

Integrale ruimtelijke verkenning gebied tussen Katwijk en Wassenaar

STROOTMAN
LANDSCHAPSARCHITECTEN



Eindrapportage 7 februari 2018



Integrale ruimtelijke verkenning gebied tussen Katwijk en Wassenaar

Eindrapportage 7 februari 2018

07 februari 2018, gemaakt door:

STROOTMAN
LANDSCHAPSARCHITECTEN

Funenpark 1-D
1018 AK Amsterdam
Nederland
T. +31 20 41 941 69
bureau@strootman.net
www.strootman.net



1e Sweelinckstraat 30,
2517 GD Den Haag
Nederland
T. +31 70 355 4407
den-haag@bosch-slabbers.nl
www.bosch-slabbers.nl

In opdracht van:



Gemeente Wassenaar
Johan de Wittstraat 45
2242 LV Wassenaar
T. +31 14 070
www.wassenaar.nl

Gemeente Katwijk
Koningin Julianalaan 3
2224 EW Katwijk ZH
T. +31 71 406 50 00
www.katwijk.nl



Inhoud

1	Introductie	6
2	Positionering	10
3	Ambities voor deze Verkenning	12
4	Gebiedsgericht programma	14
5	Toelichting op de kaart	16
X	Bijlagen	36

1

Introductie

Aanleiding

De raden van Wassenaar en Katwijk hebben op respectievelijk 1 en 2 november 2017 een motie aangenomen waarbij de colleges van beide gemeenten de opdracht hebben gekregen om voor de gemeenteraadsverkiezingen in maart 2018 gezamenlijk een Integrale Ruimtelijke Verkenning (IRV) aan te bieden voor het gebied tussen de duinen en de A44 en tussen de Oude Rijn en de dorpsrand van Wassenaar.

Doel van de opdracht is het realiseren van een ruimtelijke hoofdstructuur waarbinnen niet alleen de programmatische wensen kunnen worden ontwikkeld, maar die ook de samenhang tussen het nieuwe woongebied op en rond het voormalige vliegveld, Mient Kooltuin, Valkenburgse Meer en de Groene zone tussen Katwijk en Wassenaar borgt, en een hoogwaardige uitwerking van deze elementen. Waar het om gaat is dat tussen Wassenaar en Katwijk een hoogwaardig ingericht gebied ontstaat dat voor beide gemeenten van meerwaarde is, haar inwoners een recreatief aantrekkelijk uitloophet gebied verschaft en een ecologische verbinding tussen duin en polder realiseert.

De bureaus Strootman Landschapsarchitecten, Bosch Slabbers en Planmaat hebben gezamenlijk een verkenning ontwikkeld. Behalve met diverse ambtenaren van de gemeenten Katwijk en Wassenaar is tijdens de opstelling van de Verkenning ook overleg geweest met de diverse stakeholders: vertegenwoordigers van het Rijksvastgoedbedrijf, provincie Zuid-Holland, Dunea en het Hoogheemraadschap van Rijnland.

Veranderende positie

De positie van het gebied tussen Wassenaar en Katwijk, tussen A44 en duin, zal de komende decennia met de aanleg van de Rijnlandroute en de verbreding van de A44 ingrijpend veranderen. Na de aanleg van het Vliegveld was dit lange tijd deels een wat afgesloten en afgelegen gebied. Een gebied waar men niet snel kwam wanneer men er niets te zoeken had en dat zich wat aan de aandacht onttrok. Hierdoor ontstond ruimte voor sluimerende processen en mogelijk verklaart dit ook dat hier onachtzaam met de gebiedskwaliteiten is omgegaan. Verspreid over het gebied zijn tal van min of meer stedelijke functies geland waarvoor in de kernen zelf

geen plaats meer was.

Diverse ontwikkelingen zijn aanleiding om meer aandacht te besteden aan dit gebied, zoals de aanleg van de Rijnlandroute, de verbreding van de A44, het belang van een groen uitloophet gebied en een ecologische verbindingzone.

Van een deels wat afgelegen en in de vergetelheid geraakte locatie wordt het tot een triple A-locatie. Deze veranderende positie is van grote invloed op de dynamiek en de schaal van de ontwikkeling.

De verbeterde bereikbaarheid en zichtbaarheid maken het gebied aantrekkelijk voor een andere programmatische ontwikkeling waarbij het gebied kan profiteren van:

- Haar centrale positie in de Zuidvleugel, op korte afstand van Schiphol, Amsterdam, Den Haag en Rotterdam;
- De nabije aanwezigheid van een sterk kenniscluster (ESA, Bio Science Park, Greenport Duin- en Bollenstreek, Universiteit Leiden, TU Delft);
- Een hoogwaardige natuurlijke leefomgeving met zee en strand, duinen, Oude Rijn, landgoederenzone en polder binnen handbereik.



Plangebied

Integrale Ruimtelijke Verkenning | Gebied tussen Katwijk en Wassenaar

STROOTMAN
LANDSCHAPSARCHITECTEN

bosch slabbers
LANDSCAPE + URBAN DESIGN

1

Wonen, werken, ontspanning, natuur, energie en watervoorziening

Het gebied moet een versterkte functie vervullen voor wonen, werken, ontspanning, natuur, energieopwekking en watervoorziening. Op het gebied is een breed pakket aan programmatische wensen geprojecteerd, het moet:

- Ruimte bieden aan 5000 woningen in verschillende woonmilieus;
- Ruimte bieden aan de ontwikkeling van een werklandschap, gericht op technologisch hoogwaardig werken;
- Ruimte bieden aan de ontwikkeling van een Unmanned Valley;
- Zich ontwikkelen tot een gebied waar men ontspanning kan vinden, zowel recreatief uitloopgebied voor direct omwonenden als

opvanggebied voor recreanten uit de regio;

- De duinen en de landgoederenzone van Wassenaar, Voorschoten en Leidschendam ecologisch met elkaar en met het Groene Hart verbinden;
- Bijdragen aan een energieneutrale ontwikkeling (zowel voor wonen als werken);
- Bijdragen aan de zoetwatervoorziening van de regio.

Opgave

Dit breed samengesteld pakket aan opgaven geeft de noodzaak aan van een integrale verkenning op de toekomstige ontwikkeling van het gebied.

De opgave is hier een wervende en sterk concurrerende leefomgeving te ontwikkelen waarbinnen dat programma kan worden gehuisvest.

Een werkend, recreatief attractief en ecologisch veerkrachtige omgeving waarbinnen dat programma op een vanzelfsprekende wijze invulling kan krijgen. Een landschap waarin het prettig wonen, werken en vertoeven is en waarin de bijzondere potenties die de overgang van duin naar polder biedt ten volle worden benut.

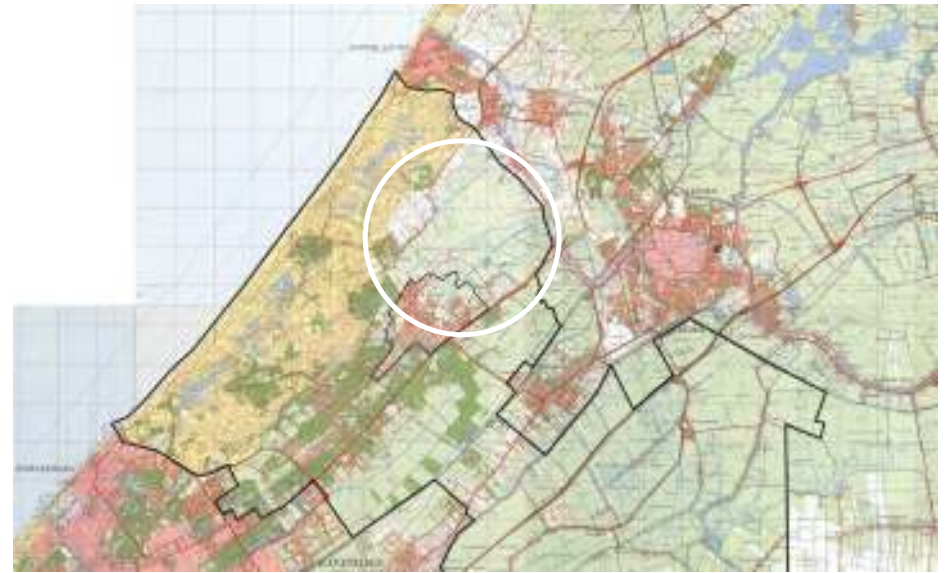
Dat vergt een integrale verkenning waarin de ontwikkeling van de groene zone, woningbouw op en rond voormalig vliegveld Valkenburg, Mient Kooltuin en het Valkenburgse Meer elkaar versterken; waar meer dan nu de bijzondere archeologische en cultuurhistorische waarden van het gebied, de ecologische potenties, de recreatieve mogelijkheden en de landschappelijke uniciteit worden benut. Een verkenning die in dit gefragmenteerde en verrommelde landschap weer samenhang en structuur aanbrengt.



1935



Grens Rijksbufferzone



1965



Grens Rijksbufferzone



1990



Grens Rijksbufferzone



2015



Grens voormalige Rijksbufferzone

Historische ontwikkeling plangebied

Integrale Ruimtelijke Verkenning | Gebied tussen Katwijk en Wassenaar

STROOTMAN
LANDSCHAPSARCHITECTEN

bosch sladders
LANDSCAPE + URBAN DESIGN

2

Positionering

Masterplan 2013

Nadat Vliegkamp Valkenburg zijn oorspronkelijke functie definitief had verloren is vanaf 2005 aan de ontwikkeling van een masterplan voor de vrijkomende gronden gewerkt. Dit heeft in 2013 geleid tot de vaststelling van een Masterplan. Ofschoon het Masterplan primair is gericht op de doorontwikkeling van de terreinen en opstellen van het voormalig Vliegkamp brengt het ook de gewenste samenhangen met de naaste omgeving in beeld. Het Masterplan 2013 ging uit van het volgende programma:

- Bouw van maximaal 5000 woningen, waarvan 10% in het topsegment en van de overige 90% een kwart in het sociale segment wordt ontwikkeld;
- Realisatie van 20 hectare hoogwaardige werkgelegenheid;
- Ontwikkeling van 30 hectare water.

De herontwikkeling van voormalig Vliegkamp Valkenburg staat onverminderd hoog op de agenda en nu de aanleg van de Rijnlandroute en de verbreding van de A44 zijn gestart, komt ook de realisatie van het nieuwe woon- en werklandschap in zicht. Inmiddels is de behoefte gegroeid aan een plan dat is geworteld in een integrale verkenning op de ontwikkeling van het gehele gebied tussen A44 en

duinen en tussen de noordrand van Wassenaar en Katwijk. De herontwikkeling van het vliegkamp moet passen binnen deze verkenning.

Ruimtelijk/strategisch hanteerde het Masterplan een aantal uitgangspunten dat nog altijd valide is:

- Een organische en vraaggestuurde ontwikkeling;
- De ontwikkeling van een ontspannen en groen woonmilieu met een robuust groenblauw raamwerk als dragende structuur waarbinnen het wonen en werken wordt gesitueerd;
- Nieuwe woon- en werkgebieden verbonden met de omgeving;
- Een gedifferentieerd aanbod van contrastrijke woonmilieus, programmatisch onderscheidend en aanvullend;
- Water als een beleefbare kwaliteit. Gebruik maken van de potenties die het natuurlijk watersysteem biedt en een vereenvoudiging van watersysteem;
- De gelaagdheid van het landschap laten zien, benutten van de kwaliteiten die vanuit de archeologie en cultuurhistorie worden aangereikt;
- Duurzaam en energieneutraal.

Groene zone

De Groene zone ligt op een zeer strategische plek

tussen de duinen en het Groene Hart en is essentieel als ecologische en recreatieve verbinding. Tussen de kernen Wassenaar en Katwijk neemt binnen de stedelijke agglomeratie van de zuidvleugel van de Randstad een strategische positie in, als open gebied tussen de metropoolregio Rotterdam-Den Haag en de agglomeratie Leiden-Katwijk. De Groene Zone is nodig om de stedelijke gebieden feitelijk, optisch en gevoelsmatig van elkaar gescheiden te houden, en om ecologische en recreatieve verbindingen van enige maat te kunnen realiseren tussen de duinen en het Groene Hart. De Groene Zone speelt als voorportaal van Nationaal Park Hollandse Duinen een belangrijke rol in het ontlasten van de recreatieve druk op de duinen.

Voor het gebied zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd:

- Landschappelijke openheid en zicht op de duinen behouden;
- Ecologische verbinding tussen de toekomstige faunapassage en Lentevreugd;
- Natuurgericht recreatief medegebruik;
- De agrarische functie blijft één van de dragers;
- Uitloophet gebied voor de inwoners van Wassenaar en toekomstige bewoners van voormalig vliegveld Valkenburg.



3

Ambities voor deze Verkenning

Een landschap dat zijn verhaal kan vertellen

Het plangebied kent een bewogen en veelzijdige geschiedenis, waarbij iedere episode zijn eigen aardigheden heeft nagelaten zonder het voorgaande geheel uit te wissen. Het resultaat is een uitzonderlijk gelaagd landschap samengesteld uit elementen en structuren uit verschillende tijdslagen, waarin de tijdlijn nog goed herkenbaar is:

- Het gebied heeft zich van een estuarien wadlandschap via een kwelder-krekenlandschap ontwikkeld tot een deklandschap met afzettingen vanuit de zee en de Oude Rijn. De geomorfologische ondergrond weerspiegelt deze successie in landschapstypen;
- In de late bronstijd en de ijzertijd werden de hogere ruggen langs de getijdengeulen van het Rijnestuarium bewoond. Archeologische vindplaatsen herbergen nog sporen van deze vroegste vormen van permanente bewoning;
- In de Romeinse periode vormde de Oude Rijn de noordgrens van het Romeinse Rijk en was Valkenburg een belangrijk Castellum. Ook hiervan zijn nog sporen in de ondergrond aanwezig;

- Vanuit de Middeleeuwse ontginning zijn de diverse overwegend noord-zuid verlopende wateringten aanwezig, met min of meer haaks daarop een meer fijnmazig slotenpatroon;
- In de late Middeleeuwen ontwikkelen zich in de nabijheid van de gerechtsplaats en het Galgenveld de ridderhofsteden Sonnenveld en Toorenvliet, waarvan nog restanten aanwezig zijn;
- Atlantikwall, tankgracht en barakkendorp herinneren aan de Tweede Wereldoorlog;
- Het voormalig vliegveld met de verkeerstoren en hangarzone en het MOB-complex representeren de recente geschiedenis.

Deze gelaagdheid maakt het plangebied bijzonder. Uitgangspunt is dat het landschap de verhalen uit verschillende perioden kan blijven vertellen.

Herstel samenhangen

Met de aanleg van het vliegveld, de A44, de N206 en het Valkenburgse Meer zijn oorspronkelijke samenhangen in het landschap verloren gegaan of danig verstoord. De ambitie is de ruimtelijke, ecologische en recreatieve samenhangen te herstellen. Bij de ecologische samenhang ligt het accent op het

herstel van de relaties tussen de kustzone en het Groene Hart, terwijl bij de recreatieve samenhang ook de relaties tussen Wassenaar en Katwijk, evenwijdig aan de kust, versterking behoeven.

Een robuust watersysteem

De ambitie is het ontwikkelen van een robuust watersysteem dat voldoende capaciteit heeft om het hemelwater, ook bij piekbelasting, te bergen en dat optimaal gebruik maakt van de aanwezige kwelpotenties.

De ambitie is het gehele gebied op boezempeil te ontwikkelen, waardoor een meer robuust en op termijn beter beheersbaar systeem ontstaat.

De binnenduinarand biedt mogelijkheden voor ondergrondse waterberging, waarmee ook op termijn de omgeving duurzaam van zoet water kan worden voorzien.

Behoud en versterken biodiversiteit

In de huidige situatie is het plangebied voor tal van plant- en diersoorten, waaronder diverse vleermuissoorten en weidevogels als de veldleeuwerik, van betekenis.

De ontwikkeling van het woningbouwprogramma,

de werklandschappen en de Unmanned Valley zal onvermijdelijk leiden tot een verschuiving in de samenstelling van flora en fauna. Soorten die zijn gerelateerd aan rust en openheid zullen als eerste verdwijnen. Tegelijkertijd biedt de ontwikkeling de mogelijkheid om voor andere soorten interessante habitats tot ontwikkeling te brengen. Uitgangspunt is tenminste behoud en waar mogelijk versterking van de biodiversiteit.

Internationaal maken de duinen deel uit van één van de grootste beschermde natuurnetwerken ter wereld (N2000). Op nationale schaal zijn de duinen en het aangrenzend kustlandschap (dus inclusief Mient Kooltuin en Groene zone) een Nationaal Park in wording. Tezamen met de bijzondere kwelpotentie in de binnenduinenrand schept dit zowel bestuurlijk als fysiek condities voor de ontwikkeling van een ook in ecologisch opzicht uitzonderlijk milieu. Het plangebied moet de duinen van Meijndel ecologisch gaan verbinden met de landgoederenzone van Wassenaar, Voorschoten en Leidschendam-Voorburg en het Groene Hart. Daartoe is in 2017 een inrichtingsplan gemaakt voor een natte en droge ecologische verbindingszone gekoppeld aan de voormalige tankgracht.

Complementair in aanbod, zowel in recreatie als in wonen

Voor zowel de mogelijkheden op het gebied van recreatie als op het gebied van wonen en werken geldt dat het gebied een complementair aanbod wil bieden; recreatie- en woonmilieus die op dit moment nog niet beschikbaar zijn. Niet kopiëren wat in het gebied reeds aanwezig is, maar aanvullende milieus ontwikkelen die het gebied zowel in beleving als in natuurlijk, recreatief en woonopzicht verrijken. Ten aanzien van het 'wonen en werken' is het uitgangspunt een vraaggestuurde, organische ontwikkeling.

Een betekenisvolle Groene zone

Een groene zone van 1500 meter breed tussen Wassenaar en Katwijk is van belang als recreatief uitloopgebied voor de inwoners van Katwijk en Wassenaar, als 'voorportaal' van het toekomstig Nationaal Park en als ecologische verbinding tussen kust en Groene Hart.



Weidsheid in coulissenlandschap



Weidsheid in coulissenlandschap



Lange zichtlijnen (Oostdorperweg)



Uitzicht en vergezichten

4

Gebiedsgericht programma

Waterhuishouding

Ten behoeve van enerzijds de bruikbaarheid van het water en anderzijds de beheerbaarheid van het watersysteem wordt het gehele gebied op boezempeil ontwikkeld.

Herontwikkeling vliegekamp Valkenburg

Ten aanzien van de herontwikkeling van Vliegekamp Valkenburg is bepaald dat hier gefaseerd en vraaggestuurd 5000 woningen en 20 hectare werklandschap wordt gerealiseerd. Ten aanzien van het wonen is bepaald dat 10% wordt ontwikkeld als 'topmilieu' en dat van de overige 90% een kwart wordt gevormd door sociale woningbouw. Daarbij moet tenminste 30 hectare open water worden gerealiseerd.

Mient Kooltuin

De Mient Kooltuin is aangewezen als gebied waar sport, recreatieve en maatschappelijke voorzieningen voor de woonwijk een plek kunnen krijgen. Het is bovendien deel van de binnenduinrand en belangrijk overgangsgebied naar het duinlandschap. Het recreatieve aanbod en een aantrekkelijk landschap moeten de recreatieve druk op het kwetsbare duingebied ontlasten.

Barakken

De barakken liggen als monumentaal ensemble (gemeentelijk monument) aan weerszijde van de N441 in de duinen en de Mient Kooltuin. Het 'barakkendorp' vertelt een bijzonder verhaal over de geschiedenis van dit gebied tijdens de Tweede Wereldoorlog. Voor de barakken wordt - los van deze studie - onderzocht welke functies een plek kunnen krijgen in relatie tot het Natura-2000 gebied.

Groene zone

Tussen Wassenaar en Katwijk wordt een groene zone ontwikkeld. Deze heeft een breedte van 1500 meter gemeten vanaf de Kokshoornlaan en wordt ingericht als een overwegend open, recreatief toegankelijk, agrarisch landschap waarbinnen de ontbrekende schakel in de droge en natte ecologische verbinding van de duinen tot het Groene Hart wordt ingepast. Onderdeel van de ecologische verbinding is een toekomstig faunapassage ter hoogte van het nieuwe knooppunt A44 Ommedijk (ten noordoosten van Maaldrift). In de duinzoom worden de potenties verbonden aan de aanwezigheid van schoon en mineraalrijk kwelwater benut.

Unmanned Valley

Het plangebied moet ruimte bieden aan de ontwikkeling van een werklandschap, gericht op technologisch hoogwaardig werken inclusief een testlocatie voor de ontwikkeling van Unmanned Valley. Vanuit Unmanned Valley (UMV) geldt als randvoorwaarde een terrein van 500 x 1000 meter waarbinnen een start- en landingsbaan kan worden opgenomen.

Valkenburgse Meer

Voor het Valkenburgse Meer geldt als randvoorwaarde dat de afgegeven concessie minimaal wordt gehonoreerd. Vanuit de provincie ligt er bovendien een opgave voor de bouw van drie windturbines en dient het meer met de direct aanliggende gronden in de toekomst een regionale recreatieve functie te vervullen.

Zijlhoek

Ten aanzien van de Zijlhoek is bepaald dat dit als glastuinbouwgebied gehandhaafd blijft.



Groene Zone van 1500m

Integrale Ruimtelijke Verkenning | Gebied tussen Katwijk en Wassenaar

STROOTMAN
LANDSCHAPSARCHITECTEN

bosch slabbers
LANDSCAPE + URBAN DESIGN

5



Toelichting op de kaart

Hoofdstructuur

Om de ontwikkelingen in het gebied te verankeren en tot een samenhangend geheel te komen is een ruimtelijke hoofdstructuur ontwikkeld waarin het toekomstige woongebied wordt omringd door en verbonden met drie gebieden met verschillende karakters: het Valkenburgse meer, het open landschap van de Groene zone en een te ontwikkelen parklandschap in Mient Kooltuin. Een krekensysteem verbindt, samen met de herstelde tankgracht, deze gebieden in oost-west richting en robuuste lanen verbinden Katwijk met de Groene zone en vice versa.

Op historische grond

Het plan maakt gebruik van de historische elementen en structuren die verschillende tijdslagen representeren: het historisch krekensysteem, de archeologische vindplaatsen, de middeleeuwse verkaveling en ridderhofsteden, de Atlantikwall, barakkendorp en tankgracht, de verkeerstoren en hangarzone en de boerenlinten in de Groene zone. Deze elementen en structuren worden in het groenblauwe raamwerk verankerd en met elkaar verbonden. Daarmee blijft herkenbaar dat het landschap van vandaag het resultaat is van een

lange geschiedenis en tevens vertrekpunt vormt voor nieuwe ontwikkelingen. Op deze wijze worden verleden, heden en toekomst met elkaar verbonden.

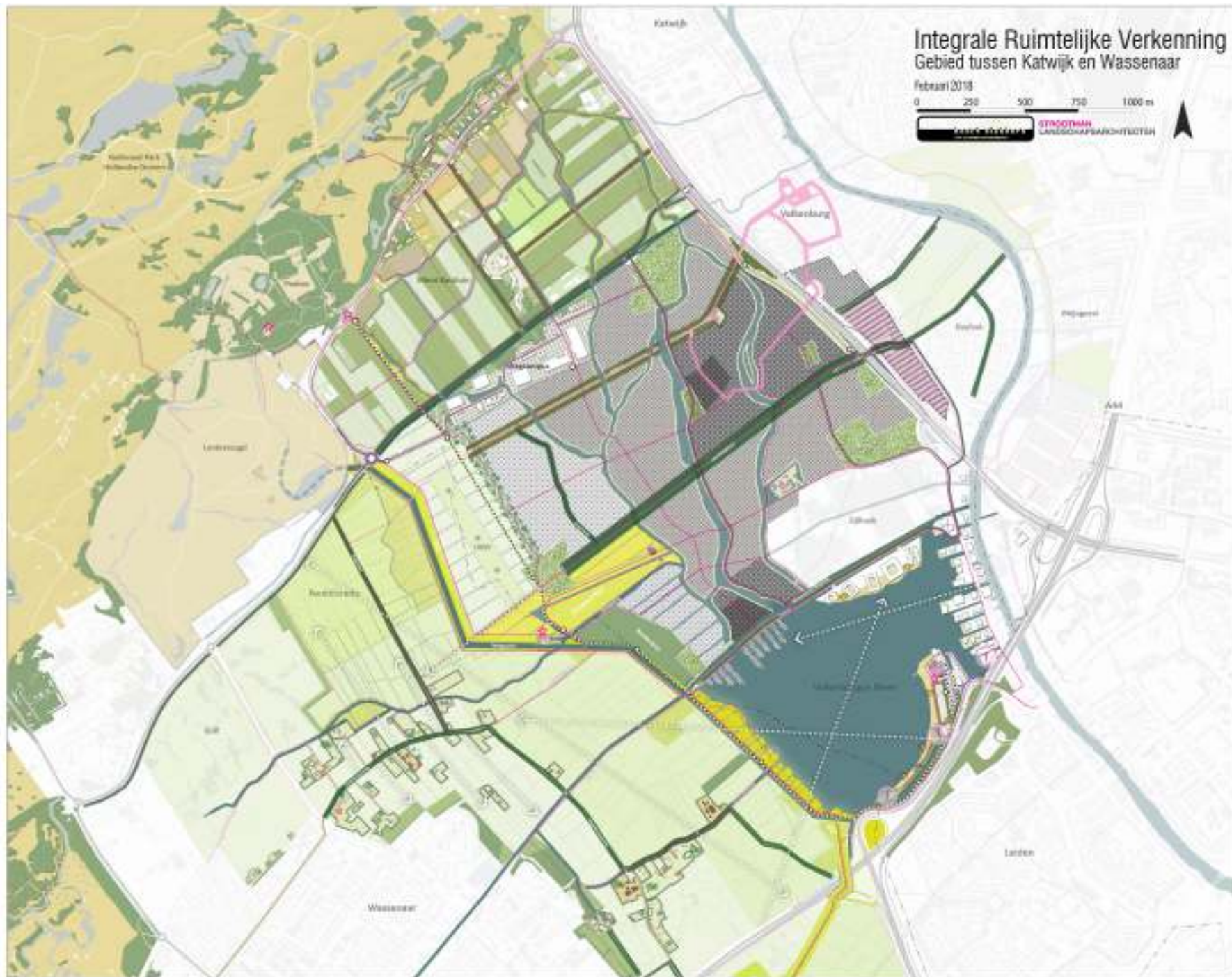
Blauwe dooradering door het krekensysteem

Door de prehistorische krekensysteem te ontwikkelen tot dé verbindende natte structuur binnen het groenblauwe netwerk vallen de archeologische vindplaatsen uit de ijzertijd en bronstijd op hun plaats en wordt tevens het mineraalrijke kwelwater vanuit de duinen opgevangen en in het gebied vastgehouden. Het krekensysteem op de kaart is gebaseerd op de kaarten van de geomorfologische ondergrond en de meer gedetailleerde bodemonderzoeken die in het kader van het archeologisch onderzoek voor de projectlocatie Vliegveld Valkenburg zijn verricht. Aanvullend bodemonderzoek moet ook buiten de aanvankelijke projectlocatie de exacte positie van deze oude stroomgeulen vaststellen. Het is de ambitie het gehele gebied op boezempeil te brengen. Hierdoor kan de 30 ha watercompensatie deels in de Mient Kooltuin worden gerealiseerd en is het krekensysteem ook van recreatieve betekenis. Het staat in open (vaar)verbinding met het systeem van

wateringen en, na aanpassing aan de ondergrondse transportleidingen, ook met het Valkenburgse Meer en de Oude Rijn.

Het nieuwe woon- en werkgebied

Uitgangspunt bij de rode ontwikkeling op en om het voormalig Vliegveld Valkenburg is een organische en vraaggestuurde ontwikkeling. In de thans voorliggende kaart wordt een sterk groenblauw raamwerk gepresenteerd, samengesteld uit krekens en wateringen, lanen en open ruimten, waarbinnen ontwikkelvelden liggen die in de tijd gefaseerd worden uitgevoerd. Een beeld van de laanstructuren met markante boombeplantingen is te zien in de doorsneden op pagina 21. Pagina 22 toont enkele principedoorssneden van de krekens. De oevers van de krekens zullen voor een belangrijk deel openbaar toegankelijk zijn en verbonden worden met het fiets- en wandelnetwerk. Plaatselijk zijn ook private oevers mogelijk. In de metafoor van een glas-in-lood kunstwerk vormt het groenblauwe raamwerk het 'lood' dat de samenhang borgt, terwijl de ontwikkelvelden de glasvlakken vormen die een breed palet aan kleuren kunnen vertegenwoordigen.



5

In totaal zijn binnen de contouren van het voormalig vliegveld 23 qua oppervlakte relatief beperkte ontwikkelvelden gedefinieerd, waarbij per vlak een indicatie van de dichtheid is gegeven (zie kaart pagina 29). Dit biedt een goede uitgangssituatie voor de gewenste organische en vraaggestuurde ontwikkeling.

Unmanned Valley

De testlocatie ten behoeve van Unmanned Valley ligt ingebed tussen de herstellende tankgracht en de zuidelijke contour van het nieuw woongebied. De overgang tussen het woongebied en de testlocatie wordt gevormd door een transparante boomweide. Deze locatie nodigt uit tot een ruimtelijke en functionele synergie met de hangarzone, die ontwikkeld wordt als werk- en innovatiecampus.

Duinzoom

In de duinzoom worden functies die logisch bij elkaar passen met elkaar gecombineerd: natuur aansluitend op de duinen, recreatie en bescherming van een voor de toekomst belangrijk grondwaterlichaam. In dit 'kweldorado' treffen bezoekers in de eerste plaats een gebied met (kwel)natuur en een mooie overgang van polder naar duin waar ze kunnen wandelen en fietsen.

Mient Kooltuin

De Mient Kooltuin moet zowel bijdragen aan het herbergen van voorzieningen voor de nieuwe wijk als aan de ontlasting van de recreatieve druk op het aanliggend duingebied. In de Mient Kooltuin worden bestaande recreatieve functies passend binnen bovenstaande formule behouden en kunnen aanvullend recreatieve en groene voorzieningen voor de nieuwe wijk worden toegevoegd (aanvullende

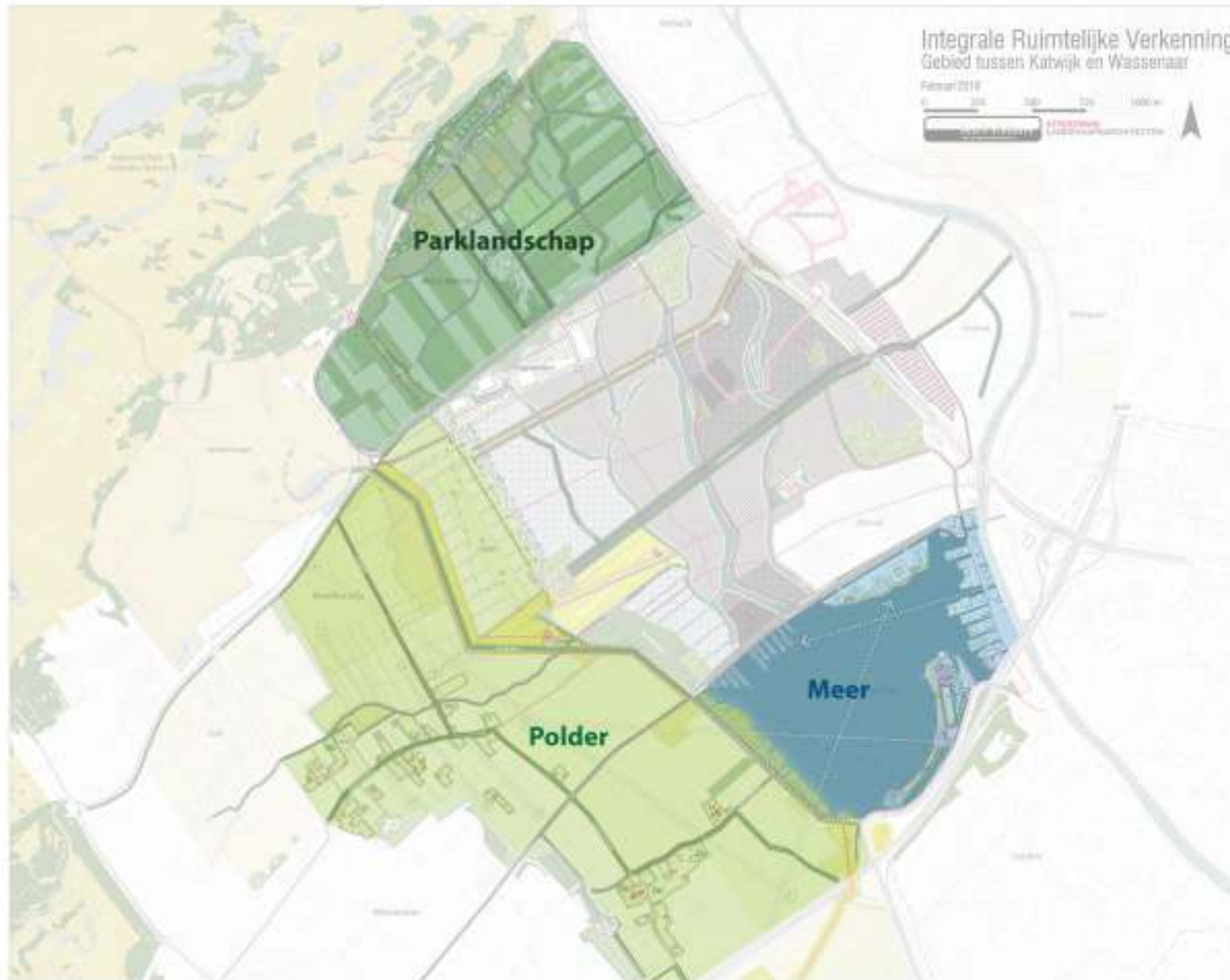
sportvelden, natuurbezoekerscentrum, begraafplaats). Daartoe wordt, inspelend op het onderscheid tussen de hogere tuingronden grenzend aan het barakkendorp en de nattere graslanden in de polder, een casco van lanen, hagen, bospercelen, watering en sloten ontwikkeld.

Op de hogere, zandige tuingronden wordt een fijnmazige hagenstructuur ontwikkeld. Via een lanenstelsel wordt dit deelgebied verbonden met een raamwerk van bospercelen op de aanliggende lagere en meer kleiige gronden. Bos op klei is in Nederland schaars en voegt hier een onderscheidend milieutype toe. Op deze wijze ontstaat tussen het toekomstig woongebied en de duinen een recreatief aantrekkelijk en bruikbaar besloten landschap dat in de tijd kan worden ingevuld met een verscheidenheid aan recreatieve en groene functies en dat een in maat en schaal herkenbare ruimtelijke identiteit aan de duinzoom toevoegt.

Groene zone

Het gebied tussen de noordrand van Wassenaar en de toekomstige bebouwing van vliegveld Valkenburg wordt ontwikkeld tot een recreatief aantrekkelijk en toegankelijk, overwegend open landschap waar het beeld wordt gedragen door het agrarisch gebruik en waar het stedelijk gebied door een groene inpassing van de randen slechts op de achtergrond aanwezig is. Het gebied wordt ontwikkeld tot een gezond functionerend agrarisch gebied, dat profiteert van de nabijheid van kapitaalkrachtige, stedelijke markten. Idealiter gaan de boerenbedrijven op locatie de producten van het land verkopen. Het gebied tussen Katwijk en Wassenaar was lang een Rijksbufferzone, bedoeld als recreatief uitloophet gebied en om de open ruimte tussen de

stedelijke agglomeraties van Den Haag en Leiden te waarborgen. De afgelopen decennia zijn in het gebied tussen Wassenaar en vliegveld Valkenburg vormen van grondgebruik gekomen die het open karakter verstoren en het gebied het karakter van een stadsrandzone geven, zoals een vuilstort, een woonwagencentrum, bedrijven en een hotel. Dit past niet in de beoogde functie van de Groene zone als groene buffer, recreatief uitloophet gebied en ecologische verbindingzone. Bovendien trekt een deel van de functies veel verkeer aan, wat op gespannen voet staat met de beoogde functie van de Groene zone. Functies die op gespannen voet staan met de beoogde betekenis van de Groene zone als recreatief uitloophet gebied, groene buffer en ecologische verbindingzone en de visuele openheid aantasten, zullen worden uitgeplaatst. Enkele functies die qua type gebruik wel passen, maar de openheid verstoren, kunnen worden verplaatst, zoals volkstuinten en de camping. Voor alle functies binnen de Groene zone zijn heldere beeldkwaliteitsrichtlijnen nodig om wildgroei en visuele verstoring te voorkomen. Het gebied wordt recreatief met de aanliggende woon- en werkgebieden verbonden en ook intern recreatief goed ontsloten, onder andere door het doortrekken van de Ruigelaan en de ontwikkeling van een aantal aantrekkelijke focuspunten zoals uitspanningen op strategische locaties. Om de gewenste openheid te bereiken en hier een agrarisch gebied met toekomstwaarde te ontwikkelen zullen functies deels herordend en uitgeplaatst moeten worden. Onderdeel van de Groene zone is de aanleg van de ecologische verbinding tussen Lentevreugd en landgoed De Horsten. Hier wordt een brede moeras-, (vochtig) hooiland- en bosverbinding gerealiseerd.



3 omringende sferen

Integrale Ruimtelijke Verkenning | Gebied tussen Katwijk en Wassenaar

Door percelen te beplanten met inheemse soorten als zomereik en gewone es ontstaan stapstenen voor soorten als eekhoorn en boommarter. Door deze stapstenen met elkaar te verbinden door bomen in laanverband ontstaat tevens een robuuste vliegroute voor vleermuizen. Naast een droge connectie wordt ook een natte verbinding gerealiseerd. Door langs bestaande watergangen natuurvriendelijke oevers en bloemrijke graslandjes aan te leggen worden de plassen en moerassige stukken in Lentevreugd verbonden met het weidegebied bezuiden de N44. De beoogde breedtemaat van 1500 meter wordt niet overal gehaald. Plaatselijk is de maat binnen deze IRV kleiner, maar volstaat ze omdat de nieuwe bebouwing hier wordt afgeschermd door bestaande waardevolle landschappelijke elementen zoals het bunkerbos. Op andere plekken is de maat breder, dan 1500 m, zoals ter hoogte van het helofytenfilter.

Valkenburgse Meer

Het Valkenburgse Meer vormt de schakel tussen de nieuwe woon- en werklandschappen en de A44. Het gebied wordt doorontwikkeld tot de visitekaart waarmee het plangebied zich trots en zelfbewust naar de omgeving presenteert en afficheert.

Het Valkenburgse Meer wordt ontwikkeld tot een recreatief aantrekkelijke omgeving die letterlijk ruimte aan het gebied toevoegt. Het wordt opgenomen in het spel van in diepte en aard wisselende zichtlijnen. Het meer voegt zowel aan het wonen als aan het werken een sterk onderscheidende omgeving toe.

De ontwikkeling die voor het Valkenburgse Meer wordt geschetst is er een voor de lange termijn. In hoeverre delen van de winlocatie grenzend aan het voormalig vliegveld kunnen worden aangewend

voor woningbouw, moet nader worden onderzocht. Hierbij wordt gedacht aan kleinschalig wonen op het water en aan monumentaal wonen aan het water. Mogelijk is een uitruil van gronden denkbaar waarbij het thans nog niet afgegraven deel grenzend aan de Wassenaarse Watering voor de ontwikkeling van een aantal stoere wooncomplexen kan worden benut. Deze complexen vormen enerzijds een eyecatcher vanaf de A44 en bieden anderzijds ruimte voor een aanvullend woonmilieu (royale appartementen/lofts) dat in deze regio nog slecht beperkt voorhanden is. Op de kaart wordt aan de zijde van de Oude Rijn een uitbreiding van het Bio Science Park geschetst, in interactie met het water van het Valkenburgse Meer. Het Valkenburgse Meer met aanliggende gronden vervult een belangrijke functie in de opvang van de recreatiedruk vanuit de omgeving en heeft vanuit zijn aard en ligging ook potentie om een regionale recreatieve functie te vervullen. Daarbij is onderscheid tussen meer seizoensgebonden dagrecreatief gebruik en voorzieningen die van meer regionale betekenis en minder seizoensgebonden zijn. Mogelijke voorbeelden van de laatste categorie zijn Brasserie Buitenrust, de surfschool en het smalspoor met buitenmuseum en remise. De Verkenning biedt ruimte voor de doorontwikkeling van het smalspoor tot een dagrecreatieve attractie van bovenregionale betekenis. Eilanden en zuidwest georiënteerde stranden / lig- en speelweiden versterken de recreatieve aantrekkelijkheid voor dagrecreatie. Een drietal boseilanden verschaffen de recreant luwte en rugdekking, en onttrekken de drukke A44 aan het zicht. Deze eilanden en de overgang naar de A44 bieden ook ruimte aan de programmatisch reeds

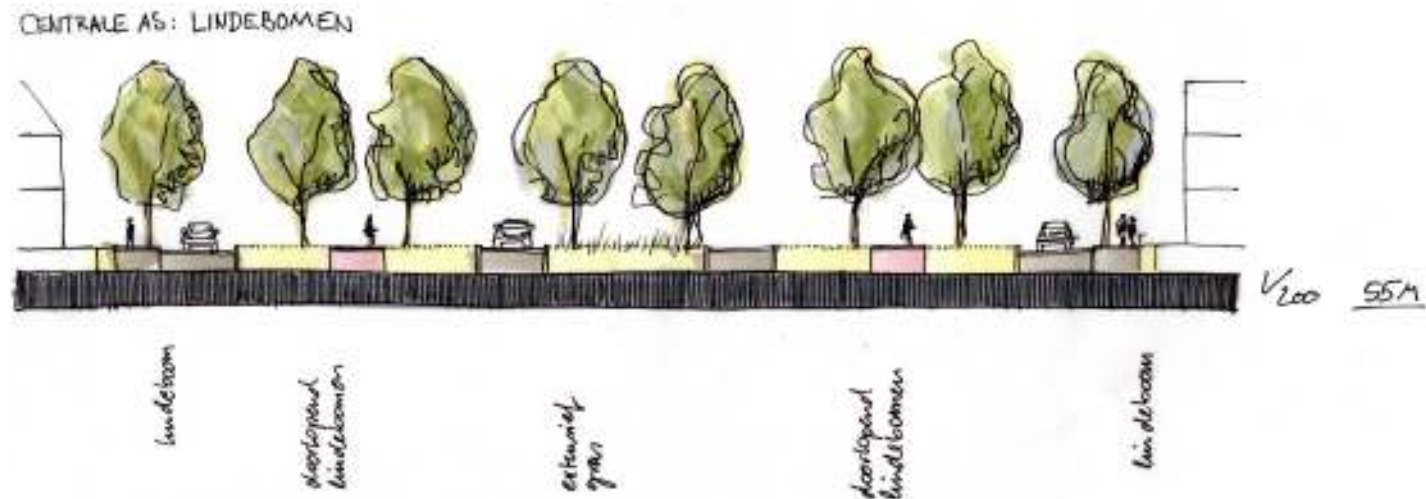
vastgelegde ontwikkeling van 3 windturbines. De locatie van de turbines op de kaart is indicatief. Richting Groene zone wordt de plas afgezoomd door een sequentie van moeras- en rieteilanden, als onderdeel van de natte natuurverbinding tussen duin en polder waar ook de herstelde tankgracht met flankerende zone van bloemrijk grasland deel van uitmaakt.

Voor de ontwikkelingen rond het Valkenburgse Meer geldt dat nog onderzocht moet worden hoe deze zich verhouden tot de concessie voor de zandwinning.

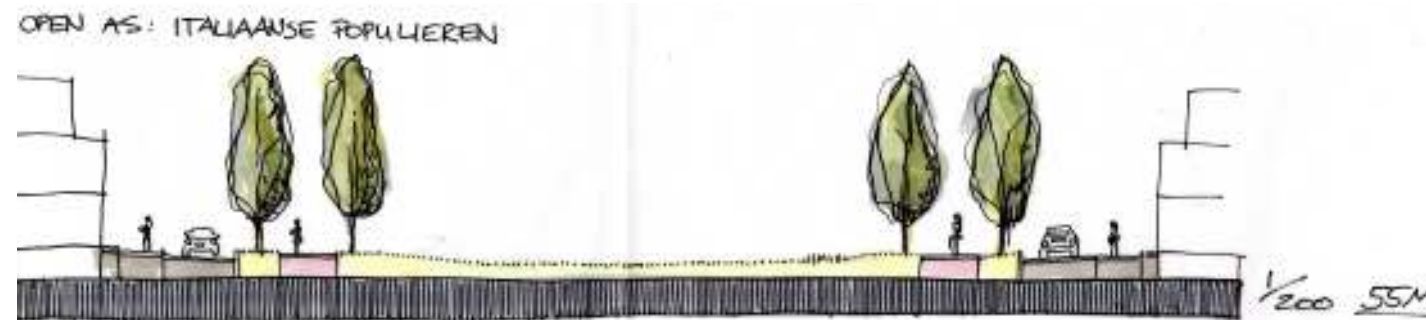
Themakaarten

Op de pagina's hierna wordt aan de hand van kaarten ingegaan op specifieke aspecten van de verkenning.

1.



2.



Twee assen

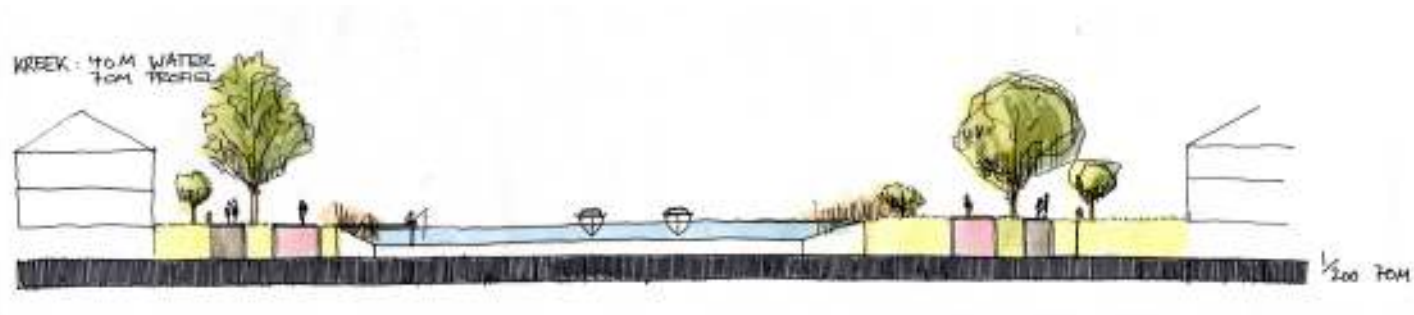
Integrale Ruimtelijke Verkenning | Gebied tussen Katwijk en Wassenaar

STROOTMAN
LANDSCHAPSARCHITECTEN

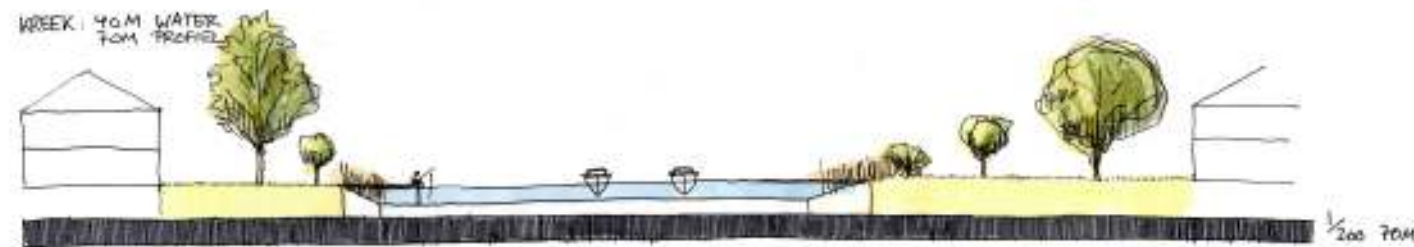
bosch slabbers
LANDSCAPE + URBAN DESIGN



Doorsnede 1



Doorsnede 2



Doorsnede 3

Drie kreen

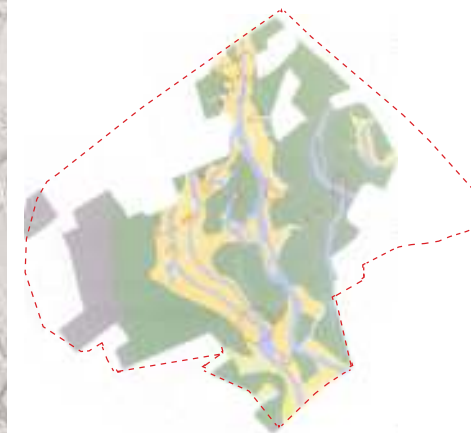
Integrale Ruimtelijke Verkenning | Gebied tussen Katwijk en Wassenaar



Archeologie en cultuurhistorie

Het plan verbindt karakteristieke elementen uit de verschillende tijdslagen met elkaar, van historische wegen en voormalige ridderhofsteden tot meer recente elementen als tankgracht, barakkendorp verkeerstoren.

Het plan kiest ervoor om de belangrijkste vindplaatsen uit ijzertijd, bronstijd en Romeinse tijd als groene ruimte 'vrij te spelen'. Deze gebieden worden niet bebouwd maar als collectief speelveld in het toekomstig woongebied geïntegreerd. Bij de planuitwerking behoeft de herkenbaarheid van de Limesperiode (Romeinse tijd) extra aandacht. De Oude Rijn vormde de noordgrens van het Romeinse Rijk en was naast verdedigingslinie tevens belangrijke handelsroute. Deze route volgde de zandige oever van de Oude Rijn, die in die tijd ongeveer op de plaats van de huidige Tjalsmaweg / toekomstige Rijnlandroute ligt (de bocht van het Duifrack is van later datum, dateert uit de Middeleeuwen). Inpassing van de vindplaatsen uit de Romeinse Tijd vergt maatwerk en behoeft nadere uitwerking.



Ondergrond

Integrale Ruimtelijke Verkenning | Gebied tussen Katwijk en Wassenaar

STROOTMAN
LANDSCHAPSARCHITECTEN

bosch sladders
LANDSCAPE + URBAN DESIGN



Ontsluiting

Het uitgangspunt voor het verkeer in het nieuwe woongebied is het ontwikkelen van een energieneutrale wijk. Dat betekent dat de focus ligt op milieuvriendelijke vervoerwijzen. OV en fiets dienen dus voldoende ruimte te krijgen en comfortabel, herkenbaar, logisch en vindbaar te zijn. Daarover kunnen we nu alleen uitspraken op hoofdlijnen doen en in een later stadium bij de inrichtingsplannen meer in detail. Dan komen bijvoorbeeld ook de parkeeroplossingen aan de orde.

Auto

De ontsluiting parallel aan/in plaats van de Wassenaarse weg ligt in deze Ruimtelijke Verkenning aan de andere zijde van het bedrijvenpark. Omdat ook het OV hier rijdt, levert dat (voor het OV) wat extra's op in de vorm van klanten aan beide zijden van de route. In de kaart is alleen de hoofdautostructuur aangegeven; snelheid 50 km/h. De andere woonstraten worden in een later stadium bepaald; ze zullen gericht zijn op verblijven en leefbaarheid.

Ontsluiting auto

Integrale Ruimtelijke Verkenning | Gebied tussen Katwijk en Wassenaar

Openbaar vervoer

Door bus 90 (thans over de Wassenaarseweg) over de nieuwe structuur evenwijdig aan de Wassenaarseweg te leiden, wordt het woon-werkgebied beter bediend met het OV. Ook door bus 38 een lus te laten rijden door het nieuwe gebied (waarbij het vooral belangrijk is dat de delen met hogere dichtheden en de voorzieningengebieden worden aangedaan) wordt het nieuwe gebied beter bereikbaar met het openbaar vervoer. Bus 38 kan via de Achterweg en Valkenburg II het nieuwe gebied benaderen/verlaten.

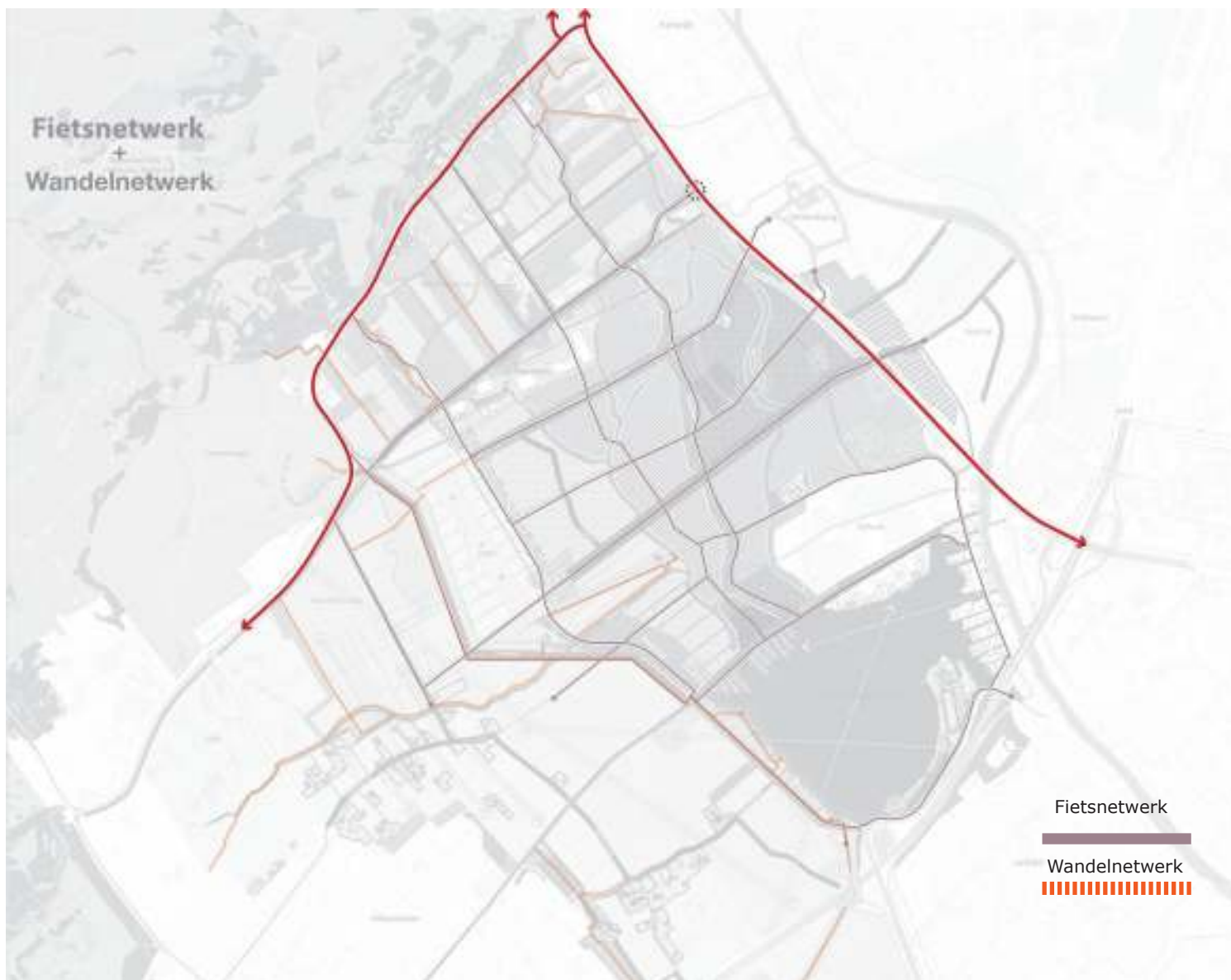
Voor de bussen 90 en 38 geldt dat 80% van de woningen binnen een afstand van 500 meter van een halte moeten liggen, al zal dat in de praktijk lastig haalbaar zijn. Voor het HOV geldt een halteafstand van 750 – 1.000 meter. Bij het kiezen van haltelocaties moet met die afstanden rekening worden gehouden. Nieuwe, innovatieve OV-systemen zijn natuurlijk van harte welkom in het nieuwe gebied. Waar mogelijk moet hierop worden geanticipeerd. Te denken valt aan light-rail-systemen, maar ook aan ‘unmanned’ systemen. Deze hebben hun eigen specifieke ruimtebeslag. Een vrijliggende busbaan voor de HOV-bus zou voldoende ruimte moeten bieden om te kunnen ‘vertrammen’. Een snelle doorontwikkeling van HOV-bus naar een light-rail-systeem is goed denkbaar.

Unmanned Valley kan van iconische betekenis worden in dit gebied. Daar hoort dan natuurlijk ook een iconisch unmanned OV-systeem bij. Een dergelijk systeem (een pendel bv. tussen Leiden CS, Biosciencepark en Drone Valley) zou kunnen worden gestimuleerd door de daaraan gelieerde bedrijven.



Openbaar vervoer

Integrale Ruimtelijke Verkenning | Gebied tussen Katwijk en Wassenaar



Fiets en voetgangers

Uitgegaan moet worden van een grid van ca. 500 meter tussen evenwijdige, vrij liggende fietspaden: de hoofdfietsstructuur. Ook kan er natuurlijk worden gefietst in alle woonstraten (30 km/h). Langs de 50-km/h-wegen komen altijd vrij liggende fietspaden, soms losliggend en soms aanliggend. Alle OV-halten én het snelfietspad langs de Tjalmaweg dienen vanuit het gebied zo rechtstreeks mogelijk te kunnen worden bereikt. Een fietspad door het Bunkerbos is niet gewenst vanwege mogelijke verstoring van de daar levende vleermuizen. Een definitief netwerk van fiets- en wandelpaden moet nader worden uitgewerkt in gebiedsuitwerkingen.

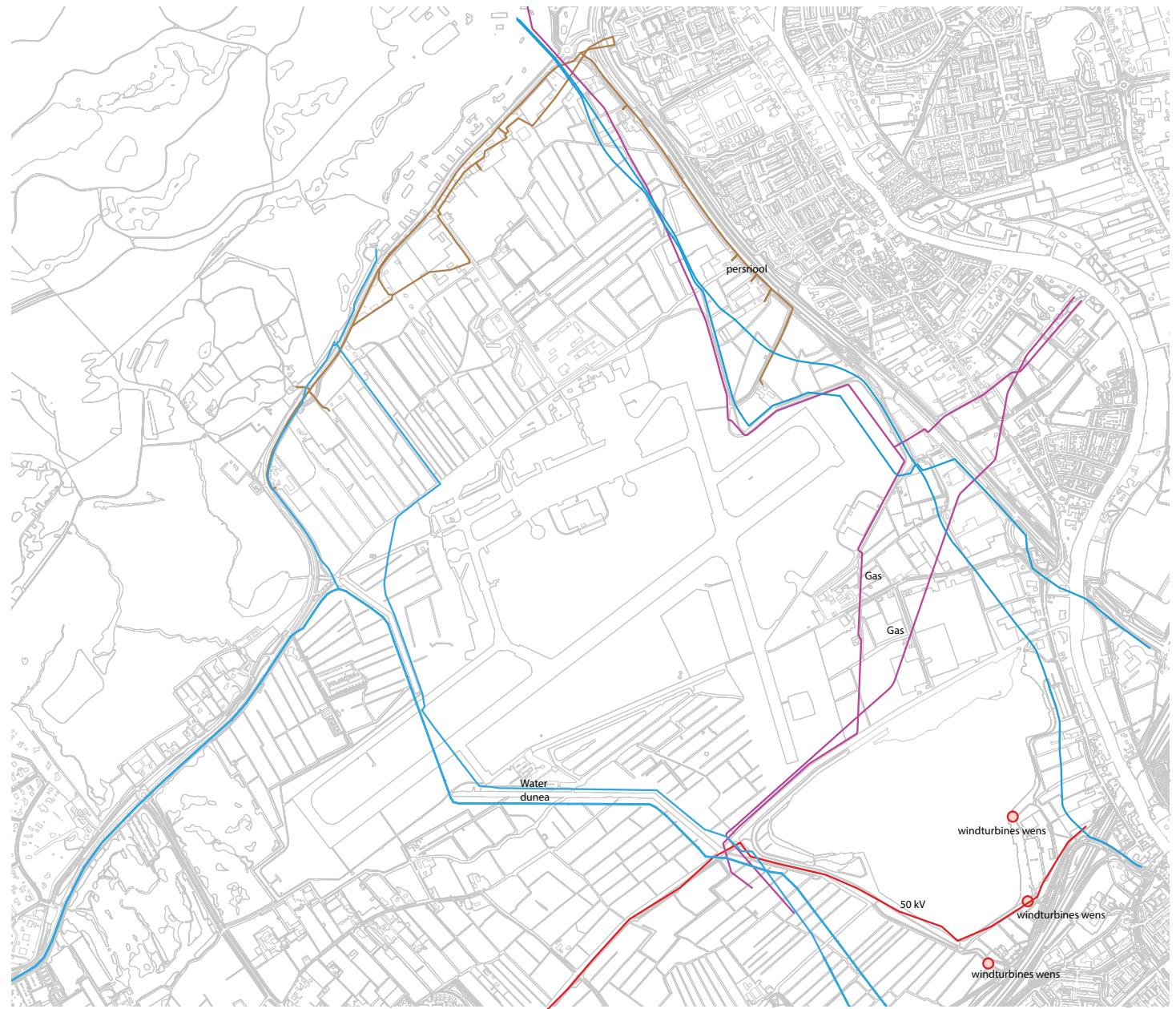
Fiets- en wandelnetwerk

Integrale Ruimtelijke Verkenning | Gebied tussen Katwijk en Wassenaar

Bestaande leidingen

Het gebied blijkt dicht belegd met ondergrondse kabels en leidingen. Deze hebben een vitale functie voor de regio, o.a. voor de drinkwatervoorziening van het stedelijk gebied Leiden-Voorschoten. Onderzocht moet worden waar aanpassingen aan dit netwerk noodzakelijk en mogelijk zijn, vanuit de gewenste ontwikkeling van het gebied. Voor zover bestaande tracés niet inpasbaar blijken, worden in samenwerking met de beheerders alternatieven onderzocht. Die alternatieven worden betrokken in de kosten-baten analyse van de ontwikkeling van de locatie.

In de planvorming van de Rijnlandroute is voorzien in een leidingstraat evenwijdig aan de HOV busbaan, waar gas en waterleidingen worden geplaatst. Tevens is er in de planvorming rond de zandwinning/eco-oever aan de zuidzijde van het Valkenburgse Meer rekening gehouden met het verleggen van de 50kV leiding naar een zuidelijker tracé.



Kabels en leidingen

Integrale Ruimtelijke Verkenning | Gebied tussen Katwijk en Wassenaar



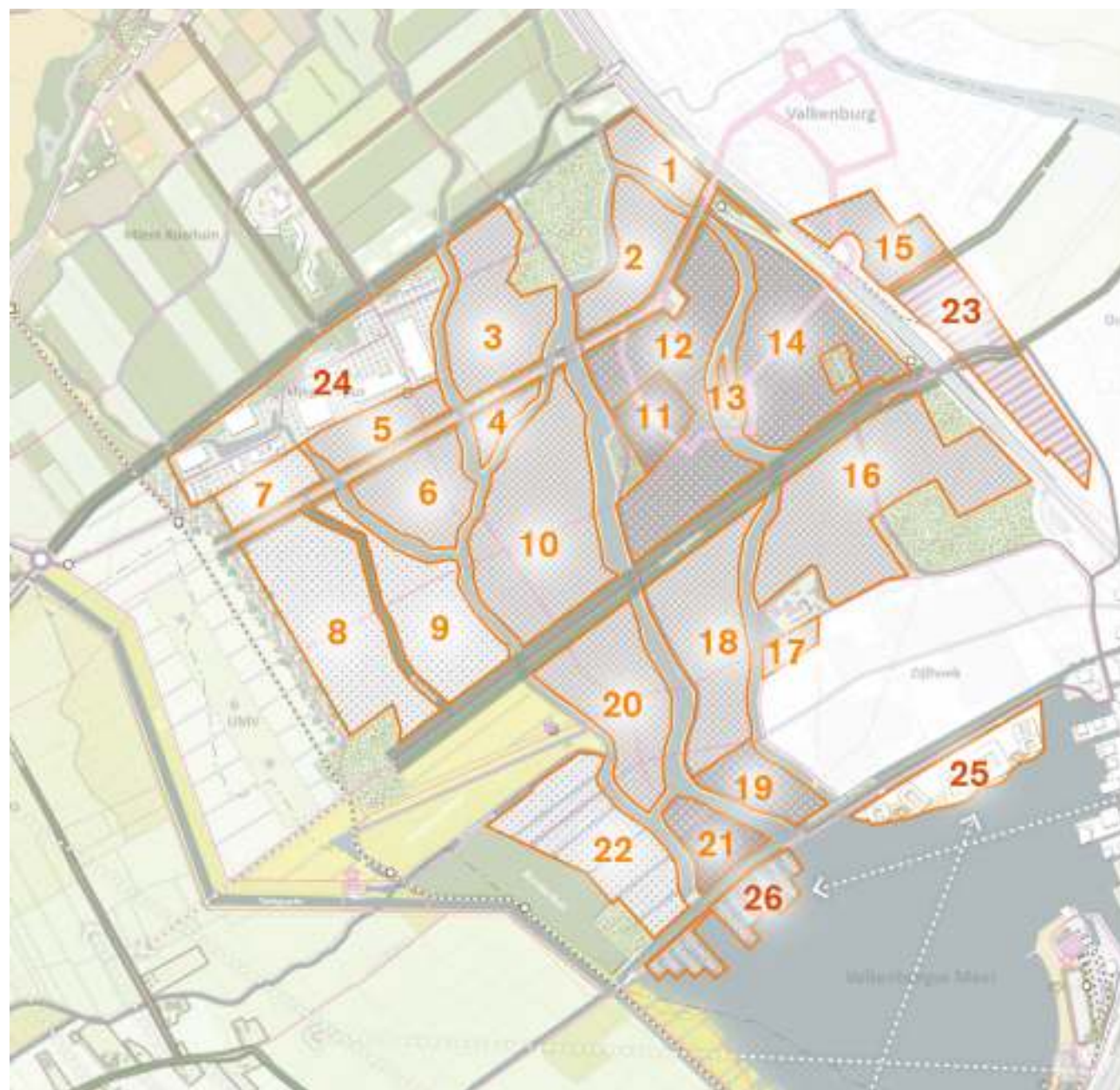
Topmilieus

De 500 woningen in het topsegment worden niet als enclave in maar verspreid over het toekomstig woongebied ontwikkeld, waarbij een verscheidenheid aan typologie wordt ontwikkeld.

De topmilieus zijn gesitueerd aan de kreek, langs de randen van de vrijgespeelde vindplaatsen, op de overgang naar de groene zone en aan het Valkenburgse Meer. In typologie variëren zij van vrijstaande woningen op ruime kavels tot royale lofts.

Topmilieus

Integrale Ruimtelijke Verkenning | Gebied tussen Katwijk en Wassenaar



Nr	m2	ha	wo/ha	wo	wo/ha	wo
1	28.178	2,8	35	99	25	70
2	54.201	5,4	35	190	25	136
3	88.135	8,8	35	308	25	220
4	14.348	1,4	35	50	25	36
5	35.694	3,6	35	125	25	89
6	59.778	6,0	35	209	25	149
7	27.811	2,8	20	56	15	42
8	129.391	12,9	20	259	15	194
9	83.534	8,4	20	167	15	125
10	151.815	15,2	35	531	25	380
11	29.424	2,9	50	147	40	118
12	144.613	14,5	50	723	40	578
13	2.494	0,2	50	12	40	10
14	137.427	13,7	50	687	40	550
15	43.563	4,4	25	109	15	65
16	172.094	17,2	35	602	25	430
17	10.614	1,1	35	37	25	27
18	105.138	10,5	35	368	25	263
19	35.479	3,5	50	177	40	142
20	91.479	9,1	35	320	25	229
21	32.350	3,2	50	162	40	129
22	99.812	10,0	20	200	15	150
subtotaal	1.577.372	157,7		5539		4132

Werklandschap

Nr	m2	ha	wo/ha	wo	wo/ha	wo
23	80.658	8,1	nvt		nvt	
24	158.967	15,9	nvt		nvt	
subtotaal	239.625	24,0				

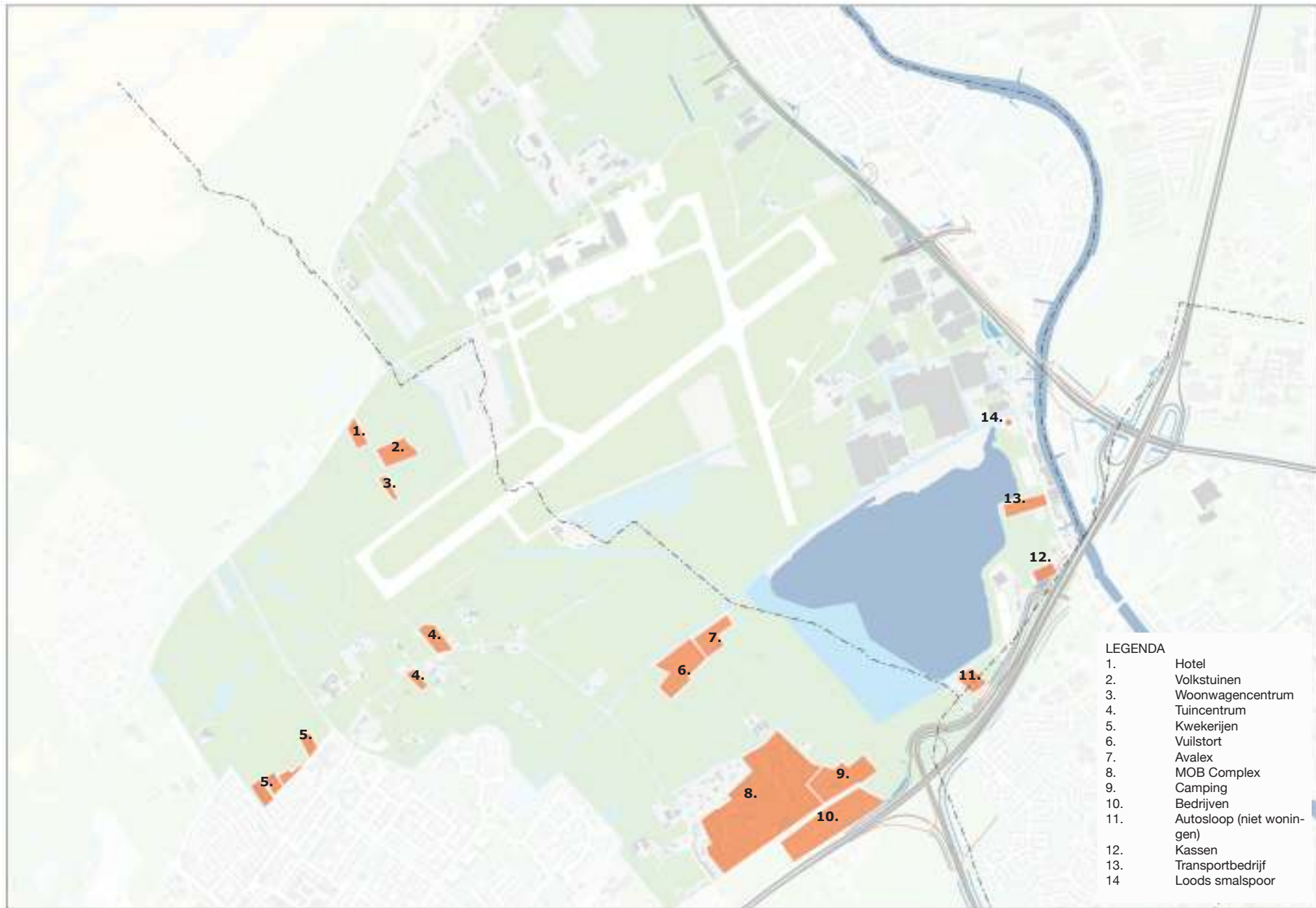
Wonen buiten plangrens

Nr	m2	ha	wo/ha	wo	wo/ha	wo
25	53.617	5,4	50	268	40	214
26	41.604	4,2	35	146	25	104
subtotaal	95.221	9,5		414		318

Totaal	1.912.218	191,2				
--------	-----------	-------	--	--	--	--

Dichtheden en woningaantallen

Integrale Ruimtelijke Verkenning | Gebied tussen Katwijk en Wassenaar



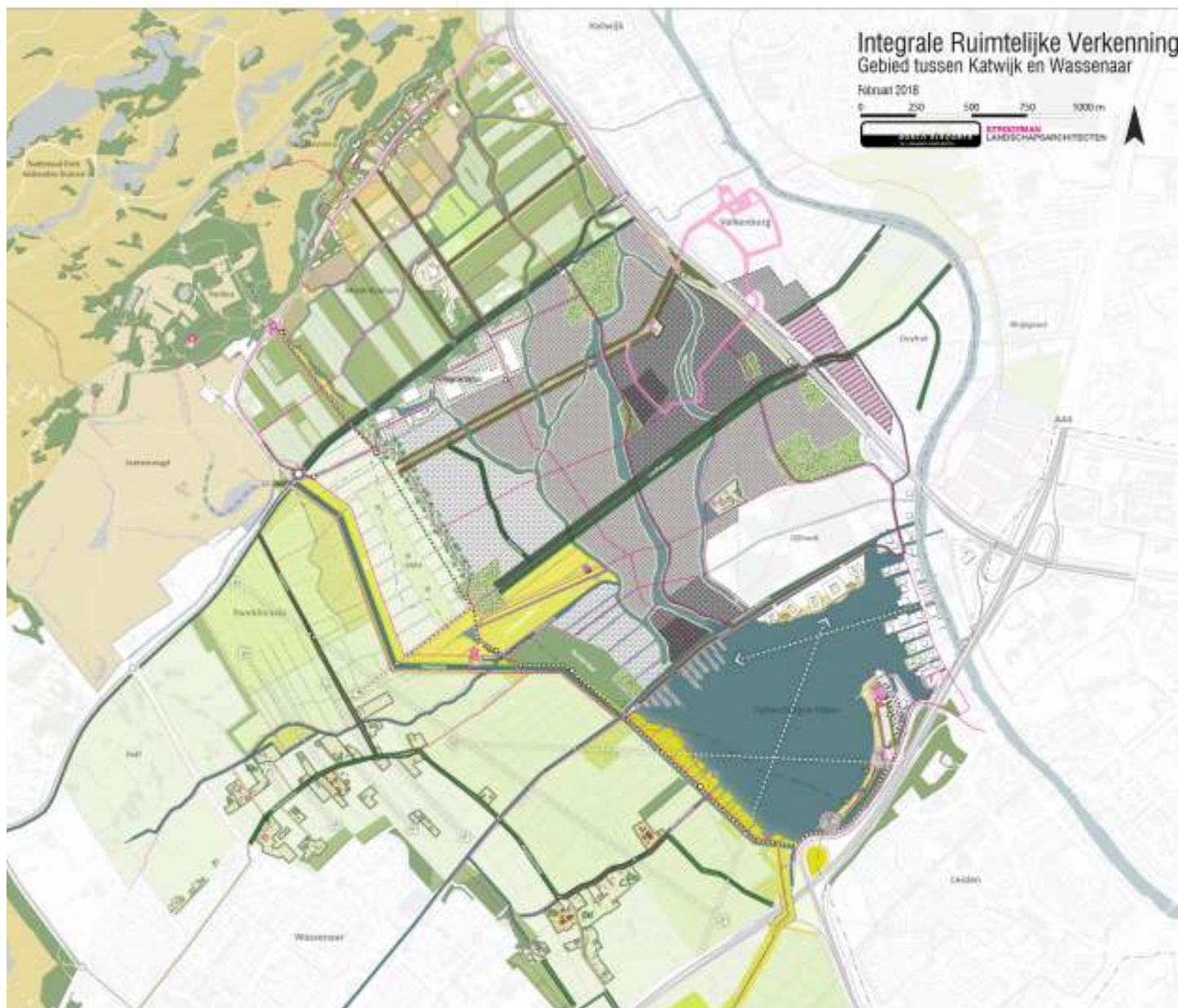
Uitplaatsen / Verplaatsen

Integrale Ruimtelijke Verkenning | Gebied tussen Katwijk en Wassenaar

STROOTMAN
LANDSCHAPSARCHITECTEN

bosch sladders
LANDSCAPE + URBAN DESIGN





Belangrijke verschillen met het Masterplan

Wanneer we de ruimtelijke verkenning en de Ontwikkelstrategie (uitwerking) van het Masterplan over elkaar heen leggen blijken er veel overeenkomsten te zijn. De ruimtelijke verkenning werkt echter vanuit een andere vraagstelling: neemt een breder gebied in ogenschouw en kent een breder programma. Mede daardoor zijn er naast overeenkomsten ook markante verschillen, zoals:

- De ruimtelijke verkenning legt nadrukkelijk relaties met de omgeving, in routestructuren, ruimtelijke verbindingen, ecologische verbindingen en via de kreken. De ruimtelijke verkenning zet meer dan het Masterplan in op routes en verbindingen gekoppeld aan de waterstructuur en cultuurhistorische lijnen zoals de tankgracht, de archeologie, door deze als ruggengraat voor de structuur voor te stellen. Bij het Masterplan wordt meer ingezet op het maken van geheel nieuwe structuren, deels wel gericht op bestaande routes en structuren, waaronder die van de landingsbanen;
- De ruimtelijke verkenning spreekt zich ook uit over de Groene zone tussen Wassenaar en Katwijk -zoomt de bebouwingsranden af- en

Vergelijking Integrale Ruimtelijke Verkenning en Masterplan

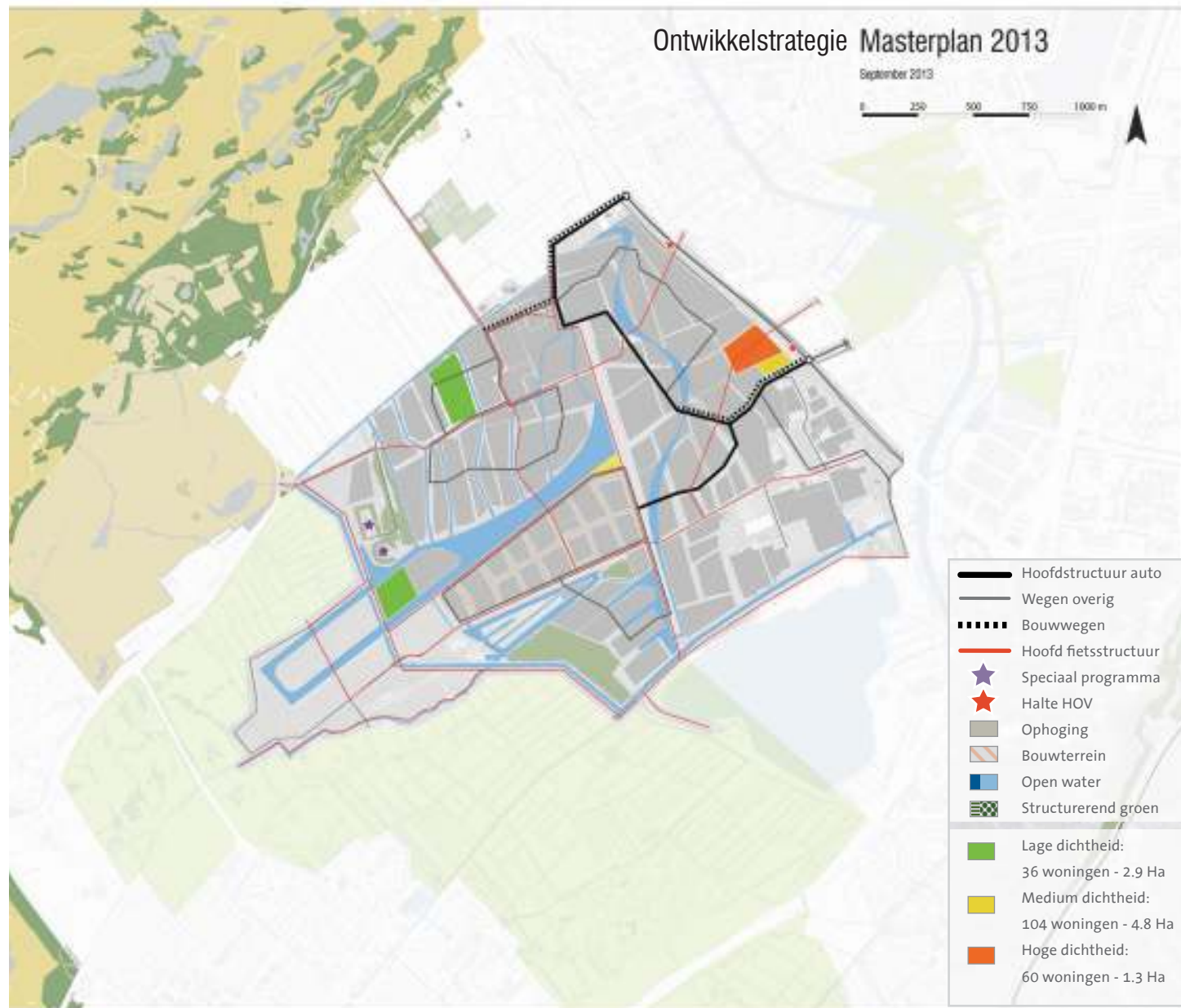
Integrale Ruimtelijke Verkenning | Gebied tussen Katwijk en Wassenaar

STROOTMAN
LANDSCHAPSARCHITECTEN

bosch slabbers
LANDSCAPE + URBAN DESIGN

betreft het Valkenburgse Meer direct bij de ontwikkeling van het nieuwe woongebied. In het Masterplan zijn wel enkele verbindingen naar Groene Zone en Valkenburgse Meer zijn voorgesteld, maar is niet weergegeven hoe deze gebieden zich verder tot de ontwikkeling verhouden en andersom;

- De ruimtelijke verkenning leidt tot een afstand van 1.500 meter tussen de bestaande bebouwing van Wassenaar en de nieuwe bebouwing van Katwijk en projecteert geen woningen op het grondgebied van Wassenaar. In het masterplan wordt een klein deel van de woningen (ca. 5 hectare) op het grondgebied van Wassenaar geprojecteerd en worden geen landschappelijke voorzetten gedaan voor overgangen naar de Groene Zone. Overgangen tussen deze gebieden en kwaliteiten van de gebieden in relatie tot de overgangen zijn daarmee in het Masterplan nog niet geagendeerd;
- De Orionplas is vervangen door een robuust krekensysteem van een steviger dimensionering dan in het masterplan. In het Masterplan is met de Orionplas gekozen voor een meer gestileerder variant die doet terugdenken aan de



Vergelijking Integrale Ruimtelijke Verkenning en Masterplan

Integrale Ruimtelijke Verkenning | Gebied tussen Katwijk en Wassenaar

STROOTMAN
LANDSCHAPSARCHITECTEN

bosch slabbers
LANDSCAPE + URBAN DESIGN

5

landingsbaan, verder is de Orionplas ingezet om de benodigde grote wateropgave te realiseren. Ruimtelijk gezien is het naast het Valkenburgse Meer een tweede meer, waar het gebied juist vraagt om een verbindende structuur door het hele gebied heen naar het bestaande meer;

- De ruimtelijke verkenning voorziet in een testsite en campus voor Unmanned Valley waarbij de hangarzone behouden blijft. In het Masterplan wordt ingezet op behoud van een klein deel van de hangarzone en wordt het gebied verder grotendeels ingezet voor woningbouw;
- De ruimtelijke verkenning geeft het smalspoor een volwaardige plek. In het Masterplan is niet gekeken naar een mogelijke inpassing van het smalspoor, bij latere inpassing kan blijken dat dit moeilijker mogelijk is binnen de structuur;
- Het helofytenfilter is verdubbeld, waardoor landschap en stad meer in elkaar grijpen en de verkeerstoren meer ruimte en betekenis in het gebied krijgt. In het Masterplan is ingezet op behoud van een deel van het bestaande filter;
- De archeologisch waardevolle plekken die in situ moeten worden behouden krijgen in de ruimtelijke verkenning betekenis als groene

ruimte. In het Masterplan is voorgesteld om ook op plekken waar archeologie in situ wordt behouden te bouwen, wat vraagt om bijzondere bebouwing. In de praktijk kan echter ook blijken dat dat toch minder goed haalbaar is en kan bijstelling nodig zijn voor deze ruimtes, wat ten koste kan gaan van eerder integraal gemaakte keuzes;

- In de ruimtelijke verkenning ligt het waterpeil in het gehele gebied op boezemniveau, waardoor een vaarnet ontstaat waarover mensen vanuit hun woonomgeving het buitengebied in kunnen varen en een duurzamer en veerkrachtiger watersysteem ontstaat. Het Masterplan kan gerealiseerd worden zonder te verhogen naar boezempeil. Dit gaat ten koste van doorvaarbaarheid van het gebied tot en met de Oude Rijn, daar is de waterstructuur in het Masterplan ook minder op gericht;
- De kreken in de ruimtelijke verkenning liggen op de plaats van de kreken in de ondergrond en vertellen daardoor een sterker verhaal over de geschiedenis van het gebied. Bovendien ontstaat zo een ruimtelijk samenhangende structuur met de archeologische vindplaatsen, die aanleiding

is voor het vertellen en begrijpen van verhalen over de historie van het gebied;

- De ‘topmilieus’ zijn in de ruimtelijke verkenning gedifferentieerder in karakter en positie, wat meer ruimte voor fasering biedt. In het Masterplan was een grote mate van clustering van het topmilieu vooraf een vereiste. Deze wijze van vormgeven in het Masterplan sluit wel aan bij deze eis, maar wellicht minder bij wat het gebied nodig heeft. De voorgestelde grote mate van clustering maakt het gebied ook plaatselijk minder toegankelijk.



Hoofdstructuur: Groen-blauw raamwerk

Integrale Ruimtelijke Verkenning | Gebied tussen Katwijk en Wassenaar

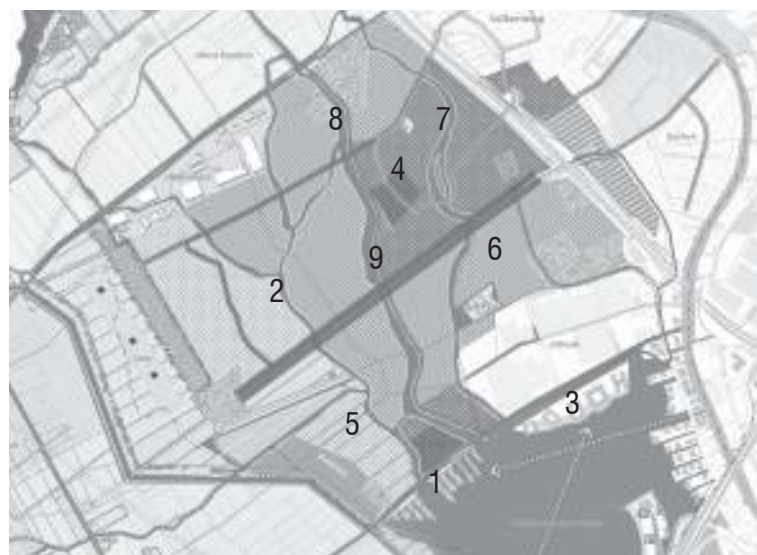
STROOTMAN
LANDSCHAPSARCHITECTEN

bosch slabbers
LANDSCAPE + URBAN DESIGN



Bijlagen





Referenties Woonmilieus

Integrale Ruimtelijke Verkenning | Gebied tussen Katwijk en Wassenaar





werklandschap Rijnzone (Limes)



uitspanning Valkenburgse Meer



uitspanning aan de Marinehaven



stadsrand thv UMV (Vries)



buitengebied, tankgracht/EVZ

Referenties overig

Integrale Ruimtelijke Verkenning | Gebied tussen Katwijk en Wassenaar



STROOTMAN
LANDSCHAPSARCHITECTEN

BLEKERIJ 14W / HA



Aantal woningen: 64

Oppervlakte: ± 16 hectare

Dichtheid: ± 14 woningen per hectare

Gestapeld: ja

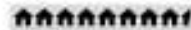
Programma: wonen en voorzieningen

Uitstraling en sfeer: De Blekerij is een villabuurtje in Katwijk aan de Rijn.

De woningen zijn gelogen aan vaarwater dat via de Oude Rijn in verbinding staat met de Kagerplassen en de Leidse binnenstad.



OVERDUIN 26W / HA



Aantal woningen: 824

Oppervlakte: 32 hectare

Dichtheid: 26 woningen per hectare

Gestapeld: ja

Programma: wonen, recreatie, detailhandel, maatschappelijk.

Uitstraling en sfeer: Een ruim opgezette jaren '50/'60 met ruimte voor groen. Een typisch kenmerk zijn de stempels, veel herhaling. Er is een mix van kleine hoogbouw en rijwoningen. Ook is er een klein winkelcentrum in de wijk aanwezig.



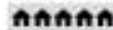
ZEEHOSPITIUM 28W / HA



Aantal woningen: 344 (inclusief 126 zorgeenheden, cliënten Raamwerk)
 Oppervlakte: ± 12,5 hectare
 Dichtheid: ± 28 woningen per hectare (18 wo/ha exclusief zorgeenheden)
 Gestapeld: ja
 Programma: wonen en zorg
 Uitstraling en sfeer: Het Zeehospitium is gelegen aan de Noordzee tegen de duinrand van Katwijk aan Zee.



RIJNSOEVER-NOORD 30W / HA



Aantal woningen: 475
 Oppervlakte: ± 16 hectare
 Dichtheid: ± 30 woningen per hectare
 Gestapeld: ja
 Programma: wonen
 Uitstraling en sfeer: Rijnsoever-Noord ligt in het uiterste noorden van Katwijk, ingeklemd tussen de Space Expo en de sportvelden.



DE NOORD 53W / HA



Aantal woningen: 1395

Oppervlakte: 26 hectare

Dichtheid: 53 woningen per hectare

Gestapeld: ja, maximaal 20%

Programma: wonen, voorzieningen, horeca, winkels.

Uitstraling en sfeer: Oude wijk gelegen aan de Katwijkse kust. Overgrote deel van de woningen is gebouwd rond 1900.

**BINNENSTAD LEIDEN** 63W / HA

xTQ

Aantal woningen: 9924

Oppervlakte: 157 hectare

Dichtheid: 63 woningen per hectare; door de grote hoeveelheid winkels en voorzieningen lijkt de dichtheid minder hoog dan in werkelijkheid.

Gestapeld: ja, grotendeels appartementen

Programma: wonen, werken, voorzieningen, winkels, recreatie, horeca. Uitstraling en sfeer: Historische binnenstad met een grote menging aan functies. Heeft qua winkels en voorzieningen een functie voor de gehele regio en een grote aantrekkingskracht voor toeristen.



BINNENSTAD LEIDEN 63W / HA

★★★★★★★★★★ x10

Aantal woningen: 9924

Oppervlakte: 157 hectare

Dichtheid: 63 woningen per hectare; door de grote hoeveelheid winkels en voorzieningen lijkt de dichtheid minder hoog dan in werkelijkheid.

Gestapeld: ja, grotendeels appartementen

Programma: wonen, werken, voorzieningen, winkels, recreatie, horeca.

Uitstraling en sfeer: Historische binnenstad met een grote menging aan functies. Heeft qua winkels en voorzieningen een functie voor de gehele regio en een grote aantrekkingskracht voor toeristen.



DE BLOEM 75W / HA

★★★★

Aantal woningen: 450

Oppervlakte: ± 6 hectare

Dichtheid: ± 75 woningen per hectare

Gestapeld: ja

Programma: wonen en voorzieningen

Uitstraling en sfeer: De Bloem is een nieuwbouwproject op het voormalige veilingterrein in Rijnsburg. Het bestaat uit een mix van woningen en voorzieningen.



Referenties dichtheden

Integrale Ruimtelijke Verkenning | Gebied tussen Katwijk en Wassenaar

Integrale ruimtelijke verkenning gebied tussen Katwijk en Wassenaar



Eindrapportage 7 februari 2018

