

## **Bestuurlijke afspraken over (de ontwikkeling van) Unmanned Valley Valkenburg**

### **De colleges van burgemeester en wethouders van:**

1. de gemeente Katwijk, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar wethouder G. Mostert;  
Hierna te noemen: B&W van Katwijk
2. de gemeente Wassenaar, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar wethouder C.J.W.M. Wassenaar;  
Hierna te noemen: B&W van Wassenaar

### **Het Rijksvastgoedbedrijf**

3. te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar Directeur Transactie & Projecten R. Mol;  
Hierna te noemen: het Rijksvastgoedbedrijf

en

### **Gedeputeerde Staten van**

4. de provincie Zuid-Holland, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door gedeputeerde A.W. Bom-Lemstra;  
Hierna te noemen: GS

Sub 1, 2, 3 en 4 genoemden hierna gezamenlijk ook te noemen: Partijen;

Overwegende dat:

- De gemeenteraad van Katwijk en het Rijksvastgoedbedrijf op 11 maart 2010 een intentieovereenkomst hebben afgesloten voor de ontwikkeling van het voormalig vliegveld Valkenburg met een nieuw woon- en werkmilieu, waarin twee doelen zijn gedefinieerd, namelijk het opstellen van een Masterplan (als drager voor het bestemmingsplan) en het opstellen van een concept samenwerkingsovereenkomst voor de daadwerkelijke realisering. Hiertoe de stuurgroep Valkenburg in het leven is geroepen;
- De gemeenteraad van Katwijk, op 11 juli 2013, en het Rijksvastgoedbedrijf daartoe het Masterplan Locatie Valkenburg hebben vastgesteld;
- B&W van Katwijk en het Rijksvastgoedbedrijf in 2014 een Kwaliteitsatlas en Ontwikkelstrategie hebben opgesteld als uitwerking van het Masterplan, welke B&W van Katwijk op 15 januari 2015 hebben vastgesteld;
- De herontwikkeling van het voormalig vliegveld Valkenburg in de afgelopen jaren vertraagd is en Partijen met deze afspraken voornemens zijn de voortgang van de gebiedsontwikkeling te stimuleren;
- Partijen onderkennen dat de opgave voor de (regionale) woningbouw op deze locatie prioritair is en hechten aan zo snel mogelijke realisatie van de woningbouw op deze locatie;
- Er, in het kader van de economische doelstellingen voor deze locatie, initiatieven zijn en worden ontwikkeld voor de realisatie van een test- en ontwikkelcentrum voor onbemande systemen, waaronder Remotely Piloted Aircraft Systems (RPAS), en deze bekend staat onder de naam "Unmanned Valley";
- Er onder leiding van de TU Delft een EFRO-subsidie van € 3 miljoen is aangevraagd voor (de ontwikkeling van) Unmanned Valley en de toekenning van deze subsidie zich in de afrondende fase bevindt, welke een van de dragers is van de ontwikkeling van Unmanned Valley (in de proefperiode);
- B&W van Wassenaar en B&W van Katwijk een "integrale ruimtelijke verkenning gebied tussen Katwijk en Wassenaar" (hierna: IRV) hebben opgesteld en dat de gemeenteraden van Wassenaar

en Katwijk onder andere besloten hebben in het kader van de ontwikkeling van Unmanned Valley de ligging van een eventueel testveld voor RPAS te optimaliseren binnen de groene zone en de consequenties van het rapport IRV in gezamenlijkheid nader uit te werken met als doel de kwaliteit te optimaliseren, de haalbaarheid nader te onderbouwen en een eventueel nadelig financieel effect ten opzichte van het Masterplan Locatie Valkenburg te minimaliseren.

- Het Rijksvastgoedbedrijf en GS kennis hebben genomen van de IRV en het Rijksvastgoedbedrijf daar schriftelijk op gereageerd heeft.
- Bij de uitwerking van de IRV door de twee gemeenten de nodige flexibiliteit in acht genomen wordt.
- De IRV, Unmanned Valley en daarmee samenhangende activiteiten geen onderdeel van de eerdergenoemde intentieovereenkomst zijn;
- Voorliggende afspraken onderzocht zijn op (financiële) haalbaarheid binnen de kaders van de planeconomische doorrekening van het Masterplan (2014). In algemene zin is de bestuurlijke afspraak dat het Rijksvastgoedbedrijf “zwarte cijfers” moet schrijven over de ontwikkeling van zijn grondgebied inclusief de inpassing van Unmanned Valley en dat gelegenheid wordt geboden dat te realiseren door middel van onderstaande kaders;
- Voorliggende afspraken de invulling vormen van de uitvoering van de besluiten van de gemeenteraden van Katwijk en Wassenaar over de IRV voor wat betreft (de ontwikkeling van) Unmanned Valley Valkenburg;
- Unmanned Valley een ruimtelijk-economische ambitie van de gemeente Katwijk en GS is, waar het Rijksvastgoedbedrijf medewerking aan wil verlenen binnen het Besluit taak RVB 2017, zonder Staatssteun, en de kaders zoals genoemd in bijlage IV;
- Partijen ambtelijk en bestuurlijk intensief en constructief samen hebben gewerkt om tot voorliggende bestuurlijke afspraken te komen.

**komen het navolgende overeen:**

## **Artikel 1 Afspraken**

### **A. Algemene afspraken**

- 1) B&W van Wassenaar en B&W van Katwijk leggen in elk geval voor 1 maart 2019, deze afspraken met een voorstel tot vaststelling voor aan de gemeenteraden, waarbij deze afspraken de invulling en uitwerking vormen van de besluiten over de “Integrale Ruimtelijke Verkenning gebied tussen Katwijk en Wassenaar”, zoals genomen door de gemeenteraden van Katwijk en Wassenaar op respectievelijk 8 en 13 maart 2018 (en opgenomen in Bijlage I), voor wat betreft (de ontwikkeling van) Unmanned Valley Valkenburg;
- 2) Het Rijksvastgoedbedrijf legt onderstaande afspraken voor 1 maart 2019 ter instemming voor aan de staatssecretaris van Binnenlandse Zaken, waarmee deze afspraken onderdeel worden van (de invulling van) de opdracht aan het Rijksvastgoedbedrijf;
- 3) GS zullen voor 1 maart 2019 aan Provinciale Staten voorstellen de procedure te starten om, voor zover noodzakelijk, onderstaande afspraken op te nemen in het provinciaal Omgevingsbeleid;
- 4) Deze bestuurlijke afspraken (waarvan de bijlagen integraal onderdeel uitmaken) vormen de grondslag voor het maken van samenwerkingsafspraken tussen het Rijksvastgoedbedrijf en B&W van Katwijk in het kader van het bestemmingsplan;
- 5) Partijen zullen direct na vaststelling van deze afspraken starten met het formuleren van een aangepaste opzet voor de bestuurlijke en ambtelijke wijze van samenwerken en de wijze waarop afspraken worden gemaakt en vastgelegd (governance) en uiterlijk 1 maart 2019 afspraken maken over implementatie hiervan in het bestuurlijke overleg waaraan vertegenwoordigers van B&W van Katwijk, het Rijksvastgoedbedrijf, GS en B&W van Wassenaar deelnemen.

**B. Afspraken m.b.t. de “proefperiode”**

- 6) Voor het testen van RPAS en de komst van bedrijven in de unmanned sector is een proefperiode afgesproken. De proefperiode loopt in april 2023 af (conform de looptijd van de luchthavenregeling voor het testcentrum voor Remotely Piloted Aircraft Systems op voormalig Vliegveld Valkenburg d.d. 17 april 2018 door GS vastgesteld);
- 7) Partijen spreken af de ontwikkeling van Unmanned Valley tenminste eenmaal per jaar te monitoren en de proefperiode eind 2022 te evalueren in het licht van het aflopen van de proefperiode in april 2023;
- 8) In Bijlage III is weergegeven op basis van welke beoordelingscriteria en op welke wijze de onder punt 6 bedoelde proefperiode van Unmanned Valley gemonitord en eind 2022 geëvalueerd wordt en bepaald wordt of Unmanned Valley wel of geen succes is en welke vervolgstapen daar dan aan verbonden zijn. Partijen kunnen op basis van de monitoring en voortschrijdend inzicht (in wetenschap en techniek) in gezamenlijkheid besluiten de hiervoor genoemde criteria aan te vullen en/of te wijzigen;
- 9) B&W van Katwijk neemt het voortouw in de marketing van Unmanned Valley en het aantrekken en interesseren van bedrijven voor Unmanned Valley. De Stichting Unmanned Valley vervult hierin vanaf het terrein een centrale rol;
- 10) Gedurende de proefperiode faciliteert het Rijksvastgoedbedrijf de beschikbaarheid van een testveld conform de geldende luchthavenregeling (dit betekent dat een testveld van maximaal 500 bij 500 meter mogelijk is dat in de tijd kan verschuiven over het eigendom van het Rijksvastgoedbedrijf, voor zover gelegen binnen de gemeente Katwijk) en de mogelijkheden om indoor (binnen een hangaar) te testen;
- 11) Indien uit de evaluatie blijkt dat Unmanned Valley nog geen stabiele, duurzame en voor de toekomst financieel haalbare ontwikkeling is, maar Partijen het er over eens zijn dat het binnen een extra periode van 5 jaar nog wel zou kunnen worden, is het Rijksvastgoedbedrijf bereid ook in de periode mei 2023 tot mei 2028 testfaciliteiten beschikbaar te stellen voor gevestigde en nieuwe bedrijven en een (aan de dan geldende context aangepaste) aanvraag te doen bij GS voor een verlenging van de luchthavenregeling, indien dat vanuit wet- en regelgeving nodig is. De (verlengde) luchthavenregeling wordt in het voorkomende geval aangevraagd, indien de regeling past binnen, dan wel geen beperking betekent voor de woningbouw en past binnen daarvoor op dat moment geldende regelgeving;
- 12) B&W van Katwijk en het Rijksvastgoedbedrijf maken voor 1 maart 2019 afspraken over hoe gezamenlijk verantwoordelijkheid te dragen indien er excessieve financiële risico's optreden in de ontwikkeling en verhuur van gebouwen tijdens de proefperiode van Unmanned Valley (bijvoorbeeld als gevolg van aanhoudende faillissementen en het uitblijven van inkomsten uit testen) met inachtneming van het wettelijke verbod op staatssteun.

**C. Afspraken m.b.t. het (permanente) testveld**

- 13) B&W van Katwijk en GS zetten zich maximaal in om gezamenlijk met het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat afspraken te maken om vanaf het voormalig vliegveld Valkenburg “Beyond Visual Line of Sight” (BVLOS) te kunnen vliegen en hierbij gebruik te kunnen maken van een corridor naar zee, rekening houdend met onder andere de natuurwetgeving. BVLOS kan een “unique selling point” en een belangrijke katalysator worden voor de ontwikkeling van Unmanned Valley. Het Rijksvastgoedbedrijf (d.m.v. zijn netwerk binnen de Rijksoverheid) werkt hier aan mee, voor zover niet strijdig met Rijksbeleid en zonder dat dit voor het Rijksvastgoedbedrijf formele, planologische of juridische verplichtingen tot gevolg zal hebben;
- 14) Partijen constateren dat er op korte en lange termijn in het Masterplangebied geen ruimte is en zal ontstaan voor zweefvliegen en andere activiteiten waarvoor een start- en landingsbaan nodig is. B&W van Katwijk en B&W van Wassenaar en GS zullen deze conclusie gelijktijdig voorleggen aan de gemeenteraden en Provinciale Staten en hier gezamenlijk over communiceren;

- 15) Indien na de proefperiode(s) op basis van de evaluatie(s) besloten wordt tot een permanente voortzetting van Unmanned Valley, zullen Partijen zich inzetten voor de realisatie van een permanent testveld van maximaal 500 bij 500 meter met een gunstige situering voor een corridor naar zee en Partijen streven dus niet naar een testveld van 1.000 bij 500 meter met een start- en landingsbaan, zoals in de IRV opgenomen. Dit testveld van maximaal 500 bij 500 meter zal, wanneer het wordt gesitueerd binnen de Groene Zone, alsdan een groen karakter krijgen passend binnen het landschappelijke karakter van de Groene Zone;
- 16) B&W van Wassenaar en B&W van Katwijk zetten zich, conform de besluitvorming in de gemeenteraden in het kader van de IRV, er voor in om in de plannen voor het noordwestelijk deel van de Groene Zone, het deel van het Masterplangebied dat hieraan grenst (waarbij de "Woortmanwal" de noordoostelijke grens van het zoekgebied vormt) en het hieraan grenzende deel van de Mient-Kooltuinen ruimte te houden zodat op één van deze locaties in de toekomst een testveld van maximaal 500 bij 500 meter met een gunstige situering voor een corridor naar zee kan worden gerealiseerd. Een en ander binnen voorwaarden of beperkingen van de MER en een nog af te geven omgevingsvergunning. Voorwaarde is dat er geen nadelige effecten optreden voor de woningbouw inclusief de daarvoor benodigde mitigerende en compenserende (natuur)maatregelen. In Bijlage V is een indicatief beeld gegeven van het zoekgebied hiervoor. GS zullen in de procedure richting Provinciale Staten, zoals beschreven onder afspraak 3, ook voorstellen om in het provinciaal Omgevingsbeleid op te nemen dat in dit zoekgebied een testveld van maximaal 500 bij 500 meter planologisch mogelijk gemaakt kan worden. Begin 2023, wanneer de ontwikkeling van Unmanned Valley is geëvalueerd, worden daar, afhankelijk van de uitkomst van de evaluatie, door Partijen concretere afspraken over gemaakt (incl. over de benodigde omvang en situering). B&W van Katwijk en B&W van Wassenaar leggen deze afspraken vervolgens voor aan de gemeenteraden van Katwijk en Wassenaar (of één van beide indien het testveld volledig op het grondgebied van een van beide gemeenten komt te liggen) voor vastlegging in bestemmingsplan(nen);
- 17) Partijen zijn zich er van bewust dat, indien na afronding van de (eventuele verlengde) proefperiode voor Unmanned Valley een testveld definitief gerealiseerd wordt, het Rijksvastgoedbedrijf daar geen ontwikkelaar, eigenaar en beheerder van is.

*D. Afspraken m.b.t. de hangaarzone*

- 18) B&W van Katwijk, het Rijksvastgoedbedrijf en GS committeren zich aan het volgende streefbeeld voor de hangaarzone: een permanent, innovatief gebied waarin wonen en maximaal 5 ha werken een plek vinden, met (eventueel) daarbij behorende voorzieningen. Als gevolg van het mogelijke testveld en de hangaarzone wordt de ligging van het topmilieu wonen zuidelijk en zuidoostelijk verplaatst. Partijen zijn zich er van bewust dat dit beeld afwijkt van het Masterplan en de IRV. Het Rijksvastgoedbedrijf en B&W van Katwijk starten in 2022 gezamenlijk met het opstellen van een stedenbouwkundige visie voor de hangaarzone die benut zal worden voor het toekomstige bestemmingsplan voor de hangaarzone (zie hieronder). Vooruitlopend hierop kan in overleg tussen het Rijksvastgoedbedrijf en B&W van Katwijk gestart worden met de visievorming voor (een deel van) de hangaarzone, met het oog op de marketing van Unmanned Valley, dit nadat het bestemmingsplan voor de startlocatie onherroepelijk is geworden;
- 19) Partijen gaan uit van de realisatie van (maximaal) 5 ha bedrijventerrein (milieucategorie 1 en 2) in de hangaarzone inclusief infrastructuur, water en openbare ruimte. Het overige grondgebied van het Rijksvastgoedbedrijf is prioritair aangewezen voor woningbouw. Het aantal woningen dat in de hangaarzone was voorzien wordt elders op grond van het Rijksvastgoedbedrijf gerealiseerd. Harde randvoorwaarden voor de realisering van dit bedrijventerrein zijn voldoende marktvrage naar dit soort bedrijvigheid op deze plek, geen negatieve invloed op de doorstroming naar en op de Tjalmaweg en het passend zijn binnen de voorwaarden die de Wet natuurbescherming stelt aan de stikstofdepositie (o.a. aan te tonen d.m.v. een m.e.r.). Indien als gevolg van deze randvoorwaarden

minder dan 5 ha bedrijventerrein gerealiseerd kan worden in de hangaarzone, zal de “vrijkomende” ruimte benut worden voor woningbouw;

- 20) B&W van Katwijk zullen, in elk geval na de evaluatie van de proefperiode na 5 jaar en na het afronden van bovengenoemde stedenbouwkundige visie de gemeenteraad van Katwijk een bestemmingsplan voor de hangaarzone ter vaststelling voorleggen, waarin een mix van wonen en (maximaal) 5 hectare hoogwaardige, kennisintensieve bedrijvigheid, milieucategorie 1 en 2 (of vergelijkbaar indien er op dat moment een andere indeling of systematiek gehanteerd wordt), mogelijk wordt gemaakt, inclusief (bestaande) daarbij behorende voorzieningen;
- 21) Partijen constateren dat, gezien de gezamenlijke ambitie om in het Masterplangebied 20 hectare kennisintensieve bedrijvigheid te realiseren, er nog 15 hectare kennisintensieve bedrijvigheid gerealiseerd moet worden op de werkparken I en II zoals opgenomen in het Masterplan. B&W van Katwijk en GS zullen, in afstemming met de regio Holland Rijnland, onderzoeken welke mogelijke belemmeringen er zijn voor de realisatie van deze 15 ha bedrijventerrein op de werkparken I en II en welke oplossingsrichtingen daarvoor gevonden kunnen worden;
- 22) GS zullen aan Provinciale Staten voorstellen om de hangaarzone met een oppervlakte van 5 ha op te nemen als mogelijke bedrijventerreinlocatie in het Programma ruimte en de hoeveelheid hectares voor de werkparken I en II in het Programma ruimte aan te passen conform de uitkomsten van het onderzoek zoals benoemd onder afspraak 21 waarbij het totaal 20 ha zal blijven.

#### E. Afspraken m.b.t de Groene Zone tussen Katwijk en Wassenaar

- 23) Partijen komen overeen om, in afwijking van het Masterplan, geen woningbouw te realiseren op het grondgebied van de gemeente Wassenaar. Hiermee wordt een belangrijke stap gezet richting de ambitie van B&W van Wassenaar om een brede en robuuste Groene Zone, zoals bedoeld in de IRV, te realiseren. In Bijlage V is een indicatieve grens opgenomen van de noordkant van de Groene Zone. Partijen komen overeen dat het totaal aantal woningen van 5.000 niet zal afnemen. Partijen zijn zich er van bewust dat de woningdichtheden als gevolg hiervan (beperkt) zullen toenemen;
- 24) Partijen stellen, samen met andere stakeholders, zoals Dunea en Staatsbosbeheer, een uitvoeringsprogramma op, inclusief financiële onderbouwing en afspraken over de inrichting en het beheer van de Groene Zone tussen Katwijk en Wassenaar, met het doel om de Groene Zone een duurzame toekomst te geven als natuur-, recreatie- en landschapsgebied, rekening houdend met de inpassing van het mogelijke testveld zoals genoemd onder C;
- 25) B&W van Katwijk en B&W van Wassenaar zullen bestemmingsplannen voor de Groene Zone tussen Katwijk en Wassenaar of daar aan grenzende gebieden in nauwe samenwerking en in onderlinge afstemming opstellen.

#### **Artikel 2 Bijlagen**

De Bijlagen I, II, III, IV en V maken onlosmakelijk deel uit van deze bestuurlijke afspraken.

#### **Artikel 3 Slotbepalingen**

Indien de gemeenteraden van Katwijk en Wassenaar niet voor 1 maart 2019 akkoord zijn gegaan met de bestuurlijke afspraken zoals opgenomen in dit document, komen alle nadere afspraken, zoals geformuleerd in dit document, te vervallen.

De voortgang van de uitvoering van voorliggende afspraken wordt minimaal één keer per jaar besproken in een bestuurlijk overleg van alle Partijen.

Indien één of meerdere van de Partijen van mening is dat er niet voldaan wordt aan één of meerdere van voorliggende afspraken, zal dat besproken worden in een bestuurlijk overleg van alle Partijen, met het doel alsnog naleving te bevorderen. Wanneer dat niet mogelijk blijkt en het evident is dat een afspraak of

afspraken niet worden nagekomen door een Partij of Partijen, staat het iedere Partij vrij zich terug te trekken uit dit afsprakenkader. Dit gebeurt schriftelijk en onder opgaaf van redenen.

Voorliggende bestuurlijke afspraken beogen slechts rechtsgevolgen voor zover die de uitvoering van de onderhavige plannen betreffen en bevatten geen juridisch bindende en financiële verplichtingen in zichzelf. Evenmin wordt dit afsprakenkader in rechte afdwingbaar geacht.

Voorliggende bestuurlijke vervallen automatisch per 1 januari 2024 tenzij de Partijen voor die tijd hebben besloten tot verlenging.

Aldus overeengekomen en in viervoud ondertekend op 19 december 2018

College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Katwijk

Wethouder G. Mostert

College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Wassenaar

Wethouder C.J.W.M. Wassenaar

Het Rijksvastgoedbedrijf

Directeur R. Mol

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland

Gedeputeerde A.W. Bom.Lemstra

**Bijlage I: Besluitvorming gemeenteraden Wassenaar en Katwijk over de IRV in maart 2018**

De gemeenteraden van Katwijk en Wassenaar hebben op respectievelijk 8 en 13 maart 2018 besloten:

- Kennis te nemen van de Integrale Ruimtelijke Verkenning tussengebied Katwijk-Wassenaar (IRV), waarin de uitgangspunten van het Masterplan, de omvang van de groene zone (1500 meter) en de inpassing van Unmanned Valley (UMV) zijn gehanteerd.
- In te stemmen met de locatie van UMV zoals aangegeven in de IRV. Deze in het vervolgproces te optimaliseren binnen de groene zone en daarbij rekening te houden met de kwaliteitsdoelstellingen van het gebied.
- Als gemeenten Katwijk en Wassenaar gezamenlijk het gesprek aan te gaan met het Rijksvastgoedbedrijf en de provincie Zuid-Holland over het resultaat van de verkenning.
- De consequenties van het rapport in gezamenlijkheid nader uit te werken met als doel:
  - de kwaliteit te optimaliseren;
  - de haalbaarheid nader te onderbouwen;
  - een eventueel nadelig financieel effect t.o.v. het Masterplan PLV te minimaliseren.
  - Hierbij wordt de nodige flexibiliteit in acht genomen en zoveel mogelijk recht gedaan aan het resultaat van de verkenning.

## **Bijlage II: Flankerende (samenwerkings)afspraken voor (de ontwikkeling van) Unmanned Valley Valkenburg**

### Afspraken m.b.t. de "proefperiode"

- A. Het Rijksvastgoedbedrijf zal plannen voor Unmanned Valley actief faciliteren zolang dat past binnen de formele beleids- en handelingskaders waaraan het Rijksvastgoedbedrijf gehouden is. Het Rijksvastgoedbedrijf zal geen voorkeursbeleid voeren ten aanzien van de vestiging van specifieke bedrijven maar zal de ontwikkelingen in de hangaarzone zo goed mogelijk afstemmen op de inspanningen en inzet die B&W van Katwijk plegen om hoogwaardige, kennisintensieve bedrijven en projecten naar Valkenburg te halen;
- B. In de periode tot 2023 beperkt huisvesting voor bedrijven zich tot de bestaande gebouwen. Het Rijksvastgoedbedrijf zorgt voor eigen rekening en risico dat er, binnen de bestaande mogelijkheden van de gebouwen, ruimten geschikt worden gemaakt voor (tijdelijke) verhuur aan bedrijven en kan vanuit die rol ook de ontwikkeling van Unmanned Valley ondersteunen. Begin 2019 zal een voorraad van ca. 3.000 m<sup>2</sup> beschikbaar komen, indien er afdoende huurders zijn. Beschikbare ruimten worden daarna op geleide van huurovereenkomsten aan bedrijven verhuurd. Het Rijksvastgoedbedrijf verhuurt tegen marktconforme tarieven. Zo kan op geleide van concrete interesse van, en huurovereenkomsten met bedrijven, aanvullend bestaande bedrijfsruimte beschikbaar komen welke inzetbaar is voor bedrijvigheid met milieucategorie 1 en 2;
- C. Het Rijksvastgoedbedrijf en B&W van Katwijk geven, conform de intentieovereenkomst, elkaar over en weer inzicht in de voornemens, initiatieven en plannen voor het aantrekken van (hoogwaardige) bedrijvigheid;
- D. Burgemeester en Wethouders van Katwijk faciliteert deze ontwikkelingen o.a. via het verlenen van de benodigde Omgevings- en gebruikersvergunningen voor aanpassing en renovatie van bestaande gebouwen, voor zover dit past binnen het geldende beleid van de gemeente Katwijk;
- E. Alle communicatie en contacten met klanten en samenwerkingspartners worden vooraf afgestemd tussen B&W van Katwijk en het Rijksvastgoedbedrijf. Zo sluiten beiden bijvoorbeeld geen (huur of intentie)overeenkomsten af met instanties, instellingen en bedrijven, waarbij afspraken worden gemaakt over vestiging van en invullingen op Valkenburg, zonder voorafgaande onderlinge afstemming. Dit geldt evenzeer voor externe communicatie hierover. Indien één of beiden dat noodzakelijk achten, worden deze onderwerpen besproken in de vergadering van de Stuurgroep Valkenburg.

### Afspraken m.b.t. de hangaarzone

- F. Het Rijksvastgoedbedrijf verhuurt tijdens de proefperiode de bestaande gebouwen, zoals hierboven bedoeld. Het Rijksvastgoedbedrijf heeft de doelstelling het hangaargebied en gebouwen te verkopen. Partijen sluiten de mogelijkheid voor de komst van nieuwe (tijdelijke) bebouwing tussen de bestaande gebouwen niet uit. Een en ander zal zijn beslag krijgen in de stedenbouwkundige planvorming en het bestemmingsplan;
- G. Bij de evaluatie van de proefperiode van Unmanned Valley na 5 jaar, zal ook de ontwikkeling van de hangaarzone worden betrokken en worden gezien welke conclusies daaruit getrokken kunnen worden voor (de stimulering van) de ontwikkeling van de hangaarzone als innovatief woon/werk-milieu. Partijen houden de mogelijkheid open dit nogmaals te beoordelen na de eventuele evaluatie na 10 jaar;
- H. In het Masterplan is voor een deel van de bestaande bebouwing in de Mient-Kooltuinen een campusontwikkeling voorzien. Dit terrein wordt nu gebruikt door het Centraal orgaan Opvang Asielzoekers. Wanneer er zicht zou komen op verandering van gebruik van dit terrein, gaan het Rijksvastgoedbedrijf en B&W van Katwijk gezamenlijk verkennen welke ontwikkeling op dat moment het meest passend is, mede gelet op de ontwikkeling van Unmanned Valley;



- I. Het Rijksvastgoedbedrijf heeft de doelstelling zijn grondgebied en gebouwen (planologisch bestemd voor wonen respectievelijk bedrijven) openbaar en marktconform te verkopen op een nader te bepalen moment na de proefperiode ;

### **Bijlage III: Criteria en werkwijze monitoring en evaluatie ontwikkeling Unmanned Valley (UMV) eind 2022**

#### *Inleiding*

In deze bestuurlijke afspraken is vastgelegd dat UMV in 2023 geëvalueerd wordt.

Onderstaand evaluatie criteria moeten zichtbaar maken hoe UMV zich in de periode 2018-2023 heeft ontwikkeld en kunnen worden gebruikt om te beoordelen of UMV voldoende potentieel heeft voor de toekomst.

De vraag staat centraal of de aanwezige mix en dynamiek van bedrijven, instituten en activiteiten alsmede het perspectief dat deze actoren op hun toekomst op Valkenburg hebben, vertrouwen geven dat zich in het hangargebied een gezond en levensvatbaar cluster ontwikkeld (gecombineerd met de aanvullende perspectieven die het werkpark kan bieden. Het is van belang dat UMV na de proefperiode meerwaarde en perspectief heeft en er sprake is van een gezonde marktconformiteit. De (door een deskundig en onafhankelijk bureau uit te voeren) evaluatie is daarom gericht op het totaalbeeld van de antwoorden op alle onderstaande vragen en de daarbij genoemde criteria die nadere invulling geven aan 'meerwaarde, perspectief en gezonde marktconformiteit.

Ervaring leert dat gedurende het proces er ook randvoorwaarden bijkomen. Daarom wordt aan het begin van de monitoring het bureau gevraagd een reflectie te geven op onderstaande criteria. Voor aanvang en gedurende het proces worden deze randvoorwaarden gemonitord. Op basis hiervan kunnen partijen gezamenlijk besluiten om criteria voorafgaande aan de evaluatie aan te vullen of te wijzigen.

#### *1. Is er sprake van een – binnen de industrie – langjarige verbintenis van toonaangevende bedrijven of instituten aan UMV?*

- Hebben een of meerdere technische instituten (zoals de TU Delft en de NLR) een duurzame en blijvende presentie (incl. makerspace, workshopruimtes en/of klaslokalen) op de locatie: *Minimaal 1.000 m<sup>2</sup> tot 2023 met significante activiteiten op het gebied van opleiding, onderzoek/innovatie en/op de begeleiding start-ups.*
- En/of hebben zich toonaangevende bedrijven (of vestigingen daarvan) gevestigd die voor UMV een voortrekkersrol kunnen vervullen? *Minimaal 1-2 toonaangevende bedrijven (of zelfstandige vestigingen daarvan) met elk meer dan 10 medewerkers.*
- Dragen deze instituten/bedrijven bij aan de ontwikkeling van UMV en zien zij voor de jaren erna voldoende potentieel?

#### *2. Is er sprake van een mix van producten en diensten die op locatie worden ontwikkeld?*

- Is er een gezonde mix tussen de activiteiten van bedrijven: producten (drones, sensing, communications et cetera), geïntegreerde toepassingen/oplossingen en diensten (zoals opleidingen, dataservices).
- Een mix van grotere (of een vestiging ervan) en kleinere bedrijven; het aandeel van bedrijven dat de kern van zijn activiteiten op Valkenburg heeft: *minimaal 10 bedrijven met meer dan 5 werknemers.*
- Vasthouden start-ups. *Start-up bedrijven die de moeilijke start fase overleven, en op eigen benen blijft staan en fysiek passend zijn bij UMV, blijft 50% op Valkenburg gevestigd.*
- Bezettingsgraad van het testveld. Relevantie en toekomstwaarde van de testactiviteit afgezet tegen de actualiteit van de regelgeving. *In 2023 heeft het testveld binnen die in de luchthavenregeling geboden capaciteit een gemiddelde bezettingsgraad van 60% (gebaseerd op het logboek).*

3. *Zien bedrijven UMV als hun locatie van de toekomst?*
  - Vestiging of komst van bedrijven is niet alleen afhankelijk van het testveld maar ook de gevestigde bedrijven, voorzieningen en reuring. (omdat regelgeving zal liberaliseren is het van belang dat UMV ook zonder testen een aantrekkelijke vestigingsplek is).
  - Is er op basis van de acquisitie-overzichten bij gemeente en RVB ook aan het einde van de proefperiode nog steeds sprake van voldoende aanwas en interesse vanuit de industrie om zich te vestigen?
  - Dragen de bedrijven bij aan de levendigheid en ontwikkeling van de karakteristieken van het techpark?
  - Lukt het hen voldoende gekwalificeerd personeel naar de locatie te krijgen en te houden (is de locatie ook voldoende interessant voor medewerkers)?
  
4. *Heeft UMV een duidelijke en/of onderscheidende positie in de markt?*
  - Welke bedrijven zouden vestiging overwegen en waarom?
  - Sluit de gepercipieerde positie aan bij de actualiteit van UMV op dat moment?
  - Sluiten de plannen van deze bedrijven aan bij de verwachte potentie van de unmanned industrie in NL/EU?
  - Zijn er verbindingen met andere techclusters in de regio: TU, ESA-ESTEC, HSD en zijn deze daadwerkelijk geoperationaliseerd?
  - Op Valkenburg worden in het eindjaar *meer dan 5 vaste kennisevenementen (>50 bezoekers)* voor (inter)nationale gegadigden georganiseerd.
  - De gevestigde bedrijven hebben een bovenregionale of internationaal werkgebied?  
*75% van de binnen UMV gevestigde bedrijven heeft een bovenregionaal, landelijk of internationaal profiel.*
  - Wat is de benchmark van UMV vergeleken met andere unmanned-techparken in het land (op dit moment Delft techcampus, RDM campus, Eelde, Woensdrecht, Twente)?
  
5. *Wat zijn de verwachte risico's voor gemeente en Rijksvastgoedbedrijf; is er sprake van een vermindering in het risicoprofiel?*
  - Ontwikkeling leegstandpercentages en ontwikkeling bezettingsgraad faciliteiten.
  - Ontwikkeling van de huurprijs (is deze minimaal op niveau vergelijkbare ruimten in Katwijk).
  - Is er (op termijn uitzicht) voor het testveld een positieve business case die commerciële exploitatie ervan in beginsel mogelijk te maken?
  - Dragen de bedrijven bij aan de levendigheid en ontwikkeling van de karakteristieken van het techpark?
  - Is er sprake van maatschappelijke acceptatie bij mede-gebruiker en bewoners in en rond Valkenburg: *Aard en frequentie van eventuele klachten bezwaren en media aandacht.*
  
6. *Zijn de ruimtelijke, technische, planologische, ecologische randvoorwaarden UMV niet beperkend voor de ontwikkeling van UMV?*
  - Hier zijn ook allerlei ruimtelijke en technische aspecten aan de orde en afwegingen die moeten worden gemaakt. Zoals bv. milieuhinderaspecten, ecologie, verkeer, et cetera.

#### **Bijlage IV: Inhoudelijke, programmatische en financiële randvoorwaarden**

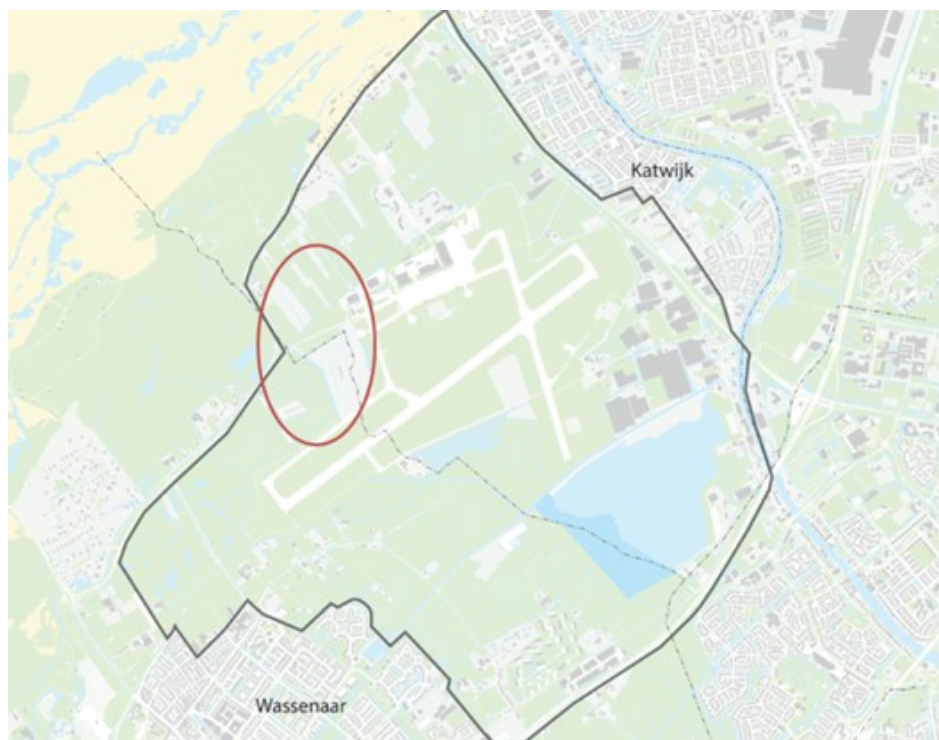
De planeconomische doorrekening van het Masterplan (2014) is als basis gehanteerd bij het beoordelen van de financiële haalbaarheid van de bestuurlijke afspraken in dit document. Door het maken van de bestuurlijke afspraken in dit document over (de ontwikkeling van) Unmanned Valley wordt afgeweken van het Masterplan Locatie Valkenburg (2013) en de daarbij opgestelde planeconomische doorrekening (2014). In deze bijlage staat toegelicht welke ruimtelijke, programmatische en financiële kaders van toepassing zijn op de bestuurlijke afspraken in dit document, in relatie tot de ontwikkeling van de rest van locatie Valkenburg. In algemene zin is de bestuurlijke afspraak dat het Rijksvastgoedbedrijf “zwarte cijfers” moet schrijven over de ontwikkeling van zijn grondgebied inclusief de inpassing van Unmanned Valley en dat gelegenheid wordt geboden dat te realiseren door middel van onderstaande kaders.

##### *Kaders*

Voor de volledigheid worden hieronder de kaders samengevat die zijn gehanteerd bij de beoordeling van de financiële haalbaarheid binnen het grondgebied van het Rijksvastgoedbedrijf. Op basis van voorliggende bestuurlijke afspraken en de kaders in deze bijlage wordt het Rijksvastgoedbedrijf in de gelegenheid gesteld haar grondgebied, voor eigen rekening en risico, met positief (financieel) resultaat tot ontwikkeling te brengen (zoals aangegeven in de brief van de staatssecretaris van binnenlandse zaken aan B&W van Katwijk d.d. 4 september 2018).

- a. Maximaal 5 hectare binnen en/of nabij het hangaargebied wordt planologisch bestemd voor bedrijven;
- b. Een mogelijk testveld (binnen het in bijlage V aangegeven zoekgebied), deels op grond van het Rijksvastgoedbedrijf gelegen. De “Woortmanwal” is de noordoostelijke begrenzing van de ligging van een mogelijk testveld (zoals op de kaart in bijlage V aangegeven);
- c. Er komt geen woningbouw vanuit de ontwikkeling van locatie Valkenburg binnen de gemeentegrens van de gemeente Wassenaar;
- d. Er is afname van het aantal hectare voor woningbouwontwikkeling in de hangaarzone, binnen de gemeente Wassenaar en ter plaatse van archeologische in-situ gebieden. Verder is een toename van rente en voorbereidingskosten opgetreden als gevolg van de opgelopen vertraging. De afdrachten aan de gemeenten Katwijk en Wassenaar worden gebaseerd op wettelijke normen en vigerende beleidsregels;
- e. De programmatische invulling omvat 4.800 woningen (van het totaal van maximaal 5.000). Daarvan worden 500 woningen gerealiseerd in het topmilieu wonen zoals geformuleerd door de stuurgroep en in het Programma ruimte van de provincie Zuid-Holland. 25% van 4.300 woningen valt in de sociale sector. De opbouw van het programma en de verdeling van woningtypologieën wordt verhoudingsgewijs gelijk gehouden aan het Masterplan, tenzij op basis van woningmarkt onderzoek en in afstemming met Regio Holland-Rijnland en GS een wijziging overeen wordt gekomen tussen B&W van Katwijk en het Rijksvastgoedbedrijf;
- f. Als gevolg van de afname in hectare neemt de woningdichtheid (en het uitgeefbaar gebied) enigszins toe;
- g. Vanwege de mogelijke komst van een testveld wordt de ligging van het topmilieu wonen zuidelijk en zuidoostelijk verplaatst;
- h. Om de woningbouwontwikkeling te versnellen zal de gemeenteraad van Katwijk in 2019 een bestemmingsplan voor de startlocatie (1.000-1.500 woningen) en in 2021 een bestemmingsplan voor een 2e bronpunt voor woningbouw vaststellen (passend binnen het dan geldend provinciale Omgevingsbeleid). Het 2e bronpunt dient mede om de gronduitgifte voor het topmilieu wonen planologisch mogelijk te maken. Hiermee wordt voor de eerste 5 jaar een doorlopende bouwstroom van 350 tot 500 woningen per jaar gefaciliteerd;
- i. Het nominale bedrag voor archeologie dat staat vermeld in de planeconomische doorrekening van het Masterplan is (pro rata) het maximale budget dat vanuit de gebiedsontwikkeling beschikbaar is.

- j. De ontwikkeling wordt verder niet belast met verrekeningen of financiële bijdragen aan Unmanned Valley, anders dan in deze bestuurlijke afspraken vastgelegd;
- k. Het Rijksvastgoedbedrijf wordt niet (mede)verantwoordelijk voor grondverwerving of ontwikkeling buiten haar grondgebied (waaronder Mient Kooltuin, infrastructuur en werkparken). Uitzondering hierop zijn mitigerende of compenserende maatregelen in het kader van de Wet natuurbescherming in het geval niet alle soorten in de Groene Zone gefaciliteerd kunnen worden. Vanwege het versnipperd eigendom in de Mient Kooltuin wordt de mogelijkheid geboden om daar voorziene sportvelden op alternatieve locatie(s) te realiseren.

**Bijlage V: Indicatieve begrenzing Groene Zone en zoekgebied toekomstig testveld**

*Indicatief zoekgebied eventuele locatie testveld in eindsituatie*



*Indicatieve toekomstige begrenzing Groene Buffer*