

1 Bij Argumenten 1.7 wordt een drietal uitwerkingsvereisten opgesomd die nodig zijn als grondslag voor een WVG aanwijzing in een Omgevingsvisie. Waar kunnen we (de uitwerking van) bullet 2 en 3 aantreffen?

Zoals gezegd is van belang dat de omgevingsvisie de hoofdlijnen van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving beschrijft en dat de omgevingsvisie daarnaast de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling, het gebruik, het beheer, de bescherming en het behoud van het grondgebied alsmede de hoofdzaken van het voor de fysieke leefomgeving te voeren integrale beleid weergeeft.

De voorgestelde woordelijke toevoeging aan de omgevingsvisie is: *“We nemen de volledige regie in het op een logische wijze afronden van Noordwijk Binnen door het gebied aan de Achterweg, Herenweg en Vinkeveld-Zuid aan te wijzen als mogelijke woningbouwlocatie.”*

Omdat de gehele visie onmogelijk woordelijk aan de omgevingsvisie kan worden toegevoegd, kent het voorgestelde besluit ook een specifieke onderbouwing, bijlage 1. Een belangrijke passage uit deze onderbouwing vermeldt de hoofdlijnen van de ontwikkeling, het gebruik en de hoofdzaken van de fysieke leefomgeving en het integrale beleid:

“(…) Het gebied kan (echter ook) goed gebruikt worden voor een logische stedenbouwkundige afronding van de bebouwing van Noordwijk Binnen. In combinatie met het Achterweggebied kan dan een uitstekende woningbouwlocatie worden gecreëerd met een groene overgangszone naar het buitengebied. Het is de bedoeling een toekomstbestendige woonwijk te creëren met een prettige leefomgeving en voldoende toegang tot zorg, diensten en ondersteunende faciliteiten voor de toekomstige inwoners.”.

De bijgevoegde kaart geeft een duidelijk beeld van de kwaliteit van de leefomgeving (bebouwing met groene overgangszone). Verder zal de ontwikkeling aansluiten bij de Woonvisie en wordt het verlies aan bollenareaal gecompenseerd door de GO. De verwerving van eigendom in het gebied geeft de gemeente ook nog de mogelijkheid om aanvullende eisen en wensen te verwezenlijken, ook als deze invloed hebben op de uitkomst van de grondexploitatie.

Door middel van deze onderbouwing achten wij de voorgenomen ontwikkeling voldoende beschreven.

2 Hoe gaat het college de gemeenteraad tijdig - dus voor het aanwijzingsbesluit - informeren over de verwachte financiële gevolgen

van de voorgenomen ontwikkeling? De opmerking onder 1.2 van de Risicoparagraaf, dat de verwachting is dat de investering kan worden terugverdiend, is niet onderbouwd.

Zowel de vaststelling van de omgevingsvisie als een Wvg-aanwijzing heeft *op zichzelf* geen financiële gevolgen. De gemeente kan nog afzien van de ontwikkeling en van de verwerving van percelen. De aankopen worden aangegaan met een ontbindende voorwaarde. De gemeenteraad kan de overeenkomst ontbinden indien zij niet instemmen met het beschikbaar stellen van verwervingsbudget voor de aankoop van gronden, zoals ook het geval was bij de verwerving van het perceel aan de Achterweg 10.

De financiële onderbouwing hiervan volgt bij de verwervingsvoorstellen. Voor nu kan de gemeente slechts een inschatting maken van de potentiële investering, afgaande op de getaxeerde grondwaarde en de totale oppervlakte van het aangewezen gebied. De gemeente kan op dit moment nog geen concept-grondexploitatie opstellen. Om een grondexploitatie te kunnen vaststellen moet er meer duidelijkheid zijn over het voorgenomen bouwprogramma. Bij de daadwerkelijke vaststelling van het bestemmingsplan moet er wel een grondexploitatie worden vastgesteld. De mate waarin de investering in eerste instantie kan worden terugverdiend is afhankelijk van verschillende factoren, maar voornamelijk van dat programma. De verwachting dat de investering kan worden terugverdiend wordt desondanks uitgesproken vanuit ervaringen met een actief grondbeleid en op basis van de op basis van de onafhankelijk getaxeerde grondwaarde met een toegedachte woonbestemming. Bij deze taxatie wordt de grondwaarde voor een deel bepaald op basis van de terugverdien capaciteit en wordt rekening gehouden met de planologische situatie (besluitvorming PZH). Bij een ontwikkeling op basis van deze grondwaarde kan in redelijkheid worden verwacht dat de investering terugverdiend kan worden.