

Aan de leden van de gemeenteraad

Voorstraat 42
2201 HW Noordwijk

Noordwijk, 1 juni 2026

Postbus 298
2200 AG Noordwijk

T +31 (0)71 36 60 000

Uw kenmerk : -
Uw brief van : 26 mei 2026
Zaaknummer : 851868
Verzenddatum : 1 juni 2026
Onderwerp : Schriftelijke vragen conform art. 39 RvO inzake De Nes 1
(Duinweg 12-14)
Bijlage(n) : -

gemeente@noordwijk.nl
www.noordwijk.nl

KvK nummer 73538469
BTW NL8257.92.150.B01
IBAN NL34BNGH0285044621
BIC BNGHNL2G

Geachte leden van de gemeenteraad,

Op 27 mei 2026 ontvingen wij van PRO de volgende schriftelijke vragen ingevolge artikel 32 Reglement van Orde. In deze brief worden de vragen beantwoord.

Aanleiding

Naar aanleiding van het Raadsvoorstel "Aanvraag omgevingsvergunning BOPA Duinweg 12-14" (zaaknummer 851868), dat op 4 juni aanstaande in de raad wordt behandeld, heeft onze fractie de volgende vragen.

Vragen ingevolge artikel 32 Reglement van Orde

Vraag:

1. Inconsistentie met eigen advies en besluit februari 2026: *In de paragraaf 'Financiën' van het huidige raadsvoorstel staat dat de exploitatiebijdrage voor de initiatiefnemer is aangepast op basis van de "aangepaste scope" uit het besluit van 26 februari 2026. In het raadsvoorstel van februari 2026 (punt 1.2 van de kanttekeningen) stelde het college bovendien zelf: "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. Op die manier ontstaat duidelijkheid voor het gehele gebied over eerder vastgestelde uitgangspunten".*

1a. *Waarom wordt in het voorliggende voorstel voor de Duinweg 12-14 vastgehouden aan de verouderde kaders van 2012, terwijl het college in februari jl. zelf adviseerde dat de kaders voor het gehele gebied herzien moesten worden naar aanleiding van de ontwikkelingen op de gemeentekavel?*

1b. Waarom wordt de 'aangepaste scope' wel financieel doorvertaald naar de bijdrage van de initiatiefnemer, maar wordt voor het woningbouwprogramma (de villa typologie) de nieuwe scope van de raad volledig genegeerd?

Antwoord:

1a. BOPA aanvragen worden getoetst aan de geldende kaders en beleid op het moment van indiening van de BOPA aanvraag. Het kader 'De Nes 1 wonen in Steil – uitwerking stedenbouwkundige randvoorwaarden en beeldkwaliteitsplan – aangepast aan amendement' is in mei 2019 vastgesteld door de gemeenteraad (en is een vervolg op het in 2012 vastgestelde kader voor de Nes 1). Het is sindsdien niet door de gemeenteraad herroepen of herzien en geldt dus nog. Het college heeft geconstateerd dat de BOPA aanvraag voor 6 woningen aan de Duinweg 12-14 past binnen dit kader, en ook voldoet aan de andere criteria voor ETFAL. Het college heeft de gemeenteraad daarom voorgesteld een positief advies uit te brengen ten aanzien van de BOPA aanvraag in verband met het bindend adviesrecht dat de gemeenteraad heeft.

In de vraag wordt geciteerd uit de tekst uit het raadsvoorstel van februari 2026. In dit citaat staat het advies om in de Nota van Uitgangspunten voor kavel M2155 uit te werken wat woningbouw op kavel M2155 betekent voor de kaders voor de Nes 1. Met ander woorden; het advies om in de Nota van Uitgangspunten voor kavel M2155 in te gaan op hoe woningbouw op die kavel kan aansluiten op- en het best ingepast kan worden binnen de rest van de Nes 1 en de bestaande geldende kaders (inclusief verkaveling, ontsluitingsstructuur en groene zone) die voor de Nes 1 door de raad zijn vastgelegd (in 2012 en 2019). Op dit moment wordt gewerkt aan de Nota van Uitgangspunten voor kavel M2155. Deze zal te zijner tijd ter besluitvorming worden voorgelegd aan uw raad.

1b. Het college neemt aan dat u met de aangepaste scope het raadsbesluit van februari 2026 bedoelt. Zoals aangegeven in antwoord op vraag 1A is het kader 'De Nes 1 woningen in Steil – uitwerking stedenbouwkundige randvoorwaarden en beeldkwaliteitsplan aangepast aan amendement' in mei 2019 door de gemeenteraad vastgesteld en niet herroepen of herzien. De voorliggende BOPA aanvraag is zodoende aan dit kader getoetst. Er is geen sprake van gewijzigde kaders voor de Nes 1 die van toepassing zijn op deze BOPA aanvraag.

Vraag:

2. Toepassing Doelgroepenverordening 2024: *De Doelgroepenverordening 2024 stelt eisen aan het woningbouwprogramma bij projecten vanaf 3 woningen.*

2a. *Kan het college bevestigen dat er voor deze specifieke aanvraag (Duinweg 12-14) géén sprake is van een reeds verleende vergunning of een onherroepelijk bestemmingsplan dat de Doelgroepenverordening juridisch buiten spel zet?*

2b. *Hoe weegt het college de vigerende verordening uit 2024 af tegen de kaders uit 2012, zeker nu de raad in februari 2026 expliciet heeft bevestigd dat er in dit gebied (De Nes 1) wordt gestuurd op doelgroepen?*

Antwoord:

2a. Het klopt dat er geen reeds verleende vergunning of een onherroepelijk bestemmingsplan is. Echter, in de doelgroepenverordening 2024 is onder Artikel 8, 1 c, opgenomen dat de bepalingen uit deze verordening niet van toepassing zijn indien er voor 1 januari 2024 een formeel raads- of collegebesluit over het (woning)bouwprogramma heeft plaatsgevonden. Dat is voor de voorliggende BOPA aanvraag het geval. Voor de Nes 1 zijn in 2012, en in 2019 door de gemeenteraad kaders vastgesteld waarin ook het woonprogramma is vastgesteld. De doelgroepenverordening is zodoende niet van toepassing op deze aanvraag.

2b. Zoals toegelicht in het antwoord op vraag 2a is de doelgroepenverordening niet van toepassing op de voorliggende BOPA aanvraag omdat in 2012 en 2019 door de gemeenteraad kaders zijn vastgesteld voor de Nes 1, inclusief het woonprogramma. Door middel van het raadsbesluit van februari 2026 heeft de raad een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld voor het uitwerken van een Nota van Uitgangspunten voor woningbouw op kavel M2155. Voor deze nieuwe ontwikkeling (op kavel M2155) geldt de woonvisie en de doelgroepenverordening wel.

Vraag:

3. Ontbrekende bouwkundige tekeningen en sturingsruimte: *In argument 1.1 van het voorstel staat dat bouwkundige tekeningen nog niet beschikbaar zijn en maximale inhoudsmaten nog getoetst moeten worden.*

3a. *Hoe kan de raad op dit moment een bindend advies geven over de 'evenwichtige toedeling van functies' (ETFAL) zonder inzicht in de werkelijke massa, hoogte en ruimtelijke impact van de beoogde villa's?*

3b. *Aangezien dit detailinzicht en de definitieve toetsing van de inhoudsmaten nog ontbreken, is het college het met onze fractie eens dat het toevoegen van 'extra voordeuren' (het realiseren van meer wooneenheden binnen het nog vast te stellen bouwvolume) een redelijke en ruimtelijk inpasbare voorwaarde kan zijn voor het verlenen van de BOPA?*

Antwoord:

3a. De bij het raadsvoorstel gevoegde situatietekening geeft inzicht in de verschillende ruimtelijke aspecten van de aanvraag die relevant zijn om te kunnen beoordelen of er sprake is van ETFAL (een evenwichtige toedeling van functies aan locaties). Op deze situatietekening zijn de bouwvlakken, maximale footprint, maximale breedte, maximale diepte, maximale hoogte, maximale goothoogte en maximale inhoudsmaat opgenomen. Ook is op de situatietekening aangegeven dat de vereisten van "De Nes I Wonen in Steil - uitwerking stedenbouwkundige randvoorwaarden en beeldkwaliteitsplan mei 2019 aangepast aan amendement" van toepassing zijn op de aanvraag. Alle vereisten die voor woningbouw op deze kavel gelden zijn cumulatief. De opmerking dat de maximale inhoudsmaten nog worden getoetst, was volledigheidshalve gegeven omdat nog gecontroleerd moest worden of de genoemde maximale inhoudsmaat gehaald kon worden met het volgen van de andere voorschriften. Inmiddels is duidelijk dat de daadwerkelijke maximale inhoudsmaat die voor kavel 3 behaalt kan worden iets lager ligt.

3b. Het college is het daar niet mee eens. Zoals ook aangegeven in antwoord op vraag 1a is de BOPA aanvraag getoetst aan het geldende kader voor de Nes 1. De voorliggende aanvraag is passend binnen die kaders. Het is niet mogelijk om, na moment van indienen van de aanvraag, nieuwe voorwaarden te stellen welke niet in lijn zijn met de geldende door de raad vastgestelde kaders voor de Nes 1. Bovendien zal het realiseren van méér woningen binnen hetzelfde bouwvolume ook ruimtelijk effect hebben, bijvoorbeeld doordat bij het realiseren van meer woningen meer parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden.

Vraag:

4. Onderbouwing schadeclaims: *Tijdens de commissievergadering van afgelopen donderdag werd gewaarschuwd voor miljoenenclaims bij het afwijken van de kaders uit 2012. Kan het college specifiek onderbouwen op welke onherroepelijke juridische bouwrechten deze claims gebaseerd zouden zijn, aangezien het perceel thans een agrarische bestemming heeft en de planologische medewerking (BOPA) nog verleend moet worden?*

Antwoord:

4. Het college heeft tijdens de commissievergadering van 21 mei jl. niet gewaarschuwd voor miljoenenclaims. Wel is door het college tijdens de commissievergadering toegelicht dat de gemeenteraad kaders heeft vastgesteld voor de Nes 1, welke niet zijn herroepen door de gemeenteraad. Deze kaders gelden zodoende nog en de voorliggende aanvraag is passend binnen die kaders. Indien de gemeenteraad negatief wenst te adviseren op de voorliggende BOPA aanvraag zal zij dit ruimtelijk moeten onderbouwen. Wanneer door de raad een negatief bindend advies op de voorliggende aanvraag wordt uitgebracht en de vergunning als gevolg daarvan niet wordt verleend, kan bezwaar worden gemaakt tegen het besluit.

Vraag:

5. Grondwaarde bij verdichting: *Is het college het met onze fractie eens dat het realiseren van méér wooneenheden (bijv. compacte bouw/appartementen) binnen hetzelfde bouwvolume (m3) doorgaans leidt tot een hogere totale verkoopwaarde en daarmee een hogere grondopbrengst voor de eigenaar dan bij 6 vrijstaande villa's? Zo ja, hoe verhoudt dit zich tot de vrees voor financiële schade bij de eigenaren?*

Antwoord:

5. In de beantwoording van de andere vragen heeft het college reeds haar standpunt gegeven ten aanzien van het stellen van aanvullende voorwaarden voor een lopende BOPA aanvraag. Aanvullend daarop kan het college het volgende aangeven in reactie op de stelling dat meer wooneenheden doorgaans leiden tot een hogere totale verkoopwaarde en daarmee tot een hogere grondopbrengst; Kleinere woningen hebben per m2 veelal een hogere verkoopwaarde dan grotere woningen. Maar hierbij is de vraag wat voor type alternatieve woningen worden gerealiseerd, of dit bijvoorbeeld koop of huur is en of de prijzen zijn gemaximeerd. Daarnaast is voor de grondopbrengst niet alleen de verkoopwaarde relevant maar ook de bouw- / stichtingskosten. Appartementen hebben relatief hoge

bouwkosten. Ook bij kleinere woningen zijn de bouwkosten relatief hoog vanwege kosten die per woning worden gemaakt (voor bijvoorbeeld installaties). Ten slotte is bepalend hoe wordt omgegaan met de inrichting van het plangebied; bij vrijstaande woningen zijn weinig parkeerplaatsen nodig en kan de grond (vrijwel) volledig worden uitgegeven, bij appartementen geldt dit vaak niet en zijn er kosten voor de inrichting van de openbare ruimte. De businesscase is dus genuanceerder, er kan niet zonder meer gesteld worden dat het realiseren van meer woningen leidt tot een hogere grondopbrengst.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Noordwijk

Mw. E.M. Overzier
secretaris

mr. B.B. Schneiders
wnd. burgemeester