

Aan Provinciale Staten  
Statengriffie  
Postbus 90602  
2509 LP Den Haag

Voorstraat 42  
2201 HW Noordwijk

Postbus 298  
2200 AG Noordwijk

T +31 (0)71 36 60 000

[gemeente@noordwijk.nl](mailto:gemeente@noordwijk.nl)  
[www.noordwijk.nl](http://www.noordwijk.nl)

Noordwijk, 3 december 2019

Uw kenmerk : n.v.t.  
Uw brief van : n.v.t.  
Zaaknummer : 8063  
Behandeld door : W.J. Crama & T.P. van Leeuwen  
Verzenddatum : **04 DEC. 2019**  
Onderwerp : woningbouwlocatie Bronsgeest in Noordwijk  
Bijlage(n) : 2

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

Geachte Statenleden,

Op 30 oktober jl. heeft een vergadering plaatsgevonden van de Statencommissie Ruimte, Wonen en Economie met als belangrijk onderwerp op de agenda het Woondossier Zuid-Holland. Een onderdeel van het genoemde dossier was een tweetal brieven betreffende de realisatie van de woningbouwlocatie Bronsgeest in Noordwijk. Deze locatie is gelegen aan de noordoostzijde van de bebouwde kom van Noordwijk binnen, langs de Van Berckelweg als toegangsweg naar Noordwijk gezien vanaf de provinciale weg N206.

Voorafgaand aan dit onderwerp is door diverse belanghebbenden ingesproken om hier eveneens aandacht voor te vragen. De commissie heeft naar aanleiding hiervan uitvoerig gediscussieerd in het licht van de versnelling van de woningbouwopgave en het bouwen buiten BSD-gebied. De verantwoordelijke gedeputeerde heeft in een samenvattende reactie aangegeven dat de besluitvorming over Bronsgeest wordt overgelaten aan uw Staten.

Ter toelichting op de locatie Bronsgeest dient het volgende. Begin negentigerjaren van de vorige eeuw is, met instemming van de provincie, aangevangen met de voorbereiding van de ontwikkeling van Bronsgeest als woningbouwlocatie, waaronder het verwerven van gronden. In de beginjaren 2000 is voor het gebied een bestemmingsplan opgesteld. Desondanks heeft de provincie in die periode aan onze gemeente alsnog ter overweging meegegeven om de keuze voor het bebouwen van Bronsgeest nader te beschouwen. Dit vanwege de totstandkoming van het Pact van Teylingen in die periode, waarin het behoud van de 1<sup>e</sup> klas bollengronden in de Duin- en Bollenstreek als één van de speerpunten is opgenomen. De uiteindelijke keuze om Bronsgeest al dan niet te bebouwen werd overigens wel aan de gemeente overgelaten.

Lopende de procedure van het bestemmingsplan medio 2000 is, onder andere rekening houdend met de hiervoor genoemde overweging van de provincie, alsnog besloten om het gebied niet te bebouwen en daarvoor als alternatieve locatie Offem-Zuid in Noordwijk aan te wijzen. De provincie heeft deze beleidskeuze in positieve zin onderschreven en daaraan medewerking verleend middels aanpassing van het provinciaal planologisch beleid (Streekplan Zuid Holland West).

In 2006 is de locatie Bronsgeest alsnog aangewezen voor woningbouw op basis van de Gebiedsuitwerking Haarlemmermeer Bollenstreek, bedoeld voor de bovenlokale woningbehoefte. De woningbouw in Bronsgeest is vervolgens in meerdere beleidsdocumenten vastgelegd, waaronder de lokale omgevingsvisie, de subregionale Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Duin- en Bollenstreek (ISG), de omgevingsvisie Omgevingsbeleid Zuid Holland (Programma ruimte) en de woningbouwplanlijsten van Holland-Rijnland. De omvang van de bouwlocatie is bepaald op maximaal 600 woningen. Met instemming van GS is in de loop van 2018 het aantal verhoogd tot maximaal 660, met dien verstande dat de extra woningen volledig worden ontwikkeld in de sociale sector.

Resumerend stelt ons college dan ook vast dat de locatie Bronsgeest gedurende de afgelopen 25 jaar onderwerp van discussie is geweest ten aanzien van de vraag of er al dan niet daadwerkelijk moet worden gebouwd.

Als gevolg van verkiezingen in 2018 in aanloop naar de fusie van de voormalige gemeenten Noordwijk en Noordwijkerhout tot de nieuwe gemeente Noordwijk per 1 januari 2019, is een nieuwe coalitie gevormd met een bijbehorend coalitieakkoord. Als uitwerking van dit coalitieakkoord heeft het college bij brief van 9 augustus 2019 (zie bijlage), gericht aan de gemeenteraad, zijn standpunt bekend gemaakt over het gedeeltelijk bebouwen van Bronsgeest en het als compensatie daarvan onderzoeken van alternatieve bouwlocaties. Dit uitgangspunt is beleidsmatig bevestigd met een raadsmotie van 24 september 2019 (zie bijlage) gesteund door 5 fracties goed voor 20 van de 27 raadszetels.

Ons college maakt graag van de gelegenheid gebruik om een nadere toelichting te geven op de keuze om Bronsgeest gedeeltelijk te bebouwen en aanvullende woningbouwlocatie(s) te zoeken. Zoals wellicht bekend, is de locatie Bronsgeest een landschappelijk waardevol gebied met een zichtlijn op het landgoed Leeuwenhorst. Tevens bestaat het gebied uit 1<sup>e</sup> klas bollengronden. Om die redenen is na ampele overwegingen besloten het aantal woningen te beperken tot minder dan de helft van het oorspronkelijke aantal.

Als onderdeel van het collegebesluit, zoals verwoord in de brief van 9 augustus 2019, is een locatieonderzoek uitgevoerd naar mogelijke alternatieven voor het niet te bebouwen deel van Bronsgeest. Ook hierbij spelen de landschappelijke aspecten en de vraag of er sprake is van 1<sup>e</sup> klas bollengrond een belangrijke rol. Ons college heeft een drietal alternatieve locaties aangewezen (het Achterweggebied, Vinkeveld Zuid en de Nes) en heeft inmiddels op genoemde gronden een voorkeursrecht gevestigd op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten. Gelet op de landschappelijke waarde en de mindere kwalificatie van de gronden als 2<sup>e</sup> klas bollengrond, heeft ons college daarbij een voorkeur voor de locatie Achterweggebied als alternatief voor het deels niet bebouwen van Bronsgeest. Voor alle drie de locaties geldt overigens dat het locaties zijn buiten BSD gebied in het provinciaal beleid waarvoor de medewerking van de provincie noodzakelijk is.

Met het deels bebouwen van Bronsgeest, aangevuld met een alternatieve locatie, worden de volkshuisvestelijke belangen onverminderd gediend. Door deze keuze blijft tevens een groot deel (ruim 17 hectare) van de landschappelijke kwaliteit van Bronsgeest behouden, inclusief de daarbij behorende 1<sup>e</sup> klas bollengrond.

Hiervoor is al aangegeven dat het plangebied Bronsgeest behoort tot het gebied van de ISG, een structuurvisie voor het buitengebied van alle Duin- en Bollenstreekgemeenten, naast Noordwijk ook van de gemeenten Katwijk, Hillegom, Lisse en Teylingen. De verantwoordelijke bestuurders van deze gemeenten hebben desgevraagd instemmend gereageerd op het besluit van ons college ten aanzien

van Bronsgeest en onderschrijven de positieve effecten hiervan ten aanzien van de doelstellingen van de ISG.

Zeer recent heeft ons college opdracht gegeven te starten met het opstellen van een bestemmingsplan voor Bronsgeest. Een belangrijke stap om de beoogde woningbouw op deze locatie te kunnen realiseren als onderdeel van de bouwstroom om te kunnen voorzien in de woningbouwbehoefte. Daarbij wordt aangesloten op en een bijdrage geleverd aan het provinciaal woningbouwbeleid gericht op het versnellen van de woningbouwproductie.

Wij hopen dan ook dat u de meerwaarde van deze breed gedragen oplossing onderschrijft en ons college steunt bij nadere besluitvorming zoals het planologisch medewerking verlenen aan de alternatieve locatie met de aanduiding 'Achterweg' buiten het BSD gebied. Tevens verzoeken wij u dit onderwerp -zo mogelijk- op korte termijn te agenderen voor bespreking en besluitvorming in de vergadering van uw Staten.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Noordwijk,  
De secretaris,



C. Hof,

De burgemeester,



J.H.M. Hermans - Vloedveld



## MOTIE LID De Moor (NZLokaal) e.a.

### Over "Deltaplan woningbouw en Bronsgeest"

De gemeenteraad van Noordwijk; in vergadering bijeen op 24 september 2019;

#### Constaterende dat:

- Er behoefte is aan een constante bouwstroom in alle kernen van Noordwijk en deze brief hier richting aan geeft;
- De college brief "Deltaplan woningbouw en Bronsgeest" aansluit bij en een verdere uitwerking behelst van het coalitieakkoord zoals aangegeven in de brief;
- De oplossingsrichting onderschreven wordt.

#### Overwegende dat:

- Het van belang is om het college te ondersteunen in het verder brengen van de aangegeven oplossingsrichtingen en ondersteuning te bieden richting de betrokken partijen en instanties.

#### Roept het college op:

- Met betrokkenen en instanties in overleg te gaan om tot uitwerking en uitvoering van het in de brief geschetste "Deltaplan woningbouw en Bronsgeest" te komen;
- de Raad hierover regulier op de hoogte te houden.

en gaat over tot de orde van de dag.

Naam indiener(s) en handtekening

J. de Moor  
(NZLokaal)

T. Alkemade  
(CDA)

G. Duijndam  
(VVD)

P. van Bockhove  
(Lijst Salman Noordwijk)

A. Warmerdam  
(DOEN!)

Aan de leden van de gemeenteraad

Voorstraat 42  
2201 HW Noordwijk

Postbus 298  
2200 AG Noordwijk

Noordwijk, 9 augustus 2019

T +31 (0)71 36 60 000

gemeente@noordwijk.nl  
www.noordwijk.nl

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) : -

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 uitsprekt 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 (lieft 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 situëren 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 doorlooptplanning 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,

C. Hof

De burgemeester, loco,

J.H.M. Hermans - Vloedveld