

ONTVANGEN 11 NOV 2020

VAN DER FELTZ

79773

a d v o c a t e n

AANGETEKEND

Gemeente Noordwijk
t.a.v. College van B&W en Gemeenteraad
Postbus 298
2200 AG NOORDWIJK

Tevens vooruit per e-mail: gemeente@noordwijk.nl

Datum: 10 november 2020
Onze ref.:
Van: advocaat

T:
M:
E:

INSPRAAKREACTIE ONTWERP-OMGEVINGSVISIE

Geacht College en Raad,

Graag maak ik van de gelegenheid gebruik om namens NV Bever Holding een inspraakreactie in te dienen op de Ontwerp-Omgevingsvisie 'Samen maken we de toekomst voor Noordwijk', zoals dit mogelijk is tot en met 10 november 2020.

Deze inspraakreactie wordt mede ingediend namens de hierna te noemen vennootschappen die onderdeel uitmaken van het concern van NV Bever Holding: Bever Holding Participaties B.V., Muntendamsche Investerings Maatschappij B.V. en Northside Investments B.V. Hierna worden deze vennootschappen gezamenlijk aangeduid als 'Bever'. Bever is eigenaar van een groot aantal gronden gelegen in de gemeente Noordwijk.

Bever heeft eerder inspraakreacties naar voren gebracht naar aanleiding van de (actualisatie van) de Omgevingsvisie Noordwijk van 2018, alsmede de Woonvisie 2020-2030. Deze inspraakreacties zijn onverminderd relevant voor onderhavige Ontwerp-Omgevingsvisie. Deze inspraakreacties worden daarom opnieuw ingediend. U treft deze reacties aan als bijlagen bij deze brief.

Hoogachtend,

Bijlagen:

- *Inspraakreactie Omgevingsvisie Noordwijk 2018*
- *Inspraakreactie Woonvisie 2020-2030*

Van der Feltz advocaten | Javastraat 22 2585 AN Den Haag | Postbus 85615 2508 CH Den Haag
T: +31 (0)70 31 31 050 | E: info@feltz.nl | W: www.feltz.nl

VAN DER FELTZ
a d v o c a t e n

Bijlagen

VAN DER FELTZ

a d v o c a t e n

Gemeenteraad
van Noordwijk
Postbus 298
2200 AG NOORDWIJK

Tevens per e-mail: omgevingsvisie@noordwijk.nl

Datum: 23 juli 2018
Uw ref.: Zienswijze Ontwerp Omgevingsvisie T:
Onze ref.: M:
Van: advocaat E:

Betreft: Bever Holding / Omgevingsvisie Noordwijk

ZIENSWIJZE

Mijne dames en heren,

Cliënten, de naamloze vennootschap N.V. Bever Holding, de besloten vennootschappen Bever Holding Participaties B.V., Northside Investments B.V. en de Muntendamsche Investerings Maatschappij B.V., die te dezer zake woonplaats hebben gekozen ten kantore van Van der Feltz advocaten te (Postbus 85615, 2508 CH) Den Haag, verzochten mij namens hen te reageren op het Ontwerp van de geactualiseerde Omgevingsvisie, welk ontwerp sinds 5 juli 2018 ter inzage ligt.

Hiermee en daarmee tijdig reageer ik namens cliënten als volgt.

Cliënten zijn, zoals uw gemeente genoegzaam bekend is, eigenaar van diverse onroerende zaken in de gemeente Noordwijk, meer in het bijzonder in het centrum van Noordwijk aan Zee, veelal in de nabijheid van de Koningin Wilhelminaboulevard. In de oorspronkelijke versie van de (vastgestelde) Omgevingsvisie worden verschillende voornemens geuit met betrekking tot het gebied waarin deze onroerende zaken van cliënten zijn gelegen, onder meer:

- de herontwikkeling van het Vuurtorenplein, uitgaande van een combinatie van hotel(s), woningen, luxe winkels, leisure en parkeren; en
- de realisatie van een multifunctioneel, iconisch gebouw op het Palaceplein/Gat van Palace; en
- het omvormen van de Koningin Wilhelminaboulevard tot een aantrekkelijk verblijfsgebied; en
- de herontwikkeling van de voormalige manage aan de Northgodreef.

Van der Feltz advocaten | Javastraat 22 2585 AN Den Haag | Postbus 85615 2508 CH Den Haag
T: +31 (0)70 31 31 050 | E: info@feltz.nl | W: www.feltz.nl

Hoewel cliënten zich op zichzelf wel kunnen verenigen met de hiervoor genoemde, in de Ontwerp Omgevingsvisie geuite voornemens en voorkeuren, hebben zij bij brief van 18 april 2017 een zienswijze ingediend naar aanleiding van het ontwerp van de oorspronkelijke Omgevingsvisie en de hierbij ter visie gelegde stukken, waarin zij hun commentaar hierop kenbaar hebben gemaakt, alsmede een aantal concrete bezwaren naar voren hebben gebracht. Kopie van deze zienswijze sluit ik bij.

Aangezien bij de vaststelling van de definitieve versie van de Omgevingsvisie niet aan al dit commentaar is verwerkt, noch aan al deze bezwaren tegemoet is gekomen, en aangezien ook de actualisatie van de Omgevingsvisie er blijkens het ontwerp hiervan niet toe leidt dat aan al deze bezwaren tegemoet zal worden gekomen, bevestig ik voor de goede orde dat het commentaar en de concrete bezwaren, zoals verwoord in de zienswijze van 18 april 2017, onverkort worden gehandhaafd.

In hun zienswijze van 18 april 2017 hebben cliënten er op gewezen dat de in de (ontwerp)omgevingsvisie genoemde voornemens niet ten koste dienen te gaan van de bestaande ontwikkelingsmogelijkheden van cliënten, noch dienen zij ten koste te gaan van de concrete plannen die cliënten hebben opgesteld, uitgewerkt en reeds met uw gemeente hebben besproken, om te komen tot een (her)ontwikkeling van hun onroerende zaken. Ten aanzien van de voorgestelde wijzigingen waarin de actualisatie van de Omgevingsvisie voorziet, merk ik in algemene zin op dat cliënten er van uitgaan dat ook deze wijzigingen (o.a. het voornemen om woningbouw in het buitengebied toe te staan, zie deel A, p. 40) niet zullen leiden tot een beperking van het ontwikkelingspotentieel op hun eigendommen.

Verder hebben cliënten in hun zienswijze van 18 april 2017 hun bedenkingen geuit onder meer naar aanleiding van het uitgangspunt dat minimaal 30% van de nieuwbouwwoningen in de sociale sector zal dienen te worden gerealiseerd. Dit uitgangspunt wordt in de actualisatie van de Omgevingsvisie niet alleen gehandhaafd (en nader geconcretiseerd, zie o.a. Deel B, p. 108/109), maar hierin wordt bovendien aangegeven dat, om de doorstroming te bevorderen, daarnaast nog 20% van het woningbouwprogramma in het segment 'middelduur' zal moeten worden gerealiseerd. Dit betekent dat nog slechts de helft van het programma ter vrije keuze aan een initiatiefnemer zal staan. Zonder deugdelijke onderbouwing, die ontbreekt, is dit niet aanvaardbaar.

Tot slot merk ik op dat het overzicht projecten ontbreekt tussen de ter visie gelegde stukken (zie Deel D, p. 9). Mogelijk houdt dit ermee verband dat hierin geen wijzigingen zijn aangebracht als gevolg van de actualisatie, maar dat is moeilijk voorstelbaar, aangezien juist dit overzicht inzicht moet geven in de ontwikkelstadia van de verschillende binnen uw gemeente uit te voeren projecten. Voor zover de actualisatie *wel* leidt tot wijzigingen in dit overzicht, verzoek ik u mij hiervan kopie toe te sturen en benadruk ik dat ik mij namens cliënten het recht voorbehoud om hierop zo nodig nader te reageren. Voor zover de actualisatie *niet* leidt tot wijziging van dit overzicht verzoek ik u mij dit toe te lichten.

Cliënten behouden zich het recht voor om deze zienswijze zo nodig aan te vullen dan wel te wijzigen. Voorts blijven cliënten graag geïnformeerd over de voortgang van de procedure en worden zij daarin bij voorkeur zo veel mogelijk betrokken.

Uw reactie op het voorgaande zie ik met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,

Bijlage(n): Zienswijze 18 april 2017

VAN DER FELTZ
a d v o c a t e n

Bijlage

VAN DER FELTZ

a d v o c a t e n

Gemeenteraad
van Noordwijk
Postbus 298
2200 AG NOORDWIJK (ZH)

Tevens per e-mail: omgevingsvisie@noordwijk.nl

Datum: 18 april 2017
Uw ref.: Zienswijze Ontwerp Omgevingsvisie
Onze ref.:
Van: advocaat

T:
M:
E:

Betreft: Bever Holding / Omgevingsvisie Noordwijk

ZIENSWIJZE

Mijne dames en heren,

Clënten, de naamloze vennootschap N.V. Bever Holding, de besloten vennootschappen Bever Holding Participaties B.V., Northside Investments B.V. en de Muntendamsche Investerings Maatschappij B.V., die te dezer zake woonplaats hebben gekozen ten kantore van Van der Feltz advocaten te (Postbus 85615, 2508 CH) Den Haag, verzochten mij namens hen te reageren op de Ontwerp Omgevingsvisie, het Ontwerp PlanMER en het Ontwerp Passende beoordeling, die tot en met 18 april 2017 ter inzage liggen.

Hiermee en daarmee tijdig reageer ik namens cliënten als volgt.

Clënten zijn, zoals uw gemeente genoegzaam bekend is, eigenaar van diverse onroerende zaken in de gemeente Noordwijk, meer in het bijzonder in het centrum van Noordwijk aan Zee, veelal in de nabijheid van de Koningin Wilhelminaboulevard. In de Omgevingsvisie worden verschillende voornemens geuit met betrekking tot het gebied waarin deze onroerende zaken van cliënten zijn gelegen, onder meer:

Van der Feltz advocaten | Javastraat 22 2585 AN Den Haag | Postbus 85615 2508 CH Den Haag
T: +31 (0)70 31 31 050 | F: +31 (0)70 31 31 060 | E: info@feltz.nl | W: www.feltz.nl

Al onze werkzaamheden worden verricht krachtens een overeenkomst van opdracht, gesloten met de naamloze vennootschap Van der Feltz Advocaten N.V., gevestigd te Den Haag en ingeschreven in het handelsregister onder nr. 27364182. Op onze werkzaamheden zijn algemene voorwaarden van toepassing. Daarin is een beperking van aansprakelijkheid opgenomen. De algemene voorwaarden zijn gedeponeerd ter griffie van de rechtbank te Den Haag onder nr. 40/2012 en worden op verzoek kosteloos toegezonden.

- de herontwikkeling van het Vuurtorenplein, uitgaande van een combinatie van hotel(s), woningen, luxe winkels, leisure en parkeren; en
- de realisatie van een multifunctioneel, iconisch gebouw op het Palaceplein/Gat van Palace; en
- het omvormen van de Koningin Wilhelminaboulevard tot een aantrekkelijk verblijfsgebied; en
- de herontwikkeling van de voormalige manage.

(zie p. 25 van deel A: Visie en Realisatie, p. 33/34 van deel C: Analyses gebouwde leefomgeving, beleidsinzet en verbindingen en p. 49 van de Passende Beoordeling)

Hoewel cliënten zich op zichzelf wel kunnen verenigen met de hiervoor genoemde, in de Ontwerp Omgevingsvisie geuite voornemens en voorkeuren wijzen zij er op, dat zij al ruim twee jaar met uw gemeente in overleg zijn over de ontwikkeling van deze plannen. Naar de mening van cliënten zou er eerst duidelijkheid moeten worden verkregen over de definitieve wijze waarop deze plannen tot stand zullen worden gebracht, alvorens deze plannen in een omgevingsvisie (kunnen) landen. Nu wordt in feite de omgekeerde route gevolgd. Cliënten verzoeken uw gemeente dan ook om pas op de plaats te maken totdat de gesprekken over de planvorming zijn afgerond en eerste daarna de definitieve Omgevingsvisie vast te stellen, waarin de definitieve plannen van cliënten dan kunnen worden opgenomen.

Verder benadrukken cliënten dat de hiervoor genoemde voornemens niet ten koste dienen te gaan van de bestaande ontwikkelingsmogelijkheden van cliënten, noch dienen zij ten koste te gaan van de concrete plannen die cliënten hebben opgesteld, uitgewerkt en reeds met uw gemeente hebben besproken, om te komen tot een (her)ontwikkeling van hun onroerende zaken. Cliënten gaan ervan uit dat hiervan geen sprake zal zijn en ontvangen daarvan graag schriftelijke bevestiging. In het bijzonder verzoeken cliënten schriftelijk te bevestigen dat de met uw gemeente besproken ontwikkeling van woningen en commerciële functies op hun onroerende zaken niet in het geding komt als gevolg van de realisatie van de in de Ontwerp Omgevingsvisie beschreven voornemens en voorkeuren.

Tegen de achtergrond van de hiervoor bedoelde plannen maken cliënten voorts uitdrukkelijk bezwaar tegen het aanwijzen van de locatie 'Gat van Palace' als voorkeurslocatie voor een hotel (zie p. 142 van Deel B: Thematische analyses, Beleidsinzet en verbindingen, waarin de locatie Palaceplein/Gat van Palace/De Grent als voorkeurslocatie voor hotelontwikkeling wordt genoemd)

Mede gelet op het feit dat een aantal, voorgenomen projecten die in het bij de Ontwerp Omgevingsvisie behorende uitvoeringsprogramma zijn opgenomen, al op betrekkelijk korte termijn zullen (moeten) worden gerealiseerd op of in de nabijheid van de onroerende zaken van cliënten, treden zij graag met uw gemeente in overleg omtrent de eventuele gevolgen van voornoemde voornemens en voorkeuren voor hun plannen, en blijven cliënten daarnaast graag met uw gemeente

in overleg over de ontwikkeling van deze plannen. Daarbij merken cliënten overigens nog op dat de ontwikkeling van enkele van hun projecten/locaties in dit uitvoeringsprogramma staan geagendeerd voor de periode tot en met 2020 (onder de noemer 'Verbeteren aantrekkelijkheid Boulevard en pleinen), terwijl de ontwikkeling van deze projecten/locaties in ditzelfde uitvoeringsprogramma ook is geagendeerd voor de periode 2021 t/m 2025 (onder de noemer 'Noordwijk aan Zee'; zie p. 7 en 8 van Deel D: Dynamisch Uitvoeringsprogramma). Zoals door cliënten al besproken met wethouder de heer Bakker (RO) is dit laatste niet juist. Cliënten verzoeken dan ook om de ontwerp Omgevingsvisie te wijzigen in die zin, dat de ontwikkeling van voornoemde projecten/locaties uitsluitend in het uitvoeringsprogramma wordt opgenomen voor de periode tot en met 2020 .

Verder wijzen cliënten er op dat zij nog niet kunnen overzien wat voor gevolgen andere, in de Ontwerp Omgevingsvisie beschreven voornemens en voorkeuren zullen hebben, zodat cliënten hun rechten in zoverre moeten voorbehouden ten aanzien van eventuele uitvoeringsbesluiten die dienaangaande mogelijk zullen worden genomen. Cliënten wijzen daarbij, overigens zonder volledig te willen zijn, in het bijzonder op:

- a. de (politieke) ambitie om Noordwijk in 2030 energieneutraal te maken/hebben, gezien de in potentie verstrekende gevolgen van deze keuze voor de projecten van cliënten (zie p. 17 van deel A: Visie en Realisatie); en
- b. het kostenverhaal, in het bijzonder daar waar het gaat om het verhaal van kosten voor bovenwijkse voorzieningen, bovenplanse kosten en bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen (zie: hoofdstuk 3 van Deel D: Dynamisch Uitvoeringsprogramma). Cliënten merken in dit kader overigens op, dat er aan voorbij lijkt te worden gegaan dat bij het verhaal van bovenplanse kosten in de zin van artikel 6.13 lid 7 Wro (ook) moet worden voldaan aan de in artikel 6.13 lid 6 Wro neergelegde PTP-criteria; en
- c. het uitgangspunt voor woningbouw van minimaal 30% in de sociale sector (p. 29 Deel A: Visie en Realisatie); en
- d. de 'beleidsinzet' genoemd op p. 33 van Deel C: Analyses gebouwde leefomgeving, beleidsinzet en verbindingen); en
- e. de ontwikkeling van het Vuurtorenplein tot 'cultuurcluster' (p. 34 van Deel C: Analyses gebouwde leefomgeving, beleidsinzet en verbindingen); en
- f. de realisatie van een parkeergarage (of op onder) het Palaceplein (p. 9 van Deel D: Dynamisch Uitvoeringsprogramma).

Cliënten verlangen op deze punten, in het bijzonder die sub a en b worden genoemd, meer duidelijkheid en zij achten zich genooddaakt om in dit verband bezwaar te maken, in ieder geval totdat die duidelijkheid zal zijn gegeven, hierover verdere afstemming heeft plaatsgevonden en hierover overeenstemming met hen zal zijn bereikt.

Cliënten verzoeken u om het voorgaande te betrekken bij de verdere besluitvorming.

Clënten behouden zich het recht voor om deze zienswijze zo nodig aan te vullen dan wel te wijzigen. Voorts blijven cliënten graag geïnformeerd over de voortgang van de procedure en worden zij daarin bij voorkeur zo veel mogelijk betrokken.

Uw reactie op het voorgaande zie ik met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,



PER AANGETEKENDE POST

College van B&W van Noordwijk
t.a.v. team Wonen
Postbus 298
2202 AK NOORDWIJK

Tevens vooruit per e-mail: gemeente@noordwijk.nl

INSPRAAKREACTIE WOONVISIE 2020-2030

Wassenaar, 31 augustus 2020

Geacht college,

Graag maken wij van de gelegenheid gebruik om een inspraakreactie in te dienen op de concept-Woonvisie 'Alle zeilen bij voor voldoende en juiste woningen', zoals dit mogelijk is van 1 juli (aanvankelijk tot en met 11 augustus, nadien verlengd) tot en met 31 augustus 2020.

I. Inleiding

NV Bever Holding dient deze inspraakreactie mede in namens de hierna te noemen vennootschappen die onderdeel uitmaken van haar concern: Bever Holding Participaties B.V., Muntendamsche Investerings Maatschappij B.V. en Northside Investments B.V. Hierna worden deze vennootschappen gezamenlijk aangeduid als 'Bever'.

Bever is eigenaar van een groot aantal gronden gelegen in de gemeente Noordwijk, op grond waarvan ingevolge vigerende bestemmingsplannen ook woningen zijn toegestaan. Bever is sinds jaren met uw gemeente in overleg over de (her)ontwikkeling van een deel van de gronden die zij in eigendom heeft, waaronder begrepen plannen voor woningbouw.

Bever zal hierna per hoofdstuk op de concept-Woonvisie reageren en verzoekt u om deze reactie te betrekken bij de heroverweging van de Woonvisie.



II. Volle inzet voor meer nieuwbouw

De gemeente geeft aan in te zetten op minimaal de lokale woningbehoefte, die zij berekent op 2.375 woningen tot 2030. Uit de Woonvisie maakt Bever op dat er in die periode een aanvullende opgave geldt van 1.360 woningen als gevolg van eerdere afspraken in de gebiedsuitwerking Haarlemmermeer-Bollenstreek. Inclusief de door de provincie vereiste 30% extra plancapaciteit, vanwege vertraging en planuitval, dient de gemeente eigenlijk dus te streven naar 4.856 toe te voegen woningen. Onduidelijk is waarom de gemeente in de Woonvisie niet van dit hogere aantal uitgaat maar van de voornoemde 2.375 woningen (plus 30%). Bever meent dat de Woonvisie een compleet beeld dient te geven van de woningbouwopgave en dit volledig dient na te streven.

In de Woonvisie wordt voorts vermeld dat de gemeente voor inbreidingslocaties kiest voor optimale benutting van de ruimte door (meer) hoogte en verdichting. Deze verdichting zou noodzakelijk zijn om het buitengebied grotendeels open te (kunnen) houden en gelijktijdig in de woningbehoefte te kunnen voorzien.

In dit verband wijst Bever erop dat de gemeente door middel van een 'correctie' op het bestemmingsplan "Zeewaardig" juist ervoor kiest de planologische rechten op bepaalde inbreidingslocaties in te perken. Hoewel naar aanleiding van een inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan "Correctie Zeewaardig fase 2" de locaties Gat van Palace en Esplanade uit het ontwerpbestemmingsplan zijn gelaten, wordt in de beantwoording op de inspraakreacties d.d. 27 juni 2019 ook gesteld dat op termijn de bouwrechten voor deze locaties alsnog zullen worden teruggebracht tot de planologische uitgangspunten zoals die bestonden vòòr inwerkingtreding van het vigerende bestemmingsplan "Zeewaardig".

Gelet op de nu geformuleerde doelstelling om inbreidingslocaties optimaal te benutten, past het niet om de bouw mogelijkheden op deze locaties substantieel terug te brengen, een maximum vloeroppervlakte en gewijzigde (lagere) maximale bouwhoogtes in te voeren. Wij gaan ervan uit dat de beoogde inperking van bestaande planologische rechten voor de locaties geen doorgang zal vinden, gelet op het nu geformuleerde beleid.

Ook het bij besluit van 21 april 2020 aanwijzen van percelen aan het Vuurtorenplein (N 2196 en 2197) als percelen waarop de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing is, past niet in de doelstelling van de Woonvisie. Het voorkeursrecht is namelijk gevestigd ten behoeve van de toekomstige herontwikkeling van het Vuurtorenplein tot een bestemming die voorziet in 'een landschappelijke inrichting met duingroen', terwijl er in 2017 en 2018 uitgebreide afstemming met uw gemeente heeft plaatsgevonden over een geheel andere invulling van het Vuurtorenplein. Het vigerende bestemmingsplan maakt bovendien ter plaatse woningen (op de verdieping van gebouwen) mogelijk.



Het voorkeursrecht is derhalve gevestigd ten behoeve van een plan dat woningbouw alhier onmogelijk maakt.

Hier komt bij dat een voorkeursrecht blijkens de parlementaire geschiedenis dient te worden gevestigd met het oog op verstedelijking, meer in het bijzonder voor doeleinden van volkshuisvesting. Hoewel in de Woonvisie wordt vermeld dat de gemeente actief grondbeleid zal gaan voeren met betrekking tot kansrijke woningbouwlocaties, merkt Bever op dat dit (dus) niet mag betekenen dat de gemeente met die instrumenten woningbouw op kansrijke locaties beperkt.

De gemeente benoemt tot slot dat zij zelf geen woningen bouwt en dat daarom een intensieve samenwerking met ontwikkelende partijen essentieel is. De gemeente stelt ontwikkeling van kansrijke woningbouwlocaties, al dan niet na functiewijzing, te zullen faciliteren. Wij onderschrijven die boodschap, echter zal de gemeente daad bij het woord moeten voegen door voor voornoemde en andere kansrijke woningbouwlocaties geen onnodige beperkingen op te werpen.

III. Juiste woningen toevoegen

De gemeente geeft aan dat bij locaties waar gesprekken lopen met ontwikkelaars over de invulling van deze locaties er kwalitatieve eisen zullen worden gesteld vanuit het 'afwegingskader woningbouw'. Op deze locaties moet minimaal 70% van het programma worden gerealiseerd in een van de maatschappelijke segmenten, aldus de Woonvisie. Dit programma ziet op sociale huurwoningen (30%), woningen voor middenhuur en/of sociale koopwoningen (20%), alsmede middeldure koopwoningen tot EUR 310.000,- (20%). Het 'afwegingskader woningbouw' is van toepassing op plannen van minimaal 3 woningen.

Wij merken op voorhand op dat de nu geformuleerde vereiste verdeling niet reëel is om een goed sluitende exploitatie rond te krijgen. De 'vrije ruimte' van 30% is te beperkt. Dit moet dus anders. Ook is het niet mogelijk om het afwegingskader van toepassing te laten zijn op plannen met 3 tot 9 woningen, omdat dan niet aan de vereiste percentages kan worden voldaan.

De gemeente stelt voornoemde woningbouwcategorieën vast te willen leggen in bestemmingsplannen/omgevingsplannen. Ingevolge (art. 3.1.2 van) het Besluit ruimtelijke ordening is het evenwel niet mogelijk regels in bestemmingsplannen op te nemen ten aanzien van 'middeldure koopwoningen'. Gelet op (de reflexwerking van) art. 6.2.10 van het Besluit ruimtelijke ordening zijn afspraken over deze categorie met ontwikkelaars eveneens niet afdwingbaar. Bever vraagt zich dus af hoe de gemeente vooralsnog meent te kunnen bewerkstelligen dat over deze categorie desondanks regels kunnen worden gesteld. Zonder wettelijke grondslag kan de gemeente medewerking aan initiatieven van marktpartijen niet van deze 'kwaliteitseis' afhankelijk maken, zoals de gemeente dit meent te kunnen doen via het in de Woonvisie geformuleerde 'afwegingskader woningbouw'.



In (de versie d.d. 13 mei 2020 van) het Besluit kwaliteit leefomgeving is in art. 15.161c de instructieregel voor omgevingsplannen opgenomen ten aanzien van de aanwijzing van woningbouwcategorieën. Deze categorieën zijn sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en (geliberaliseerde) woningen voor middenhuur. Er is geen extra categorie voor middeldure koopwoningen opgenomen. Wel wordt de categorie sociale koopwoningen verruimd door uit te gaan van de kostengrens, bedoeld in de Voorwaarden en Normen Nationale Hypotheekgarantie. De Omgevingswet en het Besluit kwaliteit leefomgeving treedt naar verwachting (en niet eerder dan) 1 januari 2022 in werking. Gelet op de gestelde kwaliteitseisen in het 'afwegingskader woningbouw', leidt Bever hieruit af dat de gemeente tot 1 januari 2022 geen nieuwe initiatieven zal goedkeuren. Dit strookt niet de ambitie snel meer woningen mogelijk te willen maken.

Ten aanzien van de andere categorieën dan middeldure koopwoningen, wordt in de Woonvisie vermeld dat de gemeente voornemens is de gemeentelijke doelgroepenverordening aan te passen. De gemeente zal daarin een termijn stellen voor het behoud van deze woningen voor de betreffende doelgroep. Bij sociale huur en middenhuur wordt deze termijn op 30 jaar gesteld en voor sociale koop op 10 jaar, omdat de gemeente ervan uitgaat dat dit conform het Besluit ruimtelijke ordening is. Hierbij wordt vermeld dat de gemeente de mogelijkheden gaat verkennen voor een langere termijn.

Bever wijst de gemeente erop dat ingevolge (art. 1.1.1 van het) Besluit ruimtelijke ordening de minimale termijn voor de instandhouding van sociale huurwoningen en middenhuur (ten minste) 10 jaar is en dus geen 30 jaar. De gemeente dient derhalve van 10 jaar uit te gaan of te motiveren waarom een langere termijn is vereist. De termijn voor sociale koopwoningen is ten minste 1 jaar en ten hoogste 10 jaar. Een langere termijn is dus niet mogelijk. Het heeft dus geen zin om de mogelijkheden voor een langere termijn te verkennen. Ook niet omdat voornoemde regeling naar verwachting gelijklozend zal worden overgezet naar art. 5.161c lid 3 van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

IV. Naar een klimaatneutraal Noordwijk

In de Woonvisie wordt aangegeven dat de gemeente in 2050 klimaatneutraal wenst te zijn en dat een energiezuinige woningvoorraad hieraan bij zou dragen. Er wordt gesteld dat bij nieuwbouw er afspraken zullen worden gemaakt ten aanzien van duurzaam wonen. De gemeente wenst hierbij verder te gaan dan de eisen voor Bijna Energie neutrale Gebouwen (BENG).

Wij merken in dit verband op dat deze afspraken ten aanzien van duurzaam wonen er niet toe zouden kunnen leiden dat er aanvullende eisen worden gesteld ten opzichte van de kwaliteitseisen, zoals zijn opgenomen in het Bouwbesluit 2012, waaronder eisen uit het oogpunt van energiezuinigheid en milieu. Dergelijke afspraken zouden immers in strijd zijn met art. 122 van de Woningwet. Ingevolge dit artikel is het niet toegestaan dat gemeenten rechtshandelingen naar burgerlijk recht verrichten, zoals het sluiten van privaatrechtelijke overeenkomsten, ten aanzien van onderwerpen waarin bij of krachtens het



Bouwbesluit 2012 is voorzien of die met betrekking tot het bouwen bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht zijn geregeld.

Artikel 122 van de Woningwet zal met de inwerkingtreding van de Omgevingswet naar verwachting worden vervangen door artikel 23.7 van de Omgevingswet. Dit artikel heeft eenzelfde strekking als het huidige artikel. Ook na inwerkingtreding van de Omgevingswet mag de gemeente dus niet over aanvullende duurzaamheidseisen contracteren.

V. Afsluiting

Wij verzoeken u om het voorgaande te betrekken bij de vaststelling van de Woonvisie en deze niet vast te stellen zonder dat voornoemde opmerkingen tot aanpassing hiervan hebben geleid.

Hoogachtend,

N.V. Bever Holding

4739

Van der Feltz advocaten
Postbus 85615, 2508CH 'S-GRAVENHAGE



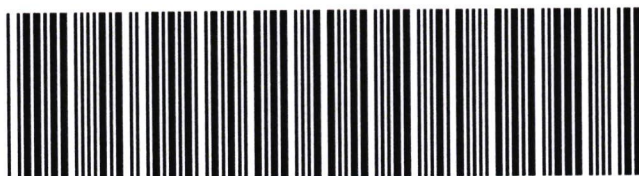
R Aangetekend

D-A-1

Gemeente Noordwijk
College B&W en Gemeenteraad
Postbus 298
2200AG NOORDWIJK ZH

Recommandé

NL



3SXBLF6335423

P2202

	KZH-F	KW-1030/ 1010(Za)
--	--------------	------------------------------

Postbus 298 2200AG

Naam:

Adres: