

Ond.: bestuurlijke afspraken over ontwikkelingen Valkenburg

Wassenaar, 11 afspraken over januari 2019

Geachte raad,

A. Inleiding

In februari 2019 zal u worden gevraagd een beslissing te nemen die zeer bepalend zal zijn voor de toekomst van Wassenaar en onze regio. Aan u zullen worden voorgelegd de op 19 december 2018 tussen Wassenaar, Katwijk, de provincie en het rijk gemaakte afspraken over de invulling van de locatie Valkenburg. Onze Stichting bepleit kritische beoordeling van deze afspraken, omdat zonder meer akkoord gaan, waarop het besluitvormingsproces lijkt aan te sturen, niet in het belang van Wassenaar en de regio is.

B. Besluitvormingsproces zet raad (en bevolking) voor het blok

In de eerste plaats moet ons van het hart dat de door B&W gekozen aanpak democratisch allerm minst de toets der kritiek kan doorstaan. De afspraken zijn gebaseerd op de IRV, een plan uit feb. 2018, maar over dit plan hebben uw raad en de bevolking nog nooit een inhoudelijk oordeel kunnen uitspreken. De raad kreeg een voorstel om het plan niet inhoudelijk te bespreken maar voor kennisgeving aan te nemen. En als klap op de vuurpijl gaven B&W aan dat zij *"gezien het strakke tijdpad en het hoge abstractieniveau van de IRV er bewust voor hebben gekozen om geen participatie-traject te organiseren voor bewoners en belanghebbenden"*.

Dat laatste hebben wij destijds aangemerkt als onbehoorlijk bestuur, in strijd met de Wet AWB. Geen inhoudelijk oordeel vragen aan de raad en toch een jaar lang met Katwijk, de provincie en het rijk gaan onderhandelen over vervolmaking van de IRV, zonder dus te beschikken over in openbare vergaderingen tot stand gekomen oordelen en onderhandelings-richtlijnen van raad en bevolking, dat vonden wij op zijn zachts gezegd uit democratisch oogpunt en onderhandelingsstechnisch laakbaar.

Toen het overleg voortduurde en er informatie beschikbaar kwam waaruit bleek dat er ernstige meningsverschillen waren tussen partijen over de financiële haalbaarheid van de woningbouw, de inpassing van de drones, de omvang van de bedrijfsterreinen (B&W meldde op 28 augustus 2018 zelfs dat er in de discussies een *"ongewenste verdringing in de richting van de Groene Zone"* aan de orde was gekomen: een cryptische omschrijving over een onbekend probleem rond een zeer belangrijk aandachtspunt voor Wassenaar), hebben wij in onze brief van 16 oktober jl. aangedrongen op alsnog een zeer spoedige openbare behandeling van de Integrale Ruimtelijke Visie (IRV) door uw raad. Ook omdat onze Stichting zelf al kritische vragen had over diverse onderdelen van de IRV. Met het bij de besluitvorming inschakelen van raad en inwoners zou Wassenaar zijn onderhandelingspositie kunnen versterken en zouden raad en bevolking kunnen mee-oordelen en meesturen. Maar dat voorstel is door B&W niet overgenomen.

In de begrotingsraad van november 2018 werd door de raad gemopperd over te weinig terugkoppeling en te weinig meesturingsmogelijkheden. B&W beloofden beterschap en frequenter overleg en er werd ter plekke een vergadering van de raads werkgroep Valkenburg aangekondigd voor 17 december. Die vergadering werd op het laatste moment afgelast en uitgesteld tot jan/feb. 2019. Achteraf is het opvallend en triest om te moeten constateren dat 2 dagen later (op 19 december 2018) de afspraken tussen 4 partijen werden vastgelegd en ondertekend. B&W hadden kennelijk geen behoefte om de raad vooraf te informeren en serieus mee te laten denken.

Het afspraken-document d.d. 19 december 2018 kwam tot stand omdat de partijen er zelf niet uitkwamen, waarna de Gedeputeerde werd gevraagd "meer regie op het proces te gaan voeren". Dat is gebeurd en de invloed van de Gedeputeerde heeft er mede toe geleid dat het document is gaan heten: *Bestuurlijke afspraken over (de ontwikkeling van) Unmanned Valley Valkenburg*. Je zou verwachten dat de afspraken na een jaar lang onderhandelen zouden slaan op alle elementen van het totale IRV-plan, t.w. woningen, drones, buffer, de omgeving. Maar de benaming en de inhoud van de afspraken geven aan wat het belangrijkste was: de drones moesten worden ingepast. De bufferbreedte was kennelijk, in strijd met de verschillende moties van de Raad, niet meer een

discussiepunt. Onder E staat prominent dat binnen het voormalig vliegveld Valkenburg op Wassenaars grondgebied geen woningen zullen komen en dat dat een belangrijke stap richting een brede en robuuste buffer als bedoeld in IRV zou zijn. "Geen woningen in Wassenaar" is geen geste aan Wassenaar, want uw raad heeft het Masterplan afgewezen en al enkele malen nadrukkelijk uitgesproken dat uitbreiding van de woningbouw ook in Wassenaar nooit zal worden toegestaan. Bovendien gaat het bij het schrappen van de bouwmogelijkheden in Wassenaar om een relatief smal strookje van 5-8 ha. Hoe kan dit dan gekwalificeerd worden als een belangrijke stap richting robuuste buffer? Maar wat de Stichting het meest opvalt, is dat wordt vastgelegd dat in de afspraken met buffer wordt bedoeld de te smalle buffer in de IRV! Terwijl (zie verderop in deze brief) de buffer in de IRV bij lange na niet voldoet aan de diverse malen nadrukkelijk door uw raad in moties vastgelegde eis dat Wassenaar een buffer van minimaal 1500m wenst tussen de bebouwing van Wassenaar en de locatie Valkenburg.

In onze brief van 16 oktober jl. spraken wij onze zorgen uit over de bestuurlijke gang van zaken. In die brief waarschuwden wij: *"De raad hoort als het hoogste orgaan van de Gemeente belangrijke ontwikkelingen te kunnen sturen en dat kan bij zoveel keuzes niet door middel van beoordeling van een eindresultaat achteraf."* De Stichting vindt het wrang om te constateren dat nu gebeurt waar wij bang voor waren. Want vlak voor Kerst kwam opeens het document naar buiten waaruit bleek dat Wassenaar vergaande bindende afspraken had gemaakt met Katwijk, de provincie en het rijk.

De Stichting moest overigens uit Katwijk (!) vernemen dat er afspraken waren gemaakt. In Katwijk werden de afspraken direct op 20 december (!) in een openbare raadsvergadering besproken, terwijl in Wassenaar geen enkel vergelijkbaar bestuurlijk initiatief kon worden gesignaleerd; ook op weg naar de afronding hebben de afspraken in concept-vorm of anderszins nooit op een openbare agenda van commissie of raad gestaan. Toch werden deze afspraken- met vergaande bestuurlijke verplichtingen- op 19 december door B&W ondertekend. Daarmee hebben B&W zich tegenover Katwijk, de provincie en het rijk o.a. verbonden om *de raad vóór 1 maart 2019 een "voorstel ter vaststelling van de afspraken" voor te leggen* (blz.2), met de (dreigende) bepaling daarbij dat *als de raad voor 1 maart niet akkoord is gegaan met de afspraken zoals vastgelegd in het ondertekende document deze afspraken vervallen* (blz. 5). De Stichting meent dat gelet op de strekking van de hierboven vermelde alinea's in de Bestuurlijke afspraken over (de ontwikkeling van) Unmanned Valley Valkenburg inhoudelijk vooroverleg met uw raad vereist was

De Stichting keurt de gehele aanpak van B&W af, die geleid heeft tot intussen al ondertekende vergaande verplichtingen in de Bestuurlijke afspraken over (de ontwikkeling van) Unmanned Valley Valkenburg. Wij kunnen niet anders dan concluderen dat Wassenaar en met name uw Raad in een positie is gemanoeuvreerd die weinig ruimte laat om tot een eigenstandig onafhankelijk oordeel over de afspraken te komen. En dat past niet bij het belangwekkende onderwerp en bij de kritische vragen die kunnen worden gesteld over de inhoud van de afspraken.

De Stichting voorziet, dat uw Raad de volgende argumenten zal gaan horen: 1. *er is nu eindelijk overeenstemming tussen de partijen, zie dat als bijzonder en ook voor Wassenaar als een succes en ga dat niet frustreren met pogingen tot aanpassing, het maximale is bereikt etc. etc.* 2. *Ook het -in de afspraken al genoemde- argument dat het Wassenaar is gelukt de beslissingen over het beheer en de inrichting van de buffer naar zich toe te trekken, zal worden gebruikt.* Maar dat doet vreemd aan. Die buffer is geheel Wassenaars grondgebied, dus daarover had Wassenaar toch ook zonder afspraken al alles te vertellen? Overigens gaat de door B&W in dit stadium al toegejuichte splitsing van "woongebied bij Katwijk" en "buffer bij Wassenaar" uit van de gedachte alsof woonwijk en buffer/uitloopgebied planologisch niets met elkaar te maken hebben. Terwijl juist in een goede planologische afweging eerst de maximale omvang van de woonvlek en de minimaal noodzakelijke bufferbreedte moeten worden bepaald en pas later de beslissingen over 'wie pakt wat aan' zouden moeten worden genomen.

De bestuurlijk lastige positie waarin Wassenaar na dit vier-partijen-akkoord is komen te verkeren is niet een gevolg van een procedure-keuze van uw Raad. Uw raad behoudt het recht het totale pakket af te wegen en in volle vrijheid tot een eigen oordeel te komen. En dat geeft uw raad de mogelijkheid om met voorstellen voor amendementen/aanpassingen te komen, iets waartoe zo lichten wij hierna toe, alle aanleiding is.

C. Kritische vraagpunten m.b.t. afspraken-document

In haar brief van 16 oktober 2018 legde de Stichting uw raad reeds een groot aantal kritische vragen en aandachtspunten over de IRV voor. Die punten zijn ook bij de beoordeling van het afspraken-document nog steeds aan de orde. Ook omdat wij op die brief nog geen reactie kregen en de afspraken uitgaan van hetzelfde beleid als de IRV, voelen wij ons, nu de besluitvorming in een beslissende fase is beland, genoodzaakt u m.b.t. de afspraken opnieuw te benaderen. Akkoord gaan met de afspraken betekent een definitieve bestuurlijke afronding van de tien jaar durende strijd van Wassenaar en de bevolking voor een stedenbouwkundig betere inpassing van 5000 woningen aan de rand van Wassenaar, waarbij de bufferbreedte één van de belangrijkste discussiepunten was. De stichting heeft bij bestudering van het afspraken-document helaas moeten constateren dat de afspraken op diverse punten (naast bufferbreedte bijvoorbeeld ook situering drones-testterrein, nieuwe autoweg) niet stroken met het Wassenaars beleid en zoveel vragen oproepen, dat de conclusie niet anders kan zijn dat Wassenaar voorstellen zal moeten doen tot aanpassing van de afspraken.

De Stichting begrijpt de juichtonen van Katwijk bij de ondertekening van de afspraken. Katwijk heeft alles wat ze wenste, bereikt. Maar waarover kan Wassenaar juichen? Wij zien niet goed in waarom wethouder Wassenaar op de website van de gemeente zo positief oordeelt over de afspraken, overigens zonder concrete winstpunten voor Wassenaar te noemen, maar wel komt met algemeenheden als: het is een evenwichtig plan, deze ontwikkeling versterkt de regio e.d. Maar bijv. over wat er is bereikt met het belangrijkste strijdpunt van Wassenaar, de bufferbreedte, zegt de wethouder niets.

Nieuw Valkenburg wordt een nieuw dorp, half zo groot als Wassenaar

Velen kijken naar de locatie nog steeds alsof er sprake is van een woonwijk-uitbreiding van Katwijk. Het is goed om nog eens te benadrukken dat het hier gaat om een gigantisch, zeer ingrijpend plan, dat door zijn ruimtebeslag, inwonertal, uitstraling naar omgeving, drones, verkeerstoenames e.d. een grote impact zal hebben op het woon- en leefklimaat in Wassenaar en de hele regio. En waar Wassenaar zich i.v.m. de opdracht in de Nota Ruimte 2005 van het rijk aan Katwijk en Wassenaar om samen een plan te maken met woningen en een buffer zich zeer wel mee mag bemoeien! Iets wat in Katwijk, en vreemd genoeg ook nog wel eens in politiek Wassenaar, wordt tegengesproken.

Zoals vaak bij ruimtelijke ordening-vraagstukken: velen hebben in de theoretische voorbereidingsfase geen goed inzicht in wat er werkelijk gaat gebeuren, zij schrikken pas na de realisering. De bebouwing van Katwijk (een stedelijk gebied met nu al 65.000 inwoners) rukt over een breedte van 2 km 2200m richting Wassenaar op en ligt straks op enkele voetbalvelden-afstand van de Hoogetboomseweg! In een gebied dat tot voor kort door het rijk was aangewezen als "rijksbufferzone" (bedoeld om niet te bebouwen, om dichtslippen van de Randstad tegen te gaan) wordt niet een Katwijks woonwijkje, maar in feite een nieuw dorp met 5000 woningen (half zo groot als Wassenaar!) en minimaal 12000-15000 inwoners gerealiseerd. En die overblijvende, onbebouwde bufferstrook van 800-1100m breed (Wassenaars grondgebied) zal door intensivering met allerlei paden, wegen, recreatievoorzieningen veranderen van rustig polderlandschap in een druk gebruikt recreatiegebied. Zo'n giga-plan behoort aan allerlei planologische uitgangspunten te voldoen wil de inpassing tot een aanvaardbaar geheel leiden. Wassenaar heeft die uitgangspunten altijd benadrukt maar daarvoor nooit begripvol gehoor gevonden bij Katwijk en RVB. Zoals nu ook weer uit de afspraken blijkt.

Voor de complete opsomming van kritiekpunten op de IRV verwijzen wij naar onze brief van 16 oktober met bijlagen. Omdat in de afspraken nieuwe invalshoeken worden gekozen en omdat de afspraken toewerken naar een finale planopzet willen wij hierna nog kort ingaan op een aantal belangrijke kritiekpunten.

1. Bufferbreedte voldoet niet aan Wassenaarse eisen

Die is nog steeds geen 1500m. Het gaat bij de bufferbreedte-discussie – zoals letterlijk is aangegeven in diverse moties- om de breedte tussen de bebouwing van Wassenaar en de nieuwbouw op de locatie. Meten vanaf de Kokshornlaan – zoals de IRV de 1500m verdedigt- is een gotspe. Die weg is geen bouwgrens. Vanaf dat punt een groenzone meten heeft niets te maken met de

stedenbouwkundige discussie waar Wassenaar al tien jaar mee bezig is. Wassenaar dient het gehele plan te beoordelen en deze misleidende en onjuiste IRV-uitleg naast zich neer te leggen.

Het beeld moet niet zijn dat een gemeente (Wassenaar) maar blijft 'zeuren' over verbeteringen, het beeld is veel meer dat een andere gemeente (Katwijk) die verbeteringen niet echt wil. Wassenaar heeft alle reden en goede argumenten om te blijven strijden voor een beter plan met een echte buffer van 1500m (zie verderop). Nog steeds geldt dat Katwijk en Wassenaar SAMEN een plan moeten maken met woningen en "*richting Wassenaar een ruime groene bufferzone*", zoals de opdracht luidt.

Ondanks de juichtonen van Wassenaarse en Katwijkse bestuurders na de verschijning van de IRV en nu ook weer bij het afspraken-document zijn de bufferbreedte-tergemoetkomingen richting Wassenaar helemaal niet zo betekenisvol als ze u willen laten geloven.

Aan de oostkant van de woningbouwvlek is de bouwgrens ten opzichte van het Masterplan nog precies hetzelfde: bufferbreedte is daar nog steeds ca. 1100m. In het midden (ter hoogte van de voormalige startbaan) is op een kaartje bij de afspraken als buffer/bouwgrens nu een zig-zaglijn aangegeven ter hoogte van de gemeentegrens, waardoor onduidelijk is wat de bouwgrens daar wordt. De gemeentegrens ligt daar op ca. 1050m. In de IRV was juist hier een grote brede groene inham in de bouwvlek gepland. Het lijkt of die gaat vervallen. Zo ja, dan zou dit voor Wassenaar een verslechtering betekenen.

Verder naar het westen volgt de indicatieve buffer/bouwgrens ongeveer de gemeentegrens. Het niet meer bouwen op Wassenaars grondgebied wordt in de afspraken als belangrijke geste aan Wassenaar gepresenteerd. Dat is onjuist: uw raad heeft het Masterplan in zijn geheel afgewezen en daarbij diverse malen uitgesproken dat woningbouw in Wassenaar is uitgesloten. Dit is een sigaar uit eigen doos!

Wat de afspraken aan de westkant tussen de startbaan en Mient Kooltuin precies inhouden en of Wassenaar daar nu wel of niet een zogenaamde bufferverbreding zal gaan zien, wordt uit de afspraken/kaartjes niet duidelijk. In de IRV was een testterrein van 1000x500m aangegeven, waar geen woningbouw meer zou komen. **Wordt dat uit de bouwvlek gehaalde stuk van 1000x500m nu als onbebouwd stuk gehandhaafd en is dat één van de mogelijkheden waar straks het verkleinde testterrein van 500x500m kan komen? Of rukt de bouwgrens straks weer op tot de indicatieve buffergrens/ of de gemeentegrens? Wat betekent in dit verband de verontrustende zin in afspraak D 18 dat "als gevolg van het mogelijke testveld en de hangaarzone de ligging van het topmilieu wonen zuidelijk en zuidoostelijk wordt verplaatst?" (met de toelichting: "Partijen zijn zich ervan bewust dat dit beeld afwijkt van Masterplan en de IRV"). Maar de precieze aard van de afwijkingen wordt niet toegelicht. Waar ligt de in C16 genoemde Woortmanwal precies? De antwoorden op deze vragen dienen met een duidelijke toelichting en advies van B&W voor raad en bevolking beschikbaar te zijn (ook op kaart) vóórdat over de afspraken een beslissing kan worden genomen.**

Om aan te geven dat er heel redelijke en haalbare mogelijkheden zijn om de buffer tot 1500m te verbreden noemen wij t.b.v. de vervolgdiscussie de volgende voorbeelden:

a. Kassengebied Zijlhoek nu al voor de langere termijn voor woningbouw bestemmen

Katwijk stelde in 2017 nog zelf dat "*woningbouw op Zijlhoek vooralsnog niet passend is maar dat het niettemin verstandig is om over lange termijn-opties na te denken*". Maar ook provincie en Prov. Adviseur Ruimte Kwaliteit zijn voorstander van woningbouw op Zijlhoek. Op Zijlhoek (33ha) kunnen zeker 800-900 woningen worden gebouwd. Door de Zijlhoek-capaciteit, een logisch onderdeel van locatie, mee te tellen bij de nagestreefde 5000 woningen kan met een smallere bouwvlek worden volstaan. Waardoor de buffer alleen daardoor al ca. 150m breder kan worden. Nu geen woningbouwbestemming geven aan de Zijlhoek, betekent dat de locatie Valkenburg in strijd met de uitgangspunten op den duur 6000 of meer woningen zal bevatten. **Het heeft ons verbaasd dat bij het zoeken naar inpassingsmogelijkheden van 'Unmanned Valley' de Zijlhoek niet onmiddellijk in beeld kwam als vervangende woningbouwplek. Binnen de 1500m-bufferlijn zijn in IRV rond 650 woningen gepland. Op Zijlhoek kunnen 800-900 woningen worden gebouwd.** Katwijk heeft formeel al geregeld dat de looptijd van het komende

bestemmingsplan Valkenburg 20 i.p.v. 10 jaar wordt. Woningbouw op de Zijlhoek binnen 20 jaar is een reële optie.

b. Onderzoek naar verdichting voortzetten

Heel lang waren de bouwplannen voor de locatie royaal en ruimteverspillend opgezet. Dit kwam met name doordat RVB de grondopbrengst hoog wilde houden (dus hele vliegveld moest bouwgrond worden, stukken voor buffer/groen bestemmen zou opbrengst verlagen). Om twee redenen is het redelijk om verdichting nu ook in te zetten om bredere buffer te bereiken:

1) 2^e Kamer motie d.d. 29 mei 2018 over Valkenburg, waarbij RVB opdracht kreeg om *niet alleen te kijken naar winstmaximalisatie maar ook naar maatschappelijk rendement*. Het vliegveld behoeft niet in zijn geheel bouwgrond te worden.

2) Katwijk en RVB hebben 10 jaar lang pleidooien van Wassenaar om minder ruimteverspillend te bouwen t.b.v. bufferverbreiding categorisch afgewezen. Toen Katwijk heel graag de drones wilde binnenhalen, zag ook Katwijk opeens in dat verdichting best een aanvaardbare optie was. Door geringe verschuivingen in de vlekken met dunne en iets dichtere bebouwing zijn ook voor een bredere buffer nog steeds winsten te boeken, zonder dat de beoogde woon- en leefkwaliteit onaanvaardbaar behoeft te worden aangetast. Er worden (zie kaartje op blz.29 IRV) nog steeds honderden huizen gepland met zeer royale kavels van òf 750m² òf 500m².

c. Uitbreiding woonvlek langs N206

Het is heel goed mogelijk om de woningbouwvlek op het Mient Kooltuin-deel, direct grenzend aan de N206, met een smalle strook uit te breiden. Daar gaat het niet om waardevolle natuur maar om een logische bij Katwijk en Valkenburg passende bouwvlek.

d. Provinciale topmilieu-voorwaarde

Voorwaarde van de provincie ("geen topmilieu dan buffer breder") speelt nog steeds een belangrijke rol. De voorwaarde gaat over topmilieu-woningen met kavels van 1400-1500m². Die zitten niet in het plan (zie bijv. blz. 29 IRV). PS vonden destijds de buffer te smal en zagen behoefte aan topmilieu-woningen op Valkenburg niet zitten. Daar kwam de voorwaarde uit voort: als die woningen er niet komen moet de daarvoor niet-benutte bouwgrond naar de te smalle buffer. Die voorwaarde geldt nog steeds (Programma Ruimte). Katwijk zegt om onder de voorwaarde uit te komen, dat ze 500 topwoningen in plan hebben opgenomen door allerlei woningen gewoon topwoning te noemen.

Wassenaar dient de provincie aan te zetten tot naleving van de hierboven vermelde provinciale voorwaarde en om te verifiëren of het werkelijk gaat om 500 topmilieu-woningen.

In de Statencommissie R&L van 4 april 2018 bleek dat veel fracties de Wassenaarse wens naar een buffer van echt 1500m steunen! Zij gaven de Gedeputeerde mee om daarmee rekening te houden.

e. Provinciale voorwaarde van noord naar zuid bouwen

Ook deze voorwaarde is nog steeds van groot belang voor de ruimtelijke gevolgen, zoals bijv. de uiteindelijke bufferbreedte. Maar Katwijk gaat er op zodanige manier mee om dat uiterst kritisch naar de aanpak moet worden gekeken. Katwijk kiest voor snel met woningbouw beginnen, zonder dat er een duidelijke planologische opzet voor de hele locatie is. Katwijk gaat nl. werken met deelbestemmingsplannen, voor de 1^e fase (1000-1500 woningen) heeft Katwijk -zonder Wassenaar erbij te betrekken(!)- medio 2018 al de startbeslissingen genomen; in 2019 komt het bestemmingsplan. Katwijk gaat met die woningbouw bij het VIP-gebouw (het 1^e bronpunt) beginnen, ergens halverwege de locatie. Dit riekt naar strijd met de prov. voorwaarde. Katwijk heeft bij het raadsbesluit voor die 1^e fase een kaartje gevoegd (zie bijlage), waaruit blijkt dat er niet volgens het uitgangspunt "van noord naar zuid" wordt gebouwd. Bij die eerste fase behoort vreemd genoeg niet het direct langs de N206 gesitueerde toekomstige centrumdeel. Een groter gebied (blauwe lijn) is (slim?)wel aan de N206 gesitueerd; dat wordt wel betrokken bij stedenbouwkundige hoofdstructuur maar het is dus niet het start-woongebied. De blauwe lijn lijkt te zijn getrokken om te suggereren dat er vanaf de N206 zal worden gebouwd, terwijl dat feitelijk niet het geval. **Wassenaar en met name de provincie zullen moeten nagaan of deze handelwijze wel strookt met de bedoeling van de prov. voorwaarde.**

Die toetsing is extra nodig omdat uit bijlage 4h van de afspraken blijkt dat Katwijk al een volgende woningbouwphase voor met name het topmilieu op het oog heeft vanaf een 2^e bronpunt. Dat 2^e bronpunt is dus ook niet aan de N206 gesitueerd. Tezamen ontstaat het beeld dat Katwijk opnieuw zijn eigen gang gaat in strijd met de prov. voorwaarde. Daarmee wordt de locatie aan de zuidzijde

al volgebouwd, zodat latere mogelijkheden voor bufferverbreiding bij voorbaat onmogelijk worden gemaakt. Maar ook zonder dat er een totaalplan is voor hele locatie waar alle partijen het over eens zijn! Dit is hap-snap-planologie.

f. Uitloop/recreatiestrook is te smal

Bufferverbreiding is alleen al nodig omdat de noodzakelijke uitloop/recreatiestrook door de aanwezigheid van wegen als de Hoogeboomseweg, Oostdorperweg en Maaldrift feitelijk gewoon te smal is. Het is ook daarom redelijk om te verlangen dat Katwijk voor zijn eigen nieuwe grote wijk (met nu ook nog de drones) en in het belang van de duizenden nieuwe Katwijkse inwoners op eigen grondgebied ook uitloop/recreatieruimte reserveert.

g. Afspraken over inrichting en beheer buffer zijn geen argument om te smalle buffer te accepteren

in het afspraken document is vastgelegd dat er samen met o.a. Staatsbosbeheer en Dunea gewerkt zal worden aan een plan met financiële onderbouwing voor de inrichting en het beheer van de Groene Zone (de buffer) met het doel de buffer een duurzame toekomst te geven als natuur-, recreatie- en landschapsgebied, (rekening houdend met de inpassing van het mogelijke testveld). Op zich wellicht een positief punt (hoewel een niet te intensieve recreatieve inrichting een belangrijk punt blijft), maar deze afspraak mag nooit als argument worden gebruikt (wat B&W wel doen) om maar akkoord te gaan met een te smalle buffer. Een honderden meters te smalle buffer wordt niet opeens planologisch aanvaardbaar als er afspraken zijn over inrichting en beheer.

Omdat de bouw van de 5000 woningen in fasen zal geschieden en aangepast zal worden aan de toekomstige behoeftes is niet te zeggen waar de uiterste bouwgrens van het woongebied zal komen te liggen. **De Stichting adviseert uw raad om uit te spreken dat Wassenaar daarom de voorwaarde voor een bredere buffer van 1500m als streefpunt aan de afspraken wil toevoegen.** Vastgelegd zou bijvoorbeeld kunnen worden dat partijen zich bereid verklaren dat Wassenaar (en de provincie, die daar ook voorstander van is) bij elke volgende bouwfase betrokken worden bij de discussie over de uiterste bouwgrens, waarbij alle mogelijkheden, die een bufferbreedte van 1500m dichterbij brengen (zie o.a. de voorbeelden hiervoor in de punten a t/m e) serieus worden onderzocht.

Van belang bij het Wassenaarse streven naar een buffer van 1500m is dat met zo'n verbrede buffer zeker ook drie andere problemen kunnen worden opgelost:

- het drones-testterrein kan veel gemakkelijker en op een voor de woningbouw en de buffer gunstiger plek worden gesitueerd (zie hierna)
- de vliegclubs kunnen als medegebruiker van het drones-testterrein alsnog een plek krijgen in de plannen.
- de uitloop/recreatiestrook voor de 5000 woningen kan zoals het hoort op een betere manier direct grenzend aan de woonwijk worden gesitueerd en ingericht.

2. Inpassing drones-testterrein.

Het zoekgebied maakt situering van het definitieve testterrein (dat in de afspraken wordt verkleind naar 500x500m) mogelijk in Wassenaar (in de buffer) of in Mient Kooltuin (of ook nog deels in Wassenaar en deels in Katwijk?). **De Stichting heeft steeds gepleit om het testterrein (als het testterrein er al moet komen en als de uiterste IRV-woningbouwgrens wordt bereikt) in Mient Kooltuin naast het hangar-bedrijfsterrein te situeren. Dit is wat wij u nu ook adviseren. Omdat, zoals onder 1 is aangegeven, de feitelijke uiterste bouwgrens op dit moment niet definitief kan worden bepaald, zou aan het de voorkeur uitspreken voor Mient Kooltuin de voorwaarde kunnen worden verbonden dat die uiteindelijke situering in goed onderling overleg nog kan wijzigen wanneer de uiterste grens van de woningbouw vastligt.**

Onze voorkeur voor Mient Kooltuin is gebaseerd op de volgende argumenten:

- a) planologisch zonder meer de beste plek van de drie mogelijkheden. Die situering is ten opzichte van het nieuwe woongebied veel beter dan één, grenzend aan dat woongebied in welk deel dan

ook nog de duurdere woningen zijn gepland. De voorkeur voor die situering geldt nog sterker nu er wordt gestreefd naar vleugeldrones met een corridor naar zee. Gelet op de het ontbreken van wet- en regelgeving voor vleugeldrones en de invloed op het nieuwe woongebied stellen wij voor in de reactie op de afspraken als voorwaarde van Wassenaar in te brengen dat nader onderzoek moet aantonen dat vleugeldrones geen onaanvaardbare hinder gaan opleveren voor de woonwijk, Wassenaar-noord en het naar duinen en zee uit te breiden testgebied.

- b) de buffer en bufferfunctie wordt niet aangetast; een testterrein in de buffer mag dan groen worden, maar wordt door gebruik met gewone drones -en maar zeker ook met vleugeldrones- veel meer een bedrijfsterrein; en zo'n terrein past niet in een recreatief/uitloopegebied, in de beoogde kwaliteit van de groenzone);
- c) bovendien speelt mee dat bij situering in Wassenaar en in de buffer het risico levensgroot is dat het testterrein later verder Wassenaar en de buffer in moet worden geschoven (door te verwachten klachten uit de direct aangrenzende (duurdere) woonbuurten of omdat mag worden verwacht dat later, als drones-industrie een succes wordt, natuurlijk een groter testterrein van 1000x500m wordt geclaimd). Opschuiven gaat in beide gevallen dan heel gemakkelijk want er is ruimte genoeg, zal men eenvoudigweg zeggen; hetgeen de keuze binnens het zoekgebied nu al kan beïnvloeden.
- d) nu Katwijk zo graag de drones prefereert, moet Katwijk natuurlijk ook de bereidheid hebben op eigen grondgebied daarvoor ruimte creëren. Dan kun je niet anders uitkomen dan in Mient Kooltuin.
- e) wij menen dat Wassenaar er alles aan zal moeten doen om de tot nu toe nog steeds te smalle buffer -gelet op alle voornemens en wensen- zoveel mogelijk te beschermen. Er speelt bijvoorbeeld nu al:
 - het stoomtrein-tracé straks dwars door buffer naar Panbos-ingang, waar kennelijk iedereen al voor is (past deze functie, een toeristische trekpleister van jewelste, wel in door Wassenaar beoogde sfeer van buffer?);
 - Wassenaar heeft zich in het verleden bereid verklaard om in de smalle buffer heel ver (misschien wel te ver) te gaan met wandelpaden, regionale en gewone fietspaden, picknickplekken en andere recreatieplekken i.c. met het omturnen van rustiek waardevol polderlandschap tot druk uitloopegebied voor het nieuwe woongebied. Bij de bereidheid tot omturnen zal met name de uiteindelijke breedte van de buffer een belangrijke rol te spelen.
 - Katwijk wil het Valkenburgsemeer (dat straks op Wassenaars grondgebied fors wordt uitgebreid) een regionale toeristische functie geven. Het lijkt verstandig als Wassenaar dit beleid van Katwijk gaat toetsen aan zijn eigen visie op het noordelijk deel van Wassenaar.
 - de buffer krijgt al een enorme knauw door uitbreiding van het Valkenburgse meer voor zandwinning, het idee voor 150 waterwoningen, 3 giga-windmolens, en het verkeersknooppunt Rijnlandroute.

Over de vliegclubs in relatie tot het drones-testterrein nog een aanvullende opmerking.

Als de drones definitief worden ingepast en de vliegclubs bereid zijn hun wens voor een eigen aparte start- en landingsbaan te laten vallen en het gebruiken van het drones-terrein in de weekenden als oplossing zien voor het voortbestaan van hun verenigingen, lijkt het de Stichting een te overwegen oplossing. Daarbij behoeft er naar de mening van de Stichting ook geen bezwaar te bestaan als de drones-testruimte in de komende 5 jaar op de wisselende plekken op de locatie in de weekenden ook gebruikt kan worden voor de vliegclubs. Het komt ons voor dat de hinder voor de omgeving van de vliegclubs net zo of minder erg is dan de reeds aanvaarde hinder van gewone drones en vleugeldrones. Er is naar de mening van de Stichting dan ook niets op tegen om **deze opties serieus op haalbaarheid te onderzoeken. Dit met inachtneming van onze voorkeur voor de Mient Kooltuin als definitieve plek, als de 1500m brede buffer niet wordt gehaald.**

3. Nieuwe autoweg met ontsluiting in Wassenaar is niet aanvaardbaar

In de IRV staat deze weg gepland (van N206 rechtstreeks naar Katwijkseweg bij Hotel Wassenaar). De weg is bedoeld om de Wassenaarseweg langs Panbos te vervangen als nieuwe hoofdroute. In de afspraken wordt de weg niet genoemd, maar uit recente Katwijkse stukken bij 1^e fase woningbouw blijkt dat Katwijk gewoon van die weg, die ze bovendien ziet als één van de twee

Wij hebben sinds de openbaarmaking van de IRV (feb. 2018) nog nooit een oordeel over deze weg van politiek Wassenaar gehoord. Dat bevreemdt ons zeer. We kunnen ons niet voorstellen dat Wassenaar deze weg een planverbetering vindt. De Katwijkse woonwijk had tot nu toe in alle plannen nooit een rechtstreekse ontsluiting naar Wassenaar. In 2013 maakte de raad van Wassenaar bezwaar tegen het Masterplan o.a. omdat zij sluipverkeer door Wassenaar verwachtte door de ontsluiting op de Wassenaarseweg (1^e Mientlaan). De Stichting meent dat de nieuwe weg met rechtstreekse aansluiting op de Katwijkseweg in Wassenaar nog veel meer het risico op sluipverkeer inhoudt. Ook omdat, in afwijking van het Masterplan, het hangargebied nu geen woongebied maar een 5 ha groot bedrijfsgebied wordt.

Op de hele locatie komen minimaal 12000-15000 mensen te wonen. Veel van die nieuwe bewoners zullen de drukke A44 willen ontlopen en samen met het verkeer van en naar het bedrijfsterrein de sluiproute door Wassenaar kiezen. De smalle buffer i.c. de korte afstand naar Wassenaar zal dit nog extra bevorderen.

De Stichting adviseert uw raad om in de reactie op de afspraken aan te geven dat Wassenaar tegen een directe auto-ontsluiting van de locatie op de Katwijkseweg in Wassenaar is.

4. regionale recreatieve functie Valkenburgsemeer en 150 waterwoningen(deels in Wassenaar)

Ook omdat het Valkenburgsemeer nog fors wordt uitgebreid in Wassenaar, dienen de Katwijkse plannen op dit punt kritisch te worden gevolgd. **Grotere toeristische drukte op en rond het meer past niet bij de sfeer die het meer nu heeft aan de Wassenaaarse kant.** Bedacht dient te worden dat de uitbreiding van het meer t.b.v. de zandwinning straks reikt tot aan de stortplaats (daar waar de Tankgracht het fietspad ontmoet). **Het past niet bij de smalle buffer en de beoogde sfeer in het polderlandschap in Wassenaar-noord om de zuidelijke helft van het meer een zwaardere recreatieve functie te geven. Waterwoningen (alle gepland in die zuidrand en voor een groot deel binnen de 1500m-bufferlijn) zullen de locatie verbreden en het beeld van de buffer verstoren.**

D. Conclusions

Er is alle aanleiding om het uit de lucht gevallen en procedureel/bestuurlijk niet goed voorbereide afsprakedocument niet zo maar te accepteren. Alleen al op het punt van de bufferbreedte, de uiteindelijke situering van het drones-testterrein, de nieuwe autoweg met ontsluiting in Wassenaar en de door Katwijk beoogde recreatieve ontwikkelingen op en rond het Valkenburgsemeer zijn vanuit het Wassenaars beleid opmerkingen te maken en voorwaarden te stellen, die zullen moeten leiden tot aanpassing/verbetering. Concrete voorstellen/aandachtspunten van de Stichting zijn onder C1 t/M C4 **vetgedrukt** weergegeven.

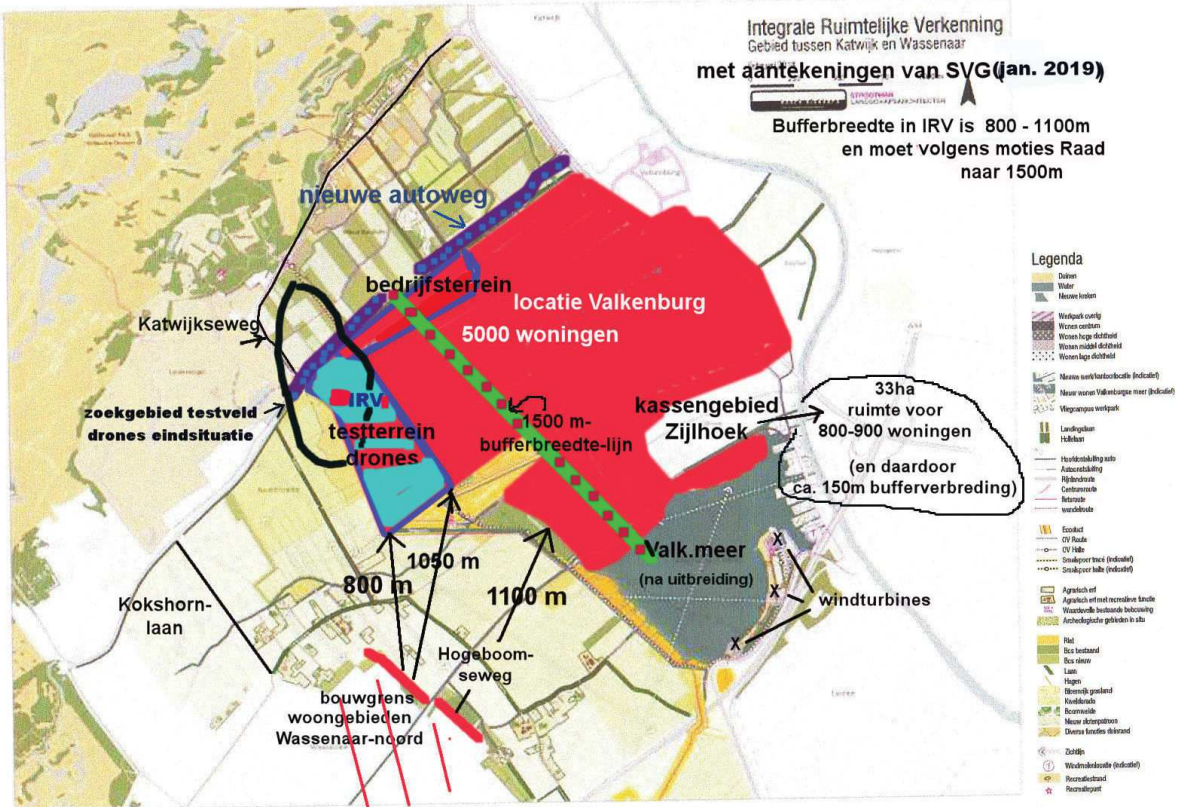
Verder gaan wij ervanuit dat u zult willen bevorderen dat het besluitvormingsproces vanaf nu zal worden verbeterd: discussies over IRV/afspraken/toekomstige ontwikkelingen rond Valkenburg komen tijdig in openbare commissie/raadsvergaderingen, met toelichting/voorstellen met pro- en contra argumenten m.b.t alle keuzes en discussiepunten; en met volledige meedenk/inspraakmogelijkheden van de bevolking.

Hoogachtend,,
Stichting Valkenburg Groen,

Bijlagen: -kaartje SVG met o.a. 1500m-grens
-kaartje Katwijk 1^e fase woningbouw
-overzicht van aandachtspunten/adviezen van St.Valkenburg Groen in brief dd 11 jan. 2019

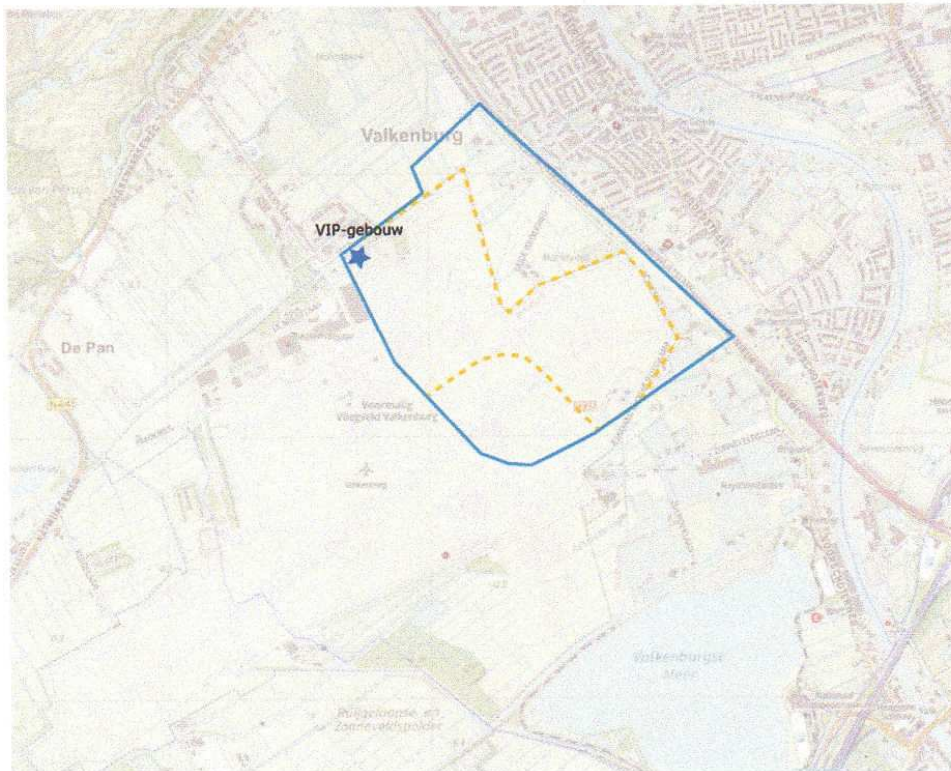
met aantekeningen van SVG (jan. 2019)

**Bufferbreedte in IRV is 800 - 1100m
en moet volgens moties Raad
naar 1500m**



Kaartje met uitwerkingsgebied hoofdstructuur en 1e fase woningbouw uit nota van gemeente Katwijk dd april 2018

Voor het startgebied is de blauwe contour gedefinieerd (circa 110 hectare), hierbinnen zullen de hoofdstructuren ontworpen worden (zoals de aansluitingen op de RijnlandRoute en HOV). Daarbinnen is een (indicatieve) gele contour opgenomen (circa 59 hectare), om aan te geven waar de eerste 1.000 tot 1.500 woningen ontwikkeld zullen worden. Het beoogde centrum en gronden van derden vallen buiten de gele contour, maar zijn wel onderdeel van de ontwerpscope. Deze partijen zullen inhoudelijk betrokken worden.



Afbeelding 2, ontwerpscope en indicatief startgebied

met geel is gebied aangegeven waarbinnen eerste 1000-1500 woningen zullen komen.

Overzicht van aandachtspunten/adviezen van St.Valkenburg Groen in brief aan raad dd 11 jan. 2019

Blz.4 hoe ver rukt woningbouw aan zuidrand nu eigenlijk op?

Wat de afspraken aan de westkant tussen de startbaan en Mient Kooltuin precies inhouden en of Wassenaar daar nu wel of niet een zogenaamde bufferverbreding zal gaan zien, wordt uit de afspraken/kaartjes niet duidelijk. In de IRV was een testterrein van 1000x500m aangegeven, waar geen woningbouw meer zou komen. **Wordt dat uit de bouwvlek gehaalde stuk van 1000x500m nu als onbebouwd stuk gehandhaafd en is dat één van de mogelijkheden waar straks het verkleinde testterrein van 500x500m kan komen? Of rukt de bouwgrens straks weer op tot de indicatieve buffergrens/ of de gemeentegrens? Wat betekent in dit verband de verontrustende zin in afspraak D 18 dat "als gevolg van het mogelijke testveld en de hangaarzone de ligging van het topmilieu wonen zuidelijk en zuidoostelijk wordt verplaatst?" (met de toelichting: "Partijen zijn zich ervan bewust dat dit beeld afwijkt van Masterplan en de IRV"). Maar de precieze aard van de afwijkingen wordt niet toegelicht. Waar ligt de in C16 genoemde Woortmanwal precies? De antwoorden op deze vragen dienen met een duidelijke toelichting en advies van B&W voor raad en bevolking beschikbaar te zijn (ook op kaart) vóórdat over de afspraken een beslissing kan worden genomen.**

Blz. 4 : woningbouwbestemming Kassengebied Zijlhoek kan buffer verbreden

Het heeft ons verbaasd dat bij het zoeken naar inpassingsmogelijkheden van 'Unmanned Valley' de Zijlhoek niet onmiddellijk in beeld kwam als vervangende woningbouwplek. Binnen de 1500m-bufferlijn zijn in IRV rond 650 woningen gepland. Op Zijlhoek kunnen 800-900 woningen worden gebouwd.

Blz. 5: Provinciale topmilieu-voorwaarde

Voorwaarde van de provincie ("geen topmilieu dan buffer breder") speelt nog steeds een belangrijke rol. De voorwaarde gaat over topmilieu-woningen met kavels van 1400-1500m². Die zitten niet in het plan (zie bijv. blz. 29 IRV). PS vonden destijds de buffer te smal en zagen behoefte aan topmilieu-woningen op Valkenburg niet zitten. Daar kwam de voorwaarde uit voort: als die woningen er niet komen moet de daarvoor niet-benutte bouwgrond naar de te smalle buffer. Die voorwaarde geldt nog steeds (Programma Ruimte). Katwijk zegt om onder de voorwaarde uit te komen, dat ze 500 topwoningen in plan hebben opgenomen door allerlei woningen gewoon topwoning te noemen.

Wassenaar dient de provincie aan te zetten tot naleving van de hierboven vermelde provinciale voorwaarde en om te verifiëren of het werkelijk gaat om 500 topmilieu-woningen.

In de Statencommissie R&L van 4 april 2018 bleek dat veel fracties de Wassenaarse wens naar een buffer van echt 1500m steunen! Zij gaven de Gedeputeerde mee om daarmee rekening te houden.

Blz. 5 : Provinciale voorwaarde van noord naar zuid bouwen

Ook deze voorwaarde is nog steeds van groot belang voor de ruimtelijke gevolgen, zoals bijv. de uiteindelijke bufferbreedte. Maar Katwijk gaat er op zodanige manier mee om dat uiterst kritisch naar de aanpak moet worden gekeken.(.....)De blauwe lijn lijkt te zijn getrokken om te suggereren dat er vanaf de N206 zal worden gebouwd, terwijl dat feitelijk niet het geval. **Wassenaar en met name de provincie zullen moeten nagaan of deze handelwijze wel strookt met de bedoeling van de prov. voorwaarde.**

Die toetsing is extra nodig omdat uit bijlage 4h van de afspraken blijkt dat Katwijk al een volgende woningbouwfase voor met name het topmilieu op het oog heeft vanaf een 2^e bronpunt. Dat 2^e bronpunt is dus ook niet aan de N206 gesitueerd. Tezamen ontstaat het beeld dat Katwijk opnieuw zijn eigen gang gaat in strijd met de prov. voorwaarde. Daarmee wordt de locatie aan de zuidzijde al volgebouwd, zodat latere mogelijkheden voor bufferverbreiding bij voorbaat onmogelijk worden gemaakt. Maar ook zonder dat er een totaalplan is voor hele locatie waar alle partijen het over eens zijn! Dit is hap-snap-planologie.

Blz. 6:

Advies hoe te reageren op feit dat ook in afspraken de 1500m bufferbreedte niet wordt gehaald.

Omdat de bouw van de 5000 woningen in fasen zal geschieden en aangepast zal worden aan de toekomstige behoeftes is niet te zeggen waar de uiterste bouwgrens van het woongebied zal komen te liggen. **De Stichting adviseert uw raad om uit te spreken dat Wassenaar daarom de voorwaarde voor een bredere buffer van 1500m als streefpunt aan de afspraken wil toevoegen.** Vastgelegd zou bijvoorbeeld kunnen worden dat partijen zich bereid verklaren dat Wassenaar (en de provincie, die daar ook voorstander van is) bij elke volgende bouwphase betrokken worden bij de discussie over de uiterste bouwgrens, waarbij alle mogelijkheden, die een bufferbreedte van 1500m dichterbij brengen (zie o.a. de voorbeelden hiervoor in de punten a t/m e) serieus worden onderzocht.

Blz. 6: Advies inzake inpassing drones-testterrein.

Het zoekgebied maakt situering van het definitieve testterrein (dat in de afspraken wordt verkleind naar 500x500m) mogelijk in Wassenaar (in de buffer) of in Mient Kooltuin (of ook nog deels in Wassenaar en deels in Katwijk?). **De Stichting heeft steeds gepleit om het testterrein (als het testterrein er al moet komen en als de uiterste IRV-woningbouwrens wordt bereikt) in Mient Kooltuin naast het hangar-bedrijfsterrein te situeren. Dit is wat wij u nu ook adviseren. Omdat, zoals onder 1 is aangegeven, de feitelijke uiterste bouwgrens op dit moment niet definitief kan worden bepaald, zou aan het de voorkeur uitspreken voor Mient Kooltuin de voorwaarde kunnen worden verbonden dat die uiteindelijke situering in goed onderling overleg nog kan wijzigen wanneer de uiterste grens van de woningbouw vastligt.**

Blz. 7: advies over vliegclubs

Over de vliegclubs in relatie tot het drones-testterrein nog een aanvullende opmerking.

Als de drones definitief worden ingepast en de vliegclubs bereid zijn hun wens voor een eigen aparte start- en landingsbaan te laten vallen en het gebruiken van het drones-terrein in de weekenden als oplossing zien voor het voortbestaan van hun verenigingen, lijkt het de Stichting een te overwegen oplossing. Daarbij hoeft er naar de mening van de Stichting ook geen bezwaar te bestaan als de drones-testruimte in de komende 5 jaar op de wisselende plekken op de locatie in de weekenden ook gebruikt kan worden voor de vliegclubs. Het komt ons voor dat de hinder voor de omgeving van de vliegclubs net zo of minder erg is dan de reeds aanvaarde hinder van gewone drones en vleugeldrones. Er is naar de mening van de Stichting dan ook niets op tegen om **deze opties serieus op haalbaarheid te onderzoeken. Dit met inachtneming van onze voorkeur voor de Mient Kooltuin als definitieve plek, als de 1500m brede buffer niet wordt gehaald.**

Blz. 8: advies over nieuwe autoweg met ontsluiting in Wassenaar

De Stichting adviseert uw raad om in de reactie op de afspraken aan te geven dat Wassenaar tegen een directe auto-ontsluiting van de locatie op de Katwijkseweg in Wassenaar is.

Blz. 8 : advies over Katwijks beleid om Valkenburgsemeer een zwaardere recreatie functie te geven

Ook omdat het Valkenburgsemeer nog fors wordt uitgebreid in Wassenaar, dienen de Katwijkse plannen op dit punt kritisch te worden gevolgd. **Grotere toeristische drukte op en rond het meer past niet bij de sfeer die het meer nu heeft aan de Wassenaarse kant.** Bedacht dient te worden dat de uitbreiding van het meer t.b.v. de zandwinning straks reikt tot aan de stortplaats (daar waar de Tankgracht het fietspad ontmoet). **Het past niet bij de smalle buffer en de beoogde sfeer in het polderlandschap in Wassenaar-noord om de zuidelijke helft van het meer een zwaardere recreatieve functie te geven. Waterwoningen (alle gepland in die zuidrand en voor een groot deel binnen de 1500m-bufferlijn) zullen de locatie verbreden en het beeld van de buffer verstoren.**

Blz. 8 :Conclusies

Er is alle aanleiding om het uit de lucht gevallen en procedureel/bestuurlijk niet goed voorbereide afspraken document niet zo maar te accepteren. Alleen al op het punt van de bufferbreedte, de uiteindelijke situering van het drones-testterrein, de nieuwe autoweg met ontsluiting in Wassenaar en de door Katwijk beoogde recreatieve ontwikkelingen op en rond het Valkenburgsemeer zijn vanuit het Wassenaars beleid opmerkingen te maken en voorwaarden te stellen, die zullen moeten leiden tot aanpassing/verbetering. Concrete voorstellen/aandachtspunten van de Stichting zijn onder C1 t/M C4 **vetgedrukt** weergegeven. **Verder gaan wij ervanuit dat u zult willen bevorderen dat het besluitvormingsproces vanaf nu zal worden verbeterd: discussies over IRV/afspraken/toekomstige ontwikkelingen rond Valkenburg komen tijdig in openbare commissie/raadsvergaderingen, met toelichting/voorstellen met pro- en contra argumenten m.b.t alle keuzes en discussiepunten; en met volledige meedenk/inspraakmogelijkheden van de bevolking.**