

Informatiebrief aan de Raad

Zaaknummer: Z/20/040325

Documentnummer: 178605

Datum: Dinsdag 3 maart 2020/donderdag 5 maart 2020

Onderwerp: Bestuurlijke afspraak Voortgang Locatie Valkenburg d.d. 5 maart 2020

Bijlage(n):

Geachte Raad,

Aanleiding

Met onze brief d.d. 6 februari hebben wij uw raad op de hoogte gebracht van de stand van zaken rond de vertraging in de ontwikkeling van woningen op de projectlocatie Valkenburg, en ons standpunt in deze zaak. De directe aanleiding voor de vertraging zijn de vastgelopen onderhandelingen tussen de gemeente Katwijk en het Rijksvastgoedbedrijf over de uitwerking van de Bestuurlijke Afspraken UMV 2018, waarmee uw raad op 26 maart 2019 heeft ingestemd. Katwijk stelt zich op het standpunt dat op de projectlocatie Valkenburg meer woningen in het goedkope middensegment moeten worden gerealiseerd dan met de Bestuurlijke Afspraken 2018 is overeengekomen. Het Rijksvastgoedbedrijf kon daarmee, ook na inschakeling van een externe procesbegeleider/mediator, niet akkoord gaan, gelet op de omvangrijke negatieve gevolgen voor de grondexploitatie. Het project dreigde daardoor in een ernstige impasse te geraken, die door alle betrokken partijen als maatschappelijk onaanvaardbaar werd beoordeeld. De gemeente Katwijk heeft daarop voorgesteld om het aantal goedkope woningen in het middensegment te vergroten, door 600 woningen extra te realiseren bovenop de overeengekomen 5.000. Met de extra opbrengsten die daarmee worden gegenereerd kunnen eventuele exploitatietekorten worden afgedekt.

Standpunt college Wassenaar

Wij onderstrepen het belang van woningbouw op locatie Valkenburg, maar stellen ons op het standpunt dat de Bestuurlijke Afspraken UMV 2018, recentelijk tot stand gekomen na intensieve onderhandelingen en door de vier betrokken partijen bekrachtigd, nog steeds het vertrekpunt voor ontwikkeling moeten zijn. De omstandigheden zijn sinds het vaststellen van de Afspraken ultimo 2018 niet wezenlijk veranderd. Het ophogen van het woningbouwprogramma met 600 woningen (+12%), met de bedoeling om de grondexploitatie sluitend te krijgen, kan een negatieve impact hebben op de ruimte voor de natuur en de kwaliteit van de leefomgeving. Het impliceert bovendien grotere verkeersstromen op de ontsluitingswegen van het gebied, met gevaar voor toename van sluipverkeer op de N441 (de Wassenaarseweg), en geeft mogelijk problemen met stikstofdepositie in de kwetsbare, waardevolle natuurgebieden die aan het plangebied grenzen. Zonder gedegen onderzoek naar de effecten op deze aspecten is het naar ons oordeel niet verantwoord een besluit te nemen over het realiseren van 600 woningen extra. Bovendien zijn wij van mening dat zo 'n substantiële afwijking van de Bestuurlijke Afspraken 2018 moet worden voorgelegd aan uw raad.

Wethouder Kees Wassenaar heeft dit standpunt nadrukkelijk verwoord in talrijke bestuurlijk overlegondes, in het overleg met de ministers Knops (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) en Van Veldhoven (Milieu en Wonen) op 29 januari jl., en door in te spreken tijdens de vergadering van de commissie Ruimte, Wonen en Energie van Provinciale Staten Zuid-Holland op 4 februari jl. en de vergadering van Provinciale Staten op 4 maart jl.

Bestuurlijke Afspraak Voortgang Locatie Valkenburg

Onder druk van de Tweede Kamer en van Provinciale Staten hebben de gemeente Katwijk en het Rijksvastgoedbedrijf na intensief onderhandelen op 21 februari jl. alsnog een onderling akkoord bereikt, dat vervolgens aan de andere participerende partijen is voorgelegd. Het akkoord tussen Katwijk en het Rijksvastgoedbedrijf en de respectievelijke standpunten van de provincie Zuid-Holland en het college van de gemeente Wassenaar daarover zijn vastgelegd in een overeenkomst "*Bestuurlijke afspraak Voortgang locatie Valkenburg*" (hierna Bestuurlijke Afspraak 2020), die inmiddels op 5 maart 2020 door minister Knops (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, mede namens minister Van Veldhoven van Milieu en Wonen), gedeputeerde Koning (provincie Zuid-Holland), wethouder Mostert (gemeente Katwijk) en wethouder Wassenaar namens ons is ondertekend (bijgevoegd). Het doel van deze overeenkomst is om de Bestuurlijke Afspraken UMV uit 2018 (door u bekrachtigd op 26 maart 2019) te (her)bevestigen, waar nodig te verduidelijken, en aan te vullen op proces en inhoud, ter bespoediging van het vervolgproces van de woningontwikkeling. Om tussentijds geen extra druk op de onderhandelingen te leggen besloten partijen inhoudelijk niet naar buiten te treden voordat de onderhandelingen formeel zouden zijn afgerond.

Hoofdpijnen Bestuurlijke Afspraak 2020

Als basis voor deze bestuurlijke afspraak gelden de Bestuurlijke Afspraken UMV 2018 (door uw raad bekrachtigd op 26 maart 2019). De gemaakte afspraken in de Bestuurlijke Afspraak 2020 zijn bindend voor het uitwerken van de SamenwerkingsOvereenkomst (SOK) en anterieure overeenkomst over (woon)locatie Valkenburg tussen de gemeente Katwijk en het Rijksvastgoedbedrijf, inclusief de delen van de SOK waar de provincie op voor haar relevante artikelen mede kan ondertekenen. Onze gemeente is in dat proces geen partij, en is daaraan dan ook niet gehouden.

In de Bestuurlijke Afspraak 2020 wordt het onderzoek naar de mogelijkheid van het toevoegen van ca. 600 woningen in de categorie "Laag Middensegment" aan het woningbouwprogramma vastgelegd. Ter voorkoming van tijdverlies worden twee trajecten gedeeltelijk parallel doorlopen: een traject "*Bestuurlijke Besluitvorming*" (deadline 5 juni 2020) en een traject "*Technische Haalbaarheid*" (deadline 1 december 2020).

Omdat bij zowel de gemeente Katwijk, als bij het Rijksvastgoedbedrijf en de provincie Zuid-Holland de omvang van het woningbouwprogramma voor locatie Valkenburg eerder politiek-bestuurlijk is vastgesteld (en in beleidsdocumenten is vastgelegd) op 5.000 woningen, is het een randvoorwaarde voor het onderzoek dat die drie partijen voor een eventuele bijstelling met 600 woningen opnieuw een formeel bestuurlijk besluitvormingstraject doorlopen. Onze gemeente heeft dan ook geen rol in dit deel van het proces. In het document is de invulling van deze randvoorwaarde opgenomen onder "*Bestuurlijke besluitvorming*". De drie betrokken partijen hebben afgesproken om alles in het werk te stellen om -met respect voor elkaars (bestuursrechtelijke en privaatrechtelijke) kaders- uiterlijk op 5 juni 2020 beleidsmatig uitsluitel te geven over het toevoegen van 600 woningen.

Het feitelijk onderzoek, waaruit duidelijk moet worden of de toevoeging van 600 woningen ook daadwerkelijk mogelijk is binnen de gestelde kaders, is de beslissende stap in het proces. Dit onderzoek moet dus eerst worden afgerond voordat überhaupt een besluit kan worden genomen. De deadline daarvan, inclusief besluitvorming, is 1 december 2020. In het document zijn de randvoorwaarden en uitgangspunten voor het uitvoeren van het onderzoek opgenomen onder "*Technische Haalbaarheid*". Daartoe behoren expliciet ook de eisen en voorwaarden die onze gemeente en de provincie Zuid-Holland aan het onderzoek stellen: het tegengaan van sluipverkeer, afdoende aandacht voor verminderen van stikstofeffecten, het behoud van de vastgestelde begrenzing van de Groene Zone en de ligging van de woningen in het topmilieu.

Bovendien is onder "*Technische haalbaarheid*" vastgelegd dat wij de uitkomsten van het onderzoek zullen voorleggen aan uw raad. Uw raad kan dan beoordelen of met een uitbreiding van 600 woningen aan de daaraan door ons gestelde condities wordt voldaan, en of u op grond daarvan al dan niet met uitbreiding van het aantal woningen kunt instemmen.

Tot slot worden in het document aangepaste afspraken rond de "*Project-governance*" vastgelegd (organogram bijgevoegd). Het project wordt aangestuurd door het *Bestuurlijk Vierpartijenoverleg*, waarin de gedeputeerde van de provincie, een wethouder van Katwijk, wethouder Kees Wassenaar en de directeur Transacties & Projecten van het Rijksvastgoedbedrijf zitting hebben. Het vierpartijenoverleg komt iedere 6 weken bijeen.

De feitelijke werkzaamheden worden uitgevoerd onder aansturing van het *Ambtelijk Vierpartijenoverleg*, waarin gemandateerde, ervaren vertegenwoordigers van de vier partijen zitting hebben. Dagelijkse werkzaamheden zijn onder aansturing van een kernteam van Katwijk en het Rijksvastgoedbedrijf.

In de nieuwe *Stuurgroep Valkenburg* (met gemandateerde bestuurlijke en/of ambtelijke vertegenwoordigers) wordt onder voorzitterschap van de gemeente Katwijk de planontwikkeling van het woningbouwdeel aangestuurd, waaronder het opstellen van de SOK. De gemeente Katwijk, het Rijksvastgoedbedrijf en de provincie hebben daarin een volwaardige rol; namens onze gemeente heeft onze procescoördinator Valkenburg als toehoorder zitting in de Stuurgroep.

Overigens blijft de aansturing van de ontwikkeling van de Groene Zone onveranderd de verantwoordelijkheid van de gemeente Wassenaar. Onze procescoördinator is voorzitter van de *Stuurgroep Groene Zone*; de deelnemers aan de Stuurgroep zijn gemandateerde ambtelijke vertegenwoordigers van de vier betrokken partijen, aangevuld met vertegenwoordigers van belangrijke stakeholders als het Hoogheemraadschap van Rijnland, DUNEA en Staatsbosbeheer, die als toehoorder zitting hebben.

Slotbepaling

Wanneer essentiële mijlpalen in het proces tot resp. 5 juni en 1 december 2020 onverhoopt niet worden gehaald, dan zal dit worden voorgelegd aan de Colleges van Burgemeester en Wethouders van Katwijk en Wassenaar, het College van Gedeputeerde Staten en de verantwoordelijke bewindspersonen bij het Rijk. Indien het oordeel luidt dat er geen sprake is van overmacht voor de gemeente Katwijk, dan zullen Gedeputeerde Staten en Provinciale Staten, met steun van het Rijk en mede op basis van het advies van het bestuurlijk vierpartijenoverleg, besluiten of ze al dan niet

de regie over zullen nemen over het zo spoedig mogelijk realiseren van de woningbouw. Indien hiertoe wordt besloten door Gedeputeerde Staten en Provinciale Staten, dan vervalt de Bestuurlijke Afspraak 2020 en treden de vier partijen bestuurlijk met elkaar in overleg over het vervolg.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

drs. H.I.P. Oppatja,
gemeentesecretaris

drs. L.A. de Lange,
burgemeester

Deze brief is digitaal vastgesteld. Hierdoor staat er geen fysieke handtekening in de brief.

Bijlagen:

- getekende overeenkomst "Bestuurlijke Afspraak Voortgang Locatie Valkenburg" d.d. 5 maart 2020
- organogram "Project Governance"