

ACTUELE MOTIE LID Koppel (HELDER)

Beperk de omzetting van bedrijfswoningen – behoud ruimte voor boeren en jonge ondernemers

De gemeenteraad van Noordwijk; in vergadering bijeen op 6 november 2025

Constateerend dat:

- de omzetting van bedrijfswoningen naar burgerwoningen leidt tot onomkeerbaar verlies van agrarische ruimte en opstallen;
- in meerdere recente gevallen (zoals Leidsevaart – Van Wieringen en Duinschooten 23) bedrijfswoningen kort na omzetting op de particuliere woningmarkt zijn verschenen;
- dit haaks staat op het doel van het Programma Landelijk Gebied Duurzame Greenport (PLGDG), waarin behoud van vitale bollenteelt en ruimte voor jonge agrarische ondernemers centraal staat;

Overwegende dat:

- burgerbewoning in agrarisch gebied structurele spanning veroorzaakt met agrarische activiteiten, onder meer door geur-, geluid- en spuitzones (gebruik van gewasbeschermingsmiddelen);
- dergelijke spanning de agrarische bedrijfsvoering beperkt en bijdraagt aan verdere verdrinking van de landbouw in de Greenport;
- omzetting van een bedrijfswoning bij beëindiging van het bedrijf in sommige gevallen verdedigbaar kan zijn, maar niet mag leiden tot speculatief gebruik of waardevermeerdering ten koste van agrarische vitaliteit;
- het college op grond van artikel 13.22 van de Omgevingswet via een anterieure overeenkomst privaatrechtelijke voorwaarden kan stellen, zoals een anti-speculatiebeding of terugbetalingsverplichting bij verkoop binnen een bepaalde termijn;

Verzoekt het college:

- te onderzoeken op welke wijze bij de omzetting van een agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning;
- via een anterieure overeenkomst of notarieel beding kan worden vastgelegd dat bij verkoop binnen tien jaar een financiële vergoeding of terugbetalingsverplichting geldt;
- zodanige afspraken bijdragen aan het voorkomen van speculatief gebruik en het behoud van agrarische ruimte;
- deze lijn als beleidsuitgangspunt op te nemen binnen de uitvoeringsafspraken van het PLGDG;
- de raad uiterlijk in Q1 2026 te informeren over de juridische en beleidsmatige uitwerking;

En gaat over tot de orde van de dag.

Louis Koppel – HELDER Noordwijk

Toelichting:

Het toestaan van burgerbewoning in het buitengebied lijkt soms een sympathiek gebaar richting oud-ondernemers, maar leidt in de praktijk tot verlies van agrarische ruimte en beperkingen voor omliggende bedrijven door milieuzones en gebruiksbeperkingen. Het voorbeeld van Duinschooten 23 laat zien dat het beleid onbedoeld speculatie mogelijk maakt.

Door bij omzetting voorwaarden te stellen via een anterieure overeenkomst — zoals een terugbetalingsplicht bij verkoop binnen tien jaar — kan de gemeente sturen op eerlijk gebruik, het voorkomen van speculatie en behoud van vitale landbouwruimte.

Juridische basis:

- Artikel 13.22 Omgevingswet biedt ruimte voor het sluiten van anterieure overeenkomsten voorafgaand aan een planologisch besluit;
- Via privaatrechtelijke afspraken kunnen anti-speculatiebedingen of terugbetalingsverplichtingen worden vastgelegd, mits gekoppeld aan het beleidsdoel (behoud agrarische vitaliteit);
- Andere gemeenten, zoals Westland en Horst aan de Maas, passen vergelijkbare constructies toe bij functiewijzigingen van agrarisch vastgoed

Toelichting proces en “zienswijze in politiek-bestuurlijke zin”

Het ontwerp Programma Landelijk Gebied en Duurzame Greenport (LGDG) is een intergemeentelijk programma dat wordt vastgesteld door de vijf samenwerkende colleges van B&W, niet door de gemeenteraden. De gemeenteraad heeft geen formele besluitbevoegdheid, maar wél een informerende en adviserende rol.

Op dit moment (begin juni) bevinden we ons net vóór de formele zienswijzenprocedure, die medio juni start. Als raad kunnen we nu onze zienswijze in politiek-bestuurlijke zin meegeven: een inhoudelijk signaal richting ons eigen college en de samenwerkende gemeenten over hoe wij tegen het ontwerp aankijken. Dit is géén juridische zienswijze, maar een politiek standpunt dat door het college meegenomen moet worden in de verdere afstemming en besluitvorming. Juist dit moment is van belang: hoe eerder wij duidelijk maken wat wij belangrijk vinden, hoe groter de kans dat dit nog kan worden meegenomen. Wachten tot het formele traject na de zomer verkleint die kans aanzienlijk.

Met deze motie doet de raad wat binnen haar rol wél mogelijk is: invloed uitoefenen in de fase waarin dat nog effect kan hebben.

Woningbouw, waarom dit nu benoemen?

Hoewel het ontwerp LGDG vooral over landschap en duurzaamheid gaat, zijn er duidelijke raakvlakken met woningbouw. Denk aan de spanning tussen open ruimte, verstedelijking en leefbaarheid. In onze regio is de woningnood groot – vooral voor starters, spoedzoekers en ouderen.

Toch wordt de woningbouwopgave in het ontwerp nauwelijks uitgewerkt. Het wordt slechts zijdelings genoemd. Als raad van Noordwijk willen wij daarom nu al politiek-bestuurlijk kenbaar maken dat ook deze opgave ruimte en richting verdient in de uitwerking van het programma. Niet als detail, maar als volwaardig onderdeel van een toekomstvisie.

Kleinschalig particulier grondgebruik, moestuinen en dierenweides

In het ontwerp wordt kritisch gesproken over paardenweides, maar andere vormen van kleinschalig gebruik, zoals moestuinen, siertuinen, hobbydieren of voedselinitiatieven worden niet benoemd. Terwijl juist deze functies bijdragen aan biodiversiteit, gezondheid, betrokkenheid van inwoners én een mooi landschap.

HELDER vindt dat er geen zwart-wit benadering moet zijn van particulier gebruik in het buitengebied. Geen volledige vrijheid, maar ook geen verbod. We pleiten voor duidelijke en redelijke kaders waarin dit soort functies goed kunnen worden ingepast. Juist dát draagt bij aan de kwaliteit van het landschap én de samenleving.

Agrarische sector, van uitvoerder naar partner

De bollensector en andere agrariërs hebben een grote rol in het beheer van het landschap. Ze staan voor de opgave om te verduurzamen, biodiversiteit te versterken en het gebied toekomstbestendig te maken.

In het ontwerp wordt de sector vooral genoemd in de sfeer van uitvoering en doelen halen, maar niet expliciet als gelijkwaardige gesprekspartner. HELDER vindt dat de agrarische sector structureel en vroegtijdig betrokken moet worden bij keuzes, toetsingskaders en financiering. Alleen met draagvlak bij de praktijk kan deze strategie slagen.