



Gebiedsvisie

Valkenburgse Meer, Zijlhoek en De Woerd, en Tjalmastrook

4 maart 2022

 **Katwijk**

Colofon

Deze gebiedsvisie is tot stand gekomen door een samenwerking tussen Gemeente Katwijk en Sweco Nederland B.V.

Contact

Gemeente Katwijk
Beleid Fysieke Leefomgeving
Koningin Julianalaan 3
Postbus 589
2220 AN Katwijk

Contact

Sweco Nederland B.V.
De Bilt
De Holle Bilt 22
3732 HM De Bilt

Afbeeldingen en kaarten

Gemeente Katwijk tenzij anders vermeld
Dit document is voor niet commercieel gebruik. De foto's in deze visie zijn met zorg gekozen, en komen deels van internet. Mocht er bezwaar zijn tegen het gebruik van een foto, neem dan contact op met de auteurs.



Voorwoord

Voor u ligt de gebiedsvisie voor de deelgebieden Valkenburgse Meer, Zijlhoek en De Woerd, en de Tjalmastrook in de gemeente Katwijk. Deze gebiedsvisie schetst een aantrekkelijk toekomstbeeld en wenkend perspectief voor de deelgebieden, en schept duidelijkheid voor bewoners en bedrijven. De visie is gebaseerd op de doelen die geformuleerd zijn in de Nota van Uitgangspunten, die in februari 2021 door de gemeenteraad van Katwijk is vastgesteld.

Deze gebiedsvisie legt de nadruk op het toegankelijk, (be)leefbaar en duurzaam maken van het plangebied door bestaande kwaliteiten te versterken. De hoofddoelstelling is om het plangebied een schakel te laten vormen tussen Katwijk en haar omgeving waarbij de economische potenties benut worden door middel van een combinatie in wonen, werken en recreatie. Bij deze hoofddoelstellingen zijn een aantal ambities geformuleerd. Een van de ambities is om hoogwaardige kennisintensieve bedrijvigheid te combineren met lokale bedrijvigheid. Het ontwikkelen van het plangebied biedt bovendien kansen om de lokale economie een boost te geven en het economisch potentieel beter te benutten. Zo ontstaat werkgelegenheid en dit stimuleert de lokale economie. De tweede ambitie is om de wijk Valkenhorst energieneutraal te maken door innovatieve maatregelen toe te passen die duurzaam, klimaatbestendig, natuurinclusief en circulair zijn. Ook is ruimte voor duurzame energieopwekking met een

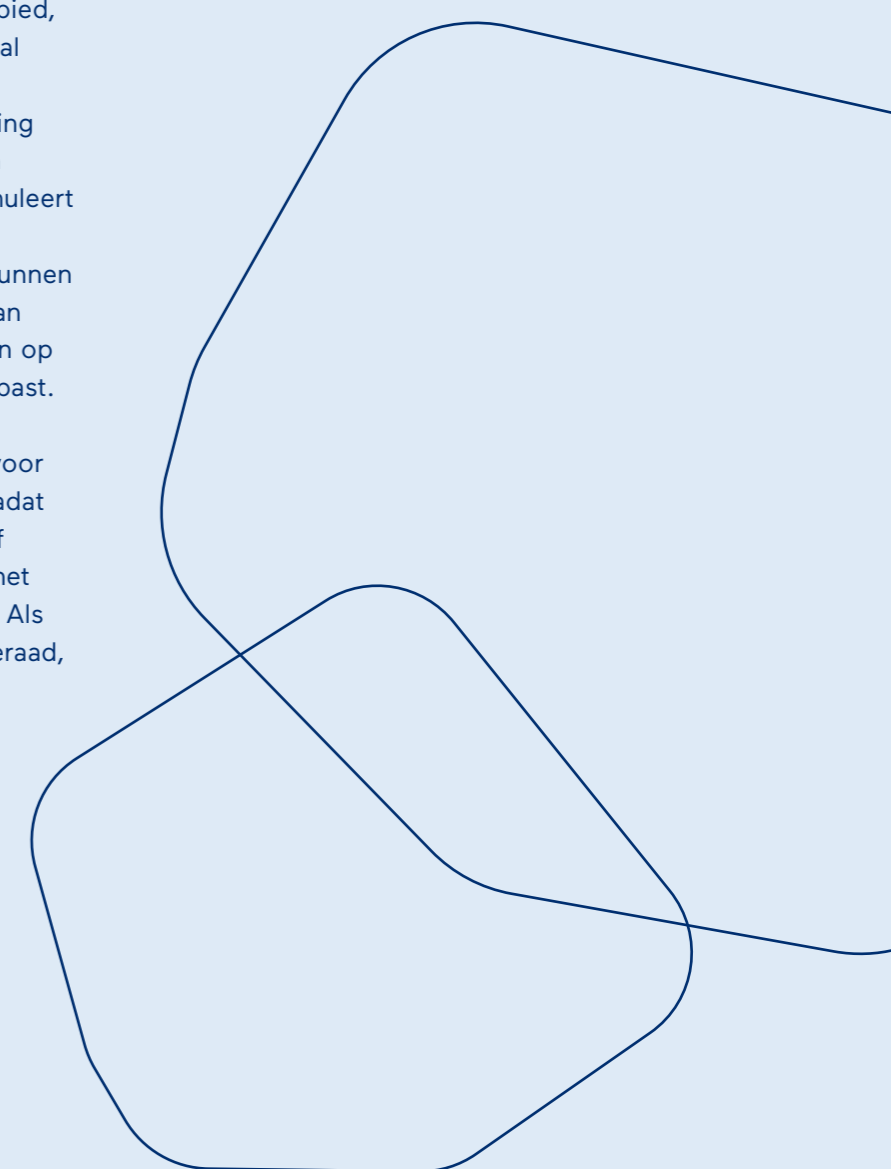
adaptieve waterhuishouding. De derde ambitie is om bestaande kwaliteiten zo veel mogelijk te behouden en te versterken; landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten in het gebied vormen de basis voor ruimtelijke ontwikkelingen. Ontwikkelingen borduren voort op onder meer het Romeinse, Tweede Wereldoorlogse en UNESCO (wereld)erfgoed en zetten het gebied beter op de kaart. De vierde ambitie is om slimme mobiliteitsoplossingen te richten op het stimuleren van langzaam verkeer en hoogwaardig openbaar vervoer. Dit leidt tot een goed mobiliteitsnetwerk en versterkt de verbinding met de stedelijke omgeving. Ook is een goede ontsluiting essentieel voor bewoners. Tot slot zorgt een toekomstbestendige en sociaal-veilige inrichting voor cohesie en inclusiviteit; een omgeving waar inwoners, ondernemers en bezoekers zich thuis voelen.

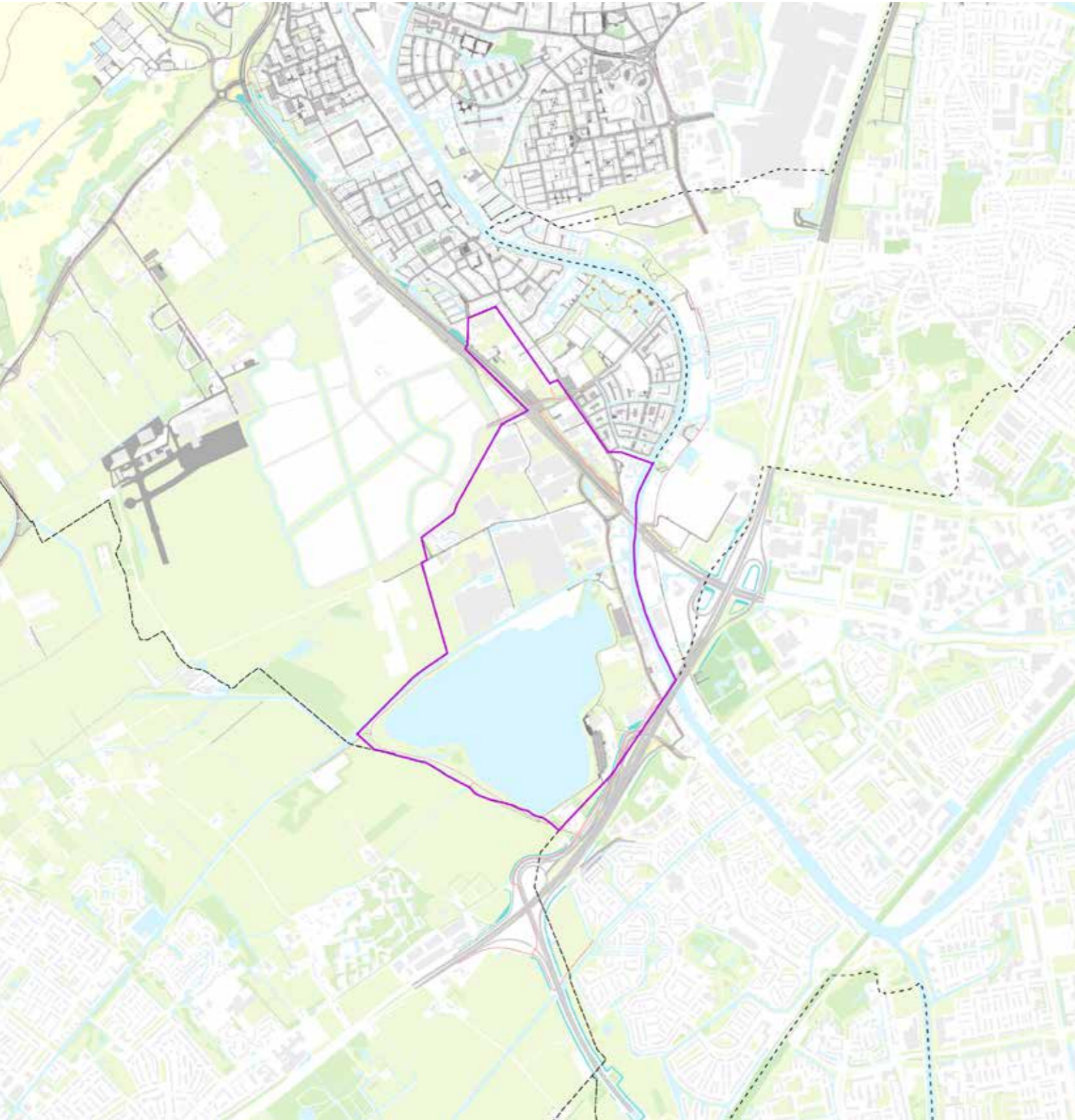
De deelgebieden binnen deze visie krijgen ieder een eigen identiteit. Het Valkenburgse Meer is gericht op recreatie en toerisme, en vormt een recreatieve parel met aantrekkingskracht voor de omgeving. De fijnmazige (recreatieve) verbindingen om het meer worden versterkt en gericht op het meer. In Zijlhoek en De Woerd ontstaat een combinatie van wonen en werken; een hoogwaardig woon-werkpark – een campus – in een duurzame en groene omgeving. De Tjalmastrook behoudt het dorpse karakter en biedt ruimte aan initiatieven van lokale ondernemers. Hier kan een aantrekkelijke locatie voor wonen, werken en lokale voorzieningen met een gezellige, informele sfeer ontstaan. Naast dat de deelgebieden ieder een

eigen identiteit krijgen, gaan ze elkaar versterken. De verbindingen tussen de deelgebieden en de functies wonen, werken, onderwijs en ontwikkeling, recreatie en natuur maken het gehele plangebied een samenhangend geheel.

De visie is geen blauwdruk of eindbeeld, maar geeft sturing aan de ontwikkeling van de gebieden Valkenburgse Meer, Zijlhoek en De Woerd, en Tjalmastrook. Het document dient als basis en uitgangspunt, maar ook als toetsingsdocument voor de verdere uitwerking van de ontwikkelingen in de gebieden. Het document beschrijft aan de hand van een aantal thema's de hoofddoelstelling, ambities en wenselijke ontwikkelrichtingen voor het gebied, zowel op functioneel als ruimtelijk vlak. Bovenal maakt deze visie een ruimtelijke kwaliteitsslag zichtbaar. De in deze visie voorgestelde zonering is leidend. Bij verbeeldingen is sprake van een wenselijke en mogelijke invulling. De visie stimuleert initiatieven en stelt duidelijke kaders voor de ontwikkeling van een gebied. Met deze visie kunnen de te verwachten ruimtelijke ontwikkelingen van grote en kleine publieke en particuliere partijen op een juiste en aantrekkelijke wijze worden ingepast.

Dit document vormt één van de bouwstenen voor het ontwikkelen van de omgevingsplannen. Nadat deze gebiedsvisie is opgesteld, worden één of meerdere omgevingsplannen opgesteld voor het plangebied en m.e.r.-onderzoeken uitgevoerd. Als de plannen vastgesteld zijn door de gemeenteraad, zijn deze klaar voor realisatie.





Figuur 1: Kaart van het plangebied

Leeswijzer

Deze gebiedsvisie heeft betrekking op de deelgebieden Valkenburgse Meer, Zijlhoek en De Woerd, en Tjalmastrook in de gemeente Katwijk. De **introductie** beschrijft het plangebied en licht de opgave toe. Vervolgens legt dit eerste hoofdstuk uit op welke manier de gemeente geparticipeerd heeft met de omgeving in de totstandkoming van deze visie.

Het tweede hoofdstuk bevat een **analyse van de context**. Deze analyse bekijkt de landschappelijke, regionale context van het plangebied, zoomt in op de kernen van Katwijk en maakt inzichtelijk hoe het gebied door de jaren heen is veranderd en is opgebouwd.

Het derde hoofdstuk licht de **relevante omgevingsfactoren** toe. Deze gebiedsvisie houdt rekening met normen rond bestaande objecten en zones voor verwachte toekomstige functies. Dit hoofdstuk licht de randvoorwaarden toe per thema: ecologie, archeologie en erfgoed, transportleidingen, bodem, luchtkwaliteit, geluidshinder, explosieven, zandwinning en vigerend bestemmingsplan.

Verschillende provinciale en gemeentelijke beleidsstukken beschrijven kaders voor de ontwikkeling van het plangebied. Deze vormen dan ook vertrekpunt voor de gebiedsvisie en zijn in het vierde hoofdstuk, **de beleidsanalyse**, beschreven. Dit hoofdstuk kijkt naar de Regionale Omgevingsagenda 2040, Omgevingsvisie Katwijk, Maatschappelijke Agenda 2019-2023, Woonagenda 2020-2024 Katwijk, Economische Agenda 2021-2026, recreatie en toerisme, Strategische agenda Duurzaam Katwijk, Katwijkse agenda mobiliteit, Erfgoedvisie en uitvoeringsagenda 2017-2022 en het vastgoedbeleid.

Het vijfde hoofdstuk is een **analyse van de deelgebieden**. Dit hoofdstuk zoomt verder in op de deelgebieden en licht de sterktes, zwaktes, kansen en bedreigingen toe. Aan deze analyse liggen

SWOT-analyses ten grondslag die in één oogopslag laten zien waar ontwikkelkansen liggen en wat nog extra aandacht vraagt.

Op basis van alle voorafgaande analyses zijn bij de hoofddoelstelling voor het plangebied vijf ambities opgesteld. Deze ambities maken de hoofddoelstelling haalbaar en realiseerbaar. Het zesde hoofdstuk legt de **hoofddoelstelling en ambities** uit.

Voor het plangebied is een raamwerkkaart gemaakt en zijn ontwerpprincipes vastgesteld die een structuur vastleggen en tegelijkertijd ruimte laten voor toekomstige ontwikkelingen. Het zevende hoofdstuk legt het **ruimtelijk raamwerk en de ontwerpprincipes** uit die de basis vormen van het toekomstbeeld voor het Valkenburgse Meer, Zijlhoek en De Woerd en Tjalmastrook.

Het achtste hoofdstuk beschrijft de **visie per deelgebied**. Op basis van de raamwerkkaart, de hoofddoelstelling en ambities voor het plangebied, is invulling gegeven aan de deelgebieden Valkenburgse Meer, Zijlhoek en De Woerd, en Tjalmastrook.

Tot slot beschrijft het laatste hoofdstuk de **ontwikkelstrategie** op hoofdlijnen met daarin de rol van de gemeente, de samenwerking met derden en de prioritering voor de ontwikkeling van de deelgebieden.



1 Introductie

Deze introductie beschrijft het plangebied waar deze gebiedsvisie voor geschreven is en licht de opgave toe. Vervolgens legt dit hoofdstuk uit op welke manier de gemeente geparticipeerd heeft met de omgeving in de totstandkoming van deze visie.



1.1 Plangebied

Het plangebied voor deze gebiedsvisie is van oorsprong een open gebied. Het ligt strategisch tussen Leiden en Katwijk, en is goed bereikbaar via de A44. De dorpen Valkenburg, Katwijk aan den Rijn en Rijnsburg zijn in de loop van de tijd aan elkaar gegroeid en later gefuseerd tot de gemeente Katwijk. Het plangebied kent losse deelgebieden (Valkenburgse Meer, Zijlhoek en De Woerd, en Tjalmastrook) zonder samenhangende functies. Het Valkenburgse Meer, samen met het Smalspoormuseum, heeft een belangrijke recreatieve en toeristische functie. De gebieden Zijlhoek en De Woerd zijn verouderde kassengebieden. De Tjalmastrook is een kleinschalig, smal en langgerekt gebied, met een dorps karakter. Bijzonder is dat de Limes, de meest noordelijke grens van het Romeinse Rijk, door de deelgebieden Zijlhoek en De Woerd, en de Tjalmastrook loopt. Recent zijn delen van de Limes als UNESCO Werelderfgoed aangewezen.



← Figuur 2: Kaart van het plangebied met daarin de deelgebieden Valkenburgse Meer, Zijlhoek en De Woerd, en Tjalmastrook

1.2 Opgave

Door de jaren heen hebben grote ontwikkelingen plaatsgevonden in en om het plangebied. Er zijn barrières in het landschap ontstaan waardoor het plangebied gefragmenteerd is en de deelgebieden niet of nauwelijks met elkaar verbonden zijn. Het resultaat van de historische ontwikkelingen is een plangebied met enerzijds veel kwaliteiten, zoals landschappelijke kenmerken en de centrale ligging, maar anderzijds met een gebrek aan samenhang. Ook recente ontwikkelingen, zoals het graven van het Valkenburgse Meer als plas voor zandwinning en de realisatie van de A44 en N206, hebben nadrukkelijk sporen nagelaten.

Het plangebied biedt veel kansen voor de omliggende gemeenten. Om alle kansen in het gebied te benutten en het gebied tot een landschappelijk sterk gebied te maken, is het essentieel om de verschillende gebieden met elkaar in één verband te zien en ze met elkaar te verbinden. De gemeente Katwijk streeft ernaar om inclusieve en leefbare deelgebieden te creëren die elkaar in de toekomst versterken en met elkaar verbonden zijn. In de omgeving lopen diverse projecten die inspelen op de toenemende behoefte aan goede en gezonde woon- en werkgebieden en duurzame mobiliteit en die oog hebben voor de huidige en toekomstige leefbaarheid. Eén van de projecten is gebiedsontwikkeling Valkenhorst. De opgave van 5.600 woningen op het voormalig vliegveld zal effecten hebben op de omgeving. Mobiliteit en ontsluiting met de auto en fiets is een belangrijk thema. De vernieuwde Rijnlandroute, geflankeerd door een nieuwe hoogwaardig openbaar vervoer-lijn (HOV) en een snelle fietsverbinding, gaat zorgen voor nieuwe verbindingen in de regio en vormt een belangrijke ontsluitingsweg met de A44 en de A4, Leiden en de rest van de regio. Ook spelen er landschappelijke ontwikkelingen. Bewoners in de omgeving hebben een sterke behoefte aan natuur en recreatieve voorzieningen, en gebruiken de duinen en stranden aan de kust (deels Natura 2000 gebied) steeds intensiever. De zone tussen Valkenburg en de duinen vormt samen met het Valkenburgse Meer een groene buffer met recreatieve voorzieningen. Hier lopen de projecten Mient Kooltuin en de Groene Zone.



1.3 Participatie

Het proces om tot deze gebiedsvisie te komen, kent verschillende participatiemomenten. Bewoners, ondernemers en andere belanghebbenden zijn betrokken bij het tot stand brengen van de Nota van Uitgangspunten en het opstellen van de gebiedsvisie.

1.3.1 Nota van Uitgangspunten: dromen en nachtmerries gebied

Tijdens de participatieavonden op 23 september, 12 en 14 oktober 2020 zijn betrokken bewoners, ondernemers en andere belanghebbenden gevraagd mee te denken over het toekomstperspectief van het plangebied en wensen en ideeën in te brengen. Tijdens de participatieavonden stond de vraag 'Wat zijn jullie dromen en nachtmerries voor de toekomst van het plangebied?' centraal.

Betrokkenen zien diverse verbeteringen. Ze dromen onder meer over het versterken van toerisme en recreatie in het gebied en zien hier graag meer ruimte voor. Zij denken aan meer fiets- en wandelpaden rond het hele meer; het rondje Valkenburgse Meer. Betere langzaam verkeerroutes rondom het meer en een betere OV-verbinding (bus) moeten de bereikbaarheid van het recreatiemeer verbeteren. Ook dromen zij over ruimte voor natuur met rustige plekken en ecologische verbindingen. Het Valkenburgse Meer zou misschien kunnen dienen als drinkwaterreservoir voor het gebied. Ruimte voor verstedelijking is er rondom de Oude Rijn. Betrokkenen ervaren het huidige parkeerterrein als sociaal onveilig, door onder meer de autoraces die 's avonds plaatsvinden, en willen meer sociale veiligheid in het gebied. Tot slot zien de glastuinbouwers in het gebied graag ruimte voor sierteelt op grotere schaal en voor het opwekken van duurzame energie elders in de gemeente.

Nachtmerries hebben betrokkenen als ze denken aan plannen voor appartementencomplexen aan de Oude Rijn en watervilla's of andere bebouwing op de oever van het meer. Zij vrezen voor grondspeculatie die tot lelijke bouwplannen leidt, teveel drukte en een toename van het (zware) verkeer. Het is belangrijk dat het UNESCO Werelderfgoed andere ontwikkelingen niet

onmogelijk maakt, maar juist nieuwe ontwikkelingen versterkt. Ook is men geen voorstander van jetski's en motorboten. Tot slot zien zij windturbines en een blijvende zandwinning niet zitten.

Deze waardevolle inzichten zijn meegenomen in de Nota van Uitgangspunten en deze gebiedsvisie. In Bijlage I zijn de gespreksverslagen opgenomen.

1.3.2 Participatie bij concept gebiedsvisie

Op 2 februari 2022 vond het volgende participatiemoment plaats en zijn betrokkenen uitgenodigd voor een digitale informatieavond. Het doel van deze bijeenkomst in Teams was driedelig: 1) informeren over de hoofdonderwerpen van de gebiedsvisie, 2) meningen ophalen over deze hoofdonderwerpen, en 3) vragen en zorgen ophalen bij deze onderwerpen.

Deelnemers aan de online sessie konden reageren op de presentatie via Mentimeter. Telkens na de presentatie van een visie per deelgebied zijn drie vragen gesteld:

- Wat vindt u positief aan de plannen, en waarom?
- Als u de plannen hoort, waar mag de gemeente nog eens kritisch naar kijken, en waarom?
- Stel uw vraag bij deze presentatie

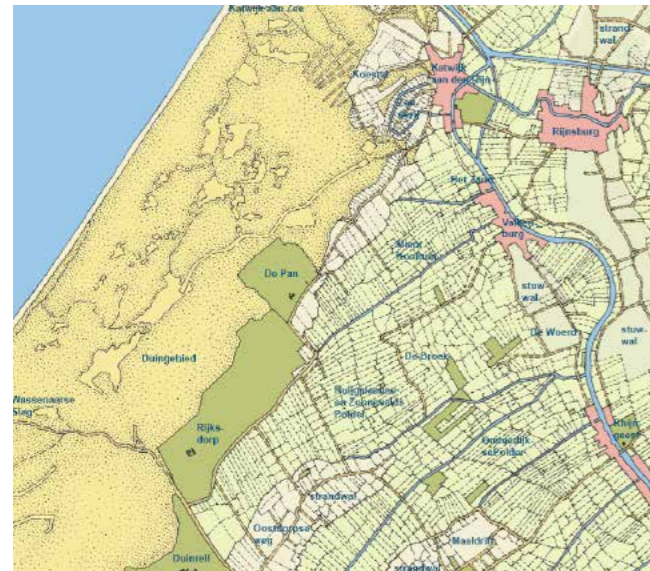
Uit de reacties kwamen zorgen over mobiliteit en ontsluiting naar voren. Ook waren in de reacties een aantal aanvullende wensen te lezen, zoals meer speelruimte, een gezondheidscentrum, een vissteiger, een waterskikabelbaan en een waterverbinding naar de Oude Rijn. Een deel van de vragen, zoals over de windmolens, werd gedurende de bijeenkomst beantwoord door de wethouder. Tot slot is de deelnemers via een poll gevraagd in hoeverre de plannen enthousiasmeren op een vijfpuntschaal. Het gemiddelde antwoord scoorde een 3.6 op een schaal van 5. Ook bleek uit een poll dat men het vertrouwen heeft dat de gemeente de juiste keuzes maakt voor het gebied. In Bijlage II is het verslag van deze bijeenkomst opgenomen.



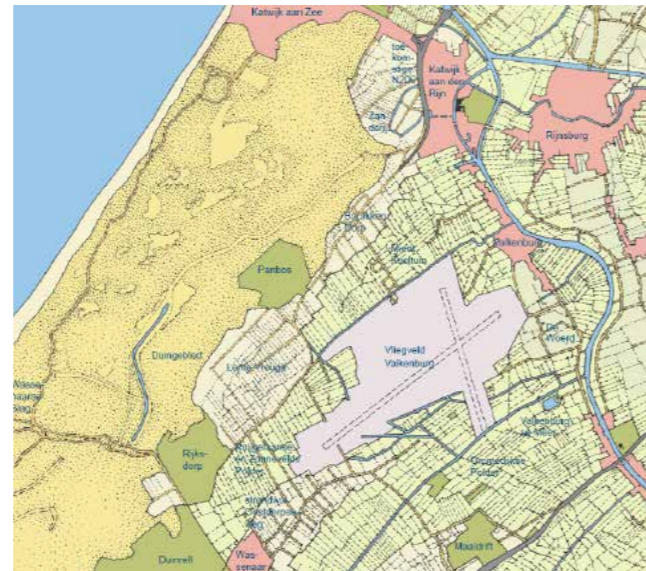
2 Analyse van de context

Dit hoofdstuk bekijkt de landschappelijke, regionale context van het plangebied, zoomt in op de kernen van Katwijk en maakt inzichtelijk hoe het gebied door de jaren heen is veranderd en is opgebouwd.

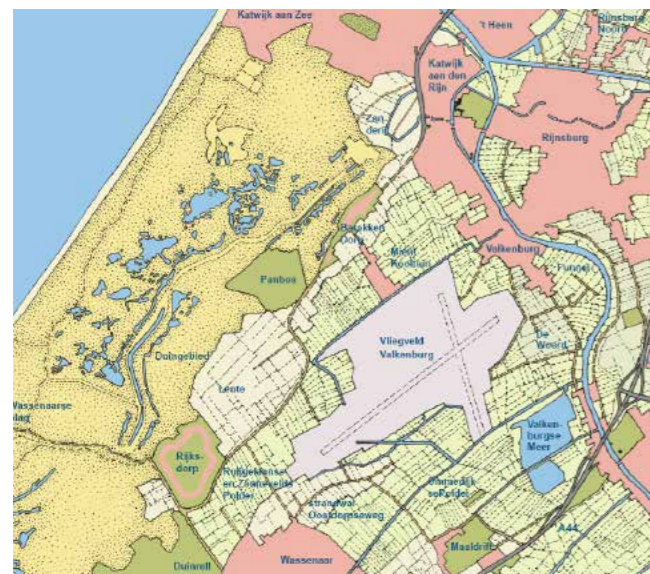
2.1 Landschappelijke context



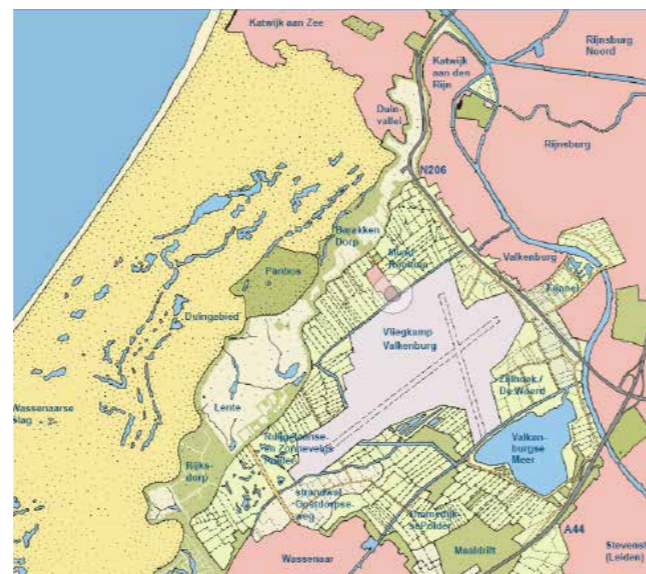
Figuur 3: Historisch analyse landschap 1903



Figuur 4: Historisch analyse landschap 1960



Figuur 5: Historisch analyse landschap 1986



Figuur 6: Historisch analyse landschap 2020

Het plangebied heeft zich ontwikkeld tot een mix van historische en hedendaagse structuren (zie Bijlage III voor de historische analyse). De Rijn is van oudsher een belangrijke structuur die zeer bepalend is geweest voor de ontwikkeling van de regio rond Katwijk en Leiden.

De brede rivierdelta van de Oude Rijn met oeverwallen en de strandwallen vormt de basis van het huidige landschap dat is ingepolderd en omgevormd tot agrarisch gebied. Van het kleinschalige landschap van polders en strandwallen is een mozaïek van verschillende karakteristieke gebieden overgebleven. Het waterstelsel heeft altijd al bestaan uit wetingen en sloten en de waterstructuur bouwt voort op de bestaande waterlopen. Met elkaar vormen ze een waternetwerk met natuurlijke oevers en (vaar-)verbindingen naar Valkenhorst, de Wassenaarse Wetering en het Valkenburgse Meer. De Wassenaarse Wetering vormt hierin een bijzonder element.

Het gebied kent een aantal historische plekken, zoals archeologische forten, straten en vestigingswallen, waarlangs een gedeelte van de Limes loopt. De Limes is de staatsgrens van het oude Romeinse Rijk en loopt van de Brittenburg tot aan de Zwarte Zee. De Limes is sinds 2021 UNESCO Werelderfgoed.

Door het voormalige militaire vliegveld is het landschappelijke gebied rond Valkenhorst lang gespaard gebleven van verstedelijking. In de loop van de tijd hebben het vliegveld, de zandwinning in het Valkenburgse Meer, de N206 en de A44 grote invloed gehad op de oorspronkelijke landschappelijke structuur. Later is daar verstedelijking van het gebied bij gekomen.

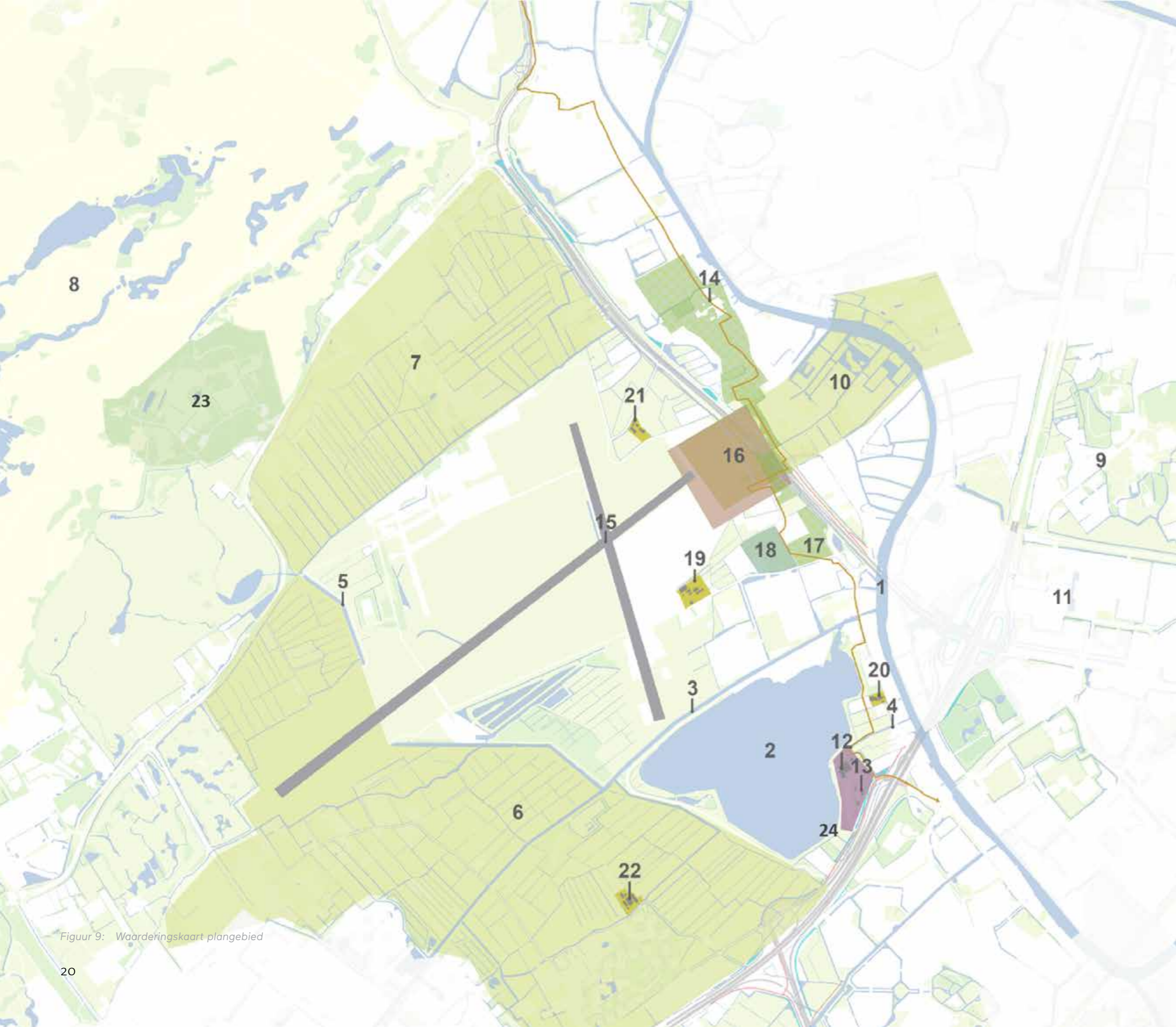
Deze landschappelijke elementen en structuren worden doorgezet in toekomstige plannen voor dit gebied. De waarderingskaart geeft een overzicht van de belangrijkste landschappelijke waarden in het gebied.



Figuur 7: Romeinse wachttorens die mogelijk langs de Limes stonden



Figuur 8: Tankgracht dat deel uitmaakte van de Atlantikwal



Waarderingskaart

De waarderingskaart weergeeft de huidige landschappelijke en historische kwaliteiten in het gebied.

1. Oude Rijn
2. Valkenburgse Meer
3. Wassenaarsche Watering
4. Korte Wetering
5. Tankgracht
6. Polderlandschap
7. Mient Kooltuin
8. Duingebied
9. Landgoed Endegeest
10. Invliegfunnel
11. Leiden BioScience Park
12. Brasserie Buitenhuis
13. Museum Smalspoor
14. Limes (Romeinse staatsgrens)
15. Oude landingsbaan
16. Romeins legioenkamp
17. UNESCO archeologische vindplaats
18. Gemeentelijke archeologische vindplaats
19. Erf Zonneveld
20. Boerderij Jongeneel
21. Hoeve Weltevree
22. Boerderij Nellestijn
23. Panbos
24. Surfschool

Figuur 9: Waarderingskaart plangebied

2.2 Regionale context

Op kleine schaal vormt de gemeente Katwijk samen met Leiden een stedelijke as. Woongebied Valkenhorst vormt een driehoek met de nabijgelegen gemeenten Leiden en Wassenaar. Op grotere schaal ligt het plangebied centraal in de Randstad en staat in verbinding met de steden Den Haag en Rotterdam in het zuiden en Amsterdam in het noorden. De twee transferia Haagweg en 't Schouw, het treinstation Leiden Centraal Station en de twee grootschalige vervoersmodaliteiten Schiphol Airport en Rotterdam-The Hague Airport verbinden Katwijk met de regio.

Op regionale schaal komen hier gebieden en ontwikkelingen van verschillende aard bij elkaar: Leiden Bio Science Park, Gebiedsontwikkeling Valkenhorst, Valkenburgse Meer, Oude Rijn, A44 en (nieuwe) woon-, werk- en groengebieden van Katwijk, Leiden, Oegstgeest en Wassenaar. De A44 en de Oude Rijn doorsnijden dit dynamische gebied. Aan de ene kant ligt het Leiden Bio Science Park: het grootste kenniscluster van Nederland op het gebied van Life Sciences & Health. Het park staat internationaal hoog aangeschreven en kan dienen als aanjager van de kenniseconomie. De relatie die het plangebied legt met Leiden rondom uitbreiding van het Leiden Bio Science Park biedt kansen (hartlijn Leiden Bio Science Park (LBSP)). Aan de andere zijde van de Oude Rijn worden aantrekkelijk woon-, werk- en recreatiegebieden ontwikkeld op voormalig vliegveld Valkenburg, Zijlhoek en De Woerd, en de Tjalmastrook. Het gebied combineert een kenniscluster met wonen, voorzieningen, openbare ruimte, groen, biodiversiteit en klimaatadaptatie.



Figuur 10: Plangebied in de regionale context



Figuur 11: Hartlijn Leiden Bio Science Park



Figuur 12: Panorama van het projectgebied vanaf Leiden Bio Science Park tot aan Valkenburgse Meer

2.3 Context van de kernen

Het plangebied ligt nabij de kernen van Valkenburg, Katwijk aan den Rijn, Katwijk aan Zee en de nieuwe kern Valkenhorst. De beide Katwijkse kernen zijn op de duinen gebouwd. Zoals de namen al aangeven, is Katwijk aan den Rijn op de duinen aan de Oude Rijn gesitueerd en Katwijk aan Zee aan de kust. Valkenhorst ligt achter Valkenburg in het oude polderlandschap. De regio heeft de afgelopen decennia een zeer sterke groei doorgemaakt. Hierbij zijn de verschillende kernen naar en aan elkaar gegroeid.

2.3.1 Valkenburg

De oude dorpskern Valkenburg ligt op een verhoging in het landschap aan de Oude Rijn langs de historische route van Leiden naar Katwijk. In het verleden vormden paardenfokkerij en de jaarlijkse paardenmarkt belangrijke economische activiteiten voor Valkenburg. Op dit moment kent het gebied nog een aantal actieve paardenboeren en maneges.

2.3.2 Katwijk aan den Rijn

Katwijk aan den Rijn ligt aan de Oude Rijn op de uitlopers van de duinen en stond in het verleden bekend om de wortelteelt waarvoor de zandgrond zeer geschikt was. De groenteveiling op het eiland (tussen de Oude Rijn en het Additioneel Kanaal) heeft lange tijd een belangrijke economische functie gehad voor dit dorp. De laatste agrarische grond (zanderij) is in de afgelopen twintig jaar bebouwd en de groenteveiling sloot in de jaren 1990 haar deuren.

2.3.3 Katwijk aan Zee

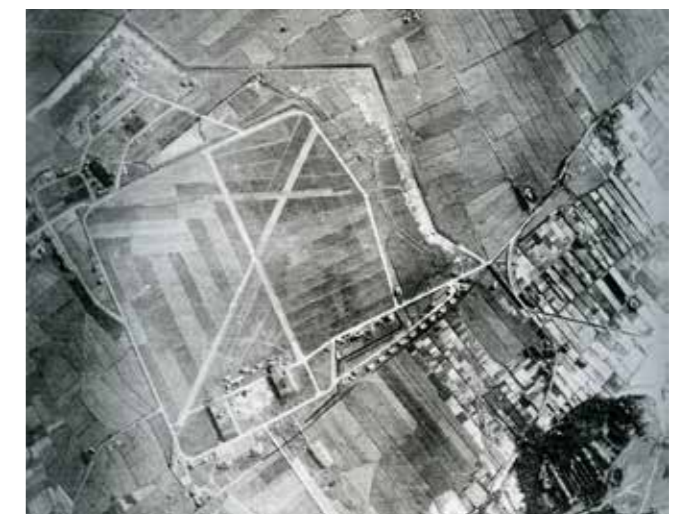
Katwijk aan Zee ligt in de duinen aan de Noordzee. Katwijk aan Zee vormt het eindpunt van de historische route van Leiden naar Katwijk. Visserij is historisch gezien altijd de belangrijkste activiteit van het dorp geweest. Later heeft Katwijk aan Zee zich ontwikkeld als badplaats en kuuroord. Nog steeds is de visserij en visverwerking belangrijk voor het karakter van het dorp en de bewoners.

2.3.4 Valkenhorst

Op voormalig vliegveld Valkenburg ontwikkelt zich één van de grootste woningbouwlocaties van Nederland: Valkenhorst. Valkenhorst omvat een woonprogramma van 5.600 woningen en bijbehorende voorzieningen zoals recreatieve voorzieningen, schoolgebouwen, sportzalen, gezondheidscentrum en winkels.



Figuur 13: Tekening van J. Janson, Oude dorpskern Valkenburg (1729-1784)

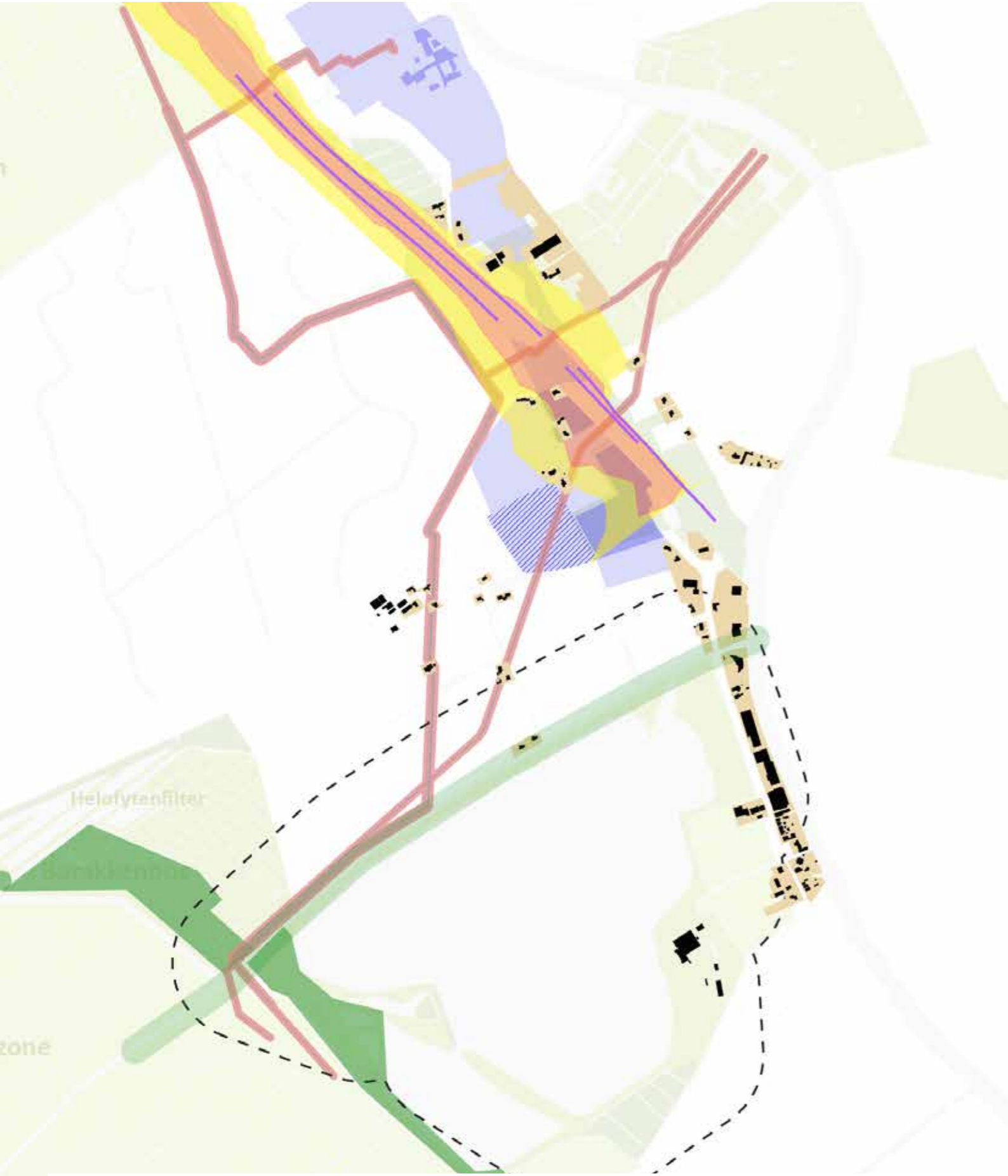


Figuur 14: Foto voormalig vliegveld Valkenburg



3 Relevante omgevingsfactoren

De gebiedsvisie houdt rekening met normen rond bestaande objecten en zones voor verwachte toekomstige functies. Deze randvoorwaarden zijn per thema toegelicht.



Legenda

- Woonbebouwing/ Monumenten + erf
- Geluid RLR (tot 55 dB)
- Natuur Netwerk Nederland Ecologische verbindingen
- Archeologische bufferzone (UNESCO)
- Gasleidingzone (50m en 30m)
- Geluid RLR (55+ dB)
- Vleermuizenzone Wassenaarsche Watering
- Archeologische kernzones (UNESCO)
- Contourzandwinning VBM
- Archeologische kernzones

3.1 Randvoorwaarden

3.1.1 Ecologie

Katwijk heeft een aantal ecologische verbindingen. Eén van deze verbindingen is de Wassenaarsche Watering die langs de westkant van het Valkenburgse Meer loopt. De Wassenaarsche Watering vormt een verbinding tussen Valkenhorst en de regio. De paling, bittervoorn, grote keizerlibel, groene glazenmaker, watervogels en de meer- en watervleermuis maken hier gebruik van. De watervleermuis, dwergvleermuis en de meervleermuis gebruiken, naast deze verbinding, ook de bunkers in het gebied. Deze ecologische verbinding zal zoveel mogelijk in stand gehouden moeten worden bij het verdere ontwerp van het gebied. Deze verbinding is geen onderdeel van Natuur Netwerk Nederland (NNN), dus kleine aanpassingen zijn mogelijk.

Aan de zuidkant van het Valkenburgse Meer ligt een ecologische verbindingzone die onderdeel is van het Natuur Netwerk Nederland (NNN) en als zodanig is aangewezen door de provincie. Deze verbinding moet in stand blijven. De natuurbelangen van deze zone zijn goed te combineren met (extensieve) sport- en recreatievormen.

3.1.2 Archeologie en erfgoed

Door het gebied loopt de vroegere Romeinse staatsgrens, nu beter bekend als de Limes. Deze Limes heeft sinds de zomer van 2021 de status van UNESCO Werelderfgoed gekregen. Binnen deze lange lijn van de Limes zijn een aantal kernzones met bijbehorende bufferzone aangewezen. Eén daarvan ligt binnen het huidige gebied De Woerd waar een Romeins dorp (Viculus) nog deels in de bodem zit. De archeologische restanten worden op twee manieren beschermd. Een rijksmonumentenstatus beschermt de UNESCO-kernzone en het gemeentelijk bestemmingsplan/omgevingsplan beschermt de overige archeologische restanten. De archeologie in de bodem van het rijksmonument mag niet verstoord worden door toekomstige ontwikkelingen. In de overige gebieden is meer mogelijk, maar zal archeologisch onderzoek wel noodzakelijk zijn.

Daarnaast zijn er in het gebied rijks- en gemeentelijke monumenten aanwezig, zoals de twee boerderijen aan de Zonneveldslaan (op nummer 2 en 4) en de rijksmonumentale boerderij aan de Voorschoterweg 52. De monumenten moeten in hun agrarische context behouden blijven.

Ook zijn er historische wegen, sloten en weteringen in het gebied, waarbij de laatsten niet alleen van belang zijn vanwege hun erfgoedwaarde maar ook bij kunnen dragen aan duurzaam waterbeheer. De Wassenaarsche Watering maakt deel uit van de rijksmonumentale tankgracht.

3.1.3 Transportleidingen

In het gebied bevinden zich twee aardgastransportleidingen van de Gasunie met elk een veiligheidsafstand. De leidingen kennen een hinderzone van vijf meter waarbinnen niet gebouwd mag worden. Naast deze hinderzones moet rekening gehouden worden met een veiligheidszone van respectievelijk 30 en 140 meter en een onderzoekzone van respectievelijk 430 meter en 140 meter.

Het heeft de voorkeur binnen de veiligheidszone geen woonfuncties, andere gevoelige functies of functies voor kwetsbare doelgroepen te projecteren. Idealiter is de bevolkingsdichtheid direct langs de leidingen zo laag mogelijk. Appartementgebouwen met meer dan drie lagen worden dan ook niet dicht langs de leidingen gesitueerd.

3.1.4 Bodem

Het gebied heeft hoofdzakelijk een agrarisch karakter met langs de Oude Rijn/Voorschoterweg andere bedrijvigheid. Er zijn geen grootschalige, ernstige verontreinigingen bekend die een belemmering vormen voor ontwikkelplannen. Belemmeringen worden naar de aard van het gebied ook niet verwacht. Gelet op het agrarische gebruik ligt het voor de hand dat diverse bodemverontreinigingen wel aangetroffen kunnen worden bij ontwikkeling van het gebied.

Dit kunnen kleinschalige maar ook wat forsere verontreinigingen zijn door het gebruik van asbest, stookolie en bestrijdingsmiddelen.

Voor de behandelde milieuthema's in dit hoofdstuk zal voor het opstellen van het omgevingsplan een m.e.r. procedure moeten plaatsvinden waarbij deze thema's nader zullen worden uitgewerkt. Onder andere stikstof komt hierbij aan bod.

3.1.5 Luchtkwaliteit

Het gehele gebied overschrijdt geen wettelijke normen voor luchtkwaliteit. Wel kan overlast van stof of zand ervaren worden als gevolg van de zandwinning. Bij het toelaten van nieuwe bedrijvigheid of functies zal aandacht besteed moeten worden aan hinder als gevolg van stof. Voldoende afstand tussen bedrijvigheid en woningen kan overlast voorkomen. Bij voorkeur worden geen kwetsbare groepen en/of functies, zoals een kinderopvang, basisschool of zorgcentrum, toegelaten binnen 50 meter langs de N206.

Een aandachtspunt is de stoomtrein langs het Valkenburgse Meer in combinatie met woningbouw. Voor de stoomtrein zijn geen standaard afstanden beschikbaar om hinder uit te kunnen sluiten. Nader onderzoek zal moeten uitmaken welke afstand noodzakelijk is om hinder te voorkomen.

3.1.6 Geluidshinder

Langs het gebied liggen een aantal wegen met een onderzoekszone in het kader van de Wet geluidshinder. Het gaat hierbij om de N206, de A44 en de toekomstige Torenvlietlaan. Bij de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige objecten dient rekening te worden gehouden met maatregelen tegen geluidshinder. Direct langs de N206 zal niet voldaan kunnen worden aan de maximaal toelaatbare geluidsbelasting, waardoor woningbouw op deze locatie alleen mogelijk is met dove gevels of geluidsscherm. Indien direct langs de N206 ruimte komt voor bedrijven kunnen deze, mits goed gekaveld, zorgen voor een afscherming voor de achterliggende woningen.

3.1.7 Explosieven

In het gebied is een zone gelokaliseerd waar ondergrondse explosieven uit WOII worden vermoed. Dit dient verder onderzocht te worden bij het opstellen van omgevingsplannen.

3.1.8 Zandwinning

Op basis van de bestaande concessie blijft zandwinning tot 2067 mogelijk. De constante vraag naar grondstoffen voor de productie van kalksteen zal in de toekomst blijven en leidt tot een uitbreiding van in totaal circa 17 ha. De verwachting is dat er tenminste 3,9 miljoen m³ zand gewonnen kan worden en het Valkenburgse Meer daarmee de komende 20 tot 25 jaar kan voorzien in de behoefte aan kalkzandsteen. Binnen enkele jaren breidt het zandwingebied zich uit naar de zuidwestelijke oever.

Het effect dat zandwinning op de omgeving en de ontwikkelingen heeft, wordt zo veel mogelijk beperkt. Zo ontstaat een betere balans tussen de wensen voor toegankelijkheid, recreatie, rust en natuur op en rond het meer. De realisatie van een nieuw natuurontwikkelingsgebied aan de zuidwestelijke strook van het meer compenseert het verdwijnen van het bestaande natuurgebied. De nieuwe westoever wordt ingericht als natuurgebied, met de bestaande en dus verlegde wandel- en fietsroute erlangs. Het gebied sluit via een nieuwe verbinding onder de A44 door aan op Leiden.

3.1.9 Vigerend bestemmingsplan

Op dit moment kent het gebied een aantal geldende bestemmingsplannen. Voor het Valkenburgse Meer en een deel van Zijlhoek en De Woerd en Tjalmastrook geldt: 'Valkenburg Landelijk Gebied'. Het gedeelte in Zijlhoek en De Woerd waar nog glastuinbouw aanwezig is, is onderverdeeld in het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 1994'. Ieder initiatief zal met dit vigerend bestemmingsplan in lijn moeten zijn. Echter zal een nieuw bestemmingsplan (na ingang omgevingswet omgevingsplan) gerealiseerd worden waardoor nieuwe functies en initiatieven mogelijk worden. Het realiseren van een nieuw omgevingsplan is een van de volgende stappen.





4 Beleidsanalyse

Verschillende provinciale en gemeentelijke beleidsstukken beschrijven kaders voor de ontwikkeling van het plangebied. Deze zijn geanalyseerd en vormen dan ook vertrekpunt voor de gebiedsvisie.

4.1 Regionale Omgevingsagenda 2040



De Regionale Omgevingsagenda (ROA) benoemt regionale opgaven die de betrokken gemeenten gezamenlijk uitwerken. De ROA zet in op duurzame verstedelijking op de as Katwijk-Leiden-Alphen rond de Oude Rijn. Deze benadering beschermt en behoudt het open landschap zo veel mogelijk, en maakt efficiënte verbindingen voor zowel fiets als hoogwaardig openbaar vervoer (HOV) mogelijk. De randen zijn een belangrijk thema, omdat hier de bebouwing grenst aan het open landschap. Dit geldt aan de noordzijde voor Rijnsburg-Noord en aan de zuidzijde voor Valkenhorst en het Valkenburgse Meer. Het Valkenburgse Meer vormt een recreatieve spil in het gebied.

Ook doet de ROA uitspraken over economische relaties zoals aan de noordzijde de werkgelegenheidsband van ESA/ESTEC via Rijnsburg-Noord naar het Floraterrein en langs de zuidzijde de kennisas Leiden Bio Science.

Daarnaast geeft de ROA de groene verbindingen op regionale schaal weer. Het gaat met name om de relatie tussen de kust en het Groene Hart, het Nationaal Park Hollandse Duinen en de Groene Zone bij Wassenaar. De groene verbindingen vormen een belangrijke groene buffer tussen de diverse bebouwde gebieden in de regio. Deze relaties zijn voor weidevogels/trekvogels van belang, omdat zij dienen als overnachtingplek en voedergebied tijdens de jaarlijkse vogeltrek. Deze gebieden zijn moeilijk vervangbaar, want ze zijn plaatsgebonden. Ook voor recreatief gebruik zijn deze groene verbindingen belangrijk.

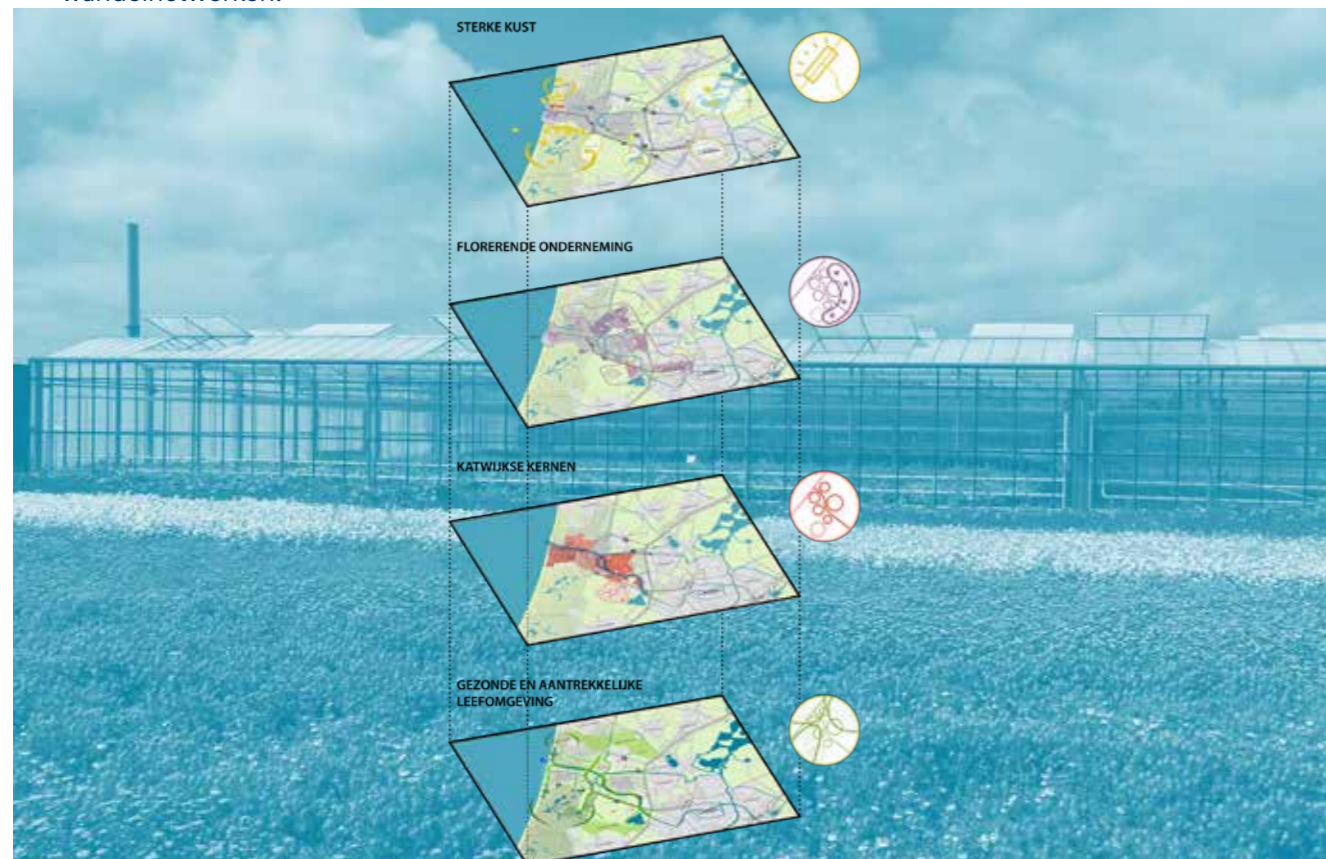
4.2 Omgevingsvisie Katwijk

In 2021 is de geactualiseerde Omgevingsvisie Katwijk vastgesteld. Katwijk richt zich in de Omgevingsvisie integraal op een leefomgeving die sociaal, innovatief en duurzaam is, en streeft naar een sociaal leefklimaat waar bewoners zelfredzaam zijn, zich kunnen ontplooiën en zich inzetten voor een sociale omgeving. De sociale gemeenschappen binnen de verschillende kernen vormen al eeuwenlang een sterke basis waarop de Katwijkse samenleving is gebouwd. Zij zijn erg waardevol en leveren een belangrijke bijdrage aan een levendige en gezonde gemeente. Het behouden en (door) ontwikkelen van sociale gemeenschappen blijft daarom van belang.

De beleidsdoelstellingen voor het integraal ontwikkelen van de leefomgeving zijn weergegeven in vier ontwikkelstrategieën:

1. Sterke kust: versterken van bestaand recreatief aanbod en verbinden van natuur, fiets- en wandelnetwerken.

2. Florerende ondernemingen: ruimte geven aan innovatie, verbindingen aangaan met kennisclusters (ESA-ESTEC, Leiden Bio Science Park, Unmanned Valley), verbinden van bedrijven en onderwijs en ruimte creëren voor ondernemers, zowel op bedrijvenlocaties als in woon- en gemengde gebieden.
3. Katwijkse kernen: realiseren van aantrekkelijke en diverse woonmilieus met functiemenging waarbij leefbaarheid, erfgoed en landschappelijke waarden ingezet worden als drager van gebiedsontwikkeling.
4. Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving: aantrekkelijke sociaal- en fysiek veilige openbare ruimte die bewegen en ontmoeten stimuleert met goede fietsroutes tussen de dorpen en het buitengebied. Duurzame bebouwing en mobiliteit met groene zones waar de focus ligt op duurzaam, klimaatbestendig en energieneutraal in 2050.



Figuur 16: Visualisatie van de ontwikkelstrategieën in kaartbeelden (Omgevingsvisie Zelfverzekerd in de regio - Katwijk)

4.3 Maatschappelijke Agenda 2019-2023

De gemeente wil dat iedereen in Katwijk mee kan doen in de samenleving. Verschillende inwoners met verschillende leeftijden en achtergronden, maar ook draagkrachtige en meer kwetsbare bewoners wonen in het gebied en zijn van betekenis voor elkaar en voor hun buurt. De Maatschappelijke Agenda 2019-2023 (MAG) beschrijft wat nodig is om dit te realiseren en aan welke opgaven gewerkt wordt, niet alleen vanuit gemeente zelf, maar ook met ondernemers, inwoners, maatschappelijke organisaties, verenigingen en andere partners. De gemeente besteedt hierbij specifiek aandacht aan eenzaamheid, toegankelijkheid, sociale acceptatie en samenwerking, en streeft vijf ambities na:

1. Inwoners van Katwijk leven in een sociaal en fysiek veilige omgeving.
2. Inwoners van Katwijk zijn gezond en hebben een gezonde levensstijl.
3. Inwoners die hulp nodig hebben, ervaren een hoge kwaliteit van leven en hebben regie over hun leven.
4. In Katwijk krijgen kinderen en jongeren optimale kansen.
5. Inwoners van Katwijk nemen deel en dragen bij aan de maatschappij.

Sociale ambities en ruimtelijke opgaven zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. De leefbaarheid van het gebied wordt versterkt door op de juiste plek het juiste woningbouwprogramma te realiseren, door een passend voorzieningenaanbod (van hoogwaardig niveau) en door een fijne, aantrekkelijke openbare ruimte. Fysieke ontwikkelingen bieden hiermee volop kansen en mogelijkheden om onze maatschappelijke doelen te bereiken.

Als mensen dat willen, moeten zij in alle levensfasen in hun eigen wijk kunnen (blijven) wonen en ook mensen met een zorgvraag moeten langer zelfstandig thuis kunnen (blijven) wonen op de plek

waar zij een (sociale) binding mee hebben. Deze ambities in combinatie met de dubbele vergrijzing leiden als vanzelf tot een verandering in de vraag naar woningen (passende huisvesting), waarbij huizen toegankelijk, veilig en geschikt zijn.

De bouw van (extra) woningen gaat onlosmakelijk samen met de bouw van (extra) maatschappelijke voorzieningen. Bewoners hebben behoefte aan maatschappelijke voorzieningen. Dit vraagt om voorzieningen afgestemd op de vraag van verschillende doelgroepen; voorzieningen die zorgen voor persoonlijke ontwikkeling, goede gezondheid, mogelijkheden tot ontspanning en kunnen dienen als een vangnet als dit nodig is. De nabijheid van scholen, jeugd-, zorg-, en basisvoorzieningen, kunst en cultuur, en groen-, speel- en sportvoorzieningen zijn cruciaal voor de kwaliteit van leven van de bewoners. De voorzieningen zijn nabij, toegankelijk en bereikbaar voor de hele wijk en dragen bij aan een hogere zelfredzaamheid, gezondheid en leefbaarheid in het gebied. De combinatie van deze voorzieningen leidt tot een samenhangende sociaal-ruimtelijke structuur van een wijk. Woningbouw wordt niet gemaximaliseerd; er wordt gekeken naar een juiste mix. Ditzelfde geldt voor het ontwikkelen van bedrijventerreinen.

Naast maatschappelijke voorzieningen ligt bij het bouwen van nieuwe wijken de focus op de kwaliteit van de nieuwe wijken. Hierbij kan gedacht worden aan inclusieve wijken waarin iedereen mee kan doen wat het een leefbare wijk maakt.

4.4 Woonagenda 2020-2024 Katwijk

Woonagenda 2020-2024 licht de volkshuisvestelijke ambities van de gemeente Katwijk toe. Hierin is nadrukkelijk gekeken naar de ontwikkeling van de lokale woonbehoefte van de gemeente tot 2040. Bovenal ademt de Woonagenda de ambitie van inclusiviteit uit. De volgende ambities zijn relevant voor de realisatie van elk woningbouwprogramma en daarmee in beginsel ook voor de locatie Valkenburgse Meer, Zijlhoek en De Woerd, en Tjalmastrook:

1. Er wordt ten minste in de lokale behoefte van de gemeente Katwijk voorzien: tot 2040 zijn er 4.000 woningen nodig om de autonome groei van de gemeente op te vangen. De realisatie van 5.600 woningen in woongebied Valkenhorst draagt bij aan de regionale behoefte en voorziet, naar verwachting, in een substantieel deel van de lokale behoefte.
2. Mensen kunnen, als zij dat willen, in diverse levensfasen wonen in hun wijk. In alle wijken is minimaal voldoende aanbod van woningen in de sociale huur, de sociale koop en voor de middeninkomens in woningen in de middeldure huur en betaalbare koop.
3. Mensen met een zorgvraag kunnen op de plek waar zij een (sociale) binding mee hebben lang zelfstandig thuis wonen. Daartoe is er in alle wijken een naar zorgdoelgroepen gevarieerd aanbod.
4. De woningvoorraad is steeds minder klimaatbelastend en minder afhankelijk van fossiele brandstoffen. In 2050 zijn woonwijken energieneutraal, worden duurzame energie- en warmtebronnen gebruikt en is Katwijk zo veel mogelijk circulair met de inzet van waardevolle grondstoffenstromen.

De vertaling van deze ambities naar een woningbouwprogramma voor de hele gemeente Katwijk heeft vooral geleid tot een gewenste prijssegmentering en differentiatie van inkomensgroepen en woningtypen. De constatering dat woningzoekenden met een laag inkomen of middeninkomen worden verdrongen op de woningmarkt heeft geleid tot het uitgangspunt dat ten minste 50% van de woningen gerealiseerd moet worden in het betaalbare segment. Voor de overige

50% van het te realiseren woningbouwprogramma is de markt leidend. Het betaalbare segment bestaat uit:

- Sociale huur (met een huur tot de wettelijke liberalisatiegrens); minimaal 25% van het totaal.
- Sociale koop (tot € 233.750, prijspeil 2022).
- Middeldure huur (met een huur tot € 1.040 per maand, prijspeil 2022).
- Betaalbare koop (tot € 350.750, prijspeil 2022).

Het realiseren van levensloopgeschikte woningen en geclusterde woonvormen zal nodig zijn om in te spelen op de effecten van de vergrijzing en het rijksbeleid om verzorgings- en verpleegtehuizen te sluiten en ouderen langer zelfstandig thuis te laten. Aanvullend hierop stimuleert de gemeente Katwijk innovatieve woonvormen, particulier en collectief opdrachtgeverschap en sociale huur ontwikkeld door in ieder geval een toegelaten instelling, bijvoorbeeld woningcorporatie Dunavie.

Naast de Katwijkse Woonagenda bevatten de Provinciale woningbehoefteramingen, Provinciale Omgevingsvisie en de Regionale Woonagenda Holland Rijnland belangrijke kwantitatieve en kwalitatieve kaders die van invloed kunnen zijn op het lokale beleid. Zo zijn recentelijk de regionale behoeftecijfers naar boven bijgesteld en lijkt regionaal woononderzoek te bevestigen dat het aandeel woningen dat gerealiseerd moet worden binnen het betaalbare segment moet stijgen naar circa 60%.

4.5 Economische Agenda 2021-2026

De Economische Agenda 2021-2026 van Katwijk kent als hoofddoel het 'Versterken van een vitale, duurzame en innovatieve Katwijkse economie', met daarbij 'een sterke kust' en 'een florerende economie'. De relevante subdoelen hierbinnen voor het plangebied zijn:

1. Katwijk versterkt bestaand recreatief aanbod in binnen- en buitengebied.
2. Vernieuwing van de bedrijvigheid.
3. Katwijk werkt aan de Greenport en toerisme.
4. Katwijk zoekt aansluiting in opleidingsniveau – werkgelegenheid.
5. Katwijk zet in op vitale en passende werklocaties.

De gemeente bereikt deze doelstellingen door het aanjagen van innovatie, faciliteren van starters, stimuleren van onderwijs en arbeidsmarkt en creëren van ruimte voor ondernemen.

De economische focus ligt op het creëren van een mix van economische clusters die in Katwijk logisch bij elkaar horen en die door middel van samenwerking aan elkaar verbonden zijn. Onder deze clusters vallen sierteelt en agribusiness, werklocaties en bedrijventerreinen, en vrijetijdseconomie. Vanuit het Ruimtelijk Handelingskader Duin en Bollenstreek geldt het gebied Trappenberg-Kloosterschuur als primaire ontwikkellocatie voor het concentreren van de sierteelt.

De Regionale bedrijventerreinenstrategie 2020-2030 geeft aan dat werkpark Valkenburg is bestemd voor 20 hectare kennisintensieve bedrijvigheid. Daarvan is 5 hectare gereserveerd in

het hangargebied (Mient Kooltuin) voor Unmanned Valley. Voor de invulling van de overige 15 hectare werkt de gemeente ambtelijk samen met Leiden en Oegstgeest aan een voorstel voor een behoefteraming en haalbaarheidsonderzoek naar vestigingsmogelijkheden binnen Katwijk, Leiden en Oegstgeest voor bedrijven op het vlak van Life Sciences & Health (LSH-bedrijven) en voor andere innovatieve en kennisintensieve bedrijvigheid op (inter)nationaal niveau. In het verder ontwikkelen van de deelgebieden Valkenburgse Meer, Zijlhoek en De Woerd, en Tjalmastrook dienen de uitkomsten meegenomen te worden.



Figuur 17: RoyalVanZanten gelegen in Zijlhoek en De Woerd

4.6 Recreatie en toerisme

Vanuit het economisch beleid dient als onderdeel het Versterken van de vrijetijdseconomie te worden opgenomen. Met name de Omgevingsvisie 2021 is leidend als het gaat om de doelstellingen voor toerisme en recreatie. Ook de Economische Agenda 2021-2026 schetst een belangrijk kader. Hoofddoelstelling vanuit zowel de Omgevingsvisie als de Economische Agenda is het versterken van de vrijetijdseconomie en het benutten van kansen hiervan. Als uitwerking hiervan wordt ingezet op het versterken van het bestaand recreatief aanbod, een sterke recreatieve infrastructuur en het beter benutten van bestaande parels als de Limes en het Valkenburgse Meer. Daarbij wordt ruimte geboden aan innovatief ondernemerschap, op basis van vertrouwen en goede samenspraak.



Figuur 18: Smalspoor langs het Valkenburgse Meer



Figuur 19: Surfers op het Valkenburgse Meer

4.7 Strategische agenda Duurzaam Katwijk

Het gemeentelijk beleid inzake duurzaamheid is samengevat in de Strategische agenda Duurzaam Katwijk. Deze agenda schetst het perspectief op Katwijk in 2050 en specificeert de aanpak van de gemeente voor de duurzaamheidsthema's energietransitie, duurzame mobiliteit, klimaatadaptieve leefomgeving en circulaire economie. Het beleid volgt in hoofdlijnen de landelijke doelstellingen die bijvoorbeeld in de Klimaatakkoorden zijn vastgelegd, zoals het beperken van het gebruik van primaire grondstoffen en fossiele brandstoffen, energieneutraal en CO₂-neutraal in 2050.

4.7.1 Klimaatadaptieve leefomgeving

In Katwijk wisselen bebouwing en een sterke multifunctionele groenblauwe structuur elkaar af. Katwijk is voorbereid op het veranderende klimaat (natter, droger, heter, stijgende zeespiegel). De beschikbaarheid van hoogwaardig groen en blauw draagt bij aan het versterken van ecologische waarde, sociale participatie en cohesie. De klimaatopgave is voor Katwijk in beeld gebracht en met bewoners, lokale en regionale partijen is een klimaatadaptatie strategie ontwikkeld. In nieuwe ruimtelijke plannen staat groen centraal. Het gemeentelijk beleid omtrent klimaatadaptatie is vastgelegd in de Klimaatadaptatiestrategie 2021-2026. Doelstelling van dit beleid is om de gevolgen van de klimaatverandering zoveel mogelijk te beperken.

4.7.2 Energietransitie

Duurzame energie, energiebesparing, en het uitfasen van aardgas wordt in Katwijk gerealiseerd in nauwe samenwerking met de regio. De gemeente ontwikkelt een regionale energiestrategie met samenwerkingsverband Holland Rijnland. Daarnaast wordt via de Transitievisie Warmte invulling gegeven aan de opgave om aardgasvrij te worden. Duurzame energie wordt gestimuleerd door het onderzoeken van de toepasbaarheid van verschillende vormen van duurzame energieopwekking zoals onder andere aquathermie. Nieuwbouw en herontwikkelingen worden energieneutraal en waar mogelijk energieleverend ontwikkeld.

Zonnevelden

Binnen de beschikbare ruimte in het gebied kan gezocht worden naar mogelijkheden om zonnepanelen te plaatsen op gebouwen en parkeerterreinen, maar ook zonnevelden langs infrastructuur. Dit kan ook voor tijdelijke locaties aan de orde zijn. Mede-benutting van wateroppervlak van het Valkenburgse Meer (bijvoorbeeld drijvende zonnepanelen) kan hiervoor een optie zijn.

Windturbines

In 2014 hebben de provincie Zuid-Holland en de gemeente Katwijk een overeenkomst getekend voor het realiseren van windenergie. De gemeente heeft zich hierbij gecommitteerd aan een inspanningsverplichting om te onderzoeken of het planologisch mogelijk is om drie windturbines (totaal 9MW) te realiseren in het plaatsingsgebied, zoals vastgesteld in de visie Ruimte en Mobiliteit van 2014. Het zoekgebied bevindt zich met name aan de noord- en oostrand van het Valkenburgse Meer.

Geothermie

In 2020 heeft het ministerie van Economische Zaken en Klimaat (EZK) exploratievergunningen verleend. Eén van de vergunningen valt binnen het plangebied en de vergunninghouder heeft aangegeven in dit gebied ruimte nodig te hebben. Hier zijn nog geen formele afspraken over gemaakt. De inpasbaarheid van dit traject is met name uitdagend in de ontwikkelfase waarbij een groter gebied nodig is dan de uiteindelijke operationele fase. Het betreft vooral een planningsvraagstuk.

Er zijn kansen om thermische energie vanuit het Valkenburgse Meer op te wekken. Er komt een testlocatie om de mogelijkheden verder te verkennen. Ook kan onderzocht worden of een (tussen)station voor de warmtelinQ (restwarmte Rotterdam) of geothermie in dit gebied gesitueerd kan worden als onderdeel van het regionale warmtenet (in onderzoek).

Warmteontwikkeling Leidse Regio

In 2020 is bestuurlijk besloten samen met de gemeenten in de Leidse Regio te werken aan een regionaal transportnet waarbij restwarmte uit Rotterdam een bron kan zijn. Aanlanding en tracé van dit transportnet vindt vooralsnog plaats in delen van dit plangebied. Dit is vooral een inpassingsvraagstuk in de ondergrond.

Warmte/koude opslag

Alle nieuwe woningen en gebouwen in het plangebied moeten volledig aardgasvrij worden. Binnen het gebied zijn duurzame bronnen aanwezig voor warmte- en koudevoorziening. Voor het aangrenzende woongebied Valkenhorst is de mogelijkheid voor een bronnet onderzocht, waarbij gebruik wordt gemaakt van thermische energie van de watertransportleiding van drinkwaterbedrijf Dunea. Die transportleiding loopt ook door dit plangebied.

4.7.3 Duurzame mobiliteit

Duurzame mobiliteit zorgt voor schoon en veilig vervoer, voor iedereen bereikbaar en in een kwalitatieve openbare ruimte. De gemeente maakt ruimte vrij voor elektrische voertuigen en deelmobiliteitsconcepten en zet in op de aanleg van (regionale) fiets- en wandelpaden. Bovendien worden mobiliteitshubs ontwikkeld en wordt voorzieningen voor de 'first & last-mile' verbeterd. Het parkeerbeleid is aangepast met aandacht voor de mobiliteitstransitie. Het openbaar vervoer wordt



Figuur 20: Drijvende zonnepanelen

versterkt met HOV-verbindingen, schone elektrische bussen en verbeterd met de regio de 18 aansluiting van doelgroepen verkeer en flexibele aanvullende buslijnen.

4.7.4 Circulaire economie

In 2050 heeft Katwijk waardevolle grondstoffenstromen én staat de deeleconomie en hergebruik centraal bij bewoners, bedrijven en bezoekers. Op de korte termijn wordt prioriteit gegeven aan de nieuwbouw van woningen die zoveel mogelijk circulair worden gebouwd. Beleid omtrent circulariteit richt zich op het terugdringen van het gebruik van primaire grondstoffen en het zoveel mogelijk opnieuw benutten van grondstoffen of constructieonderdelen. Het ultieme doel is het sluiten van de keten. Het circulair maken van gebieden speelt hierin een belangrijke rol. Concreet betekent dit dat er gezocht moet worden naar het hergebruiken van bestaande gebouwen en voorzieningen.

Het woongebied Valkenhorst kent ambitieuze duurzaamheidsambities die in de omliggende gebieden moeten gaan landen. In het kader van een studie die voor Valkenhorst is uitgevoerd en lokaal en regionaal beleid bestaat een zoekvraag naar vormen van een grondstoffenhub (wisselplek voor materialen). Daarnaast ligt er een initiatief van Meerlanden voor een vergistingsinstallatie waarmee GFT omgezet kan worden naar energie/warmte.



Figuur 21: Windturbines op daken

4.8 Katwijkse Agenda Mobiliteit

Gemeente Katwijk streeft naar leefbare kernen en woongebieden die prioriteit geven aan voetgangers en fietsers boven auto's. De gemeente zet in op een mobiliteitstransitie van auto naar fiets en openbaar vervoer en een verkeersveilige infrastructuur. Daarmee streeft de gemeente verschillende doelen na: CO2-neutraal, verminderen van geluidsoverlast en reduceren van luchtvervuiling voor de omgeving.

4.8.1 Hoogwaardig openbaar vervoer

Over de N206 rijdt het hoogwaardig openbaar vervoer (HOV) tussen Leiden en Katwijk/Noordwijk. Deze snelle en comfortabele buslijn met een hoge frequentie verbindt het plangebied met de regio. De provincie Zuid-Holland legt langs de N206 een vrij liggende busbaan aan die de betrouwbaarheid en snelheid van deze busverbinding vergroot. Er ligt een HOV-halte in het Leiden Bio Science Park en er komt een nieuwe HOV-halte bij de nieuwe aansluiting Valkenburg-oost. Deze halte komt op zo'n 1.400 meter van het Valkenburgse Meer te liggen. De HOV-route loopt via de bestaande Achterweg langs een aantal ontwikkelvelden in Zijlhoek en De Woerd. Deze Achterweg wordt heringericht voor langzaam verkeer en vormt een nieuwe gebiedsontsluitingsweg naar het Valkenburgse Meer. Een kortere route (500m) is gepland vanaf de HOV-halte Leiden Bio Science Park-west in Oegstgeest, die mogelijk met een nieuwe fietsbrug verbonden wordt met het Valkenburgse Meer. Tot slot is de afstand vanaf de bestaande bushalte Haagse Schouw tot aan het meer zo'n 660m. De gemeente stimuleert verdichting van functies nabij de halte Valkenburg-oost, die bijdragen aan de vervoerwaarde van het HOV.

De provincie is in het najaar van 2021 gestart met de studie voor aanleg van de 1e fase van deze busbaan tussen Valkenburg-oost en de Zeeweg. Tussen Valkenburg-oost en de A44 moet rekening gehouden worden met een ruimtelijke reservering langs de N206 voor een toekomstige verlenging.

4.8.2 Fiets

Gelijktijdig met de verbreding van de N206 gaat de provincie een belangrijke schakel aanleggen in het regionale fietsnetwerk tussen Leiden en Katwijk: een snel-/doorfietspad parallel aan de N206 tussen Leiden en Katwijk. Deze regionale doorfietsroute langs de N206 tussen Leiden en Katwijk en een regionale route vanuit Voorhout en Rijsburg via Valkenburg en het plangebied naar Wassenaar vormen de dragers van het fietsnetwerk in het plangebied. Gemeentelijke hoofdroutes, zoals de historische route Hoofdstraat-Voorschoterweg-Leiden of de route Leiden Bio Science Park naar Valkenhorst via het plangebied, vullen de regionale routes aan. Ook kent het gebied recreatieve routes zoals de route rond het Valkenburgse Meer en vanuit Leiden via het plangebied en Valkenhorst naar de kust. Tenslotte hebben de gebiedsontsluitingswegen op het onderliggend wegennet in het plangebied ook fietsvoorzieningen.



Figuur 22: Gemeentelijke fietsroutecategorisering

Blauw = regionale fietsroute (snel-/doorfietsroute)
Rood = gemeentelijke hoofdroute
Stippel = nieuwe route, exacte ligging nader te bepalen

4.8.3 Auto

De N206 Tjalmaweg vormt en blijft de hoofdontsluiting voor vracht- en autoverkeer naar het plangebied. Als onderdeel van het project Rijnlandroute (gereed medio 2023) verbreedt de provincie Zuid-Holland deze gebiedsontsluitingsweg naar 2x2 rijstroken met een maximum snelheid van 80 km/uur. Ook vervangt zij de bestaande gelijkvloerse aansluiting Valkenburg door een ongelijkvloerse aansluiting Valkenburg-oost ter hoogte van de rotonde Torenvlietslaan. Deze aansluiting vormt één van de twee nieuwe aansluitingen op de N206 voor Valkenhorst. Omdat de bestaande ontsluiting op de N206 op korte termijn al gaat wijzigen, komt er een tijdelijke ontsluiting van de gebieden Zijlhoek en De Woerd van/naar de N206.

De belangrijkste routes op het onderliggend wegennet zijn de Torenvlietslaan (tussen rotonde Hoofdstraat en N206) en de Voorschoterweg (van Valkenburg naar Leiden). Deze wegen zijn gebiedsontsluitingswegen binnen de bebouwde kom en worden aangevuld door een nieuwe gebiedsontsluitingsweg door Zijlhoek en De Woerd tussen de nieuwe aansluiting Valkenburg-oost en de Voorschoterweg. Door de verlegging van de aansluiting Valkenburg op de N206 is de noodzaak ontstaan voor deze nieuwe verbinding. Er mag geen sluipverkeer optreden over de Voorschoterweg in Valkenburg (ter hoogte van Duyfrak). Ook mag de bestaande route over de Voorschoterweg/Valkenburgerweg naar Leiden niet onevenredig belast worden. Met een nieuwe verbinding door Zijlhoek en De Woerd krijgt (vracht)verkeer van en naar grote delen van het plangebied een alternatieve route om op de N206 te komen, zonder dat hiervoor door het bestaande dorp Valkenburg of via wegen in Leiden hoeft te worden gereden. Momenteel loopt een onderzoek naar de capaciteit voor deze verbinding en noodzakelijke maatregelen als gevolg van mogelijke ontwikkelingen in het plangebied. Op basis van een eerste programmatische inschatting voor het plangebied is berekend dat de capaciteit van deze verbinding maximaal 2x2 rijstroken moet zijn. We nemen deze reservering op in de visie voor het plangebied,

waarbij we streven om deze maximale capaciteit zoveel mogelijk te mitigeren met alternatieve mobiliteitsmaatregelen en programmatische aanpassingen.

Op dit moment wordt de nieuwe aansluiting Valkenhorst-oost aangelegd inclusief een HOV-halte en parallel daaraan een snelfietsverbinding tussen Katwijk en Leiden. De nieuwe rotonde ter hoogte van de Torenvlietslaan koppelt de Voorschoterweg aan deze nieuwe ontsluiting. Met deze ontsluiting krijgt het plangebied prominente ontwikkelmogelijkheden. Deze zullen in balans gebracht moeten worden met de reeds aanwezige kwaliteiten in het deelgebied. Aan de zuidzijde van de rotonde is de Voorschoterweg de belangrijkste ontsluiting voor de woningen en ondernemingen in de Tjalmastreek. Als er nieuwe woningen geplaatst worden, moet er een goede ontsluiting zijn voor het gebied. Vermindering van de druk hierop door vrachtverkeer is een belangrijk aandachtspunt.



Figuur 23: Gemeentelijke wegcategory van het autonetwerk uit de Katwijkse Agenda Mobiliteit

Geel = GOW buiten kom (80 km/uur)
Blauw = GOW binnen de kom (50 km/uur)
Overig = ETW binnen de kom (30 km/uur)
Stippel = nieuwe route, exacte ligging nader te bepalen

De bestaande bedrijven kunnen er blijven en transformatie naar andere functies, zoals wonen, is mogelijk. Door geluidschermen lijkt de belasting aan de gevels goed inpasbaar. Voor deze weg wordt extra ruimte gegeven aan voetgangers en fietsers waardoor de huidige belasting van doorgaand vrachtverkeer als minder ervaren wordt. Aan de noordzijde zal een parallelle ontsluiting komen, wat niet via de Hoofdstraat kan. Met deze ontsluiting kan dan ook het snel-fietspad autovrij gemaakt worden.

De overige wegen zijn aangemerkt als erftoegangswegen binnen de bebouwde kom. Het gaat onder andere om de Valkenburgse Hoofdstraat, het deel van de Voorschoterweg in het dorp Valkenburg en de wegen in Zijlhoek en De Woerd. Momenteel liggen de wegen in Zijlhoek en De Woerd buiten de bebouwde kom.

Over het algemeen gebeurt het parkeren van auto's en laden/lossen op eigen terrein. Er zijn voldoende parkeerplaatsen voor bestaande en nieuwe functies op basis van de vigerende parkeernormen voor de auto. Parkeren voor de werkparken Zijlhoek en De Woerd kan daarbij ook geconcentreerd plaatsvinden, gecombineerd met een mobiliteits- en energiehub: één centrale mobiliteitsoplossing. Regulering van het parkeren door invoering van betaald parkeren behoort tot de mogelijkheden om op mobiliteitsgedrag te kunnen sturen. Bijkomend voordeel van regulering is dat er minder parkeerplaatsen noodzakelijk zijn, wat resulteert in lagere parkeernormen. Alternatieven moeten dan wel op orde zijn. Ook wordt er vanzelfsprekend rekening gehouden met het verdere elektrificeren van het autopark, door locaties voor laadvoorzieningen te benoemen, al dan niet gecombineerd met andere deelmobiliteit en voorzieningen op (buurt)hubs.

4.8.4 Energiestation

In Zijlhoek en De Woerd ligt de ambitie voor het ontwikkelen van een energiestation nabij de aansluiting N206 voor de hand. Het energiestation zal een combinatie moeten worden van een benzinstation, een laadpunt voor elektrische auto's en waterstof met voorzieningen zoals een horecafunctie met werkplekken. Hierdoor heeft men de mogelijkheid de auto op te laden en gedurende het laden te werken en/of een kop koffie te drinken. Het energiestation wordt duurzaam en klimaatbestendig ingericht en zal een positieve uitstraling geven aan het gebied. Het voorziet met name in de eigen energiebehoefte.



Figuur 24: Voorbeeld van een energiestation Green Planet in Pesse (Drenthe)

4.9 Erfgoedvisie en uitvoeringsagenda 2017-2022

Het plangebied kent een aantal overgebleven structuren en gebouwen die van cultuurhistorische waarde zijn, zoals de Romeinse Limes (UNESCO Werelderfgoed) en de monumentale boerderijen Zonneveld en Veldzicht. Gemeente Katwijk wil erfgoed kunnen inzetten als meerwaarde in nieuwe ontwikkelingen en heeft doelstellingen geformuleerd en vastgesteld in de Erfgoedvisie en de Visie Romeinen:

1. Gemeenschap versterken door erfgoed in te zetten als inspiratie voor nieuw aanbod op het gebied van kunst, cultuur, welzijn en educatie.
2. Roerend, onroerend en immaterieel erfgoed benutten bij het behoud en de verbetering van de omgevingskwaliteit.



Figuur 25: Erf Zonneveld

3. Zichtbaarheid, toegankelijkheid en beleefbaarheid van het erfgoed in Katwijk vergroten om de aantrekkingskracht van Katwijk op bewoners en bezoekers te vergroten.
4. Ontwikkelen van Romeins Katwijk en haar UNESCO Werelderfgoed-status als een belangrijke waarde voor de gemeente.

De gemeente wil de uitvoering van deze ambities gezamenlijk met bewoners, maatschappelijke organisaties en ondernemers oppakken. Het initiatief ligt bij de gemeenschap; de gemeente ondersteunt. De omgang met de gebouwde monumenten valt onder de Erfgoedverordening van de gemeente Katwijk.



Figuur 26: Ruïne van een oude boerderij

4.10 Vastgoedbeleid

De gemeente bezit uiteenlopende panden en voorzieningen van buurthuizen, begraafplaatsen, sportaccommodaties, kerken tot brandweerkazernes. Dit vastgoed is beleidsondersteunend aan maatschappelijke doelen zoals welzijn, cultuur, sport, onderwijs, recreatie en erfgoed. Daarnaast betreft het de huisvesting van ambtelijke organisaties, strategisch vastgoed, gronden en in beperkte mate vastgoed zonder beleidsdoelstelling.

Het vastgoedbeleid is ondergeschikt aan onder meer het accommodatiebeleid om zo de gemeentelijke doelstellingen te behalen. Hoog op de agenda van de gemeente Katwijk staat het multifunctioneel gebruik van maatschappelijke objecten en ruimten. Dit voorkomt leegstand en draagt bij aan het duurzaam gebruiken en efficiënt exploiteren van gebouwen. Zo kan de gemeente nu en in de toekomst de maatschappelijke vraag beantwoorden met kwalitatief goede objecten.



Figuur 27: Dorpshuis in Valkenburg



Figuur 28: Limes kantoor in Zijlhoek en De Woerd



5 Analyse van de deelgebieden

Dit hoofdstuk zoomt verder in op de deelgebieden en licht de sterktes, zwaktes, kansen en bedreigingen toe. Aan deze analyse liggen SWOT-analyses ten grondslag die in één oogopslag laten zien waar ontwikkelkansen liggen en wat nog extra aandacht vraagt. De SWOT-analyses zijn bijgevoegd in Bijlage IV.

5.1 Valkenburgse Meer

Het Valkenburgse Meer is ontstaan als klein meer voor zandwinning voor het aanleggen van de A44. In de loop van de tijd breidde het meer zich steeds verder uit. Het meer is een lange tijd een verborgen plek geweest, die pas de laatste jaren weer is herontdekt, onder meer door het succes van Brasserie Buitenhuis. Het meer kent een combinatie van natuur, recreatie, horeca, sport (onder andere een surfcenter), cultuur (onder meer het Smalpoormuseum), enkele restanten van agrarische functies en zandwinningsactiviteiten.

Het heeft regionaal een grote recreatieve waarde als recreatieplas en vormt een essentiële schakel in de regionale toeristisch-recreatieve corridor van museumstad Leiden naar de plaatsen Katwijk, Noordwijk en Wassenaar. Het meer en de oevers dienen als natuur-, groen en recreatief gebied voor de inwoners van Katwijk, inwoners van de omliggende gemeenten en toeristen. Zij gebruiken de plas, oevers en het gebied eromheen al decennialang als recreatiegebied. De betekenis van het Valkenburgse Meer voor dagrecreatie in de regio neemt de komende jaren nog meer toe, vanwege onder andere verstedelijking in het achterliggende woongebied Valkenhorst en de groei van het Leiden Bio Science Park.

Routes voor langzaam verkeer ontsluiten het gebied en verbinden het met de omgeving. De historische Voorschoterweg is een belangrijke regionale verkeersroute langs de rivier. Hier liggen woningen, bedrijven en grootschalige detailhandel vanouds naast elkaar.

In de jaren zeventig werd het Valkenburgse Meer gegraven om met het zand uit de bodem de A44 op te hogen. De aanwezige zandwinningsactiviteiten hebben een dominante invloed op de huidige toeristische en recreatieve mogelijkheden van het meer en dat zal de komende decennia ook het geval blijven. De zandwinning is van grote invloed op het ontwikkelingspotentieel van het Valkenburgse Meer. Aan de noordkant is het niet mogelijk om met een bootje op het meer te varen. Dit heeft te maken met de zandwinning, de slechte waterkwaliteit van de Wassenaarsche Watering en de potentie van het meer als (zoet)wateropslag.

In de nabije toekomst zal het Valkenburgse Meer wellicht een bron voor drinkwaterwinning zijn. Dunea onderzoekt op dit moment vanuit een tijdelijk proefstation of het water uit het meer hier

geschikt voor is. Ook zoekt Dunea naar ruimte voor waterzuivering. Zij zoeken rondom het Valkenburgse Meer naar een plek van 0,5 hectare voor het plaatsen van een zuiginstallatie. Daarnaast zoeken zij naar 5 hectare ruimte voor een pompstation. Het zoekgebied voor het pompstation is breder en rijkt van het Valkenburgse Meer tot aan de duinen.

Het Smalpoormuseum is de grootste en oudste organisatie in Nederland die zich specifiek heeft toegelegd op het behoud van dit smalpoormaterieel. De collectie behoort niet alleen tot de grootste ter wereld, maar vormt ook een goede afspiegeling van de terreinen waarop het smalspoor ooit actief was. In de loop der jaren is het Smalpoormuseum ontwikkeld tot een volwaardig museum dat erkenning heeft gekregen als geregistreerd museum. In de noordoosthoek van het Valkenburgse Meer bevindt zich een museumdepot. Het museum heeft een smalspoorlijn langs het meer, waardoor het museum een bijdrage levert aan de recreatiefunctie. Het smalspoor wordt doorgetrokken, zodat het welbekende rondje om het meer op korte termijn realiteit gaat worden.

5.1.1 Sterktes, zwaktes, kansen en bedreigingen Valkenburgse Meer

Het meer, de Oude Rijn en de natuur worden hoog gewaardeerd. Het Valkenburgse Meer en de Oude Rijn zijn belangrijk voor de identiteit van Katwijk. De ambitie is om het bestaand recreatief-toeristisch aanbod en de recreatieve infrastructuur te versterken. Ontwikkelkansen voor Valkenburgse Meer liggen in het inzetten op een veelzijdig, kwalitatief sterk en goed ontsloten aanbod van voorzieningen. Rondom het meer liggen mogelijkheden om het meer in westelijke richting uit te breiden en zandwinning te verplaatsing.

Maar er zijn ook aandachtspunten. Er is gebrek aan ruimte voor recreatie; de oevers zijn niet overal toegankelijk en de bereikbaarheid met de auto, fiets en het openbaar vervoer is matig. Een deel van de bedrijvigheid doet afbreuk aan het recreatieve karakter van het meer. Het verplaatsen van deze bedrijvigheid kan de verkeersintensiteit verminderen en ruimte creëren voor herontwikkeling. Ook wordt er overlast ervaren door hangjeugd en autoraces op de parkeerplaatsen.



Figuur 29: Kaart met de huidige situatie van het Valkenburgse Meer



Figuur 30: Kaart met randvoorwaarden voor het Valkenburgse Meer

5.2 Zijlhoek en De Woerd

De deelgebieden Zijlhoek en De Woerd liggen strategisch tussen het Valkenburgse Meer, woongebied Valkenhorst en de N206. De Zijlhoek is een glastuinbouwgebied en De Woerd is een transformatielocatie van voormalige glastuinbouw naar kennisintensieve bedrijvigheid. Na gesprekken met zowel de sector via de Greenport als met de ondernemers in De Zijlhoek is de visie ontwikkeld om dit gebied op termijn te transformeren naar kennisintensieve bedrijvigheid. Deze bedrijvigheid kan mogelijk gecombineerd worden met wonen. Uit gesprekken is gebleken dat Zijlhoek weinig toekomstperspectief biedt voor sierteeltondernemers.

In De Woerd ligt een Romeinse nederzetting die deel uitmaakt van de Romeinse Limes (UNESCO Werelderfgoed). Ook ligt er een archeologie gebied en staat hier de monumentale boerderij Zonneveld. Nabij het oude vliegveld is een groot Romeins legioenskamp gevonden wat door De Woerd heenloopt en een waarde uit kan stralen naar buiten.

Ondergronds liggen zware gastransportleidingen en een oude kerosineleiding van het voormalig vliegveld Valkenburg waar niet op gebouwd mag worden.

Zijlhoek en De Woerd vormen een ruimtelijk raamwerk dat ruimte biedt voor een combinatie van werken, wonen en een groene invulling op het UNESCO Werelderfgoed.

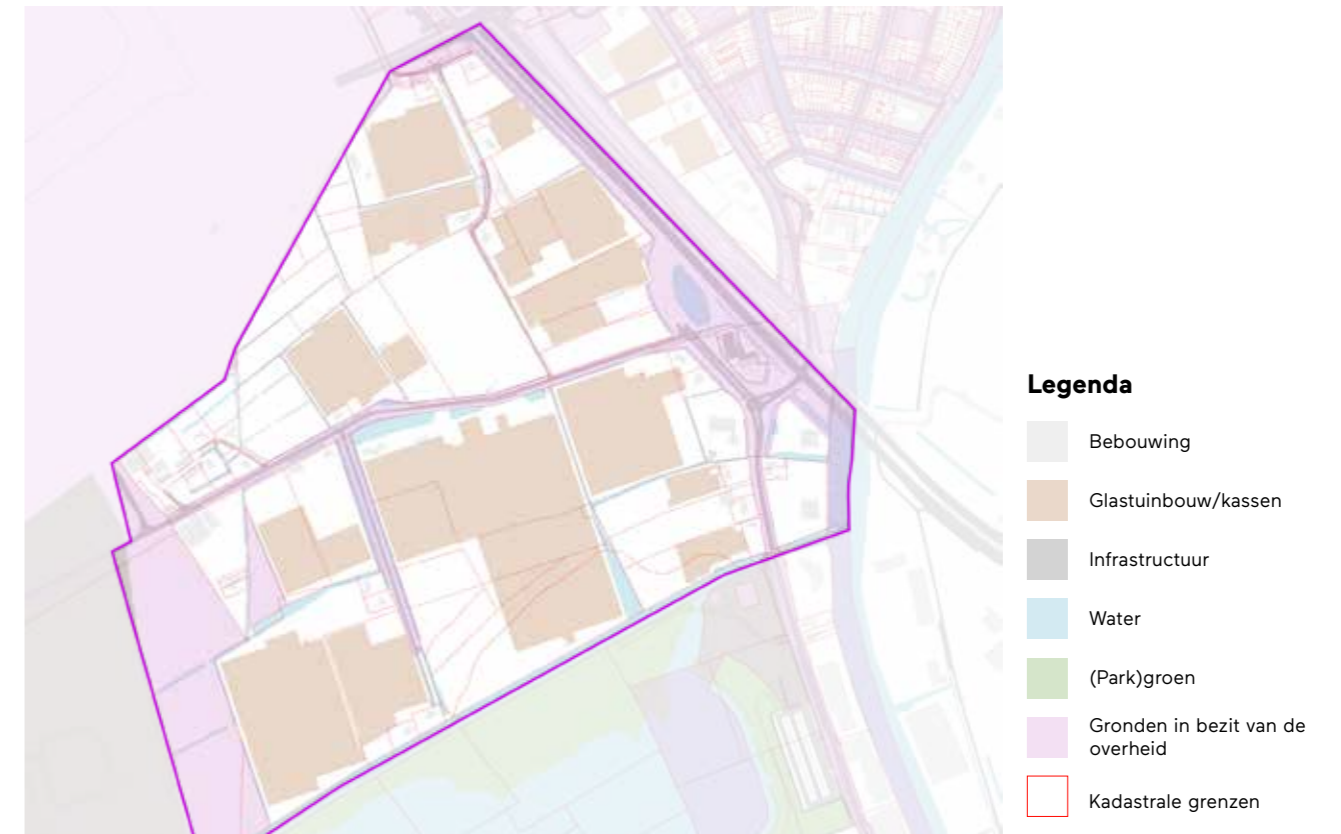
5.2.1 Sterktes, zwaktes, kansen en bedreigingen Zijlhoek en De Woerd

De Zijlhoek wordt gezien als mooi en rustig. Men waardeert de bestaande woningen en poldersfeer. In dit gebied komen ontwikkelingen bij elkaar die verbonden kunnen worden en de strategische ligging biedt veel kansen. Wonen in combinatie met recreatie en kennisinnovatieve bedrijvigheid en hoogwaardige maakindustrie is een kansrijke toevoeging voor een kwaliteitsslag. Met de uitbreiding van kennisinnovatieve bedrijvigheid in Zijlhoek en De Woerd inclusief Life Sciences

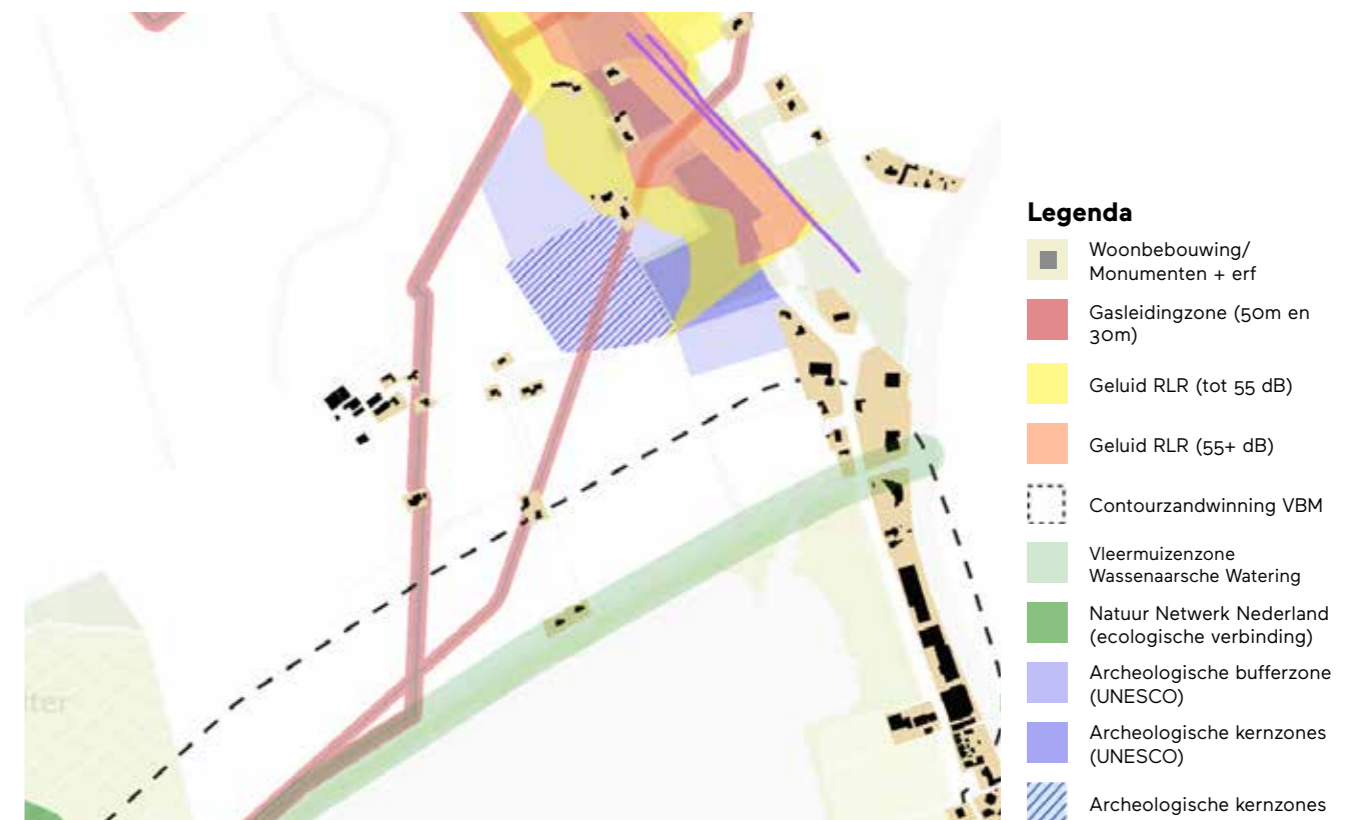
& Health kunnen Katwijk, Leiden en Oegstgeest beter voldoen aan de verwachte vraag naar kantoor- en bedrijfsruimte. Katwijk versterkt met een rol op het vlak van de Life Sciences & Health en de andere (internationaal georiënteerde) kennisintensieve bedrijvigheid bovendien de positie op de kennisas die loopt van Zoeterwoude (high tech maakindustrie) via het Leiden Bio Science Park, Unmanned Valley en Greenport Duin- en Bollenstreek (inclusief Flora Holland Rijnsburg) tot aan Esa/Estec.

Ook liggen er kansen om het gebied aan te laten sluiten op de groene zone tussen Wassenaar en Katwijk. De juiste invulling helpt om te voorkomen dat het gebied op lange termijn op slot komt te zitten.

De Woerd is te klein voor innovatieve glastuinbouw en zal daarom een andere functie krijgen. De ontsluiting voor zwaar autoverkeer is een aandachtspunt. De ontsluitingsstructuur op de N206 wordt door de realisatie van de Rijnlandroute gewijzigd. Er moet een volwaardige gebiedsontsluitingsweg komen ten westen van de N206 tussen de Voorschoterweg en de nieuwe aansluiting Valkenburg-oost die dient als hoofddrager: de Zijlhoekverbinding. Deze weg en de aansluitende/overige infrastructuur moeten voldoende capaciteit hebben om in de mobiliteitsbehoefte van het gebied te voorzien. Dit voorkomt dat verkeer via de Voorschoterweg in Valkenburg gaat rijden. Daarentegen mag de Zijlhoekverbinding geen zware barrière gaan vormen in het gebied. Er moet een goede balans gezocht worden tussen enerzijds het gebiedsprogramma (van zowel Zijlhoek en De Woerd als Valkenburgse Meer) en anderzijds duurzame mobiliteitsalternatieven (zoals goede en logische fietsverbindingen, routes voor voetgangers en fietsers naar de HOV-haltes en de situering van buurthubs met bijvoorbeeld deelmobiliteit).



Figuur 31: Kaart met de huidige situatie van Zijlhoek en De Woerd



Figuur 32: Kaart met randvoorwaarden voor Zijlhoek en De Woerd

5.3 Tjalmastrook

De Tjalmastrook is een kleinschalig, smal en langgerekt gebied met een dorps karakter. Het gebied loopt parallel aan de Rijnlandroute en de Voorschoterweg. In dit deelgebied ligt een deel van de Limes, die ook door de andere deelgebieden heen loopt. Het gebied heeft een dorps sfeer en kent een afwisseling van bedrijven, open gebied en de kleinschalige bebouwing. Het noordelijk deel heeft nog veel onbebouwde ruimte. Het zuidelijk deel is grotendeels bebouwd. De Voorschoterweg en de Hoofdstraat vormen samen met de verbinding Torenvlietslaan-N206 de hoofdontsluiting en zijn tegelijkertijd een belangrijke fietsverbinding voor de regio.

De Tjalmastrook is te bekijken vanuit twee perspectieven. Vanuit het eerste perspectief is het onderdeel van de structuur van de stuwval die vanuit het oude dorp van Valkenburg naar De Woerd loopt. De Tjalmastrook vormt een belangrijke schakel in de verbinding naar het Valkenburgse Meer. Vanuit het tweede perspectief gezien ligt de Tjalmastrook gedeeltelijk in de voormalige invliegfunnel van het vliegveld waardoor in het gebied minimaal gebouwd is. In de afgelopen jaren heeft de invliegfunnel een groene invulling gekregen waardoor het nu een belangrijke groene schakel vormt in het bebouwde gebied tussen Valkenburg, 't Duyfrak, Valkenhorst en Oegstgeest. In dit deel bevinden zich ook archeologische vindplaatsen. Het is belangrijk om het groene kleinschalige karakter van dit gebied te behouden.

5.3.1 Sterktes, zwaktes, kansen en bedreigingen Tjalmastrook

In het gebied hebben bedrijven uit de dorpskern Valkenburg een plek kunnen vinden waardoor de Tjalmastrook ruimte heeft voor de menging van bedrijvigheid, wonen en maatschappelijke functies. Hier is ruimte voor een mix van kleinschalig wonen, werken en maatschappelijke functies, zoals onderwijs, gecombineerd met een groene invulling. De ontwikkelingen in het gebied dienen voornamelijk in te spelen op de lokale vraag. Diverse initiatiefnemers hebben zich gemeld bij de gemeente en hun plannen kenbaar gemaakt. Er is ruimte voor bestaande en nieuwe initiatieven passend bij het karakter van het huidige dorp Valkenburg. De stukken open gebied en de dorps sfeer geven de Tjalmastrook het Valkenburgse karakter. Aan de N201 is sprake van een zogenoemde achterzijde. Met de Rijnlandroute en de HOV-haltes ontstaat de mogelijkheid om hier een voorzijde van te maken.

De onzekerheid over de toekomstplannen heeft het gebied in de loop der jaren een rommelig aanzien gegeven. Ontwikkelingen liggen al jaren stil, waardoor er niks is gedaan met de gronden. De bereikbaarheid van het gebied voor vrachtverkeer is niet geweldig en dat beperkt de mogelijkheden voor een deel van de huidige bedrijven.



Figuur 33: Kaart met de huidige situatie van de Tjalmastrook

Legenda

- Bebouwing
- Glastuinbouw/kassen
- Infrastructuur
- Water
- (Park)groen
- Gronden in bezit van de overheid
- Kadastrale grenzen



Figuur 34: Kaart met randvoorwaarden voor de Tjalmastrook

Legenda

- Woonbebouwing/ Monumenten + erf
- Gasleidingzone (50m en 30m)
- Geluid RLR (tot 55 dB)
- Geluid RLR (55+ dB)
- Contourlandwinning VBM
- Vleermuizenzone Wassenaarsche Watering
- Natuur Netwerk Nederland (ecologische verbinding)
- Archeologische bufferzone (UNESCO)
- Archeologische kernzones (UNESCO)
- Archeologische kernzones



6 Visie plangebied

Op basis van alle voorafgaande analyses zijn bij de hoofddoelstelling voor het plangebied vijf ambities opgesteld die de hoofddoelstelling haalbaar en realiseerbaar maken. Dit hoofdstuk licht de ambities toe.

6.1 Hoofddoelstelling en ambities

Hoofddoelstelling:

Het plangebied vormt een schakel tussen Katwijk en haar omgeving waarbij de economische potenties benut worden door middel van een combinatie in wonen, werken en recreatie.

De vijf ambities luiden als volgt:



Een combinatie van hoogwaardige kennisintensieve en lokale bedrijvigheid creëert werkgelegenheid en stimuleert de lokale economie.



Innovatieve maatregelen maken het gebied duurzaam, energieneutraal, klimaatbestendig, natuurinclusief en circulair.



Landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten blijven zoveel mogelijk behouden en vormen de basis voor ruimtelijke en recreatief-toeristische ontwikkelingen.



Mobiliteitsoplossingen voor langzaam verkeer en HOV versterken de verbinding met de omgeving.



Een toekomstbestendige en sociaal-veilige inrichting zorgt voor cohesie en inclusiviteit.

6.2 Lokale economie



Een combinatie van hoogwaardige kennisintensieve en lokale bedrijvigheid creëert werkgelegenheid en stimuleert de lokale economie.

De deelgebieden die aansluiten op het Valkenburgse Meer lenen zich voor een combinatie van de functies werken, wonen en voorzieningen. In Zijlhoek en De Woerd is ruimte voor kennisintensieve bedrijvigheid en in de Tjalmastrook voor wonen gecombineerd met voorzieningen. De vraag naar ruimte om in onze regio te ondernemen is groot. Momenteel laten de gemeenten Katwijk, Leiden en Oegstgeest samen met PZH een behoefteteramingsonderzoek uitvoeren naar (uitbreidings)mogelijkheden voor LSH en kennisintensieve bedrijvigheid in Valkenburgse Meer, Leiden en Oegstgeest. Deze gemeenten bevinden zich in een regio met verschillende economische topsectoren. Naast Life Sciences & Health kunnen ook de lucht- en ruimtevaart en de tuinbouw (agri & food) genoemd worden. Belangrijke kennisclusters in de Leidse agglomeratie zijn het Innovation District/Leiden Bio Science Park, de Space Campus bij Noordwijk (Esa/Estec), Unmanned Valley (Katwijk i.s.m. TU Delft) en de Greenport Duin- en Bollenstreek.

Eerder is met de provincie afgesproken om 20 ha binnen het Valkenhorstgebied te bestemmen. Daarvan is inmiddels 5 ha ingevuld met Unmanned Valley. De overige 15 ha passen binnen het Valkenburgse Meer (VBM). Dit omvat onder andere de zogenoemde werkparken Zijlhoek en de Woerd. Ook in de najaar 2021 gereed gekomen economische visie van Katwijk wordt voor het VBM gedacht aan een dergelijke invulling.

Voor het Valkenburgse Meer wordt gedacht aan een werkprogramma met een hoogwaardig karakter: kennis gebaseerde werkgelegenheid, innovatief, schoon en duurzaam. Daarbij past een groene omgeving met een mooie uitstraling. De bedrijvigheid wordt aangevuld met een woonfunctie zonder overigens de vereiste milieucategorie in gevaar te brengen. Het gebied wordt hiermee

feitelijk een onderdeel van het beoogde Innovation District waartoe het LBSP wil doorgroeien. Met naast Bio Science ook andere (internationaal georiënteerde) kennisintensieve bedrijvigheid.

Overigens biedt VBM in principe meer ruimte dan genoemde 15 ha voor het realiseren van innovatieve bedrijvigheid en Life Science & Health bedrijven. Zo biedt De Woerd alleen al mogelijkheden voor 15 ha bedrijventerrein. Zijlhoek is in het beleid van PZH nog glastuinbouwgebied. Maar duidelijk is inmiddels dat dit gebied weinig toekomstperspectief biedt aan de sierteeltondernemers. Het voornemen is dan ook om Zijlhoek te schrappen als ontwikkelingslocatie en de zittende ondernemers zo mogelijk te ondersteunen bij relocatie.

De grondpositie in de gebieden Zijlhoek en De Woerd verschilt met die van in het Leiden Bio Science Park. Ondernemers/investerende partijen kunnen de grond in Katwijk kopen. Sommige (grote) bedrijven geven hieraan de voorkeur. Hier zou Katwijk met de werkparken Zijlhoek en De Woerd op kunnen inspelen.

Katwijk versterkt met een rol op het vlak van de Life Sciences & Health en daarnaast genoemde andere (internationaal georiënteerde) kennisintensieve bedrijvigheid zijn positie op de elders genoemde kennisas die loopt van Zoeterwoude (high tech maakindustrie) via het LBSP /Oegstgeest, Unmanned Valley en Greenport Duin- en Bollenstreek (inclusief Flora Holland Rijnsburg) tot aan Esa/Estec.

6.3 Duurzaamheid



Innovatieve maatregelen maken het gebied duurzaam, energieneutraal, klimaatbestendig, natuurinclusief en circulair.

In het gebied worden maatregelen toegepast om het gebied, de omgeving, openbare ruimte en de gebouwen energieneutraal of zelfs energieleverend, klimaatbestendig, natuurinclusief en circulair te laten zijn. In het gebied worden koppelingen zoveel mogelijk benut.

6.3.1 Energie-neutraal of energieleverend

Er ontstaat een energieneutraal gebied, misschien zelfs zelfvoorzienend, dat efficiënt is ingericht tegen de laagste kosten voor de bewoners. De ontwikkeling van woningen en gebouwen houdt rekening met energieneutraal bouwen, mogelijkheden om energie te besparen en nieuwe woningen duurzaam, laag energetisch en volledig aardgasvrij te maken conform de BENG-eisen. Voor de verwarming kan gebruik gemaakt worden van collectieve systemen waarbij er mogelijkheden zijn voor koude-warmte voorzieningen.

Het Valkenburgse Meer vormt een buffer voor bron- en drinkwatervoorziening. Het plangebied biedt ruimte voor verschillende maatregelen die duurzame energie opleveren. Naast de mogelijkheden voor het realiseren van een bronnet, de kansen om thermische energie op te wekken vanuit het meer en het plaatsen van windturbines, speelt het idee om drijvende zonnepanelen te ontwikkelen op het Valkenburgse Meer. Er worden keuzes gemaakt over de inrichting van het gebied, rekening houdend met de consequenties van de verschillende maatregelen.

6.3.2 Klimaatadaptief

Er ontstaat een klimaatbestendige wijk waar maatregelen in het kader van klimaatadaptatie zijn doorgevoerd, zodat de kans op wateroverlast en hittestress op een aanvaardbaar niveau ligt en het

gebied veilig en gezond is voor de inwoners. In het gebied wordt hemelwater gescheiden opvangen volgens het principe 'vasthouden, bergen, afvoeren'. Onderdeel van deze aanpak zijn maatregelen op privaat terrein, conform de eisen voor klimaatadaptief bouwen die door de gemeente zijn aangeleverd als basisniveau en het normenkader van het Convenant klimaatadaptief bouwen als wens. Er wordt gekeken naar (toekomstige) mogelijkheden om het Valkenburgse Meer te benutten voor waterbuffering voor een breder gebied. Een klimaatadaptieve inrichting is zichtbaar en voegt, in combinatie met andere maatregelen, waarde toe aan het gebied.

Voor de ontwikkeling van het plangebied betekent dit dat inrichtingsmaatregelen worden getroffen die overlast door intensieve en/of langdurige regenval of juist hitte en langdurige droogte beperken of voorkomen. Daarnaast kan het gebied door groot wateroppervlak en/of groene inrichting ook van waarde zijn voor omliggende gebieden (waterberging, temperatuurregulering, schaduw- en koelteplek).

6.3.3 Natuurinclusief

Groene zones dragen bij aan de biodiversiteit en de bij het bestaande landschap horende ecosysteem. Aan de westkant van het Valkenburgse Meer ligt een ecologische zone die behouden moet blijven. Het vogelgebied versterkt de natuurwaarden van het gebied. Het weer in balans brengen van deze natuurwaarde draagt bij aan een duurzame gebiedsontwikkeling. Deze ecologische verbinding met het duingebied wordt verbonden door middel van faunapassages.

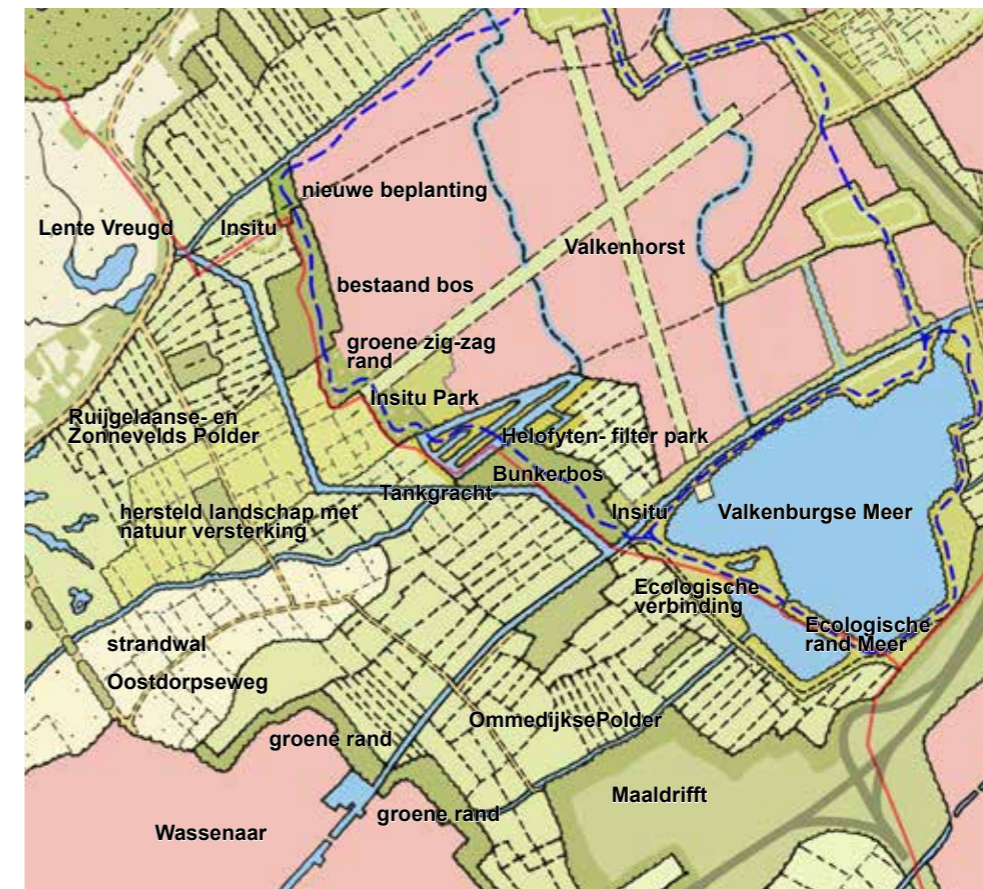
De groene zone tussen Wassenaar en Valkenhorst vormt één van de weinige groene verbindingen tussen het Groene Hart en de duinen. Om deze verbinding te versterken, wordt er gewerkt aan een

ecologische corridor die vanaf de polders tussen Voorschoten en Wassenaar langs het Valkenburgse Meer en de groene rand van Valkenhorst naar Lentevreugd loopt.

gebouwd door de juiste keuze in materialen, bijvoorbeeld door te kiezen voor zoveel mogelijk natuurlijke of hernieuwbare bronnen en ervoor te zorgen dat eindige bronnen zo effectief en efficiënt mogelijk gebruikt worden. Dit versterkt tegelijkertijd de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid.

6.3.4 Circulair

Er liggen kansen om nieuwe ontwikkelingen circulair te realiseren. Circulariteit legt de focus op het gebruik van grondstoffen die later hergebruikt kunnen worden. In het gebied kan circulair worden



Figuur 35: Ontwikkeling ecologische corridor en groene rand

6.4 Landschap en erfgoed



Landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten blijven zoveel mogelijk behouden en vormen de basis voor ruimtelijke ontwikkelingen.

Het plangebied kent een aantal historische (landschappelijke) structuren en gebouwen die een meerwaarde voor het gebied vormen, zoals de monumentale boerderijen Zonneveld en Veldzicht. Deze zijn nog mooi gelegen binnen de nog grotendeels aanwezige oude polderstructuur. Het is van belang oorspronkelijke context van de historische elementen zoveel mogelijk zichtbaar te houden. Denk hierbij aan de aangrenzende weilanden bij de boerderijen.

Daarnaast zijn in het landschap een aantal belangrijke elementen uit de Tweede Wereldoorlog terug te vinden die zichtbaar gemaakt worden. Het herstel van onder meer de rijksmonumentale tankgracht en bunkers maakt het erfgoed uit de Tweede Wereldoorlog weer beleefbaar voor de bewoners en bezoekers. Nieuwe fiets- en wandelroutes langs het erfgoed maken de routes interessanter en het erfgoed zichtbaarder.

Ook ligt in dit gebied UNESCO Werelderfgoed van de Romeinse Limes. Dit is archeologisch erfgoed en dus aan het zicht onttrokken onder de grond. Met initiatieven wil de gemeente de zichtbaarheid, toegankelijkheid en beleefbaarheid van alles wat de Romeinen hier onder de grond hebben achtergelaten te bevorderen. Het streven is om deze Romeinse grens als route door de gemeente langs de Oude Rijn vorm te geven. Deze route versterkt de relatie met toerisme en recreatie en vormt een mooie mix van historie en recreatie.

Gemeente breed, maar ook voor dit plangebied zijn er al verschillende erfgoedorganisaties binnen de gemeente bezig met dit soort plannen. Het is dan ook belangrijk dat bij initiatieven en ontwikkelingen altijd deze organisaties te betrekken.

Centraal in Zijlhoek en De Woerd ligt het archeologische rijksmonument en kernzone van het UNESCO Werelderfgoed: een Romeinse kampdorp of Vicus. Deze is in de jaren 1970 deels opgegraven, maar nog voor een groot deel onder de grond aanwezig. Het wordt, samen met het bijbehorende Romeinse fort in het centrum van Valkenburg, gezien als één van de toplocaties binnen het gehele UNESCO-dossier. De archeologische resten worden dan ook beschermd met een rijksmonumentenstatus. Vanwege deze bescherming en de bijbehorende beperkingen op ontwikkelingen gaat deze ruimte het groene hart vormen van het nieuwe woon- en werkgebied. Het biedt ruimte voor een groene openbare voorziening, ingericht als park, waar gesport en gespeeld kan worden in de context van de archeologie en de Romeinse geschiedenis. Dit moet een grote trekpleister worden voor recreatie. Zo vormt de archeologische monumentstatus geen beperking, maar zorgt het voor meerwaarde in het gebied.



Figuur 36: Atlantikwall in de Katwijkse duinen

6.5 Mobiliteit



Mobiliteitsoplossingen voor langzaam verkeer en HOV versterken de verbinding met de omgeving.

Een goede ontsluiting is noodzakelijk. Met de juiste mobiliteitsverbindingen kan het gebied de recreatiedruk van de omgeving opvangen en in de eigen mobiliteitsbehoefte voorzien. De ontsluitingsstructuur in het plangebied is gericht op het stimuleren van alternatieven voor het gebruik van de auto. Fietsers en voetgangers vormen het uitgangspunt in het ontwerp. Het plangebied krijgt aantrekkelijke en toegankelijke fiets- en wandelroutes die uitnodigen tot bewegen. De gemeente is terughoudend met het plaatsten van objecten op de trottoirs ('troep van de stoep'). De infrastructuur voor fietsers en voetgangers biedt extra kwaliteit en comfort (maatvoering en materialisatie): kiezen voor het maximum is het devies. Het autogebruik wordt niet gestimuleerd.

De focus ligt op duurzame mobiliteit door goede routes voor langzaam verkeer en door aan te haken op het hoogwaardig openbaar vervoer (HOV). Autoverkeer wordt gebundeld langs een eenvoudig circuit met geconcentreerd parkeren en buurthubs met onder andere deelmobiliteit en laadvoorzieningen. Er wordt voor voldoende stallingsmogelijkheden voor auto en fiets gezorgd op basis van de vigerende parkeernormen. Ook bij de HOV-haltes komen voldoende stallingsmogelijkheden en voorzieningen voor deelmobiliteit. De korte afstand tussen het plangebied en Leiden Centraal Station maakt het mogelijk het laatste stuk af te leggen via een goede verbinding of een deelfiets.

Echter zal een auto een belangrijk vervoersmiddel blijven voor bewoners en daarom zal gekeken worden naar een goede ontsluitingsweg en de mogelijkheden voor het realiseren van een energiestation in het te ontwikkelen gebied. De inrichting van alle wegen moet duurzaam veilig zijn. De gemeentelijke wegcatégorisering en de KAM-

netwerkkarten voor onder andere auto en fiets zijn leidend. Parkeerregulering (betaald parkeren) helpt in het sturen op mobiliteit. Dit bevordert de mobiliteitstransitie, ontmoedigt autogebruik en stimuleert het gebruik van alternatieven voor de (privé) auto. Daarnaast biedt dit ruimtelijke voordelen, omdat er minder parkeerplaatsen in het gebied nodig zijn (lagere parkeernormen). Bovendien sluit dit aan op de inrichting van de omgeving; ook Valkenhorst krijgt betaald parkeren.

De zone Voorschoterweg langs de Oude Rijn is een strategische locatie. De doorgaande routes van N206 en fietsroutes kruisen hier de Oude Rijn. Voor de aansluiting met Leiden en de HOV-halte Bio Science Park ligt hier een goede kans voor een nieuwe fietsbrug. Een brug op die locatie sluit aan op zowel het Valkenburgse Meer, Zijlhoek en De Woerd en Tjalmastrook. Hieromheen is ruimte voor wonen en bedrijvigheid, gericht op zichtbaarheid vanaf de routes en op de kwaliteit van het water. Rond deze locatie zal ook het verkeer richting N206 worden afgeleid via een nieuwe wegverbinding door het plangebied de Zijlhoek en De Woerd.

Een extra verbinding in het noordelijk deel van de Tjalmastrook, parallel aan de Hoofdstraat, verbetert de ontsluiting van de Tjalmastrook. Deze ontsluiting wordt gecombineerd met de nieuwe route voor onder meer de brandweer, aansluitend op de nieuwe rotonde aan de Torensvlietlaan. Tegelijkertijd kan de regionale snelfietsroute een vrijliggend fietspad worden in plaats van een fietsstraat. Een kavelsgewijze ontwikkeling van locaties is daarmee mogelijk, zonder dat dit programma extra druk op de Hoofdstraat oplevert.

6.6 Toekomstbestendigheid en inclusiviteit



Een toekomstbestendige en sociaal-veilige inrichting zorgt voor cohesie en inclusiviteit.

In het plangebied ontstaat een inclusieve wijk waarin iedereen prettig, veilig en gezond kan wonen, werken, recreëren en deel kan nemen aan de samenleving. Het gebied wordt zo ingericht dat het past bij de sociale samenhang van de gemeente.

Eenzijds nodigt een toekomstbestendige, groene inrichting uit tot bewegen; van sporten en spelen tot lopen en fietsen. Bewegen draagt bij aan de gezondheid van inwoners. Anderzijds biedt groen een plek waar mensen elkaar ontmoeten; dit bevordert sociale cohesie in een gebied en draagt bij aan het bestrijden van eenzaamheid. Naast groen stimuleert de inrichting van de rest van de openbare ruimte tot bewegen door goede voorzieningen voor langzaam verkeer (fiets en voetganger) te realiseren. Daarnaast worden de richtlijnen voor een duurzaam veilige weginrichting gevolgd.

De gemeente Katwijk omarmt het Verdrag inzake de rechten van personen met een handicap. De samenleving moet toegankelijk zijn voor alle inwoners, ook voor inwoners die te maken hebben met enige vorm van beperking. De inrichting van de openbare ruimte dient dusdanig ingericht te worden dat deze toegankelijk is voor iedereen.



Figuur 37: Speeltuin nabij Brasserie Buitenhuis





7 Ruimtelijk raamwerk en ontwerpprincipes

Voor het plangebied is een raamwerkaart gemaakt en zijn ontwerpprincipes vastgesteld die een structuur vastleggen en tegelijkertijd ruimte laten voor toekomstige ontwikkelingen. Dit hoofdstuk legt het ruimtelijk raamwerk en de ontwerpprincipes uit die basis vormen voor het toekomstbeeld voor het Valkenburgse Meer, Zijlhoek en De Woerd en Tjalmastroom.



Legenda

Landschappelijk Raamwerk

- Archeologie
- Groenstructuur
- Waterstructuur
- Strand
- Boerderij
- ★ Natuurlijke accenten

Netwerken

- SW (130 km/u)
- GOW buiten bebouwde kom (80 km/u)
- GOW binnen bebouwde kom (50 km/u)
- ETW binnen bebouwde kom (30 km/u)
- Hoofd fietsnetwerk
- Regionaal snelfietsnetwerk
- Hartlijn
- 🚗 HOV-halte
- 🚉 Leiden Centraal

Deelgebieden

- Ontwikkelvelden
- Ontwikkelen in een groene setting
- Woongrond
- Bebouwing
- ★ Accenten
- Valkenhorst
- Unmanned Valley/ Bio Science Park
- Zoeklocatie Sprong over de Rijn

Indicatief

- Wandelnetwerk
- Limesroute
- Smalspoor rondje
- Rondje VBM
- ★ Water accenten
- Hoofd fietsnetwerk

7.1 Ruimtelijke raamwerkkaart

Het ruimtelijk raamwerk schept kaders waarbinnen de doelstelling en ambities voor het plangebied verder uitgewerkt kunnen worden. Deze borgen kaders de bestaande waardes en kwaliteiten van het plangebied en krijgen vorm door vaste dragers, structuren en uitgangspunten een plek te geven in het plangebied. Het ruimtelijk raamwerk legt een basis voor de verdere gebiedsontwikkeling en behoudt tegelijkertijd flexibiliteit voor de toekomst. Er is ruimte om de raamwerkkaart nog verder te kunnen verrijken en aan te passen wanneer gewenst.

Het ruimtelijk raamwerk is opgebouwd als een 'gelaagd landschap' waarin landschappelijke en

historische structuren en omgevingsfactoren belangrijke kaders vormen voor de ontwikkeling van het plangebied. De raamwerkkaart is ontleed in ontwerpprincipes die de kaders uitzetten:

- Groene zone als contramal
- Landschappelijk raamwerk
- Beleefbaarheid van het Romeinse en militaire erfgoed
- Bereikbaarheid met de auto
- Verbindingen met hoogwaardig openbaar vervoer
- Fietsnetwerken als verbindende factor
- Recreatieve routes



Figuur 38: Raamwerkkaart

7.2 Groene zone als contramal

De groene bufferzone tussen Wassenaar en Katwijk is een belangrijke landschappelijke structuur met recreatieve en ecologische waarde op regionaal schaalniveau. De groene contramal is de landschappelijke zone rondom het voormalige vliegveld Valkenburg. Door de aanwezigheid van het militaire vliegveld is het gebied gevrijwaard gebleven van bebouwing. Met de ontwikkeling van Valkenhorst en Zijlhoek en De Woerd ontstaat een nieuw stedelijk gebied. De komst van nieuwe

stedelijke structuren heeft impact op het landschap. Het is daarom belangrijk om sterke landschappelijke randen te creëren en te versterken, en hiermee het stedelijke gebied te omsluiten. Met het creëren en verbinden van groene gebieden en structuren ontstaat als het ware een groene contramal van aaneengesloten landschappelijke structuren. Dit versterkt niet alleen de landschappelijke beleving van het gebied, maar draagt ook bij aan de recreatieve en ecologische waarde van het gebied.



Figuur 39: Visualisatie groene contramal

7.3 Landschappelijk raamwerk

In Valkenhorst zijn een aantal landschappelijke structuren aanwezig zoals de lange (zicht)lijnen van de landingsbanen en krekken. Deze structuren worden doorgezet richting het Valkenburgse Meer en verbinden Valkenhorst en Zijlhoek en De Woerd met de groene contramal. Waardevolle landschappelijke en cultuurhistorische structuren en elementen zoals oude boerderijen en Unesco

gronden worden bijzondere plekken in het gebied. De voormalige invliegfunnel is een waardevolle open ruimte in het stedelijk gebied die behouden en ontwikkeld kan worden tot landschappelijk park. De landschappelijke structuren vormen tezamen het landschappelijke raamwerk in het te ontwikkelen gebied waarbinnen een flexibele invulling gerealiseerd kan worden.



Figuur 40: Visualisatie landschappelijk raamwerk

7.4 Beleefbaarheid van het Romeinse en militaire erfgoed

Het gebied kent een rijke historie met Romeins en militair erfgoed. Onder het Romeins erfgoed valt de staatsgrens, archeologische vindplaatsen en het legioenkamp. Om dit erfgoed beleefbaar en zichtbaar te maken, wordt de Limes tot recreatieve route omgevormd. De Limesroute verbindt archeologische vindplaatsen en parken met elkaar, en loopt als een kralensnoer door Katwijk heen.

is gehouden voor het opstijgen en landen van vliegtuigen. Het vliegveld was tijdens de Tweede Wereldoorlog in gebruik door de Duitsers. Uit deze periode zijn nog elementen aanwezig die onderdeel waren van de Atlantikwall, zoals de tankgracht en het Bunkerbos. Langs deze militaire restanten ligt een fietsroute waardoor het erfgoed beleefbaar is en met elkaar in verbinding staat.

Naast het Romeinse erfgoed ligt in het plangebied militair erfgoed van het voormalig militair vliegveld Valkenburg. Landschappelijke restanten hiervan zijn bijvoorbeeld de oude landingsbanen en de invliegfunnel, waar de bebouwing bewust laag

Deze erfgoedroutes vormen belangrijke dragers voor het ruimtelijke raamwerk voor het Valkenburgse meer, Zijlhoek en De Woerd en de Tjalmastrook.

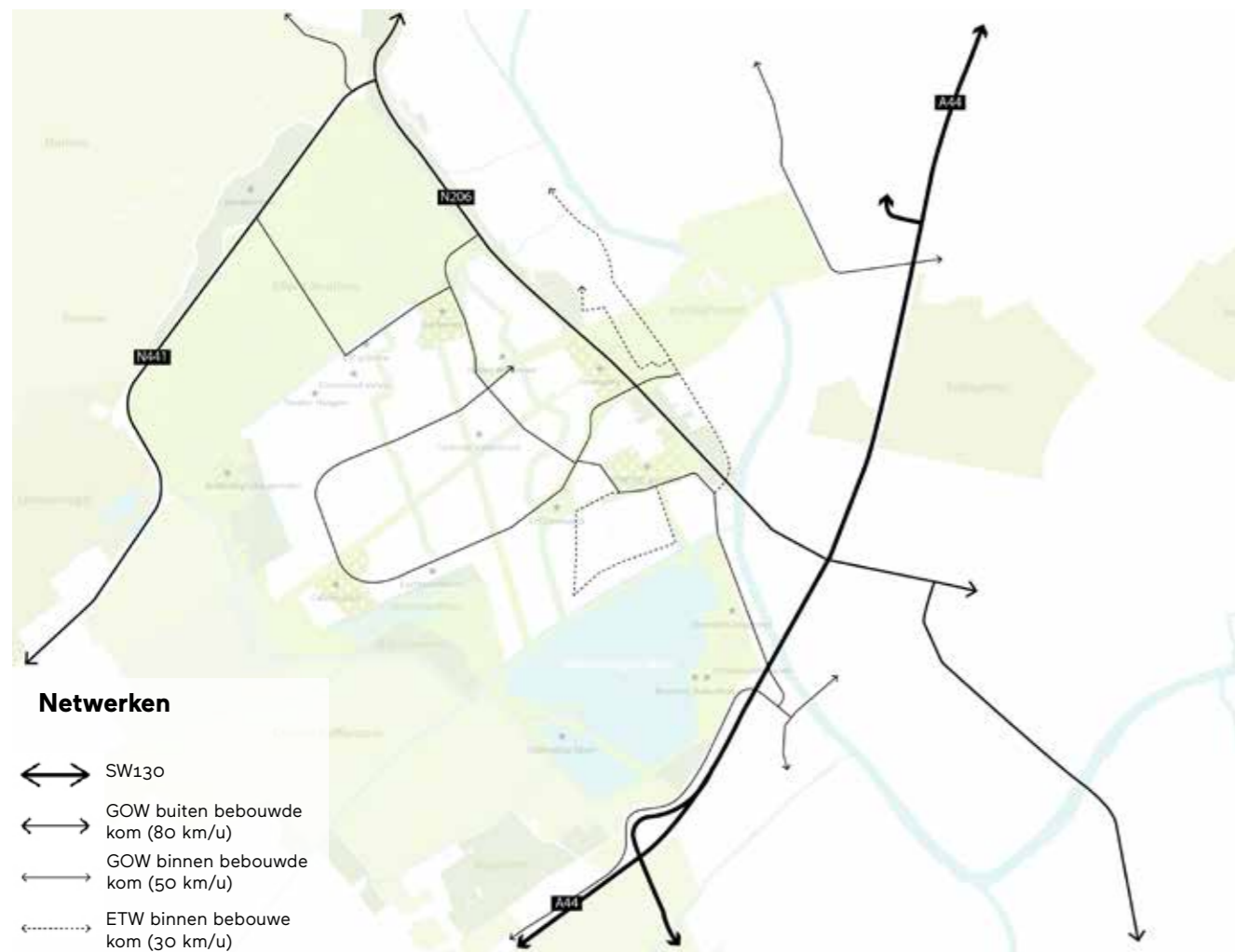


Figuur 41: Visualisatie wandelroute langs Romeins en militair erfgoed

7.5 Bereikbaarheid met de auto

Het gebied wordt beter bereikbaar en beter verbonden met de omgeving. De komst van de Rijnlandroute zorgt voor een betere ontsluiting van het autoverkeer in omgeving Valkenburg. Ook de nieuwbouwwijk Valkenhorst wordt aangesloten op de Rijnlandroute (N206). Vanaf deze aansluiting zal Zijlhoek en De Woerd hoofdzakelijk ontsloten worden; op die aansluiting aan de Rijnlandroute takt de bestaande Zonneveldslaan aan richting de Voorschoterweg. Aan die aantakking is een route rondom de ontwikkelvelden in Zijlhoek en De

Woerd bedacht om die velden in de toekomst te kunnen ontsluiten. Het Valkenburgse Meer wordt ontsloten via bestaande wegen, hoofdzakelijk via de Voorschoterweg. In de Tjalmastrook wordt parallel aan de hoofdontsluitingsweg de Voorschoterlaan en de Hoofdstraat een nieuwe weg aangelegd om nieuwe percelen hieraan te kunnen ontsluiten. Hierdoor zijn de voorkanten van percelen zowel georiënteerd aan de Hoofdstraat als aan de nieuwe parallelweg.



Figuur 42: Bereikbaarheid met de auto

7.6 Verbindingen met hoogwaardig openbaar vervoer

Het gebruik van openbaar vervoer wordt zoveel mogelijk gestimuleerd als alternatief voor het reizen met de auto. Om dit te kunnen bereiken is er aan de nieuwe Rijnlandroute een hoogwaardige openbaar vervoerslijn gekoppeld. Er ligt een HOV-halte in het Leiden Bio Science Park en er komt een nieuwe HOV-halte bij de nieuwe aansluiting Valkenburg-oost. Normaliter is er sprake van verdichting rondom dergelijke haltes. In dit gebied moet rekening gehouden worden met geluidsoverlastzoningering rondom de Rijnlandroute en UNESCO erfgoed, waardoor verdichting rondom de haltes niet mogelijk is.

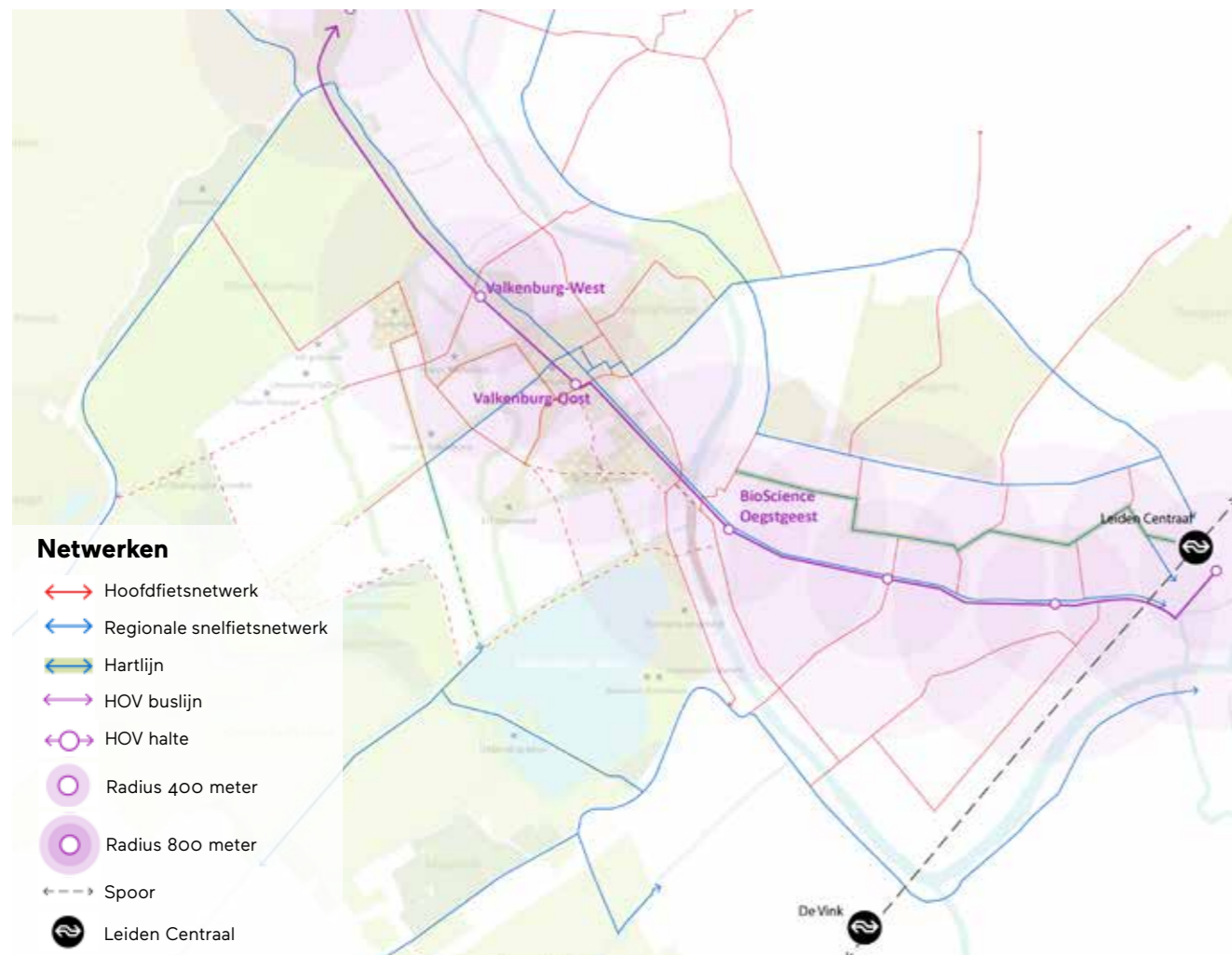


Figuur 43: Verbindingen met hoogwaardig openbaar vervoer

7.7 Fietsnetwerken als verbindende factor

De realisatie van een sterk fietsnetwerk zet in op het verbinden van fietsroutes onderling en met ov-haltes. In de huidige situatie zijn fietsroutes niet altijd even goed met elkaar verbonden waardoor recreatieve trekpleisters niet goed bereikbaar zijn met de fiets. Om het Valkenburgse Meer bereikbaarder voor fietsers te maken, komt er een fietspad rondom het Valkenburgse Meer dat wordt aangesloten op het fietsnetwerk in de omgeving.

Een andere belangrijke fietsstructuur is het snelfietspad langs de Rijnlandroute (N206) richting Leiden. Deze loopt parallel aan de zogenaamde hartlijn vanuit Leiden Bio Science Park die door het hart van de campus loopt. Deze hartlijn wordt aangesloten op de fietsstructuur in Valkenhorst en Zijlhoek en De Woerd om een betere verbinding met het Leiden Bio Science Park te realiseren.



Figuur 44: Fietsnetwerken als verbindende factor

7.8 Recreatieve routes

Het laatste ontwerp principe zet in op het creëren van recreatieve wandel- en fietsroutes. In het gebied komt een aantrekkelijk wandelnetwerk met routes met verschillende afstanden. Nieuwe en bestaande routes worden met elkaar verbonden. De basis voor deze structuur is het rondje rondom het Valkenburgse Meer. Op lange termijn kan dit rondje uitgebreid worden met een rondje rondom Valkenhorst.



Figuur 45: Recreatieve routes



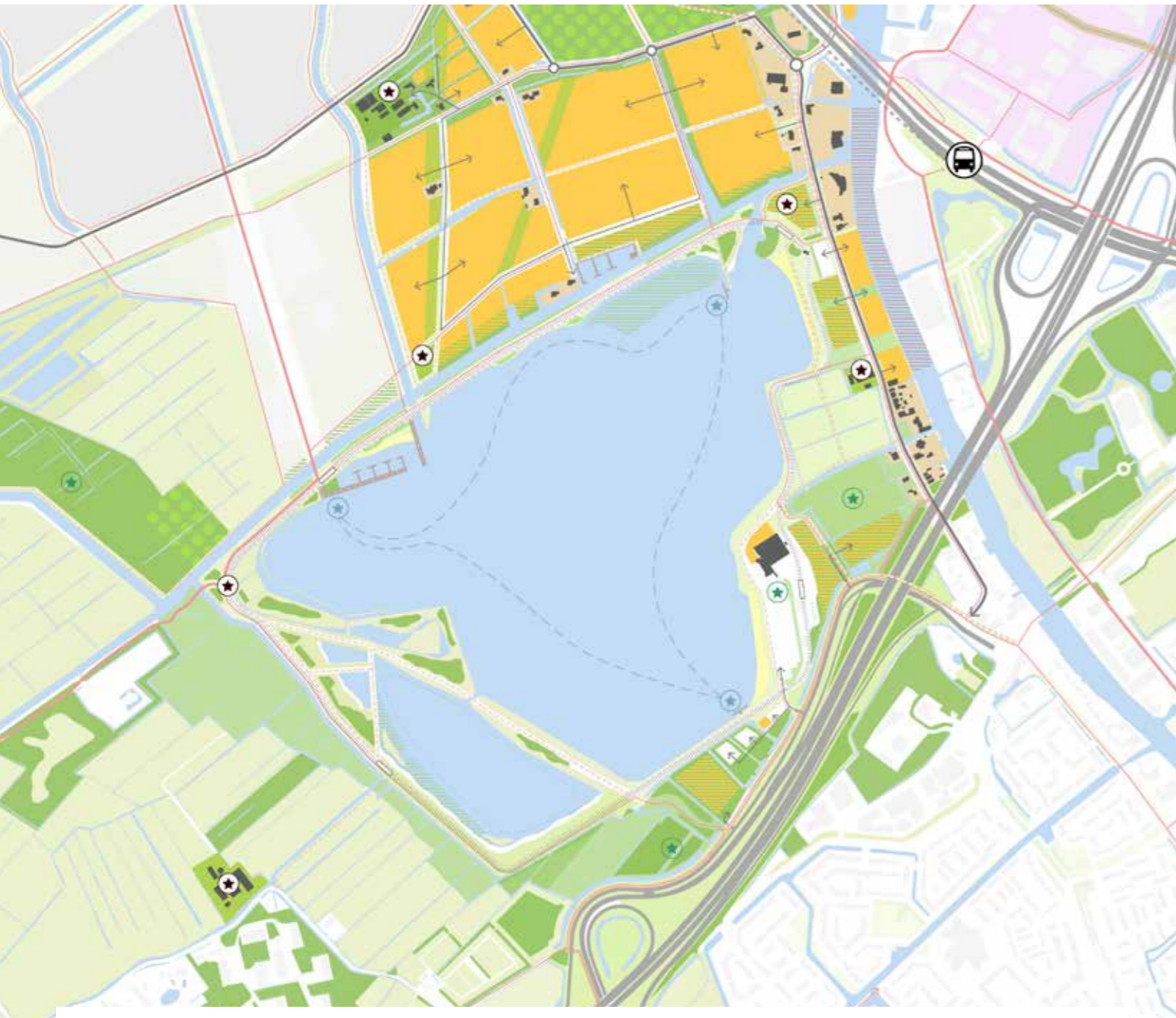
8 Visie per deelgebied

Deze gebiedsvisie schetst een aantrekkelijk toekomstbeeld en wenkend perspectief voor de verschillende deelgebieden. Op basis van de raamwerkaart en de doelstelling en ambities voor het gebied is invulling gegeven aan de deelgebieden Valkenburgse Meer, Zijlhoek en De Woerd en Tjalmastrook.

VALKENBURGSE MEER



Impressie zwemstrand



Legenda

Landschappelijk Raamwerk

- Archeologie
- Groenstructuur
- Waterstructuur
- Strand
- Boerderij
- Groene rand
- Natuurlijke accenten

Netwerken

- GOW buiten bebouwde kom (80 km/u)
- GOW binnen bebouwde kom (50 km/u)
- ETW binnen bebouwde kom (30 km/u)
- Hoofd fietsnetwerk
- Regionaal snelfietsnetwerk
- Hartlijn
- HOV-halte
- Leiden Centraal

Deelgebieden

- Ontwikkelveld
- Ontwikkelen in groene setting
- Woongrond
- Bebouwing
- Accenten
- Valkenhorst
- Unmanned Valley/ Bio Science Park
- Zoeklocatie Sprong over de Rijn

Indicatief

- Wandelnetwerk
- Limesroute
- Smalspoor rondje
- Rondje VBM
- Water accenten
- Hoofd fietsnetwerk

8.1 Valkenburgse Meer

Het Valkenburgse Meer krijgt twee gezichten aan de plas: een natuurlijk gezicht (westzijde) en een recreatief gezicht (oostzijde). Het vergroten van de zichtbaarheid en de bereikbaarheid van het Valkenburgse Meer en het versterken van de kwaliteiten staan voorop. Nieuwe fietsroutes en entrees zorgen voor een unieke clustering van grote publiektrekkers en leiden tot ruimere mogelijkheden voor recreatie en natuur, waterkwaliteit en inpassing van duurzame energie. Nieuwe fietsbruggen leggen cruciale verbindingen tussen het gebied en Leiden, Oegstgeest, Wassenaar en de rest van de Gemeente Katwijk. Passend bij de historie van het gebied kan het Valkenburgse Meer een eigen karakter ontwikkelen: groen, divers en informeel. Het meer breidt uit, maar de bestaande landschappelijke oever aan de westzijde blijft in stand met daarachter een randmeer.

8.1.1 Natuurlijk gezicht

Valkenburgse Meer

De westelijke oever leent zich voor natuurbeleving langs de natuurlijke oevers en actieve recreatie met wandel- en fietspaden en mogelijk ruiterspaden. Aan deze kant van het meer worden bestaande landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten benut en versterkt, en wordt ruimte geboden aan initiatieven die bijdragen aan natuurbeleving en recreatie. Aan de westkant zijn gelegenheden voor bruggen en een enkele steiger langs de rand.

Langs de Wassenaarsche Watering blijft de nadruk liggen op natuurbeleving en het landschap. De kracht van het erfgoed vormt een basis voor recreatie en toerisme. De bestaande open ruimtes langs de Voorschoterweg en historische boerderijen worden betrokken bij het recreatiegebied.

8.1.2 Recreatief gezicht

Valkenburgse Meer

De noordoostelijke oever biedt kansen voor het versterken van het bestaand recreatief-toeristisch aanbod en de recreatieve infrastructuur. Rondom het gehele meer is ruimte voor fiets- en wandelroutes en een fitnesscircuit. Hier is bovendien ruimte om een impuls te geven aan de

openbare ruimte, verbindingen en zichtrelaties. Een divers en onderscheidend aanbod aan voorzieningen in een toeristisch-recreatief cluster kan het Valkenburgse Meer aantrekkelijk maken voor jaarronde recreatie (Brasserie Buitenhuis, surfen en het Smalspoormuseum). Er liggen kansen voor bruisende ontwikkelingen rondom het Valkenburgse Meer met horeca en verhuur van watersport en mogelijk kansen voor (kleinschalige) verblijfslocaties. Wat voor soort watersport en horeca dient nader onderzocht te worden. Uitbreiding van de horeca aan deze zijde van het meer biedt mogelijkheden om een nieuw cluster als tweede recreatieve knooppunt aan het Valkenburgse Meer te creëren. De surfschool en surfvereniging verplaatsten in 2022 naar het zuiden van het meer. Link van het parkeerterrein aan de onderkant van het meer komt een nieuw gebouw, waardoor er ruimte voor uitbreiding is. Ook is hier ruimte voor een derde partij in detailhandel van surf-gerelateerde artikelen.

De uitstekende zwem- en drinkwaterkwaliteit van het meer blijft beschermd en behouden. Indien mogelijk wordt het water via de Wassenaarsche Watering en de Oude Rijn gekoppeld aan het regionale vaar netwerk en vaar routes, en verbonden met woongebied Valkenburg voor een duurzame waterhuishouding. Recreatie op en rondom het Valkenburgse Meer focust zich op wind-gedreven recreatie en vaarverkeer, ofwel niet-gemotoriseerd. Deze vorm van duurzame recreatie gebruikt natuurlijke bronnen. De mogelijke functie van het meer als van bron voor drinkwater blijft gelijkwaardig of ondergeschikt aan de recreatieve functie van het meer.

Er is een grote versterking van recreatie te realiseren door de weilanden te betrekken bij het recreatiegebied en het zandstrand te vergroten. Hier ligt een groot oppervlak voor lig-, speel- en recreatieweides, die goed aan het water zijn te koppelen. Een grote extra fietsenstalling maakt het mogelijk hier makkelijk te komen per fiets. De ruimtelijke koppeling tussen deze delen van de oostoever moet nog wel verbeterd worden. Ter plaatse van de vestiging van Jongeneel is de oever zeer smal. Om die reden wordt gedacht aan het transformeren van het gebied. Ook kan het

verplaatsen van bedrijfsfuncties naar een locatie buiten het plangebied bijdragen.

Gezien de strategische ligging van het opslagdepot van het Smalpoormuseum aan de noordoosthoek van het meer is deze plek zeer geschikt als entree naar het gebied in combinatie met de huidige horecavoorzieningen. Onderzocht dient te worden wat de impact op de ontsluiting en de parkeervoorzieningen is. Parkeerregulering hoort daar zeker bij. Aan de noordzijde van het meer wordt het rondje met het smalspoor rond gemaakt en komt een doorgaand fietspad. Het zanddepot aan deze zijde zal verdwijnen, zoals afgesproken met de zandwinner. Om een goede relatie met het woongebied te maken, is het toevoegen van een recreatief element voor de hand liggend. Zo gaat de noordzijde een schakel vormen tussen het meer en de gebieden Valkenhorst, Zijlhoek en De Woerd.

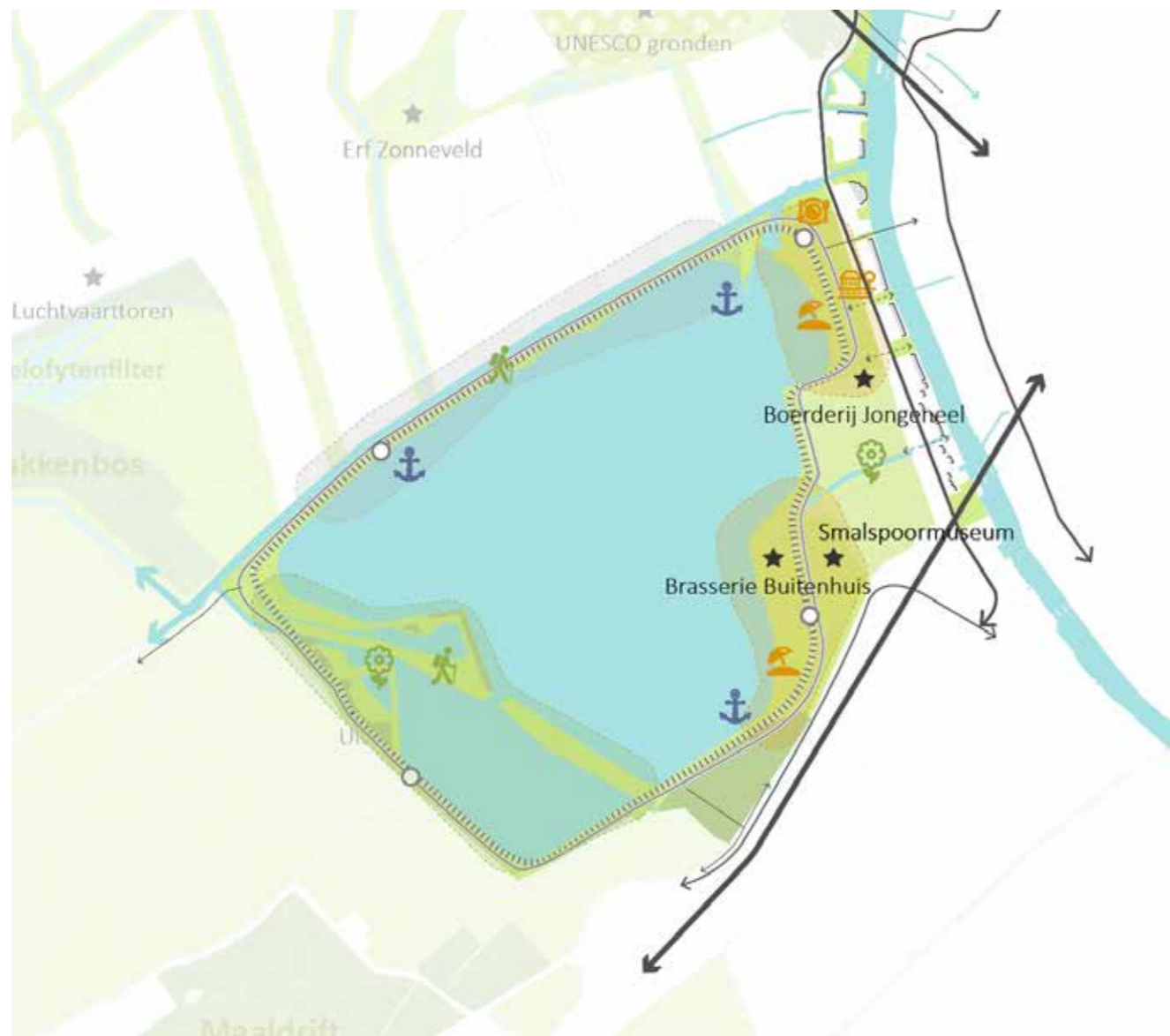
Het Valkenburgse Meer trekt recreërende mensen vanuit Katwijk en de omliggende gemeenten aan en biedt ruimte aan dagjesmensen. Het meer krijgt een recreatieve functie voor de hele regio en verlicht de recreatieve druk die op de Katwijkse duinen ligt. De aantrekkingskracht en zichtbaarheid van het meer met haar oevers wordt versterkt. Aansluitingen op fietsroutes langs de Voorschoterweg en met een brug over de Oude Rijn naar Leiden Bio Science Park, en openbaar vervoersverbindingen met de HOV-halte en Centraal Station Leiden verbinden het meer beter met de omgeving. Het beter benutten van het grote parkeerterrein, met behoud van de recreatieve parkeerbehoefte, is er op gericht de levendigheid te versterken en ogen op het gebied te richten.



8.1.3 Rondje Valkenburgse Meer

De ontwerpprincipes van het Valkenburgse Meer zijn gericht op het compleet maken van het rondje rondom het meer met fiets- en wandelpaden en het smalspoor. Langs dit rondje komen een aantal haltes van het smalspoor te liggen met elk een eigen karakter. Aan de oostelijke oever bij het Smalspoormuseum bestaat al een halte. Deze halte is een recreatief knooppunt met een strand, Brasserie Buitenhuis, het Surfcenter en

het grote parkeerterrein. In de noordelijke hoek van het Valkenburgse Meer ligt een depot van het Smalspoormuseum. Hier komt in de toekomst een tweede recreatief knooppunt; er zijn ideeën om hier het oorspronkelijke strand weer terug te plaatsen. De noordwestelijke oever blijft zo groen mogelijk en wordt met een lage dichtheid opgezet, evenals de zuidkant van het Valkenburgse Meer krijgt dit gedeelte een natuurlijk en landschappelijk karakter.



Figuur 46: Ontwerpprincipes Valkenburgse Meer

8.1.4 Ontwikkelvelden en oppervlaktes

De kaart met ontwikkelvelden en initiatieven geeft de ontwikkelvelden, initiatieven en oppervlaktes van dit deelgebied weer. Het hele gebied is ongeveer 100 ha. Het meer neemt ongeveer 60 ha in beslag. De helft van het deelgebied is bruikbare openbare ruimte.



Figuur 47: Ontwikkelvelden en oppervlakten Valkenburgse Meer

8.1.5 Initiatieven

- **Uitbreiding Smalspoormuseum**
- **Uitbreiding Brasserie Buitenhuis**
- **Verplaatsing surfschool en surfvereniging**
- **Nieuw dierenkliniek aan de Voorschoterweg**
- **Tijdelijk teststation Dunea**
- **Windturbines**

- **Fietsbrug "Sprong over de oude Rijn"**

- Aanleiding: vanuit de 3G gemeentes is er de wens om het verrommeld gebied tussen Leiden, Oegstgeest en Katwijk beter in te richten en de onderlinge verbindingen te verbeteren
 - Het gebied ligt centraal tussen deze gemeentes en is goed bereikbaar via de A44
 - Een goed fietsnetwerk is essentieel, om deze reden is een brug over de Oude Rijn nodig
- In de visie (arcering) is hier rekening mee gehouden.

- **Drinkwatervoorziening Dunea**

- Tijdelijke locatie aan de noordoever van het VM voor ? jaar.
- Dunea is ook op zoek naar een permanente locatie van xx m2.
- Permanente locatie moet gezocht worden tussen het VM en de duinen.

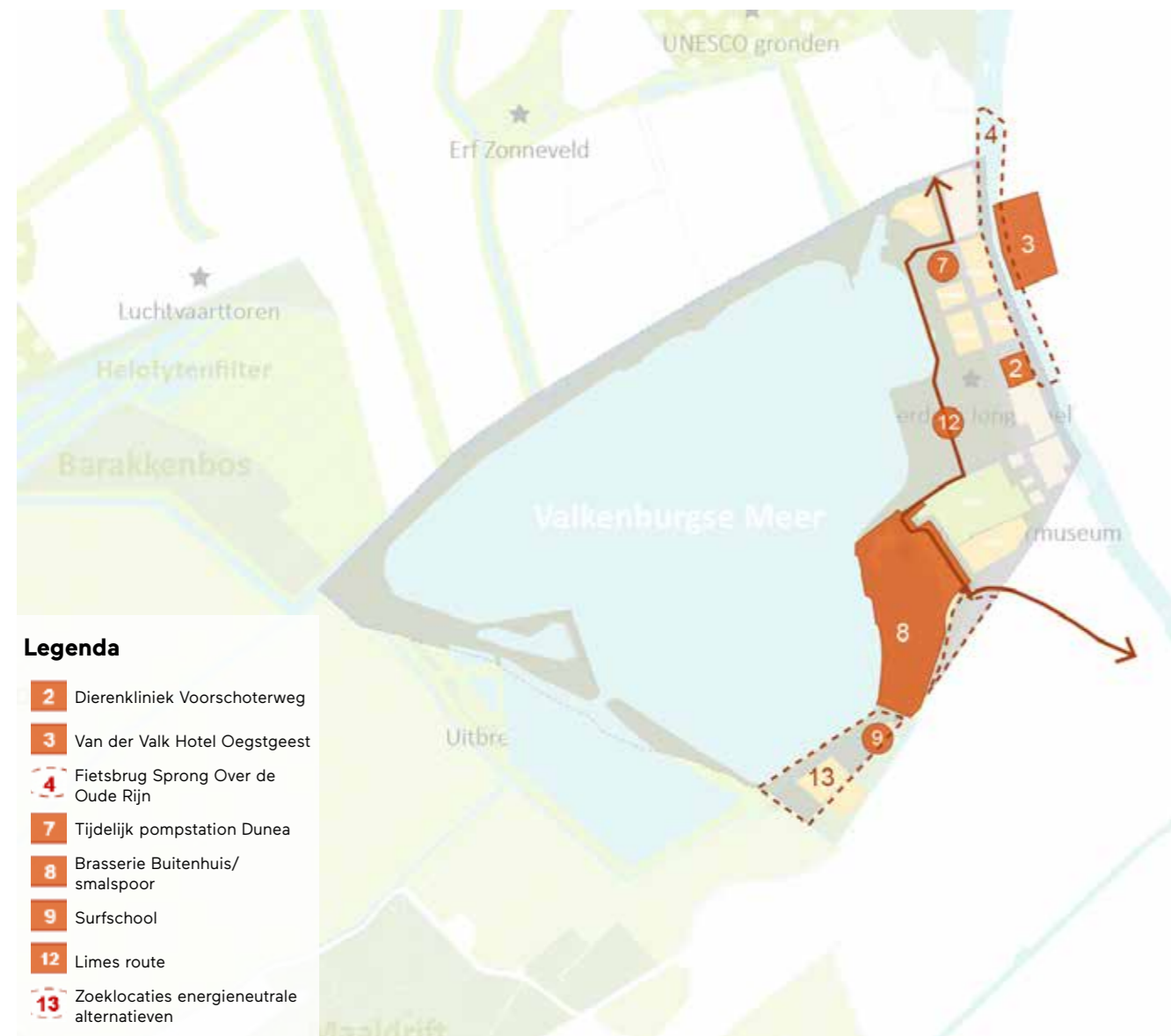
- **Windturbines**

- Katwijk: inspanningsverplichting planologisch mogelijk te maken.
- Ambities GOV is het ontwikkelen van een energieneutraal woon- en werkgebied.
- Zoekgebied PZH: noordoost oever VM, totaal 9 MW (RES)
- Haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd -> Na overleg met PZH herberekening SDE++ benodigd en verwerken in businesscase en scenario`s.

Stand van zaken:

- Procesmanager PZH voert gesprekken met Leiden, Wassenaar en Oegstgeest om tot een gedragen bestuurlijke koers te komen.
- Procesmanager verkent welke partijen willen en kunnen participeren in een energie coöperatie en brengt op basis daarvan advies uit.
- Updaten haalbaarheidsonderzoek / businesscase n.a.v. wijziging SDE++ (10 maart).

Om een energie neutraal woon- en werkgebied te creëren, kan er ook gekeken worden naar andere alternatieve bronnen van duurzame energie.



Figuur 48: Initiatieven Valkenburgse Meer

ZIJLHOEK EN DE WOERD



Impressie Wassenaarsche Watering



Legenda

Landschappelijk Raamwerk

- Archeologie
- Groenstructuur
- Waterstructuur
- Strand
- Boerderij
- Groene rand
- Natuurlijke accenten

Netwerken

- GOW buiten bebouwde kom (80 km/u)
- GOW binnen bebouwde kom (50 km/u)
- ETW binnen bebouwde kom (30 km/u)
- Hoofd fietsnetwerk
- Regionaal snelfietsnetwerk
- Hartlijn
- HOV-halte
- Leiden Centraal

Deelgebieden

- Ontwikkelveld
- Ontwikkelen in groene setting
- Woongrond
- Bebouwing
- Accenten
- Valkenhorst
- Unmanned Valley/ Bio Science Park
- Zoeklocatie Sprong over de Rijn

Indicatief

- Wandelnetwerk
- Limesroute
- Smalspoor rondje
- Rondje VBM
- Water accenten
- Hoofd fietsnetwerk

8.2 Zijlhoek en De Woerd

De deelgebieden Zijlhoek en De Woerd ontwikkelen zich als groen gebied met een hoogwaardig milieu waar werken, wonen en recreëren in evenwicht gecombineerd worden. Dit gebied profiteert van een uitstekende ligging door de verbinding met het Valkenburgse Meer, de ligging langs de Rijnlandroute en de nabijheid van woongebied Valkenhorst. Binnen het ruimtelijk raamwerk ontwikkelt zich een samenhangend geheel van wonen en werken dat voortborduurt op het bestaande polderlandschap van wegen, sloten en bedrijfskavels. De ontwikkelvelden aan de Wassenarsche Watering krijgen een groene overgang en de bebouwing zal in de verdere uitwerking laag gehouden worden. Zo ontstaat een groene overgangszone aan de rand van het Valkenburgse Meer. Een brede zone hierachter biedt ruimte voor een combinatie van openbaar groen, woonkavels, bestaande woonbebouwing, water en natuur.

De infrastructuur, de verbindingen met de HOV-halte en lokale buurthubs kenmerken de oostzijde van Zijlhoek en De Woerd. Hier is een goede relatie voor langzaam verkeer te maken en deze plek biedt kansen voor de realisatie van een hoogwaardige vorm van werkgelegenheid in een campusachtige setting; een groene omgeving met een mooie uitstraling. In deze gebieden is functiemenging mogelijk, maar er kan ook gedacht worden aan zonerings op één of enkele deellocaties als sprake is van activiteiten die (beperkt) overlast veroorzaken voor de omgeving waardoor er milieuzones ontstaan.

8.2.1 Werken in Zijlhoek en De Woerd

Het werkprogramma in Zijlhoek en De Woerd krijgt een hoogwaardig karakter: kennisgedreven werkgelegenheid, innovatief, schoon en duurzaam. Deze uitbreiding biedt (hoogwaardige) werkgelegenheid voor de gemeente Katwijk en voor de nieuwe wijk Valkenhorst in het bijzonder. De

keuze voor de werkparken bij het Valkenburgse Meer wordt ook ingegeven door het feit dat het juist hier gaat om, in elk geval deels, schone bedrijvigheid waarmee functiemenging met wonen goed mogelijk is. Voor de dichtheden van de gemeente gebieden in Zijlhoek en De Woerd is een vergelijking gemaakt met Leiden Bio Science Park.

8.2.2 Wonen en recreëren in Zijlhoek en De Woerd

In het gebied gaat een nieuwe woonwerkgemeenschap ontstaan. Een bescheiden voorzieningencentrum kan de alledaagse levendigheid stimuleren en dienen als een ontmoetingsplaats voor deze gemeenschap. Zijlhoek en De Woerd bieden ruimte voor verschillende functies, want er zit een behoorlijke flexibiliteit in het gebied.

De ontwikkeling van de mix van wonen en werken in De Woerd houdt rekening met archeologische uitstraling van het gebied. De Atlantikwall en de historische boerderijen (Zonneveld) vormen bijzondere elementen in de structuur en bevorderen de beleving van het gebied. De overige delen van het beschermde gebied bieden ruimte voor experimenten zoals tijdelijke woningen, tiny houses en tuinderijen. Zijlhoek en De Woerd krijgen een open en groen karakter, zodat het zicht op dit gebied in stand blijft. De woondichtheden in deze gebieden kunnen variëren van dorps tot bebouwing met een hogere dichtheid en de focus te liggen op 60-65% betaalbare woningen dat in het middensegment van de huizenmarkt valt. Het overige percentage zal aan de markt overgelaten worden. Deze omgeving leent zich voor middelhoge hoogbouw gecombineerd met (wat minder) eengezinswoningen/laagbouw, zoals afgesproken in de v. Op deze manier zijn de woonmilieus in Zijlhoek en De Woerd complementair aan woongebied Valkenhorst.

De realisatie van de verbreding van de Zonneveldslaan valt wellicht gedeeltelijk binnen de grenzen van het beschermde gebied. Mogelijkheden voor ontwikkelingen moeten worden getoetst aan het archeologiebeleid en de erfgoedwet.



8.2.3 Ontwerpprincipes en ontwikkelvelden Zijlhoek en De Woerd

De ontwikkelingen in Zijlhoek en De Woerd zijn bedacht vanuit de historische Zonneveldslaan. Dit is de belangrijkste landschappelijke drager binnen het gebied. De noordelijke kant van de Zonneveldslaan is gericht op het waarborgen van historisch erfgoed. Aan deze kant liggen erf Zonneveld, welke een monumentale status heeft, en UNESCO gronden.

De zuidelijke kant van de Zonneveldslaan krijgt zichtlijnen richting het Valkenburgse Meer zodat

fietsers en wandelaars het meer kunnen zien. De zichtlijnen ontstaan door bestaande structuren en lijnen zoals de kreek die vanuit Valkenhorst lopen en de structuren van de landingsbaan door te zetten richting het meer. Ook ontstaan er zichtlijnen geënt op de oude polderstructuur van oude tuinderswegen en sloten. Al deze structuren komen samen in een groen overgangsgebied vanuit Zijlhoek en De Woerd aan de Wassenaarsche

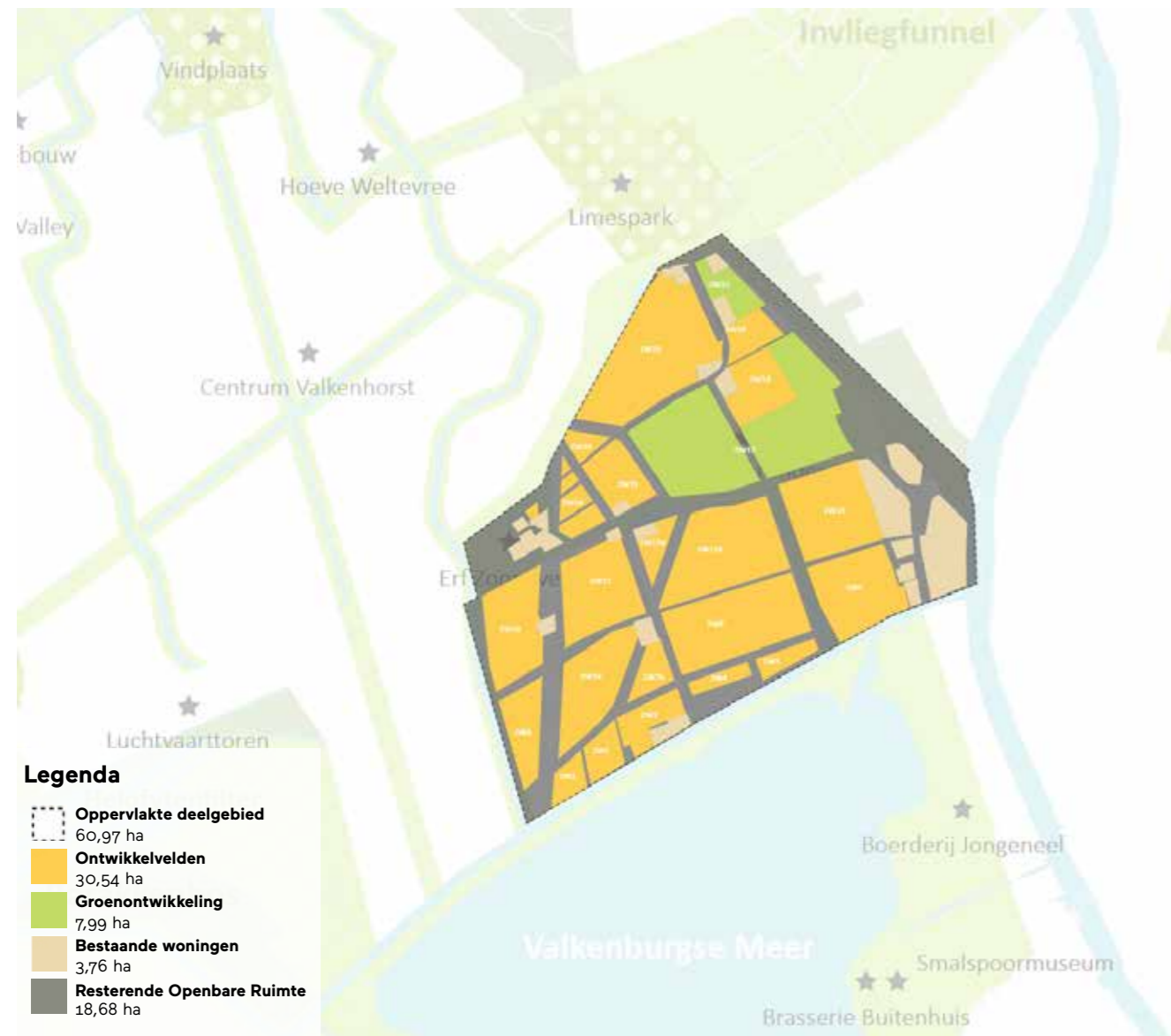


Figuur 49: Ontwerpprincipes Zijlhoek en De Woerd

8.2.4 Ontwikkelvelden en oppervlaktes

Watering en het Valkenburgse Meer. De kaart met ontwikkelvelden en initiatieven geeft de ontwikkelvelden, initiatieven en oppervlaktes van dit deelgebied weer. Het hele gebied is ongeveer 61 ha, waarvan de ontwikkelvelden 32 ha groot zijn. Een groot deel van Zijlhoek en De Woerd kan in de toekomst ontwikkeld worden. De ontwikkeling van de velden zelf ligt niet vast. Er kan voor een programma worden gekozen al

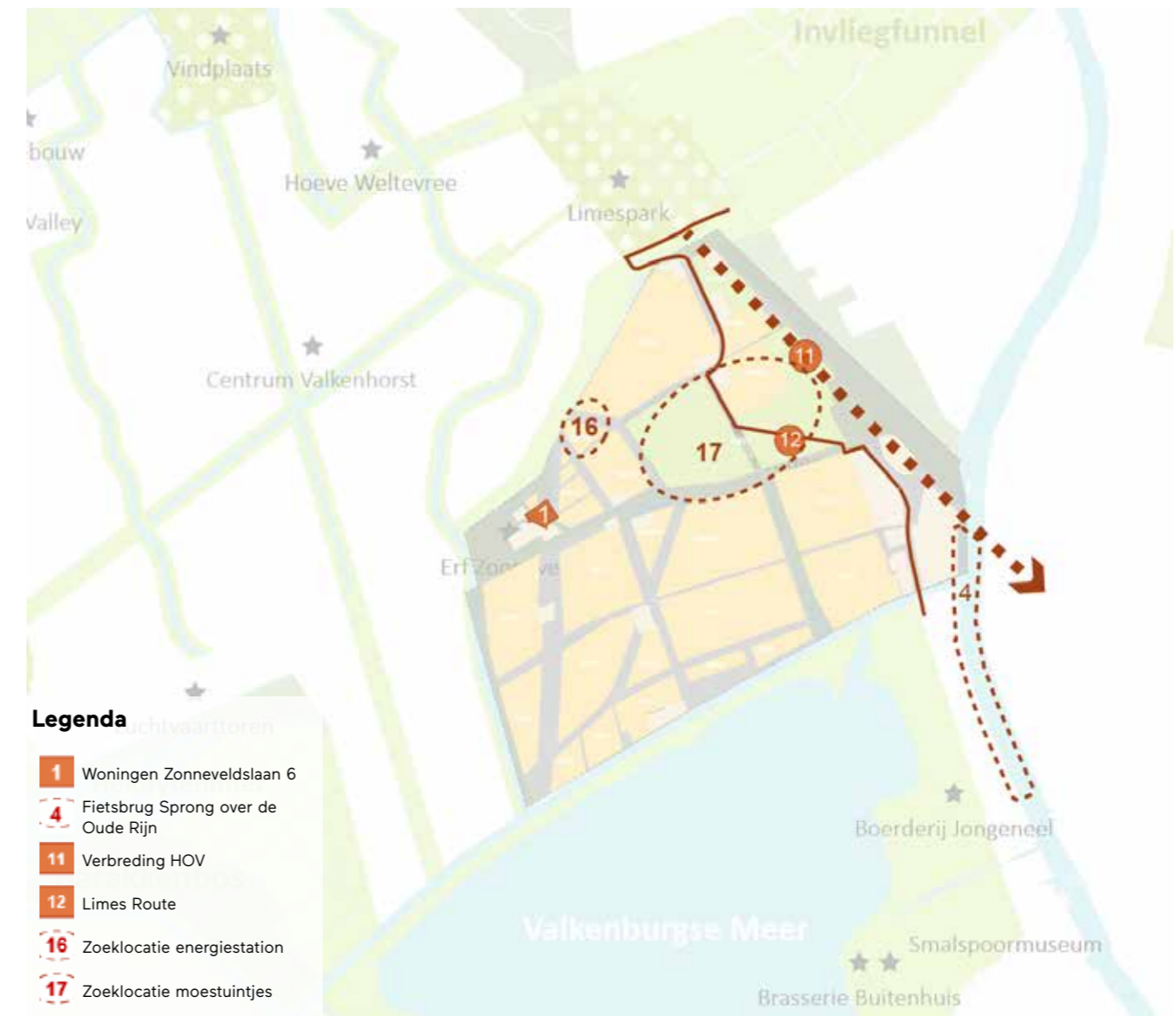
naar gelang de behoefte aan wonen en werken. Wel is de verbinding met woongebied Valkenhorst essentieel, zodat er geen losse buurten ontstaan. Arbeidsintensieve werkgelegenheid moet zich concentreren binnen het bereik van de HOV-halte (ca. 400 meter).



Figuur 50: Ontwikkelvelden en oppervlakten Zijlhoek en De Woerd

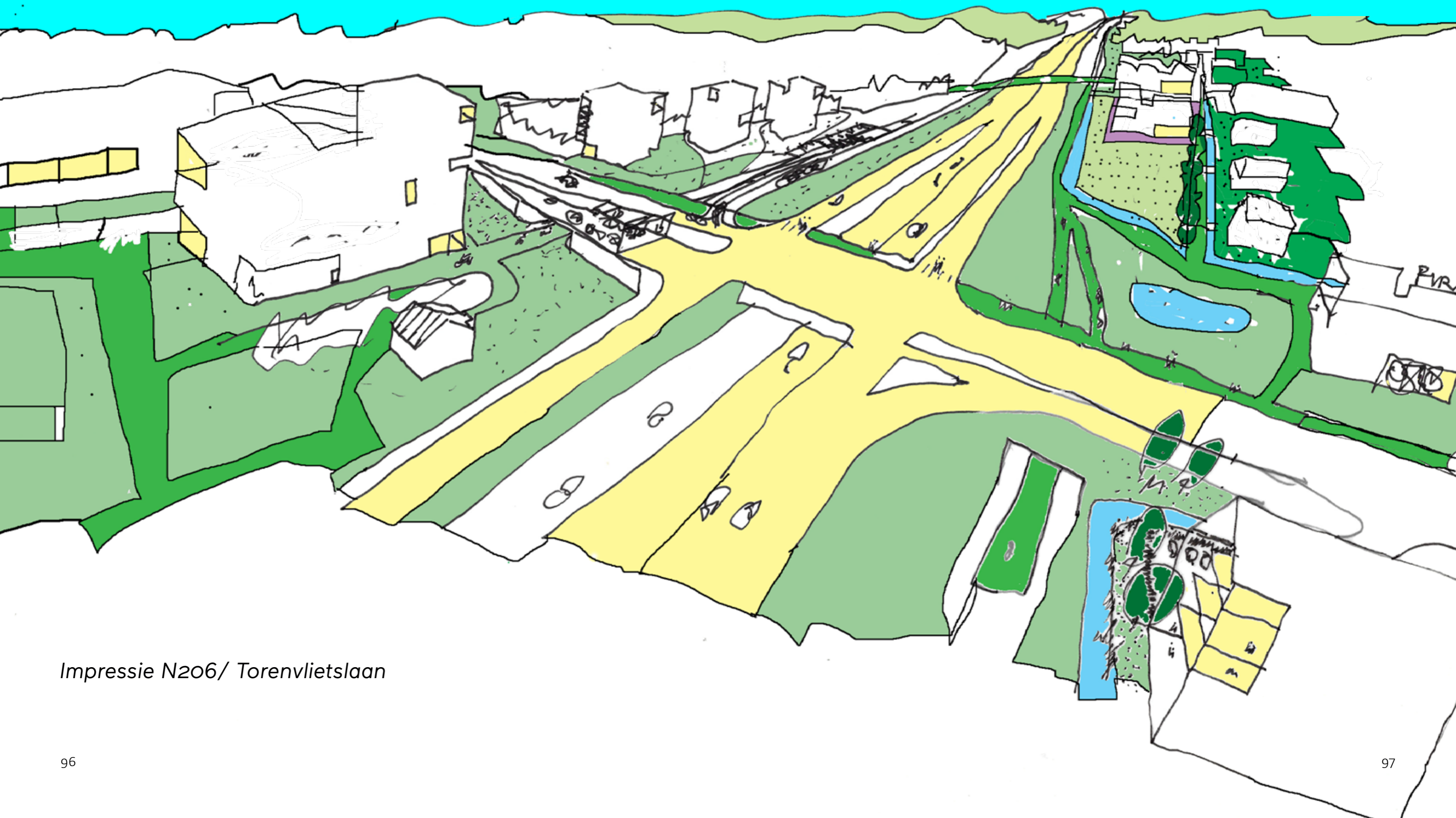
8.2.5 Initiatieven

- Behoeft ramingsonderzoek LSH en kennisintensieve bedrijvigheid.
Doel: een kwalitatieve invulling geven van wat qua bedrijvigheid mogelijk is (15ha) en past bij het karakter van het gebied.
- Energiestation Jongeneel
 - Tankstation, elektrisch laden, dogwash, horeca
 - Interne afstemming mogelijke locaties loopt.
- Zonneveldslaan (grondruil BPD)
- Limesroute



Figuur 51: Initiatieven Zijlhoek en De Woerd

DE TJALMASTROOK



Impressie N206/ Torenvlietslaan



Legenda

Landschappelijk Raamwerk

- Archeologie
- Groenstructuur
- Waterstructuur
- Strand
- Boerderij
- Groene rand
- Natuurlijke accenten

Netwerken

- GOW buiten bebouwde kom (80 km/u)
- GOW binnen bebouwde kom (50 km/u)
- ETW binnen bebouwde kom (30 km/u)
- Hoofd fietsnetwerk
- Regionaal snelfietsnetwerk
- Hartlijn
- HOV-halte
- Leiden Centraal

Deelgebieden

- Ontwikkelveld
- Ontwikkelen in groene setting
- Woongrond
- Bebouwing
- Accenten
- Valkenhorst
- Unmanned Valley/ Bio Science Park
- Zoeklocatie Sprong over de Rijn

Indicatief

- Wandelnetwerk
- Limesroute
- Smalspoor rondje
- Rondje VBM
- Water accenten
- Hoofd fietsnetwerk

8.3 De Tjalmastrook

De Tjalmastrook intensificeert de groene, dorpse sfeer en verbindt zich met woongebied Valkenhorst. Zo ontstaat een aantrekkelijke woonlocatie met een mix van kleinschalig wonen en werken met een publiek karakter en voorzieningen. Er is ruimte voor het uitbreiden van bestaande initiatieven en toevoegen van nieuwe initiatieven.

8.3.1 Wonen en werken in een groene dorpse omgeving

De Tjalmastrook profiteert van een goede ligging aan het knooppunt N206. Dit deelgebied biedt ruimte voor kleinschalige woonontwikkelingen en voorzieningen naast de bestaande ondernemingen. Het is mogelijk hier een goede entree te maken en het gezicht van Katwijk aan de Rijnlandroute te versterken. De Rijnlandroute wordt landschappelijk ingepast en door een groene rand te creëren bij de aangrenzende ontwikkelvelden wordt deze overgang gewaarborgd. In het noordelijke deel loopt een lint parallel aan de oostelijke flank van het Romeinse legioenskamp dat ooit onderdeel was van de Limes. De Limes wordt langs dit nieuwe lint 'gerestaureerd' en beleefbaar gemaakt met een kunstwerk ter hoogte van de HOV-halte. Het gebied in de invliegfunnel rondom de N206 biedt ruimte voor de realisatie van kleinschalige bebouwing.

Ten noorden van de aansluiting op de N206 en HOV-halte zijn enkele locaties beschikbaar voor het realiseren van woningen en werklocaties. Aan de zuidzijde zal de bestaande onderneming van Postmus worden uitgebreid.

8.3.2 Publiek karakter

De kavelsgewijze invulling ten noorden van de nieuwe aansluiting op de N206 kan een publiek karakter krijgen omdat de percelen gedeeltelijk in handen zijn van de overheid (gemeente en provincie). Hier is ruimte om openbare voorzieningen te realiseren. Ook de Oude Rijn krijgt een publiek karakter door het water met het land te verbinden. De Tjalmastrook ligt deels in de groene invliegfunnel en grenst gedeeltelijk aan Duyfrak. Bestaand groen en elementen van de invliegfunnel blijven behouden. Met de nieuwe lintontsluiting is het ook mogelijk om de achtererven van de Hoofdstraat te ontsluiten. Indien gewenst is hier ruimte voor kleinschalige bebouwing ten behoeve van wonen en/of werken.

Goede routes brengen fietsers en voetgangers vanuit Valkenburg via Tjalmastrook naar de HOV-halte en Valkenhorst. Een tweede overkluizing over de N206 biedt kansen om Valkenhorst beter te verbinden met Valkenburg. Daarbij wordt de regionale fietsroute gescheiden van andere verkeersstromen, en sluit deze logischer aan op de fietsstructuur in Valkenhorst.



8.3.3 Ontwerpprincipes en ontwikkelvelden Tjalmastrook

De groene invliegfunnel vormt een belangrijk basis in de ontwikkeling van de Tjalmastrook. Deze funnel wordt doorgetrokken naar het Limespark in Valkenhorst en staat dan vanaf het Limespark in verbinding met de groenblauwe structuren in Valkenhorst en Zijlhoek en De Woerd.

Een ander belangrijk ontwerpprincipe is de transformatie van een achterkant naar een voorkant richting de Rijnlandroute. Op dit moment kent het gebied een achterkantsituatie richting de Rijnlandroute; kavels zijn georiënteerd richting de Hoofdstraat. Met de ontwikkelingen zal naar de Rijnlandroute toe een voorkant gemaakt worden

met de aanleg van een weg parallel aan de Hoofdstraat. Aan deze nieuwe weg komt ruimte voor lokale ondernemingen en bewoners om hier te gaan ontwikkelen binnen een landelijke sfeer.

Als overgang tussen de nieuwe ontwikkelvelden en de Rijnlandroute komt een groene bufferzone. Deze groenzone wordt doorgezet naar de Oude Rijn, waar op lange termijn twee nieuwe velden beschikbaar komen voor ontwikkelingen. Bij deze nieuwe ontwikkelvelden wordt het ritme van de watergangen richting de Oude Rijn vanuit Duyfrak doorgezet waardoor meer eenheid aan de oevers van de Oude Rijn ontstaat.



Figuur 52: Ontwerpprincipes Tjalmastrook

8.3.4 Ontwikkelvelden en oppervlaktes

De kaart met ontwikkelvelden en initiatieven geeft de ontwikkelvelden, initiatieven en oppervlaktes van dit deelgebied weer. Het hele gebied is ongeveer 21 ha, waarvan de ontwikkelvelden maar 8 ha groot zijn. In de Tjalmastrook vinden vooral kleinschalige ontwikkelingen plaats.



Figuur 53: Ontwikkelvelden en oppervlakten Tjalmastrook

8.3.5 Initiatieven

- Hoekstra Wheels
Na deels afbranden oude locatie was er een nieuwe locatie benodigd
- Basisschool de Burcht
Uitbreiding basisschool rondom 10 Meilaan
- Postmus
Uitbreiding huidige functie
- Limesroute



Figuur 54: Initiatieven Tjalmastrook



9 Ontwikkelstrategie

In de voorgaande hoofdstukken is de visie op het Valkenburgse Meer, Zijlhoek en De Woerd, en Tjalmastrook beschreven. Om deze visie werkelijkheid te maken is een ontwikkelstrategie opgesteld. Dit hoofdstuk beschrijft op hoofdlijnen de rol van de gemeente, de samenwerking met derden en de prioritering voor de ontwikkeling van de deelgebieden.

9.1 Organische gebiedsontwikkeling

In de voorgaande hoofdstukken is de visie op het Valkenburgse Meer, Zijlhoek en De Woerd, en Tjalmastrook beschreven. Om deze visie werkelijkheid te maken is een ontwikkelstrategie opgesteld die op hoofdlijnen de rol van de gemeente Katwijk, de samenwerking met derden en de prioritering voor de ontwikkeling van de deelgebieden beschrijft.

9.1 Organische gebiedsontwikkeling

In het plangebied is zeer versnipperd eigendom en heeft de gemeente Katwijk relatief weinig grondpositie. De grond die de gemeente in eigendom heeft, is met name openbare ruimte, zoals bijvoorbeeld het gebied rond het Valkenburgse Meer. Gebaseerd op de gemeentelijke grondposities in het gebied zijn grootschalige veranderingen door de gemeente niet aan orde. De gemeente faciliteert en stuurt op organische gebiedsontwikkeling door onder meer flexibiliteit in te bouwen in planjuridische instrumenten. De gebiedsvisie schetst een structuur met kaders en richtlijnen voor het plangebied en laat tegelijkertijd ruimte voor toekomstige ontwikkelingen en initiatieven. Het plangebied is ingebed in een historisch landschap. De ruimtelijke kwaliteiten worden benoemd en geborgd. Ook schetst de visie de gewenste ontwikkelrichtingen voor het gebied. De gebiedsvisie geeft meer houvast voor ontwikkelingen waarbij het plangebied betrokken dient te raken bij de rest van de omgeving om de potenties en krachten beter te benutten. Binnen dit raamwerk is veel flexibiliteit en ruimte voor initiatieven en kan op verschillende manieren invulling gegeven worden aan het plangebied.

9.1.1 Rol van de gemeente

Met het opstellen van de gebiedsvisie neemt de gemeente een actieve regisserende rol met facilitaire productie in het plangebied in. In dit gebied neemt de gemeente een actieve regie, maar laat zij het financieel risico volledig over aan publieke en private exploitanten en ontwikkelaars (ontwikkellijn 3 uit de Nota Grondbeleid). De gemeente beperkt zich in principe tot het vaststellen van zowel een gebiedsvisie als een omgevingsplan met een beeldkwaliteitsplan om zo de ruimtelijke ontwikkelingen te kunnen sturen.

De gemeente heeft een faciliterende rol bij het tot stand brengen van initiatieven in de deelgebieden. Bovendien stimuleert de gemeente recreatieve ontwikkelingen. Met haar inzet zorgt de gemeente ervoor dat niet alleen de onderdelen met een financieel verdienmodel worden gerealiseerd, maar dat ook de investeringen in infrastructuur, behoud van natuur en cultuur en recreatieve netwerken tot stand komen. Deze investeringen dragen immers bij aan de waarde creatie in het gebied. Via privaatrechtelijke overeenkomsten of publiekrechtelijke middelen, zoals de Nota Kostenverhaal, kan de gemeente borgen dat investeringen en waarde creatie bij elkaar worden gebracht. Waar dat nodig is, kan zij haar grondbeleidsinstrumenten inzetten om strategisch grond te verwerven en daarmee haar regierol te verstevigen.

Na vaststelling van de gebiedsvisie stelt de gemeente meerdere ontwerp-omgevingsplannen op (na ingang omgevingswet. Indien voor de ingang omgevingswet; stelt de gemeente bestemmingsplannen op). Het is van belang hierin de hoofdlijnen te borgen en tegelijkertijd de flexibiliteit in het plangebied te behouden. Bij het opstellen van een nieuw omgevingsplan zal rekening moeten worden gehouden met de ontsluitingsmogelijkheden voor het plangebied. Hier stelt de gemeente kaders voor op.

Nuances in de rol van de gemeente per deelgebied

Per deelgebied liggen er kleine nuances in de rol van de gemeente. Dit heeft te maken met de verschillen in visie en focus per deelgebied. In de ontwikkeling van het Valkenburgse Meer tot een recreatieve spil wenst de gemeente een sturende rol om grip te houden op de aard en positionering van recreatieve ontwikkelingen. Zij heeft in dit gebied relatief veel grondpositie en kan daarmee haar regierol goed neerzetten. De gemeente stimuleert met name initiatieven op het gebied van recreatie.

In de deelgebieden Zijlhoek en De Woerd opereert de gemeente afhankelijk van de initiatieven kaderstellend en passief. Met het stellen van de juiste kaders kan de gemeente voldoende sturen op de ontwikkeling van een combinatie van werken,

wonen en recreëren. De gemeente ziet toe op een goede ontsluiting en kostenverhaal.

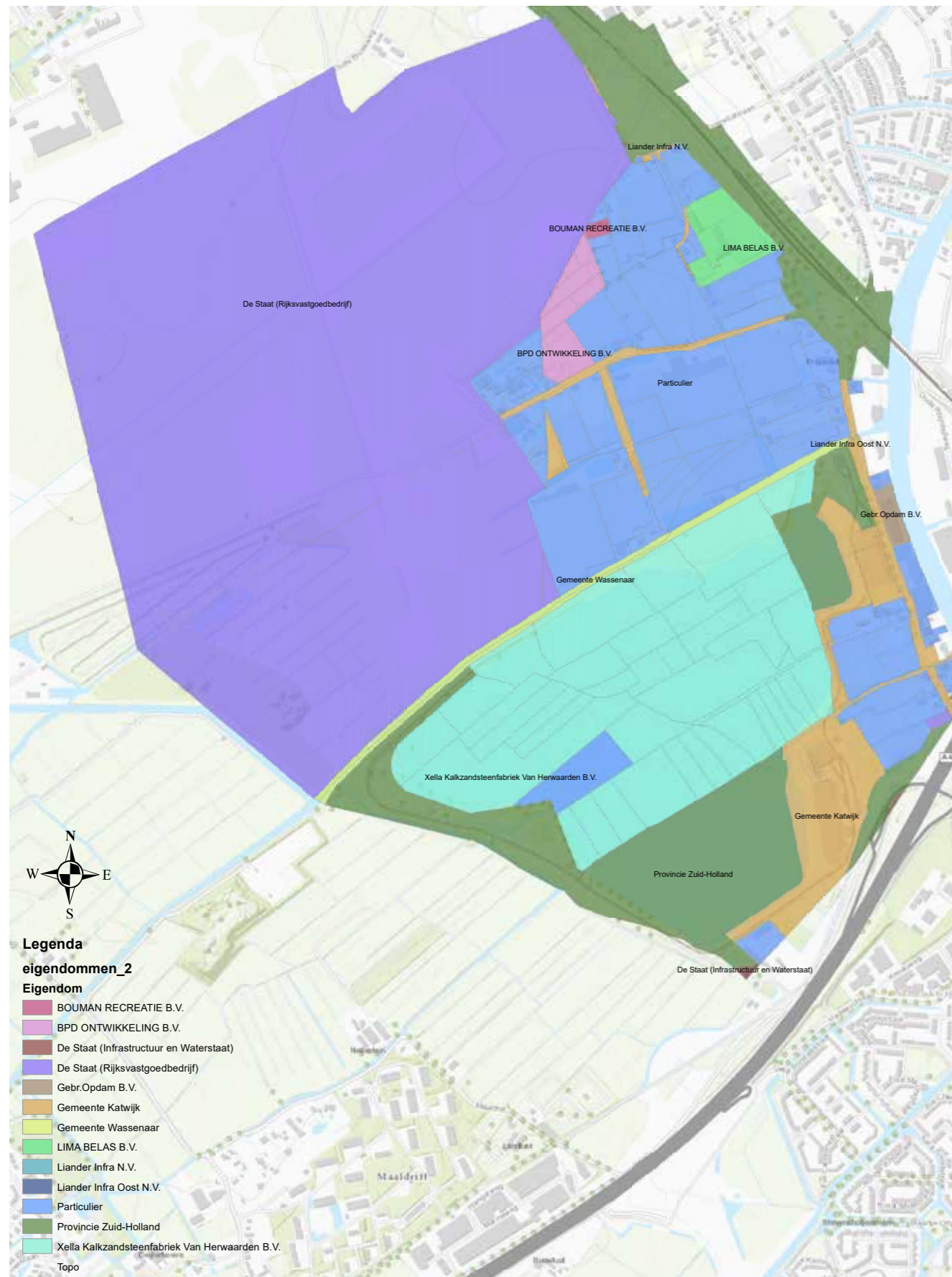
In de Tjalmastrook wil de gemeente de regie nemen om de ontsluiting van het gebied goed te organiseren en voor een geschikte plek voor maatschappelijke voorzieningen te zorgen. Zonder ontsluiting wordt het lastig om in dit gebied te ontwikkelen. De gemeente wil voorkomen dat het alleen de ontwikkelaars zijn die met het gebied aan de slag gaan. Zij wil het initiatief in eigen handen houden om te waarborgen dat de ontwikkelingen passen binnen de geformuleerde visie en aansluiten op het naastgelegen woongebied Valkenhorst en het bestaande Valkenburg.

9.1.2 Samenwerking met initiatiefnemers

Samen met initiatiefnemers, grondeigenaren, ondernemers en maatschappelijke organisaties bekijkt de gemeente hoe bestaande en nieuwe functies zich binnen het kader van de gebiedsvisie kunnen ontwikkelen en elkaar kunnen versterken. Hierbij wordt rekening gehouden met een juiste inrichting die past binnen de visie en uitstraling van het gebied. Zo is de kans op bezwaren vanuit de omgeving op het omgevingsplan klein. Grondeigenaren kunnen ideeën voorleggen en deze samen met de gemeente verder concretiseren. De gemeente zal de afweging moeten maken of zij aanstuurt op één grote ontwikkeling of meerdere kleinere ontwikkelingen. In het laatste geval is het lastiger om de eisen ten aanzien van differentiatie kwijt te kunnen. De gemeente bewaakt vanuit haar regisserende rol kwaliteitseisen voor het gebied en denkt samen met de betrokken partijen na over hoe voorgestelde ideeën kunnen worden ingepast. De initiatiefnemer of exploitant draagt het financiële risico. Het is belangrijk dat initiatieven passen binnen de visie en uitstraling van het gebied en voldoen aan de daaraan gestelde selectiecriteria, maar later ook passen binnen het beeldkwaliteitsplan en het omgevingsplan.

Het versnipperd eigendom van het gebied brengt risico's met zich mee. Transformatie van het gebied kan vertraagd worden, omdat initiatieven van

derden moeten komen en de gemeente hier dus afhankelijk van is. Indien de gemeente alle kaders klaar heeft en op andere punten, zoals bemiddelen en gesprekken voeren met bedrijven, kan faciliteren, kan de transformatie toch binnen een kort tijdframe worden gerealiseerd.



Figuur 55: Overzicht grondeigendom in het plangebied

9.2 Prioritering van de gebiedsontwikkeling

De keuze voor een organische gebiedsontwikkeling betekent eveneens dat de gemeente Katwijk minder zicht heeft op de fasering. De gemeente kan prioriteiten aangeven, maar moet tegelijkertijd anticiperen op en meebewegen met de ontwikkelingen die zich voordoen. In deze paragraaf zijn een aantal prioriteiten per deelgebied opgesteld om te waarborgen dat ontwikkelingen bijdragen aan de uitvoering van de gebiedsvisie.

9.2.1 Valkenburgse Meer

Het Valkenburgse Meer gaat dienen als recreatieve parel met aantrekkingskracht voor de omgeving en jaarrond recreatie. Het gebied houdt zijn eigen karakter met veel groen en diversiteit. De zichtbaarheid en bereikbaarheid van het gebied wordt versterkt, met de nadruk op de fiets- en wandelroutes. Het gebied biedt ruimte aan initiatieven die bijdragen aan natuurbeleving en actieve recreatie. Voldoende ruimte voor mogelijke uitbreiding van Brasserie Buitenhuis, het Smalspoormuseum en andere recreatieve voorzieningen is essentieel. De ontwikkeling van een nieuw recreatief cluster biedt mogelijkheden om het gebied nog beleefbaarder en aantrekkelijker te maken.

9.2.2 Zijlhoek en De Woerd

Zijlhoek en De Woerd worden gebieden met een hoogwaardig milieu waar wonen, werken en recreatie gecombineerd kan worden in een groene omgeving. Het is dan ook belangrijk dat er bij elke ontwikkeling rekening wordt gehouden met mobiliteit. Hierbij wordt gedacht aan de aansluiting op de Rijnlandroute, het aanleggen van nieuwe ontsluitingen, de verbreding van bestaande routes, het aanleggen van goede fietsverbindingen naar het centraal station van Leiden en de mogelijkheid voor een nieuwe brug over de Oude Rijn. De mix van wonen en werken wordt gecreëerd door gebruik te maken van de strategische ligging van de locatie en het mengen van wonen en schone bedrijvigheid. Zo ontstaat een samenhangend geheel van wonen en werken dat voortborduurt op het bestaande polderlandschap van wegen, sloten en bedrijfskavels met een groene overgangszone bij het Valkenburgse Meer.

Prioriteiten worden gesteld aan de functiemenging; het woongebied moet vooral goed aansluiten op woongebied Valkenhorst waarbij bestaande woningen zorgvuldig zijn ingepast en de voorkeur ligt op de ontwikkeling van een bovengemiddeld aandeel betaalbare woningen, mede hierdoor ligt de focus op gestapelde bouw.

Een andere prioriteit is het beleefbaar maken van de Limes in het gebied. Er zal een goede overgang en verbinding van het woongebied Valkenhorst naar het recreatiegebied Valkenburgse Meer worden gerealiseerd.

9.2.3 Tjalmastrook

De Tjalmastrook geeft prioriteit aan het uitbreiden van bestaande initiatieven en toevoegen van nieuwe initiatieven. Ook in dit gebied dient de Limes beleefbaar gemaakt te worden. De aansluiting op de N206 gaat dienen als een ontsluiting voor de nieuwe woningen en werkgelegenheid in het gebied. In het gebied moet er voldoende ruimte zijn voor publieke en private initiatieven; de concretisering hiervan dient nader uitgewerkt te worden. Het gebied van de voormalige invliegfunnel van het vliegveld biedt ruimte voor de realisatie van groene functies en mogelijk kleinschalige bebouwing in een groene omgeving. De uitstraling is groen, passend bij het groene karakter van de funnel. Dit groene karakter is een belangrijke structuur die in stand moet blijven.

Bijlage I - Gespreksverslagen participatie Nota van Uitgangspunten

RONDJE VALKEN BURGSE MEER



Gebiedsvisie in de maak

Woensdagavond 23 september was de eerste van drie bijeenkomsten in de aanloop naar een nieuwe gebiedsvisie voor het Valkenburgse meer en omgeving. Geïnteresseerden en belanghebbenden waren uitgenodigd om in het Katwijkse Tripodia mee te denken over de inrichting van het gebied. Deze eerste bijeenkomst stond het Valkenburgse meer centraal. Tijdens de volgende bijeenkomsten is er aandacht voor De Woerd en de Zijlhoek en de verkeersknoop Tjalmastrook aan de overkant van de N206.



Ondernemers en omwonenden bespreken hun dromen en nachtmerries voor het Valkenburgse meer

Het gaat nog jaren duren voordat het gebied rondom het Valkenburgse meer volledig is ontwikkeld. "Maar als we nu niet beginnen met tekenen zit het gebied over tien jaar potdicht en kunnen we niks meer. Want er is heel veel druk op die omgeving", waarschuwt projectleider Francisco Grant.

De aanleg van de Rijnlandroute, de groeiende behoefte aan recreatie, de bouw van een woonwijk, de uitbreiding van het Bio Science park; de bewoners van de Voorschoterweg weten als geen ander hoe snel hun omgeving aan het veranderen is, en daar zit ook een deel van hun angst. Want wat gaat er nog meer gebeuren rondom het Valkenburgse meer en op het voormalig vliegveld aan de overkant?

Wethouder Gerard Mostert (stedelijke ontwikkeling) legt aan de aanwezigen uit wat het doel van deze bijeenkomsten is. De gemeente wil, voordat ze gaat

'Recreatie, rust en ruimte, en een bushalte!'

tekenen, eerst van betrokken bewoners, ondernemers en andere belanghebbenden weten wat zij vinden dat er moet gebeuren in het gebied. "Wat zijn volgens jullie de sterke en zwakke punten rondom het Valkenburgse meer. En wat zijn jullie dromen en nachtmerrie voor de toekomst van het gebied."

Nachtmerries

De nachtmerries, zo blijkt even later als de aanwezigen in groepjes aan de inventarisatie beginnen, zijn deels terug te voeren op eerdere plannen voor het gebied. Plannen voor appartementencomplexen aan de Rijn en watervilla's op de oever van het meer zijn niet in de smaak gevallen. Teveel drukte, een toename van het (zware) verkeer, bebouwing aan het meer, jetski's en motorboten, blijvende zandwinning aan



de andere kant van het meer, en grondspeculatie die tot lelijke bouwplannen leidt, zijn andere zorgen die passeren. Ook willen bewoners aandacht voor de veiligheid in het gebied. Het parkeerterrein tegenover de Kwantumhallen is een hangplek voor jongeren geworden. Ze scheuren er soms met auto's, maken herrie, drinken, gebruiken drugs en doen andere dingen die 'het daglicht niet kunnen verdragen'.

De windmolens, waar momenteel onderzoek naar gedaan wordt, vallen voor velen ook in de categorie nachtmerrie. Wethouder Mostert legt uit dat het onderzoek naar windmolens voortkomt uit de wens van de gemeenteraad om op het oude vliegveld een energieneutrale wijk te bouwen.



"Met zonnepanelen alleen redden we het niet om in de totale energievraag, dus ook in die van de lantaarnpalen enzo, te voorzien. Er moet een energiebron bij en in dat kader wordt onder andere uitgezocht of windmolens soelaas bieden. De uitkomsten verwachten we eind dit jaar."

Dromen

De dromen van de meeste aanwezigen betreffen vooral verbeteringen van wat er nu al in het gebied gebeurt. Dus meer ruimte voor recreatie omdat het op de plekken waar dat nu kan, vaak te druk is. Meer fiets- en wandelpaden en dan graag het hele meer

rond. Want dat dat nu vanwege de zandwinning niet kan, dat vinden velen erg jammer. Er moet ook meer ruimte voor natuur komen met rustige recreatieplekken erin, zodat het als groene long in een druk gebied kan dienen. Een stukje bos erbij, dat zou ook mooi zijn. En het meer kan gebruikt worden als drinkwaterreservoir. Tenslotte wordt een goede aansluiting op het openbaar vervoer vaak genoemd, te beginnen met een bushalte. Want de bus rijdt erlangs maar heeft er geen halte. Dat zou, vinden een aantal bewoners van de Voorschoterweg, eenvoudig te veranderen moeten zijn.

De komende weken hebben er nog twee soortgelijke sessies plaats over de deelgebieden De Woerd en de Zijlhoek en de verkeersknoop Tjalmastrook. Daarna gaat de gemeente aan de slag met de uitwerking van de concept nota van uitgangspunten. De bedoeling is dat die voor het einde van het jaar in conceptversie klaar is. In het tweede kwartaal van volgend jaar ligt er dan een gebiedsvisie.

ARJEN KNOESTER
STEDENBOUWKUNDIGE GEMEENTE KATWIJK:

'Het moet een parel voor de omgeving worden'



"De plannen staan aan het begin, maar het is niet dat we helemaal blanco beginnen. De Omgevingsvisie van de gemeente Katwijk en de Regionale Omgevingsagenda Hart van Holland 2040 geven al richting en laten zien welke mogelijkheden er zijn in het gebied. Dus het versterken van toerisme en recreatie, ruimte voor ecologische verbindingen, innovatieve sierteelt, opwekken van energie, verstedelijking rondom de Oude Rijn en prioriteit voor langzaam verkeer. Het is een prachtig gebied met veel cultuurhistorie en archeologische opgravingen. Maar zoals het nu is, is het allemaal erg versnipperd. Het moet veel meer een echte parel voor de omgeving worden. Ik ben heel benieuwd hoe de bewoners en ondernemers de toekomst van dit gebied zien."

JOHAN KLERKS
UITBATER BRASSERIE BUITENHUIS:

'De openheid, de rust en de ruimte is uniek'

"Wij hebben een prima relatie met de gemeente Katwijk en hebben er alle vertrouwen in dat het een mooi plan wordt. Natuurlijk willen wij daaraan bijdragen. Wij hebben daar zelf ook ideeën over en het is fijn dat er ruimte is om die naar voren te brengen. Ik hoop dat het rondom het Valkenburgse meer niet volgebouwd wordt. De openheid, de rust en de ruimte vind ik uniek aan het gebied. Het ligt er niet vol met jetski's en motorboten. Ik ben voor ontwikkeling, maar wel op een wijze die het karakter van het meer niet aantast. Want het is zo'n mooi gebied."



Compliment

Een aantal aanwezigen gaf aan het op prijs te stellen dat hen vooraf naar hun mening wordt gevraagd. "Tot nu toe kregen we altijd kant en klare plannen voorgeschoteld. Het is fijn dat ons nu eens van tevoren naar onze mening wordt gevraagd." En het is ook fijn, voegt een man daaraan toe, dat er naar onze nachtmerries wordt gevraagd. "We vinden het allemaal een geweldig gebied en zien zelf ook dat er heel veel druk op staat. Daar maken we ons best wel zorgen om."

ANNE MARIE VAN DAM
BIODIVERSITEITSTUIN VRIJ GROEN:

'Het mag allemaal nóg groener en ruimer'



"De Biodiversiteitstuin Vrij Groen had lange tijd een plek naast Naturalis. Maar sinds een paar jaar zitten we op de Ommedijkseweg. We willen daar ook in de toekomst heel graag blijven en zijn benieuwd naar de plannen voor het gebied. Natuurlijk denken en werken we daar graag aan mee. Wij willen graag een maatschappelijk functie vervullen door bijvoorbeeld kunst- en groen workshops te geven in de Biodiversiteitstuin. Dat sluit prachtig aan op de natuurlijke omgeving. Ook hebben we, niet te vergeten, natuurlijk ons kerstbomenasiel. Rondom het Valkenburgse meer mag het van ons nog groener worden en het mag allemaal ruimer opgezet worden. Het strandje, de parkeerplaats en de paar fiets- en wandelpaden die er zijn, het is allemaal te krap voor het aantal mensen dat er gebruik van wil maken. Het is er echt ongelooflijk druk soms. Dat zou meer verspreid mogen worden."



PIETER VAN DER HAM
VOORZITTER SMALSPOOMMUSEUM:

'De omgeving biedt veel kansen'

"Het rondje meer, waar velen op hopen, zijn wij al aan het aanleggen voor onze treinen. Volgend jaar hopen we de laatste kilometer spoor gelegd te hebben en met de stoomtrein helemaal rond te kunnen rijden. Verder zijn we bezig met de uitbreiding van het binnenmuseum. Dat doen we samen met Brasserie Buitenhuis. Ook wordt het buitenmuseum – de oude remise – ingrijpend veranderd met allerlei leuke attracties voor kinderen. Ambitieuze ja, maar er is duidelijk vraag naar. We worden goed bezocht door steeds meer mensen. De omgeving biedt veel kansen. Ik hoop dat het een mooi natuurlijk recreatiegebied wordt met rondom het meer recreatieplekken van stillere natuurgebieden tot drukker strandjes. Wij komen, nu we de ontbrekende kilometer aanleggen, regelmatig op de zandwinning, maar dat is ook zo'n prachtige plek. Mensen kijken hun ogen uit als ze daar straks doorheen mogen."



MARCO KORTLEVER
PROGRAMMAMANAGER MULTIBRONNEN DUNEA:

'Valkenburgse meer als waterreservoir'

"Ik ben benieuwd naar de plannen voor het Valkenburgse meer, en wil graag van gedachten wisselen over wat wij in het gebied willen. Wij onderzoeken de mogelijkheid om van het Valkenburgse meer ons waterreservoir te maken. Nu komt het water dat Dunea in de duinen zuivert tot drinkwater, via leidingen uit de Maas en Waal. Die 80 kilometer lange pijplijn is een kwetsbaar onderdeel in onze drinkwatervoorziening. De klimaatverandering zet dat nog verder onder druk. Omdat de Maas een echte regenrivier is daalt die behoorlijk in droge zomers. Het gevolg is dat de wateraanvoer onzeker wordt. Het Valkenburgse meer wordt gevuld door de Oude Rijn, een smeltwaterterrivier. Het waterpeil van deze rivier heeft veel minder last van hete zomers. En bovendien is het meer een groot reservoir heel dichtbij de duinen waar wij het water zuiveren tot drinkwater voor dit deel van de randstad."



Van gesprekken tot Nota van Uitgangspunten en gebiedsvisie naar bestemmingsplan

Voor het einde van dit jaar moet er een Nota van Uitgangspunten zijn voor het gebied rondom het Valkenburgse meer. De gesprekken met omwonenden, ondernemers en andere belanghebbenden maken hier onderdeel van uit. In de Nota van Uitgangspunten staat wat de sterke en zwakke punten van een gebied zijn en welke kansen en belemmeringen er zijn.

Als deze Nota van Uitgangspunten is goedgekeurd door de gemeenteraad, gaat de gemeente aan de slag met een Gebiedsvisie. Die moet voor de zomer van 2021 klaar zijn. Hierin staat met teksten en kaarten aangegeven waar ruimte is voor groen, bebouwing of water.

Als deze Gebiedsvisie is goedgekeurd door de gemeenteraad, gaat de gemeente de Gebiedsvisie uitwerken in nieuwe bestemmingsplannen. Ook de bestemmingsplannen moeten vervolgens goedgekeurd worden door de gemeenteraad.

HOE NU VERDER...

3e-4e kwartaal 2020

- ▶ Participatieavonden (informatie ophalen)
- ▶ Opstellen conceptnota van uitgangspunten
- ▶ Bestuurlijk vaststellen conceptnota
- ▶ Nota ter inzage (6 weken)
- ▶ Vaststellen nota van uitgangspunten

1e-2e kwartaal 2021

- ▶ Opstellen concept gebiedsvisie
- ▶ Participatie gebiedsvisie
- ▶ Bestuurlijk vaststellen concept gebiedsvisie
- ▶ Nota ter inzage (6 weken)
- ▶ Definitieve vaststelling gebiedsvisie

2021-2024

- ▶ Bestemmingsplanprocedure

Dit is een uitgave van de gemeente Katwijk

Heeft u vragen?
Stuur dan een email aan locatievalkenburg@katwijk.nl

Hoofdredactie Nathalie Roet
Coördinatie en eindredactie Eric Went
Teksten Marijn Kramp
Fotografie Foto van Dijk
Vormgeving Studio Stelek



Gebiedsvisie in de maak

Maandagavond 12 oktober was de tweede van drie bijeenkomsten in de aanloop naar een nieuwe gebiedsvisie voor het Valkenburgse meer en omgeving. Geïnteresseerden en belanghebbenden waren uitgenodigd om digitaal mee te denken over de inrichting van het gebied. Deze bijeenkomst stond het gebied Zijlhoek/De Woerd centraal.



Siertelers hebben toekomst nodig

Er moet iets gebeuren in het gebied Zijlhoek/De Woerd. Daar zijn zo'n beetje alle aanwezigen van de digitale participatieavond op maandag 12 oktober van overtuigd. Doorgaan op de huidige manier is eigenlijk geen optie voor de ondernemers in het gebied. En ook voor de paar bewoners die in het sierteeltgebied wonen is het overduidelijk dat het gebied 'verrommelt'.

De participatiebijeenkomst maakt onderdeel uit van drie bijeenkomsten die de gemeente Katwijk organiseert om met betrokkenen te praten over de toekomst van dit gebied. De geplande fysieke bijeenkomst wordt vanwege het toenemend aantal corona-besmettingen in de regio omgevormd tot digitale bijeenkomst.

Nieuw bestemmingsplan

Wethouder Gerard Mostert legt de aanwezigen het doel van de bijeenkomst uit: sterktes en zwaktes van het gebied inventariseren en de nachtmerries en dromen voor de toekomst bespreken. Naast deze gesprekken zijn er ook individuele gesprekken met ondernemers, waarin de specifieke situatie van die ondernemer besproken wordt. Dit leidt, samen met andere onderzoeken tot een Nota van Uitgangspunten voor het hele gebied. Als deze is goedgekeurd door de gemeenteraad, gaat de projectgroep een Gebiedsvisie maken. Ook daar heeft weer inspraak op plaats voordat de gemeenteraad er zijn zegje over doet. Als de gemeenteraad akkoord is wordt er vervolgens een bestemmingsplan gemaakt.

Eén plan

Arjen Knoester, de stedenbouwkundige van de gemeente Katwijk, legt uit dat de projectgroep niet uit het niets plannen gaat bedenken. Hij wijst op eerder verschenen nota's waarin al piketpaaltjes voor het gebied zijn geslagen. De kernpunten uit de gemeentelijke omgevingsvisie, de regionale omgevingsagenda Hart van Holland 2040 en het bestuursakkoord van december 2018 zijn leidend. Daarin is aandacht voor het belang van de werkgelegenheid, het stimuleren van langzaam verkeer, recreatie aan het meer, het opwekken van energie voor de omgeving en voor Zijlhoek/De Woerd als innovatief sierteeltcluster. Maar

juist in dat laatste, zo blijkt in de deelsessies, is niet veel vertrouwen onder de kwekers. Het gebied, zoals het nu is, is daar te klein voor, klinkt het eensgezind. Voor een duurzaam sierteeltgebied is meer grond nodig om investeringen in bijvoorbeeld aardwarmte lonend te maken, leggen ze uit. Ook vrezen veel kwekers de gevolgen van de bouw van de woonwijk op het vliegveld. Het licht dat van hun kassen afkomt, het vele vrachtverkeer; de kwekers vrezen dat ze door klachten uit de nieuwe woonwijk verder klem komen te zitten. Ze vinden het daarom verstandig dat de gemeente voor het totale gebied één plan maakt. Op verdere versnippering zit niemand te wachten.

Verkassen

Een aantal kwekers heeft de wethouder vorig jaar voorgesteld om naar Trappenberg-Kloosterschuur in Rijnsburg te verkassen. Niet omdat ze, per se wegwillen, maar omdat ze, alle ontwikkelingen in oogenschouw nemend, onvoldoende toekomstmogelijkheden zien voor een gezond bedrijf. Royal Van Zanten, het grootste sierteeltbedrijf in het gebied, begrijpt de dilemma's van de kleinere kwekerijen. Het bedrijf hoeft niet weg, maar het wil wel in een omgeving werken die bloeit en floreert. En ook bij Royal Van Zanten zien ze dat het daar aan schort. Oudere kwekers willen stoppen of zijn gestopt, de jongere ondernemers hebben onvoldoende zekerheid over hun toekomst in het gebied.

Ontsluiting

Andere zorgen die ter tafel komen betreffen het vrachtverkeer en de ontsluiting van het gebied. Zonder op- en afrit naar de N206 moeten alle vrachtwagens door de bebouwde kom van Valkenburg en Leiden. Ondernemers en bewoners maken zich daar grote zorgen over. De bewoners van het gebied vrezen voor uitbreiding van het Bio Science Park. Ze hebben liever woningen in plaats van kantoren. 'Gewoon weer burens, dat lijkt mij wel gezellig', was de reactie van een van de aan-

wezigen. Ze willen graag dat hun authentieke huizen blijven bestaan. Een uniforme woonwijk waarin iedereen in hetzelfde huis woont is niet van deze tijd vinden ze. Bovendien is het mooi om herinneringen aan de geschiedenis van het gebied te bewaren.

Geluidsschermen

Een Intratuin past prima in alle toekomstscenario's van het gebied, vindt de man wiens plan daarvoor eerder is afgewezen door de gemeente. "Maar ik blijf ervoor pleiten want het is een prachtplek, zeker met

een nieuwe woonwijk in de buurt." Datzelfde geldt voor het hoveniersbedrijf dat er zit. De komst van een woonwijk levert mogelijk meer klandizie op. De komst van windmolens kan op minder enthousiasme rekenen en ook is er vrees voor verkeersoverlast van de Rijnlandroute. Nu de weg verbreed wordt hopen omwonenden dat er goed naar de geluidsbelasting wordt gekeken en er geluidsschermen worden neergezet.

INTERVIEWS



MARIUS KOPPERT – KWEKERIJ KOPPERT VOF:

'Die voortdurende onzekerheid is niet fijn'

"In het begin van de bijeenkomst viel het mij op dat we eigenlijk geen stap verder zijn dan vijftien jaar geleden. In de eerste plannen zou de Woerd, waar wij zitten, woningbouw worden. Ik ben zelf op leeftijd, maar mijn zoon, die ook in het bedrijf zit, is 39. Hij is eigenlijk de enige jonge kweker in de Woerd. De Zijlhoek is nog jong maar dit stuk is verouderd. In 2008 was het hele cluster aan ontwikkelaar Dura Vermeer verkocht, op de handtekening na. En toen kwam er crisis en ging het niet door. Dat valt niet mee dan, als je al zo ver bent. Je blijft maar twijfelen of je moet investeren in je bedrijf. Nu hebben we toch besloten om weer 90.000 euro in een energie-installatie te steken, want die normen worden steeds strenger. Die voortdurende onzekerheid is niet fijn. Het is niet alleen ons bedrijf, maar ook ons huis. Het liefste blijf ik hier wonen, en als dat niet kan dan toch wel in dit gebied. Het is een prachtig gebied, zo dicht bij het strand en – voor wie ervan houdt – de stad."

GERARD RODEWIJK – RODEWIJK ROZEN:

'Over twintig jaar staat dit hier niet meer'



"Al vijftien, twintig jaar speelt hier van alles. De ondernemers hier in De Zijlhoek gaan door hoor, maar voor de bedrijfsvoering is het echt van groot belang dat we snel duidelijkheid krijgen. Vorig jaar hebben we al voorgesteld om ons uit te plaatsen naar Kloosterschuur in Rijnsburg. Daarvoor moet de wethouder om de tafel met de provincie, want dat zou betekenen dat het areaal glastuinbouw in dit gebied verminderd en de provincie wil dat het netto gelijk blijft. Op zich goed natuurlijk dat het glastuinbouwareaal gelijk moet blijven. Alleen is dit gebied te klein voor een gezonde toekomst. Dus wij zijn realistisch: over twintig jaar staan hier echt geen kassen meer. Als straks die nieuwe woonwijk er is, zijn wij een lelijke pukkel in een mooi gebied. Dus wij zijn het met de gemeente eens als die zegt: 'laten we het nu goed regelen'. Wij moeten door met onze bedrijven. We moeten de komende jaren een omslag maken naar een duurzame bedrijfsvoering. Dat vergt forse investeringen, daarvoor moeten we echt weten waar we aan toe zijn."



RICHARD SNOEKER – SNOEKER EN ZN POTPLANTEN:

'Wat wij willen is duidelijk. Wij willen toekomst'

"Voor ons ondernemers is het simpel: wij willen weten wat de gemeente met dit gebied wil. Vijf jaar geleden is er een onderzoek gedaan naar de toekomstpotentie van De Zijlhoek. De uitkomst was: we kunnen linksaf, rechtsaf of rechtdoor. Maar wat niet kan is het laten zoals het is. Dat is duidelijk voor ons én voor de gemeente. Wij willen aan onze toekomst werken, aan onze bedrijven. Dat lukt hier niet. Het gebied, zoals het nu is, is te klein voor duurzame glastuinbouw. Je hebt een bepaalde schaalgrootte nodig om gezamenlijk van het gas af te gaan en op aardwarmte over te stappen. Helemaal slim is het om bepaalde clusters te maken. Dat bijvoorbeeld de groenteteler het warmteoverschot van een belichte kweker overneemt. Maar ook daarvoor ontbreekt hier de ruimte. Nu zitten we in een gebied wat niet toekomstbestendig is. Broodnodige investeringen stellen we daarom uit. Maar dat kun je niet blijven doen. Het gaat snel in onze sector, er zijn interessante duurzame ontwikkelingen gaande. Daar wil je als ondernemer in mee. Er is dringend behoefte aan regie."



AGE SEINTRA – LIMES INTERNATIONAL:

‘Kantoren in het groen, als je het ons vraagt’

“Ons bedrijf ligt aan de Rijn. Naast de Torenvlietbrug. Er wordt in onze hoek hard gewerkt aan de Rijnlandroute. We zijn met de omgeving bezig om te zorgen dat het allemaal netjes blijft. Er komen hier twee bruggen en we willen geen onderwereld onder de brug. Dus als je naar onze nachtmerries voor dit gebied vraagt, dan is dat wel iets wat ons bezighoudt. Limes International zit niet in het glastuinbouwgebied. We hebben wel interesse in delen van de grond daar, omdat we uit ons pand groeien. We willen uitbreiden en het liefst blijven we hier in de buurt. Het zou mooi zijn als er moderne kantoorgebouwen in De Woerd komen, een uitbreiding van het Bio Science Park bijvoorbeeld. Het levert veel werkgelegenheid op en zo benut je de spaarzame grond in de Randstad optimaal. Ik weet dat ik hiermee ook voor eigen parochie preek, wij zijn een fiscale en juridische dienstverlener in grensoverschrijdende arbeid. Maar omdat het ons werk is zien we ook heel goed wat de potentie en de aantrekkingskracht van deze omgeving is. Kantoren in het groen dus, als je het ons vraagt.”



MARTIJN SWINKELS – ROYAL VAN ZANTEN:

‘Wij willen op een plek zitten die bloeit en floreert’

“We vinden deze participatieavond een goed initiatief. Het geeft aan dat de gemeente inzicht dat er stappen gezet moeten worden in de ontwikkeling van dit gebied. Royal Van Zanten is een groot modern bedrijf. Veel van onze werknemers wonen hier in de omgeving dus wij zitten hier goed. Maar je wilt als bedrijf wel op een plek zitten die bloeit en floreert. Dat zien wij hier veranderen. Het is belangrijk dat de gemeente daar een actieve rol in gaat spelen. Er zijn uitdagingen hier. De duurzaamheidsregels gaan knellen. Als je afhankelijk bent van verlichting krijg je een steeds hogere opslag. Zo word je als bedrijf de duurzame kant opgeduwd. En dat is goed, maar dit gebied is niet groot genoeg om dat goed te regelen. Dat de af- en oprit van de N206 komt te vervallen is, op veel kortere termijn, ook zorgelijk. Dan moeten al onze vrachtwagens door woonkernen. Dat is voor niemand prettig. Een ander punt van aandacht is de woningbouw. Prima natuurlijk dat er eindelijk gebouwd kan worden, maar wat betekent dat voor de sierteelt? De sierteelt zit dus klem en het is goed dat de gemeente daar serieus naar kijkt en een duidelijke agenda en route afspreekt.”

Van gesprekken tot Nota van Uitgangspunten en gebiedsvisie naar bestemmingsplan

Voor het einde van dit jaar moet er een Nota van Uitgangspunten zijn voor het gebied rondom het Valkenburgse meer. De gesprekken met omwonenden, ondernemers en andere belanghebbenden maken hier onderdeel van uit. In de Nota van Uitgangspunten staat wat de sterke en zwakke punten van een gebied zijn en welke kansen en belemmeringen er zijn.

Als deze Nota van Uitgangspunten is goedgekeurd door de gemeenteraad, gaat de gemeente aan de slag met een Gebiedsvisie. Die moet voor de zomer van 2021 klaar zijn. Hierin staat met teksten en kaarten aangegeven waar ruimte is voor groen, bebouwing of water.

Als deze Gebiedsvisie is goedgekeurd door de gemeenteraad, gaat de gemeente de Gebiedsvisie uitwerken in nieuwe bestemmingsplannen. Ook de bestemmingsplannen moeten vervolgens goedgekeurd worden door de gemeenteraad.

HOE NU VERDER...

3e-4e kwartaal 2020

- ▶ Participatie (informatie ophalen)
- ▶ Opstellen conceptnota van uitgangspunten
- ▶ Bestuurlijk vaststellen conceptnota
- ▶ Nota ter inzage (6 weken)
- ▶ Vaststellen nota van uitgangspunten

1e-2e kwartaal 2021

- ▶ Opstellen concept gebiedsvisie
- ▶ Participatie gebiedsvisie
- ▶ Bestuurlijk vaststellen concept gebiedsvisie
- ▶ Nota ter inzage (6 weken)
- ▶ Definitieve vaststelling gebiedsvisie

2021-2024

- ▶ Bestemmingsplanprocedure

Dit is een uitgave van de gemeente Katwijk

Heeft u vragen?
Stuur dan een email aan locatievalkenburg@katwijk.nl

Hoofdredactie Nathalie Roet
Coördinatie en eindredactie Eric Went
Teksten Marijn Kramp
Fotografie Foto van Dijk
Vormgeving Studio Stelek

RONDJE VALKENBURGSE MEER



Gebiedsvisie in de maak

Woensdagavond 14 oktober was de derde van drie bijeenkomsten in de aanloop naar een nieuwe gebiedsvisie voor het Valkenburgse meer en omgeving. Geïnteresseerden en belanghebbenden waren uitgenodigd om digitaal mee te denken over de inrichting van het gebied. Deze bijeenkomst stond het woon/werkgebied Tjalmastrook aan de overkant van de N206 centraal.



‘Gebruik de ondernemerskracht van Valkenburg’

Duidelijkheid. Daar hebben de bewoners en ondernemers die aanwezig zijn op de derde participatieavond van het ‘Rondje Valkenburgse Meer’ behoefte aan. De aanleg van de Rijnlandroute, de snelfietsroute, de komst van de nieuwe woonwijk op het Vliegekamp; er verandert veel in de nabije omgeving. De aanwezigen willen graag weten waar zij aan toe zijn.

Wethouder Gerard Mostert legt, net als op de eerdere participatieavonden, uit wat het doel is van de avond. Namelijk inzicht krijgen in wat de bewoners en ondernemers van het gebied vinden. Wat vinden ze goed en wat slecht? Wat is de hoop voor de toekomst en wat de vrees? Met die kennis gaat projectleider Francisco Grant een Nota van Uitgangspunten opstellen voor het complete gebied. Dat moet leiden tot een gebiedsvisie en als die weer is goedgekeurd tot een bestemmingsplan.



Vaart achter

De gemeente zet er behoorlijk vaart achter, omdat ze het gebied in zijn geheel wil aanpakken. Dus niet alleen het stuk Vliegekamp, waar 5.600 woningen op komen, maar ook de Mient Koeltuinen waarvan de gebiedsvisie nu ter inzage ligt, het gebied rondom het Valkenburgse meer, de sierteeltterreinen Zijlhoek/De Woerd en de Tjalmastrook. Deze integrale aanpak kan op begrip van de bewoners en ondernemers van de Tjalmastrook rekenen. Alles hangt immers met alles samen. Wel hopen ze dat het daardoor niet nog langer gaat duren. Maar daarin stelt de wethouder hen gerust. Dit keer pakt de gemeente echt door. “Als we dat nu niet doen en wel de nieuwe woonwijk op Valkenburg gaan bouwen, kunnen we vroeg of laat geen kant meer op. Dat zou niet verstandig zijn.” Dat betekent niet dat het met een paar jaar allemaal geregeld is, waarschuwt Francisco Grant voor al te veel optimisme. “De bestemmingsplanprocedure neemt tot 2024 in beslag. Daarna kunnen we echt gaan bouwen. Dus over een jaar of 15 zijn we echt pas helemaal klaar.”

Wensen

Dat gezegd hebbende is het tijd voor de bewoners en ondernemers om hun wensen en nachtmerries over te brengen. Wijkraadlid Gravekamp wil graag een begraafplaats op de plek langs de Tjalmaweg, waar nu een HOV-bushalte staat ingetekend. Ook pleit hij ervoor om een mooie bomenrij langs de snelfietsroute te planten. “Dat zuivert de lucht en houdt herrie tegen.”

Bewoner Oosthoek vindt de Unesco vindplaatsen prachtig, maar hoopt niet dat er daardoor geen aandacht en ruimte meer is voor andere ontwikkelingen. "Er is ook nog een heden, wil ik maar zeggen." Oosthoek probeert al 15 jaar een stuk grond te ontwikkelen. "We krijgen telkens te horen wat niet kan, en nooit wat wel kan. Het is frustrerend." Als het aan hem ligt blijft een deel van het groen behouden, en behoudt het gebied ook een mix van functies. "Gewoon een beetje diversiteit. Geen enorm strakke woonwijk. Maar maak een keus en kom met een plan zodat de bewoners en bedrijven aan de slag kunnen."

De familie Van der Nagel geeft aan open te staan voor verdere ontwikkeling, vertelt mevrouw. "Als bedrijf trek je toch aan het kortste eind als er woningen komen." Het bedrijf is al eens eerder uitgeplaatst en inmiddels is het dorp alweer zover opgerukt dat het zonder te verhuizen weer in de bebouwde kom ligt. "Als ik dan hoor dat er nog eens 2.400 woningen nodig zijn dan denk ik: één en één is twee. Het is hier prachtig wonen tenslotte."

Grondclaim

De ondernemers zijn benieuwd hoe het met de grondclaim zit van het Bio Science Park. De wethou-

der legt uit dat het oorspronkelijke zoekgebied van 20 hectare is teruggebracht naar 15 hectare en dat die 15 hectare mogelijk pas over 15 jaar nodig is. "Om het daarvoor dan te reserveren? Tja ik weet niet of we die tijd, dat geld, moeten weggeven. Dat moeten we echt tegen elkaar afwegen." Wijkraadlid Gravekamp benadrukt dat het dorpse karakter van Valkenburg en de ondernemerskracht behouden moet blijven. "Alleen maar woningen past niet bij Valkenburg. Zorg ervoor dat onze ondernemers hun plannen kunnen ontwikkelen. Gebruik de kracht van Valkenburg."

INTERVIEWS



RICHARD VAN ZELST
AUTOBEDRIJF VAN ZELST EN ZOON:

'Je moet kunnen blijven ondernemen'

"Ik heb de participatieavond gevolgd omdat ik benieuwd was naar de visie van de gemeente op dit gebied. Die horen we nooit. Op de participatieavond ook niet. Ze waren geïnteresseerd in hoe wij over het gebied dachten. Dat vind ik wel goed, want hoe meer je met elkaar praat hoe beter. Bovendien, als ze dit vaker zo gaan doen kun je ook niet meer zeggen dat je niks hoort. Dat was namelijk de afgelopen jaren wel vaak het geval, helaas. In mijn gespreksgroep bleken we redelijk op een lijn te zitten. We willen duidelijkheid en vinden het allemaal positief als het mooier gemaakt wordt. Er is ook best veel om te verbeteren want nu is het een rommelig geheel. We willen allemaal graag in het gebied blijven. Ik ben hier terechtgekomen door uitplaatsing vanwege woningbouw aan de Katwijkse kant van Valkenburg. Ik ben niet slechter geworden van uitplaatsing, want de plek waar ik nu zit is prima. Maar het kost altijd geld. Ik ben niet naïef. Je moet wel kunnen blijven ondernemen. Als de gemeente besluit er een grote woonwijk van te maken, dan begrijp ik dat onze mogelijkheden beperkt worden en we met de gemeente in onderhandeling moeten. Maar als je het mij vraagt, en dat deden ze dus, dan zeg ik: laat ons er zitten en maak er een knap gebied van."

CHRISTIAAN VAN RIJN, POSTMUS SIERBESTRATING:

'Straks zitten we hier helemaal uit het zicht'

"Hoe wij de toekomst hier zien? Dat is een goede vraag. In 2007 zijn we hier gekomen door grondruil. We zaten eerst in Duyfrak en gingen akkoord met deze plek vanwege de zichtlocatie. Dit gebied zou een werkpark worden met een weg en een randweg. Dat is er allemaal niet van gekomen. Nu wordt ook de zichtlocatie ons ontnomen omdat we achter de geluidsschermen van de Rijnlandroute verdwijnen. Dus daarover zijn we in conclaaf. We hopen dat we een zuil langs de weg mogen plaatsen, zodat we toch wat aandacht krijgen. We zijn al eens eerder vanwege woningbouw verkast en ik hoop dat het niet meer hoeft. Maar wij voelen de druk op dit gebied ook. Het woningtekort blijft voorlopig en we zitten in een van de mooiste gebie-

den van Nederland. Super centraal en dichtbij zee. Het zal geen moeite kosten om mensen daarvoor te interesseren. Als wij in een woonwijk terecht komen is dat zakelijk gezien helemaal niet slecht voor ons. Wij verkopen vooral aan particulieren. Maar dan moeten ze ons wel weten te vinden natuurlijk. Straks zitten we hier misschien compleet uit het zicht, achter aan een laantje, met een bezinepomp voor aan de weg. Dat is niet goed. We willen hier qua investeringen nog heel lang blijven zitten en ook nog uitbreiden. Die uitbreiding paste in de plannen. Het zou heel fijn als er schot in de zaak komt. Niet alleen in onze zaak maar in die van iedereen. Dat we duidelijkheid krijgen over onze toekomst. En dat idee krijg ik wel, dus dat is positief."



AAD GRAVEKAMP, LID WIJKRAAD VALKENBURG:

'Er moeten keuzes gemaakt worden'

"Heldere keuzes. Het is vaak gezegd, maar daar draait het wel om. Dat is nodig voor deze kant van de Tjalmaweg en ook voor de andere kant. Het is rommelig geworden in de loop der jaren. Ondernemers en bewoners weten niet wat er gaat gebeuren in die gebieden. Ze mogen of kunnen daardoor niks. Tegelijkertijd zijn er veel grote ontwikkelingen gaande waar bewoners niet goed van op de hoogte worden gehouden. De communicatie over de Rijnlandroute is niet goed gegaan. Gemeente en provincie wijzen naar elkaar, bewoners zijn daar de dupe van. Door die Rijnlandroute, de nieuwe woonwijk op het Vliegkamp, de bebouwing langs de Rijn, wordt het allemaal een stuk voller. Daar zit best wat frustratie bij Valkenburgers. Er is hartstikke veel ruimte maar alles wordt boven op het

oude dorp aangelegd. Wassenaar heeft lopen drammen totdat ze een groene buffer van 1,5 kilometer kregen. Unmanned Valley, die vanwege geluidsoverlast en inkiijk ook een kilometer extra nodig heeft, moet er ook nog ingepropt worden. En daarom worden die 5.600 woningen in hoogbouw tegen het oude dorp aangedrukt. Dat dorpse karakter, waarover ze het dan hebben bij dit soort planvorming, tja... dat gaan we op deze manier niet behouden. Er komen 10.000 mensen bij aan de andere kant van de Tjalmaweg. De gemeente wil soms ook de kool en de geit sparen. Hebben ze de Voorschoterweg en Hoofdweg van Katwijk tot Leiden 30 kilometergebied gemaakt, maar moet de bus er nog wel doorheen kunnen. Ik begrijp dat wel, maar het werkt niet. Datzelfde geldt voor de 'lichte industrie' die in Tjalmastroom mag. Wat valt daar dan allemaal onder, onder 'lichte industrie'? En is dat nou wel slimme combinatie met huizen? Volgens mij moet je dat niet willen. Nu ga ik er niet over, maar de gemeenteraad wel. Het is hard nodig dat ze duidelijkheid gaan geven."



Van gesprekken tot Nota van Uitgangspunten en gebiedsvisie naar bestemmingsplan

Voor het einde van dit jaar moet er een Nota van Uitgangspunten zijn voor het gebied rondom het Valkenburgse meer. De gesprekken met omwonenden, ondernemers en andere belanghebbenden maken hier onderdeel van uit. In de Nota van Uitgangspunten staat wat de sterke en zwakke punten van een gebied zijn en welke kansen en belemmeringen er zijn.

Als deze Nota van Uitgangspunten is goedgekeurd door de gemeenteraad, gaat de gemeente aan de slag met een Gebiedsvisie. Die moet voor de zomer van 2021 klaar zijn. Hierin staat met teksten en kaarten aangegeven waar ruimte is voor groen, bebouwing of water.

Als deze Gebiedsvisie is goedgekeurd door de gemeenteraad, gaat de gemeente de Gebiedsvisie uitwerken in nieuwe bestemmingsplannen. Ook de bestemmingsplannen moeten vervolgens goedgekeurd worden door de gemeenteraad.

HOE NU VERDER...

3e-4e kwartaal 2020

- ▶ Participatie (informatie ophalen)
- ▶ Opstellen conceptnota van uitgangspunten
- ▶ Bestuurlijk vaststellen conceptnota
- ▶ Nota ter inzage (6 weken)
- ▶ Vaststellen nota van uitgangspunten

1e-2e kwartaal 2021

- ▶ Opstellen concept gebiedsvisie
- ▶ Participatie gebiedsvisie
- ▶ Bestuurlijk vaststellen concept gebiedsvisie
- ▶ Nota ter inzage (6 weken)
- ▶ Definitieve vaststelling gebiedsvisie

2021-2024

- ▶ Bestemmingsplanprocedure



Dit is een uitgave van de gemeente Katwijk

Heeft u vragen?
Stuur dan een email aan locatievalkenburg@katwijk.nl

Hoofdredactie Nathalie Roet
Coördinatie en eindredactie Eric Went
Teksten Marijn Kramp
Fotografie Foto van Dijk
Vormgeving Studio Stelek

Bijlage II – Verslag participatiebijeenkomst 2 februari 2022

RONDJE VALKEN BURGSE MEER



Gebiedsvisie Valkenburgse Meer e.o.
Verslag participatiebijeenkomst 02-02-2022



BEWONERS OVERWEGEND POSITIEF OVER GEBIEDSVISIE

Ruimte voor recreatie, natuur, wonen en werken



De plannen voor het Valkenburgse Meer, de glastuinbouwgebieden Zijlhoek en De Woerd en de Tjalmastrook vallen in goede aarde. Dat bleek aan het einde van de informatieavond over de gebiedsvisie toen de 111 ingelogde deelnemers een poll mochten invullen. De vraag of de plannen enthousiasmeren kreeg een 3.6 op een schaal van 5.

De gemeente Katwijk heeft weer een belangrijke stap gezet in de ontwikkeling van het gebied rondom het Valkenburgse Meer en de Tjalmaweg. De gebiedsvisie is in concept klaar en de plannen werden voorgelegd aan belanghebbenden en bewoners. Dat gebeurde met een digitale presentatie waar 111 mensen voor inlogden. Al eerder, eind 2020, ging de gemeente in gesprek met de belanghebbenden. Toen stonden de wensen en nachtmerries voor het gebied centraal. Daar, legde de verantwoordelijk wethouder Gerard Mostert uit, is in de gebiedsvisie rekening mee gehouden. Uit de gesprekken met kwekers bleek toen dat het glastuinbouwgebied geen toekomstperspectief meer heeft. Sommigen willen stoppen, anderen maken liever een doorstart in een toekomstbestendiger gebied. De gemeente is in gesprek

met hen, vertelt Mostert. En ook met autobedrijf De Graaf dat op de oever van het meer is gevestigd. Dat maakt nieuwe ontwikkelingen mogelijk maar betekent niet dat de gemeente op een leeg vel begint. Zij moet rekening houden met de gasleiding die dwars door de Zijlhoek en De Woerd loopt en waarop niet gebouwd mag worden. Ook is er een ecologische hoofdstructuur met onder andere een vleermuiszone die intact moet blijven en zijn doorgaande (water-)wegen bepalend in het gebied. De gemeente zelf heeft ook nog een wensenlijst. Zij wil graag het unieke historische karakter van het gebied behouden. De herinnering aan het vliegveld, de Romeinen en de koude oorlog moeten zichtbaar blijven. En er zijn een aantal

(regionale) nota's en visies op het gebied van mobiliteit, economie, natuur en woningbouw die bepalend zijn voor de mogelijkheden. Het ruimtelijke raamwerk bepaalt wat wel en niet kan, legt Geert Reitsma, stedenbouwkundige bij de gemeente, uit.

Het gebied valt daarbij in drie deelgebieden uit-een. Te weten het Valkenburgse Meer, Zijlhoek en De Woerd en de Tjalmastrook.

Valkenburgse Meer

Rondom het Valkenburgse Meer wil de gemeente meer recreatie mogelijk maken, deels geïnspireerd door de Vlietlanden. Er komt meer groen en een wandel- en fietspad rondom het meer. In de noordoosthoek is er de ambitie om een tweede strandje te realiseren, met ruimte voor horeca. Daarnaast worden Brasserie Buitenhuis en het Smalpoormuseum uitgebreid.

Op de oever waar nu nog de zandwinning zit, komt een groene strook met achter de Wassenare Wetering ruimte voor groen en woningbouw. De zuidoever aan Wassenare kant krijgt een randmeer waar de zandwinning naar toe verhuist. Dit is, vertelt wethouder Mostert, een afspraak tussen de provincie en de zandwinner.

Met diezelfde provincie is de gemeente nog altijd in gesprek over de windmolens aan de noordoost oever. Dat dit een heet hangijzer in het plan is, blijkt uit de vele vragen die de deelnemers hier over hebben. Wethouder Mostert moet echter het antwoord schuldig blijven. "We hadden gehoopt er al uit te zijn, maar de windmolenberekeningen blijken niet te kloppen. Daar zijn in het hele land fouten mee gemaakt, dus we zijn er nog in afwachting. Ook praten we over alternatieven, maar ook daar hebben we correcte windmolen-cijfers voor nodig."

Zijlhoek en De Woerd

In de glastuinbouwgebieden Zijlhoek en De Woerd, ten noorden van het Valkenburgse Meer, komt ruimte voor woningbouw en kennisintensieve bedrijvigheid. De grond is in handen van particulieren, dus de gemeente is voor deze



ontwikkeling afhankelijk van derden. "We zijn niet van plan om grond te onteigenen", verzekert Mostert. "Maar met deze gebiedsvisie en de late-re omgevingsplannen stellen we de kaders vast wat er in de toekomst mag en hoe dat er globaal uit moet gaan zien. Particuliere grondeigenaren gaan dat vervolgens ontwikkelen of hun grond verkopen aan ontwikkelaars."

De huidige polderstructuur en de bestaande sloten en wegen blijven ook zoveel mogelijk behouden. Boven de gasleiding en op de Unesco-gronden, waar het Romeinse legerkamp is ontdekt, is ruimte voor groen ingetekend. Het moet een duurzame wijk worden die goed is aangesloten op het openbaar vervoer en het netwerk van fietspaden en de Limesroute.



Tjalmastrook

Voor de strook grond aan de andere kant van de Tjalmaweg (N206), de Tjalmastrook, heeft de gemeente een soortgelijke maar kleinschaliger ontwikkeling in gedachten. Ook hier is veel van de grond in handen van particulieren. Waarvan een deel al eens eerder bij de gemeente heeft aangeklopt met een bouwplan of uitbreidingsplan. Langs de Tjalmaweg mag van de gemeente een voorkant komen met bedrijven. Achter die bedrijven wordt de Achterweg doorgetrokken zodat er aan weerszijden van deze nieuwe weg gebouwd kan worden. Deels zullen dit woningen zijn en deels uitbreiding van bestaande bedrijven. Daarnaast is er ter hoogte van het viaduct plek voor groen, is er iets verderop ruimte voor een basisschool ingetekend, en wordt er nog gekeken naar een nieuwe plek voor de brandweerkazerne en de begraafplaats

Vragen en zorgen

De deelnemers konden gedurende de bijeenkomst hun vragen en opmerkingen doorgeven via de Mentimeter, een online polling- en presentatietool. Op die manier vroegen zij om aandacht voor de aansluiting op de Stevenshof. De rotonde bij het Haagsche Schouw is al erg druk. Als er meer verkeer bijkomt loopt het helemaal vast, vrezen bewoners. Sowieso is de ontsluiting van het gebied een zorg nu de af- en oprit naar de Tjalmaweg bij de Rijn wordt opgeheven. Bewoners zijn bang voor sluipverkeer en vrachtwagens op plekken waar dat te gevaarlijk is. Voor de rest bleken er nog een aantal aanvullende wensen te zijn: zoals meer speelruimte, een gezondheidscentrum, een vissteiger, een waterskikabelbaan en een waterverbinding naar de Rijn.

Vertrouwen

Een deel van de vragen, zoals de zorgen over de windmolens, werd gedurende de bijeenkomst al direct beantwoord door wethouder Mostert. De overige vragen worden in het verslag afgehandeld en meegenomen in het verdere traject. Want met deze inbreng gaat de gemeente de gebiedsvisie definitief maken en mag de gemeenteraad zich gaan buigen over de plannen. Zij genieten daarbij het vertrouwen van de deelnemers aan de participatieavond, zo bleek uit de afsluitende poll. Een meerderheid gaf aan er vertrouwen in te hebben dat de gemeente de juiste keuzes voor het gebied maakt.

Hoe nu verder?

Na deze participatieavond gaat de gemeente de reacties verwerken en wordt de gebiedsvisie afgerond. Als burgemeester en wethouders akkoord gaan met de visie wordt de gebiedsvisie begin april 2022 ter inzage gelegd en kunnen belanghebbenden officieel reageren en hun bezwaren kenbaar maken. De gemeenteraad neemt deze reacties mee in haar besluit. Als de gemeenteraad in het 3e kwartaal akkoord is, wordt de visie uitgewerkt in omgevingsplannen. Ook die omgevingsplannen moeten worden goedgekeurd door het college en de gemeenteraad. Voorafgaande aan het gemeenteraadsbesluit is ook hier weer een zienswijzeprocedure waar belanghebbenden bezwaar kunnen indienen. Als de gemeenteraad akkoord is met de omgevingsplannen kan gestart worden met de realisatie van de eerste ontwikkelingen.

Reacties

Arjan de Mooij
Bewoner Voorschoterweg:

'De gemeente heeft echt naar ons geluisterd'

"Ik ben aangenaam verrast door de plannen. Zo'n digitale avond is wel wat behelpen, dus hopelijk volgende keer weer in een zaal waarbij je iemand in de ogen kunt kijken. Maar ik vond dat de gemeente wel echt heeft geluisterd naar onze wensen en nachtmerries voor het gebied en daar ook echt wat mee heeft gedaan. Dat ze ons vrije uitzicht op het meer erkennen en willen behouden is belangrijk voor ons. In een eerder plan, dat we notabene uit de krant moesten vernemen, was dat niet het geval. Dus dit is, ook in de manier waarop het gaat, echt een verbetering."

Het rondje meer vind ik ook echt een verrijking. En als dat pad op andere paden wordt aangesloten, zodat je er echt lekker kunt fietsen en wandelen, ontstaat er echt een mooi recreatiegebied. Er komt, begreep ik uit mijn vraag aan de stedenbouwkundige, ook meer speelruimte voor kinderen en een tweede strandje. Dat is ook echt nodig straks met een nieuwe wijk erbij.

Alleen die windmolens blijven nog als een zwaard van Damocles boven het gebied hangen. Het geeft veel te veel hinder in de omgeving en doet echt afbreuk aan het recreatieve groene karakter. Dus laten we hopen dat daar nog wat anders voor bedacht wordt."

Aad Gravekamp
Secretaris wijkraad Valkenburg:

'Ik had het wel scherper willen krijgen'

"Goed aan de plannen vind ik dat de kwekers in de Zijlhoek en De Woerd eindelijk duidelijkheid krijgen. Dat daar woningen komen is niet verrassend. Ook de plannen voor het meer zien er aardig uit. Zo'n recreatief rondje zullen veel mensen waarderen."

De windmolens blijven zorgelijk. Het idee om die richting Wassenaar te plaatsen of langs de snelweg, is veel beter. Maar ja, daar is dus nog geen duidelijkheid over. De plannen voor de Tjalmastrook vind ik het vaagst. Er bleef nog veel onduidelijk. Misschien was dat omdat de plannen

voor de Tjalmastrook aan het einde van de avond werden gepresenteerd, of misschien omdat er al veel particuliere plannen zijn op die kavels.

Ik had na afloop nog veel vragen. Zoals hoe het met het snelfietspad zit, komen daar nog bomen langs? Waar wordt aan gedacht bij schone industrie en uitbreidingsruimte voor huidige ondernemers? Zoveel ondernemers zitten er ook weer niet in het gebied. En wat is nu eigenlijk het nut van de invliegfunnel? Ook de plek van de brandweerkazerne bleef onduidelijk en de plannen voor een begraafplaats. Kortom, ik had dat allemaal wel scherper willen krijgen. Zo'n digitale bijeenkomst waar zoveel mensen aan meedoen, maakt dat een stuk lastiger."

Gerard Rodewijk
Eigenaar Rodewijk Rozen, Zijlhoeklaan:

'Blij met dit stukje duidelijkheid'

"Wij zeggen al jaren: zoals we hier zitten houdt het op. Dus ik denk dat veel mensen blij zijn met dit stukje duidelijkheid. Ik vind het een realistisch verhaal wat ze ons gepresenteerd hebben. Ik kan het plan voor de Zijlhoek en De Woerd wel voor mij zien. De plannen voor het meer zijn ook mooi. Dat rondje meer willen we al zo lang. We zitten er allemaal al een tijd op te wachten. Het tijdspad komt mij goed uit, schat ik in. Wij kunnen hier voorlopig nog door met de kwekerij. Want het zal nog wel even duren voordat er hier echt aan de slag gegaan wordt. Tegen de tijd dat de kinderen het over willen nemen en we willen investeren in een nieuw bedrijf, verkassen we dan. Of ik hier zou blijven wonen als de kinderen het niet overnemen? Pfff, dat weet ik niet. Het wordt een mooie omgeving, maar als kweker heb je altijd vrij gewoond hè! Ik weet niet of ik in een wijk wil wonen. Maar joh, dat hoeft ik ook nog niet te weten. Laat ze eerst die plannen maar afmaken."

Dit is een uitgave van de gemeente Katwijk

Heeft u vragen?
Stuur dan een email aan locatievalkenhorst@katwijk.nl

Hoofdredactie Nathalie Roet
Coördinatie en eindredactie Eric Went
Teksten Marijn Kramp
Vormgeving Studio Stelck

Katwijk

Bijlage III - Historische analyse

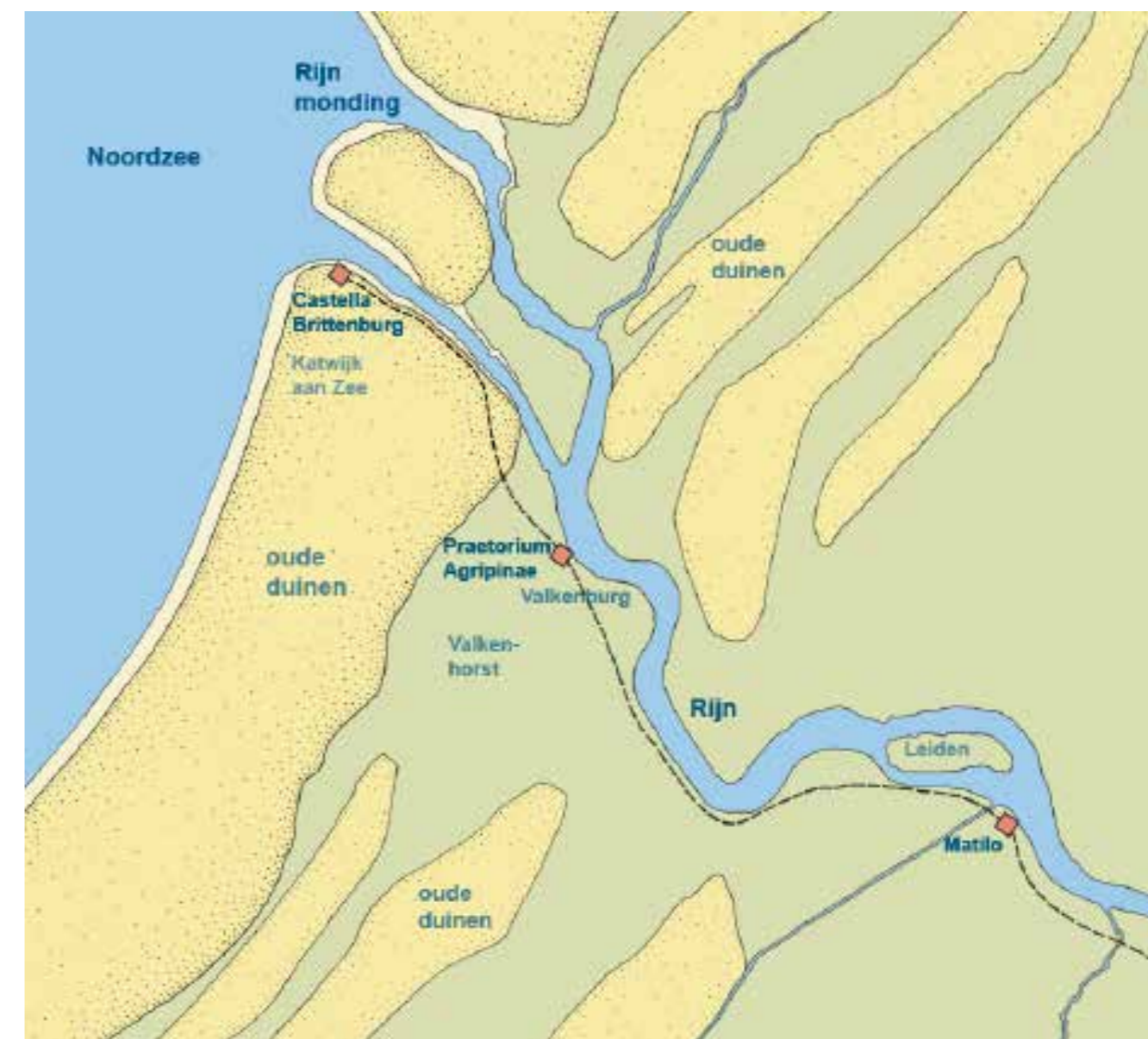
Landschappelijke structuur van de Rijn

Landschap in de Romeinse tijd

De Rijn is vanoudsher een belangrijke structuur en is zeer bepalend geweest voor de ontwikkeling van de regio rond Katwijk en Leiden.

In de Romeinse tijd was de Rijn in dit gebied een grote rivier en monde ten noorden van het huidige Katwijk aan Zee uit in de Noordzee. De oude duinen die in rijen parallel aan de kust lagen werden doorsneden door de brede rivierdelta. In dit gebied hadden zowel de rivier als de getijden invloed op de vorming van het landschap.

De Rijn vormde de grens van het Romeinse Rijk en de Romeinen hadden langs de grens een serie forten (castellums) gebouwd om de grens te verdedigen. Deze castellums werden met elkaar verbonden door een weg die parallel aan de Rijn liep. De Limes Route is van grote historische betekenis liep van de Brittenburg tot aan de Zwarte Zee. De Limes is voorgedragen om UNESCO werelderfgoed te worden.

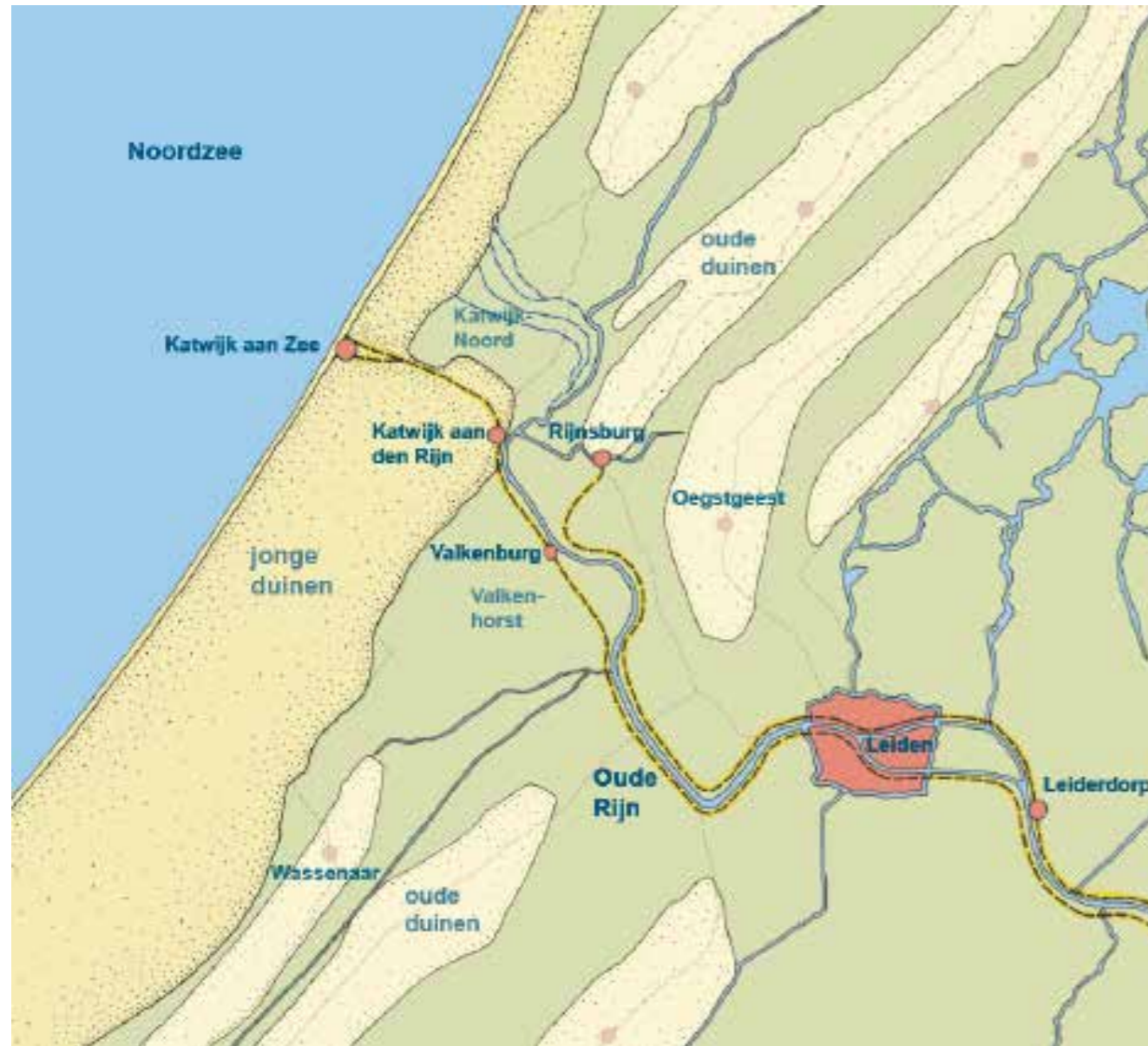


Landschappelijke structuur oude Rijn

Landschap rond 1800

Door het ontstaan van de jonge duinen voor de Hollandse kust werd de monding van de Rijn geblokkeerd en moest voor de rivier een alternatieve uitwatering gevonden worden. De rivier werd afgedamd en werd de Oude Rijn. Het karakter van het gebied is hierdoor sterk veranderd, maar de loop van de rivier bleef belangrijke landschappelijke structuur voor de ontwikkeling van het gebied.

Langs beide oevers van de rivier lopen er op enige afstand van het water twee belangrijke verbindingswegen die de verschillende plaatsen langs de rivier met elkaar verbinden. Deze routes zijn zeer belangrijk geweest voor de ontwikkeling van de verschillende historische kernen langs de rivier. De route op de linkeroever volgt min of meer de oude Limesroute en loopt via Leiden tot aan de zee bij Katwijk. Valkenhorst ligt wel in het stroomgebied van de Oude Rijn maar is niet opgenomen in de oude structuur.



Historische analyse landschap 1903

Landschap 1903

In 1903 tijd is het oorspronkelijke landschap nog goed te herkennen. Het kustlandschap is opgebouwd uit het duingebied met de jonge duinen en strandwallen van de oude duinen en wordt doorsneden door de Oude Rijn. De rivier heeft aan beide zijden stuwwallen gevormd die als ophogingen in het polderlandschap liggen. Valkenburg, Katwijk aan den Rijn en Rijsburg zijn agrarische dorpen die op verhoogde plekken in dit landschap liggen. Valkenbrug is via uitvalswegen met de achterliggende velden verbonden, zoals De Woerd en De Broek. Vanuit het achterliggende land lopen een serie parallel aan elkaar lopen wateringen naar de Oude Rijn. Deze wateringen structuren het polderlandschap ten zuidwesten van de rivier.



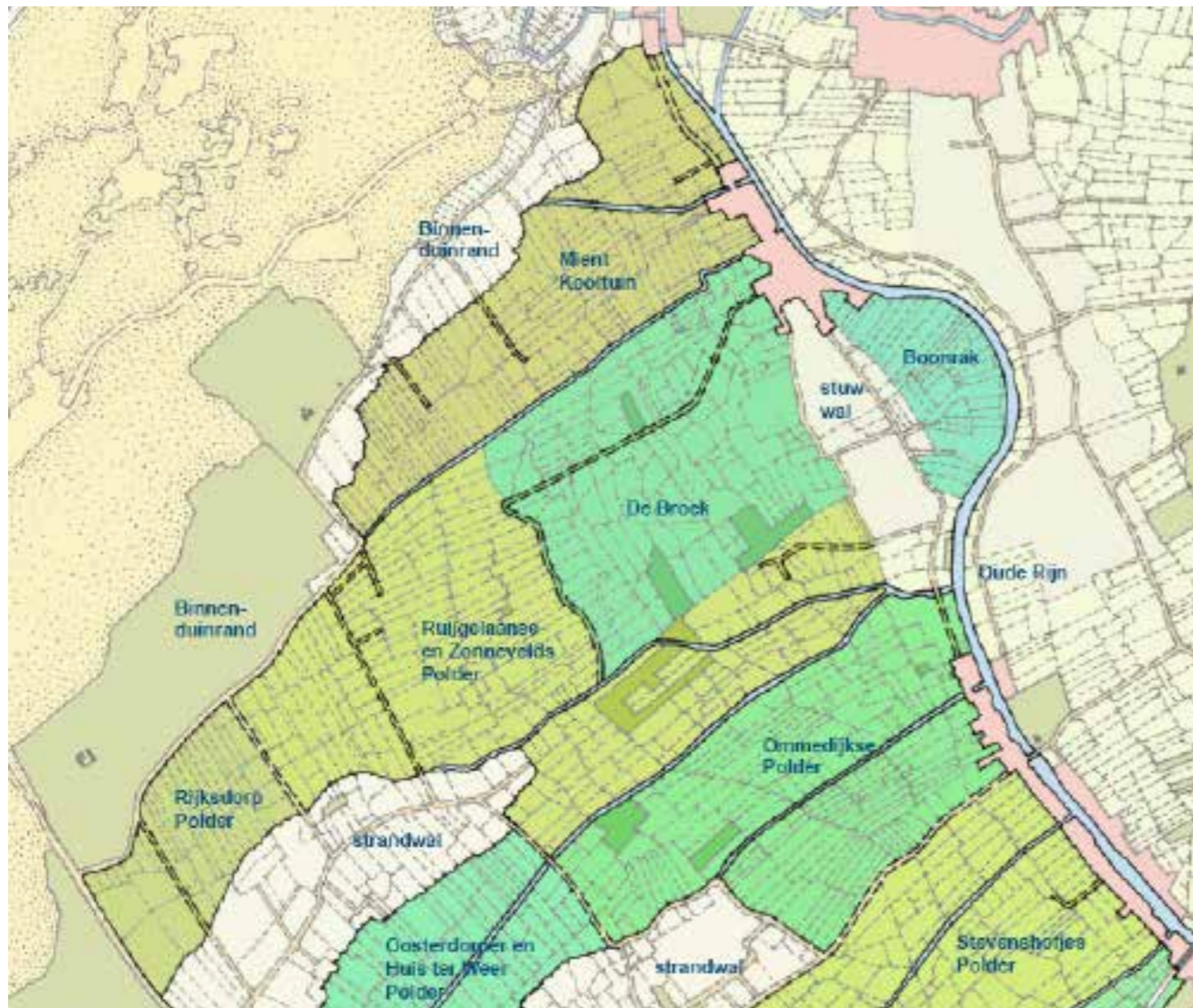
Historische analyse landschap 1903

Structuur polderlandschap 1903

Het polderlandschap ten zuidwesten van de Oude Rijn heeft een duidelijke structuur die goed te herkennen is op de kaart. Tussen een aantal hoger gelegen delen (bestaande uit de binnenduintrand, strandwallen, stuwwal) en de Oude Rijn liggen de kleinschalige polders in.

De wateringen, die het overtollige water afvloeien, liggen parallel aan elkaar en staan haaks op de rivier. Zij bepalen grotendeels het structuur van het gebied. De verkaveling en wegen passen binnen deze structuur.

De Broek heeft een organische verkaveling die het oude krekensysteem volgt en vormt een uitzondering op het langwerpige verkavelingssysteem van de andere polders, dit duidt op een andere ondergrond.

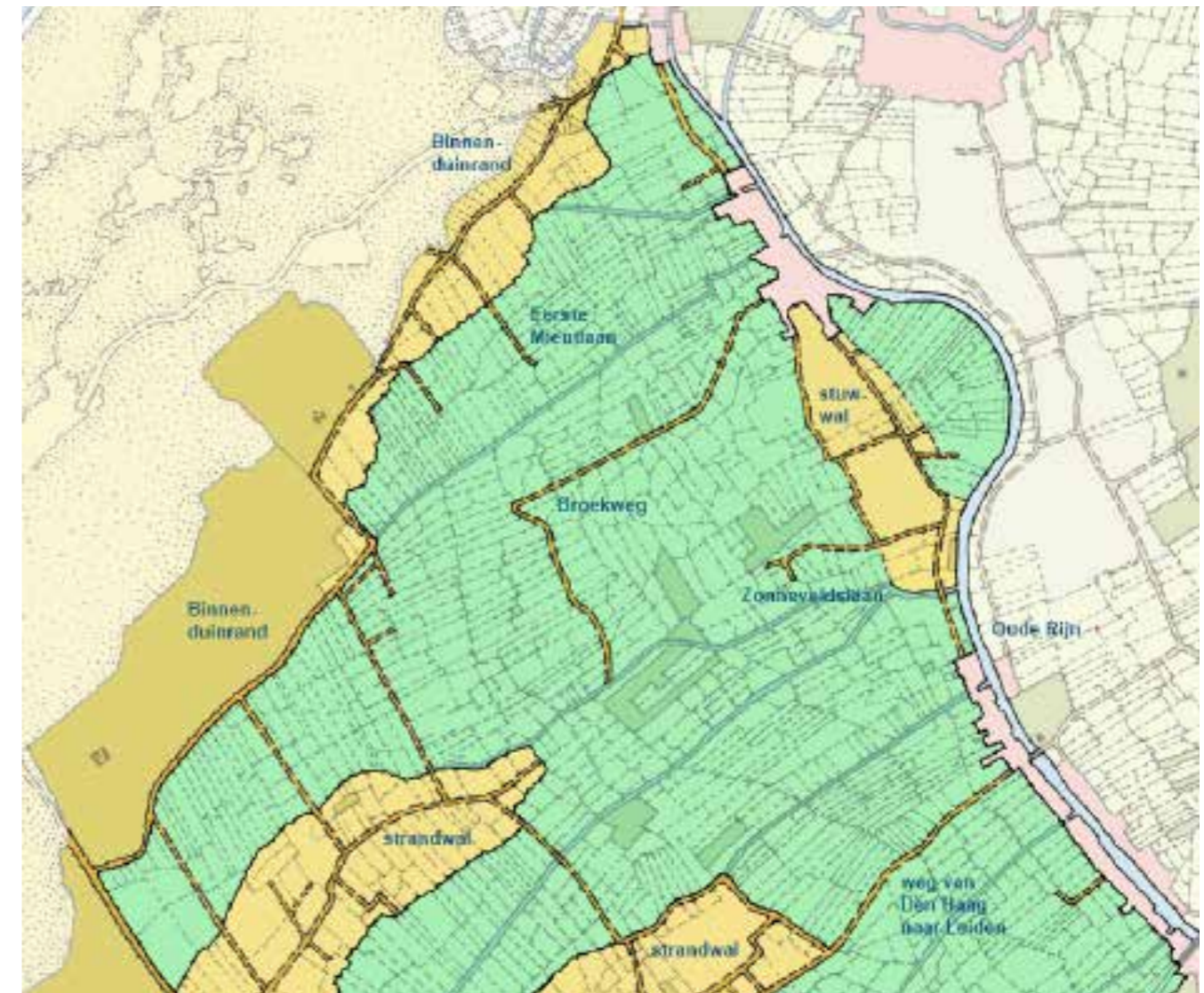


Historische analyse landschap 1903

Routes door het landschap

De routes in het gebied lopen voornamelijk op de hoger gelegen delen van het landschap zoals de binnenduintrand, strandwallen en de stuwwal van De Woerd. Het lagergelegen polderland wordt op een aantal punten overgestoken om verbinding te maken tussen hoger gelegen delen.

Het lagergelegen poldergebied is haast niet bewoond en kent een zeer slechte ontsluiting over land. Er zijn maar weinig wegen om de velden te bereiken. Er zijn een zeer beperkt aantal korte inpikkers zoals de Zonneveldslaan en de Eerste Mientlaan. De broekweg is de enige weg die het poldergebied ver binnen dringt. Een groot gedeelte van het land was waarschijnlijk over water bereikbaar.



Historische analyse landschap 1945

Landschap 1945

De bezettingsperiode heeft een grote impact gehad op de ontwikkeling van het gebied en veel sporen in het landschap achtergelaten. Het vliegveld lag net achter de Atlantikwal en er werden grote verdedigingswerken rond het vliegveld aangelegd zoals de tankgracht, bunkers (bunkerbos), de tankmuur en het barakkendorp waar de militairen werden gehuisvest. Door het militaire karakter van het vliegveld werd het gebied zoveel mogelijk van de omgeving afgesloten.

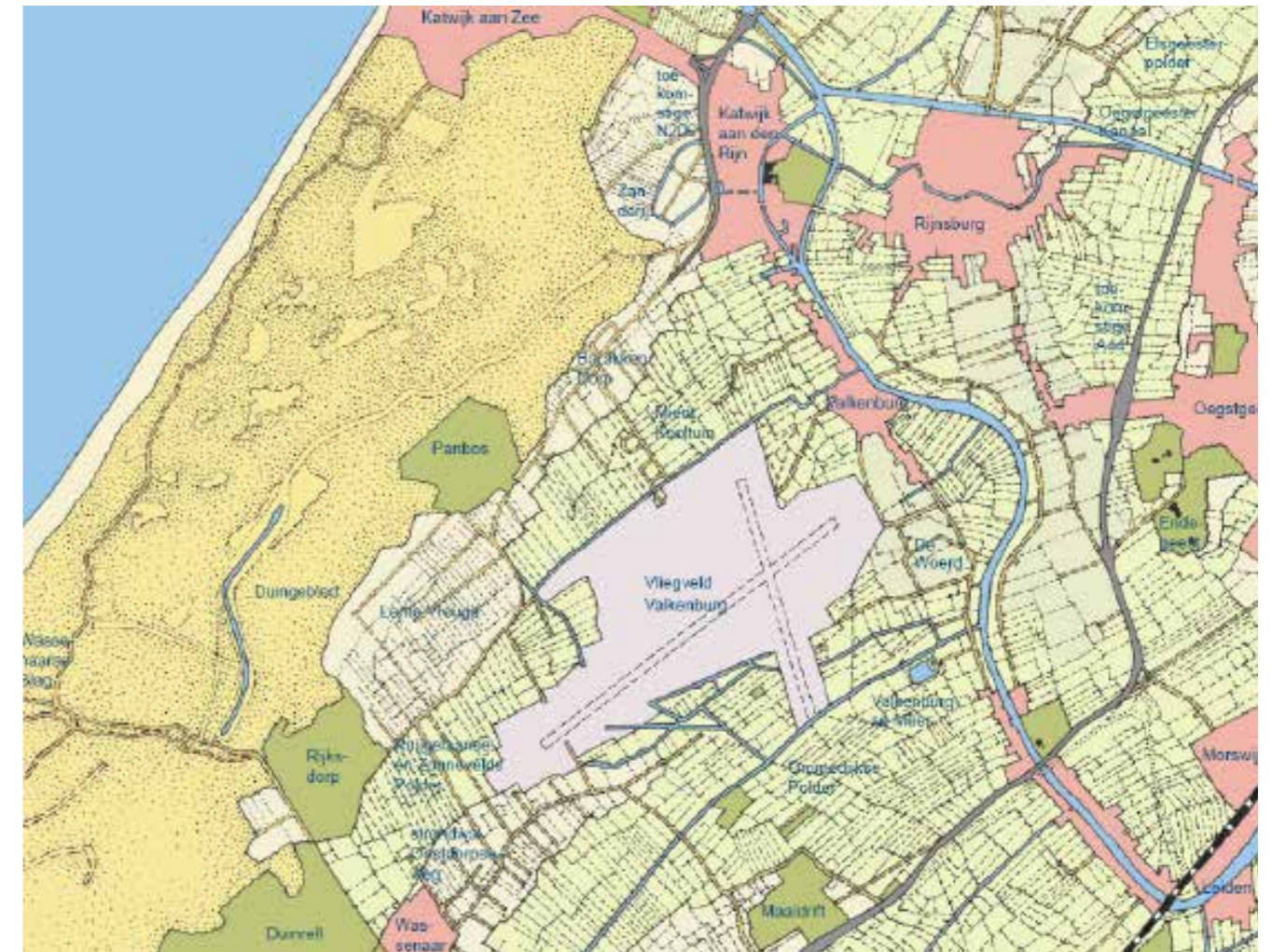
Het vliegveld werd in het krekengebied van De Broek aangelegd, tussen de Grote Watering en de Kas Watering in



Historische analyse landschap 1960

Landschap 1960

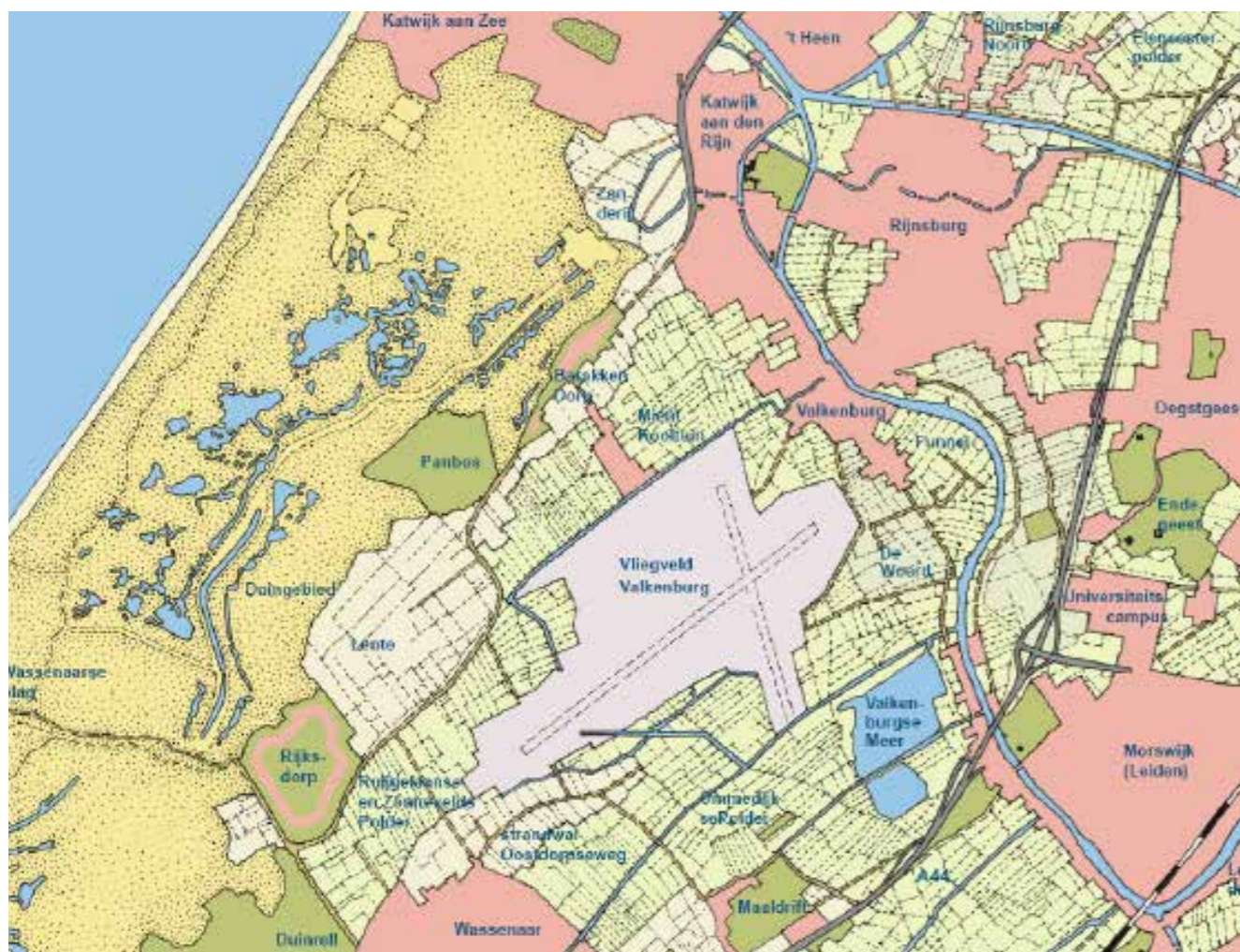
De verschillende kernen die verder van het vliegveld afliggen breiden zich uit en Oegstgeest en Leiden groeien aan elkaar vast. Valkenburg dat dicht bij het militaire vliegveld ligt blijft ten opzichte van de andere plaatsten een relatief klein dorp. In het achterliggende polderland is het vliegveld sinds de tweede wereldoorlog verder uitgebreid. Het vliegveld neemt een groot deel van het oorspronkelijke polderlandschap in en vormt een blinde vlek op de kaart. Door de uitbreiding van het vliegveld worden een aantal wegen afgesneden en het open landschap wordt niet verder ontwikkeld. De infrastructuur wordt bepalend bij de groei van de verschillende kernen, zo bepaald in katwijk aan den Rijn de latere N206 en grens van het dorp,



Historische analyse landschap 1986

Landschap 1986

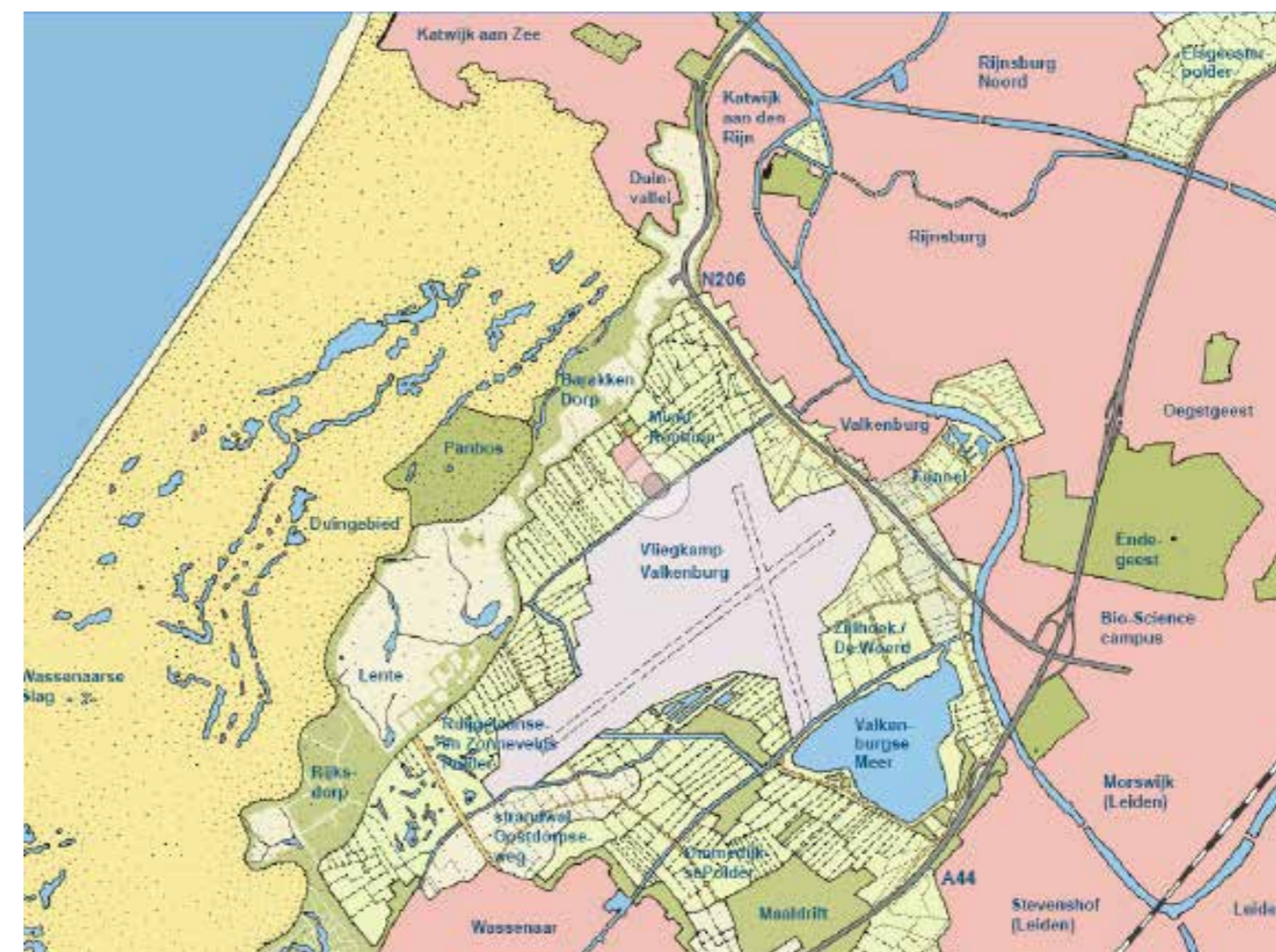
De verschillende kernen rond de Oude Rijn hebben zich uitgebreid en zijn aan elkaar gegroeid. Hierbij hebben ze de structuur van de oude uitvalswegen en landschappelijke lijnen gevolgd. Tussen de verschillende kernen zijn nog veel restructies die grotendeels in het verlengde van de landingsbanen liggen, zoals de Funnel en de Zanderij. Rond het vliegveld ligt het polderlandschap nog grotendeels intact. Binnen de structuur van het landschap is het Valkenburgse Meer ontstaan door zandwinning. Samen met de aanleg van de A44 vormen dit de eerste grote infrastructurele ingrepen in het overgebleven landschap.



Historische analyse landschap 2020

Landschap 2020

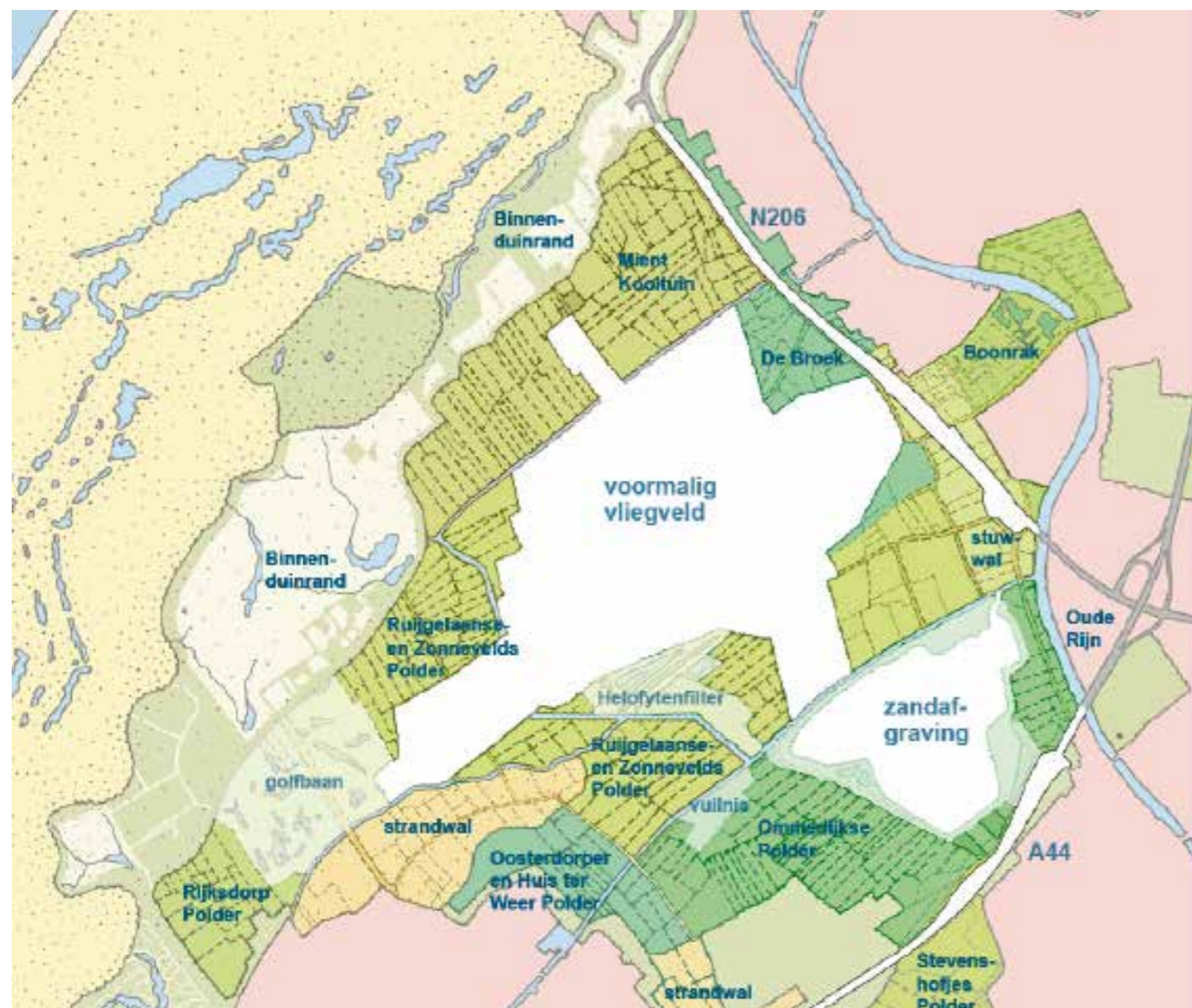
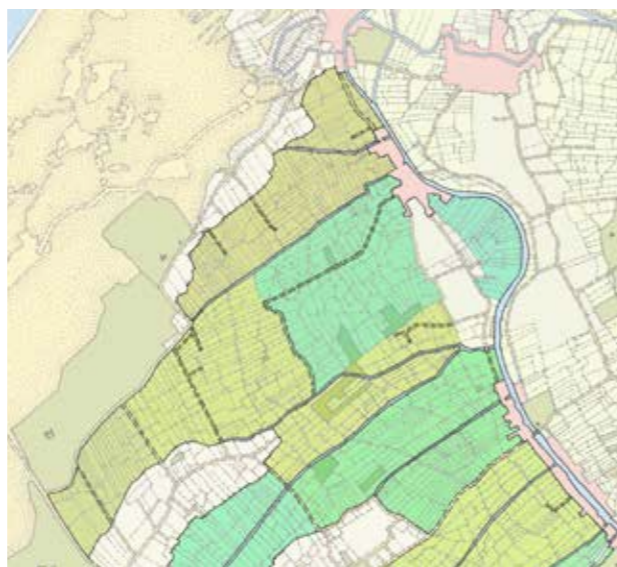
De afgelopen decennia is de regio hoog tempo verdicht waardoor er een aaneengesloten verstedelijkte gebied is ontstaan. Het vliegveld heeft er voor gezorgd dat het omringende gebied gespaard is gebleven van verstedelijking. De overgebleven stukken landschap liggen echter los van elkaar en zijn slecht met elkaar verbonden. Dit komt het afgesloten karakter van het militaire vliegveld en de zandwinning van het Valkenburgse Meer. Ook doorkruisen de A44 en N206 het gebied op de grens van 'stad' en landschap. Hierdoor is de kwaliteit van het landschap met zijn grote diversiteit slecht te beleven voor de bewoners van Katwijk.



Historische analyse landschap 2020

Het overgebleven landschap

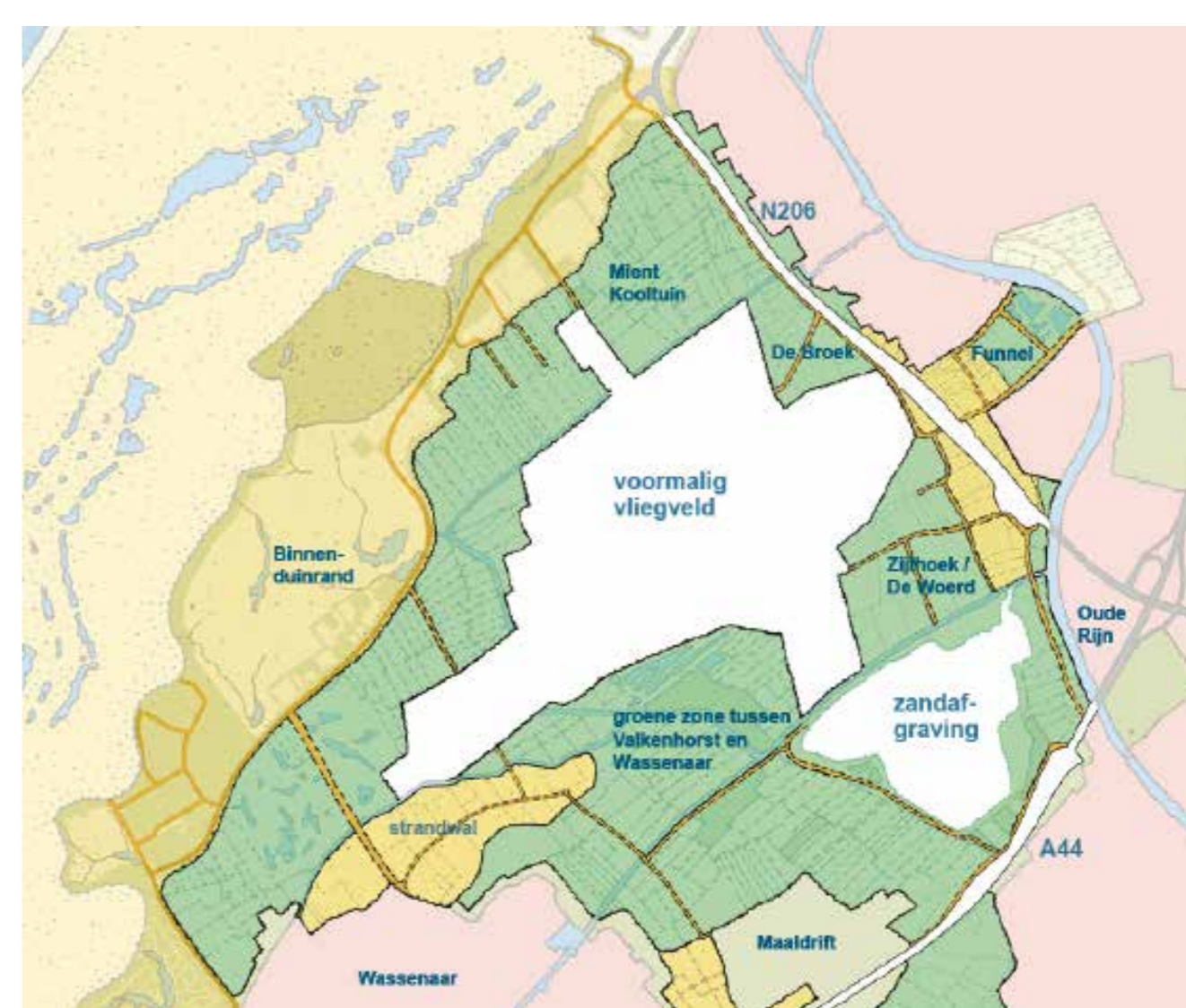
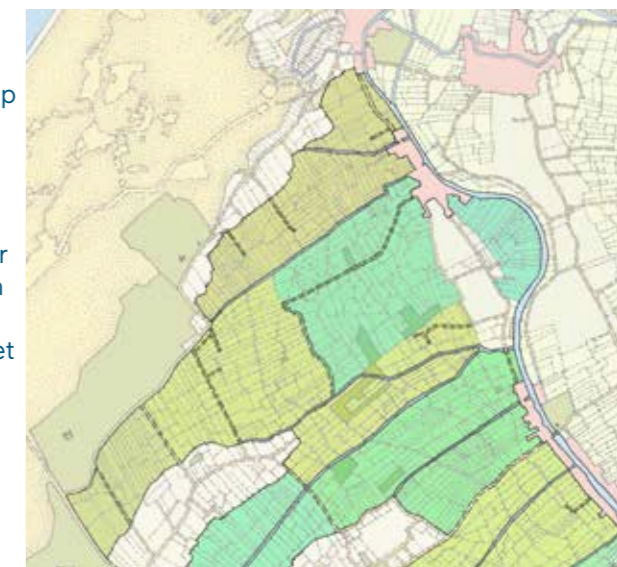
Door het voormalige militaire vliegveld is het landschappelijke gebied rond Valkenhorst bespaard gebleven van de verstedelijking. Wel hebben de grote infrastructurele projecten een grote invloed gehad op het gebied. Naast de oprukkende verstedelijking hebben het vliegveld, de zandwinning in het Valkenburgse Meer, de N206 en de A44 hebben grote gaten geslagen in de oorspronkelijke landschappelijke structuur. Van het kleinschalige landschap van polders, stuwwal en strandwallen is een mozaïek van verschillende karakteristieke gebieden overgebleven.



Historische analyse landschap 2020

Het overgebleven landschap

Door de grote ingrepen zijn er barrières in het landschap ontstaan. Er zijn vijf op zich zelf staande gebieden die niet of nauwelijks met elkaar verbonden zijn. De groene zone tussen Wassenaar en Valkenhorst, De Mient Kooltuin, De Zijlhoek / De Woerd, de Funnel en De Broek hebben elk hun eigen karakteristieke structuur en kenmerken. Dit zien we ook terug in de projecten en visies en projecten waarin ze apart worden behandeld. Om tot een sterk landschappelijk gebied te komen is het belangrijk om de verschillende gebieden met elkaar in één verband te zien en ze met elkaar te verbinden.



Bijlage IV - Gebiedsanalyse

SWOT-analyse

De SWOT-analyse van zowel het plangebied als de verschillende deelgebieden laat in één oogopslag zien waar ontwikkelkansen liggen en wat nog extra aandacht vraagt.

STERKTES

- Strategische ligging.
- Verbinding met de omgeving en verschillende functies.
- Historische kwaliteiten en structuren.
- Dicht netwerk van infrastructuur/ goede bereikbaarheid.
- Entree van Katwijk.
- Verbinding met Leiden Bio Science Park.
- Blauwgroene kwaliteiten (Oude Rijn en Valkenburgse Meer) als drager voor het hart van Hart van Holland.

ZWAKTES

- Zichtbaarheid
- Het gebied is al 30 jaar in ontwikkeling
- Sterke functies zoals de Oude Rijn komen slecht naar voren komen
- Historische beleving is laag

- Groene landschappelijke schakel die belangrijke centrale functies huisvest.
- Duurzame, klimaatadaptieve inrichting vergroot de waarde van het gebied.
- Inwoners zich thuis laten voelen.
- De combinatie van innovatie en recreatie maakt het gebied uniek.
- Ruimte voor (stedelijke) ontwikkeling.
- Versterken van de ruimtelijke samenhang en de kwaliteit tussen de aaneengroeiende stedelijke gebieden en de Oude Rijn.
- Bijdragen aan het internationale vestigingsklimaat.
- Verbeteren van de regionale (OV) bereikbaarheid inclusief het afstemmen van de first & last mile van ontwikkellocaties en hun programmering en Leiden Centraal Station als multimodale OV-terminal.
- Verbeteren doorgaande fietsroutes

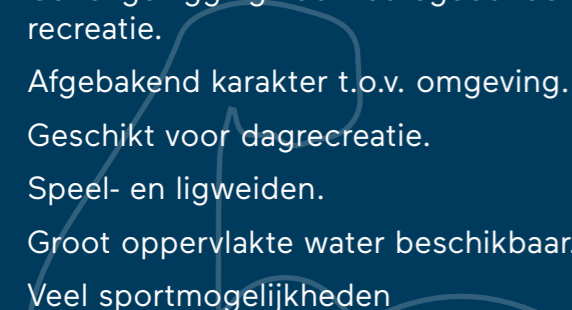
- Gefragmenteerd gebied.
- Deelgebieden zijn niet of nauwelijks met elkaar verbonden.
- Gebrek aan samenhang met de aangrenzende gebieden.
- Versnipperd grondeigendom.
- Relatief weinig grondbezit door de gemeente Katwijk.

KANSEN

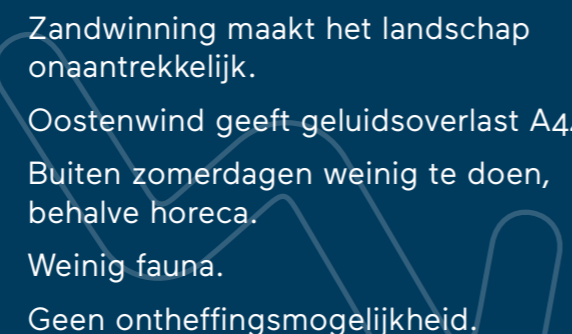
BEDREIGINGEN

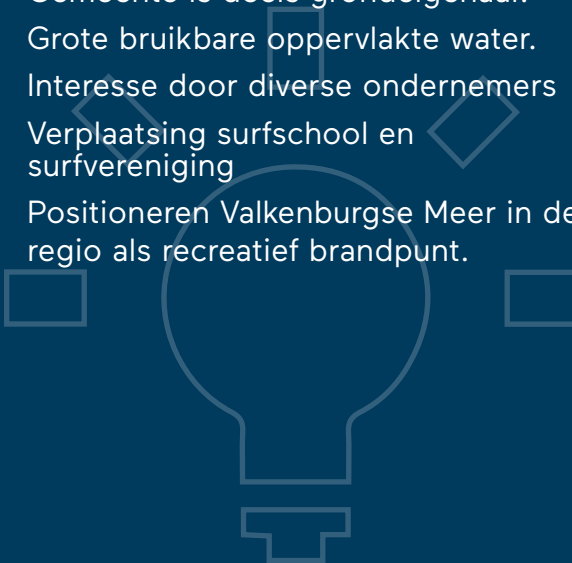
SWOT-analyse Valkenburgse Meer

STERKTES

- Goede bereikbaarheid.
 - Gunstige ligging voor routegebonden recreatie.
 - Afgebakend karakter t.o.v. omgeving.
 - Geschikt voor dagrecreatie.
 - Speel- en ligweiden.
 - Groot oppervlakte water beschikbaar.
 - Veel sportmogelijkheden
- 

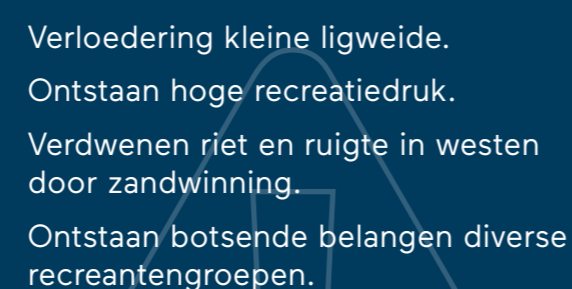
ZWAKTES

- Door zandwinning is een deel van het gebied/meer onbruikbaar.
 - Zandwinning maakt het landschap onaantrekkelijk.
 - Oostenwind geeft geluidsoverlast A44.
 - Buiten zomerdagen weinig te doen, behalve horeca.
 - Weinig fauna.
 - Geen ontheffingsmogelijkheid.
- 

- Veel onbenutte ruimte op het land.
 - Gemeente is deels grondeigenaar.
 - Grote bruikbare oppervlakte water.
 - Interesse door diverse ondernemers
 - Verplaatsing surfschool en surfvereniging
 - Positioneren Valkenburgse Meer in de regio als recreatief brandpunt.
- 

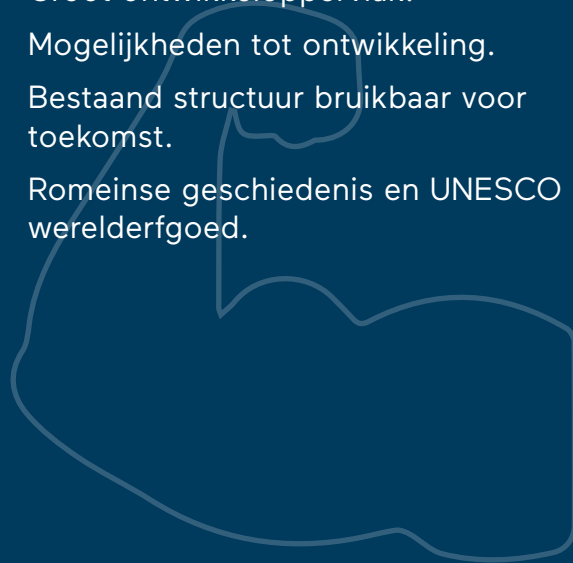
KANSEN

BEDREIGINGEN


- Gebiedsontwikkeling Valkenhorst resulteert in meer recreatiedruk.
 - Verloedering kleine ligweide.
 - Ontstaan hoge recreatiedruk.
 - Verdwenen riet en ruigte in westen door zandwinning.
 - Ontstaan botsende belangen diverse recreantengroepen.
- 

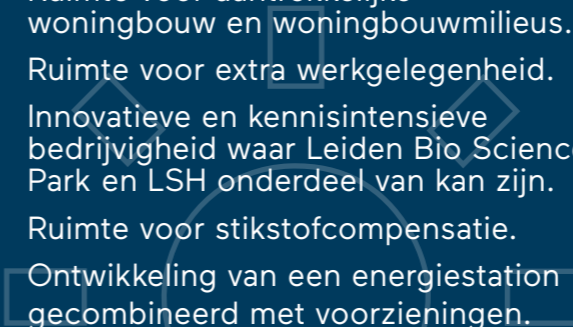
SWOT-analyse Zijlhoek en De Woerd

STERKTES

- Strategische ligging
 - Groot ontwikkeloppervlak.
 - Mogelijkheden tot ontwikkeling.
 - Bestaand structuur bruikbaar voor toekomst.
 - Romeinse geschiedenis en UNESCO werelderfgoed.
- 

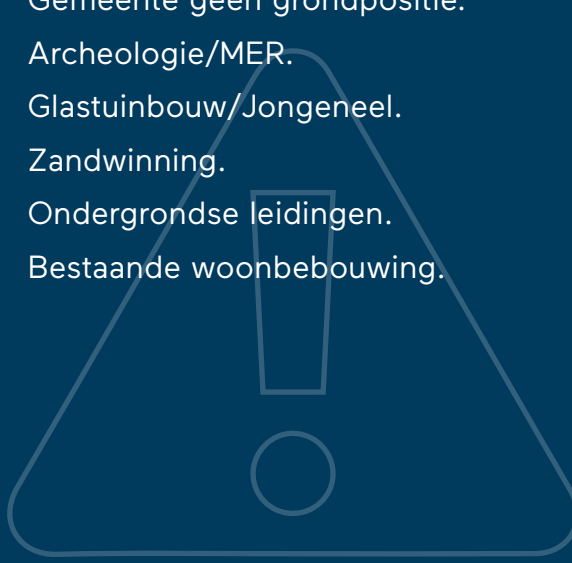
ZWAKTES

- Geen goede ontsluiting.
 - Gemeente voor 99% geen grondeigenaar.
 - Geen urgentie voor woningbouwprogramma.
- 

- Mitigerende maatregelen Valkenhorst.
 - Ruimte voor aantrekkelijke woningbouw en woningbouwmilieus.
 - Ruimte voor extra werkgelegenheid.
 - Innovatieve en kennisintensieve bedrijvigheid waar Leiden Bio Science Park en LSH onderdeel van kan zijn.
 - Ruimte voor stikstofcompensatie.
 - Ontwikkeling van een energiestation gecombineerd met voorzieningen.
- 

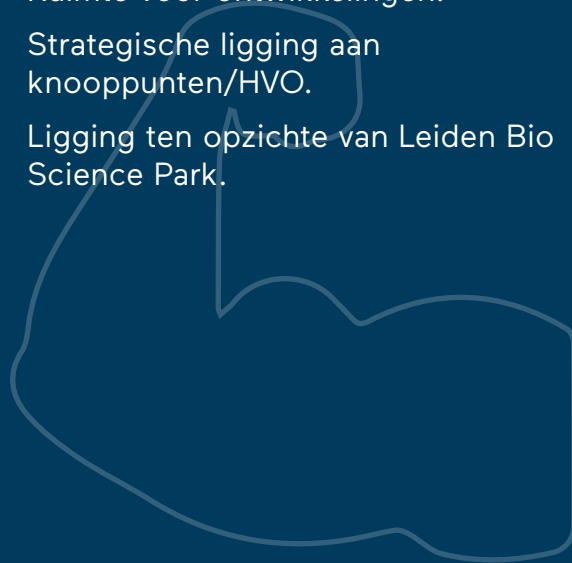
KANSEN

BEDREIGINGEN


- Geen goede ontsluiting.
 - Gemeente geen grondpositie.
 - Archeologie/MER.
 - Glastuinbouw/Jongeneel.
 - Zandwinning.
 - Ondergrondse leidingen.
 - Bestaande woonbebouwing.
- 

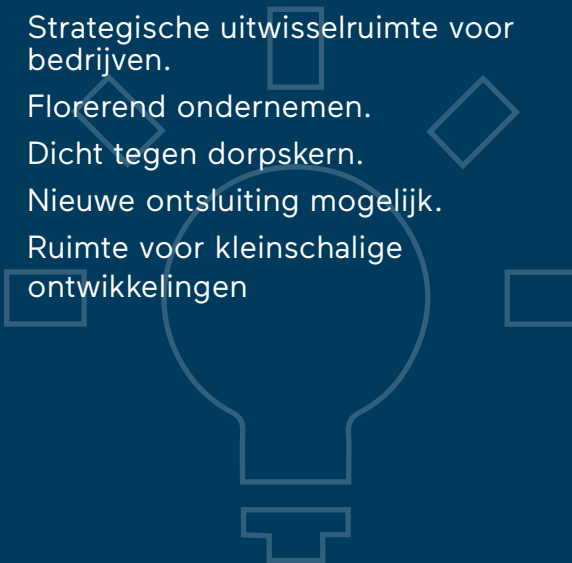
SWOT-analyse Tjalmastrook

STERKTES

- Versterkt dorps karakter.
 - Ruimte voor ontwikkelingen.
 - Strategische ligging aan knooppunten/HVO.
 - Ligging ten opzichte van Leiden Bio Science Park.
- 

ZWAKTES

- Geluid N206.
 - Rommelige aanblik door ontwikkelingen die stil liggen.
 - Onvoldoende bereikbaar voor vrachtverkeer.
- 

- Gemeente is gedeeltelijk grondeigenaar.
 - Strategische uitwisselruimte voor bedrijven.
 - Florerend ondernemen.
 - Dicht tegen dorpskern.
 - Nieuwe ontsluiting mogelijk.
 - Ruimte voor kleinschalige ontwikkelingen
- 

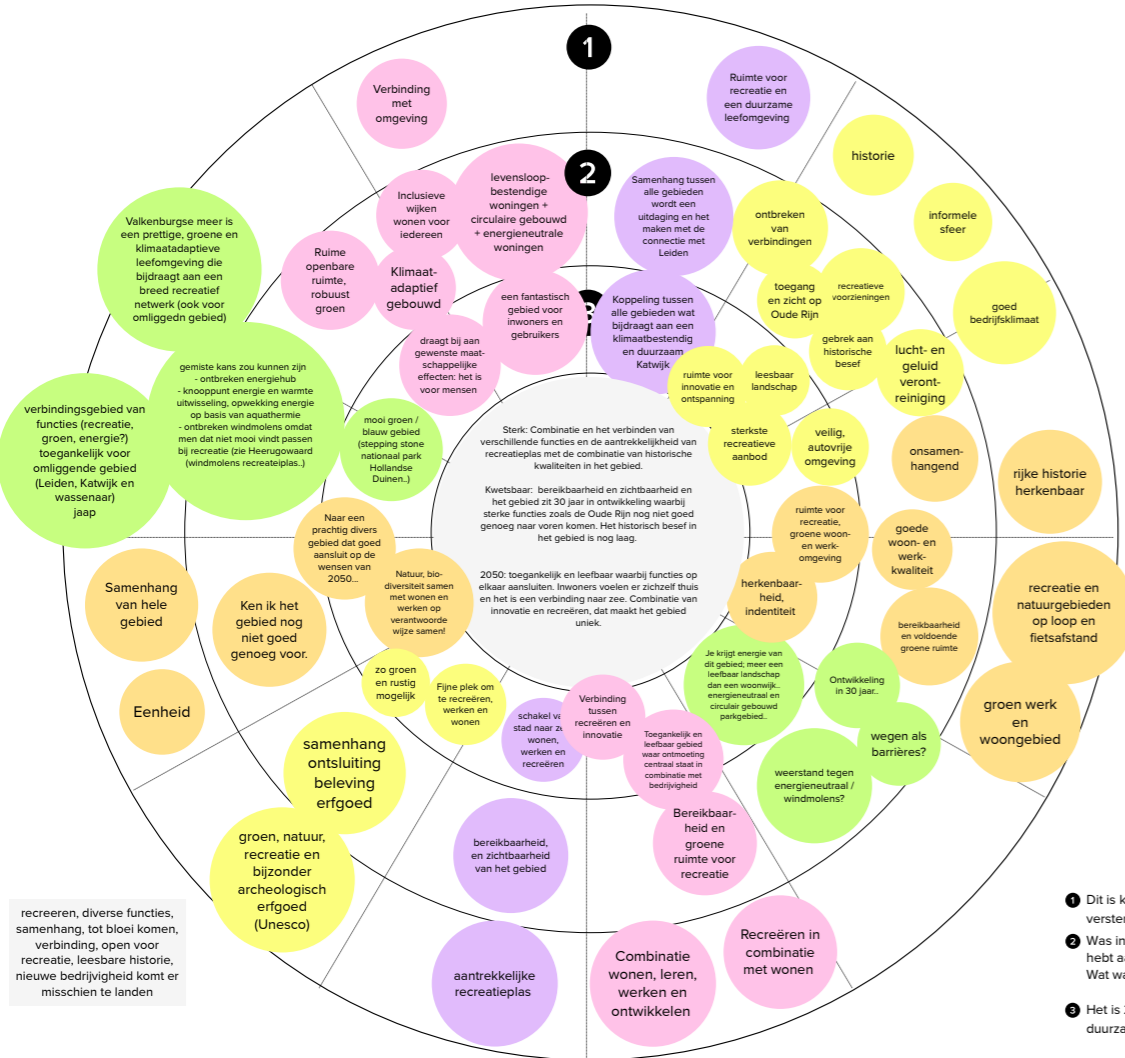
- Gemeente 80% geen grondeigenaar.
 - Ontsluiting: Dorpsstraat te vol.
 - Belemmering van geluid, archeologie en gasleiding.
 - Inpasbaarheid initiatieven.
- 

KANSEN

BEDREIGINGEN

Dromen plangebied in 2050!

Realisten



recreëren, diverse functies, samenhang, tot bloei komen, verbinding, open voor recreatie, leesbare historie, nieuwe bedrijvigheid komt er misschien te lande



Dromen plangebied in 2050!

Dromers



1 Dit is krachtig en goed voor elkaar. Je bent blij dat je dit hebt versterkt en de kans hebt verzilverd

2 Wat was in 2021 al kwetsbaar en werd bedreigd. Je bent blij dat je dat toen al hebt aangekaart. Wat was er nog helemaal niet?

3 Het is 2050. Valkenburgsemer en Oude Rijn ontmoeten elkaar. Wat is jouw duurzame verlangen? Wat zie je, waar ben jij trots op?



