

Aan de leden van de gemeenteraad

Voorstraat 42
2201 HW Noordwijk

Noordwijk, 9 augustus 2019

Postbus 298
2200 AG Noordwijk

T +31 (0)71 36 60 000

Uw kenmerk : n.v.t.
Uw brief van : n.v.t.
Zaaknummer : 8615
Behandeld door : W.J. Crama
Verzenddatum : 12 augustus 2019
Onderwerp : Deltaplan woningbouw en Bronsgeest
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,

In vervolg op de brieven van 21 juni 2019 en 11 juli 2019, waarin ons college de verwachting uitspreekt uw raad medio juli te kunnen informeren over het Deltaplan voor de woningbouw en een oplossingsrichting voor Bronsgeest, berichten wij u het volgende.

Onderzoeken en afstemmen

In de afgelopen maanden heeft ons college gesprekken gevoerd met een breed scala aan partijen, gegevens verzameld en mogelijkheden verkend. Mogelijkheden die een antwoord moeten geven op de maatschappelijke vraag naar voldoende betaalbare en sociale (huur)woningen voor de kernen van de nieuwe gemeente Noordwijk.

Daarnaast zoekt ons college, gelet op de opgave zoals deze is verwoord in het coalitieakkoord, naar oplossingen voor de financiële verplichtingen en de bouwclaims die rusten op Bronsgeest.

In het coalitieakkoord zijn onder meer de volgende voornemens en afspraken vastgelegd voor de onderdelen Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Stedelijke Vernieuwing:

1. *"We ontwikkelen samen met de woningstichtingen een masterplan sociale volkshuisvesting en leggen de speerpunten in de prestatieafspraken vast. Daarin wordt duidelijk in welke behoefte aan welke soort woningen wordt voorzien. De gemeente doet onderzoek onder de inwoners naar de toekomstige woonbehoefte.*
2. *Het bouwen van sociale woningen is belangrijk evenals woningen om de doorstroming te bevorderen. Wij streven een evenwichtige opbouw in de realisatie van woningen na met 30% sociale huur en voldoende aandacht voor het middensegment.*
3. *Voor de realisatie van sociale woningbouw binnen de nieuwe gemeente Noordwijk gelden de volgende afspraken:*
 - *Minimaal realiseren sociale bouw conform prestatieafspraken met woningstichtingen;*
 - *Opzetten Masterplan met de woningstichtingen voor verdere uitbreiding aantal sociale huurwoningen;*

- *Inventarisatie bouwlocaties t.a.v. bouwmogelijkheden sociale huur, sociale koop en bouw middensegment;*
- *Onderzoeken en oplossen financiële verplichtingen en bouwclaims Bronsgeest;*
- *Gelet op de inspanning die nodig is om de bouw op overige locaties te realiseren, alsmede het voornoemde onderzoek wordt bouw in Bronstgeest gedurende deze coalitieperiode niet voorzien."*

Er is inmiddels gestart met een woonbehoefteonderzoek. Hierover is uw raad op verschillende momenten geïnformeerd. De resultaten van dat onderzoek zullen een belangrijke bouwsteen vormen voor de woonvisie. Dit onderzoek en de woonvisie zijn gericht op alle kernen van onze gemeente.

Ons college is tegelijkertijd bestuurlijk in overleg getreden met de provincie over een verkenning naar potentiële alternatieve locaties voor Bronsgeest. Naar aanleiding hiervan is de afspraak gemaakt om gezamenlijk een opdracht te verstrekken aan een onafhankelijk bureau om deze verkenning uit te voeren. Ook worden er afspraken gemaakt over de coördinatie van de bestuurlijke besluitvormingsprocessen van de provincie en onze gemeente.

Uitgangspunten en oplossingsrichting

De huidige coalitie staat voor een continue bouwstroom voor de kernen van Noordwijk, Noordwijkerhout en De Zilk. Een bouwstroom met een evenwichtige mix die voldoet aan de resultaten van het woonbehoefteonderzoek wat betreft de aspecten: doelgroepen, aantallen, woningbouwsegmenten en de verhouding tussen huur en koop. Om de bouwstroom op gang te brengen en op gang te houden zal ons college ook voor de kernen De Zilk en Noordwijkerhout aanvullende nieuwe woningbouwlocaties inventariseren.

Met het tot ontwikkeling brengen van Het Zilt en Bavo-terrein zal in de woonkernen De Zilk en Noordwijkerhout snel een aanzienlijke bouwstroom op gang komen. Toch zal ook daar in deze collegeperiode naar aanvullende woningbouwlocaties (liefst binnen de contouren) worden gezocht.

Ook voor de kern Noordwijk is er het voornemen om een continue bouwstroom te realiseren. Er is vooral behoefte aan woningen uit het sociale segment en middensegment. Tegelijkertijd is ons college van oordeel, dat het open landschap in combinatie met de kenmerkende kleurenrijkdom, behorende bij de bollenvelden, een meerwaarde vormt voor de woonomgeving. Wij zijn immers een Bloemenbadplaats. Gewaardeerd door zowel de inwoners als de vele jaarlijkse bezoekers van onze gemeente. Woningbouw vindt daarom bij voorkeur plaats op inbreilocaties in plaats van uitleglocaties.

Ons college beschouwt het als een opdracht om de huidige harde (lees: concrete) plannen, zoals Offem Zuid, Northgohal, Julianahof, Willem van den Bergh, Rederijkersplein, Losplaatsweg, Maarten Kruytstraat, Oude postkantoor en Groot Hoogwaak te realiseren. Het betreft in totaal circa 1.150 woningen waarvan circa 400 sociaal.

Om inzichtelijk te maken wanneer deze woningen worden gebouwd en welke bijdrage daarmee wordt geleverd aan de continue bouwstroom zal ons college in het najaar een planning overleggen.

Bronsgeest

Aparte vermelding verdient de locatie Bronsgeest in de kern Noordwijk. Hierover wordt al sinds de jaren '90 van de vorige eeuw politiek gediscussieerd in termen van: juist wel of juist niet bebouwen?

Ons college is van mening dat deze discussie dient te worden beëindigd met een duurzame politieke oplossing die recht doet aan de unieke kwaliteiten van het gebied, bovendien prominent gelegen aan een belangrijke entree van Noordwijk. Er is een stappenplan (zie hiervoor) voor de realisatie van sociale woningbouw en het oplossen van de problematiek van Bronsgeest opgenomen. Aan de grond van Bronsgeest is een geldbedrag (boekwaarde) gekoppeld, gebaseerd op de aanschafprijs en bijkomende (rente op) rente en er is een verplichting bestaande uit 180 bouwclaims. Daarnaast zijn er verwachtingen gewekt bij de Noordwijkse Woningstichting (NWS) wat betreft de realisatie van tijdelijke woningen.

Alles overwogen hebbend, ziet ons college, in aanvulling op bovenstaande op te stellen projectplanning, ter realisatie van een continue bouwstroom, een oplossing voor Bronsgeest. Deze oplossing bestaat uit de volgende onderdelen:

- Gedeeltelijke bebouwing van Bronsgeest door uitvoering te geven aan de afspraken met betrekking tot de bouwclaim.
- Een woningbouwprogramma deels met woningen in het sociale segment en deels met woningen in het middensegment, conform de woningbehoefte, met een gemiddelde woningdichtheid van 35 woningen per hectare. Hierdoor wordt de financiële last op Bronsgeest gedeeltelijk gecompenseerd.
- De uitgeefbare grond wordt optimaal benut zodat zo'n groot mogelijk deel van Bronsgeest behouden blijft voor de bollenteelt en als aantrekkelijke entree van de kern Noordwijk.
- Deze bebouwing op Bronsgeest te situeren tegen het bestaande dorpsgebied, langs de Gooweg. Deze wijk kan landschappelijk worden ingepast met beplanting die van origine op de strandwal voorkomt, zodat het visueel aansluit bij de beplanting van landgoed Leeuwenhorst.
- De nieuwe woonwijk komt parallel aan de Gooweg tot aan de bestaande rotonde in de Van Berckelweg, die ook Bronsgeest zal gaan ontsluiten.
- De gemeentelijke eigendommen ten oosten hiervan, tot aan de Bronsgeesterweg, blijven behouden voor de bollenteelt en worden als zodanig onder gebruikelijke prijzen en voorwaarden verpacht door middel van geliberaliseerde pacht voor de duur van telkenmale 4 jaar. De pacht kan na afloop van iedere termijn door de gemeente Noordwijk voor eenzelfde periode worden verlengd.
- Er wordt een stedenbouwkundig plan opgesteld dat voldoet aan bovengenoemde uitgangspunten. Ook de verder benodigde voorbereidingen worden ter hand genomen.

Gelet op bovenstaande nadere specificering en noodzakelijke inspanning voor uitwerking door het college wordt de daadwerkelijke woningbouw op Bronsgeest gedurende deze coalitieperiode niet voorzien.

Overige inspanningen

Ons college treedt in overleg met de eigenaar van de terreinen van het voormalige Zilveren Kruis met als doel de realisatie van woningbouw mogelijk te maken. Wat betreft het parkeerterrein, aansluitend aan de toekomstige bebouwing op Bronsgeest, wordt rekening gehouden met de voorwaarden die gelden voor deze 'ecologische' zone. Ook zal ons college afspraken maken over een financiële bijdrage aan de gemeente.

Vooruitlopend op nog te maken keuzen voor alternatieve locaties voor Bronsgeest, is inmiddels een traject gestart om prijsopdrijving te voorkomen. Voor percelen in De Nes, Vinkeveld Zuid en het Achterweggebied is onlangs besloten een zogenoemd voorkeursrecht gemeenten te vestigen. Dit juridische instrument vraagt om een zorgvuldige voorbereiding. In september wordt uw raad verzocht het voorkeursrecht definitief te bestendigen met een raadsbesluit.


Met de GOM worden afspraken gemaakt voor de ontwikkeling van Vinkeveld Zuid (eigendommen gemeente) met bij voorkeur ook woningen in een ander segment dan de gebruikelijke Greenport woningen. Daarnaast zoekt de gemeente, samen met de NWS, naar een woningbouwlocatie voor tijdelijke woningen voor een periode van ca. 15 jaar.

Zoals hiervoor aangegeven, is ons college reeds in overleg getreden met de provincie over alternatieve locaties voor Bronsgeest. De niet gebruikte grond voor woningbouw in Bronsgeest zal worden uitgeruild met één (of meerdere) van deze alternatieve locaties om daar woningbouw te laten plaatsvinden. Ons college zal zich inzetten om de woningen die het gevolg zijn van het gehele pakket van afspraken en maatregelen zoveel mogelijk beschikbaar te laten komen voor de inwoners van Noordwijk.


Om de samenhang tussen Bronsgeest en de nog te bepalen alternatieve locatie(s) te benadrukken, zal er, met respect voor gemeentelijke boekhoudvoorschriften, zo mogelijk een gecombineerde grondexploitatie worden opgesteld.

Ons college verwacht hiermee een belangrijke bijdrage te leveren aan een duurzame politieke oplossing voor deze vraagstukken en geeft nog dit jaar uitsluitel over;

- Een stedenbouwkundige opzet van Bronsgeest inclusief de bijbehorende financiële componenten.
- De alternatieve woningbouwlocatie(s).
- Een overall doorlooppianing van de bouwstroom in onze gemeente.
- De nieuwe locatie voor de tijdelijke woningen van de NWS.
- Alle met de provincie gemaakte afspraken.

Hoogachtend, 

Burgemeester en wethouders van Noordwijk,

De secretaris, 

De burgemeester, 

 C. Hof

J.H.M. Hermans - Vloedbeld 