

Kennedy Van der Laan N.V.,
Molenwerf 16, 1014 BG Amsterdam
P.O. Box 58188, NL-1040 HD Amsterdam
t. +31 (0)20 5506 666
IBAN NL19INGB0662967615
BIC INGBNL2A, VAT nr. NL8173.15.019.B01
Chamber of Commerce no. 34261155
www.kvdl.com

College van Burgemeester en
Wethouders van de gemeente Katwijk
Postbus 589
2220 AN Katwijk

uw ref.

tel direct (secre.)

+31 20 55 06 814

onze ref.

fax direct

+31 20 55 06 777

datum

e-mail

2-7-2021

Anita.Nijboer@kvdl.com

inzake: **Gemeente Wassenaar / zienswijze ontwerpbestemmingsplan Valkenhorst**

Geachte raad,

In aanvulling op en als onderdeel van de zienswijze van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Wassenaar en de raad van de gemeente Wassenaar, hierna gezamenlijk te noemen 'de gemeente Wassenaar', treft u hieronder een nadere toelichting aan naar aanleiding van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan Woongebied Valkenhorst.

In deze toelichting wordt nader ingedaan op de wijze waarop zeker gesteld kan worden dat de bestuurlijke afspraken die op 28 november 2018 en 5 maart 2020 zijn gemaakt correct en voldoende rechtszeker c.q. bindend worden vastgelegd in het definitief vast te stellen plan. Daarnaast wordt nader ingegaan op eventuele nadelige milieu effecten, zichtvervuiling en het belang dat de Groene zone een open groen en landschappelijk karakter krijgt.



1. Gemaakte afspraken

Overeenkomst 28 november 2018

In de bestuurlijke overeenkomst van 28 november 2018 zijn door het college van burgemeester en wethouders van Katwijk, het college van burgemeester en wethouders van Wassenaar, het Rijksvastgoedbedrijf en Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland afspraken gemaakt over onder meer de realisatie van woningbouw en het vrijhouden/ creëren van een Groene Zone ter plaatse van het voormalig vliegveld Valkenburg.

De Groene zone is indicatief vastgelegd op een kaart die als bijlage V integraal onderdeel uitmaakt van de bestuurlijke afspraken. De Groene zone is hierboven weergegeven.

Voor zover van belang hebben partijen op 28 november 2018 de volgende afspraken gemaakt.

- B&W van Wassenaar en B&W van Katwijk zetten zich er voor in om in de plannen voor het noordwestelijk deel van de Groene Zone, het deel van het Masterplangebied dat hieraan grenst (...) 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.¹

- 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
- 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;
- 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.
- Vanwege de mogelijke komst van een testveld wordt de ligging van het topmilieu wonen zuidelijk en zuidoostelijk verplaatst;

Overeenkomst 5 maart 2020

Op 5 maart 2020 hebben het college van burgemeester en wethouders van Katwijk, het college van burgemeester en wethouders van Wassenaar, het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland de volgende aanvullende afspraken gemaakt. Deze afspraken zijn gemaakt vanwege de wens van onder meer uw gemeente om 600 woningen meer mogelijk te maken dan overeengekomen in 2018. In de overeenkomst staat met betrekking tot de medewerking van de gemeente Wassenaar hieraan, het volgende.

- De gemeente Wassenaar stelt haar medewerking aan het toevoegen van meer woningen op locatie Valkenhorst afhankelijk van de uitkomsten van technisch onderzoek naar de effecten daarvan. Voor de gemeente Wassenaar en de provincie Zuid-Holland is het van belang dat indien tot voorgenoemde wordt besloten, het tegengaan van sluipverkeer en voldoende aandacht voor verminderen van stikstofeffecten in dat besluit geadresseerd worden. Er zal een gezamenlijk gemeentelijk onderzoek, onder leiding van de gemeente Katwijk, worden uitgevoerd naar de mogelijkheid om circa 600 woningen toe te voegen aan het programma van 5.000 woningen zonder substantiële negatieve effecten op o.a. tempo woningbouw, verkeer, stikstof, de grens met de Groene Zone en de ligging van woningen in het

¹ Het gebied waar het om gaat is op bovenstaande verbeelding met een rode cirkel weergegeven, conform bijlage V van de bestuurlijke afspraken

topmilieu, met als doel deze extra woningen te realiseren in het laag middensegment.
Hierbij wordt de grens uit de Groene Zone uit de bestuurlijke afspraken 2018
aangehouden.

In deze overeenkomst zijn ook nadere afspraken gemaakt over de samenwerking ten behoeve van de nadere invulling van de plannen door middel van een ambtelijk vier partijen overleg en een stuurgroep.

Afgesproken is verder dat de gemeente Wassenaar de uitkomsten van het onderzoek naar de mogelijkheid om 600 extra woningen te realiseren, zal voorleggen aan haar gemeenteraad. Op 13 juli a.s. zal hierover in de raad besluitvorming plaatsvinden. Een van de voorwaarden voor instemming is dat de Bestuurlijke Afspraken 2018 worden opgenomen in bestemmingsplan woongebied Valkenhorst, inclusief de begrenzing en de vormgeving van de overgang naar de Groene Zone.

Notitie definiëring topmilieu op Planlocatie Valkenhorst

Zoals blijkt uit de *Notitie definiëring topmilieu op Planlocatie Valkenhorst, voor het Kernteam resp. Stuurgroep PLV*, zijn vervolgens nadere afspraken gemaakt over de woningen die in het zogenaamde topmilieu worden gerealiseerd. Van belang zijn de volgende afspraken.

- De grondgebonden woningen hebben conform het Masterplan 2013 een kavelgrootte van minimaal 1.500 m², met een gemiddelde van 2.000 m².
- Topmilieu staat voor royaal wonen in een groene omgeving. Voor de Locatie Valkenhorst voegen we daar aan toe: eventueel een groen/blauwe omgeving, onderscheidende architectuur, een hoogwaardig voorzieningenniveau dat is afgestemd op de lokale bewoners, het samenvoegen van een substantieel contingent op één locatie en niet versnipperd in de wijk.
- Bij de ontwikkeling van het topmilieu worden de bestuurlijke afspraken d.d. 5 maart 2020 gerespecteerd;
- Tevens wordt rekening gehouden met de ontwikkeling van een brede en robuuste Groene Zone met een duurzame toekomst te geven als natuur-, recreatie- en landschapsgebied (één en ander conform de bestuurlijke afspraken over (de ontwikkeling van) Unmanned Valley Valkenburg en de kaders uit de Nota van Uitgangspunten De Groene Zone). De Groene Zone biedt een fysieke buffer tussen de nieuwe woonontwikkeling op Katwijks grondgebied en de bestaande Wassenaarse bebouwing. De Groene Zone wordt gekenmerkt door:
 - een hoofdzakelijk open agrarisch cultuurlandschap dat economisch levensvatbaar is;
 - een landschap waarbinnen de cultuurhistorische waarden herkenbaar blijven en de landschappelijke differentiatie (duinen, polder) herkenbaar blijft;

- een open landschap waarbij de dorpskernen van Wassenaar en Katwijk ruimtelijk gescheiden zijn;
 - een volwaardige ecologische verbinding tussen de duinen en het Groene Hart als laatste schakel tussen deze landschappelijke entiteiten.
- De Groene Zone zal een eigen landschappelijke entiteit worden, waarbij het stedelijk beeld uit het zicht is. Dit impliceert dat zowel aan de dorpsrand van Wassenaar als aan de Valkenburgse zijde diffuse opgaande beplanting wenselijk is. De nieuwe woningbouw van de PLV zal onder deze boomgrens blijven.

Nota van uitgangspunten Groene Zone 2 maart 2021

In de Nota van uitgangspunten Groene Zone, waarnaar ook de hiervoor genoemde *Notitie definiëring topmilieu op Planlocatie Valkenhorst* verwijst, staat onder meer wat het belang is van de Groene zone als overgangsgebied tussen de woningbouwlocatie en het duinlandschap en het groene hart. Specifiek met betrekking tot de woningbouwlocatie staat vermeld dat de overgang naar de woningbouwlocatie 'zacht' en landschappelijk wordt, hetgeen impliceert dat nagenoeg de gehele zone open agrarisch is, terwijl de randen veelal beplant zijn.

De Nota van uitgangspunten Groene Zone is besproken en afgestemd met het vierpartijen overleg en de Stuurgroep die met deze Nota hebben ingestemd. De Nota van uitgangspunten Groene Zone is daarmee onderdeel van de nadere uitwerking van de gemaakte afspraken.

Samenvatting afspraken.

Kort samengevat komen de hiervoor weergegeven afspraken erop neer dat

- Katwijk 5.000- 5.600 woningen mag realiseren op het voormalige terrein van vliegveld Valkenburg
- geen woningen worden gerealiseerd op het grondgebied van Wassenaar
- het testveld UMV groen moet blijven
- een deel van het gebied, waarin ook het testveld ligt, is aangeduid als Groene Zone
- de overgangslocatie naar de woningbouwlocatie in de groene zone zacht en landschappelijk wordt, hetgeen impliceert dat nagenoeg de gehele zone open agrarisch is terwijl de randen veelal beplant zijn;
- de Groene zone groen moet blijven, maar dat er in het overgangsgebied (*de zaagtanden*) ruimte is voor een enkele grondgebonden woning uit het topmilieu
- In totaal (binnen het gehele gebied) maximaal 500 woningen in het topmilieu gerealiseerd mogen worden
- woningen in het topmilieu een kavelgrootte hebben van minimaal 1.500 m²

2. Vastlegging in het ontwerpplan

Bestemmingsplan verbrede reikwijdte algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan dat thans ter inzage ligt, betreft een bestemmingsplan verbrede reikwijdte.

Het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte biedt ruimte aan globaler bestemmen door middel van het formuleren van een globaal eindbeeld en randvoorwaarden zonder gedetailleerde invulling van alle aspecten waarop het plan betrekking heeft. De uitwerking van het plan geschiedt op het moment dat er een concreet initiatief ligt en op dat moment wordt nader beoordeeld of het initiatief voldoet aan de, in of krachtens, het plan opgenomen randvoorwaarden.

Op grond van art. 7c, lid 6 Van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet kunnen in het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte verder regels worden gesteld waarvan de uitleg afhankelijk wordt gesteld van beleidsregels. Deze beleidsregels worden opgesteld door de gemeenteraad of door het college van burgemeester en wethouders. De beleidsregels dienen gelijktijdig met het plan ter inzage te liggen zodat het plan in zijn geheel beoordeeld kan worden.² De wet staat echter toe dat de beleidsregels op een later tijdstip worden gewijzigd, los van het plan zonder dat tegen het wijzigen van de beleidsregels rechtsmiddelen mogelijk zijn.

Dit biedt weliswaar flexibiliteit voor de planwetgever en de mogelijkheid om gemakkelijker in te springen op de actualiteit maar dit betekent ook dat de in het plan opgenomen randvoorwaarden des te belangrijker zijn en dat aspecten waaraan zeker voldaan zal moeten worden, opgenomen dienen te worden in de randvoorwaarden van het plan en niet via beleidsregels mogen worden opgenomen.

Onderhavig ontwerp

De hiervoor weergegeven afspraken over de woningbouw, het vrijhouden van het testveld UMV, het vrijhouden van de Groene zone, de wijze van realiseren van het overgangsgebied tussen de Groene zone en de woningbouwlocatie en de wijze van realiseren van woningen in het topmilieu dienen als harde randvoorwaarden in het plan te worden opgenomen. Dit is ten onrechte niet gebeurd,

Het deel van het gebied dat kwalificeert als Groene Zone, is bestemd als Woongebied-2. De planregels voorzien erin dat binnen het gebied Gemengd en het gehele Woongebied-2, waartoe ook de Groene Zone behoort, 2.100 woningen plus woningen die niet in Woongebied-1 gerealiseerd kunnen worden, kunnen worden gerealiseerd. Daarvan dienen er 500 in het

² Zie onder meer artikel 7c, lid 6 Van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet en de Nota van Toelichting, Staatsblad 2014 168, p. 13-14

topmilieu te worden gerealiseerd. Verder mag de bouwhoogte van gestapelde woningen 30 meter zijn en van grondgebonden woningen 13 meter.

In de randvoorwaarden is geen enkel voorwaarde opgenomen die erin voorziet dat de Groene zone, inclusief het zoekgebied voor het testveld, wordt vrijgehouden van bebouwing, en dat uitsluitend een enkele woning (behorende tot de grondgebonden woningen in het topmilieu) in het overgangsgebied gerealiseerd mag worden. Verder geldt er ten onrechte geen randvoorwaarde die erin voorziet dat de overgangslocatie naar de woningbouwlocatie in de groene zone zacht en landschappelijk wordt zodat nagenoeg de gehele Groene zone open agrarisch is terwijl de randen veelal beplant zijn. Dit laatste impliceert dat de woningen in het woongebied grenzend aan De Groene zone uitsluiten grondgebonden woningen uit het topmilieu kunnen zijn. Ten onrechte bepaalt het bestemmingsplan verder niet dat de woningen uit het topmilieu een minimale kavelgrootte van 1.500 meter en een maximale hoogte van 13 meter mogen hebben. Het bestemmingsplan legt daarmee ten onrechte niet de randvoorwaarden vast conform de bestuurlijke afspraken.

Als randvoorwaarde geldt uitsluitend dat een stedenbouwkundig raamwerk vastgesteld is en dat, voor zover dat stedenbouwkundig raamwerk betrekking heeft op het top wonen milieu, de provincie Zuid-Holland en de gemeente Wassenaar mogen deelnemen aan de uitwerking daarvan.

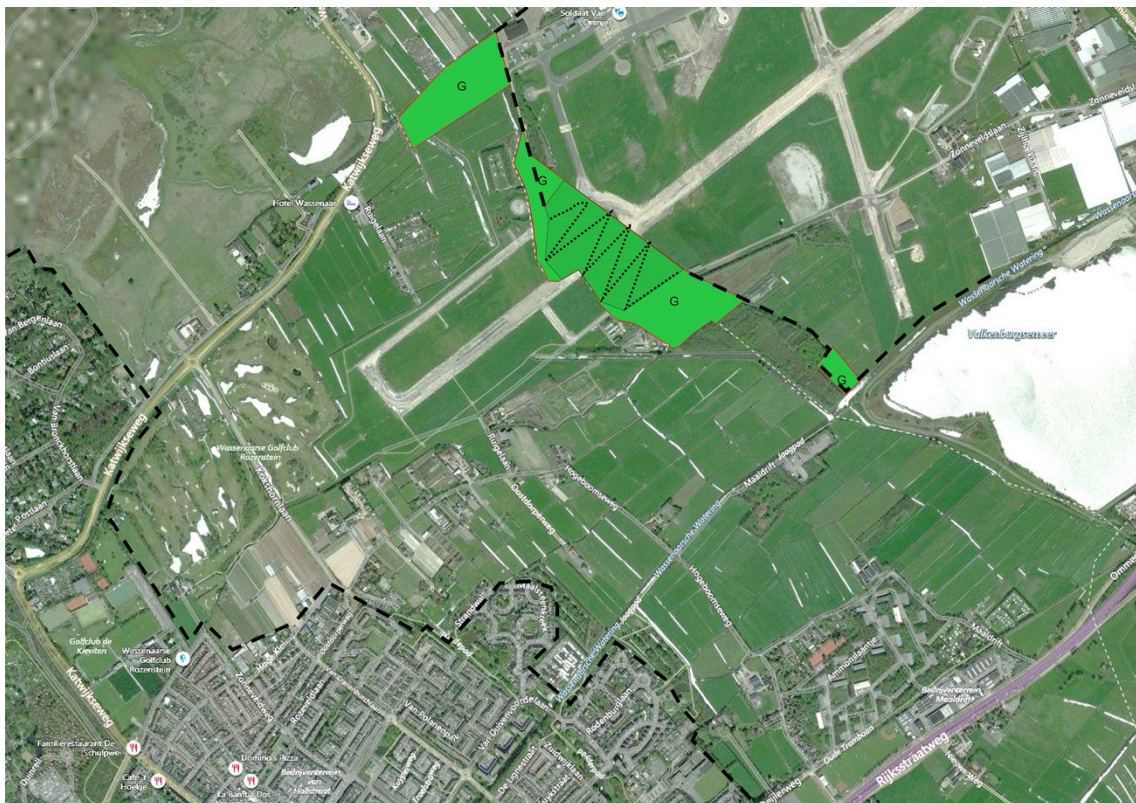
Voor wat betreft de inhoud van het nog vast te stellen stedenbouwkundig raamwerk verwijzen de randvoorwaarden naar de tegelijk met het ontwerpplan ter inzage gelegde beleidsregels. In deze beleidsregels staan de criteria voor wanneer sprake is van hoogwaardige beeldkwaliteit, aldus de randvoorwaarden. Echter, in de betreffende beleidsregels wordt voor deze criteria verwezen naar het Kwaliteitsboek dat uitsluitend betrekking heeft op Woongebied-1. Voor Woongebied-2 gelden dus in het geheel geen inhoudelijke beleidsregels met een invulling voor bebouwing in de Groene Zone. Dit is in strijd met artikel 7c, lid 6 Van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet dat bepaalt dat de inhoudelijke beleidsregels gelijktijdig met het plan ter inzage liggen. Bovendien is het vastleggen van de criteria in beleidsregels onvoldoende rechtszeker. De beleidsregels mogen immers op een later tijdstip, los van het bestemmingsplan worden gewijzigd zonder dat hiertegen rechtsmiddelen open staan. Harde eisen, zoals regels die erin voorzien dat het plan voldoet aan de wet of, in dit geval aan bestuurlijke afspraken, dienen dan ook niet via beleidsregels te worden opgenomen maar via de randvoorwaarden.

De wijze waarop thans de bestuurlijke afspraken zijn opgenomen in het plan is niet op een wijze die recht doet aan de gemaakte bestuurlijke afspraken en geeft geen zekerheid dat deze bestuurlijke afspraken nagekomen worden.

Ten overvloede wijs ik er nog op dat de bestuurlijke afspraken weliswaar in de toelichting bij het ontwerpplan zijn opgenomen maar dat de toelichting bij een bestemmingsplan naar vaste jurisprudentie niet bindend is.

3. Gewenste vastlegging in het definitieve plan

Een manier waarop de harde afspraken kunnen worden vastgelegd terwijl over de precieze invulling nog flexibiliteit behouden blijft, is door de Groene zone te bestemmen als Groen en daarbij het overgangsgebied gearceerd weer te geven, waar een enkele woning uit het topmilieu gerealiseerd kan worden. Daarnaast zou voor een deel van Woongebied-2 dat grenst aan de Groene zone bepaald moeten worden dat daar uitsluitend woningen in het topmilieu opgenomen mogen worden.



Als randvoorwaarden kan dan verder worden opgenomen dat uitsluitend in het overgangsgebied een aantal woningen mogen worden gerealiseerd in het topmilieu met een maximale hoogte van 13 meter en een minimale perceelsoppervlakte van 1.500 m². De exacte wijze van inrichting van die woningen kan dan via de beleidsregels en het nog op te stellen stedenbouwkundige plan op een later moment worden ingevuld.

Verder dient een randvoorwaarde te worden opgenomen die erin voorziet dat de overgangslocatie naar de woningbouwlocatie in de groene zone zacht en landschappelijk wordt zodat nagenoeg de gehele Groene zone open agrarisch is terwijl de randen veelal beplant zijn. Dit laatste impliceert dat de woningen in het woongebied grenzend aan De Groene zone uitsluiten grondgebonden woningen uit het topmilieu kunnen zijn.

Daarnaast geldt dat de bouwhoogte van 30 meter in Woongebied-2, dus hoge gebouwen (tot 10 verdiepingen) zich niet verhoudt tot het karakter van dit deel van het gebied. Het leidt tot horizonvervuiling, en aantasting van de kwaliteit en de beleving van het aangrenzende, natuurlijke open landschap van de Groene Zone. Gebouwen van deze omvang zijn bovendien naar hun aard strijdig met het eerder door u als wenselijk bestempelde 'dorpse karakter' van Valkenhorst.

Verzocht wordt dan ook de randvoorwaarden voor Woongebied 2 voor gestapelde woningen te wijzigen naar hoogtebeperking van maximaal 4 woonlagen (overeenkomend met 13 meter).

Separaat plan

Een andere manier om te verzekeren dat met de belangen van de gemeente Wassenaar rekening wordt gehouden, is dat Deelgebied-2 thans uit het plan wordt gehaald en dat over dat deelgebied in samenspraak met de gemeente Wassenaar een separaat bestemmingsplan wordt vastgesteld.

Overige aspecten

Verkeer

Naar aanleiding van het technisch onderzoek naar de gevolgen van Valkenhorst voor de verkeersdruk in de regio, heeft de gemeente Wassenaar met name gelet op de eventuele negatieve effecten voor sluipverkeer door Wassenaar via de N441 adviesbureau Arcadis opdracht gegeven om een second opinion te geven op de in uw opdracht, door 4Cast en Goudappel Coffeng, uitgevoerde onderzoeken.

Arcadis constateert dat de onderzoeken geen eensluidend antwoord geven op de vraag of het grotere verkeersaanbod op de N44 leidt tot een toename van sluipverkeer door Wassenaar; het gehanteerde model houdt geen rekening met de ongelijkvloerse kruisingen in de N44 ter hoogte van Wassenaar. Hoewel Arcadis constateert dat als gevolg van het afkoppelen van de Eerste Mientlaan sluiproutes door Wassenaar geen tijdbesparend alternatief zijn voor autoverkeer van en naar Valkenhorst, is het advies om -preventief- mogelijke alternatieve routes door Wassenaar (van N44 naar N206 v.v.) qua reistijd onaantrekkelijk te maken. Snelheidsbeperking op de N441- Wassenaarseweg wordt daarbij als mogelijkheid genoemd. Een harde

randvoorwaarde daarbij is dat er voor autoverkeer geen aanvullende ontsluitingen van Valkenhorst via de N411 worden gerealiseerd (openbaar vervoer uitgezonderd).

Het streven om de intensiteit op de N441 te verlagen door afwaardering is reeds vastgelegd in de (Wassenaarse) Nota van Uitgangspunten Groene Zone en de (Katwijkse) Gebiedsvisie Mient-Kooltuin. Het is dan ook van belang gezamenlijk de huidige wegbeheerder, de provincie Zuid-Holland, te verzoeken om deze doelstelling te kunnen verwezenlijken.

Het is verder van belang om bij de langjarige monitoring van de N206, de verkeersintensiteit op de N441 en de kruising met de N206 te betrekken, en cliënten daarvan op de hoogte te houden.

Windturbines

De regels over functies en activiteiten van het bestemmingsplan laten bij vrijwel alle bestemmingen activiteiten toe gericht op aanleg, onderhoud en beheer van opwekking en distributie van duurzame energie. Dit zou onder meer het oprichten van windturbines in het plangebied kunnen impliceren.

Het college van burgemeester en wethouders van Wassenaar heeft zich al eerder uitgesproken tegen het plaatsen van installaties voor energieopwekking en energieopslag, en in het bijzonder tegen windturbines, in de Groene Zone en het gebied rond het Valkenburgse Meer.

Realisatie van windturbines ook in Valkenhorst zal leiden tot onaanvaardbare horizonvervuiling en verstoring van de rust in de naast Valkenhorst gelegen natuur- en landschapsgebieden. Bovendien verhouden windturbines zich niet tot het gewenste aantrekkelijke woonmilieu in Valkenhorst.

Ik verzoek u dan ook de regels zodanig aan te passen dat het oprichten van windturbines of vergelijkbare installaties ter plaatse niet wordt toegestaan.

Ik verzoek u deze zienswijze gegrond te verklaren en het plan dienovereenkomstig aan te passen.

Hoogachtend,

A.M. Nijboer
Advocaat