



Gebiedsvisie Valkenburgse Meer, Zijlhoek en De Woerd, en Tjalmastrook

Presentatie participatiebijeenkomst

Inhoudsopgave

Inleiding

1. Context en ambities plangebied

2. Valkenburgse Meer

3. Zijlhoek en De Woerd

4. Tjalmastrook



Inleiding

Proces

- Participatie voor de nota van uitgangspunten (najaar 2020)
- Nota van uitgangspunten vastgesteld in gemeenteraad (feb 2021)
- Interne afstemming van plannen en initiatieven tot integraal plan
- Nu: concept gebiedsvisie klaar voor participatie
- Afronding concept gebiedsvisie
- Besluit tot ter visielegging door college
- Zienswijzeperiode
- Aanpassingen gebiedsvisie op basis van zienswijzen
- Vaststelling gebiedsvisie door nieuwe gemeenteraad
- Maken omgevingsplannen en MER-onderzoeken voor de drie deelgebieden
- Vrijgeven voor zienswijzeperiode door college
- Zienswijzenperiode omgevingsplannen
- Aanpassen tot definitieve omgevingsplannen
- Vaststellen omgevingsplannen door gemeenteraad
- Klaar voor start realisatie



1. Context en ambities



Tijdens de participatiebijeenkomsten in september en oktober 2020 is gedroomd over het toekomstperspectief



Dromen

Versterken **toerisme en recreatie** door hier meer ruimte voor te creëren; onder meer **rondje Valkenburgse Meer**.

Betere **bereikbaarheid** van het recreatiemeer door **langzaam verkeerroutes** en een goede **OV-verbinding**.

Meer ruimte voor **natuur met rustige plekken en ecologische verbindingen**.

Het Valkenburgse Meer kan misschien dienen als **drinkwaterreservoir**.

Ruimte voor **een hogere bebouwingsdichtheid rondom de Oude Rijn**.

Meer **sociale veiligheid** in het gebied bij het parkeerterrein.



Nachtmerries

Grondspectulatie die tot **lelijke bouwplannen** leidt, teveel **drukte** en een **toename** van het **(zware) verkeer**.

Jetski's en **motorboten**.

Windturbines en **blijvende zandwinning**.

UNESCO werelderfgoed zou **ontwikkelingen onmogelijk** kunnen maken.

Watervilla's of **andere bebouwing** op de oever van het Valkenburgse Meer.

Appartementencomplexen aan de Oude Rijn.



Kernpunten uit het beleid en inzichten uit participatie zijn meegenomen in de Nota van Uitgangspunten

Input Nota van Uitgangspunten:

- Dromen en nachtmerries participatie
- Beleidskaders:
 - Omgevingsvisie Katwijk
 - Hart van Holland 2040
 - Bestuursakkoord 2018/ Bedrijvenstrategie 2019



Hoofddoelstelling Nota van Uitgangspunten:

“Het plangebied ontwikkelen als schakel tussen Katwijk en haar omgeving, door wonen, werken, recreatie en natuur te verbinden tot een uniek, samenhangend geheel.”



De Nota van Uitgangspunten is te vinden op de website van gemeente Katwijk.

De gebiedsvisie is gebaseerd op een analyse van de context, belangrijke omgevingsfactoren en relevant beleid



Inhoudsopgave gebiedsvisie

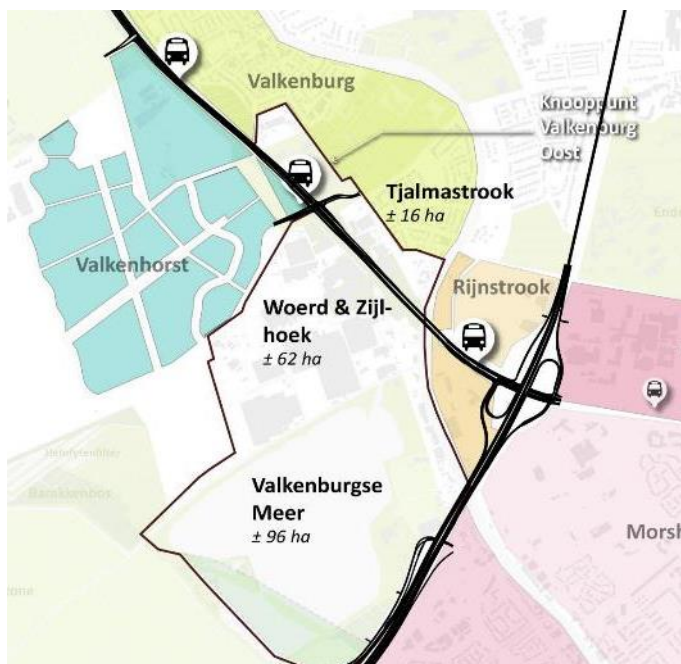
1.	Analyse van de landschappelijke, regionale en stedelijke context
2.	Relevante omgevingsfactoren
3.	Beleidsanalyse
4.	Analyse van de deelgebieden
5.	Visie op het plangebied
6.	Ruimtelijk raamwerk en ontwerpprincipes
7.	Visie per deelgebied
8.	Ontwikkelstrategie



Om de hoofddoelstelling voor het plangebied concreet te maken, zijn vijf ambities geformuleerd

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.



Ambities plangebied:



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 vormen de basis voor ruimtelijke ontwikkelingen.



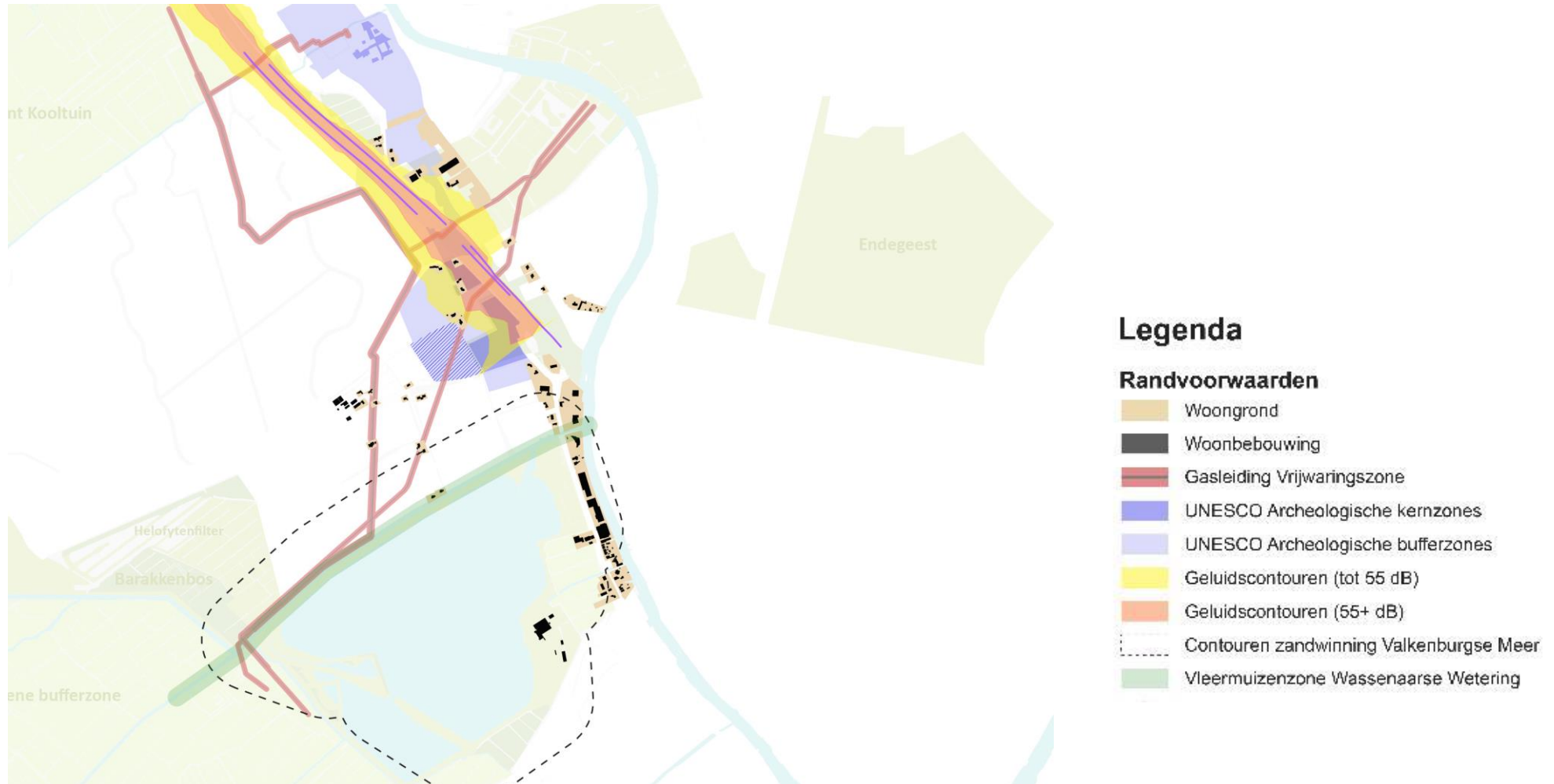
Mobiliteitsoplossingen voor langzaam verkeer en HOV versterken de verbinding met de stedelijke omgeving.



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



De gebiedsvisie houdt rekening met normen rond de bestaande objecten en zones voor toekomstige functies



Landschappelijke, regionale en stedelijke context maakt inzichtelijk hoe het gebied is veranderd en ontwikkeld



Belangrijke landschappelijke elementen en structuren blijven in de toekomstige plannen bewaard



Regionale context



Stedelijke context

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 vormen de basis van het huidige landschap.

Het gebied kent een aantal **historische plekken**, zoals forten, straten en vestigingswallen, waarlangs een gedeelte van de **Limesroute** loopt.

Door het voormalige **militaire vliegveld** is het landschappelijke gebied rond Valkenhorst lang gespaard gebleven van verstedelijking.

Het plangebied ligt **centraal in de Randstad** en staat op diverse manieren in verbinding met de steden Den Haag, Rotterdam en Amsterdam

Gebieden en ontwikkelingen komen hier bij elkaar: Leiden Bio Science Park, Valkenhorst, Valkenburgse Meer, Oude Rijn, A44 en (nieuwe) woon-, werk- en groengebieden.

Het plangebied ligt nabij de **kernen van Valkenburg, Katwijk aan den Rijn, Katwijk aan Zee** en de nieuwe wijk **Valkenhorst**.

De **regio** heeft de afgelopen decennia een **zeer sterke groei doorgemaakt**. Hierbij zijn de **verschillende kernen naar en aan elkaar gegroeid**.

Beleidskaders stellen kaders en uitgangspunten voor de ontwikkelingen in het plangebied

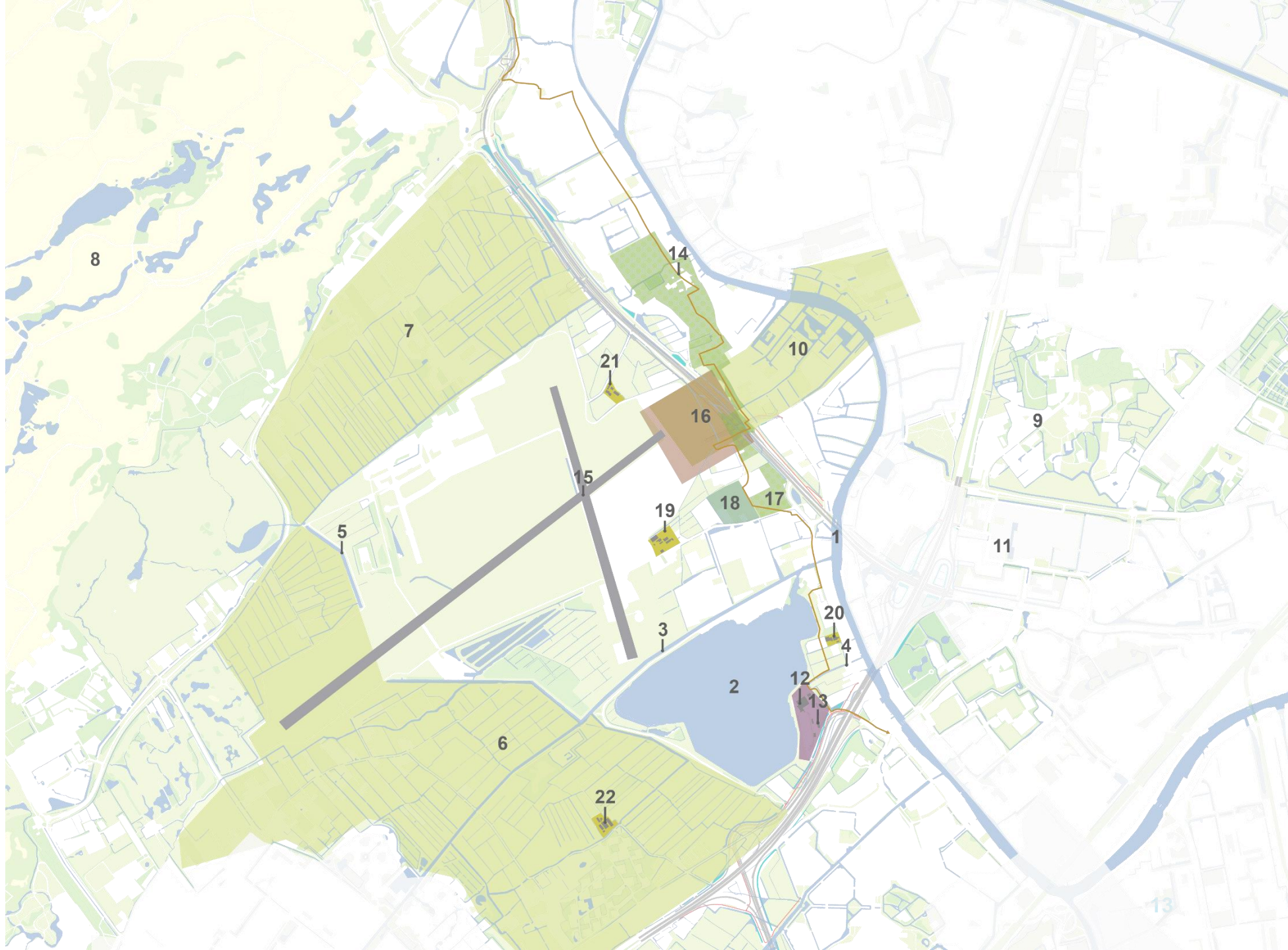


Waarderings- kaart

Landschappelijke
elementen en structuren
worden doorgezet

Legenda

1. Oude Rijn
2. Valkenbrugse Meer
3. Wassenaarse Wetering
4. Korte Wetering
5. Tankgracht
6. Polderlandschap
7. Mient Kooltuin
8. Duinen
9. Langoed Endegeest
10. Invliegfunnel
11. Leiden Bio Science Park
12. Brasserie Buitenhuis
13. Museum Smalspoor
14. Limes (Romeinse staatsgrens)
15. Oude landingsbaan
16. Romeins legioenskamp
17. UNESCO archeologische vindplaats
18. Gemeentelijke archeologische vindplaats
19. Erf Zonneveld
20. Boerderij Jongeneel
21. Hoeve Weltevree
22. Boerderij Nellestijn



Landschappelijke ontwerpprincipes liggen ten grondslag aan het ruimtelijke raamwerk



Groene Zone als **contramal**



Landschappelijk raamwerk



Romeins en Militair **Erfgoed Routes**



Groene Zone als contramalm



Landschap Raamwerk



Romeins & Militair Erfgoed



Ruimtelijk Raamwerk

Legenda

Landschappelijk Raamwerk

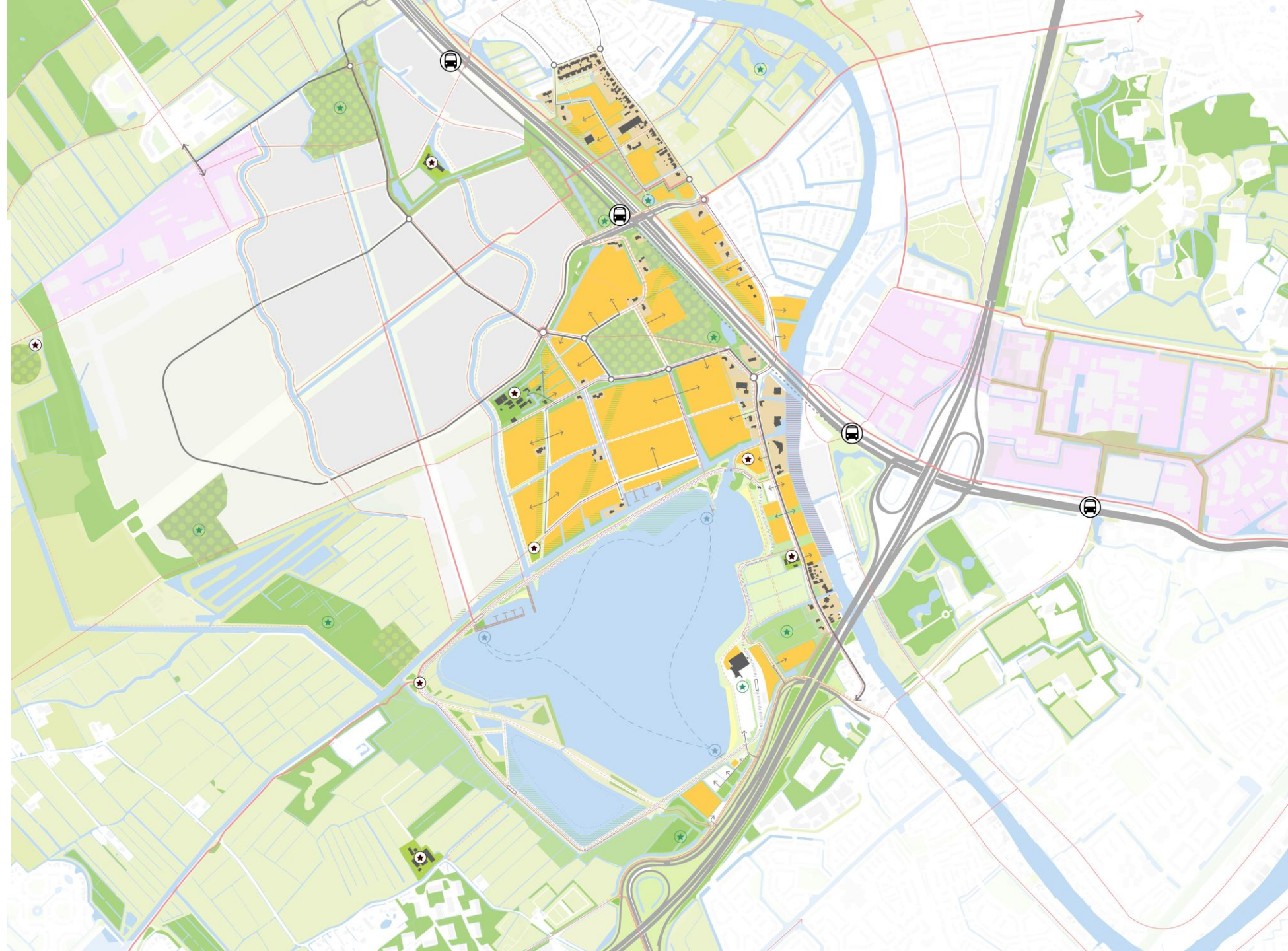
- Archeologie
- Groenstructuur
- Waterstructuur
- Strand
- Boerderij
- Groene rand
- Natuurlijke accenten

Netwerken

- Gebiedsontsluitingsweg 30 km/u
- Gebiedsontsluitingsweg 50 km/u
- Stroomweg
- Toegangsweg
- Hoofd fietsnetwerk
- Regionale snelfietsnetwerk
- Hartlijn
- HOV-halte
- Leiden Centraal

Deelgebieden

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



Mobiliteit Autoverkeer

Legenda

Netwerken

- ↔ Stroomweg
- Gebiedsontsluitingsweg 50 km/u
- Gebiedsontsluitingsweg 30 km/u



1. Context en ambities

Mobiliteit HOV & Spoor

Legenda

Netwerken

↔ HOV buslijn

○ HOV halte

○ Radius 400 meter

○ Radius 800 meter

--- Spoor

Leiden Centraal

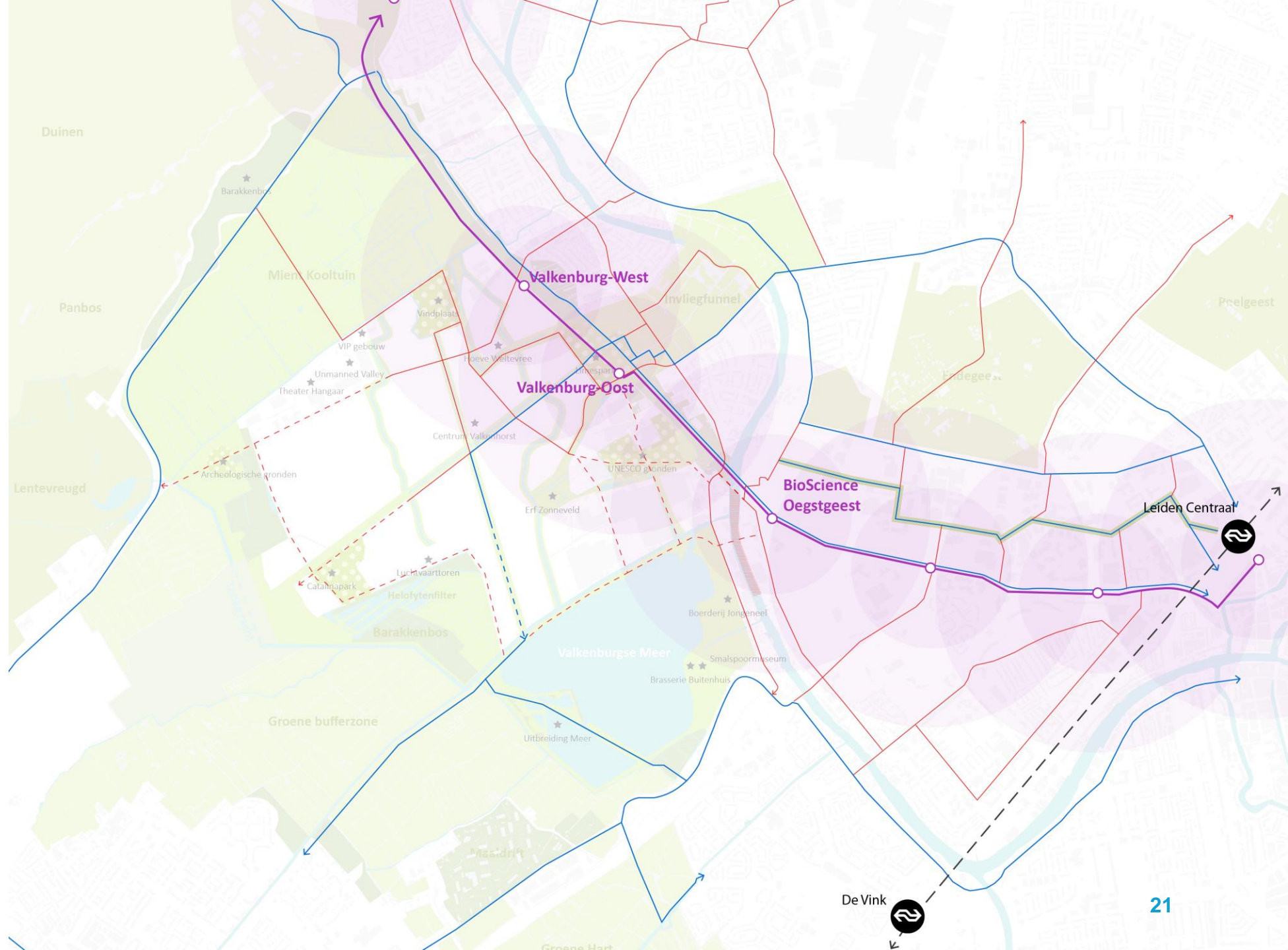


Mobiliteit Fietsnetwerk

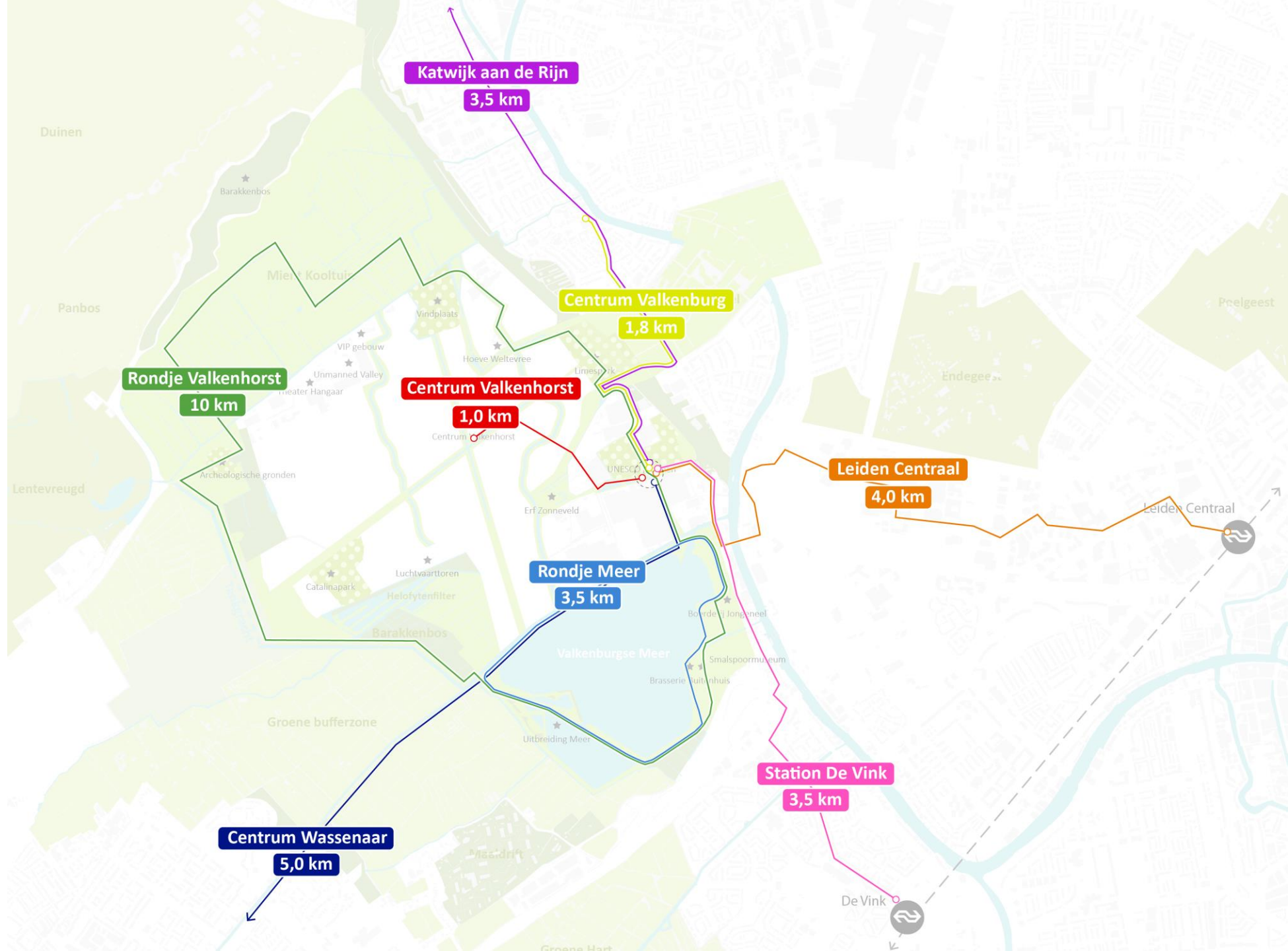
Legenda

Netwerken

- ↔ Hoofd fietsnetwerk
- ↔ Regionale snelfietsnetwerk
- ↔ Hartlijn
- ↔ HOV buslijn
- HOV halte
- Radius 400 meter
- Radius 800 meter
- Spoor
- 🚉 Leiden Centraal



Mobiliteit Rondjes



2. Valkenburgse Meer



Valkenburgse Meer: gericht op recreatie en toerisme - een recreatieve parel met aantrekkingskracht voor de omgeving

- Een eigen karakter.
- Groen, divers en informeel.
- Twee gezichten.
- Het meer breidt uit, maar de oevers blijven in stand als randmeer.
- Vergroten van de zichtbaarheid en bereikbaarheid en versterken van kwaliteiten staan voorop.



1.

Natuurlijk gezicht
(westzijde)

2.

Recreatief gezicht
(noordoostzijde)



De westelijke oever leent zich, vanuit bestaande kwaliteiten, voor natuurbeleving en actieve recreatie

1.

Natuurlijk
gezicht
(westzijde)

Stimuleren **natuurbeleving** (natuurlijke oevers) en **actieve recreatie** (wandelen, fietsen en paardrijden).

Benutten en versterken van de **bestaande kwaliteiten** met **erfgoed** als basis.

Ruimte bieden aan **initiatieven die bijdragen aan natuurbeleving, actieve recreatie** en een **divers en onderscheidend aanbod aan voorzieningen**.



De oostzijde biedt kansen voor het versterken van het recreatief-toeristisch aanbod en recreatieve infrastructuur

2.

Recreatief
gezicht
(noord-
oostzijde)

Aantrekkelijk maken voor **jaarronde recreatie** (toeristisch-recreatief cluster) voor **Katwijk en de regio**; recreatie op het water is **windgedreven**.

Behouden en beschermen **zwem- en drinkwaterkwaliteit**.

Verbinden met de omgeving door aansluiting op fietsroutes, fietsbruggen, OV-verbinding met HOV-halte en Centraal Station Leiden.



Valkenburgse Meer

Legenda

Landschappelijk Raamwerk

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

Netwerken

- Gebiedsontsluitingsweg 30 km/u
- Gebiedsontsluitingsweg 50 km/u
- Stroomweg
- Toegangsweg
- Hoofd fietsnetwerk
- Regionale snelfietsnetwerk
- Hartlijn
- HOV-halte
- Leiden Centraal

Deelgebieden

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



2. Valkenburgse Meer

Zijlhoek en De Woerd

Ontwerpprincipes



Valkenburgse Meer

Ontwikkelveld & Initiatieven

-  **Oppervlakte deelgebied**
119,61 ha
-  **Ontwikkelveld**
4,57 ha
-  **Groenontwikkeling**
4,91 ha
-  **Bestaande woningen**
1,90 ha
-  **Valkenburgse Meer**
59,52 ha
-  **Resterende Openbare Ruimte**
48,70 ha
-  **2** Dierenkliniek Voorschoterweg
-  **3** Van Der Valk Hotel Oegstgeest
-  **4** Fietsbrug Sprong Over de Oude Rijn
-  **7** Tijdelijk pompstation Dunea
-  **8** Brasserie Buitenhuis / Smalspoor
-  **9** Surfschool
-  **12** Limes Route
-  **13** Zoeklocatie 3 windmolens



3. Zijlhoek en De Woerd



Zijlhoek en De Woerd: groen gebied met een hoogwaardig milieu waar wonen, werken en recreatie gecombineerd worden

- Het gebied profiteert van de uitstekende ligging (Valkenburgse Meer en woongebied Valkenhorst).
- Een mix van wonen en werken.
- 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.



De mix van wonen en werken ontstaat door gebruik te maken van de grote strategische waarden van de locatie

Mix van wonen en werken

Een **samenhangend geheel** van **wonen en werken** dat voortborduurde op het **bestaande polderlandschap** van wegen, sloten en bedrijfskavels met een **groene overgangszone** bij het Valkenburgse Meer.

Een hoogwaardige vorm van werkgelegenheid in een **campusachtige setting** (een groene omgeving met een mooie uitstraling) aan de **oostzijde**.

Een bescheiden **voorzieningscentrum** kan de alledaagse levendigheid stimuleren en dienen als een ontmoetingsplaats voor de nieuwe woonwerkgemeenschap.



Het werkprogramma krijgt een hoogwaardig karakter: kennisgedreven, innovatief, schoon en duurzaam

Werken in
Zijlhoek en
De Woerd

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

Arbeidsintensieve werkgelegenheid moet zich concentreren **binnen het bereik van de HOV-halte** (ca. 400 meter).

Schone bedrijvigheid waarmee **functiemenging** met wonen tot een gemengd gebied goed mogelijk is.



De ontwikkeling van de mix van wonen en houdt rekening met archeologische uitstraling van het gebied

Wonen in
Zijlhoek en
De Woerd

De **Atlantikwall** en de **historische boerderijen** (Zonneveld) vormen bijzondere elementen in de structuur en bevorderen de beleving van het gebied.

Delen van het beschermde gebied bieden ruimte voor **experimenten** zoals **tijdelijke woningen, tiny houses en tuinderijen**.

Woonmilieus die complementair zijn woongebied Valkenhorst.



Zijlhoek en De Woerd

Legenda

Landschappelijk Raamwerk

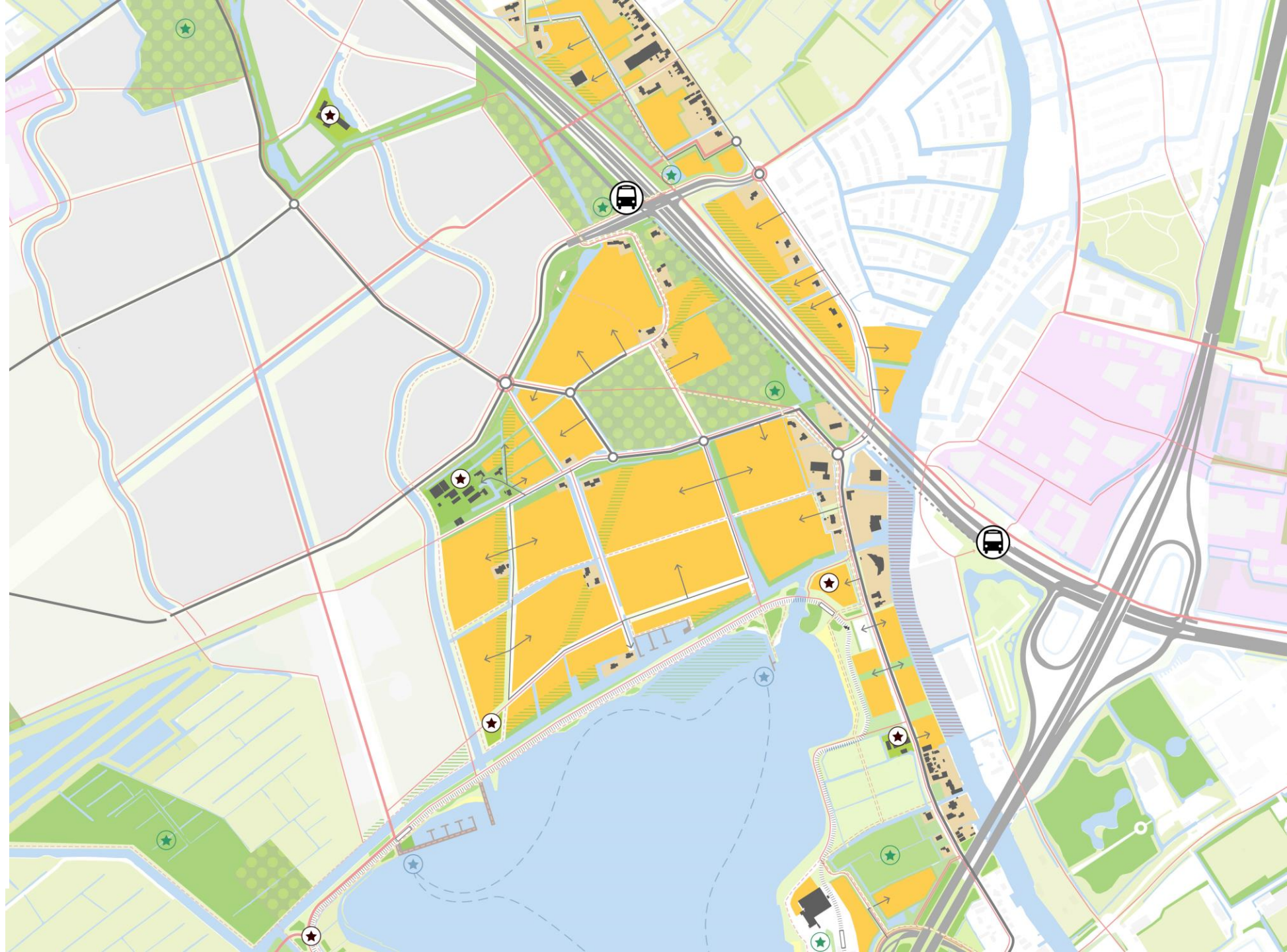
- Archeologie
- Groenstructuur
- Waterstructuur
- Strand
- Boerderij
- Groene rand
- Natuurlijke accenten

Netwerken

- Gebiedsontsluitingsweg 30 km/u
- Gebiedsontsluitingsweg 50 km/u
- Stroomweg
- Toegangsweg
- Hoofd fietsnetwerk
- Regionale snelfietsnetwerk
- Hartlijn
- HOV-halte
- Leiden Centraal

Deelgebieden

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





Zijlhoek en De Woerd


Ontwerpprincipes





Zijlhoek en De Woerd Ontwikkelveld & Initiatieven

 **Oppervlakte deelgebied**
60,97 ha

 **Ontwikkelveld**
32,05 ha


 **Groenontwikkeling**
7,99 ha

 **Bestaande woningen**
3,76 ha

 **Resterende Openbare Ruimte**
17,17 ha

 **1** Woning Zonneveldslaan 6

 **4** Fietsbrug Sprong Over de Oude Rijn

 **11** Verbreding HOV

 **12** Limes Route

 **16** Zoeklocatie energiestation

 **17** Zoeklocatie moestuintjes

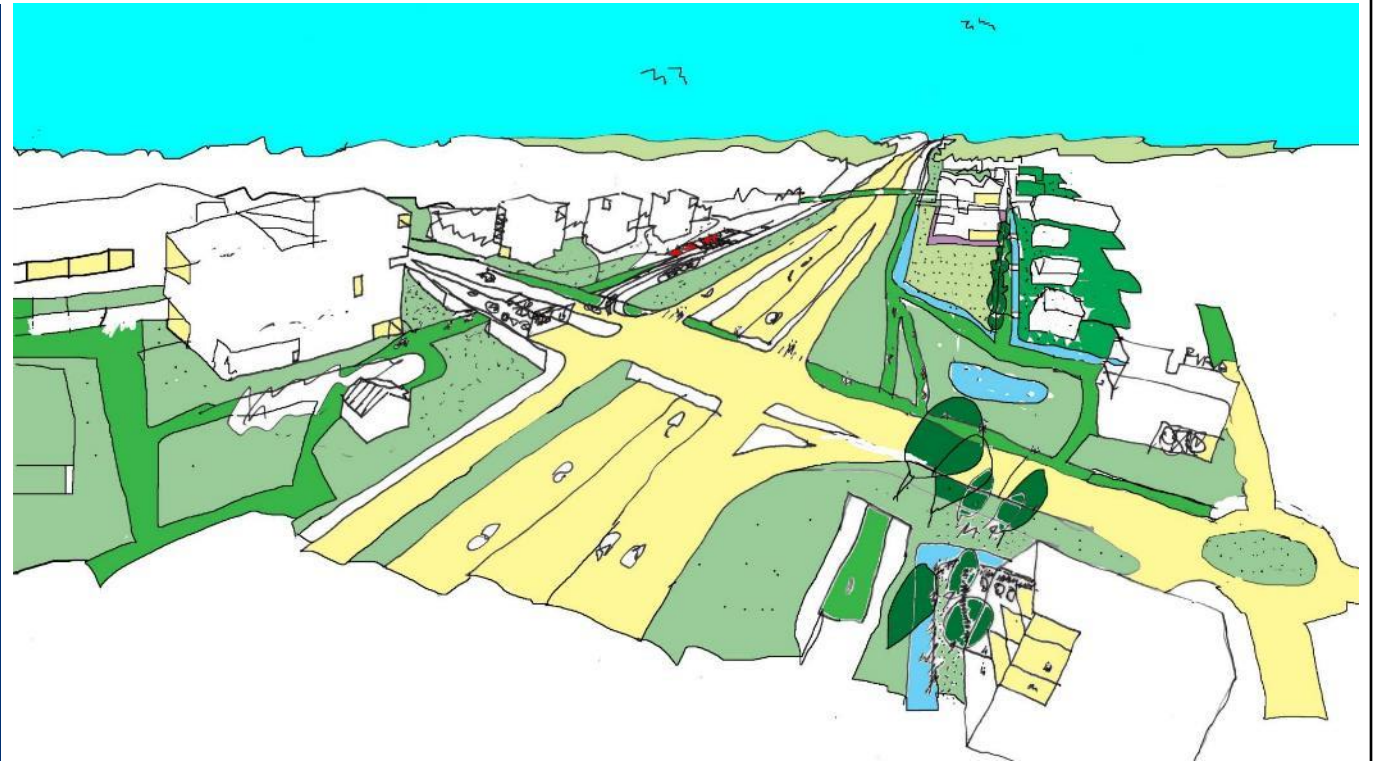


4. Tjalmastrook



Tjalmastrook: een mix van kleinschalig wonen en werken met voorzieningen in een groene, dorpse sfeer

- Een mix van wonen en werken.
- Ruimte voor het uitbreiden van bestaande initiatieven en toevoegen van nieuwe initiatieven.



Er is ruimte voor kleinschalige woonontwikkelingen en voorzieningen naast de bestaande ondernemingen

Wonen en werken in een groene en dorpse omgeving

De **Limes** wordt langs het lint dat in het noordelijk deel parallel aan de oostflank loopt **'gerestaureerd' en beleefbaar** gemaakt met een kunstwerk ter hoogte van de HOV-halte.

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

De bebouwing aan de entree zal een **waardige en stevige entree** vormen, omlijst door het groen. **Goede routes** moeten fietsers en voetgangers vanuit Valkenburg via Tjalmastrook naar de HOV-halte en Valkenhorst brengen.



Verbindingen tussen de deelgebieden en de functies maken het gehele plangebied een samenhangend geheel

Publiek karakter

De kavelgewijze 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).

Het **gebied in de groene invliegfunnel** rondom de N206 biedt ruimte voor de **realisatie van kleinschalige bebouwing**.

De bestaande **bedrijvigheid** wordt uitgebreid op andere kavels, gericht op **lokale vraag**, conform de principes van de metromix.



Tjalmastrook

Legenda

Landschappelijk Raamwerk

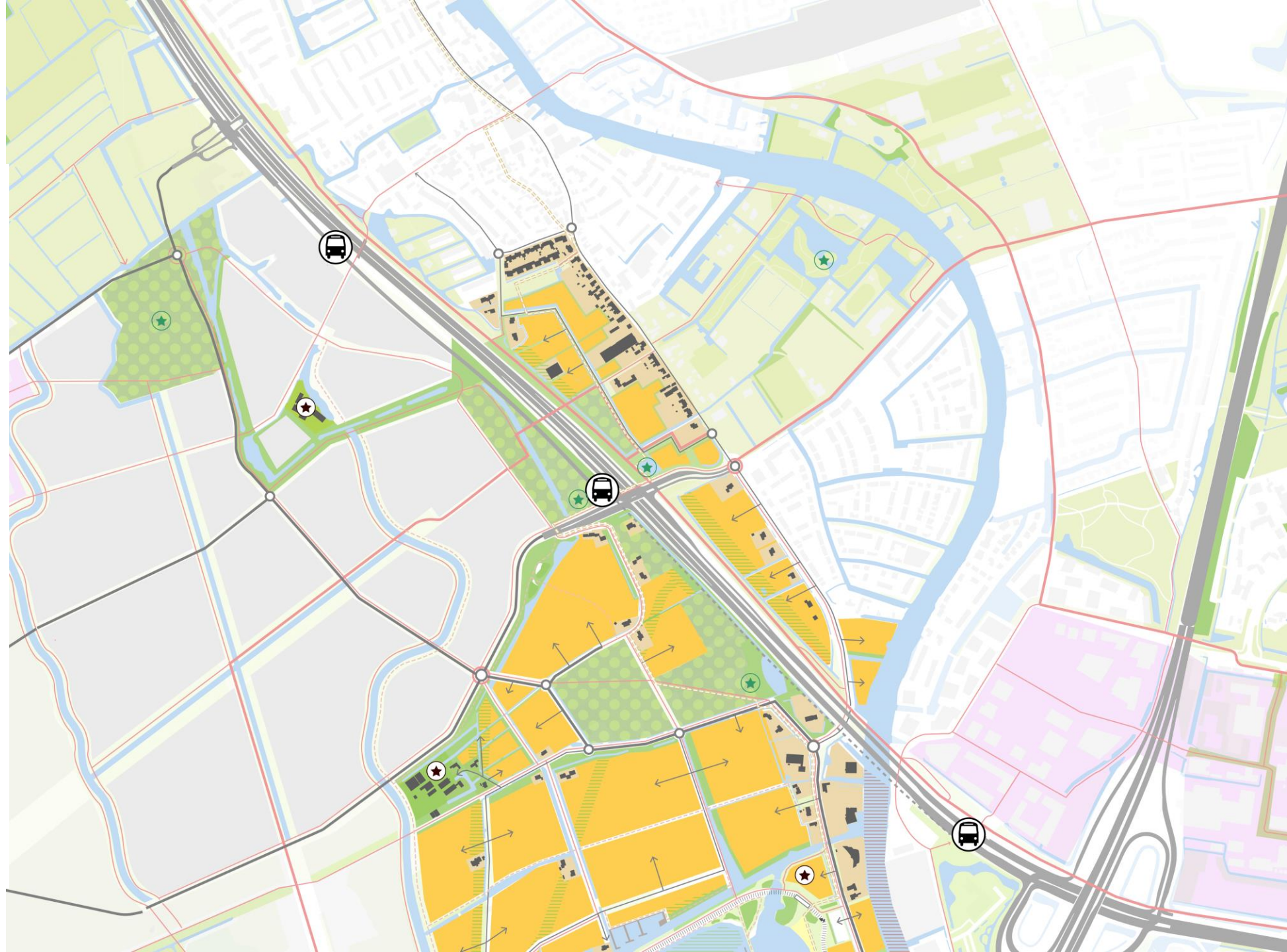
- Archeologie
- Groenstructuur
- Waterstructuur
- Strand
- Boerderij
- Groene rand
- Natuurlijke accenten

Netwerken

- Gebiedsontsluitingsweg 30 km/u
- Gebiedsontsluitingsweg 50 km/u
- Stroomweg
- Toegangsweg
- Hoofd fietsnetwerk
- Regionale snelfietsnetwerk
- Hartlijn
- HOV-halte
- Leiden Centraal

Deelgebieden

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



Tjalmastrook

Ontwerpprincipes



Tjalmastrook

Ontwikkelveld & Initiatieven

-  **Oppervlakte deelgebied**
20,94 ha
-  **Ontwikkelveld**
7,76 ha
-  **Groenontwikkeling**
0,86 ha
-  **Bestaande woningen**
2,03 ha
-  **Resterende Openbare Ruimte**
10,29 ha
-  **5** Uitbreiding Postmus
-  **6** Hoekstra Wheels
-  **10** Overkluizing N206
-  **12** Limes Route
-  **14** Basisschool locatie
-  **15** Zoeklocatie begraafplaats



Vragen?
locatievalkenhorst@katwijk.nl

