gemeente Noordwijk

Voorbereidingskrediet woningbouw gemeentelijke kavel binnen Nes 1

Beeldvormende commissie 15 januari 2026



gemeente Noordwijk

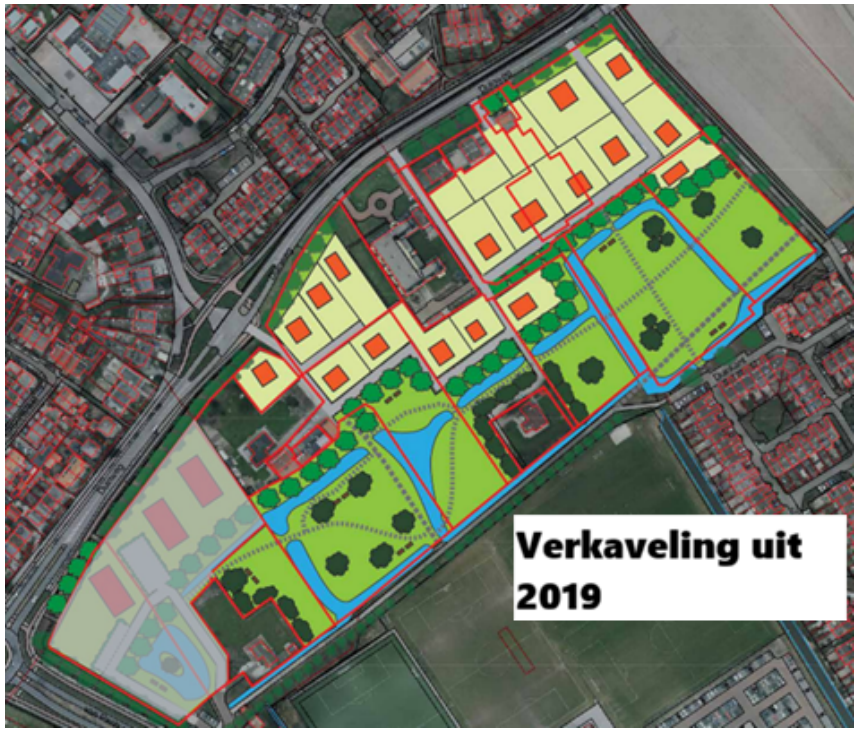
Inhoud

1. Aanleiding haalbaarheidsonderzoek
2. Effect i.r.t. afspraken de Nes 1
3. Haalbaarheid aan de hand van varianten
4. Bevindingen haalbaarheidsonderzoek
5. Gesprekken omwonenden
6. Vervolg indien instemming
7. Vragen?



Aanleiding haalbaarheidsonderzoek

- 2012 & 2019; Kaders vastgesteld door gemeenteraad m.b.t. Nes 1
- Biedt voor enkele particuliere eigenaren in westelijke zone mogelijkheid tot ontwikkeling woningen, in oostzone ontwikkeling groene/parkzone door gemeente
- Sinds 2020; Gesproken over mogelijkheden (tijdelijke) sociale woningbouw op gemeentelijke kavel M2155 binnen de Nes 1
- Maart 2025; Opdracht haalbaarheidsonderzoek



Effect i.r.t. eerdere afspraken De Nes 1

Eerder vastgesteld beleid voor de Nes 1 (2005,2012,2019)

- Oostzone De Nes 1 volledig groen/park incl. waterberging functie

Consequenties en maatregelen indien woningbouw op kavel M2155;

- I.p.v. volledig groene zone, groene zone met op deze plek ‘wonen in het groen’
- Over hele lengte de Nes 1 een open zone behouden tussen NW binnen en NW Zee
- Aandacht voor waterberging opgave en robuust watersysteem
- Herberekenen exploitatiebijdrage voor particuliere eigenaren Nes 1

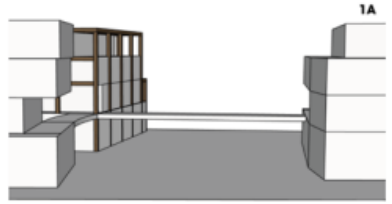
Haalbaarheid aan de hand van varianten

- Op basis van aandachtspunten globale uitwerking van vier varianten
- Open zone behouden & betaalbare woningen
- Doel varianten; mogelijkheden en effecten woningbouw verkennen, **niet** om een variant te kiezen

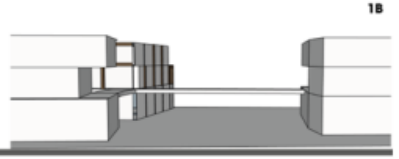


VARIANT 1 (3 GEBOUWEN)

1A: 3 gebouwen, 4 bouwlagen
BVO +/- 4900m²



1B: 3 gebouwen, 3 bouwlagen
BVO +/- 3730m²



VARIANT 2 (2 GEBOUWEN)

2A: 2 gebouwen, 4 bouwlagen
BVO +/- 3500m²



2B: 2 gebouwen, 3 bouwlagen
BVO +/- 2680m²



(de weergegeven bruggen zijn in variant 2 niet meer realistisch)

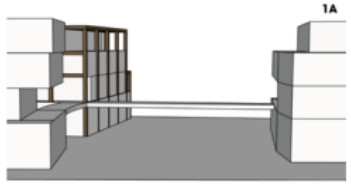
gemeente Noordwijk



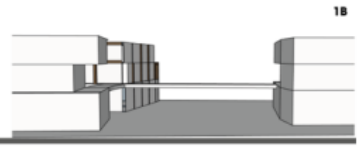


VARIANT 1 (3 GEBOUWEN)

1A: 3 gebouwen, 4 bouwlagen
BVO +/- 4900m²



1B: 3 gebouwen, 3 bouwlagen
BVO +/- 3730m²



VARIANT 2 (2 GEBOUWEN)

2A: 2 gebouwen, 4 bouwlagen
BVO +/- 3500m²



2B: 2 gebouwen, 3 bouwlagen
BVO +/- 2680m²



(de weergegeven bruggen zijn in variant 2 niet meer realistisch)

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 / marktwon.	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 haalbaarheidsonderzoek

- Mogelijkheden voor inpassing van gebouwen met behouden open zone
- Neutraal of positief financieel resultaat en zo veel mogelijk betaalbaar; groot deel kavel bebouwen
- Betere inpassing parkeren brengt kosten met zich mee
- Keuzes/afweging indien uitwerking NvU
- Water en verkeer vragen aandacht: voldoende mogelijkheden voor oplossing



Inzichten gesprekken direct omwonenden

- Zorgen voor precedentwerking bebouwing in oostzone
- Enerzijds behoefte om groen te behouden, anderzijds erkenning voor behoefte aan woningbouw
- Als er gebouwd wordt; passend in omgeving en zoveel mogelijk groen
- Behoefte aan betaalbare woningen; o.a. voor jongeren en senioren
- Aandacht voor verkeersontsluiting en waterhuishouding
- Nadrukkelijke oproep voor uitwerking/inpassing plannen in geheel

gemeente Noordwijk

Vervolg indien instemming

- Uitwerking van woningbouwplannen gemeentelijke kavel M2155 richting Nota van Uitgangspunten
  - Woningaantallen, programma, verkeersontsluiting, watersysteem, civiel, archeologie, inpassing
  - Participatie op basis van concept NvU
  - Vaststelling NvU door gemeenteraad
- Aanpassing exploitatiebijdrage voor particuliere eigenaren in westzone op aangepaste scope park

gemeente Noordwijk

Vragen?

