



Hoogheemraadschap van  
**Rijnland**

uw kenmerk:

uw brief van:

ons kenmerk: 21.085765 /

bijlagen: 1

Inlichtingen:

doorkiesnummer:

onderwerp: Overdracht beheer

Provinciale Staten van de  
Provincie Zuid Holland  
Postbus 90602  
2509 LP 'S-GRAVENHAGE

Leiden, 09-12-2021

Geachte leden van Provinciale Staten,

Hierbij ontvangt u van dijkgraven en hoogheemraden van het hoogheemraadschap van Rijnland het verzoek om het poldergebied van het Voormalige vliegveld Valkenburg opnieuw onder te brengen in beheer bij het hoogheemraadschap. In deze polder zal de komende jaren de nieuwbouwlocatie Valkenhorst worden gerealiseerd. De achtergronden van dit verzoek worden hieronder nader toegelicht.

Het poldergebied Voormalig vliegveld Valkenburg is gelegen in de gemeente Katwijk en het feitelijk waterbeheer berust nu bij het Rijksvastgoedbedrijf (RVB). In deze polder bevond zich het voormalig vliegveld Valkenburg, militair terrein dat verboden gebied was voor burgers en waterschapsmedewerkers. Om die reden heeft de provincie op 25 september 1961 besloten het bijzonder reglement voor de Ruijgelaansche en Zonneveldspolder te herzien. Het gedeelte van de polder waar het vliegveld was gelegen werd aan het polderverband onttrokken, wat wilde zeggen dat op dat gedeelte het Algemeen Polderreglement niet meer van toepassing was. De polder bleef alleen bestaan uit de delen Kokshoornpolder, Ruijgelaanschepolder en Zonneveldspolder. Deze delen bleven onder beheer van destijds het waterschap, inmiddels het hoogheemraadschap. Defensie voerde sindsdien het waterbeheer uit. Sinds 2006 is het vliegveld gesloten en de komende jaren wordt er een nieuwe woonwijk ontwikkeld. Dit betekent dat het gebied weer in waterschapsverband moet worden gebracht. Daarmee wordt het hoogheemraadschap weer de formele regionale waterbeheerder.

Sinds 2017 zijn het RVB en Rijnland formeel met elkaar in gesprek over de overname van het waterbeheer. Bij de ontwikkeling van de nieuwbouw op deze locatie is Rijnland ook al eerder betrokken geweest. Recent hebben het RVB en Rijnland overeenstemming bereikt over de inrichting van het watersysteem in de nieuwe wijk, waarbij duurzaamheid en klimaatadaptatie belangrijke gespreksonderwerpen zijn geweest en ook tot een positief resultaat hebben

Archimedesweg 1  
Postadres:  
Postbus 156  
2300 AD Leiden

KvK nr:51137747

telefoon: (071) 30 63 063  
telefax: (071) 51 23 916  
internet: [www.rijnland.net](http://www.rijnland.net)  
e-mail: [post@rijnland.net](mailto:post@rijnland.net)

BTW nr: NL813766928B01

Rijnland streeft naar een transparant relatiebeheer met duidelijke regels over belangenverstrengeling en het aannemen van giften.

Meer weten? Wij verwijzen u graag naar onze Algemene Voorwaarden.



Hoogheemraadschap van  
**Rijnland**

geleid. De huidige plannen leggen de basis voor een duurzame wijk met een robuust watersysteem. De overeenkomst die mede daartoe is opgesteld is op 11 november 2021 door beide partijen ondertekend (zie de bijlage). Rijnland acht overname van het formele waterbeheer van groot belang om de uitvoering van dit watersysteem en het klimaatadaptief bouwen de komende jaren ook daadwerkelijk te kunnen begeleiden en, zo nodig, te controleren.

Rijnland verzoekt u op grond van de bevoegdheid van artikel 2 lid 1 van de Waterschapswet tot regeling van het gebied en tot de verdere reglementering van waterschappen, een herpolderingsbesluit voor de polder waarin het voormalig vliegveld Valkenburg is gelegen, te nemen, waarmee het waterbeheer weer bij het hoogheemraadschap komt te liggen. Omdat er geen waterstaatswerken worden overgenomen, is een besluit op basis van artikel 5a van de Waterschapswet overbodig.

Met vriendelijke groet,  
namens dijkgraaf en hoogheemraden,

Teamleider Juridische Zaken en Vastgoed



## Overeenkomst Rijksvastgoedbedrijf en hoogheemraadschap van Rijnland aangaande de ontwikkeling en de waterstructuur in de woonwijk Valkenhorst

### De ondergetekenden:

De Staat der Nederlanden, te dezen vertegenwoordigd door de Staatssecretaris van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, namens deze de projectdirecteur Valkenburg van het Rijksvastgoedbedrijf, M.G. van Berkel, hierna te noemen; "het Rijksvastgoedbedrijf";

het hoogheemraadschap van Rijnland, gevestigd te Leiden, te dezen op grond van artikel 95 van de Waterschapswet rechtsgeldig vertegenwoordigd door hoogheemraad Th. Fierens, daartoe gemachtigd door de dijkgraaf en uitvoering gevend aan het besluit van dijkgraaf en hoogheemraden d.d. 26 oktober 2021, hierna verder te noemen "het hoogheemraadschap",

of, indien zowel het hoogheemraadschap als het Rijksvastgoedbedrijf elk onafhankelijk dan wel allen gezamenlijk worden bedoeld, "partijen";

### Overwegende dat

- het voormalige marinevliegkamp Valkenburg door Defensie in beheer is overgedragen aan het Rijksvastgoedbedrijf en dat het Rijk bevoegd gezag is voor de waterkwantiteit;
- het Rijksvastgoedbedrijf voor de optimale (her)ontwikkeling van het voormalig Vliegveld Valkenburg (groot 308,3 ha) het gebied wil terugbrengen in waterschapsverband
- in april 2020 het Rijksvastgoedbedrijf het Stedenbouwkundig Raamwerk voor Deelgebied 1 voor de nieuwbouwontwikkeling Nieuw Valkenburg (hierna te noemen: Valkenhorst) heeft opgesteld en dat is vastgesteld door de gemeenteraad van Katwijk;
- dit Stedenbouwkundig Raamwerk de basis legt onder deze grote ontwikkeling en dit juridisch-planologisch wordt vastgelegd door de gemeente Katwijk in het bestemmingsplan Valkenhorst;
- op basis van het Stedenbouwkundig Raamwerk, gesprekken zijn gevoerd tussen het Rijksvastgoedbedrijf en het hoogheemraadschap over de inrichting van het watersysteem en de hoeveelheid bergend vermogen die noodzakelijk is in Valkenhorst;
- in de toekomst aanvullende bestuurlijke afspraken gemaakt dienen te worden over beheer en onderhoud.

In deze overeenkomst worden de bestuurlijke afspraken tussen het Rijksvastgoedbedrijf en het hoogheemraadschap vastgelegd.

### Artikel 1 Bestuurlijke afspraken

Partijen zijn overeengekomen:

1. dat het watersysteem, conform het Stedenbouwkundig Raamwerk Deelgebied 1 respectievelijk het nog onherroepelijk te worden bestemmingsplan Valkenhorst, door en op kosten van het Rijksvastgoedbedrijf, op boezemniveau wordt aangelegd, waarmee een robuust en klimaatbestendig watersysteem voor Valkenhorst ontstaat;
2. dat de waterstructuur wordt gerealiseerd door en op kosten van het Rijksvastgoedbedrijf (of door ontwikkelaars in de deelgebieden), zoals dat past binnen de voorziene projectontwikkeling;

3. dat op basis van de huidige plannen (zie lid 6) in het gebied 26,5 ha nieuw te graven oppervlaktewater wordt gerealiseerd onder verantwoordelijkheid van het Rijksvastgoedbedrijf, een en ander conform de eisen vanuit de Keur, het vigerend beleid van het hoogheemraadschap en de maatwerkafpraak tussen partijen;
4. dat het hoogheemraadschap de komende jaren de mogelijke effecten van de ophoging naar boezemniveau monitort. Indien er door de ophoging naar boezemniveau, naar het oordeel van het bestuur van het hoogheemraadschap, waterstaatkundige aanpassingen/voorzieningen nodig zijn om er voor te zorgen dat omliggende gebieden blijven voldoen aan de door de provincie vastgestelde normen, dan is het hoogheemraadschap verantwoordelijk die te realiseren en te financieren;
5. dat deze afspraken inclusief het proces omtrent vergunningaanvraag, vergunningverlening en de daarbij behorende Bergings-Rekening Courant worden vastgelegd in deze overeenkomst tussen partijen. Deze overeenkomst is nodig voor de provinciale procedure om het gehele plangebied in één keer (voorafgaand aan de wijkontwikkeling) in waterschapsverband te brengen, waarmee het hoogheemraadschap wordt aangewezen als regionale waterbeheerder;
6. dat het bestemmingsplan Valkenhorst, opgesteld door de gemeente Katwijk, op basis van het Stedenbouwkundig Raamwerk geldt als juridisch-planologisch kader. Het plan is getoetst met hulp van een hydraulische doorrekening van het watersysteem, die is gemaakt door de gemeente Katwijk, het Rijksvastgoedbedrijf en het hoogheemraadschap gezamenlijk (Rapportage Wareco, Resultaten hydraulisch model watersysteem Valkenburg Katwijk, 2 oktober 2020 Wareco (202616\_R\_MBO1\_0515)). Deze documenten vormen tezamen de uitgangspunten voor deze overeenkomst;
7. dat de uitgangspunten bestuurlijk worden bekrachtigd in deze overeenkomst (conform het verslag van het bestuurlijk overleg d.d. 29/04/2021, zie bijlage 1), als basis voor de provincie Zuid-Holland om een besluit tot overdracht van het formele waterbeheer op te baseren (zie lid 9 en 11);
8. dat deze overeenkomst betrekking heeft op alle grond in eigendom van de Staat der Nederlanden binnen het plangebied, totaal circa 308,3 hectare groot. De polder van het voormalig marinevliegkampgebied, die in waterschapsverband moet worden gebracht, in totaal 293 hectare groot, ligt binnen dit plangebied. Waterstaatkundig omvat het plangebied ook een deel van de Ruijgenlaansepolder en een deel van de boezem. Het plangebied ligt in twee gemeenten. Hiervan ligt ca 246,9 hectare binnen de grenzen van de gemeente Katwijk, de resterende ca 61,4 ha ligt binnen de grenzen van de gemeente Wassenaar;
9. dat de afspraken zoals vastgelegd in deze overeenkomst ondersteunend zijn aan het verzoek gericht aan provincie Zuid-Holland voor het overdragen van het bevoegd gezag voor het waterbeheer van het Rijksvastgoedbedrijf aan het Hoogheemraadschap;
10. dat aanvullingen of wijzigingen in deze overeenkomst worden vormgegeven in een allonge, die alleen met wederzijdse instemming van partijen tot stand kan komen;
11. dat na vaststelling van de overeenkomst, het hoogheemraadschap de Provincie Zuid-Holland zal verzoeken het gebied in waterschapsverband te brengen en daarmee het formele waterbeheer toe te wijzen aan het hoogheemraadschap. In het verzoek zal ook de datum worden opgenomen waarop op grond van artikel 5a van de Waterschapswet het gebied en de zich daarin bevindende waterstaatswerken bij het hoogheemraadschap in beheer komen.

## **Artikel 2 Het nieuwe watersysteem**

1. Het watersysteem in Valkenhorst, dat op boezemniveau wordt aangelegd, moet worden ingericht conform de Keur en de beleidsregels van het hoogheemraadschap. Dit is de wettelijke basis van het watersysteem in het beheergebied van het hoogheemraadschap. De Keur en de beleidsregels vereisen compensatie voor nieuw aan te brengen verharding. Hiervoor is de zogenoemde 15%-regel van toepassing, waarbij er wordt uitgegaan van een robuust basiswatersysteem. Het hoogheemraadschap toetst de definitieve plannen in het kader van een keurvergunning, waarbij voldaan moet worden aan zowel de keur als de beleidsregels. Het watersysteem wordt gerealiseerd, conform de gemaakte afspraken, het Stedenbouwkundig Raamwerk en het bestemmingsplan, door en op kosten van het Rijksvastgoedbedrijf (of zijn rechtsopvolger) als zijnde de initiatiefnemer en grondeigenaar van Valkenhorst.

2. Indien er door de ophoging naar boezemniveau waterstaatkundige aanpassingen/voorzieningen nodig zijn om er voor te zorgen dat omliggende gebieden blijven voldoen aan de normen voor wateroverlast zoals die worden vastgelegd in de Provinciale omgevingsverordening, dan is het hoogheemraadschap verantwoordelijk die te realiseren en te betalen, een en ander naar het oordeel van het bestuur van het hoogheemraadschap.
3. Zodra deelgebieden op het definitieve (boezem)peil worden gebracht gaan de standaard keurregels van Rijnland gelden. Voor die plangebieden die nog niet op het definitieve waterpeil functioneren zijn navolgende afspraken gemaakt: er worden door het Rijksvastgoedbedrijf meldingen gedaan bij (grootschalige) veranderingen van het watersysteem die niet passen binnen de kaders van deze overeenkomst en/of de nog te verlenen vergunning(en); bij het doen van meldingen zijn geen leges verschuldigd.
4. Iedere partij draagt zijn eigen proces-, onderzoeks- en begeleidingskosten voor de overdracht van het plangebied.
5. Indien er op verzoek van het hoogheemraadschap, en mede door wateraanvoer vanuit Lentevreugd, bijzondere waterstaatkundige voorzieningen nodig zijn, die verder gaan dan de gebruikelijke waterstaatkundige inrichtingseisen die het hoogheemraadschap hanteert volgens geldend beleid en regelgeving, dan worden die gefinancierd door het hoogheemraadschap (of derden niet zijnde het Rijksvastgoedbedrijf) onder voorbehoud van goedkeuring door het bestuur van het hoogheemraadschap.

### **Artikel 3 Procedure van vergunningaanvraag en verlening**

1. Na besluitvorming door de provincie kan de watervergunning worden aangevraagd en verleend, aangevuld met een overeenkomst voor een Bergings-Rekening-Courant, zodat de benodigde waterberging gerealiseerd kan worden door het Rijksvastgoedbedrijf samen met de projectontwikkelaars van de diverse ontwikkelvelden.
2. Verder is overeengekomen dat, zolang het formele beheer van de polder van het voormalige vliegveld nog niet door het hoogheemraadschap is overgenomen, het Rijksvastgoedbedrijf de vrijheid heeft om in de ontwikkelfase wijzigingen in dit polderwatersysteem aan te brengen ter voorbereiding op de definitieve hoofdstructuur. Het hoogheemraadschap wordt daarover proactief geïnformeerd en om advies gevraagd. De afspraken en de onderliggende uitgangspunten, zoals vastgelegd in deze overeenkomst en in het bestemmingsplan zijn wel steeds de basis voor het watersysteem. Het Rijksvastgoedbedrijf blijft in deze periode verantwoordelijk voor het waterbeheer en daarmee voor het voorkomen van wateroverlast.
3. Nadat de polder in waterschapsverband is gebracht heeft het hoogheemraadschap het toezicht op het waterbeheer, waaronder het waarborgen van de water aan- en afvoer en het voorkomen van wateroverlast, ook tijdens de werkzaamheden. Partijen zoeken hierin de samenwerking, gericht op een optimaal eindresultaat en met het oog op een efficiënte en verantwoorde uitvoering.
4. Tevens is het hoogheemraadschap na de overdracht van het waterbeheer vanuit zijn taak verantwoordelijk voor het voorbereiden en vaststellen van het peilbesluit, waarin het gefaseerd invoeren van het nieuwe peil (het boezempeil) wordt geformaliseerd. Eventuele kosten hiervoor zijn voor rekening van het hoogheemraadschap.
5. Het Rijksvastgoedbedrijf vraagt (eventueel gefaseerd) de vergunning aan voor het realiseren van het definitieve hoofdwaterstelsel en de compenserende waterberging. De vergunning wordt aangevraagd over alle onderdelen/ werkzaamheden die conform de kaders van het hoogheemraadschap vergunningplichtig zijn en, na toetsing, verleend gericht op de eindsituatie. De basis voor deze eindsituatie is gelegd in het bestemmingsplan en in de gemaakte afspraken over inrichting, boezempeil en watercompensatie, voor zover nu te overzien en te bepalen (relatief op hoofdlijnen). De vergunningaanvraag kan worden voorbereid tijdens de lopende procedure bij de provincie.
6. In de vergunning worden de compensatie-afspraken voor waterberging door het Rijksvastgoedbedrijf en eventuele andere afspraken formeel vastgelegd en bekrachtigd. Zo nodig worden deze afspraken op dat moment geactualiseerd op basis van de actuele beleidskaders en eventuele nieuwe informatie. Tevens worden er in de vergunning afspraken gemaakt over de fasering van de werkzaamheden. Het Rijksvastgoedbedrijf overlegt daarvoor een globale planning van de werkzaamheden.
7. Gekoppeld aan de vergunning zal een overeenkomst worden gesloten over een Bergings-Rekening-Courant (hierna: BRC). Deze BRC zal ook halfjaarlijks of jaarlijks worden getoetst, afhankelijk van de snelheid waarmee het gebied wordt bebouwd.

8. Op basis van deze BRC kan het Rijksvastgoedbedrijf nadere afspraken maken met de projectontwikkelaars, over welk deel van de waterberging ten laste komt van de deelprojecten/ontwikkelvelden en welk deel het Rijksvastgoedbedrijf voor zijn rekening neemt door middel van het inzetten van het saldo op de BRC. Daarbij wordt het bestemmingsplan in acht genomen. Het totale saldo op de BRC mag niet negatief zijn en tijdelijke bergingstekorten kunnen worden vergund.
9. In de BRC worden afspraken vastgelegd tussen Rijksvastgoedbedrijf en het hoogheemraadschap over de ontwikkelvelden: hoe worden de oppervlakten onderling verrekend en hoe worden de ontwikkelaar van de wijken/ontwikkelvelden gestimuleerd, en gecontroleerd, op het aanleggen van voldoende of eventueel meer bergend oppervlak, dit ten dienste van het gehele gebied. Uitgangspunt daarbij is dat meer waterberging in de bebouwde omgeving maakt dat er minder water in de omgeving hoeft te worden gecompenseerd.
10. Projectontwikkelaars vragen op basis van deze afspraken zelf vergunning aan bij het hoogheemraadschap voor hun deelproject, zowel over de waterberging als ook over andere vergunningplichtige onderdelen van hun (deel)project. Het Rijksvastgoedbedrijf geeft dan akkoord aan het hoogheemraadschap over welk deel van de compensatie van de BRC kan worden afgeschreven. Afspraken over het realiseren van alternatieve waterberging (max. 20% van het totaal aan compensatie) worden altijd gemaakt tussen het hoogheemraadschap en deze projectontwikkelaars op basis van concrete plannen en voorstellen en worden meegenomen in de vergunningaanvraag.
11. Naar verwachting zijn er in de toekomst nog aanvullende detail afspraken (meer SMART geformuleerd en passend bij de beoogde doelen en noodzakelijke procedures) nodig aangaande artikelen 4 en 5. Gedurende de looptijd van deze overeenkomst kunnen deze, indien gewenst door (één van) beide partijen en met akkoord van beide partijen, worden toegevoegd aan deze overeenkomst in de allonge.

#### **Artikel 4 Afspraken over hoeveelheden en locaties voor de waterberging**

1. Ten behoeve van een duurzame en toekomstbestendige waterhuishouding wordt in het plangebied en de directe omgeving 26,5 hectare nieuw oppervlaktewater aangelegd. Hiermee wordt een robuust basissysteem gerealiseerd en wordt invulling gegeven aan de eisen conform de Keur waarbij de extra verharding die in het gebied wordt aangebracht, gecompenseerd moet worden.
2. Deze hectares worden als volgt onderbouwd:
  - een basis watersysteem van 2,5% over het gehele voormalige vliegveldgebied, groot 7,7 hectare (308,3 hectare x 2,5%) aan nieuw te realiseren oppervlaktewater; bij het bepalen van de 2,5% oppervlaktewater is uitgegaan van vergelijkbare boezemgebieden elders in het gebied van het hoogheemraadschap;
  - de standaard compensatieregeling van 15% over nieuw aan de brengen verharding (wegen, daken en verhard oppervlakte in de tuinen), zijnde 18,8 hectare aan nieuw te realiseren oppervlaktewater, berekend op basis van de 125 hectare verharding in de huidige inrichtingsplannen (125 hectare x 15%);
  - open staat nog de mogelijkheid om met alternatieve vormen van waterberging de compensatie van 18,8 hectare te verlagen tot 14,7 hectare, aangezien Rijnlands keur de mogelijkheid biedt één vijfde (20%) van deze compensatie in de vorm van alternatieve waterberging aan te leggen.De waterberging wordt als volgt in de verschillende gebieden gerealiseerd:
  - In het plangebied gelegen in de gemeente Katwijk (de 246,9 ha) wordt 15,9 hectare nieuw oppervlaktewater gerealiseerd;
  - In de het plangebied gelegen in gemeente Wassenaar (de 61,4 hectare Groene zone) wordt 1,5 hectare nieuw oppervlaktewater gerealiseerd;
  - Conform de Beleidsregels bij de Keur van het hoogheemraadschap (Beleidsregel 11.4, artikel 2d) mag het overige deel van de open water opgave, groot 9,1 hectare (= 26,5 - 15,9 - 1,5), buiten het plangebied op boezempeil gecompenseerd worden, maar binnen een straal van 5 kilometer en zodanig dat geen ontoelaatbare peilstijging, en daarmee overlast in de omgeving wordt veroorzaakt (dit sluit niet uit dat enige peilstijging of grondwaterstijging kan optreden) (zie lid 5 voor concretisering).Voor bestaand open water op boezempeil (1,1 hectare in de Wassenaarse Watering en 2,6 hectare in de Groene zone) geldt dat dempen alleen is toegestaan middels het aanvragen van een reguliere Keurvergunning. Water wat wordt gedempt moet 1 op 1 worden gecompenseerd, voor elk te dempen 1m<sup>2</sup> water dient vooraf 1m<sup>2</sup> open water te zijn gerealiseerd.

3. In samenwerking tussen de gemeente Katwijk, het hoogheemraadschap en het Rijksvastgoedbedrijf zijn berekeningen uitgevoerd naar de effecten van Valkenhorst en het nieuwe watersysteem in de wijk op de directe omgeving. Daarbij is gekeken naar het effect van de bebouwing (extra verharding), het verhoogde boezempeil en het realiseren van de compensatie op de omliggende watergangen, de waterkeringen en de waterhuishouding op maaiveldniveau. De conclusie van deze berekeningen<sup>1</sup>, waarin de huidige situatie is vergeleken met meerdere varianten in de toekomstige situatie, is dat in periodes van forse neerslag de afvoer van water via de Grote watering en Zijlwatering toeneemt. De afvoercapaciteit van deze watergangen is beperkt, waardoor tijdens een piekbui opstuwung kan ontstaan tot wel 20-30 cm. Dit kan leiden tot peilstijging in diverse omliggende watergangen en, als gevolg hiervan, een natter maaiveld op enkele laaggelegen percelen in de Mient-Kooltuin. Volgens de huidige berekeningen blijft dit binnen de door de provincie gestelde normen in die varianten waar de compenserende berging dicht bij Valkenhorst wordt gerealiseerd. Daarmee is de peilstijging acceptabel. In de toekomst zullen wellicht nieuwe, en meer gedetailleerde berekeningen gemaakt kunnen worden. Uitgangspunt is dat niet wordt afgewenteld en de omliggende gebieden blijven voldoen aan de normen in de provinciale Omgevingsverordening.
4. Tevens is bekeken of de peilstijging gevolgen heeft voor de waterkeringen in het gebied en daarmee voor het overstromingsrisico, onder andere vanwege de regionale keringen langs de Zijlwatering en de Kaswatering. In het reguliere dijkversterkingsprogramma van het hoogheemraadschap is al voldoende rekening gehouden met Valkenhorst, waardoor met onderstaande maximale peilstijging het overstromingsrisico en de versterkingsopgave niet verder toeneemt.

*Toegestane peilstijgingen:*

1. In de Mient Kooltuin (bij regenbuien eens in de 10 jaar): maximaal +6 cm
2. In de Groene zone (bij regenbuien eens in de 100 jaar): maximaal 4 cm

*Deze peilstijgingen zijn acceptabel omdat de wateroverlast binnen de daarvoor door de provincie gestelde normen blijft en omdat de versterkingsopgave van de keringen niet verder toeneemt.*

- Er zijn meerdere mogelijkheden om binnen deze marges van peilstijging te blijven:
- zoveel mogelijk tot alle compensatiehectares realiseren in de Groene Zone of de Mient-Kooltuin, of elders in de directe omgeving van de nieuwe wijk;
  - Verbreden van de Wassenaarse Watering (wat tegelijkertijd ook als compensatie kan worden gezien), die nu smal is en daarmee de afvoer vanuit de wijk beperkt;
  - via andere oplossingen de afvoerroute vanuit de wijk naar groter boezemwater, zoals het Valkenburgse Meer of de Oude Rijn, verkorten;
  - meer water vasthouden in de wijk.
5. Het hoogheemraadschap zal de komende jaren de percelen in de Mient-Kooltuin monitoren, zodat vanaf het moment dat het watersysteem van Valkenhorst en een substantiële hoeveelheid verharding is gerealiseerd, eventuele effecten als peilstijgingen inzichtelijk worden. Uitgangspunt is dat het gebied moet blijven voldoen aan de provinciale normen.
  6. Op het moment dat de waterhuishoudkundige situatie in het gebied weer gedetailleerd onder de loep wordt genomen (veelal binnen het planproces van een Watergebiedsplan en/of een peilbesluit), zal het hoogheemraadschap de situatie opnieuw doorrekenen en evalueren. Mocht er als gevolg van de ophoging naar boezempeil, naar het oordeel van het hoogheemraadschap, alsnog aanpassingen nodig zijn, dan is het hoogheemraadschap daarvoor verantwoordelijk. Voorbeelden van maatregelen zijn het verwijderen van duikers in watergangen in het gebied of verbreden van watergangen. Het veranderen van de functie van deze laaggelegen percelen naar natte natuur is ook een oplossing.

<sup>1</sup> Bij deze berekeningen wordt gebruik gemaakt van hydraulische modellering, vergelijkbaar met de methodes en modellen zoals het hoogheemraadschap die in allerlei andere projecten en planvorming toepast. De nauwkeurigheid van het gebouwde model is afhankelijk van de beschikbare technische gegevens, die gebruikt worden als input. Geconstateerd is dat het nu gebruikte model voldoet, maar niet exact genoeg is voor gedetailleerde berekeningen. Dat betekent dat toekomstige waterpeilen slechts met een grote onzekerheid kunnen worden voorspeld. Maar het is wel heel goed mogelijk om de verschillende situaties, waaronder de nul-situatie en diverse varianten met hectares waterberging op verschillende locaties, onderling te vergelijken en te toetsen aan de bestaande normen.

#### **Artikel 5 Vervolgafspraken over realisatie, dagelijks beheer en overdracht**

1. Valkenhorst wordt gefaseerd over een periode van 15-20 jaar aangelegd op het huidige grondgebied van het voormalig vliegveld Valkenburg.
2. Realisatie van de werkzaamheden vindt grotendeels plaats door het Rijksvastgoedbedrijf, binnen de kaders van de vergunning en de vastgelegde afspraken. Het Rijksvastgoedbedrijf zorgt voor de realisatie van het hoofdwaterstelsel van het plangebied op zijn grondgebied en is verantwoordelijk voor realisatie van het compenserende water buiten het plangebied.
3. Bij aanvang geldt voor het hele grondgebied een tijdelijke situatie. In de gebieden waar sprake is van een tijdelijke situatie kan in overleg gewerkt worden met meldingen en de BRC. Zo lang er gewerkt wordt binnen de kaders van de vergunning, zijn extra of tussentijdse vergunningaanvragen of procedures niet nodig (en zijn er dus ook geen leges).
4. Er vindt halfjaarlijks overleg plaats tussen het Rijksvastgoedbedrijf en de watersysteembeheerder van het hoogheemraadschap waarin informatie wordt uitgewisseld over de uitvoering en fasering van werkzaamheden. Hier worden ook eventuele aanpassingen ten opzichte van het oorspronkelijke plan en de verleende vergunning besproken. Dit overleg is bedoeld om onverwachte situaties en overbodige procedures of kosten te voorkomen.
5. In het overleg wordt steeds getoetst of de realisatie past binnen de vastgestelde kaders. Zo ja, dan voldoet de melding van de uitvoering en aanpassingen; zo nee, dan wordt bekeken wat er aanvullend of in een nieuwe vergunning moet worden geregeld. Dit laatste kan ook gelden voor (tijdelijke) ingrijpende wijzigingen in de waterhuishouding, die niet konden worden voorzien in de vergunning voor de eindsituatie (voorbeelden hiervan zijn het tijdelijk dichtzetten van (hoofd)watergangen tijdens bouwwerkzaamheden, tijdelijke duikers of waterberging die tijdelijk niet meer bereikbaar is door bouwactiviteiten). Wanneer de waterhuishouding tijdens de realisatie aanzienlijk wordt aangetast en niet meer past binnen de kaders van de vergunning, dan is een nieuwe waterhuishoudkundige toetsing noodzakelijk en mogelijk ook aanpassing van de vergunning. Tijdens deze overleggen zal ook de BRC worden getoetst (halfjaarlijks of jaarlijks, afhankelijk van de snelheid waarmee het gebied wordt bebouwd).
6. Zolang de gronden bij het Rijksvastgoedbedrijf in eigendom zijn, blijft het dagelijks beheer in de tijdelijke situatie bij het Rijksvastgoedbedrijf. Het dagelijks beheer wordt door Rijksvastgoedbedrijf in fasen overdragen aan de gemeente (bij overdracht openbare ruimte) of aan een projectontwikkelaar (bij verkoop, waarna de projectontwikkelaar zelf de openbare ruimte en het water aanlegt binnen het gebied dat is gekocht) of andere nieuwe eigenaren zoals het hoogheemraadschap. Het Rijksvastgoedbedrijf informeert het hoogheemraadschap hier tijdig over. Vanaf het moment van overdracht treedt de reguliere werkwijze van het hoogheemraadschap in werking.
7. Bij de oplevering van de definitief gerealiseerde watersituatie moet die voldoen aan de hiervoor genoemde kaders en de vergunning. Daar waar het Rijksvastgoedbedrijf overdraagt aan de gemeente Katwijk of aan het hoogheemraadschap is de definitieve watersituatie aangelegd, daar waar wordt verkocht aan ontwikkelaar wordt de definitieve situatie aangelegd door de ontwikkelaar, die zelf vergunning aanvraagt voor de eigen werkzaamheden. De stukken/tekeningen die ten grondslag liggen aan de overdracht aan de gemeente Katwijk (en het hoogheemraadschap) kunnen ook worden gebruikt voor oplevering van de definitieve watersituatie aan het hoogheemraadschap.

Partijen merken op dat tijdens de voorbereiding van deze overeenkomst nog niet alle detailafspraken, met name aangaande artikelen 3 en 5, volledig kunnen worden beschreven. Daarom is een allonge (zie bijlage 5) aan de overeenkomst toegevoegd. In de allonge kunnen nog nader te maken afspraken en/ of procedures worden toegevoegd.



#### **ARTIKEL 6 DUUR VAN DE OVEREENKOMST**

Deze overeenkomst treedt in werking op de dag van ondertekening en loopt tot het moment dat door het hoogheemraadschap als bevoegde waterbeheerder een vergunning met bijbehorende BRC-overeenkomst wordt afgegeven. Vanaf dat moment vervangt de tekst van de vergunning en BRC de tekst van deze overeenkomst. Indien nodig kan op dat moment ook nog een aanvullende (samenwerkings)overeenkomst worden opgesteld.

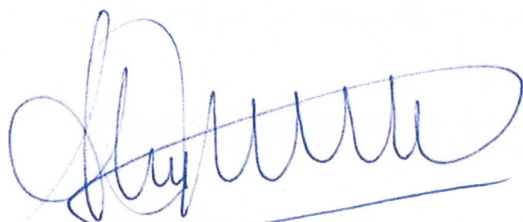
#### **ARTIKEL 7 TOEPASSELIJK RECHT EN GESCHILLEN**

1. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
2. Indien partijen na onderling overleg geen overeenstemming bereiken over een geschil omtrent hun rechten en plichten voortvloeiend uit deze overeenkomst, zullen partijen hun geschil voorleggen aan de bevoegde rechter te Den Haag.

Aldus overeengekomen en ondertekend in tweevoud.

Te Katwijk d.d. 11 november 2021

Het hoogheemraadschap van Rijnland  
voor deze,



Hoogheemraad Th.O. Fierens

De Staat der Nederlanden,  
voor deze,



Projectdirecteur M.G. van Berkel

#### **Bijlagen**

1. Verslag bestuurlijk overleg d.d. 29/04/2021
2. Kaarten van de polder voormalig Vliegkamp Valkenburg en het plangebied Valkenhorst
3. Kaart met ligging van de 1,1 ha bestaand boezemwater op eigendom Rijksvastgoedbedrijf binnen gemeentegrens Katwijk.
4. Kaart met ligging van de 2,6 ha bestaand boezemwater op eigendom Rijksvastgoedbedrijf binnen gemeentegrens Wassenaar.
5. Allonges Artikel 3 en Artikel 5

## BIJLAGE 1

# Verslag bestuurlijk overleg

Registratienummer binnen Rijnland: 21.035992

**Aan:** Thea Fierens, Louw van Sinderen, Martijn van Berkel, Ammo van Bennekom, Andre Bol

**Van:** Veronique Loeffen

**Onderwerp:** **Bestuurlijk overleg Rijksvastgoedbedrijf - Hoogheemraadschap van Rijnland, dd 29/04/2021:** bekrachtiging afspraken over het oppervlaktewatersysteem in Valkenhorst

**Datum:** 19/05/2021

### Ontvangst en opening

De heer Louw van Sinderen heet Thea Fierens en Veronique Loeffen van het Hoogheemraadschap van Rijnland welkom op Valkenburg voor het bestuurlijk overleg over het oppervlaktewatersysteem van de toekomstige wijk Valkenhorst.

Als mededeling vertelt hij over zijn aanstaande pensionering, die al snel op hande is, en zijn opvolging door Martijn van Berkel als nieuwe directeur bij het Rijksvastgoedbedrijf. Martijn zal zich de komende periode intensief bezig blijven houden met de voorbereidingen van Valkenhorst. En gezamenlijk wordt geconstateerd dat de overeenkomst, die nog wordt voorbereid, ook door hem en Thea Fierens zal worden ondertekend.

### Inhoudelijk bespreekpunt

Op tafel ligt het afsprakenmemo "**Oppervlaktewatersysteem nieuwbouwlocatie Valkenhorst**" dd 06/04/2021 (registratienummer binnen Rijnland: 21.000825), wat ambtelijk is voorbereid door de beide organisaties.

Beide bestuurder stemmen hier in met de hierin verwoorde afspraken en zijn verheugd dat er in goede harmonie overeenstemming is bereikt over het toekomstig watersysteem. Er is vertrouwen dat hiermee een toekomstbestendig en robuust watersysteem wordt aangelegd, wat de verwachte opgave als gevolg van klimaatverandering in deze regio op kan vangen. En er is vertrouwen in de toekomstige samenwerking, waar beide organisaties commitment voor uitspreken.

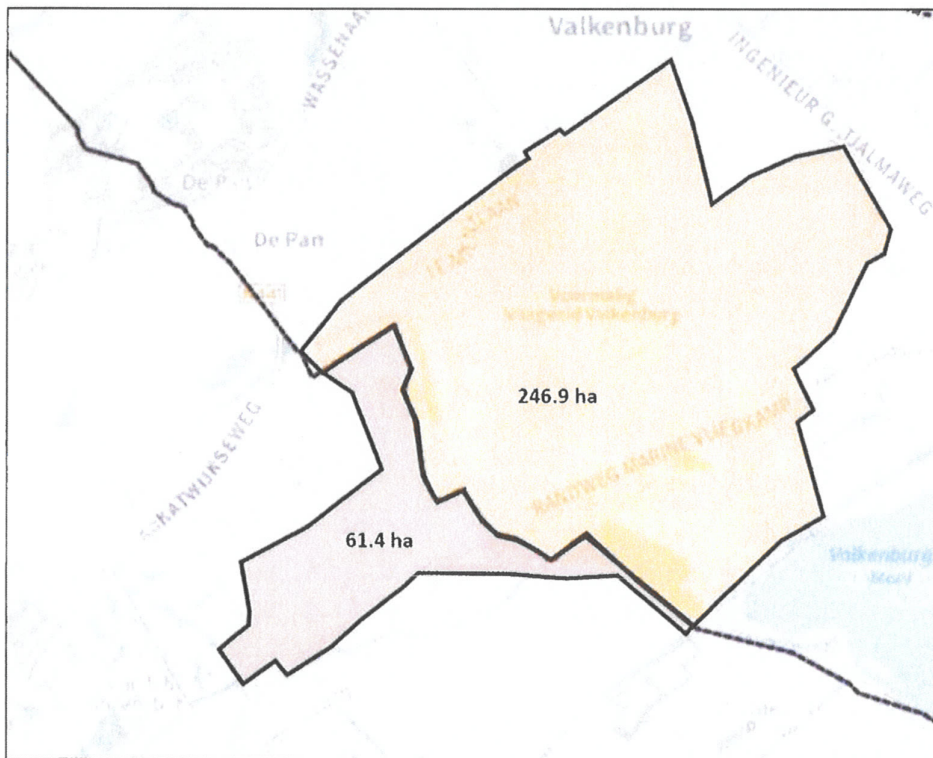
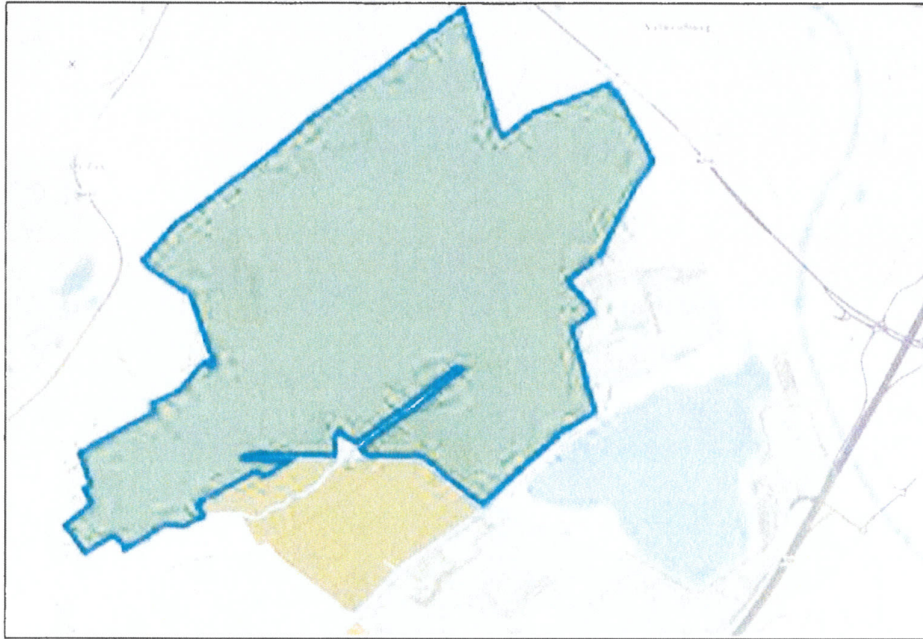
Hiermee wordt ook een belangrijke stap gezet in het proces tot overdracht van het formele waterbeheer aan Rijnland. Het afsprakenmemo dient daarvoor omgezet te worden naar een juridische overeenkomst, die na ondertekening, aangeboden zal worden aan de provincie Zuid-Holland. De provincie zal als bevoegd gezag de overdracht in gang zetten en het besluit daartoe voor leggen aan provinciale staten.

Het eerste concept van de overeenkomst is opgesteld door Rijnland en ligt reeds bij het Rijksvastgoedbedrijf. Doel is dit nog voor de zomer bestuurlijk te ondertekenen.

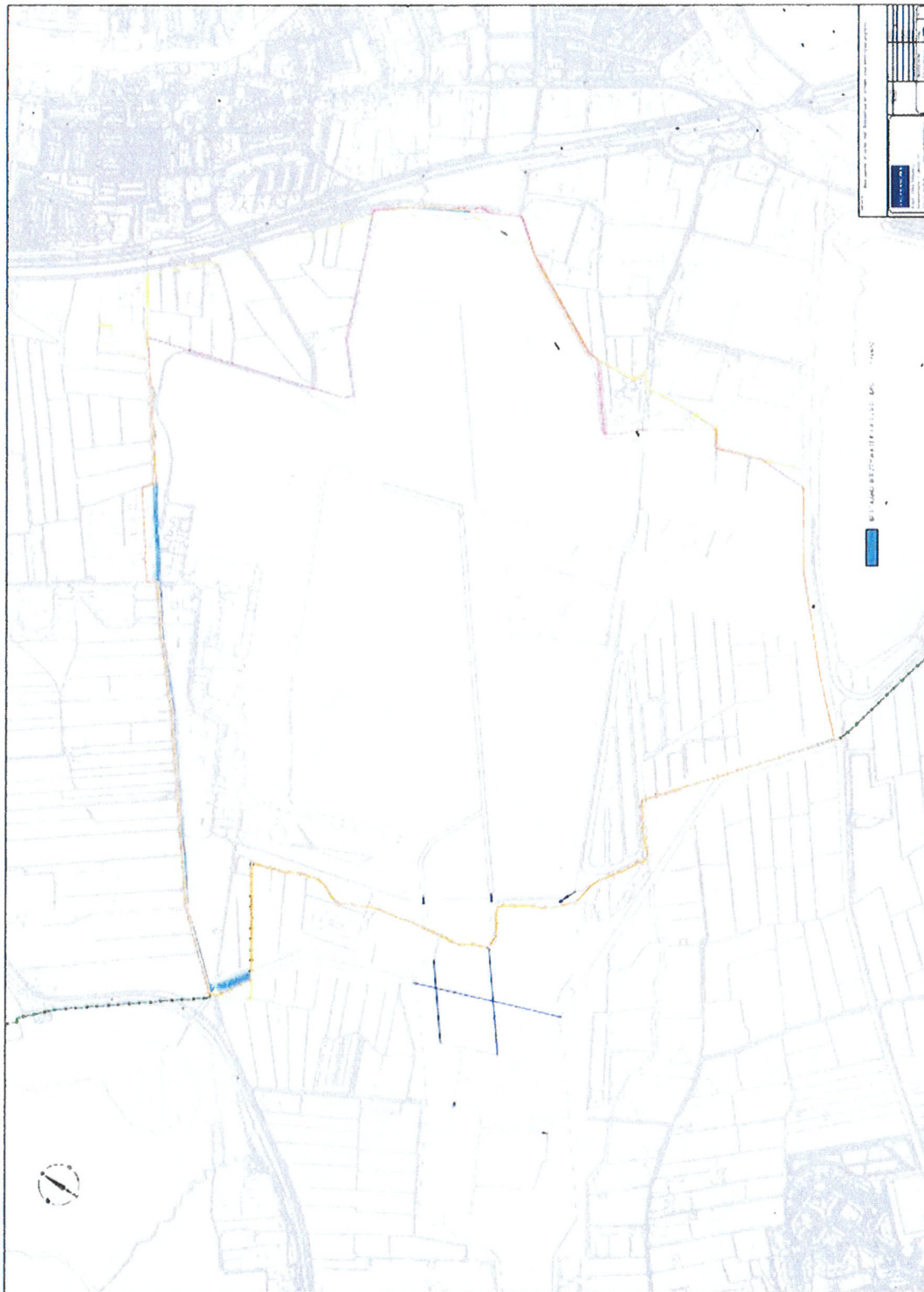
### Vervolg

Na afronding van de overeenkomst en het regelen van mandaat voor de Rijnlandse ondertekening, zal de gezamenlijke ondertekening worden georganiseerd, waarna Rijnland de overeenkomst met het verzoek tot besluitvorming over de overdracht zal verzenden naar de provincie Zuid-Holland.

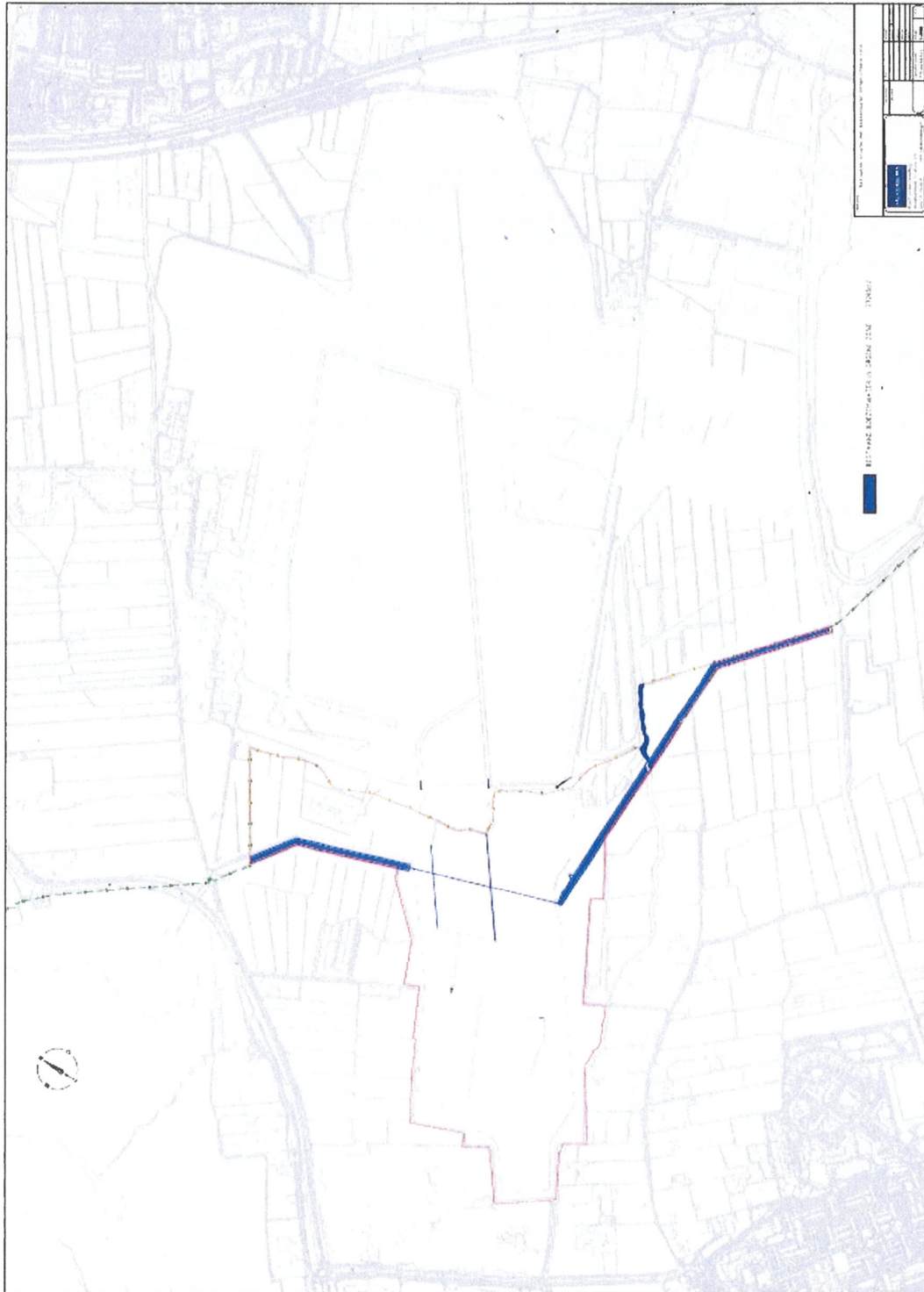
BIJLAGE 2 Kaarten van de polder voormalig Vliegkamp Valkenburg en het plangebied Valkenhorst



BIJLAGE 3 Ligging van de 1,1 ha bestand boezemwater binnen gemeentegrens Katwijk



BIJLAGE 4 Ligging van de 2,6 ha bestand boezemwater binnen gemeentegrens Wassenaar



Partijen merken op dat tijdens de voorbereiding van deze overeenkomst nog niet alle detailafspraken, met name aangaande artikel 4 en 6, volledig kunnen worden beschreven. Daarom zijn onderstaande allonges aan de overeenkomst toegevoegd. Hierin kunnen nog nader te maken afspraken en/ of procedures worden toegevoegd.

**Allonge Artikel 3 Procedure van vergunningaanvraag en verlening**

*In deze allonge moet SMART worden beschreven hoe de doelen van artikel 4 worden bereikt. Hierbij dienen zowel de belangen van Rijksvastgoedbedrijf in de tijdelijke situatie als die van de kopers / nieuwe bewoners in de definitieve situatie worden geborgd.*

*Beoogd doel bij het vastleggen van de belangen van de Rijksvastgoedbedrijf is het zo omschrijven van de tijdelijke situatie dat handhaving van het hoogheemraadschap weet heeft van de tijdelijke situatie en zicht heeft op wanneer er een definitieve situatie komt en hoe deze er dan uitziet*

*Beoogd doel bij het vastleggen van de beheersituatie bij eerste bewoners in een ontwikkelveld is het voorkomen van een hiaat in vigerende wet- en regelgeving. Wat voorkomen dient te worden is dat er voor bewoners geen juridische basis is.*

**Allonge Artikel 5 Vervolgsafspraken realisatie, dagelijks beheer en overdracht**

*In deze allonge moet SMART worden beschreven hoe de doelen van artikel 6 worden bereikt. Hierbij dienen zowel de belangen van Rijksvastgoedbedrijf, gemeente(s) als hoogheemraadschap in de tijdelijke als in de definitieve situatie te worden geborgd.*

*Beoogd doel bij het vastleggen van de overdracht is SMART vastleggen hoe en in welke vorm (deel) overdrachten en afspraken kunnen worden gerealiseerd. Daarnaast kunnen ook de financiële afspraken worden vastgelegd, behorende bij eventuele overdracht van gronden.*