Notitie haalbaarheid Permanente woningbouw gemeentelijke kavel de Nes 1

27 november 2025

Inleiding 1

Bestaande kaders en afspraken voor De Nes 1 2

Inzicht in haalbaarheid aan de hand van varianten 3

- Bevindingen financieel 4
- Bevindingen Stedenbouw 5
- Bevindingen Verkeer 6
- Bevindingen Water 7
- Stakeholders, belangen en risico's 7

Conclusie n.a.v. variantenverkenning 9

Ontwikkeling parkzone 9

Vervolgstappen 10

Inleiding

In deze notitie wordt de haalbaarheid van permanente woningbouw op gemeentelijke kavel NWK02 sectie M nummer 2155 (hierna te noemen kavel M2155) binnen de Nes 1 in kaart gebracht. Daarbij wordt ingegaan op financiële, ruimtelijke, technische aspecten, en belangen van stakeholders en wordt inzichtelijk gemaakt welke consequenties permanente woningbouw op deze kavel heeft voor de eerder vastgestelde uitgangspunten voor plangebied de Nes 1 en welke wijzigingen daarin nodig zijn om permanente woningbouw op de gemeentelijke kavel binnen de Nes 1 mogelijk te maken. Op basis van deze notitie kan een besluit worden genomen om de plannen voor permanente woningbouw op de gemeentekavel al dan niet verder uit te werken richting een Nota van Uitgangspunten. De notitie is het resultaat van de bestuursopdracht die door het college is vastgesteld op 12 maart 2025 en waar de gemeenteraad per brief over is geïnformeerd.



Figuur 1. Het met blauwe stippellijn aangegeven gebied is de Nes 1. De blauw gearceerde kavel is de gemeentelijke kavel waarvoor de haalbaarheid van permanente woningbouw is onderzocht. De andere blauw omlijnde kavel is ook een gemeentelijke kavel.

Bestaande kaders en afspraken voor De Nes 1

In 2012 is in overleg met de eigenaren binnen de Nes 1 de visie ‘De Nes 1 - Wonen in Steil’ opgesteld (vastgesteld door de gemeenteraad in 2012). Een aantal grondeigenaren in het gebied De Nes 1 krijgt hiermee de mogelijkheid om woningen te realiseren. Voorwaarde om te kunnen ontwikkelen is dat er een anterieure overeenkomst gesloten wordt, grondeigenaren een exploitatiebijdrage betalen en hun eigendommen in de oostelijke zone aan de gemeente verkopen ten behoeve van het realiseren van een groene inrichting in het oostelijk deel van de Nes 1. Na het afsluiten van een anterieure overeenkomst werkt de gemeente mee aan een wijziging van het bestemmingsplan voor de betreffende woningbouw in de westelijke zone. In 2019 zijn in aanvulling daarop stedenbouwkundige randvoorwaarden en een beeldkwaliteitsplan voor dit gebied door de gemeenteraad vastgesteld.

In onderstaand overzicht is het effect weergegeven van permanente woningbouw op kavel M2155 in relatie tot de uitgangspunten uit bovengenoemde raadsbesluiten en de in 2005 vastgestelde Structuurvisie voor het Middengebied. Per punt is toegelicht welke consequenties er zijn van permanente woningbouw op de gemeentelijke kavel M2155 en welke maatregelen genomen moeten worden om woningbouw zo goed mogelijk aan te laten sluiten bij eerder vastgestelde uitgangspunten. Onderaan zijn algemene aandachtspunten genoemd m.b.t. de verdere ontwikkeling binnen de Nes 1. In het volgende hoofdstuk wordt vervolgens aan de hand van varianten ingegaan op de haalbaarheid van permanente woningbouw op de gemeentelijke kavel M2155.

Effect van permanente woningbouw M2155 i.r.t. bestaande kaders en beleid plangebied Nes 1	**Welk besluit/beleid**	**Maatregelen / Consequenties**	
In de uitgangspunten van 2012 en 2019 wordt in de westelijke zone van de Nes 1 onder voorwaarden bebouwing toegestaan en is in de oostelijke zone een groene inrichting voorzien. Woningbouw is in die kaders in de oostelijke zone niet voorzien.	Visie ‘De nes 1 – wonen in steil’ (2012) & Stedenbouwkundige randvoorwaarden en Beeldkwaliteitsplan (2019)	- Woningbouw op kavel M2155 betekent een afwijking van de stedenbouwkundige kaders van de Nes 1 (2012, 2019); in plaats van een volledig groene oostelijke zone kan een groene zone met op kavel M2155 ruimte voor ‘wonen in het groen’ worden gerealiseerd. - Het toestaan van bebouwing op de gemeentelijke kavel kan ertoe leiden dat ook op andere locaties binnen de oostelijke groene zone verzoeken volgen om bebouwing mogelijk te maken.	
Heeft invloed op het openhouden van het middengebied tussen Noordwijk Zee en Noordwijk binnen.	Structuurvisie middengebied (2005)	- Het is wenselijk om de open groene zone zo veel mogelijk te behouden. Er wordt gekeken naar de mogelijkheden voor woningbouw op kavel M2155 als 'wonen in het groen’ waarbij er een open groene zone blijft over de gehele lengte van plangebied de Nes 1.	
Heeft invloed op mate van verharding in gehele gebied de Nes 1. Er moet gekeken worden in hoeverre er invloed is op het uitgangspunt dat de waterbergingsopgave van de westelijke bebouwing voor een groot deel in de oostelijke groene zone wordt opgelost.	Visie ‘De nes 1 – wonen in steil’ (2012) & Stedenbouwkundige randvoorwaarden en Beeldkwaliteitsplan (2019)	- Het is van belang dat in de oostelijke zone van de Nes 1 de waterbergingsopgave voor de bebouwing in de westelijke zone kan worden opgelost, ook indien er woningbouw op kavel M2155 zal worden gerealiseerd. Ook voor de bebouwing op de gemeentelijke kavel M2155 moet de waterbergingsopgave worden opgelost. In de paragraaf ‘bevindingen water’ wordt hier op ingegaan.	

Heeft invloed op de exploitatiebijdrage die particuliere eigenaren binnen de Nes 1 dienen te betalen.	Raadsbesluit 'De nes 1 – wonen in steil' (2012)	- Er wordt een herberekening gemaakt voor de exploitatiebijdrage die particulieren moeten betalen voor de ontwikkeling van de oostelijke groene zone, wanneer zij in de westelijke zone woningen willen ontwikkelen. De voorgestelde aanpak voor de herberekening van de exploitatiebijdrage is toegelicht in de paragraaf 'Ontwikkeling Parkzone'.	
Overige aandachtspunten ontwikkeling de Nes 1 en kavel M2155			
De uitgangspunten uit 2012 en 2019 staan toe dat de particuliere eigenaren in de westelijke zone los van elkaar ontwikkelen. Er is in het document van 2019 uitgewerkt per te ontwikkelen kavel in de westelijke zone welk stuk groen in de oostelijke zone daaraan gekoppeld is. Er is destijds niet uitgewerkt of dit betekent dat de gemeente de groene zone stapsgewijs zal aanleggen en hoe dit financieel en praktisch geregeld wordt. In het kader van het haalbaarheidsonderzoek naar permanente woningbouw op gemeentelijke kavel M2155 en in verband met een aangevraagde omgevingsvergunning voor het realiseren van 6 woningen in de westelijke zone is er behoefte aan meer duidelijkheid over de aanpak voor het park. De voorgestelde aanpak voor de ontwikkeling van de groene zone wordt toegelicht in de paragraaf 'Ontwikkeling parkzone'.			
Aangezien er vóór mei 2017 een formeel raadsbesluit over het (woning)bouwprogramma van een deel van de particuliere kavels in de Nes 1 (Uitgangspunten De Nes I – Wonen in steil, 2012) heeft plaatsgevonden, heeft het college vastgesteld dat die kavels buiten het werkingsgebied vallen van de Verordening Bestemmingsreserve ter bevordering van sociale huurwoningen Noordwijk (maart 2018). Dit betekent dat er geen verplichting is voor die particuliere eigenaren in de Nes 1 om 30% sociaal te realiseren. De percelen Rollygolf en Bowling dienen zich wel te houden aan de verordening, de eigenaren zijn hierover in 2020 geïnformeerd. Het is de wens om met eventuele woningbouw op de gemeentelijke kavel M2155 een bijdrage te leveren aan het aandeel betaalbare woningen binnen de gemeente. Daarom wordt in de varianten voor woningbouw op kavel M2155 gezocht naar een programma met een zo groot mogelijk aandeel betaalbare woningen.			

Inzicht in haalbaarheid aan de hand van varianten

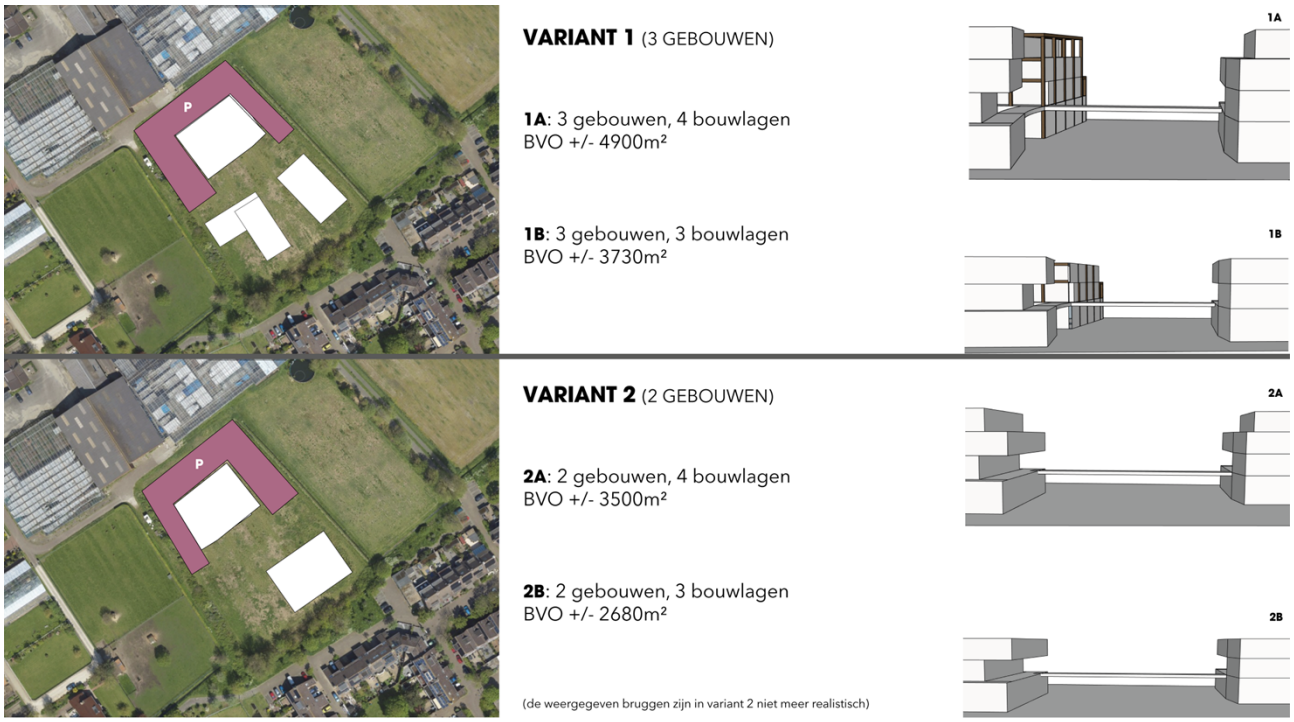
Op basis van de maatregelen en de aandachtspunten uit bovenstaand hoofdstuk zijn vier globale varianten voor woningbouw op de kavel M2155 uitgewerkt. Deze variëren in het aantal gebouwen (twee en drie) en het aantal bouwlagen (drie en vier). Ze geven een indicatie van het mogelijke aantal woningen, woningprogramma, en de daarbij behorende ruimtelijke (zoals hoeveelheid bebouwing op kavel en bouwhoogte) en financiële consequenties. In de varianten is zoveel mogelijk rekening gehouden met het openhouden van een groene zone over de gehele lengte van plangebied de Nes 1 en is ingegaan op de behoefte om een zo groot mogelijk aandeel betaalbare woningen te realiseren.

Het doel van deze variantenverkenning is niet om een voorkeursvariant te kiezen, maar om de mogelijkheden en effecten van permanente woningbouw op de gemeentelijke kavel te verkennen. Zodat op basis daarvan kan worden besloten om al dan niet in een volgende fase een Nota van Uitgangspunten (NvU) op te stellen. De variantenverkenning levert wel inzichten op die mee moeten worden genomen bij een eventuele verdere uitwerking richting een NvU.

Voor de berekening van het aantal woningen is uitgegaan van een vormfactor van 70% van aantal m^2 BVO naar aantal m^2 GBO. Voor de sociale appartementen is uitgegaan van 25% 2 kamer appartementen (à 50 m^2 GBO) en 75% 3 kamerappartementen (à 70 m^2 GBO). Er is in de berekening van de financiële consequenties uitgegaan van parkeren op maaiveld. Voor een indicatie van de benodigde ruimte voor parkeren op de kavel is in de afbeeldingen hieronder het ruimtegebruik van 50 parkeerplaatsen weergegeven wanneer deze op maaiveld worden gerealiseerd. Daarbij is uitgegaan van een sociale parkeernorm van 1,1 en 30 m^2 per parkeerplaats (inclusief ontsluiting). De parkeernorm voor koopwoningen is hoger dan voor sociale woningbouw, en de varianten verschillen in het aantal woningen dat wordt gerealiseerd. Het ingetekende ruimtegebruik is dus een indicatie. Gebouwd parkeren brengt hogere kosten met zich mee wat de financiële haalbaarheid negatief zal beïnvloeden. Parkeren op

maaiveld heeft echter wel ruimtelijke impact. In de paragraaf ‘bevindingen stedenbouwkundig’ wordt dit verder toegelicht.

Figuur 2. Varianten met inzicht in aantal gebouwen en bebouwd oppervlak



Tabel 1. Aantal woningen, programma, en financiële consequenties (zie ook bijlage 1).

GREX kavel M2155							
Variant	Resultaat (x 1 mio)	Verschil (x 1 mio)	Incl. bestreserve (x 1 mio)*	Verschil (x 1 mio)	Aantal soc. woningen	Aantal betaalbaar / markt won.	Totaal programma
Park -> afboeking	€ -0,9						-
Variant 1A, 100% sociaal	€ -1,5	€ -0,6	€ -0,8	€ 0,1	53		53
Variant 1B, 100% sociaal	€ -1,7	€ -0,8	€ -1,3	€ -0,4	40		40
Variant 2A, 100% sociaal	€ -1,8	€ -0,9	€ -1,3	€ -0,4	38		38
Variant 2B, 100% sociaal	€ -2,0	€ -1,1	€ -1,6	€ -0,7	29		29
Variant 1A, waarvan 1 laag betaalbare koop	€ -1,2	€ -0,3	€ -0,6	€ 0,3	40	11	51
Variant 2A, waarvan 1 laag betaalbare koop	€ -1,6	€ -0,7	€ -1,2	€ -0,3	29	7	36
Variant 1A, waarvan 1 gebouw betaalbare koop	€ -1,2	€ -0,3	€ -0,6	€ 0,3	36	15	50
Variant 1A, waarvan 1 laag markt koop	€ -0,8	€ 0,1	€ -0,6	€ 0,3	40	9	49
Variant 2A, waarvan 1 laag markt koop	€ -1,3	€ -0,4	€ -1,2	€ -0,3	29	6	35
Variant 1A, waarvan 1 gebouw markt koop	€ -0,6	€ 0,3	€ -0,5	€ 0,4	36	12	48

* alleen beschikbaar bij voldoende geld in de bestemmingsreserve

Bevindingen financieel

Om de financiële haalbaarheid van woningbouw op kavel M2155 te beoordelen is allereerst gekeken naar de huidige boekwaarde van de percelen die in eigendom zijn van de gemeente (zie bijlage 1). Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat, wanneer kavel M2155 wordt ontwikkeld tot park (zoals volgens de uitgangspunten in 2019) er een resultaat is van -€ 0,9 miljoen euro (dit is de afboeking van de huidige boekwaarde tot een grondwaarde à € 20/m2[1]). In bovenstaande tabel is per variant voor woningbouw op kavel M2155 zowel het resultaat, als het resultaat t.o.v. het 0-scenario ‘park’ weergegeven. Hierbij is het uitgangspunt dat alle kosten van de inrichting van de groene zone (inclusief inbrengwaarde grond) verhaald zullen worden op de woningbouwrealisatie door de particuliere eigenaren (dit uitgangspunt is vastgesteld in het raadsbesluit 2012). De onderzochte varianten maken inzichtelijk dat de financiële haalbaarheid hoger wordt bij een groter bouwvolume. Hierdoor zijn de onderzochte varianten met 4 bouwlagen financieel gunstiger dan hun variant met drie bouwlagen. Daarnaast geldt dat kleine bouwvolumes leiden tot relatief hoge bouwkosten en zijn daarmee ook minder interessant voor

1 De grondwaarde wordt op korte termijn getaxeerd en kan dus afwijken van de aangenomen 20/m2

corporaties. Het toevoegen van (betaalbare en/of markt)koopwoningen heeft een positief effect op de financiële haalbaarheid.

Indien er geen gebruik gemaakt kan worden van de bestemmingsreserve halen alleen de varianten met drie gebouwen waarin ook koopwoningen worden gerealiseerd een positief resultaat t.o.v. het 0-scenario ‘park'. Indien er volledig gebruik gemaakt kan worden van de bestemmingsreserve haalt ook de onderzochte variant 1A (drie gebouwen) met alleen sociale woningen (met het hoogste bouwvolume d.m.v. drie gebouwen en vier bouwlagen) een positief resultaat t.o.v. het 0-scenario ‘park'.

NB. Om stedenbouwkundige redenen is in 2019 de vrije kavel die was beoogd op kavel M2155 verplaatst naar de naastgelegen kavel. Hierover zijn afspraken gemaakt met de betreffende grondeigenaar, zodat de grondopbrengsten (indicatief € 0,5 miljoen euro) ten gunste komen van de gemeente. Op dit moment is het nog niet zeker of en wanneer deze grond ontwikkeld wordt en de kavelverkoop kan plaatsvinden. Zodoende is hier geen rekening mee gehouden in de berekeningen, maar als de vrije kavel kan worden verkocht betekent dit wel gedeeltelijke dekking van het verwachte tekort.

Bevindingen Stedenbouw

De volumes in de bijgevoegde voorbeelden zijn indicatief en gebruikt om berekeningen te kunnen maken. In de positie van de gebouwen is rekening gehouden met het uitgangspunt om de groene oostelijke zone zo veel mogelijk door te laten lopen, door de gebouwen zo te positioneren dat hier de groene zone doorheen doorloopt. De daadwerkelijke volumes en architectuur zullen moeten aansluiten op de bestaande uitgangspunten, en verder uitgewerkt moeten worden in de Nota van Uitgangspunten. Dit is een integrale opgave waarbij de vorm van de groene zone tussen de gebouwen, het parkeren en de uiteindelijke volumes van de bebouwing op elkaar aan moeten sluiten. Om de bebouwing passend te maken voor de groene zone kan er worden gekeken naar natuurlijke materialen, organische vormen en set-backs (waarbij de bovenste verdieping terugligt ten opzichte van de verdiepingen daaronder) in de volumes om zo de focus op de centrale groenstrook te behouden.

In alle onderzochte varianten voor permanente woningbouw zal een groot gedeelte van de kavel bebouwd worden. Om alsnog een beleving van ‘wonen in het groen’ te realiseren is het uiterlijk van de gebouwen en de inpassing op de kavel (en de groenzone als geheel) belangrijk. Dit heeft niet alleen impact op het woongenot, maar ook op de kwaliteit van de groenzone en de beleving hiervan. Daarom is er gekeken naar het openhouden van zichtlijnen om het park ook visueel te verbinden en openheid tussen de kernen Noordwijk aan Zee en Noordwijk Binnen te behouden middels een centrale groenzone die door het plangebied loopt.

Om het effect van ‘wonen in het groen’ als ook de park-verbinding te realiseren, is het van belang dat parkeren (van zowel auto’s als fietsen) goed wordt ingepast. Als het park wordt onderbroken door een parkeerplaats neemt dit het effect van het doorlopende park weg, wat impact heeft op de kwaliteit van het gebied, maar ook het waarmaken van de belofte om een doorlopende groenzone te realiseren in het oostelijke gebied van de Nes 1.

Het toestaan van bebouwing op de gemeentelijke kavel kan ertoe leiden dat ook op andere locaties binnen de oostelijke groene zone verzoeken volgen om bebouwing mogelijk te maken. Indien er wordt besloten om plannen voor permanente woningbouw op kavel M2155 verder uit te werken richting een Nota van Uitgangspunten is het advies om daarin ook uit te werken wat woningbouw op kavel M2155 betekent voor de kaders voor het hele gebied de Nes 1. Door dit vast te leggen kan worden geborgd dat de woningbouw op kavel M2155 goed wordt ingepast in het geheel van de Nes 1 en ontstaat duidelijkheid voor het gehele gebied over eerder gestelde vastgestelde uitgangspunten zoals het openhouden van een zone tussen Noordwijk binnen en Noordwijk aan Zee en de oostelijke groenzone. Zolang het

woningbouwconcept duidelijk wordt gedefinieerd als zijnde onderdeel van de groenzone, biedt dit een duidelijk argument voor het openhouden van de rest van de oostelijke zone.

De berekeningen in deze notitie zijn gebaseerd op parkeren op maaiveld (optie 0 in figuur 3). De impact van parkeren op maaiveld (rekening houdend met de ontsluiting via de Duinweg) is relatief groot, wat een negatief effect heeft op de ruimtelijke kwaliteit en het concept van wonen in het groen. Het combineren van de doorlopende groene zone met parkeren op maaiveld is dus een uitdaging. Er zijn andere opties om het parkeerprobleem op te lossen, waarbij de groene zone meer kwaliteit kan behouden, maar hier zijn extra financiële middelen voor nodig. Mogelijkheden zijn (1) gedeeltelijk bebouwd parkeren (op maaiveld maar onder het gebouw), (2) Parkeren op maaiveld verdelen over twee gebieden (hiervoor is een verkeersverbinding nodig welke de groene zone doorkruist, wat stedenbouwkundig ongewenst is), (3) parkeren half-verdiept onder de gebouwen waardoor alle auto's uit het zicht geparkeerd kunnen worden (dit is de beste optie voor het openhouden van de groene zone, maar tegelijk ook de meest kostbare optie).



Figuur 3. Verschillende parkeeroplossingen met focus op het groen houden van het middengebied.

Bevindingen Verkeer

De woningen op kavel M2155 moeten worden ontsloten met een 30 km/h erftoegangsweg (ETW 30) die wordt ingericht conform de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR) van de Gemeente Noordwijk en in beheer komt van de gemeente. Aangezien de wegen in de Grashoek (de wijk ten oosten van de kavel M2155) niet ingericht zijn op aanvullend verkeer zal de erftoegangsweg vanaf kavel M2155 moeten worden aangesloten op de Duinweg (ten westen van de kavel M2155). Op de Grashoek zou wel een aansluiting voor nood- en hulpdiensten gerealiseerd kunnen worden.
Het aantal aansluitingen vanuit de Nes 1 op de Duinweg moet beperkt blijven. De nieuwe wijk mag worden voorzien van in totaal 2 auto-aansluitingen. Ter hoogte van de kruising die ontstaat aan de noordzijde moet een middengeleider van minimaal 2,5 meter breed liggen. Er dient een integraal ontwerp te komen voor de kruising die ontstaat waarbij rekening wordt gehouden met een veilige oversteek voor voetgangers en voor fietsers richting het tweerichtingsfietspad langs de Duinweg. Het advies is om te onderzoeken of de nieuwe ETW30 kan aansluiten op het fiets- voetpad dat ten noorden van de wijk ligt. Hier kan dan deels een fietsstraat worden ingericht. Dit scheelt onnodige extra verharding. Het advies is tevens om te onderzoeken of de ontsluiting van kavel M2155 gecombineerd kan worden met de ontsluiting van woningen die in de westelijke zone van de Nes 1 gerealiseerd mogen worden volgens de

kaders uit 2019. De gemeente is reeds eigenaar van een perceel dat vanaf de Duinweg tot aan kavel M2155 loopt.

Bevindingen Water

In de uitgangspunten van 2019 voor de Nes 1 is voorzien dat er in de oostelijke groene zone ruimte is voor de waterberging en het realiseren van een waterafvoerstructuur ter ondersteuning van de woningbouw die in de westelijke zone mogelijk is. Wanneer op kavel M2155 woningbouw wordt gerealiseerd neemt het oppervlak waar waterberging gerealiseerd kan worden af, en neemt het verhard oppervlak in het gehele gebied de Nes 1 toe. Er blijft voldoende ruimte over om waterberging te realiseren in de oostelijke zone van de Nes 1 voor de bebouwing in de westelijke zone. Ook lijkt er voldoende ruimte om de waterberging met de bijbehorende waterafvoerstructuur die nodig is voor de extra verharding die woningbouw op kavel M2155 creëert, te realiseren. Het is van belang dat voor de gehele Nes 1 een robuust watersysteem wordt gerealiseerd. Er zal een globaal ontwerp moeten worden gemaakt van dit watersysteem, gebaseerd op het verwachte totale oppervlakte verharding. Dit is een uitdaging aangezien de eigenaren in de westelijke zone mogen ontwikkelen volgens de kaders van 2019 maar het onzeker is of zij dit zullen doen. Er zal dus gezocht moeten worden naar een ontwerp van het watersysteem dat zowel in de tijdelijke situatie (wanneer één of enkele ontwikkelingen binnen de Nes 1 plaatsvinden), als in de definitieve situatie (wanneer alle mogelijke ontwikkelingen doorgaan) voldoet.

Stakeholders, belangen en risico’s

Stek
Woningcorporatie Stek is op de hoogte gesteld van het feit dat het haalbaarheidsonderzoek wordt uitgevoerd. Met Stek is afgesproken dat gesprekken over woningbouw op de kavel M2155 tussen gemeente en Stek verder worden opgepakt indien en nadat het besluit wordt genomen om verder te werken richting een Nota van Uitgangspunten. Voor deze variantenverkenning is wel input meegenomen op basis van kennis uit andere projecten met Stek (zoals de verdeling 2- en 3- kamerappartementen).

Eigenaren binnen de Nes 1 die conform kaders 2019 mogen ontwikkelen
Enkele particuliere eigenaren binnen de Nes 1 hebben op dit moment, volgens de kaders van 2012 en 2019 de mogelijkheid om onder voorwaarden woningen te ontwikkelen. De ontwikkelaar die, namens twee eigenaren, een vergunning voor 6 woningen in de westelijke zone heeft aangevraagd is op de hoogte gesteld van het haalbaarheidsonderzoek naar permanente woningbouw op de gemeentelijke kavel M2155. De ontwikkelaar heeft aangegeven dat hij verwacht dat, indien woningbouw op de gemeentelijke kavel M2155 doorgaat, dit invloed heeft op de exploitatiebijdrage die zij betalen voor de ontwikkeling van het park. De eigenaren van deze kavels geven aan het belangrijk te vinden dat de aanvraag voor de 6 woningen wordt behandeld volgens de bestaande kaders (2012 en 2019). Een van de eigenaren geeft aan het belangrijk te vinden dat de ontwikkeling van de groene zone doorgaat omdat dit altijd het uitgangspunt is geweest.

Met de andere particuliere eigenaren uit de Nes 1 die conform de uitgangspunten uit 2012 en 2019 mogen ontwikkelen zijn gesprekken gevoerd over het haalbaarheidsonderzoek en de mogelijkheid die zij hebben binnen de kaders van 2012 om 2019 om op hun percelen in de westelijke zone woningen te ontwikkelen. In de gesprekken hebben zij aangegeven op dit moment geen plannen te hebben om te ontwikkelen volgens de huidige kaders (2012 en 2019). Sommige eigenaren geven aan wel te willen ontwikkelen maar niet binnen die huidige kaders. Daarbij geven zij als reden dat zij zich niet kunnen vinden in de verkaveling en het aantal woningen dat gerealiseerd mag worden en onzekerheid te ervaren over in hoeverre de groene zone waarvoor zij een exploitatiebijdrage betalen groen zal blijven. Een andere eigenaar geeft aan dat ontwikkelen op dit moment financieel niet voordelig is. De eigenaren benoemen allemaal dat het realiseren van woningbouw door de gemeente op de kavel M2155 invloed heeft op het

feit dat de oostelijke zone van de Nes 1 open en groen zou blijven. Zij geven aan dat het niet logisch voelt als het alleen voor de gemeente mogelijk is te bouwen in de groene zone en het goed zou zijn als het gebied in het geheel bekeken wordt. De eigenaren verwachten ook dat bebouwing in plaats van een landschapspark negatieve invloed heeft op de waarde van de omliggende woningen waaronder de nieuw te bouwen woningen.

Direct omwonenden uit de Wijk Grashoek en de Nes 1
De direct omwonenden van de kavel uit de wijken Grashoek en de Nes 1 zijn uitgenodigd voor een gesprek. Het doel van deze gesprekken was om de direct omwonenden te informeren over het haalbaarheidsonderzoek. En om belangen, zorgen en vragen in dit stadium op te halen zodat dit meegenomen kan worden in het besluit en in een eventueel vervolg. Er zijn circa 60 uitnodigingen verstuurd. Er hebben 4 gesprekken plaatsgevonden waar in totaal 21 bewoners aanwezig waren. Bewoners geven aan het prettig te vinden om in een vroeg stadium betrokken te worden. Hieronder is de belangrijkste input uit de gesprekken per thema weergegeven.

<u>Groene/open zone en eerdere uitgangspunten</u>
In alle gesprekken is door bewoners benadrukt dat voor deze kavel eerder is vastgesteld dat deze groen en open zou blijven. Daarbij wordt door meerdere bewoners verwezen naar onder andere de structuurvisie voor het middengebied (2005) en de uitgangspunten die zijn vastgelegd voor de Nes 1 (2012/2019). In alle gesprekken is door bewoners de vraag gesteld waarom juist deze kavel onderzocht wordt voor woningbouw. Daarbij vraagt men zich af of andere locaties niet meer geschikt zijn en waarom van het eerdere uitgangspunt om de zone groen te houden zou worden afgeweken. Sommige bewoners geven duidelijk aan dat zij het belangrijk vinden dat wordt vastgehouden aan het uitgangspunt om de zone groen te houden en daarom tegen woningbouw op de kavel zijn. Daarbij is ook de zorg voor precedentwerking genoemd. Meerdere bewoners benadrukken dat de groene open zone een reden is om hier te wonen. Er zijn ook bewoners die aangeven het dubbel te vinden; enerzijds begrijpen zij de behoefte aan woningbouw, anderzijds hechten zij waarde aan het openhouden van de groene zone.

<u>Verkeer</u>
In alle gesprekken is aangegeven dat men zich zorgen maakt over toename van verkeersdrukte in de Grashoek. Bewoners van de Grashoek roepen nadrukkelijk op om woningbouw op de kavel niet via de Grashoek te ontsluiten omdat de wegen in de wijk daar niet op zijn ingericht. Verschillende bewoners geven aan dat een ontsluiting via de Duinweg geschikter is. Daarbij geven bewoners van de Nes 1 aan dat de huidige weg van de gemeente die vanaf de Duinweg richting de kavel M2155 loopt naar hun idee te smal is en niet geschikt als ontsluiting voor kavel M2155. Bewoners roepen op om voldoende ruimte te zoeken voor een goede en veilige ontsluiting en het parkeren op de eigen kavel op te lossen.

<u>Woningbehoefte/ soort woningen</u>
Bijna alle aanwezigen geven aan te begrijpen dat er grootte behoefte is aan woningbouw en het over het algemeen goed te vinden dat kansen voor woningbouw door de gemeente worden onderzocht (los van de mening over geschiktheid van deze locatie voor woningbouw). Een groot deel van de bewoners geeft aan dat, áls er gebouwd gaat worden op deze locatie, het goed is als er betaalbare woningen worden gebouwd. In meerdere gesprekken is benoemd dat er behoefte is aan geschikte woningen voor senioren om naar door te stromen, men geeft aan dat deze woningen er te weinig zijn of heel duur. Ook de behoefte aan woningen voor jongeren is in meerdere gesprekken genoemd. Meerdere bewoners benadrukken het belang van betaalbare koopwoningen. Door één bewoner zijn zorgen geuit over 100% sociale huur met het oog op voorrang voor statushouders.

<u>Bouwhoogte/uitstraling/aantallen woningen</u>
In meerdere gesprekken is aangegeven dat, als er woningbouw komt, men het belangrijk vindt dat deze qua bouwhoogte en uitstraling past in de omgeving en er zo veel mogelijk groen blijft. Daarbij benoemen

bewoners dat hogere bebouwing en meer bebouwing negatieve invloed heeft op de mate waarin er nog sprake is van beleving van het groen. Meerdere bewoners benoemen zorgen over hogere bebouwing in verband met schaduwwerking en inkijk. Bewoners van de Grashoek die op de kavel uitkijken roepen op om, als er gebouwd gaat worden, te zorgen voor groen en water tussen deze woningen en de nieuwe bebouwing.

Technische aandachtspunten
In meerdere gesprekken is aandacht gevraagd voor de riolering en afwatering in het gebied in verband met het hoogteverschil. Enkele bewoners benoemen zorgen over hei werkzaamheden en enkele bewoners vragen aandacht voor de kwaliteit van de grond omdat het bollengrond is geweest.

Conclusie n.a.v. variantenverkenning

De variantenstudie laat zien dat voor een neutraal of positief financieel resultaat, uitgaande van appartementen en een zo groot mogelijk aandeel betaalbare woningen, een behoorlijk gedeelte van de gemeentelijke kavel zal worden bebouwd. Er zijn mogelijkheden om de bebouwing zo in te passen op de kavel dat er ondanks de bebouwing een groene zone door kan lopen over de kavel. Waarmee een beleving van wonen in het groen kan worden gerealiseerd en er een open zone blijft tussen Noordwijk Zee en Noordwijk binnen. Maatregelen om het parkeren beter uit het zicht op te lossen dragen bij aan het openhouden van de groene zone maar brengen wel kosten met zich mee en hebben dus impact op de financiële haalbaarheid. Indien wordt besloten om toe te werken naar een Nota van Uitgangspunten voor woningbouw op kavel m2155 zullen er in die uitwerking keuzes daarover moeten worden gemaakt. De uitwerking van verkeer en het realiseren van een robuust watersysteem en voldoende waterberging vragen aandacht maar er lijken voldoende mogelijkheden om beide opgaven goed op te lossen.

In alle gesprekken met direct omwonenden is door bewoners gevraagd waarom juist deze kavel onderzocht wordt voor woningbouw. Er zijn zorgen geuit over het afwijken van het eerdere uitgangspunt dat deze kavel groen zou blijven, en over de precedentwerking die dit kan hebben. Sommige omwonenden geven nadrukkelijk aan het belangrijk te vinden dat hieraan wordt vastgehouden en daarom tegen woningbouw op de kavel te zijn. Sommigen vinden het dubbel omdat zij ook zien dat de behoefte aan woningbouw groot is. Als er gebouwd gaat worden vinden bewoners het belangrijk dat de bebouwing past in de omgeving qua bouwhoogte en er zo veel mogelijk groen blijft. Bewoners vragen aandacht voor de verkeersontsluiting en waterhuishouding. Qua soort woningen geven bewoners aan dat er behoefte is aan betaalbare woningen waarbij senioren en jongeren als specifieke doelgroep zijn benoemd.

Uit de gesprekken met eigenaren die nog mogen ontwikkelen binnen de Nes 1 blijkt dat het toestaan van bebouwing op de gemeentelijke kavel er mogelijk toe kan leiden dat ook op andere locaties binnen de oostelijke groene zone verzoeken volgen om bebouwing mogelijk te maken. Indien er wordt besloten om plannen voor permanente woningbouw op kavel M2155 verder uit te werken richting een Nota van Uitgangspunten is daarom het advies om daarin ook uit te werken wat woningbouw op kavel M2155 betekent voor de kaders voor het hele gebied de Nes 1. Op die manier ontstaat duidelijkheid voor het gehele gebied over eerder gestelde vastgestelde uitgangspunten en wordt geborgd dat bebouwing op kavel M2155 goed wordt ingepast in het geheel.

Ontwikkeling parkzone

De particuliere eigenaren in de Nes 1 zijn bekend met een exploitatiebijdrage van € 140/ m2 prijspeil december 2012 die zij, wanneer zij woningen ontwikkelen in de westelijke zone, betalen aan de gemeente voor de ontwikkeling van de oostelijke groene zone. Deze exploitatiebijdrage is vastgelegd in de

uitgangspunten van 2012 (raadsbesluit). Daarbij was het uitgangspunt dat de plannen voor de Nes 1 tenminste kostenneutraal voor de gemeente moeten plaatsvinden. Voorgesteld wordt om dit bedrag te indexeren (op basis van de Consumenten Prijs Index (CPI)) naar 2025 (en vanaf 1 januari 2026 naar 2026 e.v.). Dit komt uit op een bijdrage van € 197/ m2 (prijspeil 2025). NB. Onderdeel van de exploitatiebijdrage is de grondaankoop. Deze waarde dient opnieuw te worden getaxeerd, dit kan een (uitlegbare) wijziging in het bedrag betekenen.

Het lijkt reëel om, indien woningbouw op kavel M2155 doorgaat, een lagere bijdrage te hanteren waarbij de kavel M2155 buiten de exploitatie voor het park wordt gelaten. Indien de € 197/ m2 wordt gehanteerd en vervolgens kavel M2155 buiten de exploitatie wordt gelaten, komt de bijdrage waarschijnlijk uit op € 150-160 / m2 (dit dient nader te worden uitgewerkt).

Voorgesteld wordt om het budget voor het park te relateren aan de (totale) exploitatiebijdrage zodat dit kostenneutraal wordt ontwikkeld (zoals ook in 2012 en 2019 het uitgangspunt is geweest). Daarmee is dit budget taakstellend voor de inrichting en kwaliteit van het park.

In de uitgangspunten van 2019 is uitgewerkt per te ontwikkelen kavel in de westelijke zone welk stuk groen in de oostelijke zone daaraan gekoppeld is. Het projectteam stelt voor het park fasegewijs te ontwikkelen, aansluitend bij de woningbouwontwikkelingen van de particuliere eigenaren (zoals weergegeven in de uitgangspunten 2019). Voorgesteld wordt om ook de uitvoeringstekening en bestemmingswijziging per deel op te pakken. Bij het ontwerp van elk deel park moet rekening worden gehouden met het uitgangspunt dat de delen uiteindelijk een samenhangend park vormen.

Vervolgstappen

Indien de gemeenteraad instemt met de verdere uitwerking van plannen voor permanente woningbouw op kavel M2155 wordt in de volgende fase een Nota van Uitgangspunten opgesteld. Deze bevat in elk geval de volgende onderdelen;
1. Analyse en uitgangspunten van de locatie
2. Programma van eisen
3. Infrastructuur
4. Civiele techniek
5. Natuur & landschap
6. Archeologie & cultuurhistorie
7. Duurzaamheid
8. Veiligheid
9. Fasering

De Nota van Uitgangspunten wordt door het college ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden. Op basis van de concept Nota van Uitgangspunten geparticipeerd worden onder omwonenden en overige stakeholders.

Met het vaststellen van de NvU wordt de definitiefase afgerond. Afhankelijk van de uitkomst van de besluitvorming over de NvU kan daarna gewerkt worden aan:
- Nadere stedenbouwkundige uitwerking
- Openen grondexploitatie (GREX) voor kavel M2155
- Anterieure Overeenkomst
- Planologische procedure (bestemmingswijziging).