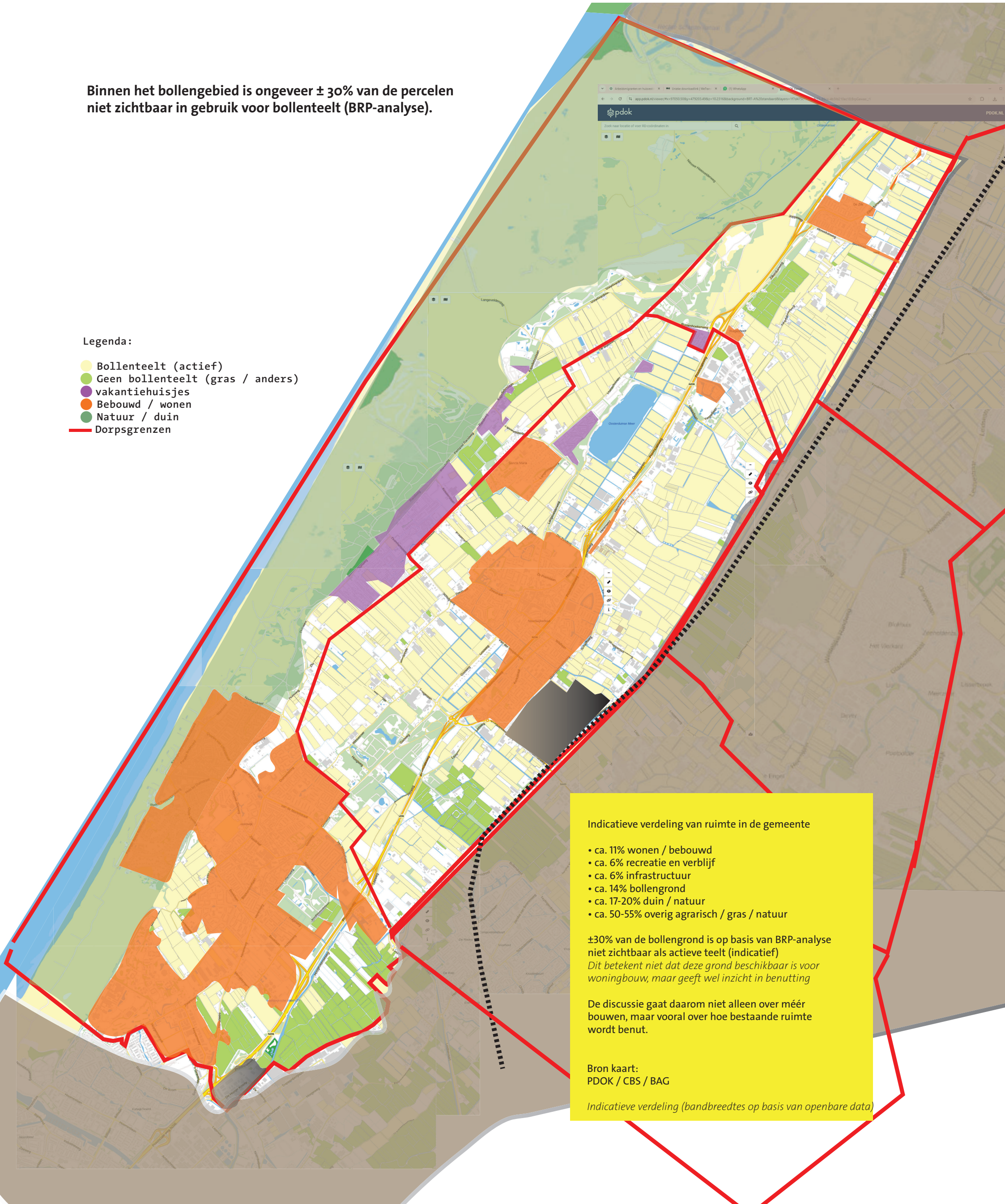
WIJ WILLEN WONEN

De ruimte is er, maar wordt ongelijk gebruikt

Binnen het bollengebied is ongeveer ± 30% van de percelen niet zichtbaar in gebruik voor bollenteelt (BRP-analyse).



Indicatieve verdeling van ruimte in de gemeente

- ca. 11% wonen / bebouwd
- ca. 6% recreatie en verblijf
- ca. 6% infrastructuur
- ca. 14% bollengrond
- ca. 17-20% duin / natuur
- ca. 50-55% overig agrarisch / gras / natuur

±30% van de bollengrond is op basis van BRP-analyse niet zichtbaar als actieve teelt (indicatief)
Dit betekent niet dat deze grond beschikbaar is voor woningbouw, maar geeft wel inzicht in benutting

De discussie gaat daarom niet alleen over méér bouwen, maar vooral over hoe bestaande ruimte wordt benut.

Bron kaart:
PDOK / CBS / BAG

Indicatieve verdeling (bandbreedtes op basis van openbare data)

WIJ WILLEN WONEN

De ruimte is er, maar wordt ongelijk gebruikt

Als ruimte zo schaars en beschermd is, hoe wordt die ruimte dan daadwerkelijk gebruikt, en hoe wordt die verdeeld?

Binnen één gemeente ontstaan drie totaal verschillende systemen van ruimtegebruik: toerisme aan de kust, arbeid in het bollengebied en wonen in kleinere kernen.

ruimtelijke tegenstelling:
kust → toerisme
binnengebied → arbeid
bollengrond → huisvesting druk

De vraag is niet alleen hoeveel ruimte er is, maar hoe die wordt gebruikt.

Binnen de bestaande ruimte lijkt er spanning te zitten tussen bescherming en gebruik van de gronden en woonbehoefte.

OPPERVLAKTE GEMEENTE 7500 ha

Het probleem lijkt niet alleen hoeveel ruimte er is, maar hoe die ruimte verdeeld en benut wordt.

GEMEENTE NOORDWIJK (7500 ha)
46.371 inwoners per 1 oktober 2025.

Noordwijk (aan zee/binnen) (3000 ha)
± 26.170 inwoners
± 800-1.500 arbeidsmigranten → 3-6%
± 3.500-5.000 recreatieve eenheden
(incl. hotels / short stay)
± 1.400 vakantiehuisjes (schatting)
functie: toerisme
veel huur + toerisme
flexibel gebruik

Noordwijkerhout (3225 ha)
17.350 inwoners
± 4.500-5.000 arbeidsmigranten → **= 25-29%**
(indicatieve bandbreedte op basis van gemeentelijke en regionale cijfers)
± 650-800 ha bollengrond
± 80-100 agrarische bedrijven
functie: arbeid + bollenteelt
minder huur + veel arbeid
druk op bestaande woningen 30% huur en 29% arbeidsmigranten, dat schuurt

De Zilk (1275 ha)
2.650 inwoners
± 50-100 arbeidsmigranten → = 2-6%
± 1.031 woningen
functie: wonen / kleinschalig
weinig huur
nauwelijks opvang mogelijk

OUDEREN

Noordwijkerhout
13.845 inwoners
22% is 65+
3.050 ouderen

De Zilk
Geen exact inwonertal in bron, maar ± 2.500 inwoners (gangbaar CBS/regionaal)
24% is 65+
600 ouderen

Noordwijk (Binnen + Zee samen)
Rest van de gemeente:
46.000 - 13.845 - 2.500 = 29.500 inwoners
Aandeel ouderen vergelijkbaar of iets hoger (vergrijzing kustgebied)

6.500 - 7.500 ouderen

In de gemeente Noordwijk wonen grofweg:
± 10.000 tot 11.000 ouderen (65+)
Dat is ongeveer 1 op de 4 inwoners

We willen graag veel ruimte, en die ruimte is er ook.

Tegelijk willen we die ruimte behouden. Maar als we elk stukje woongebied verder volbouwen, gaat dat ten koste van de leefkwaliteit.

De gemeente is te vergelijken met een grote tuin.
We gebruiken vooral het terras (de woongebieden) en zetten daar steeds meer stoelen bij.
Wanneer iemand het terras wil uitbreiden, klinkt al snel: “blijf van mijn gras af.”

Bouwen binnen bestaande woongebieden betekent vaak: verdichten in plaats van ruimte creëren.
Dat leidt tot bezwaren, vertraging en uiteindelijk verschuift de druk naar andere plekken.

Gevolg: concentratie van problemen.
De ruimte is er, maar is verdeeld en beschermd op een manier die leidt tot:

- beperkte bouwmogelijkheden
- ongelijk verdeelde druk

Resultaat: één gebied draagt onevenredig veel.
Het vraagstuk gaat daarom niet alleen over hoeveel ruimte er is,
maar vooral over hoe die ruimte wordt verdeeld en benut.

We behandelen het land alsof het overal volledig benut wordt, terwijl delen ervan in de praktijk nauwelijks worden benut.

Op dit moment vindt wonen plaats op ongeveer 11% van de gronden,
terwijl circa 30% van de gemeente bestaat uit bollengrond die niet zichtbaar actief in gebruik is.

Over de cijfers
Hierna volgen de cijfers en verhoudingen die dit beeld onderbouwen.
Deze zijn gebaseerd op openbare bronnen en aangevuld met indicatieve berekeningen en aannames.

THUISWONEN cijfers CBS

In de gemeente Noordwijk wonen naar schatting zo’n **4.000** tot 5.000 jongeren van 18 tot 30 jaar nog thuis, *(op basis van CBS-gegevens en leeftijdsopbouw)* mede door beperkte beschikbaarheid van betaalbare woningen.
Dit zijn schattingen, maar geven een duidelijke orde van grootte
Landelijk (CBS):
18-23 jaar → 70-80% woont thuis
23-27 jaar → 40-60% woont thuis
27-30 jaar → 20-30% woont thuis
In dure regio’s (zoals kust / Randstad) ligt dit hoger.
een grote groep die niet kán starten

BRONNEN

Bronnen:
PDOK · CBS · BAG · Kadaster · RVO (BRP) · Provincie Zuid-Holland · Gemeente Noordwijk · KvK · regionale rapportages.

Woningvoorraad:
reguliere woningen
gebaseerd op BAG/CBS
woonfunctie

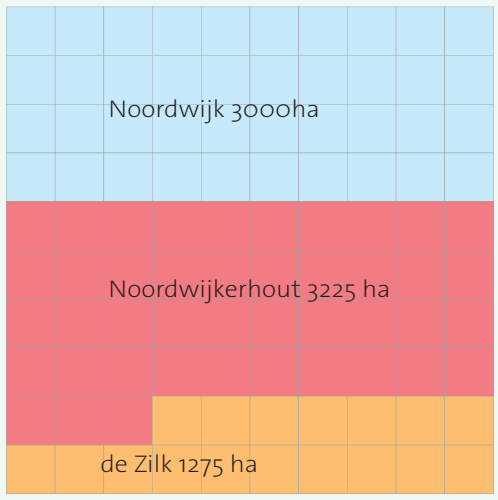
Analyse en visualisatie: eigen bewerking op basis van openbare data en indicatieve aannames.

De ruimte is fysiek aanwezig, maar functioneel opgesloten

WIJ WILLEN WONEN

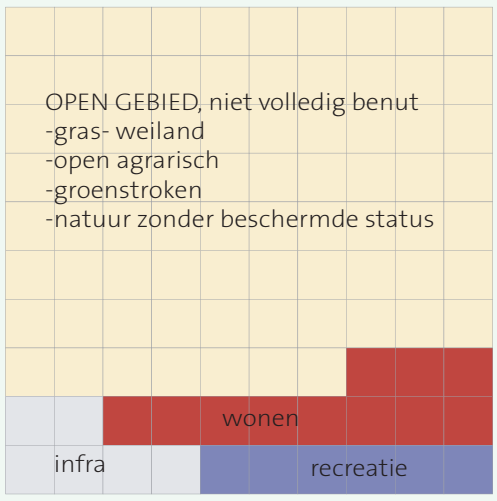
Waar zit de druk op wonen?

OPPERVLAKTE GEMEENTE 7500 ha



Noordwijk = duinen + kust + bebouwing
Noordwijkerhout = bollen + woongebied
De Zilk = relatief klein, maar veel land

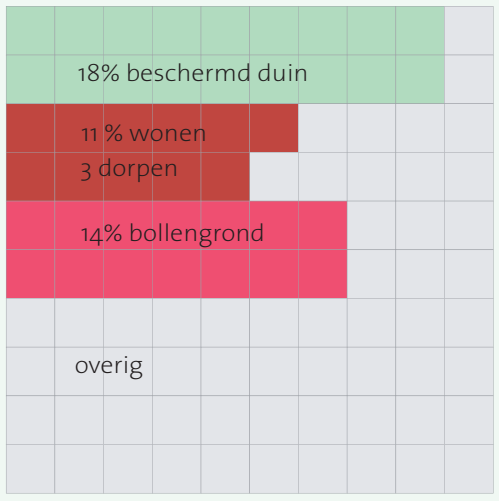
GROND / OPPERVLAKTE



EXTRA GEBRUIK (RECREATIE)

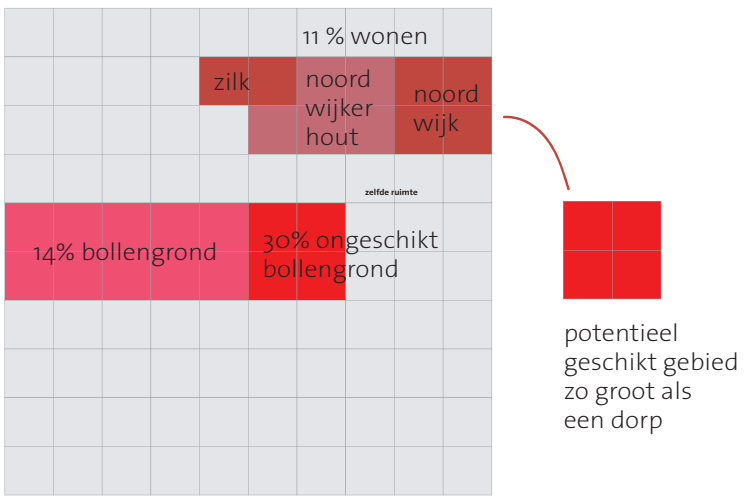
4000-6000 verblijfsplekken
(1.000.000 overnachtingen per jaar)

OPPERVLAKTE



De ruimte is redelijk gelijk verdeeld over de dorpen,
maar de benutting ervan totaal niet.
oppervlak (eerlijk verdeeld) / gebruik (scheef verdeeld)

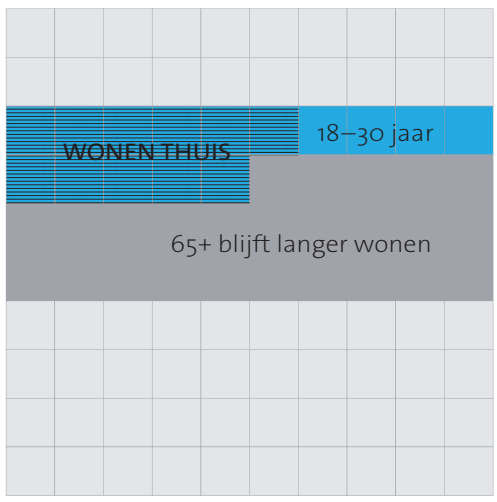
POTENTIEEL GESCHIKT



potentieel
geschikt gebied
zo groot als
een dorp

Dit betekent niet dat deze grond beschikbaar is
voor woningbouw, maar geeft inzicht in benutting.

JONGEREN (WONEN)

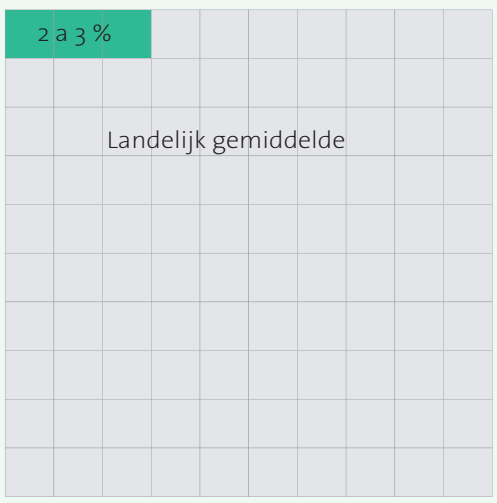


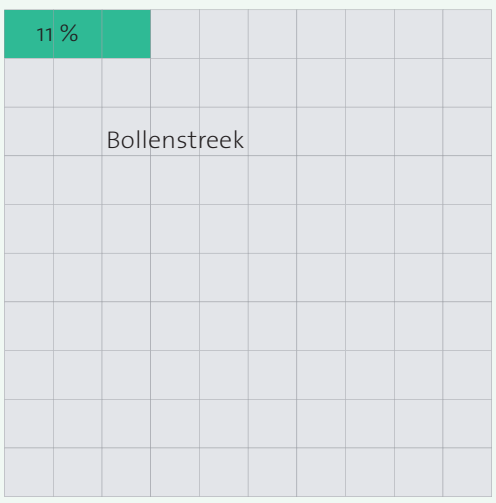


4.000-5.000 jongeren
kunnen niet doorstromen

VERSCHILLENDE SYSTEMEN DRUKKEN OP DEZELFDE WOONRUIMTE

DRUK (ARBEID)



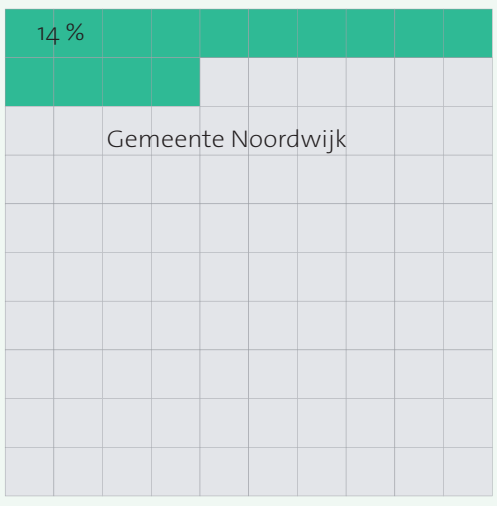


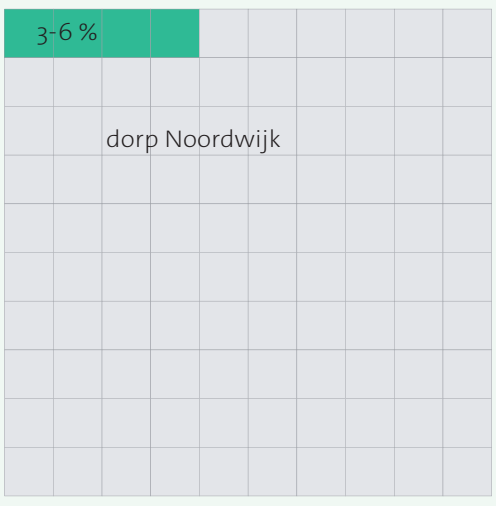
Het gemeentelijk gemiddelde maskeert de werkelijkheid.
Op dorpsniveau blijkt dat het aandeel arbeidsmigranten in Noordwijkerhout aanzienlijk hoger ligt dan in de rest van de gemeente.

Niet het totaal, maar de concentratie bepaalt de druk. Daarom kijken wij niet alleen naar gemiddelden, maar naar waar de druk daadwerkelijk zit.

Naar schatting is 25-29% arbeidsmigrant in Noordwijkerhout

Waarschijnlijk zijn er meer niet-geregistreerde arbeidsmigranten







2-3 % dorp De Zilk

WIJ WILLEN WONEN

Wie bepaalt dit eigenlijk? (invloed op ruimtegebruik)

INVLOED OP RUIMTE WORDT BEPAALD DOOR EEN RELATIEF KLEINE GROEP

Invloed volgt ruimtegebruik, niet aantal inwoners, maar het ruimtegebruik.
Een relatief kleine groep kan veel invloed hebben als daar veel grondgebruik en economische druk mee gemoeid is.

grootgrondgebruik

Groot grondgebruik
+ beleidsinvloed

recreatie

Veel ruimtegebruik
+ economische druk

arbeid

Druk op wonen
+ huisvesting

wonen (inwoners)

Minder sturend
in ruimtegebruik

Agrarisch
±14% grond
vaak geconcentreerd eigendom
sterke lobby / beleid (provincie)
bron: Provincie Zuid-Holland (bollengrondbeleid)RVO / BRP data
weinig partijen → veel impact

Recreatie
1 miljoen+ overnachtingen
economische motor
economische druk = beleidsprioriteit
bron: CBS toerisme en gemeente Noordwijk

Arbeid (arbeidsmigranten)
±6.000 mensen gekoppeld aan bedrijven
huisvesting volgt werk → niet bewoners
bron:regionale rapportages / Greenport

Inwoners:
Invloed op ruimtegebruik wordt niet bepaald door aantallen inwoners, maar door grondbezit, economische druk en beleidskaders.

Een klein aantal partijen bepaalt het gebruik van een groot deel van de ruimte, terwijl inwoners vooral indirect invloed hebben via bezwaar en participatie.

Inwoners zijn met velen, maar hebben geen directe sturing over grondgebruik.

Ruimte is niet het probleem.
De verdeling en het gebruik wel.

ARBEIDSMARKT
De huisvesting concentreert zich lokaal, terwijl de arbeidsmarkt regionaal is georganiseerd.
In deze regio werken ze o.a. in:

- logistiek (Schiphol / Greenport / A44-corridor)
- distributiecentra
- food / productie
- kassen (buiten ons directe gebied)

Huisvesting zit hier, werk zit verspreid
Uitzendbureaus: grote bureaus → 500 - 1500
en kleine bureaus → 20 - 100 werknemers

SYSTEEM TREKT MENSEN AAN

BRONNEN & ONDERBOUWING

Kaarten & oppervlakte
- PDOK - basiskaarten en ruimtelijke data
- CBS - gebiedsindelingen en statistiek
- Kadaster - perceel- en eigendomsdata

Woningen & adressen
- BAG - aantal woningen en functies
- CBS StatLine - woningvoorraad en inwoners

Landgebruik & bollengrond
- RVO - BRP (gewasregistratie)
- Provincie Zuid-Holland - bollengrondbeleid en kaarten
- BRP-analyse (eigen bewerking) - indicatie actief / niet actief gebruik

Inwoners & arbeidsmigranten
- CBS - bevolkingscijfers
- Gemeente Noordwijk - beleidsstukken / raadsinformatie
- Regionale schattingen arbeidsmigranten (bandbreedte)

Bedrijven & arbeid
- Kamer van Koophandel (KvK) - bedrijfsinformatie
- Regionale economische rapportages (Greenport / Duin- en Bollenstreek)
- Indicatieve analyse aantal agrarische bedrijven en uitzendorganisaties

Recreatie & toerisme
- Gemeente Noordwijk - toerisme en verblijfsaccommodaties
- Regionale toerismecijfers (overnachtingen / capaciteit)
- BAG / kaartanalyse (vakantieparken en recreatie)

AANNAMES & INTERPRETATIE Deze visual is gebaseerd op:
- openbare databronnen
- kaartanalyses (GIS / PDOK / BAG)
- indicatieve berekeningen en bandbreedtes

Waar exacte cijfers ontbreken, is gekozen voor realistische schattingen om patronen inzichtelijk te maken.

Analyse: eigen bewerking op basis van openbare data
en indicatieve aannames.

Kaarten & oppervlakte
https://www.pdok.nl
https://app.pdok.nl/viewer
https://www.cbs.nl
https://www.cbs.nl/nl-nl/dossier/nederland-regionaal/geografische-data
https://www.kadaster.nl

Woningen & adressen
https://bagviewer.kadaster.nl
https://www.kadaster.nl/zakelijk/producten/adressen-en-gebouwen/bag
https://opendata.cbs.nl/statline

Landgebruik & bollengrond
https://www.rvo.nl/onderwerpen/agrarisch-ondernemen/percelenregistratie-brp
https://www.pdok.nl/introductie/-/article/basisregistratie-gewaspercelen-brp
https://www.zuid-holland.nl
https://www.hollandrijnland.nl/thema/ruimte/isg

Inwoners & arbeidsmigranten
https://www.cbs.nl/nl-nl/themas/bevolking
https://opendata.cbs.nl/statline
https://www.noordwijk.nl (5000 arbeidsmigranten is waarschijnlijk hoger)
https://noordwijk.bestuurlijkeinformatie.nl

Bedrijven & arbeid
https://www.kvk.nl
https://greenportdb.nl
https://www.hollandrijnland.nl

Recreatie & toerisme
https://www.noordwijk.info
https://www.cbs.nl/nl-nl/themas/vrije-tijd-en-cultuur/toerisme
https://www.parkvakanties.nl/vakantiepark-noordwijkerhout

EXTRA (concrete parken met huisjes)
https://www.roompot.nl/parken/duinresort-dunimar
https://sollasi.nl/bungalowpark-sollasi
https://www.google.com/maps/place/Duinresort+Dunimar

Bronnen:
https://www.pdok.nl
https://bagviewer.kadaster.nl
https://opendata.cbs.nl/statline
https://www.rvo.nl
https://www.noordwijk.nl

WIJ WILLEN WONEN

De ruimte is er, maar wordt ongelijk gebruikt

DE FEITEN *(indicatief, op basis van openbare data)*
Gemeente oppervlak: ± 7.500 ha
Open gebied: ± 77% (= 6.375 ha)
Wonen: ± 11% (= 825 ha)
Recreatie: ± 6%
Infrastructuur: ± 6%

BOLLENGROND & POTENTIEEL
Totaal bollengrond: ± 1.050 ha
Niet zichtbaar actief: ± 30% → ± 315 ha
Dat is = 4,2% van de hele gemeente

Theoretisch potentieel (bij vergelijkbare dichtheid als bestaande woongebieden): ± 6.000-9.000 woningen

WONEN VS RECREATIE *(niet hetzelfde!)*
Woningvoorraad: ± 20.428 woningen
Vakantiehuisjes: ± 1.700
Totale recreatieve eenheden: ± 4.000-6.000
Recreatie = aparte categorie (geen woningvoorraad)

DRUK OP DE WONINGMARKT
± 46.731 inwoners
± 6.000 arbeidsmigranten (= 13-14%)

VERDELING:
Noordwijk → 3-6%
Noordwijkerhout → 25-29%
De Zilk → 2-6%

DE RUIMTE IS ER, MAAR DE DRUK IS ONGELIJK VERDEELD.

DE KERN
-Ruimte is fysiek aanwezig, maar planologisch en beleidsmatig beperkt beschikbaar
-Gebruik is scheef verdeeld
-Bescherming + gebruik → lokale druk

CONCLUSIE
Binnen bestaande ruimte zit nog potentieel.
De discussie gaat niet alleen over méér bouwen, maar over **slimmer benutten** van wat er al is.

Gemeente	% arbeidsmigranten
Totaal	**= 8-10%**
Teylingen	**= 3-5%**
Lisse	**= 4-7%**
Noordwijk	**= 3-6%**
Noordwijkerhout	**= 26-29%**
De Zilk	**= 2-4%**
Hillegom	**= 5-7%**
Katwijk	**= 3-6%**

Het gemeentelijk gemiddelde van circa 11-14% arbeidsmigranten geeft een vertekend beeld van de werkelijke spreiding.
In Noordwijk ligt het aandeel rond de 3-6%, terwijl Noordwijkerhout aanzienlijk hoger uitkomt (±25-29%).

Zonder Noordwijkerhout zou het gemiddelde in de overige gemeente rond de 3-4% liggen.

Dit onderstreept dat de ruimtelijke druk lokaal sterk geconcentreerd is.



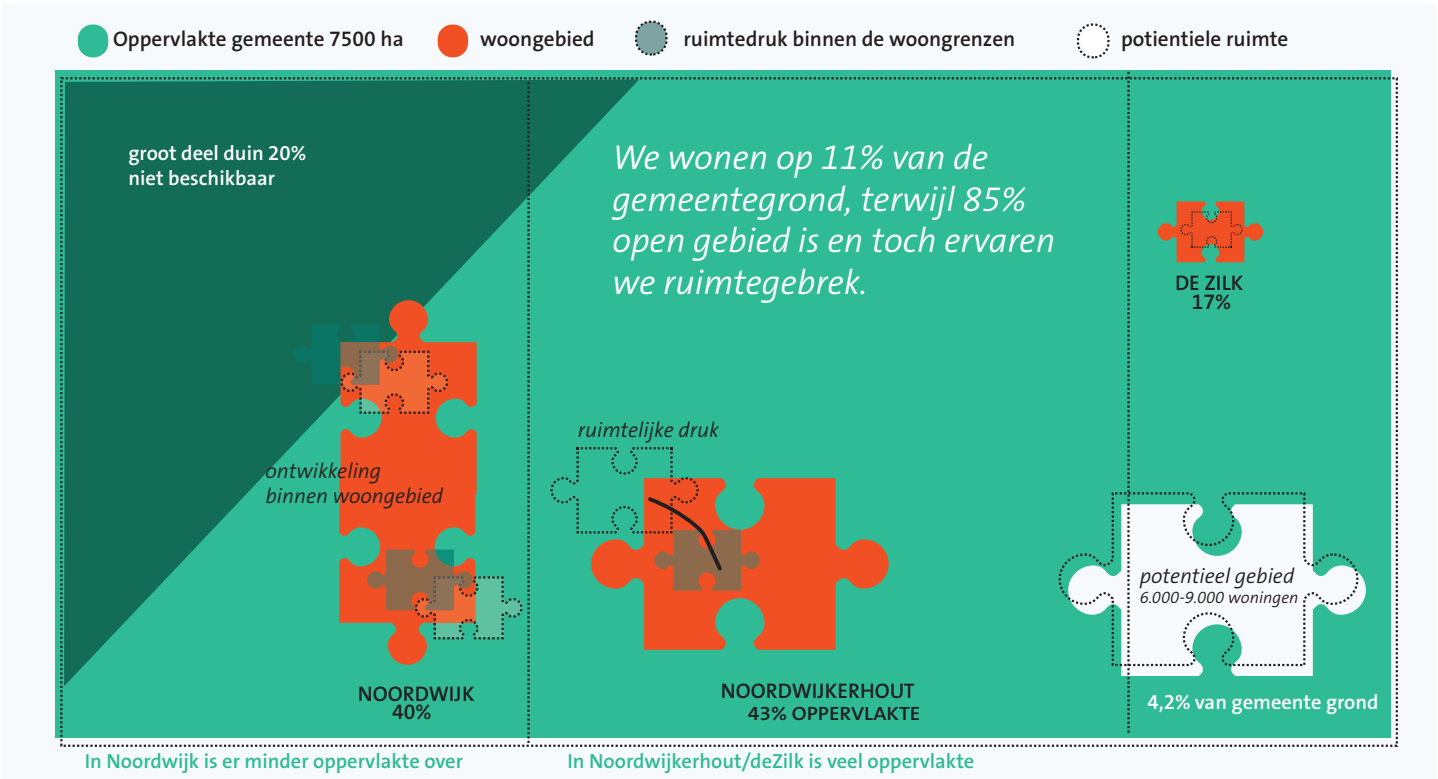
WIJ WILLEN WONEN

De ruimte is er, maar wordt ongelijk gebruikt

Deze metafoor sluit aan bij de cijfers:
we wonen op ±11% van de gemeentegrond, terwijl het grootste deel open gebied is

We proppen nu grote planten in een volle border, terwijl verderop ruimte is in het groen.

Het voelt alsof we in een volle tuin steeds grotere planten tussen de bestaande beplanting proberen te duwen. Dat gaat ten koste van licht, lucht en samenhang. Terwijl er elders in het groen nog ruimte is, waar diezelfde plant wél logisch kan groeien zonder de rest te verstikken.



kunnen we tijdelijk of slimmer gebruik mogelijk maken zonder de functie te verliezen?





Als één soort te dominant wordt, raakt de hele tuin uit balans.

WIJ WILLEN WONEN

De ruimte is er, maar wordt ongelijk gebruikt

BALANS | DE TUIN DIE IN EVENWICHT GROEIT

Een gezonde tuin draait om balans: verschillende planten, elk op de juiste plek, zodat alles kan groeien zonder elkaar te verdringen.

Een dorp is als een tuin. Als één soort te dominant wordt, raakt alles uit balans en verdwijnt de kwaliteit.

Maar met de juiste verdeling, waar verschillende groepen ieder hun plek hebben, ontstaat juist een gezonde, leefbare omgeving waarin alles kan groeien.

→ *Balans is geen toeval, dat is een keuze.*

NOORDWIJK (Binnen + Zee samen)
Rest van de gemeente:
46.000 - 13.845 - 2.500 = 29.500 inwoners
Aandeel ouderen vergelijkbaar of iets hoger (vergrijzing kustgebied)
6.500 - 7.500 ouderen

NOORDWIJKERHOUT
13.845 inwoners
22% is 65+
3.050 ouderen

DE ZILK
Geen exact inwonertal in bron,
maar ± 2.500 inwoners (gangbaar CBS/regionaal)
24% is 65+
600 ouderen

DRAAGKRACHT VAN EEN DORP

Wat kan een dorp realistisch aan? Voorzieningen, verkeer, sociale druk Niet alleen aantallen, maar effect op geheel

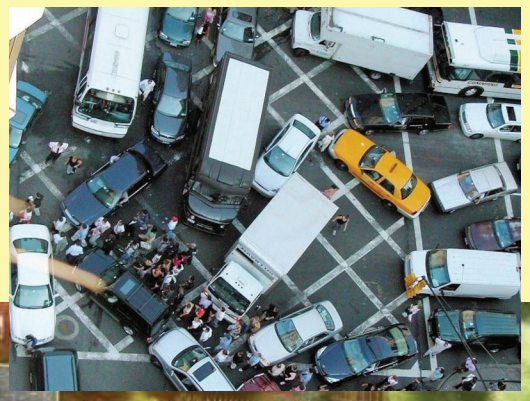
Het gaat niet om hoeveel er nog bij kan, maar wat een dorp nog kan dragen.

Meer druk op dezelfde ruimte leidt aantoonbaar tot druk op voorzieningen en leefbaarheid.

In de gemeente Noordwijk wonen grofweg:
± 10.000 tot 11.000 ouderen (65+)
Dat is ongeveer 1 op de 4 inwoners (25%)

4.000-5.000 jongeren tussen de 18-30 jaar wonen nog thuis in onze gemeente (randstad) waarschijnlijk meer.

Bron: CBS (afgeleid)



Meer druk op dezelfde ruimte leidt aantoonbaar tot druk op voorzieningen en leefbaarheid.





→ *Balans is geen toeval, dat is een keuze.*

WIJ WILLEN WONEN

Zonder jongeren geen toekomst voor het dorp!

ZONDER JONGEREN GEEN TOEKOMST VOOR HET DORP.

Een dorp in balans heeft plek voor iedereen. Dus ook voor jongeren.

Een tuin blijft gezond als er nieuwe planten kunnen groeien.
Als er geen ruimte meer is voor jonge aanwas, veroudert de tuin
en verliest hij zijn toekomst.

± 755 JONGEREN WILLEN HIER WONEN (TINYVIBE)

Op basis van inschrijvingen via TinyVibe (initiatief uit de gemeenschap) zien we dat honderden jongeren uit onze gemeente actief op zoek zijn naar woonruimte in onze gemeente.
Maar:

- er is weinig betaalbare ruimte
- druk zit al op bestaande woningen
- andere functies nemen plek in

Resultaat:
-> jongeren trekken weg
-> doorstroming stopt
-> dorpen verliezen hun toekomst

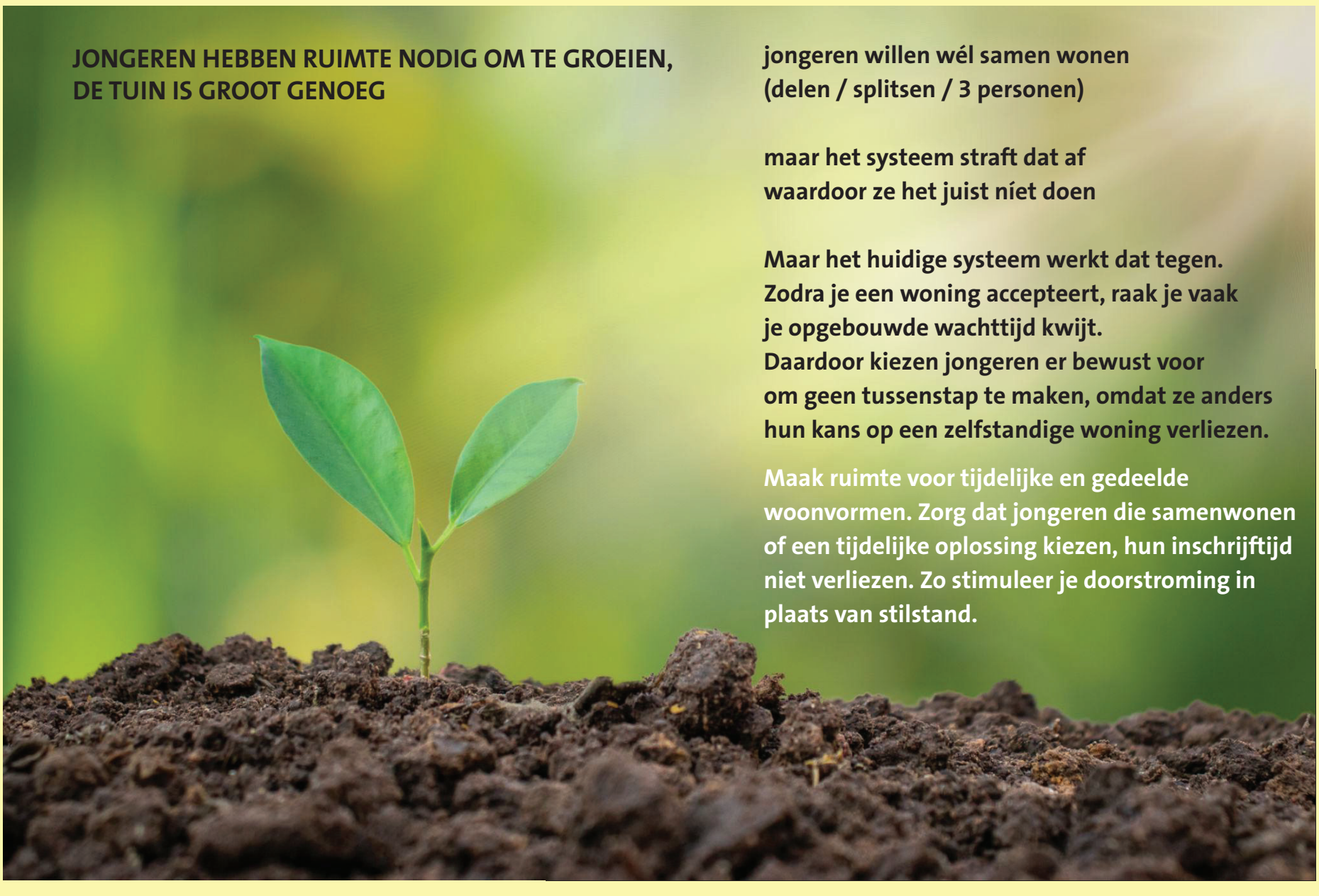
Balans gaat niet alleen over verdeling van ruimte, maar ook over generaties.

Niet alleen: arbeid/ recreatie
Maar ook: wonen voor jongeren

VRAGEN

Is er specifiek beleid voor starters en jongeren?

Wordt er voldoende gestuurd op kleinere en betaalbare woningen?



WIJ WILLEN WONEN

De ruimte is er, maar de druk is ongelijk verdeeld

WIE BEPAALT DE RUIMTE?

Je kunt dit opdelen in 4 groepen:

1. Overheid (formeel beslissend) dit is de formele macht
Gemeenteraad (± 25-30 mensen)
College (B&W, ± 4-5)
Ambtenaren (beleid / RO / vergunningen)

bepalen: bestemmingsplannen | vergunningen| beleid

2. Grondeigenaren (feitelijke macht)
agrariërs (bollentelers)
projectontwikkelaars
particuliere eigenaren

bepalen: wat er met grond gebeurt (binnen regels)
vaak: relatief kleine groep, grote invloed

3. Economische partijen
uitzendbureaus Systeem trekt mensen aan
werkgevers (bollensector)
toerisme (parken, hotels)

bepalen: vraag naar huisvesting / economische druk

4. Omgeving / bewoners
inwoners
omwonenden
belangenorganisaties

bepalen via: bezwaar / participatie
vertragen / beïnvloeden maar zelden initiëren

HOEVEEL MENSEN ZIJN DIT?

grove maar sterke duiding:
Gemeente + raad: ± 30-50 mensen
Agrariërs / grondbezit: ± 50-100 bedrijven
Uitzend / economie: ± 20-40 partijen

tegenover: 46.000 inwoners

De focus ligt op woontorens aan zee, maar de grootste behoefte ligt elders: aan betaalbare woningen op de juiste plek.

Woningbouw vindt vaak plaats waar ruimte beschikbaar is, terwijl de behoefte niet altijd op dezelfde plek ligt

In de gemeente ruim 21.000 woningen
± 14.000 - 15.000 grotere (gezins)woningen
± 5.500 - 6.500 sociale huur
± 9.500 - 11.500 "betaalbaar" (maar vaak niet écht betaalbaar)

Kleine woningen passen niet in het huidige systeem en dus worden ze niet gebouwd.

Zolang grond duur is en rendement leidend blijft, worden er geen kleine, betaalbare woningen gebouwd. Dan krijg je vanzelf grote huizen en dure koop.

Het probleem is niet de vraag naar kleine betaalbare woningen het probleem is dat we ze niet maken!!
Het systeem stuurt momenteel niet vanzelf op kleine en betaalbare woningen.



Daarom vragen we de gemeente:

1. **Om jongeren actief te betrekken bij woonbeleid**
2. **Om expliciet te sturen op kleinere en betaalbare woningen**
3. **En om beter inzicht te krijgen in het daadwerkelijke gebruik van ruimte**
4. **Maak ruimte voor tijdelijke en gedeelde woonvormen. Zorg dat jongeren die samenwonen of een tussenoplossing kiezen, hun inschrijftijd niet verliezen. Zo stimuleer je doorstroming in plaats van stilstand.**

Het is moeilijk uit te leggen dat jongeren geen plek kunnen vinden, terwijl aangedragen locaties voor tijdelijke woningen jarenlang onbenut blijven.

Via TinyVibe hebben zich circa 755 jongeren uit de regio gemeld die actief op zoek zijn naar woonruimte.
Een substantieel deel daarvan komt uit de eigen gemeente en wil hier blijven wonen.