



Verdichtingsvisie Katwijk

4 februari 2022

Colofon

Dit is een uitgave van de Gemeente Katwijk

Projectteam

T. Nahuijsen
T. van der Eng
M. Timisela

En met de bijdrage van vele anderen binnen de gemeentelijke organisatie.

Deze verdichtingsvisie is verder tot stand gekomen in gesprek met inwoners, experts en partners.

De gemeente wil iedereen die heeft meegedacht over de verdichtingsvisie hartelijk bedanken voor alle opmerkingen en ideeën.

Contact

Gemeente Katwijk

Beleid Fysieke Leefomgeving
Koningin Julianalaan 3
Postbus 589
2220 AN Katwijk

Zaaknummer: 2776195

Afbeeldingen en kaarten

Gemeente Katwijk tenzij anders vermeld

Dit document is voor niet commercieel gebruik. De foto's in deze visie zijn met zorg gekozen, en komen deels van internet. Mocht er bezwaar zijn tegen het gebruik van een foto, neem dan contact op met de auteurs.

1 Leeswijzer

De verdichtingsvisie onderzoekt welke ruimte er binnen de gemeente Katwijk aanwezig is voor de woningbouwopgave van de toekomst. Uit het onderzoek komt naar voren dat onder voorwaarden meer ruimte aanwezig is dan de in de opdracht genoemde 2500 woningen die in regionaal verband zijn afgesproken.

De verdichtingsvisie brengt in kaart waar binnen de gemeentegrenzen nog gebouwd kan worden, welke kansen dit biedt, en welke opgaven dit met zich meebrengt. Er wordt voorgesteld om woningen te realiseren in een aantal "binnenstedelijke" ontwikkelclusters, om te schuiven met bestaande bedrijvigheid, om meer gestapeld te gaan bouwen in hogere dichtheden teneinde goed openbaar groen te kunnen realiseren, en het mobiliteitsvraagstuk opnieuw te agenderen. Voor wat betreft dit laatste zullen op termijn harde afspraken gemaakt moeten worden om ontwikkelingen mogelijk te kunnen maken, met behoud van een groene, leefbare woon-werk omgeving die Katwijk "zelfverzekerd in de regio" maakt.

Achtereenvolgens wordt een analyse gegeven van "Katwijk op de kaart", een inventarisatie "Waar is ruimte", en een reflectie op (sectoraal) beleid. Het doel van deze analyses is om te komen tot inzicht in zogenaamde koppelkansen. Verdichten wordt in deze studie niet enkel gezien als het vullen van lege plekken, maar als het creëren van meerwaarde op basis van bestaande Katwijkse waarden zoals uitgesproken in de omgevingsvisie en maatschappelijke agenda.

De verdichtingsvisie moet gelezen worden als een afgewogen strategisch stuk. Het is uitdrukkelijk geen plan, maar een vergezicht dat nu nodig is om verantwoord om te gaan met de beperkt beschikbare ruimte enerzijds, en een veelheid aan ruimteclaims anderzijds, in een tijd waarin de woningnood hoog is in termen van beschikbaarheid en betaalbaarheid.

Het formuleert beleidsinzet teneinde ontwikkelingen mogelijk te maken die vooralsnog als ongezien kunnen worden beschouwd. De beleidshorizon is breed en rijkt tot ver in de toekomst. Dit document markeert dan ook eerder de start van een te doorlopen proces dan een afgerond pakket particuliere plannen.

Daarmee hopen de opstellers te kunnen inspireren tot een andere kijk op "groeien binnen grenzen".

Inhoudsopgave

2.	Inleiding, opgave en scope	07
3.	Methode en proces	09
4.	Inventarisatie kaartmateriaal	11
5.	Inventarisatie ‘Waar is de ruimte?’	23
6.	Druk op de ruimte, een reflectie	27
7.	Ontwikkelclusters	41
	Cluster 1: Hoornes	43
	Cluster 2: Havenscharnier	45
	Cluster 3: Duinvallei	47
	Cluster 4: Katwijkerbroek en het ambacht	49
	Cluster 5: Rijnsburg Noord	51
	Cluster 6: Flora-West	53
	Cluster 7: Valkenburgse Meer	55
8.	Katwijkse hoogbouw	57
9.	De volgorde der dingen	61
10.	Planvoorraad en getalsmatige opgave	65
11.	Conclusie	67
12.	Vervolgstappen	69

2 Inleiding, opgave en scope

De gemeente Katwijk heeft in regionaal verband afgesproken om in de komende 15-20 jaar 8000 woningen te realiseren. Daarvan komen er 5600 op Valkenhorst. Voor ongeveer 2500 woningen zoekt de verdichtingsvisie naar waar binnen bestaand stedelijk gebied aan deze opgave kan worden voldaan.

Daarnaast speelt er vanuit de bedrijventerreinenstrategie de toezegging om 6-10 hectare reguliere bedrijvigheid te realiseren. Deze opgave komt naast het versterken van de Katwijkse High Tech op Unmanned Valley, en de verder ontwikkeling in de regio van Bio Science Park te Leiden, en ESA Estec te Noordwijk.

De twee genoemde opgaven staan niet los van elkaar. De omgevingsvisie van Katwijk spreekt haar groeiambities uit door deze met elkaar te verbinden, naast andere opgaven als groen, maatschappelijke agenda, mobiliteit enz. Het doel is dan ook om met de verdichtingsvisie een eerste concrete stap te zetten in de uitwerking van de doelstellingen zoals deze in de omgevingsvisie zijn geformuleerd.

De vraag naar "verdichten" is niet nieuw, ook niet voor de gemeente Katwijk. Ook nu al worden op diverse locaties binnen bestaand stedelijk gebied projecten voorbereid. Om deze projecten in een versnelling te brengen, is de opgave "versnellen woningbouw" opgestart. Deze opgave omvat het zoeken naar mogelijkheden om in een complex van ruimtelijke vraagstukken, projecten in hun primaire fase zoveel mogelijk te faciliteren binnen de geldende wettelijke kaders.

De scope van de verdichtingsvisie is tweeledig. Ten eerste het onderzoek naar de vraag waar, voor wie en hoe hoog er in Katwijk binnen bestaand stedelijk gebied nog gebouwd kan worden. Ten tweede welke beleidsuitspraken nu en op langere termijn noodzakelijk zijn om de ontwikkeling van deze locaties mogelijk te maken, en welke koppelkansen deze met zich meebrengen.

Daarbij wordt gebruikt gemaakt van de methodiek "ontwerpend onderzoek". Dit houdt in dat door het proces heen voorstellen zijn gedaan, die telkens werden getoetst op zaken zoals haalbaarheid, belemmeringen en kansen.

De verdichtingsvisie is meer dan een spreadsheet. Het is ook meer dan het bebouwen van lege binnenstedelijke plekken. De verdichtingsvisie geeft richting aan de consequenties voor het kiezen voor binnenstedelijk bouwen op strategisch niveau. Dat betekent dat de visie zich niet richt op specifieke locaties waar op dit moment plannen voor in ontwikkeling zijn en die ook als binnenstedelijk kunnen worden beschouwd. Initiatieven voor deze locaties zijn opgenomen in de lopende planvoorraad en volgen het geëigende traject via de omgevingstafel. Ook toekomstige, meer solitaire locaties zoals te herontwikkelen vrijkomend gemeentelijk vastgoed, kunnen op deze manier worden opgepakt al dan niet als onderdeel van een op te stellen gebiedvisie of planuitwerkingskader.

Doel van het document is dan ook: inzicht krijgen in de kansen en opgaven die binnenstedelijk bouwen met zich meebrengt voor de kernen van Katwijk, Rijnsburg en Valkenburg. Of zouden we moeten zeggen: binnendorps bouwen? Het is van cruciaal belang om de identiteit van de kernen in Katwijk, Rijnsburg en Valkenburg zoveel mogelijk te behouden en een goede leefbare harmonie te vinden tussen wat was, wat is, en wat zal zijn. De verdichtingsvisie is daarom ook een oefening in dit balanceren.



Programma

- 19:30 uur Welkom
- 19:35 uur Aanvang Middelouder Markt
- 19:45 uur Aankomst
- 20:00 uur Aankomst ronde 1
- 20:30 uur Pauze
- 20:45 uur Aankomst ronde 2
- 21:10 uur Plenaire lezinghopping
- 21:30 uur Sluiting

3 Methode en Proces

“Verdichten” is een term die veelvuldig terugkomt in de hedendaagse Stedenbouw. Maar wat bedoelen we daar mee?

*verdichten is een stedenbouwkundige strategie, om binnen **bestaand (stedelijk) gebied**, de **beperkt** beschikbare ruimte, op een **efficiënte, leefbare en verantwoorde** wijze, in te richten, met als **doel**, het op langere termijn accommoderen van **groei**.*

Wanneer een beleidsdocument zoals de verdichtingsvisie wordt opgesteld, is het van belang een aantal processtappen te borgen. Ten eerste een goede inventarisatie van zowel de opgave als het canvas waarop deze opgave moet landen. Deze inventarisatie heeft plaatsgevonden door de gemeente Katwijk te analyseren. Er is dankbaar gebruik gemaakt van het Ruimtelijk Afwegingskader Katwijk (RAK) waarin een grote hoeveelheid ruimtelijke data is verzameld. Deze informatie is over elkaar gelegd, met als resultaat een eerste inzicht in mogelijke verdichtingslocaties.

Ten tweede een goed intern en extern proces van overleg en samenwerking met beleidssectoren en stakeholders. Daarvoor zijn meerdere bijeenkomsten georganiseerd om naast de bureau-analyse, ook het gesprek aan te gaan.

Nadat alle informatie bij het projectteam bekend was, is middels “ontwerpend onderzoek” gekeken welke kansen en belemmeringen ontstaan wanneer de opgave op de gemeente Katwijk wordt geprojecteerd. Dit heeft geleid tot het benoemen van een achttal ontwikkelclusters. De voorstellen in dit proces zijn van tijd tot tijd bewust wat extreem van aard omdat het doel van de verdichtingsvisie leidt tot lange termijn keuzes die, zo hebben wij geconstateerd, soms confronterend zijn. Vanuit het ontstane discours kunnen keuzes aan Raad en College worden voorgelegd die bepalend zijn voor de verdere ontwikkeling van beleid.

De voorstellen die in dit document worden gedaan leiden ongetwijfeld tot nieuwe discussies over de concrete invulling van wat ontwikkelclusters zijn gaan heten. Deze clusters bundelen bestaande projecten en opgaven met nieuwe inzichten, opdat de consequenties op langere termijn inzichtelijk worden gemaakt. De boodschap is dan ook: maak gefundeerde keuzes op de ene plek, zodat op andere plekken relatieve “planologische rust” kan ontstaan.

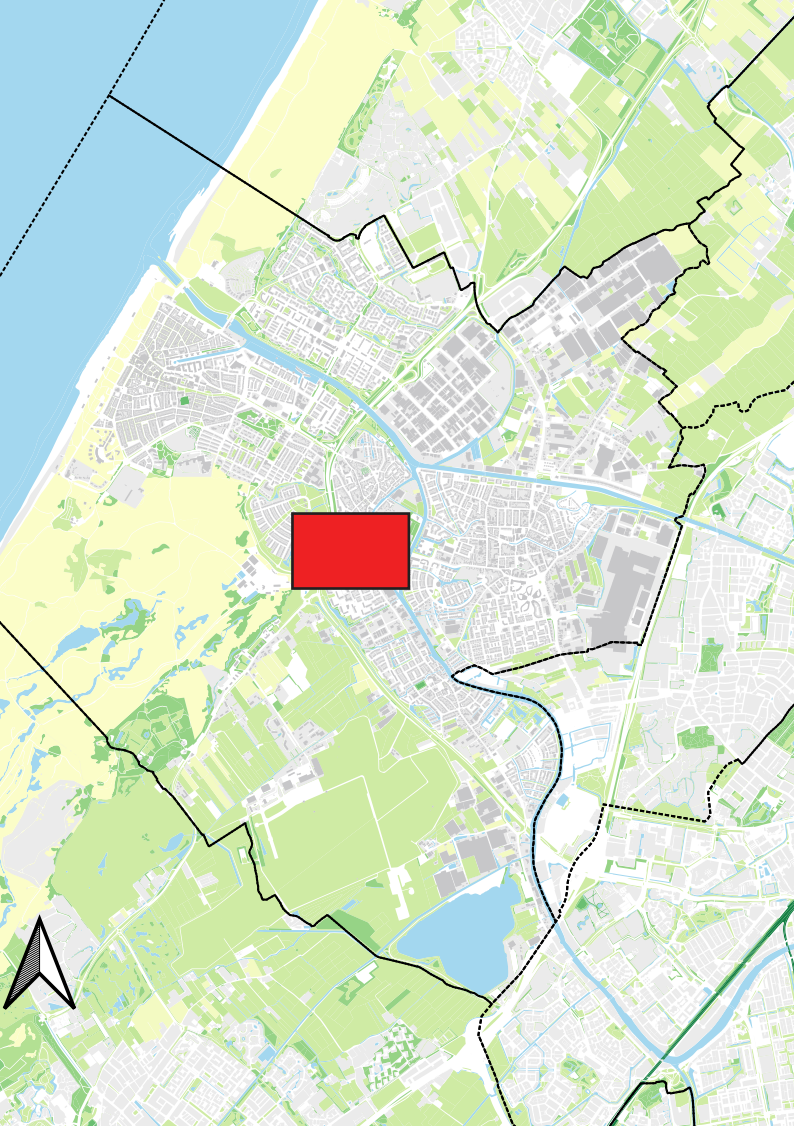
De verdichtingsvisie gaat niet in op de financiële gevolgen van de keuzes. De verdichtingsvisie stelt een lange termijn ontwikkelstrategie voor die stap voor stap nader uitgewerkt dient te worden. In het laatste hoofdstuk wordt ingegaan op vervolgstappen.

4 Inventarisatie kaartmateriaal

De eerste inventarisatie op basis van kaartmateriaal schetst een beeld van de gemeente Katwijk. Door verschillende brillen op te zetten ontstaat een caleidoscopisch beeld waarin relevante informatie met elkaar in verband kan worden gebracht. Deze exercitie is enerzijds van belang om te weten wat de uitgangssituatie van de visie is, anderzijds om tot nieuwe inzichten te komen waar het gaat om kansrijke gebieden voor verdichten. Tegelijk ontstaat grip op de omvang van de opgave, en de mogelijke omvang van de oplossingsrichtingen.

Overzicht kaartmateriaal

1. Overzicht gemeente Katwijk en de opgave
2500 woningen
2. Katwijk in de regio
3. Katwijk omgevingsvisie
4. Eigendommen gemeente inclusief gebouwen
5. Bebouwingsdichtheid FSI, floor-space index
6. Bebouwingsdichtheid OSR, open-space ratio
7. Bouwhoogtes en figuur profiel
8. Groenstructuur
9. Functiekaart
10. Mobiliteit en OV
11. Energie/warmte
12. Bedrijvigheid
13. Klimaat
14. Maatschappelijke voorzieningen
15. Eigendommen Dunavie
16. Erfgoed
17. Landschappelijke structuren
18. (Kern)Waardenkaart Katwijk
19. Lopende projecten
20. Leefbaarheidsindex



OVERZICHT GEMEENTE KATWIJK

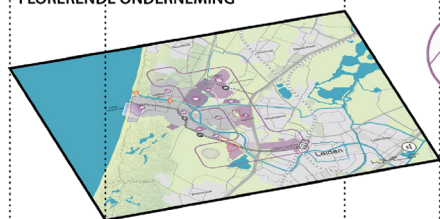
De gemeente Katwijk bestaat uit een aantal te onderscheiden kernen die historisch gezien langzaam aan elkaar gegroeid zijn, maar nog steeds herkenbaar.

Op het moment dat de opgave van 2500 woningen, inclusief het benodigde groen en openbare ruimte worden geprojecteerd, blijkt bij invulling met grondgebonden eengezinswoningen, en het realiseren van voldoende groene openbare ruimte, een gebied ter grootte van Katwijk aan den Rijn nodig te zijn.

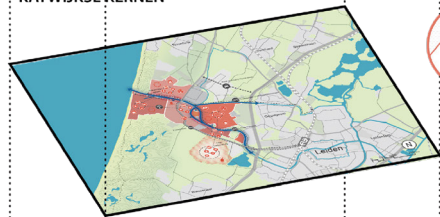
STERKE KUST



FLORERENDE ONDERNEMING



KATWIJKSE KERNEN



GEZONDE EN AANTREKKELIJKE LEEFOMGEVING



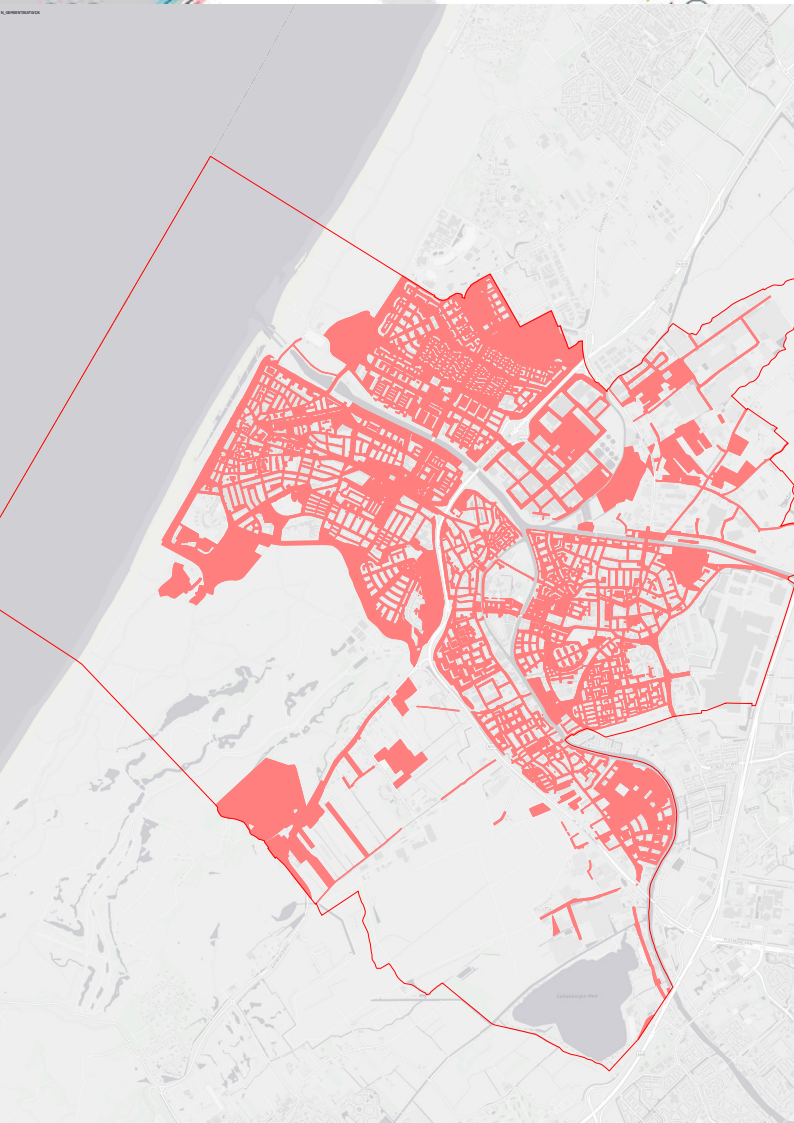
OMGEVINGSVISIE KATWIJK

Eigenlijk bestaat de omgevingsvisie Katwijk uit een viertal kaartbladen met elk een eigen thematiek die uitgaat van de eigenheid van de gemeente Katwijk als totaal en de individuele kernen in het bijzonder. Via de notie te leven langs een Sterke Kust, worden de Florerende Onderneming en de kracht van Katwijkse Kernen benoemd, met als doel een Gezonde en Aantrekkelijk leefomgeving. Deze vier ontwikkelstrategieën samen vormen de basis voor het denken over verdichting, zeker waar het gaat over het creëren van voldoende behoud van specifieke Katwijkse waarden. Tegelijk staan deze strategieën nieuwe ontwikkelingen niet per se in de weg maar geven een raamwerk waarbinnen versterking van waarden kan plaatsvinden. In dat licht is verdichting een kans te noemen.



KATWIJK IN DE REGIO

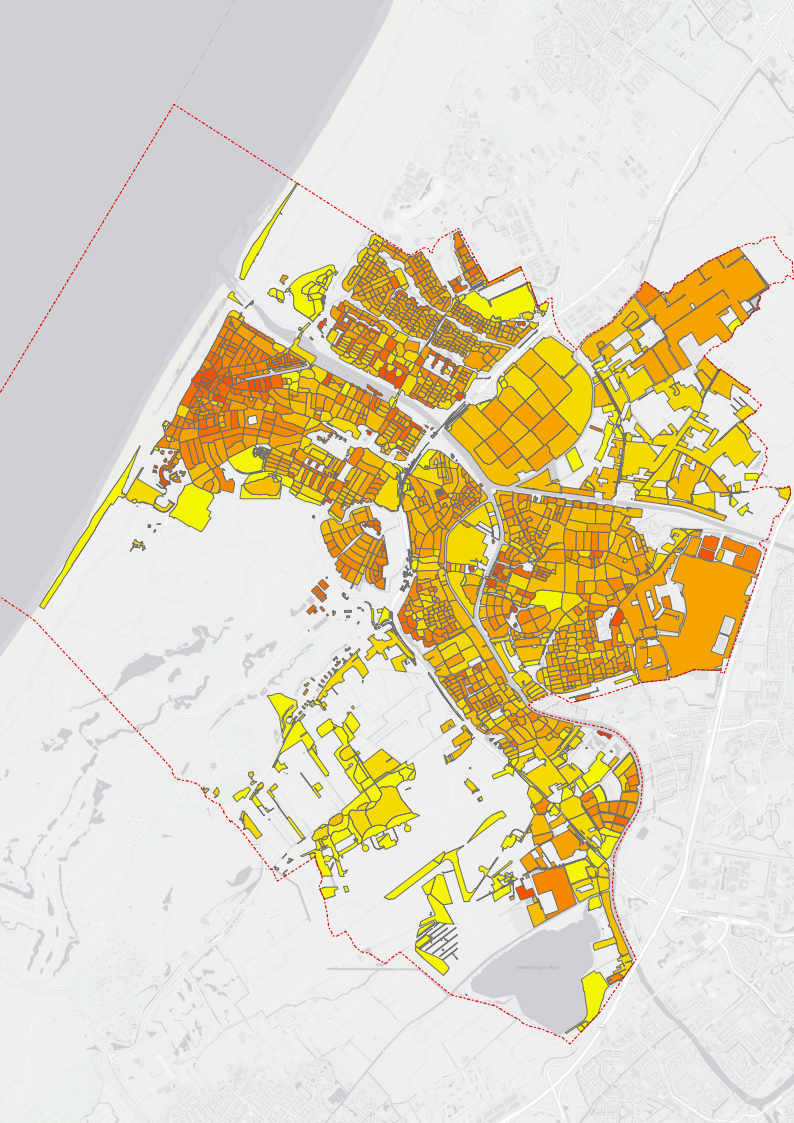
De gemeente Katwijk is regionaal verbonden met Leiden, Oegstgeest, Noordwijk en Wassenaar. De grotere eenheid van de Leidse Regio strekt zich verder uit en kent een duidelijke ontwikkeling langs de Oude Rijn. Langs deze ontwikkelas zijn meerdere kernen met elkaar verbonden in een groen-blauw raamwerk, waarin landschappelijke waarden zijn vertegenwoordigd. De verspreiding van diverse bedrijventerreinen maken de regio economisch sterk. Optimalisatie van het regionale verkeersnetwerk heeft regionale aandacht om de autonome groei van de kernen te kunnen faciliteren. Katwijk wenst een vitale partner in de regio te zijn en te blijven.



GEMEENTELIJK EIGENDOM

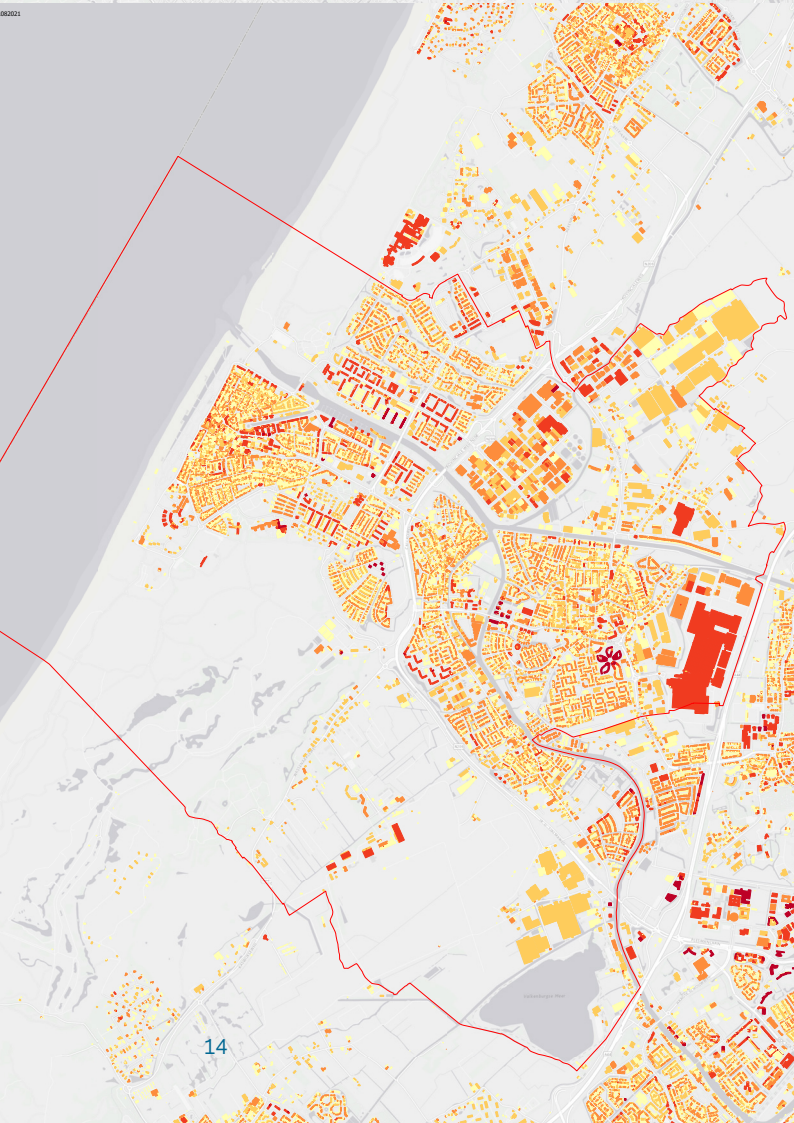
Veel van het gemeentelijke eigendom bevindt zich in de openbare ruimte. Daarnaast is er een portfolio gemeentelijk vastgoed. De openbare ruimte is bij verdichten een belangrijke factor waar het gaat om leefbaarheid in de wijk, groenvoorziening, mobiliteit en veiligheid.

Gemeentelijk vastgoed kan ingezet worden voor primaire functies als voorzieningen, maar ook waar mogelijk getransformeerd naar woningbouw. Sloop-nieuwbouw varianten leveren daarbij kans tot verdichten op.



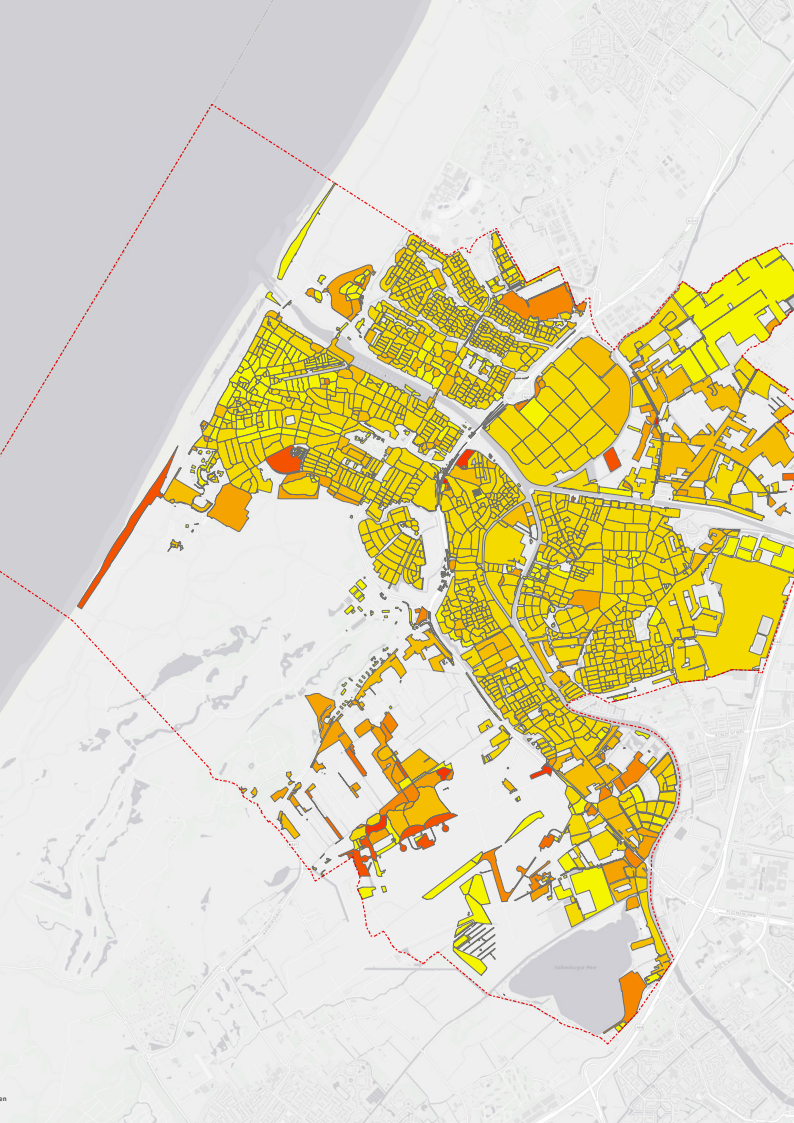
BEBOUWINGSDICHTHEID
FSI (Floor Space Index)

Floor Space Index (FSI) geeft aan hoeveel bruikbaar vloeroppervlak er relatief beschikbaar is ten opzichte van het bebouwd oppervlak.



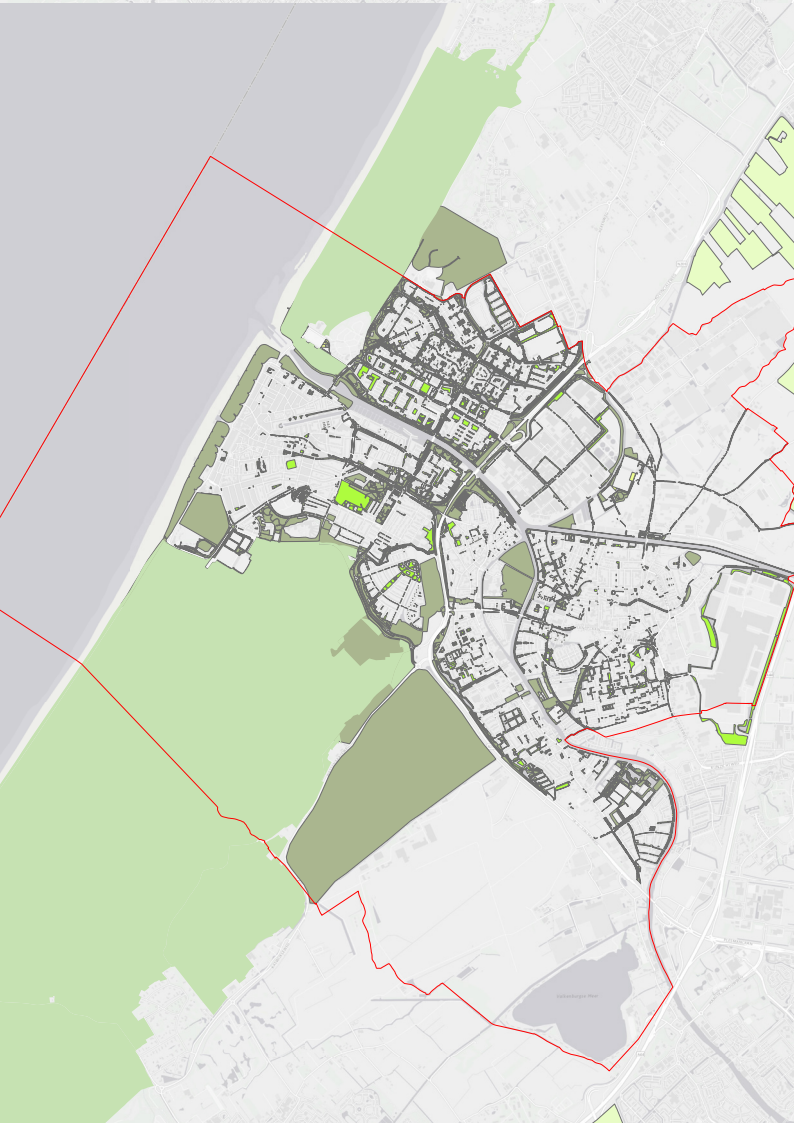
BOUWHOOGTES

Een overzicht van de huidige bebouwingshoogtes (juni 2021).



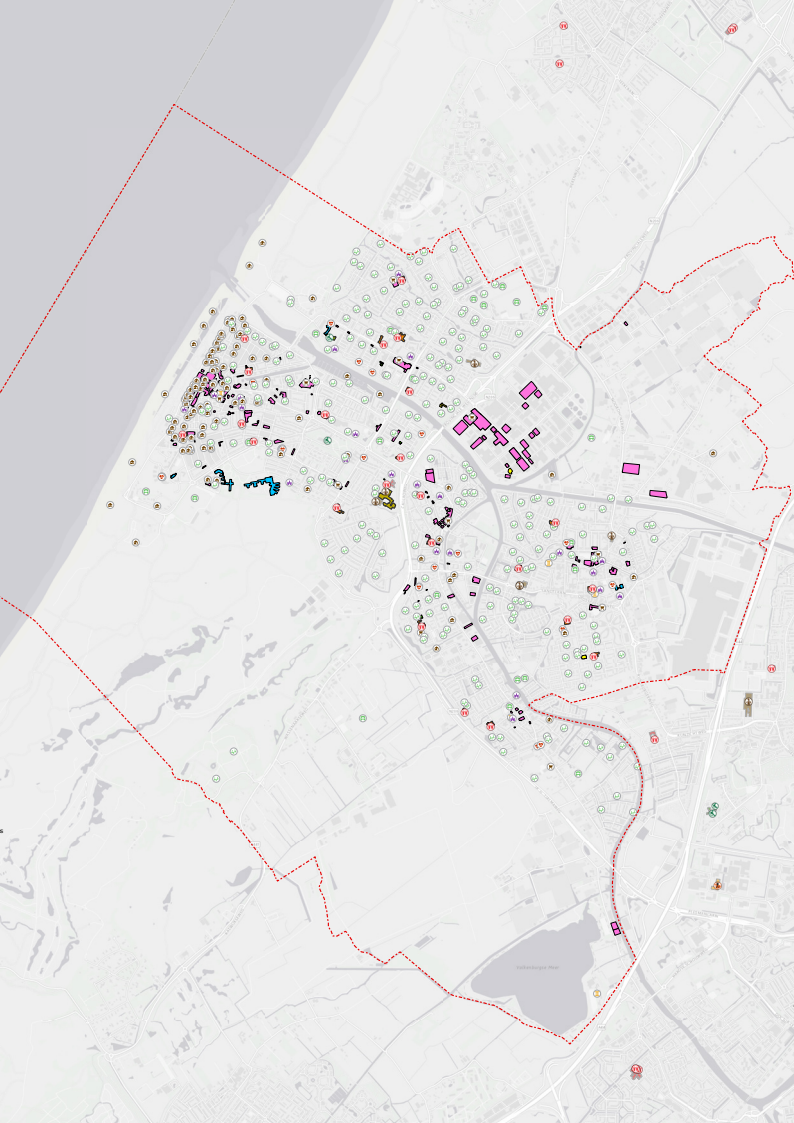
BEBOUWINGSDICHTHEID **OSR (Open Space Ratio)**

Open Space Ratio (OSR) geeft een indicatie van de relatie tussen onbebouwd en bebouwd oppervlak.



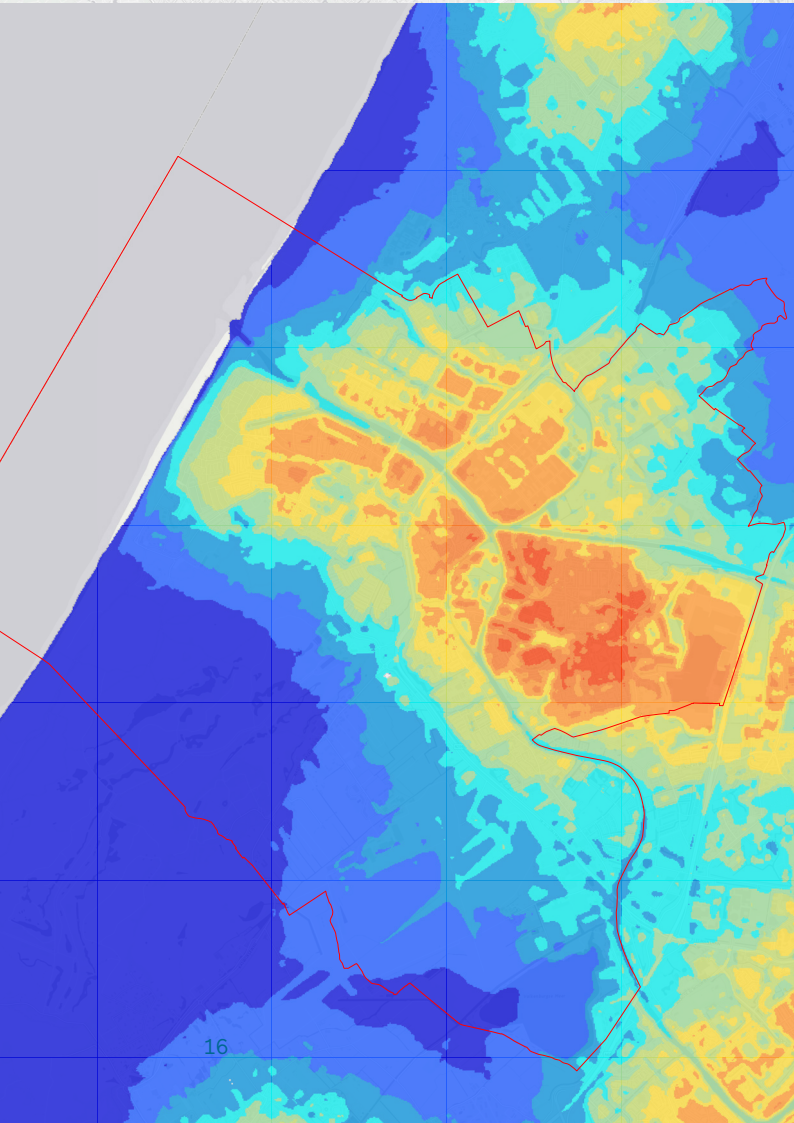
GROENSTRUCTUUR

Groenstructuren (groenstructuurplan 2021-2030) zijn verbindende schakels in het stedelijk weefsel en tussen grotere groene gebieden. Ze zijn van groot belang voor de leefbaarheid op wijkniveau.



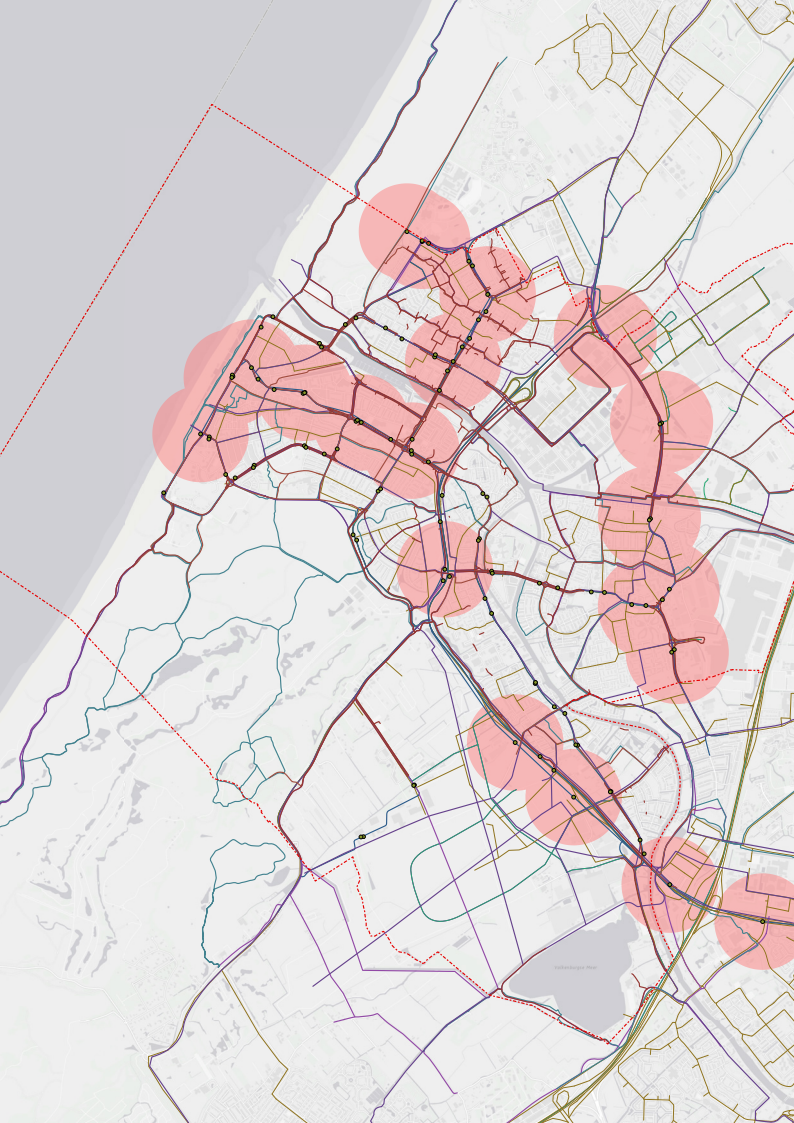
FUNCTIES

Inventarisatie van (maatschappelijke) voorzieningen



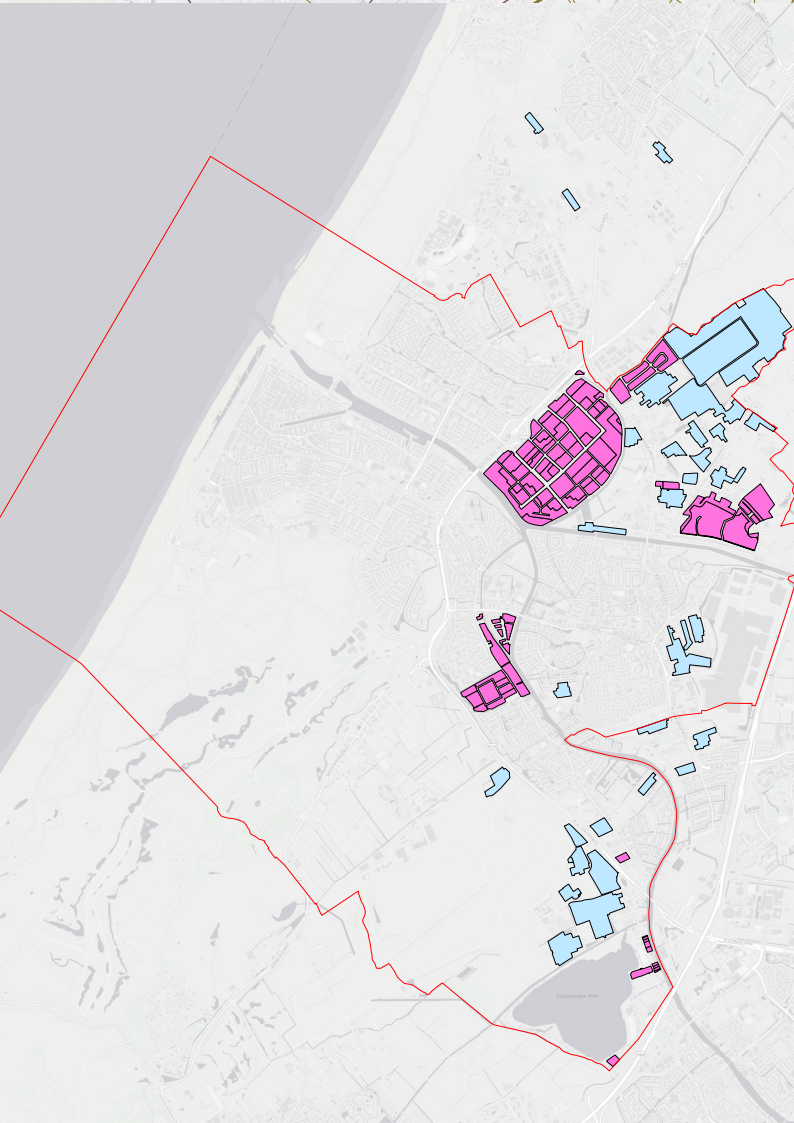
HITTESTRESS

Geeft inzicht in waar het stedelijk hitte-eiland in Katwijk zich concentreert. Met name het sterk versteende Rijnsburg kent een hoge mate van hittestress op warme dagen, terwijl Katwijk aan Zee profiteert van verkoeling vanuit zee.



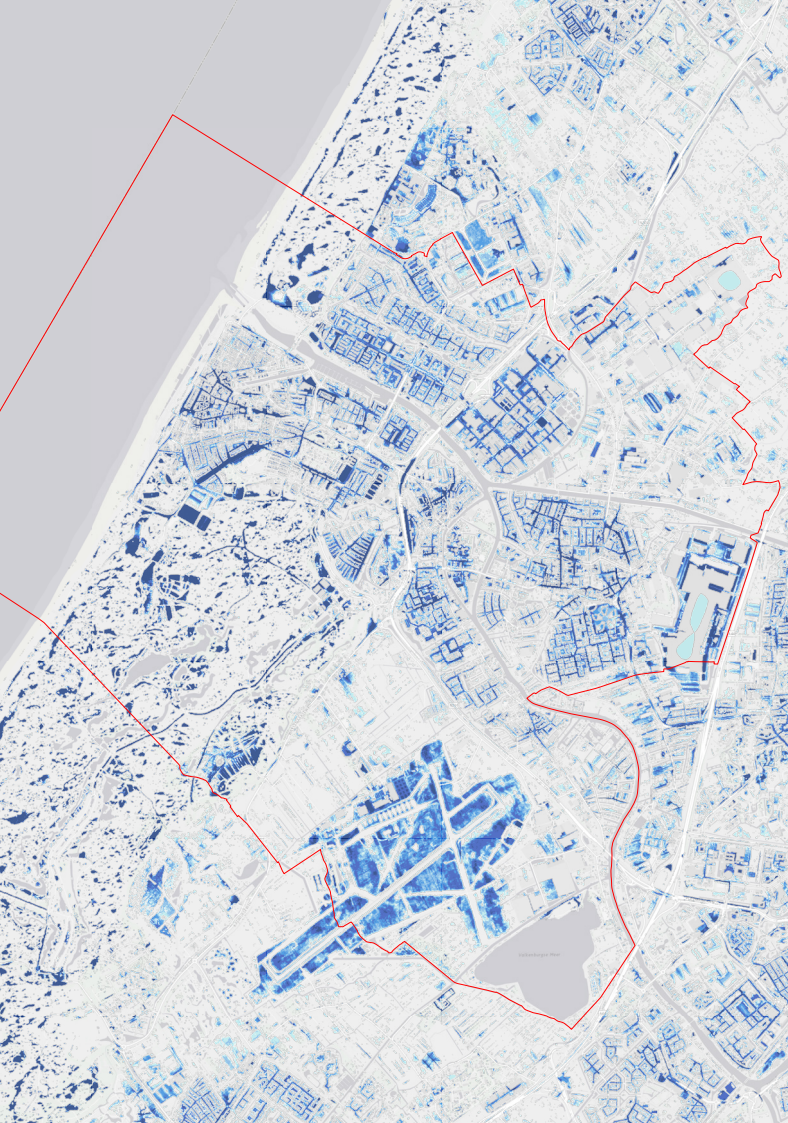
MOBILITEIT EN OPENBAAR VERVOER

Katwijkse agenda mobiliteit (2019) geeft inzicht in de verschillende verkeersstructuren en hun onderlinge relaties. Het gaat hierbij om de combinatie van auto, (H)OV en fietsnetwerken.



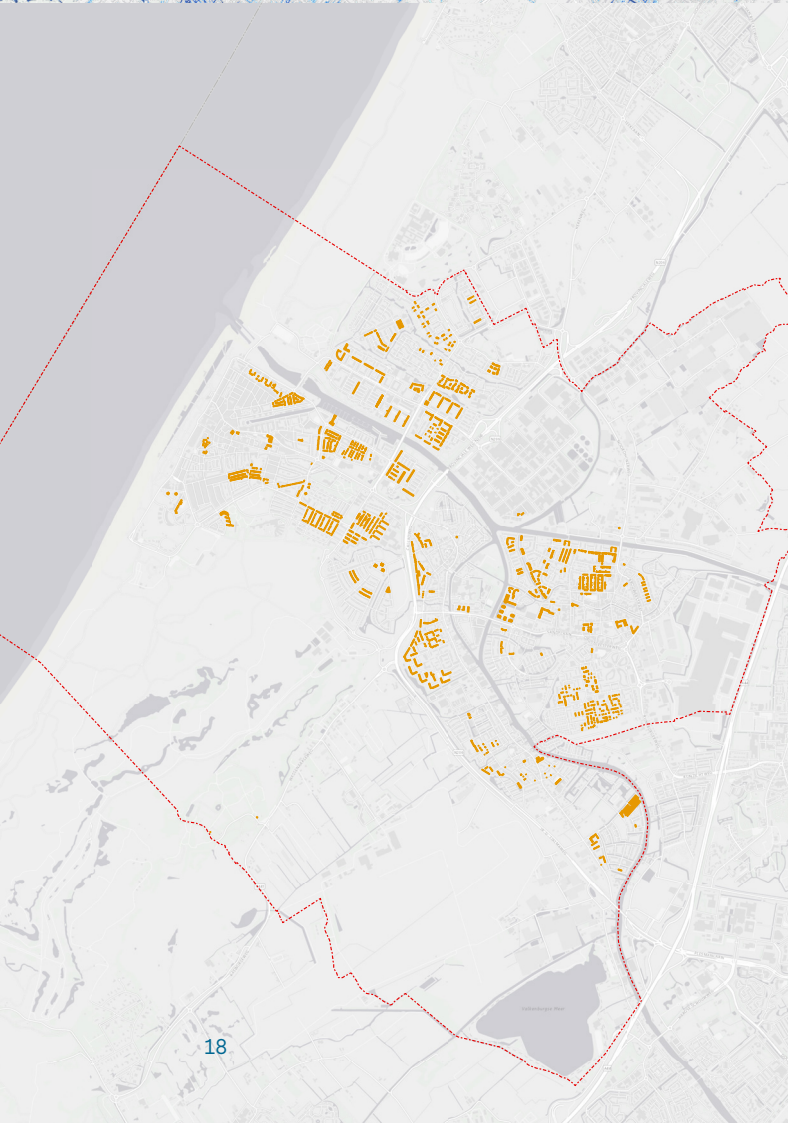
BEDRIJVGHEID

Inventarisatie van bedrijfsbestemmingen uit vigerende bestemmingsplannen (exclusief FLORA-terrein). Er is onderscheid tussen glastuinbouw en overige bedrijvigheid te zien op de kaart.



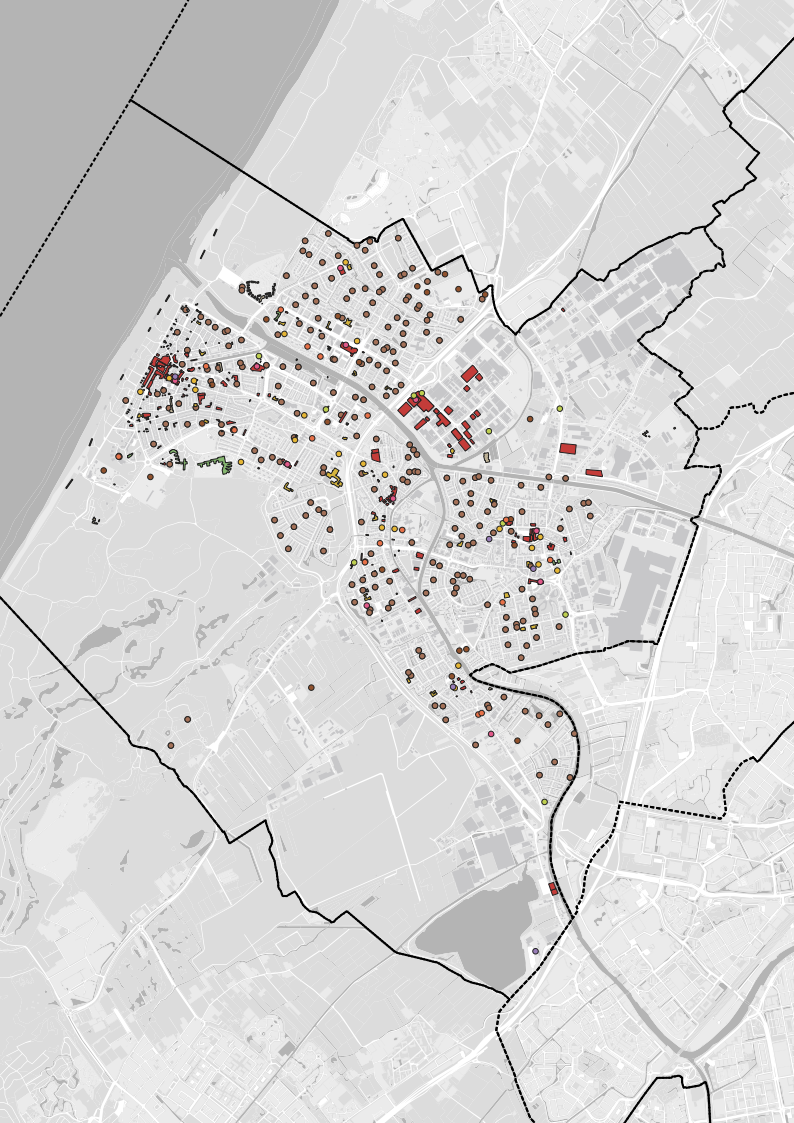
KLIMAAT - WATEROVERLAST

De te verwachten wateroverlast bij een hevige bui. Bij verdichting ontstaat aanleiding tot mitigerende maatregelen in openbaar gebied.



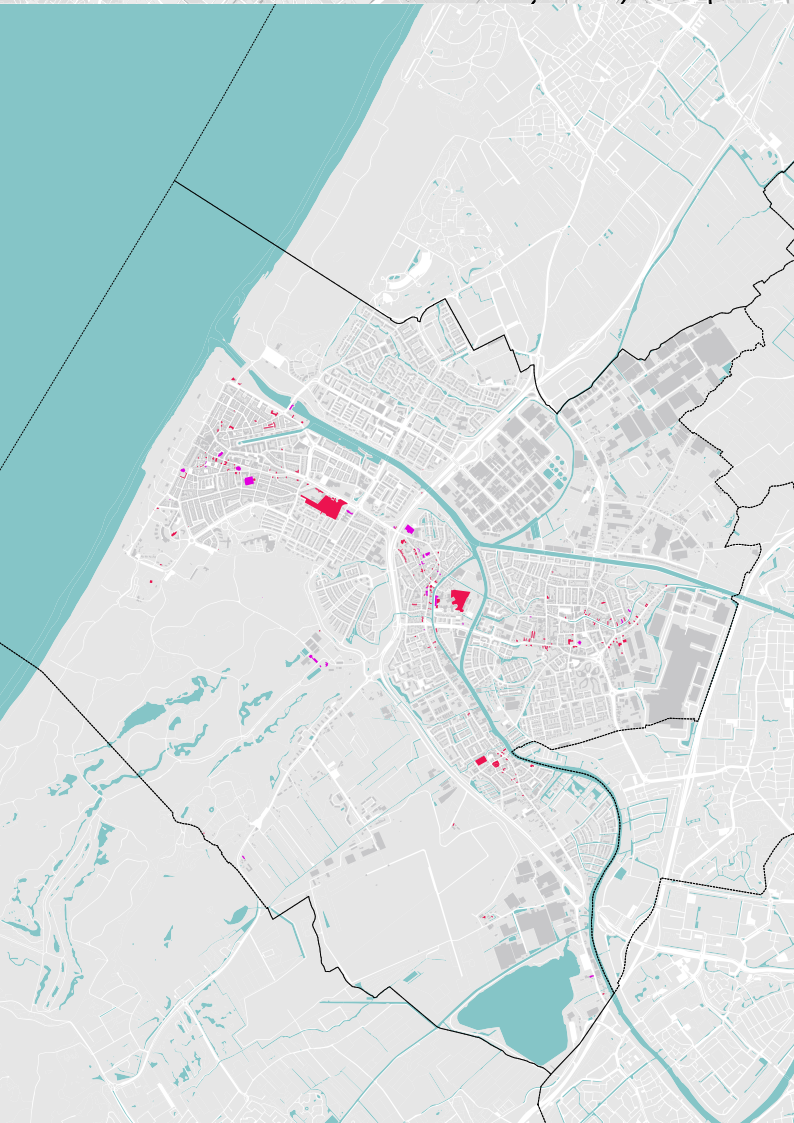
EIGENDOMMEN VAN DUNAVIE

Sociale huurwoningen vormen een belangrijk onderdeel van het stedelijk weefsel. Volkshuisvesting is van oudsher een sterk ontwikkeld gegeven in Nederland en heeft onze dorpen en steden mede gevormd. De vernieuwingsopgave van deze woningvoorraad kan gezien worden als belangrijke kans voor verdichten.



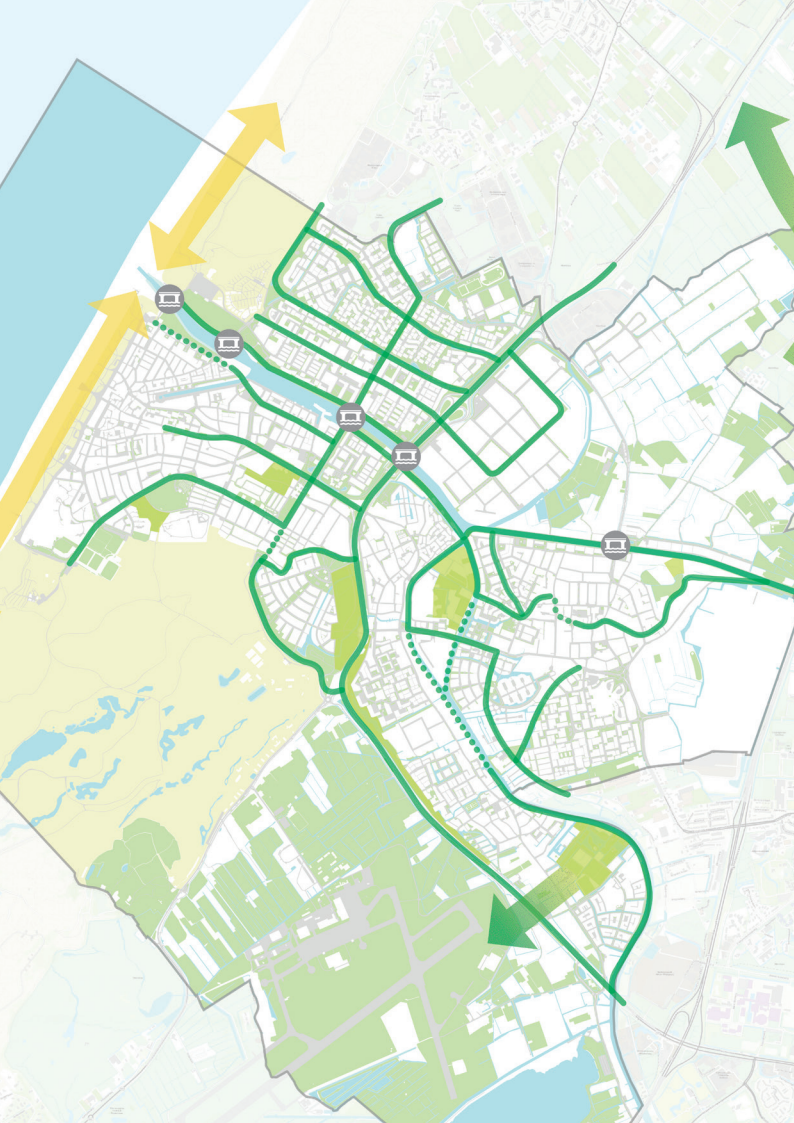
MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN

Een overzicht van maatschappelijke voorzieningen in Katwijk. Belangrijk is dat deze goed bereikbaar en toegankelijk zijn (fiets en voetganger), nabij in de wijk. Strategische positionering van voorzieningen op lokaal en bovenlocaal niveau is cruciaal in het goed functioneren van de stad.



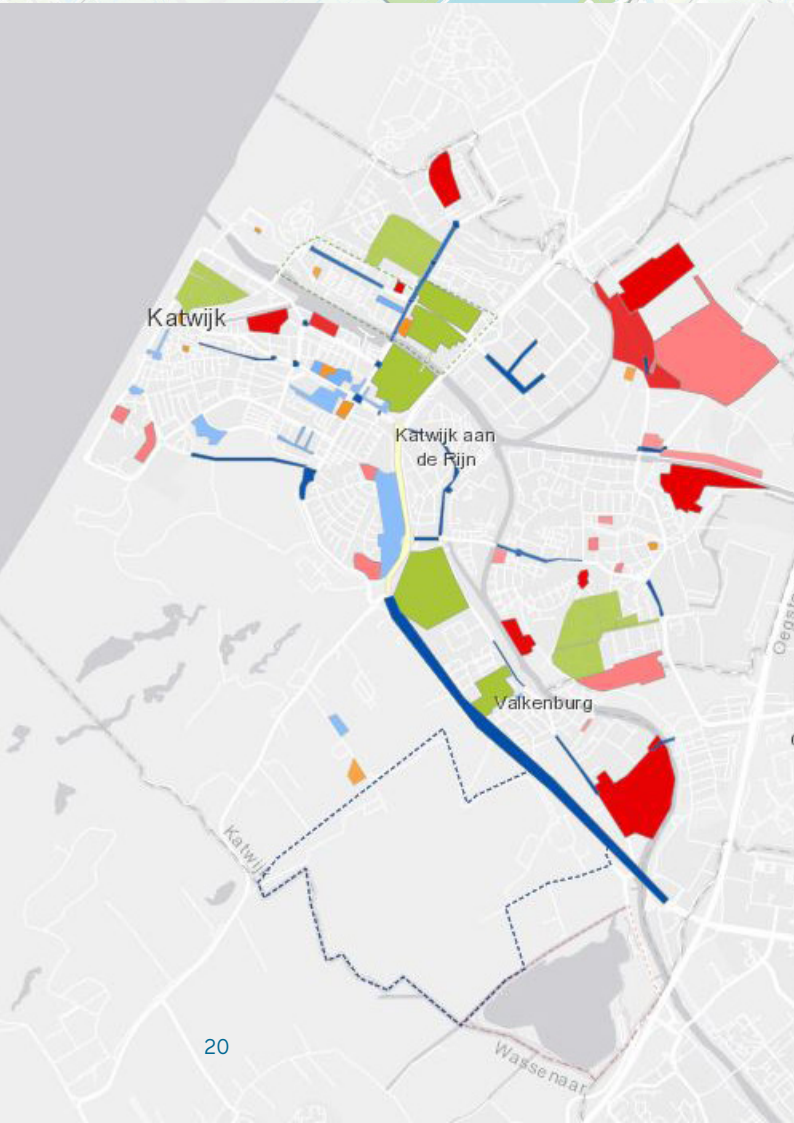
MONUMENTEN

Een overzicht van onroerend erfgoed. Het behoud van dit erfgoed is belangrijk, niet in de minste plaats als "geheugen van de stad". Tegelijk kan de ontwikkeling of herbestemming van erfgoed een aanleiding zijn om tot, zij het marginale, toevoeging van woningbouw over te gaan. Een goed voorbeeld hiervan is de Visserijschool in Katwijk aan Zee.



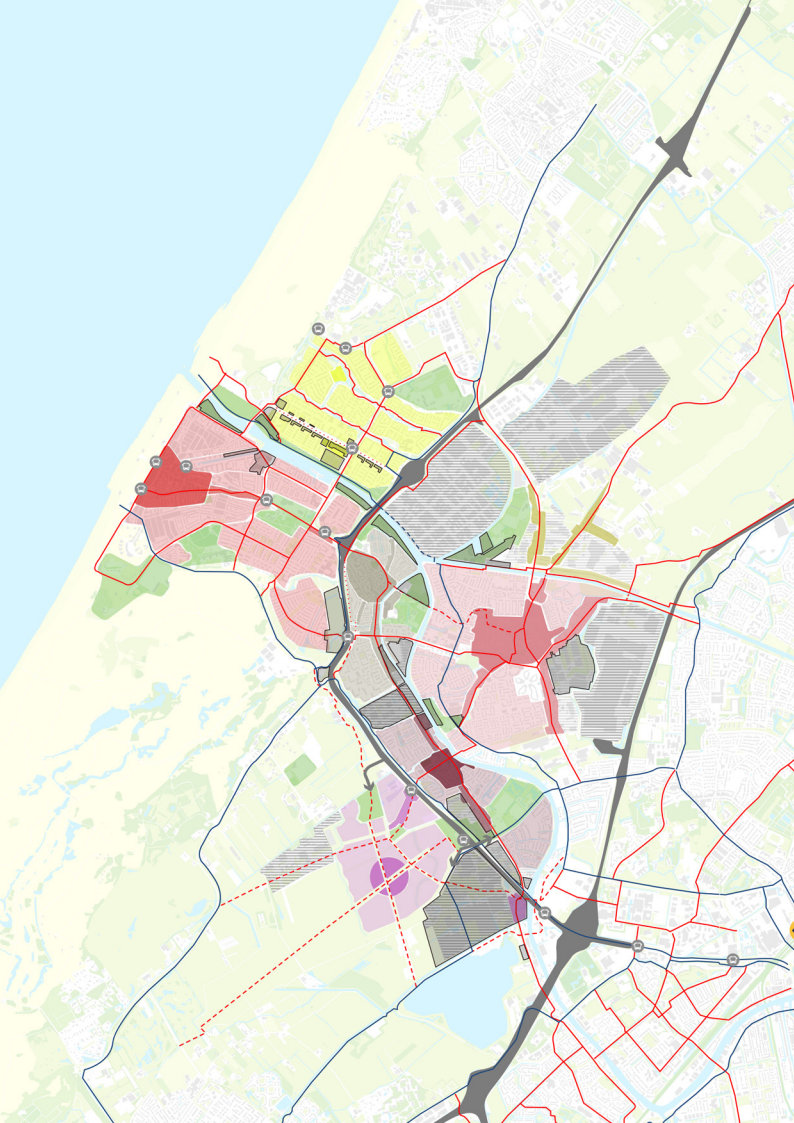
LANDSCHAPPELIJKE STRUCTUREN

Hoewel niet altijd scherp op het netvlies, zijn het de landschappelijke structuren in de bovengrond zoals rivieren, landgoederen en oude handelsroutes, en bodemkenmerken in de ondergrond, sterk bepalend in de ontwikkeling van dorpen en steden. Daarmee vormen deze landschappelijke structuren een deel van het geheugen van de stad. Landschappelijke structuren zijn goed te herkennen in bijvoorbeeld de groen en waterstructuren.



LOPENDE PROJECTEN

inventarisatie van lopende projecten inclusief IGA en investeringsagenda (openbare ruimte) en harde planvoorraad. Het gaat hier om een momentopname die als uitgangspunt voor de opgave “versnellen woningbouw” wordt gebruikt (pg.64). Het biedt een spiegel voor de aantallen woningen die reeds in ontwikkeling zijn en gedeeltelijk toegerekend kunnen worden aan de gevraagde 2500 binnenstedelijke woningen. Het gaat in totaal om een planvoorraad van 2366 woningen waarvan een deel reeds is gerealiseerd of ten tijde van dit schrijven wordt gerealiseerd. Hierbij moet worden opgemerkt dat een deel van deze woningen zich in gebieden bevinden die later in dit document worden benoemd als ontwikkelclusters.

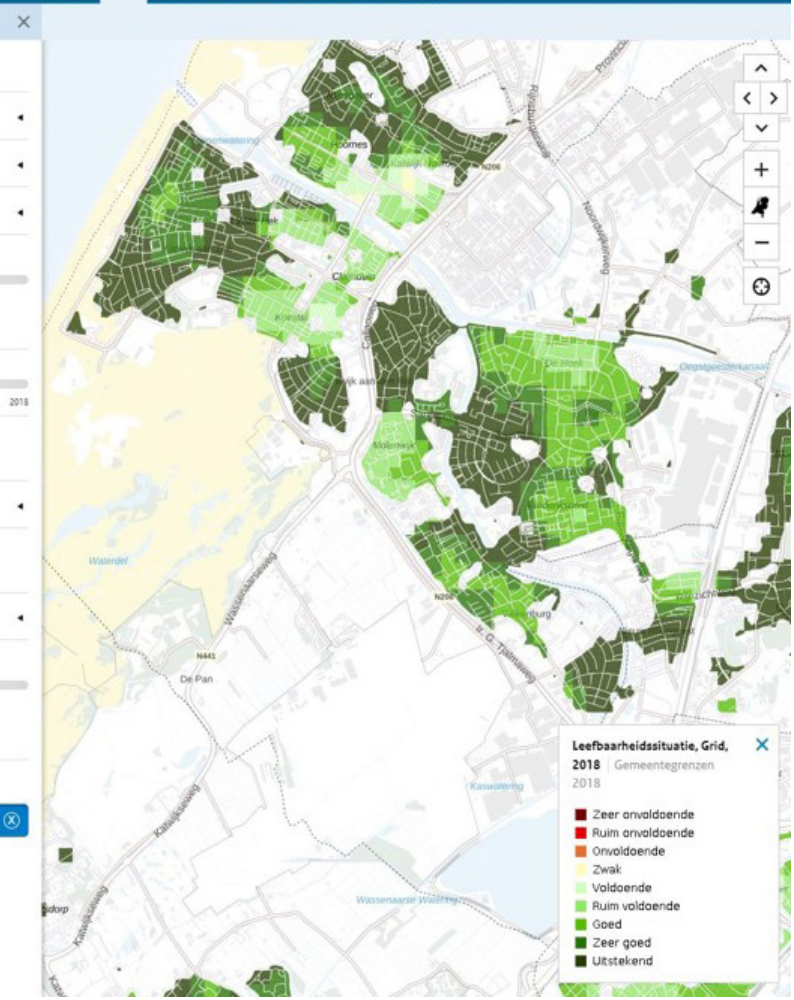


Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

(KERN)WAARDENKAART KATWIJK

De kernen van Katwijk vormen tezamen een eigenheid die in de omgevingsvisie geduid wordt. Iedere kern op zichzelf vertegenwoordigt ook een eigen waarde vanuit de historie en het huidige maatschappelijke verkeer. De gemeente Katwijk laat zich misschien lezen als een grote stad, maar behoud op lokaal niveau haar eigen-aardigheden.

Home **Kaart** Tabellen Nieuws Open data Publicaties Help



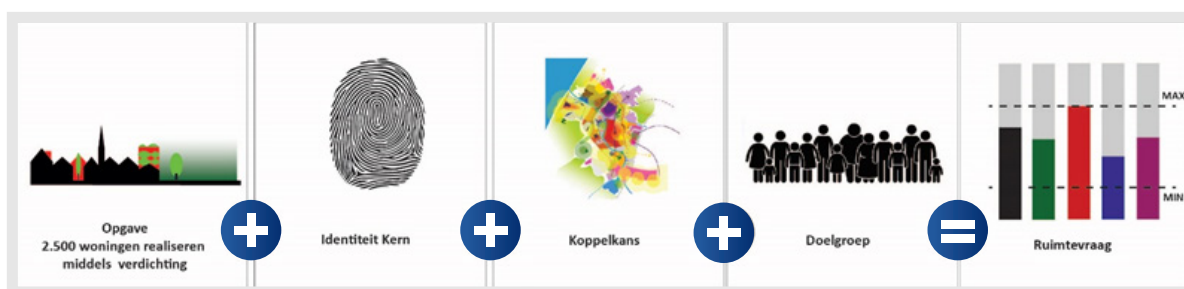
LEEFBAARHEID

Verdichten is een kans op verbetering van de leefomgeving, maar het kan ook een bedreiging zijn. Daar waar de leefbaarheid onder druk staat, betekent meer mensen bij elkaar ook meer kans op bijvoorbeeld bijvoorbeeld parkeeroverlast, verloedering van de buurt, afval, sociale onveiligheid, enz. De leefbaarheidsindex uit 2018 (PBL) geeft voor enkele gebieden aan waar de leefbaarheid in de wijken en buurten onder druk staat. Er zal in die gebieden met precisie gekeken moeten worden welke bijdrage eventuele verdichting levert aan een verbetering van de leefbaarheid. Verdichten is naast een fysieke opgave dan ook nadrukkelijk een sociaal-maatschappelijke opgave.

5 Inventarisatie 'Waar is ruimte?'

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de ruimtevraag. Waar is ruimte en hoe kunnen we ruimte maken? Dat gaat niet alleen om ruimte -buiten- maken, maar ook om ruimte maken via beleidskeuzes. Het zoekgebied van de verdichtingsvisie richt zich op het totaal bestaand bebouwd gebied binnen de gemeente. Voordat er gekeken is naar hoe ruimte

te maken is onderzocht hoeveel ruimte er eigenlijk nodig is. Dit hangt van verschillende zaken af. In het onderstaande schema wordt inzichtelijk gemaakt uit welke onderdelen de ruimtevraag is opgebouwd.



De opgave

Regionaal is afgesproken om tot 2040 8.000 woningen te gaan bouwen. Hiervan worden er 5.600 op Valkenhorst gebouwd. De overige circa 2.500 dienen middels verdichting in de bestaande kernen bijgebouwd te worden.

Identiteit

De identiteit van de kern is bepalend voor ruimtelijke mogelijkheden. De ambitie is om de kernen via verdichting te versterken op het gebied van identiteit. Zo is bijvoorbeeld in de Hoornes hoogbouw passender te noemen dan in andere kernen.

Willen wij rekening houden met specifieke kernkwaliteiten van de dorpen, is het van belang ruimte te zoeken op basis van de ambities die hierbij passen. Daarvoor geeft de omgevingsvisie richting door de verschillende kernen te onderscheiden. Voor alle kernen geldt dat zij hun dorpse karakter tot op zekere hoogte niet zijn verloren. Ook niet door meer recente woningbouwontwikkelingen. Tegelijkertijd is er incidenteel sprake van stevige woningbouwontwikkelingen in hogere dichtheden, echter, altijd aan de randen van de kernen.

De gemeente Katwijk is geen Den Haag of

Rotterdam. Hoogstedelijke dichtheden passen niet bij de kleinschaligheid van de kernen van Katwijk. In hoofdstuk 4 is inzichtelijk gemaakt wat de huidige bebouwingsdichtheid binnen de gemeente is. De dichtheid is niet in alle wijken even hoog. Tevens is de bebouwingsdichtheid juist in de dorpskernen hoger, en de open ruimte minder beschikbaar. Het vergelijken van getallen vertelt dan ook niet het hele verhaal. Dicht op elkaar wonen is juist een kwaliteit die dorpskernen sterker maakt, zeker op sociaal-maatschappelijk vlak.

Binnen wat 'dorpse en katwijkse' dichtheden genoemd kunnen worden, kan gesteld worden dat er enige ruimte is voor verdichting binnen de gemeente. Zo heeft bijvoorbeeld de Hoornes een lagere dichtheid dan Katwijk aan Zee. Echter, bij een te stevige verdichting, met name door de introductie van hoogbouw, kan worden gesteld dat dit het dorpse en kleinschalige karakter van de kernen binnen de gemeente teveel aantast. Het is dus niet wenselijk té veel te verdichten vanuit het karakter en de identiteit van de kernen. Desalniettemin zijn er kansrijke plekken aan te wijzen op basis van de stapeling van kernkwaliteiten, en gemeentebrede opgaven zoals het versterken van de (H)OV bereikbaarheid, het toegankelijk maken en versterken groenstructuren en het behouden en aantrekken van werkgelegenheid.

Koppelkansen

De combinaties aan koppelkansen is bepalend voor verschillende "ruimtelijke condities". Zo zorgt een koppelkans klimaatbestendig maken voor een grotere vraag naar onbebouwd gebied dan een koppelkans economie. De koppelkansen worden in het volgende hoofdstuk benoemd.

De verdichtingsvisie onderstreept het belang om zorgvuldige afweging te maken tussen ruimteclaims enerzijds, en gemeentebrede opgaven anderzijds. Het uitgangspunt is dat "verdichten" draagvlak verhogend werkt voor maatschappelijke voorzieningen en kansen biedt. Hoewel dit zeker waar is, moet ook gedacht worden in termen van leefbaarheid en sociale cohesie. Tegelijk wordt in deze visie duidelijk dat de enkele aanname om lege plekken te gaan vullen, geen compleet antwoord geeft. Er is immers sprake van druk op de ruimte vanuit diverse ruimteclaims. Verdichten zou het vehicle kunnen zijn om andere (sectorale) ontwikkelingen mogelijk te maken of om deze voorwaardelijk te maken voor het verdichten zelf.

Doelgroepen

De doelgroepen waarvoor gebouwd gaat worden zijn bepalend voor ruimtelijke condities. Woningen voor eenpersoonshuishouden kunnen bijvoorbeeld kleiner worden gebouwd dan woningen voor gezinnen. In het volgende hoofdstuk wordt verder ingegaan op de doelgroepen.

Ruimtevrage

De optelsom van de opgave en de uitgangspunten leidt tot ruimtelijke keuzes, randvoorwaarden en condities die benodigd zijn om aan de opgave te voldoen binnen Katwijk. De opgaven is in te passen maar niet zonder keuzes te maken over mobiliteit, groen, werken, wonen en bouwhoogtes.

In het volgende hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de onderdelen die de ruimtevrage bepalen.





6 Druk op de ruimte in Katwijk, een reflectie

Verdichten is geen doel op zich. De verdichtingsvisie doet enerzijds een beroep op bestaand beleid en voegt daar anderzijds een nieuwe dimensie aan toe. Er is geconstateerd dat er druk op de ruimte in Katwijk bestaat. Deze druk is niet eendimensionaal. Juist in de combinatie van (sectoraal) beleid is een strategische visie op verdichting een hulpmiddel om de groei integraal te benaderen. De hierna volgende reflectie formuleert deze integrale denk- en werkwijze, die leiden tot koppelkansen en ontwikkelclusters.

a. Katwijk in de regio

De regionale agenda omgevingsvisie 2040, Hart van Holland geeft een vijftal lagen van de leefomgeving mee die verbindend zijn voor de regio. Het gaat dan om gezonde lucht, robuuste landschappelijke raamwerken, gevarieerde verstedelijking lang de oude rijn, optimale bereikbaarheid en draagkrachtige ondergrond. De visiekaart Hart van Holland combineert deze lagen tot een integraal geheel.

b. Omgevingsvisie Katwijk

De verdichtingsvisie zal antwoord moeten geven, en is daarmee een deeluitwerking, van de omgevingsvisie 2021. Katwijk is zelfverzekerd in de regio onder het motto sociaal, innovatief en duurzaam.

De ontwikkelingen die genoemd worden in de omgevingsvisie zijn van tijd tot tijd nog wat abstract te noemen maar de acht in het beoordelingskader genoemde doelstellingen vormen wel een spiegel voor de verdichtingsopgave:

- Doelstelling 1. **Versterken en innovatiever maken van de economie**
- Doelstelling 2. **Een energieneutraal en klimaatbestendig Katwijk in 2050**
- Doelstelling 3. **Versterken en verduurzamen bestaand stedelijk gebied met uitbreiding van groene kwaliteiten**
- Doelstelling 4. **Bouwen aan inclusieve kernen met sterke sociale samenhang**
- Doelstelling 5. **Kiezen voor duurzame en veilige**

mobiliteit

Doelstelling 6. **Ontwikkelen van een gezonde en veilige gemeente**

Doelstelling 7. **Benutten van Katwijkse historische en landschappelijke kwaliteiten en erfgoed**

Doelstelling 8. **Inzetten van ondergrondkwaliteiten, natuur en het watersysteem voor een aantrekkelijk en toekomstbestendig Katwijk**

Bij iedere toekomstige ontwikkeling zou idealiter aan iedere doelstelling worden voldaan. Dit is afhankelijk van vooraf te bepalen ambities. Een mogelijke verdichtingslocatie zal deze ambitie mee moeten krijgen, naast de harde, meer getalsmatige ambitie.

c. Ruimte voor mobiliteit

De Katwijkse Agenda Mobiliteit stelt: "De opgave voor verkeer en vervoer volgt mede uit de richtinggevende keuzes in het coalitieakkoord: fietsen en wandelen krijgen prioriteit boven autorijden; de uitvoering van het parkeerbeleid moet efficiënter en de groene structuur moet worden versterkt."

Katwijk kiest voor een betere, veilige en duurzame bereikbaarheid van Katwijk. Duurzame mobiliteit draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit van onze gemeente, en versterkt de regionale economie. We willen bereikbare maar ook leefbare kernen en woongebieden, waarbij we prioriteit geven aan voetgangers en fietsers boven auto's. We zetten daarbij in op een mobiliteitstransitie van auto naar fiets en openbaar vervoer, en we willen verkeersveilige infrastructuur.

"In de afgelopen jaren vond in veel steden een verandering plaats in het denken over stedenbouw en bereikbaarheid. Het oude referentiekader van auto-georiënteerde stedenbouw wordt steeds meer als onhoudbaar gezien. Daarvoor in de plaats komt nu een aanpak waarin stedelijke vorm en inrichting nauw zijn geïntegreerd met efficiënte en duurzame mobiliteit: lopen, fietsen en openbaar vervoer."

Hoe zorg je dat de gemeente bereikbaar blijft? Hoe voorzie je in de mobiliteitsbehoefte van het extra programma? Daarbij is het cumulatief effect van alle individuele locaties essentieel. Wat kunnen onze mobiliteitsnetwerken nog aan, waar is nog ruimte en waar niet, en waar zijn aanvullende maatregelen noodzakelijk (en welke maatregelen zijn dat dan). Hiervoor is het in eerste instantie noodzakelijk om inzicht te krijgen in de verschillende locaties (locatie, sociaaleconomische gegevens inwoners arbeidsplaatsen). Met het bestaande verkeersmodel* kunnen we dan in verschillende varianten indicatief gaan bekijken wat het (cumulatieve) effect is, en vervolgens afwegen wat aanvullend nodig is (in locaties/programma of in inframaatregelen).

Conform het mobiliteits- en parkeerbeleid kan regulering van het parkeren gewenst zijn (betaald parkeren). Voor een optimale verdichting is een discussie over regulering bij lagere parkeernormen zelfs noodzakelijk. Alleen met regulering heb je instrumenten in handen om actief te sturen op mobiliteit (gedrag) en de mobiliteitstransitie. Bijkomend voordeel van regulering zijn lagere parkeernormen in projecten, en daarmee meer kansen voor het realiseren van betaalbare woningen. Daarnaast speelt het actief inzetten op alternatieven voor de auto: (hoogwaardig) openbaar vervoer, verdere uitrol van het fietsnetwerk en mobiliteitshubs (met o.a. deelmobiliteit).

Daarbij de vraag of het mogelijk is om een mobiliteitsopslag te rekenen voor te ontwikkelen programma, die we kunnen gebruiken om voorzieningen te treffen waarmee we de mobiliteit kunnen opvangen ("mobiliteitsfonds"). Denk aan extra infra (fiets, OV, hubs), kosten voor regulering, enzovoort.

Consequentie voor verdichten: inzetten op locaties nabij (H)OV zodat autobezit minder relevant is, de parkeernorm kan worden verlaagd, en ruim baan voor duurzame inpassing.

d. Ruimte voor werk en bedrijvigheid

Katwijk heeft van oudsher een goede infrastructuur voor werk en bedrijvigheid. Katwijk is met recht trots op haar ondernemers van eenmanszaak tot internationale speler. De benodigde ruimte voor werkgelegenheid wordt op dit moment vooral

bepaald vanuit de regionale bedrijventerreinen strategie 2020-2040. Daarin wordt gepleit voor een evenwicht tussen ruimte voor wonen en werken: een inclusieve regio. Er is bovendien afgesproken dat het aantal hectaren bedrijventerreinen gelijk blijft. Vanuit het 4 partijen akkoord uit 2018 is afgesproken om 20ha. kennisintensieve bedrijvigheid toe te voegen waarvan 5 ha. op Unmanned Valley. De regionale bedrijventerreinenstrategie benoemt daarnaast een inzet op kennisinnovatieve bedrijvigheid (lagere planologische categorie). Vanuit het oogpunt van verdichten leent dit type zich om te combineren met woningbouw. Dit geldt deels ook voor bestaande bedrijventerreinen, die qua omvang en impact op de omgeving als kleinschalig kunnen worden bestempeld.

Deze bedrijfsterreinen lenen zich tevens voor een combinatie van wonen en werken (metromix, werklandschappen). Dit komt veelal door de ligging van deze terreinen in bestaand dorps weefsel zoals deze in vroeger tijden nabij het wonen werden gesitueerd (langs de Oude Rijn). Transformatie van 't Ambacht en de Katwijkerweg/Valkenburgerweg is een logische stap, maar enkel op het moment dat hier voldoende compensatie voor bestaat. Dat geldt ook voor de glastuinbouw in Zijlhoek/De Woerd. De verdichtingsvisie pleit ervoor om bij compensatie van klassieke bedrijventerreinen niet langer in termen van hectares te spreken, maar in termen van aantal arbeidsplaatsen.

Voor wat betreft de locatie Flora-West ziet de inventarisatie dat hier een kans ligt om ook in lagere dichtheden tot verdichting van Rijnsburg te komen. Vooralsnog echter concludeert deze visie op basis van in voorbereiding zijnde afspraken, dat deze locatie primair in aanmerking komt voor (aan de Flora gerelateerde) bedrijvigheid. Overigens sluit dat woningbouw op deze locatie niet uit maar het gebied zal eerst nader onderzocht worden op kansrijke lokale economische ontwikkeling.

Consequentie voor verdichten: transformatie van bestaande bedrijventerreinen alleen mogelijk wanneer er geschoven kan worden (compensatie). Met verdichten ontstaat ook een kans om meer gemengde (niet-monofunctionele) gebieden te realiseren waar werken en wonen samen gaan.

e. Ruimte voor klimaat

Ons klimaat verandert, het dorp of de stad verandert langzaam mee. Klimaatadaptatie vraagt om ruimte, zowel waar het gaat om hittestress als bijvoorbeeld water op straat. Hoewel er op dit moment geen specifiek beleid is geformuleerd over deze aspecten van met name de openbare ruimte, is het onder de noemer van verdichten noodzakelijk hier aandacht voor te vragen.

De druk op de openbare ruimte neemt immers toe, en daarmee ook de kans op verstening van onze leefomgeving. Nu al blijkt dat er in Katwijk een aantal hotspots zijn waar het gaat om hittestress. Met name in Rijnsburg is hier sprake van. Er zijn veel mitigerende maatregelen te ontwikkelen om de (gevoels-)temperatuur in de openbare ruimte omlaag te brengen. Het verder vergroenen door middel van bomenaanplant is daar een goed voorbeeld van. Net als de toepassing van groene daken, de aanleg van parken, enz.

Bij verdichting zal ten alle tijden aandacht moeten zijn voor deze problematiek naast de toenemende behoefte aan voldoende kwalitatieve openbare ruimte en groen in de buurt. Niet ongenoemd kan blijven de eigen verantwoordelijkheid van de bewoners. Zo is "tegel eruit, plant erin" (Steenbreek) een veelzeggende actie. Het stimuleren van vergroening van het eigen perceel is enorm behulpzaam in het verminderen van het stedelijk hitte-eiland.

Consequentie voor verdichten: noodzaak voor mitigerende maatregelen in de openbare ruimte en aan, op en in gebouwen.

f. Ruimte voor energie en duurzaamheid

De energiebehoefte in Nederland stijgt. Tegelijk bestaat er consensus over dat deze energie in de vorm van elektriciteit en warmte meer en meer duurzaam opgewekt en gebruikt zou moeten worden. Er wordt in de Regionale Energiestrategie gewerkt aan een visie op deze opgave. Daarin zijn nog niet alle keuzes voor zon, wind, restwarmte en geothermie definitief gemaakt. De eerste aanzetten

tot een strategie zijn er wel in de vorm van een mogelijke volgordelijkheid waarin bijvoorbeeld wijken stuk voor stuk "van het gas afgaan": stap voor stap naar duurzame warmte. Op het moment dat een verdichtingslocatie zich in een van deze gebieden bevindt, is het raadzaam deze verdichting ook als versneller van verduurzaming te gaan bezien. De grote investeringen die gepaard gaan bij het binnenstedelijk ontwikkelen, vragen om een zorgvuldige afweging in de energiebehoefte. Het koppelen van volgordelijkheid van verdichtingslocaties aan de RES, heeft zowel op projectniveau als op het niveau van ingrepen in de openbare ruimte de voorkeur

In verband met verdergaande elektrificatie vanwege zonne-energie, warmtepompen en elektrische auto's moet het huidige elektriciteitsnet in de wijken worden verzwaard. Met de stijgende vraag en huidige bebouwing verwacht Alliander dat er 2-3x zoveel extra trafostations nodig zijn.

Een warmtenet, ook wel stadsverwarming genoemd, is een collectieve oplossing om gebouwen te verwarmen. Een warmtenet is onderdeel van een totaal energiesysteem. Dit systeem is op te delen in een warmtebron, distributie en aflevering. Bij het aanleggen van warmtenetten zijn er overslagstations nodig, zoals afgebeeld in onderstaande figuur. In deze stations zit een warmtewisselaar, om warmte over te dragen, en pompen om de warmte verder te verdelen. De druk in de leidingen wordt anders te hoog. De overdrachtstations voor woonwijken zitten in kleine gebouwen in de openbare ruimte. Bij levering aan hoogbouw of utiliteit kan een onderstation ook in de technische ruimte in een gebouw zitten.

Voor een collectieve warmtevoorziening is een warmtenet de aangewezen oplossing. Een warmtenet kan variëren in grootte en type warmtebron. Daarmee kunnen de leidingen ook in diameter verschillen. Wel is het zo dat in alle gevallen er ruimte moet zijn in de ondergrond en dat er voldoende bufferafstanden zijn tussen het warmtenet en andere kabels en leidingen, ivm opwarming. Uit onderzoek is gebleken dat er in Katwijk slechts beperkte mate van ruimte in de ondergrond is, om een warmtenet aan te leggen.

Een warmteleiding heeft hoe dan ook een ruimteclaim in de ondergrond onafhankelijk hoeveel woningen erop zijn aangesloten. De verdichtingsopgave biedt kansen om de business case van een warmtenet meer rendabel te maken. Hoe dichter de woningen bij elkaar staan, hoe korter de transportafstanden en hoe beter de business case voor een warmtenet. Bovendien kan het ontwerp meteen worden meegenomen in de projectontwikkeling.

Een van de alternatieve manieren van verwarmen is door middel van individuele elektrische warmtepompen. Dit is vooral geschikt voor woningen met energielabel A en B. Elk huis moet hiervoor zelf ruimte hebben om te plaatsen. Bij nieuwbouw woningen kan hierbij bij voorbaat rekening worden gehouden in het ontwerp van het huis. Dit gaat dus niet om een ruimteclaim in de openbare ruimte, maar in de woning.

Consequentie voor verdichten: koppelkans voor aanleg warmtenet is aanwezig

g. Ruimte voor maatschappelijke voorzieningen

Op het moment dat er meer mensen in een gebied komen wonen, zal de vraag naar maatschappelijke voorzieningen stijgen. Dit is enerzijds goed voor het draagvlak van deze voorzieningen, anderzijds vraagt het ook om een nadere specificatie van wat deze voorzieningen zouden moeten zijn. Naast scholen, gezondheidscentra en wijkcentra, gaat het ook om voldoende ruimte om te spelen, wandelen en sporten. Hoewel voor deze aspecten geen vaststaande normen bestaan in Katwijk, kunnen we vanuit de bestaande voorzieningen deze "norm" wel bepalen op basis van bijvoorbeeld een bewonersdichtheid van gemiddeld 2 per woning.

Er zouden dan bij 2500 woningen ongeveer 5000 inwoners bijkomen. Een snelle rekensom op basis van het huidige voorzieningenniveau bij 65000 inwoners leert dat er een algemene groei van 7,5% van de voorzieningen valt te verwachten (exclusief Valkenhorst). Er zal nader onderzoek moeten worden gedaan wat hiervan het ruimtebeslag precies is. Voor wat betreft de scholen, verwijzen

wij naar het Integraal Huisvestingsplan dat voor de periode 2020-2040 is vastgesteld. De vrijkomende huidige locaties van scholen, omdat er geschoven gaat worden met deze schoollocaties, kunnen ingezet worden voor woningbouw mits deze niet benodigd zijn voor andere maatschappelijk georiënteerde voorzieningen.

Consequentie voor verdichten: er is een aanvullende ruimtevraag. De omvang moet nader bepaald worden op basis van nu nog onbekende kengetallen voor onderwijs, sport, spel, gezondheid, enz.

h. Ruimte voor groen, sport, spelen en recreatie

Alhoewel de gemeente Katwijk geen groennorm heeft bepaald in haar groenbeleid, is er wel de ambitie uitgesproken om minstens 65m² groen per woning vast te houden. Dit betekent concreet dat er binnen de verdichtingsopgave ongeveer 16ha groen gevonden moet worden, en dat is geen eenvoudige opgave, maar wel zeer essentieel als we kijken welke functie groen vervuld in de wijk. Groen is aanleiding voor sport, spel en recreatie. Groen draagt bij aan het algemeen welbevinden van inwoners. Voorwaarde is dan wel dat dit groen "bereikbaar" en "bruikbaar" is. In Katwijk wordt dit "Goed Groen" genoemd.

Verdichten hoeft niet altijd op gespannen voet te staan met Goed Groen. Sterker nog, door stedenbouwkundig en architectonisch in harmonie met groen te ontwerpen, kunnen groenstructuren worden versterkt in hun kwaliteit en gebruik. Het gaat om zoveel meer dan het tellen van een aantal bomen of m² gras. Dat gezegd, heeft groen ook altijd een waarde in relatie tot hogere gebouwen. Wanneer gekozen wordt voor "Katwijkse hoogbouw" (10-12 lagen tot 32 meter, bij uitzondering mits goed beargumenteerd incidenteel tot 40 meter), is groene inpassing een absolute voorwaarde. Daar is echter lastig een norm aan te hangen. Een en ander zal afhankelijk zijn van de specifieke projectlocatie, en wij adviseren niet enkel te kijken naar normstelling, maar vooral naar kwaliteit en gebruik. Het moet aantrekkelijk zijn om in de eigen woonomgeving een rondje te kunnen wandelen. Van uitplaatsing

van groen naar de randen van het dorp kan geen sprake zijn.

Dat betekent dat ook hier de openbare ruimte met zorg ontwikkeld moet worden en zeker niet gestandaardiseerd kan zijn. De Visie Openbare Ruimte Katwijk (VORK) geeft hier voorzetten voor. Groen betekent ook natuur inclusief bouwen. Dit kan door toepassing van groene daken, maar ook door gevels en objecten in de openbare ruimte zó te ontwerpen dat deze een aantrekkelijke habitat voor vogels en insecten vormen. Dit gaat hand in hand met ruimte voor klimaat en duurzaamheid. Het zou goed zijn om specifiek beleid te ontwikkelen voor natuur inclusief bouwen.

Consequentie voor verdichten: het woonmilieu wordt mede bepaald door de openbare ruimte. Hogere dichtheden veronderstellen een hogere kwaliteit openbare ruimte.

i. Ruimte voor wonen

Wanneer we kijken naar de Woonagenda 2020-2024 (november 2020), valt op dat een aantal uitgangspunten scherper naar voren komen ten tijde van deze visie dan eerder nog werd verondersteld. De druk op de woningmarkt en de behoefte aan betaalbaar wonen zijn onverminderd hoog. Hierin schuilt de directe aanleiding voor deze verdichtingsvisie, omdat wij zien dat deze druk in combinatie met beperkt beschikbare ruimte binnen de gemeentegrenzen, om onorthodox stedenbouwkundig denken vraagt.

Het aantal eenpersoonshuishoudens groeit. Dit leidt tot een toenemende vraag naar kleinere woningen. Door de hoge prijzen van grondgebonden woningen zijn appartementen vaak een betaalbaarder alternatief. Dit komt ook tot uitdrukking in het woningmarktonderzoek, waaruit blijkt dat de helft van het woningbehoefte ligt bij appartementen, in gelijke mate verdeeld over huur en koop.

Het aantal 65-plus huishoudens neemt tot 2040 toe met naar schatting 4.000 huishoudens. De meeste ouderen wonen in een reguliere woning, waar in beginsel iedereen in kan wonen, en dat zal ook in de toekomst zo zijn. Een deel van de

ouderen zoekt een beschutte woonomgeving in de vorm van een geclusterde woonvorm, eventueel met zorg nabij. Het gaat om een palet aan woonvormen waar mensen met een zorgvraag dicht bij elkaar wonen, zoals aanleunwoningen, zorgappartementen, hofjeswoningen etc. Tot 2040 verdubbelt de behoefte aan geclusterde woonvormen.

Het is gewenst om meer variatie in het woningaanbod op gemeente- en op wijkniveau aan te brengen en op die manier aan te sluiten bij de veranderende vraag. Nieuwbouw biedt mogelijkheden om op die veranderende vraag in te spelen. De opgave verschilt hierbij per wijk. Een wijkgerichte benadering biedt mogelijkheden om accenten te plaatsen en te werken aan een betere opbouw van de woningvoorraad in de wijken.

Afgezien van wat op Valkenhorst wordt gerealiseerd, ziet de verdichtingsvisie in dit licht het einde van grootschalige nieuwbouw in de vorm van grondgebonden eengezinswoningen. Dit type woning draagt weinig bij aan efficiënt ruimtegebruik en is vaak onbereikbaar in termen van financieringsmogelijkheden voor starters of eengezinshuishoudens.

Het stapelen van woningen zou interessant gemaakt moeten worden, door slim na te denken over hoe een specifieke doelgroep in een dergelijke woning "woont". Gezinnen hebben andere behoeften dan tweepersoonshuishoudens of senioren. Er kan bij verdichting geen sprake zijn van standaardoplossingen omdat de combinatie van opgaven deze in de weg staat: maatwerk is een vereiste.

Consequentie voor verdichten: ontwikkel een planvoorraad die flexibel is in aantallen, doelgroepen en typologieën. Zorg voor meer capaciteit dan strikt noodzakelijk zodat geschoven kan worden.

j. Ruimte voor hogere dichtheden

Hogere dichtheden zijn dorpen niet onbekend. We zien in Katwijk aan Zee een dichtheid die vergelijkbaar is met de dichtheid die gehaald wordt in delen van de Hoornes. En toch beleven wij deze

plekken als een geheel eigen kwaliteit. Op zich zijn hogere dichtheden geen negatief gegeven. Waar gekozen wordt voor gestapelde woningbouw, eventueel hoogbouw, is het vooral een opgave om het stedelijk weefsel zo te ontwerpen, dat hier ruimte ontstaat voor wat de straat voor ons kan betekenen: ontmoeting, ontspanning, onthaasting. En hoewel ook Katwijk steeds verder individualiseert, behoeft de leefomgeving dat nog niet te zijn.

Ruimte voor hogere dichtheden is vooral een zoektocht naar uitnodigende openbare ruimte en een goede relatie tussen gebouw, inwoner en buurt. Het is dan ook absoluut noodzakelijk juiste keuzes te maken bij woongebouwen als het gaat om afvalinzameling, toegankelijkheid en mobiliteitsbehoefte. Zeker waar het HOV aanleiding is tot Katwijkse hoogbouw, en de druk op de ruimte dus groter wordt, mogen deze aspecten geen bron van ergernis worden. De verdichtingsvisie pleit daarom om niet enkel te voldoen aan normen, maar deze ook van een meer kwalitatief oordeel te voorzien.

Consequentie voor verdichten: zorgvuldige vormgeving van het maaiveld, openbare ruimte en groenvoorziening in de buurt zijn voorwaardelijk bij bouwen in hogere dichtheden.

k. Ruimte voor hoger bouwen

In Katwijk staat hoogbouw. Niet zoals in de grotere steden, of zoals onze buurgemeente aan het ontwikkelen is, maar wel op Katwijkse schaal. Er staan her en der woontorens tot 12 lagen hoog in het groen. In nieuwe wijken als 't Duyfrak is tot 8 lagen hoog gebouwd, soms op minder dan 8 meter van eengezinswoningen. De woongebouwen in de Duinvallei zijn 8 lagen hoog. Hoogbouw heeft een echter nare connotatie. We denken al gauw aan flats, met galerijen, met sociaal-maatschappelijke problematiek.

Ruimte voor hoogbouw is net als ruimte voor hogere dichtheden vooral een kwalitatief vraagstuk. Met de juiste middelen en een ruimhartig investeringsniveau zijn prima resultaten te behalen, met als voordeel dat deze hoogbouw meer ruimte

laat voor openbaar groen en relatieve luwte in de bestaande dorpskernen. Het concentreren van woningen middels hoogbouw heeft energetisch voordeel, en is prima op duurzame wijze tot stand te brengen. Dit betekent wél dat deze hoogbouw ook aan voorwaarden zal moeten voldoen.

Zo zal goed moeten worden nagedacht over het buitenklimaat, schaduw en wind. De eerder genoemde aspecten als afvalinzameling, toegankelijkheid en stalling van fietsen zijn cruciaal. Nabijheid van voorzieningen als sport en spel helpt voor levendigheid op het maaiveld, en voorkomt ongewenst gedrag. Het parkeren van auto's rondom het gebouw moet voorkomen worden.

Ook hier geldt: de geldende standaardoplossingen en normen zijn onvoldoende ontwikkeld in relatie tot hogere dichtheden.

Consequentie voor verdichten: Katwijkse hoogbouw dient te voldoen aan strikte voorwaarden met betrekking tot typologie, vormgeving en opname in het bestaand stedelijk weefsel. Hier wordt in hoofdstuk 8 dieper op ingegaan.

l. Ruimte voor de mens

Katwijk is een sociale gemeente met oog voor elkaar. Dit wordt weerspiegeld in het rijke verenigingsleven en de aandacht voor sociaal-maatschappelijke voorzieningen.

In dit licht biedt verdichten enorm veel kansen. Enerzijds als vergroting van het draagvlak voor voorzieningen, anderzijds door meer aandacht te vragen voor de menselijke schaal. Dit is een precair evenwicht waar de maatschappelijke agenda duidelijke keuzes in maakt. Verdichten kan een van de stuwende krachten zijn in noodzakelijke investeringen.

Daarvoor is het nodig voldoende zicht te krijgen op koppelkansen die er liggen en financiële consequenties. Er is op dit thema een tussenstap nodig in de vorm van een impactanalyse voor de voorzieningen, waarin de consequenties van autonome groei worden doorberekend.

De woonzorganalyse zal in aanvulling op de woonagenda helderheid verschaffen over het te realiseren programma in typologie en kansrijke locaties.

J. Leefbaarheid

Leefbaarheid is iets dat veel mensen ervaren wanneer er iets aan ontbreekt. Het gaat dan vaak om allerlei vormen van overlast die gepaard gaan met het dicht op elkaar wonen en werken. Verdichten is dan ook niet alleen een kans, maar ook een bedreiging te noemen.

Allereerst wordt leefbaarheid bepaald door meerdere fysieke en niet-fysieke factoren. Fysiek als in de inrichting van de openbare ruimte, de staat van onderhoud van bebouwing en tuinen, de wijze waarop afval wordt ingezameld en de beschikbaarheid van voldoende parkeergelegenheid. Maar ook milieuaspecten zoals geluid, stank, luchtvervuiling hebben een negatieve invloed op de leefbaarheid.

Niet-fysieke aspecten hebben te maken met bijvoorbeeld de samenstelling van de wijk, de kansen die mensen hebben om zich in die wijk tot elkaar te verhouden, te ontmoeten, en samen te leven (nabuurschap). Is er voldoende ruimte om te sporten en te spelen? Is de wijk inclusief en goed toegankelijk voor iedereen?

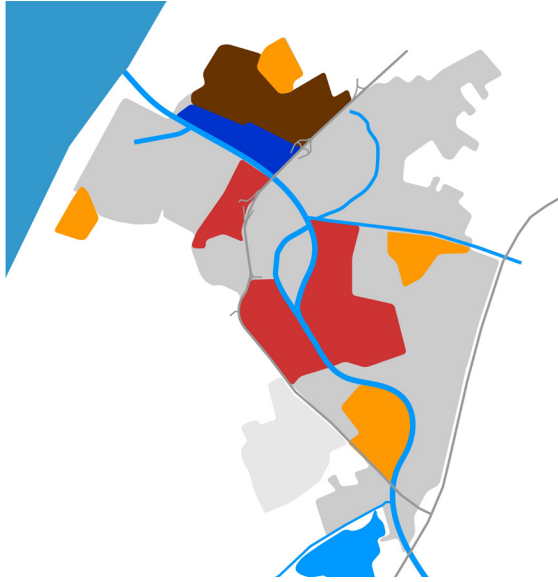
Het complexe samenspel van fysieke en niet-fysieke factoren is constant in beweging en de ervaring leert dat investering in de (openbare) ruimte, vaak een positief effect heeft op de leefbaarheid. Deze investering moet gepaard gaan met duidelijke kaders vanuit de gemeenschappelijke aanpak in de combinatie van fysieke en sociaal-maatschappelijke beleidsvelden.

Anders gezegd wordt het zogenaamde "laadvermogen" mede bepaald door leefbaarheidsfactoren.

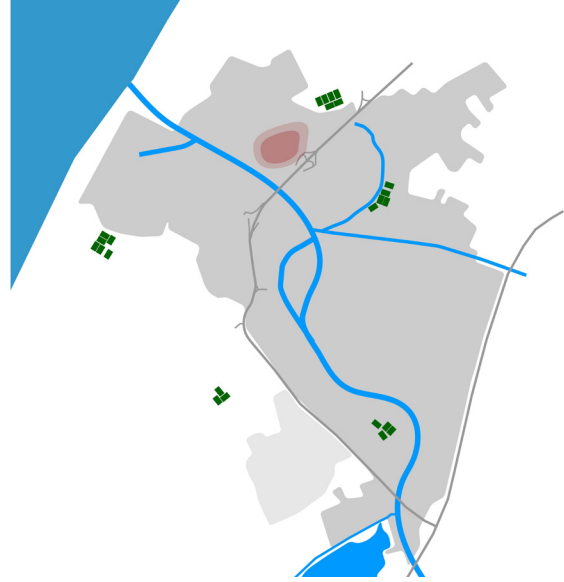
Een goede combinatie van woningtypen, huur en koop, betaalbaar en duur, helpt bij de ontwikkeling van vitale wijken. De woonagenda, doelgroepenverordening en woon-zorganalyse geven hier mede richting aan. Maar ook de beschikbaarheid van arbeid, scholing en alternatieve mobiliteit zijn essentieel.

Het is zaak dat bij het verdichten een integrale aanpak wordt omarmt. Een goed voorbeeld hiervan is de wijze waarop het project "Hoornes in beweging" (2020-2021) is vormgegeven. Hoewel niet primair op verdichting gericht, toont de werkwijze aan hoe sectoraal beleid in verbinding gebracht kan worden met kansen en opgaven voor de wijk, in samenspraak met de wijk.

Ruimtelijke opgaven uit verschillende domeinen



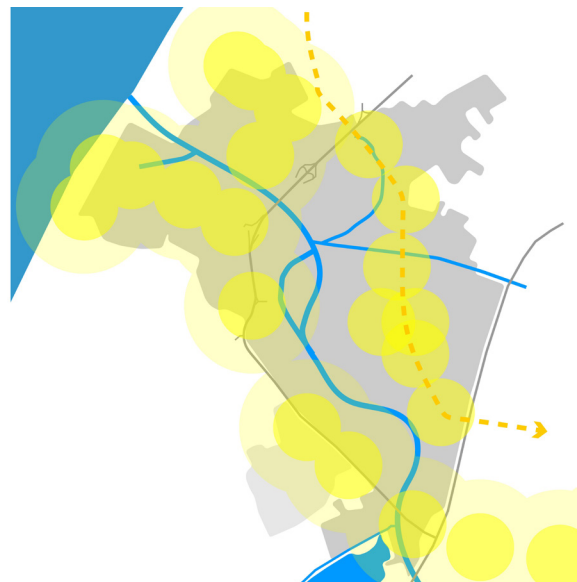
Ruimtelijke opgave
WARMTE



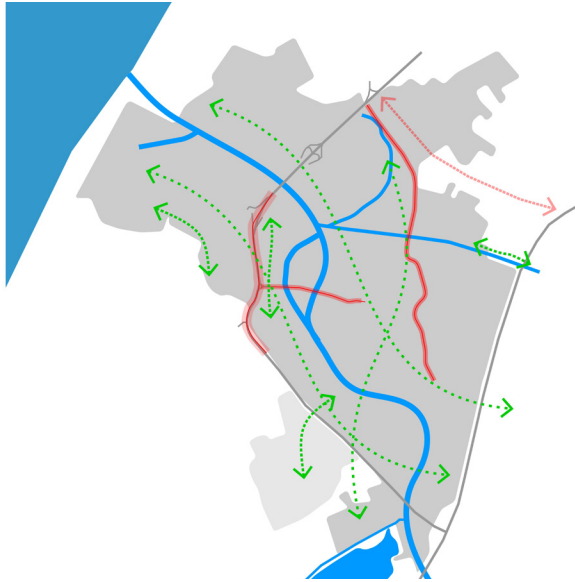
Ruimtelijke opgave
SOCIAAL-MAATSCHAPPELIJK



Ruimtelijke opgave
ECONOMIE



Ruimtelijke opgave
(H)OV



Ruimtelijke opgave
MOBILITEIT



Ruimtelijke opgave
KLIMAAT



Ruimtelijke opgave
GROEN

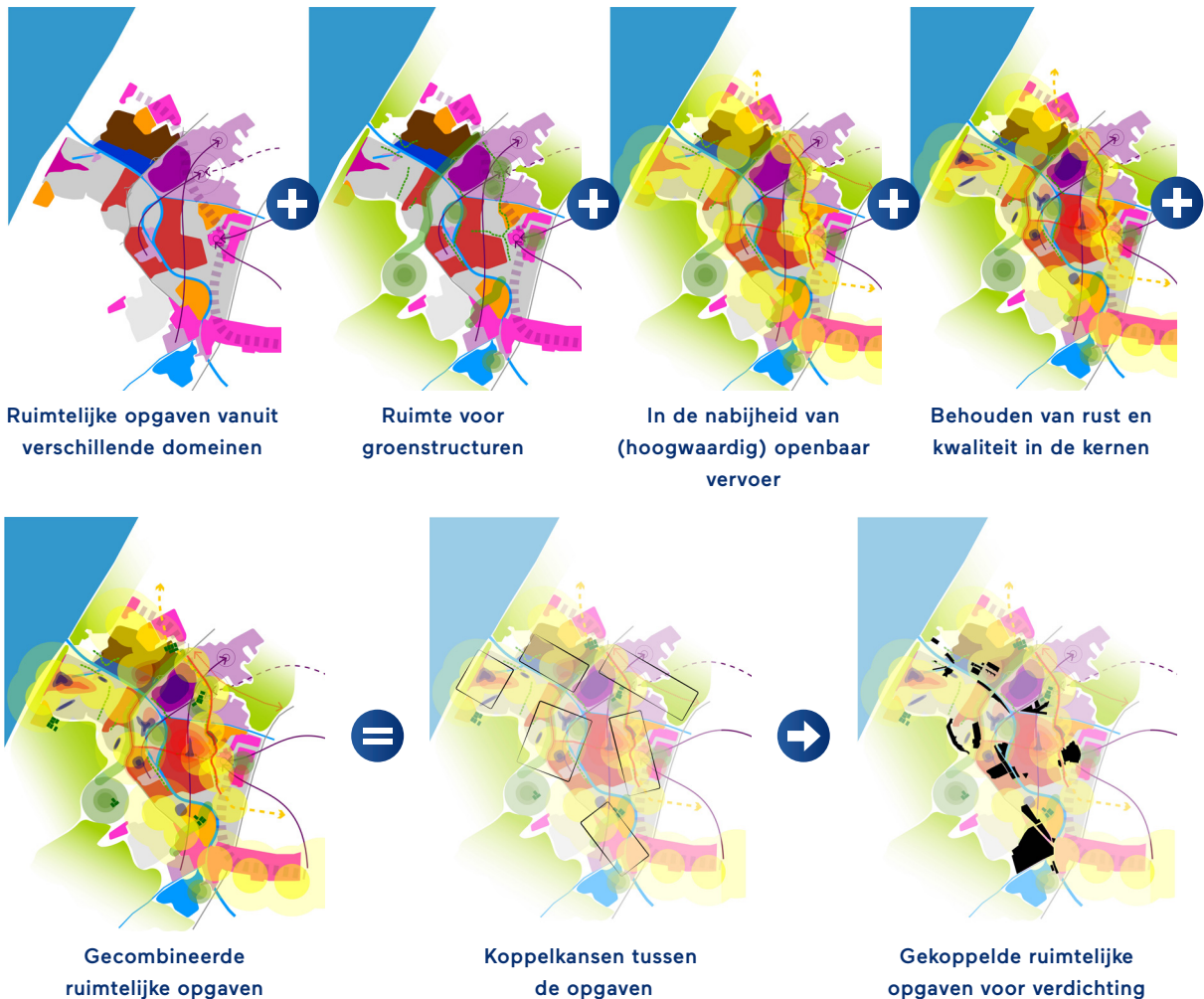
Koppelkansen

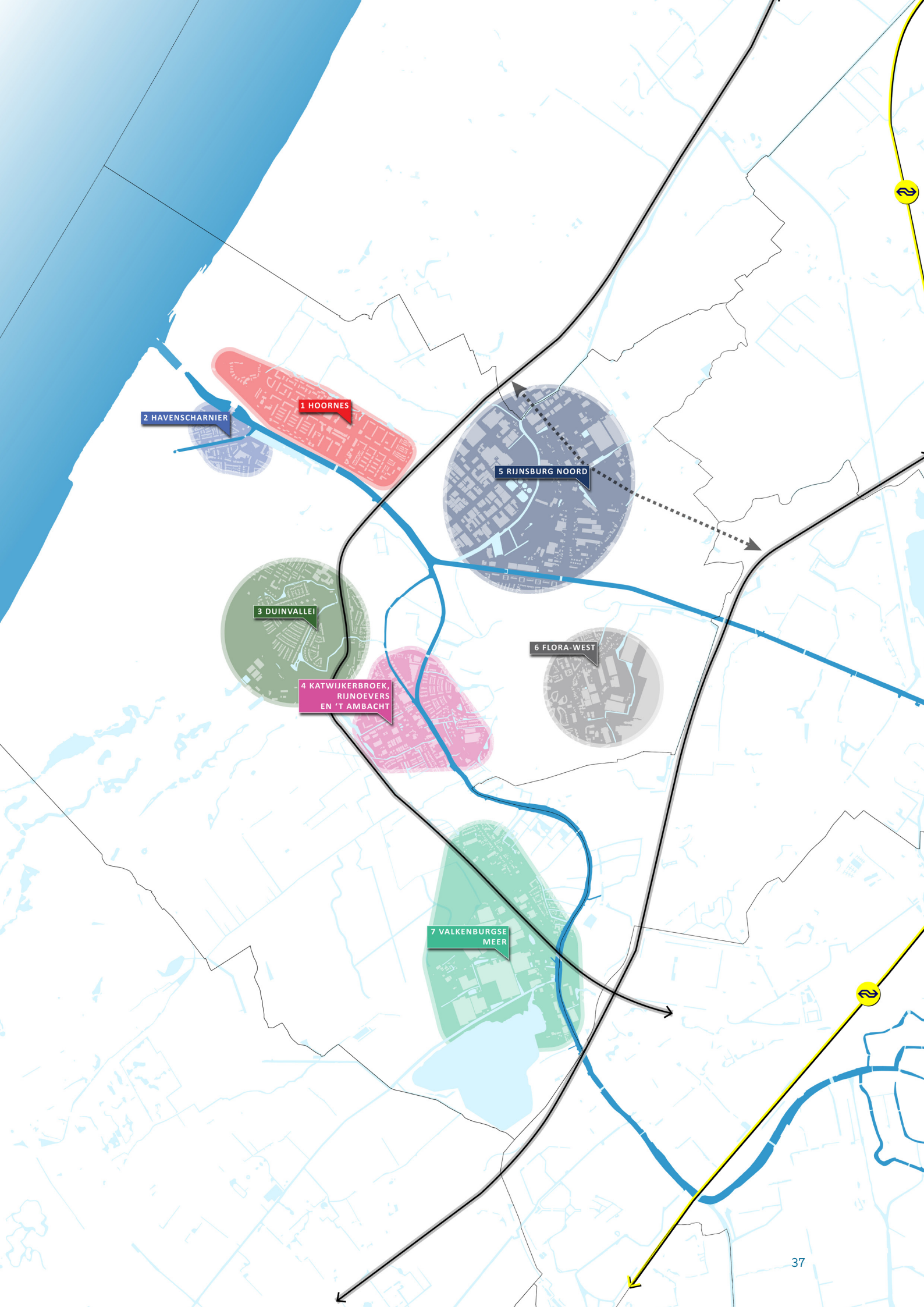
Op de onderstaande kaarten is de reflectie op sectoraal beleid vertaald naar een kaartreeks waarop de grootste ruimtelijke opgaven per thema vereenvoudigd zijn weergegeven. De thematische lagen zijn vervolgens op elkaar gelegd om in beeld te krijgen waar de grootste koppelkansen zich bevinden. Dit leidt tot een aantal gebieden die extra kansrijk zijn. De gebieden hebben allemaal een andere ligging en context binnen de gemeente en daarmee hebben ze een eigen identiteit. Dit leidt tot de verschillende ontwikkelclusters met een eigen identiteit en met specifieke koppelkansen. Deze clusters worden in het volgende hoofdstuk nader toelicht.

Binnen de clusters is onderzocht hoeveel potentie er is voor verdichting, of een gebied getransformeerd kan worden, of sloop-nieuwbouw een optie is, en of de infrastructuur ruimte biedt.

Deze analyse heeft geleid tot een aantal potentiële ontwikkellocaties binnen de clusters. Met deze locaties is gerekend om een concreter antwoord op de vraag te kunnen geven op welke manier er verdicht kan worden. In hoofdstuk 9 Planvoorraad en cijfermatige onderbouwing wordt hier dieper op ingegaan.

Waar liggen koppelkansen om opgaven gezamenlijk op te pakken in combinatie met verdichting?





2 HAVENSCHARNIER

1 HOORNES

5 RIJNSBURG NOORD

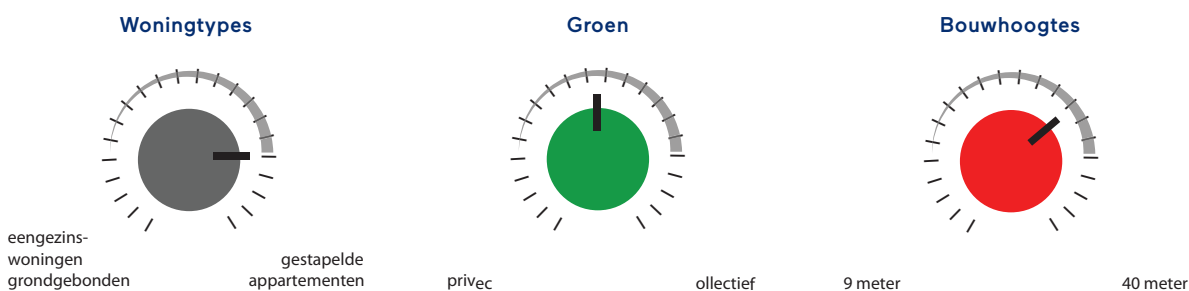
3 DUINVALLEI

4 KATWIJKERBROEK,
RIJNOEVERS
EN 'T AMBACHT

6 FLORA-WEST

7 VALKENBURGSE
MEER

De inventarisatie levert een ruimtevraag op en beeld op waarbij meerdere acties en beleidskeuzes noodzakelijk zijn om die ruimte ook daadwerkelijk te kunnen gaan gebruiken. In het onderstaande schema is inzichtelijk gemaakt op welke thema's wel beleidskeuzes nodig zijn om voldoende ruimte te maken:



Woningtype

Grondgebonden eengezinswoningen met een tuin en of een oprit vragen meer ruimte dan gestapelde appartementen. Gemiddeld zijn grondgebonden woningen ook groter dan appartementen. Katwijk heeft onvoldoende ruimte om via verdichting 2.500 grondgebonden eengezinswoningen toe te voegen, zelfs wanneer we alle andere knoppen om ruimte mee te maken maximaal benutten.

Inzetten op een flink percentage appartementen in de verdichtingsvisie maakt de ambitie om betaalbaar te bouwen met lagere parkeernormen en voldoende groene buitenruimte haalbaar.

Groen

Groen in de nabijheid van woningen is heel belangrijk voor de leefbaarheid in Katwijk. In dit kader heeft gemeente ook een groenambitie in vierkante meters groen per woning vastgesteld. Wanneer we bij de 2.500 woningen uit de verdichtingvisie op de maximale ambitie per woning gaan zitten is het niet mogelijk om 2.500 woningen te realiseren zonder ook hoger te gaan bouwen (meer woningen op minder bebouwd oppervlak). Dit leidt anders gezegd tot meer beschikbare openbare ruimte die ingezet kan worden voor groen. **Inzetten op het gebruik van kwalitatief hoogwaardig collectief gebruiksgroen maakt realisatie van 2.500 woningen via verdichting wel mogelijk.**

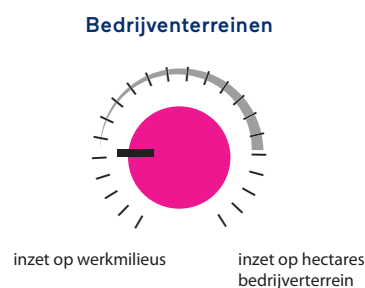
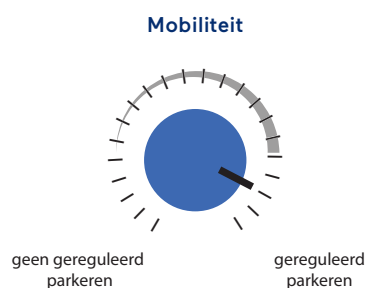
Bouwhoogte

In Katwijk is de maximale bouwhoogte ca 40meter hoog. Meerdere gebouwen komen in de buurt van deze 40m. Het grootste deel van de bebouwing is echter 2 tot 4 bouwlagen hoog.

De hogere gebouwen vormen hier een uitzondering op. Wanneer we bij de 2.500 woningen uitgaan van bouwen in maximaal 2 tot 4 bouwlagen (grondgebonden eengezinswoning) is het niet mogelijk om de woningen te realiseren. **Door in te zetten op gemiddeld een hogere bouwhoogte van 4 tot 8 bouwlagen en bij uitzondering, mits goed bargumenteerd, incidenteel te bouwen tot maximaal 40m hoog, is er voldoende ruimte beschikbaar.**

Stikstof

Katwijk wordt omringd door Natura 2000 gebied. Dat maakt ontwikkelingen binnen de gemeente afhankelijk van de mogelijkheid om stikstofdepositie te compenseren. De regelgeving met betrekking tot stikstof is sterk van invloed op de planvorming. De regelgeving met betrekking tot stikstof is rijksbeleid en in ontwikkeling bij het schrijven van deze visie. De mobiliteitstransitie is niet enkel vanuit het oogpunt van leefbaarheid gewenst, maar ook voor wat betreft de te verwachten bijdrage aan het verminderen van de stikstofdepositie in en rondom Katwijk.



Mobiliteit

Het wegennet zit op meerdere plekken in de gemeente aan de maximale capaciteit voor auto's. Het traditioneel ontwikkelen van 2.500 woningen leidt tot meer autoverkeer. Dit verkeer kan er niet bij en daarom is er geen ruimte voor nieuwe woningen in delen grote delen van Katwijk. Het vraagt bij ieder nieuw bouwplan om min of meer ad-hoc afwegingen. Er zal inzicht moeten komen in het "laadvermogen" van de stedelijke structuur. De verhouding tussen mobiliteit en leefbaarheid zal in balans moeten zijn, tesamen met het voorzieningenniveau en de ambities voor groen.

Het aanleggen van nieuwe wegen of verbredingen van bestaande wegen is zeer beperkt mogelijk en gaat ten koste van de leefbaarheid in de kernen, hetgeen ongewenst is. Ook willen we niet overal extra parkeerplaatsen toevoegen in de openbare ruimte in onze dorpen. Inzetten op alternatieven voor de auto is wenselijk. Hierbij komt ook gereguleerd parkeren in grote delen van de gemeente in beeld, mede wanneer dit leidt tot lagere parkeernormen en bijdraagt aan de betaalbaarheid van woningen.

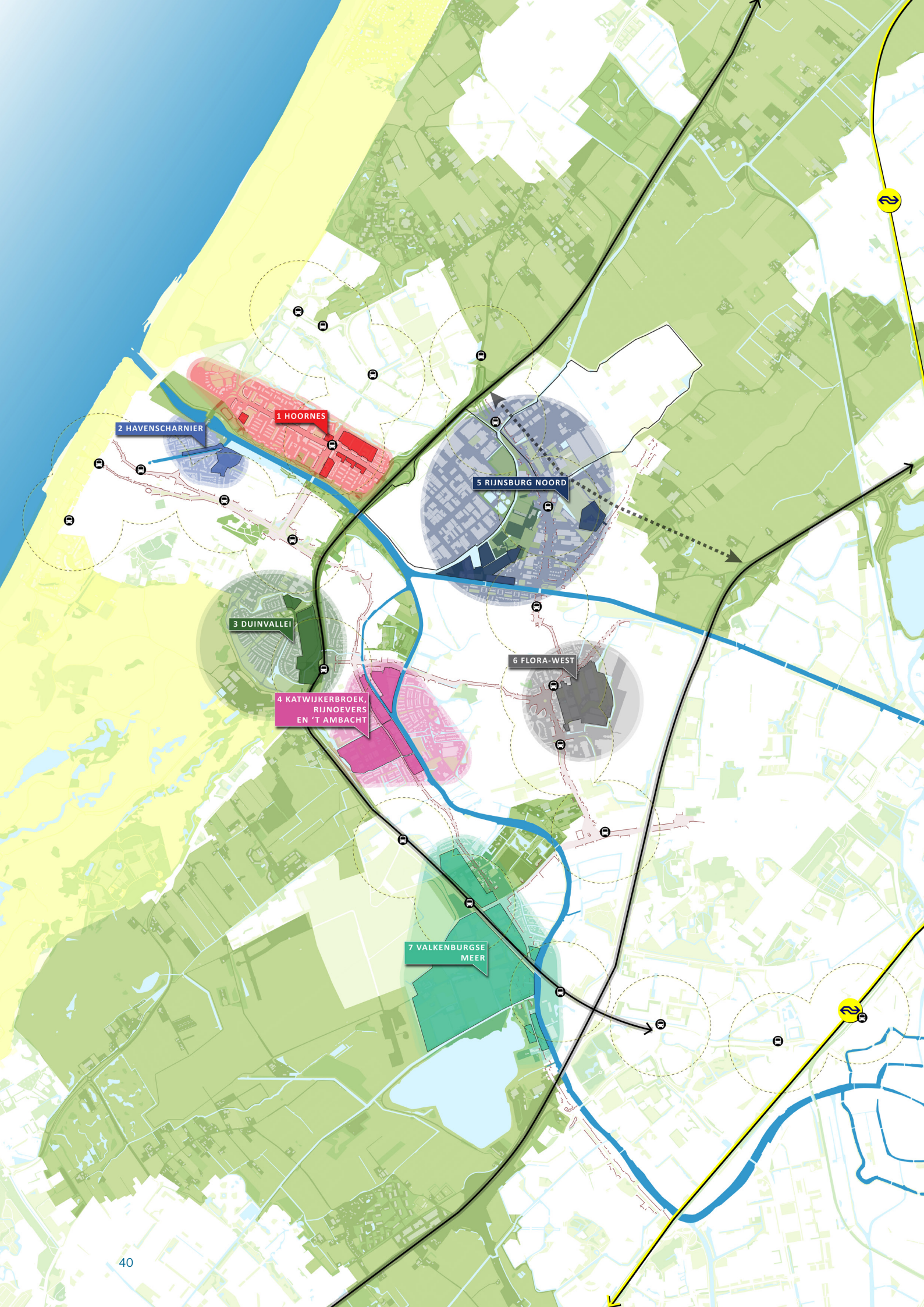
Autoluw ontwikkelen draagt bij aan de betaalbaarheid van de toekomstige woningen: ruimte voor parkeren kost namelijk veel geld. Dit moet gepaard gaan met het versterken van de OV- en fietsbereikbaarheid. Inzetten op het opwaarderen van de bestaande (H)OV buslijnen naar mogelijk zelfs railverbindingen is in dit licht wenselijk.

Bedrijven

Er is niet alleen ruimte nodig voor woningbouw in Katwijk en de regio. Ook bedrijven hebben voldoende ruimte nodig en zijn op zoek naar aantrekkelijk locaties om zich te vestigen. Beide kunnen elkaar versterken, gemengde milieus zijn gewenst en hebben vaak zelfs een hogere arbeidsplaatsen-dichtheid per hectare dan een monofunctioneel bedrijventerrein.

Naast de woningbouwopgave ligt er ook een concrete opgave voor het realiseren van 10ha bedrijventerrein. Regionale- en provinciale afspraken over het compenseren van hectares bedrijventerrein wanneer deze worden getransformeerd zorgen voor nóg een extra ruimtevraag: namelijk deze hectares bedrijventerrein. Deze ruimte dient vrijgemaakt te worden.

Inzetten op het aanpassen van de provinciale vereisten om te sturen op vierkante meters in plaats van aantallen arbeidsplaatsen zou regionaal geagendeerd moeten worden. Dit geldt zeker voor ontwikkelingen naar bedrijvigheid toe die meer kennisintensief is, en waar minder fysiek ruimtebeslag uit voort komt.



2 HAVENSCHARNIER

1 HOORNES

5 RIJSBURG NOORD

3 DUINVALLEI

4 KATWIJKERBROEK,
RIJNOEVERS
EN 'T AMBACHT

6 FLORA-WEST

7 VALKENBURGSE
MEER

7 Ontwikkelclusters

In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de verschillende ontwikkelclusters. Per cluster is omschreven waar deze als geheel van afhankelijk is, welke koppelkansen er liggen en hoe deze verbonden kunnen worden aan de verdichtingsopgave en lokale identiteit. Dit heeft per cluster geresulteerd in een gebied specifieke set aan lokale randvoorwaarden voor verdichting.

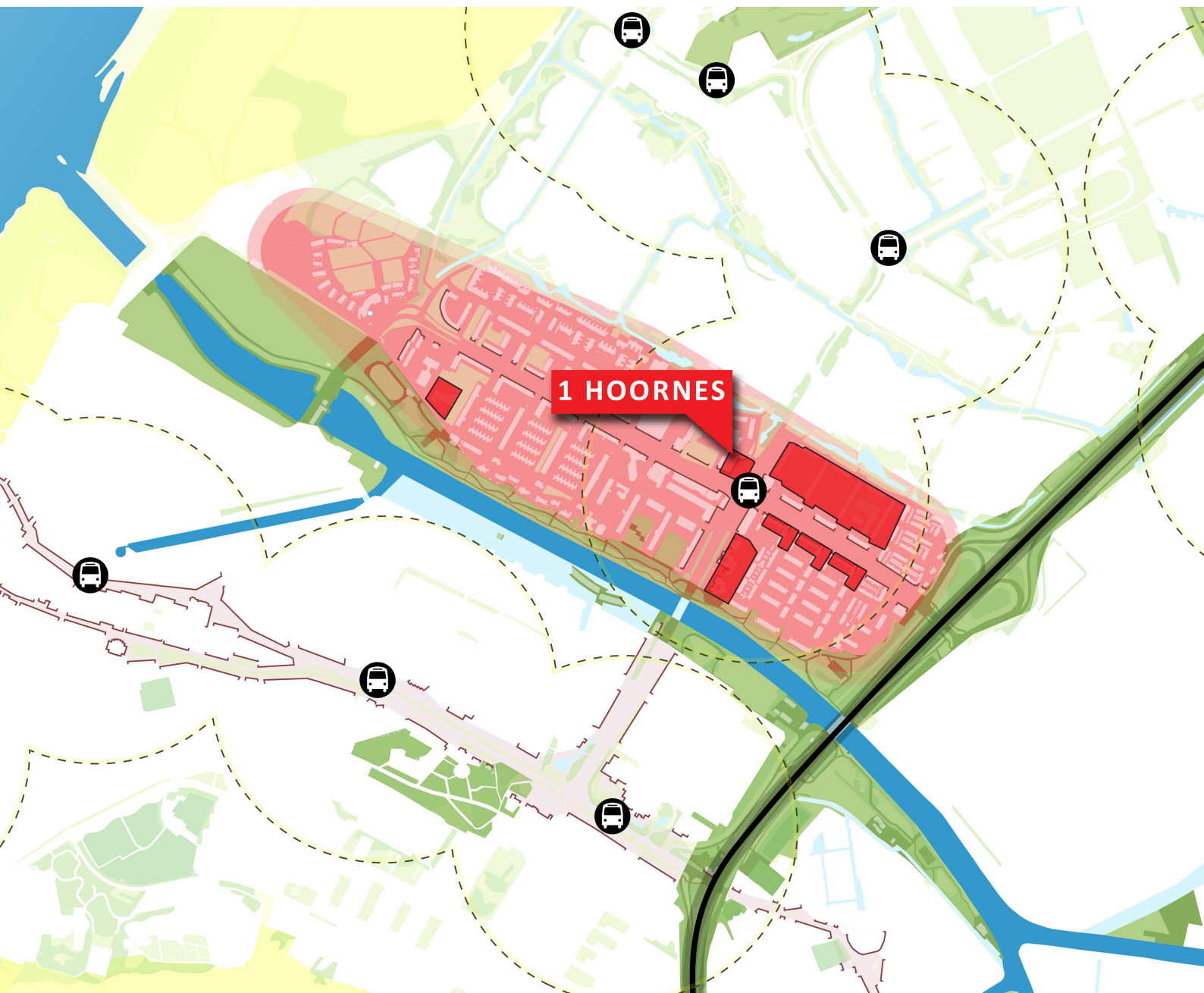
De lokale randvoorwaarden zijn bepaald aan de hand van de koppelopgaven en lokale identiteit. Bijvoorbeeld: Wanneer er sprake is van een koppelkans met klimaatadaptatie is gekozen voor een lager bebouwingspercentage van de te ontwikkelen gebieden binnen de clusters zodat er ook daadwerkelijk ruimte is voor veel groen en water binnen de gebieden. Op het gebied van mobiliteit is bijvoorbeeld gekeken naar de ligging ten opzichte van HOV. Hoe dichterbij HOV hoe lager de parkeernorm en hoe makkelijker je voor een alternatief voor de auto kiest, namelijk

HOV. Daarom zijn er in ons huidige parkeerbeleid rond de HOV-haltes ook al lagere (centrum) normen van toepassing.

Met deze lokale randvoorwaarden is gerekend aan de verdichtingspotentie, dit heeft geleid tot een bandbreedte qua ontwikkelpotentie per cluster. De conclusie hieruit is dat de ontwikkelclusters gezamenlijk voldoende plancapaciteit bevatten om aan de opgave van 2.500 woningen te komen.

LEGENDA

Groenstructuren (natuur, duinen, etc)	
Waterstructuren (kanalen, Oude Rijn)	
Spoorlijn	
Spoorstations	
Snel- en provinciale wegen	
Rondweg Duin & Bollenstreek (mogelijk tracé)	
HOV stop (radius van 400m)	
Oude lintstructuren	



BANDBREEDTE
200 - 600 woningen

LOCATIE
Hoornes, aan het Uitwateringskanaal

KOPPELOPGAVEN
Warmtenet
Sociaal-maatschappelijk

GEMEENTELIJKE AFHANKELIJKHEDEN
/

LOKALE RANDVOORWAARDEN
Bouwhoogte: 15m – 32m (uitzondering 40m)
Woonmilieu: Stedelijk
Parkeernorm: 0,25 (nabij HOV)
Bebouwings%: 33%
Type groen: collectief (25%)

LEGENDA

- Groenstructuren (natuur, duinen, etc) 
- Waterstructuren (kanalen, Oude Rijn) 
- Spoorlijn 
- Spoorstations 
- Snel- en provinciale wegen 
- Rondweg Duin & Bollenstreek (mogelijk tracé) 
- HOV stop (radius van 400m) 
- Oude lintstructuren 

0m 250m 500m




Cluster 1

Hoornes

De specifieke ontwikkelcondities voor het ontwikkelcluster Hoornes komen voort uit de koppelkansen en de identiteit van het gebied zelf. De Hoornes is de meeste stedelijke dorpskern van Katwijk wanneer we kijken naar maat en schaal van de wijk. De gebouwen zijn hoger dan gemiddeld en de Hoorneslaan is qua afmetingen ook uniek in de gemeente. Deze ruimtelijke hoofdstructuur en condities maken verdichting goed mogelijk waarbij wat hogere bouwhoogtes ook goed in te passen in de omgeving.

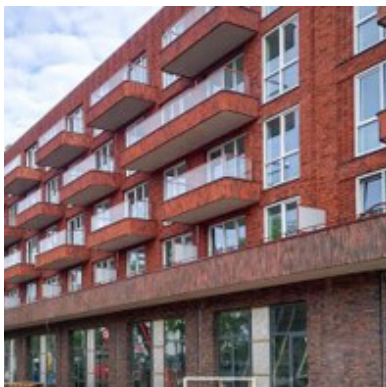
Uit de analyse is gebleken dat in de Hoornes liggen kansen om de verdichtingsopgave te verbinden met de warmtetransitievisie in de vorm van de realisatie van het warmtenet en met een sociaal maatschappelijke opgave.

Door in de Hoornes de juiste nieuwe woningtypes toe te voegen aan de wijk kan de Hoornes aantrekkelijk gemaakt worden voor nieuwe doelgroepen. Ook kan via toevoeging van nieuwe woontypes in de wijk worden gezorgd voor het beter mogelijk maken van het maken van een wooncarrière en doorstroming in de eigen wijk. Dat dit nu niet altijd mogelijk omdat het aanbod aan verschillende woningen beperkt is in de wijk. Wooncarrière maken in de eigenwijk zorgt voor veel sociale samenhang en binding met de wijk omdat men langdurig in de wijk leeft.

Verdichting en herstructurering van de wijk kan ook bijdragen aan het verbeteren van de kwaliteit van leefomgeving. Sociaal onveiligere plekken en routes kunnen worden verbeterd door middel van verdichting te zorgen voor meer ogen op straat en daarmee een sterker gevoel van veiligheid. Dit sluit aan op het principe van bouwen aan vriendelijke lanen uit de gebiedsvisie van Hoornes.

In de Hoornes is de bereikbaarheid met HOV reeds goed op orde wat het mogelijk maakt te verdichten met een lage parkeernorm en indien gewenst, de invoering van gereguleerd parkeren. Samen met voldoende inzet op alternatieve vervoersmodaliteiten als fietsen en wandelen, kan verdichting zorgen voor minder primaat van de auto. Dit komt de leefbaarheid en gezondheid ten goede en zou een drukkend effect kunnen hebben op de verkeersgeneratie zodat grote infrastructurele ingrepen voor de auto minder nodig zijn.

Op het gebied van groen en recreatie kan worden aangehaakt op de reeds bestaande groenstructuren langs de rand van de wijken en de interne verbindende routes kunnen worden versterkt. Deze twee onderdelen komen ook terug in de gebiedsvisie Hoornes.



**Hof van Leij, Haarlem Oost
(FARO Architecten)**

Bron: <https://faro.nl/projecten/hof-van-leij-haarlem/>



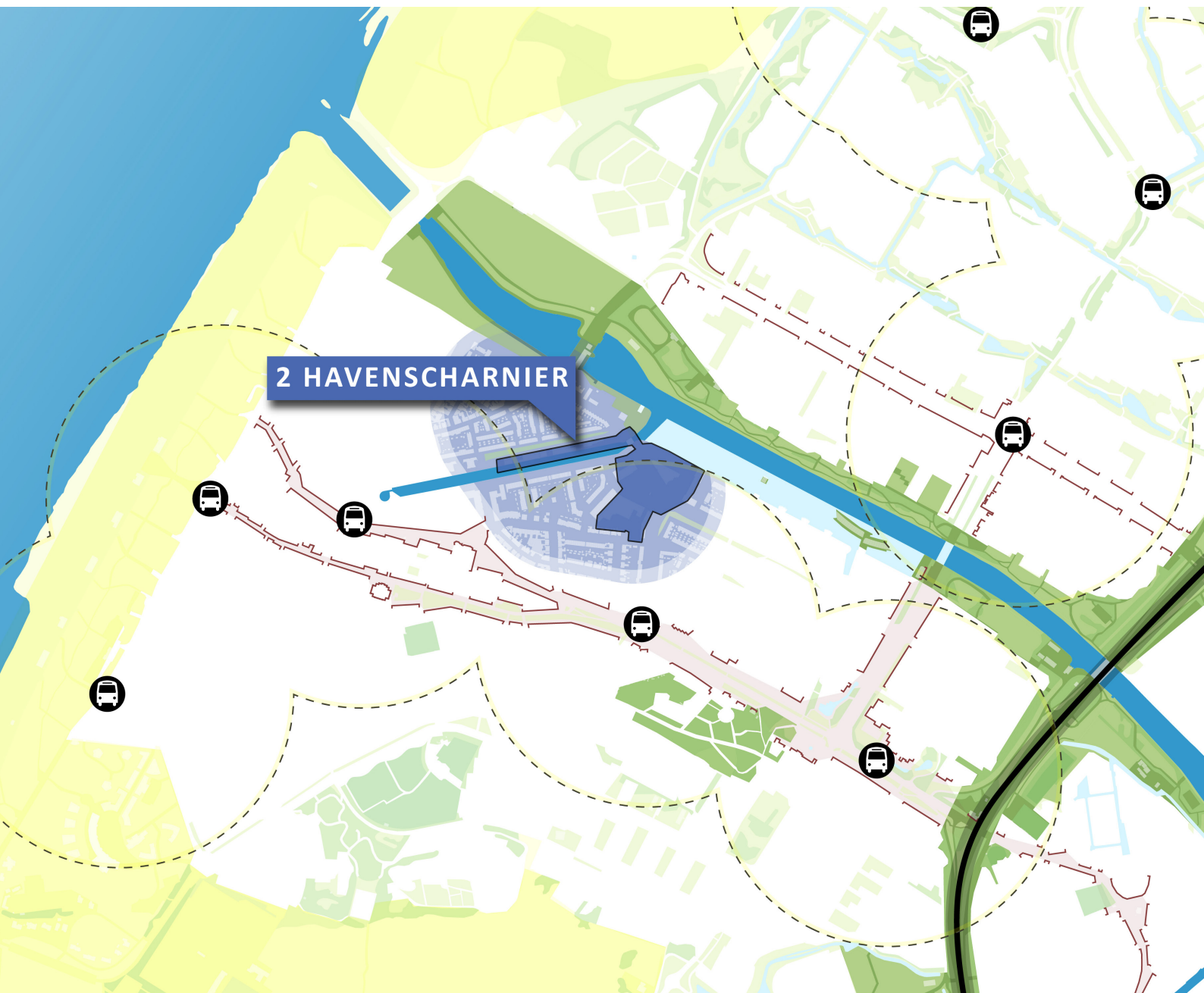
**Wibautstraat, Amsterdam
(Bedaux Brouwer)**

Bron: <https://www.bedauxdebrouwer.nl/Werk/1151/Wibautstraat-Amsterdam>



**Wibautstraat, Amsterdam
(Bedaux Brouwer)**

Bron: <https://www.bedauxdebrouwer.nl/Werk/1151/Wibautstraat-Amsterdam>



2 HAVENSCHARNIER

BANDBREEDTE
250 - 450 woningen

LOCATIE
Katwijk aan Zee, aan het Uitwateringskanaal

KOPPELOPGAVEN
Groen
Klimaat

AFHANKELIJKHEDEN GEMEENTELIJK
/

LOKALE RANDVOORWAARDEN
Bouwhoogte: 15m – 32m (uitzondering 40m)
Woonmilieu: Stedelijk
Parkeernorm: 0,5
Bebouwings%: 33%
Type groen: collectief (25%)

LEGENDA

- Groenstructuren (natuur, duinen, etc) 
- Waterstructuren (kanalen, Oude Rijn) 
- Spoorlijn 
- Spoorstations 
- Snel- en provinciale wegen 
- Rondweg Duin & Bollenstreek (mogelijk tracé) 
- HOV stop (radius van 400m) 
- Oude lintstructuren 

0m 250m 500m



Cluster 2

Havenscharnier

De specifieke ontwikkelcondities voor het ontwikkelcluster Havenscharnieren komen voort uit de koppelkansen die ter plaatse mogelijk zijn en de identiteit van het gebied zelf. Dat zijn klimaat, groen de kern Katwijk aan Zee. Binnen Katwijk zijn verschillende wijken en stedenbouwkundige structuren. Het Havenscharnier, de naam zegt het al, ligt op een scharnierpunt tussen verschillende type wijken. De verdichting kan zorgen voor een heldere overgang tussen deze verschillende structuren wat de leesbaarheid van de stad ten goede kan komen. De maat en schaal van het uitwateringskanaal en de insteekhaven maken wat hogere bebouwing plaatselijk mogelijk zonder afbreuk te doen aan omliggende lagere bebouwing. Op het gebied van klimaat en groen liggen er kansen de structuren te versterken. In het plan dient ruimte gemaakt te worden voor kwalitatieve groene openbare ontmoetingsplaatsen die tevens hittestress tegen gaan en kunnen zorgen voor infiltratie van water.

Het Havenscharnier ligt binnen de invloedssfeer van 800m van een HOV halte en nabij winkels en het centrum van Katwijk aan de Rijn. Dat maakt deze locatie geschikt voor een lagere parkeernorm ook voor oudere doelgroepen.



Kop Gildenkwartier, Amersfoort
(Iris Architecten)

Bron: <https://irisarchitecten.nl/portfolio/kop-van-het-gildenkwartier/>



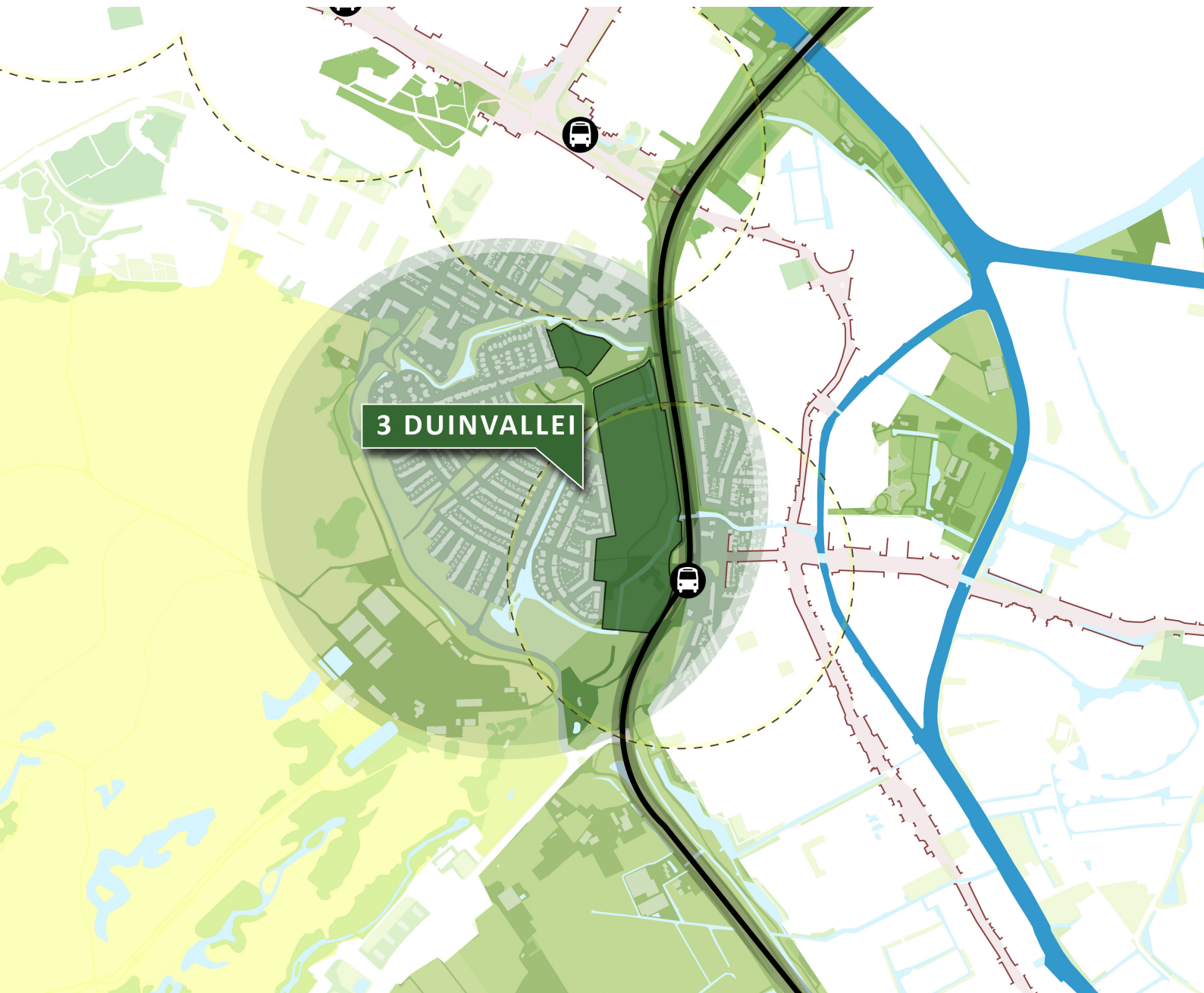
Emerald, Amersfoort
(ZEEP Architecten)

Bron: <https://www.heiligers.nl/commerciele-ruimte-eemerald-amersfoort/>



Cruquius Eiland, Amsterdam
(Buro Lubbers, Geurts & Schulze)

Bron: <https://www.amvest.nl/projecten/cruquius/>



BANDBREEDTE
200 - 400 woningen

LOCATIE
Katwijk a/d Rijn, Nationaal Park Hollandse Duinen

KOPPELOPGAVEN
Groen/Recreatie
Warmtenet
Benutten HOV bereikbaarheid

AFHANKELIJKHEDEN GEMEENTELIJK
/

LOKALE RANDVOORWAARDEN
Bouwhoogte: 12m-24m (uitzondering 40m)
Woonmilieu: Groen-stedelijk
Parkeernorm: 0,25 (nabij HOV)
Bebouwings%: 25%
Type groen: collectief (33%)

LEGENDA

- Groenstructuren (natuur, duinen, etc) 
- Waterstructuren (kanalen, Oude Rijn) 
- Spoorlijn 
- Spoorstations 
- Snel- en provinciale wegen 
- Rondweg Duin & Bollenstreek (mogelijk tracé) 
- HOV stop (radius van 400m) 
- Oude lintstructuren 

0m 250m 500m




Cluster 3 Duinvallei

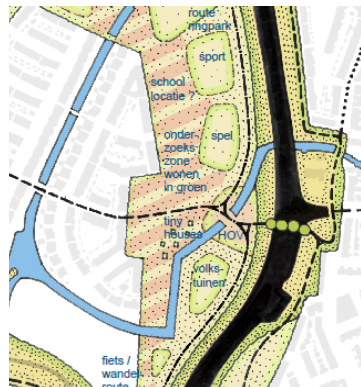
Het cluster Duinvallei ligt aan de rand van Katwijk aan de Rijn, de duinen en op de kruising van de Molentuinweg en de N206. In het hart van het gebied komt een HOV halte te liggen. De N206 is in het gebied dominant aanwezig, de weg vormt een stevige barrière tussen de verschillende wijken. De aansluiting van de N206 op de molentuinweg, een veel gebruikte entree van Katwijk aan de Rijn heeft stedenbouwkundig en landschappelijk weinig uitstraling. Verdichting kan helpen de entree functie van de plek te versterken en te voorzien van kwaliteit. Verdichting nabij de HOV halte sluit goed aan op de ambities op het gebied van het verminderen van het autogebruik in de gemeente en maakt het mogelijk met een lage parkeernorm te gaan ontwikkelen.

Katwijk aan de Rijn heeft een historische band met de duinen. Het ringpark initiatief heeft voor ogen de relatie tussen de duinen en de wijk te versterken. De locaties in dit gebied betreffen de koppelkans om met recreatieve toevoegingen de groene ruimte meer beleefbaar te maken. Door slim in lagere dichtheid bebouwing toe te voegen is het mogelijk de waarde van het overige groen te versterken alsmede de relatie van de wijk met de duinen. De weg aan de rand van de wijk vormt nu een barriere tussen de duinen en de wijk.



**Wolkenkrabber, Amsterdam
(J.F. Staal)**

Bron: © Bart van Hoek



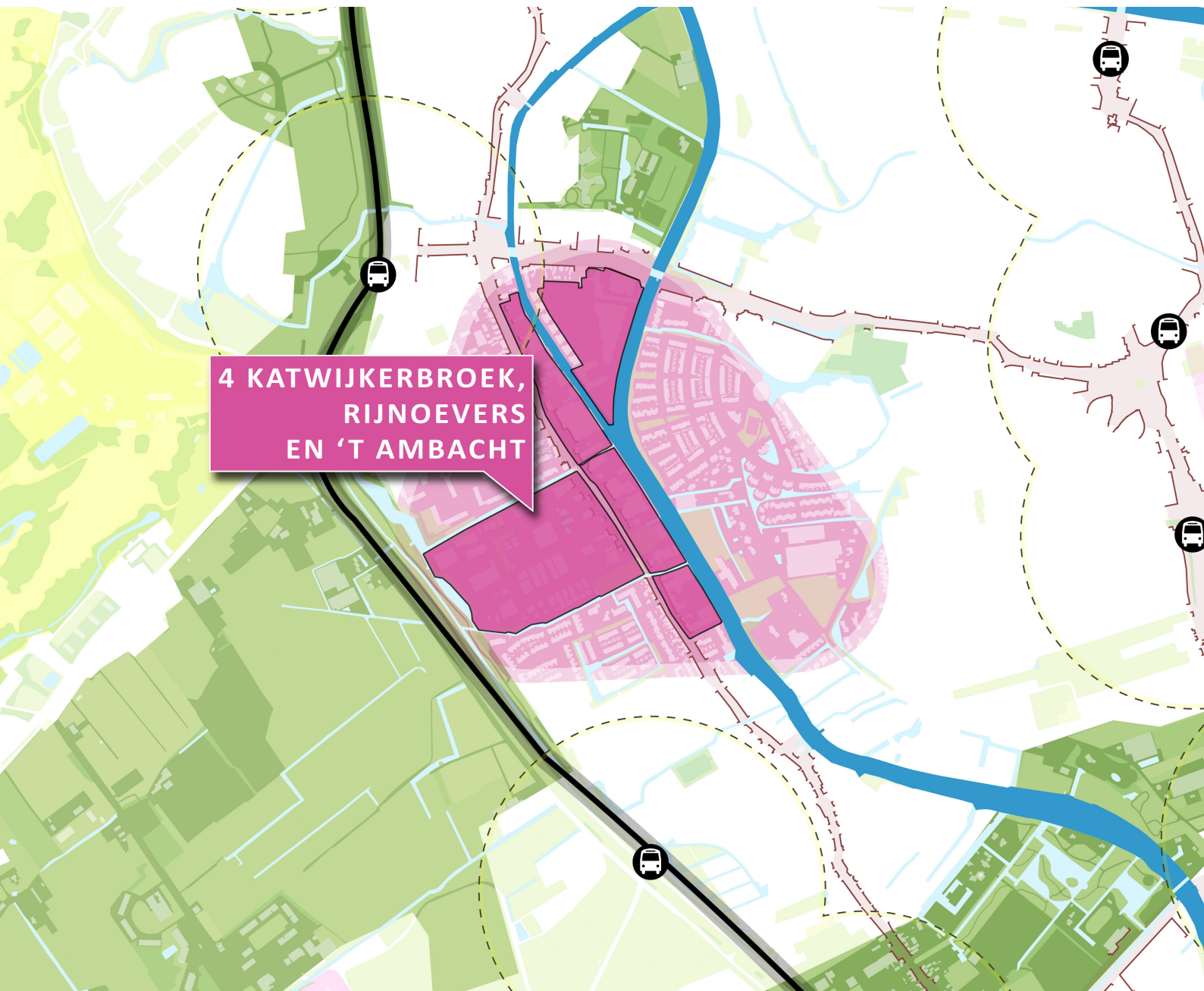
**Ruimtelijk onderzoek Groene
Inpassing Busbaan HOV in Duinvallei
(Gemeente Katwijk)**

Bron: Gemeente Katwijk, 2021



**Ringpark, Katwijk
(Ringpark Katwijk)**

Bron: <https://www.allesoverkatwijk.nl/nieuws/algemeen/20718/ringpark-katwijk>



**4 KATWIJKERBROEK,
RIJNOEVERS
EN 'T AMBACHT**

BANDBREEDTE
400 - 1000 woningen

LOCATIE
Tussen Katwijk a/d Rijn en Valkenburg, Oude Rijn

KOPPELOPGAVEN
**Mobiliteit
Economie**

AFHANKELIJKHEDEN GEMEENTELIJK
Alternatieve ruimte bedrijvigheid

LOKALE RANDVOORWAARDEN
Bouwhoogte: 12m-24m
Woonmilieu: Gemengd-stedelijk
Parkeernorm: 0,5
Bebouwings%: 33%
Type groen: collectief (25%)

LEGENDA

- Groenstructuren (natuur, duinen, etc) 
- Waterstructuren (kanalen, Oude Rijn) 
- Spoorlijn 
- Spoorstations 
- Snel- en provinciale wegen 
- Rondweg Duin & Bollenstreek (mogelijk tracé) 
- HOV stop (radius van 400m) 
- Oude lintstructuren 



Cluster 4

Katwijkerbroek, Rijnoevers en 't Ambacht

Dit cluster gelegen in Katwijk aan de Rijn bestaat uit een aantal naast elkaar gelegen transformatie locaties. Het cluster bestaat uit een aantal kleinere bedrijventerreinen en lossebedrijfslocaties aan de Oude Rijn. De Oude Rijn is een belangrijke identiteitsdrager en kwaliteit in dit cluster. De koppelkansen in dit cluster zijn mobiliteit en economie. In de huidige situatie is de verkeerssituatie niet optimaal en als bedrijventerrein zijn de vestigingscondities ook niet ideaal meer.

Het cluster is door te tijd heen compleet omsloten geraakt door woonwijken en infrastructuur. Hierdoor is het cluster als bedrijventerreinen locatie niet meer optimaal gelegen. De gebrekkige bereikbaarheid van de terreinen met de auto over enkele ontsluitingswegen waar ook veel fietsers en voetgangers gebruik van maken en de capaciteit beperkt van is, helpt ook niet mee. De gebieden lenen zich echter uitstekend voor een mix tussen wonen en werken. Gemengde gebieden zijn zowel vanuit wonen en als werkgelegenheid in trek. Door de verschillende functies in het gebied met verschillende patronen ontstaat er een levendig gebied. Niet alle bedrijfsfuncties kunnen naast wonen gehandhaafd blijven in verband met geluids- en verkeerverlast. Het is dan ook zaak eerst een alternatieve locatie voor deze bedrijven te realiseren in de gemeente alvorens dit cluster volledig getransformeerd kan worden. Ook is het van belang een gefaseerde strategie te kiezen

omdat er velen belanghebbende en verschillende eigenaren betrokken zijn bij het proces.

Katwijk aan de Rijn heeft een kleinschalig en dorps karakter in de kern met wat stoerdere bebouwing aan de werkrivier de Oude Rijn. Dit karakter dient behouden te blijven. De ontsluiting van het gebied voor autoverkeer is in de huidige situatie al lastig. Het is niet mogelijk om meer autoverkeer te verwerken over de aanwezige ontsluitingswegen. Dit betekent dat afhankelijk van nadere studie naar het laadvermogen (uit te voeren in 2022) gedacht moet worden aan een alternatieve ontsluiting van het gebied, bijvoorbeeld via Katwijkerbroek.

Deze locaties ten volle benutten betekent inzet op alternatieven voor de auto, versterking van de infrastructuur voor fietser en voetganger. De HOV halte Duinvallei is voor het grootste gedeelte van het cluster binnen 800m bereikbaar. De routes van en naar deze halte zijn echter nog niet optimaal ingericht.

Afhankelijkheden:

Alternatieve locatie bedrijven, verbeterde bereikbaarheid, alternatieven voor de auto



Defensie Eiland, Woerden
(Zecc, Groosman, Karres & Brands)

Bron: www.zecc.nl/nl/Projecten/project/2031/Defensie-Eiland-Woerden



Vondelparc, Utrecht
(Mecano)

Bron: <https://vondelparc.com/>



Eemkwartier, Amersfoort
(timetomomo)

Bron: <https://www.timetomomo.com/nl/district/eemkwartier/>



BANDBREEDTE

* focus niet op woningbouw, tot 450 woningen

LOCATIE

Rijnsburg, aan het open landschap

KOPPELOPGAVEN

Mobiliteit
Economie
Groen

AFHANKELIJKHEDEN GEMEENTELIJK

Zuidelijke randweg, HOV Rijnsburg

LOKALE RANDVOORWAARDEN

Bouwhoogte: n.t.b.
Woonmilieu: bedrijventerrein
Parkeernorm: n.t.b.
Bebouwings%: n.t.n.
Type groen: overgang stad - land

LEGENDA

- Groenstructuren (natuur, duinen, etc) 
- Waterstructuren (kanalen, Oude Rijn) 
- Spoorlijn 
- Spoorstations 
- Snel- en provinciale wegen 
- Rondweg Duin & Bollenstreek (mogelijk tracé) 
- HOV stop (radius van 400m) 
- Oude lintstructuren 

0m 250m 500m



Cluster 5

Rijnsburg Noord

Het cluster Rijnsburg Noord is een bijzondere tussen de andere clusters. In dit cluster draait het met name om het ruimte maken voor bedrijven. In het gebied zijn enkel historische lijnen die Rijnsburg verbinden met de strandwal nog herkenbaar aanwezig. Rijnsburg Noord is de tevens de poort naar het open landschap van de duin- en bollenstreek. Hier ligt een koppelkans. Deze eigenschappen geven Rijnsburg karakter en identiteit. Het gebied is echter ook ruimtelijke versnipperd geraakt en heeft een over het algemeen een rommelige uitstraling. Dit komt omdat er in de loop der tijd verschillende nieuwe functies in het gebied zijn geland. Het sierteeltcluster Trappenberg-Kloosterschuur, de bedrijventerreinen Klei-Oost en het Heen en kleine woongebieden zijn hier voorbeelden van. Verdichting kan een instrument zijn om het gebied op te ruimen. Hierdoor kan mogelijk de historie beter zichtbaar gemaakt worden kan de poortfunctie naar het open landschap te versterkt worden. Op het gebied van verkeer is er ook winst te halen. De Noordwijkerweg wordt nu veel gebruikt voor doorgaand verkeer en dit is een ongewenste situatie Dit kan door op de juiste plaatsen bebouwing toe te voegen en op de juiste plaatsen nieuwe verbindingen te realiseren en of mogelijk zelfs bebouwing te verplaatsen of slopen.

De verdichtingslocaties bevinden zich tussen de historische lange lijnen in het gebied. In deze gebieden is het mogelijk ruimte voor bedrijven te realiseren. Deze ruimte kan ingevuld of gereserveerd worden voor bedrijven die willen verhuizen of als compensatie ruimte van planologische ruimte. Sommige bedrijven willen niet verhuizen maar houden op te bestaan. Het is dan toch nodig om planologische ruimte in de vorm van hectare bedrijventerrein te creëren voor eventuele nieuwe bedrijven. Wanneer we deze regionale en provinciale afspraak kunnen aanpassen richting een meer arbeidsplaats of vestigingsmilieu gestuurde aanpak kan dat de transformatie van bedrijventerreinen versnellen omdat er niet gewacht hoeft te worden voordat de ruimte gecompenseerd is elders in de regio of gemeente.

Om het gebied geschikt te maken voor meer bedrijven is het noodzakelijk de ontsluiting van het

gebied te verbeteren, voor zowel het openbaar vervoer en het autoverkeer. Dit staat los van de wens om ook de recreatieve routes van en naar het open landschap te versterken. De plannen hiervoor liggen hiervoor al langere tijd klaar; de zuidelijke randweg duin- bollenstreek. Deze weg is vanuit Katwijk al langer gewenst om het doorgaande verkeer over de N206 en door Rijnsburg te verminderen en de leefbaarheid rond de wegen te vergroten. Tot op heden is het echter niet gelukt voldoende financiering en draagvlak te krijgen voor realisatie van de weg. Nu de weg voor de regio een cruciale rol kan spelen bij het realiseren van (compensatieruimte) bedrijventerreinen met een hoge milieucategorie krijgt de weg een regionaal belang. Dat kan financiering organiseren en draagvlak vergroten ten goede komen. De OV bereikbaarheid in het gebied dient met name om het gebied voor bedrijven aantrekkelijk te maken ook versterkt te worden.

Aan het Oegsteesterkanaal bij de waterspin is een zone aangeduid binnen Rijnsburg Noord waar mogelijk wel woningbouw mogelijk is. Dit een locatie gelegen nabij het t Heen en de milieucoutouren van de bedrijven die daar gevestigd zijn. Wanneer er in de toekomst maatwerk met milieucoutouren geleverd kan worden is het wellicht mogelijk ook hier woningbouw te realiseren. Een doorgaande fietsroute langs het Oegsteesterkanaal richting Zee aan de noordoever kan dan ook mee gekoppeld worden in de ontwikkeling.

Afhankelijkheden: Zuidelijke randweg, milieucoutouren, HOV versterkt Rijnsburg Noord, alternatieven voor de auto





BANDBREEDTE
300 - 800 woningen

LOCATIE
Rijnsburg, tegen de Flora Holland aan

KOPPELOPGAVEN
Mobiliteit
Economie
Klimaat

AFHANKELIJKHEDEN GEMEENTELIJK
Afhankelijk compensatie hectares bedrijventerrein

LOKALE RANDVOORWAARDEN
Bouwhoogte: 12m-18m (met accent tot 24m)
Woonmilieu: Groen-stedelijk
Parkeernorm: 0,75
Bebouwings%: 25%
Type groen: collectief (33%)

LEGENDA

- Groenstructuren (natuur, duinen, etc) 
- Waterstructuren (kanalen, Oude Rijn) 
- Spoorlijn 
- Spoorstations 
- Snel- en provinciale wegen 
- Rondweg Duin & Bollenstreek (mogelijk tracé) 
- HOV stop (radius van 400m) 
- Oude lintstructuren 

0m 250m 500m



Cluster 6 Flora-West

Het cluster Flora-West is gelegen tussen de kern van Valkenburg en het grotere afgesloten Flora Holland terrein. Flora West lijkt geschikt om in te vullen met bedrijvigheid, maar zou ook prima een meer dorpse woningbouwlocatie kunnen zijn.

Op dit moment wordt voor deze locatie onderzocht welke invulling het beste past bij onder andere regionale afspraken. Bij gebleken ongeschiktheid om hier (bijvoorbeeld aan Flora relateerde) bedrijvigheid te bestemmen en realiseren, komt deze locatie in beeld als mogelijke woonlocatie.

Het betreft een transformatielocatie, de huidige bedrijfsfuncties (met name sierteelt) zouden bij ongeschiktheid voor nieuwe bedrijvigheid plaats kunnen maken voor woningbouw. In verband met gewenste schaalvergroting van bedrijven (vanuit bedrijfseconomische redenen) en clustervorming van sierteeltbedrijven in de regio (vanuit bedrijfseconomische redenen) is dit ook vanuit de bedrijven gezien geen onrealistisch scenario. Het cluster heeft koppelkansen met de mobiliteits-, economische, en klimaatopgaven.

Het gebied is sowieso in beeld om hectares bedrijventerrein te realiseren. Deze hectares zouden we dan gebruiken als compensatie ruimte van uit bijvoorbeeld de Rijn oevers, 't Ambacht, Katwijkerbroek of in tweede instantie voor hectares waar regionaal vraag naar is naar aanleiding van transformaties elders in de regio.

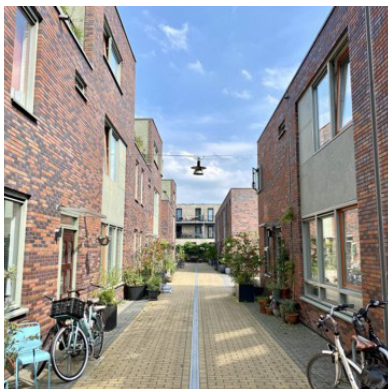
Bedrijven realiseren zo dicht op de kern van Rijnsburg in de buurt van reeds bestaande

infrastructurele knelpunten zoals de Brouwersstraat is echter geen eenvoudige opgave. De milieuhinder contouren van deze nieuwe bedrijven zullen beperkt moeten worden in verband met reeds bestaande aanwezige woningbouw nabij het gebied en de ontsluiting zal dus verbeterd moeten worden.

De ligging rond de kern van Rijnsburg maakt het in de verre toekomst mogelijk om een aantrekkelijke dorpse wijk te realiseren die passend is bij de rest van Rijnsburg met voorzieningen op loopafstand. Het open polder en bollenlandschap ligt nabij en zou via een extra brug over het kanaal toegankelijker gemaakt kunnen worden vanuit de nieuwe wijk. Deze nieuwe brug kan tevens gebruikt worden om de HOV bereikbaarheid van het gebied te versterken. Dit is nodig om het gebied autoluw te kunnen ontwikkelen. Deze HOV versterking heeft raakvlakken met de verbetering van het HOV in Rijnsburg Noord, het betreft mogelijk dezelfde nieuwe lijn.

Rijnsburg is een kern met relatief weinig groen en water. Hierdoor is ligt er op gebied van klimaatadaptatie de opgave om te vergroenen en te vernatten om de hittestress en wateroverlast tegen te gaan. De ontwikkeling van het Flora West terrein kan hierin een rol spelen. Water en groen in de vorm van openbare koele plekken dienen onderdeel te zijn van deze gebiedsontwikkeling.

Afhankelijkheden: HOV, alternatieve ruimte bedrijven



**Hof van Ravenna, Utrecht
(Kuiper Compagnons)**

Bron: <https://nl.pinterest.com/pin/541135711465464150/>



**Vondelparc, Utrecht
(Mecano)**

Bron: <https://vondelparc.com/>



**Vondelparc, Utrecht
(Mecano)**

Bron: <https://vondelparc.com/>



BANDBREEDTE
400 - 1100 woningen

LOCATIE
Valkenburg en Valkenhorst, invloedssfeer BioScience

KOPPELOPGAVEN
Mobiliteit
Economie
Groen & Recreatie

AFHANKELIJKHEDEN GEMEENTELIJK
Alternatieve ruimte bedrijvigheid

LOKALE RANDVOORWAARDEN
Bouwhoogte: basis 24m (accenten laag-hoog)
Woonmilieu: Gemengd/Groen-stedelijk
Parkeernorm: 0,25 - 0,75
Bebouwings%: 25%
Type groen: collectief en privé (33%)

LEGENDA

- Groenstructuren (natuur, duinen, etc) 
- Waterstructuren (kanalen, Oude Rijn) 
- Spoorlijn 
- Spoorstations 
- Snel- en provinciale wegen 
- Rondweg Duin & Bollenstreek (mogelijk tracé) 
- HOV stop (radius van 400m) 
- Oude lintstructuren 

0m 250m 500m




Cluster 7

Valkenburgse Meer

Het cluster Valkenburgse Meer is het grootste ontwikkelcluster. Voor dit gebied heeft de gemeente al een conceptvisie met een ruimtelijke raamwerk liggen. De verdichtingsvisie sluit aan bij deze visie en legt verbanden met andere ontwikkelingen die een relatie hebben met deze ontwikkeling.

Het gebied is strategisch gelegen naast het Valkenburgse Meer, BioScience park en Valkenhorst. De ligging is strategisch omdat in het cluster verbindingen tussen deze verschillende gebieden gemaakt kunnen worden die het geheel aantrekkelijker kunnen maken en het gebied ligt op de grens van drie gemeentes. In het gebied is al veel in beweging op het moment. De Rijlandroute wordt gebouwd, Valkenhorst wordt bouwrijp gemaakt en rond het Valkenburgse Meer wordt gewerkt aan de versterking van de recreatieve functies.

De koppelkansen in dit gebied zijn economie, mobiliteit en groen en recreatie. In het gebied is reeds afgesproken ruimte voor kennisintensieve bedrijvigheid te creëren.* Dit is goed te mengen en combineren met woningbouw. Om tot woningbouw te kunnen komen dient er eerst bedrijvigheid in de vorm glastuinbouw uitgeplaatst dan wel opgeheven te worden. In het geval van

uitplaatsing dient er een alternatieve locatie hiervoor gereed te zijn. Daarvoor komt Rijnsburg Noord in beeld, een van de andere clusters.

Op het gebied van mobiliteit is het in dit cluster mogelijk de gewenste mobiliteitstransitie te versnellen. Het HOV netwerk kan optimaal benut te worden door dicht op de halte te ontwikkelen en in het gebied kunnen ontbrekende schakels in het regionale fietsnetwerk gerealiseerd worden. Dat groen en recreatie een grote rol spelen in dit cluster is door het Valkenburgse Meer vanzelfsprekend. De bereikbaarheid van het Meer en de ontwikkeling van Meer Oevers voor recreatief gebruik kunnen in combinatie met verdichting opgepakt worden.



**Almere Duin, Almere
(BVR, Zus landschaparchitecten)**

Bron: https://www.vanbergenkolpa.nl/en/583_duin_almere_noorderduin.html



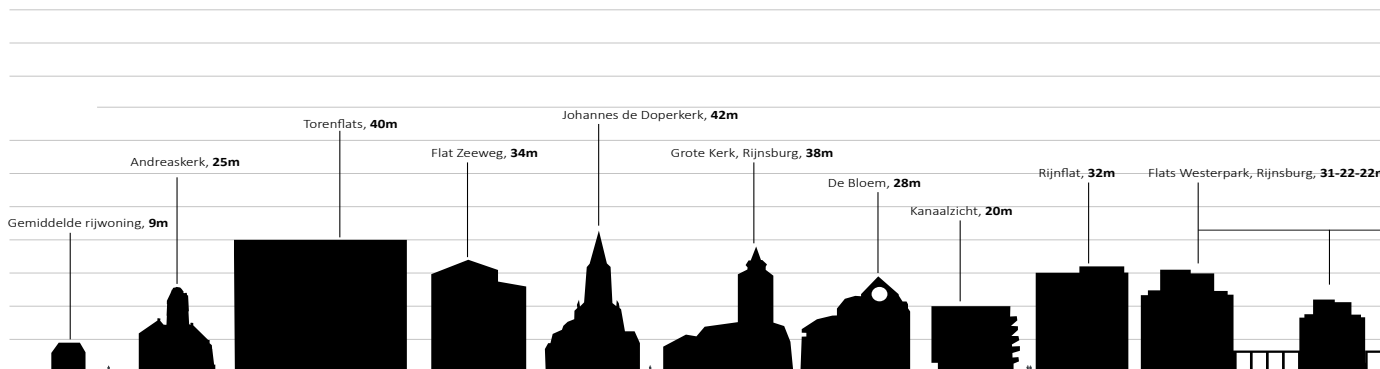
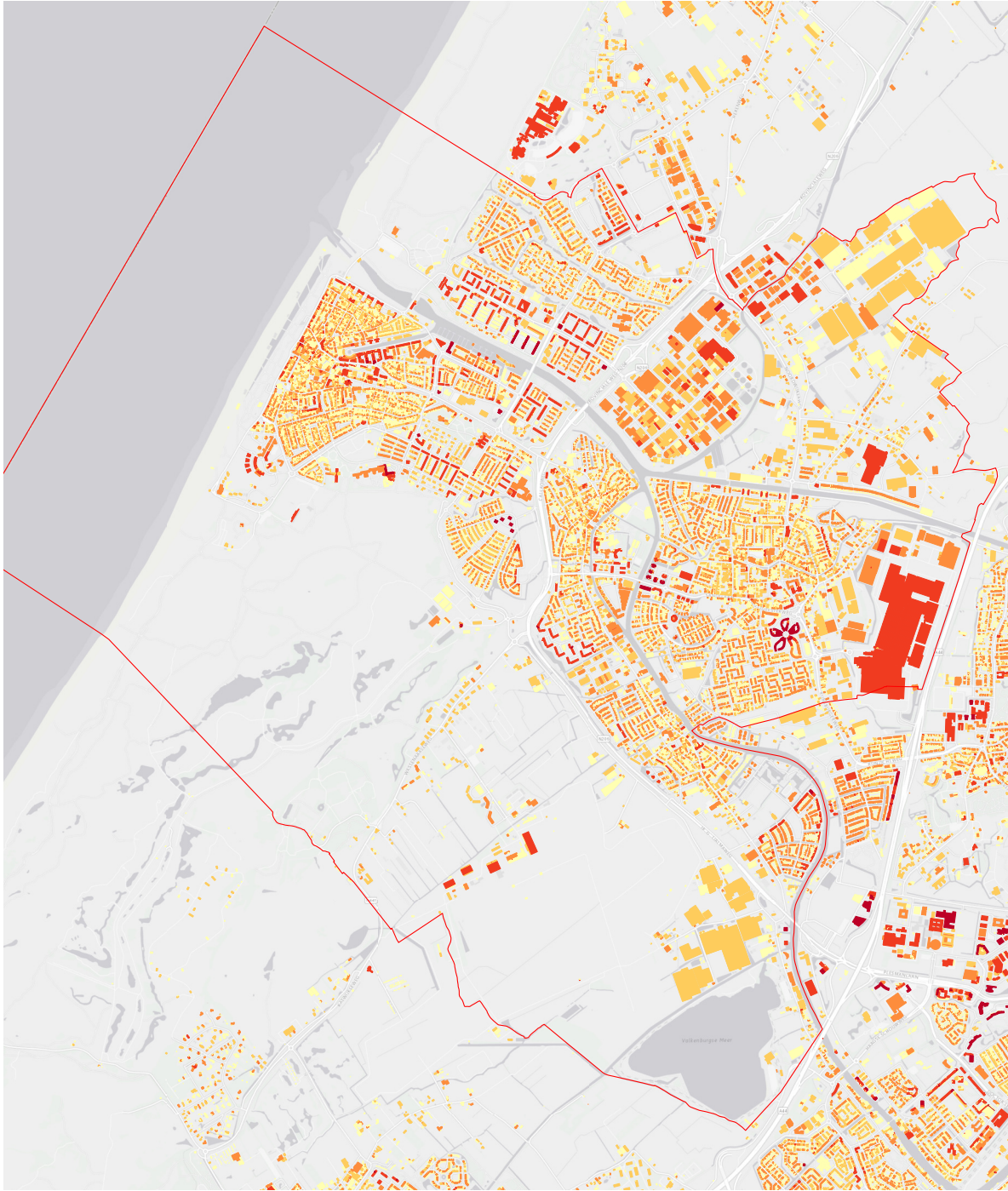
**Almere Duin, Almere
(BVR, Zus landschaparchitecten)**

Bron: https://www.vanbergenkolpa.nl/en/583_duin_almere_noorderduin.html



**Superlofst houthavens, Amsterdam
(Marc Koehler Architects)**

Bron: <https://www.archdaily.com/892160/super-lofts-marc-koehler-architects>



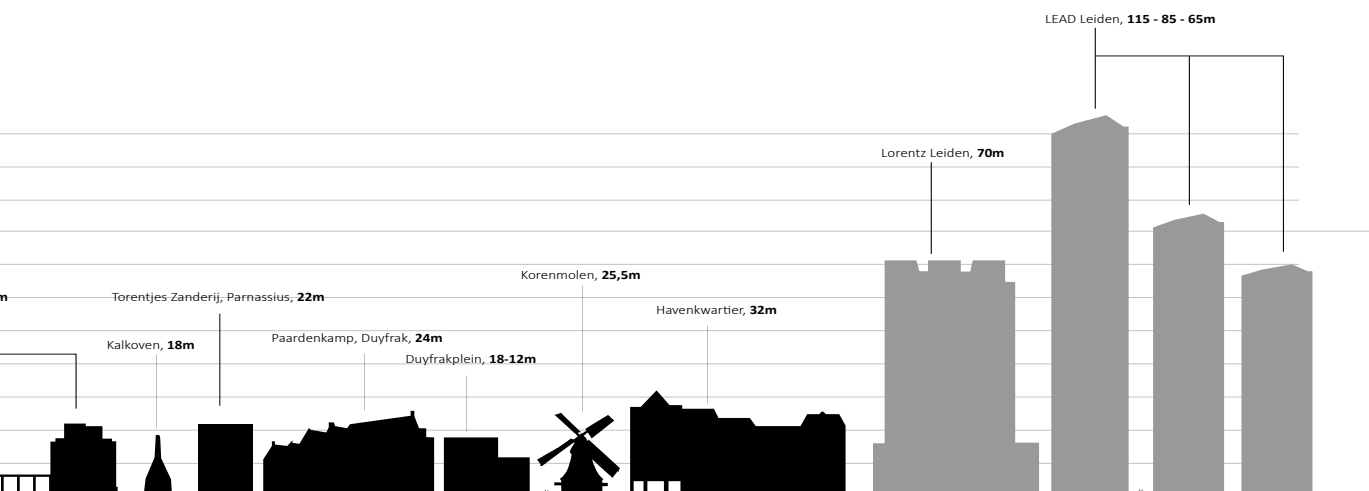
8 Katwijkse hoogbouw

In Katwijk hanteren we voor hoogbouw een andere definitie voor hoogbouw dan bijvoorbeeld in Leiden, Den Haag of andere grotere steden in Nederland. Katwijk is een gemeente met een dorps en kleinschalig karakter waarbij gebouwen eerder als hoog en hoogbouw worden ervaren dan in grotere steden. Dit dorps- en kleinschalige karakter is een van de grote krachten van de gemeente en willen we behouden en versterken. Het is daarom van belang om bij de verdichtingsvisie en voor de groei van Katwijk kaders op te stellen hoe om te gaan met hoogbouw in de gemeente. Kaders stellen betekent echter niet dat hoogbouw toevoegen niet meer wenselijk is. Hoogbouw kan ook voor Katwijk van toegevoegde waarde zijn mits op de juiste manier toegepast. Bovendien is een bepaalde vorm van hoogbouw reeds onderdeel van de bestaande identiteit van Katwijk.

In dit hoofdstuk worden de kaders op het gebied van hoogbouw op stedenbouwkundig en planologische schaal aangegeven. Kaderstelling en eisen op architectonisch en gebouwniveau zijn geen onderdeel van de verdichtingsvisie. Kaders op gebouwniveau kunnen worden opgenomen in een te actualiseren welstandsnota.

Bestaande situatie hoogbouw

Er is in kaart en beeld gebracht wat de bestaande situatie is wat betreft hoogbouw in de gemeente. Op de onderstaande kaart zijn de bouwhoogtes van alle gebouwen in de gemeente weergegeven. In onderstaand figuur zijn alle hogere gebouwen van Katwijk naast elkaar gezet.



Hieruit komt naar voren dat er een reeds een maximale bouwhoogte in Katwijk gehanteerd wordt. Dat is bouwhoogte voor hoogbouw binnen de marge van 30 tot 40m (gemeten vanaf maaiveld) voor woongebouwen. Alleen enkele kerktorens zijn nog iets hoger. Deze maximale bouwhoogte is uitermate geschikt voor het bouwen in hoge dichtheden. Hoger bouwen betekent namelijk niet per definitie bouwen in hoge dichtheden. Hoogbouw stelt namelijk eisen aan de omgeving wat betreft windhinder, bezonning en groen in de omgeving. Op de onderstaande afbeelding zijn drie ontwerpen met dezelfde dichtheid aangegeven om dit te duiden. Bij de maximale hoogte van 40m die nu aanwezig is Katwijk zijn deze gevolgen op de meeste plaatsen nog goed te overzien.

Dit gegeven houdt niet in dat met hoger bouwen dan traditionele eengezinswoningen en appartementenblokken tot 4 lagen geen hogere dichtheden gehaald kunnen worden. De hoogste stedelijke dichtheden worden gehaald met middelhoogbouw, dat is bouwen tussen ca. 6 en 10 bouwlagen. Enkele bekende internationale voorbeelden hiervan zijn het centrum van Parijs (uitbreidingen van Haussman), de 'Eixample' uit Barcelona (Cerdà's blokken) en de Sydhavnen uit Kopenhagen. Voorbeelden dicht bij huis zijn bijvoorbeeld het Java Eiland in Amsterdam en de centra van onze oudste steden. Ook in Katwijk zelf

is de hoogste dichtheid te vinden in het centrum van Katwijk aan Zee.

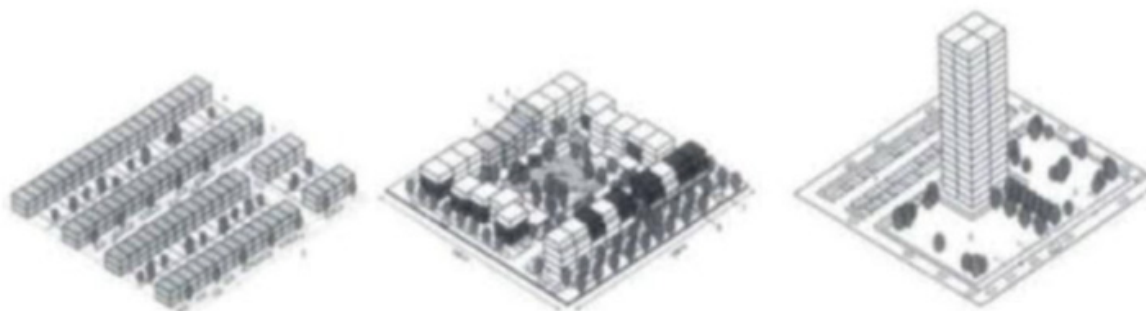
De stellige overtuiging van Daan Zandbelt, voormalig Rijksadviseur voor de fysieke leefomgeving, in gesprek over Rotterdam.

“De regel zou moeten zijn: bouw middelhoog, tenzij je voldoende geld en ambitie hebt voor een echt goed, hoog gebouw.”

Volgens Zandbelt heeft middelhoogbouw bovendien meer potentie om de doelen van de stad te bereiken, zoals beter en meer open, prettige buitenruimtes, lager energiegebruik en een klimaatadaptieve inrichting. Verder kun je gebouwen van zes tot tien verdiepingen ook gefaseerd bouwen (wat de financiering makkelijker maakt) en biedt zo'n gebouw vaak veel meer mogelijkheden voor transformatie als de marktvraag verandert.¹

Vanuit de verdichtingsvisie wordt mede hierom ingezet op maximaal middelhoog te bouwen, wat voor Katwijk gerust hoogbouw genoemd kan worden.

1 <https://www.gebiedsontwikkeling.nu/artikelen/rijksadviseur-rotterdam-kijk-breder-dan-de-toren-hoog/>



Figuur toont drie stedenbouwkundige ontwerpen met 75 woningen per ha. Het eerste ontwerp toont laagbouw, het middelste middelhoogbouw en het laatste hoogbouw. De laatste creëert de meeste ruimte voor voorzieningen en groen.

Er zijn in de gemeente op dit moment verschillende vormen/typologieën voor hoogbouw aanwezig. Er zijn grofweg drie hoofd-categorieën te onderscheiden: schijven (bijv. de torensflats), torens (bijv. de zanderij) en hoogte accenten als onderdeel van een gebouw-ensemble (bijv. de bloem).

De beleving van de hoogte en op straat is bij de drie verschillende typologieën erg verschillend. Voor de beleving en ervaring van de hoogbouw is de positie en ligging van de hoogbouw in (het stedelijk weefsel) ook bepalend.

Een van de belangrijkste aspecten op het gebied van ervaring van hoogbouw gaat over hoe hoogbouw zich presenteert aan de straat; wat gebeurt er op de onderste verdiepingen van het gebouw? Bevinden zich daar alleen bergingen en garages wat veelal minder aantrekkelijke straatbeelden en omgevingen oplevert of wordt ook gewoond of gewerkt op de begane grond (ook wel de plint van het gebouw genoemd)? In Katwijk zijn van beide verschillende voorbeelden aanwezig, de wat oudere hoogbouw heeft vaak plinten met enkel bergingen en garages en de nieuwere complexen zoals in Rijnsburg aan de Rijn en in Duyfrak hebben voorzieningen in de plint. Deze hoogbouw oogt vriendelijker en wordt als minder massief en anoniem ervaren is daarom passendere bij het dorpse karakter van Katwijk.

Niet alle bestaande hoogbouw presteert of scoort nu goed op het gebied beleving, de negatieve ervaringen en minder goede voorbeelden willen wij daarom niet meer toepassen in de toekomst. Ook zijn niet alle vormen van hoogbouw geschikt voor alle doelgroepen. Voor gezinnen is hoogbouw bijvoorbeeld niet altijd handig omdat het zicht op de buitenruimte, waar de kinderen spelen, te beperkt of niet aanwezig is vanaf bepaalde hoogtes.

We onderscheiden op basis van de bestaande situatie twee types hoogbouw die toepasbaar zijn in de Katwijkse context:

Middelhoog

4 t/m 7 bouwlagen
maximaal 25m

Katwijkse-hoog

8 t/m 10 bouwlagen
maximaal 32m (uitzondering tot 40m)



Voorbeeld **Torenflats, Hoornes**



Voorbeeld **Torens, Zanderij**



Voorbeeld **De Bloem, Rijnsburg**

Wat kan hoogbouw toevoegen aan Katwijk?

Hoogbouw kan de structuur en herkenbaarheid van plekken, structuren, kernen en van de gemeente als geheel versterken en uiteraard kan met hoger bouwen worden voorzien in hogere dichtheden om te voorzien in de woonbehoefte. Hoogbouw kan dus een middel zijn om te verdichten en om bestaande structuren te versterken en is geen doel op zich.

Er zijn in de gemeente ook plekken en locaties aan te geven waar hoogbouw niet passend is. Dit zijn de historische- kernen, historische landschappen en in cultuurhistorische zichtassen of lijnen. Ook de molenbiotoop in Katwijk aan den Rijn maakt hier deel van uit.

Hoogbouw kan de ruimtelijke en functionele structuur versterken door:

- 1. De entreefunctie van de gemeente te versterken**
 - Mobiliteitshubs, invalswegen, stadsranden
- 2. Een bijzondere plek te markeren**
 - Pleinen, winkelcentra clusters met bijzonder programma
- 3. Een lange lijn te versterken**
 - Oude Rijn/Uitwateringskanaal, N206, Hoorneslaan, Kon. Julianalaan/Biltlaan

Op basis van bovenstaande punten is inzichtelijk gemaakt waar welke vorm van hoogbouw in Katwijk kansrijk is en waar hoogbouw ongewenst is op de zogeheten kanskaart hoogbouw.

Op een aantal plekken komen verschillende structuren en lijnen bij elkaar waarbij hoogbouw kansrijk is. Dit zijn het centrum van Hoornes, de Zanderij/Molentuinweg/N206 en de HOV/hubs N206 nabij het Valkenburgsemeer. Deze drie locaties zijn daarom gemarkeerd als kansrijke clusters voor Katwijks- hoog bouwen.

De afweging of Katwijkshoog bouwen wenselijk is blijft maatwerk en wordt per locatie beoordeeld. Het is naast de ruimtelijke afwegingen (versterken structuur bijv.) ook van belang te kijken naar het programma (de functie) van het gebouw zelf.

Kaders per categorie hoogbouw

Middelhoog 4 t/m 7 lagen max. 24m

Middelhoog bouwen wordt toegepast als onderdeel van een ensemble of bouwblok en niet als losse toren of schijf. Middelhoog bouwen in principe in alle ontwikkelclusters worden toegepast mits het past binnen de structuren van de bestaande buurt. Bouwen tot 7 bouwlagen kan goed worden ingepast naast laagbouw en zorgt niet voor grote contrasten. Met deze bouwhoogtes is het echter niet goed mogelijk om op de schaal van de gemeente plekken te accentueren of markeren, daarvoor is de hoogte te beperkt.

Katwijks-hoog 8 t/m 10 lagen max. 32m (uitzondering tot 40 m)

Katwijks-hoog bouwen wordt alleen nog gedaan in solitaire torens of als onderdeel van een ensemble. Er worden geen nieuwe hoogbouwschijven meer gebouwd in de gemeente. Deze hogere categorie is wenselijk nabij OV knooppunten en heeft de potentie om de structuur van de gemeente te versterken. De bebouwing is van iets grotere afstand te zien en kan daarmee plekken markeren. De functie van het gebouw dient verder van betekenis te zijn voor de gemeente en zou in de plint (maatschappelijke) voorzieningen kunnen huisvesten.

Ruimtelijke kwaliteit

Zoals eerder aangegeven maken uitgebreide kaders op het gebied van architectuur geen onderdeel uit van de verdichtingsvisie. Wel van belang bij beide hoogbouw categorieën is het volgende:

- **Hoogbouw dient een relatie aan te gaan met de straat en kwaliteit hieraan toe te voegen.**
- **De openbare ruimte rondom de hoogbouw/ nieuwbouw dient in balans ontworpen te worden met het bestaande aanwezige groen en water en deze structuur kwalitatief te versterken**
- **Geparkeerde auto's dienen uit het zicht te worden geplaatst/ontworpen**
- **Hoogbouw dient uitgevoerd te worden in hoogwaardige architectuur**
- **Portiekontsluiting heeft de voorkeur boven galerijontsluiting**
- **Aandacht voor bezonning, windhinder en veiligheid op het maaiveld en in de directe omgeving**

9 De volgorde der dingen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de afhankelijkheden tussen verschillende clusters en afhankelijkheden en condities om tot de ontwikkeling van gehele clusters te komen.

De condities en randvoorwaarden binnen de clusters zijn reeds in het vorige hoofdstuk besproken. In het vorige hoofdstuk is per clusters ook in beeld gebracht wat de afhankelijkheden zijn. Tevens zijn er een aantal ingrepen in het mobiliteitsnetwerk genoemd.

- Realisatie ruimte voor bedrijven in Rijnsburg/Flora West en Rijnsburg Noord (ontwikkelclusters Rijnoevers/Ambacht, Rijnsburg Noord, Valkenburgse meer)
- Ontwikkeling HOV Rijnsburg (dorp en Noord) (clusters Rijnsburg Noord, Flora West)
- Realisatie Zuidelijke randweg duin- en bollenstreek (cluster Rijnsburg Noord)
- Verbetering ontsluiting Katwijkerbroek (cluster Rijnoevers).

Wanneer deze punten in de tijd zetten wordt inzichtelijk dat er een volgordelijkheid bestaat. Daarbij is een herpositionering van bedrijvigheid binnen de gemeentegrenzen een belangrijke stap (bedrijvenschuif). De volgorde is met het maken van beleidskeuzes over de compensatie van hectares bedrijventerreinen (waar en hoeveel) nog wel te veranderen maar ligt op het moment redelijk vast en volgt via vier grotere stappen:

1.a. Ontwikkeling van clusters zonder afhankelijkheden

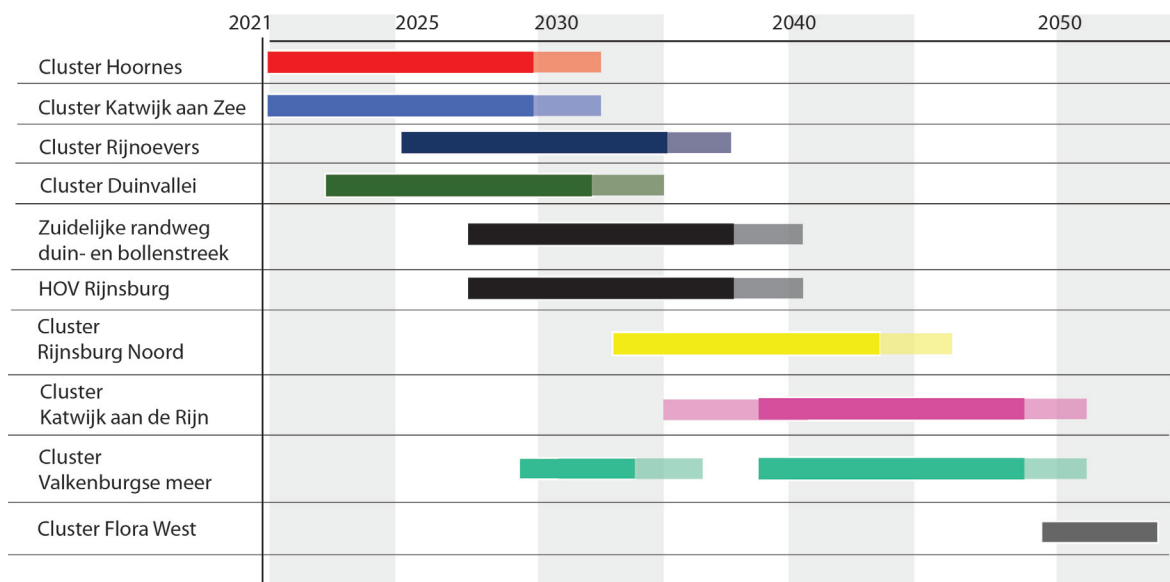
1.b. Ontwikkeling Rijnoevers/'t Ambacht

2. Ontsluiting Rijnsburg Noord

3. Verplaatsen van bedrijven richting Flora West en Rijnsburg Noord

4. Ontwikkelen van clusters Katwijkerbroek en Valkenburgse Meer

Het is op dit moment niet mogelijk om ruimte voor bedrijven in Rijnsburg Noord te creëren zonder de ontsluiting in de vorm van versterkt (H) OV en de zuidelijke randweg duin- en bollenstreek te realiseren. Of het gewenst is hier ruimte voor bedrijven te maken hangt af van de keuze die gemaakt wordt omtrent Flora West en de keuze hoeveel hectare bedrijventerrein er gerealiseerd dient te gaan worden. Er vanuit gaande dat er hoe dan ook ruimte voor bedrijventerreinen nodig is in Rijnsburg Noord begint de volgorde er dingen met het realiseren van de zuidelijke randweg i.c.m versterkt OV in dit gebied. Deze opgaven kunnen gezamenlijk veel meerwaarde voor het gebied opleveren omdat nieuwe ontsluitingswegen en HOV routes op elkaar afgestemd kunnen worden. Dit maakt het mogelijk om bedrijvigheid te verplaatsen en binnenstedelijke ruimte vrij te spelen voor woningbouwontwikkeling. Of het al eerder mogelijk is om gebieden te ontwikkelen waar verplaatsing dan wel compensatie van ruimte voor bedrijven onderdeel is, is afhankelijk van de ontwikkeling van Flora West en keuzes op het gebied mobiliteit, groen, bouwhoogte en doelgroepen.



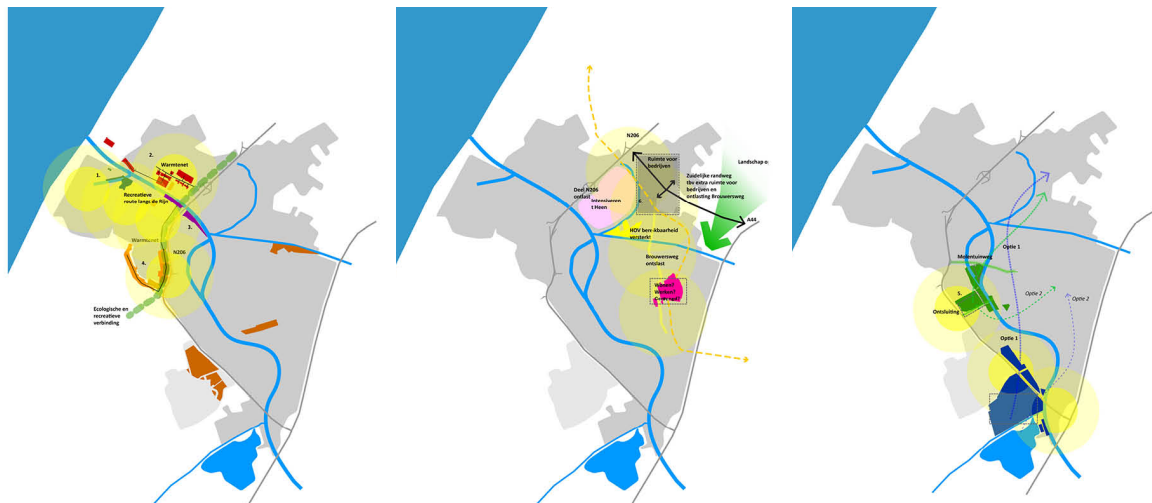
De Zuidelijke Randweg Duin –en Bollenstreek (voorheen Pioniersbaan) is randvoorwaardelijk in relatie tot de woningbouwopgave, het laadvermogen in termen van mobiliteit en leefbaarheid, en de bedrijfschuif naar Rijnsburg Noord.

Voor Flora West is de gemeente in gesprek met de gemeente Leiden voor het realiseren van compensatie hectares bedrijventerrein ten gevolge van woningbouwontwikkelingen in Leiden.

De ontwikkeling van Flora West ligt op dezelfde openbaar-vervoers as als Rijnsburg Noord. Versterking hiervan is voor beide ontwikkelingen de kern van Rijnsburg gewenst. Er gaat op het moment nog teveel doorgaand verkeer door Rijnsburg van en naar de richting van Noordwijk.

De verdichtingsvisie ziet in de Flora West een strategische reserve voor gebiedsontwikkeling op de lange termijn zonder daar nu al het label woningbouw of bedrijventerrein op te plakken.

Het is van belang het aanbod aan maatschappelijke voorzieningen te laten meegroeien met de groeiende bevolking van de gemeente. Deze voorzieningen dienen niet achteraf gerealiseerd te worden maar dienen onderdeel te zijn van de verdere ontwikkeling van de clusters in het licht van behoud en versterking van de leefbaarheid.



OPGAVE VERSNELLEN WONINGBOUW

Projectnaam	Status	Programma (extra na evt sloop)	Voorraad excl. Ont- wikkelcluster (verdich- tingsvisie)
Havenscharnier	Project/ voorover- legplan	250	in cluster 2
PvSaxenstraat fase 2	Project/	50	50
Hoornes Noordoost	Project/	101	in cluster 1
Park Rijnsoever (Campri)	Project	144	144
Trappenberg-Kloosterschuur	Project	49	in cluster 5
De Horn	Project/ bestem- mingsplan	420	in cluster 5
Hof van Rijnsburg	Project/ omgevings- vergunning	87	87
Zee-hospitium	Project	95	95
Frederiksoord zuid	Project	164	164
Hof Korte vaart	Project/	22	22
Uxem	Vooroverleg	55	in cluster 4
Rijnsburgerweg (de Bloem)	Vooroverleg	35	35
Kleipetten - zuid	Project	182	182
Tripodia	Vooroverleg	30	in cluster 1
Pnielkerk	Vooroverleg	100	in cluster 1
Bloemenlaan fase 2	Project	60	60
Windvang de Krul	Project	60	in cluster 1
Marantha kerk	Zelfrealisatie	12	12
Groen van Prinsterenweg	Project	28	in cluster 1
Visserijschool	Zelfrealisatie	32	32
Mauritsschool	Zelfrealisatie	20	in cluster 1
Zanderij fase 9 en 10	Project	55	in cluster 3
Klein Duinvallei	Project	83	in cluster 3
ID College	Vooroverleg plan	175	175
Hofstraat/Sandlaan	Vooroverleg	57	57
TOTAAL		2366	1115

VERDICHTINGSVISIE

Ontwikkelcluster	Ontwikkelpotentie			
	dichtheid	dichtheid	dichtheid	dichtheid
	EGW	LAAG incl. sta- pelen	MIDDEL incl. sta- pelen	HOOG incl. sta- pelen
Cluster 1 Hoornes	125	200	500	600
Cluster 2 Havenscharnier	40	250	350	450
Cluster 3 Duinvallei	140	200	250	400
Cluster 4 Katwijkerbroek, Rijnoevers en 't Ambacht	250	400	700	1000
Cluster 5 Rijnsburg Noord	50	150	300	450
Cluster 6 Flora West, indien geen bedrijven	250	300	600	800
Cluster 7 Valkenburgse Meer	400	600	800	1100
TOTAAL CLUSTERS	1255	2100	3500	4800

10 Planvoorraad en getalsmatige opgave: ontwikkelpotentie

Om grip te krijgen op de getalsmatige omvang van de verdichtingsopgave en de potentie om hier invulling aan te geven, zijn de ontwikkelclusters langs de omvang van de lopende planvoorraad gelegd. Daarin zijn waarden voor parkeren, groen en woningtypologie verdisconteerd in een viertal scenario's: grondgebonden eengezinswoningen, lage, middel en hoge dichtheid. Dit levert een interessante conclusie op.

Het programma van 2500 woningen lijkt in de lopende planvoorraad (in verschillende stadia) al gehaald. Dit is echter binnen de scope van de verdichtingsvisie een vertekend beeld. Een deel van de planvoorraad valt binnen de ontwikkelclusters van de verdichtingsvisie. Deze clusters bieden bovendien een grotere ontwikkelpotentie dan in individuele projecten wordt beredeneerd.

Wanneer de ontwikkelclusters en de planvoorraad naast elkaar worden gezet, wordt duidelijk dat er in de clusters nog minstens 1350 woningen gerealiseerd moeten worden (excl. maatschappelijke voorzieningen en groen).

Daarbij valt op te merken dat in een aantal gevallen de grondgebonden eengezinswoning of het bouwen in lagere dichtheden binnen een cluster niet toereikend zal zijn om de gevraagde aantallen te behalen.

Tevens wordt duidelijk dat de ontwikkelpotentie (strategische voorraad) in de clusters aanzienlijk hoger is dan de gevraagde 2500 woningen. Een en ander is afhankelijk van het gekozen scenario of woonmilieu, maar ook bijvoorbeeld de grootte van de woningen zelf. Bij een lage dichtheid met stapelen, zijn 2100 woningen als surplus op de lopende voorraad goed denkbaar.

De conclusie mag dan zijn dat de 2500 woningen realiseerbaar lijken, het contrapunt in deze visie is dat er kansen liggen om in de toekomst onder voorwaarden additionele voorraad te realiseren.

Dat is enerzijds een goed gegeven voor wie aanneemt dat Katwijk zal blijven doorgroeien. Anderzijds mogen deze cijfers comfort bieden in relatie tot andere ruimtevrugnende opgaven. Katwijk hoeft niet sterk hoogstedelijk te ontwikkelen, maar kan onder voorwaarden ruimte blijven reserveren voor de toekomst.

Verder is het belangrijk om bij deze cijfers op te merken, dat hierin geen sprake is van "plannen". Het gaat om een zuiver getalsmatige reflectie. Daarin wordt ook duidelijk dat inzet op eengezinswoningen een zeer beperkte bijdrage levert aan de totale ontwikkelpotentie voor woningbouw die ook op de langere termijn rest binnen de gemeentegrenzen.

De vraag is natuurlijk of deze ontwikkelpotentie gewenst is en daarmee ten volle benut moet worden. De afweging om te gaan voor minimale of maximale aantallen is afhankelijk van het laadvermogen in relatie tot mobiliteit, leefbaarheid, landschappelijke inpassing, woninggrootte, doelgroepen, enz. De "volgorde der dingen" in relatie tot de transformatie van met name bedrijfsterreinen in de ontwikkelclusters is mede bepalend.

Daarnaast is het aan te bevelen om een aantal projecten uit de voorraad nader te onderzoeken op het toevoegen van extra woningen, teneinde op kortere termijn – zonder grootschalige ingrepen op de langere termijn – hogere dichtheden te realiseren. Voorbeelden van projecten zijn het Havenscharnier, het ID-college en de Pniëlkerk.



11 Conclusies

Het is mogelijk 2.500 woningen in Katwijk te realiseren via verdichting en tegelijkertijd de kwaliteit van de leefomgeving en waarden van de kernen te versterken.

Door in te zetten op clusters per kern, gekoppeld aan andere opgaven, zorgen we voor specifieke condities en randvoorwaarden waarbinnen maatwerk geleverd kan worden. Doordat de verdichting kan plaatsvinden in aantal clusters is het tevens mogelijk grote delen van de gemeente te ontzien op het gebied van verdichting. Woningplitsing, optopping van woningen en het bebouwen van binnengebieden is vanuit de woningbouwopgave buiten de clusters niet per se nodig, maar kan een aanvullende rol spelen.

De verdichtingsvisie plaatst een aantal lopende projecten in een groter perspectief. Dit stelt de vraag naar een breder onderzoek naar met name het laadvermogen (verdraagzaamheid) van ambities op het gebied van mobiliteit, groen, leefbaarheid en bedrijvigheid. De grote lijn is echter dat er nog ruim voldoende ontwikkelpotentie binnen de gemeentegrenzen is, maar dat er een groot aantal factoren van invloed zijn op een werkelijk haalbare aantallen. In feite doet de verdichtingsvisie vooral een beroep op de lange termijn. Wanneer is Katwijk kwantitatief en daarmee kwalitatief "af"?

De conclusie is dan ook dat deze ambities alleen haalbaar zijn wanneer er beleidsmatig ruimte gecreëerd wordt om ook daadwerkelijk goede plannen te maken. Deze ruimte kan gemaakt worden door aantal beleidskeuzes (opnieuw) te agenderen, als inzet voor toekomstige beleidsontwikkeling:

a. zet in op zeven ontwikkelclusters zodat rust ontstaat in de bestaande kernen;

b. (Vervolg-)onderzoek naar "verdraagzaamheid en laadvermogen" van de ontwikkelclusters op basis van geplande en gewenste bouwontwikkelingen en projecten, infrastructuurmaatregelen en mobiliteitsbeleid, leefbaarheid, en de eisen en wensen voor de openbare ruimte en (maatschappelijke) voorzieningen;

c. De transformatie tot gemengd woon-werkgebied van Zijlhoek/De Woerd;

d. Woningbouw langs de Oude Rijn (Valkenburgerweg-Katwijkerweg), en op termijn Katwijkerbroek mogelijk maken door compensatie bedrijvigheid op Flora West en Rijnsburg Noord (woonwerkgebied);

e. Compensatie van bedrijvigheid op basis van aantal arbeidsplaatsen in plaats van vierkante meters bedrijfsoppervlakte regionaal agenderen en bij de provincie op tafel te leggen;

f. Wees zuinig op beschikbare ontwikkelruimte en bouw voor de markt: dat is niet enkel de grondgebonden eengezinswoning. Efficiënt ruimtegebruik in relatie tot deze markt vraagt toont enerzijds aan dat Katwijk al veel grondgebonden eengezinswoningen heeft, en anderzijds dat er behoefte bestaat aan betaalbare (gestapelde) woningen. Rondom (H)OV bouwen leent zich voor de invulling van die behoefte, maar minder door middel van grondgebonden woningen.

g. Groenstedelijk bouwen betekent groen-in-debuurt: kwalitatief hoogwaardig (goed groen), gebruiksvriendelijk en veilig.

h. Incidentele hoogbouw in Katwijk mogelijk maken tot 32 meter (10-12 lagen, bij uitzondering tot 40m), voorzien van kwalitatieve plint en voldoende (groene) openbare ruimte, met name nabij (H)OV haltes;

i. implementatie van lagere parkeernormen is noodzakelijk nabij (H)OV, dit leidt tot blijvende betaalbaarheid van woningen en mogelijkheden tot hoger bouwen; indien gewenst de invoering van gereguleerd parkeren.

j. Zuidelijke Randweg Duin –en Bollenstreek (voorheen Pioniersbaan) is randvoorwaardelijk in relatie tot de woningbouwopgave, het laadvermogen in termen van mobiliteit en leefbaarheid, en de bedrijfschuif naar Rijnsburg Noord;

k. Conform regionale visie, op lange termijn: upgrade HOV Leiden-Katwijk tot railverbinding;

l. Dubbel ruimtegebruik stimuleren (mix van wonen, werken, (maatschappelijke) voorzieningen, sport en spel), planologisch ruimte geven;

m. Heroverweeg Flora West als strategische reserve woningbouw indien bedrijvigheid hier niet mogelijk blijkt;

n. Voorzie ontwikkelclusters van een Plan Uitwerkingskader op basis van het laadvermogen. Dit geeft de gemeente regie op de planvorming, en ruimte om door middel van ontwerp onderzoek samen met ontwikkelende partners tot oplossingen te komen.

12 Vervolgstappen

Wanneer er besloten wordt om de verdichting te laten plaats vinden in de beschreven ontwikkelclusters en hiervoor mede ruimte te maken door genoemde beleidskeuzes, is het mogelijk een volgende stap te maken naar realisatie van 2.500 woningen richting 2040. Zoals eerder beschreven geeft de verdichtingsvisie richting aan de ontwikkelingen op de langere termijn. De visie laat ook zien dat om ontwikkelingen op langere termijn mogelijk te maken er op korte termijn al stappen gezet moeten worden. In de visie is inzichtelijk gemaakt dat zonder de volgorde der dingen scherp te krijgen het lastig sturen is.

Op korte termijn is het Ontwikkelcluster Rijnrovers/'t Ambacht (exclusief Katwijkerbroek) een kansrijke plek om de visie voor dat gebied concreet te maken en aan de planvoorraad toe te voegen. Dit kan echter niet zonder een duidelijk antwoord op het de vraag naar het zogenaamde "laadvermogen" in termen van mobiliteit, en daarmee ook groen en leefbaarheid.

De ontwikkelclusters bieden een raamwerk waarbinnen de gemeente in gesprek kan gaan met initiatiefnemers en ontwikkelaars, om samen tot concrete plannen te komen. Het zogenaamde Plan Uitwerkingskader (PUK) kan als instrument behulpzaam zijn om tot verdere detaillering te komen in randvoorwaarden en kaders, in gesprek met ontwikkelende partijen, burgers en bedrijven.

Tot slot: een visie is geen plan.

Een visie kun je niet uitvoeren. Om vanuit een visie tot uitvoering te komen dient er nog een tussenstap gemaakt te worden. Vanuit de visie kunnen de ontwikkelclusters uitgewerkt worden tot plannen waarin deelprojecten opgepakt kunnen worden. De uitwerking van de clusters dient in samenhang met de betrokkenen te gaan gebeuren. Dit vraagt om een proces waarin dit ook mogelijk is. Een aantal clusters zijn gelegen tegen de gemeentegrens aan. Het is van belang onze buurgemeentes te betrekken in de uitwerking van de clusters. Dit geldt zeker voor een aantal regionaal te agenderen kansen.

Op het gebied van (maatschappelijke) voorzieningen is het pas mogelijk te bepalen waar behoefte aan is wanneer het woningbouwprogramma per cluster is uitgewerkt tot concretere cijfers (type, prijsklasse, afmetingen), maar ook tot voldoende kwalitatieve stedenbouwkundige inpassing. Dit laatste vraagt om actief ontwerpend onderzoek binnen de opgave "versnellen woningbouw".

Het verzilveren van de koppelkansen per cluster vergt intensieve samenwerking tussen de verschillende beleidssectoren. Op het gebied van mobiliteit en economie is nadere verdieping nodig om concreet te kunnen worden. De koppeling tussen woningbouwontwikkeling en de maatschappelijke agenda dient verder onderzocht te worden door middel van een impactanalyse die uitgaat van een gebiedsgerichte businesscase.

Concluderend is deze visie vooral een startmoment in een proces om Katwijk op een efficiënte, leefbare en herkenbare wijze te laten "groeien binnen grenzen".

Dit is een uitgave van de gemeente Katwijk

Gemeente Katwijk
Koningin Julianalaan 3
2224 EW Katwijk

