MONDRIAN

POWERHOUSE COMPANY Lilly RE DC LAP

1. Ontwerpboek
2. Kavelpaspoort
3. Tekeningset Landschap

MONDRIAN

POWERHOUSE COMPANY

Lilly

R E
D C

LAP

Colofon

Lilly
Lilly is een farmaceutisch bedrijf dat wetenschap omzet in genezing om het leven van mensen over de hele wereld te verbeteren. Lilly-geneesmiddelen tientallen miljoenen mensen wereldwijd.

RED Company
RED Company is een ontwikkelaar die zich richt op het zorgvuldig realiseren van complexe ontwikkelingen, in nauwe samenwerking met overheden, partners en gebruikers. Transparantie en samenwerking staan daarbij centraal.

Gemeente Katwijk
De gemeente Katwijk is als bevoegd gezag en belangrijke partner nauw betrokken bij de ontwikkeling van Zijlhoek-De Woerd. Vanuit haar rol bewaakt de gemeente de ruimtelijke kwaliteit, leefbaarheid en toekomstbestendigheid van het gebied. In samenwerking met betrokken partijen zet de gemeente zich in voor een zorgvuldige inpassing van de ontwikkeling binnen de bredere ambities voor Katwijk en de regio.

Powerhouse
Powerhouse Company is samen met het Ierse bedrijf Jacobs Engineering verantwoordelijk voor het Mondrian. Beide bureaus werken samen met RED Company en Lilly aan een gebouw en omgeving die passen in het Mondriangebied en de bredere context.

LAP
LAP Landscape & Urban Design is een internationaal ontwerpbureau waar een multidisciplinair team van specialisten in landschap, stedenbouw en civiele techniek samenkomt. Door deze verschillende disciplines te verbinden, ontstaan ontwerpen die ecologisch rijk, uniek van identiteit en integraal ontworpen zijn.

Inleiding

Lilly is een farmaceutisch bedrijf dat wetenschap omzet in genezing om het leven van mensen over de hele wereld te verbeteren. Lilly heeft bijna 150 jaar lang baanbrekende ontdekkingen gedaan die levens veranderen, en vandaag de dag helpen Lilly-geneesmiddelen tientallen miljoenen mensen wereldwijd. Lilly is een toonaangevend farmaceutisch bedrijf dat zich inzet voor productie met veiligheid voorop en kwaliteit als vaste standaard, voor de miljoenen mensen die vandaag en in de toekomst afhankelijk zijn van hun medicijnen.

Denken in generaties

Lilly draagt na 150 jaar nog steeds de naam van haar oprichter, kolonel Eli Lilly, en dient trouw zijn kernwaardes van excellentie, integriteit en respect voor mensen. Het bedrijf denkt in generaties en neemt beslissingen met het oog op stabiliteit en continuïteit op de lange termijn. Lilly richt zich op een langdurige samenwerking met de Katwijkse gemeenschap.

Onderdeel van de gemeenschap

Beter een goede buur, dan een verre vriend. Lilly wil een positieve impact hebben op de gemeenschap waar ze onderdeel van uitmaakt. Buren zijn een heel belangrijke stakeholder voor het bedrijf.

Leiden Bio Science Park

Lilly zal worden gevestigd in de uitbreiding van het Leiden Bio Science Park. Het Leiden Bio Science Park biedt toegang tot een goed opgeleide beroepsbevolking, betrouwbare infrastructuur en bewezen farmaceutische productiecapaciteiten.

Wereldwijde aanwezigheid

Lilly investeert wereldwijd in productiefaciliteiten van de volgende generatie om ervoor te zorgen dat hun medicijnen dichter bij de gemeenschappen en patiënten worden geproduceerd en verspreid die Lilly bedient.

In Europa heeft Lilly productielocaties in Duitsland, Frankrijk, Ierland, Italië en Spanje. Lilly is een toonaangevend farmaceutisch bedrijf dat zich inzet voor productie met veiligheid als eerste prioriteit en met constante focus op kwaliteit, voor de miljoenen mensen die vandaag en in de toekomst afhankelijk zijn van hun medicijnen.

Sterke focus op onderzoek

De ontwikkeling van nieuwe medicijnen vormt de kern van Lilly. Daarom investeert het bedrijf een groot deel van zijn jaarlijkse omzet in onderzoek en ontwikkeling. Wereldwijd werken duizenden wetenschappers dagelijks aan nieuwe behandelingen voor complexe aandoeningen.

Zijhoek – de Woerd

Sinds 2022 is RED Company actief betrokken bij de ontwikkeling van dit gebied. In lijn met de Nota van Uitgangspunten wordt ingezet op een woon-werkgebied waar bedrijvigheid, kennisintensieve functies en wonen in samenhang worden ontwikkeld. De verdere uitwerking gebeurt in overleg met de gemeente en andere betrokken partijen, met aandacht voor een zorgvuldige inpassing in de omgeving.

500 banen
Lilly brengt 500 banen naar Zuid-Holland, voor onder meer ingenieurs, wetenschappers, operationeel personeel en laboratoriumtechnici die met geavanceerde technologie medicijnen produceren. Daarnaast ontstaan naar verwachting circa 1.500 banen tijdens de bouw, die later dit jaar start.

80.000 m² programma
De faciliteit zal circa 80.000 m² aan programma beslaan, verdeeld over verschillende bouwlagen.

Duurzaam ontwerp
Het ontwerp bevat verschillende duurzaamheidsmaatregelen. Ongeveer 5% van de elektriciteitsvraag op de locatie wordt opgewekt met zonnepanelen op het terrein.

15-20 m groene zone
Uitgangspunt in het ontwerp is dat rondom de faciliteit een groene zone van 15-20 meter wordt aangelegd.

Fietsvoorzieningen (300 plaatsen)
Er komt een overdekte fietsenstalling voor maximaal 300 fietsen, inclusief oplaadpunten voor e-bikes. Actief en duurzaam reizen wordt gestimuleerd voor medewerkers en bezoekers.

Voldoet aan Nederlandse regelgeving
De locatie voldoet aan alle relevante Nederlandse wet- en regelgeving op het gebied van waterbeheer, natuurbescherming, stikstof, ecologie en archeologie.

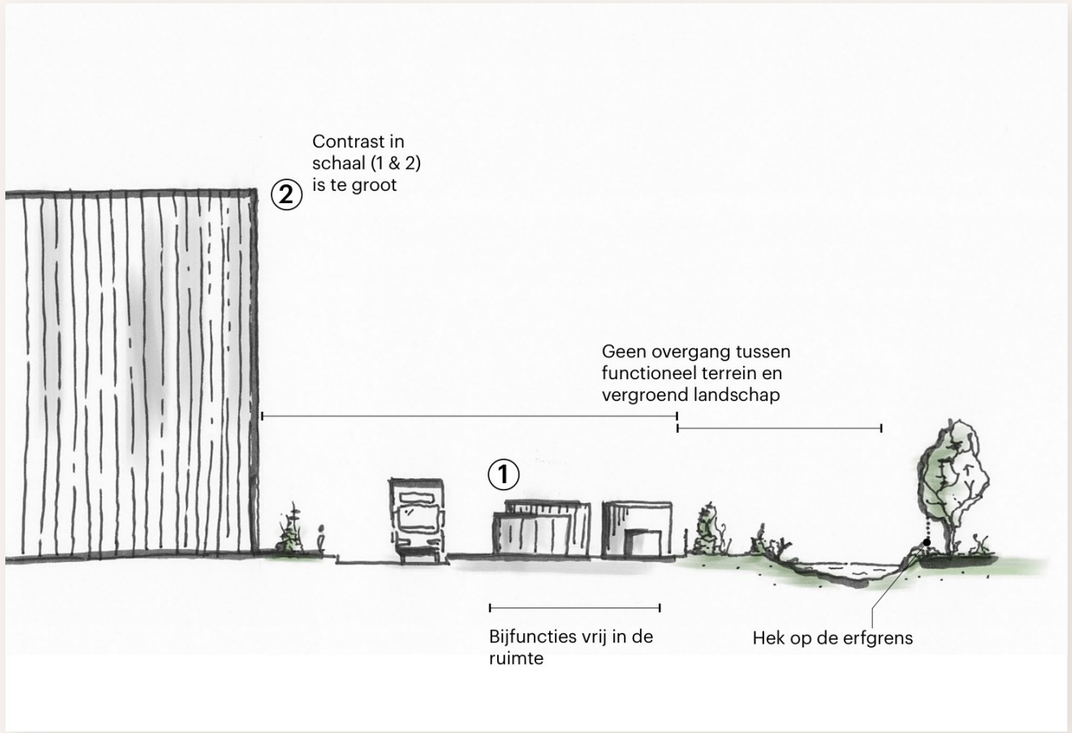
Samenkomst van identiteiten

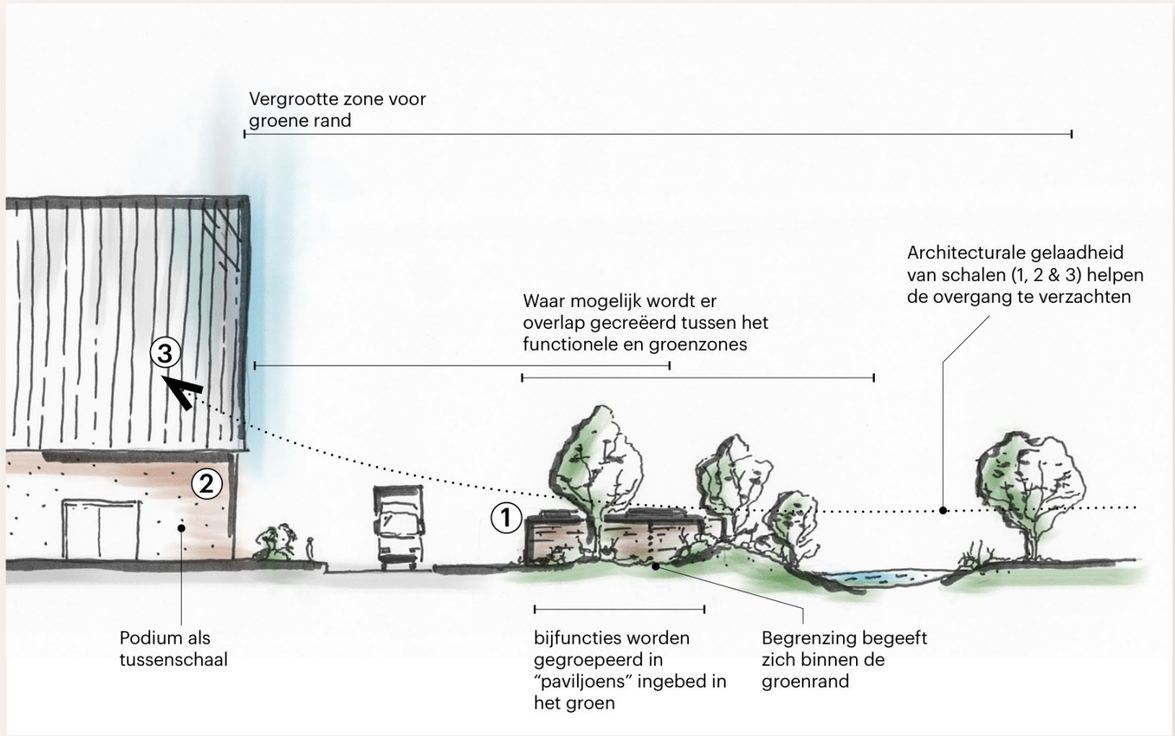
Huidige situatie

Huidige situatie

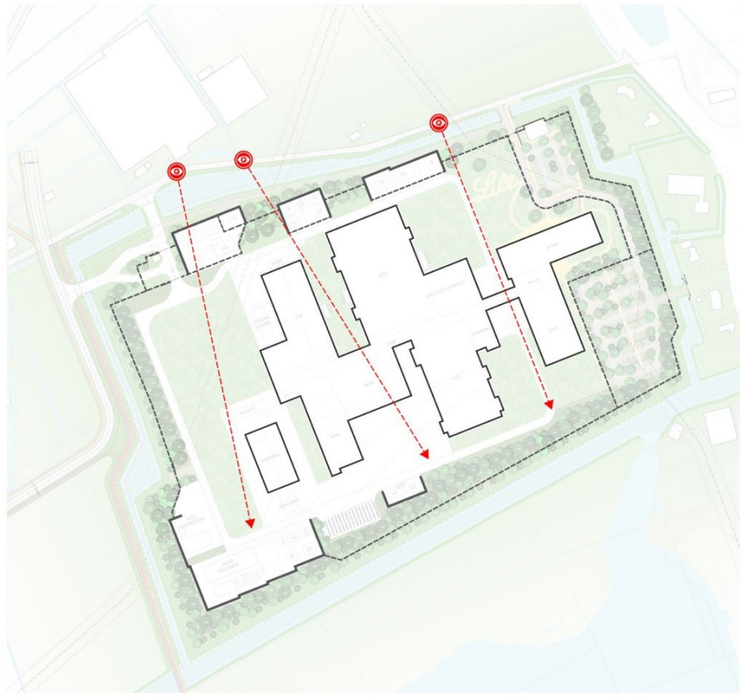
Ons doel is het ensemble van functionele volumes op **harmonieuze wijze in te passen in de omgeving**. Dit bereiken we door de grotere volumes als een **achtergrond in het landschap** te laten verschijnen, waardoor een **campusachtige sfeer** ontstaat waarin architectonische detaillering en materialisatie een passende relatie aangaan met het **groene landschap** en een vriendelijke, menselijke schaal.

Ontwerpen van de overgang





Landschapsconcept

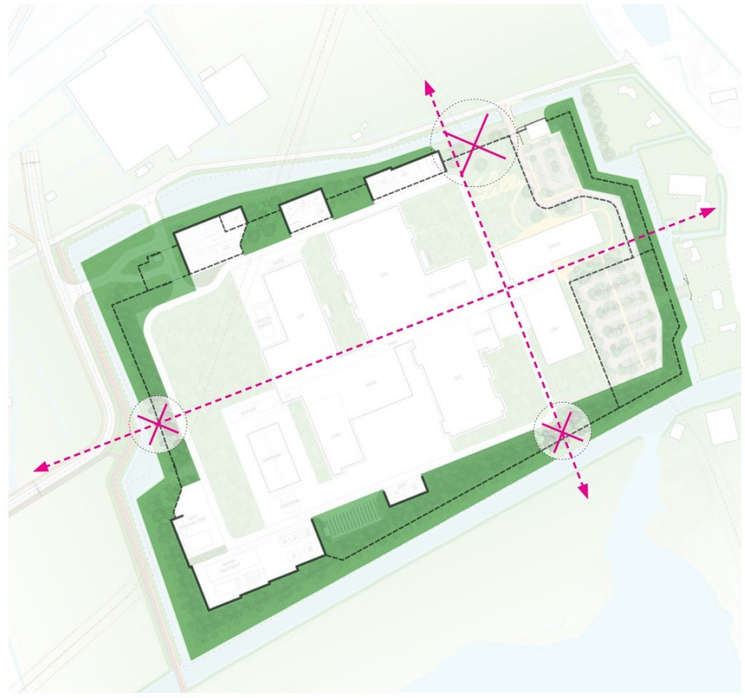


Zichtlijnen

Vanuit het grotere landschap wordt het bouwvolume opgeknipt, zodat er lucht en zicht tussen de gebouwen ontstaat. Dit vergroot de verblijfskwaliteit van het recreatielandschap rond het Valkenburgse Meer en het archeologisch rijksmonument.

Representatieve voorzijde Limes

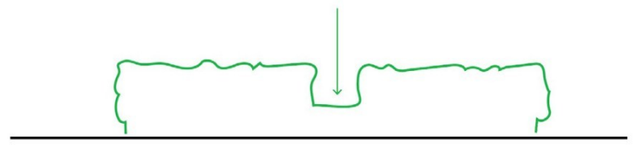
Het Lilly-complex richt zich met de voorgevel op het archeologisch rijksmonument, dat in de toekomst wordt omgevormd tot een park, evenals op de RijnlandRoute (N206) en de HOV-halte. Hiermee krijgt het Lilly-complex een duidelijke adressering aan de historische Zonneveldse Laan.



Groene krans

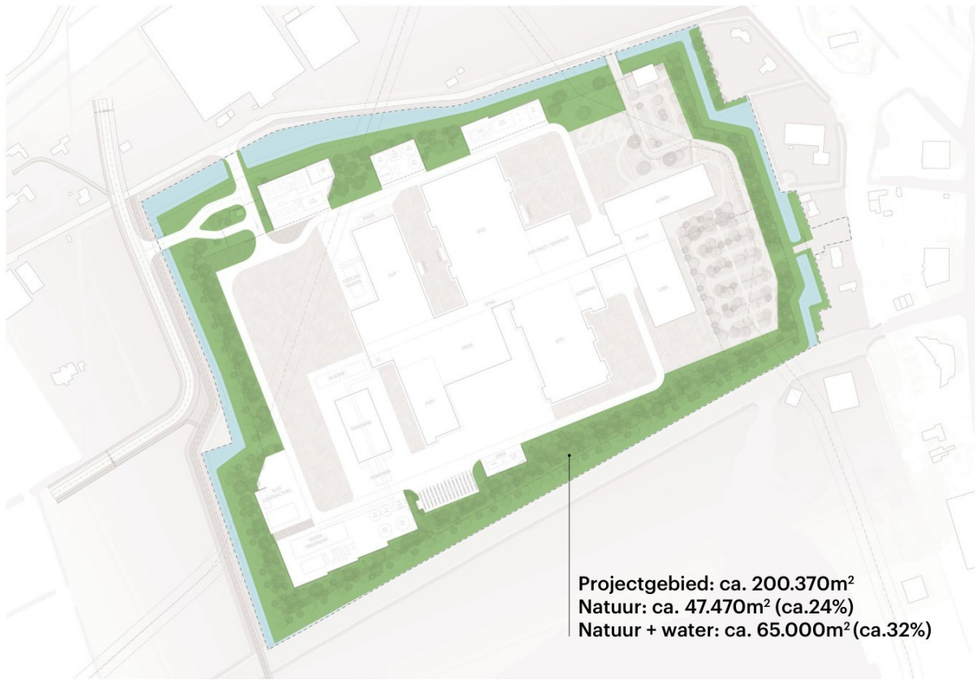
Rondom het complex wordt een robuuste groene boomsingel op grondwallen aangelegd, die het landschap van het complex definieert. De nieuwe watergang rondom het complex vormt samen met de grondwallen een ecologische meerwaarde.

Aanpassing AOK ;
Voorstel is om bij de cultuurhistorische doorsnijdingen de groene krans om het project in te reduceren in boomhoogte. De eis vanuit het Kavelpaspoort is omzoomen van het terrein. De verankering kan ontstaan door een spatiering in het groene volume. Bij de waterkering en de Kaswatering is hiermee de oorspronkelijke verkaveling afleesbaar.



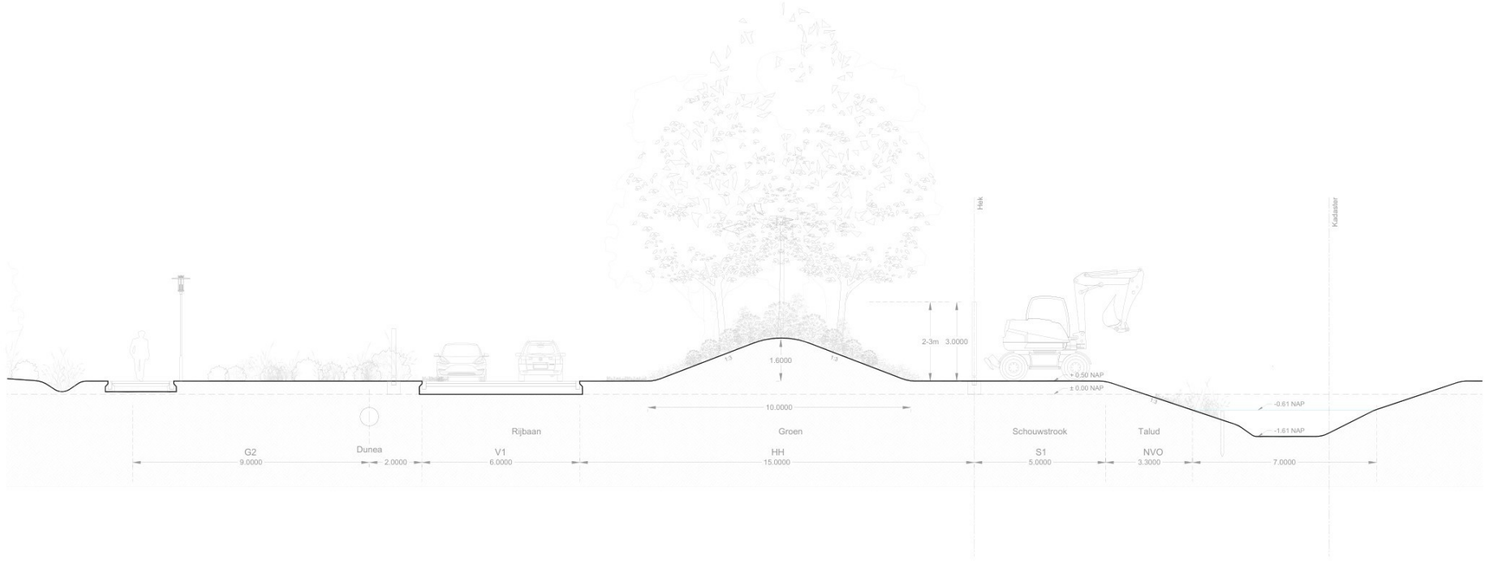
Landschap op kavel

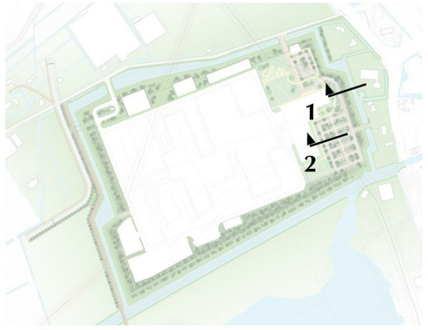
De inrichting van het Lilly-terrein is nadrukkelijk gebaseerd op het versterken van natuur en biodiversiteit. Maar liefst een kwart van het terrein is ingericht als volwaardige natuurzone, met grondwallen en houtsingels. Wanneer ook het wateroppervlak met natuurvriendelijke oevers wordt meegerekend, bestaat zelfs een derde van het terrein uit natuur.



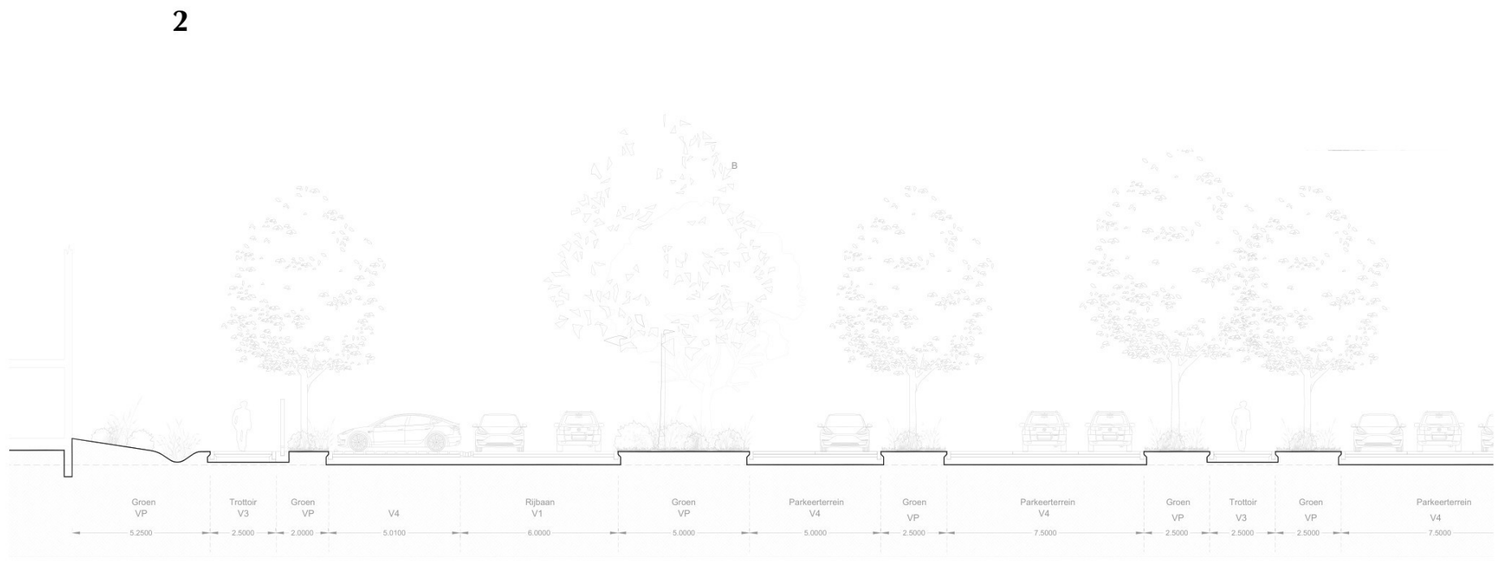
Situatietekening

Landschap oost





Oost
De bestaande watergang wordt licht ver-breed en voorzien van een bescheiden grondwal met bomen. Deze bomen sluiten aan op de beplanting van de omliggende percelen en versterken de landschappelijke samenhang.

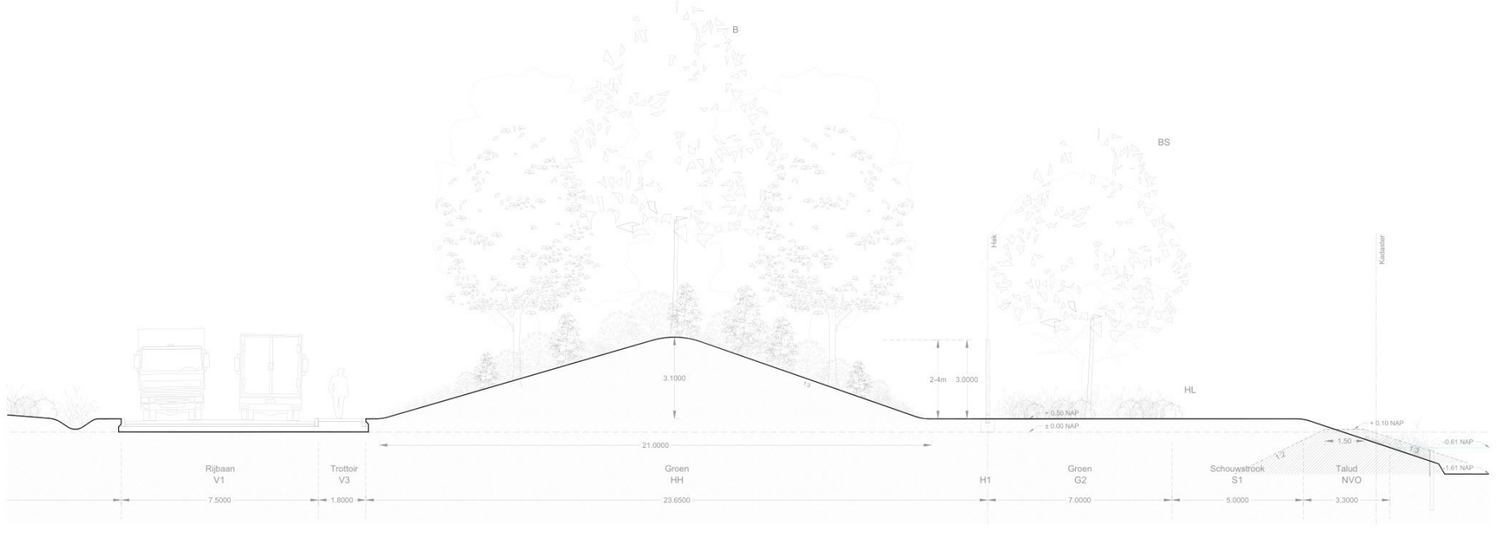


Landschap zuid

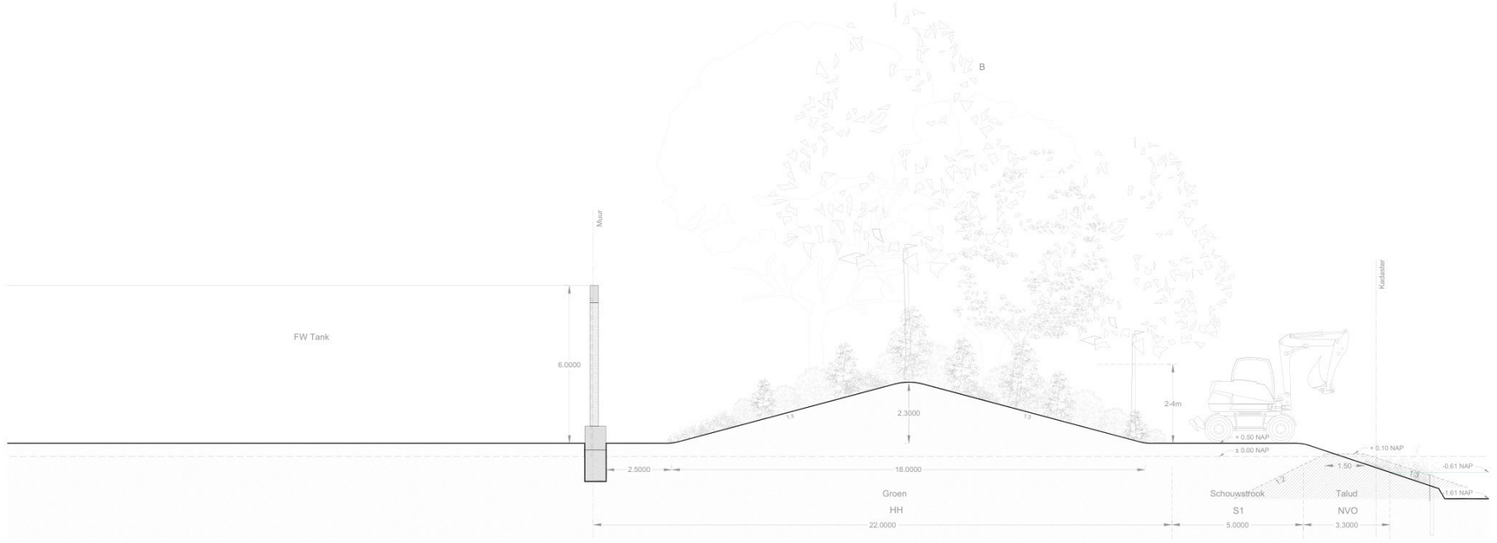
Zuid

Om de recreatieve waarde van het Valkenburgse Meer te vergroten, wordt aan de zuidzijde een dynamische grondwal gerealiseerd met minimaal drie rijen inheemse bomen. Deze groene rand kan uitgroeien tot een boomstructuur van meer dan twintig meter hoog.

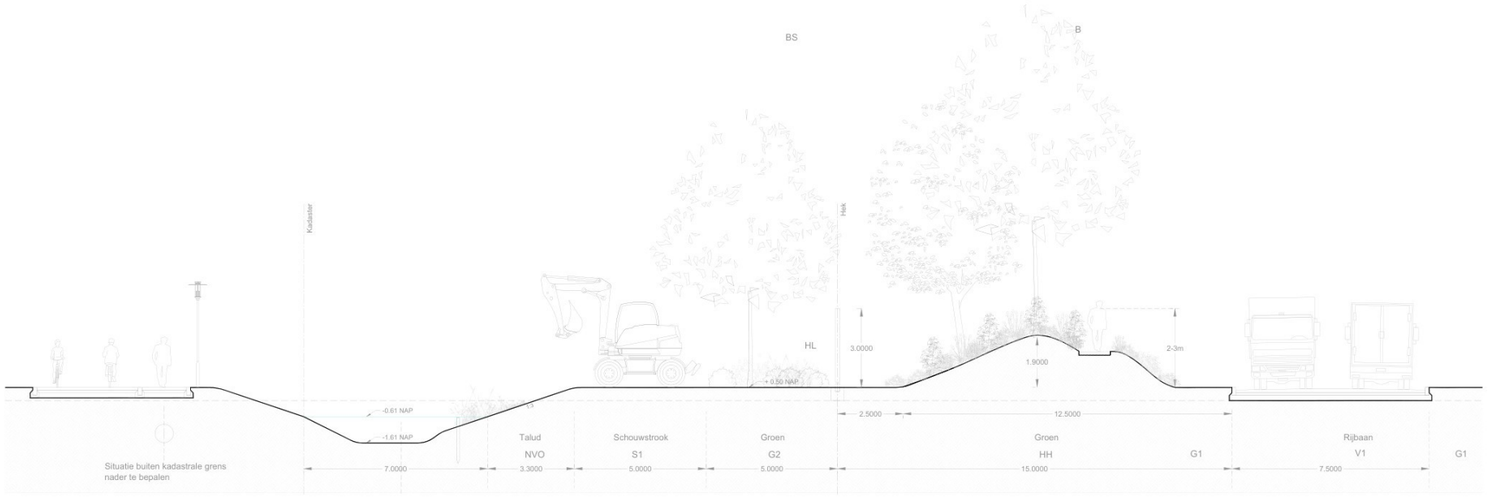
3

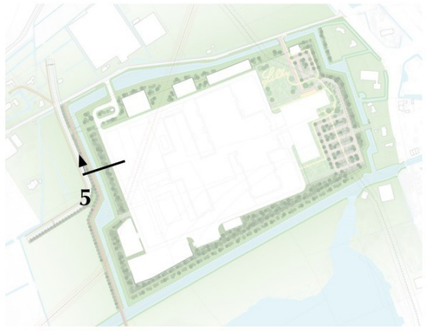


4



Landschap west





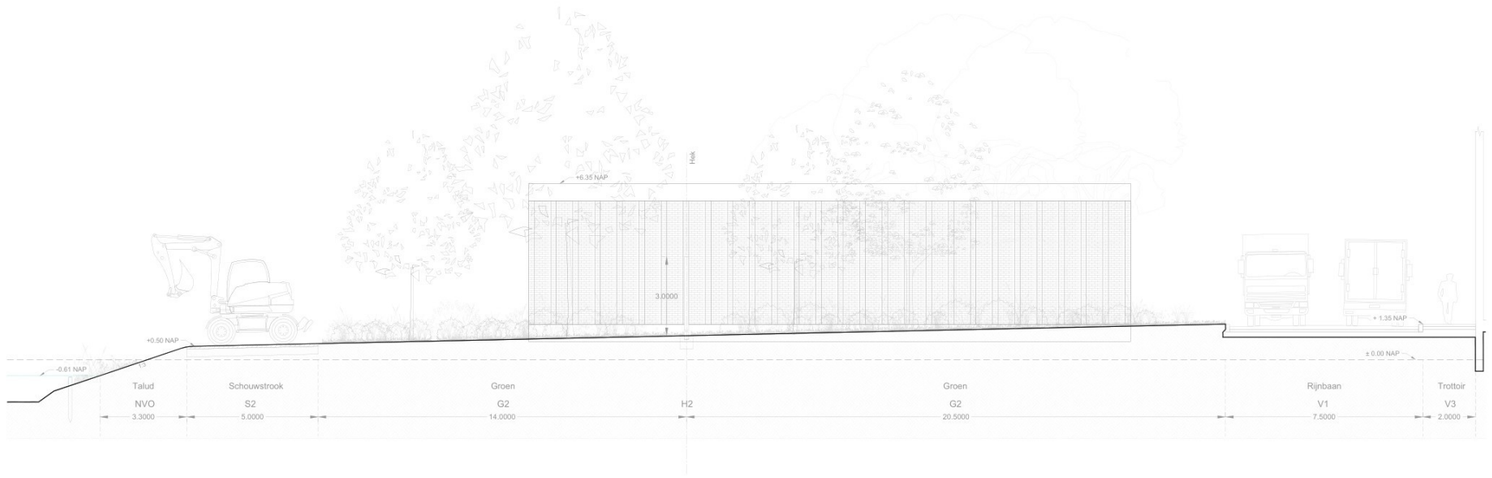
West
In samenhang met het ontwerp van de openbare ruimte ontstaat een circa 60 meter breed groen profiel rondom de nieuwe watergang. Met ruimte voor vijf à zes rijen bomen wordt dit gebied ingericht als langzaamverkeersroute, met een verbinding naar de nog te realiseren brug over de Wassenaarse Watering.

Landschap noord

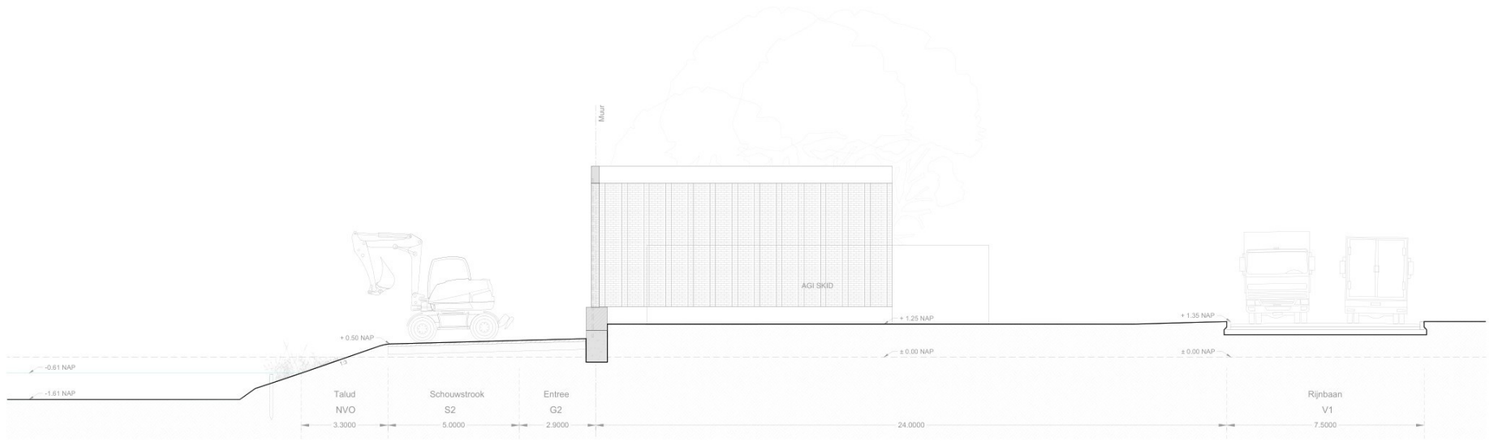
Noord

De Zonneveldse Laan vormt een belangrijke historische lijn in het landschap. Parallel aan deze laan wordt daarom een royaal brede watergang aangelegd met natuurvriendelijke oevers. Met een ruig grastalud, solitaire bomen en bijgebouwen ontstaat een zachte overgang in het landschap.

6

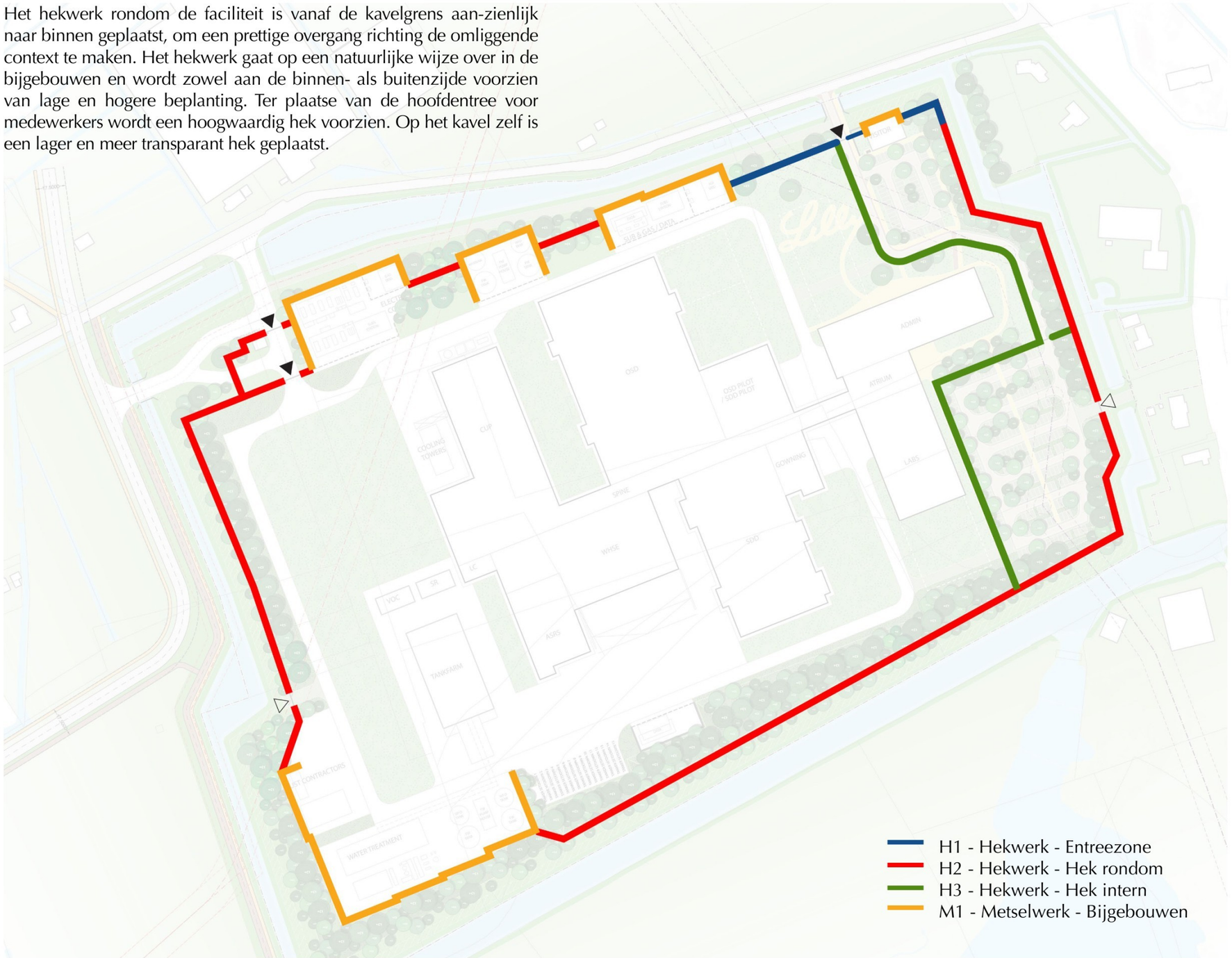


7



Hekwerk

Het hekwerk rondom de faciliteit is vanaf de kavelgrens aan-zienlijk naar binnen geplaatst, om een prettige overgang richting de omliggende context te maken. Het hekwerk gaat op een natuurlijke wijze over in de bijgebouwen en wordt zowel aan de binnen- als buitenzijde voorzien van lage en hogere beplanting. Ter plaatse van de hoofdentree voor medewerkers wordt een hoogwaardig hek voorzien. Op het kavel zelf is een lager en meer transparant hek geplaatst.

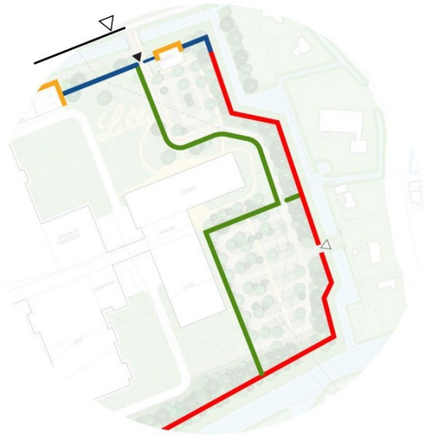


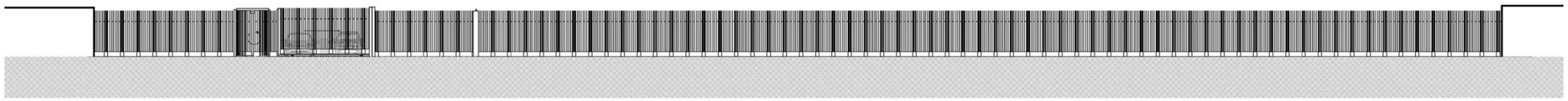
H1 - Hekwerk - Entreezone

H2 - Hekwerk - Hek rondom

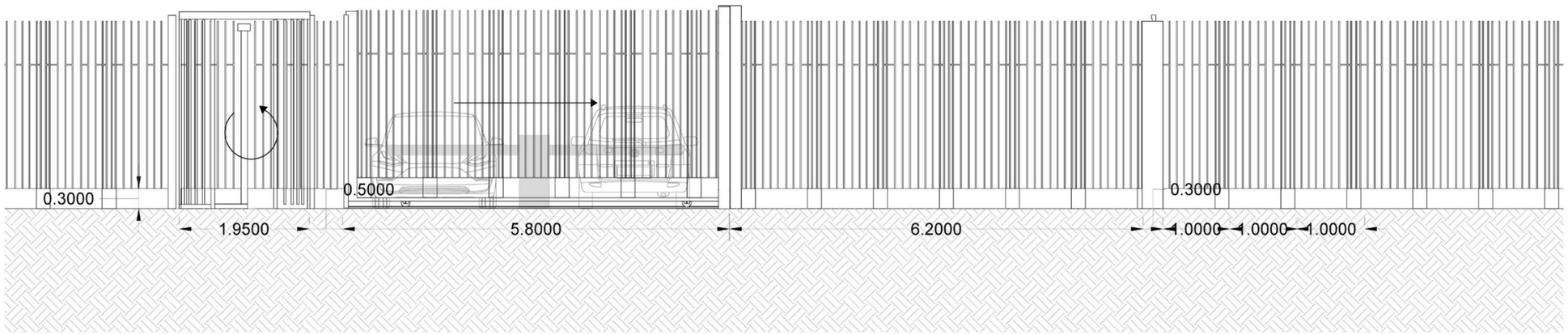
H3 - Hekwerk - Hek intern

Hekwerk





Aanzicht - Hekwerk - Entreezone

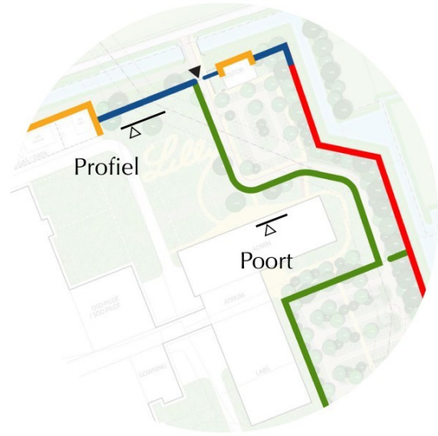


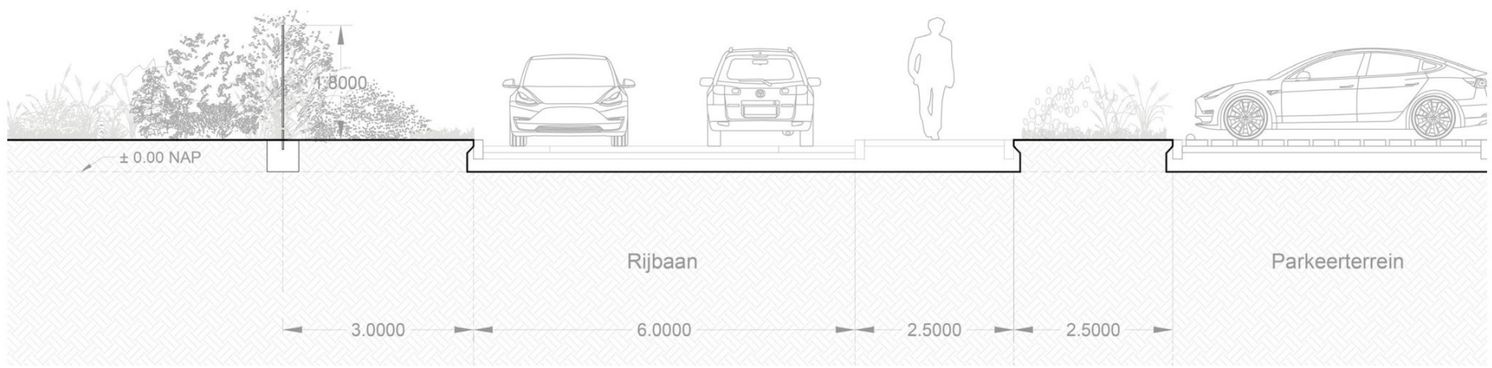
Aanzicht entree poort ;
Voor de afsluitnaarheid van het terrein zal een draaikruis en schuifpoort met slagboorinstallatie worden toegepast ten behoeve van toegangscontrole en veiligheid. Deze architectonische uitwerking van deze toegangselementen wordt in de volgende fase verder gedetailleerd in afstemming met de leverancier en Lilly Security.

Toelichting AOK ;
Hekwerken en poorten worden uitgewerkt conform het gevelprincipe van de 1-meter ritmiek. De kleurtoepassing wordt in overleg met de architect uitgevoerd in RAL 7016 antraciet, passend bij de architectonische uitwerking.

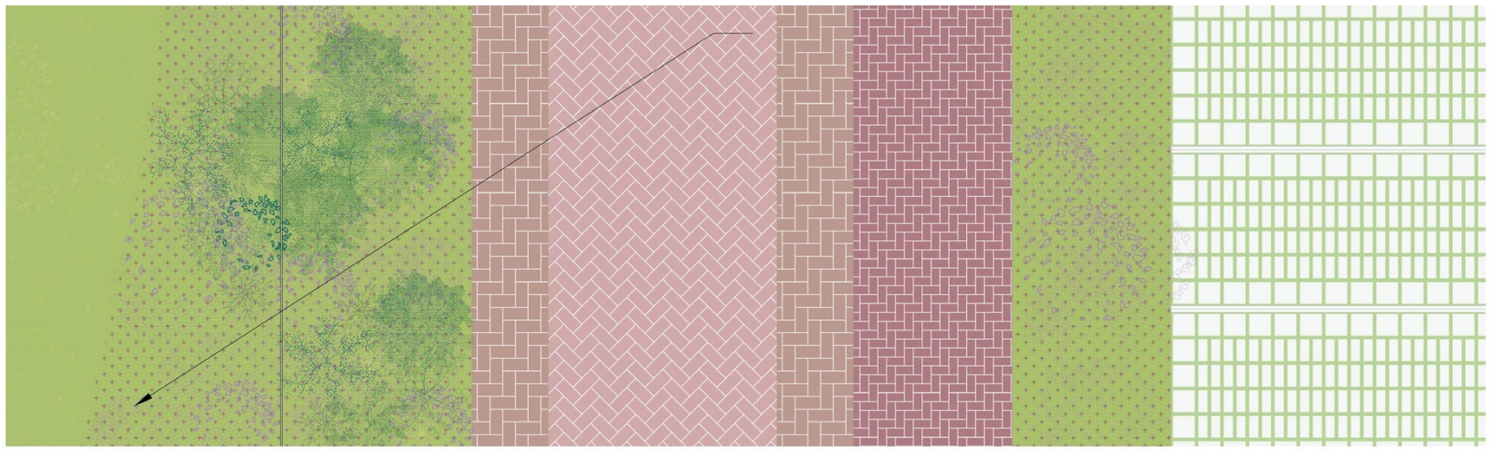
RAL 7016
Antrachietgrijs

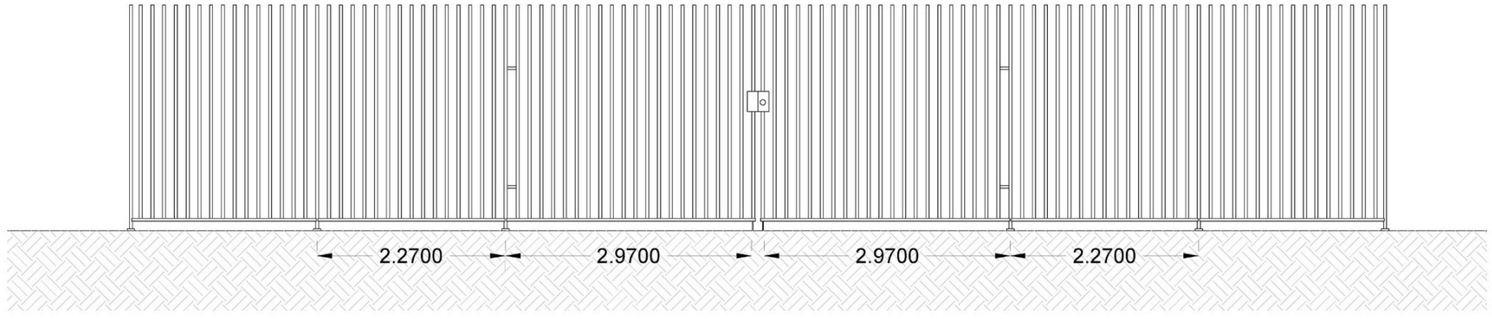
Hekwerk





Profiel - Hekwerk intern





Aanzicht - Poort

Toelichting AOK ;
Het interne hekwerk wordt aan beide zijden ingepakt in een beplantingsstrook met vaste beplanting en heesters. Onderbrekingen in de hogere heestervakken creëren doorzichten ten behoeve van oriëntatie en sociale veiligheid. Hiermee wordt het hekwerk landschappelijk ingepast en ontstaan er zachte overgangen.

De noordzijde van de perceelsgrens wordt een overgangszone tussen de fabriek en het nieuw biotechpark – een toekomstige ontmoetingsplaats.

Logistiek

Het logistieke verkeer wordt via de noordwestelijke hoek het terrein op geleid. Door deze afzonderlijke ontsluiting blijft zwaar verkeer gescheiden van langzaam verkeer, zoals fietsers en voetgangers, wat de verkeersveiligheid aanzienlijk vergroot. De bijbehorende aanrijroute voor vrachtverkeer wordt in de komende jaren gerealiseerd als onderdeel van de bredere gebiedsontwikkeling van Zijlhoek–De Woerdt.

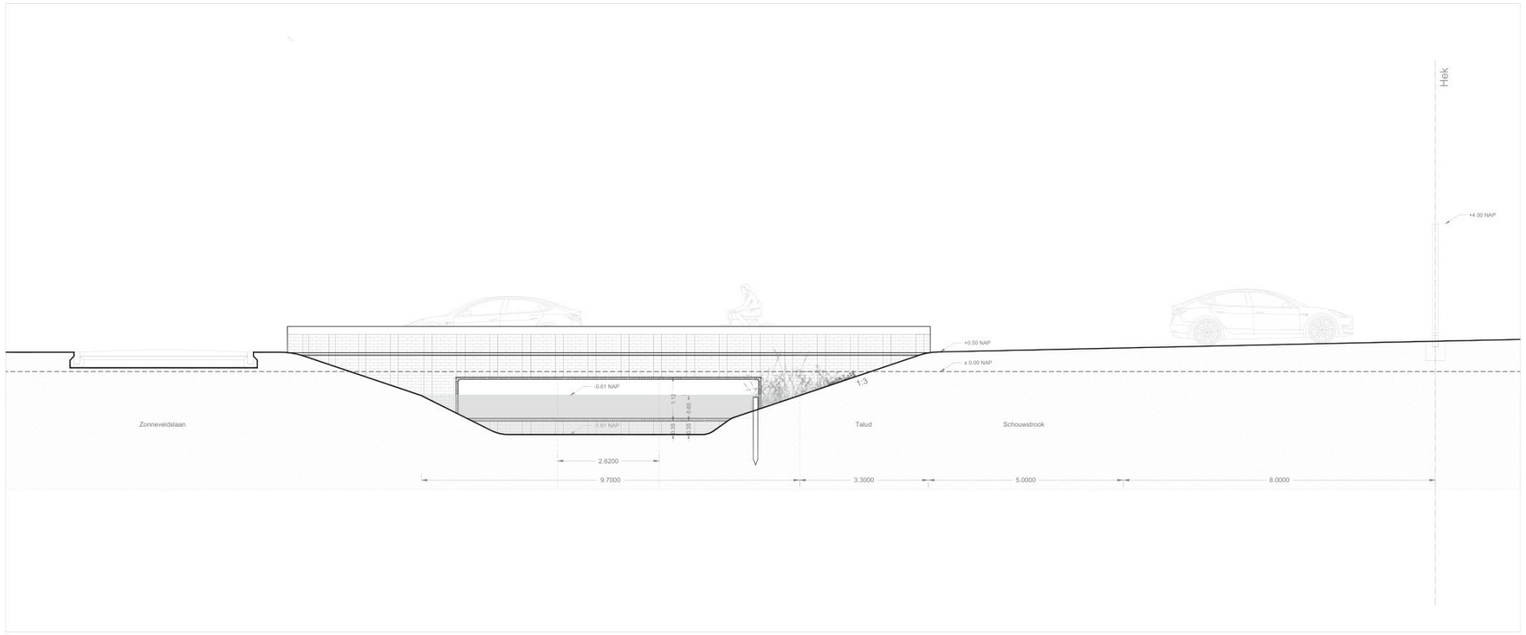
Medewerkers, zowel te voet als met de auto, gebruiken de hoofdentree aan de noordoost kant van het terrein.

De derde entree is uitsluitend bedoeld voor hulpdiensten in geval van calamiteiten. Deze toegang stelt hulpdiensten in staat het terrein vanuit meerdere richtingen te benaderen, wat de bereikbaarheid en inzetbaarheid bij noodsituaties optimaliseert. De interne rondweg op het terrein ondersteunt dit principe en draagt bij aan een snelle en veilige doorstroming van hulpdiensten.

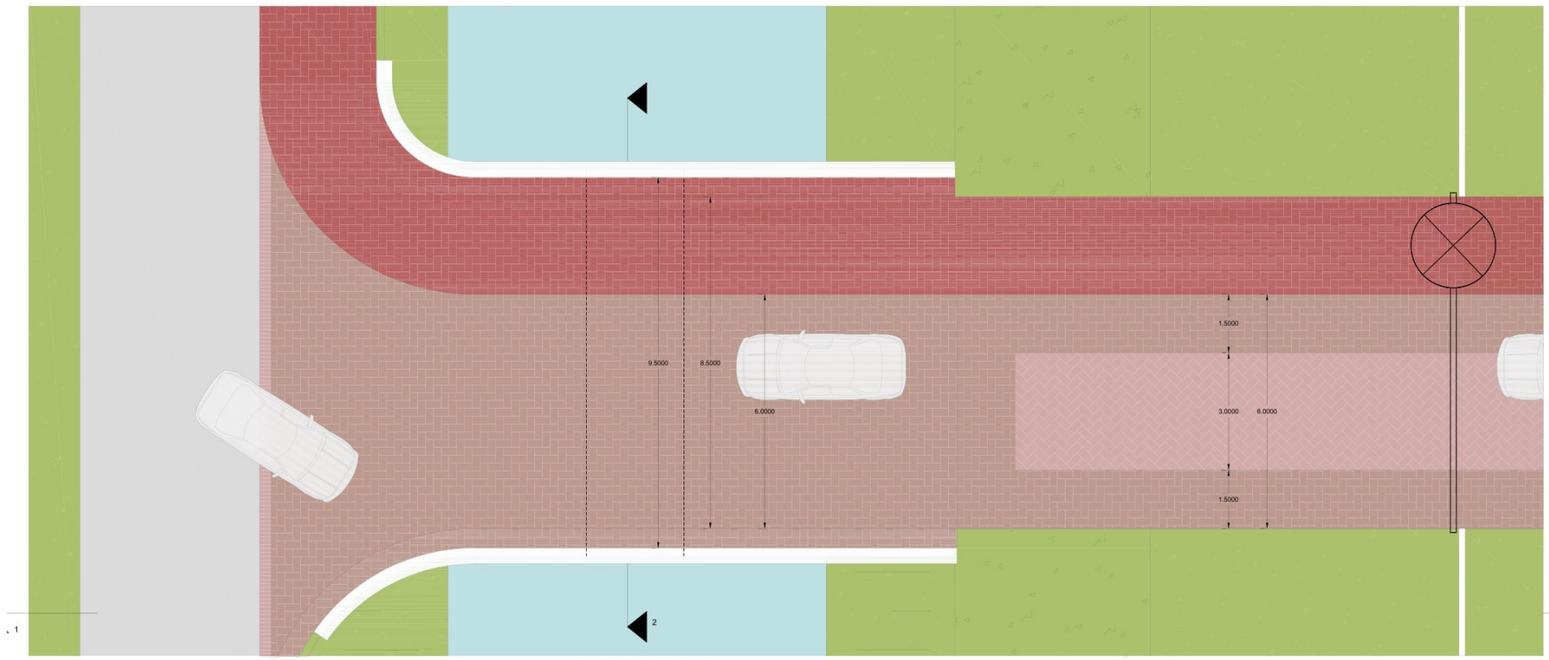
Mondrian – Landschap

Hoofdentree

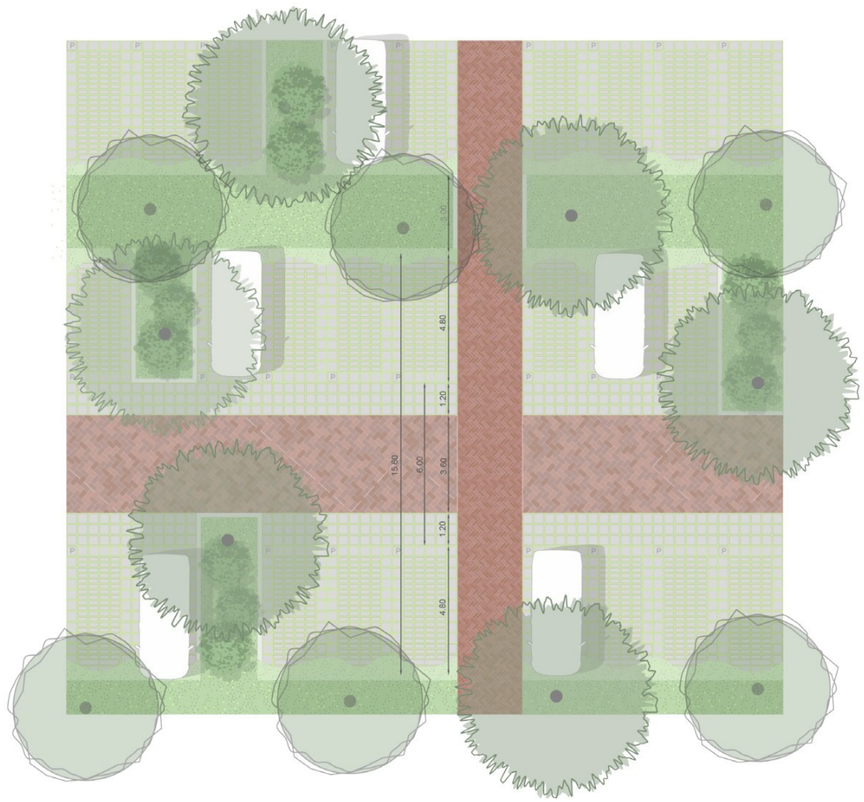
Vanwege de technische vereisten voor de doorvoer van kabels en leidingen wordt er gekozen voor een uitvoering middels duikers. De duiker ter plaatse van de hoofdentree wordt vormgegeven als een brug met een metselwerk balustrade met stenen afdekker, die refereert aan de architectuur van de bijgebouwen van de faciliteit.



Duiker. D1 - Profiel 1 (1:50)

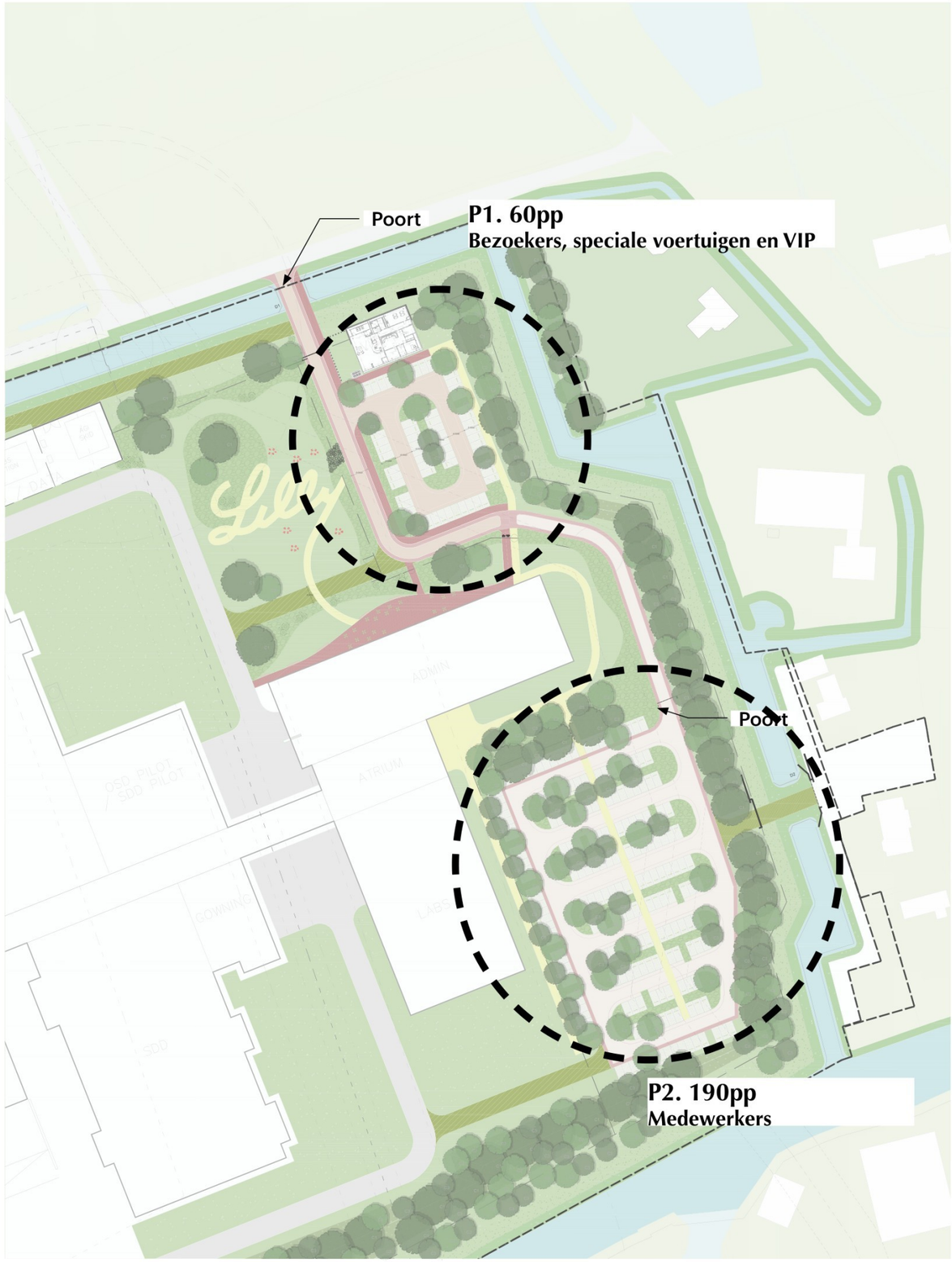


Parkeren

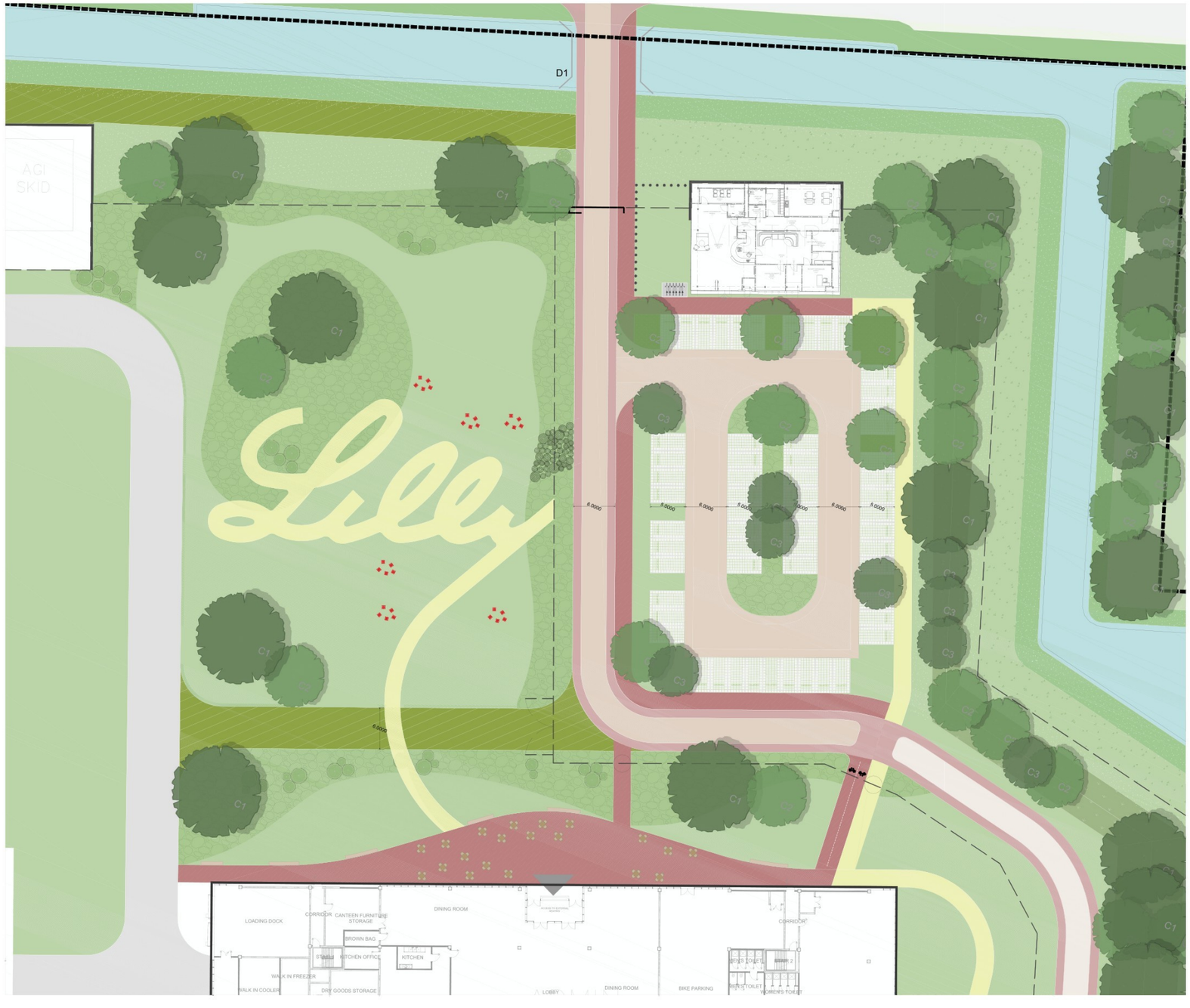


Het parkeren is zorgvuldig opgedeeld in twee duidelijke parkeerzones. Bezoekers parkeren aan de voorzijde van het gebouw, achter het entreegebouw. Bij aankomst is de parkeergelegenheid meteen zichtbaar, wat zorgt voor een intuïtieve oriëntatie en een gastvrije eerste indruk. Vanuit hier lopen bezoekers door naar de entree.

Medewerkers van de productiefaciliteit maken gebruik van een tweede parkeerterrein, dat is ontworpen als een groen parkeerbos. De parkeerplaatsen liggen ruim uit elkaar, waardoor het groen de ruimte krijgt om het terrein te omarmen. De rijke beplanting met bomen zorgt niet alleen voor een aantrekkelijke uitstraling, maar ook voor een aangenaam verkoelend effect.



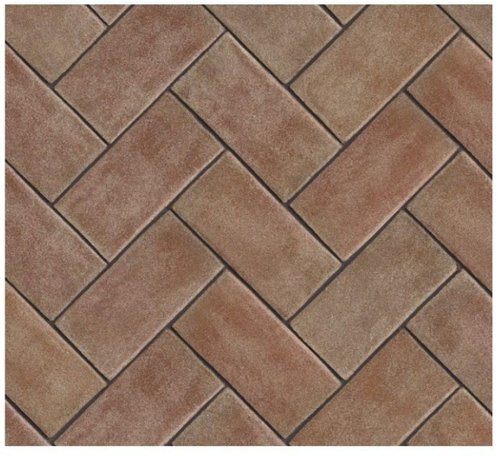
Representatieve Entree



Voor een goede en toekomstbestendige ontsluiting van het terrein worden drie aansluitingen op het bestaande verkeersnetwerk gerealiseerd. De hoofdentree is bedoeld voor zowel bezoekers als medewerkers en ligt strategisch aan een doorgaande fietsroute. Hiermee onderstreept Lilly het belang van duurzame mobiliteit en wordt het gebruik van de fiets actief gestimuleerd. Ook het autoverkeer maakt gebruik van deze hoofdentree, via een eigen toegangsweg, waarbij een overzichtelijke en veilige inrichting centraal staat.

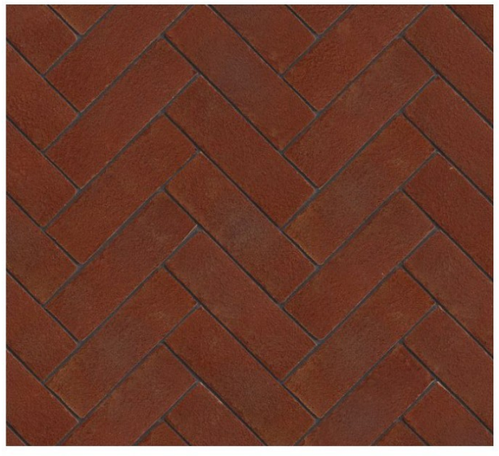
Materialenpalet landschap

V1 - Rijbaan - gebakken klinker bruin - keiformaat



V2 - Rijbaan - rabatstrook - gebakken klinker roodbruin - keiformaat

V3 - Trottoir - gebakken klinker rood - dikformaat



V4 - Halfverharding - aquado neutral

S2- Schouwstrook - verhard met grasbeton

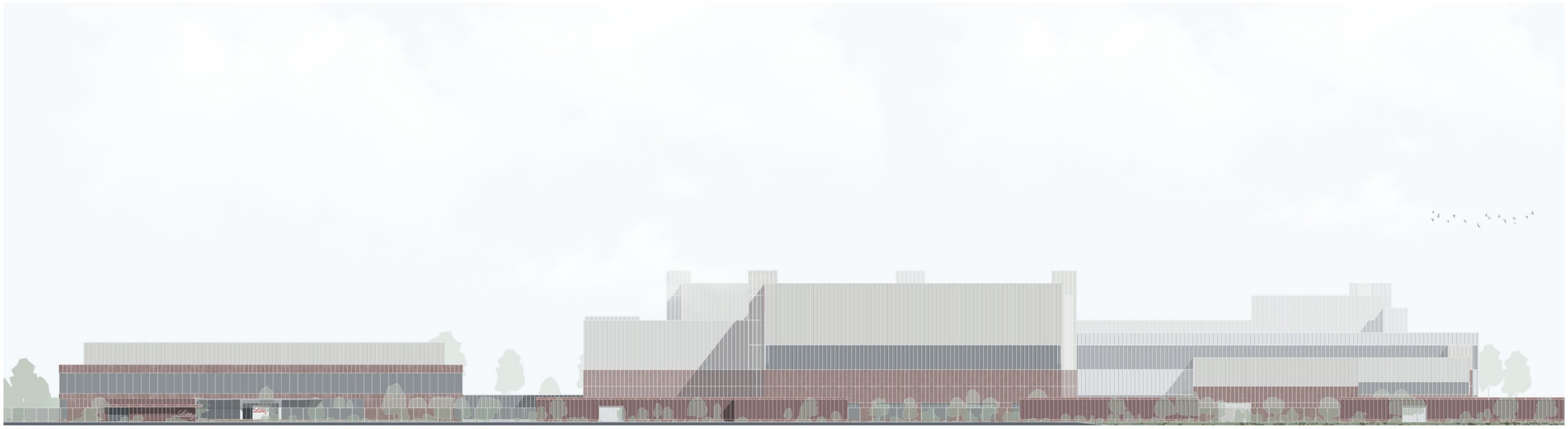
Toelichting AOK ;
Met de toepassing van warme roodbruine gebakken materialen, refererend aan de kleuren van het Lilly-beeldmerk en de Nederlandse baksteen-traditie, ontstaat een herkenbare ‘rode loper’ richting entree en personeelsparkeren.

Door het parkeren functioneel te organiseren en tegelijkertijd visueel te vergroenen, wordt een ontspannen en hoogwaardige sfeer gerealiseerd.

De verhardingsgradient verloopt van de rijbaan-as naar de beplante bermen, waarbij de parkeerplaatsen worden geïntegreerd in groene structuren met rabatstroken binnen de rijbaan. Hierdoor ontstaat een subtiel visueel versmallend effect, waardoor de rijloper als vanzelf wordt geknepen en de snelheid wordt geremd.

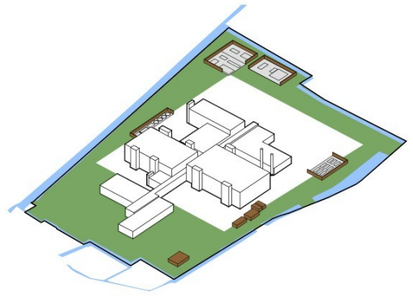
De ruimtelijke kwaliteit van het parkeergebied wordt versterkt door het doorzetten van beplantingsvakken in de rabatstroken, waardoor verharding en groen in elkaar grijpen en een landschappelijk beeld ontstaat. Functioneel blijft het gebied helder en leesbaar, terwijl de inrichting tegelijkertijd bijdraagt aan verblijfskwaliteit, oriëntatie en een groene uitstraling.

Architectuur concept



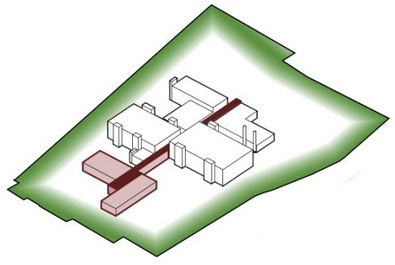
Om de faciliteit goed in te passen in de omgeving, introduceren we drie architectonische lagen, elk met een eigen identiteit, maar verenigd door een gemeenschappelijke architectonische taal. **De grenslaag**, fungeert als een bemiddelaar tussen het landschap en het hoofdgebouw. **De actieve laag**, bestaande uit het kantoor- en laboratoriumgebouw, creëert een uitnodigende omgeving voor de medewerkers. **De productielaag**, gevormd door de grotere productievolumes die ten opzichte van elkaar verschoven zijn, fungeert als een rustig en samenhangend decor voor de eerste twee.

Deze driedelige compositie biedt een antwoord op de centrale opgave van het project: het zorgvuldig inpassen van de grote massa van de fabriek in de omliggende context.



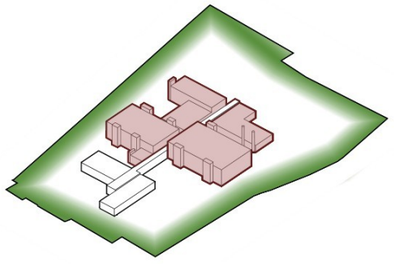
Grenslaag
Randen, bijgebouwen, hekwerk

+



Actieve laag
Lab en kantoorgebouw en de centrale as

+



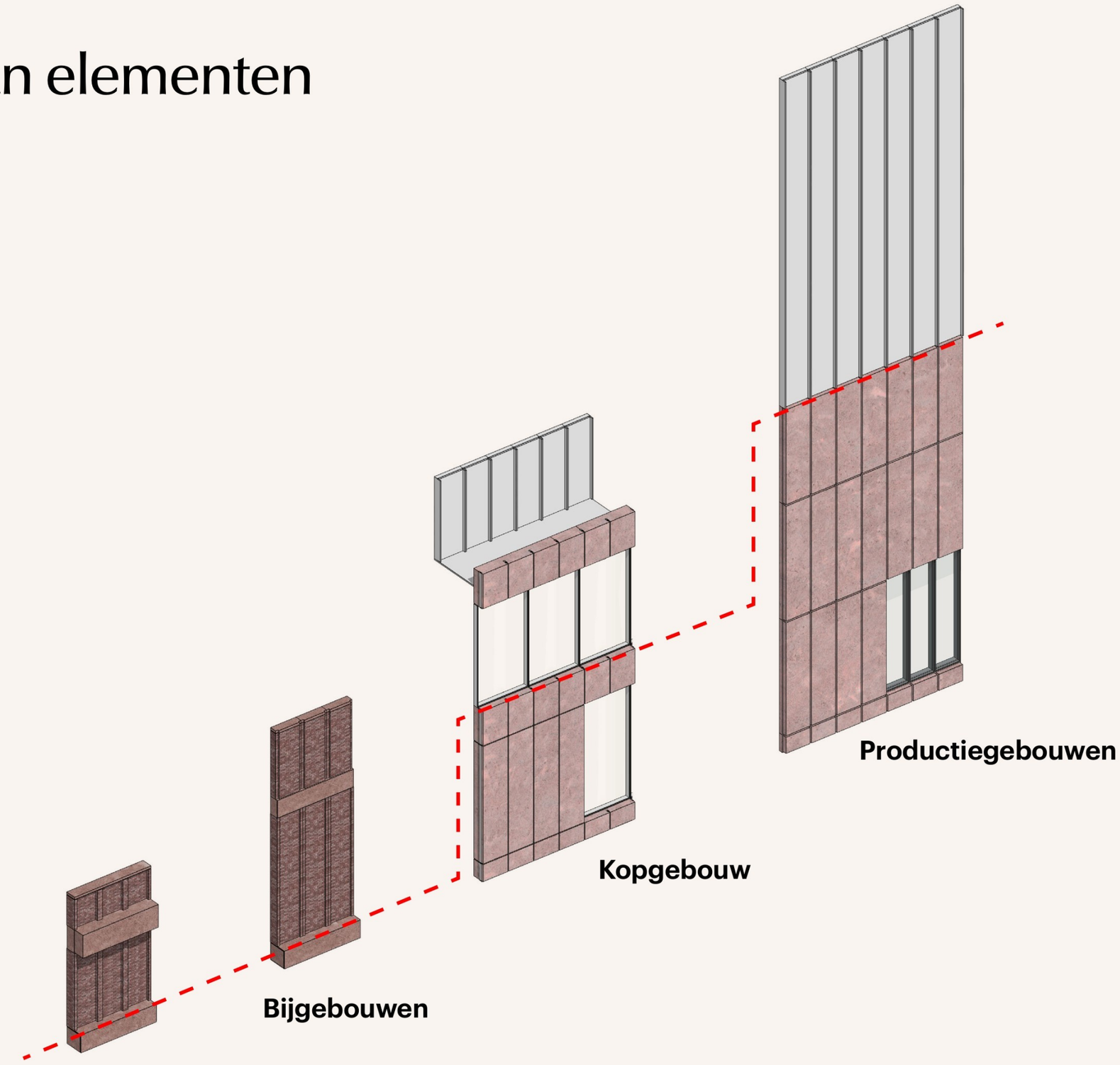
Productielaag
Alle productiehallen

Uniforme typologie van elementen

Uniform ritme
Een vast modulemaat van 1m zorgt voor een uniform ritme voor alle architectuur. Hierbinnen speelt de materialiteit een spel van compositie en verhouding

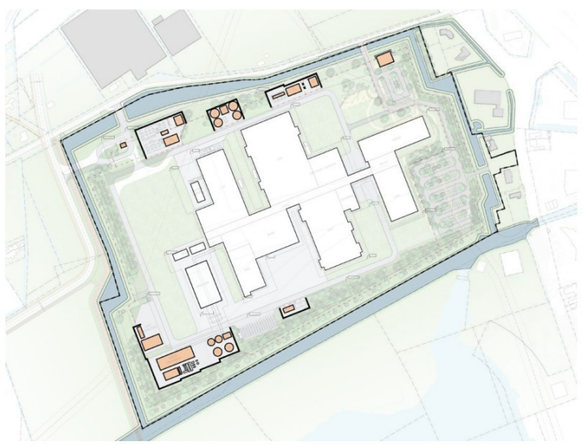
Voetstuk
Het steenachtige “voetstuk” manifesteert zich op de verschillende schalen:

- Nabij de publieke ruimte heeft het een menselijke schaal
- Op de schaal van de productiegebouwen werkt het mee als stedenbouwkundig silhouet



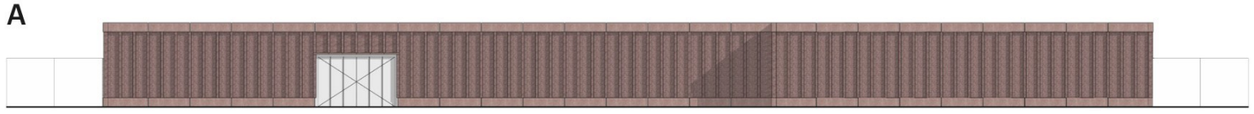
Grenslaag

De grenslaag, bestaande uit de wanden van bijgebouwen en een beveiligingshek rondom het terrein, fungeert als een intermediair tussen het omliggende landschap en de fabriek. Deze bijgebouwen bestaan uit een krachtige ritmische compositie van verticaal herhaalde elementen die zorgt voor een sterke relatie met de architectuur van het hoofdgebouw. Het gebruik van natuurlijke materialen in een warm kleurenpalet legt de verbinding legt met het landschap en de toekomstige aangrenzende woonwijk.

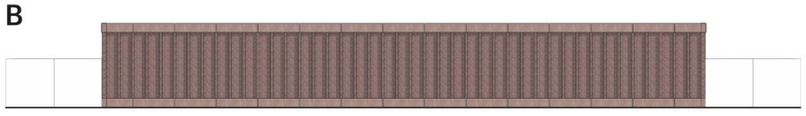


Bijgebouwen

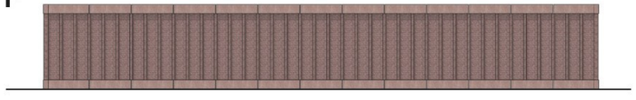
A



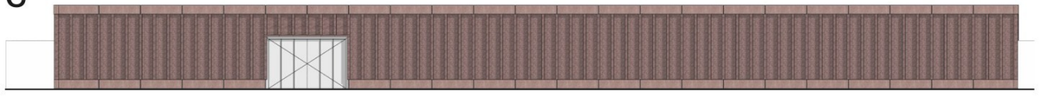
B

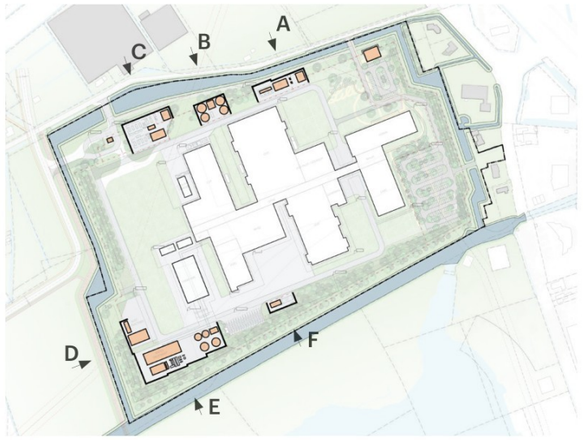


F

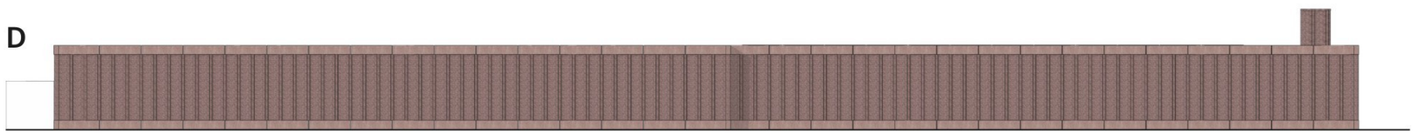


C

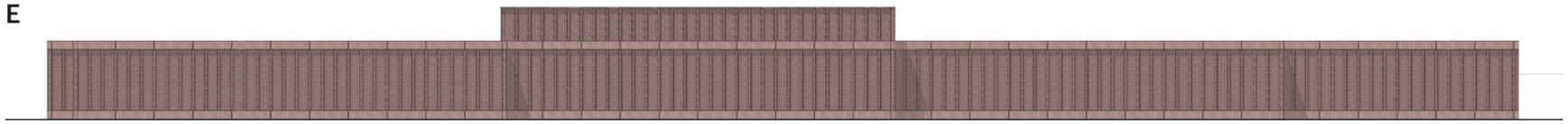




D



E



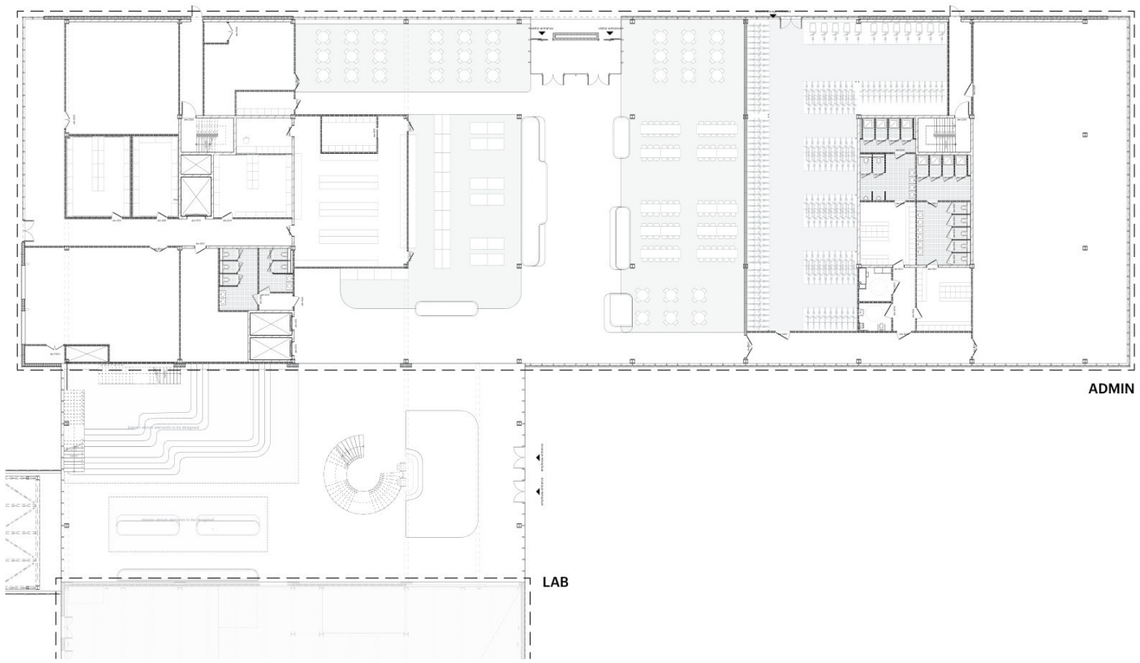
Entree

Visitor centre

Actieve Laag

De actieve laag bestaat uit twee hoofdvolumes, het kantoor- en het laboratoriumgebouw, welke met elkaar verbonden zijn door een groot atrium. Vanuit dit atrium leidt een lange gang de medewerkers naar de productiegebouwen. Verdiepingshoge ramen, een repetitief gevelritme en tactiele gevelmaterialen geven de volumes van de actieve laag een open en uitnodigend karakter.

Kopgebouw



Begane Grond

Eerste Verdieping

Hoofdentree

Atrium

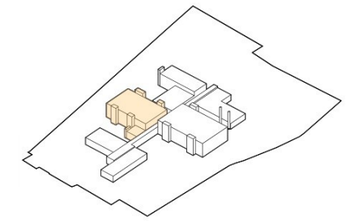
Productielaag

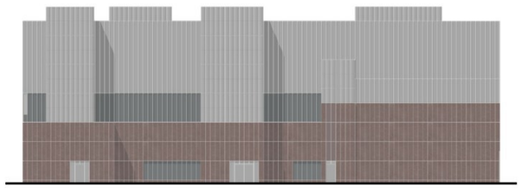
De architectuur van de productielaag, bestaande uit verschillende productiegebouwen, volgt een concept van een strakke maar elegante vormgeving. De volumes zijn opgedeeld in twee delen: de onderste laag, het podium, is bekleed met een steenachtig materiaal en zorgt voor opdeling van het volume en menselijke schaal. Het bovenste deel is bekleed met lichte aluminium panelen wat de blokken een lichtere uitstraling geeft. Een lichte reflectie zorgt voor een dynamisch materiaal wat wegvalt tegen de Nederlandse lucht.

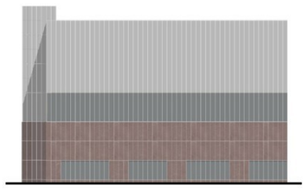
Door de gehele faciliteit wordt een consequent gevelstramien van 1 meter gehanteerd, waardoor alle volumes als één samenhangende compositie worden gelezen.

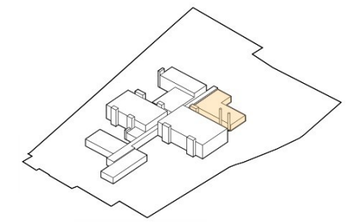
Powerhouse Company

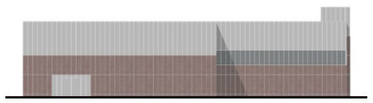
Een familie van verschillende gebouwen

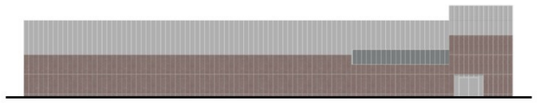


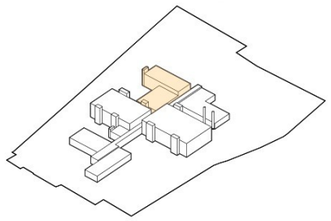


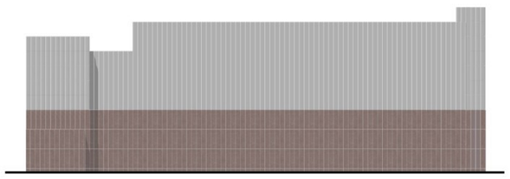


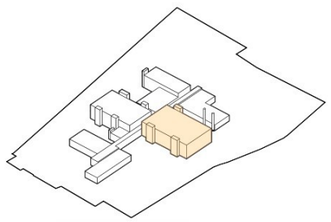


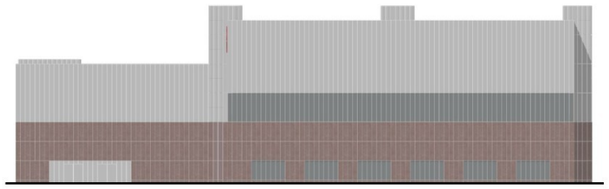


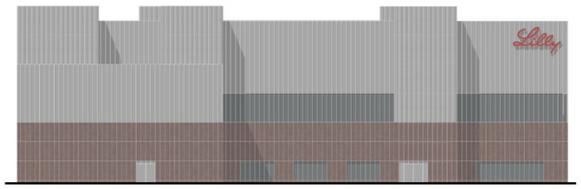






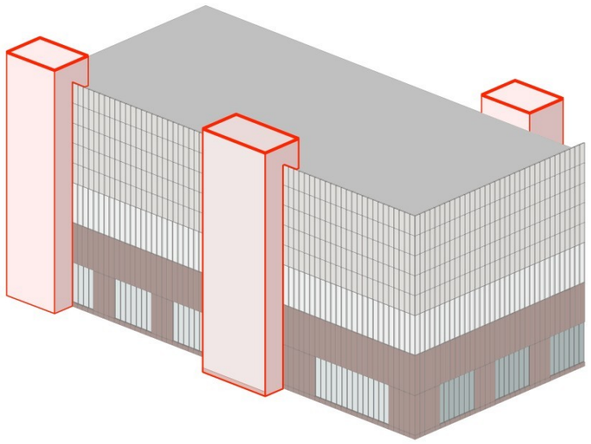




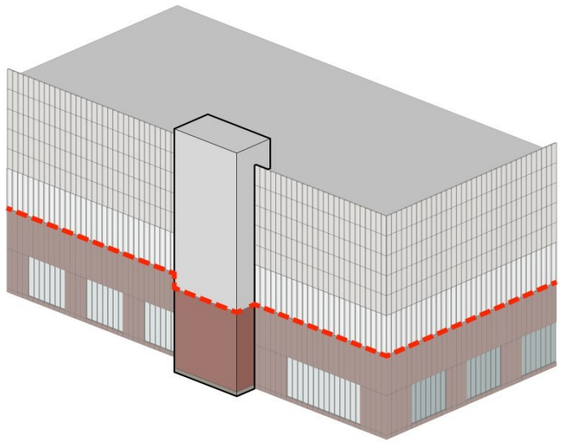


Trappenhuizen

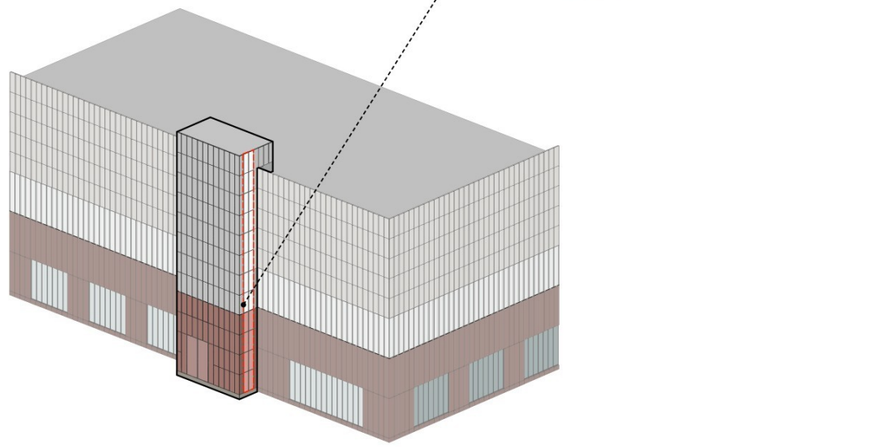
Tegen de productiegebouwen zijn trappenhuizen geplaatst voor ontvluchting en het bereiken van het dak. Om de rust een eenduidigheid te bewaren, krijgen de trappenhuizen een eenduidige vorm. Ze kennen eenzelfde opdeling in podium en bovenkant, en het gevelstramien wordt doorgezet. Raamopeningen worden subtiel verwerkt achter geperforeerde panelen.



Uniforme Vorm



Materiaalverdeling



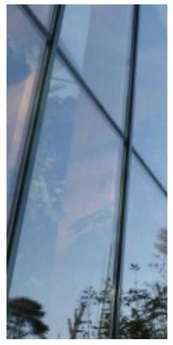
Gelijkmatig Raster

Materiaalgebruik

Bijgebouwen

Baksteen

Steenachtig



Glas

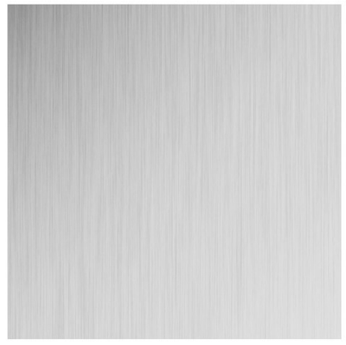
Kopgebouw

Steenachtig

Glas

Productiegebouwen

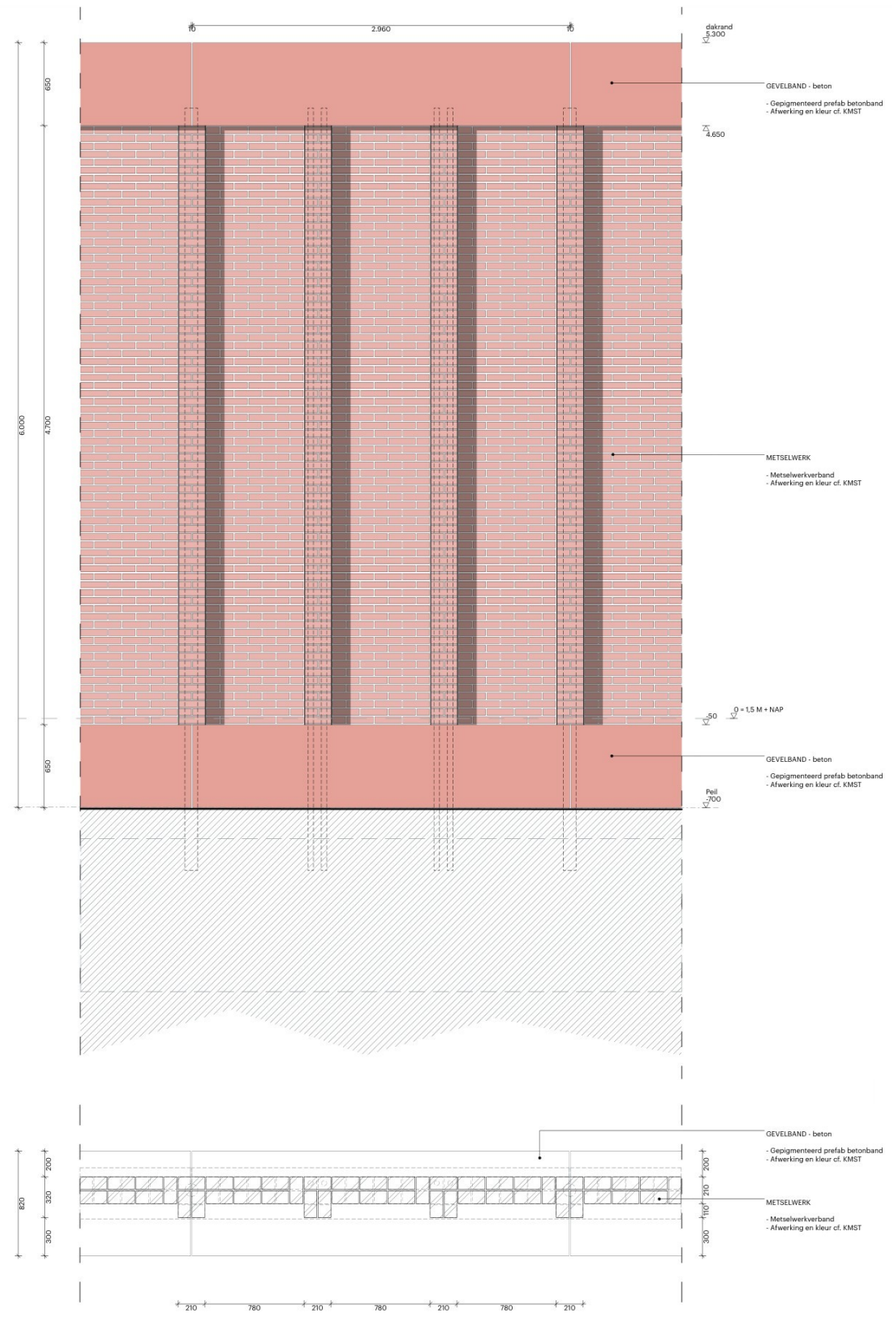
Steenachtig

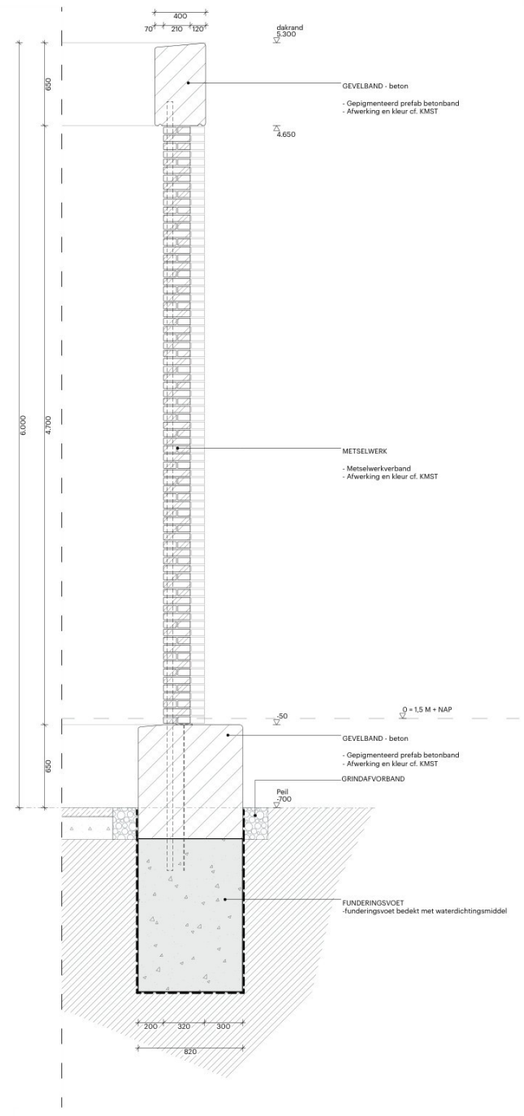


Aluminium

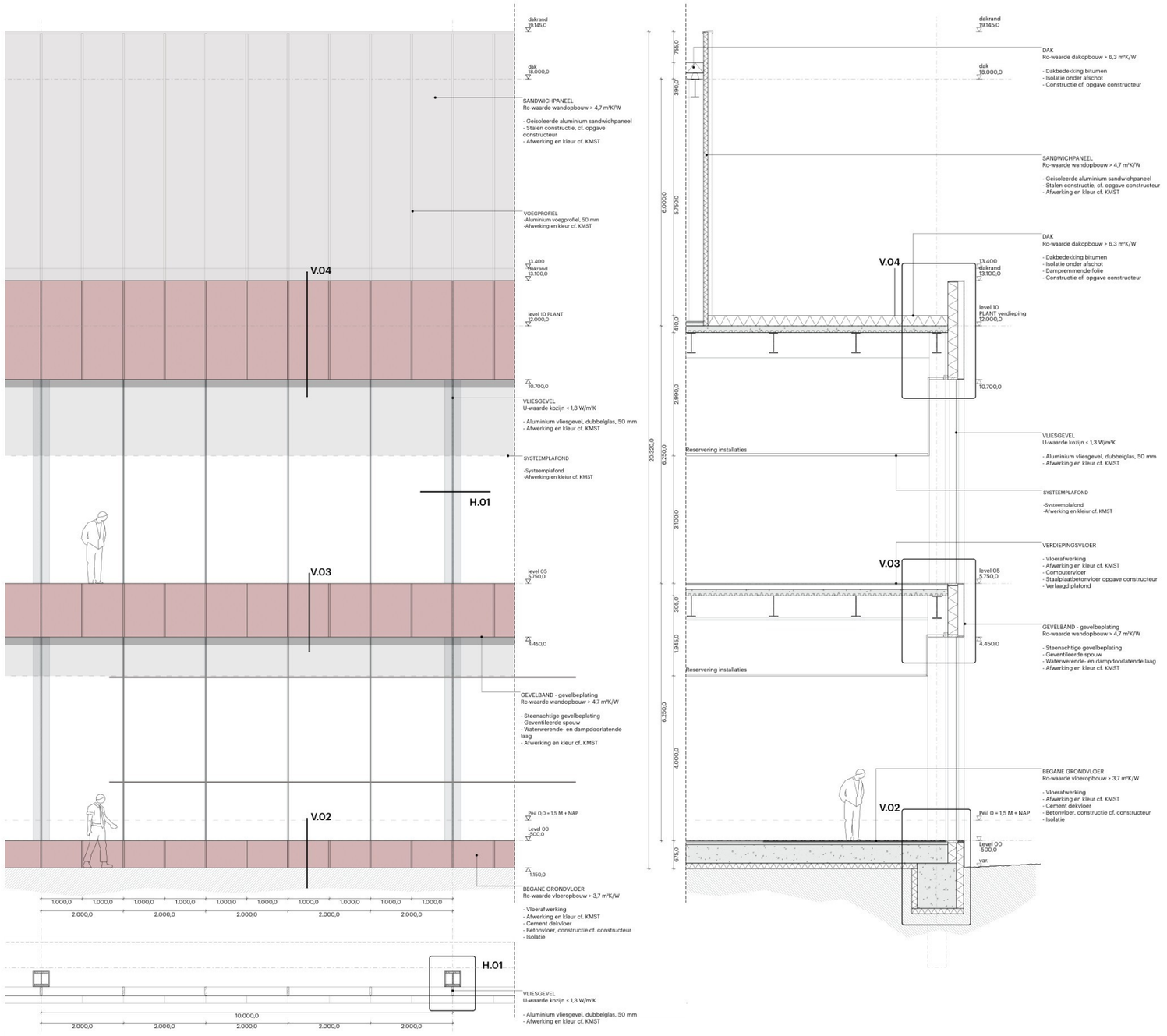
Met de gekozen materialen onstaat enerzijds een overgang van de woonbuurt naar de faciliteit, maar er is ook aandacht voor samenhang en een eenduidige uitstraling.

Fragment – Bijgebouwen

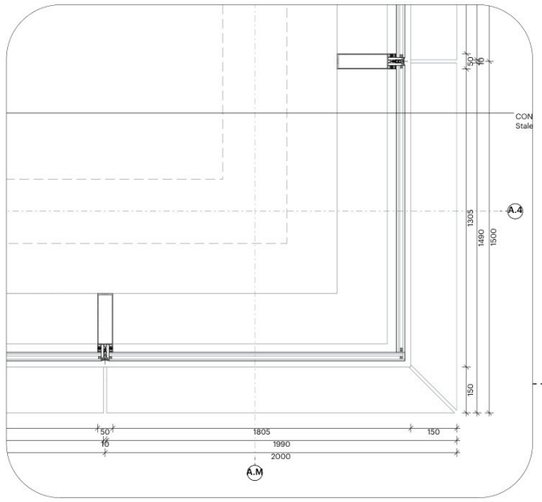


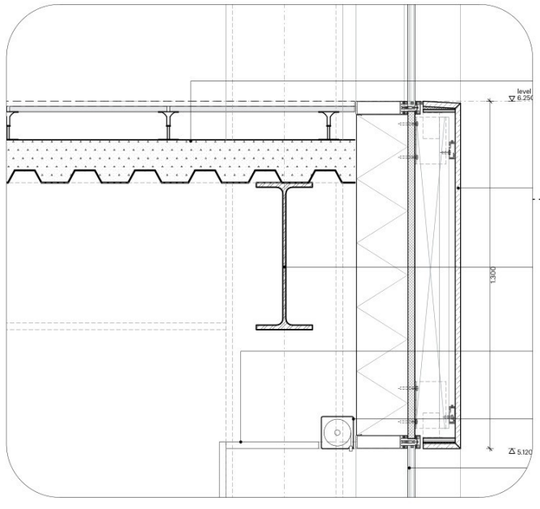


Fragment – Kopgebouw

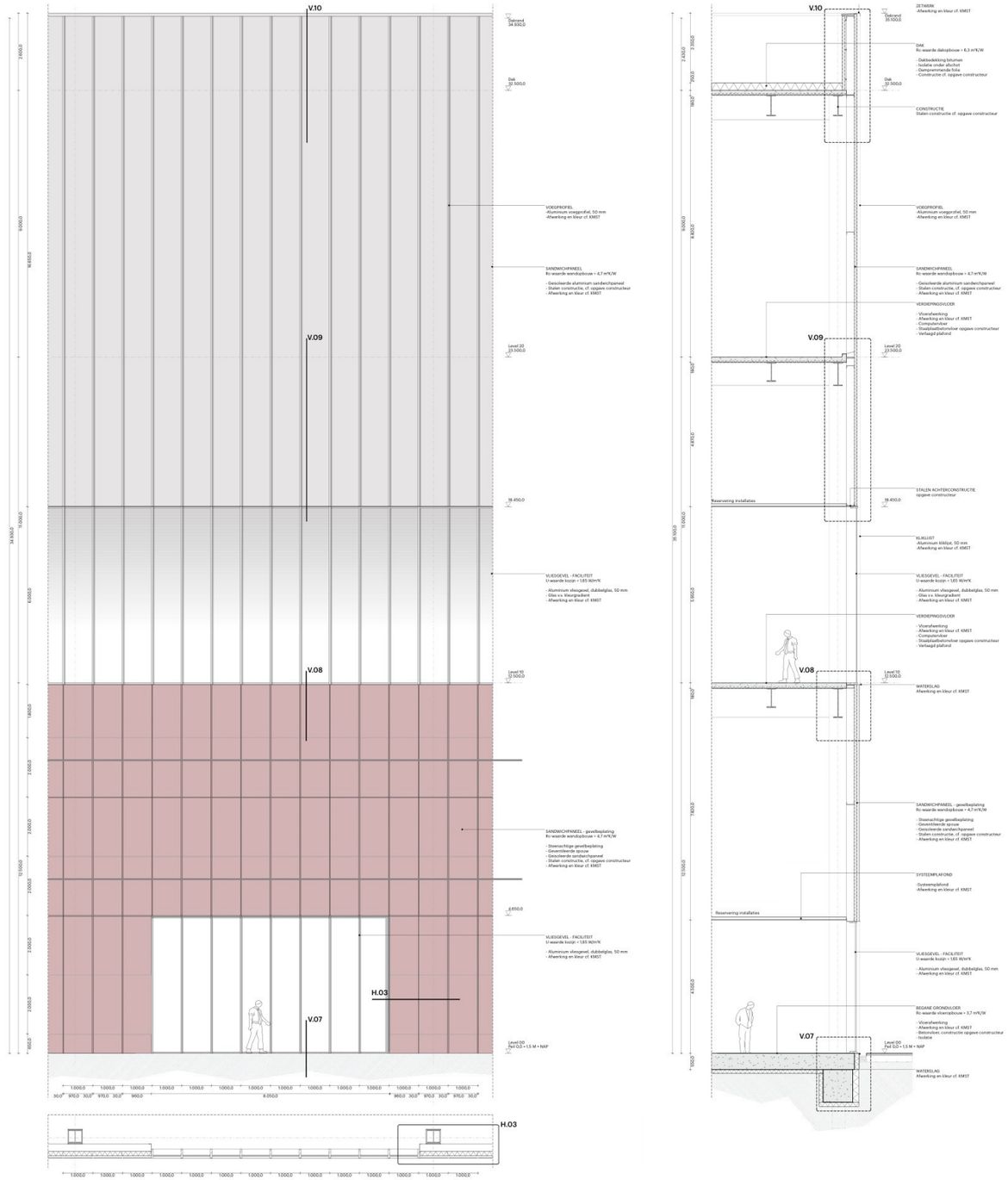


Detalis – Kopgebouw

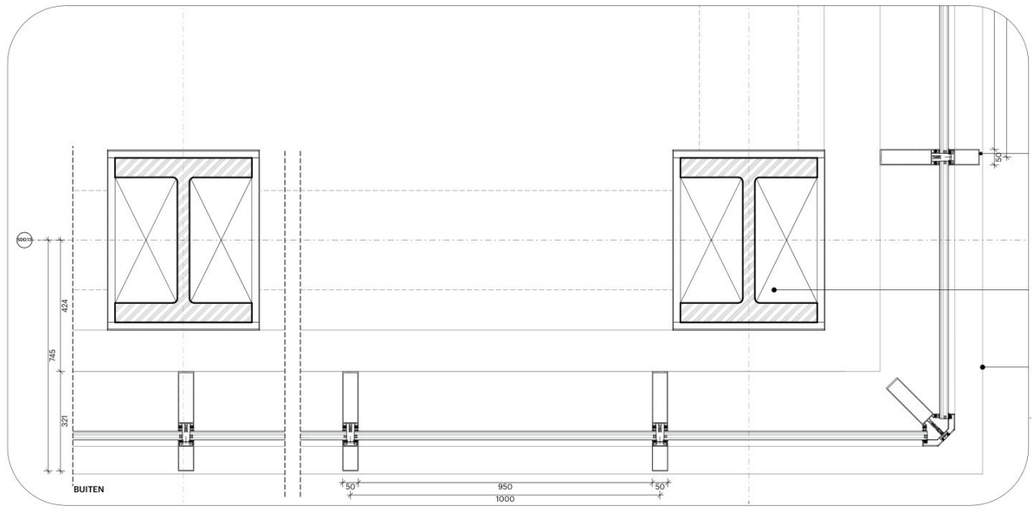


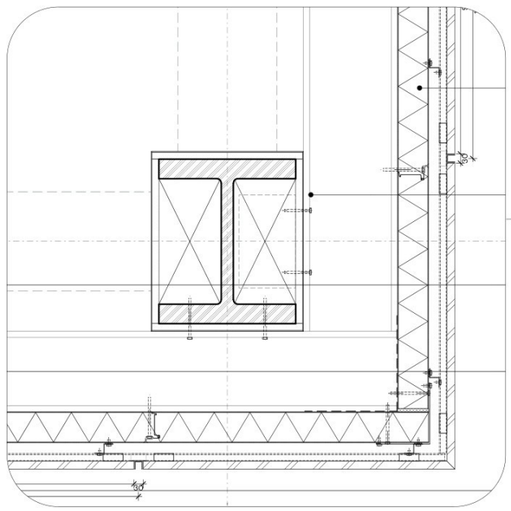


Fragment – Productiebouwen



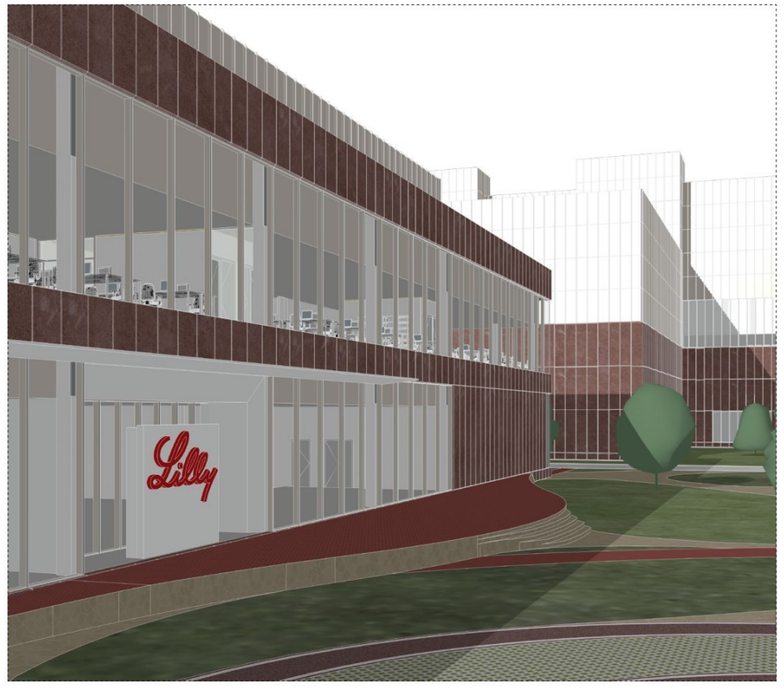
Detalis – Productiebouwen

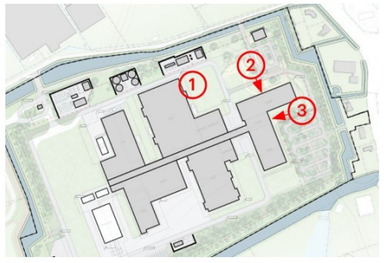




Signage

De posities voor signage zijn zorgvuldig en behouden gekozen. Het belangrijkste is de zichtbaarheid vanaf de N206, hiervoor wordt op het hoogste productiegebouw aan de noordoosthoek een logo voorzien. Daarnaast worden zowel de hoofdingang als de secundaire bezoekersentree van een logo boven de entreedeur voorzien.





Lichtplan

Voor het verlichtingsplan van Lilly zijn verschillende deelgebieden onderscheiden, elk met een eigen verlichtingsstrategie afgestemd op functionaliteit, veiligheid en het beperken van lichthinder.

De toegangsweg richting de hoofdentree en het personeelsparkeren worden verlicht met lage lichtmasten. Hiervoor worden masten met een hoogte van circa 4 meter toegepast, voorzien van neerwaarts gerichte armaturen. Op locaties waar de masten binnen de groene natuurbermen staan, worden de armaturen uitgerust met afschermkappen om strooilicht en wegstraling naar de omgeving te minimaliseren.

Het parkeerterrein voor personeel wordt verlicht met lage lichtzuilen van circa 1 meter hoog. Deze verlichting is primair gericht op het aanlichten van het maaiveld en het veilig begeleiden van voetgangers, waarbij lichtuitstraling naar de omgeving zoveel mogelijk wordt beperkt.
De entreegebouwen bij het bezoekerscentrum en de logistieke toegang voor vrachtverkeer worden aanvullend functioneel aangelicht ten behoeve van een duidelijke oriëntatie, herkenbaarheid en sociale veiligheid. Hierbij wordt de verlichting zorgvuldig gepositioneerd en gericht op de betreffende gevels en entrees, zodat lichtuitstraling richting de openbare weg en de omliggende omgeving zoveel mogelijk wordt voorkomen. De toegepaste armaturen zijn uitsluitend gericht op de aan te lichten objecten en maken gebruik van gecontroleerde, neerwaartse lichtbundels om strooilicht en lichthinder te minimaliseren.

Rondom het tweede deel van de productiefaciliteit wordt een logistieke rondweg voor vrachtverkeer gerealiseerd. De masthoogtes binnen dit gebied worden afgestemd op de benodigde lichtverdeling, het gewenste verlichtingsniveau en de onderlinge afstand tussen de masten. Uitgangspunt hierbij is een masthoogte van circa 6 meter, waarbij hogere masten kunnen worden toegepast op locaties waar grotere overspanningen noodzakelijk zijn. Ook binnen dit deelgebied worden uitsluitend neerwaarts gerichte lichtbundels toegepast om lichthinder en uitstraling naar de omgeving te beperken.

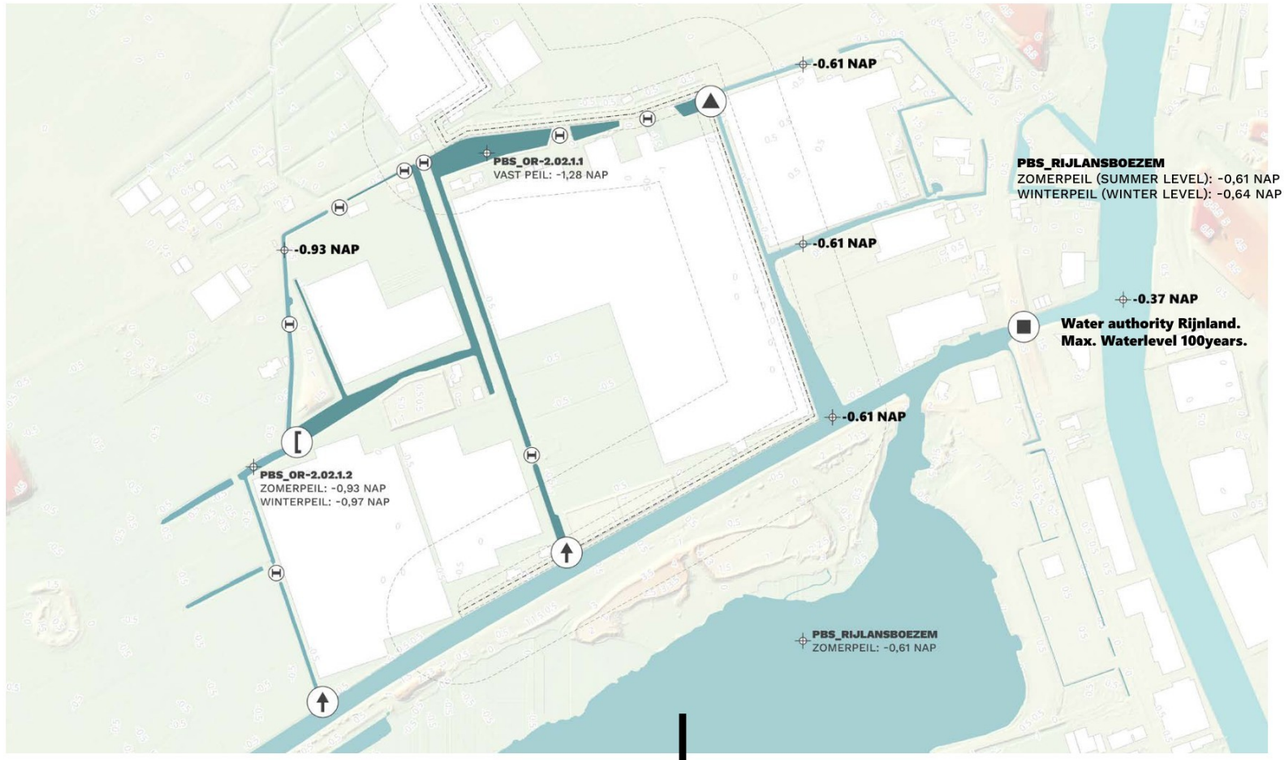
Vanuit veiligheids- en beheerstechnische eisen dienen diverse bijgebouwen en installaties aanvullend te worden verlicht. Lilly onderschrijft nadrukkelijk de ambitie om lichthinder tot een minimum te beperken. Daarom worden deze deelgebieden voorzien van verlichting die wordt aangestuurd via bewegingsdetectie. De verlichting wordt uitsluitend geactiveerd wanneer medewerkers zich binnen het betreffende gebied bevinden. Hierbij wordt gebruikgemaakt van downlights geïntegreerd in afschermingen rondom installaties en binnen VCA-veilige werkzones.

Het bijgevoegde architectonische lichtplan wordt in een vervolgfase verder technisch uitgewerkt en getoetst aan de geldende richtlijnen van de NSVV. Hiermee wordt geborgd dat het uiteindelijke verlichtingsplan voldoet aan de geldende eisen op het gebied van veiligheid, functionaliteit en beperking van lichthinder.

Water

De inrichting van het watersysteem sluit aan op het toekomstbestendige en robuuste watersysteem van Valkenhorst. De watergangen van Zijlhoek–De Woerdt worden gekoppeld aan het boezemwatersysteem en krijgen daarmee hetzelfde waterpeil. Het Hoogheemraadschap van Rijnland realiseert hiermee een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem dat is voorbereid op toekomstige omstandigheden.

Als gevolg hiervan verdwijnen het gemaal en de huidige minipolder. Dit leidt tot een aanzienlijke energiebesparing, doordat actief pompen niet langer nodig is, en draagt bij aan een natuurlijker en efficiënter functionerend watersysteem.



Natuurinclusief

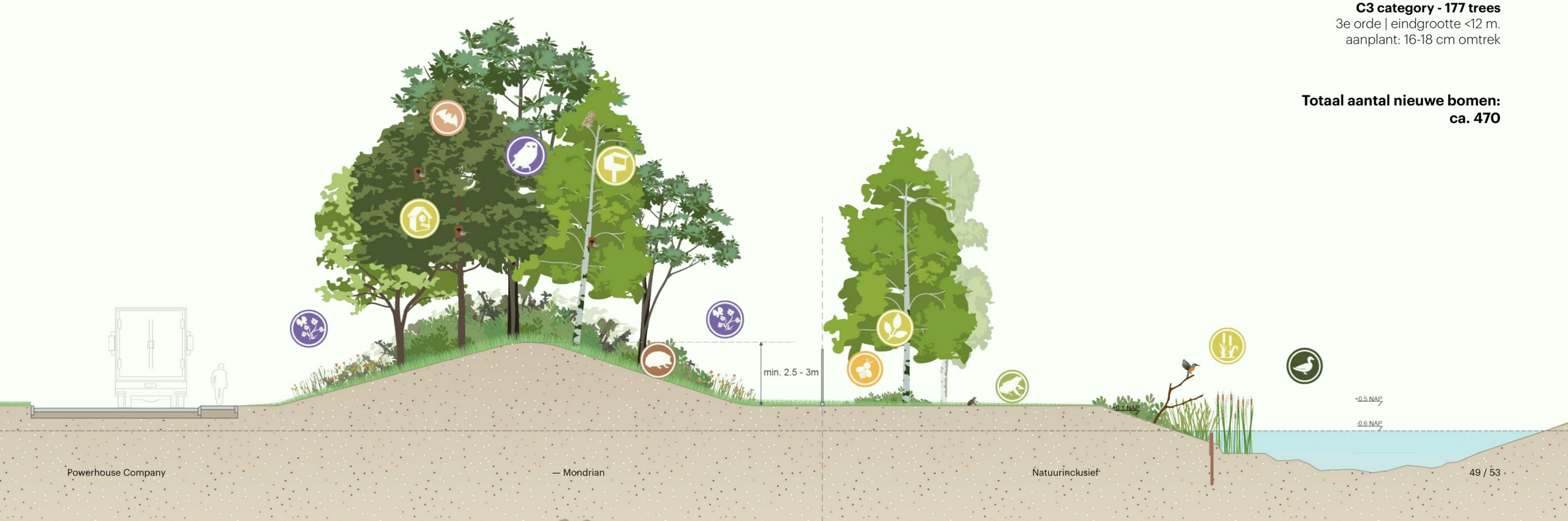
Het terrein functioneert als een ecologische ‘stepping stone’ binnen het grotere landschap. De grootste ecologische waarde ligt in de gradiënt aan de buitenrand van het terrein. Hier zorgt de combinatie van een natuurvriendelijke oever en het oplopende talud naar een bos-, mantel- en zoomstructuur voor een geleidelijke overgang van nat naar droog en van open naar beschut. Deze variatie creëert een rijk leefgebied voor diverse planten- en diersoorten en versterkt de biodiversiteit.

C1 category - 103 trees
1e orde | eindgrootte >20 m.
aanplant: 18-20 cm omtrek

C2 category - 190 trees
2e orde | eindgrootte 12-20 m.
aanplant: 16-18 cm omtrek

C3 category - 177 trees
3e orde | eindgrootte <12 m.
aanplant: 16-18 cm omtrek

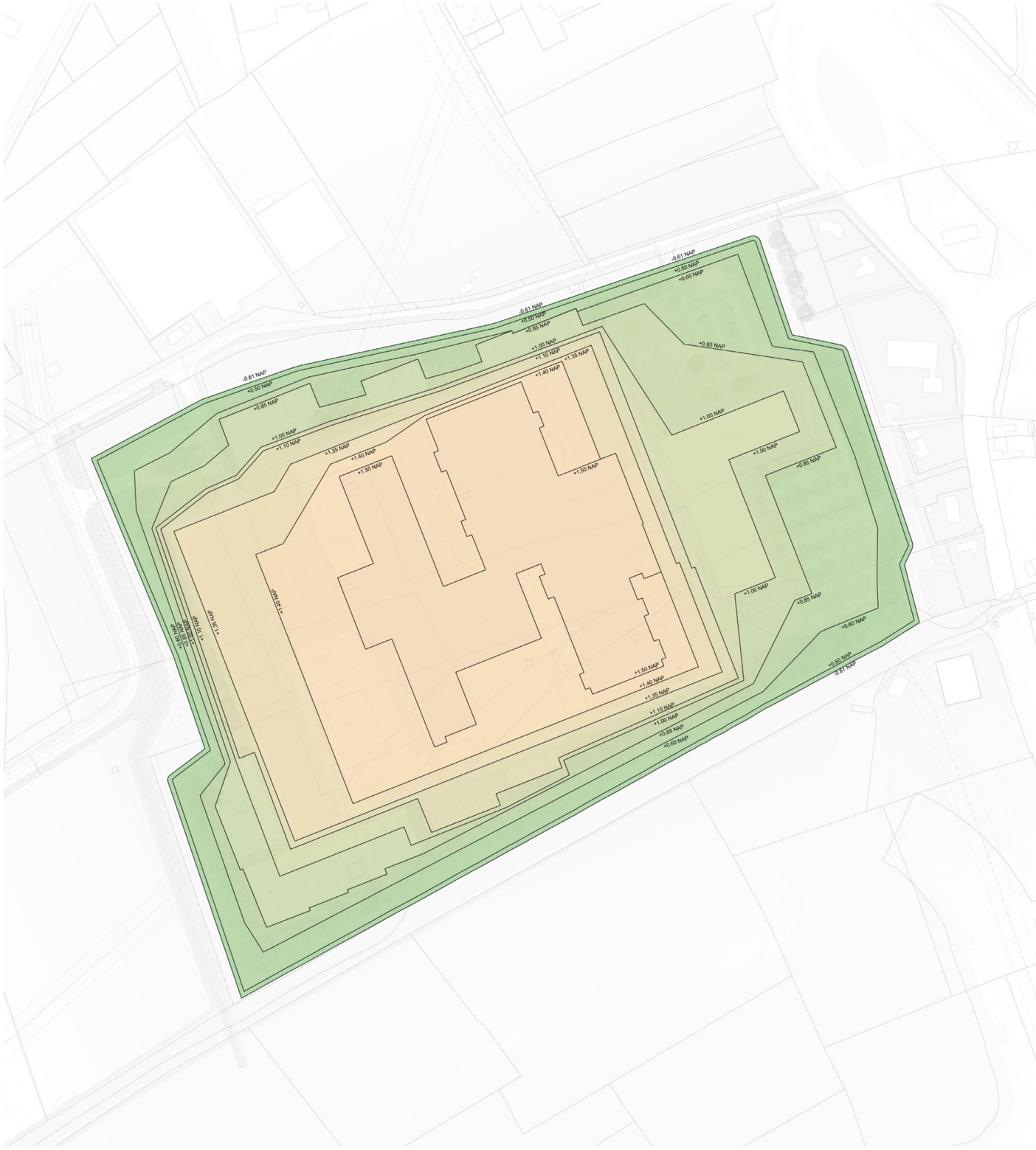
Totaal aantal nieuwe bomen:
ca. 470



Klimaatadaptief

Het terrein wordt opgehoogd tot een klimaatadaptieve maaiveldhoogte rekeninghoudend met opgezette waterpeil naar boezemniveau. Hierdoor ontstaat een eilandstructuur, omgeven door een royale watergang die op twee punten aansluit op de Wassenaarse Watering. De bestaande watergangen worden waar nodig verbreed, of gedempt en opnieuw gegraven, zodat ze optimaal passen binnen het nieuwe watersysteem.

Voor het beheer en onderhoud wordt langs de watergangen een brede schouw- en onderhoudsstrook aangelegd, zodat het watersysteem duurzaam en goed toegankelijk blijft.



Ons ontwerp verenigt **functionele helderheid met ruimtelijke verfijning** in een samenhangend architectonisch ensemble. Het samenspel van schaal, detaillering en materialisatie creëert een **campusachtige sfeer die zowel markant als uitnodigend is**, en die een sterke relatie aangaat met het groene landschap. Zo wordt het project meer dan een verzameling functionele volumes: het vormt een **zorgvuldig gecomponeerde omgeving** die in dialoog staat met haar context.

MONDRIAN

POWERHOUSE COMPANY

Lilly

R E
D C

LAP

Kavelpaspoort Productiefaciliteit Zijlhoek De Woerd

Maart 2026

Inhoudsopgave

	Inhoudsopgave	2
	Leeswijzer	3
1	**Inleiding**	4
	Ligging van de kavel	5
	Regionale context	6
	Cultuurhistorische context	7
	Ruimtelijk raamwerk Zijlhoek De Woerd	8
	Mobiliteitsstructuur	13
	Beperkingen	16
	Conclusie	18
2	**Hoofdprincipes en kavelzonering**	19
	Hoofdprincipes voor ontwikkeling	20
	Kavelzonering	22
3	**Gebouwen**	23
	Ontwerpeisen	24
	Ontwerpopgaven	25
4	**Buitenruimte**	30
	Ontwerpeisen	31
	Ontwerpopgaven	38
5	**Mobiliteit**	43
	Ontwerpeisen	44
	Colofon	46

Leeswijzer

Dit kavelpaspoort dient als uitgangspunt voor de ruimtelijke en programmatische ontwikkeling van de kavel in het zuidelijke deel van Zijlhoek De Woerd met een productiefaciliteit.
Het kavelpaspoort wordt vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van gemeente Katwijk.

Het inleidende hoofdstuk schetst de regionale en lokale context van de ontwikkeling. Hierin wordt de relatie gelegd met vigerende beleids- en plandocumenten voor het gebied. Daarnaast worden de karakteristieken van de kavel beschreven, evenals de beoogde programmatische invulling. Ook bevat dit deel een analyse van ruimtelijke randvoorwaarden en mogelijke belemmeringen die van invloed kunnen zijn op de ontwikkeling.

Hoofdstuk 2 geeft een overzicht van de **hoofdprincipes** voor de ontwikkeling van de kavel. Daarnaast bevat dit hoofdstuk een overzicht van de definities van de verschillende **onderdelen** van de kavel, die als basis dienen voor de verdere opbouw en indeling van het kavelpaspoort.

Hoofdstukken 3, 4 en 5 bevatten de **ontwerpeisen** en **ontwerpopgaven**, integraal uitgewerkt per thema: **gebouwen**, **buitenruimte** en **mobiliteit**.

De **ontwerpeisen** vormen het kader waaraan toekomstige ontwerpen voor de kavel moeten voldoen. Deze eisen zijn zo objectief mogelijk geformuleerd en waar mogelijk meetbaar of eenduidig te toetsen. Ze zijn opgesteld in de vorm van heldere regels die richting geven aan de ruimtelijke inrichting en de bebouwing.

De **ontwerpopgaven** bieden aanvullend inzicht in de gewenste ruimtelijke kwaliteit en uitstraling van de ontwikkeling. Deze opgaven zijn meer richtinggevend en laten ruimte voor uitwerking in het ontwerpproces. Ze gaan onder meer in op aspecten zoals duurzaamheid, materialisering en ruimtelijke kwaliteit. De ontwerpopgaven worden toegelicht aan de hand van bouwstenen en referentiebeelden die inspireren en richting geven aan de verdere uitwerking. Om het onderscheid met de ontwerpeisen duidelijk te maken, zijn de ontwerpopgaven in het document weergegeven in een geel kader.

1 Inleiding

Ligging van de kavel

De kavel ligt aan de zuidzijde van het ontwikkelgebied Zijlhoek De Woerd. Aan de oostzijde grenst de locatie aan achtertuinen van bestaande woningen aan de Voorschoterweg. Verder oostelijk ligt de Oude Rijn en de N206, die een belangrijke regionale verbindingsroute vormt. De zuidelijke grens van de kavel wordt gevormd door de Wassenaarse Watering, met daarachter het Valkenburgse Meer. Aan de westzijde wordt aansluiting gevonden op de toekomstige woonontwikkeling in Zijlhoek De Woerd en Valkenhorst fase 2. Aan de noordzijde wordt de kavel begrensd door de Zonneveldslaan.

De kavel heeft een oppervlakte van ca. 20 ha.

Regionale context

Zijlhoek De Woerd ligt op een strategische locatie binnen de regionale **kennis- en innovatieas** tussen Leiden en Katwijk. De kennis-as verbindt verschillende hoogwaardige kennisinstellingen, onderzoeksfaciliteiten en innovatieve bedrijven in de regio. In dit netwerk vervult het gebied een positie waar productieve en kennisintensieve activiteiten zich kunnen vestigen in directe relatie tot bestaande en toekomstige ontwikkelingen.

In de directe omgeving vinden meerdere gebiedsontwikkelingen plaats. Aan de zijde van Katwijk worden met Valkenhorst fase 1 en 2 nieuwe woongebieden gerealiseerd. In Zijlhoek De Woerd wordt een combinatie van wonen en een hoogwaardige werklocatie ontwikkeld. De verdere ontwikkeling van de N206-corridor en de Lifeline doorfietsroute versterken de regionale bereikbaarheid en verbinden deze nieuwe gebieden met de omliggende kennis- en onderzoeksinstellingen, zoals de Europese ruimtevaartorganisatie ESA en het Leiden Bio Science Park. Deze nabijheid biedt kansen voor een innovatieve en kennisgerichte invulling van het gebied.

Cultuurhistorische context

De locatie ligt in een gebied met bijzondere landschappelijke en cultuurhistorische waarden:

- de Oude Rijn, de historische en geografische levensader van Katwijk,
- de Romeinse Limes (onderdeel van het UNESCO Werelderfgoed Neder-Germaanse Limes),
- de kern Valkenburg, gekenmerkt door het landelijke karakter met historische lintbebouwing,
- het omliggende polderland, met daarin de voormalige buitenplaats Zonneveld,
- het voormalige vliegkamp Valkenburg, inclusief militaire erfgoed uit de Tweede Wereldoorlog in de omgeving,
- het Valkenburgse Meer (onderdeel van de Groene Rand van het Regionale Groenblauwe Raamwerk).

De Zonneveldslaan, Voorschoterweg en Wassenaarse Watering vormen samen de historische kernstructuur van het gebied.

Deze context maakt dat de ontwikkeling van de kavel niet alleen functioneel moet aansluiten bij de economische en programmatische dynamiek van de regio, maar ook zorgvuldig moet omgaan met de aanwezige landschappelijke structuren en cultuurhistorische lagen en op passende wijze moet worden ingepast in de omgeving.

In de **19e eeuw** is de ruimtelijke structuur van het gebied al herkenbaar: de Voorschoterweg, de Wassenaarse Watering en de Zonneveldslaan.

Vanaf **1939** wordt het vliegkamp Valkenburg ontwikkeld. In WOII was het gebied onderdeel van de Atlantikwall verdedigingslinie.

Na de oorlog tot aan de jaren '70 werd de snelweg A44 aangelegd. Hiervoor werd zand gewonnen uit het Ommedijksche Polder, ten zuiden van de kavel. De kern Valkenburg breidt zich uit naar het zuiden.

In **1995** is de N206 provinciale weg aangelegd. Het Valkenburgse Meer bereikt de huidige omvang. Tegen de eeuwwisseling is het gebied gekenmerkt door woonkernen en glastuinbouw ingekaderd door weginfrastructuur.

Na **2000** maken kassen ten noorden van de N206 ruimte voor de woonwijk Duyfrak. Het Leiden Bio Science Park strekt zich uit tot aan de Oude Rijn. In **2006** gaat het vliegkamp dicht. Dit biedt kansen voor de ontwikkeling van Valkenhorst als groen woongebied.

Bron kaartbeelden: topotijdreis.nl.

Ruimtelijk raamwerk Zijlhoek De Woerd

In de *Gebiedsvisie Valkenburgse Meer, Zijlhoek De Woerd en Tjalmastrook* is Zijlhoek De Woerd voorzien als een innovatieve mix van wonen en werken met ruimte voor kennisintensieve bedrijvigheid, technologische innovatie en diverse woonvormen.

Ruimtelijke structuren
De ruimtelijke structuur is opgebouwd op basis van een aantal vaste ruimtelijke structuren, die samen de ruggengraat van het gebied vormen:

- **Lifeline**: een centrale route voor langzaam verkeer met dynamische plinten;
- **Stapstenen**: plekken van ontmoeting en betekenis;
- **Fijnmazig groenblauw raamwerk**: ecologische verbindingen, cultuurhistorie en zichtlijnen;
- **Mobiliteitsstructuur** (zie p. 13).

Lifeline

Stapstenen

Fijnmazig groenblauw raamwerk

Hierboven ligt het Regionale Groenblauwe Raamwerk dat is opgebouwt uit Groene Ringen, Groene Vingers en Groene Randen. Het kavel sluit aan de zuidzijde aan op de Wassenaarse Watering en Valkenburgse Meer die onderdeel zijn van de Groene Rand. De Groene Rand heeft als doel de visuele impact van de verstedelijking op het openlandschap te verminderen en de recreatiedruk vanuit het verstedelijkte gebied op te vangen.

Groenblauw raamwerk

- Groene Vinger
- Groene Ringen
- Groene Randen
- Zichtlijnen en landingsbanen
- Lifeline met stapstenen

Inpassing productiefaciliteit
De productiefaciliteit heeft met de grootte van het perceel (20ha) en eisen vanuit afsluitbaarheid en veiligheid een sterke invloed op deze ruimtelijke structuren en daarmee op het open, gemengde karakter van Zijlhoek De Woerd. Zo worden de Lifeline en het fijnmazige groenblauwe netwerk doorsneden door het perceel van de productiefaciliteit, waardoor met name de ruimtelijke samenhang met het Valkenburgse Meer wordt beperkt. Daarnaast werd oorspronkelijk uitgegaan van het behoud van bestaande watergangen, tuinderslanen en tuinderswoningen. In de opzet voor de productiefaciliteit is hier geen ruimte voor.

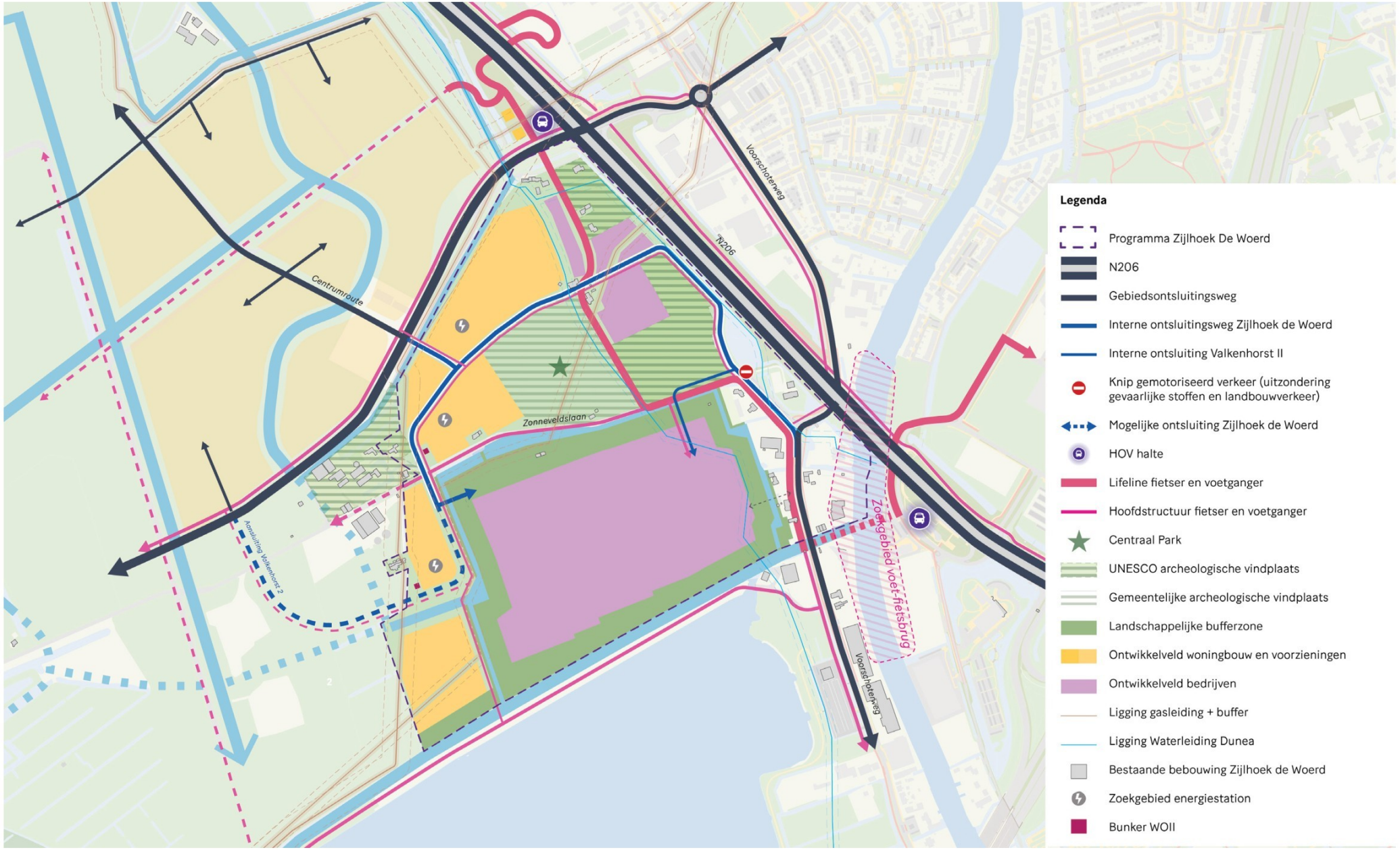
Met betrekking tot de inpassing van de productiefaciliteit is pragmatisch gezocht naar oplossingen:

- Het verleggen van de Lifeline naar de bestaande Voorschoterweg en Zonneveldslaan
- De voorkant van de productiefaciliteit nadrukkelijk richten naar de Zonneveldslaan (langzaam verkeersroute)
- Het realiseren van een brede groene parkzone aan de westzijde van de kavel, die de verbinding maakt tussen de Zonneveldslaan, Wassenaarse Watering en het Valkenburgse Meer.

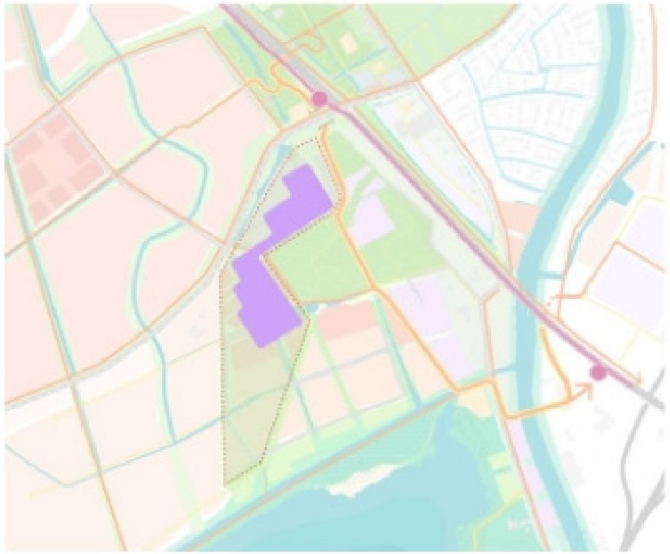
De naastgelegen woningbouw vormt de overgang tussen de productiefaciliteit en deelgebied 2 in Valkenhorst en sluit aan op de monumentale boerderij Zonneveld. Hier wordt ingezet op het realiseren van een groen woongebied in lage dichtheden, rondom een (woon)park boven de aanwezige gasleiding. De groenzone langs de Wassenaarse Watering wordt doorgezet naar deelgebied 2 in Valkenhorst.

In de ontwikkelvelden ten noorden van de Zonneveldslaan liggen mogelijkheden voor campusontwikkeling op basis van de uitgangspunten van de Gebiedsvisie. Vanwege de schaarse ruimte is het belangrijk in te zetten op het bouwen in hogere dichtheden/ hogere FSI, het activeren van de plinten langs de Lifeline en het Centrale Park en het mengen van functies: kennisintensieve bedrijven geconcentreerd langs de N206/ Torenweg en een mix van werken, woningen en voorzieningen in de randen rondom het Centrale Park als hart van het Zijlhoek De Woerd.

Ruimtelijk raamwerk Zijlhoek De Woerd



Locatiekeuze binnen Zijlhoek De Woerd
Na een vergelijking van drie mogelijke locaties van de productiefaciliteit binnen ontwikkelgebied Zijlhoek De Woerd is er gekozen voor een zuidelijke locatie. Deze locatie bevindt zich aan de rand van het plangebied en heeft daardoor naar verwachting minder impact op de toekomstige woonwijken dan de andere onderzochte opties. Daarnaast ligt de kavel dichter bij het Leiden Bio Science Park, waardoor de programmatische relatie met deze kenniscluster wordt versterkt.



Variant Noord

Variant Noord
alternatief

Voorkeur:
Variant Zuid

Mobiliteitsstructuur

Het gebied Zijlhoek De Woerd wordt voor auto's en logistiek/vrachtverkeer ontsloten via de N206 en Torenlaan en een interne ontsluitingsweg. De voorkeursvariant voor de aansluiting van deze weg op de Torenlaan is op dit moment in verlenging van de Centrumroute in Valkenhorst I. Op deze gebiedsontsluitingsweg wordt een inrijdverbod ingesteld ter hoogte van Zonneveldslaan 17A. Hiermee wordt sluipverkeer tegengegaan en wordt voorkomen dat de Voorschoterweg wordt gebruikt als ontsluitingsroute vanaf de A44 naar Zijlhoek De Woerd. Een uitzondering geldt voor het landbouwverkeer en vervoer van gevaarlijke stoffen.

Legenda

- Programma Zijlhoek De Woerd
- N206
- Gebiedsontsluitingsweg
- Interne ontsluitingsweg Zijlhoek de Woerd
- Interne ontsluiting Valkenhorst II
- Knip gemotoriseerd verkeer (uitzondering gevaarlijke stoffen en landbouwverkeer)
- Mogelijke ontsluiting Zijlhoek de Woerd
- HOV halte
- Lifeline fietser en voetganger
- Hoofdstructuur fietser en voetganger
- Zoekgebied energiestation

Daarnaast wordt beoogd de Zonneveldselaan zoveel mogelijk autovrij te houden.

Voor fietsverkeer vormt de Lifeline de belangrijkste verbinding met het Leiden Bio Science Park en sluit aan op de Hartlijn van dit gebied. Om deze route te kunnen realiseren is er een nieuwe langzaam verkeersbrug over de Oude Rijn nodig.

Daarnaast krijgt het gebied een fijnmazig netwerk aan langzaam verkeersverbindingen. De HOV bushalte bij de Torenlaan wordt voor langzaam verkeer toegankelijk in de vorm van een tunnel.

Voor de toegang tot de kavel van de productiefaciliteit geldt als uitgangspunt dat:

- logistiek en vrachtverkeer via de westzijde van de kavel wordt ontsloten via de nieuwe ontsluitingsweg van Zijlhoek De Woerd;
- auto's, voetgangers en fietsers toegang krijgen via de noordoostelijke zijde.
- hulpdiensten bij calamiteiten een extra benodigde toegang krijgen via de Voorschoterweg.

Uitgangspunt is dat de verkeersstructuur van Zijlhoek De Woerd in 2030 beschikbaar is zodat de productiefaciliteit daarop kan aantakken en hiermee de Zonneveldslaan autovrij is en alleen beschikbaar is voor langzaam verkeer. Indien de nieuwe gebiedsontsluitingsweg niet vóór 2030 beschikbaar is, wordt de Zonneveldselaan tijdelijk als ontsluitingsroute gebruikt.

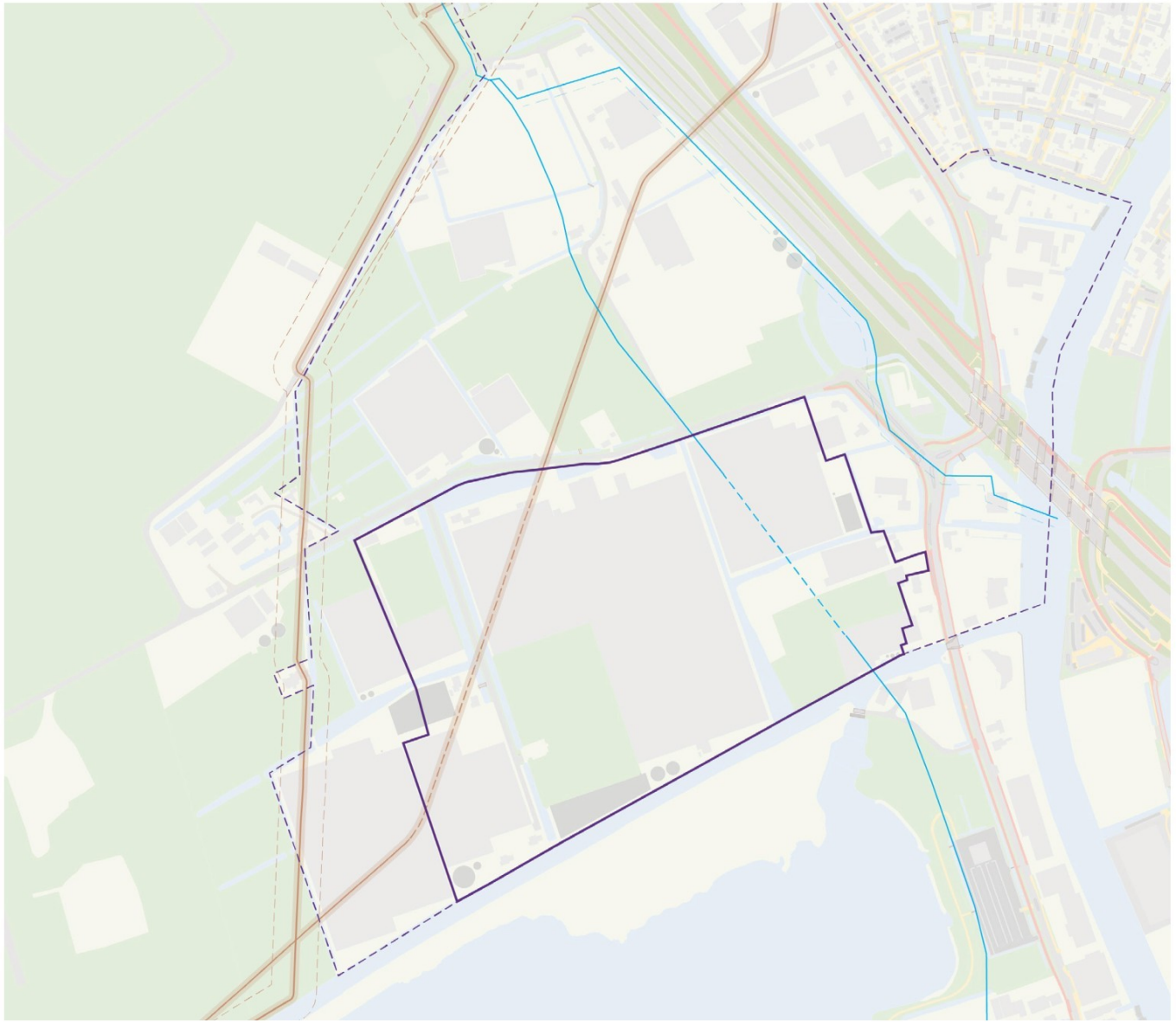
Recreatieve route Valkenburgse Meer
Om het Valkenburgse Meer te kunnen ontwikkelen tot een belangrijke regionale plek voor recreatie en natuur wordt er ingezet op het realiseren van een wandel- en fietsronde langs alle zijden van het meer. Bij de Wassenaarse Watering ontbreekt deze route en zal er onderzocht worden hoe deze in de toekomst gerealiseerd kan worden. De ontwikkeling Zijlhoek De Woerd (en het park) zal via de nieuwe groene verbinding en de Voorschoterweg op het natuur en recreatiegebied worden aangesloten. Hiervoor zijn twee verbindingen nodig met een brug over de Wassenaarse Watering en een verbinding naar de Voorschoterweg.

Beperkingen

Ondergrondse leidingen
De kavel wordt in grote lijnen van noord naar zuid doorkruist door twee ondergrondse leidingen. In het noordwestelijke deel ligt een gasleiding van Gasunie, terwijl zich in het oostelijke deel een waterleiding van Dunea bevindt.

Boven deze leidingen gelden beperkingen voor het gebruik van de grond. Het is hier niet toegestaan om gebouwen of bomen te realiseren. Dit betekent dat deze zones binnen de kavel vrij moeten blijven van dergelijke elementen.

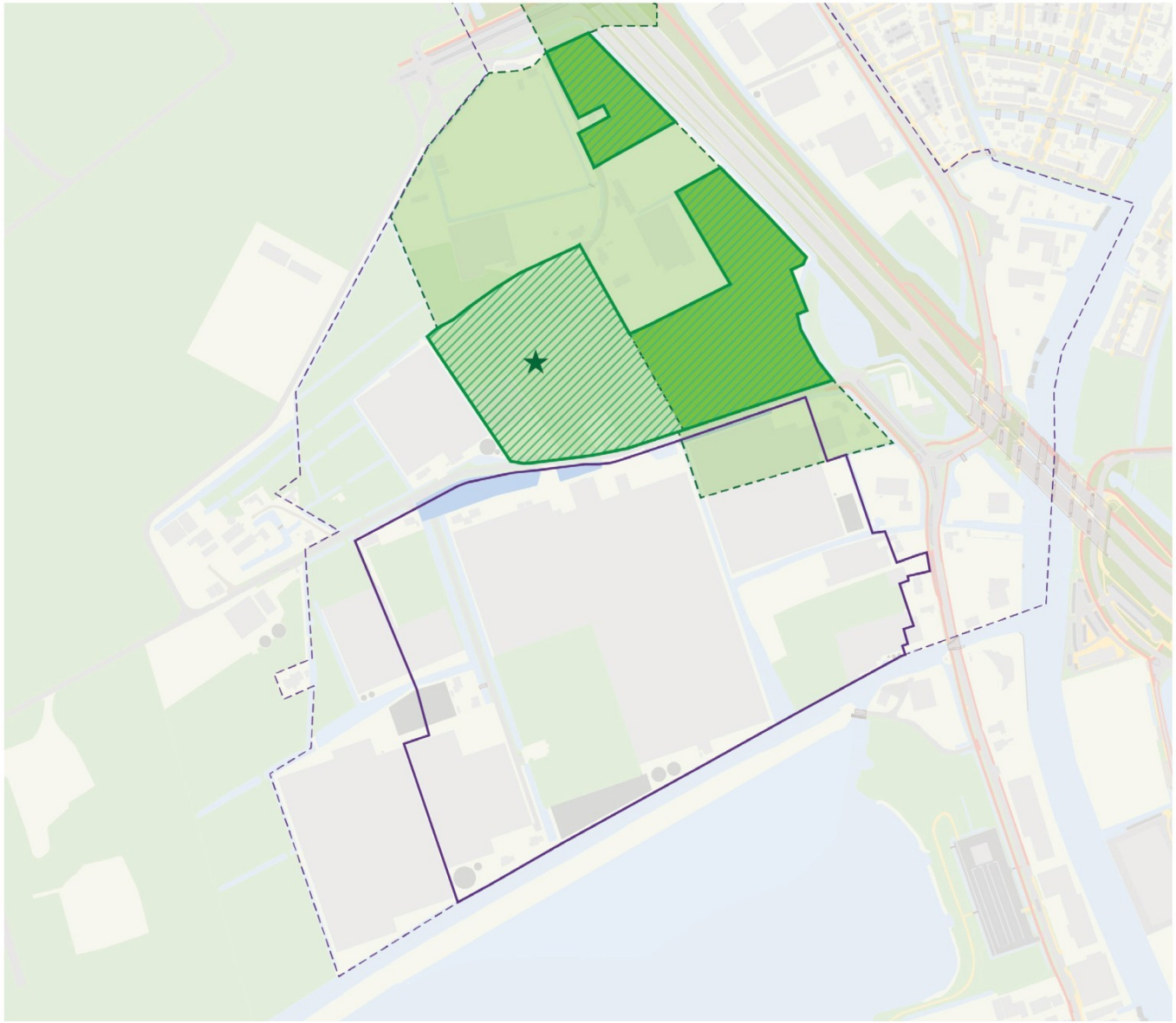
Indien de geplande inrichting van de kavel dit toch noodzakelijk maakt, zal verlegging van een leiding moeten plaatsvinden. Voor een dergelijke verlegging gelden specifieke eisen en voorwaarden, die later in het document worden toegelicht in relatie tot de inrichting van de buitenruimte van de kavel.



Archeologie

Archeologische waarden spelen ook een rol bij de ontwikkeling van de kavel. Langs de N206 bevinden zich twee UNESCO-kernzones van de Romeinse Limes. Rondom deze kernzones ligt een groter gebied dat is aangewezen als UNESCO-bufferzone. Een deel van deze bufferzone ligt in het noordoostelijke deel van de kavel. Verder bevindt zich ten noorden van de kavel een archeologische zone met de status van rijksmonument.

Bij toekomstige ontwikkelingen op de kavel moet daarom rekening worden gehouden met mogelijke archeologische waarden en de bijbehorende beschermingsregels. Dit betekent ook dat het zicht vanaf de noordelijke zijde van de kavel van groter belang is, omdat daar een archeologisch waardevol gebied aangrenst. Bij de verdere uitwerking van de plannen voor de kavel is het daarom wenselijk om rekening te houden met de ruimtelijke relatie met dit gebied.



Conclusie

Het project voor een nieuwe productielocatie in Zijlhoek De Woerd is met 20 hectares van zeer grote omvang. Het ontwerp moet worden ingepast in een omgeving die de komende jaren volop in ontwikkeling zal zijn. Naast de ontwikkeling van Zijlhoek De Woerd met een mix van bedrijvigheid en wonen zal ook het Valkenburgse Meer als belangrijke schakel in het regionale Groenblauwe Raamwerk en Valkenhorst (woningbouw) ontwikkeld worden.

Het doel is om te zorgen voor een goede ruimtelijke inpassing waarbij de kavel in de toekomst goed kan functioneren en er een goede ontwikkeling van Zijlhoek De Woerd en het Valkenburgse Meer kan plaatsvinden, zodat er een prettige omgeving gecreëerd kan worden voor mensen om te werken, wonen en recreëren.

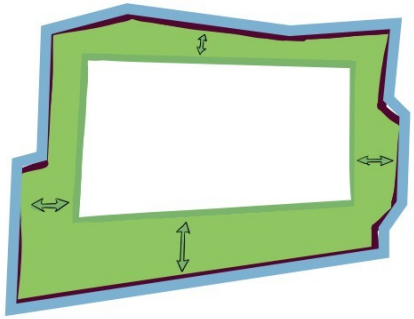
Daarnaast moet het ontwerp ook goed aansluiten op de bestaande situatie. Historische structuren worden zoveel mogelijk meegenomen in de ontwikkeling met ruimte voor creatieve en eigentijdse interpretaties waarin verschillende perioden uit de geschiedenis van het gebied tot uitdrukking komen. Bijvoorbeeld zichtlijnen begeleid door beplanting die refereren naar de historische polderstructuur, of een materialisering die verwijst naar de Limes zoals bij de N206.

Om de inpassing op deze gewenste manier te kunnen realiseren, zijn er richtinggevende hoofdprincipes voor ontwikkeling geformuleerd. Daarnaast is een zonering van de kavel gemaakt voor de toepassing van de hoofdprincipes. In het volgende hoofdstuk is dit toegelicht.

2 Hoofdprincipes en kavelzonering

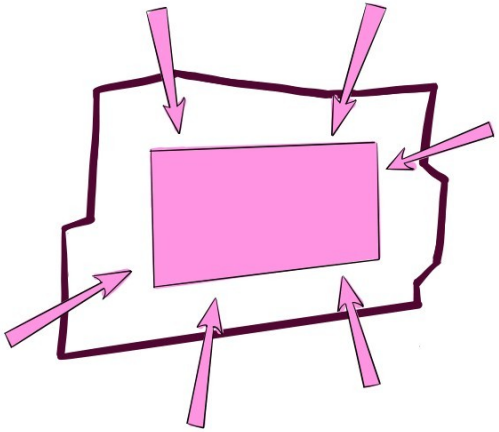
Hoofdprincipes voor ontwikkeling

Onderstaande hoofdprincipes zijn leidend voor de ontwikkeling van de kavel. De werking van de principes is per zone toegelicht in de hoofdstukken hierna.



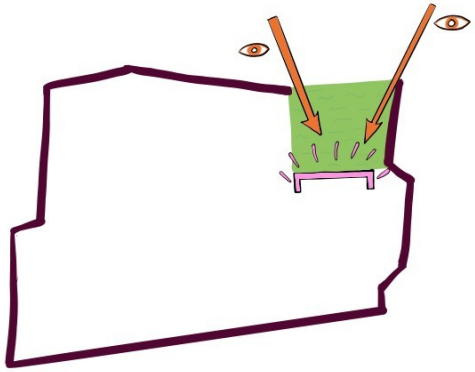
GROENE RAND

De locatie moet worden ingepast met een groene rand, met de functie om de locatie af te schermen en de visuele impact van de gebouwen op de omgeving zoveel mogelijk te beperken en een goede overgang naar de omgeving te maken.



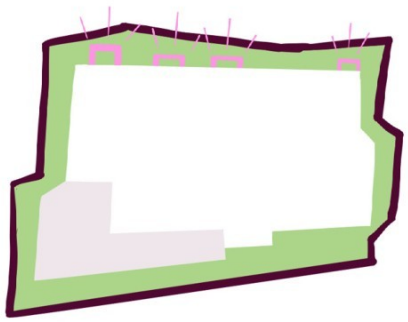
COMPACTE BEBOUWING

Om de ruimtelijke impact van de productielocatie zo klein mogelijk te houden is het belangrijk dat de gebouwen zoveel mogelijk in het midden van de locatie worden gepositioneerd.



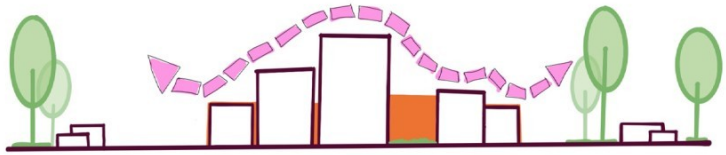
REPRESENTATIEVE ZIJDE

De noordoostzijde ligt aan de Lifeline en het park. Dit vormt de representieve zijde van de ontwikkeling met een groene entree, aandacht voor de menselijke schaal en zichtlijnen.



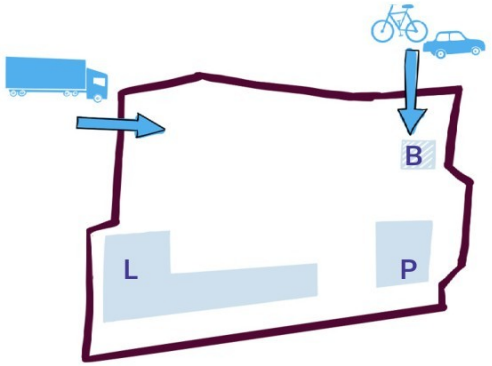
GEBOUWEN AAN DE GROENE RAND

Gebouwen mogen alleen aan de randen geplaatst worden als hygiënische of veiligheidsredenen een plaatsing in het midden verhinderen. Ze moeten aan alle zijden achter de groene rand liggen, behalve aan de Zonneveldslaanzijde, waar ze in de groene rand geïntegreerd mogen worden. Daarbij dienen ze qua schaal, maat en uitstraling bij het karakter van de laan te passen. Installaties moeten architectonisch worden ingepast en zijn niet direct zichtbaar vanuit de omgeving.



VOLUMECOMPOSITIE

De massiviteit van het complex wordt opgebroken in onderscheidende volumes die samen een compositie vormen, langs elkaar geplaatst met lange zichtlijnen.
De ontwikkeling moet zoveel mogelijk een menselijke maat krijgen met een robuust en aardse uitstraling.



MOBILITEIT

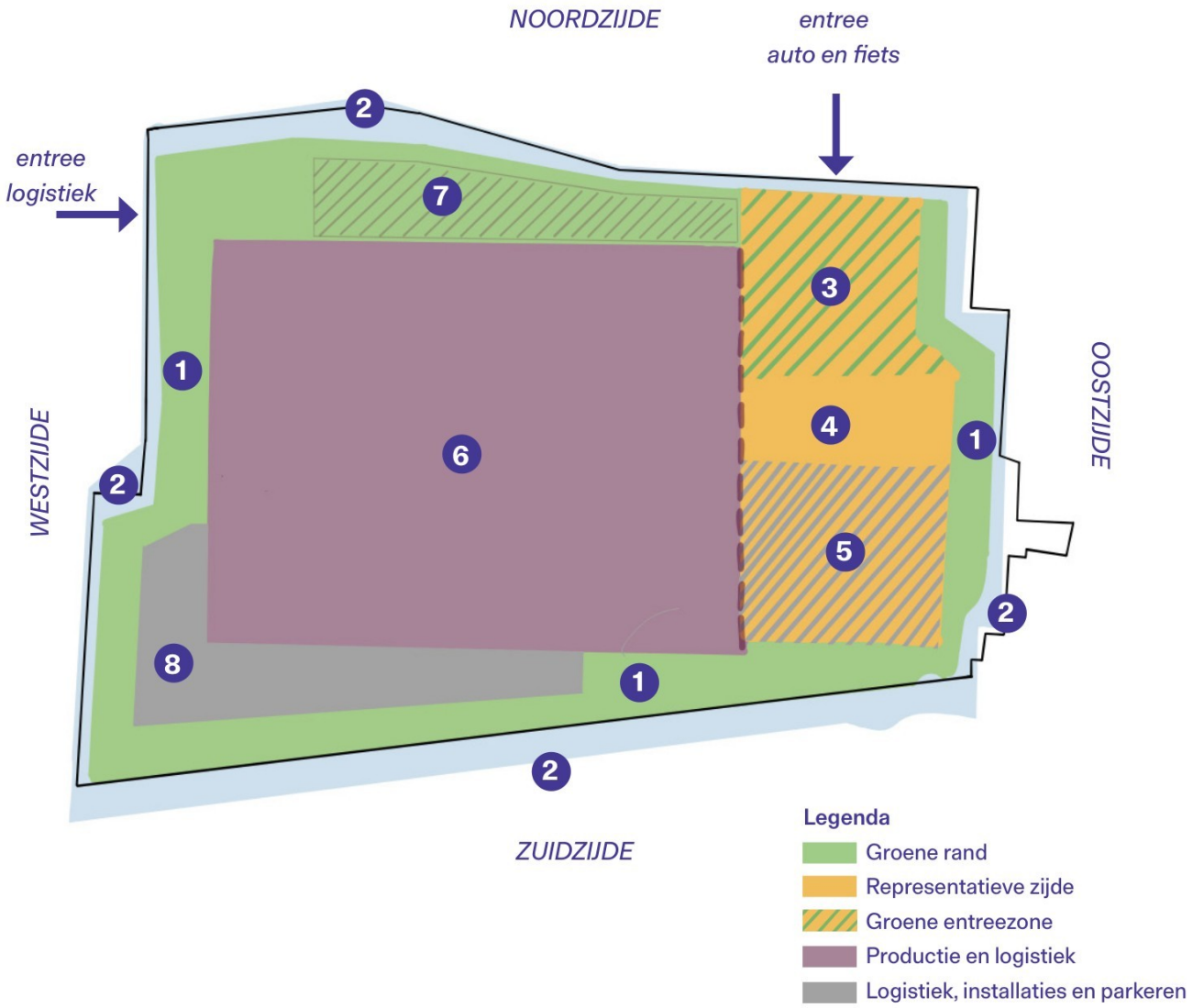
Voor een optimale inpassing van de vervoersstromen dienen twee gescheiden entrees te worden gerealiseerd: één voor logistiek en één voor personeel. De logistieke entree sluit zo direct mogelijk aan op de ontsluiting vanaf de N206, terwijl de personeelsentree aansluit op het park en de Lifeline. Logistiek en parkeren binnen de kavel worden zoveel mogelijk aan het zicht van de omgeving onttrokken, aan de zuidzijde van de kavel, achter de groene rand. Parkeren voor bezoekers mag aan voorzijde zijn, zolang het geïntegreerd is in de groene inrichting.

Kavelzonering

Dit zijn de zones en zijden van de kavel, zoals verder gehanteerd in het kavelpaspoort (indicatieve weergave).

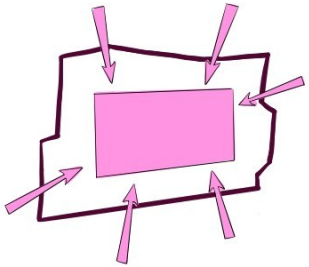
1. GROENE RAND
2. WATERGANG
3. GROENE ZONE VOOR PERSONEEL EN BEZOEKERS
4. REPRESENTATIEVE ZIJDE
5. PARKEREN VOOR PERSONEEL
6. PRODUCTIEGEBOUW(EN) EN LOGISTIEK
7. GROENE RAND MET EVENTUEEL BIJGEBOUWEN
8. ZONE VOOR LOGISTIEK EN INSTALLATIES ACHTER DE GROENE RAND

ALGEMENE KERNCIJFERS KAVEL
Oppervlakte: 20 ha
Maximaal bebouwd oppervlak 8 ha (40%)

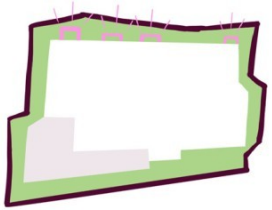


3 Gebouwen

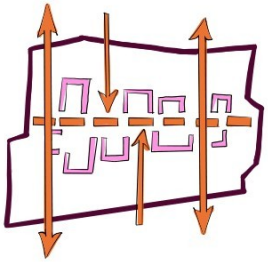
Gebouwen: ontwerpeisen



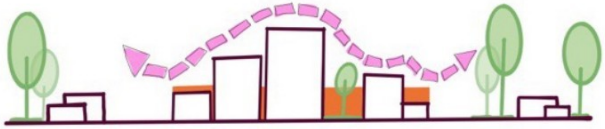
Compacte bebouwing
Om de impact van de productie locatie zo klein mogelijk te houden is het belangrijk dat de gebouwen zoveel mogelijk in het midden van de locatie worden gepositioneerd. Installaties moeten in het gebouwvolume worden geïntegreerd als onderdeel van de architectuur. Dakuitvoeren worden zoveel mogelijk geclusterd en ver van de dakrand geplaatst om zichtbaarheid vanuit het publieke domein te beperken.



Bijgebouwen in de groene rand
Bijgebouwen voor voorzieningen die om veiligheids- en sanitaire redenen niet bij de hoofdgebouwen kunnen liggen, moeten goed worden ingepast achter of in de groene rand en vormen een integraal onderdeel van het landschapsontwerp.

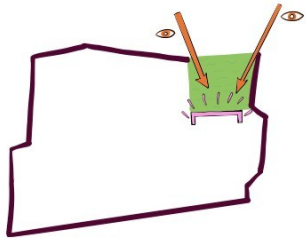


Opgebroken volumes
De bebouwing is vormgegeven als een samenhangende compositie van verschillende volumes. Hiermee wordt de grotere schaal van de kavel en de te realiseren faciliteit, visueel opgebroken in kleinere volumes. Tussen de volumes ontstaan ruimtes die vanuit de langere zichtlijnen vanuit de omgeving de mogelijkheid geven om tussen de volumes door te kijken naar de lucht erachter.



Variatie in hoogte
De volumes verschillen van elkaar in hoogte en waar mogelijk verspringen de gevellijnen ten opzichte van elkaar. Dit draagt bij aan de beleving van de faciliteit als een dynamische compositie met een zekere luchtigheid, waarbij het licht op verschillende manieren valt op de gevels.
De maximaal toegestane bouwhoogte voor de hoofdgebouwen is 40 meter vanaf maaiveld en voor bijgebouwen is het 15 meter vanaf maaiveld.

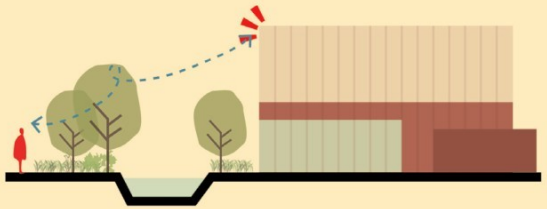
Lagen en integratie van het gebouw
Gebouwen hebben een podium en een bovenzijde. Het podium speelt op ooghoogteniveau en sluit aan qua ontwerp en materialisatie bij de groene rand. De bovenzijde is vanuit de wijdere omgeving zichtbaar. Het zicht moet zoveel mogelijk beperkt worden met beplanting en de materialisatie moet aansluiten bij de lucht.



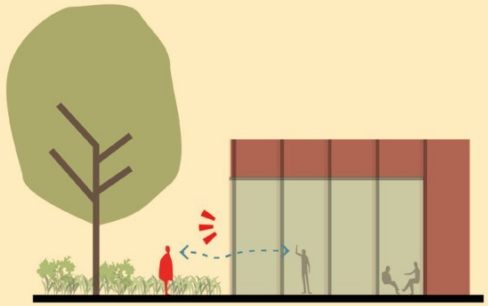
Representatieve en productie zijde
Voor de gebouwen geldt dat met name de gebouwdelen aan de representatieve zijde (noordoostzijde) een hoogwaardige architectonische uitwerking kennen met aandacht voor detaillering en uitstraling.

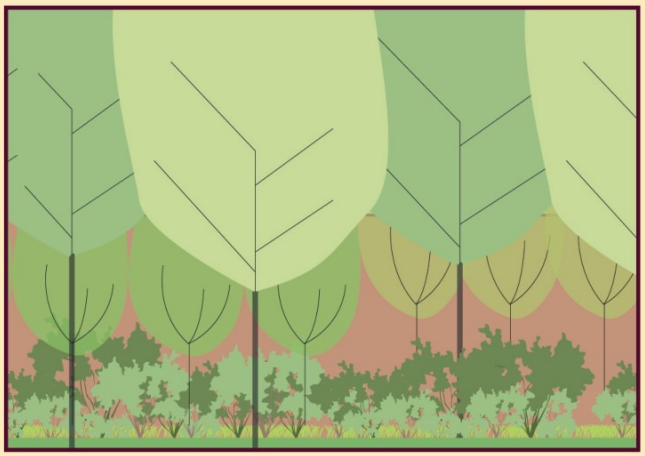
Gebouwen: ontwerpopgaven
Podium en bovenzijde

Bovenzijde
Op grotere schaal ligt de focus op de integratie van de bebouwing in haar omgeving. De samenhang tussen bouwvolume, landschap en hemel staat hierbij centraal. De groene rand met beplanting (bomen) heeft tot doel het zicht vanuit de omgeving op de gebouwen zoveel mogelijk te beperken. Daar waar de volumes boven de boomkroon uitsteken dienen zij zoveel mogelijk op te gaan in de lucht.



Podium
Rond ooghoogte is extra aandacht nodig voor de materialisering. Bijgebouwen in de randzone van de kavel dienen in hun materialisering aan te sluiten bij het natuurlijke karakter van de omliggende groene rand. De menselijke maat staat centraal, waarbij zorgvuldige detaillering en een hoge afwerkingskwaliteit zorgen voor een prettige en kwalitatieve beleving op straatniveau.



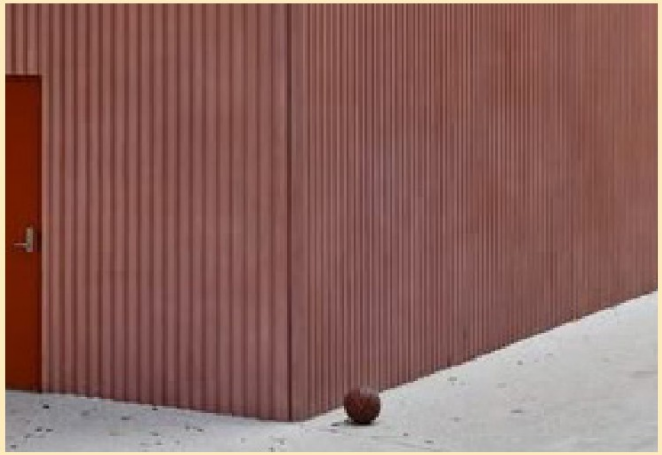


Materialen
Materialen zijn in alle gevallen robuust, duurzaam en onderhoudsarm, met een hoogwaardige uitstraling.

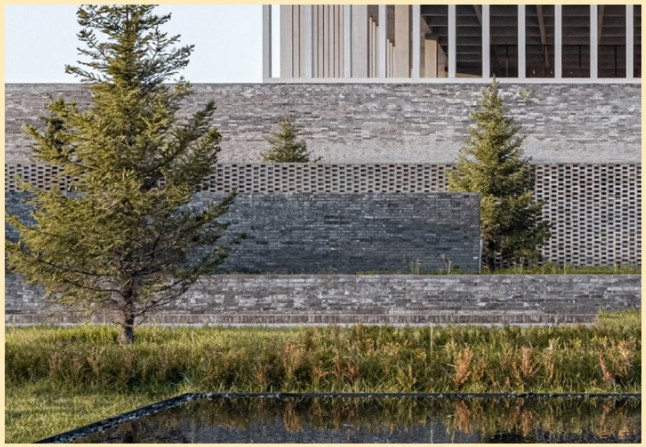
Gebouwen: ontwerpopgaven
Materialisering podium

Op ooghoogte worden gevels uitgevoerd in warme materialen aansluitend bij het natuurlijke karakter van de groene rand en beplanting, met aardse en robuuste kleuren zoals roodbruin of oker. Deze kleuren zorgen voor een rustig en gesloten gevelbeeld en versterken de menselijke schaal door een stevige en hoogwaardige uitstraling op ooghoogteniveau.

Voorbeeld van een rustig en gesloten gevelbeeld met aardse tinten



Hoogwaardige uitstraling op ooghoogteniveau met interessante details



Materialisatie aansluitend bij het natuurlijke karakter van de groene rand en beplanting

Kleurtoon van hoogwaardig steenachtige materiaal

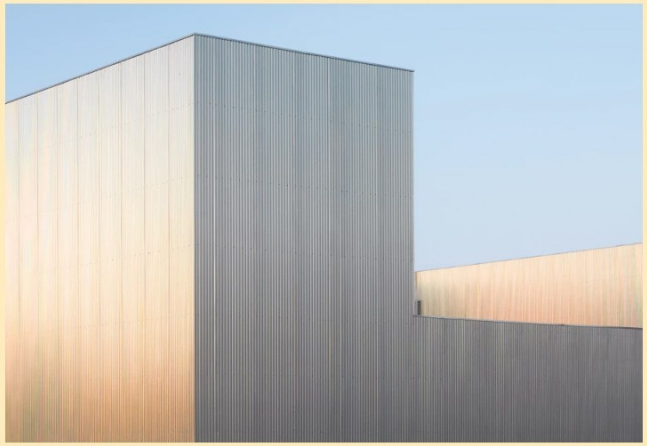
Gebouwen: ontwerpopgaven
Materialisering bovenzijde

De suggereerde gevelmaterialen van de bovenzijde van gebouwen hebben een lichte, matte, terughoudende uitstraling. Gevel krijgt voldoende textuur. Een subtiele reflectie is toegestaan, zodat het gevelvlak het hemellicht kan weerkaatsen. Met ritme kunnen grote volumes worden onderbroken.

Grote volumes kunnen een lichte en matte uitstraling hebben.

Grote volumes worden opgebroken door het aanbrengen van ritme in de gevel.

Grote volumes kunnen worden uitgevoerd in licht reflecterend materiaal, zodat het gevelvlak het hemellicht kan weerkaatsen.



Gevel krijgt voldoende textuur.

Gebouwen: ontwerpopgaven
Representatieve zijde

Bij deze ontwerpopgaven staat de beleving van de representatieve entree vanuit de directe omgeving - het park en de Lifeline - centraal. Het ontwerp moet een open en uitnodigende indruk geven, waarbij aandacht is voor hoogwaardige architectonische uitstraling, details en samenhang met de landschappelijke inrichting. Entree van het hoofdgebouw moet duidelijk te vinden zijn, net zoals de inpandige fietsenstalling. Reclame is ondersteunend voor de leesbaarheid van de entree.

Entrees dienen open, uitnodigend en representatief vormgegeven te worden, met een hoogwaardige architectonische uitwerking.

Reclame is meeontworpen met bijvoorbeeld open letters gericht op de N206 enkel ter plaatse van de hoofdentree.

Transparante materialen zoals glas hebben de voorkeur.

Fietsenstallingen inpandig worden duidelijk aangegeven en hoogwaardig.

Gebouwen: ontwerpopgaven
Gebouwen in en aan de groene rand

Mogelijke gebouwen in de representatieve entree worden ontworpen met een hoogwaardige uitstraling. Omdat ze van buiten de kavel zichtbaar zijn op ooghoogte, is er extra aandacht voor openheid, detaillering en menselijke schaal.

Installaties daarentegen mogen niet zichtbaar zijn vanuit de omgeving. Daarom moeten zij architectonisch worden ingepast in de groene rand en omringd worden met bijvoorbeeld een muur om het zicht vanaf de omgeving op de instalaties te ontnemen. Deze moeten ook hoogwaardig worden uitgewerkt. Ook hier gelden de opgaven voor het podium: aansluitend bij het natuurlijke karakter van de groene rand en beplanting, met aardse en robuuste kleuren zoals roodbruin of oker.

Het entreegebouw in de randzone van de kavel deint in materialisering aan te sluiten bij de omliggende groene rand.

Textuur en reliëf dragen bij aan hoogwaardige uitstraling van muren om installaties op maaiveld.

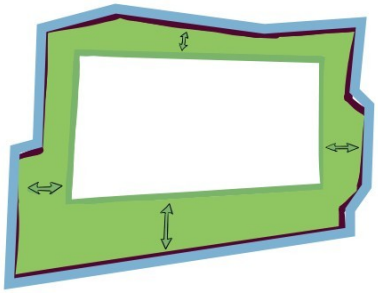
Voor het entreegebouw in de groene rand gelden alle opgaven voor de representatieve zijde: open, uitnodigend en hoogwaardig.

Technische ruimten kunnen opgenomen worden in een aarden wal in de groene rand of in het gebouwontwerp.

4 Buitenruimte

Buitenruimte: ontwerpeisen

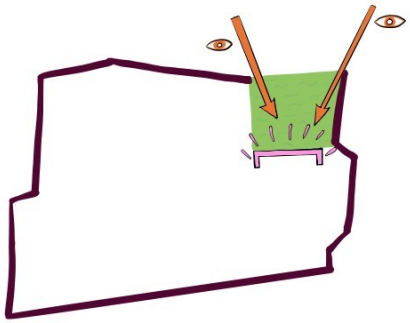
Relatie met de omgeving
Het park en de Lifeline vormen hart van de ontwikkeling van Zijlhoek De Woerd. De entree van de kavel voor de werknemers en bezoekers zal aan het park en de 'Lifeline' moeten komen te liggen en hier een goede relatie met de omgeving moeten aangaan. Gezien de aard van de invulling van de kavel dat grotendeels een productie locatie is en waarbij productiehallen, logistiek en aanverwante voorzieningen de hoofdelementen vormen zal de rest van de locatie moeten worden ingepast met een groene rand. De groene rand heeft hier de functie om de locatie af te schermen en de visuele impact op de omgeving zoveel mogelijk te beperken.



Hoofdopzet groene rand
Om voor een goede inpassing te zorgen is het belangrijk dat er rond de gehele kavel een brede groen rand komt die voor een goede overgang zorgt naar de omgeving en de visuele impact van de productielocatie zoveel mogelijk beperkt.

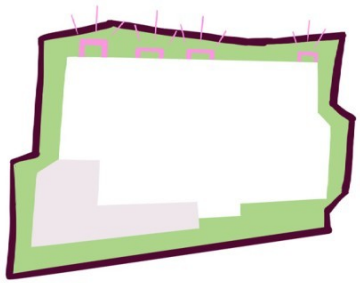
De volgende punten zijn belangrijk voor de groene rand:

- Te verwijderen (huidige) watergangen worden gecompenseerd aan de rand van de kavel, in de vorm van een continu watergang rondom. De watergang zorgt samen met een zachte oever voor een prettige zachte markering van de grens van de kavel. Bruggen en duikers dienen integraal met het landschap worden ontworpen.
- De onderhoudstrook voor de watergang wordt groen ingepast met grasbeplanting. Alleen daar waar nodig kan grasbeton worden toegepast.
- Hekwerken moeten achter de brede oeverstrook staan zodat er voldoende afstand wordt gecreëerd met de openbare ruimte. Daarbij moet losse beplanting aan de buitenzijde van het hek zorgen voor een prettige inpassing van het hek met een zo min mogelijk impact op de omgeving.
- In de groene rand is een nagenoeg 20 m brede strook van opgaande beplanting met middelhoge beplanting en bomen van voldoende grote geïntegreerd. Deze beplantingsstrook zorgt er voor dat de visuele impact van de productiefaciliteit op de omgeving zoveel mogelijk wordt beperkt. Uitzonderingen zijn het entree gebied aan het toekomstige park en de oostelijke rand.



- Bij het **entreegebied** opent de groene rand zich naar het park en is er vanuit de omgeving zicht door het groen op de entree van de productiefaciliteit en de representatieve gebouwen.

- Aan de oostzijde grenst de kavel aan achtertuinen, hier is een 10-15 m brede beplantingsstrook voldoende.
- Waar mogelijk is een landschappelijke ophoging (aarden wal) van ca. 2,5 m onderdeel van de groene rand en geïntegreerd in de beplantingsstrook om de visuele impact vanuit de omgeving op ooghoogte te beperken.
- Als op sommige plekken een 20 m brede beplantingsstrook niet haalbaar is, zoekt de faciliteit afstemming met de gemeente om tot een goede oplossing te komen. Dit kan alleen als wijze van uitzondering en in verhouding passend binnen het ontwerp van de groene rand.

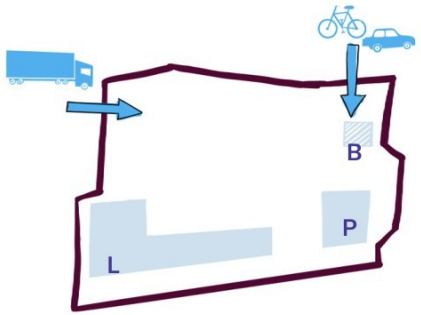


Gebouwen in de groene rand
Zoals eerder geschreven moeten de gebouwen zoveel mogelijk in het midden van de kavel worden gepositioneerd. Alleen als dit niet mogelijk is om veiligheidsredenen, technische/ operationele redenen (zoals de aansluiting op gas- en elektriciteitsnetwerken) of sanitaire overwegingen kan er gekeken worden om deze de gebouwen aan de rand te positioneren. Waar mogelijk moeten deze gebouwen achter de beplantingsstrook en een aarden wal worden gepositioneerd.

Als dit niet kan, moeten de gebouwen onderdeel uitmaken van de groene rand. De gebouwen moeten een passende en hoog kwalitatieve architectonische uitstraling hebben en opgenomen zijn in de veiligheidszone (hek). Hierbij geldt geen hek met daarachter gebouw, maar een hek dat overloopt in het gebouw. De gebouwen moeten aan de buitenzijde zoveel mogelijk worden ingepast met (losse) beplanting (bomen).

Ondergrondse leidingen
Geringe onderbrekingen van de groene rand voor bestaande of verplaatste ondergrondse leidingen, net zoals voor calamiteitentoegangen en waterkeringen, zijn toegestaan, maar moeten zoveel mogelijk worden beperkt.

Erfafscheidingen
Hekwerken zijn zoveel mogelijk doorzichtig en dienen een integraal onderdeel te zijn van ontwerp en uitwerking van de groene rand en zijn met aandacht voor detail vormgegeven. Maximale hoogte van het hek is 3 m. Als er om gefundeerde redenen (bijvoorbeeld veiligheid) op enkele plaatsen een uitzondering moet komen, dan kan, in overleg met de gemeente, de hoogte van het hek afwijken tot maximaal 4 m.

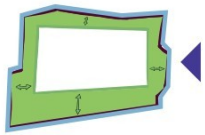


Entrees vormen hier een verbijzondering in waar speciale aandacht aan is besteed. Duikers en eventuele bruggen die toegang bieden tot de kavel worden zoveel mogelijk landschappelijk ingepast in samenhang met de omgeving.

Parkeren
Parkeren bevindt zich binnen de groene ring en is daardoor zo veel mogelijk buiten zicht vanuit de omgeving.
Parkeren voor werknemers en bezoekers dient zo groen mogelijk ingericht te worden. Parkeren voor bezoekers wordt geïntegreerd in de parkachtige entreezone.
De logistieke zone binnen de kavel en het parkeren van vrachtwagens dienen volledig uit het zicht vanuit de omgeving te zijn, achter de groene rand.

Uitwerking per rand
Per rand is er gekeken naar de belangrijke punten die nodig zijn om een goede overgang naar de omgeving te creëren en de productiefaciliteit zorgvuldig te kunnen inpassen, aansluitend op het (cultuurhistorische) karakter van het omringende gebied. De groene randen zijn vanaf de oostzijde met de klok mee beschreven.

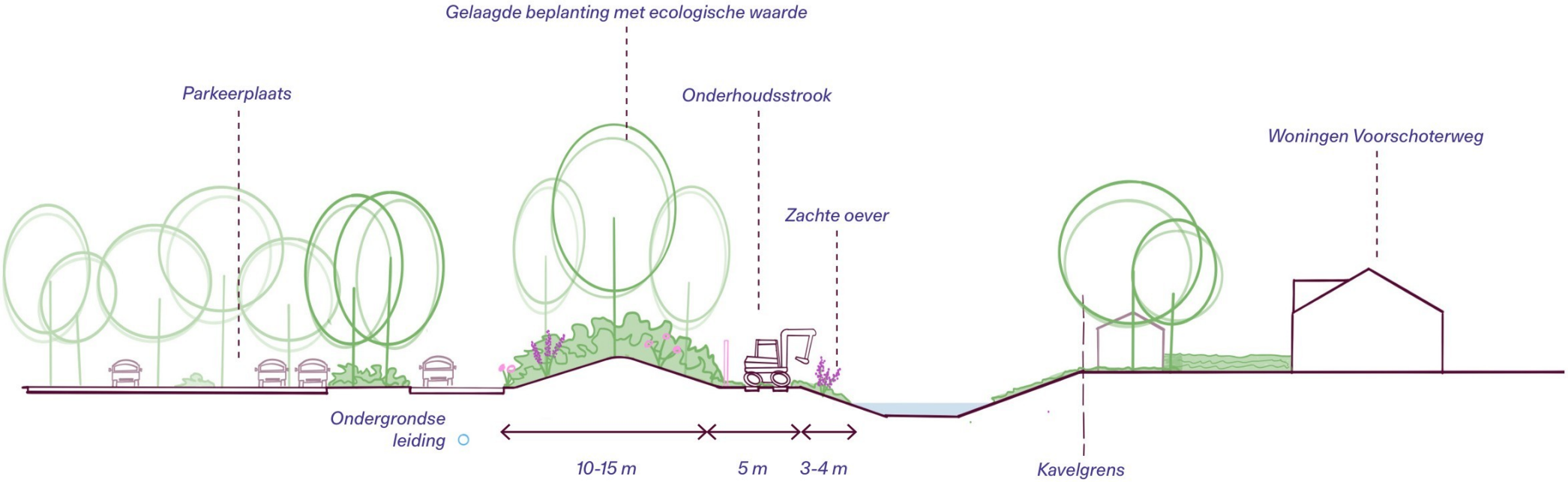
Alle maten genoemd in dit hoofdstuk voor de breedte van de beplantingsstrook in de groene rand zijn minimum maten.

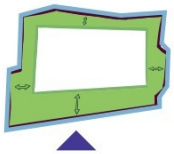


Oostzijde
De groene rand moet aan deze zijde zorgen voor een goede overgang naar de achtertuinen van de woningen aan de Voorschoterweg.
De opzet van de groene rand is met een brede watergang (7 m), zachte oever (3-4 m), onderhoudsstrook (5 m), veiligheidshek en 10-15 m brede beplantingsstrook om een goede overgang met de achtertuinen te creëren. De 10 m is daarbij het uitgangspunt voor alleen de beplantingsstrook.

Aandachtpunten aan de oostzijde van de groene rand zijn:

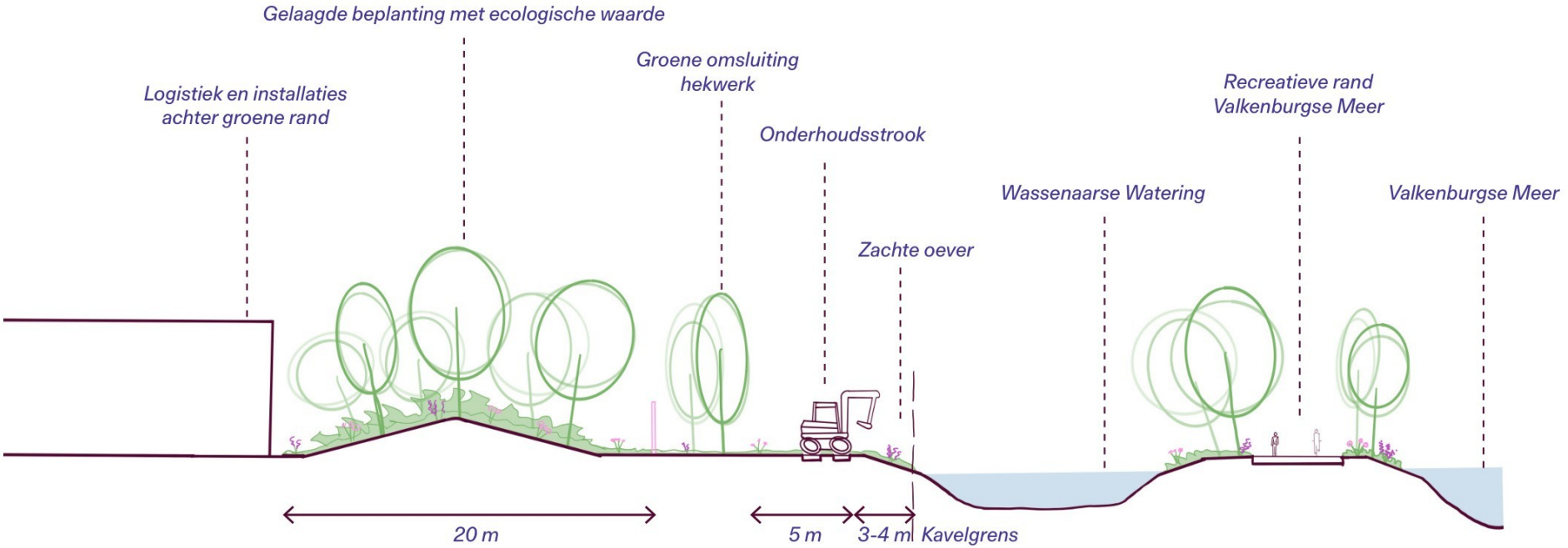
- Een mogelijke verlegging van de Dunea-waterleiding kan impact hebben om de beplanting in de groene rand. Waar mogelijk moet de nieuwe waterleiding zoveel mogelijk uit de beplantingsstrook gehouden worden zodat er een continue beplanting gerealiseerd kan worden. Waar de nieuwe waterleiding door de beplantingsstrook heen loopt, moet er gewerkt worden met landschappelijke ophogingen (aarden wal) en middelhoge beplanting/struiken.
- In de beplantingsstrook kan waar mogelijk een aarden wal worden geïntegreerd om de visuele impact van de parkeerplaats te beperken. Een ophoging van 1,5 m is hier wenselijk en voldoende.
- Het hek kan aan de buitenzijde ingepast worden met losse beplanting. Maar dit is hier minder nodig omdat het hek niet direct vanaf de openbare ruimte te zien is. Meer oeverbeplanting kan hier ook helpen om het directe zicht op het hek vanaf de achtertuinen te verzachten.

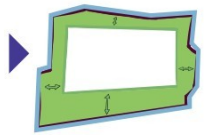




Zuidzijde
De groene rand moet aan deze zijde zorgen voor een goede overgang naar de Wassenaarse Watering en het Valkenburgse Meer. Beiden vormen belangrijke recreatie plekken voor de inwoners uit de regio en zijn van grote waarden. De groene rand moet er voor zorgen dat de visuele impact zoveel mogelijk beperkt wordt en dat de kwaliteit van het meer, de randen en de watering behouden blijft en versterkt wordt.

De opzet van de groene rand langs de watering met een zachte oever (3-4 m), een onderhoudsstrook (5 m), het veiligheidshek dat aan de buitenzijde wordt ingepast met losse beplanting (bomen) en een 20 m brede beplantingsstrook met waar mogelijk een aarden wal (ongeveer 2,5 m hoog) om een goede overgang met de omgeving en het groen recreatiegebied te creëren. Het uitgangspunt is dat de beplantingsstrook en aarden wal in breedte kunnen variëren en voor een natuurlijke inpassing zorgen. Een breedte van 20 m is daarbij een minimale eis en de bomen moeten van voldoende grote zijn om de visuele impact vanaf het meer op de gebouwen zoveel mogelijk in te perken. Bijgebouwen, logistieke en personeelsparkeerplaatsen moeten achter de groene rand worden geïntegreerd en zoveel mogelijk uit het zicht worden gehouden door waar nodig bijvoorbeeld een muur toe te passen.

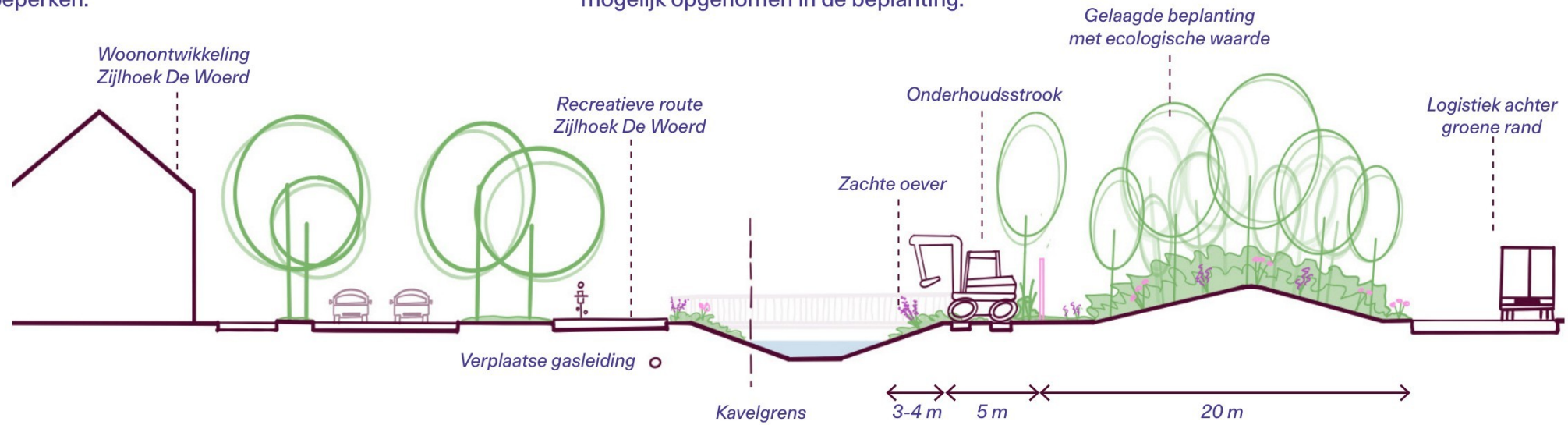


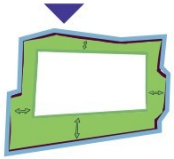


Westzijde
De groene rand aan de westzijde moet zorgen voor een goede overgang naar de toekomstige openbare parkstrook die loopt vanaf de Zonneveldslaan naar de Wassenaarse Watering en naar de achtergelegen woningbouwlocatie. Doel is de visuele impact zo veel mogelijk te beperken en de kwaliteit van de groene openbare ruimte en de woonwijk duurzaam te borgen.

De opzet van de groene rand bestaat uit een brede watergang (7 m), een zachte oever (3-4 m), een onderhoudsstrook (5 m), een beplantingsstrook van nagenoeg 20 m breed met een landschappelijke ophoging van circa 2,5 m en een veiligheidshek dat binnen de beplanting is geïntegreerd om de impact op de omgeving te beperken.

De punten zijn hieronder toegelicht:
- De beplantingsstrook van 20 m is noodzakelijk om voldoende bomen en struiken te kunnen realiseren die ook in de winter visueel afschermend werken. Dit is aan de westzijde extra van belang, omdat hier een openbare parkstrook met een belangrijke wandel- en fietsverbinding wordt aangelegd en een nieuwe woonwijk wordt ontwikkeld. De breedte biedt tevens voldoende ruimte voor een natuurlijke, landschappelijke ophoging in plaats van een steil dijklichaam.
- Bij een toekomstige verlegging van het tracé van de gasleiding is het uitgangspunt dat de impact op de groene rand zo beperkt mogelijk blijft. Plekken waar de leiding de groene rand eerder kruist worden zo goed mogelijk opgenomen in de beplanting.
- Het hek dient ook aan deze zijde in de beplanting ingepast worden zodat de impact op de omgeving zo minimaal mogelijk is.
- Bijgebouwen voor installaties en andere logistieke benodigdheden moeten achter de groene rand worden geïntegreerd en zo goed mogelijk uit het zicht gehouden worden door bijvoorbeeld een muur toe te passen.
- De logistieke toegang tot de kavel wordt gedaan vanaf de ontsluitingsweg van Zijlhoek De Woerd via een **brug** over de watergang. Op deze locatie heeft een brug de voorkeur boven een duiker, omdat het beter past bij het toekomstige karakter van de westelijke rand (zie p. 41) en de ecologische verbinding versterkt langs de oevers.





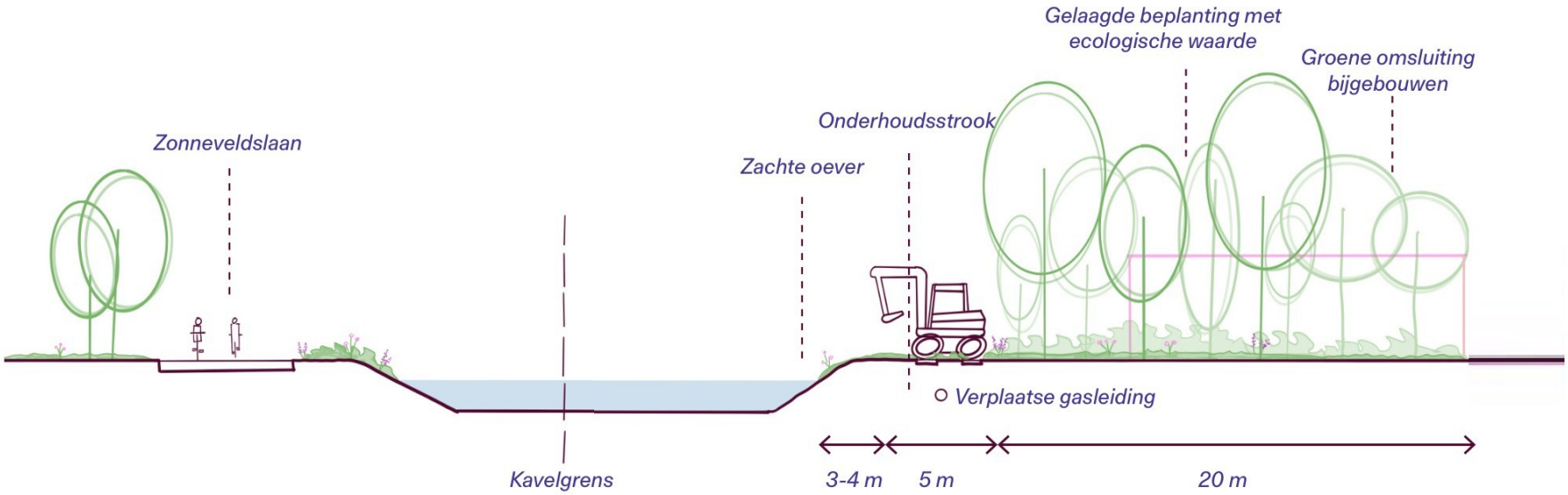
Noordzijde
De groene rand moet aan deze zijde zorgen voor een goede overgang naar de Zonneveldslaan. Ten noorden van Zonneveldslaan liggen aan de noordwestzijde de toekomstige ontwikkelvelden en aan de noordoostzijde het park en 'lifeline'. De groene rand bestaat aan deze zijde dan ook uit twee delen:

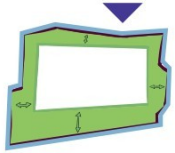
1. Noordwestzijde: bijgebouwen geïntegreerd in de groene rand
De groene rand moet het er voor zorgen dat de visuele impact van productiefaciliteit op de omgeving zoveel mogelijk beperkt wordt en vormt tevens de entree voor het vrachtverkeer. De opzet van de groene rand is met de brede watergang langs de Zonneveldslaan, een zachte oever (3,3 m), een onderhoudsstrook (5 m) en een groene beplantingsstrook (20 m) aan de buitenzijde.

Bijgebouwen voor grondgebonden installaties dienen opgenomen te worden in de beplantingsstrook met waar mogelijk een landschappelijke ophoging. Deze gebouwen moeten qua schaal en maat in de groene rand passen en in het groen/beplanting worden geïntegreerd. Om een goede overgang te creëren en zicht op de bijgebouwen en het hek te verzachten is het belangrijk dat er waar mogelijk losse beplanting (bomen) tussen het hek/bijgebouwen en de onderhoudsstrook langs het water komen. De bijgebouwen moeten qua architectonisch ontwerp van hoge kwaliteit zijn en qua uitstraling en materialisatie passen in het beeld van de Zonneveldslaan en groene rand.

Daarnaast dient de **entree voor vrachtverkeer** in de groene rand te worden opgenomen, met voldoende ruimte om tot een goede landschappelijke inpassing te komen.

Bij een toekomstige verlegging van het tracé van de gasleiding is het uitgangspunt dat de impact op de groene rand zo beperkt mogelijk blijft. Plekken waar de leiding de groene rand eerder kruist worden zo goed mogelijk opgenomen in de beplantingsstrook.





2. Noordoostzijde: representatieve entree en parkeerplaats met groene inrichting
Aan de noordoostzijde vormt de groene rand het entreegebied van de productiefaciliteit en de representatieve zijde. Hier moet een goede relatie komen tussen de ontwikkeling met de groene entree en het park.

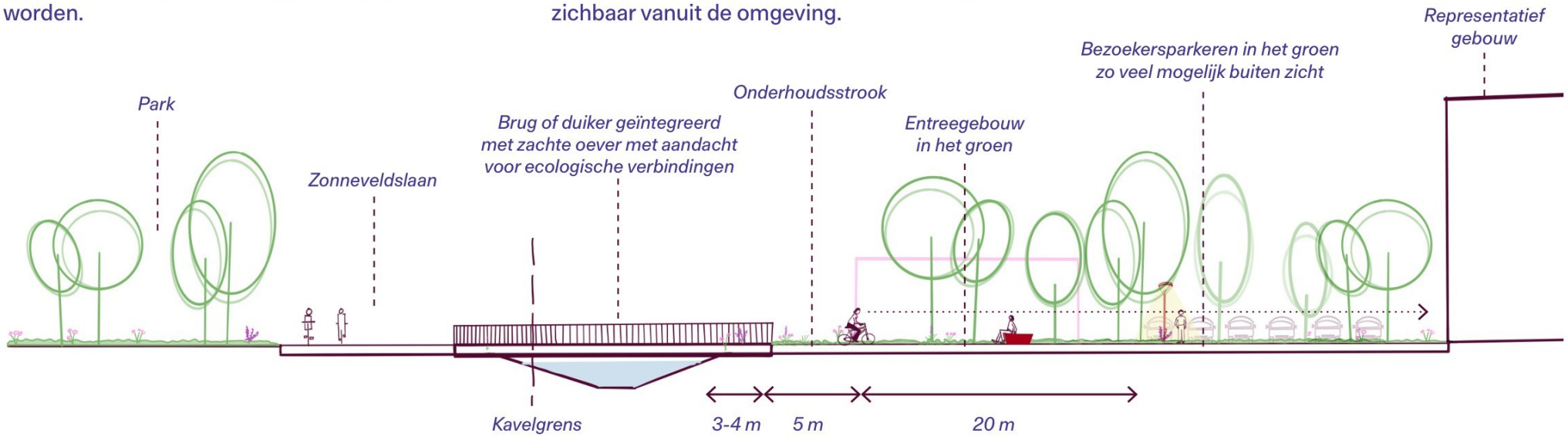
Het ontwerp voor het **entreegebied** moet een groene entree voor de productiefaciliteit aan de parkzijde vormen. De groene rand opent zich hier naar het park. Binnen de kavel kan met een parkachtig landschap de representatieve gebouwen van het complex die vanuit het park en de Lifeline zichtbaar zijn inkaderen.
De representatieve gebouwen, wandelpaden en rijbanen dienen goed in het groen ingepast te worden.

De toegang tot de kavel vanaf de Lifeline wordt gedaan via een **brug** over de brede watergang. Deze brug wordt gedeeld door voetgangers, fietsers en auto's en moet daarom voldoende ruimte bieden voor langzaam verkeer. Op deze locatie heeft een brug de voorkeur boven een duiker, omdat het visueel beter past bij het toekomstige karakter van de Zonneveldslaan (zie p. 41) en de ecologische verbinding versterkt langs de oevers. Een duiker is alleen toegestaan als deze technisch noodzakelijk is en qua uitstraling en gebruik functioneert als een brug, passend bij het karakter van de Zonneveldslaan.

In dit deel kan een **bezoekersparkeerplaats** van beperkte grootte geintegreerd worden het landschap en bijgebouwen, en zo min mogelijk zichbaar vanuit de omgeving.

Een grotere **parkeerplaats voor werknemers** dient zo veel mogelijk aan de achterzijde van het complex uit het zicht van het park en de Zonneveldslaan te liggen. Het uitgangspunt voor deze parkeerplaats is een groene inpassing met kwaliteit. De parkeerplaats mag niet ten koste komen van de breedte van de beplantingsstrook in de groene rand aan de oost- en zuidzijde.

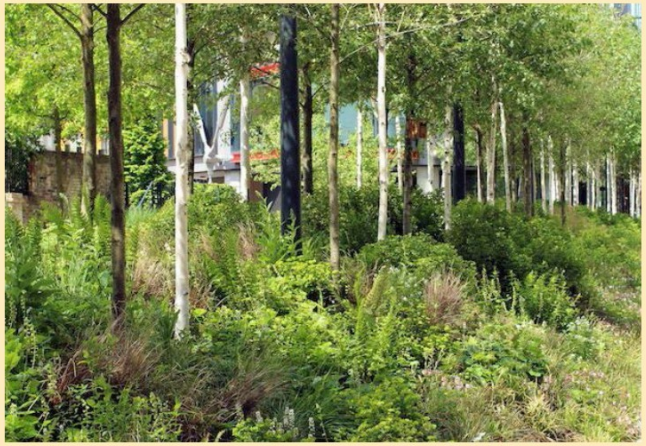
Bij verlegging van de **Dunea-waterleiding** is het belangrijk dat het tracé zo gekozen wordt dat er ruimte overblijft voor een goede groene inpassing en inkadering van het entreegebied aan de noordoostzijde.



Buitenruimte: ontwerpopgaven
Gelaagde beplanting en zachte oevers

De beplanting in de groene rand beperkt het zicht op de bebouwing van de productiefaciliteit vanuit de omgeving. Dit wordt bereikt met een continu en natuurlijke beplanting door variatie in boomhoogtes en gelaagde opbouw van lage en middelhoge en hoge begroeiing.

Inheemse soorten worden toegepast en het onderhoud wordt zodanig ingericht dat de kwaliteit en uitstraling van de groene rand behouden blijft.



Variatie in boomhoogtes en een gelaagdheid en opbouw in lage en middelhoge begroeiing (struiken) zorgt voor een continu en natuurlijk groenbeeld.

De toegepaste soorten beplanting bestaat voornamelijk uit inheemse soorten en sluit zoveel mogelijk aan op bestaande soorten in de omgeving.

Zachte oevers dragen bij aan een rustig beeld vanuit de omgeving en aan biodiversiteit in de groene rand.

De beplanting en zachte oevers dienen goed onderhouden te kunnen worden, maar ze moeten wel echt een natuurlijke uitstraling bieden.

Buitenruimte: ontwerpopgaven
Erfafscheiding

Het ontwerp van het hekwerk en de bijbehorende erfafscheidingen richt zich op een harmonieuze integratie met de omgeving. Het hekwerk wordt zoveel mogelijk opgaan in de groene rand. Anders dient de hek een hoogwaardige uitstraling te krijgen, bijvoorbeeld rondom het representatieve hoofdentree.

Daar waar er bijgebouwen in of aan de groene rand staan moeten deze in het veiligheidshek worden geïntegreerd. *Hierbij geldt geen hekwerk en daarachter een gebouw.* De materialisatie van de gebouwen die onderdeel uitmaken van de erfafscheiding moet een natuurlijke aen warme uitstraling hebben.

Waar het hekwerk heel erg zichtbaar is aan de rand van het kavel is er extra aandacht voor de kwalitieve uitwerking. Vooral het entree dient een hoge architectonische kwaliteit en uitstraling te hebben, met warme, aardse kleurtinten.

Waar het hekwerk goed zichtbaar is, bijvoorbeeld bij het representatieve entree, is er extra aandacht voor de kwalitieve uitwerking en doorzicht.

Als de erfafscheiding volledig aan het zicht wordt onttrokken door beplanting, is een industrieel hekwerk ook toegestaan.

Aansluiting op het ontwerp - met verticale lijnen en aardse kleurtinten - gebruikt bij de N206 langs de Limes is aangeraden.

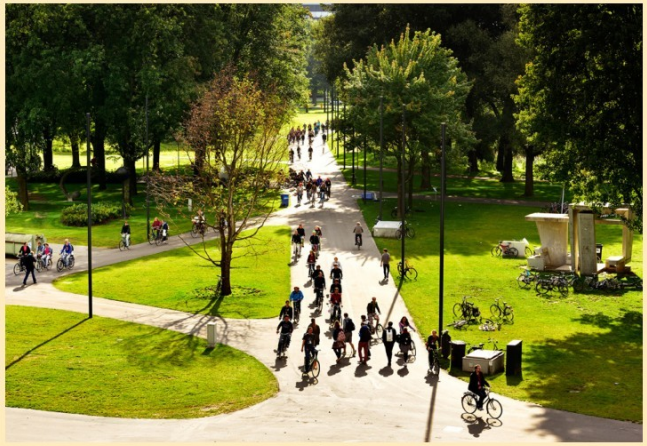
Voorbeeld van industrieel hekwerk dat geïntegreerd kan worden in de groene rand op plekken waar het hek niet of zeer beperkt zichtbaar is vanaf de openbare ruimte.

Buitenruimte: ontwerpopgaven
Representatief entree

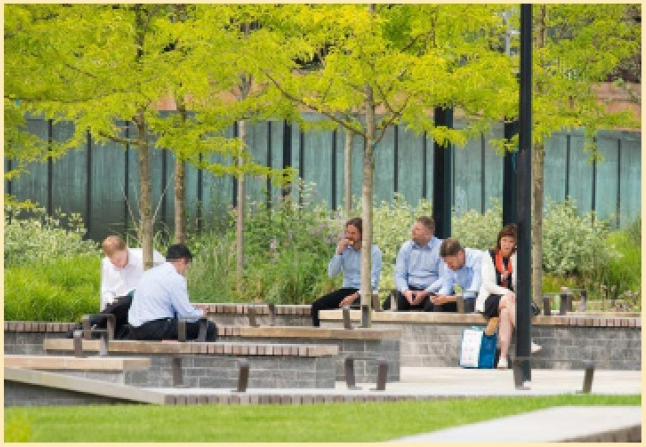
De entreezone wordt vormgegeven als een parkachtige en uitnodigende ruimte met open beplanting. De inrichting biedt verblijfskwaliteit en wordt aangevuld met meubilair in natuurlijke materialen. Hierdoor ontstaat een representatieve en aangename entreezone achter de erfafscheiding.

Het entreegebouw en bezoekersparkeren zijn in deze groene entreezone geïntegreerd en landschappelijk ingepast in het ontwerp, waarbij het bezoekersparkeren zoveel mogelijk uit het zicht wordt gehouden van de Zonneveldslaan en het park.

Een parkachtige, representatieve entree als aantrekkelijke verblijfsplaats, waar groen als sfeermaker dient.



Er zijn heldere paden aanwezig in het park. De zone is hierdoor overzichtelijk.



Er zijn voorzieningen om te ontmoeten en te zitten. Meubilair in de entreezone is eenvoudig qua materialisatie en sluit aan bij de kleuren, materialen en uistraling van het geheel.

Groene, diverse beplanting zorgt voor hoogwaardige verblijfskwaliteit en aantrekkelijke, aangename entreezone.

Buitenruimte: ontwerpopgaven
Bruggen en duikers, verlichting en bewegwijzering

Bruggen en duikers worden hoogwaardig ontworpen en geïntegreerd in de groene rand, met oog voor ecologische verbindingen.

Verlichting en bewegwijzering worden opgenomen in het ontwerp van de representatieve entree, en dragen bij aan het open en uitnodigende karakter.

Bruggen en duikers worden met minimale vormgeving toegepast in het ontwerp van de groene rand, met oog voor ecologische verbindingen.

De bewegwijzering bij de entree is duidelijk, zichtbaar en in aardse tinten. Deze kan aansluiten op de stijl van de totems in Leiden Bio Science Park.

De verlichting van het buitenruimte straalt zo min mogelijk uit naar de omgeving. Ook worden gebouwen niet aangelicht, met uitzondering van de representatieve zijde. Verlichting is dimbaar en schakelbaar voor bijvoorbeeld de avonduren.

Buitenruimte: ontwerpopgaven
Parkeren en verharding

Parkeren bevindt zich binnen de groene rand en is daardoor zo veel mogelijk buiten zicht vanuit de omgeving.

Parkeren voor werknemers en bezoekers dient zo groen mogelijk ingericht te worden. Alleen parkeren voor bezoekers mag ingeïntegreerd worden in de parkachtige entreezone mits deze van beperkte omvang is en goed geïntegreerd in het landschappelijke ontwerp.

De logistieke zone binnen de kavel en het parkeren van vrachtwagens dienen volledig uit het zicht vanuit de omgeving te zijn, achter de groene rand.

Waterdoorlaatbaarheid van de verharding is belangrijk in de keuze van materialen.

Het parkeerterrein wordt zo groen mogelijk ingericht om de impact op de omgeving te beperken.

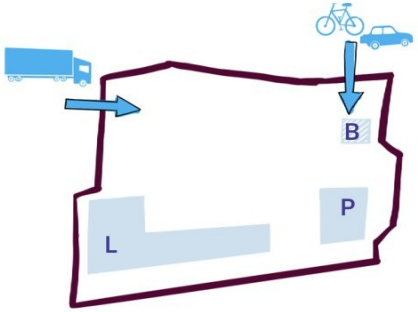
De opgave is om parkeren zo duurzaam mogelijk in te passen. Dat is mogelijk met een sobere inrichting.

Bij de inpassing van verharding op het terrein wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van waterdoorlatende verharding.

Onderbreking van de rijen parkeervakken met beplaningsvakken en bomen zorgen voor een menselijke schaal, prettig beeld en vergroening.

5 Mobiliteit

Mobiliteit: ontwerpeisen



Voor een optimale inpassing van de vervoersstromen dienen twee gescheiden entrees te worden gerealiseerd: één voor logistiek en één voor personeel. De logistieke entree sluit zo direct mogelijk aan op de ontsluiting vanaf de N206, terwijl de personeelsentree aansluit op het park en de Lifeline. Logistiek en parkeren binnen de kavel worden zoveel mogelijk aan het zicht van de omgeving onttrokken.

Ontsluiting voetgangers en fietsers
Het kavel moet voor alle modaliteiten goed ontsloten worden. Voor voetgangers en fietsers ligt de hoofdentree aan de Zonneveldslaan. Vanaf hier wordt aangesloten op de belangrijkste langzaamverkeersroutes en HOV-haltes, zoals de Lifeline. Tevens vormt dit de kortste looproute naar de bushalte aan de Torenlaan voor het openbaar vervoer.

De fiets deelt de entree met auto's. Deze entree dient ruim ontworpen te worden zodat er voldoende ruimte is voor fietsers naast auto's. Het stallen van fietsen op het kavel vindt zoveel mogelijk inpandig plaats.

De **Zonneveldslaan** is een historische laan en het is belangrijk dat de kwaliteit en het historische karakter zoveel mogelijk behouden blijft. Daarom wordt dat deze in de toekomst ingericht als langzaam verkeersroute waarbij het wegverkeer (werknemers/bezoekers en vrachtverkeer) de nieuwe interne ontsluitingsweg van Zijlhoek De Woerd gebruikt. Deze nieuwe weg mag de Zonneveldslaan kruisen maar, de Zonneveldslaan wordt niet als ontsluitingsweg gebruikt.

Autoverkeer heeft ook aan de Zonneveldslaan haar entree tot de kavel en wordt via een nieuwe route door Zijlhoek De Woerd naar de Torenlaan geleid om vervolgens aan te sluiten op de N206. De inpassing van deze route zorgt voor minimaal kruisend verkeer tussen autoverkeer en hoofdfietsroutes. Voor de inritten wordt rekening gehouden met ASVV-richtlijnen. Slagbomen en een mogelijke keerlus dienen zo goed mogelijk ingepast worden.

Het **parkeren** wordt zoveel mogelijk uit het zicht van het openbaar toegankelijk gebied ingepast. Indien het parkeren op maaiveld plaatsvindt, dient dit een integraal onderdeel te zijn van het landschapsontwerp voor de buitenruimte.
Het parkeren moet conform Nota Parkeernormen Katwijk op eigen terrein worden gerealiseerd. Hiertoe wordt een parkeerbalans opgesteld op basis waarvan gemotiveerd wordt wat de parkeerbehoefte is van deze unieke functie.

Logistiek verkeer kent een entree aan de westkant van de kavel. Om dit goed in te passen zal er een keerlus moeten worden voorzien ter plaatse van de entree, op eigen terrein. De entree voor logistiek wordt met een hoge landschappelijke kwaliteit vormgegeven en ingepast in het landschapsontwerp van de groene rand. Laden, lossen en parkeren van voertuigen gebeurt uit het zicht van het openbaar toegankelijk domein.

Nood- en hulpdiensten kunnen bij calamiteiten de kavel via beide entrees bereiken. Daarnaast kunnen zij via de Voorschoterweg het terrein op komen. Deze route is uitsluitend bedoeld voor nood- en hulpdiensten. Voor bluswatervoorziening kan op enkele locaties een waterwinplaats aan de oevers buiten het hekwerk komen. De groene rand dient zo min mogelijk onderbroken te worden voor de toegang naar de waterwinplaats.

Legenda

- Logistiek
- Auto
- Fiets
- Lifeline
- Voetgangers
- Calamiteitenroute/ waterwinplaats

Colofon

Dit kavelpaspoort is opgesteld in opdracht
van gemeente Katwijk door PosadMaxwan.

Maart 2026

TEKENINGENLIJST

Projectnaam: Lilly Mondrian

Address: Katwijk

Date: 05 Juni 2026

LAP
Landscape & Urban Design

LAP Tekeningenlijst met datum

	ID	GO FLO referentie	Onderwerp	Schaal	Papier formaat	Datum	Revisie
Tekeningenlijst							
			Tekeningenlijst	-	PDF	05/06/2026	
Plankaarten							
	DO-NI-100		Plankaart Landschap	1:1000	A0	04/06/2026	
	DO-NI-101		Maaiveld	1:1000	A0	04/06/2026	
	DO-NI-102		Infrastructuur en bomen	1:1000	A0	04/06/2026	
	DO-NI-103		Lichtplan	1:1000	A0	04/06/2026	
	DO-NI-104		Entreezone Plankaart	1:200	A1	29/05/2026	
	DO-NI-105		Entreezone Logistiek Plankaart	1:200	A1	04/06/2026	
	DO-NI-106		Plankaart Profielen	1:1000	A0	04/06/2026	
	DO-NI-107	20	Infrastructuur	1:1000	A0	04/06/2026	
	DO-NI-108	14	Beschoeiing	1:1000	A0	04/06/2026	
Doorsneden							
	DO-NI-200		Profiel 1	1:100	A0	05/06/2026	
	DO-NI-201		Profiel 2.1	1:100	A0	05/06/2026	
	DO-NI-202		Profiel 2.2	1:100	A0	05/06/2026	
	DO-NI-203		Profiel 3	1:100	A0	05/06/2026	
	DO-NI-204		Profiel 4	1:100	A0	05/06/2026	
	DO-NI-205		Profiel 5	1:100	A0	05/06/2026	
	DO-NI-206		Profiel 6	1:100	A0	05/06/2026	
	DO-NI-207		Profiel 7	1:100	A0	05/06/2026	
Details							
	DO-NI-300		Duiker D1	1:100	A0	05/06/2026	
	DO-NI-301		Duiker D2 & D3	1:100	A0	04/06/2026	
	DO-NI-302	14	Detail Beschoeiing NVO	1:20	A3	29/05/2026	
	DO-NI-303		Parkeren	1:100	A0	29/05/2026	
	DO-NI-304		Detail Hekwerk intern	1:100	A0	29/05/2026	
	DO-NI-305		Aanzicht Hekwerk Entreezone	1:200 / 1:50	A2	29/05/2026	
	DO-NI-306		Aanzicht Hekwerk Poort	1:50	A2	29/05/2026	
Reacties							
			05062026-LAP-Lilly Reacties		PDF	05/06/2026	

LEGENDA

- Projectgrens
- V1 - Rijbaan - gebakken klinker bruin keiformaat
- V2 - Rijbaan - rabatstrook - gebakken klinker roodbruin - keiformaat
- H1 - Hekwerk - industrieel 3m incl security
- S1 - Schouwstrook - grasland extensief
- S2- Schouwstrook - verhard met grasbeton
- V4 - Halfverharding - aquado neutral
- V3 - Trottoir - gebakken klinker rood - dikformaat
- G1 - Grasland - intensief gazon
- HH - Onderbeplanting heesters 30% groenblijvend
- VP - Vaste beplanting - nectarrijk
- G2 - Grasland - ruig bloemrijk
- B - Bomen inheems - categorie C1, C2, C3
- D - Duikerdam D1, D2, D3
- Indicatie losstaand meubilair ntb
- Vaste beplanting
- D4 - tijdelijke brug
- Nieuwe gasleiding
- Tijdelijke gasleiding

**Disclaimer:
Na omleiding van de gasleiding en het vervallen van de uitweg aan de noordwestzijde deze gebieden onderdeel zullen uitmaken van de groene rand/omzoming en/of watergangen.

0m 25m 50m 100m

Ontwerp bebouwing cf. tekeningen architect:
Powerhouse Company

Project:
Lilly Wondrion
Opdrachtgever:
Eli Lilly
Adres:
Zijdoekdix Woerd, Katwijk

Tekeningnr:
DO_NI_100
Onderwerp:
Landschap

Datum:	Fase:	Status:	Formaat:	Schaal:
10_06_2026	DO	80	A0	1:1000

LAP
Landscape & Urban Design

LEGENDA

- Projectgrens
- V1 - Rijbaan - gebakken klinker bruin keiformaat
- V2 - Rijbaan - rabatstrook - gebakken klinker roodbruin - keiformaat
- H1 - Hekwerk - industrieel 3m incl security
- S1 - Schouwstrook - grasland extensief
- S2- Schouwstrook - verhard met grasbeton
- V4 - Halfverharding - aquado neutral
- V3 - Trottoir - gebakken klinker rood - dikformaat
- G1 - Grasland - intensief gazon
- HH - Onderbeplanting heesters 30% groenblijvend
- VP - Vaste beplanting - nectarrijk
- G2 - Grasland - ruig bloemrijk
- D - Duikerdam D1, D2, D3
- Indicatie losstaand meubilair ntb
- Vaste beplanting
- D4 - tijdelijke brug
- Nieuwe gasleiding
- Tijdelijke gasleiding

**Disclaimer:
Na omleiding van de gasleiding en het vervallen van de uitweg aan de noordwestzijde deze gebieden onderdeel zullen uitmaken van de groene rand/omzoming en/of watergangen.

0m 25m 50m 100m

Ontwerp bebouwing cf. tekeningen architect:
Powerhouse Company

Project:
Lilly Mandrain
Opdrachtgever:
Eli Lilly
Adres:
Zijlroede/De Woord, Kattelijk

Tekeningnr:
DO_NI_101
Onderwerp:
Maaiveld

Datum:	Fase:	Status:	Formaat:	Schaal:
04_06_2026	DO	ID	A0	1:1000

LAP
Landscape & Urban Design

CUP Load Centre 2

CUP Load Centre 1

QSD Load Centre

Site Load Centre

SDD Load Centre

LAB Load Centre

Water Treatment Load Centre

LEGENDA

- Rain water
- Fire water
- Fibre optics
- Potable water
- Foul water
- Mid voltage routing

0m 25m 50m 100m

Ontwerp bebouwing cf. tekeningen architect: Powerhouse Company

Project:
Lilly Mandrion

Opdrachtgever:
Eli Lilly

Adres:
Zijlweg/De Woerd, Katwijk

Tekeningnr:
DO_NI_102

Onderwerp:
Infrastructuur en bomen

Datum:	Fase:	Status:	Formaat:	Schaal:
04_08_2026	DO	00	A0	1:1000

LAP
Landscape & Urban Design

LEGENDA

- Bollards 1m height
- Pole standard 4m height
- Pole standard 6m height
- Pole standard 10 m height
- Lighting mast
- Safety working light
  *to further develop

0m 25m 50m 100m

Ontwerp bebouwing cf. tekeningen architect:
Powerhouse Company

Project:
Lilly Wandrien

Opdrachtgever:
Eh Lilly

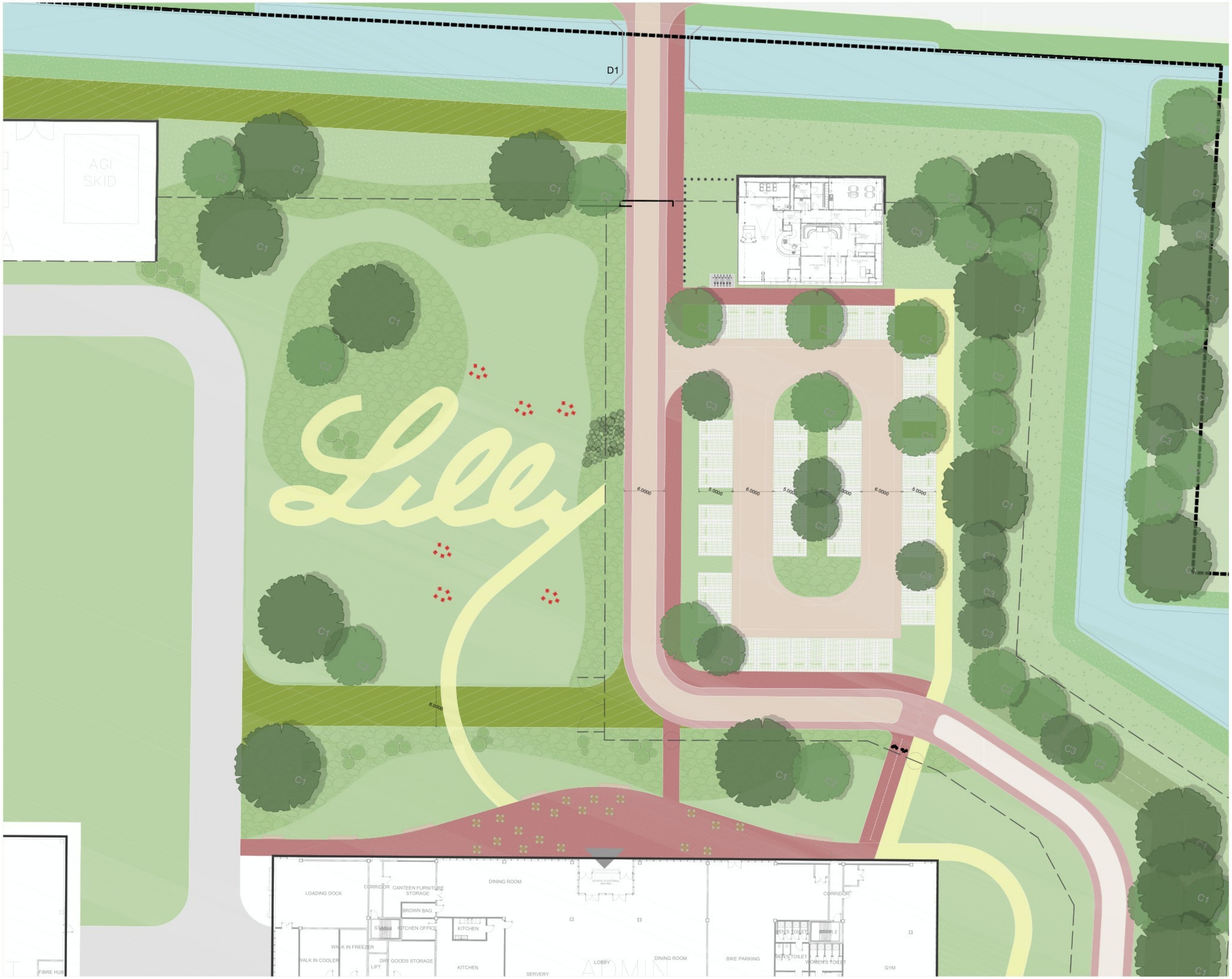
Adres:
Zijlweik/De Woerd, Katwijk

Tekeningnr:
DO_NI_103

Onderwerp:
Lichtplan

Datum:	Fase:	Status:	Formaat:	Schaal:
04_05_2026	DO	00	A0	1:1000

LAP
Landscape & Urban Design



LEGENDA

- Projectgrens
- V1 - Rijbaan - gebakken klinker bruin keiformaat
- V2 - Rijbaan - rabatstrook - gebakken klinker roodbruin - keiformaat
- H1 - Hekwerk - industrieel 3m incl security
- S1 - Schouwstrook - grasland extensief
- S2- Schouwstrook - verhard met grasbeton
- V4 - Halfverharding - aquado neutral
- V3 - Trottoir - gebakken klinker rood - dikformaat
- G1 - Grasland - intensief gazon
- HH - Onderbeplanting heesters 30% groenblijvend
- VP - Vaste beplanting - nectarrijk
- G2 - Grasland - ruig bloemrijk
- B - Bomen inheems - categorie C1, C2, C3
- D - Duikerdam D1, D2, D3
- Indicatie losstaand meubilair ntb
- Vaste beplanting

0 1 5 10

Ontwerp bebouwing cf. tekeningen architect: Powerhouse Company

Project:
Lilly Mondrian
Opdrachtgever:
Eli Lilly
Adres:
Zijhoek/De Woerd, Katwijk

Tekeningnr:
DO-NI104
Onderwerp:
Entreezone Plankaart

Datum:	Fase:	Status:	Formaat:	Schaal:
29_05_2026	DO	00	A1	1:250

LAP
Landscape & Urban Design

LEGENDA

- Projectgrens
- V3 - Asfalt
- H1 - Hekwerk - industrieel 3m incl security
- S1 - Schouwstrook - grasland extensief
- S2- Schouwstrook - verhard met grasbeton
- G1 - Grasland - intensief gazon
- HH - Onderbeplanting heesters 30% groenblijvend
- VP - Vaste beplanting - nectarrijk
- G2 - Grasland - ruig bloemrijk
- B - Bomen inheems - categorie C1, C2, C3
- D - Duikerdam D1, D2, D3

0 1 5 10

Ontwerp bebouwing cf. tekeningen architect:
Powerhouse Company

Project:
Lilly Mondrian
Opdrachtgever:
Eli Lilly
Adres:
Zijhoek/De Woerd, Katwijk

Tekeningnr:
DO-NI-105
Onderwerp:
Entreezone logistiek Plankaart

Datum:	Fase:	Status:	Formaat:	Schaal:
04_06_2026	DO	00	A1	1:250

LAP
Landscape & Urban Design

0m 25m 50m 100m

Ontwerp bebouwing cf. tekeningen architect:
Powerhouse Company

Project:
Lilly Wandrien

Opdrachtgever:
Eli Lilly

Adres:
Zijlweek/De Woerd, Katwijk

Tekeningnr:
DO_NI_106

Onderwerp:
Plankaart Profielen

Datum:	Fase:	Status:	Formaat:	Schaal:
04_06_2026	DO	def	A0	1:1000

LAP
Landscape & Urban Design

LEGENDA

- Rain water
- Fire water
- Fibre optics
- Potable water
- Foul water
- Mid voltage routing

0m 25m 50m 100m

Ontwerp bebouwing cf. tekeningen architect: Powerhouse Company

Project:
Lilly Mondrian

Opdrachtgever:
Eli Lilly

Adres:
Zijdoek/De Woerd, Kalmthout

Tekeningnr:
DO_NI_107

Onderwerp:
Infrastructuur

Datum:	Fase:	Status:	Formaat:	Schaal:
04_06_2026	DO	-	A0	1:1000

LAP
Landscape & Urban Design

Ontwerp bebouwing cf. tekeningen architect:
Powerhouse Company

Project:
Lilly Mandrian

Opdrachtgever:
Eli Lilly

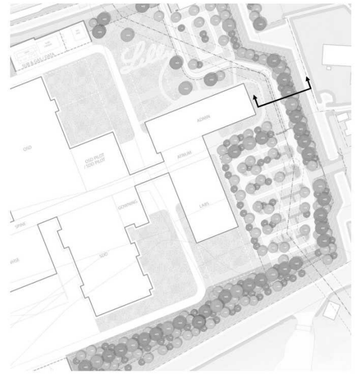
Adres:
Zijlweide/De Woerd, Katwijk

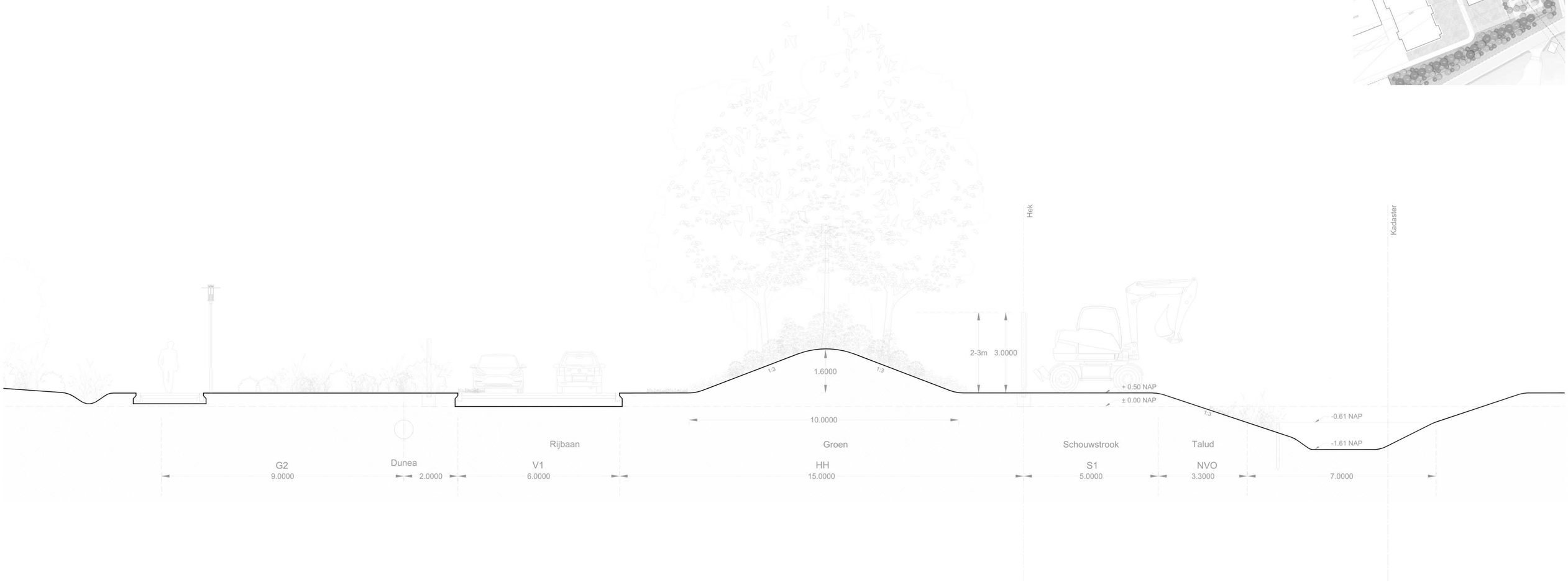
Tekeningnr:
DO_NI_108

Onderwerp:
Beschoeiing

Datum:	Fase:	Status:	Formaat:	Schaal:
04_06_2026	DO	80	A0	1:1000

LAP
Landscape & Urban Design





Profiel 1

G2 - Grasland - ruig bloemrijk
S1 - Schouwstrook - grasland extensief
NVO - Natuurvriendelijke oever - NVO HHR
HH - Onderbeplanting heesters 30% groenblijvend
V1 - Rijbaan - gebakken klinker bruin - keiformaat
H1 - Hekwerk - industrieel 3m incl security
B - Bomen inheems - categorie C1, C2, C3

Project:
Lilly Mondrian

Opdrachtgever:
Eli Lilly

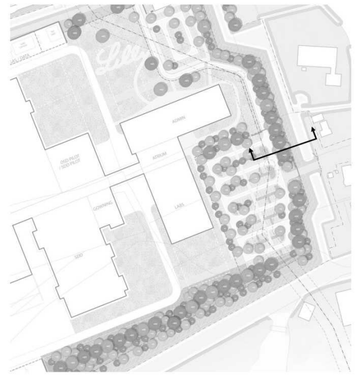
Adres:
Zijlhoek/De Woerd, Katwijk

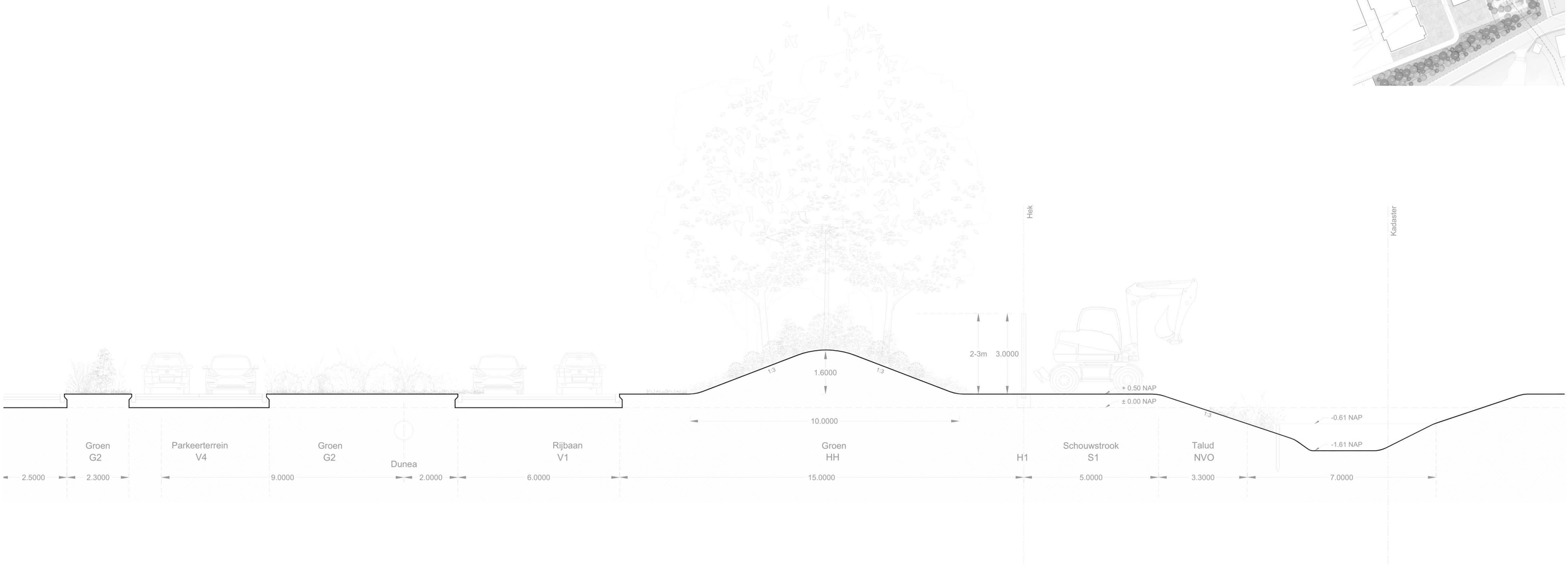
Tekeningnr:
DO-NI-200

Onderwerp:
Profiel 1

Datum:	Fase:	Status:	Formaat:	Schaal:
04_06_2026	DO	00	A2	1:100

www.lapbv.nu
LAP
Landscape & Urban Design





Profiel 2 (deel 1)

G2 - Grasland - ruig bloemrijk
S1 - Schouwstrook - grasland extensief
NVO - Natuurvriendelijke oever - NVO HHR
HH - Onderbeplanting heesters 30% groenblijvend
V1 - Rijbaan - gebakken klinker bruin - keiformaat
H1 - Hekwerk - industrieel 3m incl security
B - Bomen inheems - categorie C1, C2, C3

Project:
Lilly Mondrian

Opdrachtgever:
Eli Lilly

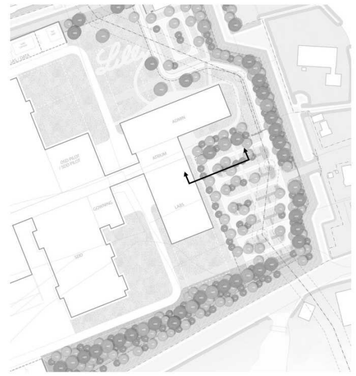
Adres:
Zijlhoek/De Woerd, Katwijk

Tekeningnr:
DO-NI-201

Onderwerp:
Profiel 2.1

Datum:	Fase:	Status:	Formaat:	Schaal:
05_06_2026	DO	00	A2	1:100

www.lapbv.nl
LAP
Landscape & Urban Design



B

Profiel 2 (deel 2)

G2 - Grasland - ruig bloemrijk
S1 - Schouwstrook - grasland extensief
NVO - Natuurvriendelijke oever - NVO HHR
HH - Onderbeplanting heesters 30% groenblijvend
V1 - Rijbaan - gebakken klinker bruin - keiformaat
H1 - Hekwerk - industrieel 3m incl security
B - Bomen inheems - categorie C1, C2, C3

Project:
Lilly Mondrian

Opdrachtgever:
Eli Lilly

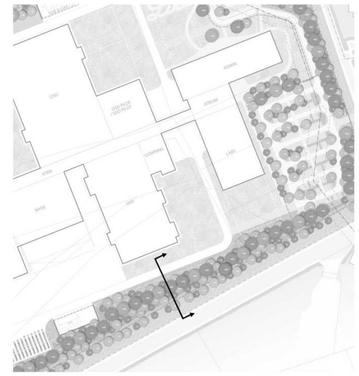
Adres:
Zijlhoek/De Woerd, Katwijk

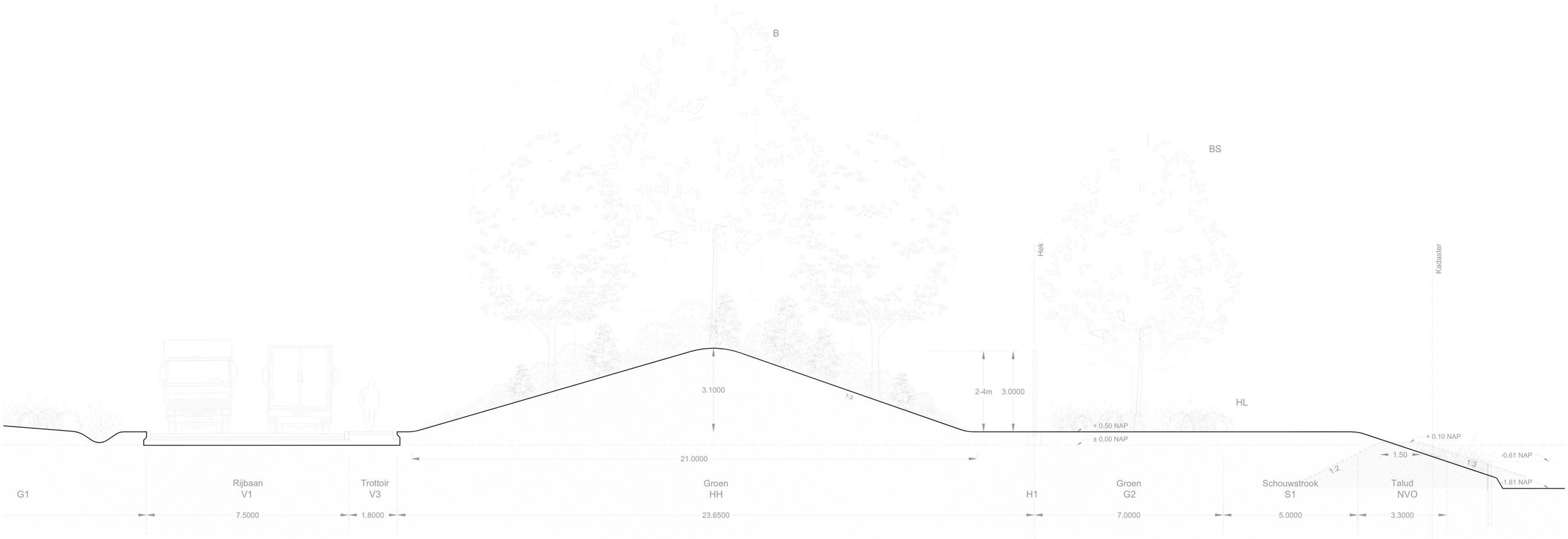
Tekeningnr:
DO-NI-202

Onderwerp:
Profiel 2.2

Datum:	Fase:	Status:	Formaat:	Schaal:
05_06_2026	DO	00	A2	1:100

www.lapublic.nl
LAP
Landscape & Urban Design





Profiel 3

G1 - Grasland - intensief gazon
G2 - Grasland - ruig bloemrijk
S1 - Schouwstrook - grasland extensief
NVO - Natuurvriendelijke oever - NVO HHR
HH - Onderbeplanting heesters 30% groenblijvend
HL - Heester beplanting laag
V1 - Rijbaan - gebakken klinker bruin - keiformaat
V3 - Trottoir - gebakken klinker rood - dikformaat
H1 - Hekwerk - industrieel 3m incl security
B - Bomen inheems - categorie C1, C2, C3
BS - Boom solitair - speciaal Cs

Project:
Lilly Mondrian

Opdrachtgever:
Eli Lilly

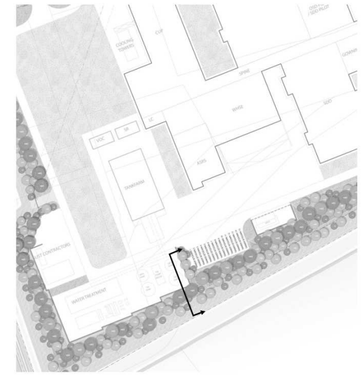
Adres:
Zijlhoek/De Woerd, Katwijk

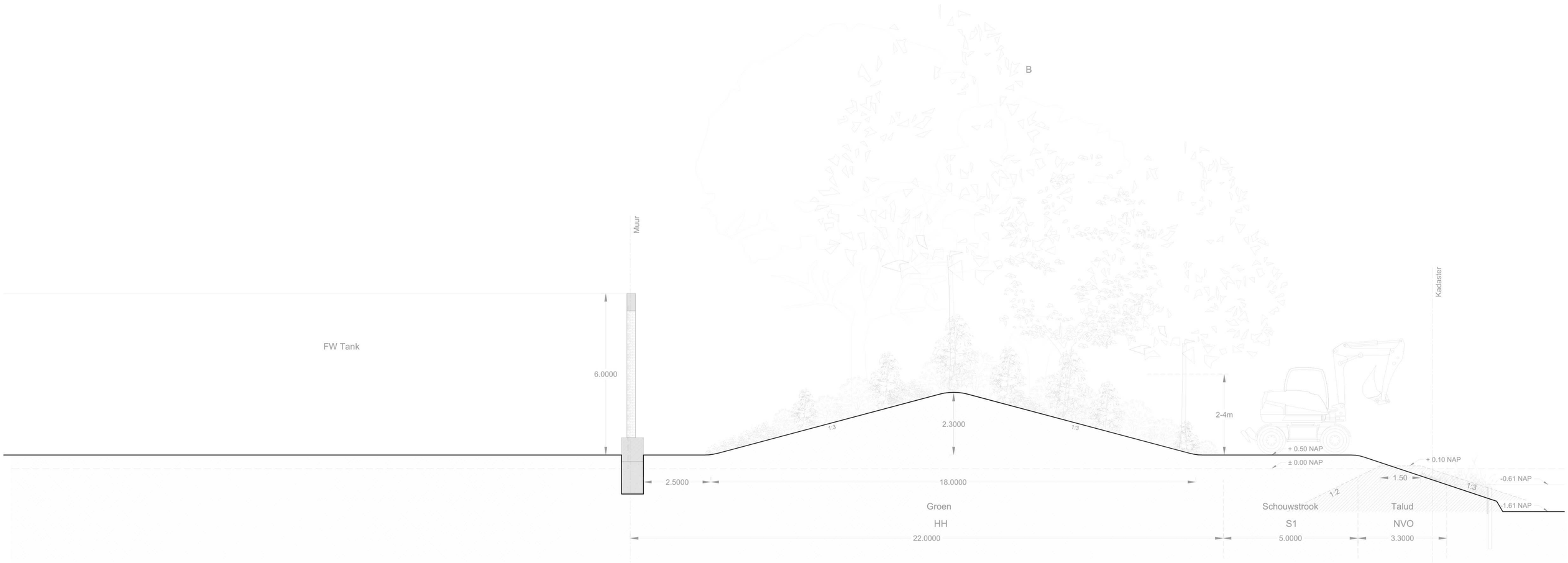
Tekeningnr:
DO-NI-203

Onderwerp:
Profiel 3

Datum:	Fase:	Status:	Formaat:	Schaal:
04_06_2026	DO	00	A2	1:100

www.lapbv.eu
LAP
Landscape & Urban Design





Profiel 4

S1 - Schouwstrook - grasland extensief
NVO - Natuurvriendelijke oever - NVO HHR
HH - Onderbeplanting heesters 30% groenblijvend
B - Bomen inheems - categorie C1, C2, C3

Project:
Lilly Mondrian

Opdrachtgever:
Eli Lilly

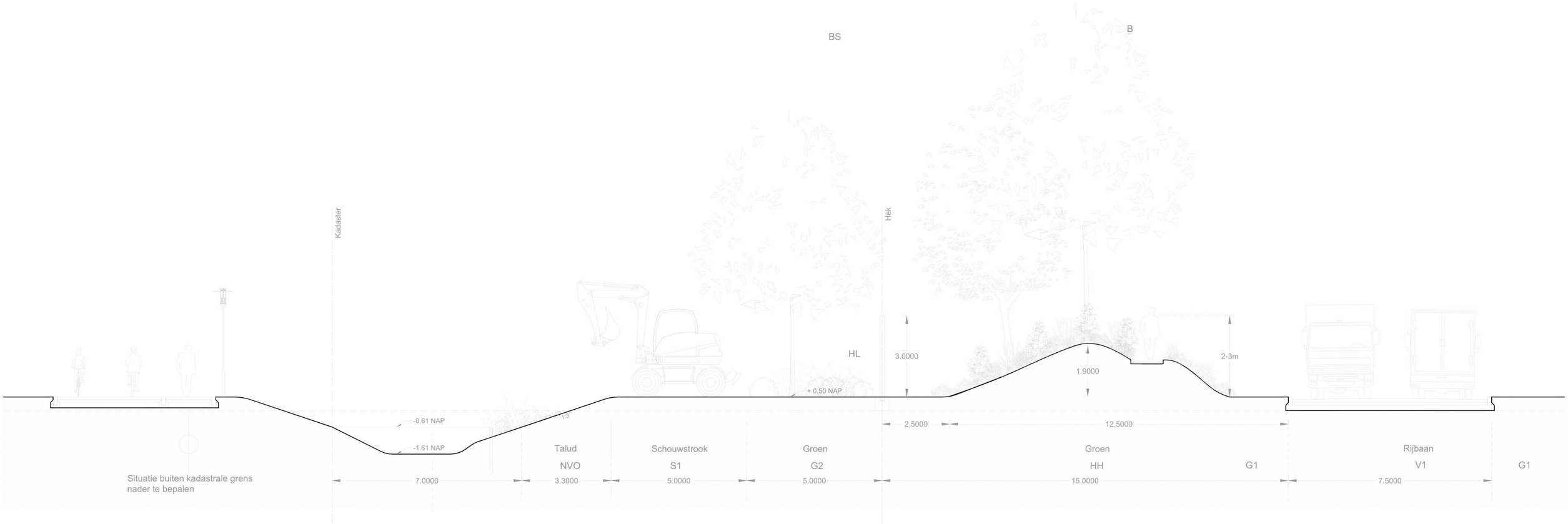
Adres:
Zijlhoek/De Woerd, Katwijk

Tekeningnr:
DO-NI-204

Onderwerp:
Profiel 4

Datum:	Fase:	Status:	Formaat:	Schaal:
05_06_2026	DO	00	A2	1:100

www.lapdb.nl
Landscape & Urban Design



Profiel 5

G1 - Grasland - intensief gazon
G2 - Grasland - ruig bloemrijk
S1 - Schouwstrook - grasland extensief
NVO - Natuurvriendelijke oever - NVO HHR
HL - Heester beplanting laag
HH - Onderbeplanting heesters 30% groenblijvend
V1 - Rijbaan - gebakken klinker bruin - keiformaat
H1 - Hekwerk - industrieel 3m incl security
B - Bomen inheems - categorie C1, C2, C3
BS - Boom solitair - speciaal Cs

Project:
Lilly Mondrian

Opdrachtgever:
Eli Lilly

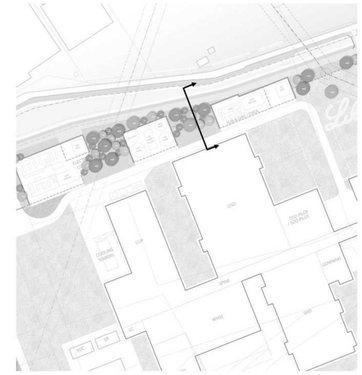
Adres:
Zijlhoek/De Woerd, Katwijk

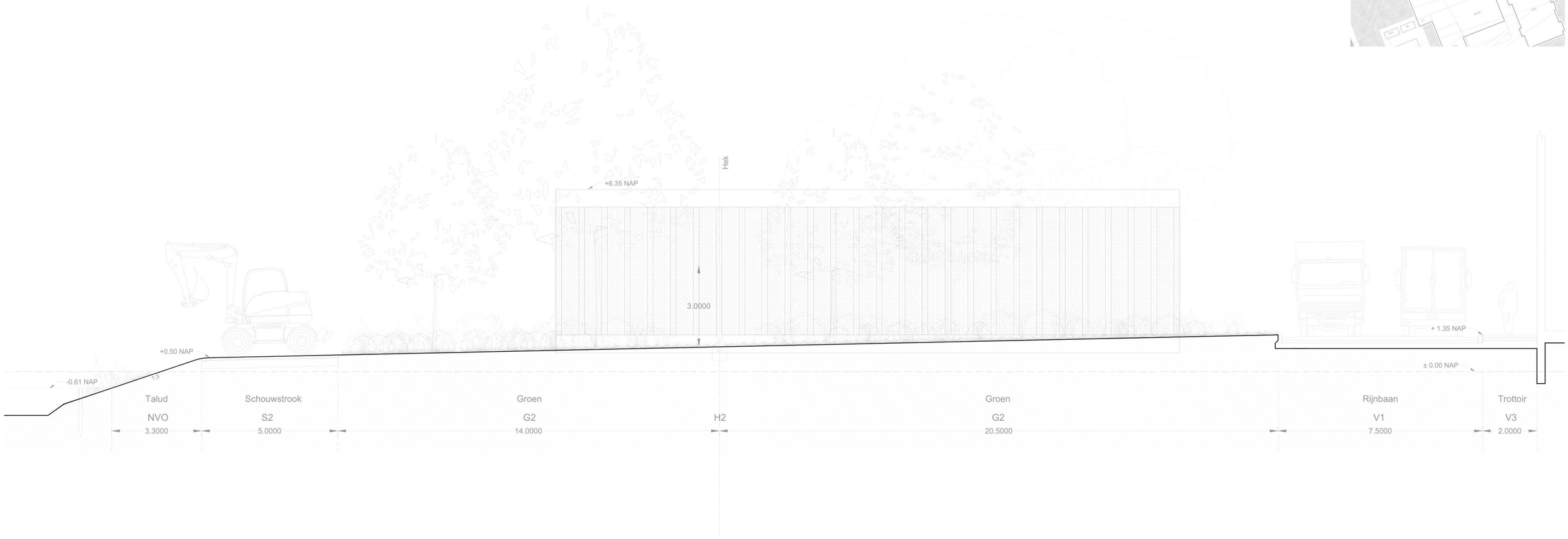
Tekeningnr:
DO-NI-205

Onderwerp:
Profiel 5

Datum:	Fase:	Status:	Formaat:	Schaal:
05_06_2026	DO	00	A2	1:100

www.lapbv.eu
LAP
Landscape & Urban Design





Profiel 6

G1 - Grasland - intensief gazon
G2 - Grasland - ruig bloemrijk
S1 - Schouwstrook - grasland extensief
NVO - Natuurvriendelijke oever - NVO HHR
HL - Heester beplanting laag
HH - Onderbeplanting heesters 30% groenblijvend
V1 - Rijbaan - gebakken klinker bruin - keiformaat
H1 - Hekwerk - industrieel 3m incl security
B - Bomen inheems - categorie C1, C2, C3
BS - Boom solitair - speciaal Cs

Project:
Lilly Mondrian

Opdrachtgever:
Eli Lilly

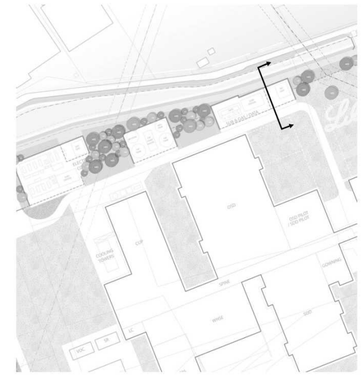
Adres:
Zijlhoek/De Woerd, Katwijk

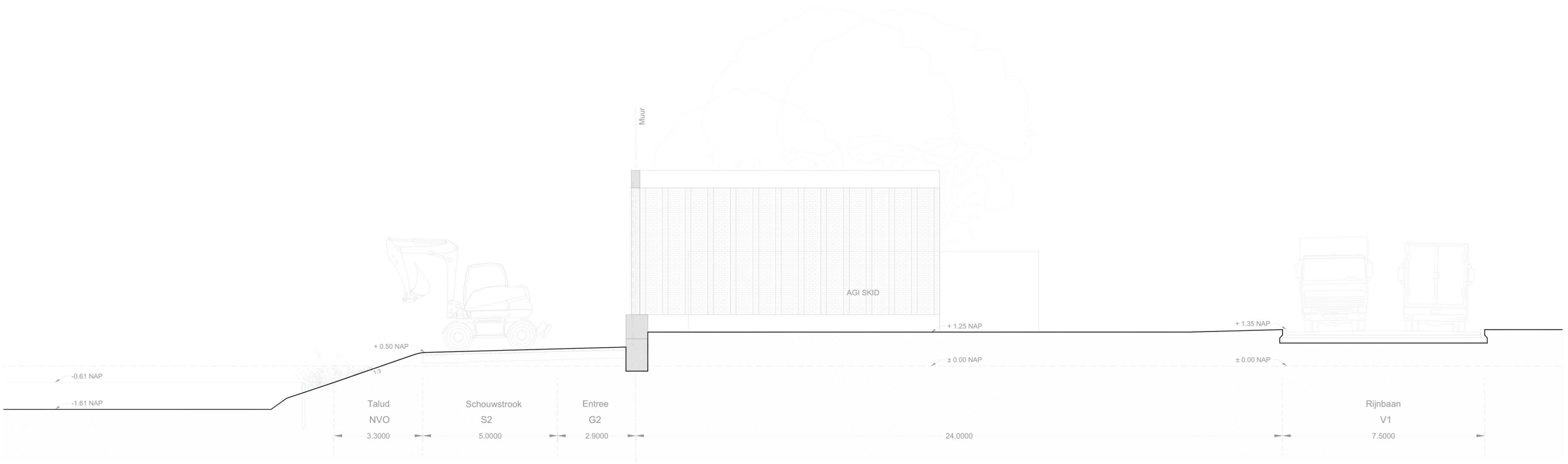
Tekeningnr:
DO-NI-206

Onderwerp:
Profiel 6

Datum:	Fase:	Status:	Formaat:	Schaal:
05_06_2026	DO	00	A2	1:100

www.lapbob.nl
LAP
Landscape & Urban Design





Profiel 6

G2 - Grasland - ruig bloemrijk
S2- Schouwstrook - verhard met grasbeton
NVO - Natuurvriendelijke oever - NVO HHR
V1 - Rijbaan - gebakken klinker bruin - keiformaat

Project:
Lilly Mondrian

Opdrachtgever:
Eli Lilly

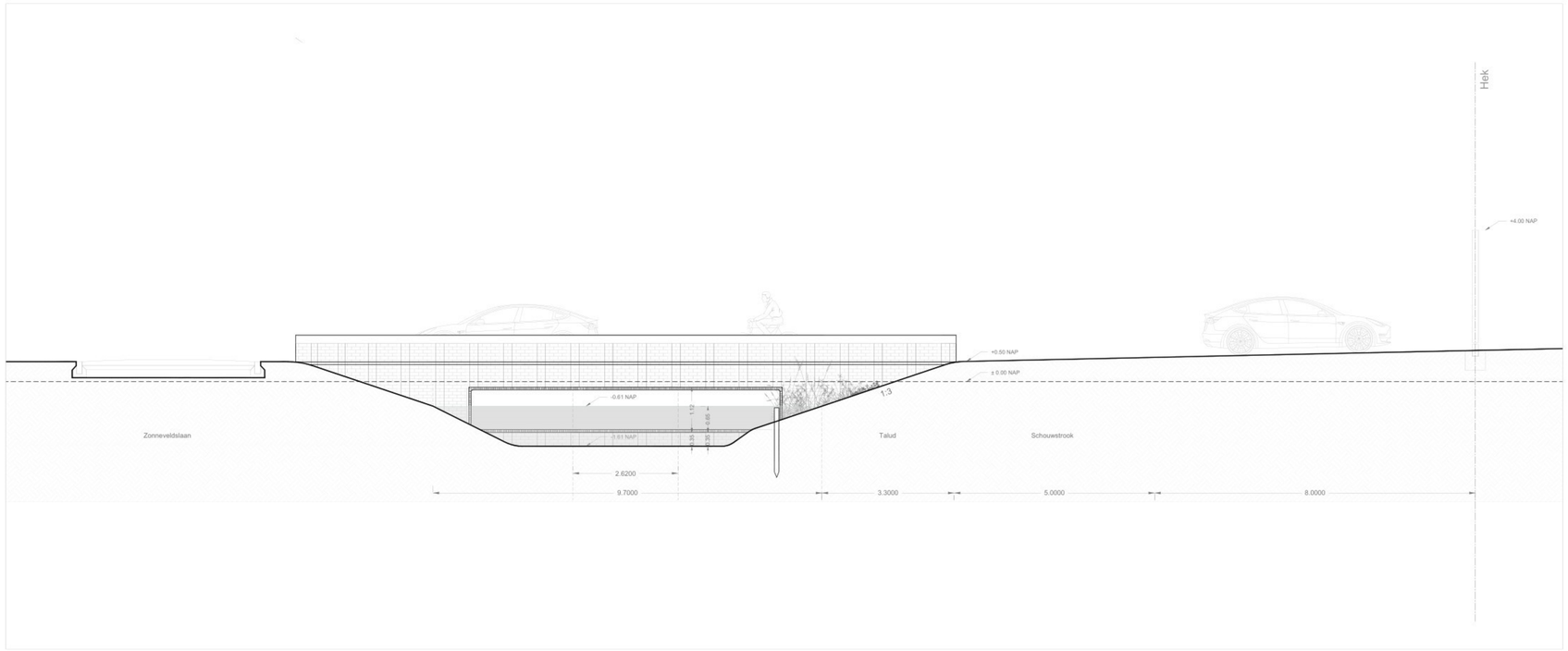
Adres:
Zijlhoek/De Woerd, Katwijk

Tekeningnr:
DO-NI-207

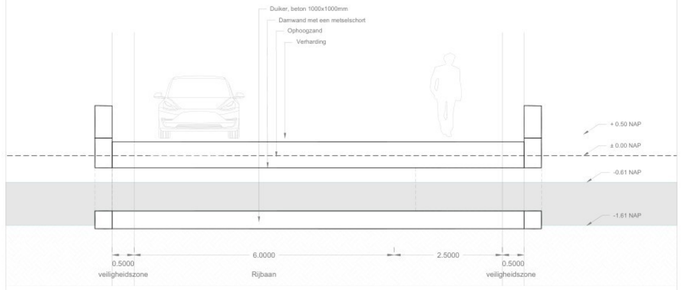
Onderwerp:
Profiel 7

Datum:	Fase:	Status:	Formaat:	Schaal:
05_06_2026	DO	00	A2	1:100

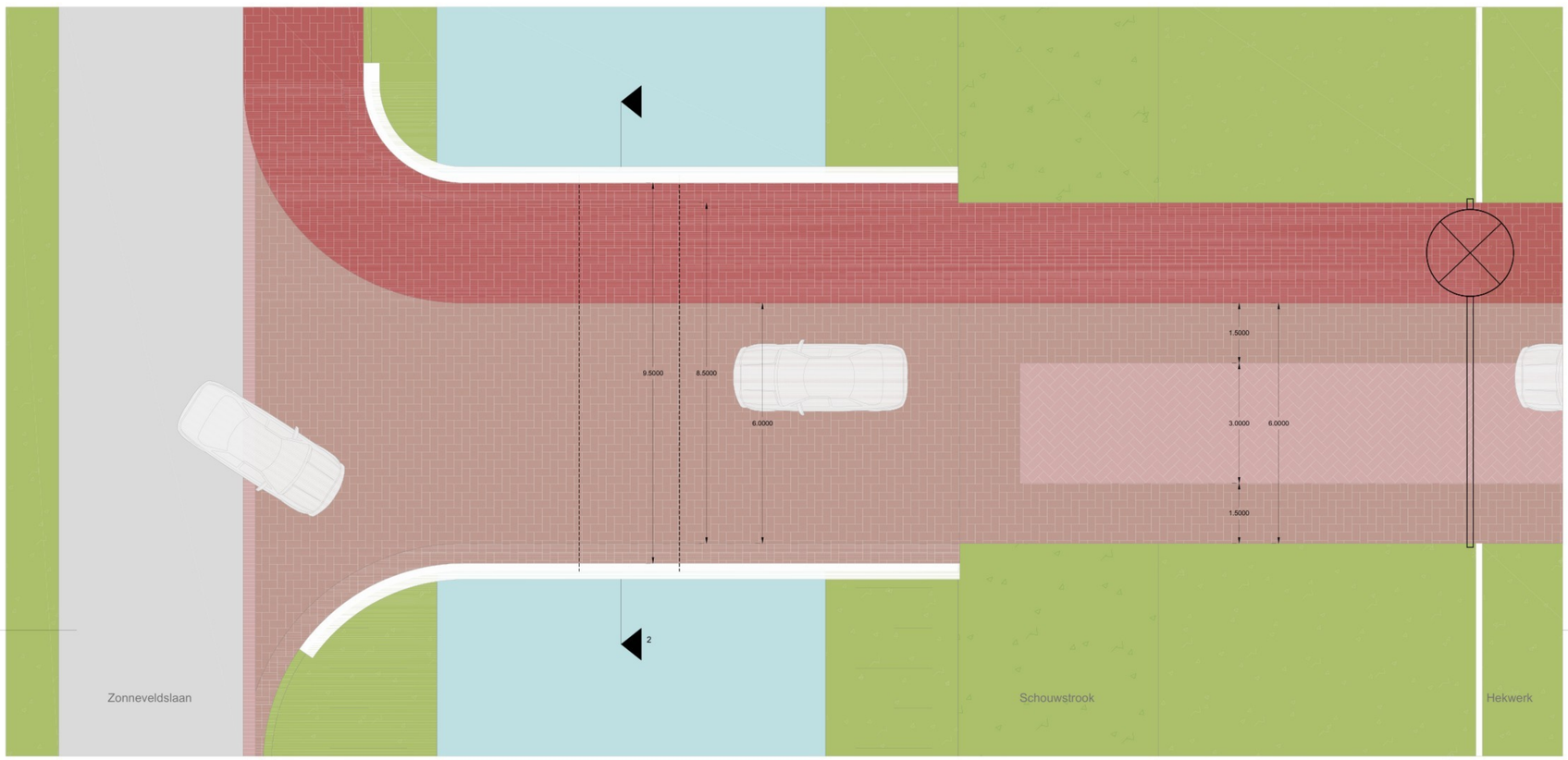
www.lapbv.eu
LAP
Landscape & Urban Design



Duiker. D1 - Profiel 1 (1:50)



Duiker. D1 - Profiel 2 (1:50)

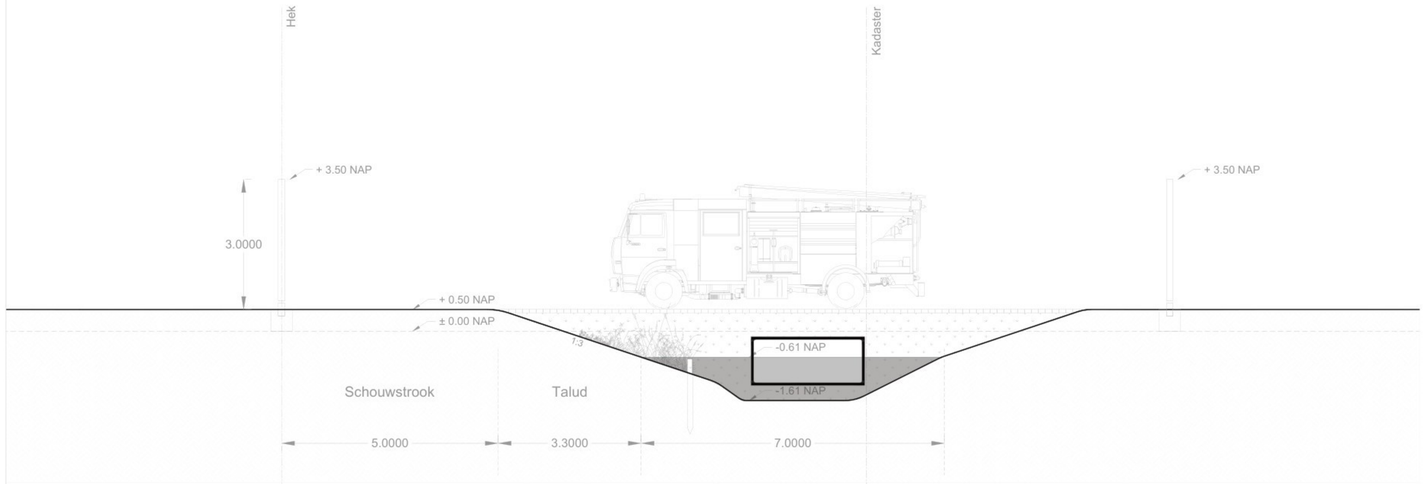


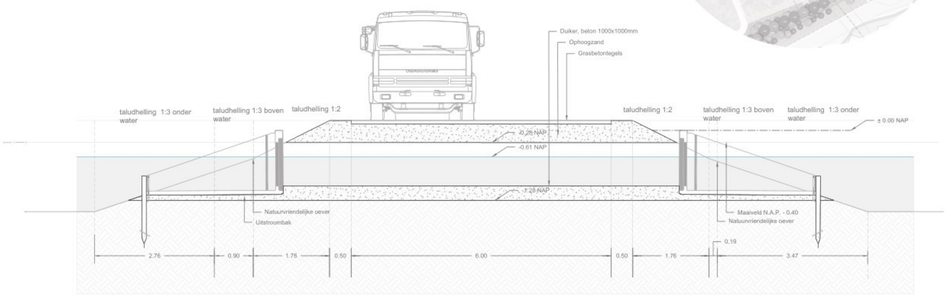
Project:
Lilly - Mondelen
Opdrachtgever:
Eli Lilly
Adres:
Zijlweck/De Weerd, Kelsijk

Tekeningnr:
DO-NI-300
Onderwerp:
Duiker D1

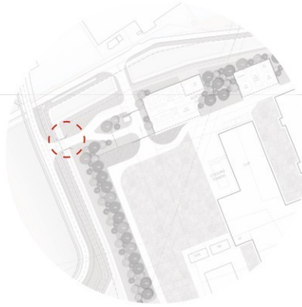
Datum:	Fase:	Status:	Formaat:	Schaal:
04_05_2026	DO	definitief	A0	1:100

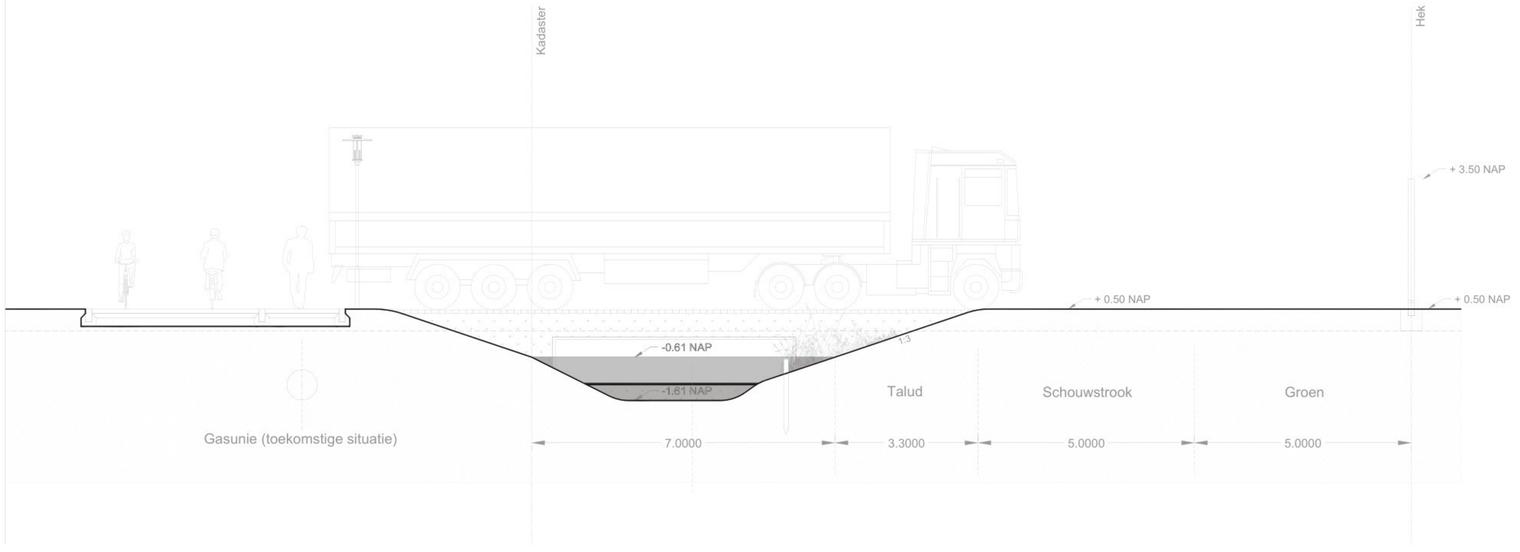
LAP
Landscape & Urban Design

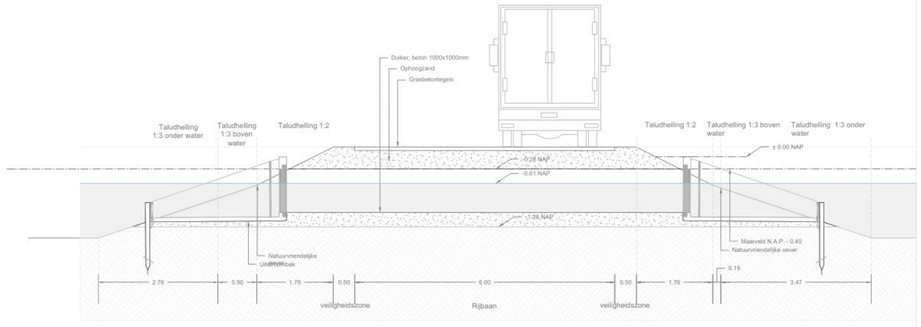




Duiker. D2 - (1:50)







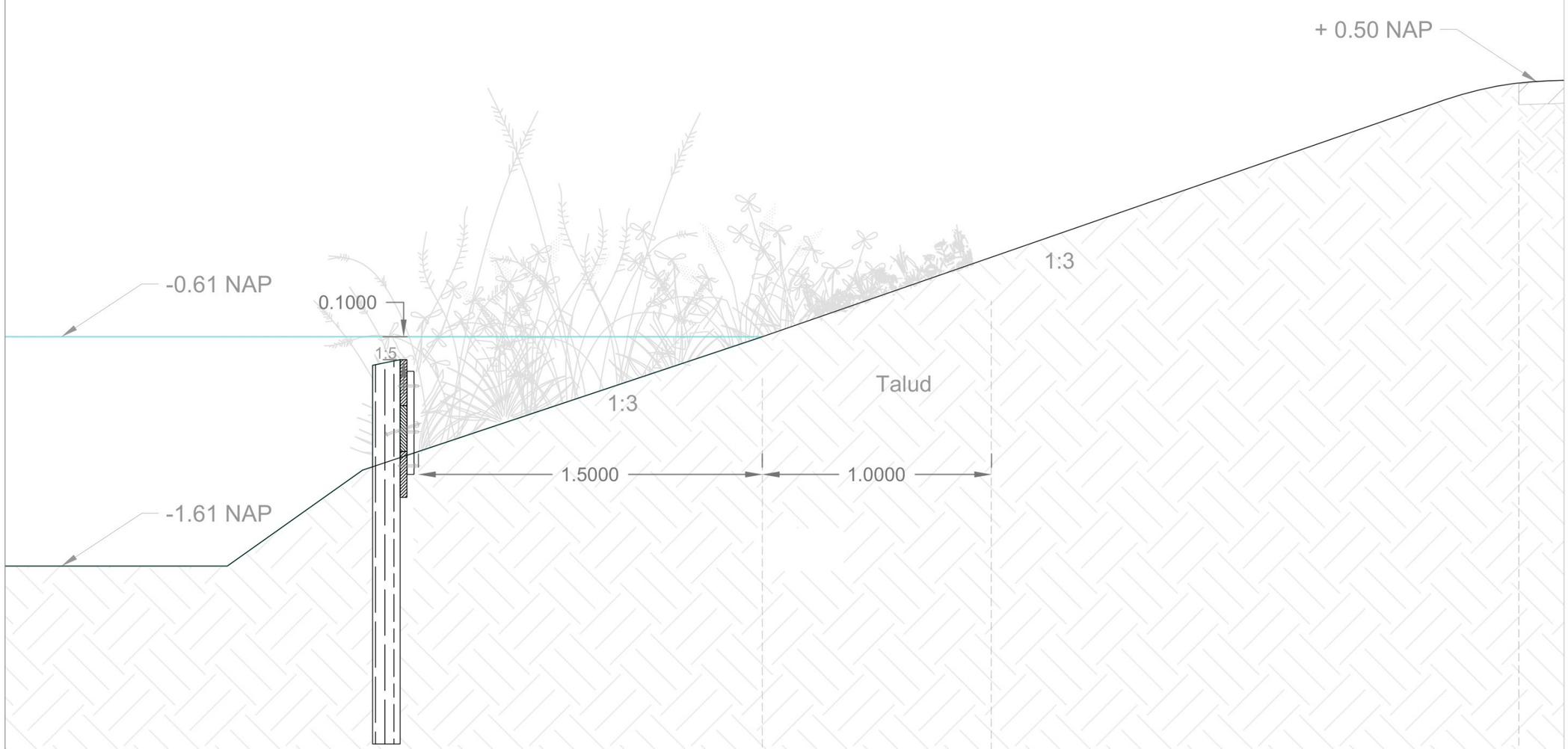
Duiker. D3 - (1:50)

Project:
Lilly - Mondrian
Opdrachtgever:
Eli Lilly
Adres:
Zijhoek/De Woend, Kalkrijk

Tekeningnr:
DO-NI-301
Onderwerp:
Duiker D2 & D3

Datum:	Fase:	Status:	Formaat:	Schaal:
04-06-2026	DO	ter	A0	1:100

LAP
Landscape & Urban Design



Project:
Lilly Mondrian

Opdrachtgever:
Eli Lilly

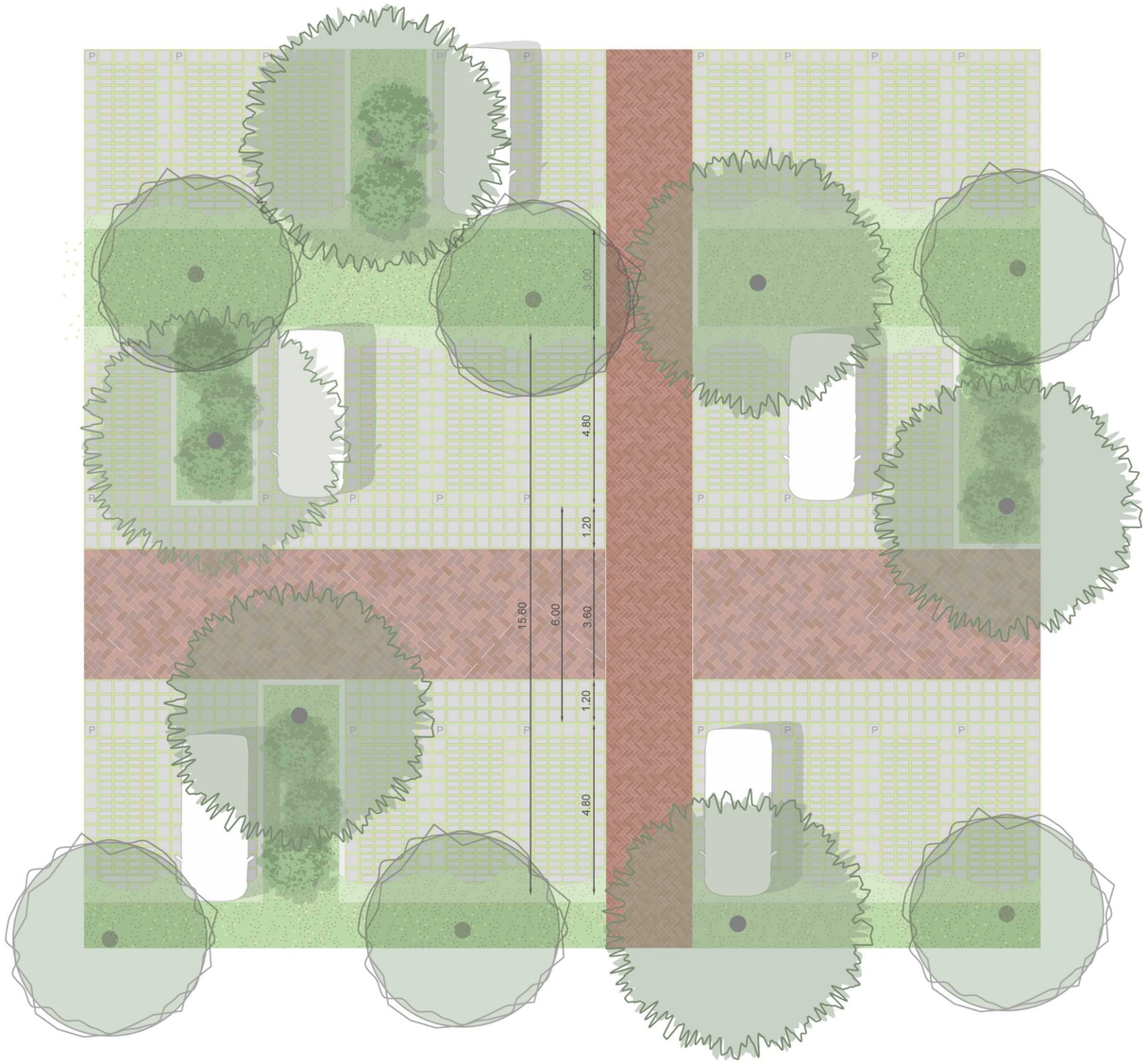
Adres:
Zijlhoek/De Woerd, Katwijk

Tekeningnr:
DO-NI-302

Onderwerp:
Detail Beschoeiing NVO

Datum:	Fase:	Status:	Formaat:	Schaal:
29_05_2026	00	00	A3	1:50

LAP
Landscape & Urban Design



Project:
Lilly - Mondrian

Opdrachtgever:
Eli Lilly

Adres:
Zijlhoek/De Woerd, Katwijk

Tekeningnr:
DO-NI-303

Onderwerp:
Parkeren

Datum:	Fase:	Status:	Formaat:	Schaal:
29-05-2026	DO	00	A0	1:100

www.lap-site.eu
LAP
Landscape & Urban Design

Project:
Lilly - Mondrian

Opdrachtgever:
Eli Lilly

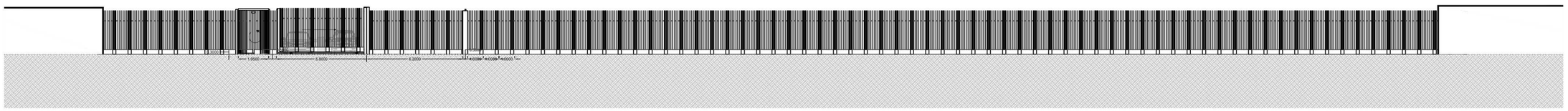
Adres:
Zijhoek/De Vicent. Kalkrijk

Tekeningnr.:
DO-NI-304

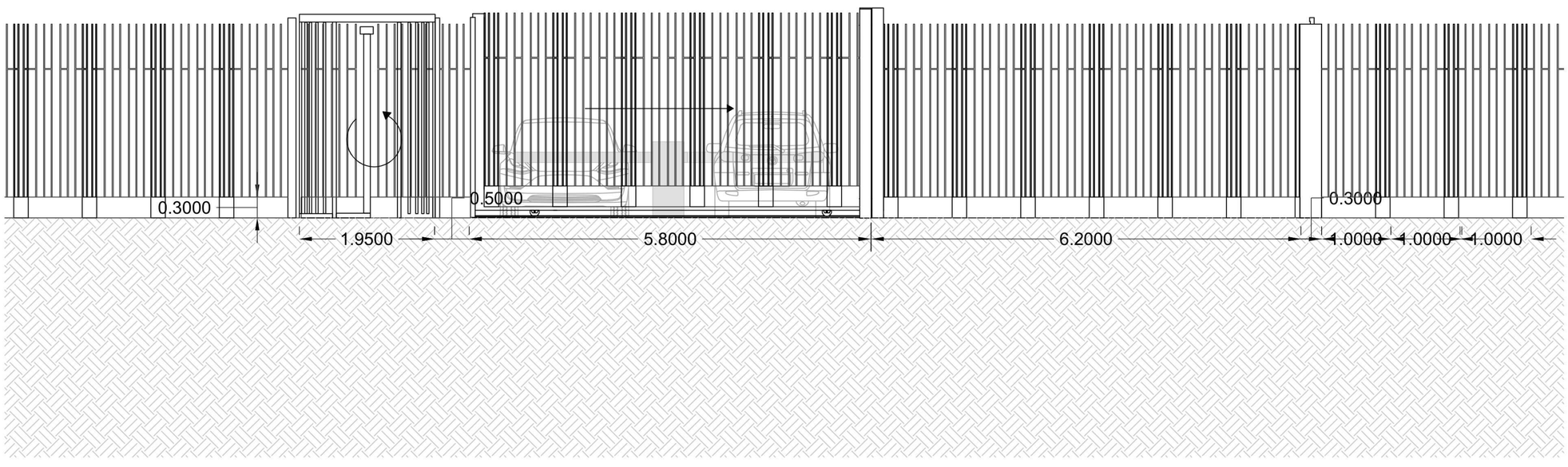
Onderwerp:
Detail Hekwerk intern

Datum:	Fase:	Status:	Formaat:	Schaal:
29-05-2026	DO	00	A0	1:100

LAP
Landscape & Urban Design



1:200



1:50

Project:
Lilly Mondrian

Opdrachtgever:
Eli Lilly

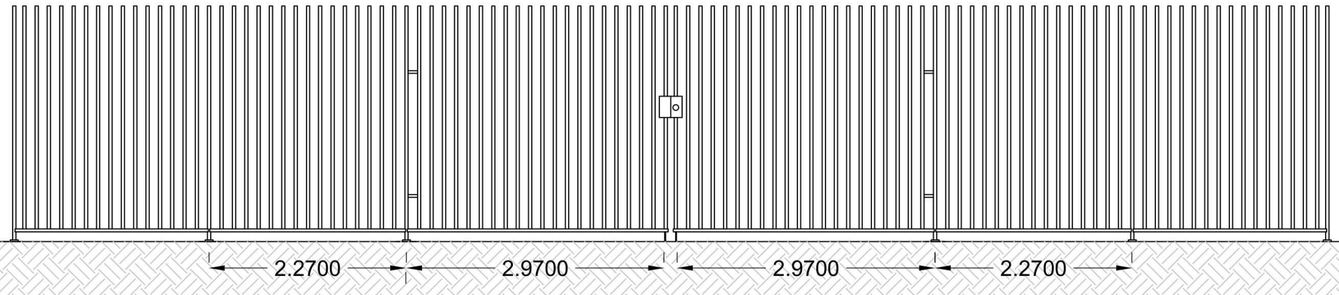
Adres:
Zijlhoek/De Woerd, Katwijk

Tekeningnr:
DO-NI-305

Onderwerp:
Aanzicht Hekwerk Entreezone

Datum:	Fase:	Status:	Formaat:	Schaal:
29_05_2026	DO	00	A2	1:50 / 1:200

LAP
www.lapbv.nl
Landscape & Urban Design



Project:
Lilly Mondrian

Opdrachtgever:
Eli Lilly

Adres:
Zijlhoek/De Woerd, Katwijk

Tekeningnr:
DO-NI-306

Onderwerp:
Aanzicht Hekwerk Poort

Datum:	Fase:	Status:	Formaat:	Schaal:
29_05_2026	DO	00	A2	1:20

www.lapdo.nu
LAP
Landscape & Urban Design