

## Architectonische en stedenbouwkundige randvoorwaarden Villa Via Nova

### Openbare ruimte:

De openbare ruimte zal uitgevoerd worden volgens de richtlijnen van de gemeente, zoals opgesteld t.b.v. van het “**centrumplan**”. Het “centrumplan” en de andere ontwikkelingen die voortkomen uit het beleid “**Hart voor Valkenburg**” zijn directe impulsen om de potenties van de stad aan te scherpen en te exploiteren. Door hoogwaardige nieuwe architectonische en stedenbouwkundige ingrepen kunnen oude stedelijke structuren en weefsels teruggebracht en geaccentueerd worden. Dit zal resulteren in een kwalitatieve verbetering van functies, voorzieningen en de aantrekkingskracht van Valkenburg.

Één onderdeel van het plan is de **opwaardering** van de straatprofielen. “Autoluwe” straten zullen uitgevoerd worden middels basalt tegels voor zowel het trottoir als ook de rijbaan zonder significant hoogte verschil. De straten die voornamelijk voor gemotoriseerd verkeer bestemd zijn, zullen uitgevoerd worden in asfalt voor de rijbaan en basalt voor het trottoir.

De openbare ruimte zoals deze in het Villa Via Nova terrein aanwezig is, is gelokaliseerd in het verlengde van de Louis van der Maesenstraat haaks op de Reinaldstraat. Deze openbare ruimte cq straat is autoluw en bedoeld voor bestemmingsverkeer dat vanaf het politiebureau toegang heeft tot het gebied. De straat zal geflankeerd worden door **bomen** die gecontinueerd zullen worden in de Louis van der Maesenstraat. De toegang vanaf de Reinaldstraat is afgesloten voor gemotoriseerd verkeer en voornamelijk bedoeld voor **voetgangers** die van en naar het station lopen. Alle aan het openbare gebied grenzende **tuinmuren** maken een wezenlijk onderdeel uit van stedenbouw en architectuur en dienen daarom getoetst te worden aan welstand. De **uniformiteit** in het plangebied is van groot belang en zal door de supervisor worden gewaarborgd. Daarnaast zijn er hooguit 3 **gerenommeerde** architecten betrokken bij de vormgeving van de plannen.

### Typologieën:

#### Stadsvilla (planonderdeel A),

De **typologie** bestaat uit **stadsvilla**'s met een riant woonoppervlak en tuin. In de verdere uitwerking van de villa's zal de opzet van verspringende bouwvolumes duidelijk aanwezig zijn. Dit verspringen draagt bij aan de **kwaliteit** van de woning en waarborgt zo veel mogelijk een vrij uitzicht voor elke villa op de kasteelruïne. De villa's zullen een positieve bijdrage leveren aan de ontwikkeling van het centrumgebied. Het “luxe wonen” in grondgebonden villa's is hierbij de tegenhanger en aanvulling op de ontwikkelingen die in het centrum plaats vinden. De **kwaliteit** van deze villa's is een belangrijk maar tevens moeilijk te omschrijven begrip. Het komt tot uitdrukking in de **hoge verdiepingen**, verhoogde beganegrond niveaus en het gebruik van hoogwaardige materialen en detaillering. Verder dienen alle installaties binnen het volume opgelost te worden en mogen deze nimmer zichtbaar aanwezig zijn. Natuurlijk zal ook **Sustainability** een belangrijk onderdeel van de toetsing zijn.

## Randvoorwaarden:

- 3 bouwlagen, inclusief kap
- **Vrije hoogte** begane grond: 3 m.
- **Vrije hoogte** overige verdiepingen: conform bouwbesluit.
- Gemiddeld bruto oppervlak woningen: 200-400 m<sup>2</sup>.
- Gemiddeld oppervlak kavel: 375-600 m<sup>2</sup>.
- Bebouwing plaatsen op **minimaal** 3 meter vanaf de kavelgrens.
- Afwerking volumes in één **hoofdmateriaal** per volume. (**bv mergel**)
- Eventuele secundaire afwerkingen alleen voor ondergeschikte onderdelen zoals gevel openingen (glas, stalen/houten/aluminium kozijnen e.d.)
- Parkeren binnen het bouwvolume.
- **Tuin afscheidingen** zijn onderdeel van **toetsing** en **uniform** in het plangebied.
- Alle **installaties** binnen het volume en niet zichtbaar.
- **Sustainability.**
- Gefaseerde uitvoering is onder bepaalde voorwaarden bespreekbaar ( marktsituatie). Wel worden eisen gesteld aan de terrein inrichting in de tussenliggende periode. Een en ander voor rekening en risico van de ondernemer/initiatiefnemer. Wel moet in architectonische zin één plan ontwikkeld worden.
- Groeve Michielkesbergske mag niet bebouwd worden.

**Planonderdeel B is nu niet aan de orde.**