GEHEIM
Raadsvoorstel

Verwerving met voorkeursrecht belegde percelen aan de Van Berckelweg 51 en 51a

Aan : de gemeenteraad
Van : College van B&W
Datum : 23-03-2024
Portefeuillehouder: : M. Kortleven
Zaaknummer : 599478 en 599748

De gemeenteraad besluit:

I. het college opdracht te verlenen de percelen aan de Van Berckelweg 51 en 51a te Noordwijk, kadastraal bekend Noordwijk sectie L nummers 97, 98, 264 en 265, samen groot circa drie hectare, aan te kopen;
II. krediet vast te stellen ter hoogte van maximaal [redacted] ten behoeve van de aankoop van percelen kadastraal bekend Noordwijk sectie L nummers 97, 98, 264 en 265 ad. [redacted] en bijkomende kosten [redacted];
III. krediet vast te stellen van [redacted] voor het afbreken van de bedrijfswoning en het bedrijfspand en dit ten laste te brengen van de Algemene reserve;
IV. het afboeken van de bedrijfswoning ad. [redacted] en het bedrijfspand ad. [redacted] door het afbreken ten laste brengen van de Algemene reserve;
V. krediet beschikbaar te stellen van [redacted] als inrichtingskosten voor het terrein en de kapitaallasten ad. [redacted] en dit te dekken binnen het vastgestelde kapitaallastenniveau;
VI. de jaarlijkse rente ad. [redacted] behorende bij de grondwaarde van ad. [redacted] te dekken uit het budget onvoorzien structureel.

Publiekssamenvatting

Met dit raadsvoorstel geeft de raad het college opdracht om de percelen aan de Van Berckelweg 51 en 51a te Noordwijk te kopen en in te richten.

Inleiding

Op 30 januari 2024 is het faillissement over TuineXtra uitgesproken. Het betreft een exploitant die zijn activiteiten uitvoerde in het bedrijfspand aan de Van Berckelwegweg 51. Op 13 februari heeft de gemeente de Wet Voorkeursrecht gevestigd op de percelen aan de Van Berckelweg 51 en 51a. Naar aanleiding van deze vestiging heeft de eigenaresse haar percelen aangeboden aan de gemeente op 23 februari 2024. Vanaf dat moment heeft het college zes weken de tijd om te besluiten of zij willen

onderhandelen over de aankoop van deze percelen. Uiterlijk 5 april moet dit beginselbesluit per aangetekend schrijven bij de eigenaar bekend gemaakt zijn.

Argument(en) per beslispunt

Beslispunt I: het college opdracht te verlenen de percelen aan de Van Berckelweg 51 en 51a te Noordwijk, kadastraal bekend Noordwijk sectie L nummers 97, 98, 264 en 265, samen groot circa drie hectare, aan te kopen;

Argument

1.1. *De percelen aan de Van Berckelweg 51 en 51a zijn unieke percelen in het buitengebied; zeer gunstig gelegen aan de hoofdader naar Noordwijk (aan Zee).*

1.2. *De percelen hebben als een van de weinige in het buitengebied niet geheel de bestemming bollengrond, maar detailhandel.*

1.3. *Er gaat dus geen bollengrond verloren bij het toebedelen van een nieuwe functie aan deze percelen.*

1.4. *Dat deze percelen nu vrijkomen is een kans voor de gemeente om een strategisch gelegen locatie in het buitengebied van Noordwijk aan te kopen en in te richten voor verschillende gecombineerde (maatschappelijke) doeleinden.*

1.5. *Het bijkomend voordeel bij het aankopen van de percelen is dat we detailhandel en horeca in het buitengebied terugdringen naar centra van de kernen wat de Retail- en Horecavisie onderstreept.*

Een van de voordelen van het aankopen van de percelen is dat we detailhandel en horeca in het buitengebied terugdringen naar de centra van de kernen wat de Horeca- en Retailvisie onderstreept.

Voor de retail in 'recreatieve' detailhandelsbranches (modisch, schoenen, cadeaus, etc.) geldt concentratie in de vitale hoofdcentra van de kernen Noordwijk aan Zee, Noordwijk Binnen en Noordwijkerhout. Concentratie van dit aanbod biedt belangrijke voordelen voor consument én ondernemer, waarbij actief wordt ingezet op verplaatsing en afbouw van het verspreide winkelaanbod. Mede op deze manier kan een deel van de leegstand in de kernen verkleind worden. Door concentratie profiteert het aanbod meer van elkaars aanwezigheid. In een interessante mix met horeca en andere publieksgerichte functies wordt de positie en toekomstbestendigheid versterkt. Extra horeca buiten de centra is alleen wenselijk indien het duidelijke meerwaarde heeft voor een andere hoofdfunctie (hotel, vakantiepark, recreatievoorziening, maatschappelijk, etc.) of ter versterking van de kuuroordstatus van Noordwijk.

De verwachting is dat een nieuw tuincentrum diverse functies aan de functie Tuincentrum zal toevoegen. Denk hierbij aan een restaurant, kleine detailhandel (landwinkel etc). Volgens het bestemmingsplan is max 20% van het verkoopvloeroppervlak beschikbaar voor "overige detailhandel" Dit staat haaks op de Retail-, Horecavisie. Alleen op basis van de Retail- en Horecavisie is handhaving niet mogelijk.

1.6. Uit intern onderzoek zijn de volgende mogelijke doeleinden voor deze percelen aangedragen;

- *P en R locatie*

Een transferhub aan de Van Berckelweg draagt bij aan het verminderen van verkeersbewegingen en parkeeroverlast in de binnenstedelijke kernen/gebieden. Daarnaast leent deze locatie zich ervoor om bezoekers al in een vroeg stadium naar deze locatie/parkeerfaciliteit te verwijzen en daarmee doorrijden naar meer schaarse parkeerfaciliteiten in de nabijheid van het strand te ontmoedigen.

De provincie juicht toe dat er zo min mogelijk verkeersbewegingen richting de kust zijn vanwege de nabijheid van het Natura2000 gebied (stikstof). En deze locatie ligt op de hoofdroute richting strand en leent zich uitermate voor dit doel.

Daarnaast kan er tijdens grote evenementen ook gebruik gemaakt worden van deze locatie. Niet zozeer het organiseren van evenementen op deze locatie, maar voornamelijk het faciliteren van het parkeren voor grote evenementen aan de kust of binnen de kernen.

Met het aankopen van deze percelen krijgt de gemeente de mogelijkheid de parkeervoorziening voor de Beach Shuttle in eigendom te krijgen en in de toekomst niet meer afhankelijk te zijn van derden (particuliere grondeigenaren). Ook geeft deze locatie de mogelijkheid het huidige aantal parkeerplekken van ± 250, te verruimen naar minimaal ± 400 parkeerplekken op de nieuwe locatie.

Naast bovenstaande, bestaat er ook de mogelijkheid om hier (bedrijfs)bussen en vrachtwagens te parkeren zodat deze uit de kernen geweerd kunnen worden.
Deze optie wordt gezien als makkelijk en snel te realiseren

- *Verleggen Bypass*

Het ontwerp van de bypass zoals vooralsnog opgesteld buigt om het tuincentrum heen en heeft daardoor een vrij bochtig tracé. Bij aankoop van de percelen aan de Van Berckelweg 51 en 51a ontstaan er mogelijkheden voor een meer direct tracé in aansluiting op de N444. Daarnaast zorgt dit er ook voor dat er geen bollengrond verloren gaat voor de realisatie. Dit biedt bovendien mogelijkheden voor een verbetering van de situatie op de N444, die op dit deel heel veel uitritten en oversteken op een korte afstand heeft. Met provincie en [redacted] is afgesproken om te wachten met de verdere voorbereiding van de bypass zoals die vooralsnog was bedacht, om bij aankoop de mogelijkheden die dit biedt verder uit te zoeken en de financiële gevolgen verder uit te werken.

Deze optie wordt gezien als makkelijk en redelijk snel te realiseren

- *Tijdelijke huisvesting*

De gedachte is ook om dit terrein te gebruiken voor het tijdelijk huisvesten van verschillende doelgroepen. De wens bestaat om deze doelgroepen te verspreiden en niet te clusteren op één locatie. Daarvoor zou een deel van de percelen aan de Van Berckelweg een optie kunnen zijn. Bij tijdelijke woningen met een bouwconstructie van één laag kunnen er op 1/3 van de grond ±60 woningen gerealiseerd worden van 54m^2.

Voor deze locatie is toestemming vereist vanuit de provincie. De bestemming staat “regulier” wonen nu niet toe (bestemming is “Detailhandel” en “Bollenzone II”). Daarnaast ligt er een hogedruk gasleiding over het perceel “Bollenzone II” naast de bedrijfswoning. Aan de overzijde van het perceel ligt een tankstation. Deze facetten zorgen voor een ruimtelijke en fysieke belemmering voor wat betreft (tijdelijke) woningbouw.

Voor tijdelijke huisvesting wordt geconcludeerd dat dit op deze locatie wel mogelijk is, mits hiervoor maatregelen worden genomen ten aanzien van de hoge druk gasleiding en het tankstation aan de overzijde. Oftewel op voorhand een integrale afweging te maken tussen de ruimtelijke, economische en sociale aspecten enerzijds en de beperkingen en mogelijkheden vanuit externe veiligheid anderzijds. De essentie is dat de gemeente zich bewust is van de risico’s en dat de gemeente verantwoordelijk is voor de te nemen maatregelen en daarvoor ook te allen tijde verantwoordelijk blijft.

Daarnaast kan het vestigen van tijdelijke huisvesting een rol spelen bij andere milieuaspecten die de realisatie van woningen op deze locatie kunnen beperken en waar mogelijk aanvullende maatregelen voor nodig zijn.

Verdere uitwerking vindt op een later tijdstip plaats. Daarnaast zal er ook een uitgebreid participatietraject worden gevolgd.

Deze optie wordt gezien als complex en niet op korte termijn te realiseren

- *Pick-up points*

Op deze locatie is het ook mogelijk om op een klein gedeelte een pick-up point te vestigen in samenwerking met pakketaanbieders en/of supermarkten. Een pakketautomaat is een soort zelfbedieningsautomaat voor het verzenden en ontvangen van pakketten. Met oog op duurzaamheid is de pakketautomaat een ideale uitkomst. Daarnaast heeft de gemeente als doel om minder *verkeersbewegingen (met grote voertuigen) in de woonwijken te realiseren. Een centraal punt voor het zelfstandig ophalen van bestelde goederen (door inwoners) op het moment dat hun het beste uitkomt.*

Deze optie is makkelijk en snel te realiseren

- *Geothermie*

De locatie aan de Van Berckelweg zou een geschikte locatie zijn om verschillende energieopwekmaatregelen te clusteren. In de nabije omgeving zijn namelijk al wat ontwikkelingen bezig op het gebied van aardwarmte en zonne-energie. Dit levert een bijdrage aan de verplichting van elke gemeente om via een tussenstap in 2030 uiteindelijk in 2050 fossiele energie te vervangen door duurzame varianten. Te denken valt aan een waterstoffabriek.

Voor alsnog lijkt alleen waterstof een optie voor dit terrein. Het ministerie zal naar verwachting het komende half jaar een keuze gaan maken voor een definitief tracé voor de aanlanding van de elektriciteitskabels. De uitkomst van een vervolgtraject is nog niet te overzien. Naar alle waarschijnlijkheid moet gerekend worden op enkele jaren voordat de opwek van waterstof operationeel is.

Deze optie is complex en niet snel te realiseren

Kanttekeningen (risicofactoren)

P en R locatie

Ten tijde van het vestigen van het voorkeursrecht zijn er vanuit de markt alternatieven aangeboden voor de p en r locatie voor de Beach shuttle. Het gaat hierbij om het parkeerterrein [redacted] D en het perceel van [redacted] R Na onderzoek is duidelijk geworden dat zowel het aantal parkeerplaatsen bij [redacted] D alsmede het terrein bij [redacted] D ontoereikend is voor het aantal plaatsen voor de Beach shuttle die de gemeente nodig heeft.

[redacted] D heeft [redacted] hotelkamers en beschikt daartegen over [redacted] parkeerplekken voor hun gasten. Op een drukke zomerdag zal dit betekenen dat bij gebruik van [redacted] plekken voor de Beach shuttle, het hotel zelf nog maar beschikt over 52 plekken voor gasten.

[redacted] D heeft zelf veel ruimte nodig om de bussen te parkeren. Daarnaast heeft [redacted] niet op eigen initiatief aangegeven bij de gemeente open te staan voor permanent gebruik voor parkeren. De gemeente zou hooguit kunnen berekenen hoeveel plekken er te realiseren zijn op het gedeelte parallel aan de N444. Dit betreft ongeveer [redacted] wat resulteert in ongeveer [redacted] parkeerplaatsen. Ook dit is dus niet toereikend.

Beslispunt II: krediet vast te stellen ter hoogte van maximaal [G] ten behoeve van de aankoop van percelen kadastraal bekend Noordwijk sectie L nummers 97, 98, 264 en 265 ad. [G] en bijkomende kosten € [G]

Argumenten

2.1 Het terrein aan de Van Berckelweg is getaxeerd door één taxateur, in opdracht van de gemeente, te weten [D] De taxatie komt uit op totaal [G] De gemeente moet transparant zijn in zijn aankopen en daarvoor geldt deze taxatie. De gemeente tracht de percelen te verwerven tegen een zo gunstig mogelijke prijs en voorwaarden, met een maximum van bovengenoemde taxatiewaarde.

2.2 Naast de aankoopprijs maakt de gemeente ook bijkomende kosten zoals notaris-, kadaster- en makelaarskosten.

Kanttekeningen

N.v.t.

Beslispunt III: krediet vast te stellen van [G] voor het afbreken van de bedrijfswoning en het bedrijfspand en dit ten laste te brengen van de Algemene reserve;

Argumenten

3.1 Na de aanschaf van het perceel moeten de bedrijfswoning en het bedrijfspand worden afgebroken. De kosten hiervoor worden geschat op circa [G]

3.2 Met deze kosten is geen rekening gehouden in de huidige begroting en daarom wordt voorgesteld deze gelden te dekken uit de Algemene reserve.

Kanttekeningen

N.v.t.

Beslispunt IV: het afboeken van de bedrijfswoning ad. [G] en het bedrijfspand ad. [G] door het afbreken ten laste brengen van de Algemene reserve;

Argumenten

4.1 Bij aanschaf van de percelen en de panden komen deze tegen aankoopwaarde op de balans. Nadat de panden zijn afgebroken hebben deze geen waarde meer en moeten geheel worden afgeschreven.

4.2 De kosten van deze gehele afschrijving komen, omdat hier geen ruimte voor is in de begroting, ten laste van de Algemene reserve

Kanttekeningen

N.v.t.

Beslispunt V: krediet beschikbaar te stellen van [G] als inrichtingskosten voor het terrein en de kapitaallasten ad. [G] en dit te dekken binnen het vastgestelde kapitaallastenniveau;

Argumenten

5.1 Na aanschaf van de percelen zal het terrein voor een derde deel worden ingericht als P en R locatie.

5.2 Hiermee creëren we een voorziening voor de Beach shuttle.

5.3 Ook geeft deze locatie de mogelijkheid het huidige aantal parkeerplekken van ± 250 bij Achmea, te verruimen naar minimaal ± 400 parkeerplekken.

5.4 Binnen het huidige kapitaallastenniveau, zoals opgenomen in de begroting 2024, is er ruimte om de kapitaallasten ad. [G] te dekken.

Kanttekeningen

N.v.t.

Beslispunt VI: de jaarlijkse rente ad. [G] behorende bij de grondwaarde van ad. [G] te dekken uit het budget onvoorzien structureel.

Argumenten

6.1 In de begroting is een budget van [G] opgenomen voor onvoorziene structurele uitgaven. De jaarlijkse rentelasten ca. [G] kunnen hieruit structureel gedekt worden. Hiermee komt het restantbudget onvoorzien structureel op [G]

Kanttekeningen

N.v.t.

Juridisch kader

Juridische consequenties van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

Een belangrijke kanttekening bij het nemen van het beginselbesluit door het college is de juridische consequentie dat dit besluit met zich meebrengt. Zodra het beginselbesluit is genomen en er overeenstemming bereikt wordt over de verkoopprijs door middel van onderhandelingen, dan wel via een gerechtelijke uitspraak over de prijs, (dit kan de grondeigenaar aanvragen bij de rechtbank), ontstaat er een aankoopverplichting voor de gemeente. Mocht de raad niet akkoord gaan met de financiering van deze aankoop, is de gemeente verplicht om of het perceel toch aan te kopen of de eigenaar schadeloos te stellen. Het voorbehoud van goedkeuring raad voorkomt niet dat de gemeente tot aankopen verplicht is.

Daarnaast zijn er twee processen gaande;

1: de weg van de Wet voorkeursrecht gemeente, met de daarbij behorende verplichtingen (separaat raadsvoorstel en besluit op 25 april 2024)

2: de weg van de privaatrechtelijke aankoop waarbij het college onder voorbehoud van goedkeuring financiering gemeenteraad aankoopt (huidig voorstel)

Deze twee processen kruisen elkaar nu vanwege de snelle aanbieding van de grondeigenaar.

Het college moet dus vóór vijf april (op deze dag loopt de beslistermijn van het beginselbesluit af) zekerheid hebben of de gemeenteraad de budgetten beschikbaar stelt. Pas dan kan het college een beginselbesluit nemen en tot onderhandelingen overgaan.

Vanaf het moment dat de informatie onder geheimhouding is gedeeld met de raad, kan de raad beslissen of de geheimhouding in stand moet blijven of opgeheven dient te worden. Indien een meerderheid van de leden van de raad het niet eens is met de geheimhouding, kan het besluit worden genomen de geheimhouding op te heffen. Zolang daartoe niet wordt besloten, geldt de geheimhoudingsplicht.

De bevoegdheid te besluiten tot privaatrechtelijke rechtshandelingen en dus ook de bevoegdheid te besluiten tot het sluiten van een overeenkomst is een bevoegdheid van het college. Deze bevoegdheid is vastgelegd in artikel 160 lid 1 onder d Gemeentewet.

Financiën



Vervolg

Bijlage(n)

a) Raadsbesluit

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Noordwijk

Mw. E.M. Overzier	Mw. W.J.A. Verkleij
secretaris	burgemeester

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

D Art. 5.1 lid 1 sub d

Deze informatie betreft persoonsgegevens als bedoeld in paragraaf 3.1 (bijzondere persoonsgegevens) of paragraaf 3.2 (persoonsgegevens van strafrechtelijke aard) van de UAVG

G Art. 5.1 lid 2 sub b

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de economische of financiële belangen van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen

R Art. 5.2 lid 1

De informatie uit documenten betreft persoonlijke beleidsopvattingen. Onder persoonlijke beleidsopvattingen worden verstaan ambtelijke adviezen, visies, standpunten en overwegingen ten behoeve van intern beraad, niet zijnde feiten, prognoses, beleidsalternatieven, de gevolgen van een bepaald beleidsalternatief of andere onderdelen met een overwegend objectief karakter