

Open brief van de gezamenlijke fractievoorzitters aan het College van Burgemeester en Wethouders inzake de Locatie Valkenburg

Geacht College,

Met het oog op de hervatting van het regionaal bestuurlijk overleg vragen wij uw aandacht voor een aantal actuele ontwikkelingen, die volgens onze fracties een herbezinning noodzakelijk maken op het in 2008 vastgestelde Integrale StructuurPlan. In dit kader wijzen wij ook op punt 13 van het Coalitieakkoord 2010-2014, waarin o.m. staat: *“dat de gemeente gerichte actie voert om het beleid m.b.t. Valkenburg te beïnvloeden.”*

Nieuwe ontwikkelingen

- 1) De behandeling van de streekplanherziening Zuid-Holland West door de Provinciale staten in 2008/2009. Bij de behandeling bleek dat een ruime meerderheid van de Statenleden de Wassenaarse kritiek op de te smalle bufferzone in het ISP deelde en pleitte voor een verbreding van de bufferzone. Dit heeft geleid tot een door PS toegevoegd kernpunt (58C) in de streekplanherziening. Daarin is aangegeven dat, indien de (ook in PS breed levende) twijfels over de hardheid van de behoefte aan 500 woningen in het topmilieu zullen leiden tot het niet of minder bouwen van deze villa's de alsdan overblijvende grond een natuurfunctie krijgt en bij de groene buffer wordt betrokken.
- 2) Het rapport “Prachtig Compact NL” (een advies aan de minister van VROM van het College van Rijksadviseurs, één van de belangrijkste adviesorganen op dit gebied, d.d. januari 2010) stelt de ongebreidelde bouw in het open landschap in Nederland aan de kaak. Het rapport stelt dat het bouwbeleid in Nederland rigoureuus om moet. Nederland moet ophouden met het steeds maar verder volbouwen van het landschap. Het plan Valkenburg in de huidige vorm heeft alles in zich wat de Rijksadviseurs juist nadrukkelijk afraden. Het is ook niet voor niets dat het rapport onze regio als voorbeeld stelt hoe het niet moet. Volgens het advies is de situatie zo ernstig dat ook bestaande plannen moeten worden heroverwogen. Gelet op de inhoud en de zwaarte van het advies zou het van onverantwoord bestuur getuigen als dat bij één van de meest grootschalige bouwplannen in de Randstad (t.w. Nieuw-Valkenburg) niet zou gebeuren.
- 3) Het afgelopen jaar is er met betrekking tot de Rijnlandroute een toenemend draagvlak voor het burgerinitiatief Churchill Avenue als alternatief voor de varianten die door de polder zijn geprojecteerd. Ook bestuurlijk wordt dit burgerinitiatief steeds meer als een realistisch model gezien dat de groene buffer ontziet en verkeerskundig oplossingen biedt ook in een gefaseerde uitvoering. Zowel het bestuur van Holland Rijnland als de verantwoordelijke gedeputeerde willen de Churchill Avenue als een volwaardig alternatief meewegen als deze vanuit milieu en financiële overwegingen evenwaardig blijkt aan de variant door de polder.

Verantwoordelijkheden

In de Nota Ruimte 2005 worden de gemeenten Katwijk en Wassenaar als verantwoordelijken aangewezen die in goed onderling overleg het aantal woningen vaststellen, rekening houdend met het creëren van een ruime groene bufferzone richting Wassenaar. Wassenaar dient tot dat eindresultaat is bereikt op grond van die opdracht en als gemeente op wiens grondgebied ook bebouwing is gepland als volwaardige partij mee te (kunnen) praten en beslissen. Dat eindresultaat is, zeker zolang het bestemmingsplan voor Nieuw-Valkenburg nog niet onherroepelijk is vastgesteld, nog niet bereikt. In dat bestemmingsplan worden immers o.m. de definitieve stedenbouwkundige begrenzingen voor bouwvlekken, groen en water vastgelegd.

Het belangrijke feit dat zo'n grote locatie wordt gepland in een officieel door het Rijk aangewezen bufferzone (een zone waarin niet gebouwd mag worden ter bescherming van de openheid en om het aaneengroeien van dorpen en steden te voorkomen) dwingt alle betrokken partijen tot zorgvuldige planvorming, waarin niet alleen de omvang van de bouwvlekken maar ook de belangen van openheid en bufferzone een rol horen te spelen) Alle betrokken partijen, waaronder de gemeenten Wassenaar en Katwijk, dragen de verantwoordelijkheid voor behoud en bescherming van de groene open ruimte in deze regio. In dit verband wijzen wij op de samenwerking tussen Wassenaar, Voorschoten en Leidschendam/Voorburg met het doel de groene ruimte tussen deze gemeenten (net als Nieuw Valkenburg onderdeel van de rijksbufferzone) te beschermen en te versterken.

Inzet Wassenaar

Wassenaar dient zich in de komende fase (masterplan, bestemmingsplan) actief te blijven inzetten voor een aanmerkelijke verbreding van de bufferzone. Wassenaar dient als één van de door het rijk aangewezen plannenmakers en als gemeente waarin ook wordt gebouwd betrokken te worden bij de opstelling van dit bestemmingsplan.

De sterke twijfels over de behoefte aan de 500 villa's op deze plek (OTB, het onderzoeksbureau van de TU Delft zegt o.m. in een rapport van feb. 2008, dat de ligging van de locatie niet geschikt is voor de ambitie om hier een internationaal topwoonmilieu te creëren) worden door ons gedeeld.

Wij dringen erop aan dat het bestemmingsplan voor Nieuw-Valkenburg dient uit te gaan van het vervallen van deze 500 villa's en op grond van Streekplan en Structuurvisie dient te kiezen voor extra groen voor de buffer. Dit levert ca 70 ha met de bijbehorende plas (ca 37 ha), samen ca 40% van het plangebied, meer bufferruimte op.

Mocht de topwoningen-bestemming worden gehandhaafd dan zal Wassenaar moeten pleiten voor een juridische regeling (bijv. een wijzigingsbevoegdheid) in het bestemmingsplan die concreet aangeeft hoe het (door het ontbreken van behoefte) niet-bouwen van de villa's (of gedeelten daarvan) stedenbouwkundig (teruggeven aan de natuur) moet worden opgevangen. Zonder zo'n regeling is het sturen van toekomstige planontwikkelingen niet mogelijk, terwijl dat uit bufferzone-beleidsoverwegingen en het bouwen in een rijksbufferzone juist dringend noodzakelijk is.

De 500 villa's (ca 70 ha) met de bijbehorende plas (ca 37 ha), samen ca 40% van het

plangebied, vormen een belangrijk onderdeel van de stedenbouwkundige opzet van het plan. Als de functie van bijna de helft van het plangebied wegvalt c.q. in discussie komt, is het logisch dat de stedenbouwkundige opzet opnieuw wordt bekeken en dat de belangen van de rijksbufferzone opnieuw worden afgewogen tegen die van de omvang en situering van de bouwvlek. Gelet op de situering van de topwoningen met de daarbij behorende plas wordt met het simpelweg vervangen van de topwoningenbestemming door een groenbestemming het doel van een bredere groene bufferzone niet bereikt. De bebouwing van Nieuw-Valkenburg zou dan immers als een hoefijzer de groene buffer insteken (zie bijgevoegd kaartje). Bovendien zou dat stedenbouwkundig gezien een slechte oplossing zijn.

Gezien het feit dat de variant door de polder van de Rijnlandroute de groene buffer tussen de Stevenshof en Wassenaar / Voorschoten ernstig aantast en in een gefaseerde aanleg onvoldoende de verkeersproblemen oplost is het logisch dat Wassenaar zich samen met Voorschoten en andere belanghebbende gemeenten zoals Zoeterwoude, Leiden en Katwijk verstaat om een keuze voor de Churchill Avenue te bevorderen.

Conclusies

Gelet op het vorenstaande dient de inzet van het college er op gericht te zijn dat het extra groen dat moet worden gecreëerd na het niet of minder bouwen van de 500 villa's niet als een inham in de woonwijk moet worden gesitueerd, maar tezamen met de plas moet worden ingezet voor een ruimtelijke verbreding van de groene bufferzone. Dit kan worden bereikt door de waterplas in alle gevallen (of de 500 topwoningen wel of niet of deels worden gehandhaafd) uit de woonwijk te halen en in de bufferzone (oost-west tegen de rand van de woonwijk) te situeren, als zuidelijke begrenzing van de bebouwing van Nieuw Valkenburg.

In beide gevallen kan en dient de zuidelijke bouwgrens van de gehele locatie mee op te schuiven in noordelijke richting. Een aanzienlijke verbreding van de bufferzone tussen de bebouwing van Nieuw-Valkenburg en Wassenaar-noord wordt dan gerealiseerd (bijna-verdubbeling tot verdubbeling).

De stedenbouwkundige opzet van het overgrote (dichter bebouwde) deel van de locatie kan ongewijzigd blijven, zodat er stedenbouwkundig gezien sprake zal zijn van een makkelijk inpasbare wijziging.

Bij dit alles dient uiteraard onverkort te gelden het adagium: Eerst bewegen, dan bouwen!

Wat betreft de Rijnlandroute dient het college actief te bevorderen dat indien de Churchill Avenue inderdaad als beste variant uit de MER komt, deze variant ook – al dan niet in een gefaseerde aanleg – daadwerkelijk wordt verwezenlijkt.

Tot slot

Wij verzoeken het college om de inhoud van deze brief als richtinggevend signaal van de raad te beschouwen en dit nadrukkelijk te betrekken bij alle gesprekken en onderhandelingen over de locatie Nieuw Valkenburg. Het lijkt ons efficiënt en gewenst, dat de raad zodanig in dit proces wordt betrokken dat de raad waar nodig sturend en

richtinggevend kan optreden. Om dit te bereiken willen wij gaarne met uw college afspraken maken over o.a. de inhoud en aanpak van het geschetste herbezinningsproces en de wijze waarop de raad hierbij betrokken wordt.

Met vriendelijke groet,

de fractievoorzitters van VVD, WWW, CDA, D66, PvdA en Groen Links

Bijlage: kaart