



Project Locatie Valkenburg

Projectbureau Locatie Valkenburg - Ir. M.G. Reissenweber MBA
Postbus 589 - 2220 AN Katwijk

Secretariaat: Linda van den Berg - Telefoon: 071-4019476 -
Mobiël: 06-51333662 - E-mail: info@locatievalkenburg.nl
www.locatievalkenburg.nl

DEFINITIEF

Programma van uitgangspunten

versie 1.2, 21 juni 2006

Van: Stuurgroep Locatie Valkenburg

Aan: Gemeenteraden Katwijk en Wassenaar

A Inleiding



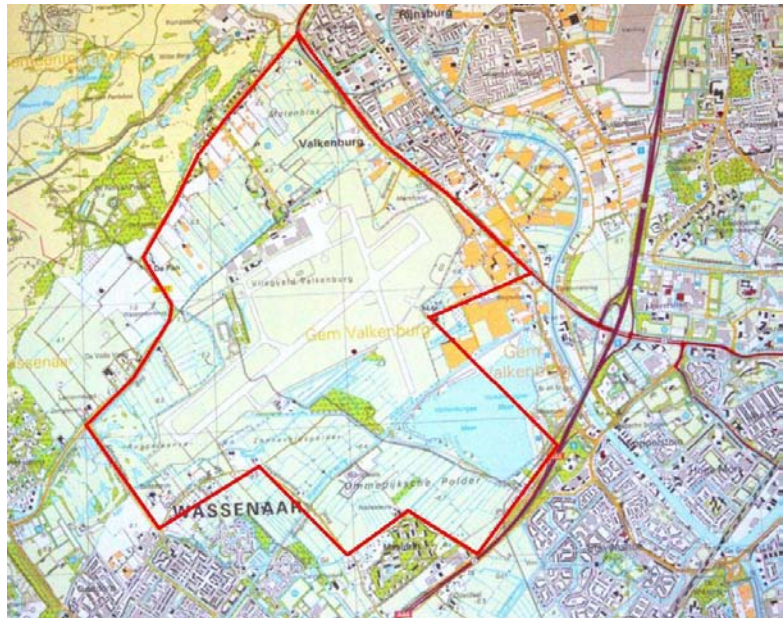
In februari 2006 is de haalbaarheidsstudie voor het Project Locatie Valkenburg afgerond. De studie is verricht in gezamenlijk opdrachtgeverschap van de stuurgroep Locatie Valkenburg en het regieteam Feniks. In deze studie zijn negen scenario's onderzocht, waarvan is gebleken dat er acht 'haalbaar' zijn. Het concept-eindrapport is inmiddels door de stuurgroep vastgesteld en is vervolgens ter becommentariëring begin april aangeboden aan het regieteam Feniks. Het concept-eindrapport haalbaarheidsstudie is als bijlage bij dit Programma van uitgangspunten gevoegd. Het eindrapport haalbaarheidsstudie is een onderlegger voor het programma van uitgangspunten. Met dit programma wordt de fase van de haalbaarheidsstudie afgesloten en breekt een nieuwe fase aan in de ontwikkeling van de locatie. In het programma van uitgangspunten wordt rekening gehouden met de uitkomsten van de haalbaarheidsstudie. Het is echter geen keuze uit een van de scenario's, maar een trechtering van de mogelijkheden ten aanzien van de uitwerking. Het programma van uitgangspunten is niet strijdig met de bevindingen uit de haalbaarheidsstudie.

Doelen

Doelstelling van dit programma van uitgangspunten is om te fungeren als startdocument voor het nog op te richten ontwerpatelier. Doelstelling van dit ontwerpatelier is om voor het eind van dit jaar te komen tot een integrale structuurvisie, die in 2007 zal worden omgevormd tot een integraal structuurplan. Directe betrokkenheid van colleges, commissies, raden, maatschappelijke organisaties, private partijen en burgers bij het opstellen van de integrale visie is van cruciaal belang.

Gebiedsafbakening

Bij de beschouwing van het gebied wordt vooralsnog uitgegaan van de volgende begrenzing : N206, Zonneveldslaan, Valkenburgse meer (west en zuid), A44, *Maaldrift*, noordgrens bebouwing Wassenaar, Oostdorperweg, N441.



Opzet

In het programma van uitgangspunten worden de volgende hoofdelementen gekozen :

- I De kwaliteit van het gebied
- II De verhouding tussen wonen en werken in relatie tot de regionale behoefte
- III De fasering in relatie tot andere regionale ontwikkelingen
- IV De relatie tussen de ontwikkeling van de locatie en de infrastructuur
- V Overige uitgangspunten

I

De kwaliteit van het gebied



1. Hoogwaardige woonlocatie

De locatie wordt een hoogwaardige woonlocatie, zoals aangekondigd in de Nota Ruimte. Gestreefd wordt naar een ontwikkeling in samenwerking met het rijk (onder regie van de gemeenten Katwijk en Wassenaar), waarbij ook vanuit het rijk uitgegaan wordt van de hoogwaardigheid van de locatie. Onder hoogwaardigheid wordt in dit verband verstaan : bovengemiddelde inrichting van de openbare ruimte, een substantiële bijdrage aan natuur, groen en water, een hoog voorzieningenniveau, een gepaste aansluiting op de infrastructuur en een op de locatie passende werkgelegenheid. De locatie dient onderscheidend te zijn ten opzichte van andere ontwikkelingen van woonlocaties in de regio. Op verzoek van het rijk zal ook een contingent woningen in het internationale topmilieu worden opgenomen. De intentie is om uitsluitend op Katwijks grondgebied woningbouw te realiseren, conform het programma van afspraken SDB/SLR/PZH.

2. Groen en natuur

In het gebied worden twee groene buffers aangelegd : de groene buffer Wassenaar en de groene buffer Mient/Kooltuin.

Groene buffer Wassenaar

De groene buffer Wassenaar voldoet aan de volgende voorwaarden :

- Realisatie van een ruime groene buffer.
- De openheid en vlakke ligging als kenmerk van het landschap en als tegenhanger van het strandwallenlandschap en het duingebied blijft in essentie behouden.
- Een inrichting wordt voorgestaan die uitgaat van de bestaande kwaliteiten van het gebied en waar nodig wordt aangevuld met functies die de duurzaamheid van het groene karakter waarborgen.

- De groene buffer dient zodanig te worden ingericht dat tevens ruimte is voor een ecologische verbindingszone voor soorten als het ree, marterachtige en vleermuizen en voor graslandsoorten als de poelkikker, haas en (mobiele) vlinders.
- Recreatief (natuurgericht) medegebruik wordt mogelijk gemaakt voor wandelaars, ruiters en fietsers.
- Het (bestaande) agrarisch gebruik als drager en beheerder van het landschap krijgt een plaats.
- Het zogeheten bunkerbos en het helofytenveld worden behouden als drager van de bestaande natuurkwaliteit.
- Binnen de kaders van de bovengenoemde punten wordt bezien of het bestaande recreatief medegebruik van het terrein (eventueel op een aangepaste locatie) kan worden voortgezet. Te denken valt aan de jachthaven, de zweefvliegclubs en de modelvliegclub. Daarbij zal speciale aandacht worden besteed aan veiligheid en milieu.

Groene buffer Mient/Kooltuin De groene buffer Mient/Kooltuin voldoet aan de volgende voorwaarden:

- De groene buffer wordt zodanig ingericht dat de (extra) recreatiedruk vanuit de locatie kan worden opgevangen door de uitloopmogelijkheden in dit gebied en zal niet worden afgewenteld op het beschermde duingebied.
- Sportvoorzieningen, ~~bedrijven met een recreatieve functie of hoogwaardige woningbouw~~ kunnen pas een plek krijgen in deze strook als de eerstgenoemde functie is gewaarborgd.
- ~~In deze groene buffer kan ook ruimte worden geschapen voor een hoogwaardig internationaal topinstituut.~~

3. Cultuurhistorische elementen

De volgende cultuurhistorische elementen zullen op de locatie worden gerespecteerd :

- Oude lijnen in het landschap worden behouden en waar mogelijk hersteld als deze door (de uitbreiding van) de landingsbaan zijn verbroken. Te denken valt aan de Ruigelaan in Wassenaar.

- Beschermden monumenten worden uiteraard behouden en worden benut als inspiratiebron voor het ontwerp.
- Archeologische vondsten van enige importantie worden beschermd en herkenbaar gehouden in de structuur op maaiveldniveau.
- De kaswatering zal in zijn oude ligging worden hersteld, minimaal ter hoogte van de Wassenaarse bufferzone.
- De verkeerstoren moet worden behouden en ingepast in het stedenbouwkundige ontwerp.
- Cultuurhistorische elementen op de locatie zullen zoveel mogelijk worden gerespecteerd: hangar (als mogelijke evenementenhal), tankgracht, alsmede (een deel van) de oorspronkelijke barakken.

4. Inrichting openbare ruimte

De kwaliteit van de locatie wordt voor een belangrijk deel bepaald door de inrichting van de openbare ruimte. De bereidheid om te investeren in de openbare ruimte is noodzakelijk. Dit komt tot uitdrukking in de volgende punten :

Parkeren

Als gemiddelde parkeernorm voor het hele plan wordt twee auto's per woning aangehouden voor bewoners en bezoekers (parkeernorm 2.0). In het gebied komen ruime parkeermogelijkheden. Het bewonersparkeren wordt zoveel mogelijk op eigen terrein opgelost, waarbij de handhaafbaarheid aandacht zal krijgen. In algemene zin wordt ernaar gestreefd de parkeerdruk af te doen nemen. Het vinden van de balans tussen 'logische en voldoende parkeerplaatsen' en een 'leefbare, bereikbare en veilige woonomgeving' vormen een uitdaging voor het ontwerpatelier.

Recreatief groen

In de onmiddellijke omgeving van de woonlocatie bevinden zich grote groene en blauwe gebieden. Hierbij wordt verwezen naar het duingebied, het Valkenburgse meer en de beide groene buffers. Daarnaast vormt groen een belangrijk element binnen de woonomgeving. Het stadsgroen bepaalt mede het kwalitatieve karakter van een woonlocatie. In het ontwerp wordt aandacht besteed aan een groen/blauw netwerk, waarbij zich

diverse keuzemogelijkheden voordoen. Brede, groen ingerichte straten worden zo gepland dat er groene routes ontstaan door het hele plangebied. Deze routes reiken tot aan het buitengebied. De routes zijn aantrekkelijk voor wandelaars en fietsers.

De straat

Het Hollandse basisprofiel wordt gehandhaafd, echter met brede stoepen waar bomen geplant kunnen worden. Speelruimten worden ingericht nabij de woning op loopafstand voor iedere leeftijdsgroep. Aan het straatmeubilair wordt speciale aandacht besteed.

5. Overgang tussen woonwijk en landschap

De rand van de woonwijk wordt zodanig ontworpen dat er een duurzame afzoming van de wijk ontstaat en een 'sluipende' verstedelijking van de randzomen wordt ontmoedigd. De rand wordt zodanig ontworpen, dat het landschap bijdraagt aan de woonkwaliteit van de nieuwe woonwijk. De rand van de woonwijk gaat harmonieus over in de groene buffers.

Overgang tussen woonwijk en oude dorp Valkenburg

De woonwijk wordt zodanig ontworpen, dat er een duurzame afronding van de wijk ontstaat en dat verstedelijking richting het oude dorp Valkenburg wordt tegengegaan. Uitgangspunt is dat de identiteit en het karakter van het bestaande dorp wordt gewaarborgd.

6. Water

Binnen het ontwerp van de locatie en /of zijn omgeving zal een waterberging moeten worden gerealiseerd die een bijdrage levert aan het nu al bestaande tekort aan oppervlaktewater. Met name in het gebied van de locatie liggen gebieden die (theoretisch) inunderen bij hevige regenval. Het Hoogheemraadschap Rijnland zoekt reeds nu naar extra bergend vermogen voor het oppervlaktewater in het kader van de wateropgave (Nationaal Bestuursakkoord Water).

Het kwelwater uit de duinen zal op duurzame wijze in het gebied of in de omgeving worden benut. Rechtstreekse afvoer naar de Oude Rijn wordt uitgesloten. Het kwelwater draagt bij aan de ecologische kwaliteiten van de buffers.

Er moet rekening worden gehouden met de 15%-norm van het hoogheemraadschap Rijnland. In alle gevallen dient de waterstructuur een belangrijk kwaliteitselement van de locatie

te zijn.

Voor de waterstructuur zijn twee varianten mogelijk : een uitbreiding van het Valkenburgse meer in noordwestelijke richting, zodat een substantiële bijdrage aan de openheid van de locatie wordt geleverd of een kanalenstructuur. Een combinatie van beide behoort eveneens tot de mogelijkheden. Voorkomen dient te worden dat het schone kwelwater op de locatie wordt vermengd met het minder schone water van de Oude Rijn.

II

Verhouding tussen wonen en werken in relatie tot de regionale behoefte



7. Aantal woningen : 4.000-7.000

Gekozen wordt voor een bandbreedte van 4.000 tot 7.000 woningen, inclusief topmilieu. Deze bandbreedte wordt gekozen omdat een substantiële bijdrage wordt geleverd aan de lokale en regionale behoefte aan woningen. Daarnaast biedt deze keuze voldoende mogelijkheden om te komen tot een ontwerpopgave die recht doet aan de gewenste open karakteristieken van de locatie. Met dit aantal wordt ook een hoogwaardige ontsluiting op de rijksinfrastructuur gewaarborgd, evenals een passend voorzieningenniveau.

8. Woningdifferentiatie

Woningdifferentiatie : in principe 30% goedkoop (waarvan 20% huur en 10% koop, tot € 163.000), 30% middelduur (tot € 275.000) en 40% duur (vanaf € 275.000). Tot de categorie duur worden niet gerekend de woningen in het topmilieu. Indicatief zijn dit woningen vanaf circa € 800.000. Hierdoor wordt de bandbreedte voor de categorie middelduur relatief smal ten opzichte van de brede band voor de categorie duur (van € 275.000 tot € 800.000). Onderzocht wordt in hoeverre de grens van € 275.000 voor de categorie duur kan worden opgehoogd tot bijvoorbeeld € 400.000. Dit behoeft regionaal overleg.

9. Woningdichtheden

Op de Locatie Valkenburg wordt een grote verscheidenheid aan woningdichtheden gerealiseerd. Op sommige plekken, bijvoorbeeld daar waar een HOV-station zal worden ontwikkeld, komen dichtheden voor van 60 tot 70 woningen per hectare. Daarnaast worden woningen in het topmilieu gerealiseerd in dichtheden van 4 woningen per hectare. Tussen deze extremen zal het merendeel van de locatie een dichtheid kennen van ongeveer 25 woningen per hectare. Voor alle woningdichtheden geldt dat een kwalitatieve bijdrage aan het hoogwaardige karakter van de locatie moet worden geleverd. De genoemde dichtheden worden om die reden dan ook niet als absolute

onder- of bovengrens gehanteerd.

10. Ruimte voor topmilieu

Naast de ontwikkeling van een hoogwaardige woonlocatie, zoals genoemd in de Nota Ruimte, wordt vanuit het rijk ook een bijdrage gevraagd aan het internationale topmilieu waar in de Randstad grote behoefte aan bestaat. Het contingent topmilieu wordt in balans met het overige programma ontwikkeld, zodat een evenwichtig woningbouwprogramma ontstaat. Deze woningen kunnen als grondgebonden woningen, maar ook als appartementen in het topsegment worden gerealiseerd. De grondgebonden woningen hebben een kavelgrootte van tenminste 1.500 m², met een gemiddelde van 2.000 m². De woningen in het topmilieu tellen niet mee bij de berekening van de woningdifferentiatie, omdat dit een additionele rijksdoelstelling is waarvan ook de financiële risico's apart zullen worden benaderd.

Het bestuurlijk platform Zuidvleugel heeft uitgesproken : topmilieu staat voor royaal wonen in een groene omgeving. Voor de Locatie Valkenburg voegen we daar aan toe : eventueel een groen / blauwe omgeving, onderscheidende architectuur, een hoogwaardig voorzieningenniveau dat is afgestemd op de lokale bewoners, het samenvoegen van een substantieel contingent op één locatie en niet versnipperd in de wijk. In principe wordt vooralsnog uitgegaan van tenminste 500 woningen. Opgemerkt wordt dat bij het vaststellen van het definitieve aantal de afzetbaarheid in de markt een belangrijke rol speelt.

11. Werkgelegenheid

De voorzieningen op de locatie alsook woon-werkelementen vormen een bijdrage aan de werkgelegenheid op de locatie. Door hier een voorzieningenniveau te creëren dat enerzijds aansluit op de reeds aanwezige voorzieningen in de vanuit de locatie bereikbare kernen en anderzijds aansluit bij het beoogde kwaliteitsniveau, wordt bovendien het autoverkeer beperkt. Aangezien de locatie in principe een woonlocatie is, wordt overigens terughoudend met een bedrijventerrein omgegaan. In het streekplan Zuid-Holland West wordt de mogelijkheid genoemd van een bedrijventerrein van 40 hectare. In het streekplan wordt echter ook verwezen naar marktonderzoek naar de regionale behoefte. Daarbij wordt gewezen op de onzekerheid ten aanzien van regionale ontwikkelingen. In alle gevallen moeten de bedrijven voor wat betreft hun architectuur

landschappelijk ingepast worden. Daarbij kan er ook gedacht worden aan ruimte voor de vestiging van internationale instituten. Uitgangspunt is dat geen concurrentie wordt nagestreefd met regionale ontwikkelingen zoals het bio science park in Leiden.

12. Voorzieningen

Het voorzieningenniveau moet een bijdrage leveren aan het hoogwaardige karakter van de wijk. Daarentegen moet ook rekening worden gehouden met het voorzieningenniveau van de omringende kernen. Een wijkcentrum zal bestaan uit publieke en commerciële voorzieningen : aandacht voor onderwijs, zorg, kerk(en), bibliotheek et cetera, maar ook winkels, horeca en dergelijke.

III De fasering in relatie tot andere regionale ontwikkelingen



13. Relatie met infrastructuur

Uitgangspunt is en blijft dat met de uitvoering van de ontwikkeling van de locatie (start bouw) pas wordt begonnen als de infrastructuur op orde is. Dit betekent dat de thans aanwezige achterstand is weggewerkt en dat de infrastructuur, bestaande uit de Rijnlandroute en een HOV-verbinding vanuit de locatie tot aan het station Leiden, op orde is bij de oplevering van de eerste woningen. Anders gezegd : de oplevering van de woningen dient zodanig te worden gepland, dat die plaatsvindt als de infrastructuur te gebruiken is voor de nieuwe bewoners.

14. Financiën

Uit de haalbaarheidsstudie is gebleken dat de ontwikkeling van de locatie in financiële zin haalbaar is. Daarbij is echter wel gewezen op de onzekerheden die in de berekeningen noodzakelijkerwijs moesten worden meegenomen. Zo is nog geen rekening gehouden met de verwervingsprijs die aan Domeinen dient te worden betaald. Daarnaast is in de berekeningen uitgegaan van een bijdrage vanuit de locatie voor de infrastructuur en de inrichting van de groene buffers. Onzeker is of deze bijdrage voldoende is. Bovendien ontbreekt het thans nog aan een degelijke risicoanalyse. Uitgangspunt is dat aan het einde van iedere volgende fase een financiële analyse plaatsvindt. Vereist is dat deze analyse tenminste een budgettair neutraal resultaat toont. Is dat niet geval, dan kan een volgende fase slechts worden gestart als zodanige aanpassingen hebben plaatsgevonden dat weer van een verantwoord resultaat sprake is.

Voor de financiering van de totale locatie dient een financieel scenario te worden opgesteld. In dit financiële scenario moet rekening worden gehouden met de thans heersende onzekerheden ten aanzien van de start bouw. Deze onzekerheden worden veroorzaakt door de ongewisheid ten aanzien van financiering en tijdige aanleg van de infrastructuur.

Deze onzekerheden zijn niet vanuit de locatie te beïnvloeden, maar liggen in feite bij het rijk. Uitgangspunt ten aanzien van de hieraan verbonden financiële risico's is dan ook dat deze risico's door het rijk moeten worden gedragen. Het omgekeerde is echter ook mogelijk. Door voorfinanciering vanuit het rijk (GOB) en/of door private partijen kan de aanleg van infrastructuur naar voren worden getrokken. Hierdoor worden de genoemde financiële risico's verminderd en kan zelfs een financieel voordeel ontstaan. Bij de samenwerking met het rijk en bij de inschakeling van private partijen is dit een belangrijk onderhandelingspunt.

15. *Glastuinbouw*

Uitgangspunt is dat de Zijlhoek, weliswaar in het streekplan aangemerkt als transformatiegebied, bij de ontwikkeling van de locatie niet wordt betrokken. Anders ligt dit met de Woerd. Dit gebied kan wel bij de ontwikkeling worden betrokken, waarbij overigens rekening moet worden gehouden met de grondposities, maar ook met het aanwijzen van dit gebied tot archeologisch monument. Dit legt beperkingen op aan de ontwikkelpotentie van dit gebied.

IV De relatie tussen de ontwikkeling van de locatie en de infrastructuur



16. Infrastructuur

Bij de infrastructuur is het van belang onderscheid te maken tussen de wijkontsluiting en de regionale en nationale infrastructuur.

Wijkontsluiting

De wijkontsluiting moet een bijdrage leveren aan een duurzame eigen identiteit van de nieuwe woonwijk en moet sluisverkeer in en door de nieuwe woonwijk voorkomen. Het sluisverkeer over de Wassenaarseweg moet worden ontmoedigd. Tevens moet er, naast de auto en het openbaar vervoer, aandacht zijn voor ontsluiting voor voetgangers en fietsers. Daarnaast mag het de openheid en het zicht op de duinen niet aantasten. Het mag geen doorsnijding vormen van de nieuw te ontwikkelen locatie.

Regionale en nationale infrastructuur

De regionale / nationale infrastructuur bestaat uit de RijnGouweLijn (OV-ontsluiting) en de Rijnlandroute.

RijnGouweLijn-West

De RijnGouweLijn zal aan de zuidkant van de N206 worden gepositioneerd met een mogelijke (bescheiden) uitbuiging over de locatie. Voor de RijnGouweLijn-West is het tevens van belang hoe de aanlanding zal plaatsvinden met de RijnGouweLijn-Oost. Daarnaast zal de RijnGouweLijn van invloed zijn op de noord-zuidverbinding. Uitgangspunt is dat een aansluiting van de RijnGouweLijn op het Haagse tramnet niet onmogelijk mag worden gemaakt.

Rijnlandroute

Voor de ontsluiting van de locatie is de Rijnlandroute een noodzakelijke voorwaarde. Daarbij wordt op dit moment door de stuurgroep Rijnlandroute gestudeerd naar op hoofdlijnen drie varianten.

Variant 1 : de verbreding van de N206 met een aansluiting op het Korte Vliettracé en een mogelijke aanpassing van de Knoop Leiden West.

Variant 2 : een gedeeltelijke verbreding van de N206, een bypass oost van het Valkenburgse meer en een aansluiting op de N11-West/A11.

Variant 3 : een ontsluiting over de Locatie Valkenburg heen, west van of over het Valkenburgse meer en een aansluiting op de N11-West/A11.

Variant 3 wordt vanuit de locatie, onder meer vanwege de doorsnijding van het te ontwikkelen gebied, als het minst aantrekkelijk beschouwd. Dit standpunt wordt nader onderbouwd en ingebracht in de discussies ten aanzien van de Rijnlandroute. Daarbij worden overigens ook de effecten op de A44/N44 onderzocht.

V Overige uitgangspunten



- 17. Valkenburgse meer** Bij de ontwikkeling van de locatie dient aandacht te worden besteed aan de recreatiefunctie van het Valkenburgse meer. In verband met de zandwinning zal hier de komende jaren rekening mee moeten worden gehouden. Inrichting als plaats voor dagrecreatie met de daarbij behorende voorzieningen moet verder worden vormgegeven.
- 18. Zandwinning** Aan de zuidkant van het Valkenburgse meer is door de provincie Zuid-Holland een uitbreiding van de zandwinning voorzien. Provinciale Staten hebben op 1 februari 2006 de concrete beleidsbeslissing (CBB) met betrekking tot uitbreiding van zandwinning in het Valkenburgse Meer opnieuw genomen. GS hebben vervolgens op 7 februari 2006 aanwijzingen aan de gemeenten Katwijk en Wassenaar gegeven teneinde hen te verplichten hun bestemmingsplannen aan te passen. De uitbreiding van zandwinning in het Valkenburgse meer wordt bestuurlijk als een gegeven beschouwd, alhoewel de juridische procedures –in gang gezet door de gemeente Wassenaar- nog niet zijn afgerond. De zandwinning omvat een uitbreiding van het meer in zuidwestelijke richting van circa 14 hectare met een natuurcompensatie van 5 hectare (is in totaal 19 hectare).
- 19. Kabels en leidingen** Bij de ontwerpogave wordt rekening gehouden met de aanwezige hoofdleidingen voor water en gas.
- 20. Andere aspecten** Verder spelen bij de ontwikkeling van de locatie nog een rol: geomorfologie, de Flora- en faunawet en archeologie.
- 21. Ambitieniveau** Het ambitieniveau is om op de Locatie Valkenburg een locatie te ontwikkelen van (inter)nationale allure. Gestreefd wordt een locatie te ontwikkelen waar ontwerpers, maar zeker de bewoners en bestuurders, trots op zijn. Een locatie die tot de verbeelding spreekt, met een eigen karakter, die een

inspirerende uitwerking heeft op bewoners en bezoekers. De ambitie is om nieuwe standaarden te ontwikkelen voor de inrichting van de openbare ruimte; ook op die plekken, waar woningen in de goedkope en middeldure sector worden gerealiseerd. Valkenburg luidt in alle opzichten een nieuwe fase in op het terrein van de gebiedsontwikkeling.