

## VOORBLAD

## Voorstel aan de Raad

*Registratienummer:* Z/20/040325/247514  
*Datum collegebesluit:* dinsdag 8 juni 2021  
*Datum commissievergadering:* maandag 28 juni 2021  
*Datum raadsvergadering:* dinsdag 13 juli 2021

*Soort Voorstel:* Raadsvoorstel  
*Onderwerp:* Voorwaardelijk instemmen met 5.600 woningen op woningbouwlocatie Valkenhorst

*Portefeuillehouder:* Wethouder Kees Wassenaar  
*Programma:* Programma 5 Sport, cultuur en recreatie

*Kernboodschap:* Het Masterplan 2013, de Integrale Verkenning (IVR) 2018 en de Bestuurlijke Afspraken 2018 gingen uit van het realiseren van 5.000 woningen op het voormalig vliegveld Valkenburg. Het voorstel van Katwijk om het aantal woningen op Valkenhorst te verhogen naar 5.600 zorgt er voor dat de druk op de waardevolle gebieden er omheen (Groene Zone, duinen) aanzienlijk zal toenemen, het evenwicht zal worden verstoord en de leefbaarheid wordt bedreigd. Bovendien heeft Katwijk woningbouwplannen in voorbereiding voor De Woerd en Zijlhoek, waardoor het totaal aantal woningen in het gebied boven 6.600 woningen zou kunnen uitkomen. Wassenaar maakt zich zorgen over de impact van de geplande grootschalige woningbouw op de leefbaarheid in de regio. Vanuit dat perspectief is onder meer het oordeel over het realiseren van 600 woningen extra op woongebied Valkenhorst afhankelijk gesteld van de uitkomsten van technisch onderzoek naar de gevolgen voor stikstofdepositie, verkeer op de N441 en de begrenzing en omvang van de Groene Zone. Met de motie Groene Zone van 2 maart 2021 heeft de raad dit nog verder aangescherpt.

Inmiddels is uit onderzoek gebleken dat de uitstoot van stikstof en fijnstof onder alle wettelijke grenswaarden blijven. De (modelmatig berekende) verkeersintensiteit op de N441-Wassenaarseweg zal in 2030 lager zijn dan de meest actuele tellingen van dit moment (9.100 versus 11.000 nu). De uitkomsten van het 2nd opinion-onderzoek van Arcadis bevestigen de uitkomsten van het technisch onderzoek. Arcadis adviseert wel om de sluiproutes door Wassenaar (in reistijd) onaantrekkelijk te maken, onder meer door de doorstroomsnelheid op de N441 te verlagen. Oplossing van de knelpunten in de N44 na ingebruikname van de Rijnlandroute zal evenwel het meeste effect sorteren. De realisatie van 5.600

woningen op Valkenhorst tast de begrenzing en kwaliteit van de Groene Zone niet aan.

Omdat aan de gestelde voorwaarden is voldaan kan worden ingestemd met het realiseren van 600 woningen extra in woongebied Valkenhorst. Om de Wassenaarse belangen en zorgen voor leefbaarheid, milieu en natuur ook bij de verdere uitwerking te kunnen bewaken dient Wassenaar haar sterke positie als gelijkwaardige partner bij de verdere uitwerking van het plangebied te behouden. Gelet daarop stemt het College slechts onder de navolgende aanvullende voorwaarden in met 600 woningen extra in woongebied Valkenhorst:

- de 600 woningen extra worden in fase 1 gerealiseerd, zonder dat dit leidt tot verhoging van het aantal te realiseren woningen in fase 2;
- de Bestuurlijke Afspraken 2018, inclusief de begrenzing en de vormgeving van de overgang naar de Groene Zone, worden nadrukkelijk als randvoorwaarde in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen;
- de aanleg van de robuuste groen- en waterstructuur van woongebied Valkenhorst, het doortrekken van de Tankgracht en de koppeling van de structuurwatergangen worden gelijktijdig met de ontwikkeling van fase 1 opgestart;
- Katwijk werkt samen met Wassenaar aan de verdere uitwerking van fase 2 (vanaf start opstellen stedenbouwkundig raamwerk begin 2022), inclusief het woongebied langs de grens met de Groene Zone en het top wonen milieu;
- de provincie gaat de verkeersintensiteiten op de N206, de N441 en de N44 actief en langdurig monitoren en stelt de uitkomsten ook beschikbaar aan Wassenaar;
- Katwijk en Wassenaar trekken samen op om de afwaardering van de N441 en het oplossen van de knelpunten in de N44 bij de provincie Zuid-Holland te bewerkstelligen;
- de kosten van mitigerende en compenserende maatregelen in de Groene Zone worden door de in Valkenhorst ontwikkelende partijen worden gedragen
- in Valkenhorst, in de Groene Zone en rond het Valkenburgse Meer worden geen windturbines geplaatst
- het eventueel realiseren van extra woningen in De Woerd/Zijlhoek/Valkenburgse Meer is slechts acceptabel wanneer dit leidt tot evenredige uitbreiding en versterking van de groen- en natuurgebieden, i.c. vergroting van de Groene Zone of creëren van extra groene ruimte in het plangebied, bij voorbeeld in de hangarzone of in het top wonen gebied.

*Bijlagen:*

Ja  
Bijl. 1: MER-rapportage Valkenhorst (Antea Group)  
Bijl. 2: Second opinion verkeersonderzoeken Valkenhorst (Arcadis)

*Stukken ter inzage:*

Nee

*Beslispunten:*

1. Kennisnemen van de MER Valkenhorst, alsmede de Memo 'Second opinion Verkeersonderzoeken Valkenhorst' van Arcadis d.d. 06 mei 2021;
2. Onder navolgende voorwaarden instemmen met de realisatie van maximaal 5.600 woningen op Valkenhorst:
  - de 600 woningen extra worden in fase 1 gerealiseerd, zonder dat dit leidt tot verhoging van het aantal te realiseren woningen in fase 2;
  - de Bestuurlijke Afspraken 2018 worden opgenomen in bestemmingsplan Valkenhorst;
  - Katwijk werkt samen met Wassenaar aan de verdere uitwerking van fase 2 (vanaf start opstellen stedenbouwkundig raamwerk begin 2022), inclusief het woongebied langs de grens met de Groene Zone en het top wonen milieu;
  - de aanleg van de robuuste groen- en waterstructuur van woongebied Valkenhorst, het doortrekken van de Tankgracht en de koppeling van de structuurwatergangen worden gelijktijdig met de ontwikkeling van fase 1 opgestart;
  - de provincie monitort de verkeersintensiteiten rond Valkenhorst frequent en langjarig en stelt de gegevens beschikbaar;
  - Katwijk werkt samen met Wassenaar richting provincie voor afwaardering van de N441 en het oplossen van knelpunten in de N44;
  - de kosten voor compenserende en mitigerende maatregelen in de Groene Zone worden gedragen door de in Valkenhorst ontwikkelende partijen;
  - in woongebied Valkenhorst, in de Groene Zone en rond het Valkenburgse Meer worden geen windturbines opgericht
  - het eventueel realiseren van extra woningen in De Woerd/Zijlhoek/Valkenburgse Meer is slechts acceptabel wanneer dit leidt tot evenredige uitbreiding en versterking van de groen- en natuurgebieden, i.c. vergroting van de Groene Zone of creëren van extra groene ruimte in het plangebied, bij voorbeeld in de hangarzone of in het top wonen gebied.

*Relatie met:*

- ☐ Agendapunt:
- ☐ Toezegging:
- ☒ Amendement/motie: motie Groene Zone d.d. 2 maart 2021
- ☐ Schriftelijke vragen:

# Adviesnota aan de Raad

## Onderwerp

600 woningen extra op woningbouwlocatie Valkenhorst.

## Samenvatting

Wassenaar maakt zich zorgen over de impact van grootschalige woningbouw op de leefbaarheid in de regio, in bijzonder de toenemende verkeersdruk en de bedreiging van flora en fauna in de kwetsbare natuur- en recreatiegebieden. Vanuit dat perspectief is gekozen voor een actieve, maar kritische rol in de planvorming van het gehele gebied.

Het programma voor het gebied tussen de duinen en de A44, en tussen de Oude Rijn en de dorpsrand van Wassenaar, is gedefinieerd als areaal voor wonen, werken, ontspanning, natuur en watervoorziening in onderlinge -versterkende- samenhang en evenwicht, met een energie-neutrale, hoogwaardige uitwerking. Er is jarenlang gediscussieerd over het aantal te realiseren woningen in het gebied, waarbij door de betrokken partijen zeer uiteenlopende standpunten werden ingenomen. In het Masterplan 2013, de Integratie Verkenning (IVR) 2018 en de Bestuurlijke Afspraken 2018 wordt het aantal te realiseren woningen uiteindelijk vastgesteld op 5.000. Ultimo 2019 stelt Katwijk voor om het aantal woningen op Valkenhorst te verhogen naar 5.600. Dat zorgt voor extra druk op de waardevolle gebieden er omheen (Groene Zone, duinen), en kan er toe leiden dat het evenwicht zal worden verstoord en de leefbaarheid zal worden bedreigd. Bovendien heeft Katwijk plannen in voorbereiding voor De Woerd en Zijlhoek, die voorzien in de realisatie van nog eens 1.000 woningen, waardoor het totaal aantal te realiseren woningen in het gebied boven 6.600 zou kunnen uitkomen.

In Bestuurlijke Afspraken december 2018 (door uw raad vastgesteld op 26 maart 2019) en de Bestuurlijke Afspraak Voortgang locatie Valkenburg d.d. 5 maart 2020 zijn afrondende afspraken met betrekking tot de ontwikkeling van de locatie Valkenburg vastgelegd. Ingegeven door de grote druk op de (regionale) woningmarkt hebben provincie Zuid-Holland, ministerie van BZK en gemeente Katwijk er mee ingestemd dat op woonlocatie Valkenhorst 600 woningen extra in het lage middensegment realiseren (5.600 in plaats van 5.000 woningen) zullen worden gerealiseerd. De raad heeft instemming van Wassenaar daarmee afhankelijk gesteld van technisch onderzoek naar de gevolgen extra sluipverkeer door Wassenaar via de N441, extra stikstofdepositie en extra druk op de grenzen en kwaliteit van de Groene Zone.

Op 2 maart 2021 heeft u de motie Groene Zone aangenomen. Met de motie verzoekt u ons college onder meer om duidelijk en constructief stelling te nemen tegen de potentiële extra woningen op projectlocatie Valkenburg. Bovendien dringt u er op aan om de in de Bestuurlijke Afspraken december 2018 vastgelegde begrenzing van de Groene zone als vertrekpunt te nemen, en om een goede balans tot stand te brengen tussen het te realiseren woningaantal op Valkenhorst en de kwaliteit en omvang van de Groene Zone.

Met onze informatiebrieven Z-040325/218980 d.d. 2 december 2020 en Z-040325/229963 d.d. 9 februari 2021 meldden wij u reeds dat het uitvoeren van de technische onderzoeken meer tijd vergden dan voorzien en dat de mijlpalen moesten worden aangepast. Inmiddels zijn de uitkomsten bekend.

## Onderzoeksuitkomsten

In het kader van de milieueffectrapportage (m.e.r.-onderzoek) is een milieuonderzoek uitgevoerd door adviesbureau Antea Group en zijn verkeersonderzoeken uitgevoerd door 4Cast en Goudappel Coffeng. Gelet op het belang voor Wassenaar heeft het college het, in overleg met de raadswerkgroep Groene Zone, raadzaam geacht om de uitgevoerde verkeerskundige onderzoeken aan een onafhankelijke 2<sup>nd</sup>-opinion te onderwerpen, waarbij de problematiek specifiek vanuit Wassenaars perspectief wordt beoordeeld. Hiervoor is opdracht gegeven aan ingenieurs- en adviesbureau Arcadis. De vraagstukken rond de druk op de grens van Valkenhorst met de Groene Zone en de mogelijke gevolgen voor het top-wonen milieu zijn onderwerp van intensief bestuurlijk en ambtelijk overleg met Katwijk geweest. De belangrijkste bevindingen treft u hierna aan.

- Onderzoek naar Luchtkwaliteit (stikstof en fijnstof)  
Uit de rekenresultaten blijkt dat de concentraties van zowel stikstofdioxide als fijnstof als gevolg van de realisatie van 5.600 woningen op Valkenhorst onder de grenswaarden blijven

volgens de Wet Milieubeheer en de maximale waarden van de WHO. Daarbij is rekening gehouden met het feit dat Bouwfonds Property Development (BPD), die in het noordelijk deel van Valkenhorst 200 woningen zou realiseren, over voldoende vergunningen (koeien en kassen) beschikt om de stikstofdepositie voor geheel Valkenhorst intern te kunnen salderen. BPD stelt de betreffende vergunningen daartoe ter beschikking aan de gemeente Katwijk, in ruil voor het recht om extra woningen op haar gebied te realiseren.

- Verkeersonderzoek  
Het verkeersonderzoek, uitgevoerd door 4Cast, in samenhang met Goudappel Coffeng, vergelijkt de verkeersconsequenties van Valkenhorst ten opzichte van de berekende 'autonome situatie 2030' (dus zonder de ontwikkeling van Valkenhorst). In de 'autonome situatie 2030' worden op de N441-Wassenaarseweg ruim 2.000 motorvoertuigen per etmaal minder verwacht dan de meest recente tellingen uit 2019 aangeven (8.900 versus 11.000). De verklaring hiervoor is dat in 2030 de Rijnlandroute gereed is, de N206 (de Tjalmaweg) reeds is verbreed en de 1<sup>e</sup> Mientlaan is afgekoppeld. Valkenhorst wordt voor autoverkeer slechts ontsloten via twee (ongelijkvloerse) aansluitingen op de N206, en veroorzaakt daardoor geen, of slechts een lichte, toename (maximaal 9.100) op de N441. Het verkeer op de N206 en de A44/N44 neemt wel toe (N44: max. +5%), maar vanwege de verhoogde capaciteit van deze wegen en de rechtstreekse verbinding met de A4 via de Rijnlandroute worden er geen problemen met betrekking tot de doorstroming verwacht. Bij een goede doorstroming is een ontsluitingsroute voor Valkenhorst via Wassenaar geen logische (snellere) route. De N441 is in dat geval geen aantrekkelijk alternatief voor de route via de N44 en N206.
- Conclusies en aanbevelingen Arcadis (2<sup>nd</sup> opinion-onderzoek)  
Arcadis concludeert dat de door 4Cast en Goudappel Coffeng gebruikte verkeersmodellen passend zijn voor het doel van de studie, en dat de conclusie dat er in de omgeving geen knelpunten in de verkeersafwikkeling ontstaan als gevolg van de ontwikkeling van Valkenhorst, plausibel is. De eventuele effecten van het extra verkeer op de reeds bestaande knelpunten in de N44 konden met de gehanteerde modellen niet worden onderzocht. Vertraging op de N44 zou kunnen leiden tot extra verkeer door Wassenaar. In hoeverre een alternatieve route door Wassenaar daadwerkelijk een aantrekkelijke optie zou zijn, is zonder aanvullende modelberekeningen niet aan te geven.

Het verdient sowieso aanbeveling om de intensiteiten op de N206, N441 en N44 frequent en langjarig te monitoren. Arcadis geeft daarbij aan dat mogelijke nadelige effecten voor Wassenaar kunnen worden voorkomen door de knelpunten in de N44 op te lossen (verkeer hoeft dan geen alternatieve route te zoeken), en/of alternatieve routes minder aantrekkelijk te maken: wanneer een route via de N441 niet sneller is wanneer de N44 vertraagd is, zal men deze alternatieve route niet kiezen. In dat kader is het noodzakelijk dat bindende afspraken met Katwijk worden gemaakt over het gezamenlijk optrekken van de beide gemeenten in de richting van de provincie om afwaardering van de N441 op korte termijn te bewerkstelligen, en de knelpunten in de N44 op te lossen.

#### *Begrenzing Groene Zone; top-wonen milieu*

Gevolg gevend aan de motie Groene Zone d.d. 2 maart 2021, is in bestuurlijk overleg met de gemeente Katwijk en de overige bestuurlijke partijen geëist dat de Bestuurlijke Afspraken 2018 onverkort bepalend blijven voor de grens tussen Valkenhorst en de Groene Zone.

De gemeente Katwijk heeft in overleg met het Rijksvastgoedbedrijf en projectontwikkelaar Bouwfonds Property Development (BPD) besloten dat de extra 600 woningen voornamelijk in het BPD-deel van Valkenhorst (fase 1) zullen worden gerealiseerd. Dit impliceert dat noch het aantal woningen, noch de woningdifferentiatie in 2<sup>e</sup> fase (grenzend aan de Groene Zone) zullen wijzigen door het toevoegen van 600 woningen. Derhalve blijven ook de overeengekomen grens tussen woongebied en Groene Zone, en de beoogde omvang en uitvoering van de Groene Zone ongewijzigd. Het eventueel realiseren van extra woningen in De Woerd/Zijlhoek/Valkenburgse Meer is slechts acceptabel wanneer dit leidt tot evenredige uitbreiding en versterking van de groen- en natuurgebieden, i.c. vergroting van de Groene Zone of creëren van extra groene ruimte in het plangebied. Dit zou bij voorbeeld mogelijk zijn in de hangarzone, wanneer uit de evaluatie zou blijken dat UMV op lange termijn niet voldoende levensvatbaar zou zijn, of door het groen invullen van een aantal kavels in het top-wonen gebied.

De Bestuurlijke Afspraken 2018 voorzien in een zachte, groene overgang, van in groen ingepaste woningen in het top wonen milieu naar het open landschap van de Groene Zone. Om dit te kunnen borgen hebben wij geëist dat de Bestuurlijke Afspraken onverkort van kracht blijven, en als zodanig worden opgenomen in de toelichting van het concept-bestemmingsplan. Bovendien heeft het college

geëist dat de uitwerking van de beeldkwaliteit en inrichting van deze groene rand van het plangebied, evenals de uitwerking van het stedenbouwkundig raamwerk dat betrekking heeft op het top-wonen milieu, in samenwerking met de gemeente Wassenaar plaatsvindt. Daarmee is een actieve bewaking van de Wassenaaarse uitgangspunten geborgd. Op voorhand is benadrukt dat naar het oordeel van Wassenaar in het woongebied, noch langs het Valkenburgse Meer, plaats is voor windturbines, omdat dit zal leiden tot onaantvaardbare horizonvervuiling en verstoring van de rust in de Groene Zone en aangrenzende natuurgebieden.

De kwaliteit van de Groene Zone is in hoge mate bepalend voor de woonkwaliteit in Valkenhorst. Om die reden dienen de kosten van compenserende en mitigerende maatregelen voor Valkenhorst die in de Groene Zone worden gerealiseerd te worden gedekt door de in Valkenhorst ontwikkelende partijen (i.c. het Rijksvastgoedbedrijf, de provincie Zuid-Holland en/of de gemeente Katwijk).

### **Beoogd effect**

Voorwaardelijke instemming van Wassenaar met de realisatie van 600 woningen extra in woongebied Valkenhorst draagt bij aan het terugdringen van het regionale woningtekort, zonder dat dit ten koste gaat van de kwaliteit van de Groene Zone. Met het stellen van voorwaarden wordt bereikt dat:

- Wassenaar actief betrokken blijft bij de integrale ontwikkeling van locatie Valkenburg als gelijkwaardige partner, en maximaal invloed kan uitoefenen;
- de Bestuurlijke Afspraken 2018 vastgelegde begrenzing van de Groene Zone gewaarborgd wordt;
- het beoogde evenwicht tussen wonen, werken, recreëren en de kwetsbare natuur- en recreatiegebieden en behoud van de leefbaarheid in het gebied worden bereikt door beperking van de woningbouw tot 5.600 woningen, dan wel door evenredige uitbreiding en versterking van de groen- en natuurgebieden, i.c. vergroting van de Groene Zone;
- door de samenwerking tussen Katwijk en Wassenaar bij de uitwerking van het aan de Groene Zone grenzende woongebied (fase 2; start uitwerking begin 2022) houdt Wassenaar controle over de uitwerking van het top wonen milieu en de beoogde zachte groene overgang van wonen naar Groene Zone. Bovendien kan Wassenaar druk uitoefenen op het zo snel mogelijk realiseren -parallel aan de ontwikkeling van fase 1- van de beoogde robuuste groen- en waterstructuurstructuur in Valkenhorst en het koppelen van de watergangen aan de doorgetrokken Tankgracht. Daarmee wordt een fysieke barrière opgeworpen om de verstedelijking in de richting van de Groene Zone te keren;
- de provincie de verkeersintensiteiten op de N206, de N441 en de N44 frequent en langdurig monitort, en de uitkomsten beschikbaar stelt aan Wassenaar;
- afwaardering van de N441 en het oplossen van de knelpunten in de N44 verminderen sluipverkeer door Wassenaar. Samenwerking met Katwijk biedt een sterkere onderhandelingspositie om dit op korte termijn bij de provincie te bewerkstelligen;
- externe dekking wordt verkregen voor de kosten voor compenserende en mitigerende maatregelen in de Groene Zone;
- het plaatsen van windturbines in Valkenhorst wordt voorkomen. Dat voorkomt geluidsoverlast en visuele hinder.

### **Argumenten**

Er is voldaan aan de voorwaarden die de raad heeft gesteld ten aanzien van stikstofdepositie en verkeer. De motie Groene Zone is gevolgd. Het -ook door de raad in de motie gesignaleerde- grote tekort aan betaalbare woningen in de regio wordt substantieel verminderd. De 600 woningen extra worden in het BPD-gebied in fase 1 gerealiseerd, en dat heeft geen gevolgen voor de aantallen en dichtheden in fase 2 (die aan de Groene Zone grenst).

Met de gestelde voorwaarden wordt de sterke positie van Wassenaar als gelijkwaardige partner aangescherpt. De begrenzing en beoogde kwaliteit van de Groene Zone worden geborgd; door de bedongen actieve betrokkenheid van Wassenaar bij de uitwerking kan dit gedurende het vervolgproces actief worden bewaakt. Het versneld aanleggen van de robuuste groenstructuur en de watergangen -inclusief het doortrekken van de Tankgracht- zorgt voor een fysieke barrière om de verstedelijking te keren. De kosten van compenserende en mitigerende maatregelen in de Groene Zone worden gedragen door de in Valkenhorst ontwikkelende partijen.

Langjarige monitoring van de regionale verkeerssituatie geeft een goed beeld van de actuele verkeerssituatie en maakt tijdig handelen mogelijk. Het advies van Arcadis om de reistijd door Wassenaar te verlengen om sluipverkeer te ontmoedigen wordt gevolgd door samenwerking met Katwijk, gericht op afwaardering van de N441. Het oplossen van de knelpunten in de N44 zou

sluipverkeer door Wassenaar grotendeels kunnen voorkomen. In gezamenlijkheid met Katwijk kan meer druk op de provincie worden gezet om hiertoe te besluiten.

### **Kanttelingen**

-

### **Burgerparticipatie**

niet van toepassing

### **Communicatie**

Bewoners, belanghebbenden en overige stakeholders worden middels een informatiebrief op de hoogte gesteld over het raadsbesluit. Ook wordt de website [www.wassenaar.nl/groenezone](http://www.wassenaar.nl/groenezone) aangepast met deze informatie.

### **Financiën**

Niet van toepassing

### **Risico's**

Het niet instemmen met het realiseren van 600 woningen extra impliceert dat Wassenaar zich buiten het Bestuurlijk 4 Partijen Overleg Valkenburg plaatst. Daarmee wordt een invloedrijke positie als gelijkwaardige partner van provincie, rijk en gemeente Katwijk opgegeven. De grens van de Groene Zone zal daardoor de gemeentegrens volgen, de Groene Zone wordt daarmee smaller. Bovendien zal externe dekking van realisatiekosten in de Groene Zone wegvallen.

### **Duurzaamheid**

De uitkomsten van het m.e.r.-onderzoek tonen aan dat rekening wordt gehouden met de duurzaamheidsagenda van Wassenaar. Als gevolg van grotere doorstroming op de N206 en de afkoppeling van de 1<sup>e</sup> Mientlaan van de N441 is het aannemelijk dat het aantal verkeersbewegingen door Wassenaar af zal nemen, zeker wanneer ook de knelpunten in de N44 worden opgelost. Door actieve langjarige monitoring op de relevante wegen in de omgeving kan bij afwijkingen tijdig worden ingegrepen.

Met vriendelijke groet,  
het college van burgemeester en wethouders,

drs. H.I.P. Oppatja,  
gemeentesecretaris

drs. L.A. de Lange,  
burgemeester