

Raadsvoorstel

Vorbereidingskrediet Woningbouw gemeentelijke kavel Nes 1

Aan : de gemeenteraad
Van : College van B&W
Datum : 9 december 2025
Portefeuillehouder: : Martijn Kortleven
Zaaknummer : 1130822

Publiekssamenvatting

De Gemeente Noordwijk heeft de haalbaarheid onderzocht van permanente woningbouw op kavel NWK02 sectie M nummer 2155 (hierna te noemen kavel M2155). Deze kavel is in eigendom van de gemeente Noordwijk en ligt in de oostelijke zone van het plangebied de Nes 1. Voor de Nes 1 zijn door de gemeenteraad kaders vastgesteld (2012, 2019) waarbij enkele particuliere eigenaren onder voorwaarden in de westelijke zone woningen mogen ontwikkelen en de gemeente een oostelijke groene zone realiseert. Naar aanleiding van het haalbaarheidsonderzoek naar woningbouw op de gemeentelijke kavel M2155 wordt besloten een Nota van Uitgangspunten uit te werken voor woningbouw op kavel M2155. Hiervoor wordt een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld. Ook wordt de exploitatiebijdrage voor particuliere eigenaren binnen de Nes 1 aangepast op de aangepaste scope van de oostelijke groene zone.

Voorgesteld besluit

- I) **Het voornemen uit te spreken op gemeentelijke kavel M2155 binnen de Nes 1 voor woningbouw te ontwikkelen en in te stemmen met het uitwerken van een Nota van Uitgangspunten**
- II) **Hiervoor een voorbereidingskrediet van €100.000,- beschikbaar te stellen voor het uitwerken van de Nota van Uitgangspunten vooruitlopend op de nog te openen grondexploitatie waaraan deze kosten worden toegerekend**
- III) **De exploitatiebijdrage voor particuliere eigenaren binnen de Nes 1 aan te passen op de aangepaste scope van de oostelijke groene zone**

Inleiding

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, december 2012). Een aantal grondeigenaren in het gebied De Nes 1 krijgt hiermee de mogelijkheid om woningen te realiseren. In mei 2019 zijn in aanvulling daarop stedenbouwkundige randvoorwaarden en een beeldkwaliteitsplan voor dit gebied door de gemeenteraad vastgesteld. Tegelijkertijd is een gemeentelijke kavel binnen het oostelijke deel van de Nes 1 (kavel M2155) sinds 2020 in beeld voor (tijdelijke sociale) woningbouw. In maart 2025 heeft het college de opdracht gegeven om de haalbaarheid van permanente woningbouw op de gemeentelijke kavel M2155 binnen de Nes 1 te onderzoeken. De resultaten van dit onderzoek zijn verwerkt in een notitie die inzicht geeft in de haalbaarheid van woningbouw op de gemeentelijke kavel, inclusief de consequenties voor eerder vastgestelde kaders en beleid voor De Nes 1. Voorgesteld wordt om, naar aanleiding van het haalbaarheidsonderzoek, de plannen voor permanente

woningbouw op kavel M2155 verder uit te werken richting een Nota van Uitgangspunten en de exploitatiebijdrage voor particuliere eigenaren binnen de Nes 1 aan te passen naar de aangepaste scope van de oostelijke groene zone.

Argument(en) per beslispunt

Beslispunt I: Het voornemen uit te spreken op gemeentelijke kavel M2155 binnen de Nes 1 voor woningbouw te ontwikkelen en in te stemmen met het uitwerken van een Nota van Uitgangspunten

Argumenten

1.1 Door in te stemmen met het uitwerken van een Nota van Uitgangspunten voor woningbouw op de gemeentelijke kavel M2155 wordt een concrete stap gezet ten behoeve van het realiseren van betaalbare woningbouw binnen de Nes 1.

Het haalbaarheidsonderzoek geeft inzicht in de mogelijkheden en effecten van woningbouw op de gemeentelijke kavel M2155. Het onderzoek 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 de groene zone zo goed mogelijk te realiseren (bijvoorbeeld het realiseren van deels gebouwd parkeren of verbergen van parkeren in de groene inrichting) 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 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.

Kanttekeningen/Risicofactor(en)

1.1 Het toestaan van bebouwing op de gemeentelijke kavel is een aanpassing ten aanzien van het eerder vastgestelde uitgangspunt om deze kavel als onderdeel van de groene zone volledig groen te houden.

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 aan het uitgangspunt voor een volledige groene zone 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.

1.2 Woningbouw op deze kavel mogelijk maken 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. 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.

Beslispunt II: Hiervoor een voorbereidingskrediet van €100.000,- beschikbaar te stellen voor het uitwerken van de Nota van Uitgangspunten vooruitlopend op de nog te openen grondexploitatie waaraan deze kosten worden toegerekend

Argumenten

2.1 Om te komen tot een Nota van Uitgangspunten is inzet vanuit verschillende gemeentelijke disciplines vereist en moeten diverse externe onderzoeken uitgevoerd worden. Daarom wordt ten behoeve van de ontwikkeling van gemeentelijke kavel M2155 een voorbereidingskrediet gevraagd, waaraan die kosten worden toegerekend nadat de grondexploitatie is vastgesteld. De werkzaamheden worden in 2026 verricht.

Kanttekeningen/Risicofactor(en)

2.1 Bij vaststelling van de grondexploitatie wordt dit voorbereidingskrediet toegerekend aan de grondexploitatie. Het risico bestaat dat bij de vaststelling van de grondexploitatie een verliesvoorziening getroffen zal moeten worden omdat de gemeente (veelal) gereguleerde woningbouw beoogd te realiseren in dit betreffende gebied.

Beslispunt III: De exploitatiebijdrage voor particuliere eigenaren binnen de Nes 1 aan te passen op de aangepaste scope van de oostelijke groene zone

Argumenten

3.1 De particuliere eigenaren in de Nes 1 zijn bekend met een exploitatiebijdrage die zij, wanneer zij woningen ontwikkelen in de westelijke zone, betalen aan de gemeente voor de ontwikkeling van de oostelijke groene zone. De gemeentelijke kavel M2155 binnen de Nes 1 was in de kaders van 2012 en 2019 volledig voorzien als onderdeel van de te ontwikkelen groene zone. De opbouw van de exploitatiebijdrage voor particulieren eigenaren zoals die in 2012 is vastgesteld gaat daar ook vanuit.

Indien in plaats daarvan woningbouw op de betreffende kavel wordt gerealiseerd is het reëel de exploitatiebijdrage voor de particuliere eigenaren binnen de Nes 1 hierop aan te passen, waarbij de kavel M2155 buiten de exploitatie voor het park wordt gelaten. De exploitatiebijdrage zal hierdoor lager uitvallen, passend bij het feit dat de omvang van het park dat gefinancierd moet worden van de exploitatiebijdragen kleiner is. In de Notitie van het haalbaarheidsonderzoek is hierop een toelichting gegeven. Het uitgangspunt blijft 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.

3.2 Indien op een later moment door de gemeenteraad wordt besloten om kavel M2155 alsnog tot park in te richten, dan kan op dat moment ook besloten worden om de exploitatiebijdrage weer aan te passen op oostelijke groene zone inclusief kavel M2155.

Financiën

Vooruitlopend op de op te stellen grondexploitatie, wordt een voorbereidingskrediet van € 100.000,- voor de projectkosten gevraagd. Die kunnen nog niet aan de grondexploitatie worden toegerekend omdat die nog niet operationeel is. Daarom worden die eerst als onderzoekskosten c.q. investering geactiveerd.

Bij vaststelling (opening) van de grondexploitatie worden deze kosten vervolgens daaraan toegerekend. Wanneer dit leidt tot een verlies, zal op dat moment voor deze kosten een verliesvoorziening worden getroffen. Als er geen grondexploitatie binnen vijf jaar wordt geopend, zullen de kosten worden afgeboekt ten laste van het jaarresultaat. Ter hoogte van deze verliesneming of afboeking van de voorbereidingskosten zal er worden onttrokken aan de Reserve winst uit grondbedrijf.

Het besluit om de exploitatiebijdrage voor particuliere eigenaren aan te passen heeft geen financiële consequenties. Het uitgangspunt blijft 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).

Vervolg

Actie	Planning
Vaststellen Nota van Uitgangspunten	Q3 2026

Bijlage(n)

- A. Notitie Haalbaarheidsonderzoek Woningbouw Gemeentelijke kavel M2155 binnen de Nes 1
- B. De Nes 1 - uitwerking stedenbouwkundige randvoorwaarden en beeldkwaliteitsplan mei 2019 aangepast aan amendement

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Noordwijk

Mw. E.M. Overzier
secretaris

mr. B.B. (Bernt) Schneiders
waarnemend burgemeester