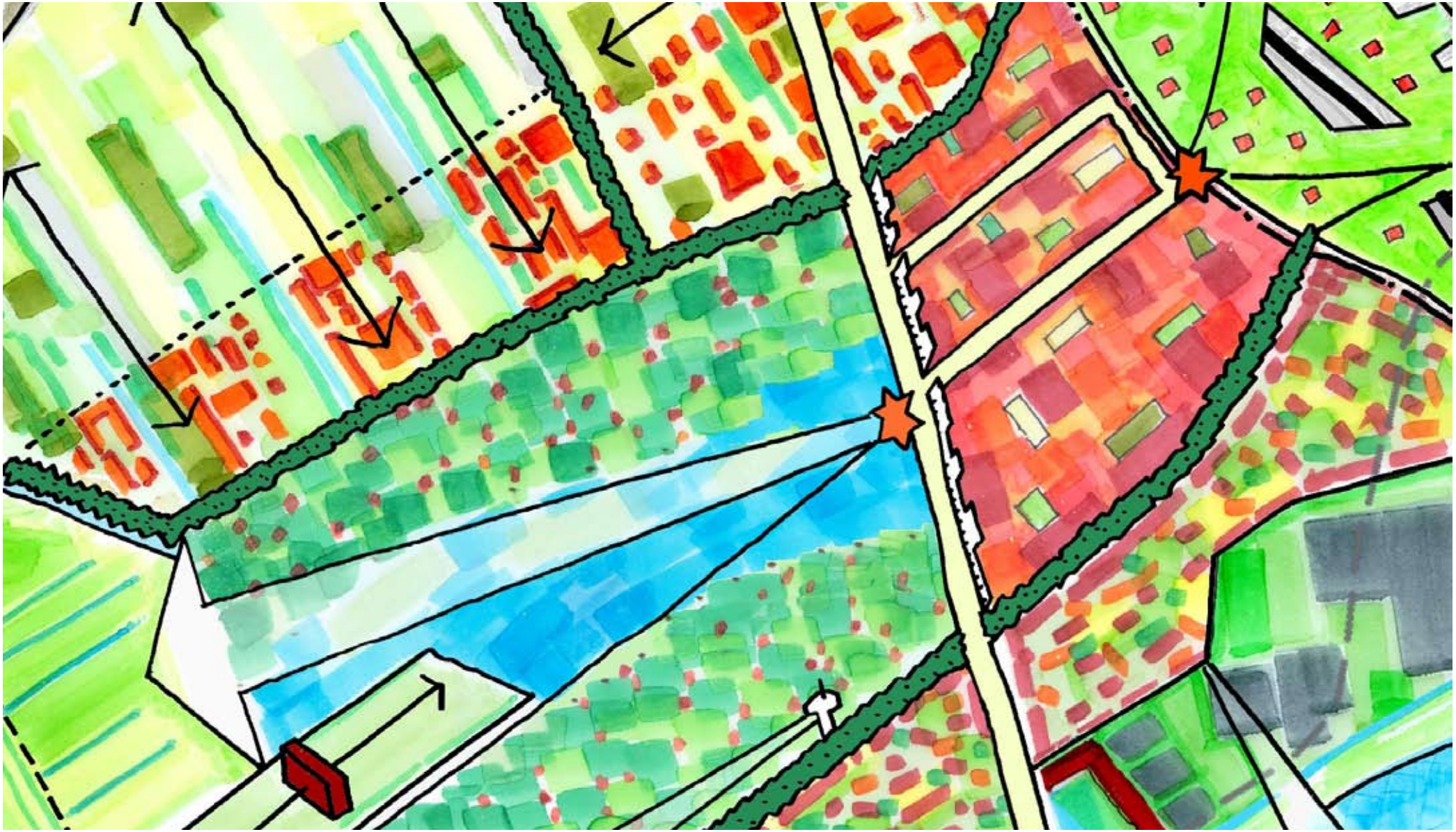


Integraal Structuurplan Nieuw Valkenburg

April 2008

PROJECT LOCATIE Valkenburg

BVR

Franz_Ziegler
bureau voor architectuur
en stedenbouw

Inhoudsopgave

Voorwoord

1. Inleiding 05
Van Visie naar Plan / Plangebied / Leeswijzer / Oriëntatie

2. Het gebied: bijzondere kenmerken van Nieuw Valkenburg 09
Valkenburg, een lange historie in het kort / Aantrekkelijke verlopende schakel tussen landschappen / Drie watersystemen, van kwel tot boezem / Aansluitend op dorpen, schakel in de Randstad

3. De principes: een robuuste onderlegger met een rijke schakering 13

Een duurzaam en toekomstvast plan 13
Het plan: een robuuste toekomstvaste onderlegger / Ruimte voor planmatige ontwikkeling én organische groei / Duurzaamheid als uitgangspunt bij uitwerkingen

Goed aangesloten op bestaande gebieden 17
Ruimtelijke relatie tussen bestaand Katwijk en Wassenaar en Nieuw Valkenburg zorgvuldig vormgegeven

Opbouw volgt de schakering van het landschap 19
Landschappelijke overgangen bewaren en benutten / Water benutten, water toevoegen / Landingsbaan en landschap als drager van Nieuw Valkenburg / Groene Buffer ontwikkelen in samenhang met het woongebied Mient Kooltuin als recreatief uitloopgebied / Interessante zichtlijnen handhaven en creëren

Diversiteit en variatie - ook in functies 25
Een rijke variatie aan woonmilieus / Werken en wonen waar mogelijk mengen / Voorzieningen geven karakter aan gebied / Recreatie voor iedereen

Rijke historie bewaard en benut 29
Unieke archeologie laten bijdragen aan gebied / Cultuurhistorie zichtbaar houden

Goede bereikbaarheid gewaarborgd 31
RijnlandRoute essentieel voor Nieuw Valkenburg / Autoverkeer: drie aansluitingen, op twee wegen / Openbaar vervoer: RijnGouwelijn / Fiets: Fijnmazig netwerk van goede verbindingen

4. Toelichting deelgebieden 35

Werkpark 37

Hof van Valkenburg 41

Mient Kooltuin Plus 47

Polderland (Groene Buffer) 53

Meer en Watering 57

5. Naar de realisatie van het ISP 61
Fasering en ontwikkelingsstrategie / Planeconomie

Literatuurlijst

Verantwoording Illustraties

Colofon

Bijlagen (los)
Discussiepunten / addenda / inspraak ISV
flyer ISP

Voorwoord

Voor u ligt het Integraal Structuur Plan (ISP) voor de Locatie Valkenburg. Het ISP is tot stand gekomen met de inbreng van een groot aantal deskundigen en geeft invulling aan het hoge ambitieniveau dat de verantwoordelijke bestuurders en ontwerpers voor ogen staat bij de planvoorbereiding. Het ISP is een logische en noodzakelijke stap om te komen tot de mooiste ontwikkellocatie van de Randstad. De locatie kenmerkt zich niet alleen door internationale allure, maar ook door de grote aantrekkingskracht die hij gaat uitoefenen op een breed publiek.

Het ISP is procedureel een normale, maar noodzakelijke stap om te komen tot de definitieve realisatie van een gebiedsontwikkeling. Via een haalbaarheidsstudie (februari 2006), een programma van uitgangspunten (november 2006), de Integrale Structuur Visie (oktober 2007) wordt nu de vaststelling van het ISP door de gemeenteraden van Katwijk en Wassenaar voorzien in september 2008. Daarna volgt de procedure om te komen tot bestemmingsplannen.

Het ISP is een nadere detaillering van de ISV, maar kent om diverse redenen ook een grote mate van flexibiliteit. Mede in verband met de ruime tijdspanne naar de daadwerkelijke realisering, is het mogelijk dat later nog aanpassingen of wijzigingen aan de orde kunnen zijn. Het ISP moet dan ook worden gezien als een plan op hoofdlijnen, dat door zowel interne als externe factoren nog aan verandering onderhevig kan zijn. Interne factoren zijn het nog uit te voeren blindgangeronderzoek, het archeologisch onderzoek en het bodemonderzoek. Daarnaast wordt rekening gehouden met zowel technologische als politiek-bestuurlijke ontwikkelingen in de verdere planvormings- en realisatieperiode, waardoor het plan op (essentiële) onderdelen nog moet of kan worden aangepast. Daarnaast zijn er externe factoren van invloed, zoals de besluitvorming en de tracékeuze van zowel de RijnlandRoute als van de RijnGouweLijn. Voor beide projecten is in het ISP rekening gehouden met zoekgebieden waarbinnen de tracékeuzes nog moeten worden bepaald. Verdere planvoorbereiding in de vorm van bestemmingsplannen kan dan ook slechts plaatsvinden nadat zekerheid over de aanleg, financiering en timing van beide projecten is verkregen.

Katwijk, april 2008

J. Wienen, voorzitter stuurgroep Locatie Valkenburg

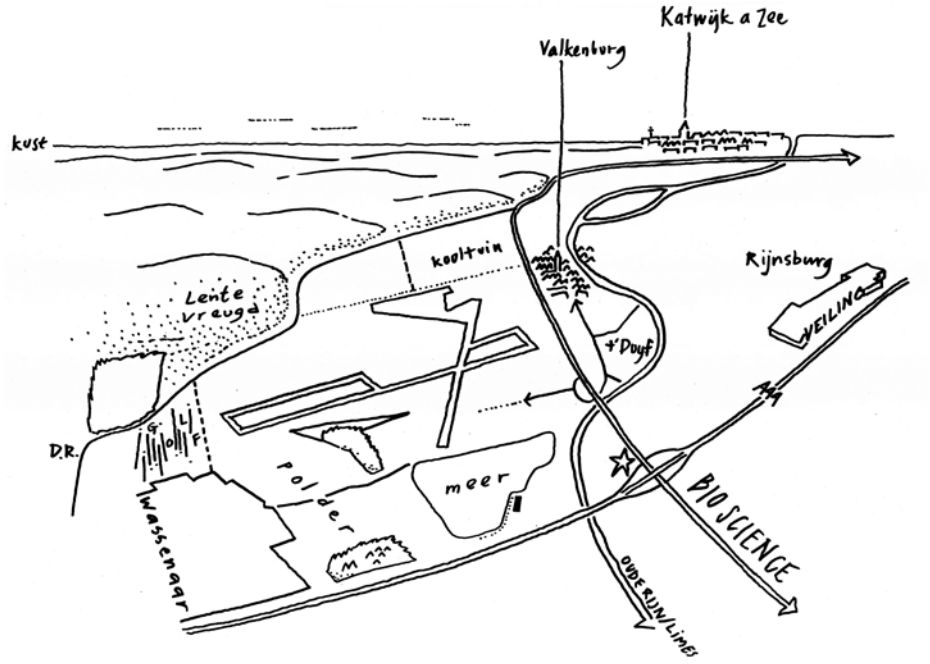
01

Inleiding

Al meer dan een halve eeuw mocht geen gewoon mens voorbij de hekken van het marinevliegkamp. Je kon er naartoe rijden, er langs wandelen, er omheen fietsen, maar bijna nooit erin komen. Verboden toegang, geheim zelfs: een witte vlek op de luchtfoto's. En tegelijkertijd een groene buffer van 320 hectare in het stedelijk gebied, een oase van rust - in elk geval tussen het opstijgen en landen van de Neptunes en Orions. Maar inmiddels is de marine vertrokken en de toekomst van het gebied ligt open.

Het is uniek dat zo'n groot gebied opeens ontsloten wordt, midden in de drukke Randstad. Het is bovendien in veel opzichten een heel waardevol gebied, dankzij de herkenbare historie, de rijke ondergrond, het open en gevarieerde landschap en de strategische ligging. Niet voor niets is de Locatie Valkenburg wel omschreven als een onverwacht ontdekte Vermeer. Of huiselijker, als een grote tuinkamer waarvan de deuren eindelijk opengaan nu de vorige bewoners zijn verhuisd. Nu wordt het vliegkamp weer teruggegeven aan de omliggende dorpen, aan de Randstad, aan het land van de gewone mensen. Er zal gebouwd gaan worden om aan de grote behoefte aan woningen in de regio te voorzien, en het open gebied geeft meer ruimte voor de ecologische én recreatieve behoeften. Iedereen heeft ideeën over hoe dat het beste kan gebeuren. Maar ook is iedereen het er over eens: dit is bijzonder en dit moet bijzonder blijven.

Hoe zal Nieuw Valkenburg in de komende jaren dan worden ingericht en gebruikt? De zoektocht naar het antwoord is een grote opgave, maar ook een prachtige opgave waar met zorg en enthousiasme aan wordt gewerkt. De voorgestelde hoofdopzet wordt nu geschetst: samenhangend, duurzaam en met duidelijke onderliggende gedachten en principes. Dat is terug te vinden in dit Integraal Structuurplan (ISP) voor Nieuw Valkenburg.



Locatie Valkenburg met gebiedskenmerken

Plangebied en studiegebied Integraal Structuurplan

Van Visie naar Plan

Dit Integraal Structuurplan (ISP) is de verdere uitwerking en verdieping van de Integrale Structuurvisie, kortweg ISV. Die visie werd in het najaar van 2007 vastgesteld door de gemeenteraden van Katwijk en Wassenaar. Andere betrokken partijen, zoals de regio Holland Rijnland, Stadsgewest Haaglanden, de provincie Zuid-Holland, het rijk (GOB) en het Hoogheemraadschap van Rijnland hebben hun zienswijze gegeven op de Structuurvisie.
De overheden hebben daarin onder meer het volgende uitgesproken. Allereerst: de Locatie Valkenburg wordt herontwikkeld, met behoud van belangrijke landschappelijke en ecologische waarden. De locatie biedt bijzondere kansen, ook als internationale toplocatie voor wonen. In totaal wordt gerekend met de bouw van circa 5.000 woningen, in verschillende prijsklassen en dichtheden. Verder wordt uitgegaan van bedrijvenlandschap met een open karakter (40 hectare bruto, 20 hectare uitgeefbaar). Daarbij zijn menging en diversiteit de sleutelwoorden voor de inrichting van Nieuw Valkenburg. De hoofdinfrastructuur moet gereed zijn en op de toekomst berekend, voordat de eerste woningen worden opgeleverd. Zulke belangrijke uitgangspunten liggen ten grondslag aan dit Integraal Structuurplan. Tegelijk met het ISP is ook een plan-Milieueffectrapportage opgesteld, waarin de milieueffecten van het voorgestelde plan inzichtelijk zijn gemaakt. Deze plan-MER maakt als bijlage deel uit van het ISP.

Plangebied

Het Integraal Structuurplan omvat zowel de groene delen van het gebied - waar ecologie en recreatie de overhand hebben - als het te bebouwen gebied. Het gehele plangebied omvat de Rijksbufferzone (Mient Kooltuin en de Wassenaarse polders), het voormalige Marinevliegkamp en De Woerd. De Zijlhoek, het Valkenburgse Meer en de Tjalmastrook behoren tot het studiegebied. In dit plan wordt met Nieuw Valkenburg dit hele plangebied bedoeld.

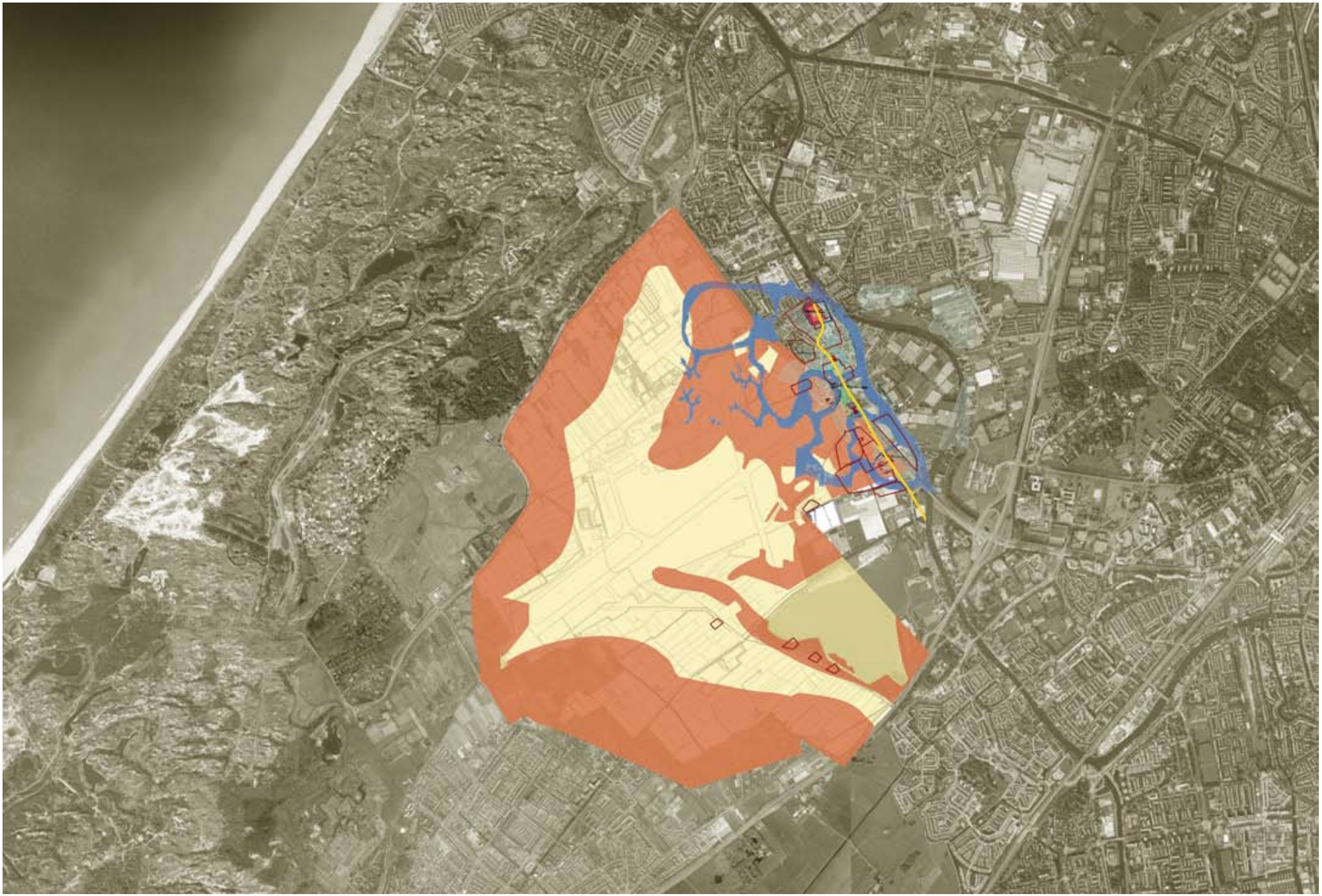
Leeswijzer

Het ISP is als volgt opgebouwd. In het volgende hoofdstuk wordt ingegaan op de historie en de bijzondere ondergrond van de locatie, die het uitgangspunt vormen van het plan. In hoofdstuk 3 worden de belangrijkste principes en ontwerpkeuzes toegelicht. Hoofdstuk 4 beschrijft meer in detail de verschillende deelgebieden van het plan. Tot slot is in hoofdstuk 5 een toelichting opgenomen van de ontwikkelingsstrategie van het ISP.
Van het ISP is een maquette gemaakt, die een suggestie geeft van de mogelijke uitwerking van het plan. Foto's hiervan illustreren het document als voorbeeldduitwerking.

Afspraak over oriëntatie: de zee ligt in het westen.

De oriëntatie van het gebied is zo dat het spreken over windrichtingen tot verwarring zou kunnen leiden. Voor de beschrijving van het ISP is van het gevoel uitgegaan dat het gebied noord-zuid loopt en de zee pal in het westen ligt. Dat betekent dat de N206 de noordzijde van het plangebied is, het Valkenburgse Meer en de A44 oostelijk liggen en Wassenaar in het zuiden ligt. Hoewel dit feitelijk niet helemaal klopt, sluit dit het beste aan bij het algemene spraakgebruik.

ISV plankaart



Archeologische verwachtingskaart

02

Het gebied: de bijzondere kenmerken van Nieuw Valkenburg

Centraal bij de ontwikkeling van Nieuw Valkenburg staan de bijzondere kenmerken en kwaliteiten van het gebied. Die kwaliteiten blijven herkenbaar, worden optimaal benut en waar nodig beschermd. In dit hoofdstuk wordt nu eerst ingegaan op die bijzondere achtergrond en ondergrond van de locatie.

Nieuw Valkenburg is een gebied dat op verschillende manieren een schakel vormt en dat rijke schakeringen in zich draagt. Aan de opmerkzame waarnemer toont het gebied de sporen en de kenmerken van bijzondere landschapsvorming en een lange geschiedenis.

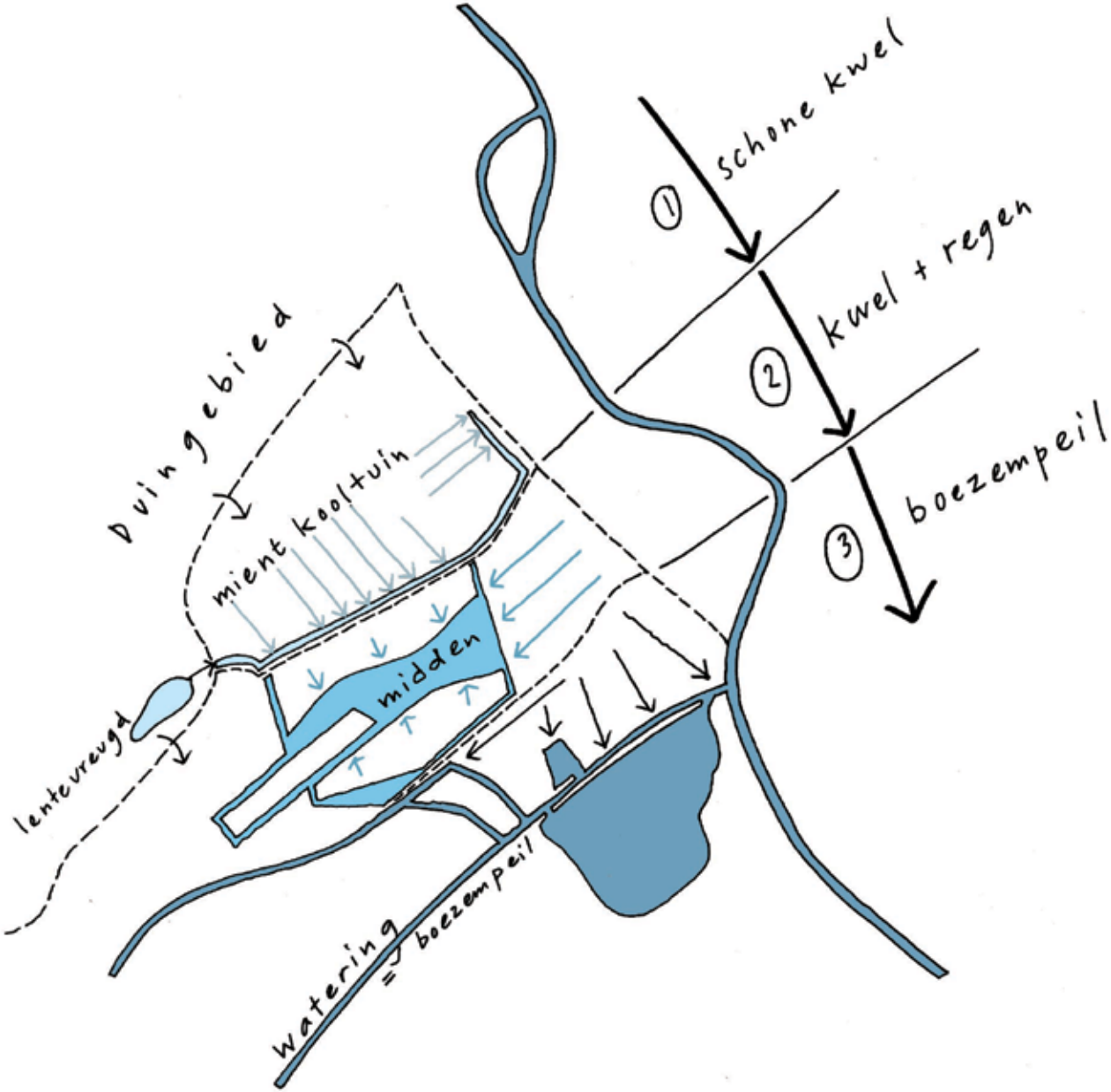
Valkenburg, een lange historie in het kort

Het dorp Valkenburg en de directe omgeving hebben een lange bewoningsgeschiedenis. Vanaf de steentijd moet het gebied al bewoond zijn geweest. Van oorsprong was het een nederzetting op de verhoogde stroomrug in de riviervlakte van de Oude Rijn. Vanaf de eerste eeuw na Christus ontstond door het huidige Valkenburg de Limes, een oude route en de noordgrens van het Romeinse Rijk langs de toenmalige Rijn. Tijdens de vele opgravingen - Valkenburg heeft omvangrijke gebieden van hoge archeologische waarde - zijn overblijfselen gevonden van zes tot zeven achtereenvolgens op elkaar gebouwde legerplaatsen. Nog steeds heeft Valkenburg daardoor het karakter van een terpdorp.

Kort voor de Tweede Wereldoorlog werd ten zuiden van de kern het marinevliegkamp aangelegd. Tijdens de oorlog liep het dorp door de gevechtshandelingen ernstige schade op. Naast grote materiële schade waren er ook doden te betreuren onder de dorpsbevolking. Na de wederopbouw werd het dorp sterk uitgebreid, maar Valkenburg is niettemin een kleine kern gebleven met nog herkenbare lintbebouwing en typisch dorpse kenmerken. Het marinevliegkamp is tot 2006 operationeel geweest. De langdurige militaire bestemming heeft in zekere zin het gebied beschermd tegen onsamenhangende invullingen en geleidelijke verrommeling.

Aantrekkelijke verlopende schakel tussen landschappen

Het plangebied is in landschappelijk en ecologisch opzicht bijzonder interessant en waardevol. Het vormt in meerdere richtingen de schakel tussen verschillende ondergronden en daarmee tussen landschapstypen. Van west naar oost is de overgang zichtbaar tussen het zand van de duinen en de klei van het Groene Hart. De overgangen lopen parallel aan de kust: van duinen, binnenduinrand, strandwallen en strandvlaktes naar het poldergebied.
Van noord naar zuid vormt het gebied de overgang tussen de rivier de Oude Rijn, de rivierkom en de strandwallen, waarvan de beboste koppen aan de noordzijde van Wassenaar nog markant aanwezig zijn. De rivierkom bevatte een veelvuldig overstromend krekenlandschap. Daar is weinig meer van te zien, maar het bepaalt nog altijd de eigenschappen van de ondergrond.



Drie watersystemen

Drie watersystemen, van kwel tot boezem
Van belang zijn ook de drie verschillende watersystemen - het water krijgt in Nieuw Valkenburg een beeldbepalende rol. In het westen is er het gebied met schoon duin- en kwelwater. Door het plangebied heen lopen de weteringen die vanuit Wassenaar aankomen en afwateren op de Oude Rijn. Ook het Valkenburgse Meer ligt op dit boezempeil, waardoor er een sluisvrije, open waterverbinding met de Oude Rijn is. En tot slot is er het terrein van het vliegkamp, dat nu een bemalen polder is met een eigen drainagesysteem en een laag waterpeil.

Aansluitend op dorpen, schakel in de Randstad
De ligging van het plangebied is een kwaliteit op zichzelf. De locatie ligt niet alleen vlakbij Wassenaar en tegen Katwijk aan, maar in feite ook tegen Leiden aan. Die gemeenschappen kunnen profiteren van de ontwikkeling, net zoals de nieuwe bewoners zullen gebruikmaken van de voorzieningen in de omliggende kernen. Op een hoger schaalniveau gezien is de ligging zelfs zeer bijzonder. Immers, Nieuw Valkenburg ligt in de regio Holland Rijnland, die het scharnier vormt tussen de Noord- en Zuidvleugel van de Randstad. Het plangebied bevindt zich inderdaad op korte afstand van de internationaal georiënteerde stad Den Haag aan de ene kant en van Schiphol en de Amsterdamse Zuidas aan de andere kant. Daarmee, zo is al eerder vastgesteld, biedt het gebied ongekende mogelijkheden om te worden ontwikkeld tot een van de meest aantrekkelijke en internationaal georiënteerde woon-, werk- en recreatielocaties in de Randstad, te midden van typisch Hollandse kenmerken. Dat is van belang voor de internationale concurrentiepositie van de hele Randstad.

Vogelvlucht Nieuw Valkenburg

03

De principes: een robuuste onderlegger met een rijke schakering

De ontwerpkeuzes die in het plan zijn gemaakt, vinden hun grondslag in een aantal grotere principes en uitgangspunten. Hier volgen de principes die de basis van het plan vormen. Het volgende hoofdstuk toont de uitwerking van die principes in het ontwerp per deelgebied.

De grondgedachte onder het plan is dat de bijzondere waarden van het gebied bij de ontwikkeling worden gekoesterd: benutten én behouden. Met respect voor het verleden en met zorg voor de toekomst. Dat geeft aan het nieuwe woongebied de hoogst mogelijke kwaliteit. Daarom is gewerkt aan een Integraal Structuurplan met de volgende eigenschappen:

- een duurzaam en toekomstvast plan
- goed aangesloten bij de bestaande gebieden
- opbouw volgt de rijke schakering van het landschap
- diversiteit en variatie - ook in de functies
- rijke historie bewaard en benut
- goede bereikbaarheid gewaarborgd

Een duurzaam en toekomstvast plan

Het plan: een robuuste toekomstvaste onderlegger

Het eerste uitgangspunt gaat over de rol en gedetailleerdheid van het plan zelf. Het plan geeft de hoofdlijnen en de structuur van de gewenste ontwikkelingen weer. Een raamwerk met keuzen die voldoende stevig zijn om de richting te bepalen, maar met voldoende ruimte om alle kansen te benutten bij toekomstige uitwerkingen. Dat laatste geldt bijvoorbeeld voor de te verwachten ontwikkeling op het gebied van energiegebruik en bouwtechniek van woningen, maar ook voor de inpassing van te verwachten archeologische vondsten.
Voor het gehele gebied is daarom een robuuste onderlegger ontworpen, gebaseerd op de ondergrond, de aanwezige waterkwaliteit, de archeologie, de cultuurhistorie, de aanwezige landingsbanen, het landschap, de ecologie en het fietsnetwerk. Het sluit aan op de kwaliteiten van de omgeving.

Ruimte voor planmatige ontwikkeling én organische groei

Om alle misverstanden te voorkomen, Nieuw Valkenburg wordt weliswaar met name een woongebied, maar ondanks de bouw van uiteindelijk circa 5.000 woningen zal het in niets mogen lijken op een gemiddelde nieuwbouwwijk. Nieuw Valkenburg zal daarbij een woongebied worden waarmee mensen zich verbonden voelen, waar een zekere gemeenschapszin kan ontstaan.
Die doelstellingen hebben invloed op het ontwerp van het plan, maar vooral op de gewenste fasering. Het plangebied met het gewenste aantal woningen is te groot om als één ontwikkelingsgebied op te vatten. Daarom zal een deel van de gebieden wel planmatig worden ontwikkeld, waarbij bouwproductie en tempo voorop staan, zonder dat dit ten koste gaat van de ruimtelijke kwaliteit. Maar een ander deel zal op meer organische wijze kunnen worden gebouwd: uitgespreid over een langere periode met de sociale structuur als basis. Te denken valt aan buurtschappen van 20 tot 200 woningen, gegroepeerd rond een voorziening of gemeenschappelijke buitenruimte, met ruimte voor geleidelijke ontwikkeling en experimenten op het gebied van duurzaamheid en leefgemeenschappen. Dat sluit aan bij de wens vanuit Katwijk en Wassenaar om meer dorps en organisch te bouwen. Daar zijn ook ruimtelijk goede mogelijkheden voor, door gebruik te maken van de bestaande landschappelijke kwaliteiten. Dat kan bijvoorbeeld in het gebied aansluitend aan de Mient Kooltuin met mogelijk hergebruik van de bestaande bebouwing van het vliegkamp. Overigens kan hier ook planmatige

woningbouw plaatsvinden. Om deze sociale structuur te ontwikkelen is het van belang ook vóór de start van de bouwactiviteiten al door tijdelijke programmering en evenementen de Locatie Valkenburg op de mentale kaart te zetten. Daardoor kunnen toekomstige bewoners en gebruikers geleidelijk het gevoel krijgen dat het gebied van hen is, en krijgt het gebied al stapsgewijs zijn eigen identiteit.

Duurzaamheid als uitgangspunt bij uitwerkingen

In het algemeen betekent duurzaamheid: goed en doelmatig ruimtegebruik, een goede leefomgeving en een zo gering mogelijke belasting van natuurlijke hulpbronnen. Bij Nieuw Valkenburg zal duurzaamheid een hoofdrol spelen. Dat zal vooral in de uitwerking van het plan te zien zijn. Maar ook op het niveau van dit Integraal Structuurplan is het streven naar duurzaamheid te zien in de fundamentele keuzes voor omgang met de bestaande elementen. Die keuzes zijn met name de volgende:

- grote delen van de landingsbanen worden hergebruikt, als nader onderzoek uitwijst dat dit ook (milieu-)technisch mogelijk is
- de Groene Buffer wordt structureel in stand gehouden en versterkt en de openheid gewaarborgd, alles dankzij inrichting en beheer en een zorgvuldige overgang naar het bebouwde gebied
- er worden geen woningen gebouwd dicht bij de bovenlokale weginfrastructuur, de N206/RijnlandRoute, uit zorg voor de directe leefomgeving
- de kwaliteit van de leefomgeving wordt ook bevorderd door te bouwen aansluitend op bestaande landschappelijke kwaliteiten, zoals dat gebeurt nabij de Mient Kooltuin en aan het Valkenburgse Meer.
- plekken met bestaande natuurwaarde, zoals het helofytenfilter en het bunkerbos en het zogeheten IVN-bosje, worden ingepast zodat de bestaande biodiversiteit wordt behouden.

Duurzaamheid betekent bovendien doordacht ontwerpen: keuzes maken die in een latere fase geen belemmering vormen voor een duurzame inrichting van het gebied.
Dit Integraal Structuurplan legt vooral de ambitie van duurzaamheid duidelijk vast. Deze ambitie is, naast de hiervoor geformuleerde uitgangspunten, vooral een instelling - een manier van denken en werken bij de uitwerking van het ISP, die ervoor zorgt dat het plan met de tijd alleen maar duurzamer kan worden. Duurzaamheid is integraal: het sociale aspect is even belangrijk als de gekozen technische oplossingen voor bouw en installaties. De ontwikkeling wordt in ieder geval uitgevoerd aan de hand van een ambitieus energie- en duurzaamheidbeleid. In de uitwerking moet nader worden bepaald welke technische mogelijkheden worden benut: er zijn kansen voor warmte-koudeopslag in de bodem, benutting van het Valkenburgse Meer als koelwaterbuffer, duurzaam gebouwontwerp, en plaatselijk kassen als warmteleverancier. Immers, de technische ontwikkelingen gaan zo snel dat het nu vooral zaak is rekening te houden met de toekomstige mogelijkheden. Kortom, duurzaamheid is een instelling. Vanuit deze instelling van duurzaamheid en innovatie kan Nieuw Valkenburg zich overigens van andere woongebieden onderscheiden, wat ook bijdraagt aan een eigen identiteit van Nieuw Valkenburg.

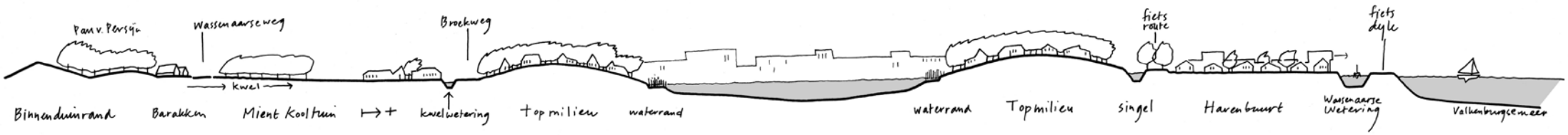
Ruimtelijke relatie tussen Katwijk, Wassenaar en Nieuw Valkenburg

Goed aangesloten bij de bestaande gebieden

Ruimtelijke relatie tussen bestaand Katwijk en Wassenaar en Nieuw Valkenburg zorgvuldig vormgegeven

Nieuw Valkenburg zal zich goed onderscheiden, maar wil wel in een goede verbinding staan met de bestaande kern van Valkenburg. Het wordt geen eiland: de bewoners zullen graag gebruik maken van bijvoorbeeld de winkels in Katwijk en Leiden. En ook omgekeerd zullen bewoners van het huidige Katwijk straks alle reden hebben om het nieuwe gebied te bezoeken.
Dat vraagt om goede landschappelijke en stedenbouwkundige aansluitingen en om fysieke verbindingen. Maar wanneer de RijnlandRoute over de verbrede N206 gaat lopen, ontstaat er een extra ruimtelijke scheiding tussen het nieuwe en het bestaande stedelijk gebied. Daarom worden de aanwezige ruimtelijke structuren op meerdere plekken versterkt en aldaar de aansluiting gemaakt:

- de N206/RijnlandRoute zelf wordt landschappelijk ingepast om de ruimtelijke barrièrewerking te minimaliseren. Kruisingsvrije langzaam-verkeerroutes en gecombineerde auto-fietsverbindingen zorgen voor de aansluiting tussen bestaand en Nieuw Valkenburg en de Groene Buffer.
- de aansluiting aan de westzijde van Nieuw Valkenburg loopt via de Mient Kooltuin. Dit gebied krijgt een meer uitgesproken recreatieve bestemming voor het huidige Katwijk, voor de Nieuw Valkenburgers en de grotere omgeving. In het noordelijk deel van Mient Kooltuin komen sport- en recreatievoorzieningen en in het zuidelijk deel voornamelijk recreatieve en hippische bedrijven.
- de Groene Buffer vormt een aansluiting met de omgeving via het netwerk van recreatieve verbindingen - voet- en fietspaden.
- aan de oostkant wordt het Valkenburgse Meer een belangrijke recreatieve schakel en ook de Wassenaarse Watering kan die rol nog meer gaan vervullen.
- in oost-westrichting verbindt de korte landingsbaan het Valkenburgse Meer, via de nieuw te maken boulevard, met het sportgebied in de Mient Kooltuin en loopt de recreatieve route zelfs door naar de strandboulevard in Katwijk.
- in de noord-zuidrichting verbindt een belangrijke recreatieve route de landgoederen in Oegstgeest, via de nieuwe fietsbrug over de Oude Rijn, langs de dorpsweide van 't Duyfrak, via Nieuw Valkenburg en de Groene Buffer met Wassenaar.



Doorsnede plangebied

05

Opbouw volgt de rijke schakering van het landschap

Landschappelijke overgangen bewaren en benutten

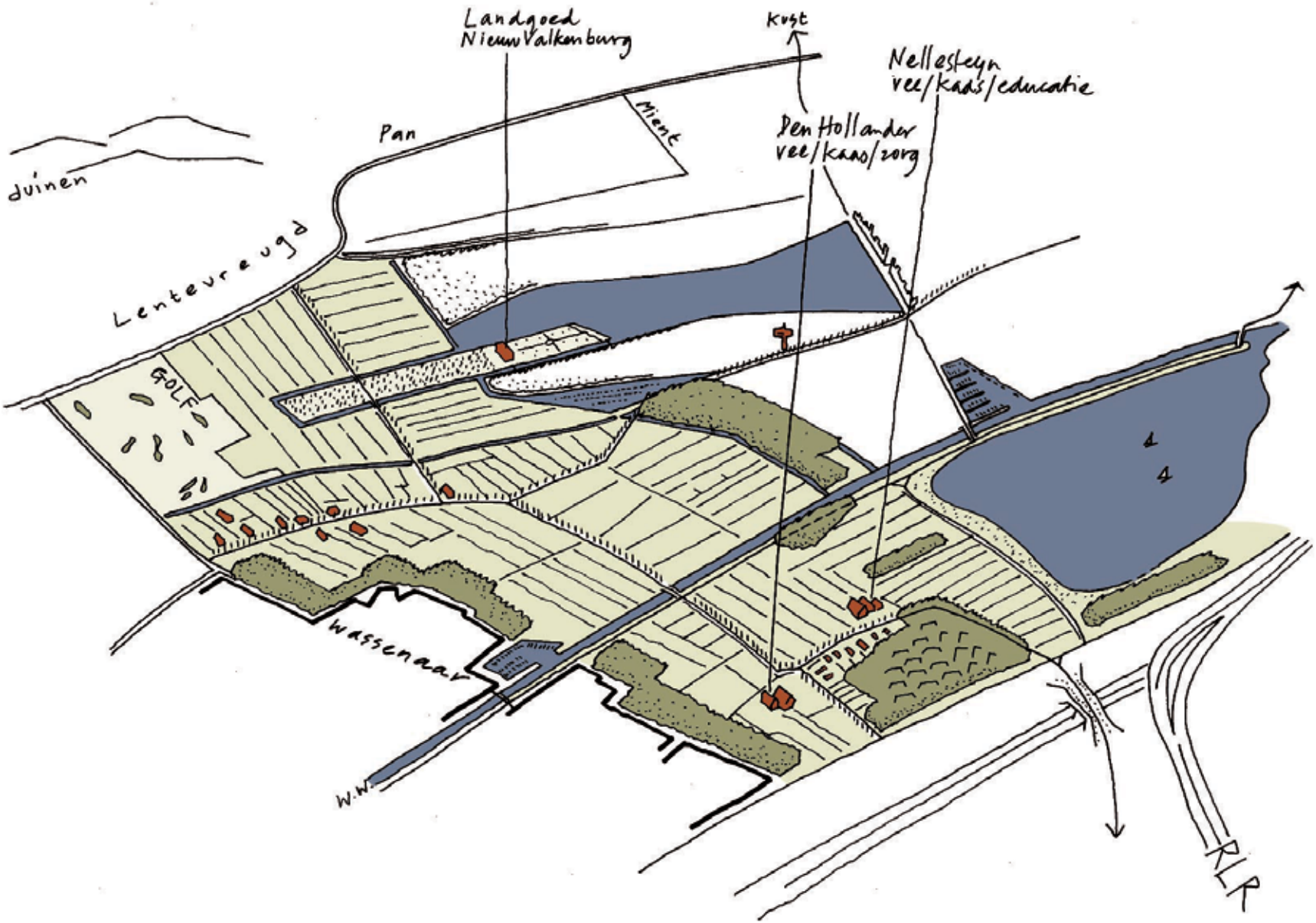
De overgangen in het landschap, in verschillende richtingen, worden in het plan benut. Onder meer zal het onderliggende landschap in Nieuw Valkenburg herkenbaar blijven in de verschillende soorten woonomgeving, de woonmilieus.
De belangrijkste landschappelijke overgang is vanaf de duinen via Lentevreugd naar de polder. Door de Groene Buffer rondom het uiteinde van de landingsbaan in te richten als natuurgebied met een specifieke schrale begroeiing - dankzij voedselarm kwelwater en een extensief landschapsbeheer - ontstaat hier de best passende schakel in de gradiënt van de kust naar de polder.
De landschappelijke overgang van de Katwijkse kernen naar de polder krijgt met name gestalte in de omgang met het grondreliëf en het watersysteem. Het noordelijke deel krijgt niet alleen de dichtste bebouwing -, het bevat ook het minste open water en het meeste ophoging rond de N206. Zuidelijker in het woongebied is steeds meer open water te vinden, aansluitend op de polderstructuren. Hier komt ook een nieuwe plas, die grote openheid in het landschap brengt. Ook de bebouwing wordt hier dunner.

Water benutten, water toevoegen

Naast bodemtype en maaiveldhoogte behoort water tot de structuurbepalende elementen binnen Nieuw Valkenburg. Water wordt ingezet als drager om een gedifferentieerd woonmilieu te maken.
De bestaande driedeling (kwel-, polder- en boezemwater) wordt in het ontwerp benut en het water wordt het gebied in getrokken. Daarbij zal het schone kwelwater in Mient Kooltuin niet rechtstreeks worden afgevoerd naar de Oude Rijn, maar door Nieuw Valkenburg worden geleid. Op die manier blijft dit schone water zo lang mogelijk binnen het plangebied. Aan de oostzijde van het plangebied ligt er een andersoortige kans: hier wordt het boezemwater het gebied in getrokken. Er komt een haventje en een open vaarverbinding naar het Valkenburgse Meer, naar de Oude Rijn en verder het land in.
In het middengebied, de polder van het vliegkamp, wordt een grote vijver uitgegraven die het open karakter van de Groene Buffer tot in het hart van het woongebied brengt. De nieuwe plas brengt openheid en lucht in het woongebied en biedt - naast ruim voldoende waterberging - gelegenheid voor interessante woonmilieus en voor recreatie.

Landingsbaan en landschap als drager van Nieuw Valkenburg

De huidige landingsbanen vormen een ruimtelijk element met uitzonderlijke mogelijkheden, dankzij de ronduit imponerende schaal en maat. De lange landingsbaan hoeft niet fysiek geheel bewaard te blijven, maar in elk geval wordt de ruimtebeleving gehandhaafd: een vrije zichtlijn van tweeënhalve kilometer. De korte landingsbaan blijft daarentegen ook als fysieke verbinding gehandhaafd. Deze baan steekt straks als een boulevard door hele gebied, als de ruimtelijke ruggengraat die de verschillende woon-, werk- en groengebieden met de omgeving verbindt - van het Valkenburgse Meer tot aan de duinen. Het wordt ook een functionele as: juist hierlangs krijgen dagelijkse en bijzondere voorzieningen en innovatieve functies een plek. Het hart van Nieuw Valkenburg is daar waar de boulevard aan de plas grenst. Dat is ook de plek waar de korte en lange landingsbaan elkaar kruisen.
De huidige hoogteverschillen in het gebied worden benut en aan Nieuw Valkenburg wordt bovendien nieuw reliëf toegevoegd. In het middengebied en rond de N206 worden nieuwe hoogteverschillen aangebracht. De benodigde ophooggrond is overigens uit het gebied zelf afkomstig, namelijk uit de nieuwe plas. Met een zogeheten gesloten grondbalans wordt het (energie)kostbare grondtransport en -verwerking beperkt. Aan beide zijden van de plas ontstaat zo een geaccidenteerd terrein. Hier wordt het topwoonmilieu gerealiseerd. Dankzij het verschil in grondhoogten kunnen verschillende verkavelingspatronen ontstaan. Het grondreliëf biedt daarnaast een natuurlijke aanleiding voor licht buigende straten.
Ook de reeds aanwezige heuvel bij het westelijke deel van tankgracht wordt in de stedenbouwkundige opzet benut.
Van andere bestaande waardevolle landschappelijke elementen wordt in Nieuw Valkenburg eveneens dankbaar gebruik gemaakt. Zo houdt het Bunkerbos met de tankgracht een eigen plaats in het plan. Bestaande boskavels blijven zoveel mogelijk gehandhaafd en herkenbaar. En ook het helofytenfilter - het moerasachtige slotenstelsel met waterzuiverende eigenschappen - blijft zijn functie vervullen, in aangepaste vorm. Daarnaast worden de wateringen opgenomen in het plan.



Groene Buffer
Inrichting polderland met ruimte voor agrariërs, ecologie en recreatief medegebruik

Groene Buffer ontwikkelen in samenhang met het woongebied

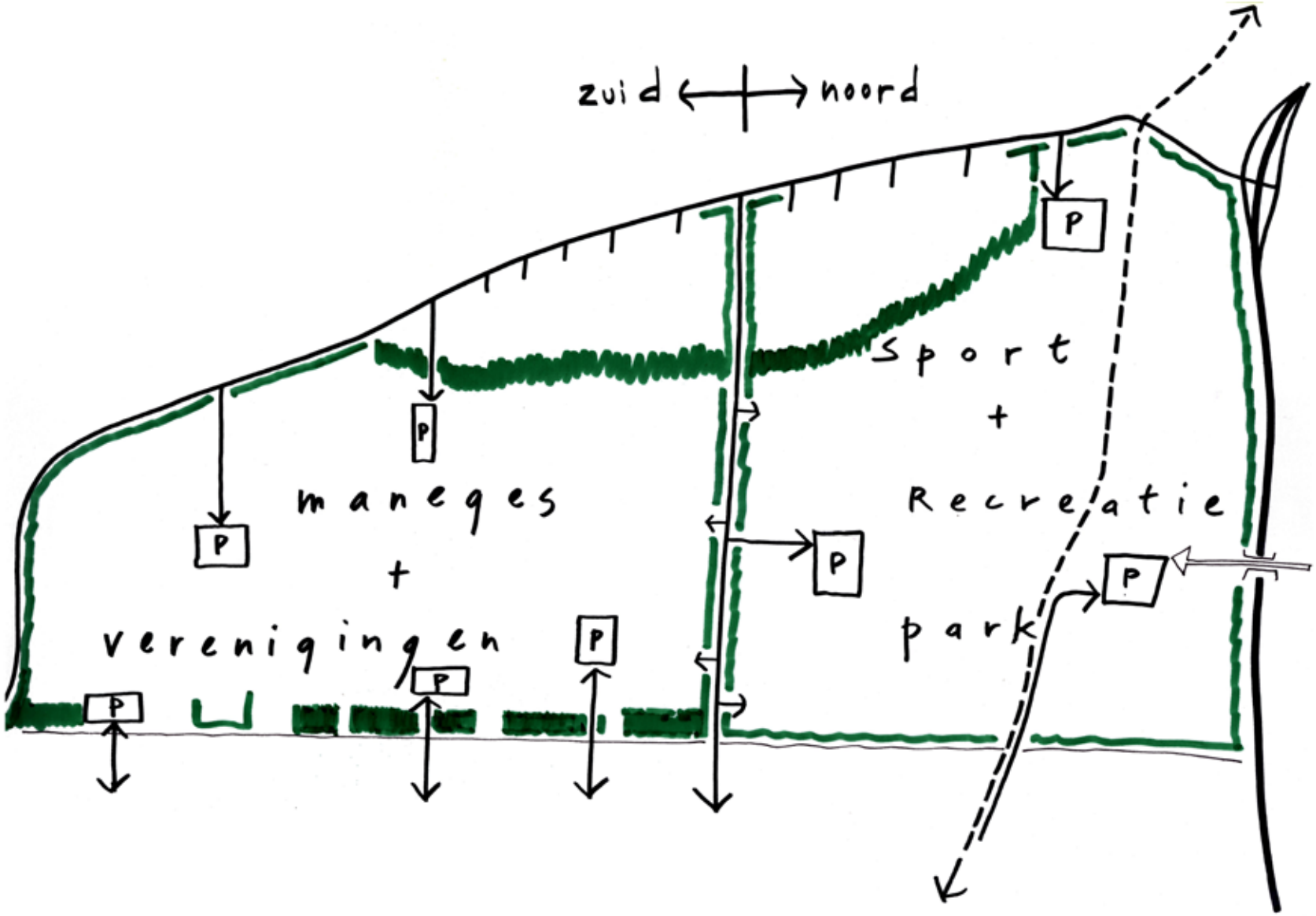
De Rijksbufferzone bestaat uit de Mient Kooltuin en het polderland tussen Wassenaar en Katwijk, in de volksmond de 'Groene Buffer' genoemd. Voor beide gebieden kent het ISP verschillende ontwerpuitgangspunten die hierna worden beschreven, te beginnen met het polderland tussen Wassenaar en Katwijk.

Een breed gebied tussen de Wassenaarse bebouwing en de Nieuw Valkenburgse bebouwing wordt ontwikkeld als een robuuste landschappelijke zone, duurzaam open ingericht. Dit polderland heeft waarde voor veel meer dan alleen voor het plangebied van Nieuw Valkenburg. Immers, het is een van de laatste schakels tussen de kust en het Groene Hart en het moet een buffer blijven tussen de stedelijke agglomeraties van Holland Rijnland en Haaglanden. Het wordt een gebied waarin versterking van de landschappelijke waarden wordt gecombineerd met een ecologische dooradering en recreatieve functie voor Nieuw Valkenburg en de wijde omgeving. Daarom ook wordt het polderland wel benaderbaar vanuit alle richtingen, maar niet te veel doorsneden. De historische landschappelijke structuur en de openheid vormen de basis voor de kenmerkende kwaliteit van het gebied. Om te zorgen dat dit gebied open en aantrekkelijk blijft, worden de randen met een grote zorgvuldigheid zodanig ontworpen, dat er een aantrekkelijke en duurzame overgang ontstaat tussen 'groen' en 'rood'. De historische landschappelijke structuur vormt daarbij de basis voor agrarische functies met recreatief medegebruik en een ecologische zone. Deze nieuwe functie van het polderland biedt twee agrarische bedrijven in het gebied een bijzondere kans. Zij kunnen een brede rol spelen in het landschapsbeheer, met productie van streekgebonden producten, en/of in educatie en zorg.

In het midden van Nieuw Valkenburg, in de zuidelijke lus van de lange landingsbaan, wordt een nieuw landgoed ontwikkeld, dat een parkachtig en een natuurlijk deel krijgt. Het natuurlijke gedeelte van het landgoed strekt zich uit tot in het westelijk deel van het polderland. Het wordt een toegankelijk nat gebied, goed aansluitend bij de natuurontwikkeling van dit deel van het polderland: extensief beheerd, schraal land in kwelwater. Op die manier past het in de landschappelijke overgang ter plaatse, in de gradiënt van duinen via Lentevreugd naar de polder.

Aan de noordzijde van het polderland is de tankgracht de drager van de ecologische verbindingszone, die minimaal 50 meter breed is en die als een snoer de verschillende grotere elementen met elkaar verbindt. Dat zijn bijvoorbeeld het nieuwe landgoed, het helofytenfilter en het bunkerbos.

Het polderland wordt als het ware in het te bebouwen gebied getrokken waardoor ook de meer compacte woongebieden een directe relatie krijgen met het karakteristieke open landschap.



Schema programmatische transformatie en toegankelijkheid Mient Kooltuin

Mient Kooltuin als recreatief uitloopgebied

Het andere deel van de Rijksbufferzone, de Mient Kooltuin, is een landschappelijk onderscheidend en uniek gebied. Gelegen op de overgang van een afgegraven duinvoet en de klei van de polder, is het van oudsher een tuinbouwgebied met een halfopen landschap. De Mient Kooltuin wordt ontwikkeld tot een belangrijk en afwisselend recreatief uitloopgebied voor Nieuw Valkenburg, het huidige Katwijk en de regio. Hierdoor ontstaan aantrekkelijke sport- en recreatiemogelijkheden en wordt extra recreatieve druk op het kwetsbare duingebied zoveel mogelijk voorkomen.

De huidige verkavelingsstructuur dient als basis voor de verdere invulling, met in het zuiden meer stroken haaks op de weg en in het noorden meer een mozaïek van vlakken of zogeheten kamers.

Het noordelijk deel van de Mient Kooltuin wordt de toegangspoort voor Nieuw Valkenburg voor de lokale (langzaam-verkeer)routes vanuit Katwijk, en samen met de Duinvallei hét gebied waar mensen uit de omgeving gaan sporten. De sportvoorzieningen zullen nog verder worden uitgebreid. In het zuidelijk deel van de Mient Kooltuin is ruimte voor paardensport: maneges en stoeterijen kunnen worden ingepast in het strokenlandschap. In de Mient Kooltuin liggen daarnaast mogelijkheden voor andere vormen van recreatie, door bijvoorbeeld wandelroutes in te richten, speelbossen en ligweiden, en bijvoorbeeld pluktuinen en picknickplekken. Ook komt hier veel schoon kwelwater uit de grond, wat benut kan worden in onder meer heemtuinen. Door nieuwe functies toe te voegen aan het barakkenkamp langs Wassenaarseweg wordt eveneens een bijdrage geleverd aan de recreatieve betekenis van het gebied.

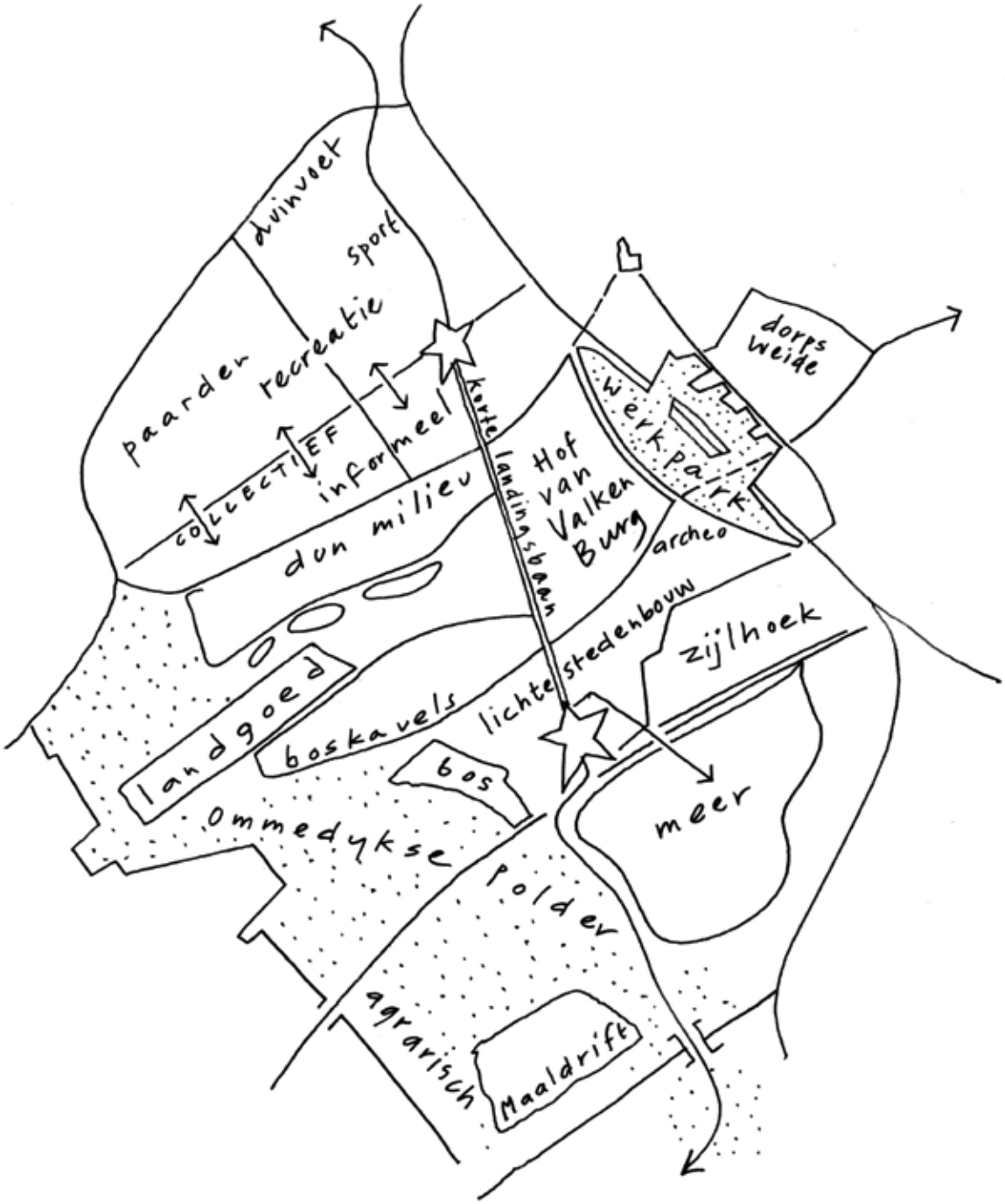
Openheid en ruime zichten

Het open gebied van de Groene Buffer en het bestaande vliegkamp heeft een bijzondere kwaliteit. Bij de ontwikkeling van het gebied wordt deze openheid zoveel mogelijk bewaard, onder meer door de aanleg van de plas en door de ruime opzet van het werklandschap rond de N206. Verder bestaan er verscheidene interessante zichtlijnen. Die worden in Nieuw Valkenburg gehandhaafd. Daardoor ontstaat op verschillende plaatsen een aangename doorkijk, bezoekers en bewoners kunnen zich oriënteren en ook blijft een gevoel van ruimte en weidsheid behouden.

De belangrijkste opengehouden zichtlijnen zijn

a. door het polderland naar de duinen, die vanaf een (fiets)brug over de A44 zelfs vanuit een hoger standpunt kan worden beleefd, evenals
b. een verbinding over de A44 met zicht over de lengte van de korte landingsbaan richting de duinen en het centrum van Katwijk,
c. de eerder genoemde lange landingsbaan als geheel.

Verder ontstaan er allerlei nieuwe interessante zichtrelaties in het gebied. Zo is er het vergezicht over de nieuwe plas naar de boulevard, waar de kerktoren van Valkenburg meespeelt in het silhouet. Of de wijde blik vanuit het landgoed op het polderland. En wie bijvoorbeeld vanaf de boulevard in het woongebied kijkt in de richting van het Valkenburgse Meer, krijgt bij de haven een breed perspectief over het water.


duinvoet
sport
recreatie
paarden
collectief
informeel
dun milieu
korte landingsbaan
Hof van Valken Burg
werkpark
dorps weide
archeo
zijlhoek
lichte stedenbouw
landgoed
boskavels
bos
meer
Ommedykse polder
agrarisch
Maaldrift

Diversiteit en variatie, ook in de functies

Een rijke variatie aan woonmilieus

Het woongebied van Nieuw Valkenburg mag geen eenvormige en enkelvoudige woonlocatie worden. Uitgangspunt is juist dat er een grote variatie ontstaat in dichtheden, identiteiten en uitstraling. Dit betekent menging van verschillende woningcategorieën binnen een wijk of een blok. De dichtheden variëren van noord naar zuid: dichter nabij de N206 en dunner richting de Groene Buffer. En ook in west-oostrichting wordt een zonering aangebracht, op basis van de waterstructuur en de aanwezige specifieke kwaliteiten van de Mient Kooltuin en het Valkenburgse Meer. Die elkaar kruisende richtingen geven aanleiding tot een bijzondere stedenbouwkundige diversiteit. In totaal kunnen uiteindelijk bijna 5.000 woningen gebouwd worden. De dichtheden variëren daarbij per deelgebied van gemiddeld 8 woningen per hectare tot 60 woningen per hectare. Deze laatste - relatief hoogste - dichtheden zijn te vinden in het gebied tussen de halte van de RijnGouwelijn en de nieuwe boulevard. Bijzonder is dat meerdere doelgroepen uit het internationale topmilieu een plek krijgen in Nieuw Valkenburg. Dat kan ook op verschillende manieren plaatsvinden, bijvoorbeeld in de vorm van vrijstaande woningen, luxe appartementen, en ook in kleine landgoederen. De kwaliteit van die topbebouwing zal uitstralen op het gehele gebied.

Werken en wonen waar mogelijk mengen

Als gezegd, Nieuw Valkenburg wordt een gebied van variatie en diversiteit. Dat betekent ook dat functies worden gemengd - uit oogpunt van levendigheid is het niet wenselijk dat er monofunctionele gebieden ontstaan. Nieuwe werkgelegenheid wordt daarom zoveel mogelijk gemengd met het wonen - uiteraard zonder dat er hinder ontstaat - of anders op centrale plekken in het gebied geplaatst. Wat zwaardere bedrijven kunnen zonodig wel worden bijeengebracht in een of enkele zones die ongeschikt zijn voor wonen.
Het plan gaat vooralsnog uit van een ruim opgezet bedrijvenlandschap met een open karakter en 20 hectare uitgeefbaar terrein in de lichtere milieucategorieën (1 tot en met 3), passend bij de kwaliteit van de woongebieden en een internationaal topmilieu. Die bedrijvigheid moet wel passen bij de regionale behoefte en juist de kwaliteiten van Nieuw Valkenburg kunnen benutten - en er zo mogelijk iets aan toevoegen. Een aansluiting bij het Bio Science Park is bijvoorbeeld goed denkbaar. Door de N206/RijnlandRoute in te pakken en deels te overkluizen met een nieuw landschap, ontstaat de mogelijkheid voor een werklandschap, waarbij de ontsluiting en het parkeren plaatsvindt onder het aan te leggen maaiveld. Consequentie hiervan is dat de Tjalmastrook in de planvorming wordt meegenomen. Uiteraard wordt hierbij rekening gehouden met de overgang naar en zicht vanaf het huidige Valkenburg: het historische lint en de zichtlocatie aan de noordzijde van de N206 blijven intact, door het terrein hier licht glooiend op te laten lopen vanaf de weg en de overkappingen taps toe te laten lopen (zie afb. p.36). Zo wordt een goede aansluiting gemaakt op de Dorpsweide van Valkenburg en blijft de openheid van dit gebied behouden.
Het kassengebied Zijlhoek blijft in de huidige omvang behouden, overeenkomstig de Integrale Structuurvisie (ISV), en ruimtelijk zo ingepast dat de nieuwe woongebieden en kassen geen hinder van elkaar ondervinden.

Voorbeelden diversiteit en menging

Voorzieningen geven karakter aan gebied
Winkels en andere dagelijkse voorzieningen krijgen een goed bereikbare plaats in het gebied. Verder zullen de nieuwe bewoners gebruik maken van voorzieningen in de omgeving, met name in Katwijk en Leiden. Voor het overige worden voorzieningen in Nieuw Valkenburg gekoppeld aan de verschillende te onderscheiden leefmilieus. Anders gezegd: de verschillende gebieden met een eigen identiteit krijgen brandpunten met een eigen karakter. Daardoor ontstaat een zekere spreiding, en niet het beeld van een groot woongebied rondom een enkel centrum. Ook dat wijkt af van gangbare ontwikkeling van nieuwbouwwijken. Het gebied op en rond de landingsbaan, de boulevard, kan bijzondere voorzieningen herbergen, zoals een kerk of gemeenschapshuis en andere sociale en zorgvoorzieningen. In Nieuw Valkenburg worden zoals gezegd de basisvoorzieningen voor de eigen bewoners opgenomen. Dat zijn in ieder geval zo'n 5.000 m2 aan kleinschalige en hoogwaardige detailhandel voor de lokale behoefte. Verder komen er zes (brede) basisscholen met buitenschoolse opvang, die een functie voor het hele woongebied vervullen. Voorts zijn er straks de benodigde zorgvoorzieningen, zoals een gezondheidscentrum, een centrum voor jeugd en gezin en, gespreid over het gebied, kinderopvang. Al genoemd zijn de sportvoorzieningen in Mient Kooltuin, variërend van een sporthal tot hockeyvelden en paardensportfaciliteiten. Tot slot biedt Nieuw Valkenburg, met zijn verkeerstoren, landingsbaan en het Valkenburgse Meer ook alle ruimte en aanleiding tot allerlei bijzondere evenementen en tijdelijke gebruiks-mogelijkheden. Zoals gezegd kunnen die het gebied al voor en tijdens de bouw op de kaart zetten, zodat iedereen Nieuw Valkenburg kent zodra het gebied klaar is. Zulke activiteiten kunnen een drive-in bioscoop op het platform zijn, een skatewedstrijd op de landingsbaan of veelkleurige kunstmanifestaties.

Recreatie voor iedereen
Een belangrijke rol van Nieuw Valkenburg voor de omgeving ligt in het aanbieden van recreatiemogelijkheden, voor mensen uit de buurt en van verder weg. De uitstekende recreatieve verbindingen met de omgeving zijn al genoemd.
De uitgebreide Mient Kooltuin, inclusief een deel van de bestaande bebouwing daarin, wordt benut voor recreatieve en sportvoorzieningen en mogelijk ook voor een internationaal instituut, goed bereikbaar dicht bij de aansluiting op de N206. Het wordt een uitloopgebied voor recreatie in de duinen en aan de kust.
De nieuwe jachthaven bij het Valkenburgse Meer leent zich voor commerciële functies rond ontspanning en horeca. Dit zijn voorzieningen die voor een groter gebied dan alleen Nieuw Valkenburg interessant zijn en die ook echt iets toevoegen aan de gemeente Katwijk.
Dat geldt ook voor bijzondere voorzieningen: uitbreiding van de stoomtreinverbinding van het Valkenburgse Meer via de boulevard naar de Katwijkse kust. Of een regionaal aantrekkelijke functie als congres- of wellness-centrum, op een goed bereikbare plek in het gebied.

Kwaliteit van de openbare ruimte
Het kwaliteitsniveau van een woonwijk wordt in belangrijke mate bepaald door de kwaliteit van de straat. In Nieuw Valkenburg zal de straat dan ook meer dan gemiddeld moeten worden ingericht: brede trottoirs met voldoende ruimte voor grote bomen, voldoende speelruimte dicht bij huis voor kinderen in elke leeftijdsgroep, beperkte impact van parkeren op straat en speciale aandacht voor de kwaliteit van het straatmeubilair. Nieuw Valkenburg krijgt een zeer groene uitstraling. Een grote variatie aan boom- en vegetatiesoorten in de wijk vormt een beeldbepalende groenstructuur. Hierbij is het belangrijk dat al bij de aanleg van deze structuur rekening wordt gehouden met aanplant van grote bomen.

Parkeervoorzieningen
In Nieuw Valkenburg verdwijnt de overheersende aanwezigheid van de auto in het straatbeeld. Voor het parkeren van de auto zijn vele alternatieven denkbaar, die rekening houden met de wensen van bewoners en bezoekers van de wijk. Voor een deel kunnen overzichtelijke parkeerhoven uitkomst bieden. Speciale aandacht gaat hier naar beheersaspecten en sociale veiligheid. Ook gebouwd parkeren, al dan niet ondergronds, moet serieus worden overwogen.

Kaart uit 1905 met indicatie van cultuurhistorische elementen die in het ISP gebruikt worden

Rijke historie bewaard en benut

Unieke archeologie laten bijdragen aan gebied

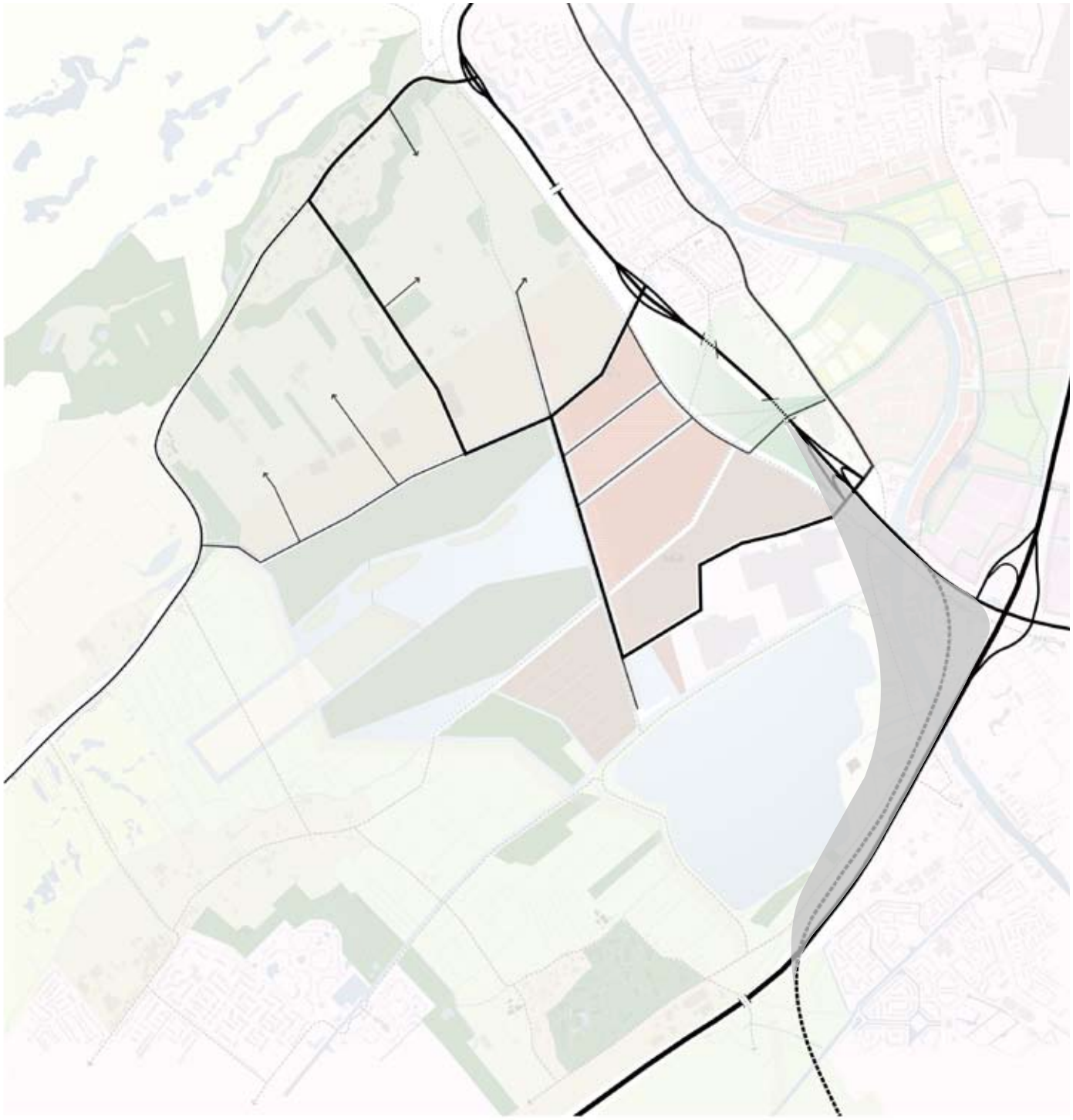
Archeologisch is het plangebied uniek. De verwachtingen voor vondsten in het gebied zijn hoog, variërend van veenwegen uit de IJzertijd tot overblijfselen uit de Romeinse tijd en de Middeleeuwen. Juist die rijke historie draagt bij aan de identiteit van Nieuw Valkenburg: een nieuw gebied dat tegelijkertijd zichtbaar geworteld is in de lagen van de historie ter plaatse. Het archeologisch uitgangspunt bij vondsten is, zoals dat heet, behoud in situ - in de grond op de plek zelf, bewaard voor toekomstige generaties. Bij dat principe sluit de gewenste identiteit goed aan. Bij de uitwerking van het plan en na nader archeologisch onderzoek zal daar dan ook, in overleg met het rijk, actief op worden ingespeeld met maatwerk: behoud en bescherming van de vindplaats, en waar nodig een aanpassing van het plan. Mocht behoud en inpassing ergens echt niet mogelijk blijken, dan blijft definitieve opgraving binnen de wet over. Overigens is er al een gebied binnen Nieuw Valkenburg - de Woerd - met een beschermde status wegens bekend hoge archeologische waarde. Daarmee is in dit structuurplan al rekening gehouden, door juist in dit deel te kiezen voor dunnere bebouwing respectievelijk een parkachtige opzet.

Cultuurhistorie zichtbaar houden

Cultuurhistorische elementen zijn op zichzelf veelal het behouden al waard. Aan Nieuw Valkenburg kunnen ze bovendien een eigen gezicht geven en het verleden tastbaar maken, net zoals dat bij archeologie geldt. Daarom zijn de volgende cultuurhistorisch interessante elementen meegenomen in het ontwerp - als object of structuur, of als inspiratiebron:

- de Oude Broekweg (noordelijk deel)
- de landingsbanen en diverse rolbanen
- de verkeerstoren
- onderdelen van de Atlantikwall, zoals de tankgracht en bunkers
- de boerderijvormige barakken (aan beide zijden van de Wassenaarseweg) die een ensemble vormen, worden ingepast en hergebruikt
- rijksmonumentale boerderij Wassenaarseweg 85, wordt in groen ingepast
- huis/hoeve Zonneveld - een deel van de gracht is nog aanwezig
- huis Torenvliet
- oude wegen, verkavelingen en waterlopen.

Cultuurhistorische elementen bestaande vliegkamp: verkeerstoren en barakkenkamp



Hoofdstructuur autoverkeer

Goede bereikbaarheid gewaarborgd

RijnlandRoute essentieel voor Nieuw Valkenburg

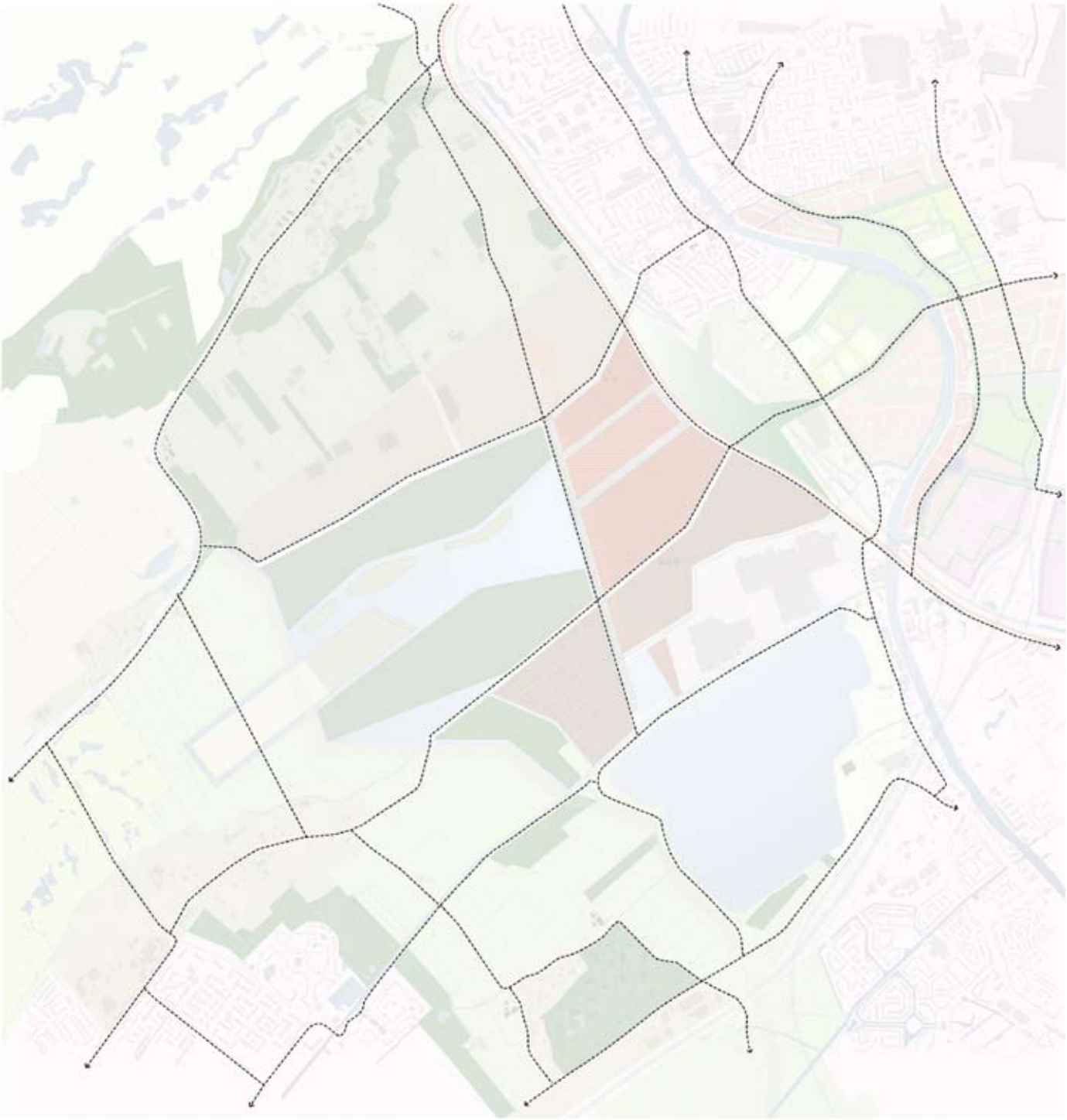
Zeker de aanleg van de RijnlandRoute is noodzakelijk om het plan te kunnen realiseren. Er wordt in de planprocedure voor de RijnlandRoute uitgegaan van het voorkeurstracé: een verdubbelde N206 die op de A44 aantakt via de oostzijde van het Valkenburgse Meer. Hierbinnen zijn nog drie varianten mogelijk: de korte bypass, de bajonet en de lange bypass. De aansluiting tussen de A44 en de RijnlandRoute ter plaatse van Maaldrift wordt zo klein mogelijk gehouden om de ecologische schakel over de A44 robuust te houden. Vanuit het ISP Nieuw Valkenburg gaat de voorkeur uit naar de korte bypass of de bajonet, omdat daarmee de ruimte voor weefvakken het grootste is alvorens de afslag Nieuw Valkenburg wordt bereikt. Een lange bypass zou veel verder in het gebied pas kunnen aansluiten en de inpassing en aansluiting zou een ingrijpende planaanpassing vragen. Voor Nieuw Valkenburg is het van belang dat het eerste en zwaarste aansluitpunt zo ver mogelijk naar het oosten wordt gelegd, zodat de regionale fietsverbinding over de N206 zo min mogelijk wordt gehinderd door op- en afritten. Deze aansluiting wordt het zwaarst, en vormt tegelijkertijd de aansluiting voor 't Duyfrak en het huidige Valkenburg.
De beoogde westelijke aansluiting ligt op ongeveer 800 meter hier vandaan, sluit aan op de Broekweg en is gecombineerd met een langzaam-verkeerverbinding naar het dorp Valkenburg, en met een busaansluiting.

Autoverkeer: drie aansluitingen op twee wegen

Om Nieuw Valkenburg afdoende met het wegennet te verbinden, zijn minimaal drie aansluitingen nodig. Zo blijft de drukte op de aansluitpunten beheersbaar. Voldoende aansluitingen zijn ook nodig om de wijk bereikbaar te houden in geval van bijvoorbeeld een ongeval of werkzaamheden. Om diezelfde reden wordt het woongebied bovendien op verschillende wegen aangesloten. De hoofdontsluitingsstructuur bestaat uit twee aansluitingen op de N206/RijnlandRoute met een kortsluiting over de korte landingsbaan (boulevard). Een derde ontsluiting loopt via de 1e Mientlaan naar de N441, de Wassenaarseweg. De ontsluiting van de diverse woonwijken binnen Nieuw Valkenburg gebeurt zo veel mogelijk via de herkenbare hoofdstructuur, waarbij oneigenlijk verkeer wordt ontmoedigd en gebruik van fiets en openbaar vervoer juist bevorderd.
Wassenaar werkt aan maatregelen ter voorkoming van sluipverkeer. Indien blijkt dat op de N441 het (sluip)verkeer tussen Katwijk en Wassenaar toeneemt, zullen hiervoor passende maatregelen worden gezocht.
Wel komt er een lokale dorpsverbinding voor autoverkeer tussen die de 't Duyfrak en Nieuw Valkenburg over de N206, parallel met de fietsroute.
De aansluiting van de N441 op de N206 zal worden aangepast en als ongelijkvloerse volledige aansluiting worden aangelegd. De exacte locatie en uitwerking hiervan moeten nog worden bepaald.

Voor de inrichting van de wegen en de profielen geldt dat de ambities zoasl geformuleerd in het ISV worden overgenomen: dit betekent een ruime en groene inrichting van de weginfrastructuur.

Voorkeurstracé RLR t.b.v project-MER 31 oktober 2007



Hoofdstructuur fietsverkeer

Openbaar vervoer: RijnGouwelijn en bus
Nieuw Valkenburg wordt per openbaar vervoer ontsloten door de RijnGouwelijn. Deze lightrail-verbinding zal vanaf de N206 afbuigen het woongebied in. Er komt een halte op de kop van de lange landingsbaan ter plaatse van de dichtste centrumbebouwing en het bedrijvenlandschap, zodat zo veel mogelijk mensen van deze halte gebruik zullen kunnen maken, zowel voor wonen en werken als voor recreatie. Op de lange termijn kan er een tweede RGL-halte komen, op een nader te bepalen plaats.
Verder zal de buslijn tussen Wassenaar en Katwijk voortaan via Nieuw Valkenburg rijden: de nieuwe Oude Broekweg takt via een bussluis aan op de Wassenaarseweg, en de bus zal ook stoppen bij de Rijngouwelijn-halte.

Fiets: fijnmazig netwerk van goede verbindingen
Nieuw Valkenburg is straks door middel van fietsverbindingen zowel aangesloten op het centrum en de strandboulevard van Katwijk, als op de landgoederenzone tussen Oegstgeest en Wassenaar en de recreatieve fietsverbindingen naar de kust en het Groene Hart. Op die manier zal Nieuw Valkenburg deel gaan uitmaken van grotere recreatieve fietsstructuren. Ook voor de bewoners en werknemers moet het zo aantrekkelijk mogelijk worden zich per fiets te verplaatsen, uit oogpunt van duurzaamheid en leefbaarheid. In de wijk komt daarom een comfortabel, direct en fijnmazig fietsnetwerk. Ook daarom zullen er tussen Nieuw Valkenburg en Katwijk, Wassenaar, Leiden en Oegstgeest goede en directe fietsverbindingen komen - zowel utilitair als recreatief.
Met dit alles ontstaat een netwerk van fietsverbindingen - direct, aantrekkelijk en comfortabel.
Ook krijgen in de uitwerking de wandelverbindingen binnen het gebied nadrukkelijk de aandacht. Met name zullen er vanuit de verschillende wijken goede verbindingen worden gemaakt naar haltes, en ook recreatieve routes die het gebied verbinden met de omgeving.

Plankaart ISP

Legenda

- Wonen in het Hof van Nieuw Valkenburg
- Wonen tussen Meer en Watering
- Wonen aan de Mient Kooltuin
- Wonen Internationaal Topmilieu
- Werkpark met oplopend maaiveld
- Bestaande glastuinbouw Zijlhoek
- Mient Kooltuin: sport en recreatie
- Groene buffer
- Natuurgebied
- Bos
- Voorkeurstracé Rijnlandroute 31-10-2007
- Infrastructuur hoofdontsluiting
- Voorkeurstracé Rijnlandroute voor locatie Valkenburg
- Rijngouwelijn
- Gasleiding
- Halte Rijngouwelijn
- Bronpunt
- Faunapassage

04

Toelichting deelgebieden

In de vorige hoofdstukken is Nieuw Valkenburg als geheel beschreven. De plankaart op de linkerbladzijde is het resultaat hiervan en vat de hoofdlijnen van het ISP in één beeld samen.

In dit hoofdstuk wordt het ISP in vijf deelgebieden verder toegelicht. Deze deelgebieden zijn:

- Werkpark
- Hof van Valkenburg
- Mient Kooltuin Plus
- Polderland (Groene Buffer)
- Meer en Watering

Schetsuitwerking Werkpark

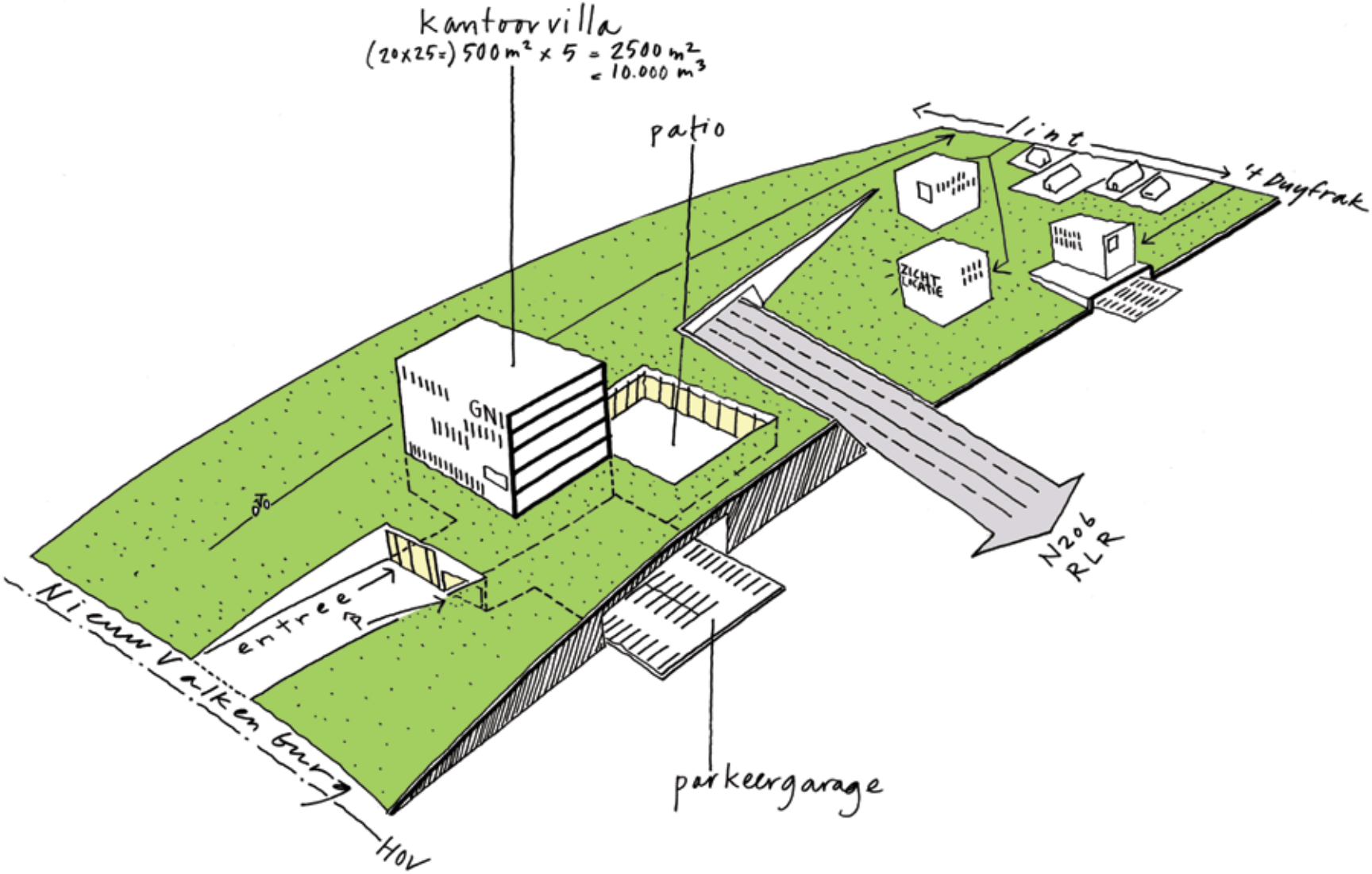
Werkpark

Het Werkpark, noordelijk in Nieuw Valkenburg, is een ontspannen, open en groene omgeving voor hoogwaardige bedrijven. Het deelgebied ligt aan weerszijden van de N206/ RijnlandRoute - deels er zelfs bovenop. Dit is de entree, het gezicht van Nieuw Valkenburg voor wie per auto of openbaar vervoer aankomt.

Bijzonder is dat het maaiveld op twee plekken over de N206/RijnlandRoute heen gaat. De weg wordt ingepast in het landschap en het groene Werkpark gaat op die manier over in de Dorpsweide van 't Duyfrak. De inpassing van de weg maakt daarbij goede langzaam-verkeerverbindingen mogelijk. Daardoor vormt het Werkpark een sterke ruimtelijke en praktische verbinding met het dorp Valkenburg. Het park sluit aan op de Valkenburgse dorpsweide, geeft het gebied ook openheid, en is een duidelijke ruimtelijke overgang tussen het huidige Valkenburg en Nieuw Valkenburg.
De zuidrand van het Werkpark wordt gevormd door de RijnGouwelijn, die hier uitbuigt. De lijn wordt begeleid met woonbebouwing waar ruimte is voor bedrijven en instellingen. De ruime, groene opzet biedt ruimte en flexibiliteit om eventuele archeologische vindplaatsen goed op te nemen.

Planelementen
Binnen het Werkpark vallen de planelementen Bedrijvencampus, Tjalmastrook, N206/ Rijnlandroute. De Tjalmastrook valt buiten het plangebied van het ISP maar is om ruimtelijke redenen opgenomen in het plan. Hoe de plaatsing van een deel van de bedrijven hierin past, is een punt van nader onderzoek.

Bereikbaarheid, verbindingen en parkeren
In het Werkpark liggen de beide aansluitingen op de N206/RijnlandRoute. Daardoor zal dit voor velen als de poort van het hele gebied worden ervaren. De oostelijke aansluiting op de RijnlandRoute vormt de (waarschijnlijk drukste) hoofdtoegang tot Nieuw Valkenburg. Deze aansluiting geeft ook toegang tot 't Duyfrak en Valkenburg.
De westelijke aansluiting op de RijnlandRoute is de tweede toegang naar het gebied. Hierlangs loopt ook een van de twee langzaam-verkeerverbindingen: de wandel- en fietsroute naar het dorp Valkenburg.
De andere belangrijke langzaam-verkeerverbinding is een doorgaande recreatieve route. Deze route verbindt het woongebied naar het noorden met 't Duyfrak, en loopt over de Oude Rijn naar de landgoederen en parken in Oegstgeest en naar het plassengebied. Hier komt ook een bescheiden dorp-tot-dorp autoverbinding over de N206 tussen 't Duyfrak en Nieuw Valkenburg. In zuidelijke richting verbindt het de woonwijken met het polderland, Wassenaar en verder richting Den Haag. De route voert langs huize Zonneveld, de verkeerstoren, het helofytenfilter en het bunkerbos.
De halte van de RijnGouwelijn ligt aan de rand en bedient zowel kantoren als het woongebied. Parkeervoorzieningen voor bedrijven zijn ingepast onder het groene verhoogde maaiveld en zijn toegankelijk vanuit het gebied.



Principedoorsnede Werkpark: N206 landschappelijk ingepast, opbollend maaiveld tussen RijnGouwelijn en Hoofdstraat Valkenburg, kantoorgebouwen en langzaamverkeer-verbindingen over verhoogd groen maaiveld

Voorzieningen
Het Werkpark bevat hoogwaardige bedrijven (categorie 1 tot en met 3), die waar mogelijk aansluiten bij het Bio Science Park. De lintbebouwing langs de Hoofdstraat grenst aan het Werkpark.

Nog te onderzoeken
Nader archeologisch onderzoek zal inzicht geven in de daadwerkelijke vondsten in het gebied. Op basis hiervan zal het plan op maat worden gemaakt: waar vindt precieze ophoging van het maaiveld plaats, waar komt bebouwing en hoe wordt de infrastructuur ingepast. Voorafgaand aan archeologisch onderzoek moeten de resultaten van het blindgangeronderzoek op en rond het vliegkamp bekend te zijn. Dit geldt overigens voor alle deelgebieden.
Nadere uitwerking van aansluitingen van Nieuw Valkenburg, bestaand Valkenburg en 't Duyfrak op de N206/RijnlandRoute (vorm en uitvoering overkluizing).
Nader onderzoek naar consequenties voor luchtkwaliteit en geluidhinder van de N206/ RijnlandRoute op Nieuw Valkenburg en 't Duyfrak
Op termijn is er ruimte voor een 2e RGL-halte in het gebied, onderzocht moet worden wat daarvoor de beste lokatie is.

Referentiebeelden Werkpark: kantoorgebouwen op verhoogd groen maaiveld, parkeren onder verhoogd maaiveld (Papendorp Utrecht, kantoorvilla's Hoofddorp)

Hof van Valkenburg

Het midden van Nieuw Valkenburg wordt straks gedomineerd door de langgerekte Orionplas die het open landschap tot diep het gebied binnenhaalt. Aan de kop van de Orionplas ligt de korte landingsbaan die een metamorfose tot boulevard heeft ondergaan en waar de meeste voorzieningen te vinden zijn. Daarmee is dit gebied in meer dan één opzicht het Hof van Valkenburg.

De korte landingsbaan wordt omgevormd tot en hergebruikt als boulevard waarlangs de meeste voorzieningen van Nieuw Valkenburg zich vestigen. De boulevard verbindt daarbij verschillende brandpunten van voorzieningen en het vormt de verbinding tussen de belangrijke recreatiegebieden: het Valkenburgse Meer en de Mient Kooltuin. Ook de stoomtrein, die rijdt tussen het Valkenburgse Meer en de strandboulevard van Katwijk, maakt gebruik van deze boulevard.
De boulevard is tegelijk de harde grens waar de twee sterk verschillende woonmilieus elkaar tegenkomen: het open Topgebied en de Boskavels, tegenover het dichtere Tuindorp.

Ten noorden van de boulevard bevinden zich de dichtere woonmilieus van Nieuw Valkenburg. Relatief dichter, want niettemin krijgt dit woongebied het karakter van een tuindorp. De woningen in dit Tuindorp, die voor een deel gestapeld zijn, liggen rond ruime hoven die elk een eigen inrichting kunnen krijgen. Dat kan bijvoorbeeld gezamenlijk groen zijn, er zijn speelvoorzieningen denkbaar, pleintjes, beplanting, of waterelementen. Het parkeren wordt kleinschalig opgelost, onder de bebouwing, in de binnenterreinen en langs de straten.

De kruising van de twee voormalige landingsbanen ligt in Tuindorp, nog steeds een herkenbare en bijzondere ruimte vormend. Ook daardoor ligt hier, langs de boulevard aan de Orionplas, het gevoelsmatige centrum van Nieuw Valkenburg. De lus van de grote landingsbaan is herkenbaar in de bredere profielen ter plaatse. Binnen de vroegere lus ligt het dichtst bebouwde en een heel levendig deel van Nieuw Valkenburg. Met name langs de korte landingsbaan bevinden zich veel voorzieningen, maar ook op andere plekken in het gebied komen deze terug. In dit gebied wordt ook hier en daar wonen en werken gecombineerd.

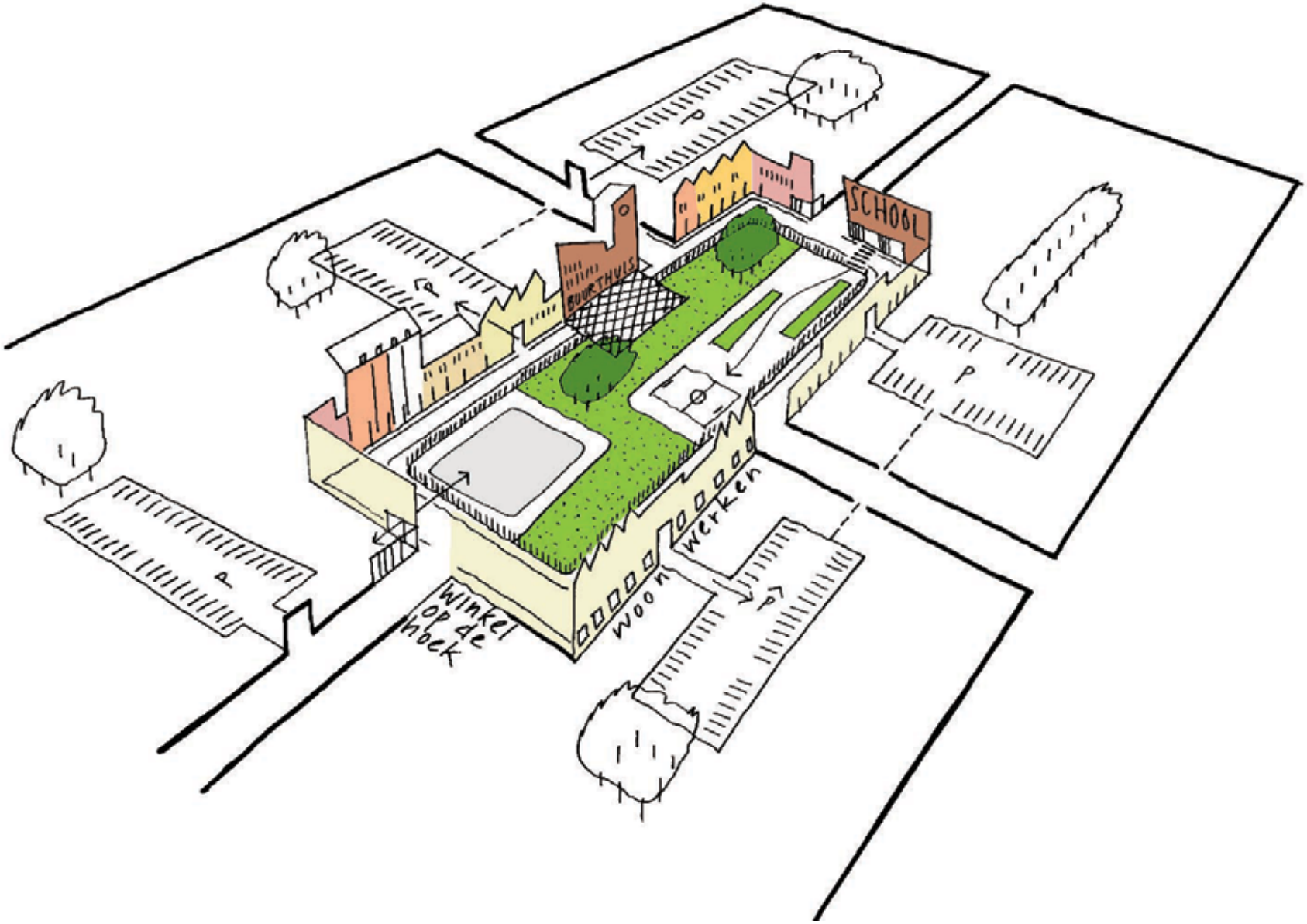
Ten zuiden van de boulevard ontstaat een dun bebouwd villapark in het groen: aan de ene kant van de Orionplas de internationaal aantrekkelijke Ruimte aan de Top, aan de overzijde de Boskavels. De licht glooiende terreinen van het villapark zijn opgehoogd met de grond die vrij is gekomen door het graven van de plas. De verspreide bebouwing, tussen groen en bomen, heeft zicht op de Orionplas en op de omgeving. De betrekkelijk smalle straten buigen zich over de glooiingen.

De lange landingsbaan verdwijnt als zelfstandig element, maar blijft over de volle lengte intact als open ruimte met zichtlijn. De voormalige landingsbaan eindigt in het noorden bij de halte van de RijnGouwelijn. Op het zuidelijk deel van de lange landingsbaan, als het ware geënt op de topografie van de 21e eeuw, komt een nieuw landgoed, met een landhuis, een fraai aangelegd park en een meer natuurlijk deel. Het middendeel van de landingsbaan wordt gevormd door het water van de nieuwe Orionplas.

Planelementen
Binnen Hof van Valkenburg worden onderscheiden de planelementen Tuindorp, Topgebied, Boskavels en de Orionplas.

Bereikbaarheid, verbindingen en parkeren
Het Hof van Valkenburg ligt aan de twee toegangen vanaf de N206/RijnlandRoute. Parkeren gebeurt op maaiveld, behalve in het

Referentiebeelden Hof van Valkenburg: dorpscentrum aan plas (Bergse Achterplas, Rotterdam) flaneren langs (Parc Saint-Mandé, Parijs) en verdunning topmilieu (Bergen NH)



Principeschets Tuindorp centrum: voorzieningen en wonen gemengd, binnenpleinen, parkeren binnen bouwblok

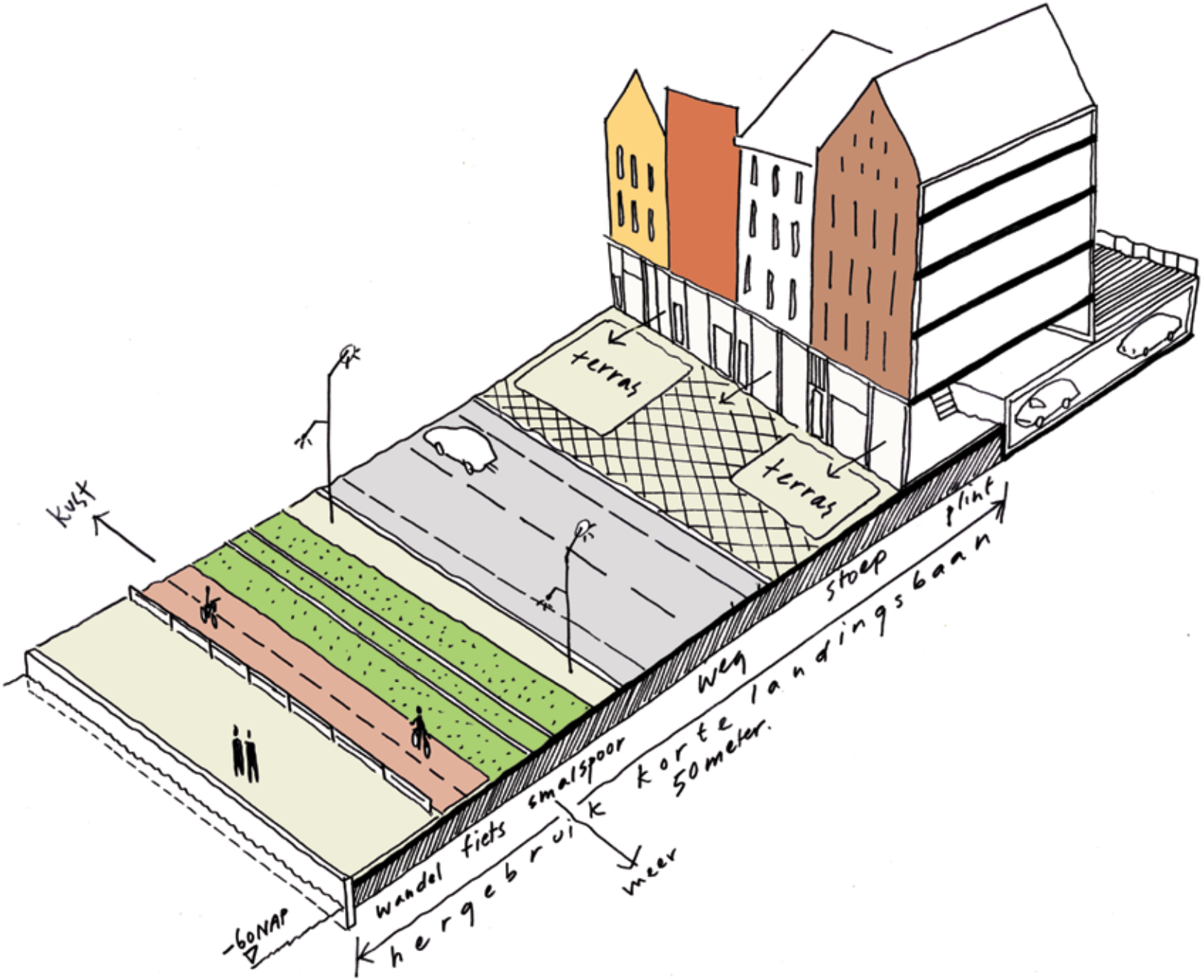
dichtst bebouwde deel, de voormalige lus van de lange baan. Daar wordt het parkeren binnen en onder de bebouwing opgelost. Bij het combineren van wonen en werken wordt rekening gehouden met extra parkeerdruk.

Water

De nieuwe Orionplas is een beeldbepalend en centraal element voor Nieuw Valkenburg. Deze plas met een oppervlakte van ongeveer 37 hectare brengt openheid in het gebied en biedt een prachtige achtergrond voor het Tuindorp, de boulevard en het internationale Topgebied. Rond de Orionplas is een afwisselende wandeling mogelijk, deels langs de oever over de boulevards en deels op afstand van de plas. Het nieuw aangelegde wateroppervlak dient ook als compensatie voor het toegevoegde verharde oppervlak in Nieuw Valkenburg, en volstaat ruimschoots voor de waterbergingsopgave in het gebied.
Het bestaande drainagesysteem verdwijnt, het was onderdeel van het kunstmatig watersysteem van het voormalige vliegkamp. Wel houdt dit gebied een eigen waterpeil. Al het regenwater wordt afgekoppeld, zoals dat heet: niet via de riolering afgevoerd maar in de bodem opgenomen. Dat is uit oogpunt van duurzaamheid wenselijk. Bij de uitwerking van de verharding van het gebied wordt hiermee rekening gehouden.

Voor de inrichting van het watersysteem in het middengebied zijn er twee mogelijkheden, die nader moeten worden onderzocht. Een eerste mogelijkheid is het behouden van het bestaande poldersysteem, dat met bemaling een waterniveau van -1,20 meter ten opzichte van NAP heeft. Dit betekent dat de drooglegging niet verandert. Een tweede mogelijkheid is het stoppen van de bemaling, waardoor het water van de plas op -0,60 meter ten opzichte van NAP (boezempeil) komt te liggen. Hierdoor zal mogelijk meer opgehoogd moeten worden, en kan het onderste deel van resten van de landingsbaan nat worden,

Referentiebeelden Tuindorp centrum: dorpse woonmilieus, pleintjes (Leidsche Rijn en Mariaplaats, Utrecht)



Principedoorsnede boulevard: hergebruik korte landingsbaan, boulevard met terrassen aan het water, voorzieningen in plint, parkeren halfverdiept

met het risico op mobiele verontreiniging van de grond. Het is wel een meer natuurlijke en duurzame oplossing, omdat er geen gemaal meer nodig is.

Wonen: aantallen en typologie

In Tuindorp komen omstreeks 1.800 woningen, in dichtheid variërend van 40 tot 60 woningen per hectare. Het woonmilieu is dorps, en gevarieerd. In het Topgebied komen minimaal omstreeks 490 woningen, oftewel gemiddeld 8 woningen per hectare. Het karakter van dit woongebied is een villapark, dun bebouwd, licht glooiend, bebost. Een bijzonder element is een nieuw landgoed met 32 woningen in één gebouw met monumentale uitstraling.

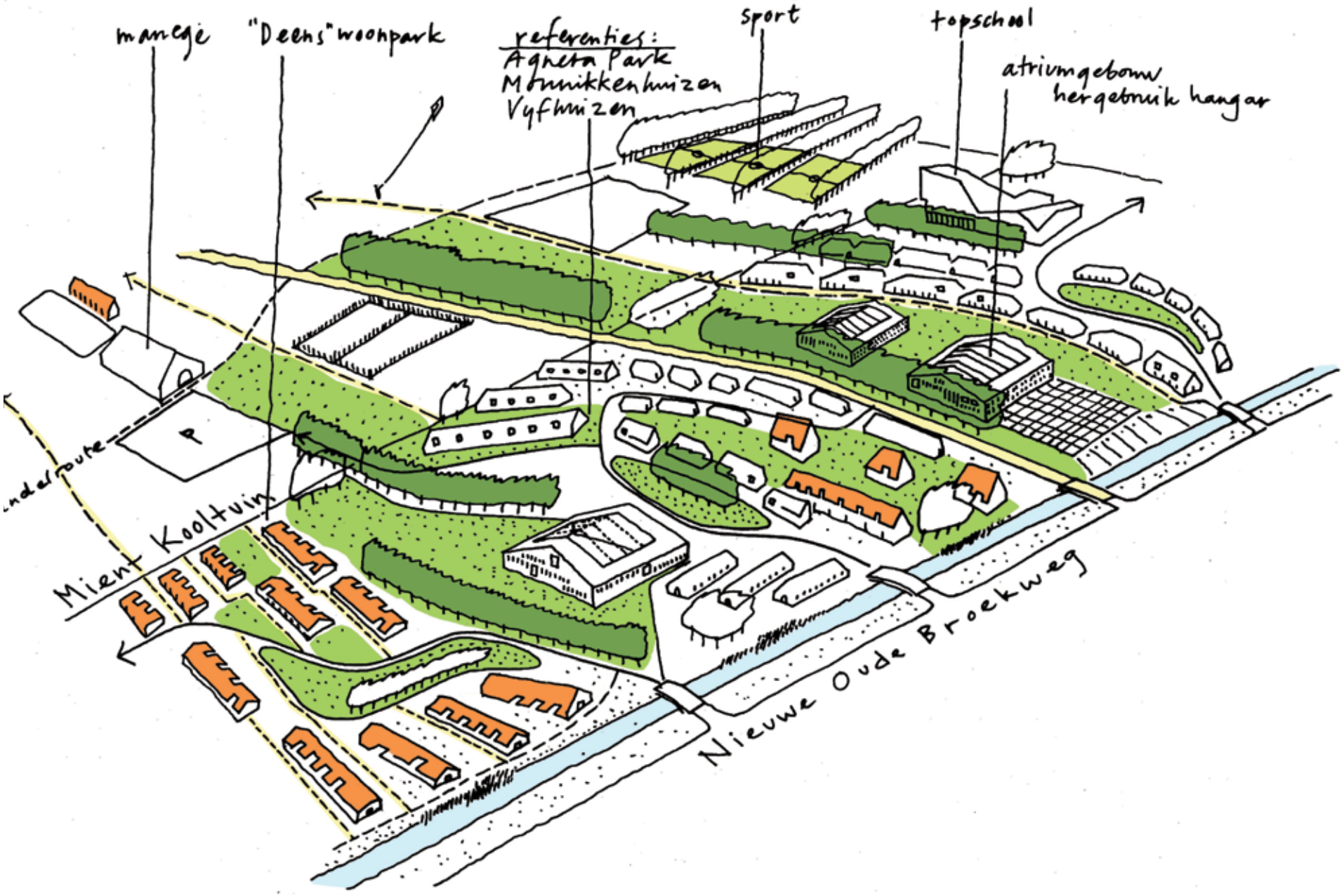
Voorzieningen

Tuindorp bevat de meeste centrumvoorzieningen, in het dichtst bebouwde deel aan de boulevard. Hier komen winkels voor dagelijkse boodschappen, een kerk, zorg- en sociale voorzieningen, et cetera.
De kop van de boulevard aan het Valkenburgse Meer herbergt recreatie en horeca.
Aan de rand van het Werkpark is er mogelijkheid voor menging van het wonen met kleinschalige bedrijvigheid, in de plint van de bebouwing.

Nog te onderzoeken

Onderzocht wordt hoe de landingsbaan kan worden ingepast, op basis van onderzoek naar de fysieke opbouw van de landingsbaan.
De wijze waarop het terrein wordt opgehoogd en de plas uitgegraven, en de keuze voor al dan niet bemalen van het middendeel, wordt bepaald op basis van bodemonderzoek en civieltechnisch advies.
Op basis van archeologisch onderzoek en van overleg met de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten (RACM) zal worden besloten hoe hier om te gaan met archeologie.
Verder moet nader verkeerskundig onderzoek worden uitgevoerd naar de opzet van de wegenstructuur binnen de wijk.

Referentiebeelden topmilieu: vrijstaande en geschakelde villa's, landgoed, plas



Principeschets woningbouw in Mient kooltuin Plus: collectieve wooneenheden in landschappelijke setting, aansluitend op recreatieve Mient Kooltuin, instituut, mogelijk hergebruik vliegkampbebouwing

Mient Kooltuin Plus

De overgang tussen duin en polder, de bebouwing in het groen, de aanwezige sport en ontspanning en het schone kwelwater: de huidige Mient Kooltuin heeft een heel eigen karakter. De nieuwe Mient Kooltuin Plus is een uitbreiding van dit gebied, met een versterking van de aanwezige kwaliteiten.

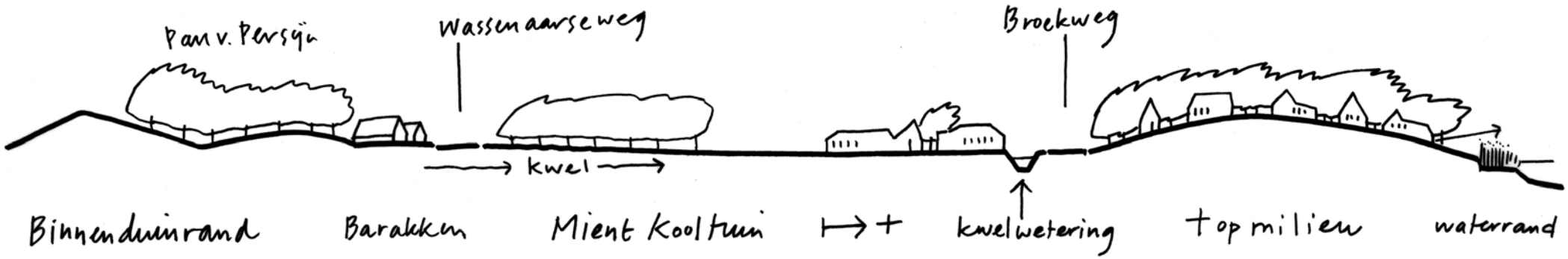
De kenmerken en kwaliteiten van de Mient Kooltuin worden doorgezet tot aan de nieuwe weg die parallel loopt aan de rand van de huidige platforms. Dat is de gedeeltelijk gereconstrueerde 'nieuwe Oude Broekweg'. Nieuwe woonbebouwing krijgt alleen in deze uitbreiding een plaats, niet in de huidige Mient Kooltuin. In de bestaande Mient Kooltuin komt de nadruk op recreatieve voorzieningen te liggen.
Bij de ontwikkeling van de uitbreiding blijft het onderliggende landschap voelbaar: het zuidelijk deel volgt de bestaande strakke strokenverkaveling haaks op duinen, het noordelijk deel juist de uiteenlopende verkavelingrichtingen ter plaatse. Hier is onder andere ruimte waar op meer organische wijze buurtschappen kunnen worden gebouwd. Hierbij is de sociale structuur de basis en zijn de buurtschappen gegroepeerd rond een voorziening of gemeenschappelijke buitenruimte, met ruimte voor geleidelijke ontwikkeling en experimenten.
De barakken zijn cultuurhistorisch interessant - deze militaire behuizing is indertijd gebouwd in de vorm van een boerderijdorpje om de vijand te misleiden. De barakken worden nu als ensemble landschappelijk ingepast - dus niet als losse elementen maar in hun samenhang. De ligging van de oude duinvoet wordt gemarkeerd met beplanting.

Planelementen
Deelgebied Mient Kooltuin Plus omvat de planelementen Mient Kooltuin, Woonwerkgemeenschappen, en Regionale voorzieningen.

Bereikbaarheid, verbindingen en parkeren
De hoofdontsluiting van Mient Kooltuin Plus bestaat uit de 1e Mientlaan en de Nieuwe Oude Broekweg, die verder aansluiten op de ontsluitingswegen van Nieuw Valkenburg. Het gebied wordt goed bereikbaar met de auto vanuit alle richtingen en het parkdeel met sport- en recreatieve voorzieningen krijgt goede parkeergelegenheid. Maar er komen geen kortsluitingen voor autoverkeer tussen de Wassenaarseweg en de nieuwe Oude Broekweg, om ongewenste verkeersbewegingen te voorkomen. Openbaar vervoer kan wel, via een bussluis, vanaf de Wassenaarseweg de Nieuwe Oude Broekweg bereiken.
Parkeren gebeurt op eigen terrein, of collectief per woonwerkgemeenschap.
Fiets- en wandelverbindingen in de Mient Kooltuin en naar Katwijk en Nieuw Valkenburg zijn ook zeer belangrijk: er komt een fietsviaduct over de N206 rechtstreeks naar het dorp Valkenburg, en verder loopt er een belangrijke doorgaande route in het verlengde van de korte landingsbaan en langs de N206 / langs het tracé van de RijnGouwelijn tussen Katwijk en Leiden. De Mient Kooltuin is dooraderd met een fijnmazig wandelnetwerk tussen de diverse recreatieve voorzieningen.

Referentiebeelden woningbouw in Mient Kooltuin Plus (suburbane woonmilieus Kopenhagen, Denemarken)

Referentiebeeld woningbouw in Mient Kooltuin Plus (Kopenhagen-Noord, Denemarken)



Principedoorsnede Duinen - Mient Kooltuin Plus - Orionplas

Water
Het kwelwater uit de duinen wordt in het plan benut. Zo wordt het ingezet om op bepaalde plaatsen interessante schrale milieus te creëren - zoals in heemtuinen - met bijzondere flora en fauna.
De Grote Wetering wordt geknipt ter hoogte van N206. Langs de Nieuwe Oude Broekweg wordt een nieuwe wetering aangelegd ('De Kwelwetering'). Hierin wordt kwelwater, vermengd met regenwater, opgevangen en naar het zuiden afgevoerd.

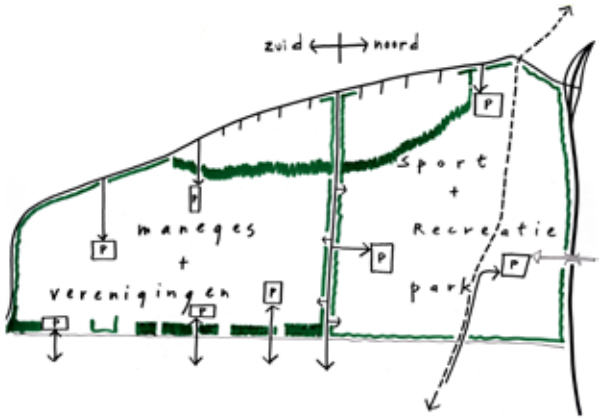
Wonen: aantallen en typologie
Uitsluitend in de uitbreiding wordt gebouwd. Richting Wassenaar in een lagere woningdichtheid, circa 22 woningen per hectare; richting Katwijk in een hogere dichtheid tot 30 woningen per hectare. In totaal komen er in de Mient Kooltuin Plus ongeveer 1.365 woningen.
In Mient Kooltuin Plus is ruimte voor innovatie op het gebied van wonen en leven. Gedacht wordt aan collectieve woonmilieus, collectief particulier opdrachtgeverschap, woonwerkgemeenschappen, light communities, en woonvormen waarin duurzaamheid voorop staat, of gezond wonen, en/of bijvoorbeeld wonen in combinatie met omgevingsbeheer. De grootte van zulke gemeenschappen is zo'n 20 tot ten hoogste 200 woningen.

Referentiebeelden woningbouw in Mient Kooltuin Plus (suburbane woonmilieus Kopenhagen, Denemarken)

Referentiebeelden recreatieve activiteiten in Mient Kooltuin

Voorzieningen
Mient Kooltuin Plus zal veel recreatieve functies gaan herbergen in het open en groene deel.
In het noordelijk deel worden de reeds aanwezige sportvelden uitgebreid (tennis, hockey, voetbal). Ook komt er een sporthal - landschappelijk ingepast of in de oude vliegkampbebouwing.
In het zuidelijke deel komt de nadruk op paardensport. Aan de landschappelijke inpassing van onder meer de stallen zullen eisen worden gesteld. In het noordelijke deel is ruimte voor bijvoorbeeld een instituut, opleidingscentrum of congresfaciliteit.

Nog te onderzoeken
De toekomst van de barakken wordt momenteel onderzocht in samenwerking met gemeente, provincie en DZH. Afhankelijk daarvan zal het programma voor het Barakkenkamp verder worden uitgewerkt. Uitgangspunt is behoud en hergebruik van de barakken, ongeacht of ze een monumentenstatus krijgen. De mogelijkheden voor en de nadere invulling van paardensport, overige sporten en recreatieve voorzieningen zal worden onderzocht. Ook de aangepaste ongelijkvloerse aansluiting van de N441 op de N206/RijnlandRoute wordt nader uitgewerkt.
De mogelijkheden voor hergebruik van de huidige bebouwing binnen het vliegveld zal eveneens nader uitgewerkt moeten worden.



Schema programmatische transformatie en toegankelijkheid

Referentiebeelden paardensportfaciliteiten in Mient Kooltuin

Polderland (Groene Buffer)

Een robuuste landschappelijke zone, een duurzaam open ingericht gebied tussen Katwijk en Wassenaar, met regionale natuur- en recreatiewaarde. Dat is het Polderland, de versterkte Groene Buffer, van Nieuw Valkenburg. Een groen en toegankelijk landschap van historische waarde.

In het deel noordelijk van de Kaswetering staat natuurontwikkeling centraal. Hier ontstaan schrale gebieden, die profijt hebben van het zuivere kwelwater dat hierheen geleid wordt. Het beheer wordt gevoerd door bijvoorbeeld Staatsbosbeheer of door een landschapsbeherende agrariër.

Het nieuwe landgoed uit het Hof van Valkenburg maakt deel uit van het Polderland, althans het natuurlijke deel van het landgoed. Dit heeft een nat milieu, met bijzondere vegetatie - een heemtuin is hier goed denkbaar. De herstelde Ruigelaan, ooit door het vliegkamp doorsneden, leidt als fietspad hier doorheen.

Ten oosten van de Kaswatering is ruimte voor agrarische functies en recreatief medegebruik. Het beheer krijgt hier de vorm van mozaïekbeheer: kleinschalig, met ruimte voor de weidevogels, en, onder meer door weinig te bemesten, gericht op verschraling van de grond.

Het Polderland bevat ook een ecologische verbinding. De natte oevermilieus langs de noordrand wordt gevormd door een aaneenschakeling van bestaande elementen, verbonden door een zone van ongeveer 50 meter breed:

- de tankgracht
- het helofytenfilter (in aangepaste vorm)
- het bunkerbos - waar een gracht omheen komt om de rust voor de vleermuizen te waarborgen -
- het IVN-bosje
- het compensatiegebied aan de oever van het uitgebreide Valkenburgse Meer
- tot aan de A44, waar een faunapassage onderdoor wordt gelegd.

De ecologische verbinding is bedoeld voor kleine zoogdieren, reptielen en amfibieën.

Bereikbaarheid en verbindingen

Het gebied is goed toegankelijk voor recreatief fietsverkeer, maar niet te veel doorsneden. Er zijn twee hoofdroutes voor het fietsverkeer. De zuid-noordverbinding komt vanaf het Werkpark en verbindt Oegstgeest en het plassengebied via het polderland met Wassenaar en Den Haag. Haaks hierop is een doorgaande fietsverbinding vanaf de Wassenaarseweg naar en over de Kaswatering, de Wassenaarse Watering en verder naar de A44.

Water

In het ecologische deel ten westen van de Kaswetering wordt kwelwater uit de bodem en kwelwater uit Lentevreugd gebruikt. Ten oosten van de Kaswetering is het waterbeheer gericht op agrarisch gebruik.

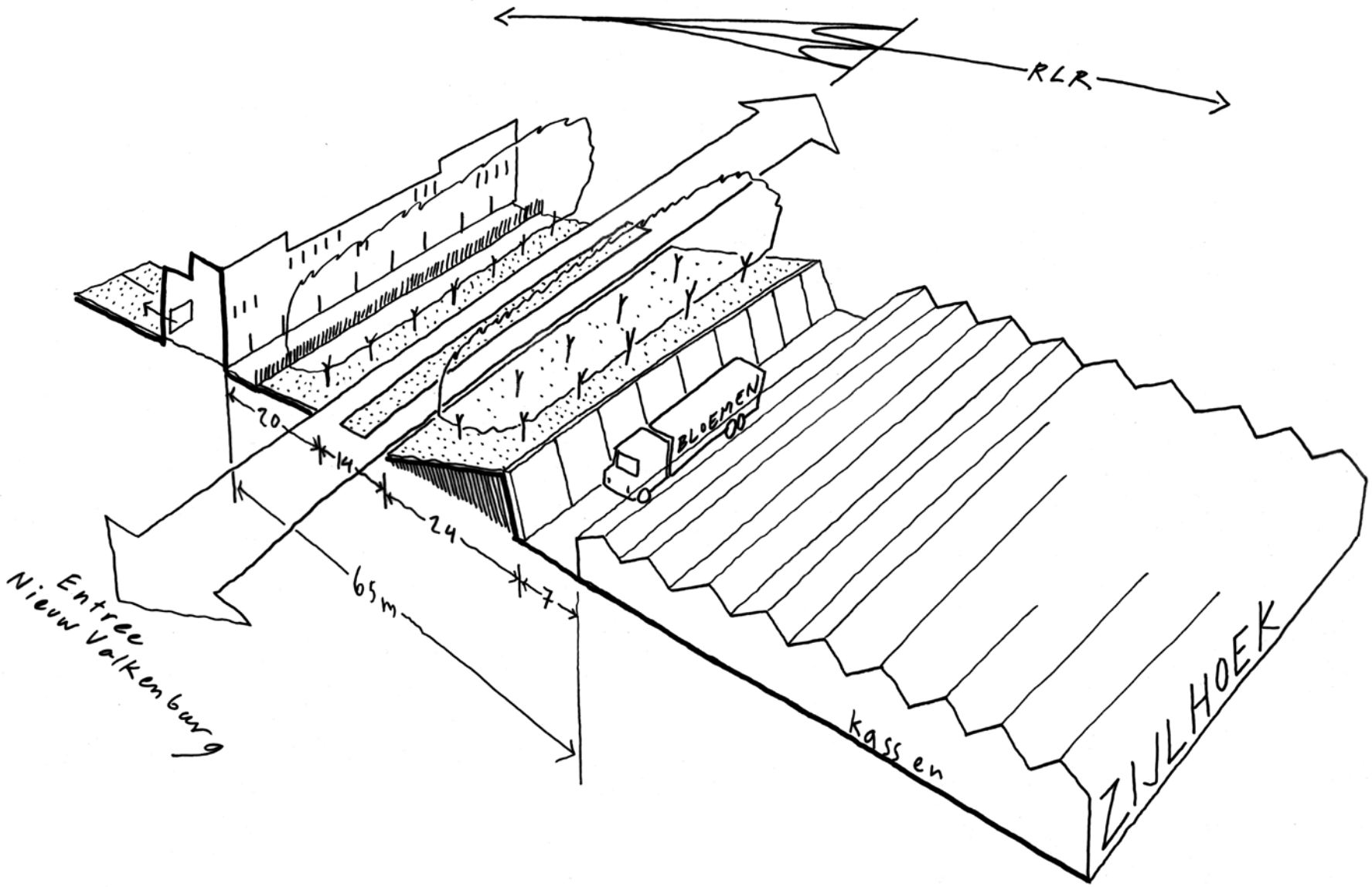
Referentiebeeld: herstel Ruigelaan als steigerpad door landgoed

Wonen
In het polderland komen geen nieuwe woningen. Bijzondere aandacht is nodig voor inpassing en afwerking van de bestaande bebouwingslinten van Wassenaar, zodat een heldere en aantrekkelijke bebouwingsgrens ontstaat.

Voorzieningen
Twee rundveehouderijen, die momenteel in het Polderland gevestigd zijn, zien goede toekomstperspectieven mits er voldoende mogelijkheden voor landbouwverbreding worden geboden en er ongeveer 60 hectare aan weidegronden beschikbaar is per bedrijf. Hier ligt een unieke kans voor optimale combinatie van functies. In het Polderland kan een goede symbiose uitgroeien: duurzaam agrarisch natuurbeheer in combinatie met landbouwverbreding in de recreatieve sfeer, gelegen aan een recreatief routenetwerk.
De voorzieningen voor de recreatie liggen met name in de goede toegankelijkheid. Er komen geen grootschalige voorzieningen, juist de rust en openheid worden gegarandeerd. Gefocust wordt op fietsen, wandelen, kanoën en paardrijden met name over de bestaande wegen en paden. De ondersteunende voorzieningen komen aan de rand van het Polderlandschap.

Nog te onderzoeken
De precieze inrichting van het landgoed en de aansluiting op de ecologische kwaliteit van het polderland wordt nog nader uitgewerkt. Ook wordt de uitwerking en maatvoering van de faunapassage onderzocht.
De knoop RijnlandRoute - A44 moet verder uitgewerkt worden. Daarbij is het belangrijk dat het ruimtebeslag van de infrastructuur zo beperkt mogelijk wordt gehouden en dat de ruimte tussen deze knoop en Maaldrift zo groot mogelijk blijft. Dat is nodig in verband met de inpassing van de recreatieve en ecologische verbinding tussen de Ommedijkse en Papenwegse polder.

De bestaande situatie laat zien dat er potentie is voor herstel van landschappelijke verbindingen en zichtlijnen



Principedoorsnede van een mogelijke oplossing voor aansluiting Meer en Watering met kassengebied Zijlhoek: brede groenzone met ontsluitingsweg en talud

Meer en watering

In de oosthoek van Nieuw Valkenburg ligt een recreatief watergebied. Blikvanger is hier het Valkenburgse Meer, recreatief brandpunt tussen Wassenaar, Katwijk, Leiden en Oegstgeest.
Dit deelgebied omvat het Valkenburgse Meer, de Zijlhoek, de Woerd en het woongebied tussen de regionale recreatieve route en de Wassenaarse Watering.

Het Valkenburgse Meer wordt nog sterker en nog zichtbaarder een recreatief gebied voor Nieuw Valkenburg en de wijde omgeving. Vanuit de regio is het water gemakkelijk bereikbaar via goede recreatieve routes. Overigens wordt het meer, volgens al bestaande plannen, aan de zuidelijke zijde verder vergroot voor zandwinning. Vooraf richt de provincie Zuid-Holland hier het oevergebied, grenzend aan de Groene Buffer, groen en natuurlijk in. Wanneer de zandwinning (naar verwachting rond 2030) voltooid is, zal het recreatieve potentieel van het Valkenburgse Meer ten volle worden benut.

Ten westen van het meer ligt het glastuinbouwgebied de Zijlhoek, dat in de huidige omvang gehandhaafd blijft. Verder ligt hier het nieuwe woongebied van Nieuw Valkenburg. Bij de inpassing van de woningbouw wordt er voor gezorgd dat deze geen hinder ondervindt van de kassen. De woningen worden van het kassengebied gescheiden door een breed en groen wegprofiel, aangevuld met een begroeid scherm. De boulevard doorsnijdt het woongebied en eindigt in een recreatieve haven die zich opent naar het Valkenburgse Meer. Die opening van het brede perspectief over het Valkenburgse Meer is een belangrijk moment in de beleving van het gebied. De boulevard krijgt een langzaam-verkeerverbinding met het Valkenburgse Meer, waar ook de smalspoor stoomtrein gebruik van kan maken.

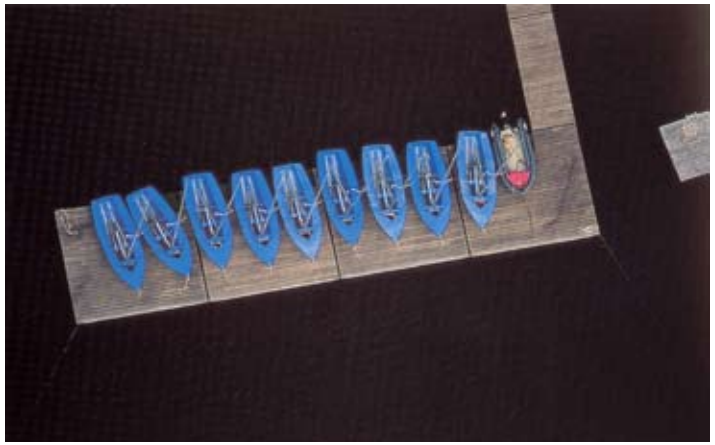
Voorbij de Zijlhoek ligt het gebied De Woerd, een terrein met archeologische monumenten. Rond deze monumenten ontstaat, met zeer veel zorg aangelegd, een heel bijzonder woongebied. De historie is duidelijk afleesbaar aan de identiteit en typologie van het gebied. Waar mogelijk zijn vondsten zichtbaar gemaakt in de gebouwen en in het maaiveld.
Het bunkerbos blijft behouden, binnen het woongebied De Woerd. De weteringen zijn rond het bunkerbos via een gracht met elkaar verbonden.

Bereikbaarheid, verbindingen en parkeren
Een van de hoofdontsluitingen van Nieuw Valkenburg scheidt het woongebied van het glastuinbouwgebied de Zijlhoek. De kassen zijn zodanig ingepast dat de woningen geen last hebben van het licht van de kassen of van het vrachtverkeer.

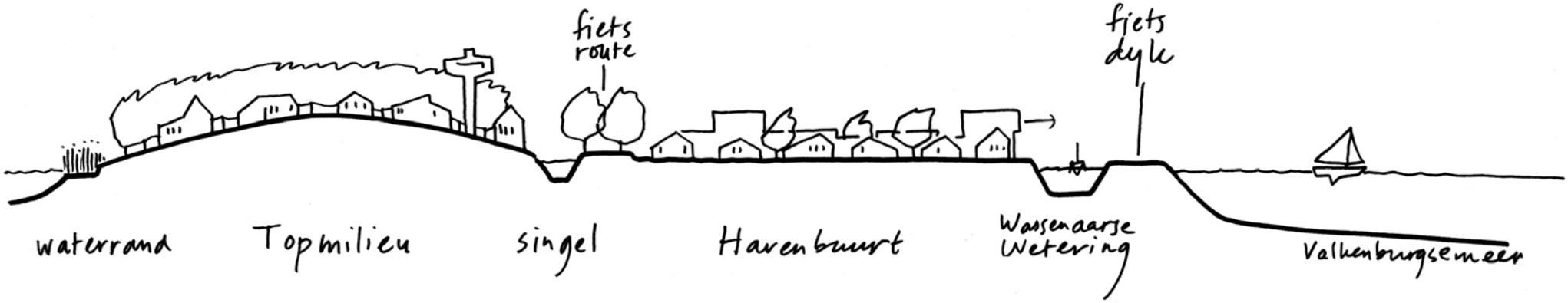
Het woongebied van Nieuw Valkenburg en het Valkenburgse Meer worden goed met elkaar verknoopt. Tussen het Tuindorp en Meer en Watering ligt de doorgaande langzaam-verkeerroute die verbinding geeft met de Dorpsweide en het Polderland. Deze route voert langs de verkeerstoren, Huize Zonneveld, het bunkerbos en het helofytenfilter.

Planelementen
Deelgebied Meer en Watering bevat de planelementen Valkenburgse Meer, Boezemmilieu en Zijlhoek.

Voorzieningen
Rondom het meer ontstaat een keur aan nautische en recreatieve voorzieningen en horeca. Dat zijn wellicht een haven voor historische schepen, het smalspoormuseum met een stoomtrein, zwemstrandjes, een surfschool, drijvende paviljoens, horeca, en aanlegsteigers. Ook langs de boulevard in Meer en Watering zijn voorzieningen te vinden. Het kassengebied Zijlhoek blijft in de huidige omvang bestaan.



Referentiebeelden Meer en Watering: haventje aan Valkenburgse Meer, woonmilieu De Woerd (Vondelpark, Utrecht; Doelen, Delft)



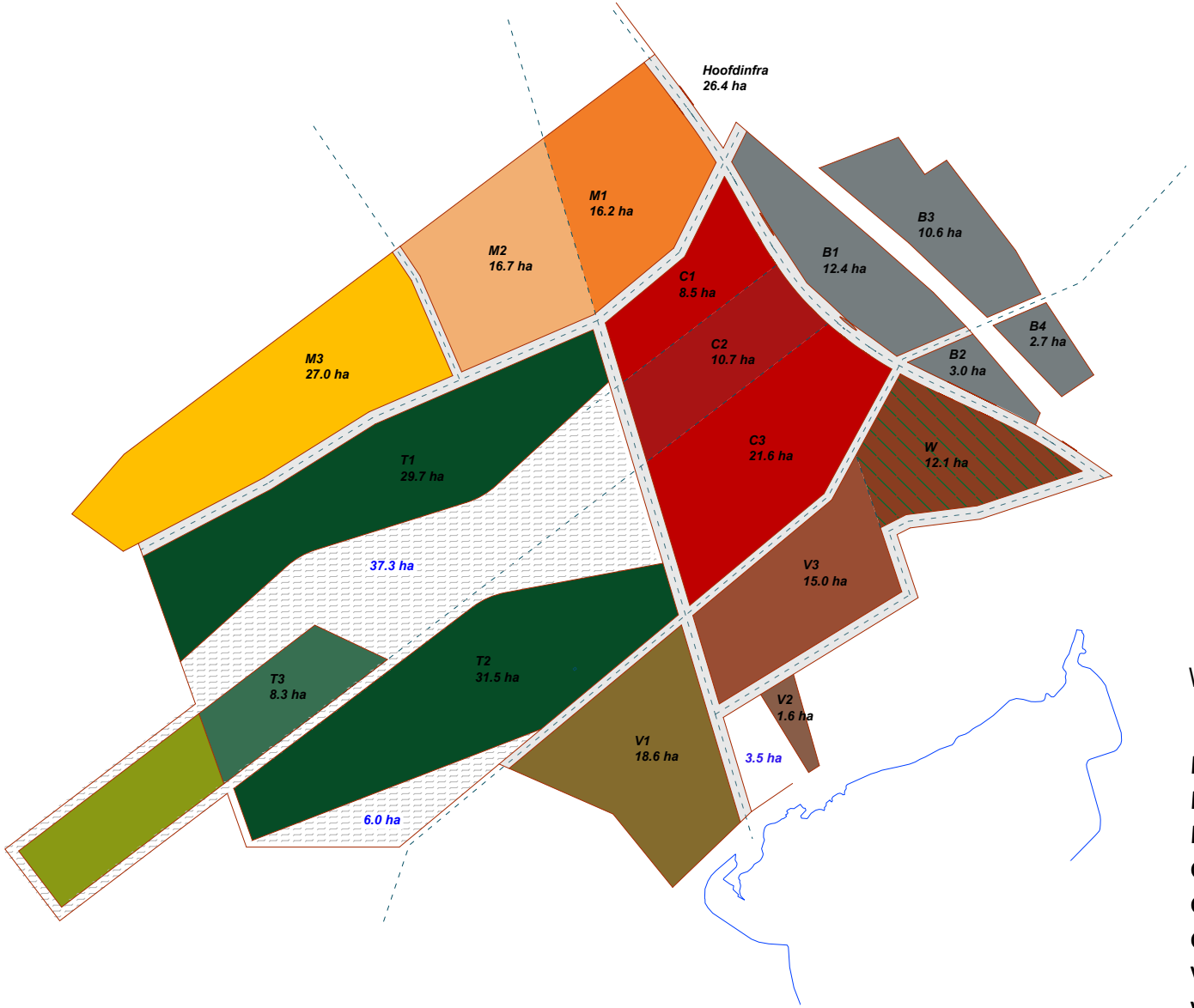
Principedoorsnede Orionplas - Topmilieu - Meer en Watering - Valkenburgse Meer

Water
In dit gebied ligt het water op boezempeil, zodat er open - en sluisvrije - vaarverbindingen zijn met de Oude Rijn, het Valkenburgse Meer, en verder naar Wassenaar de Vliet en het plassengebied.

Wonen: aantallen en typologie
De woningdichtheid varieert van 25 tot 35 woningen per hectare, wat resulteert in totaal omstreeks 1.360 woningen.
In het zuidelijke deel, rondom het water, ontstaan woonmilieus met groene oevers en tuinen. In het noordelijke deel, aan de haven en ten noorden daarvan, kenmerkt de woonomgeving zich door stenen kades en een dichtere bebouwing. Aan de noordrand van de haven bevindt zich één woongebouw dat met de zuidgevel georiënteerd is op de haven.
Het woongebied tussen De Woerd en de boulevard is verwant aan het westelijk gelegen Tuindorp, maar de dichtheid is hier lager en het maaiveld ligt iets hoger.
Het woonmilieu ten zuiden van de boulevard is groener en luwer en loopt in dichtheid af naar het bunkerbos.

Nog te onderzoeken
Langs de zuidzijde van het Valkenburgse Meer en langs de Wassenaarse Watering en Zijlhoek lopen twee gasleidingen: een 36” hoofdleiding en een 12” leiding. Met de ligging van deze leidingen dient rekening te worden gehouden bij de uitwerking van de woningbouw langs het tracé (afstand) en de jachthaven (diepteligging). Wat de consequenties zijn voor woningbouw in de nabijheid van de leiding moet nader onderzocht worden. Er moet rekening worden gehouden met een veiligheidsafstand of met verplaatsing van (een deel van) de leidingen. De wetgeving op dit gebied is momenteel aan verandering onderhevig. Dit heeft invloed op het aantal te realiseren woningen of op de plankosten.
Er is onderzocht of de diepte waarop de leidingen liggen een belemmering oplevert voor de toegang tot de nieuwe jachthaven. De twee gasleidingen kruisen (de ingang van) de haven. De hoofdleiding ligt op 2,1 m - NAP (2,0 m onder maaiveld). De minimale dekking is 80 cm. De kleine gasleiding ligt ca. 1,0 m onder maaiveld. Het is technisch mogelijk om zinkstukken ter plaatse van de jachthaven te maken. Dit zal financiële gevolgen hebben voor de planontwikkeling.
Voor de glastuinbouw die thans gevestigd is in De Woerd geldt dat in de regio alternatieve locaties worden gezocht, voordat transformatie van het gebied plaats vindt.
Zoals ook in andere deelgebieden is genoemd, wordt de inpassingmogelijkheid van de landingsbaan nog onderzocht, evenals de manier waarop met de archeologie zal worden omgegaan.

Referentiebeelden Meer en Watering (Vondelpark, Utrecht; De Bras, Ypenburg)



Oppervlaktes wonen en bedrijven

Woningaantallen per deelgebied

	opp. (ha)	voorz.	wo/ha	woningen
M1	14,2	2,0	30	426
M2	15,7	1,0	22	345
M3	27	-	22	594
C1	8,5	-	40	340
C2	10,7	-	60	642
C3	20,6	1,0	40	824
V1	17,6	1,0	35	616
V2	1,6	-	30	48
V3	13	-	30	390
W	12,1	-	25	303
T1	29,7	-	7,5	223
T2	31,5	-	7,5	236
T3	8,3	-	3,9	32
	210,5	5,0	23,8	5019

05

Naar realisatie van het ISP

De plannen zijn getekend, de ambities beschreven, de hoofdlijnen geschetst. Maar er zullen nog veel stappen gezet moeten worden om dit Integraal Structuurplan Nieuw Valkenburg daadwerkelijk om te kunnen zetten in een gebouwd en goed functionerend woon- en leefgebied. Hier volgen de uitgangspunten voor de fasering, de ontwikkelingsstrategie en de planeconomie.

Fasering en ontwikkelingsstrategie

Voor de fasering van het plan is het uitgangspunt aan te sluiten met de gebieden die al een landschappelijke (woon-)kwaliteit hebben.
Duidelijkheid over de realisatie van de RijnlandRoute is voorwaarde voor het starten van zelfs de eerste woningbouw. Het besluit over de RijnlandRoute zal daarmee het startsein zijn voor de realisatie van Nieuw Valkenburg: dan kan worden begonnen met het gedeelte dat planmatig wordt gerealiseerd.
Op het moment van de oplevering van de RijnGouwelijn zal (een deel van) de woningen in het Tuindorpgedeelte gereed moeten zijn. Dat is nodig om de HOV-verbinding voldoende passagiers te bieden. En omgekeerd is functionerend hoogwaardig openbaar vervoer nodig om nieuwe bewoners niet afhankelijk te maken van de auto. Het plandeel dat al gereed moet zijn is het dichter bebouwde Tuindorp van Nieuw Valkenburg (hoog bouwtempo) en de Mient Kooltuin Plus (organische groei).
Als laatste komt het deelgebied Meer en Watering aan de beurt, dat het dichtst bij de Zijlhoek is gelegen. Voor De Woerd geldt dat transformatie pas plaatsvindt wanneer in de regio alternatieve locaties zijn gevonden voor de hier gevestigde bedrijven.

Bij gewijzigde omstandigheden moet de ontwikkeling altijd kunnen worden aangepast zonder de kwaliteit van het reeds ontwikkelde gebied aan te tasten.
Met de inrichting van de Rijksbufferzone kan al veel sneller worden gestart, omdat hiervoor niet gewacht hoeft te worden op de vernieuwde infrastructuur en de ontwikkelingen geleidelijker plaatsvinden. In het Polderland kunnen recreanten al binnen enkele jaren profiteren van de verbeterde toegankelijkheid en uitbouw van voorzieningen. Ook de herinrichting van de Mient Kooltuin kan, na uitwerking van de plannen, worden aangevat. Dit is ook gewenst omdat verplaatsing van (paarden-)sportvoorzieningen urgent zijn door ontwikkelingen elders in de gemeente Katwijk.

Planeconomie

In de ISV is indertijd aangegeven dat sprake was van een financieel haalbaar plan. Dit ging destijds uit van de verkoop van het marinevliegkamp voor de in de defensienota vermelde prijs aan de gemeenten Katwijk en Wassenaar. Daarnaast waren een aantal PM posten vermeld en werd er verder uitgegaan van een aantal aannames over de inrichting van het gebied. Thans zijn op een aantal substantiële elementen van de financiële verkenning van het plan wijzigingen opgetreden. Het rijk heeft aangegeven risicodragend te willen participeren bij de verdere ontwikkeling van het plan. Daarnaast verwacht het rijk een marktconforme prijs uit de ontwikkelingen van de locatie beschikbaar te krijgen. Er is beter inzicht gekomen in de toekomst van de landingsbaan. In de beoogde samenwerkingsovereenkomst worden afspraken gemaakt over bijdragen vanuit de locatie aan de bovenlokale infra- en groenstructuur. De regionale investeringsstrategie vormt eveneens een financieringsbron. Niettemin zijn er ook op dit moment nog grote onzekerheden.
Er is geen tot onvoldoende zicht op de bodemsituatie. Er is nog onvoldoende zicht op de kosten, verbonden aan de inrichting van de groene buffer op Wassenaars grondgebied en de Mient Kooltuin. Ook zijn recent nog wijzigingen aangebracht in de aantallen te realiseren woningen. Ook voor wat betreft de woningdifferentiatie vindt nog een discussie met de regio Holland Rijnland plaats. Al deze onzekerheden geven aanleiding om voortdurend nieuwe aannames te hanteren bij de financiële berekeningen.

Bovenstaande betekent dat er pas een uitspraak kan worden gedaan over de financiële haalbaarheid van het plan wanneer over bovenstaande zaken meer duidelijkheid is verkregen en de financiële verkenningen zijn afgerond.

L

Literatuurlijst

Een beknopt overzicht van eerder opgestelde documentatie over de Locatie Valkenburg:

1 Plan Valkenburcht (2000)
2 Nota Ruimte (2005)
3 Plan van Aanpak As Leiden-Katwijk (2004)
4 Plan van Aanpak MVKV, Twynstra Gudde (2004)
5 Ecologische waarden van Marinevliegkamp Valkenburg en omgeving, Alterra (2001, rapportnummer 245, ISSN 1566-7197)
6 Monitoring Marinevliegkamp Valkenburg, inventarisatie natuurwaarden (2002)
7 Concept-Brede Structuurvisie KRV 2020 (2005)
8 Structuurvisie Wassenaar, Ruimtelijk toekomstbeeld voor de periode 2001-2015 (2005)
9 Pact van Teylingen (1996)
9a Vijf jaar Pact van Teylingen (2002)
10 Programma van Afspraken SDB/SLR (2002)
11 Streekplan Zuid-Holland West (2003)
12 Regionaal Structuurplan Haaglanden, groene schakel in de Randstad (2002)
13 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2020 (2004)
14 Motie gemeenteraad Wassenaar 040105 Programmabegroting 2005 (2004)
15 Motie gemeenteraad Wassenaar 050305 Korte Vliettracé voor de RijnlandRoute (2005)
16 Structuurvisie Valkenburg (2004)
17 Nota van inspraak Plan van Aanpak Ontwikkeling Locatie Valkenburg (2005)
18 Plan van aanpak Locatie Valkenburg (2005)
19 Eindrapport haalbaarheidsstudie Locatie Valkenburg (2006)
20 Integrale Structuur Visie Locatie Valkenburg (2007)
21 Addendum op ISV gemeenteraad Katwijk (2007)
22 Addendum op ISV gemeenteraad Wassenaar (2007)
23 Energievisie provincie Zuid-Holland (2007)
24 Concept Regionaal Structuurplan Haaglanden (2008)
25 Concept Programma van eisen groene buffer en ecologische verbindingszone provincie Zuid-Holland (2008)

Verantwoording illustraties

Illustraties zijn bedoeld om met de kennis van nu inzicht te geven in de mogelijke uitwerking van het plan.

De foto´s van de maquette in het concept ISP zijn van een werkmaquette die tijdens het proces is gebruikt. Deze geven niet het eindbeeld weer.

Tenzij anders vermeld zijn de foto´s eigendom van Franz Ziegler en BVR adviseurs
Luchtfoto´s p. 3 en 52 Projectbureau Locatie Valkenburg

C

Colofon

Concept Integraal Structuur Plan (ISP), project Locatie Valkenburg
11 april 2008
© BVR adviseurs ruimtelijke ontwikkeling, Franz_Ziegler bureau voor architectuur en stedenbouw

Stuurgroep Locatie Valkenburg

Jos Wienen (voorzitter)	Burgemeester Gemeente Katwijk (tevens vertegenwoordiger Regio Holland Rijnland)
Daan Binnendijk	Wethouder Gemeente Katwijk
Nico Alkemade	Wethouder Gemeente Wassenaar (tevens vertegenwoordiger Stadsgewest Haaglanden)
Peter Kurstjens	Projectdirecteur Gemeenschappelijk Ontwikkelingsbedrijf (GOB) van het Rijk
Govert Veldhuijzen, plv. Asje van Dijk	Gedeputeerde Provincie Zuid-Holland

Projectbureau Locatie Valkenburg

Martien Reissenweber	Projectleider
Linda van den Berg	Projectassistent

Projectgroep Locatie Valkenburg

Hans van Dalfsen	Gemeente Katwijk, Ruimtelijke Ordening
Henk Folkerts	Hoogheemraadschap van Rijnland
Sau-Lan van Golberdingen	Gemeente Wassenaar, Regio Haaglanden
Mark Hecker	Regio Holland Rijnland
Rianne van Hilten	Gemeente Katwijk, Monumentenzorg
Jaap Jonker	Gemeente Katwijk, Ruimtelijke Ordening
Anja Kerklaan	Provincie Zuid-Holland
Gerdine van Klaveren	Provincie Zuid-Holland
Claudia de Kort	Regio Holland Rijnland
Amanda de Langen	Gemeente Katwijk, Verkeer
Mildred van der Linden	Gemeente Katwijk, Stedenbouw
Olga van der Linden	Gemeente Katwijk, Stedenbouw
Daniël Malschaert	Hoogheemraadschap van Rijnland
Hans van Son	Gemeente Wassenaar, Groen
Linda Rietdijk	Gemeente Katwijk, Ruimtelijke Ordening
Albert Vooijs	Gemeente Katwijk, Planeconomie
Boudewijn Voormolen	Gemeente Katwijk, Archeologie
Stefan van der Voort	Gemeente Katwijk, Stedenbouw
Gerard van Zomeren	Gemeenschappelijk Ontwikkelingsbedrijf

Team BVR - Franz_Ziegler

Hilde Blank
Tim Calle
Joos van den Dool
Sacha Maarschall
Timo van Tilburg
Franz Ziegler
Stan van der Maas
Silvia Marques
Diana Dinis
Diana Ruiz Cendales
Floris Cornelisse

Tekstschrijver ISP

Maarten Hartog	Hartog Communicatie

Experts en bijdragen concept ISP

Berdie Olthof	Feddes-Olthof
Livina Tummers	Ministerie LNV
Bas Govers	Goudappel Coffeng
Peter Méjan	Gemeente Katwijk
Peter Jehee	Gemeente Katwijk
Bart van der Kamp	Gemeente Katwijk
Erik Don	Gemeente Katwijk
Toine Hooft	Ecorys
Catherine Visser	DaF Architecten
Henk Nell	LTO Noord
Cor Fokkinga	Arcadis
Jaap Koopman	Openbare Werken, Gemeente Katwijk
Jantine van Veldhuizen	Grontmij
Bert Groenen	Provincie Zuid-Holland
Arie de Lange	Water, Gemeente Katwijk
Cecile van der Ent	Provincie Zuid-Holland

Experts en deelnemers themabijeenkomsten bouwstenen

Tobias Woldendorp	DSP-groep
Douwe Reitsma	Smart Agent
Marjan van Gerwen	Vario Mundo Vathorst
Cees Machielse	A2 Stadsadviseurs
Richard Onstenk	Gemeente Katwijk
Guus Westgeest	Wijkraad Valkenburg
Jan Boers	Wijkraad Valkenburg
Frank Schipper	Ecorys
Jon Kristinsson	Architecten- en ingenieursbureau Kristinsson
Jan Hoijtink	adviseur consument en duurzaamheid
Rik Rolleman	Werkstad A4, gemeente Haarlemmermeer
Wouter Schik	Arcadis
Derk Hueting	CE Delft
Cees van der Hulst	Gemeente Leiden
Bas Govers	Goudappel Coffeng
Cecile van der Ent	RGLW
Leo Massar	Defensie
Ton Ravensbergen	American School of The Hague
Peter Kalmthout	Proper Stok
Rudy Stroink	TCN Property Investments
Peter Jager	vastgoedconsultant
Dhr. Smit	Res &Smit vastgoedadviseur Bio Science
Jaap van Oostrum	Makelaar
Tineke Groenewegen	AM Wonen
Ted Zwietering	Gemeente Den Haag
Annemarie van den Eijkel	Gemeenschappelijk Ontwikkelingsbedrijf
Boudewijn Voormolen	Gemeente Katwijk
Catherine Visser	DaF Architecten
Rianne van Hilten	Gemeente Katwijk
Marcel Carpay	Projectbureau Limes
Thomas van den Berg	RACM
Katja Hoiting	Projectbureau Limes
Ard Mooij	LTO Noord
Henk Nell	LTO Noord
Harry Smit	Provincie Zuid-Holland
Sjef Jansen	Ecoloog
A.M. van der Plas	Gemeente Katwijk
Pieter Schengenga	H+N+S
René Joustra	Provincie Zuid-Holland
Daniël Malschaert	Hoogheemraadschap Rijnland
Peter Méjan	Gemeente Katwijk
Peter Jehee	Gemeente Katwijk
Bart van der Kamp	Gemeente Katwijk
Jessica Kwekkeboom	GGD Hollands Midden
Erik Don	Gemeente Katwijk
Arno Lammers	Regio Haaglanden
Toine Hooft	Ecorys
Pieter van der Ham	Smalspoorlijn
Marcel Belt	Gemeente Leiden
Werncke Husslage	Provincie Zuid-Holland
Lianne Elsman-Domburg	GGD Holland Rijnland
Willemien Croes	Provincie Zuid-Holland
Hans de Moolenaar	Alterra
Bart Noort	Vleermuizenwerkgroep
Gerben Achterkamp	Vleermuizenwerkgroep
Corrie van Kralingen	Inwoner Valkenburg
Cees van den Oever	Huurder

Organisatie en verslagen bijeenkomsten

Linda van den Berg
BVR adviseurs

Filmregistraties themabijeenkomsten bouwstenen
(Duurzaamheid en Innovatie, Internationaal Topmilieu en Sociale Structuur)

Jord den Hollander (regie)
Martin Mulder (camera)
Thomas Kist (camera)
Jason Mayo (geluid)
Gideon Schogt (spotter)

Werkgroep Communicatie

Ruud Koerts	HVR groep
Willy-Janne Heemskerk	Gemeente Katwijk
Roderick Potjer	Gemeente Wassenaar
Paula Keun	Gemeenschappelijk Ontwikkelingsbedrijf
Astrid Vlaminkx	Provincie Zuid-Holland
Steven Wouda	Inspraakpunt
Tom Leest	Inspraakpunt

PROJECT LOCATIE

Valkenburg

BVR

Franz_Ziegler

bureau voor architectuur
en stedenbouw