Aan de leden van de gemeenteraad

Voorstraat 42
2201 HW Noordwijk

Postbus 298
2200 AG Noordwijk

T +31 (0)71 36 60 000

gemeente@noordwijk.nl
www.noordwijk.nl

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

Noordwijk, 12 december 2023

Uw kenmerk	:
Uw brief van	:
Zaaknummer	: 467947
Verzenddatum	: 13 december 2023
Onderwerp	: Locatie Viaductweg; marktconsultatie woningbouw
Bijlage(n)	:

Geachte leden van de gemeenteraad,

Hierbij informeren wij u over de marktconsulatie voor de woningbouw die is voorzien in de ‘Ontwikkelingsvisie Viaductweg’ en de verdere voortgang voor deze ontwikkeling.

Aanleiding

Op 27 juni 2023 heeft de Raad de ‘Ontwikkelingsvisie Viaductweg’ vastgestelt als uitgangspunt voor de herontwikkeling van de locatie. Ten aanzien van de woningbouw werd bepaald dat een marktconsultatie zou plaatsvinden alvorens tot een definitieve keuze voor een partij te komen.

De marktconsultatie

Op 18 september jl. is de marktconsulatie over de woningbouwplannen aan de Viaductweg uitgezet.
In de markconsultatie zijn drie marktpartijen bevraagd op de onderwerpen:
- Programma;
- Doelgroep;
- Duurzaamheid;
- Kwaliteit en
- Overig (algemene vragen).

Door de drie geselecteerde marktpartijen is gehoor gegeven aan deze consultatie door het aanleveren van feedback op de ontwikkelingsvisie van deze woningbouwlocatie.
De marktpartijen concluderen dat deze specifieke casus (‘kleinschalig en stedenbouwkundig’) zich niet leent voor de woningdifferentiatie conform de ‘Woonvisie 2020-2030’ (minimaal 30% sociale huur, 15% middeldure huur, 25% betaalbare koop). Daarom wordt voorgesteld 12 sociale huurappartementen en 4 middel dure huurappartementen te realiseren, waarmee wordt voldaan aan de minimaal 70% segmentering van de Woonvisie 2020-2030.
De gemaakte keuze vanuit de marktconsultatie is, om de beoogde woningbouw, als onderdeel van de met de corporaties gemaakte Prestatieafspraken, te laten realiseren door Woningstichting Padua. Waarbij de realisatie van de woningbouw door Padua plaatsvindt onder voorbehoud van de geldende wet- en regelgeving in het kader van de ruimtelijke procedure en, voor zover vereist, de instemming van de gemeenteraad.

Onze conclusies uit de consultatieronde zijn als volgt:

1: het toepassen van de differentatie conform de Woonvisie wordt, gezien de grootte van het perceel, als niet realistisch geacht, het realiseren van sociale/betaalbare woningbouw conform de segmentering van de Woonvisie 2020-2030 heeft de grootste haalbaarheidskans.

2: gunning 1-op-1 aan een van beide woningcorporaties (Stek en Padua) die actief zijn in Noordwijk, is toegestaan.

3: gelet op de onderlinge verdeling en/of de met de woningcorporaties gemaakte afspraken ligt het voor de hand de ontwikkeling van deze locatie op te pakken met Padua.

Overwegingen

Ter overweging en ter aanvulling op bovenstaande conclusies:

- de marktconsultatie als besproken in de raad van 27 juni 2023 heeft plaatsgevonden.
- de aard van de geconsulteerde marktpartijen verschilt. Hoewel alle geconsulteerde marktpartijen ruime ervaring hebben in deze regio verschilt hun specifieke ervaring, omdat hun corebusiness verschilt. Gelet op de specifieke ervaring van de geconsulteerde partijen, wordt de ontvangen feedback als breed, serieus en betrouwbaar aangemerkt: partijen tezamen hebben een ruime ervaring in het ontwikkelen, bouwen en exploiteren van woningen in de regio en daarbuiten.
- de woonsegmentering is ingevoerd om te borgen dat bij ieder woningbouwproject tenminste 70% betaalbare woningen (conform de Woonvisie 2020-2030) wordt toegevoegd. Met de realisatie van de sociale woningbouw door Padua wordt de segmentering van de woonvisie 2020 -2030 optimaal geborgd doordat 12 sociale huurappartementen en 4 middeldure huurappartementen worden gerealiseerd. Er wordt hiermee zelfs 100% betaalbaar gerealiseerd passend binnen de segmentering van de Woonvisie.
- de gelijktijdige uitvoering van de school en de appartementen wordt ingegeven door de intentie overlast voor de buurt zoveel als mogelijk te beperken. De planning wordt ingegeven door de noodzaak de school uiterlijk rond de zomer van 2025/2026 in gebruik te kunnen nemen.
- gelet op de planning en de in werking tredende omgevingswet per 1 januari 2024, zijn alle acties nu gericht op het indienen van een aanvraag tot wijziging van het bestemmingsplan voor 31 december a.s. zodat de procedure conform de huidige wetgeving wordt afgewikkeld.
- met Padua zal een anterieure overeenkomst worden gesloten waarin de afspraken worden vastgelegd.
- in de met Padua gemaakte Prestatieafspraken is de locatie Viaductweg opgenomen.

Voortgang

De marktconsulatie is uitgezet en is op basis van de ontvangen feedback beoordeeld en van conclusies voorzien.

Met het oog op het grote belang van de school om uiterlijk rond de zomer van 2025/2026 het schoolgebouw in gebruik te kunnen nemen, wordt de aanvraag voor de bestemmingsplanwijziging nog voor 31 december aanstaande ingediend.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Noordwijk





Mw. E.M. Overzier
secretaris

Mw. W.J.A. Verkleij
burgemeester