

Bekendmaking van aanwijzing ex artikel 2 jo. artikel 4 lid 1 sub a Wet voorkeursrecht gemeenten te Noordwijk

Besluit

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Noordwijk maakt op grond van artikel 7, lid 1 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) bekend dat de gemeenteraad van de gemeente Noordwijk op 20 december 2022 heeft besloten om:

- 1) De voorlopige Wvg-aanwijzing van 20 september 2022 te bestendigen door de op de bijlagen weergegeven gronden in het Achterweggebied en Vinkeveld-Zuid op grond van artikel 4 lid 1 Wvg aan te wijzen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 Wvg van toepassing zijn

Integrale publicatie

In overeenstemming met de verplichting van artikel 7 lid 1 Wet voorkeursrecht gemeenten en artikel 12 lid 1 Bekendmakingswet gaat de gemeente bij deze over tot een volledige publicatie van de inhoud van het besluit. Deze stukken worden tevens met ingang van 29 december 2022, gedurende een periode van vier weken, fysiek ter inzage gelegd op het gemeentehuis aan de Voorstraat 42 in Noordwijk.

Aanleiding

Om het tekort aan (sociale) woningen in te halen, heeft het nieuwe kabinet februari jl. de wens uitgesproken tot 2030 een miljoen nieuwbouwwoningen bij te bouwen. Dit betekent dat ook de gemeente Noordwijk voor de grote opgave staat om woningbouw te realiseren.

Voordat er echter woningen gebouwd kunnen worden, moet er een bouwlocatie gevonden worden. De gemeente heeft een inventarisatie gedaan van potentiële bouwlocaties en ziet binnenstedelijk voldoende capaciteit om deze opgave tot 2030 in te vullen.

Ook na 2030 verwacht het college dat er sprake zal zijn van behoefte aan woningbouw. Om ook na 2030 aan deze behoefte te kunnen voldoen, heeft het college voorgesteld om het gebied aan de Achterweg, Herenweg en Vinkeveld-Zuid in de omgevingsvisie aan te wijzen als potentiële woningbouwlocatie.

Beoogd effect

De inzet van de Wet voorkeursrecht gemeenten is één van de bevoegdheden die de gemeente Noordwijk kan inzetten ter ondersteuning van het actieve grondbeleid (en grondverwerving op veelbelovende locaties)

Dit is ook als zodanig vastgelegd in de Nota Grondbeleid. De Wvg-aanwijzing zorgt ervoor dat de grondeigenaren hun grond eerst aan de gemeente moeten aanbieden als zij besluiten de gronden te verkopen. Dit voorkomt ongewenste speculatie met gronden waar de gemeente een bepaald niet-agrarisch gebruik voorziet.

Wat gaan we daarvoor doen?

De gronden zijn door het college al aangewezen krachtens artikel 6 Wvg. Thans wordt uw raad voorgesteld om deze aanwijzing te bestendigen door de gronden voor een periode van minimaal 3 jaar aan te wijzen op grond van artikel 2 jo. artikel 4 lid 1 Wvg. De grondslag voor de Wvg-aanwijzing is de Omgevingsvisie die aan de aangewezen percelen een mogelijke woningbouwlocatie toeschrijft.

- 1.1. Op 24 september 2019 heeft uw gemeenteraad diverse percelen aan de Achterweg aangewezen als locatie waarop de Wvg van toepassing is. Deze aanwijzing verviel na 3 jaar (dus op 30 september 2022), omdat de gemeente niet tijdig een opvolgend ruimtelijk besluit (in casu een structuurvisie) kon vaststellen. In november 2022 heeft het college uw raad voorgesteld om het Achterweggebied aan de omgevingsvisie toe te voegen door middel van een partiële herziening. Hierdoor is een grondslag ontstaan voor een aanwijzing ingevolge artikel 2 jo. artikel 4 lid 1 Wvg.

- 1.2. De gemeenteraad is het bevoegde orgaan om de definitieve aanwijzing vast te stellen (de aanwijzing geschiedt op grond van artikel 4 lid 1 onder a Wvg, op basis van de Omgevingsvisie). Door deze aanwijzing zal het voorkeursrecht gedurende een periode van 3 jaar van kracht zijn. De aanwijzing wordt verlengd indien vóór het einde van die periode een bestemmingsplan of inpassingsplan wordt vastgesteld.
- 1.3. De Wvg-aanwijzing voldoet aan het wettelijk kader dat daaraan wordt gesteld in de Wet voorkeursrecht gemeenten. Voor deze aanwijzing is het belangrijk dat de gronden op het moment van aanwijzing zijn begrepen in de gemeentelijke omgevingsvisie (de opvolger van de structuurvisie, thans als structuurvisie vastgesteld), er bij de omgevingsvisie een niet-agrarische bestemming aan de gronden wordt toegedacht (wonen) en dat het huidige gebruik afwijkt van de toegedachte bestemming (te weten: agrarisch – bollenteelt, wonen en bedrijf).
- 1.4. Bijlage A bevat een lijst met de aangewezen gronden, met alle gegevens die de Wvg en het Besluit voorkeursrecht gemeenten daar aan stelt. Bijlage B betreft een inventarisatiekaart. De aangewezen gronden hebben thans de bestemming agrarisch – bollenteelt. Enkele perceelsgedeelten hebben reeds een vastgestelde woonbestemming. Om speculatie tegen te gaan wordt daar ook een voorkeursrecht op gevestigd. Aan alle gronden wordt door de omgevingsvisie een toekomstige woonbestemming toegedacht. Voor de percelen met een woonbestemming geldt dat de toekomstige woonbestemming in een intensiever gebruik voorziet (meerdere woningen ipv één woning), zie het juridisch kader voor meer info. De lijst van eigenaren is geanonimiseerd om de privacy van rechthebbenden te waarborgen. Een niet-geanonimiseerde lijst wordt ter inzage gelegd.

Argumenten die pleiten voor de inzet van de Wvg

- 1.1. De Wvg-aanwijzing ondersteunt grondverwerving en voorkomt ongewenste speculatie op een mogelijke locatie voor woningbouw. De Wvg-aanwijzing zorgt ervoor dat de grondeigenaren hun grond eerst aan de gemeente moeten aanbieden als zij besluiten de gronden te verkopen. Dit voorkomt ongewenste speculatie met gronden waar de gemeente een bepaald niet-agrarisch gebruik voorziet. De gemeente kan een koopovereenkomsten die, in strijd met het voorkeursrecht niet eerst aan de gemeente zijn aangeboden, vernietigen.
- 1.2. Door voldoende grondposities in een gebied in eigendom te verwerven verzekert de gemeente zich van volledige ruimtelijke regie in het gebied. Door een eigendomspositie in te nemen kan de gemeente er bijvoorbeeld voor kiezen om de grond te exploiteren met een neutraal resultaat (of geringe winst). Dit is niet mogelijk in een commerciële exploitatie en stelt de gemeente in staat om op de locatie bijvoorbeeld een bovenmatig sociaal programma te realiseren, eventueel met behulp van enkele woningen in de vrije sector als kostendragers.
- 1.3. Een voorlopige stedenbouwkundige verkenning van het gebied wijst het gebied aan als een logische afronding van Noordwijk Binnen door middel van woningbouw. Woningbouw lost als gunstig bijgevolg de 'verrommeling' op die is ontstaan door niet-agrarisch gebruik van de agrarisch bestemde percelen. Bij ontwikkeling van woningbouw in het gebied worden de huidige woningen behouden in de vorm van een lintbebouwing.
- 1.4. Naar aanleiding van de aanwijzing van september 2019 is de gemeente in gesprek gegaan met verschillende eigenaren in het gebied. Met meerdere eigenaren is op hoofdlijnen overeenstemming bereikt, één perceel is aangekocht. Na vaststelling van deze nieuwe aanwijzing kan de gemeente de gesprekken in het gebied voortzetten en eventueel intensiveren.

Geen toepassing aan de voorbereidingsprocedure

Ingevolge artikel 4:11 sub b Awb, kan de uniforme voorbereidingsprocedure achterwege worden gelaten indien de belanghebbenden reeds eerder in de gelegenheid zijn gesteld een zienswijze naar voren te brengen en zich sindsdien geen nieuwe feiten of omstandigheden hebben voorgedaan. Deze aanwijzing is een besteding van de voorlopige aanwijzing ingevolge artikel 6 Wvg. Belanghebbenden hebben reeds de gelegenheid gekregen hiertegen een zienswijze in te brengen.

Eerdere aanwijzing

De gemeente heeft de gronden in het recente verleden drie keer eerder aangewezen. In 2019 besloot het college tot een tijdelijke aanwijzing van de gronden. Deze tijdelijke aanwijzing werd bestemd bij raadsbesluit van 24 september 2019, ingevolge artikel 2 jo. artikel 5 Wvg. Deze aanwijzing kwam na 3 jaar van rechtswege te vervallen. Op 29 september 2022 werd deze aanwijzing opgevolgd door een aanwijzing door het college op grond van artikel 6 Wvg. Deze vervalt op 29 december 2022 en wordt opgevolgd door de onderhavige aanwijzing op grond van artikel 4 lid 1 Wvg.

Repeteerverbod niet van toepassing

Om de belangen van eigenaren te beschermen is in artikel 9c Wvg een repeteerverbod opgenomen. Een aanwijzing ingevolge artikel 2 mag niet binnen twee jaar na het intrekken of het van rechtswege vervallen van zodanige aanwijzing opnieuw ingevolge een zodanig besluit worden aangewezen. De aanwijzing uit 2019 heeft plaatsgevonden op grond van artikel 2 jo. artikel 5 Wvg. De onderhavige aanwijzing is gebaseerd op artikel 2 jo. artikel 4 lid 1 Wvg, waardoor van een 'zodanig' besluit geen sprake is. Het repeteerverbod staat derhalve niet aan de aanwijzing in de weg.

Gevolgen

De vestiging van het voorkeursrecht houdt in dat de eigenaren en/of beperkt gerechtigden de grond eerst aan de gemeente Noordwijk moeten aanbieden als zij de grond willen verkopen.

Het voorkeursrecht heeft dus pas gevolgen als de rechthebbenden tot eigendomsoverdracht willen overgaan. De eigenaren en de beperkt gerechtigden krijgen afzonderlijk, bij aangetekende brief, bericht over de inhoud van het besluit en de gevolgen hiervan.

Het voorkeursrecht treedt in werking de dag na bekendmaking in het gemeenteblad.

Bezwaar en voorlopige voorziening

Belanghebbenden kunnen binnen zes weken na bekendmaking van dit besluit een bezwaarschrift indienen bij de gemeente Noordwijk, postbus 298, 2200 AG Noordwijk.

Het bezwaarschrift moet zijn ondertekend en moet ten minste bevatten:

- a) de naam en het adres van de indiener;
- b) de dagtekening;
- c) een omschrijving van het besluit waartegen het gericht is;
- d) de gronden van het bezwaar.

Als u bezwaar maakt tegen het besluit dan blijft het besluit van kracht. Heeft dit voor u op korte termijn gevolgen en wilt u hier iets tegen doen, dan kunt u de rechtbank vragen een voorlopige voorziening te treffen. Dit kunt alleen doen als u ook een bezwaarschrift heeft ingediend. Een verzoek om een voorlopige voorziening dient u te richten aan de Voorzieningenrechter van de Rechtbank, sector bestuursrecht, Postbus 20302, 2500 EH 's-Gravenhage. Hieraan zijn kosten verbonden. Ook dient u een kopie van uw ingediende bezwaarschrift mee te sturen.

Toelichting

Voor een toelichting van dit besluit kunt u tijdens kantoortijden (08:30 tot 17:00) contact opnemen met de afdeling Grondzaken via 071-36 60 000.

Kaartnummer	Wvg aanwijzing	Kavelnummer	Oppervlakte
1	Herenweg	G 3148	3390
2	Herenweg	G 3146	7390
3	Herenweg	G 2865	4400
4	Herenweg	G 4122	1240
5	Herenweg 94	G 4123	2170
6	Herenweg 94	G 4124	825
7	Herenweg 94	G 2867	1185
8	Herenweg	G 395	18370
9	Herenweg	G 901	11590
10	Herenweg	H 401	7495
11	Herenweg	H 367	3210
12		H 773	7280
13	Herenweg 145	H 737	7270
14	Herenweg	H 484	8625
15	Herenweg 115	H 799	11715
16	Achterweg 12	H 733	11700
17	Herenweg 105 BY	H 490	6100
18	Achterweg 6	H 734	10740
19	Achterweg 4	H 836	5685
20	Herenweg	H 986	9270
21	Achterweg 10	H 838	5655
22	Herenweg 75	H 987	2360
23	herenweg 67	H 1108	8255
24	Herenweg 2	H 837	5780
25		H 1107	1515
26	Herenweg	H 859	7935
27	Achterweg 2 E	H 1105	880
28	Achterweg	H 1013	1300
29	Achterweg 2 A+B	H 1014	10070
30	Achterweg 2 C	H 728	3335
31	2201 AH Noordwijk	I 429	25255
32	2201 AH Noordwijk	I 496	3935
33	Achterweg 9a	I 280	4120
34	Achterweg 11a	I 281	4060
35	Achterweg 11a	I 43	3105
36	Achterweg 11a	I 591	5360
37	Achterweg 11a	I 590	12065
38	Achterweg 11a	I 495	2345
39	Achterweg 11a	I 491	3105
40	Achterweg 11a	I 494	5401
41	Herenweg 90	G 3710	3260

