

NOTA Locatie Valkenburg

Onderwerp: afspraken over de ontwikkeling van locatie Valkenburg
Datum: 5 maart 2020

1. Inleiding

De voorliggende nota met afspraken vloeit voort uit en is aanvullend op de bestuurlijke afspraak 'Voortgang locatie Valkenburg' (d.d. 5 maart 2020) tussen de partijen (provincie Zuid-Holland, gemeente Katwijk, gemeente Wassenaar, ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties - directoraat-generaal Bestuur, Ruimte en Wonen en het Rijksvastgoedbedrijf). Tevens zijn deze afspraken een bevestiging van de bestaande bestuurlijke afspraken UMV (december 2018) met verduidelijking en aanvulling op proces en inhoud. De afspraken zijn bepalend voor het vervolgproces, om daarmee zo spoedig mogelijk bestaande afspraken in te vullen. Navolgende afspraken worden vastgelegd in een Samenwerkingsovereenkomst voor het gehele grondgebied van het Rijksvastgoedbedrijf binnen de gemeente Katwijk (SOK) en Anterieure Overeenkomst(en) per bestemmingsplan (AO).

De gemeente Katwijk en het Rijksvastgoedbedrijf (verder: partijen) komen het volgende overeen.

2. Kern van de afspraak over voortgang locatie Valkenburg

De afspraken zijn aanvullend op de Bestuurlijke Afspraken UMV (december 2018), betreffende het deel woningontwikkeling en in het bijzonder bijlage IV, waaronder het vermeldde dat door middel van deze (en in voorliggende nota en bijlagen geformuleerde) kaders de gelegenheid wordt geboden aan het Rijksvastgoedbedrijf om 'zwarte cijfers' te schrijven over de ontwikkeling van haar grondgebied. De kern van de afspraak is dat (snelheid om te komen tot realisatie van) woningbouw voorop staat. Het kader van handelen voor het Rijksvastgoedbedrijf is dat zij haar grondexploitatie binnen 'zwarte cijfers' uitvoert. Het wettelijke kader voor Katwijk is dat wordt voldaan aan goede ruimtelijke ordening, passend kostenverhaal voor de gemeente en dat afspraken uitvoerbaar zijn. Partijen respecteren elkaars (publiekrechtelijke en privaatrechtelijke) kaders.

3. Afspraken over proces en organisatie

- a. Elke partij draagt verantwoordelijkheid voor de eigen inhoud, processen en procedures. Waaronder Katwijk voor bestemmingsplan(nen) (inclusief onderzoeken) en beleid, het Rijksvastgoedbedrijf voor stedenbouwkundig plan(nen) en de verkoop van haar eigendommen. Met betrekking tot de organisatie is een (voorlopig) organogram in bijlage 2 opgenomen. Nadere uitwerking van afspraken over organisatie, verantwoordelijkheden, taken en bevoegdheden van partijen worden vastgelegd in de SOK.
- b. Op financiële vertrouwelijke gegevens die vanuit het Rijksvastgoedbedrijf worden verstrekt aan Katwijk wordt juridisch bindende geheimhoudingsplicht gelegd.
- c. Partijen spannen zich in om werkzaamheden, procedures en wettelijke termijnen te doorlopen binnen afgesproken mijlpalen.
- d. Voor locatie Valkenburg (hierna: plangebied) worden geen afwijkende (beleids)eisen opgelegd dan elders in Katwijk.
- e. Katwijk en het Rijksvastgoedbedrijf maken afspraken over op te stellen producten en de plankosten te baseren op procesvoortgang en planning. E.e.a. jaarlijks vast te leggen in een jaarplan en urenbegroting. De hoogte van de vergoeding van uren en kosten van Katwijk is ten maximale van de begroting (pro rata de voortgang en leveren van producten).

4. Afspraken over de inhoud

- a. Partijen stellen vast dat Katwijk 20% woningen in de categorie laag middensegment (te weten NHG duurzaam) wil realiseren. Door toevoeging van 600 woningen in het laag middensegment wordt het aandeel verhoogd tot circa 17,5% van 5.100 woningen. De doelstelling voor Katwijk

blijft om 20% in de categorie laag middensegment te realiseren. Partijen constateren dat extra woningen ruimtelijk inpasbaar zijn in het plangebied. Afspraak is dat uiterlijk op 5 juni 2020 de extra 600 woningen binnen het plangebied (initieel) zijn vastgelegd in provinciale en gemeentelijke besluiten door Gedeputeerde Staten en Provinciale Staten van Zuid-Holland respectievelijk uiterlijk op 12 juni 2020 in het College van B&W en de gemeenteraad van Katwijk. In de aanloop naar 12 juni wordt door het kernteam tevens een beeld gegeven van de mogelijkheden van ruimtelijke inpassing en fasering van de 600 extra woningen binnen het plangebied, welke voorafgaand wordt besproken (en indien nodig wordt vastgesteld) in de stuurgroep.

- b. De stedenbouwkundige plannen en bestemmingplannen voor het plangebied, zoals weergegeven in bijlage 3, zijn ten behoeve van de realisatie van 5.000 woningen inclusief voorzieningen. Ten minste 4.800 woningen worden gerealiseerd op grondgebied van het Rijksvastgoedbedrijf, waarvan 500 woningen in het topwoonmilieu. Over de overige 4.300 woningen wordt afgesproken dat deze zijn samengesteld volgens de opbouw 25% sociaal. Voor de woningen met prijsstelling vanaf de NHG-grens worden geen nadere afspraken vastgelegd of restricties opgelegd, het aanbod volgt daarbij de marktvrage.

Verder wordt in de fasering van locatie Valkenburg bekeken hoe in het startgebied het aandeel laag middensegment relatief hoger kan worden dan in de rest van locatie Valkenburg,

Indien onverhoopt op 5 juni 2020 de 600 extra woningen beleidsmatig niet zijn vastgelegd door Provinciale Staten van Zuid-Holland, dan treden partijen met elkaar in overleg en hebben ze de mogelijkheid om voorliggende afspraak (nota met bijlagen), de bestuurlijke afspraken 2018 en de bestuurlijke afspraak 2020 te laten vervallen en tevens de Intentieovereenkomst (2010) tussen partijen te laten ontbinden.

- c. Het startgebied omvat het gebied zoals aangeduid in het concept stedenbouwkundig plan d.d. 3 juni 2019 (KCAP) voor circa 3.000 woningen (of meer woningen indien benodigd voor inpassing van – een deel – van de extra woningen in het laag middensegment).
- d. Partijen streven naar een bestemmingsplan voor het startgebied (en M.E.R. voor het hele plangebied), of indien vanwege stikstofproblematiek voor een kleinere eerste fase binnen het startgebied, ter omvang van minimaal 1.000 tot 1.500 woningen of zoveel meer woningen als haalbaar blijkt. Het bestemmingsplan voor het startgebied (of een deel daarvan) wordt globaal van aard en met directe bouwtitel. Partijen realiseren zich dat naarmate een bestemmingsplan globaler van aard is en een groter gebied beslaat, het onderbouwend onderzoek en de motivering zwaarder weegt. De risico's en keuzes hieromtrent zijn ter beoordeling aan de stuurgroep. Vanwege alle juridisch-planologische onzekerheden over de stikstofproblematiek (e.a.) leggen partijen hier nadere (en zo nodig meer flexibele) afspraken over vast in de SOK. Indien een deel van het startgebied wordt bestemd, dan wordt het Rijksvastgoedbedrijf, met het oog op mogelijk optredende financiële risico's, in de gelegenheid gesteld te definiëren voor welk deel en met welk woningprogramma het bestemmingsplan wordt opgesteld, rekening houdend met de programmatische wensen van Katwijk, dit ter besluitvorming door de stuurgroep. Overige bestemmingsplan(nen) voor de deelgebieden volgen aansluitend hieraan.
- e. Het Rijksvastgoedbedrijf stelt het stedenbouwkundig plan op voor het startgebied (en navolgende deelgebieden) met de daarbij horende onderzoeken en onderbouwingen. Katwijk begeleidt het gehele planproces op inhoud (stedenbouw e.d.) en laat inhoud en conceptproducten intern beoordelen op vigerend beleid en wet- en regelgeving.
- f. Het Rijksvastgoedbedrijf voert voor eigen rekening en risico een grondexploitatie. Voor het Rijksvastgoedbedrijf is het kader dat het eindresultaat van deze grondexploitatie ten minste sluitend moet zijn ('zwarte cijfers'), dit ter beoordeling aan het Rijksvastgoedbedrijf. Hierbij refererend aan het geformuleerde onder punt 2 van deze nota. De hoofdinhoud van deze grondexploitatie, zoals budgetraming van kosten en verwachting van opbrengsten in

deelgebieden waarvoor een bestemmingsplan wordt opgesteld, worden in vertrouwen jaarlijks ter inzage gegeven aan de stuurgroep en het kernteam, om gedurende het planproces en voor de besluitvorming op de hoogte te zijn.

- g. Vanuit het kader van de 'zwarte cijfers' van de grondexploitatie van het Rijksvastgoedbedrijf, kunnen zich financiële mee/tegenvallers met positieve/negatieve financiële gevolgen voordoen. Financiële meevallers in de grondexploitatie van het Rijksvastgoedbedrijf dienen allereerst ter afdekking van hogere kosten, bijvoorbeeld vanwege vertraging, of onvoorziene kostenposten waarvoor geen externe dekking mogelijk is. Indien gedurende het proces tegenvallers optreden met negatieve financiële gevolgen in de grondexploitatie van het Rijksvastgoedbedrijf dan treden partijen in overleg over oplossing(en) binnen de grondexploitatie van het Rijksvastgoedbedrijf. Als op basis van voorgaande er financiële ruimte in het saldo van de grondexploitatie van het Rijksvastgoedbedrijf resteert, dan zal de stuurgroep tussentijds besluiten hoe daarmee om te gaan. De doelstelling van partijen is om budgettaire ruimte aan te wenden voor de gezamenlijke doelstellingen, bijvoorbeeld om de doelstelling van 20% laag middensegment (NHG duurzaam) te kunnen realiseren.
- h. Afspraken over de hoogte van wettelijk verhaalbare kosten worden vooraf tussen partijen vastgelegd in de SOK en/of AO.
- i. Afspraken over kwaliteit en uitvoering worden gemaakt overeenkomstig de dan vigerende kwaliteitsstandaard(en) van Katwijk.
- j. Katwijk is verantwoordelijk voor het bestemmingsplan (inclusief de onderbouwende onderzoeken waaronder het stikstofonderzoek) en neemt daar regie op. Het Rijksvastgoedbedrijf levert inbreng voor (en begeleidt) de onderzoeken waar nodig vanuit het stedenbouwkundig plan en de afspraken in voorliggende nota, in het bijzonder met betrekking tot het stikstofonderzoek. Daarbij zal deskundige ondersteuning worden geboden vanuit het Rijk. Stikstofmaatregelen die uit het onderzoek naar voren komen worden, voor zover mogelijk, bepaald in relatie tot het halen van afgesproken mijlpalen. Katwijk voert, in het licht van haar bevoegd gezag rol, de regie over het afspreken en vastleggen van stikstofmaatregelen bij het bestemmingsplan en in zijn algemeenheid voor het plangebied (zie nota bijlage 1). De raakvlakken worden besproken in de bestuurlijke overleggen vanwege de diverse rollen van partijen.

In de drie bijlagen staan per onderwerp de specificaties van de afspraken uit punt 3 en 4 aangegeven: 1 nota bijlage, 2 organogram, 3 kaart.

5. Mijlpalen

Voor het startgebied en het eerste bestemmingsplan zijn de planning en mijlpalen uit de bestuurlijke afspraak (d.d. 5 maart) van toepassing. De stuurgroep stelt ieder halfjaar de mijlpalen voor de volgende periode vast.

Met betrekking tot het niet halen van mijlpalen wordt verwezen naar de hieromtrent gemaakte afspraken in de bestuurlijke afspraak (d.d. 5 maart).

Ondertekening

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend te Katwijk op 5 maart 2020.

Namens de Staat der Nederlanden,
de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
namens deze,



Drs. R. Mol
Directeur Transacties en Projecten, Rijksvastgoedbedrijf

Namens het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Katwijk,



I.G. Mostert
Wethouder Stedelijke Ontwikkeling en Wonen

1. NOTA BIJLAGE

Onderwerp: afspraken over de ontwikkeling van locatie Valkenburg
Datum: 5 maart 2020

Deze notabijlage is de verdieping van de punten uit de nota en vormt het kader voor samenwerking tussen partijen.

Governance afspraken uit bestuurlijke afspraken 'Voortgang locatie Valkenburg'

a. Verantwoordelijkheden gemeente Katwijk en het Rijksvastgoedbedrijf

Katwijk en het Rijksvastgoedbedrijf stellen samen de samenwerkingsovereenkomst voor het grondgebied van het Rijksvastgoedbedrijf (SOK) en per deelgebied of fase een Anterieure Overeenkomst(en) (AO) op. De SOK en AO dienen als basis voor afspraken met kopers en/of rechtsopvolgers van het Rijksvastgoedbedrijf. Met de AO worden tevens de privaatrechtelijke afspraken (inclusief rechten en plichten) tussen Katwijk en de kopers/rechtsopvolgers door het Rijksvastgoedbedrijf geborgd. Katwijk en Rijksvastgoedbedrijf stemmen met de provincie de specifieke onderdelen van de SOK af waarin de provincie een rol en/of positie heeft.

Een aantal verantwoordelijkheden van partijen staat hier weergegeven.

Katwijk:

- Katwijk zorgt voor bekrachtiging van unaniem genomen besluiten van de stuurgroep in het College van B&W en agendeert besluitvorming tijdig in de gemeenteraad.
- Katwijk zorgt ervoor dat het stedenbouwkundig plan(nen), dat is vastgesteld in de stuurgroep (en het college van B&W), vertaald wordt naar het desbetreffende bestemmingsplan(en).
- Katwijk is verantwoordelijk voor de realisatie van de windmolens aan het Valkenburgse meer, in het kader van de provinciale opgave daartoe.

Rijksvastgoedbedrijf:

- Het Rijksvastgoedbedrijf verkoopt zijn grond onder zijn initiatief, regie, voorwaarden, risico en verantwoordelijkheid. Het Rijksvastgoedbedrijf bepaalt de duiding, omvang en volgorde van te verkopen gebieden. Het Rijksvastgoedbedrijf betreft Katwijk actief en tijdig bij het formuleren van de selectiecriteria (inclusief kwaliteitsaspecten) binnen het verkoopproces van het Rijksvastgoedbedrijf en het bepalen van condities voor maatschappelijke functies, zoals scholen en kerken/gebedshuizen. Het leveren van gronden voor maatschappelijke voorzieningen wordt in de AO's gereguleerd.
- Het Rijksvastgoedbedrijf zorgt ervoor dat kwaliteitsaspecten onderdeel zijn van het verkoopproces en dat de kopende/rechtsopvolgende partij verklaart bereid te zijn tot ondertekening van de AO. Katwijk en de kopende/rechtsopvolgende partij tekenen na gunning en voor levering van het verkochte.
- Na verkoop/levering van de grond aan de koper/rechtsopvolger van het Rijksvastgoedbedrijf, eindigt de verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid van het Rijksvastgoedbedrijf over het verkochte respectievelijk zijn ter zake doende aspecten overgedragen door middel van de AO.

b. Stuurgroep

De stuurgroep, overeenkomstig de samenstelling in de bestuurlijke afspraak 2020, beslist ten minste over plankaders, planvorming, programma en fasering, over jaarplan en jaarbegroting, AO en overige gezamenlijke contractuele afspraken. De stuurgroep beslist op basis van unanimiteit.

c. Kernteam

Een kernteam met vertegenwoordiging van Katwijk en het Rijksvastgoedbedrijf zorgt voor dagelijkse afstemming tussen partijen om de gestelde mijlpalen te halen, doet daartoe voorstellen en bereidt besluitvorming door de stuurgroep voor. Het kernteam werkt o.a. de strategie uit voor een organisatievorm ten behoeve van sturing op integrale gebiedsontwikkeling, met daarin de rol van Katwijk, de kopende partijen en het Rijksvastgoedbedrijf voor en na verkoop van gronden.

d. Betrokkenheid bij bestemmingsplan en onderzoeken

Katwijk zal de procedures en inhoudelijke aspecten van de bestemmingsplannen en overige besluiten met betrekking tot de gronden van het Rijksvastgoedbedrijf, op alle relevante aspecten, afstemmen met het Rijksvastgoedbedrijf. Katwijk zal geen voorontwerp-, of ontwerpbestemmingsplan(nen) aangaande het plangebied en/of het eigendomsgebied van het Rijksvastgoedbedrijf in procedure brengen c.q. overige besluiten daaromtrent vaststellen dan nadat partijen daar gezamenlijk mee hebben ingestemd.

Nadere afspraken hierover worden gemaakt in het vierpartijenoverleg.

Afspraken over de inhoud

a. Plangebied, programma en woningcategorieën locatie Valkenburg

Plangebied:

- De afspraken hebben betrekking op het plangebied voor de ontwikkeling van locatie Valkenburg en het programma dat is gelegen binnen de gemeente Katwijk tussen de N206, Grote Watering, Valkenburgse Meer en gemeentegrens van Wassenaar voor zover het de gronden van het Rijksvastgoedbedrijf betreft, zoals aangeduid op de aan deze nota en notabijlage aangehechte kaart (bijlage 3).
- Er is een inspanningsverplichting van partijen om, waar er relatie is met grondgebied van derden waar programma is voorzien (grotendeels in eigendom van [REDACTED]), afspraken te borgen met die partijen.

Programma:

- Het totale ontwikkelprogramma van het Rijksvastgoedbedrijf binnen het plangebied omvat naast woningen [REDACTED] [REDACTED] bedrijventerrein in het hangargebied (t.b.v. Unmanned Valley), [REDACTED] [REDACTED] voor maatschappelijke voorzieningen en [REDACTED] winkelprogramma. De stuurgroep stelt per deelgebied het programma vast. Het Rijksvastgoedbedrijf zorgt voor inpassing van het programma in het stedenbouwkundig plan.

Fasering programma:

De fasering van woningbouw en daaraan gerelateerde planning wordt jaarlijks vastgesteld in de stuurgroep. De fasering van het aantal woningen per jaar is niet gelimiteerd, waarbij gestuurd wordt op een kwalitatieve ontwikkeling met een omvang tussen 400 en 800 woningen per jaar. De voorbereidingsprocedures ter verkrijging van publiekrechtelijke toestemmingen worden hierop afgestemd.

Woningcategorieën:

De VON-prijs voor NHG duurzaam volgt de landelijke prijsstelling, deze bedraagt 328.600 euro VON in 2020. De maandhuurprijs van maximaal 1.000 euro voor laag middensegment wordt jaarlijks geïndexeerd (CPI). Het kernteam formuleert, in overleg met de provincie, de nadere definitie van het topwoonmilieu, die aansluit bij de ambities van het Rijk en de Provincie.

b. Bestemmingsplan (en M.E.R.)

Bestemmingsplannen:

- Elk bestemmingsplan binnen het plangebied kent een globale functiebeschrijving en bouwvlakken met directe bouwtitel, tenzij vanwege uitblijven doelmatigheid daarover in de stuurgroep unaniem anders wordt besloten vanwege de onderzoeksomvang (en daarmee gepaard gaande risico's) betreffende het bestemmingsplan. Partijen onderzoeken de mogelijkheid voor één bestemmingsplan voor het plangebied, met deels bouwtitel en/of deels uitwerkingsgebied(en) zonder bouwtitel daar waar nog geen stedenbouwkundig plan is vastgesteld. De regels en planverbeelding voor het bestemmingsplan worden in gezamenlijkheid opgesteld.
- Uitgangspunt is de realisatie van het plangebied op boezempeil. Partijen spannen zich in om de bestuurlijk afgesproken bijdrage van het Hoogheemraadschap van Rijnland te effectueren en een noemenswaardig deel van de watercompensatie (i.h.k.v. de bestemmingswijziging) 'buitenplans' te realiseren en de drooglegging te variëren in het plangebied.

M.E.R.:

Voor de M.E.R. wordt een groter gebied beschouwd dan het plangebied, dit is noodzakelijk om de woningbouw in het plangebied mogelijk te maken, waar ten minste ook de Mient Kooltuin, de Groene Zone en mogelijk het Valkenburgse Meer onder vallen.

Omliggende gebieden:

De RO-procedures (behoudens zoals gesteld onder M.E.R.) voor het plangebied van locatie Valkenburg hebben voorrang op die van aangrenzende gebieden (Mient Kooltuin, Zijlhoek, De Woerd, Valkenburgse meer en Werkpark I), mede om het tempo van de woningbouw in het plangebied mogelijk te maken. De periode loopt ten minste tot het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan van het startgebied (of een deel daarvan zoals in de nota en notabijlage geformuleerd), doch uiterlijk tot 31 december 2022. De aangrenzende gebieden (buiten het plangebied) worden niet vermengd met locatie Valkenburg, in die zin dat Katwijk politieke prioriteit geeft aan het plangebied. Het plangebied en de aangrenzende gebieden zijn nader geduid op de aan deze nota en notabijlage aangehechte kaart (bijlage 3). Voor zover nodig worden deze RO-procedures gefaseerd om toename van verkeers- en stikstofproblematiek voor het plangebied te voorkomen, die tot vertraging zou kunnen leiden van realisatie van het plangebied. Binnen het huidige gebruik van de vigerende bestemmingsplannen (in omliggende gebieden) kunnen omgevingsvergunningen worden afgegeven, wanneer die niet in zwaarwegende mate bijdragen c.q. belemmerend zijn in de toename van verkeers- en stikstofproblematiek met betrekking tot de ontwikkeling van het plangebied.

Archeologie:

- Afspraken voldoen aan internationale, nationale en provinciale beleid, wet- en regelgeving.
- Vindplaats 17 wordt ex-situ behouden. Op in-situ vindplaatsen wordt toegestaan dat daar wegen en andere functies mogen komen alsmede diepwortelende groenstructuren tot een nader af te spreken percentage verstoring van de ondergrond (o.a. voor fundering).
- Als het in belang van de (voortgang en verdichting van) woningbouwontwikkeling t.b.v. door Katwijk gewenste extra woningen nodig is om alsnog op (een deel) van de in-situ archeologische Vindplaats 1 woningen te realiseren, dan wordt dit in het bestemmingsplan toegestaan en gerealiseerd conform richtlijnen van de RCE.
- Er worden afspraken gemaakt over prioritering binnen de archeologische vindplaatsen en over de budgetverdeling.
- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] Indien een bijzondere vondst wordt gedaan, dan zal het bevoegd gezag aangeven welke onderdelen van vindplaatsen minder behoeven te worden onderzocht (om zodoende binnen budget te handelen). Het Rijksvastgoedbedrijf voert regie over de verdeling van zijn budget.
- De volgende kosten komen niet ten laste van dit budget: algemene inzet waarvoor leges worden betaald, inzet gemeentelijk archeoloog, kosten voor behoud van in-situ vindplaatsen, inzet van een gemeentelijke klankbordgroep archeologie en overige advieskosten die Katwijk maakt in relatie tot de archeologieopgave.

Stikstof:

Maatregelen in het kader van stikstof (die noodzakelijk blijken naar aanleiding van het stikstofonderzoek bij het bestemmingsplan) die (kunnen) dienen ter mitigatie voor het grondgebied van het Rijksvastgoedbedrijf en die moeten worden gefinancierd door het Rijksvastgoedbedrijf, worden alleen na unanieme goedkeuring in de stuurgroep vastgelegd en in procedure gebracht. De maatregelen die partijen treffen met het oog op de voor het plangebied (en M.E.R. en bestemmingsplannen) benodigde milieugebruiksruimte tot stand te brengen, komen ten goede aan het plangebied, waarbij activiteiten van derden geen afbreuk zullen doen aan die aldus tot stand gebrachte respectievelijk tot stand te brengen milieugebruiksruimte voor het plangebied.

Een ADC-toets wordt als mogelijkheid beschouwd om het project door te laten gaan, indien andere maatregelen niet voldoende mitigerend zijn. Een ADC-toets wordt in beginsel sec gedaan voor het programma van het plangebied, het gebied waar de ADC-toets betrekking op heeft kan groter van omvang zijn indien noodzakelijk voor het welslagen van een ADC-toets voor het plangebied). Dit en deze aanpak is ter instemming aan de stuurgroep.

c. Stedenbouwkundige plan(nen)

- Het concept stedenbouwkundig plan van het startgebied (concept [REDACTED] 3 juni 2019 en voorbeeldverkeveling [REDACTED]), met nog te verwerken aanpassingen op aangeven van het

kernteam, vormt het uitgangspunt voor partijen bij de afronding van het stedenbouwkundig plan voor het startgebied.

- Kadern en uitgangspunten voor stedenbouwkundige plannen van de andere deelgebieden worden gezamenlijk opgesteld en vastgesteld in de stuurgroep. De gemeenteraad van Katwijk besluit over het stedenbouwkundig plan van het startgebied (indien van toepassing ook over navolgende stedenbouwkundige plannen in het plangebied).
- Uitwerking van stedenbouwkundige plannen, in de vorm van verkavelingsplan (mogelijk ook inrichtingsplan) worden opgesteld door de rechtsopvolgers/kopers van het Rijksvastgoedbedrijf. Katwijk beoordeelt de plannen binnen de kadern die door de gemeenteraad van Katwijk zijn vastgesteld.

d. Grondexploitatie Rijksvastgoedbedrijf

- Het Rijksvastgoedbedrijf bepaalt of deelneming door Katwijk in de grondexploitatie van het Rijksvastgoedbedrijf of andersoortige financiële participatie mogelijk is.

e. Kwaliteit, duurzaamheid, parkeren, ontwerp, realisatie en overdracht

Kwaliteitsplan:

Het Kernteam stelt een kwaliteitsplan op voor het betreffende gebied, na vaststelling van een stedenbouwkundig plan. In het kwaliteitsplan staat de uitwerking van eisen en wensen ten aanzien van beeldkwaliteit, wegprofielen, materialisatie, bruggen, straatmeubilair e.d. specifiek voor locatie Valkenburg. Het kwaliteitsniveau volgens de standaard van de gemeente (Database Applicatie Leidraad Inrichting versie 27, peildatum 1 januari 2020, standaard inrichtingseisen voor woonwijken) is leidend voor de inrichting van de openbare ruimte in het startgebied. Wijzigingen daarop zijn ter besluitvorming door de stuurgroep. Voor de overige deelgebieden binnen het plangebied geldt het dan vigerende beleid van Katwijk. Het Rijksvastgoedbedrijf neemt het kwaliteitsplan mee in de verkoopprocedure.

Kwaliteitsteam en welstand:

Er wordt een kwaliteitsteam opgericht voor continuïteit en borging van kwaliteit in de beoordeling van ontwerp, inrichtingsplannen en bouwplannen gedurende de gehele looptijd van de gebiedsontwikkeling en voor ontwerpen en bouwplannen. Het kwaliteitsteam bestaat uit externe deskundigen op het gebied van ontwikkeling, landschap, stedenbouw en architectuur, waaronder de stadsbouwmeester van Katwijk. De stuurgroep selecteert het kwaliteitsteam. Het kwaliteitsteam adviseert aan de stuurgroep.

Duurzaamheid:

De doelstelling van partijen is een energieneutraal plangebied door middel van verschillende oplossingen, waaronder warmte/koudenet, windmolens, opwekking bij woningen.

Breem wordt door partijen uitgewerkt in de SOK.

Parkeren:

- Parkeernormen variëren per woningcategorie of woningtype, zijn gemiddeld maximaal 1.8 per woning, overeenkomstig vigerend beleid. [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] Katwijk zal in

het bestemmingsplan (al dan niet op basis van nieuw parkeerbeleid) ruimte bieden om ontwikkelaars/beleggers uit te dagen mobiliteitsconcepten in te dienen, waardoor een (verdere) reductie op de parkeernorm(en) mogelijk kan worden, dit ter beoordeling aan Katwijk. Het Rijksvastgoedbedrijf maakt mobiliteit tevens onderdeel van de selectiecriteria in het verkoopproces. De parkeernorm voor bezoekersparkeren bedraagt 0.3 van de hiervoor genoemde parkeernormen, overeenkomstig vigerend parkeerbeleid.

- Alle parkeerplaatsen kunnen op maaiveld gerealiseerd worden, tenzij de koper/ontwikkelaar voor een andere oplossing kiest. Gebouwd parkeren wordt derhalve planologisch toegestaan, maar niet opgelegd. Bezoekersparkeren wordt toegestaan in openbaar gebied en langs de wegen.

Ontwerp:

- Doorvaarbaarheid van kreek en watergangen is een pré, maar wordt niet verplicht door Katwijk. In het startgebied zal Rijksvastgoedbedrijf een doorvaarbare kreek of watergang

verbinden met de Grote Watering. Het Rijksvastgoedbedrijf treedt in overleg met [REDACTED] over het aansluiten van waterverbindingen. Voor de hoofdwatergangen bepaalt het Hoogheemraadschap van Rijnland wat de inrichtings- en gebruikseisen zijn. Civieltechnische kunstwerken worden functioneel ontworpen en gerealiseerd.

- Het ontwerp van het weggedeelte tussen de westelijke toegangsweg van de Tjalmaweg en het plangebied (onderdeel van de hoofdstructuur van het woongebied en gelegen op grond van de provincie [REDACTED]) wordt door Katwijk en het Rijksvastgoedbedrijf gezamenlijk uitgewerkt op de vigerende ontwerp- en beleidseisen van Katwijk. Dit ontwerp wordt vastgesteld in de stuurgroep.

Realisatie:

- Partijen bepalen nader welke partij als (gedelegeerd) opdrachtgever optreedt voor de aanleg van de hoofdinfrastructuur op grondgebied van het Rijksvastgoedbedrijf (en de voorgenoemde 'toegangsweg [REDACTED]'), inclusief de voorwaarden en planning.
- Partijen spannen zich in om realisatie van voorgenoemde 'toegangsweg [REDACTED] [REDACTED]' gelijk op te laten lopen met de aanleg van de Tjalmaweg.
- Via de AO worden afspraken met de kopers en/of rechtsopvolgers van het Rijksvastgoedbedrijf vastgelegd inzake de realisatie en overdracht van de ingerichte woonbuurten. Uitgangspunt is dat deze afspraken inhoudelijk gelijk aan de afspraken tussen Katwijk en het Rijksvastgoedbedrijf inzake de realisatie en overdracht van de hoofdstructuren.

Overdracht:

- Overdracht van gerealiseerde openbare ruimte aan Katwijk vindt foutenvrij (met restpunten, indien van toepassing, binnen zes maanden op te lossen) plaats, binnen drie maanden na oplevering, [REDACTED]. Het Rijksvastgoedbedrijf of haar kopers/rechtsopvolgers zijn niet verplicht tot aanvullende vergoeding, compensatie of afkoop van beheerkosten aan Katwijk.
- Katwijk verleent medewerking om de ondergrond en de 'toegangsweg [REDACTED]', binnen drie maanden na oplevering van dat weggedeelte, van de provincie in eigendom en beheer overgedragen te krijgen, [REDACTED].
- Katwijk is vanaf overdrachtsdatum van openbare ruimte verantwoordelijk en aansprakelijk voor deze openbare ruimte.

f. Bijdragen en wettelijke afdrachten

Bijdragen:

- [REDACTED]
[REDACTED] De bijdragen worden beschikbaar gesteld naar rato van de voortgang van de woningbouw.
- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- Indien partijen beoordelen dat er een onoverkomelijke situatie optreedt ten aanzien van (de voortgang van) het bestemmingsplan(nen) voor de woningen in het plangebied, welke met mitigerende maatregelen (mogelijk) kan worden opgelost in de Mient Kooltuin, dan wordt aan de stuurgroep voorgelegd om te besluiten om in de Mient Kooltuin deze maatregelen te nemen. Het nemen van de maatregelen, met daarbij horende investeringen in de Mient Kooltuin, is ter beoordeling aan en vaststelling in de stuurgroep. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] De toerekening van de investeringen in de Mient Kooltuin, zoals hiervoor geformuleerd, aan Katwijk, het Rijksvastgoedbedrijf en derden wordt gebaseerd op de principes uit de Grondexploitatiewet (Profijt, Proportionaliteit en Toerekenbaarheid).

- Er zijn buiten het wettelijke kostenverhaal geen afdrachten en bijdragen voor realisatie en/of instandhouding van voorzieningen, zoals scholen, wijkcentra of sportfaciliteiten.

Wettelijk afdrachten en kostenverhaal:

- Kosten die betrekking hebben op het plangebied worden door Katwijk verhaald op derden met een verdeelsleutel naar rato aandeel te bouwen woningen en conform de principes uit de Grondexploitatiewet: Profijt, Proportionaliteit en Toerekenbaarheid. Daarbij wordt rekening gehouden met kosten voortvloeiende uit autonome ontwikkelingen en de kosten die zijn toe te rekenen aan nieuwe ontwikkelingen (conform de principes uit de Grondexploitatiewet: Profijt, Proportionaliteit en Toerekenbaarheid).
- Investerings van het Rijksvastgoedbedrijf binnen het plangebied die ook ten bate komen van derden (zoals infrastructuur en maatschappelijke voorzieningen) worden via Katwijk verhaald bij die derden, op grond van de beginselen van proportionaliteit, toerekenbaarheid en profijt.
- Partijen spreken in de SOK en/of AO de bovenwijkse kosten limitatief af en voor de hele ontwikkelperiode, conform de gemeentelijke nota grondbeleid.

Plankosten:

- Het totale en maximale budget voor vergoeding voor Voorbereiding, Toezicht en Uitvoeringskosten (VTU) voor producten en werkzaamheden, wordt voor de hele gebiedsontwikkeling en de hele looptijd bepaald op basis van de reguliere en vigerende grondexploitatie-regeling (Wro) en regeling plankosten exploitatieplan (Rijk). Mogelijke experimentele wettelijke regelingen (bijvoorbeeld uit de Chw) worden niet toegepast voor het plangebied. Specifiek voor het startgebied wordt voor het bepalen van VTU de grondexploitatie-regeling en plankosten-scan de huidige versie 2018 gehanteerd. De historische kosten (t/m 2019) zijn onderdeel van het totaal aan VTU-budget. Ten behoeve van het opstellen van de M.E.R. en de bestemmingsplannen worden in ieder geval de wettelijk verhaalbare kosten vergoed.
- De kosten voor werkzaamheden gerelateerd aan (generieke) visievorming en planvorming buiten het plangebied en/of werkzaamheden aan (generiek en/of nieuw) beleid van Katwijk vallen buiten deze afspraken en kunnen niet in rekening worden gebracht of verrekend met het Rijksvastgoedbedrijf of haar kopers/rechtsopvolgers in de ontwikkeling van het plangebied.
- Per kwartaal wordt door Katwijk de voortgang van haar werkzaamheden en de inzet van haar medewerkers gerapporteerd, voor wat betreft die inzet voor vergoeding door het Rijksvastgoedbedrijf in aanmerking moeten komen. Vergoeding van kosten uit het jaarplan worden jaarlijks door het Rijksvastgoedbedrijf vergoed aan Katwijk, na vaststelling in de stuurgroep. Vergoeding van specifiek de wettelijk verhaalbare kosten voor het bestemmingsplan(ne), vindt plaats naar voortgang van de behandeling van het vast te stellen bestemmingsplan(nen) in het college van B&W.
- Partijen maken nadere afspraken over welk deel van de werkzaamheden worden uitgevoerd door Katwijk en voor vergoeding in aanmerking komen. [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

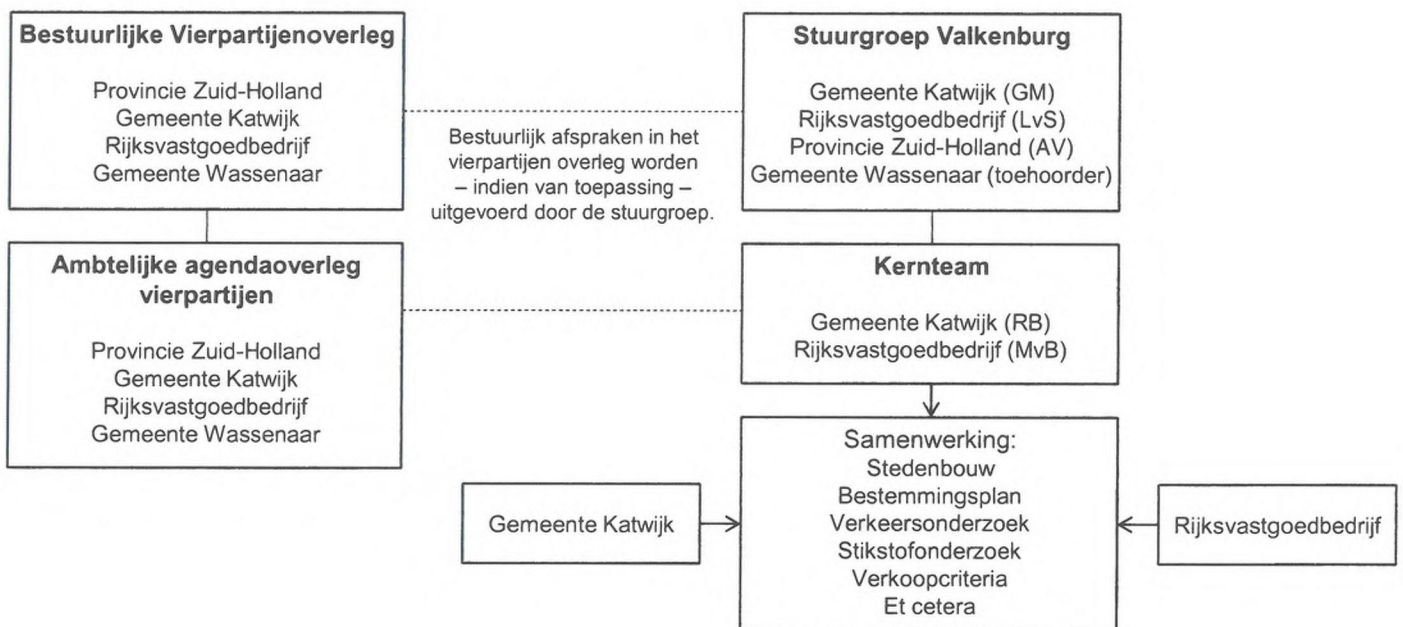
[REDACTED] Werkzaamheden en producten waar leges voor worden geheven, komen niet in aanmerking voor vergoeding.

Bijlage 2 Organogram met overlegvormen locatie Valkenburg – tot aan de samenwerkingsovereenkomst

Publiekrechtelijk

Privaatrechtelijk










Partijen zorgen voor interne verantwoording en besluitvorming en indien nodig bekrachtiging van afspraken in de daartoe aangewezen eigen beslisorganen.



BIJLAGE 3 (indicatief)

RAAMWERK KAART









Landschappelijk Raamwerk

-  Limesstrook
-  Limespark
-  Landingsbaan met verhardingselementen
-  Inzoni-locatie
-  Groenblauw netwerk, incl. lange landingsbaan
-  Bevoorraadbaar water
-  Onbevoorraadbaar water
-  Bestaande gebouwen
-  Belangrijke gebouwen








Netwerken

-  Gebiedsontwikkelingsweg 50km/h
-  Gebiedsontwikkelingsweg 30km/h
-  Lokale weg 30km/h
-  (Regionaal) fietsaan
-  Tweerichting fietspad
-  Eenrichting fietspad
-  Bestaand fietspad
-  Knoppunt
-  HOV Route
-  Bushalte
-  NSD
-  Bestaand bronpunt / identsiteitsdrager
-  Kabels trace

Deelgebieden

-  Deelgebieden
-  Inpassing programma
-  Voorzieningen inpassingsprogramma en/of commercieel
-  Vestiging voor 2 basisscholen, gym, KDV
-  Vestiging van basisschool
-  Centrum voor jeugd en gezin
-  Gezondheidscentrum
-  Private zorg/clinic

Indicatief

-  Fietspad
-  Entree ontwikkelveld
-  Water ontwikkelveld
-  Watergang / stadsbeek
-  Doorzetten structuur
-  Nieuw bronpunt / identsiteitsdrager
-  Accent (gebouwen)

0 100 200 300 400 500 m

