Verslag van de zitting van de commissie bezwaarschriften (hierna: de commissie), gehouden op 18 januari 2021, aanvang 20.00 uur, naar aanleiding van de bezwaarschriften van:

- **de naamloze vennootschap NV Bever Holding en de besloten vennootschappen Muntendamsche Investerings Maatschappij B.V., Northside Investments B.V. en Bever Holding Participaties B.V. (hierna: Bever);**
- [redacted]

gericht tegen het besluit van 10 november van het college van burgemeester en wethouders en van 20 november 2020 van de gemeenteraad van Noordwijk tot aanwijzing van zeven percelen in Noordwijk in het kader van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: de Wvg).

Aanwezig : [redacted]

De voorzitter opent de hoorzitting. Vervolgens stelt zij de bezwaarschriften aan de orde en legt kort de procedure uit.

De voorzitter geeft eerst het woord aan verweerder. Dit vanwege het feit dat kort voor de hoorzitting nog twee documenten zijn overgelegd die afwijken van de documenten die in het procesdossier zitten.

[redacted] geeft aan dat dit betreft de raadsstukken die door de gemeenteraad zijn bekrachtigd en zijn gepubliceerd. Abusievelijk zijn een eerdere versie van de raadsstukken bij het procesdossier gevoegd. Hierin stond nog een

vermelding naar de executoriale verkoop. De bekrachtigde raadsstukken zijn wel op de juiste wijze gepubliceerd en hebben ter inzage gelegen.

De voorzitter zegt [redacted] dat volgens vaste jurisprudentie een potentiële koper geen belanghebbende is in het kader van de Wvg. Zij vraagt om daarop in zijn reactie op in te gaan. [redacted] wordt gevraagd om op het moment dat hem het woord wordt gegeven in te gaan op de vraag van de commissie of de drie bezwaren die betrekking hebben op het besluit van het college, zijnde bevoegdheid, kennisgeving en executieverkoop, worden gehandhaafd.

[redacted] legt een pleitnota over die bij dit verslag is gevoegd en deel uitmaakt van dit verslag.

[redacted] legt een pleitnota over die eveneens bij dit verslag is gevoegd en deel uitmaakt van dit verslag. Gelet op het gestelde in het verweerschrift worden de bezwaren tegen het besluit van het college gehandhaafd.

[redacted] legt een pleitnota over die bij dit verslag is gevoegd en deel uitmaakt van dit verslag. Daarnaast wordt opgemerkt dat het besluit van het college van rechtswege is vervallen en dus, als er al sprake zou zijn van enige onrechtmatigheid, niet meer kan worden herroepen, aangevuld of ingetrokken. Daarnaast is door Bever ook niet aangetoond wat diens belang is bij het handhaven van het bezwaar tegen het besluit van het college. Er is geen inzicht verschaft in wat in de periode tussen 10 en 20 november 2020 zou hebben geleid tot schade. [redacted] is ook geen jurisprudentie bekend dat de Wvg alleen ziet op toekomstige bestemmingsplannen. De regiefunctie van de gemeente houdt in om uitvoering te geven aan de uitvoering van bestemmingsplannen. Dit kan op elk moment dat er sprake is van afwijzend gebruik. Daarbij is niet van belang wanneer het bestemmingsplan van kracht is geworden. En er is sprake van afwijkend gebruik, dat wordt ook niet betwist. Er is sprake van braakliggende gronden en de gemeente heeft er belang dat gebruik wordt gemaakt van de percelen conform het in het bestemmingsplan aan die percelen toegekende bestemming.

[redacted] vraagt naar de onderbouwing van de specialistische kennis van de [redacted]

[redacted] verwijst naar zijn pleitnota. Hij zet uiteen waarom ontwikkelen in een van grondgebonden woningen in de kernzone van de kustverdediging heel lastig is en specialistische kennis vereist. Hij heeft een aantal grondgebonden woningen in Zandvoort gerealiseerd in de kernzone. Daardoor bezit hij specialistische kennis voor het bouwen in de kernzone.

[redacted] geeft aan dat de locaties waarschijnlijk niet in strijd met

het bestemmingsplan worden gebruikt. Het gat van Palace is nu een kale vlakte. Maar een vorm van verkeersruimte zal ook tot de ter plaatse geldende bestemming 'Gemengd - 2' behoren.

[redacted] antwoordt dat er geen strijd met het bestemmingsplan hoeft te zijn, het gaat om van met het bestemmingsplan afwijkend gebruik. De Wvg kan al worden ingezet als geen gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. Het bestemmingsplan ziet op bebouwingsmogelijkheden, een braakliggend terrein doet geen recht aan de bedoeling van het bestemmingsplan.

[redacted] geeft aan dat sprake is van toelatingsplanologie. Het bestemmingsplan geeft alleen aan wat er mogelijk is, niet dat een bepaald bouwplan moet worden gerealiseerd.

[redacted] antwoordt dat de Wvg een passief instrument van grondbeleid is. Dit in tegenstelling tot onteigening. Er is al jaren sprake van een braakliggend perceel, waar ondanks verleende vergunningen niets mee wordt gedaan. Dit is niet wat het bestemmingsplan beoogd en dus kan de Wvg worden ingezet.

[redacted] geeft aan dat de gemeente jarenlang in gesprek is geweest met Bever wat niet heeft geleid tot invulling van de diverse percelen. Dan ontvangt de gemeente bericht van executieverkoop en wordt opeens de Wvg ingezet.

[redacted] ontkent niet dat het bericht van executieverkoop het college heeft getriggerd tot het nemen van een voorlopige aanwijzing. Dit kan namelijk leiden tot versnippering van grondeigendom. Maar dat is geen oneigenlijk gebruik van de Wvg. De Wvg is een instrument van grondbeleid en mag gelegitimeerd, al getoetst door de Afdeling en de Hoge Raad, door de gemeente worden toegepast als geen gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheden van het bestemmingsplan.

[redacted] vraagt waarom er geen uitvoering is gegeven aan de verleende vergunningen.

[redacted] antwoordt dat de vergunningen zijn verleend tijdens de vastgoedcrisis. In het kader van het Vuurtorenplein zijn in eerste instantie ook gesprekken gevoerd met de gemeente en is ook gekeken naar andere invulling van het perceel. Maar de gemeente wilde alleen praten over de aankoop van het perceel. Bever betreurt deze jammerlijke gang van zaken.

[redacted] leest voor uit het verweerschrift: "In deze procedure staat niet ter discussie dat de handelwijze van de grondeigenaar over een reeks van jaren *de facto* heeft geresulteerd in meerdere niet-ontwikkelde percelen die zich als littekens

aftekenen in het straatbeeld van Noordwijk aan Zee." Hij vraagt naar het standpunt van Bever daarover.

[redacted] antwoordt dat dit wel ter discussie staat, maar niet relevant is voor deze procedure. Bekend is dat Bever een bepaalde naam binnen de gemeente heeft, maar de ontwikkelingen zijn niet stukgelopen omdat Bever niet de intentie heeft om iets van het gebied te maken, maar is stukgelopen op het aantal m2. Een van het bestemmingsplan afwijkende invulling van de percelen is volgens Bever wel mogelijk, maar daar wil de gemeente niet aan meewerken. Ook nu is niet duidelijk welke invulling de gemeente aan de percelen wil geven. Zoals eerder gesteld kan het bestemmingsplan uit 2013 niet als onderlegger worden gebruikt voor het bestreden besluit. Dat is in strijd met de systematiek van de Wvg. Het bestemmingsplan uit 2013 is een conserverend bestemmingsplan en in de feitelijke situatie, met uitzondering van de locatie aan de Schoolstraat, is niets gewijzigd ten opzichte van de situatie ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan. Er is dus geen sprake van afwijkend gebruik anders dan bij vaststelling van het conserverend bestemmingsplan.

[redacted] geeft aan dat er geen sprake is van een conserverend plan, de percelen worden nu anders gebruikt dan in het bestemmingsplan is vastgesteld.

[redacted] reageert dat de gebruiks- en bouwmogelijkheden van het voorafgaande bestemmingsplan worden gecontinueerd, dus is er sprake van een conserverend plan. Dit plan kan niet worden gebruikt als grondslag voor het besluit in het kader van de Wvg.

[redacted] wijst op het verschil tussen toepassing van de Wvg en onteigening.

De voorzitter vraagt waarom er geen aanvragen om een omgevingsvergunning zijn ingediend.

[redacted] antwoordt dat Bever wel plannen heeft, maar die passen niet in het bestemmingsplan. Overleg met de gemeente over plannen die niet passen binnen de bestemming is echter niet mogelijk

De voorzitter vraagt of het besluit ziet op realisatie van plannen die passen binnen het huidig bestemmingsplan.

[redacted] antwoordt dat de Wvg niet op uitvoering is gericht, maar een instrument van grondbeleid is. Bever kan nog steeds een aanvraag indienen om een omgevingsvergunning voor afwijken regels ruimtelijke ordening. Het indienen van een dergelijke aanvraag wordt niet gefrustreerd door dit besluit. Er zijn echter geen

plannen bekend. Nogmaals wordt gewezen op het verschil tussen Wvg en onteigening. Gemeente hoopt dat Bever door dit besluit in actie komt.

De voorzitter vraagt naar wat de gemeente met dit besluit in haar regiefunctie tracht te bewerkstelligen.

[redacted] antwoordt dat met dit besluit wordt voorkomen dat de posities in vele verschillende handen komt. Hierdoor wordt het namelijk lastiger om de percelen tot ontwikkeling te brengen. Het besluit is bedoeld om de gaten die er nu zijn, worden ingevuld. Dit kan door alle ontwikkelingen die planologisch aanvaardbaar zijn, zowel passend als niet passend binnen het huidige bestemmingsplan. De Wvg eist niet dat daar al een stedenbouwkundige visie aan ten grondslag ligt.

[redacted] vraagt wat de aanleiding is geweest voor vestiging van de Wvg voor wat betreft de Zeereeplocatie.

[redacted] wijst op het verschil tussen het besluit van het college en het raadsbesluit. Voor het college was de bekendmaking van de executieverkoop de trigger. Het verweerschrift heeft betrekking op het raadsbesluit. Gewezen wordt op de eerdere beantwoording. Er is geen sprake van misbruik van de Wvg, de Wvg is juist hiervoor bedoeld.

[redacted] vraagt waarom versnippering moet worden voorkomen.

[redacted] antwoordt dat het lastiger om afspraken te maken met meerdere partijen.

[redacted] geeft aan dat het collegebesluit ook het raadsvoorstel is en daartegen dus nog steeds de mogelijkheid van bezwaar open staat. De opvatting van de gemeente daarover staat haaks op de parlementaire geschiedenis. Voor wat betreft het procesbelang wordt verwezen naar de uitspraak van de Afdeling van 18 mei 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1332). Doordat Wvg is gevestigd zijn potentiële kopers afgeschrikt en daarmee is op voorhand al niet onaannemelijk dat Bever schade heeft geleden. Bewijs hierover kan in een schadeprocedure worden overgelegd. Maar we zitten nog niet in die procedure, eerst moet de onrechtmatigheid van dit besluit worden aangetoond.

[redacted] geeft aan dan het standpunt van Bever te kort door de bocht is, dan moet toch duidelijk worden gemeld welke concrete partijen er zijn. De gemeente heeft Bever heeft verzocht om te melden voor welke percelen er concrete partijen zijn er zijn. De raad had dan kunnen besluiten om voor bepaalde percelen ontheffing te verlenen.

[redacted] verwijst naar voornoemde uitspraak. De rechtmatigheid van het besluit wordt betwist en daarmee ook de noodzaak van ontheffing. Daarom is geen gehoor gegeven aan de oproep van de gemeente.

Niets meer aan de orde zijnde, sluit de voorzitter de hoorzitting en bedankt de aanwezigen voor hun inbreng.

De commissie bezwaarschriften,

de secretaris, de voorzitter,

[redacted]