

Beantwoording technische vragen Achterweggebied

Vraag 1.

Klopt het dat de letterlijke tekst die wordt toegevoegd in de omgevingsvisie beperkt blijft tot: “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.”? En daarnaast ‘bijlage 1’ wordt toegevoegd en verder niets?

Vraag 1 (antwoord)

Ja.

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 wijziging voldoet hieraan. Een verdieping kan eventueel worden aangebracht in de omgevingsvisie 2.0.

Vraag 2 (antwoord)

Er wordt gesproken over het toevoegen van bijlage 1. Kunt u deze toezenden en bij de stukken plaatsen?

Die bijlage is reeds aan het concept-raadsvoorstel toegevoegd (conceptwijziging omgevingsvisie). Tevens heeft het college uw raad per brief van 13 september 2022 op de hoogte gebracht van de ter inzage legging van de conceptwijziging.

Vraag 3

Zou u voor ons het volgende financiële overzicht kunnen opstellen:

- a. Het bedrag dat in totaal nodig zal zijn om het gehele beoogde gebied aan te schaffen, waarbij wordt uitgegaan van de gemiddelde koopsom zoals we die tot nu toe hebben betaald voor de reeds aangekochte percelen op de Achterweg.
- b. Waarbij ook inzichtelijk is wat het totale bedrag wordt volgens de getrapte koopsom in de verschillende scenario's? Dus, wat betalen we totaal indien het tot woningbouw komt, maar ook wat betalen we totaal als we er niet in slagen woningbouw te realiseren op de locatie, maar de grond toch in eigendom hebben
- c. Wat is het totale bedrag aan bollengrond-compensatie dat we zouden moeten afdragen?
- d. Als het gehele gebied als agrarische grond in de boekhouding van de gemeente zou moeten worden opgenomen, wat is dan het bedrag waarvoor het in de boeken komt? Voor het gemak rekenend met de tarieven die nu gebruikelijk zijn.
- e. Wat is het te verwachten prijsverschil tussen een m2 grond in de groene en een m2 grond in de rode zone, wat is de oppervlakte zoals die nu is ingetekend van de groene en de rode zone?

Vraag 3 (antwoord):

Onderhavig voorstel ziet op de wijziging van de omgevingswet en de inzet van de Wet voorkeursrecht gemeenten. Deze voorstellen hebben geen financiële gevolgen. Op dit moment worden enkele onderhandelingen in het gebied afgerond. Nadat de onderhandelingen zijn afgerond zal het college de verweyningen ter goedkeuring aan uw raad aanbieden.

Het college zal deze verwervingsvoorstellen door middel van de beschikbare gegevens (indien nodig vertrouwelijk) van een nadere financiële onderbouwing voorzien.

Vraag 4

Welk bedrag zouden we grofweg moeten rekenen voor het geschikt maken van de waterzuivering die in het gebied gelegen is voor het mogelijk maken van woningbouw in de directe nabijheid?

Vraag 4 (antwoord)

In het Achterweggebied geldt een geurcontour voor het afvalverwerkings- en composteringsbedrijf 'Gebr. van der Putten B.V.'. Deze geurcontour is door het toepassen van een nieuwe, gecombineerde composteermethode aanzienlijk teruggebracht. De geurcontour kan worden ingezien op de website ruimtelijke plannen.

Ook de afvalwaterzuivering aan de Achterweg draagt bij aan de geurcontour. Hiervan is geen actuele kaart beschikbaar. Wel blijkt uit een in 2014 verricht onderzoek dat de cumulatieve geurbelasting na maatregelen voor het project 'Offem-Zuid' in alle gevallen beneden de toetsingswaarden ligt. Voor het plangebied 'Offem Zuid' kan worden gezegd dat deze geurbelasting ver beneden de maximale geurbelasting ligt.

Dat geldt nog niet onverkort voor ontwikkelingen aan de Achterweg. Uit navraag bij de ODWH (Omgevingsdienst West-Holland) blijkt dat als er in de directe omgeving van de AWZI nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden gepland, het nodig is om daarbij ook naar de milieucontour van de AWZI te kijken.

Daarbij kan wel worden vermeld dat ter plaatse van de dichtstbij gelegen woning aan de Achterweg de maximale geurbelasting wel wordt benaderd, maar dat de AWZI de maximale geurbelasting (nog) niet overschrijdt.

Omdat niet duidelijk is of de geurcontour van de afvalwaterzuivering de toegestane normen zal overschrijden, kan ook geen inschatting gemaakt worden van de kosten voor maatregelen.

Vraag 5

- De aanwezige ambtenaar benoemde de aanvullingswet grondeigendom die er aan komt. Kunt u toelichten wat deze wet inhoudt en de mogelijke betekenis hiervan voor het Achterweggebied en de te vestigen Wvg?

Vraag 5 (antwoord)

De aanvullingswet grondeigendom werd in 2020 aangenomen door de Eerste –en Tweede Kamer. Door middel van de aanvullingswet gaan de regels over het voorkeursrecht (Wvg) over naar de Omgevingswet. Bij de vestiging van de huidige aanwijzing is de huidige Wvg van toepassing. Na invoering van de omgevingswet wordt het nieuwe regime op de huidige aanwijzing van toepassing.

De wetgever heeft ervoor gekozen om de kerninstrumenten uit de Omgevingswet zo dicht mogelijk bij de oude grondslagen voor vestiging van een voorkeursrecht te laten blijven. De omgevingswet komt in de plaats van de grondgebieddekkende structuurvisie. Het omgevingsprogramma in de plaats van de gebiedsgerichte/aspectstructuurvisie. Het omgevingsplan komt in de plaats van het bestemmingsplan en het inpassingsplan. Ondanks de wijziging van de specifieke grondslagen is de reikwijdte van het voorkeursrecht dus gelijk gebleven.¹

¹ Iplo 2022, *belangrijkste veranderingen voorkeursrecht*

Daarnaast is de Wvg op enkele technische punten (inwerkingtreding, publicatie e.d.) gewijzigd. Ook de duur van de voorkeursrechten is aangepast. Een voorkeursrecht op grond van een bestemmingsplan geldt nu voor vijf jaar, in plaats van 10 jaar. Het voorkeursrecht kan wel nog eenmalig worden verlengd met vijf jaar. Een voorkeursrecht op grond van een omgevingsvisie of togedachte bestemming is nog steeds voor een periode van drie jaar van kracht.

In de Omgevingswet is het repeteerverbod teruggekomen: een aanwijzing binnen twee jaar op dezelfde grondslag is niet mogelijk. Bij de grondslagen is echter wel een extra vereiste toegevoegd; een aanwijzing op grond van een togedachte bestemming is bijvoorbeeld niet mogelijk als de percelen al zijn inbegrepen in een omgevingsvisie. Hiermee worden opvolgende voorkeursrechten zoals mogelijk was in de Wvg onmogelijk gemaakt. Over drie jaar zal derhalve moeten worden onderzocht of er nog mogelijkheden bestaan om het voorkeursrecht verder te verlengen. Uiteraard wordt dan ook zorgvuldig gewogen of dit nog noodzakelijk of gewenst is.

Vraag 6

- Is er met STEK overleg geweest over het plaatsen van de gronden van STEK in de groene zone? Zo ja, wat was het resultaat?

Nee, het is de bedoeling om dit onderwerp te agenderen voor een toekomstig bestuurlijk overleg met STEK.

Vraag 7

-Indien we in de toekomst toch willen afzien van (een deel van) de groene zone en daar willen bouwen, kunnen we daar dan op juridisch vlak hobbels verwachten nu we dat in de omgevingsvisie als groene zone benoemen? Bijvoorbeeld als we er voor kiezen het groen niet langs te rand te plaatsen, maar geïntegreerd in de wijk met het oog op klimaatbestendigheid en woongenot.

Bestuursrechtelijk;

De omgevingsvisie is zelfbindend; het bindt het bestuursorgaan door de vaststelling daarvan. De omgevingsvisie bindt geen inwoners of belanghebbenden en heeft geen juridische gevolgen.² Om deze reden is het voor belanghebbenden dan ook niet mogelijk om bezwaar te maken tegen het vaststellen van een omgevingsvisie. Uit de omgevingswet en de toelichting hierop volgt echter wel dat de omgevingsvisie leidend moet zijn voor de vaststellen van een omgevingsplan.

Dit was ook het geval in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De gemeente kan nadien nog wel afwijken van de structuurvisie, maar zal dit gedegen moeten onderbouwen. Hoe gedetailleerder een structuurvisie is, hoe moeilijker het is voor de gemeente om daarvan af te wijken. Bij een structuurvisie die slechts hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkelingen beschrijft, kan eerder afgeweken worden dan van een zeer gedetailleerde structuurvisies.

De standaardoverweging die thans in de jurisprudentie wordt toegepast is als volgt: 'De raad dient bij de keuze van een bestemming een afweging te maken van alle belangen die betrokken zijn bij de vaststelling van het plan. Daarbij heeft de raad beleidsvrijheid.'³ Juist het aspect van de beleidsvrijheid van de raad betekent dat een beroep tegen een in afwijking van de omgevingsvisie genomen besluit niet snel zal slagen.

Privaatrechtelijk;

Als de gemeente gronden aankoopt in de groene zone wordt daarvoor een prijs betaald die overeenkomt met de toekomstige bestemming. Afhankelijk van de informatie die de gemeente had op het moment van sluiten van de overeenkomst en de voorwaarden in de overeenkomst (bijvoorbeeld

² Iplo 2022, *omgevingsvisie voorbereiden, procedure*.

³ Afdeling bestuursrechtspraak 19 september 2018 201706845/1/R6.

afgesproken nabetalings) kan besluitvorming na aankoop gevolgen hebben voor de verwervingsprijs van gronden in de groene zone.