

Programma Transformatie Zijlhoek De Woerd

Versie maart 2026

Inhoudsopgave

1	Inleiding en achtergrond	4
1.1	Inleiding	4
1.2	Aanleiding	5
1.3	Reikwijdte en doel	7
1.4	Leeswijzer	7
2	Sturingsfilosofie	8
2.1	Inleiding	8
2.2	Samen werken aan resultaat	9
3	Planologisch en welstandelijk regime	11
3.1	Omgevingsplan	11
3.2	Provinciale Omgevingsverordening	11
3.3	Relatie met welstandsnota en beeldkwaliteit	12
4	Gebiedsontwikkeling Zijlhoek De Woerd	13
4.1	Huidige situatie	13
4.2	Hoofdlijnen en uitgangspunten	13
4.2.1	Het Ruimtelijk raamwerk	15
4.3	Programmatische uitgangspunten	17
4.3.1	Werken: Ruimte voor Kennisintensieve Bedrijvigheid	18
4.3.2	Wonen: Een stevig aandeel betaalbare woningen	18
4.3.3	Commerciële en Maatschappelijke Voorzieningen	19
4.3.4	Recreatie: Verbinden Groen-Blauwe Netwerken en Stedelijke Functies	20
4.3.5	Erfgoed: Archeologie en historisch erfgoed	21
4.3.6	Mobiliteitsconcept: duurzaam bereikbaar	21
4.3.7	Energie en Warmte	25
4.4	Ontwerpprincipes	25
5	Uitvoering	28
5.1	Het programma binnen de Omgevingswet	28
5.2	Fasering en planning	29
5.3	Proces	29
5.4	Financiële uitvoerbaarheid	30
5.5	Meten, monitoring en evaluatie	31
6	Beleids-effectanalyse	33
6.1	Thema's en kernconclusies	33

7	Milieu – en omgevingsaspecten	36
7.1	Plan-mer-plicht	36
8	Participatie	38
8.1	Participatieplan	38
9	Toets Evenwichtige toedeling van functies aan locatie ('etfal')	39
9.1	Inleiding	39
9.2	Gebiedskenmerken en ontwikkelopgave	39
9.3	Toetsing per aspect	39

1 Inleiding en achtergrond

1.1 Inleiding

De regio Katwijk-Leiden-Oegstgeest-Noordwijk wil haar positie binnen de kenniseconomie versterken en tegelijkertijd voorzien in de grote behoefte aan nieuwe woningen. Als onderdeel van die doelstelling werkt de gemeente Katwijk al geruime tijd aan de herontwikkeling van de gronden die tezamen het gebiedsdeel Zijlhoek en De Woerd en de Tjalmastrook uitmaken.

Dit proces heeft in 2022 geleid tot de vaststelling van de 'Gebiedsvisie Valkenburgse Meer, Zijlhoek en De Woerd, en Tjalmastrook' (gemeenteraad 29 september 2022). Dit document legt de ambities voor dit strategisch gelegen gebied vast. Deze gebiedsontwikkeling biedt een unieke kans om een hoogwaardige woon- en werkomgeving te creëren, met ruimte voor kennisintensieve bedrijvigheid, betaalbare woningen en een sterke landschappelijke en cultuurhistorische inbedding. De Gebiedsvisie dient als basis en als uitgangspunt, maar ook als toetsingsdocument voor de verdere uitwerking van de ontwikkelingen in dit gebiedsdeel. De visie strekt zich uit tot het gehele gebied van Zijlhoek, De Woerd en Tjalmastrook. Zie figuur 1.



Figuur 1 Kaart uit Gebiedsvisie 'Valkenburgse Meer, Zijlhoek en De Woerd en Tjalmastrook', 2022

1.2 Aanleiding

In paragraaf 8.2 van de Gebiedsvisie spreekt de raad uit dat de voormalige glastuinbouwlocaties Zijlhoek en De Woerd zich moeten ontwikkelen als groen gebied met een hoogwaardig milieu, waar werken, wonen en recreëren in evenwicht gecombineerd worden. Het werkprogramma in Zijlhoek en De Woerd krijgt een hoogwaardig karakter. Dat betekent kennisintesieve bedrijvigheid gericht op onderzoek, technologische ontwikkeling en specialistische kennis. In het gebied gaat een nieuwe woon-werkomgeving ontstaan. De keuze voor de bedrijvigheid bij het Valkenburgse Meer, waar project Mondriaan is voorzien, wordt ook ingegeven door het feit dat het juist hier gaat om bedrijvigheid waarmee functiemenging met wonen goed mogelijk is.

Om alle kansen in het gebied te benutten en het tot een landschappelijk samenhangend geheel te maken, is het essentieel om de verschillende deelgebieden in één verband te zien en ze met elkaar te verbinden. Versnelling van dat proces is mogelijk doordat in dit gebied diverse projecten lopen die inspelen op de toenemende behoefte aan goede en gezonde woon- en werkgebieden, duurzame mobiliteit en een toekomstbestendige leefomgeving.

Voor het gebied Zijlhoek De Woerd (minus project Mondriaan) is gekozen voor een zogenoemd onverplicht programma. Dat is een manier om duidelijk te maken wat de gemeente wil met dit gebied, hoe verschillende ontwikkelingen samenhangen en hoe de uitvoering stap voor stap wordt georganiseerd. Met dit programma geeft de gemeente richting: het beschrijft de ambities, maakt keuzes en spreekt af welke acties nodig zijn. Het programma verplicht inwoners of bedrijven nergens toe en vervangt ook geen vergunningen of besluiten. Die volgen later, per project en met eigen besluitvorming. Het programma helpt vooral om overzicht en samenhang te houden. Het zorgt ervoor dat woningbouw, werken, verkeer, groen en voorzieningen in samenhang worden bekeken, zodat ontwikkelingen elkaar versterken in plaats van tegenwerken. Zo creëren we een helder kader voor verdere uitwerking en uitvoering van de gebiedsontwikkeling Zijlhoek De Woerd.

Het programma omvat onder meer de bouw van circa 870 woningen (berekend op basis van beschikbare ruimte en veel gebruikte dichtheidsuitgangspunten bij vergelijkbare gebiedsontwikkelingen). Recent is daar het project voor de bedrijfshuisvesting van een internationaal farmaceutisch bedrijf aan toegevoegd. Dit project, met de werknaam Project Mondriaan, heeft een ruimtebehoefte van circa 20 hectare.

Mede door deze ontwikkeling ontstaat er druk en momentum om de fase van visievorming voor Zijlhoek De Woerd af te ronden, respectievelijk deze op te laten volgen door de fase van uitvoering. Dit programma voorziet daarin. Het heeft de juridische status van een onverplicht, kaderstellend programma in de zin van artikel 3.4 van de Omgevingswet (Ow). Project Mondriaan maakt als lopend initiatief deel uit van de context van dit programma. Het programma stelt geen kaders in de zin van artikel 16.34 Ow voor de besluitvorming over Mondriaan. De kaderstellende keuzes voor Mondriaan worden

gemaakt in de procedure voor de omgevingsvergunning / bopa en de daarbij behorende milieueffect-rapportage. Zie figuur 2 voor de begrenzing van het programma Transformatie Zijlhoek De Woerd.



1.3 Reikwijdte en doel

Dit programma richt zich op de transformatie van het gebied Zijlhoek De Woerd naar een hoogwaardige woon- en werkomgeving, met ruimte voor kennisintensieve bedrijvigheid, betaalbare woningen en een sterke landschappelijke en cultuurhistorische inbedding. Project Mondriaan is aanleiding voor versnelling van de ontwikkelingen in Zijlhoek De Woerd en geldt als een min of meer parallel lopende ontwikkeling waarmee rekening wordt gehouden bij afwegingen rondom o.a. verkeer, energie en voorzieningen. Beide projecten worden als een gezamenlijke opgave beschouwd, maar met verschillende snelheden. Het streven is om de ontsluiting van het gebied voor 2030 gerealiseerd te hebben.

De transformatie van de gronden die tot project Zijlhoek De Woerd behoren, verloopt fasegewijs, waarbij het omgevingsprogramma in eerste instantie kaderstellend is. Dit betekent dat het omgevingsprogramma de beoogde woon- en werkfuncties op hoofdlijnen voorbereidt, zodat aansluitend de titels voor bouwen en gebruik kunnen worden vastgesteld in de vorm van bopa's en/of wijzigingsbesluiten omgevingsplan.

1.4 Leeswijzer

Dit programma bevat negen hoofdstukken: Hoofdstuk 1 beschrijft waarom het gebied verandert en welke ontwikkelingen (zoals project Mondriaan) dit in gang zetten. Hoofdstuk 2 schetst hoe gemeente en ontwikkelaars samenwerken om de gebiedsontwikkeling stap voor stap te realiseren. Hoofdstuk 3 richt zich op het planologische en welstandelijke regime: welke regels gelden nu en welke aanpassingen zijn nodig om wonen en werken mogelijk te maken? Hoofdstuk 4 beschrijft hoe het gebied eruit gaat zien: woningen, bedrijven, groen, mobiliteit en het ruimtelijk raamwerk.

Hoofdstuk 5 is een vooruitblik op de uitvoering van de plannen, de fasering, de financiering en de juridische regeling. Hoofdstuk 6 brengt in beeld welke beleidseffecten de ontwikkeling heeft en welke maatregelen nodig zijn om de gestelde doelen te behalen. Hoofdstuk 7 rapporteert over de milieuonderzoeken en de randvoorwaarden voor een gezonde leefomgeving. Hoofdstuk 8 is een verantwoording van de gevoerde participatie. Hoofdstuk 9 tenslotte, gaat over de vraag of wonen, werken, verkeer en groen in het gebied op een evenwichtige manier samenkomen volgens de Omgevingswet.

2 Sturingsfilosofie

2.1 Inleiding

Bij gebiedsontwikkeling zijn meerdere partijen betrokken: overheden (gemeente, provincie, hoogheemraadschap, Rijk), marktpartijen (ontwikkelaars, beleggers, bouwbedrijven) en maatschappelijke actoren (bewoners, gebruikers, belangenorganisaties). Hun rollen en belangen verschillen, maar samen bepalen ze het proces en de uitkomst. Het is belangrijk dat de gemeente in het proces van de transformatie van Zijlhoek De Woerd haar rol bepaalt ten opzichte van de overige gebiedsactoren en voor zichzelf uitmaakt welke sturingsstijl zij daarbij hanteert. Er kunnen vier stijlen worden onderscheiden:

1. **Regisserend:** de gemeente bepaalt de koers en stelt de kaders, marktpartijen en maatschappelijke actoren bewegen zich binnen de door de gemeente gestelde kaders. Instrumenten:
 - Actieve grondpolitiek
 - Sturende visie en ontwikkelstrategie
 - Voorkeursrecht
 - Voorbereidingsbesluit
 - Onteigening
 - Maatwerkvoorschriften
 - Anterieure overeenkomst
 - Kostenverhaal in omgevingsplan
 - Beeldkwaliteitsplan
2. **Samenwerkend:** de gemeente treedt op als partner in een publiek-private samenwerking. Ontwikkelaars en beleggers brengen kapitaal en kennis in, bewoners leveren input via participatie. De gemeente bewaakt de publieke belangen, maar deelt verantwoordelijkheid. Instrumenten:
 - Passieve grondpolitiek
 - Samenwerkingsovereenkomst
 - Bevoegdhedenovereenkomst
 - Convenant
3. **Faciliterend:** de gemeente stelt minimale randvoorwaarden en laat ruimte voor marktinitiatieven. Zij faciliteert die initiatieven door vergunningverlening, infrastructuur en participatieprocessen maar neemt daaraan zelf niet risicodragend deel. Instrumenten:
 - Intentieovereenkomst
 - Uitnodigingsplanologie

- Open normen in omgevingsplan

4. **Stimulerend:** de gemeente gebruikt subsidies, stimuleringsregelingen en beleidsinstrumenten om gewenste ontwikkelingen te bevorderen. Instrumenten:

- Doelvoorschriften
- Ruimtelijk advies en ondersteuning
- Welstandsvrij

De ontwikkeling van Zijlhoek De Woerd kent een complexe uitgangspositie, vooral op het gebied van financiële haalbaarheid en eigendomssituatie. De gemeente Katwijk heeft beperkt grondeigendom binnen het plangebied, wat betekent dat een traditionele gebiedsontwikkeling – waarbij de gemeente zelf grond verwerft, ontwikkelt en verkoopt – niet aan de orde is. Tegelijkertijd is het plangebied een strategisch belangrijke locatie voor de gemeente en de regio, dat met het toekomstige programma bijdraagt aan de regionale economie, woningbouwopgave en landschappelijke kwaliteit.

Hierdoor is er wel degelijk behoefte aan een regisserende rol van de gemeente. Voor de gemeente ligt de uitdaging daarmee in het creëren van samenhang en het borgen van publieke belangen, zonder dat zij te grote financiële risico's op zich neemt. Dit vraagt om een strategie waarin marktpartijen de ontwikkeling grotendeels oppakken, maar waarbij de gemeente de ruimtelijke kwaliteit, de programmering en het kostenverhaal waarborgt. Dit komt neer op een combinatie van twee sturingstijlen: *regisserend* en *samenwerkend*.

Binnen het gebied is overigens sprake van accentverschillen. Voor het project Zijlhoek De Woerd ligt voor de gemeente de nadruk op een regisserende rol met oog voor het belang van samenwerking. Voor het project Mondriaan is het precies omgekeerd: de nadruk ligt op samenwerking, met oog voor het belang van gemeentelijke regie op ruimtelijke kwaliteit. Dit wordt uitgewerkt in de volgende paragraaf.

2.2 Samenwerken aan resultaat

De herontwikkeling van Zijlhoek De Woerd is een samenspel tussen de gemeente enerzijds en ontwikkelende marktpartijen anderzijds. Beide partijen gaan uit van dezelfde ambitie met collectieve doelen, maar deelontwikkelingen kunnen gefaseerd plaatsvinden en iedere partij houdt zijn eigen juridische positie, budget, planning en besluitvorming. Deze aanpak maakt het mogelijk om flexibel om te gaan met verschillende grondposities en ontwikkelsnelheden van publieke en private partijen. De gemeente Katwijk stuurt de ontwikkeling via toetsing van plannen aan de Gebiedsvisie en aan dit onverplichte Ow-Programma. Borging van het kostenverhaal gaat via anterieure overeenkomsten. Dit model zorgt ervoor dat individuele initiatieven passen binnen de gestelde ruimtelijke kaders en dat kwaliteit en samenhang van het gebied als geheel gewaarborgd blijven.

Gemeente en marktpartijen werken samen waar gezamenlijke investeringen en voorzieningen nodig zijn, zoals bij mobiliteitshubs, (ondergrondse) infrastructuur en groenstructuren. Tegelijkertijd biedt het ruimte voor eigen initiatief en snelheid in deelontwikkelingen, mits deze binnen de afgesproken kaders uit dit programma vallen. Deze combinatie creëert draagvlak en maakt de ontwikkelstrategie veerkrachtig, zodat het gebied zich stapsgewijs kan ontwikkelen zonder afhankelijk te zijn van één allesomvattend masterplan.

De risico's worden verdeeld op basis van rol, bevoegdheden en eigenaarschap:

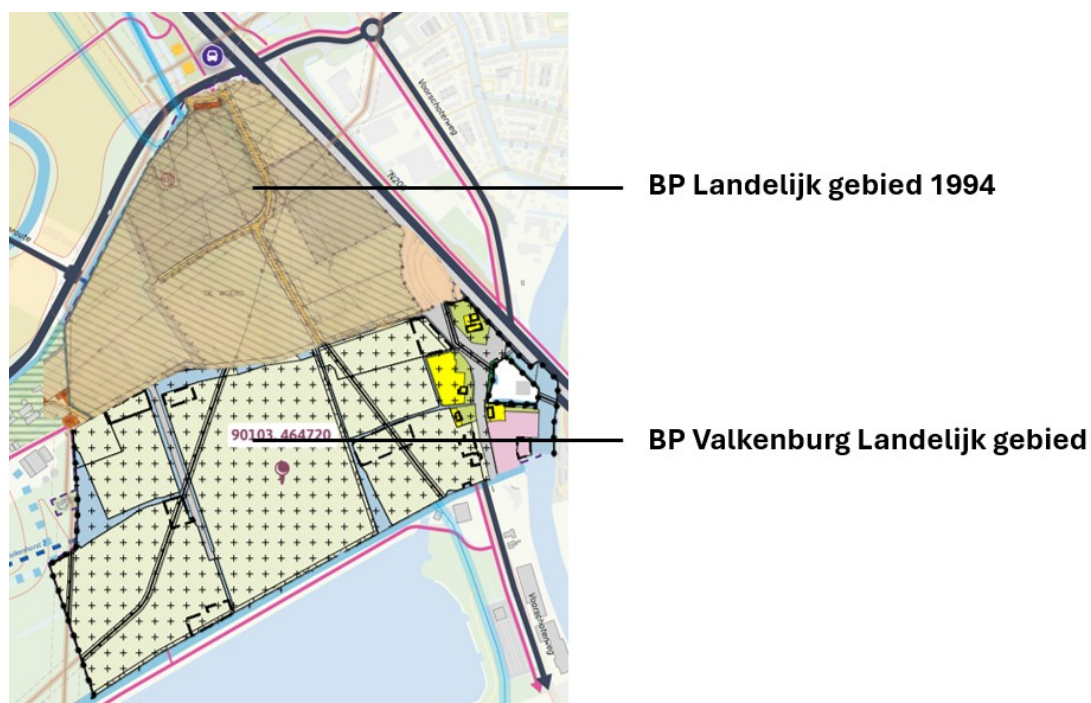
- De gemeente draagt als bevoegd gezag het publiekrechtelijke risico voor de planologische procedures, de vergunningverlening en de publieke infrastructuur.
- Ontwikkelaars dragen het risico voor de marktontwikkeling van het programma (incl. voorzieningen), zoals bouwkosten, afzetbaarheid en exploitatie van de gronden die zij in bezit hebben.
- Voor gezamenlijke opgaven, zoals verkeersafwikkeling mobiliteit, duurzaamheid en inrichting van de openbare ruimte – maar ook over plankosten en een bijdrage voor bovenwijkse investeringen zoals infrastructuur, groen en voorzieningen – maakt de gemeente afspraken over kosten- en risicodeling, op basis van proportionaliteit en draagkracht.

Voor het project Zijlhoek De Woerd staat niet op voorhand vast dat deze methode ervoor zorgt dat ook de economisch minder aantrekkelijke functies, zoals maatschappelijke voorzieningen, worden gerealiseerd. Mocht dat aan de orde zijn, dan houdt de gemeente de mogelijkheid open dat zij een meer regisserende rol op zich neemt. Bij die rol hoort onder meer actief grondbeleid. Dit houdt in dat de gemeentegronden verwerft, via minnelijke aankoop of onteigening. Ook de overige instrumenten behorend bij een regisserende rol komen dan in beeld.

3 Planologisch en welstandelijk regime

3.1 Omgevingsplan

Voor het gebied waarbinnen project Zijlhoek De Woerd is gelegen, is aan de noordzijde (De Woerd) het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 1994' van kracht. Aan de zuidzijde (Zijlhoek) is dat het bestemmingsplan 'Valkenburg Landelijk Gebied'. Voor het gebied waarbinnen project Mondriaan is gelegen is het bestemmingsplan 'Valkenburg Landelijk Gebied' van kracht. Beide bestemmingsplannen maken onderdeel uit van het tijdelijke deel van het omgevingsplan van de gemeente Katwijk. Zie figuur 3 hierna (naast deze specifieke bestemmingsplannen is op de beide deelgebieden een drietal paraplu-plannen van kracht).



Figuur 3 overzicht vigerende plannen

Beide plannen kennen aan de gronden hoofdzakelijk een agrarisch-glastuinbouw bestemming toe. De beoogde herinrichting is strijdig met deze bestemmingsregeling.

3.2 Provinciale Omgevingsverordening

In de Omgevingsverordening is het gebied Zijlhoek De Woerd aangewezen als 'beschermingscategorie 3 buitengebied'. Daarnaast behoort Zijlhoek tot het gebied dat is aangewezen als glastuinbouwgebied en is De Woerd indicatief aangewezen als 'grote buitenstedelijke bouwlocatie' als bedoeld in artikel 7.46 (de zogenaamde '3 hectare-kaart' maakt onderdeel uit van de Omgevingsverordening; bijlage II, kaart 19). In de verordening heeft deze ontwikkeling de naam Werkpark Valkenburg gekregen.

In die hoedanigheid is ter plaatse een stedelijke ontwikkeling in de vorm van een bedrijventerrein met een programma van 15 hectare (netto) kennisintensieve bedrijvigheid voorzien. Voor de aanwijzing van de grote buitenstedelijke bouwlocaties heeft de provincie in het kader van de Ontwerp Herziening Omgevingsbeleid 2025 een Leefomgevingstoets uitgevoerd.

Voor niet-voorzien ontwikkelingen binnen het glastuinbouwgebied is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen. Deze afwijkingsmogelijkheid kan alleen worden toegepast indien sprake is van een zwaarwegend algemeen belang en er geen reële mogelijkheid is om die ontwikkeling buiten het glastuinbouwgebied te realiseren. Onder een zwaarwegend algemeen belang wordt in ieder geval verstaan de ontwikkeling van een locatie die is aangeduid als grote buitenstedelijke bouwlocatie. De afwijkingsmogelijkheid biedt de gemeente de mogelijkheid om in het omgevingsplan of bopa gemotiveerd af te wijken van het artikel over glastuinbouwgebied in de omgevingsverordening. Er is dus geen aparte afwijkingsprocedure meer nodig.

In de Ontwerp herziening Omgevingsbeleid 2025 is voor het glastuinbouwgebied ter plaatse van Zijlhoek een aanduiding "maatwerkgebied glastuinbouw" opgenomen. Dit is een afwijkingsmogelijkheid voor transformatie naar andere functies. Bovendien is de aanduiding 'grote buitenstedelijke bouwlocatie', die in de geldende verordening ter plaatse van De Woerd is gelegen, verschoven zodat ook Zijlhoek hier duidelijker onder valt. De vaststelling van het ontwerp is voorzien in het tweede kwartaal van 2026. Bij de transformatie moet worden voldaan aan alle relevante instructieregels van de verordening.

Bij planologische aanpassingen in het gebied wordt de provincie al in het voortraject betrokken voor het toetsen van plannen en uitgangspunten.

3.3 Relatie met welstandsnota en beeldkwaliteit

Op dit moment wordt een Nota Omgevingskwaliteit opgesteld. Daarin wordt het gemeentebrede welstandskader opgenomen, dat als toetsingskader voor de Adviescommissie Omgevingskwaliteit zal gelden. De vaststelling is voorzien na de gemeenteraadsverkiezingen in 2026.

Voor Zijlhoek De Woerd zal een Kwaliteitsboek worden opgesteld. De beeldkwaliteitsaspecten uit het kavelpaspoort voor project Mondriaan (2026) worden hierin meegenomen. Het Kwaliteitsboek wordt vastgesteld als kader voor de Adviescommissie Omgevingskwaliteit specifiek voor dit gebied. Bij de eerstvolgende herziening van de Nota Omgevingskwaliteit wordt het Kwaliteitsboek voor Zijlhoek De Woerd hierin opgenomen.

4 Gebiedsontwikkeling Zijlhoek De Woerd

4.1 Huidige situatie

Zijlhoek De Woerd bestaat hoofdzakelijk uit agrarische glastuinbouwbedrijvigheid, waarvan sommige kassen nog in gebruik zijn en andere leegstaan. Verspreid in het gebied liggen enkele (voormalige) bedrijfswoningen, die herkenningspunten vormen in het landschap. De fysieke inrichting is versnipperd en de verbindingen met de omgeving zijn gebrekkig. De N206 vormt een barrière en de fietsverbindingen met Leiden, Valkenburg en Katwijk zijn niet optimaal. Publieke voorzieningen zijn schaars, waardoor het gebied nu vooral als agrarische werklocatie functioneert.

4.2 Hoofdlijnen en uitgangspunten

Zijlhoek en De Woerd vormen samen een dynamische wijk binnen de kern Valkenhorst, waar kennisintensieve bedrijvigheid, wonen en erfgoed met elkaar in balans worden gebracht. Naast het gebied ligt de Limesdriehoek waar een HOV-halte is gerealiseerd. Aan de overkant van de N206 ligt de Tjalmastrook die daarnaast extra ruimte biedt voor lokale voorzieningen, bedrijven en woningen. Het totale gebied draagt bij aan meerdere maatschappelijke opgaven en biedt ruimte voor zowel economische groei als een hoge leefomgevingskwaliteit.

Zijlhoek De Woerd, transformeert naar een innovatief woon-werkgebied, waarin bedrijvigheid en wonen elkaar versterken. Hier komt ruimte voor kennisintensieve bedrijven, specifiek bestemde kantoren, laboratoria en productieruimtes, met een focus op sectoren als Life Sciences & Health en kunstmatige intelligentie, drone- en sensortechnologie, robotica, Simulatiecentra, Cleanrooms en Quantum technologie en mogelijk ondersteunende functies. Project Mondriaan sluit aan bij dit concept. De ligging maakt dit gebied een aantrekkelijke vestigingslocatie voor bedrijven met een duurzaam mobiliteitsprofiel die willen innoveren en groeien.

Naast bedrijvigheid biedt het gebied een gevarieerd woningaanbod, met een nadruk op betaalbare woningen voor verschillende doelgroepen. Een deel van de bestaande woningen blijft behouden en wordt onderdeel van een levendige en goed verbonden omgeving.

Groen en water vormen de basis voor een toekomstbestendige leefomgeving. Een centraal park en de groene oevers van het Valkenburgse Meer nodigen uit tot recreatie en ontspanning. De openbare ruimte en bebouwing krijgen een ontwerp dat de historische waarde van het gebied benadrukt, met verwijzingen naar het Romeinse verleden, het militaire erfgoed en het agrarische landschap. De randen van het gebied sluiten aan op het omliggende landschap via een groen-blauw netwerk, waarin waternetwerken en groenzones bijdragen aan klimaatadaptatie, ecologie en recreatie. Zie figuur 4.

Langs deze route liggen ontmoetingsplekken ('Stapstenen'), die sociale cohesie bevorderen en de leefbaarheid vergroten. Zie figuur 6.



Figuur 6 Stapstenen

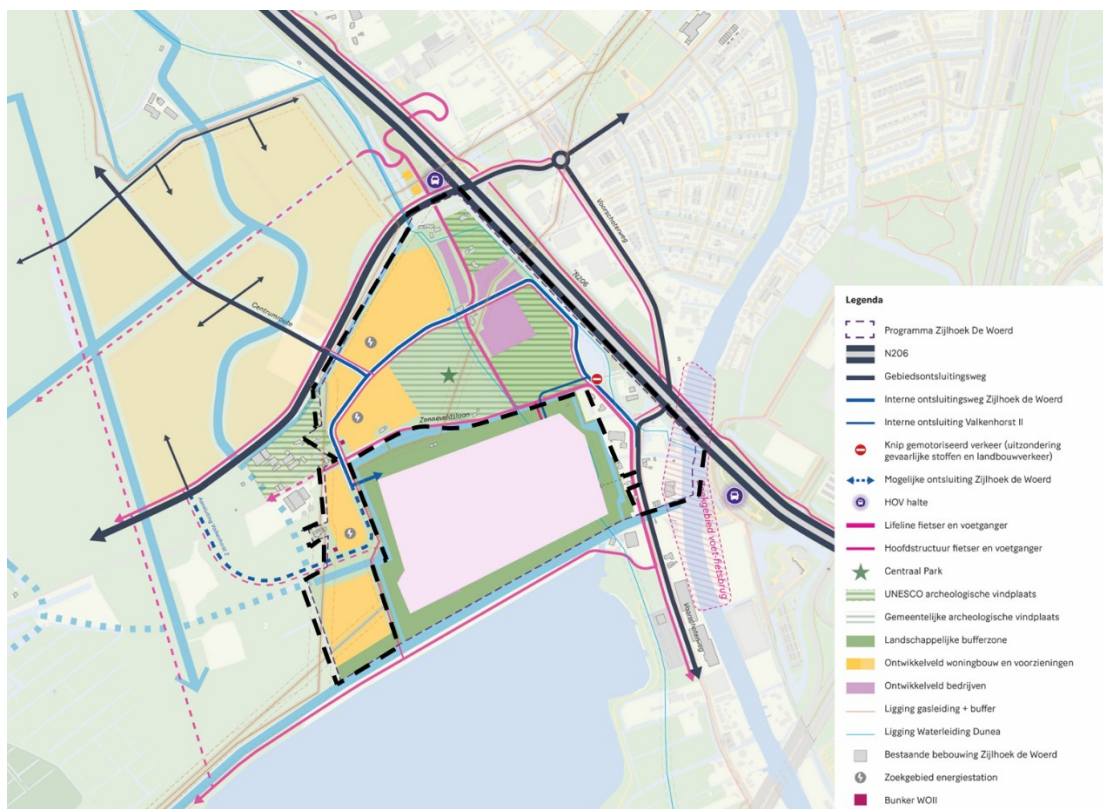
4.2.1 Het Ruimtelijk raamwerk

In de Gebiedsvisie is een eerste versie van het ruimtelijke raamwerk gepresenteerd. Deze kaart markeert de belangrijkste structuren in het gebied en vormt een basis voor verdere ontwikkeling. In dit programma is dit ruimtelijke raamwerk uitgewerkt naar een voorkeursvariant.

Deze variant gaat uit van de ontwikkeling van een gemengd woon- en werkgebied, georganiseerd rondom een centraal gelegen cultuurhistorisch park. Dit park vormt het hart van het gebied en funktioneert als verbindende openbare ruimte tussen de verschillende functies. Een substantieel deel van Zijlhoek De Woerd wordt ontwikkeld als het Mondriaan-gebied, dat wordt omsloten door woongebieden en ruimte biedt aan kennisintensieve bedrijvigheid. De woongebieden sluiten aan bij de toekomstige ontsluitingsweg en liggen dicht tegen het toekomstige Valkenhorst. Langs de N206 is een zone voorzien voor aanvullende werkfuncties, met een focus op innovatieve en kennis gedreven bedrijven.

Daarnaast is binnen het gebied ruimte gereserveerd voor commerciële en maatschappelijke voorzieningen, die bijdragen aan een levendig en multifunctioneel gebied. Het centrale park, met zijn cultuurhistorische waarde in relatie tot de Neder-Germaanse Limes, versterkt de ruimtelijke samenhang en identiteit van Zijlhoek De Woerd en verbindt wonen, werken en voorzieningen op een vanzelfsprekende manier.

Deze variant geeft richting aan de toekomstige ontwikkeling, zonder deze volledig vast te leggen. Zie figuur 7.



Figuur 7 Ruimtelijke raamwerkkarta – met voorkeursvariant voor de ontsluiting

De voorkeursvariant laat de ontwikkelvelden zien, met onderlinge verschillen in de programmatische invulling. De kaart is opgebouwd op basis van een aantal vaste ruimtelijke structuren, die samen de ruggengraat van het gebied vormen. Het gaat om:

- de Levenslijn (een centrale route voor langzaam verkeer),
- de Stapstenen (plekken van ontmoeting en betekenis),
- de ecologische verbindingen, en
- de cultuurhistorische overblijfselen en zichtlijnen.

Deze structuren zijn in samenhang verder uitgewerkt aan de hand van vijf centrale ontwerpprincipes (zie paragraaf 4.4). De structuren en principes overlappen elkaar deels, maar vervullen elk een eigen

rol: waar de structuren fysieke ankers in het landschap bieden, geven de principes richting aan de gewenste ruimtelijke kwaliteit en gebruiksmogelijkheden.

4.3 Programmatische uitgangspunten

De programmatische uitgangspunten voor Zijlhoek De Woerd zijn gericht op het realiseren van een hoogwaardig, toekomstbestendig en economisch haalbaar woon-werkmilieu. Het gebied biedt aanzienlijke ruimte voor werken. Dit houdt een campusachtige setting in met een mix van werk- en woonomgevingen.

De ontwikkeling van een grootschalige farmaceutische productiefaciliteit (project Mondriaan) legt een aanzienlijk ruimtebeslag op het gebied. De faciliteit wordt omheind, maar wordt door middel van zorgvuldige landschappelijke inpassing geïntegreerd in de ruimtelijke structuur van het plangebied. De functionele en ruimtelijke relatie met de omgeving krijgt met name vorm ter hoogte van de werknemers- en bezoekersentree, die is gesitueerd aan het centrale park. Op deze plek ontstaat een duidelijke overgang tussen de besloten faciliteit, de andere functies en de publieke delen van het gebied.

Onderstaande figuur 8 bevat de programmatische uitgangspunten voor het aantal woningen, kennisintensieve bedrijvigheid en voorzieningen in Zijlhoek De Woerd.



Figuur 8 Programmatische uitgangspunten (indicatief)

4.3.1 Werken: Ruimte voor Kennisintensieve Bedrijvigheid

De economische focus in dit gebied is het versterken van de kennis- en innovatiesector en technologische ontwikkelingen in de regio Leiden-Katwijk-Oegstgeest-Noordwijk. Het gebied moet uitgroeien tot een hotspot voor kennisintensieve en innovatieve bedrijven, startups, scale-ups en kennis- en onderzoeksinstellingen. Het werkprogramma voorziet in 1,9 ha kennisintensieve bedrijvigheid (37.300 m² bruto vloeroppervlakte) voor werkruimtes voor verschillende vormen van kennisintensieve bedrijvigheid, met als verdeling:

- Kennisintensieve bedrijvigheid (laboratoria, R&D-kantoren en hightech productie)
 - Kennisintensieve laboratoria
 - Kennisintensieve kantoren
 - Kennisintensieve productie
 - Gerelateerd onderwijs en onderzoek
 - Gerelateerde kleinschalige bedrijven
- Ondersteunende en aanverwante dienstverlening

Kennisintensieve bedrijvigheid betreft bedrijven en organisaties die sterk afhankelijk zijn van onderzoek, technologische ontwikkeling en specialistische kennis, en die deze kennis vertalen naar innovatieve producten, diensten en toepassingen, bijvoorbeeld op het gebied van gezondheidszorg, zoals geneesmiddelen, medische technologie en diagnostische methoden. Kenmerkend zijn een hoog aandeel R&D-activiteiten, de inzet van hoogopgeleide arbeid en nauwe samenwerking met kennisinstellingen en innovatieclusters. Deze bedrijvigheid komt vaak voor in sectoren zoals LSH, hightech en digitale technologie en vraagt om een combinatie van kantoor-, laboratorium- en hoogwaardige productieruimten.

Zijlhoek De Woerd is van internationaal belang vanwege de nabijheid van kennisclusters zoals ESA ESTEC, de NL Space Campus, Unmanned Valley, het Leiden Bio Science Park, de Universiteit Leiden én project Mondriaan. Het doel is om samenwerking tussen deze clusters te bevorderen, wat essentieel is voor het aantrekken van investeerders, bedrijven en jong talent. De toekomstige bedrijvigheid moet bijdragen aan het LSH-cluster, drone- sensortechnologieën en/of de verbinding met de ruimtevaartsector. Er is ook ruimte voor ondersteunende bedrijven zoals instrumentenmakers en juridische diensten en leveranciers. Monofunctionele invulling van het gebied moet worden voorkomen.

Het succes van dit kenniscluster hangt af van verschillende factoren zoals financiering, samenwerking, netwerken, marketing, regelgeving, infrastructuur (mobiliteit en IT), strategisch accountmanagement en het vestigingsklimaat.

4.3.2 Wonen: Een stevig aandeel betaalbare woningen

Net als in heel Nederland is er in Katwijk en de regio druk op de woningbouw, met een sterke vraag naar betaalbare woningen voor diverse doelgroepen. De uitdaging ligt in het bouwen van het juiste type woningen, voor de juiste doelgroep en in de juiste prijscategorie, met aandacht voor een

leefbare, inclusieve en duurzame toekomst. De toenemende vergrijzing vraagt om een zorgvuldige afstemming van wonen en zorg.

De ontwikkeling van Zijlhoek De Woerd speelt een cruciale rol in het realiseren van betaalbare en gevarieerde woonomgevingen. De woningbouwopgave omvat een gezonde mix van sociale huur, middenhuur en betaalbare koopwoningen, aangevuld met koop- en huurwoningen in de vrije sector. Dit draagt bij aan een inclusieve en levendige gemeenschap die voorziet in de behoeften van onder andere starters, gezinnen en senioren.

In de Woonagenda Katwijk 2024 is het beleid voor woningbouw vastgelegd, waarbij 65% van de nieuwbouwwoningen in het betaalbare segment valt, en minimaal 30% van de nieuwbouwwoningen sociale huurwoningen. De rest bestaat uit middenhuur, betaalbare koopwoningen en een percentage vrijesectorwoningen. Dit sluit aan bij de landelijke norm nieuwbouw van het Rijk op regionaal en provinciaal niveau.: Minimaal 30% sociale huur en Minimaal 2/3 betaalbaar (sociale huur + middenhuur + betaalbare koop).

Voor Zijlhoek De Woerd betekent dit 7,6 hectare voor wonen, met een sterke focus op betaalbare woningen en een gevarieerd aanbod aan woningtypen.

4.3.3 Commerciële en Maatschappelijke Voorzieningen

Commerciële en maatschappelijke voorzieningen zijn essentieel voor een gezond en levendig gebied. Hier ontmoeten mensen elkaar voor dagelijkse behoeften, zakelijke ontmoetingen of informeel contact. De vraag naar voorzieningen zal toenemen door de instroom van nieuwe bewoners en werknemers, wat ook de kritische massa versterkt.

Er is een eerste verkenning van het voorzieningenaanbod gedaan voor het gehele gebied van Zijlhoek De Woerd, Limesdriehoek en Tjalmastrook, met een gedifferentieerd aanbod, waarvan 40% maatschappelijke en 60% commerciële voorzieningen. Voorbeelden van commerciële voorzieningen zijn onder andere co-working ruimtes, horeca, fitnesscentra, en werkplaatsen voor kunstenaars. Maatschappelijke voorzieningen zullen onder andere kleinschalige gezondheidszorg, onderwijs en bewegingsonderwijs omvatten.

Voor Zijlhoek en De Woerd betekent dit een gevarieerd aanbod aan voorzieningen langs de Levenslijn, met een gezamenlijke oppervlakte van circa 1,0 hectare, gericht op zowel werknemers als bewoners.

Commercieel

De commerciële voorzieningen zijn bedoeld voor zowel de bewoners als de werknemers in het gebied. Voor de meeste dagelijkse en andere boodschappen kunnen bewoners en werknemers gebruik maken van het te realiseren winkelcentrum in Valkenhorst en van de detailhandelsvoorzieningen in Valkenburg.

De volgende typen invullingen van commerciële voorzieningen worden kansrijk geacht voor het gebied:

- To-go supermarkt/gemakswinkel
- Bloemenkiosk/stal
- Kleinschalige horeca (bijvoorbeeld met verkoop als ondergeschikte nevenfunctie)
- Kleinschalige flexwerkplekken (co-working spaces)
- Restaurant
- Avondhoreca (café, grand café)
- Daghoreca (lunchroom/koffiebar)
- Fastfood/quality fastfood/viskraam
- Fitness/gym
- Werkplaatsen en ateliers voor kunstenaars/broedplaats
- Co-working spaces of flexwerkplekken waar ontmoeting wordt gestimuleerd door een combinatie met een horecafunctie
- Muziek en cultuur
- Andere bedrijven die ondersteunend zijn aan de kennisintensieve bedrijvigheid.

Deze commerciële voorzieningen moeten goed gecombineerd worden met de voor het gebied noodzakelijke collectieve parkeervoorzieningen/mobiliteitshubs, zodat deze de wederzijdse functionaliteit versterken.

Maatschappelijk

De focus ligt op maatschappelijke voorzieningen voor wonen, sport, zorg en recreëren. Deze moeten geclusterd worden om als ontmoetingsplekken te functioneren en bij te dragen aan sociale cohesie en veiligheid. Voorbeelden van gewenste maatschappelijke voorzieningen zijn:

- Gezondheidscentrum (huisarts, tandarts, psycholoog, apotheek, wijkzorg)
- Georganiseerde buitensport
- Bewegingsonderwijs
- Speelplekken voor de jeugd

4.3.4 Recreatie: Verbinden Groen-Blauwe Netwerken en Stedelijke Functies

De ontwikkeling biedt kansen om het landschap verder te ontwikkelen en in te spelen op maatschappelijke vraagstukken zoals klimaatadaptatie, biodiversiteit en energietransitie. Het gebied biedt ruimte voor recreatie, waarbij elementen zoals het Valkenburgse Meer en het Funnelpark benut worden.

Er komen recreatieve wandel- en fietsroutes die cultuurhistorie combineren met recreatie. Het Zijlhoek en De Woerd-park kan ook het cultuurhistorisch karakter van de regio verder uitdragen door bijvoorbeeld paviljoens en zichtbare Romeinse resten. Voor Zijlhoek De Woerd betekent dit robuuste groen-zones langs de randen en het water en groene openbare ruimtes.

4.3.5 Erfgoed: Archeologie en historisch erfgoed

Bij de ontwikkeling van het gebied gelden verschillende uitgangspunten voor archeologie en historisch erfgoed. Het gaat om:

- Behoud en benutting van cultuurhistorische kwaliteiten
 - Landschappelijke en cultuurhistorische kenmerken vormen de basis voor ruimtelijke en recreatieve ontwikkelingen.
 - Erfgoed wordt niet alleen behouden, maar actief ingezet als inspiratiebron voor het stedenbouwkundig ontwerp en architectuur.
- Zichtbaarheid en beleefbaarheid van het Romeinse erfgoed
 - De Romeinse nederzetting in De Woerd, onderdeel van de Romeinse Limes (UNESCO Werelderfgoed), blijft behouden.
 - De gemeente stimuleert initiatieven die dit verborgen erfgoed zichtbaar en beleefbaar maken.
 - De Romeinse grensweg langs de Oude Rijn wordt ontwikkeld als herkenbare route, waarin groen, recreatie, kunst en erfgoed samenkomen.
- Inpassing van historisch waardevolle structuren
 - De historische boerderijen van Zonneveld blijven herkenbaar in hun oorspronkelijke poldercontext.
 - Aangrenzende weilanden en open ruimtes worden zoveel mogelijk behouden om de historische setting te versterken.
 - Nieuwe bebouwing wordt zorgvuldig ingepast en houdt bij voorkeur afstand van historische boerenerven.
- Herkenbaarheid van erfgoed uit de Tweede Wereldoorlog
 - Historische elementen uit de Tweede Wereldoorlog, zoals bunkers, worden behouden en waar mogelijk hersteld.
 - De relatie met het voormalige vliegveld blijft zichtbaar en beleefbaar in de inrichting van het gebied.

4.3.6 Mobiliteitsconcept: duurzaam bereikbaar

De bereikbaarheid van het gebied staat centraal. Een mobiliteitstransitie naar duurzame vormen van vervoer is daarbij noodzakelijk. Het mobiliteitssysteem stimuleert duurzame vervoerswijzen, zoals openbaar vervoer, fietsen, lopen en deelmobiliteit, terwijl de rol van auto's minimaal blijft. De nabijheid van hoogwaardig openbaar vervoer en aantrekkelijke fietsroutes zorgen voor een vlotte en duurzame bereikbaarheid. Sterke verbindingen tussen HOV-haltes en de autoluwe buurten maken het gebruik van deelmobiliteit en centrale collectieve parkeervoorzieningen / mobiliteitshubs eenvoudig en efficiënt. De focus ligt op het verbeteren van fiets- en voetgangersroutes naar belangrijke knooppunten, zoals de HOV-haltes en het Bio Science Park en op mobiliteitsmanagement van werknemers van bedrijven die zich in het gebied vestigen.

Openbaar vervoer

Het hoogwaardig openbaar vervoer draagt de mobiliteitsbehoefte van het plangebied. R-net Leiden-Katwijk-Noordwijk rijdt met meerdere buslijnen met hoge frequentie over een grotendeels vrijliggende busbaan. Er zijn twee belangrijke haltes in of nabij het plangebied: de halte Valkenburg-Oost, direct grenzend aan de Limesdriehoek en de Tjalmastrook. En de halte Oegstgeest Bio Science Park-West, die belangrijk is voor de ontsluiting van het zuidelijk deel van Zijlhoek De Woerd. Beide haltes moeten goed, veilig en makkelijk bereikbaar zijn voor fietsers en voetgangers, met respectievelijk een nieuwe onderdoorgang ter hoogte van de Limesdriehoek onder de Torenlaan en een nieuwe brug over de Oude Rijn ter hoogte van de Voorschoterweg.

Langs de N206 tussen de halte Valkenburg-Oost en Oegstgeest/Leiden moet de vrijliggende HOV-busbaan verlengd worden om de verwachte toename aan OV-reizigers te faciliteren. Zo kan het HOV beter ongehinderd doorrijden, wat de betrouwbaarheid en aantrekkelijkheid vergroot. Op langere termijn streeft de gemeente naar vertramming van de HOV-verbinding Leiden-Katwijk.

Fiets en voetganger

In het plangebied krijgt de fiets en de voetganger alle ruimte. Het fietsgebruik wordt gestimuleerd met een fijnmazig fietsnetwerk, hiërarchisch opgebouwd uit regionale doorfietsroutes, gemeentelijke hoofdfietsroutes en onderliggende ontsluitende routes en met voldoende fietsparkeervoorzieningen bij belangrijke bestemmingen. Voor fietsers en voetgangers komen er nieuwe directe verbindingen met beide HOV-haltes via een onderdoorgang Torenlaan en een brug over de Oude Rijn.

Auto

Het plangebied ligt strategisch gepositioneerd tussen Leiden en Katwijk en is uitstekend bereikbaar via de A44. De N206 Tjalmaweg speelt een cruciale rol als verkeersader, die zorgt voor de ontsluiting van vracht- en autoverkeer naar en vanuit het gebied.

De verkeerskundige inrichtingsprincipes 'Duurzaam Veilig' zijn leidend in de auto-ontsluiting van het plangebied. Dat vertaalt zich doorgaans in twee wegcategorieën met bijbehorende inrichtingskenmerken:

1. *Gebiedsontsluitingswegen* met een snelheidsregime van 50 km per uur (GOW-50) en met 30 km per uur (GOW-30) met vrij liggende voet- en fietspaden, zonder parkeren en zonder inritten.
2. *Erftoegangswegen* met een snelheidsregime van 30 km per uur (ETW-30) met trottoirs en met fietsers op de rijbaan (niet zijnde erf).

In de gemeentelijke wegategorisering staat aangegeven welke (toekomstige) wegen aangewezen zijn als gebiedsontsluitingsweg of als erftoegangsweg. In dit omgevingsprogramma is de wegategorisering nader gedefinieerd voor het plangebied. Het spreekt voor zich dat er sprake moet zijn van een verkeersveilige inrichting. De CROW, de LIOR/DALI en de Visie openbare ruimte 'Katwijkse Stijl' bieden richtlijnen en eisen voor een verkeerskundig juiste inrichting van wegen en straten.

Uitgangspunt in het gebied is dat de auto te gast is in Zijlhoek De Woerd en ondergeschikt is aan fietsers en voetgangers. Het gebied is immers uitstekend bereikbaar met hoogwaardig openbaar vervoer en met de fiets. De auto komt op de laatste plaats. Voor de auto-ontsluiting van het gebied geldt in het verlengde hiervan een aantal uitgangspunten:

- Zijlhoek De Woerd wordt conform de gemeentelijke wegcategorysering en de Gebiedsvisie met een nieuwe Zijlhoekverbinding ontsloten vanaf het kruispunt van de Torenlaan met de Centrumroute van woongebied Valkenhorst, die op zijn beurt aansluit op de N206. Daarnaast komt er een tweede ontsluiting meer westelijk op de Torenlaan. Tussen de twee aansluitingen loopt door het plangebied een gebiedsontsluitingsweg, met oostelijk het accent meer op bereikbaarheid van werkplekken, waaronder project Mondriaan in de vorm van een gebiedsontsluitingsweg 50 km/uur. En westelijk het accent meer op de bereikbaarheid van de woonbuurten in de vorm van een gebiedsontsluitingsweg 30 km/uur. Alle overige wegen in het plangebied worden verblijfsgebied (erftoegangswegen 30 km/uur).
- De gebiedsontsluitingswegen in Zijlhoek De Woerd krijgen maximaal één rijstrook per richting, om barrièrewerking te voorkomen en voor een goede leefbaarheid en verkeersveiligheid.
- Op de Zijlhoekverbinding worden de buurten en de collectieve parkeer-/mobiliteitshubs ontsloten. De interne ontsluiting binnen het gebied moet in het stedenbouwkundig plan uitgewerkt zijn. Alle kruispunten op de Torenlaan en de kruispunten binnen het plangebied moeten het verkeer op een acceptabele en veilige wijze kunnen verwerken.
- De Levenslijn, de noord-zuid lopende langzaam verkeersverbinding door Zijlhoek en De Woerd, moet zo autoluw mogelijk zijn, met zo min mogelijk kruisend verkeer. Dit geldt ook voor het hart van de werkcampus in De Woerd.
- Nood- en hulpdiensten moeten overal in het hele autoluwe gebied kunnen komen, rekening houdend met hun maximale aanrijtijden.
- Sluipverkeer vanuit Zijlhoek De Woerd over de Voorschoterweg naar de N206 en naar Leiden wordt voorkomen door (in tegenstelling tot de Gebiedsvisie) het plangebied niet te ontsluiten via de Voorschoterweg. Op de Zonneveldsloot ter hoogte van de Voorschoterweg komt daarvoor een beweegbare wegafsluiting/poller (zoals op de Vinkenweg in Rijnsburg). Doorgaand landbouwverkeer, vervoer van gevaarlijke stoffen met bestemming Voorschoterweg en nood- en hulpdiensten kunnen hier wel doorheen rijden.
- De logistieke verkeersbewegingen, vrachtverkeer en de routes voor gevaarlijke stoffen, vormen een uitdaging waar een passende oplossing voor moet komen. Met name project Mondriaan en de werkcampus zullen in meer of mindere mate vrachtverkeer genereren, waarvoor geschikte en veilige routes beschikbaar moeten zijn, via een zo kort mogelijke, geschikte route van en naar de N206.
- Project Mondriaan en de werkcampus in Zijlhoek De Woerd moeten ook per auto goed bereikbaar zijn.

Collectieve parkeervoorzieningen en mobiliteitshubs

Om het gebied autoluw te maken, streven we naar, in combinatie met parkeerregulering, een centraal geplaatste collectieve parkeervoorziening / mobiliteitshub. Deze voorziening/hub is gekoppeld aan zowel de bedrijvigheid als de daaraan grenzende woongebieden en biedt ruimte voor:

- Deelvoertuigen (auto en fiets);
- Laadpunten voor elektrische voertuigen;
- Auto- en fietsparkeervoorzieningen;
- Aanvullende commerciële voorzieningen, zoals een pakketpunt, fietsreparatiepunt en ondersteunende horeca.

In woonbuurten komen aanvullend kleinere lokale buurthubs hoofdzakelijk gericht op deelmobiliteit (auto en fiets) en laadvoorzieningen.

Het parkeerbeleid is gericht op het gebruik van deze parkeervoorzieningen en mobiliteitshubs. In plaats van eigen parkeervoorzieningen, nemen gebruikers hun mobiliteit af via deze voorzieningen, die ook als ontmoetingsplek fungeren. Dit vermindert verharding in de openbare ruimte en draagt bij aan een duurzame stedelijke ontwikkeling.

Voor een gezonde exploitatie van de collectieve parkeervoorzieningen/mobiliteitshubs is het noodzakelijk dat bedrijven op de werkcampus binnen hun werknemers en bezoekers zoveel mogelijk verplichten hiervan gebruik te maken. Daarnaast worden bewoners uit omliggende buurten actief gestimuleerd om de voorzieningen en hub(s) te gebruiken.

Daarnaast is een intentieovereenkomst ondertekend (22-06-2021 en 19-07-2021) tussen de gemeente en een marktpartij voor de ontwikkeling van een brandstof- en elektriciteitshub nabij de aansluiting op de N206, in Zijlhoek De Woerd. De mogelijkheid om deze functie te combineren met een centrale parkeervoorziening / mobiliteitshub ligt hierbij voor de hand.

Autoparkeren

- Parkeren vindt (collectief) plaats op eigen terrein, met optimaal dubbelgebruik van parkeervoorzieningen.
- Autoparkeren wordt geconcentreerd in collectieve parkeervoorzieningen en mobiliteitshubs, wat dubbelgebruik versterkt en stimuleert om alternatieve vervoersmiddelen te gebruiken.
- Het parkeren in Zijlhoek De Woerd wordt gereguleerd (betaald parkeren), net als in Woongebied Valkenhorst en bij het Valkenburgse Meer.
- Voor het bepalen van de parkeerbehoefte passen we de gemeentelijke Nota parkeernormen toe.

Fietsparkeren

Om het fietsgebruik maximaal te stimuleren, moeten fietsparkeervoorzieningen voldoen aan hoge kwaliteitsstandaarden. Dit geldt voor stallingsplekken op eigen terrein, bij bestaande en geplande voorzieningen, in collectieve parkeervoorzieningen/mobiliteitshubs en bij de HOV-haltes, om de

overstap te vergemakkelijken. Voor het bepalen van de parkeerbehoefte passen we de gemeentelijke Nota parkeernormen toe.

4.3.7 Energie en Warmte

Voor het plangebied gelden verschillende uitgangspunten als het gaat om de energietransitie. Voor de gehele gebiedsontwikkeling Valkenhorst wordt een integrale energievisie ontwikkeld. Voor dit omgevingsprogramma gelden de volgende kaders en uitgangspunten:

- Beperk de warmtevraag (passieve bouw).
- Vul de resterende warmtevraag zo duurzaam mogelijk in en zorg dat:
 - het verwarmings- en tapwatersysteem zo efficiënt mogelijk is ontworpen en ook zo efficiënt mogelijk functioneert,
 - bij eventueel elektrisch verwarmen het piekverbruik zo veel mogelijk buiten de spijtijden plaatsvindt,
 - het systeem zo wordt aangelegd dat dit ook stuurbaar is, om buiten spijtijden te opereren.
- Realiseer zo veel mogelijk energienet-neutraal of minimaal netbelastend en wek de benodigde elektriciteit zo veel mogelijk lokaal duurzaam op.
 - Zon op dak en parkeerterreinen hebben de voorkeur boven zon op land
 - Nieuwe energieprojecten zijn netcongestieneutraal of netcongestieverzachtend
 - Elektriciteit wordt lokaal opgewekt, opgeslagen én verbruikt
 - Opwek en opslag van elektriciteit wordt afgestemd op het lokale energieverbruik
 - Opslag van elektriciteit wordt ingezet voor eigen gebruik
 - Alle betrokkenen krijgen de kans om mee te beslissen over en te profiteren van nieuwe energieprojecten (lokaal eigendom)
 - Slim omgaan met energie door energiebesparing, afstemmen van verbruik met opwek en netbewust opwekken.
- Houd bij ontwerp en bouw rekening met technische ruimte en voorzieningen voor lokale opwek, opslag en benodigde (toekomstige) infrastructuur.
- Bedrijven kunnen onderling energie delen via een energiehubs, waarbij opgewekte stroom efficiënter wordt benut. Dit vereist nauwe samenwerking met de netbeheerder.
- Voor grootschalige nieuwbouw dient een onderzoek plaats te vinden naar het warmteconcept. Voor nieuwbouw zijn bijvoorbeeld kansen voor een warmtenet op zeer lage temperatuur, omdat dit bij het isolatieniveau van de te bouwen woningen past.

4.4 Ontwerpprincipes

De volgende ontwerpprincipes zijn in samenwerking met betrokken partijen ontwikkeld en vormen het inhoudelijke fundament van de voorkeursvariant:

Uniek gemengd woon-werkmilieu

Het gebied ontwikkelt zich tot een innovatieve mix van wonen en werken, als aanvulling op

Valkenhorst, de omliggende dorpskernen, het Leiden Bio Science Park, Unmanned Valley en project Mondriaan. Er is ruimte voor kennisintensieve bedrijvigheid, technologische innovatie en diverse woonvormen.

Stapstenen van ontmoetingsplekken

Strategisch geplaatste pleinen, groengebieden en voorzieningenclusters fungeren als groene en levendige openbare ruimtes met sport- en recreatieve faciliteiten, inclusief horeca en cultuurhistorische elementen.

De Levenslijn – de centrale verbinding

Een hoogwaardige fiets- en voetgangersroute vormt de levensader van het gebied. Deze verbindt woon- en werkmilieus en sluit aan op regionale netwerken voor Hoogwaardig Openbaar Vervoer en fietsverkeer. De openbare ruimte die ontstaat, biedt ruimte voor recreatie, ontmoeting, sport en spel. Zo draagt het niet alleen bij aan duurzaamheid, maar ook aan een gezonde, sociale en aantrekkelijke leefomgeving voor alle leeftijden.

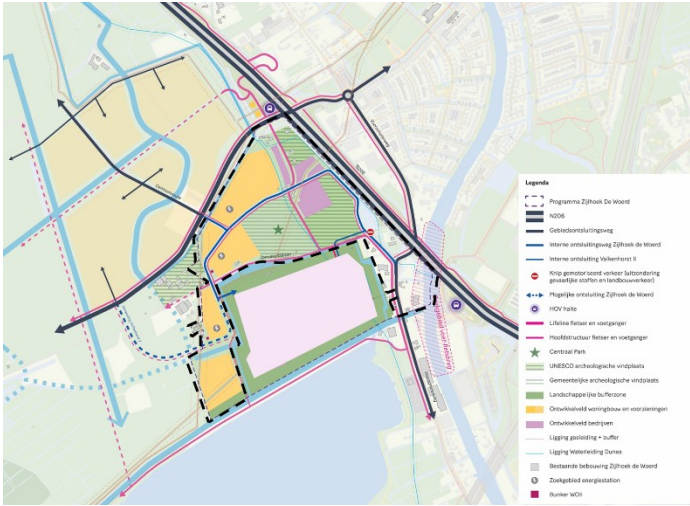
Fijnmazig groenblauw raamwerk

Een netwerk van water- en groenstructuren versterkt de ecologische waarde, bevordert klimaatadaptatie en verhoogt de leefomgevingskwaliteit.

Optimale verbondenheid

Het gebied wordt een autoluw en goed verbonden gebied met focus op gezonde en duurzame mobiliteit volgens het STOMP-principe: eerst lopen, fietsen en OV, dan deelmobiliteit en pas als laatste de privéauto. Collectieve parkeervoorzieningen / mobiliteitshubs, hoogwaardige fietsverbindingen (de brug over de Oude Rijn en de onderdoorgang onder de Torenlaan) en een centrale Levenslijn zorgen voor vlotte en veilige routes.

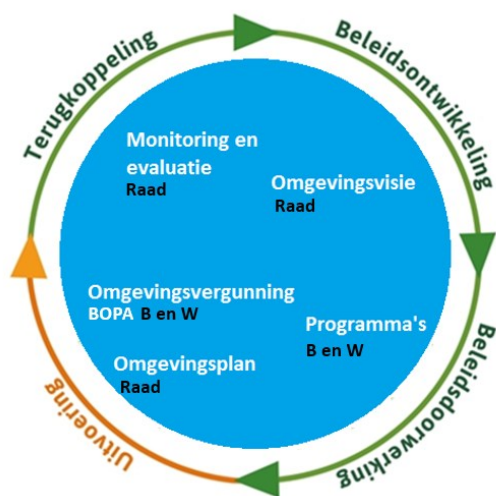
Het ontsluitingsmodel zoals aangegeven in de Raamwerkkaart wordt verder onderzocht, waarbij het streven is om autoverkeer en langzaam verkeer zo veel mogelijk gescheiden te houden. De voorkeursvariant (figuur 7) toont voor de gronden buiten project Mondriaan mogelijke toekomstige ontwikkelingen van het gebied. De ruimtelijke koers ligt nog niet vast; er is ruimte voor variatie.



5 Uitvoering

5.1 Het programma binnen de Omgevingswet

De Omgevingswet werkt met een aantal vaste instrumenten waarmee overheden beleid maken en uitvoeren. Die instrumenten hebben elk een eigen rol en volgen elkaar logisch op. Dit programma is één van die instrumenten. Deze instrumenten nemen elk hun plaats in binnen de Beleidscyclus. Zie figuur 9.



Figuur 9 Beleidscyclus Omgevingswet

Dit werkt als volgt:

1. De gemeenteraad bepaalt de koers

In de *omgevingsvisie* legt de raad vast wat de gemeente belangrijk vindt voor de leefomgeving, zoals wonen, werken, bereikbaarheid en groen. Dat gebeurt op hoofdlijnen en voor de hele gemeente.

2. Het college werkt die koers uit in een programma

In een *programma* maakt het college concreet hoe die ambities worden uitgevoerd. Het programma beschrijft:

- Wat we gaan doen.
- Waar dat gebeurt.
- In welke volgorde.
- Met welke partijen.

Het programma is daarmee vooral een uitvoeringsdocument. Het helpt om samenhang te houden tussen verschillende ontwikkelingen en om keuzes in tijd en aanpak te ordenen.

3. Bouwen en gebruiken gebeurt pas via vervolgbesluiten

Als een initiatief daadwerkelijk gerealiseerd wordt, gebeurt dat via:

- Een wijziging van het omgevingsplan, of
- Een omgevingsvergunning voor een concreet project.

Bij die besluiten worden alle relevante aspecten opnieuw beoordeeld, zoals milieu, verkeer, gezondheid en participatie. Voor Zijlhoek De Woerd betekent dit dat het programma:

- De samenhang bewaakt tussen woningbouw, werken, mobiliteit, groen en voorzieningen.
- Zorgt voor een gezamenlijk kader voor gemeente en marktpartijen.
- Ruimte laat voor stapsgewijze ontwikkeling, passend bij verschillende snelheden en initiatieven.

Het programma is daarmee een tussenstap: het sluit de fase van visievorming af en markeert de overgang naar uitvoering, zonder nu al alles vast te leggen.

5.2 Fasering en planning

De gebiedsontwikkeling Zijlhoek De Woerd kent verschillende snelheden. De planning voor de gebiedsontwikkeling Zijlhoek De Woerd is onderwerp van nadere besluitvorming. Naar verwachting zal het project een doorlooptijd kennen van ca. 10 jaren. Project Mondriaan start formeel bij de indiening van de aanvraag bopa. Daarna doorloopt de aanvraag de procedure van de UOV (Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 Awb)). Deze heeft een doorlooptijd van 26 weken.

5.3 Proces

Om de ontwikkelstrategie (zie paragraaf 2.2) in de praktijk te brengen, is dit programma opgesteld. Na vaststelling door het college van B en W volgt de start van de stedenbouwkundige uitwerking en de eerste ontwikkelingen zoals de kennisintensieve bedrijven en gestapelde woningbouw nabij de HOV-halte Valkenburg-Oost.

Daarnaast zal de doorontwikkeling van de recreatieve functies rondom het Valkenburgse Meer bijdragen aan de fysieke leefomgevingskwaliteit en de economische aantrekkelijkheid van het gebied. Zo wordt de zone aan de noordzijde van de Wassenaarse Wetering als onderdeel van de groene rand rond het Valkenburgse Meer ontwikkeld. De recreatieve functies sluiten aan bij woningbouw, bedrijvigheid en recreatieve ontwikkelingen.

Het proces is flexibel en adaptief. Door monitoring en periodieke afstemming tussen betrokken partijen kunnen ontwikkelingen worden bijgestuurd op basis van marktwerking en maatschappelijke

behoefte. Als dit proces raakt aan essentiële keuzes, zoals gebiedsoverstijgende vraagstukken, leidt dit tot de vaststelling van een herziening van het programma.

5.4 Financiële uitvoerbaarheid

Als er bij gebiedsontwikkeling geen overeenkomst is met de initiatiefnemer, moet het bevoegd gezag kostenverhaal publiekrechtelijk regelen. Er zijn twee kostenverhaalmethoden:

- Kostenverhaal voor integrale gebiedsontwikkeling; tijdvak en eindbeeld liggen vast in het omgevingsplan of de bopa.
- Kostenverhaal voor organische gebiedsontwikkeling; tijdvak en eindbeeld liggen niet vast (kavelgewijze ontwikkeling).

Project Zijlhoek De Woerd is een vorm van organische gebiedsontwikkeling. Voor project Mondriaan wordt een anterieure overeenkomst gesloten met de ontwikkelaar. Dat betekent dat voor dat project het kostenverhaal 'anderszins' verzekerd is. Voor Project Zijlhoek De Woerd moet het proces van anterieure overeenkomsten nog worden opgestart. Feit is evenwel, dat de gemeente niet zal overgaan tot het wijzigen van het omgevingsplan, dan wel het afwijken van het omgevingsplan via bopa, voor het geheel of delen van het gebied zonder dat tevoren een anterieure overeenkomst met de desbetreffende grondeigenaren is gesloten.

In zijn algemeenheid is de financiële haalbaarheid van de gebiedsontwikkeling een cruciale randvoorwaarde voor realisatie. Het uitgangspunt voor de gemeente is dat alle kosten ten laste van de gebiedsexploitatie komen, gecorrigeerd voor het proportionaliteitsbeginsel. Dit beginsel houdt in dat investeringen deels ook nut kunnen hebben voor andere gebieden dan het gebied waar de ontwikkeling plaatsvindt. Op basis van een objectief vast te stellen verdeelsleutel moet voor de betreffende investering dan een percentage worden bepaald dat aan de gebiedsontwikkeling kan worden toegerekend. Gekeken zal worden welk deel van de gebiedsoverstijgende kosten toerekenbaar is aan Zijlhoek De Woerd. Deze gaan mee in de exploitatiebijdrage die op basis van opbrengstpotentie wordt toegerekend. Het gaat dan om investeringen die niet in de lijst bovenwijks en financiële bijdrage uit de nota kostenverhaal zijn opgenomen. De binnenplanse kosten worden 100% meegenomen in de berekening.

Voor dit plangebied, waar de gemeente nauwelijks grondeigendom heeft en de investeringen grotendeels door private partijen gedragen worden, is een sluitende businesscase op verschillende niveaus noodzakelijk. Dit betekent dat niet alleen de totale ontwikkeling financieel haalbaar moet zijn, maar ook de afzonderlijke deelgebieden. Ofschoon het Valkenburgse Meer en de brug over de Oude Rijn voor langzaam verkeer in stedenbouwkundig opzicht niet binnen dit programma vallen, is er een directe ruimtelijke en functionele link met deze ontwikkelingen en valt het binnen hetzelfde kostenverhaalgebied, zie figuur 10 hierna.



Figuur 10 Kostenverhaalsgebied

Voor een financieel haalbaar plan moet aan drie voorwaarden worden voldaan:

1. Een haalbare businesscase voor het gebied Zijlhoek De Woerd en Limesdriehoek enerzijds en het gebied Tjalmastrook en het Valkenburgse Meer anderzijds.
2. Een haalbare businesscase voor marktpartijen op deelgebiedsniveau, waarbij investeringen en opbrengsten in balans zijn.
3. Borging van het kostenverhaal van de gemeente Katwijk, waaronder:
 - a. Plankosten en kosten voor voorbereiding, toezicht en uitvoering (VTU).
 - b. Kosten ten behoeve van bovenwijkse investeringen op basis van de Nota kostenverhaal gemeente Katwijk 2024.
 - c. Een financiële bijdrage aan gebiedsoverstijgende investeringen.

5.5 Meten, monitoring en evaluatie

Een zorgvuldig ingerichte cyclus van meten, monitoren en evalueren is essentieel om de transformatie van Zijlhoek De Woerd doelgericht, adaptief en transparant te kunnen uitvoeren. De gebiedsontwikkeling kent meerdere fasen, uiteenlopende betrokken partijen en een dynamische marktomgeving. Door systematisch te monitoren kan tijdig worden bijgestuurd wanneer ontwikkelingen afwijken van de programmatische uitgangspunten of wanneer maatschappelijke, financiële of ruimtelijke omstandigheden veranderen. Dit sluit aan bij de beleidscyclus van de Omgevingswet, waarin continue terugkoppeling en lerend werken centraal staan.

Monitoring richt zich op drie hoofddoelen:

- Voortgangsbewaking: inzicht in de realisatie van woningen, werkprogramma, voorzieningen, mobiliteitsmaatregelen en openbare ruimte.
- Kwaliteitsborging: toetsen of de ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid, leefomgevingskwaliteit en erfgoedambities daadwerkelijk worden gerealiseerd.
- Risicobeheersing: vroegtijdig signaleren van knelpunten in bijvoorbeeld mobiliteit, energie-infrastructuur, kostenverhaal, fasering of marktontwikkelingen.

De monitoring richt zich op een set van kernindicatoren die aansluiten bij de programmatische uitgangspunten en de beleidseffectanalyse. Deze indicatoren worden periodiek geactualiseerd en omvatten in ieder geval:

- Wonen: realisatie van het aantal woningen, aandeel betaalbaar van 65%, van het totaal aantal woningen $\geq 30\%$ sociaal, typologieën, fasering en aansluiting op voorzieningen.
- Werken: voortgang van kennisintensieve bedrijvigheid, aansluiting op regionale clusters, gebruik van mobiliteitshubs door bedrijven, en de mate van gemengd gebruik.
- Mobiliteit: gebruik van HOV, fiets/lopen en deelmobiliteit; parkeerdruk; functioneren van parkeervoorzieningen en mobiliteitshubs; verkeersafwikkeling op de Zijlhoekverbinding en Torenlaan.
- Groen, water en klimaatadaptatie: realisatie van het groenblauw raamwerk, waterberging, hittestressreductie, ecologische verbindingen en klimaatadaptatieve maatregelen.
- Energie en warmte: voortgang van de integrale energievisie, netcapaciteit, warmtestrategie en lokale opwek/opslag.
- Erfgoed en identiteit: zichtbaarheid en bescherming van Romeins erfgoed, historische structuren en WOII-elementen.
- Financiën: voortgang van anterieure overeenkomsten, kostenverhaal, proportionaliteit en financiële haalbaarheid per deelgebied.
- Participatie: betrokkenheid van bewoners, bedrijven en maatschappelijke organisaties en de doorwerking van participatie in besluiten.

Het college van B en W stelt jaarlijks een monitoringsrapportage op waarin de voortgang wordt beschreven. Deze rapportage wordt gedeeld met de gemeenteraad en vormt de basis voor bestuurlijke afwegingen. Bij grotere afwijkingen kan het college tussentijds besluiten tot aanvullende monitoring of thematische verdiepingen (bijvoorbeeld mobiliteit, energie of erfgoed).

Elke twee jaar vindt een evaluatie van het programma plaats. Deze evaluatie toetst:

- Of de programmatische uitgangspunten nog actueel zijn.
- Of de fasering en uitvoeringsstrategie aansluiten op markt- en maatschappelijke ontwikkelingen.
- Of aanvullende maatregelen of beleidsaanpassingen nodig zijn.

Wanneer de evaluatie daartoe aanleiding geeft, wordt het programma herzien.

De monitoring vormt tevens input voor de beoordeling van bopa's en wijzigingsbesluiten omgevingsplan. Indien uit monitoring blijkt dat bepaalde functies, voorzieningen of infrastructuur achterblijven, kan dit leiden tot aanvullende voorwaarden of faseringseisen bij nieuwe initiatieven. Zo wordt geborgd dat de gebiedsontwikkeling in balans blijft en dat de cumulatieve effecten passen binnen de kaders van dit programma.

6 Beleidseffectanalyse

Gemotiveerd dient te worden dat de ontwikkeling Zijlhoek De Woerd in overeenstemming is met relevant beleid, zoals van de gemeente, het waterschap en het Rijk. In onderstaande tabel is aangegeven in hoeverre er strijdigheid is met een bepaald beleidsuitgangspunt. Dit is geclusterd per thema en beknopt weergegeven, waarbij onderscheid is gemaakt tussen kaderstellend beleid vanuit rijk, provincie en regio en gemeentelijk beleid. In de laatste kolom is aangegeven welke maatregelen nodig zijn, volgend uit de beleidstoets.

6.1 Thema's en kernconclusies

Onderstaande tabel brengt per leefomgevingsthema in beeld wat de relevante toetsingsfactoren zijn en welke maatregelen worden getroffen om aan de gestelde criteria te kunnen voldoen.

Thema	Toetsing	Maatregelen
Wonen	De woningbouwopgave in Zijlhoek-De Woerd past bij de Woonagenda Katwijk 2024: 65% betaalbaar en min. 30% sociaal van het totaal aantal woningen, in een stedelijk woon-werkmilieu met min. 750 – max. 1.700 woningen. Daarmee wordt invulling gegeven aan de regionale behoefte en wordt aangesloten op Valkenhorst; menging met werken en voorzieningen draagt bij aan een levendig en inclusief gebied.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Borg woonprogrammering (65% betaalbaar incl. $\geq 30\%$ sociaal) in BOPA/omgevingsplan en anterieure overeenkomsten; 2. Typologie-mix (gestapeld nabij OV/voorzieningen, gezinswoningen aan randen) conform NvU; 3. Onderwijs en sociaal-programma tijdig meefaseren (locatie primair onderwijs en bewegingsonderwijs) i.v.m. instroom; 4. Parkeerstrategie koppelen aan collectieve parkeervoorzieningen/mobiliteitshubs en regulering (zie mobiliteit) om woonkwaliteit te borgen.
Werken en voorzieningen	Het programma versterkt de kennis- en innovatiesector kennisintensieve bedrijvigheid (labs, R&D kantoren, hightech productie) met campuskarakter; 15 ha provinciaal gereserveerd voor bedrijventerrein maakt deze hotspot (internationale keten met LBSP, UMV, NL Space Campus) mogelijk. Monofunctionaliteit wordt vermeden. Voorzieningenpakket ca. 1 ha. (60% commercieel/40% maatschappelijk) ondersteunt het gemengde	<ol style="list-style-type: none"> 1. Zonering vastleggen: project Mondriaan plaats en maatvast voor kennisintensieve bedrijvigheid; 2. Voor de resterende kennisintensieve bedrijvigheid wordt aanvullende ruimte gezocht in Katwijk. 3. Clusteren voorzieningen bij (buurt)hubs en langs de centrale verblijfsroute; Advies van de detailhandelscommissie. 4. Detailhandelskader respecteren: géén extra supermarkt in Tjalmastrook;

	milieu en wordt geconcentreerd langs de centrale verbinding.	5. Accountmanagement en afspraken met bedrijven over gebruik mobiliteitshub (exploitatiezekerheid) en duurzame bereikbaarheid.
Verkeer en ver-voer, openbare ruimte	De mobiliteitsaanpak volgt STOMP: lopen-fietsen-OV-deelmobiliteit-auto. R-net (HOV) met haltes Valkenburg-Oost en Bio Science Park West vormt de rug-gengraat; fiets krijgt prioriteit via een fijnmazig netwerk en een autoluwe, centrale route die HOV-haltes, werkcampus en buurten verbindt. Auto-ontsluiting: Zijlhoekverbinding met twee aansluitingen op de Torenlaan; géén ontsluiting via Voorschoterweg (sluipverkeer vermijden). Regionaal verkeersmodel Holland Rijnland is normerend voor berekeningen.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Vastleggen ontwerpprincipes GOW-50/GOW-30/ETW-30 conform KAM/LIOR/DALI; Realiseren onderdoorgang Torenlaan langzaam verkeer t.b.v. verbinding HOV-halte Valkenburg-Oost en brug Oude Rijn langzaam verkeer t.b.v. directe verbinding met LBSP en halte BSP-West; Houdt rekening met de impact van het plan op het mobiliteitsnetwerk. 2. Aanleggen mobiliteits- en parkeerhubs + (betaald) parkeerregulering; 3. Toepassen gemeentelijke parkeernormen en verkeersstudies met RVM Holland Rijnland; 4. Logistieke routing (gevaarlijke stoffen kortste geschikte route naar N206), ontwerp kruispunten op capaciteit/veiligheid.
Energie, klimaat, groen en water	De ontwikkeling levert een bijdrage aan energietransitie en klimaatadaptatie: Integrale energievisie en warmteplan uitwerken; streven naar collectieve warmtevoorziening (verkenning Du-nea/Firan; netbewust bouwen i.v.m. netcongestie). Bodem-Water-Sturend en het convenant klimaatadaptief bouwen zijn leidend; waterafvoerordering Rijnland en een fijnmazig groen-blauw raamwerk (groene randen, vingers, parkstructuren) versterken ecologie, hittestress-reductie en sponswerking. Aansluiting op Groenblauw Raamwerk Holland Rijnland.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Energievisie & warmteplan (planning conform programma) met keuzes voor (collectief) warmtenet/all-electric en energiehubs-opties; 2. Netbewust ontwerp (stuurbare installaties, piekafvlakking, lokale opwek/opslag); Rekening houden met de gevolgen voor Netcongestie; 3. Klimaatadaptief inrichten (wadi's, berging, infiltratie, schaduw), natuurinclusief bouwen; 4. Hydrologische onderbouwing en afstemming met HHR Rijnland; 5. Doorwerking groen-blauw raamwerk in stedenbouw/beeldkwaliteit.
Ruimte-lijke kwaliteit,	UNESCO Limes (De Woerd) en rijke archeologie/erfgoed (o.a. Romeins legioenkamp, historische boerderijen	<ol style="list-style-type: none"> 1. Integraal archeologieplan voor het hele ontwikkelgebied + oprichten

land- schap en erfgoed	<p>Zonneveld, WOII-bunker) zijn dragers van de gebiedsidentiteit. Uitgangspunt: behoud, zichtbaar- en beleefbaarheid (o.a. Romeinse route langs Oude Rijn), zorgvuldige inpassing met respect voor historische poldercontext (afstand houden tot erven). Archeologisch traject integraal organiseren (één onderzoeksgebied) met archeologische voorziening voor financiering van onderzoek en verbeelding.</p>	<p>archeologische voorziening (kostenverdeling/ beheer);</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. Ontwerp- en beeldkwaliteitseisen die erfgoed zichtbaar maken (materialisering, zichtlijnen, wayfinding/route Romeinse grensweg); 3. Zorgvuldige inpassing bij Zonneveld-erven (afstand, openheid behouden); 4. Herstel en beleefbaar maken bunker en WOII-sporen. 5. Volgen van de richtpunten voor ruimtelijke kwaliteit.
Gezond- heid en milieu	<p>MER-beoordelingsplicht voor het programma (stedelijk ontwikkelingsproject); sectorgewijs toetsen op bodem (incl. ZZS/PFAS), luchtkwaliteit, geluid (N206/A44 en bedrijven), externe veiligheid (leidingen/gevaarlijke stoffen), natuur en water. Doel: goede omgevingskwaliteit en etfal-toets; kabels/leidingen zorgvuldig inventariseren en faseren (AVOI-kaders).</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. MER-beoordeling uitvoeren + thema-onderzoeken (bodem, lucht, geluid, EV, ecologie, water); 2. Maatregelenpakket: o.a. geluidswering/inpandige plattegrondkwaliteit langs N206/A44, zonerings gevoelige functies, emissiebeperking bouwfase; 3. KLIC/AVOI-procedure en integraal ondergrondse infrastructuurplan; 4. Monitoring en bijsturing via programma-cyclus.

7 Milieu – en omgevingsaspecten

7.1 Plan-mer-plicht

Kader

Programma's onder de Omgevingswet kunnen mer-plichtig zijn wanneer zij activiteiten omvatten met aanzienlijke milieugevolgen. Dit geldt met name voor omvangrijke gebiedsontwikkelingen of projecten die betrekking hebben op bedrijvigheid, water, infrastructuur en (grootschalige) woningbouw.

De ontwikkeling van Zijlhoek De Woerd valt onder categorie J11 van bijlage V van het Omgevingsbesluit: *'stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen'*. Voor dit onderdeel gelden geen drempelwaarden. Om die reden is beoordeeld of op basis van de aard en omvang van het plan een mer-plicht aan de orde is of dat kan worden volstaan met een mer-beoordeling. In dat geval moet het project zijn aan te merken als een 'kleine wijziging'. Daarvan is sprake als het project ondergeschikt is aan het bestaande plan, geen nieuwe significante milieugevolgen kan veroorzaken, geen nieuw kader stelt voor MER-plichtige activiteiten en slechts een klein gebied of beperkte ingreep betreft. Aan die vereisten wordt voldaan omdat:

- Het programma geen nieuwe bouwrechten introduceert.
- De feitelijke ruimtelijke keuzes en milieugevolgen worden bepaald in latere besluiten (bopa's en wijzigingsbesluiten omgevingsplan).
- De gebiedsontwikkeling reeds is verankerd in de Gebiedsvisie 2022.
- Het programma uitsluitend richting geeft aan de verdere uitwerking.
- Het plangebied minder dan 1% van het gemeentelijk areaal beslaat.

Toetsing

In het kader van dit programma is een mer-beoordeling uitgevoerd door ingenieursbureau Antea. Op basis van deze beoordeling is vastgesteld dat de voorgenomen ontwikkeling geen aanzienlijke milieugevolgen veroorzaakt die het opstellen van een plan-MER noodzakelijk maken. De mer-beoordeling vormt daarmee een onderbouwing dat kan worden volstaan met de mer-beoordelingsprocedure. De volledige mer-beoordeling is als bijlage bij dit programma opgenomen en maakt integraal deel uit van de besluitvorming.

7.2 Omgevingsaspecten

In de mer-beoordeling is ingegaan op de mogelijke effecten van het voornemen op de omgeving en of hier het treffen van maatregelen nodig is. Hiervoor zijn alle relevante omgevingsaspecten in beschouwing genomen en beoordeeld. Daarnaast is het gebruikelijk om een ruimtelijk plan te toetsen op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (etfal) en te toetsen of het plan voldoet aan de

instructieregels van het Rijk, de provincie en het waterschap en of het plan niet evident onuitvoerbaar is, bijvoorbeeld doordat het niet kan voldoen aan de instructieregels. Ook hiervoor is het gebruikelijk om de omgevingsaspecten langs te lopen.

Hieronder zijn, per aspect, beknopt, de belangrijkste conclusies opgenomen. Waar voor een aspect ook maatregelen nodig zijn, volgend uit de mer-beoordeling of de etfal-toets of toets aan de instructieregels, is dit ook opgenomen. Voor een uitgebreidere toelichting op de toetsing wordt verwezen naar de rapportage MER-beoordeling van Antea, zie [bijlage 1](#).

Beknopte conclusies:

PM

8 Participatie

De ontwikkeling van Zijlhoek De Woerd krijgt vorm met een zorgvuldig participatieproces zoals is vastgelegd in de Omgevingswet en Katwijk's beleid. De belanghebbenden partijen zijn vroegtijdig betrokken om transparantie te garanderen en gezamenlijke belangen te verweven in de planvorming. Daarbij wordt uitgegaan van vroegtijdige betrokkenheid, transparantie, inclusiviteit, duidelijkheid over invloed, flexibiliteit en maatwerk.

De afgelopen jaren is uitgebreid geparticipeerd bij het opstellen van bijvoorbeeld de gebiedsvisie en is op verschillende manieren gezamenlijk nagedacht over de ontwikkelingen in en rond het gebied. Ook voor dit Omgevingsprogramma hebben twee informatieavonden plaatsgevonden, één op 13 januari en één op 12 maart 2026. Daarnaast zijn er bijeenkomsten en gesprekken georganiseerd met bewoners van het gebied en de omgeving. Bij deze participatie is nauw opgetrokken met het project Mondriaan.

8.1 Participatieplan

Het programma is het formele startpunt van het planproces dat leidt tot het aanpassen van het omgevingsplan, eventuele BOPA's en uiteindelijk de realisatie van het gebied. Naast het programma stelt de gemeente een participatieplan vast, dat beschrijft hoe, wanneer en waarom participatie wordt ingezet tijdens de verschillende stappen van het proces.

9 Toets Evenwichtige toedeling van functies aan locatie ('etfal')

9.1 Inleiding

De Omgevingswet verplicht het bevoegd gezag om bij nieuwe ontwikkelingen te beoordelen of sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (art. 2.1 en 2.2 Ow). Deze etfal-toets beoordeelt of de voorgestelde functies passen bij de kenmerken van het gebied, of de leefomgevingskwaliteit wordt geborgd en of cumulatieve effecten aanvaardbaar zijn. Het programma Zijlhoek De Woerd is een onverplicht, kaderstellend programma dat geen directe bouw- of gebruikstitels introduceert, maar wel richting geeft aan toekomstige besluiten. De etfal-toets richt zich daarom op de ruimtelijke logica, milieuruimte, veiligheid, leefomgevingskwaliteit en uitvoerbaarheid van de beoogde transformatie.

9.2 Gebiedskenmerken en ontwikkelopgave

Het gebied bestaat nu hoofdzakelijk uit glastuinbouw, verspreide bedrijfswoningen en een versnipperde ruimtelijke structuur. De opgave omvat:

- Ongeveer 870 woningen, waarvan 65% betaalbaar
- 1,9 ha kennisintensieve bedrijvigheid (37.500 m² BVO)
- 1,0 ha voorzieningen
- Een campusachtig werkmilieu
- Een groenblauw raamwerk en robuuste recreatieve structuren
- Een autoluw mobiliteitsconcept met hubs en HOV-ontsluiting

Deze mix vraagt om een zorgvuldige afweging van milieuruimte, mobiliteit, veiligheid en leefkwaliteit.

9.3 Toetsing per aspect

Ruimtelijke kwaliteit en gebiedslogica

De functies sluiten aan bij de ligging tussen Leiden, Katwijk en het Bio Science Park. Het gebied voorziet in een logische zonerings: werken centraal, wonen aan de randen, voorzieningen op knooppunten.

Wonen

De woningbouwopgave past binnen de gemeentelijke Woonagenda 2024, voorziet in een grote behoefte aan betaalbare woningen en draagt bij aan een evenwichtige functiemix.

Werken en voorzieningen

De kennisintensieve bedrijvigheid sluit aan bij regionale clusters (ESA ESTEC, LBSP, Unmanned Valley) en versterkt daarmee de regionale economie.

Mobiliteit en bereikbaarheid

Het mobiliteitsconcept is gebaseerd op STOMP en een autoluwe inrichting en ondersteunt daarmee een evenwichtige toedeling en voorkomt overbelasting van het bestaande wegennet.

Milieu en gezondheid

De MER-beoordeling en het haalbaarheidsonderzoek beoordeelt alle relevante aspecten. Het programma introduceert geen nieuwe bouwrechten, waardoor milieugevolgen worden beoordeeld bij bopa's en wijzigingsbesluiten. Milieurimte is aanwezig, mits maatregelen worden geborgd in vervolgbesluiten. Belangrijke aandachtspunten:

- Geluids-aandachtgebied(en) van de N 206/A44 en de (toekomstige) gemeentelijke ontsluitingsweg (GOW) uit Zijlhoek de Woerd
- Externe veiligheid → routing gevaarlijke stoffen via N206 en gasleidingen
- Water en klimaat → groenblauw raamwerk, infiltratie, sponswerking
- Archeologie → behoud en beleefbaarheid Romeinse Limes

Veiligheid en externe veiligheid

De nabijheid van verkeersaders en bedrijven vraagt om zorgvuldige routing en zonering. Om de omgevingsveiligheid te waarborgen komen er voldoende calamiteitsroutes. Daarmee is de veiligheid beheersbaar en wordt geborgd via ontwerp en vergunningverlening.

Klimaat, energie en duurzaamheid

Separaat wordt een integrale energievizie voor het gebied opgesteld. Het gebied wordt Klimaatadaptieve ingericht. Daarmee draagt de ontwikkeling bij aan een toekomstbestendige leefomgeving.

Samenvattende beoordeling

De transformatie van Zijlhoek De Woerd voldoet aan de eisen van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties:

- De functies passen bij de gebiedskenmerken en regionale structuur.
- De milieurimte is toereikend, met maatregelen.
- Mobiliteit en veiligheid zijn adequaat geborgd.
- De ontwikkeling versterkt de leefomgevingskwaliteit.
- De programmatische mix is logisch en uitvoerbaar.
- De plan-MER en vervolgbesluiten zorgen voor nadere borging.

Eindconclusie:

Het programma Zijlhoek De Woerd biedt een robuust en zorgvuldig onderbouwd kader voor een

evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De uiteindelijke bouw- en gebruikstitels worden in latere besluiten getoetst, maar het programma vormt een solide basis voor een duurzame, veilige en hoogwaardige gebiedsontwikkeling.