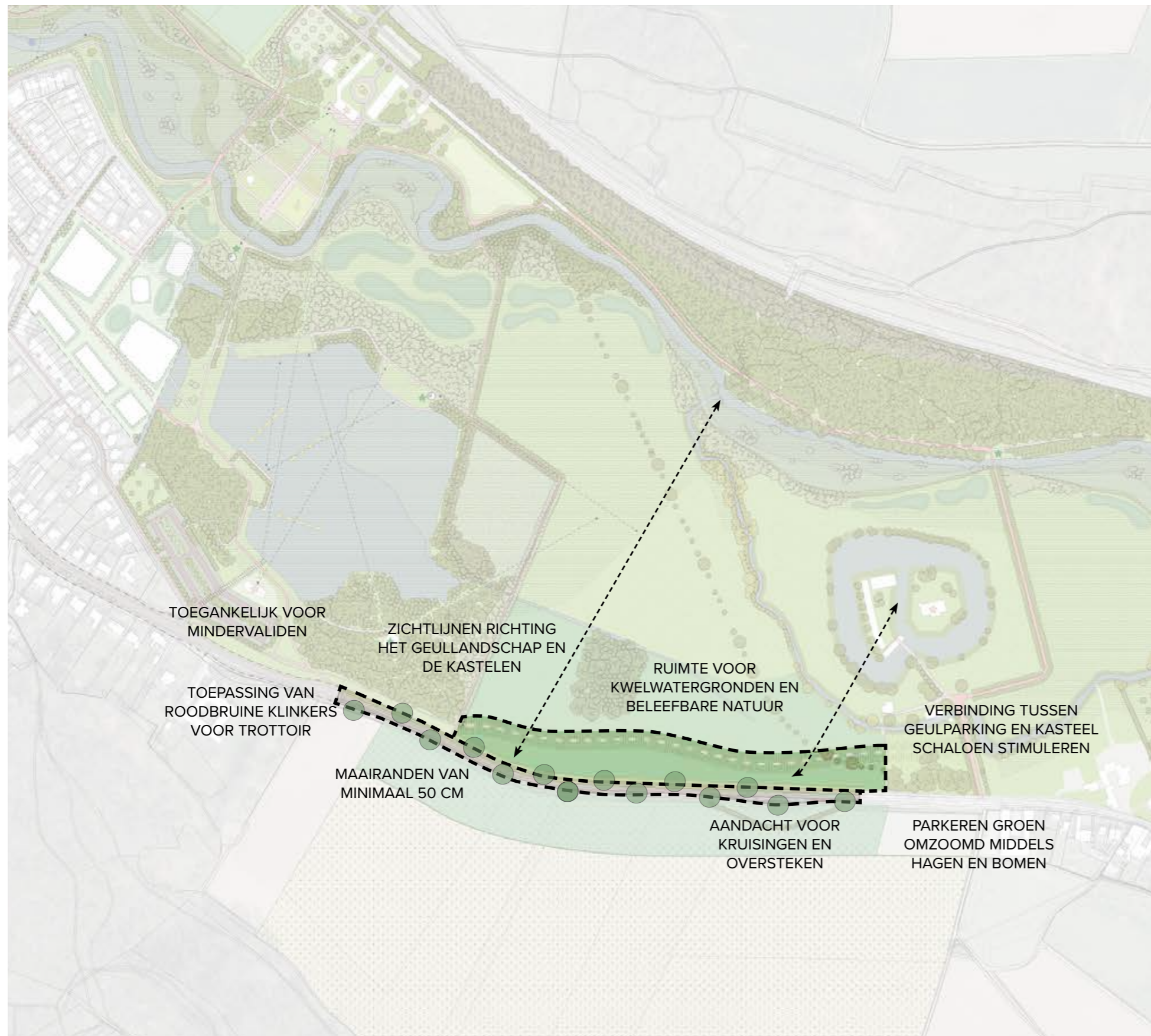
TOEPASSEN STRIPS IN VERHARDING, INCL. NAAM VAN EEN ATTRACTIE



WATERBERGING OPNEMEN IN STRAATPROFIEL



HOOFDWEGEN MET VERHOOGDE OPSLUITBANDEN: KOLKLOZE AFVOER WATER



## 6.5 INRICHTING BUITENSTEDELIJKE HOOFDWEGEN

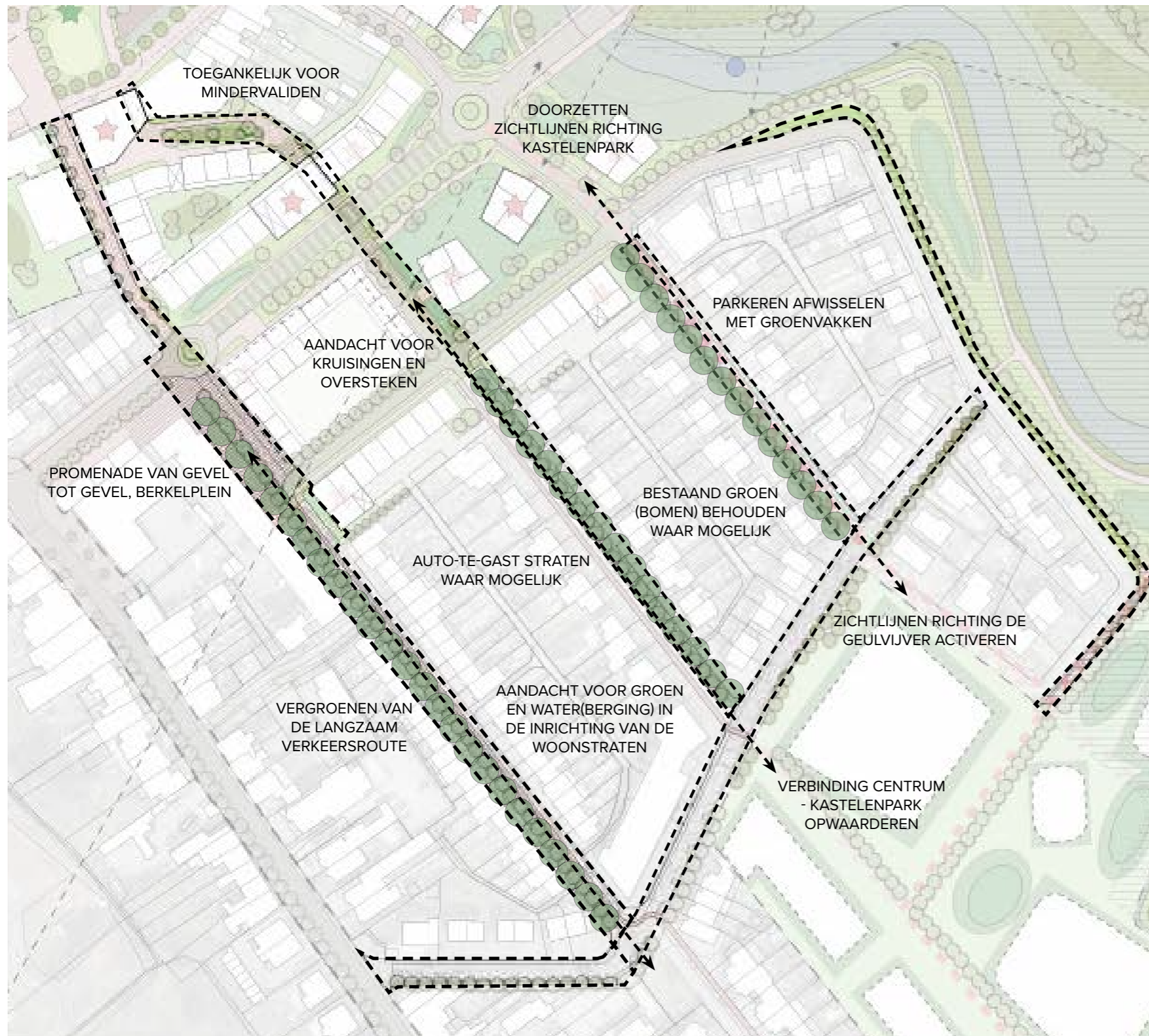
Nevenstaand worden voor de inrichting van de buitenstedelijke hoofdwegen in Valkenburg-Oost een aantal uitgangspunten en randvoorwaarden op hoofdlijnen benoemd. Op de volgende pagina worden deze uitgangspunten en randvoorwaarden beeldend uitgelicht. De visie beeldkwaliteit voor de inrichting van de buitenstedelijke hoofdwegen wordt in een nader stadium van het project Valkenburg-Oost nader uitgewerkt en definitief vastgelegd.

Uitgangspunten en randvoorwaarden locatie N595 - Buitenstedelijke hoofdwegen inclusief kwelwatergronden

## INRICHTING BUITENSTEDELIJKE HOOFDWEGEN







## 6.6 INRICHTING WOONSTRATEN

Nevenstaand worden voor de inrichting van de woonstraten in Valkenburg-Oost - onder andere de Louis Eliasstraat, de Oosterbeekstraat en de Thibaltstraat - een aantal uitgangspunten en randvoorwaarden op hoofdlijnen benoemd. Op de volgende pagina worden deze uitgangspunten en randvoorwaarden beeldend uitgelicht. De visie beeldkwaliteit voor de inrichting van de woonstraten wordt in een nader stadium van het project Valkenburg-Oost nader uitgewerkt en definitief vastgelegd.

### Disclaimer:

*De woonstraat Betsy Perklaan is als toekomstvisie opgenomen;  
De woonstraten Pastoor Sartonstraat en Van Tillstraat kunnen op eenzelfde manier worden ingericht als de woonstraatjes in dit beeldkwaliteitsplan (Louis Eliasstraat, Oosterbeekstraat en de Thibaltstraat).*

Uitgangspunten en randvoorwaarden woonstraten

## INRICHTING WOONSTRATEN





## 6.7 INRICHTING HERTENKAMP

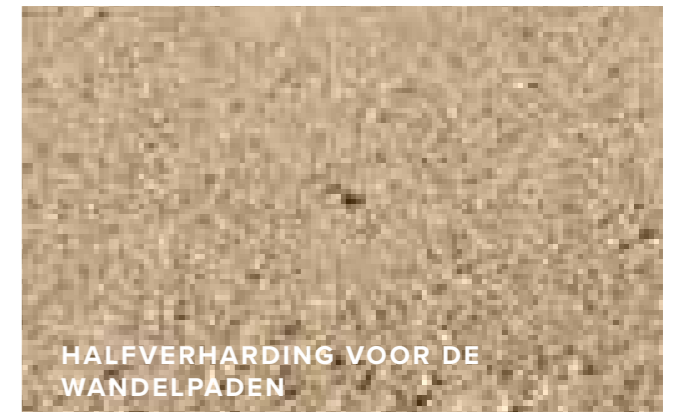
Nevenstaand worden voor de inrichting van het Hertenkamp in Valkenburg-Oost een aantal uitgangspunten en randvoorwaarden op hoofdlijnen benoemd. Op de volgende pagina worden deze uitgangspunten en randvoorwaarden beeldend uitgelicht. De visie beeldkwaliteit voor de inrichting van het Hertenkamp wordt in een nader stadium van het project Valkenburg-Oost nader uitgewerkt en definitief vastgelegd.

Uitgangspunten en randvoorwaarden locatie Hertenkamp

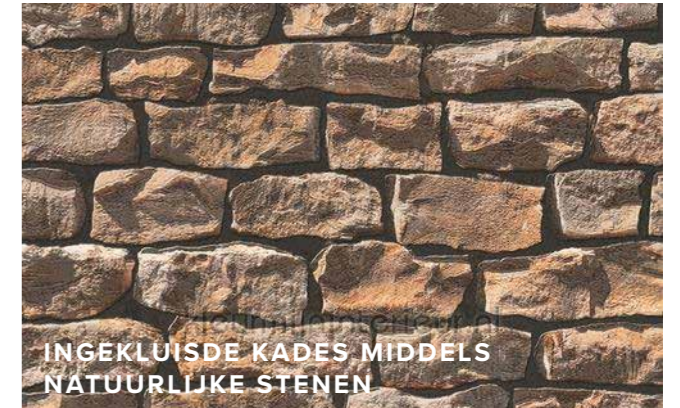
## INRICHTING HERTENKAMP



STIMULEREN VAN VERBINDING TUSSEN HET WALRAMPLEIN EN HET KASTELENPARK MIDDELS OPENEN VAN BESTAAND HERTENKAMP



HALFVERHARDING VOOR DE WANDELPADEN



INGEKLUISDE KADES MIDDELS NATUURLIJKE STENEN



BETONNEN ZITRANDEN AAN DE GEUL



NIEUWE OVERSTEEK OVER GEUL MIDDELS VOETGANGERSBRUG



TOEVOEGEN VAN INFORMATIE- EN/OF ROUTEINDICATIES VALKENBURG-OOST



HERTENKAMP ALS VERBINDING TUSSEN HET CENTRUM EN HET KASTELENPARK VAN VALKENBURG-OOST



WADI'S TER STIMULATIE WATERINFILTRATIE LANGS DE GEUL



HOOFDWEGEN MET VERHOOGDE OPSLUITBANDEN: KOLKLOZE AFVOER WATER



NIEUWE OVERSTEEK BURG. HENSSELINGEL, INCL. GROENE MIDDENBERM



## 6.8 INRICHTING WALRAMPLEIN

Nevenstaand worden voor de inrichting van het Walramplein in Valkenburg-Oost een aantal uitgangspunten en randvoorwaarden op hoofdlijnen benoemd. Op de volgende pagina worden deze uitgangspunten en randvoorwaarden beeldend uitgelicht. De visie beeldkwaliteit voor de inrichting van het Walramplein wordt in een nader stadium van het project Valkenburg-Oost nader uitgewerkt en definitief vastgelegd.

### Nota bene:

*Bovengesteld ontwerp voor de herinrichting van het Walramplein betreft een eerste ontwerprichting. Echter is deze ontwerprichting afhankelijk van de ontwikkelingen op het Berkelplein. Pas nadat het Berkelplein is ontwikkeld, kan over de precieze invulling van het Walramplein uitsluitsel worden gegeven.*

Uitgangspunten en randvoorwaarden locatie Walramplein

**INRICHTING WALRAMPLEIN**



50% VAN HET WALRAMPLEIN VERGROENEN INCLUSIEF BEHOUD BESTAANDE BOMEN, 50% PARKEREN BEHOUDEN\*



TOEPASSEN STRIPS IN VERHARDING, INCL. NAAM VAN EEN ATTRACTIE



GELE KLINKERS VOOR TROTTOIR



BEHOUDEN BESTAANDE BOMEN WALRAMPLEIN



VERRIJDBAAR GROEN: PLANTENBAKKEN + BOMEN



ONVERHARDE VERBLIJFSRUIMTE MET TERASSEN



ROODBRUINE KLINKERS VOOR UITVOERING RIJBAAN



PARKEREN OP GRASBETONTEGELS + UITSTAPSTROKEN

\* Nota bene  
Bovenstaande 3D visualisatie geeft een denkrichting voor de toekomstige vormgeving van Valkenburg-Oost weer. De impressie toont daarmee nog geen definitief ruimtelijk ontwerp.

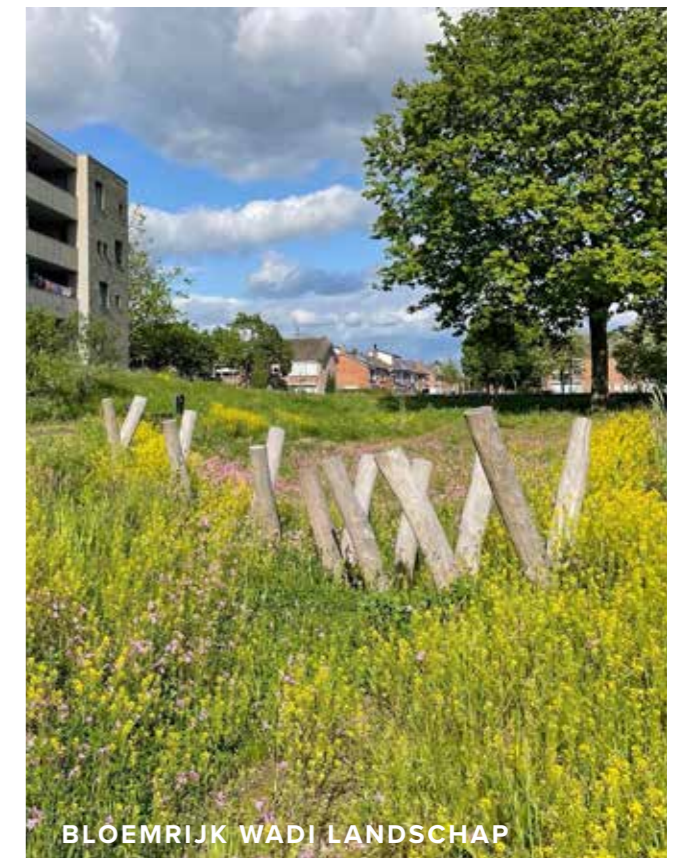


## 6.9 INRICHTING BERKELPLEIN

Nevenstaand worden voor de inrichting van het Berkelplein in Valkenburg-Oost een aantal uitgangspunten en randvoorwaarden op hoofdlijnen benoemd. Op de volgende pagina worden deze uitgangspunten en randvoorwaarden beeldend uitgelicht. De visie beeldkwaliteit voor de inrichting van het Berkelplein wordt in een nader stadium van het project Valkenburg-Oost nader uitgewerkt en definitief vastgelegd.

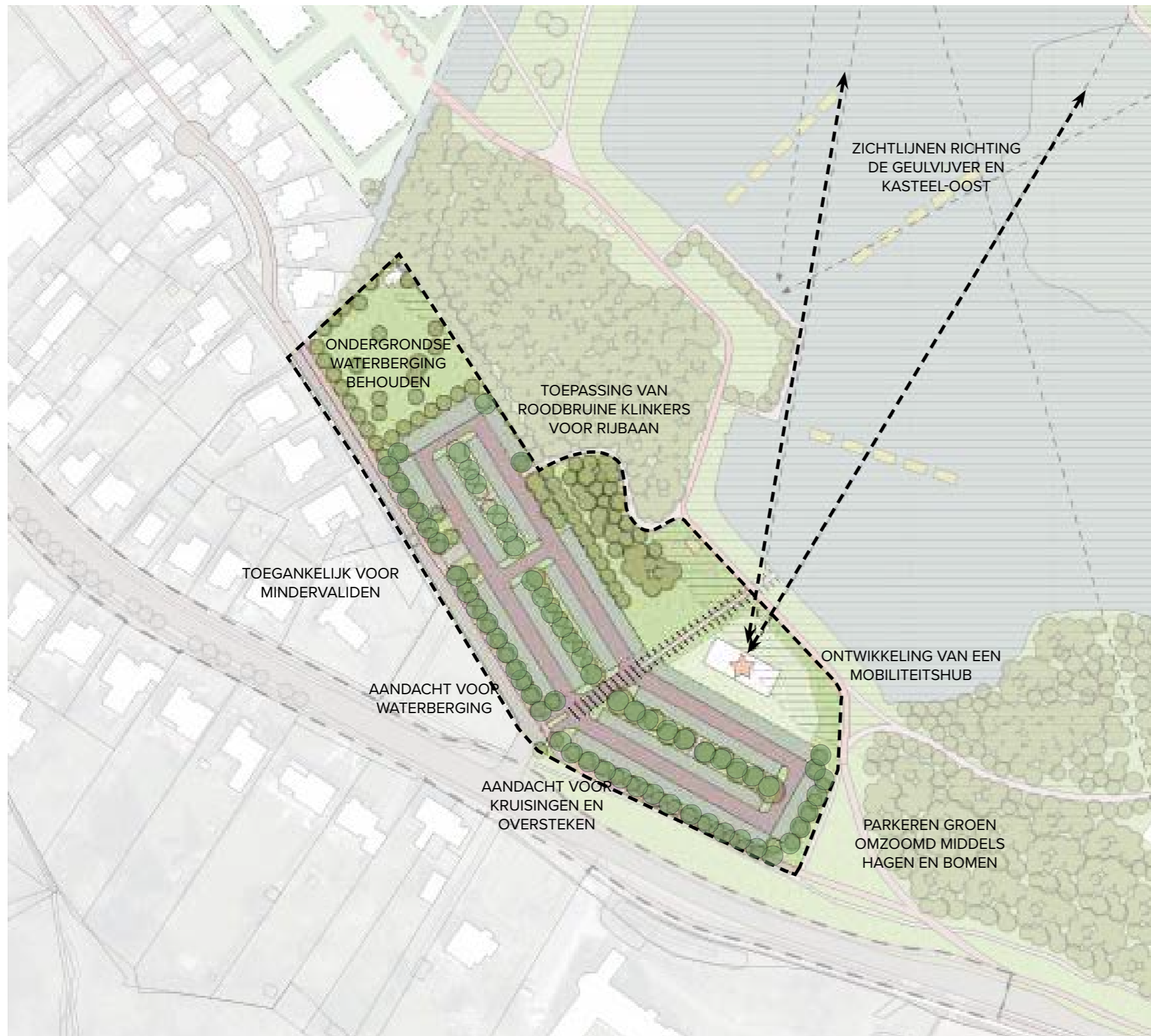
Uitgangspunten en randvoorwaarden locatie Berkelplein

## INRICHTING BERKELPLEIN



\* Nota bene  
Bovenstaande 3D visualisatie geeft een denkrichting voor de toekomstige vormgeving van Valkenburg-Oost weer. De impressie toont daarmee nog geen definitief ruimtelijk ontwerp.





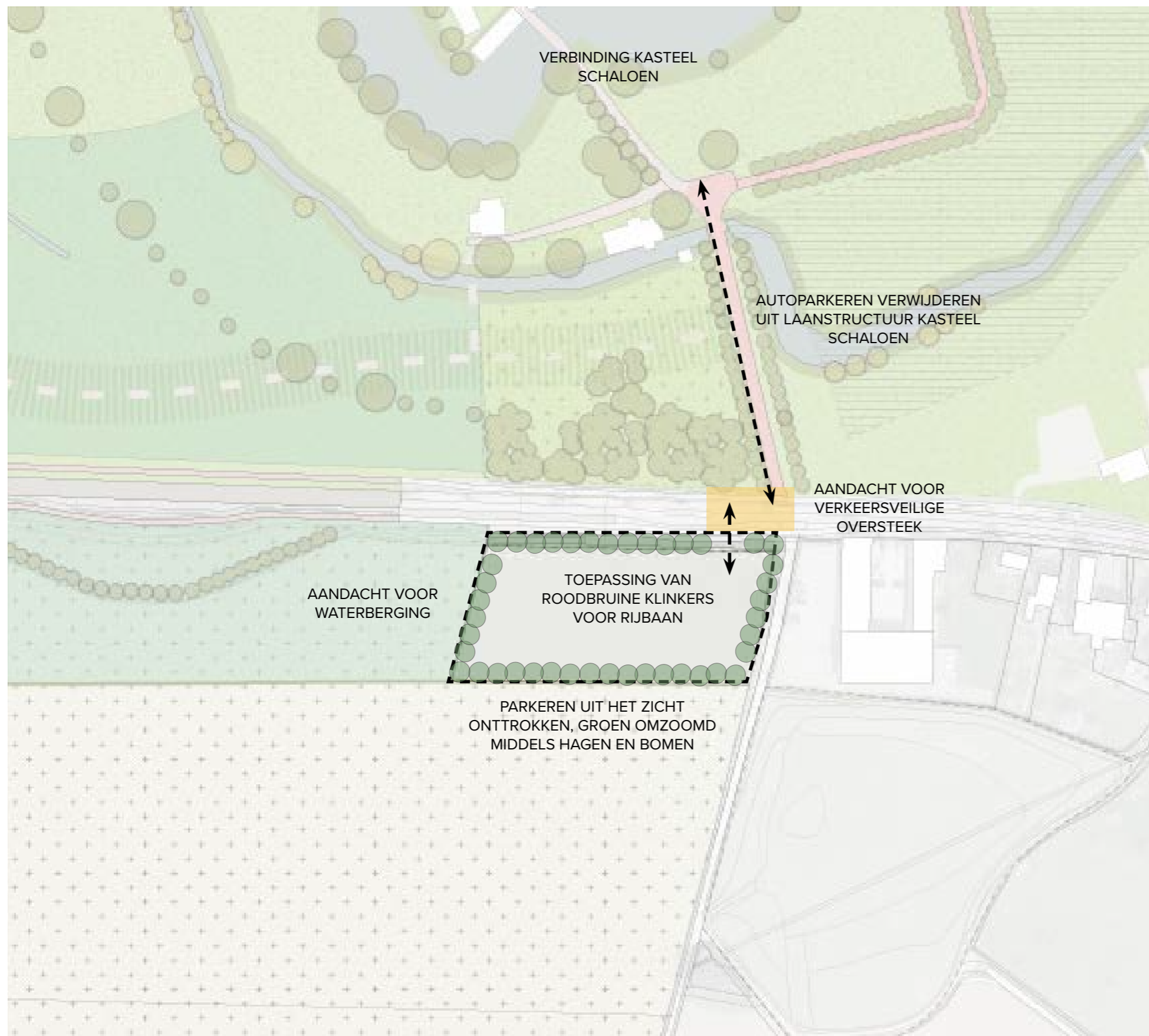
## 6.10 INRICHTING GEULPARKING

Nevenstaand worden voor de inrichting van de Geulparking in Valkenburg-Oost een aantal uitgangspunten en randvoorwaarden op hoofdlijnen benoemd. Op de volgende pagina worden deze uitgangspunten en randvoorwaarden beeldend uitgelicht. De visie beeldkwaliteit voor de inrichting van de Geulparking wordt in een nader stadium van het project Valkenburg-Oost nader uitgewerkt en definitief vastgelegd.

Uitgangspunten en randvoorwaarden locatie Geulparking

## INRICHTING GEULPARKING





## 6.11 INRICHTING ZOEKLOCATIE PARKEREN KASTEEL SCHALOEN

Nevenstaand worden voor de inrichting van de zoeklocatie voor parkeren nabij Kasteel Schaloen in Valkenburg-Oost een aantal uitgangspunten en randvoorwaarden op hoofdlijnen benoemd. Op de volgende pagina worden deze uitgangspunten en randvoorwaarden beeldend uitgelicht. De visie beeldkwaliteit voor de inrichting van de zoeklocatie voor parkeren nabij Kasteel Schaloen wordt in een nader stadium van het project Valkenburg-Oost nader uitgewerkt en definitief vastgelegd.

### **Nota bene:**

*Indien parkeren bij toekomstige ontwikkelingen van Kasteel Schaloen niet op eigen terrein oplosbaar is, dient parkeren ontwikkeld te worden op de aangegeven zoeklocatie nabij Kasteel Schaloen (ten zuiden van de N595). In dat geval dient het parkeren te voldoen aan de hiervoor opgestelde beeldkwaliteitseisen.*

Uitgangspunten en randvoorwaarden zoeklocatie parkeren nabij Kasteel Schaloen

## INRICHTING ZOEKLOCATIE PARKEREN KASTEEL SCHALOEN



STIMULEREN LANGZAAM VERKEERSROUTE VAN EN NAAR KASTEEL SCHALOEN



GEEL GRANULAAT VOOR DE WANDEL- EN FIETSPADEN



ROODBRUINE KLINKERS VOOR UITVOERING RIJBAAN



KASTEELLAAN ALS LANGZAAM VERKEERSROUTE OPWAARDEREN



NATUURINCLUSIEF ONTWERPEN



OVERSTEEKPLAATS TER PLAATSE VAN NIEUWE PARKEERPLAATS ONTWERPEN



PARKEREN UIT HET ZICHT OPlossen



PARKEREN OP GRASBETONTEGELS + UITSTAPSTROKEN



TOEPASSEN VAN HAGEN TER AFZOMING VAN DE PARKEERPLAATS



**VALKENBURG**

**ONTWIKKELT**

**OOST**