

Achterweg

Plan woningbouw i.c.m. asielopvang



Zaaknummer : 599925

Onderwerp : Plan woningbouw i.c.m. asielopvang locatie Achterweggebied

Datum : 02 september 2024

Versie : 1

Steller : Guda Kay

Inhoudsopgave

1. Strategische overwegingen	4
1.1 Noodzaak van het project.....	4
1.2 Gemeentelijke ambities.....	4
1.3 Naleving Spreidingswet.....	5
1.4 Beperkingen door provinciale regelgeving	5
2. Verantwoording locatiekeuze Achterweg	6
2.1 Huidige staat van gebruik.....	6
2.2 Grondbeleid/strategie Achterweggebied	8
2.3 Financiële aspecten.....	8
3. Doorkijk vervolg	9
3.1 Stedenbouwkundige visie.....	9
3.2 Integratie en samenhang.....	11
3.3 Infrastructuur en openbare ruimte.....	12
3.3.1 Alzijdige ontsluiting.....	12
3.3.2 Ecologische zone en geurzone	13
3.3.3 Openbare Ruimte en Verkeer.....	13
4. Oproep tot actie	15

1. Strategische overwegingen

1.1 Noodzaak van het project

De urgente noodzaak voor dit project wordt gedreven door zowel lokale als regionale behoeften op het gebied van wonen en opvang. In de gemeente Noordwijk en omliggende regio's is er een aanzienlijke druk op de woningmarkt. Dit wordt veroorzaakt door een toenemende vraag naar betaalbare woningen voor diverse doelgroepen, waaronder ouderen, starters, kwetsbare inwoners met en zonder zorgvraag en arbeidsmigranten. Daarnaast is er een dringende behoefte aan tijdelijke opvangplekken voor asielzoekers, die door de huidige vluchtelingencrisis alleen maar groter wordt.

Op provinciaal en nationaal niveau is de urgentie om de woningbouw te versnellen duidelijk verwoord door de toenmalige minister Hugo de Jonge voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Hij stelde ambitieuze doelen, zoals de bouw van 900.000 woningen tot 2030, met een jaarlijkse productie van 100.000 woningen vanaf 2024. Dit moet helpen om het woningtekort tegen te gaan en bijdragen aan sociale stabiliteit. Het plan omvat versnellingsacties om de ontwikkeltijd van woningbouwprojecten te verkorten en de capaciteit te verhogen door middel van innovatieve en industriële bouwmethoden.

De provincie Zuid-Holland heeft de grootste woonopgave van alle provincies (248.000 in 2030). Minister De Jonge heeft in mei 2024 nog een oproep¹ gedaan aan de provincie om meer aanpassingen te doen aan het woningbouwbeleid, onder andere om meer buitenstedelijke bouwlocaties van 3 hectare of meer toe te staan. De provincie geeft zelf aan dat het belangrijk is dat de juiste woningen op de juiste plek worden gebouwd. De plannen voor de Achterweg komen tegemoet aan deze oproep en voorzien in de behoefte om voor verschillende doelgroepen passende woningen te bouwen.

1.2 Gemeentelijke ambities

Om aan de prestatieafspraken ten aanzien van sociale woningbouw en de overige woonbehoefte in Noordwijk te kunnen voldoen, heeft de toenmalige coalitie afgesproken om de potentiële bouwlocaties in de gemeente Noordwijk te inventariseren. De keuze voor het Achterweggebied, ondanks de uitdagingen van het bouwen buiten de BSD-lijn, is het resultaat van een afweging van verschillende ruimtelijke ordeningsargumenten, grondzaken en planeconomische aspecten (nader uitgewerkt in hoofdstuk 2). In de uitvoeringsagenda 2024-2026 is vastgelegd² dat we de mogelijkheden onderzoeken om op de Achterweg te komen tot woningbouw ontwikkeling aansluitend op de huidige woonruimteverdeling.

In 2019 is de gemeente vanwege de beoogde woningbouw in dit buitengebied gestart met het vestigen van voorkeursrecht met de Wet Voorkeursrecht Gemeenten (Wvg) in het Achterweggebied. Ook de huidige coalitie heeft via een vastgestelde Raadsagenda (november 2023, opvolger coalitieakkoord 2022-2026) expliciet opgenomen dat er een onverminderde inzet moet zijn om woningbouw te realiseren in het verrommelde Achterweggebied. Dit akkoord benadrukt het belang van het ontwikkelen van (flex)woningen voor brede doelgroepen, inclusief spoedzoekers en arbeidsmigranten.

¹ [De Jonge is nog niet tevreden over woningbouwbeleid Zuid-Holland - Nieuws.nl](#)

² [Zorg voor wonen | Gemeente Noordwijk](#)

1.3 Naleving Spreidingswet

De Spreidingswet is op dit moment een geldende wet. Eventuele intrekking gebeurt pas als er een alternatief is vanuit het nieuwe kabinet. Tot die tijd houdt Noordwijk zich aan de wettelijke verplichting. Hiermee volgen we de regionale lijn van Holland Rijnland waarin we hebben afgesproken de opgave samen te vervullen. Noordwijk heeft zich hieraan gecommitteerd doordat de gemeenteraad op 18 april 2023 het raadsbesluit³ 'duurzame opvang vluchtelingen Holland Rijnland' heeft aangenomen, op voorwaarde dat er ruimte is voor lokale wooninitiatieven en de ontwikkeling van nieuwbouwprojecten in buitengebieden.

De keuze voor duurzame asielopvang aan de Achterweg is door het college gemaakt op basis van een quickscan van mogelijke locaties. De schaalgrootte maakt dat grootschalige woningbouw ontwikkeling mogelijk is, waarbij permanente woningbouw te combineren valt met duurzame asielopvang overeenkomstig de opgave uit de Spreidingswet (opvang van 275 asielzoekers, inclusief 23 alleenstaande minderjarige vluchtelingen (AMV'ers)). Vanwege de grootschaligheid van de Achterweg kan het COA de zorg en ondersteuning centraal organiseren. Ook ligt de Achterweg op loopafstand (straal van +/- 2 kilometer) van belangrijke voorzieningen zoals het openbaar vervoer, winkels en verenigingen. De grond is bouwrijp en daardoor gemakkelijk aan te sluiten op water, elektriciteit en riolering. Ook kan de infrastructuur redelijk snel aangelegd worden in verband met nabijgelegen woonwijk Offem Zuid.

1.4 Beperkingen door provinciale regelgeving

Provinciale regelgeving, zoals vastgelegd in de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport 2016, beperkt de mogelijkheid om buiten het BSD-gebied te bouwen. Dit beleid is gericht op het beschermen van agrarische gronden en het voorkomen van verstedelijking buiten aangewezen gebieden. Echter, de unieke omstandigheden en strategische verwervingen door de gemeente in het Achterweggebied bieden een kans om een uitzondering te maken en een geïntegreerd project te realiseren dat zowel woningbouw als asielopvang combineert.

De gemeente zou graag zien dat het Achterweggebied wordt aangewezen als 3Ha locatie conform de oproep van het ministerie aan de provincie. De bollengrondcompensatie zal in dit geval worden afgedragen, waarmee elders bollengrond kan worden geproduceerd. Een alternatief is om de BSD-grens op te schuiven. Noordwijk is bereid een deel van de 3Ha locatie Molenweg op te geven, omdat op dat deel geen ontwikkeling tot stand komt vanwege versnipperd grondeigendom en de vestiging van een locatie voor permanente huisvesting voor arbeidsmigranten. Tot op heden is er tussen de diverse grondeigenaren/ ontwikkelende partijen nog geen consensus over een plan.

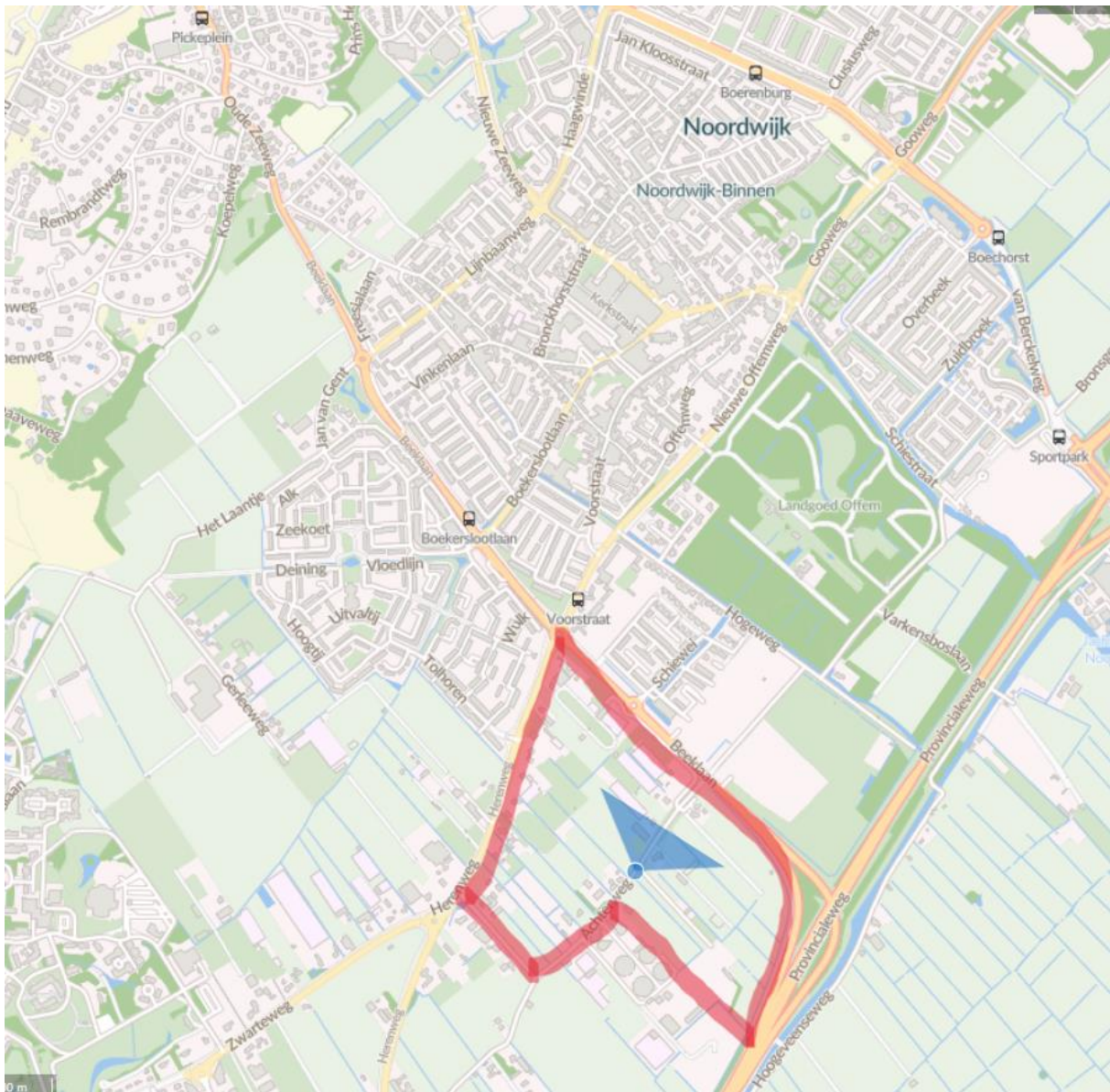
Door zorgvuldig te navigeren en door samen te werken met provinciale en regionale partners, kan Noordwijk de ontwikkeling van het Achterweggebied tot een succes maken en bijdragen aan de oplossing van de woning- en opvangcrisis in onze regio.

³ [Raadsbesluit duurzame opvang vluchtelingen Holland Rijnland](#)

2. Verantwoording locatiekeuze Achterweg

2.1 Huidige staat van gebruik

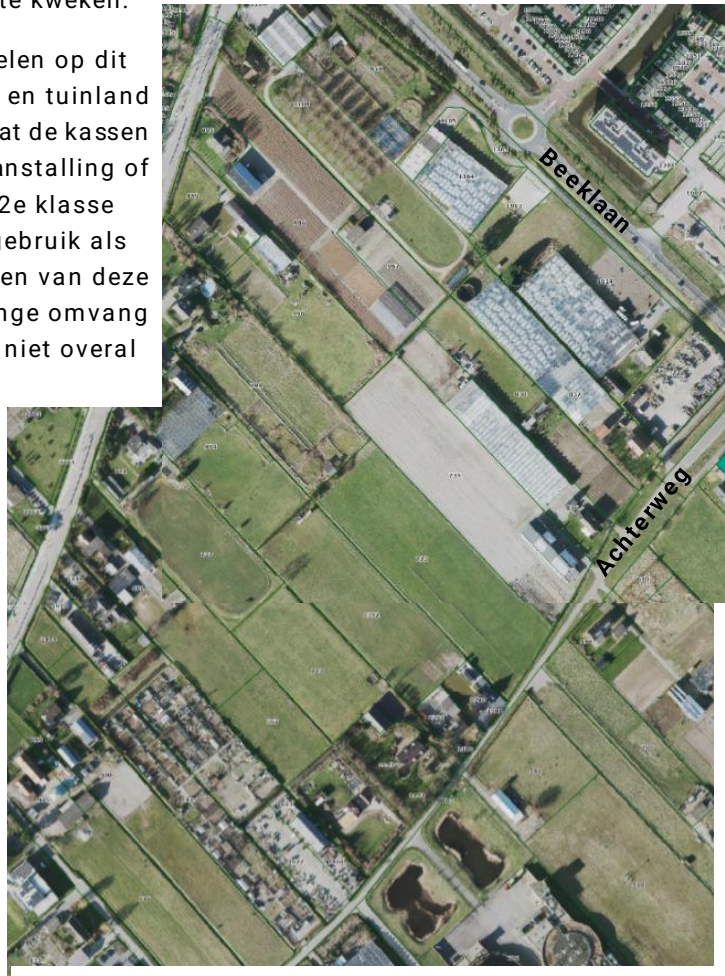
Het Achterweggebied grenst aan de zuidoost kant aan de kern van Noordwijk-Binnen en wordt omsloten door de Hereweg, de Beeklaan, de N206 en de rioolwaterzuivering. Het gebied is op de kaart rood gemarkeerd. De Achterweg loopt midden door het gebied.



Het Achterweggebied is een sterk versnipperd en verrommeld stuk buitengebied en staat in contrast met de nabijgelegen woonwijk Offem-Zuid. Het gebied bestaat vooral uit percelen die in het nabije verleden zijn gebruikt voor de teelt van bloembollen gecombineerd met agrarische bedrijfswoningen en overige opstallen. De percelen zijn wat gering van omvang en met de huidige schaalvergroting niet echt meer in trek om bloembollen op te kweken.

Op de luchtfoto is te zien dat de percelen op dit moment vooral (hobbymatig) als gras- en tuinland worden gebruikt. Daarnaast is te zien dat de kassen in het gebied worden ingezet als caravanstalling of als opslag van goederen. Het betreft 2e klasse bollengrond (rapport Heijkoop). Het gebruik als bollengrond, laat staan het opwaarderen van deze grond naar 1e klasse zal door de geringe omvang van percelen door de grondeigenaren niet overal meer plaatsvinden.

Het criterium hiervoor is een minimum van 1500 m², maar wel met een goede open ligging, vorm en bereikbaarheid. Toegang via andere percelen is niet wenselijk. (Clevin rapport⁴). Door de versnippering in eigendommen kan en zal de gemeente het opwaarderen van de grond niet afdwingen. De omvang van de meeste percelen is gering en de ontsluiting ervan loopt over andere percelen. Tevens leent het gebied zich niet voor ruilverkaveling vanwege de kleine schaal en gefragmenteerde eigendommen.



Huidige staat van gebruik (zie caravanstallingen, paarden en veel grasland i.p.v. bollengrond)

Het Achterweggebied biedt de unieke mogelijkheid om met het juiste stedenbouwkundige ontwerp een mooie overgangszone te creëren tussen stedelijke bebouwing en het agrarisch buitengebied. Dit past binnen de ruimtelijke ordeningsdoelstellingen om een balans te vinden tussen stedelijke ontwikkeling en behoud van open landschappen. Er blijft een flink middengebied over tot aan de gemeentegrens met Katwijk.

⁴ Noordwijk. (9 maart 2024). *Nota niet meer doelmatig te gebruiken bollengrond (een afwegingskader voor maatwerk)*. Lokale Wet- En Regelgeving. https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR716783/1#hoofdstuk_5.

2.2 Grondbeleid/strategie Achterweggebied

Door het totale gebied te ontwikkelen is het mogelijk om het Achterweggebied één gebied te laten worden met in totaal 600 woningen, waar het prettig wonen is, net zoals elders in Noordwijk. Het gebied kan aansluiten op Offem-Zuid qua uitstraling en inrichting.

Actief grondbeleid stelt Noordwijk in staat om met volledige regie een aaneengesloten gebied te ontwikkelen. Dit maakt het mogelijk om substantiële woningbouw te realiseren zonder de fragmentatie die vaak optreedt bij kleinschalige ontwikkelingsprojecten. In dit gebied kunnen volgens een eerste verkenning 300 permanente woningen gerealiseerd worden, waarvan 50-80 woningen die benodigd zijn voor het COA. Voor de 220-250 woningen (van het totaal van 300) die gebouwd kunnen worden, in de 1^e fase, voor de eigen inwoners geldt een gedifferentieerd programma (70% betaalbaar, waarvan 30% sociaal).

Voor het restant aantal woningen in het Achterweggebied wil de gemeente faciliterend grondbeleid voeren, waarbij de gemeente de aankoop van gronden, de exploitatie en de verkoop van bouwkvavels over laat aan de markt. De gemeente beperkt zich tot het vaststellen van het omgevingsplan (incl. kostenverhaalregels) en organiseren van participatie-/inspraakprocedures. In het resterende plangebied is eveneens ruimte voor ca. 300 woningen.

2.3 Financiële aspecten



De gesprekken met het COA moeten in financiële zin nog plaatsvinden en zal in die zin een surplus zijn op het geraamde resultaat. Voornemen is voor 15 jaar een overeenkomst met het COA te sluiten en de grond aan het COA te verhuren of verpachten (opstalrecht met retributie) en te laten ontwikkelen met permanente woningbouw. Na 15 jaar worden de mogelijkheden opnieuw verkend, zoals verlengen van het COA contract, verkoop van de woningen aan een corporatie of verkoop als koopwoning.

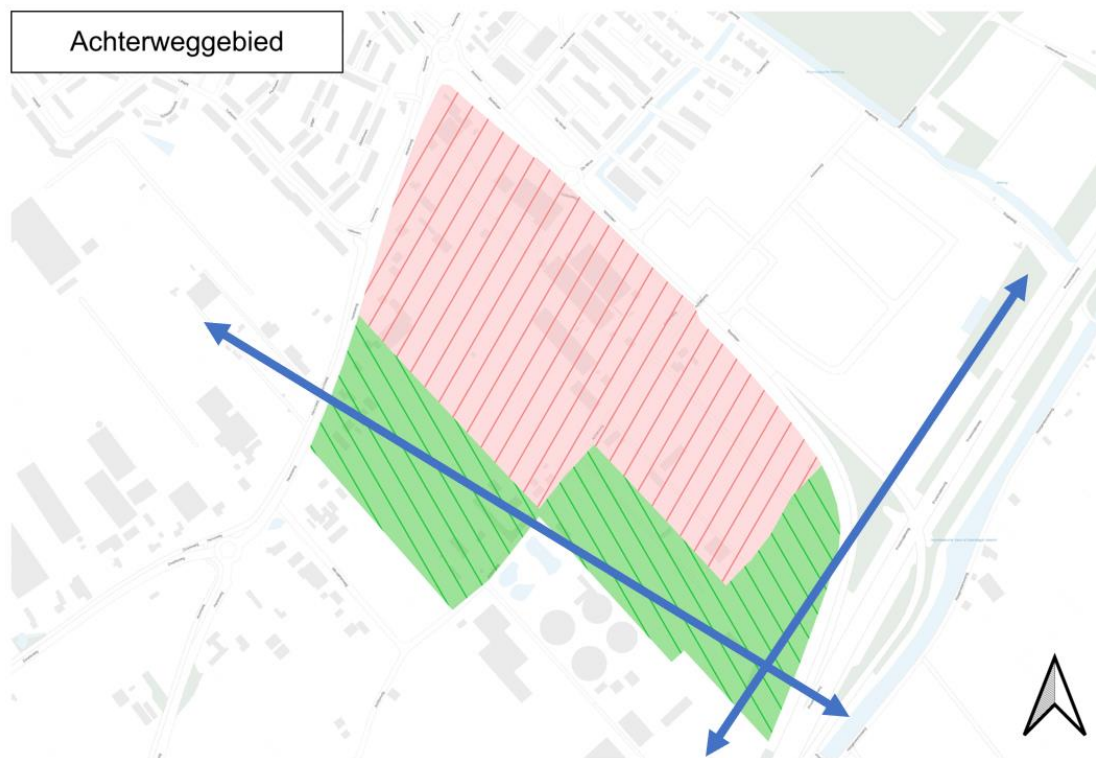
3. Doorkijk vervolg

Noordwijk wil stapsgewijs de noodzakelijke fundamenteën leggen voor een duurzame ontwikkeling van het Achterweggebied, die zowel de belangen van Noordwijk als de bredere maatschappelijke verplichtingen adresseert.

Het verkrijgen van toestemming om te bouwen in het Achterweggebied is stap 1. Pas na toestemming van de provincie wordt overgegaan tot stap 2: het ontwikkelen van een uitgebreide visie voor de gebiedsontwikkeling van het hele Achterweggebied. Deze gebiedsvisie zal dienen als leidraad voor de toekomstige inrichting en het gebruik van het gebied, waarbij zowel de woonbehoeften als de opvang en integratie van asielzoekers worden meegenomen.

3.1 Stedenbouwkundige visie

In een gebiedsvisie wordt verder uitgewerkt welke type woningen er komen. Onderstaand plangebied geeft een eerste beeld van de invulling van het Achterweggebied met ca. 600 woningen.



Ecologische zone en verbindingen



Openheid en zichtlijnen



Afronding van het bebouwde gebied (inclusief groene afrondingszone)

De woningen zijn bedoeld voor diverse doelgroepen binnen de gemeente Noordwijk en zullen variëren in type en grootte om te voldoen aan de behoeften van verschillende bewoners. Denk hierbij aan appartementen en kleinere woningen voor starters op de woningmarkt en ook voor senioren met doorstroming als doel. Waarbij voor de seniorenwoningen rekening wordt gehouden met eisen op het gebied van toegankelijkheid, veiligheid, bereikbaarheid en privacy. Verkend zal worden of geclusterde seniorenwoningen met ontmoetingsruimte gerealiseerd kunnen worden.

Ook zal er ruimte zijn voor ruimere gezinswoningen die tegemoetkomen aan de behoeften van gezinnen met kinderen. Zodat er in het Achterweggebied een mooie mix ontstaat aan verschillende woningen en doelgroepen. En door hier ook wat groter te bouwen, kunnen wij bij inbreilocaties sturen op kleinere appartementen.

De woningen zullen duurzaam en toekomstbestendig worden gebouwd, met aandacht voor energie-efficiëntie en klimaatadaptatie. Dit past binnen de bredere doelstellingen van de gemeente en provincie om duurzame woonomgevingen te creëren. Denk hierbij aan het gebruik van zonnepanelen, groene daken en energiezuinige bouwmaterialen.

Voor de 1^e fase bebouwing in het gebied is gerekend met de volgende uitgangspunten:

		Fase 1
	COA	70
30%	Sociaal	66
15%	Middenhuur € 879,66 tot van 186 WWS-punten of € 1.123,13 (CPI, prijspeil juli 2023).	33
25%	Betaalbare koop > € 390.000	55
30%	Duur	66
	Totaal	290

Gezien de eerste positieve ramingen zal Noordwijk onderzoeken of een percentage sociaal hoger dan 30% mogelijk is.

3.2 Integratie en samenhang

Het project beoogt een integrale aanpak, waarbij woningbouw en asielopvang naadloos in elkaar overlopen. Dit zorgt niet alleen voor een efficiënte benutting van de beschikbare ruimte, maar bevordert ook de sociale cohesie in het gebied en de integratie van nieuwkomers in de lokale samenleving. De woningen en opvangplekken worden zodanig gepland dat ze bijdragen aan een levendige en diverse woonomgeving. Door een combinatie van duurzame woningbouw, goed geplande infrastructuur en integratie van gemeenschapsvoorzieningen, zal het Achterweggebied transformeren in een levendige en inclusieve woonwijk. Dit project vertegenwoordigt een belangrijke stap in de richting van een duurzame toekomst voor Noordwijk en haar inwoners.

De opvangplekken voor asielzoekers worden in samenwerking met het COA ontwikkeld. De opvangplekken worden gebouwd volgens duurzame normen, wat bijdraagt aan een lange levensduur en lagere operationele kosten. Dit omvat bijvoorbeeld energiezuinige verwarmingssystemen en isolatie. Voor de gemeente zijn dit belangrijke afwegingen geweest om te kiezen voor permanente woningbouw en geen tijdelijke woningen omdat die al na 10 jaar afgeschreven kunnen worden.

Noordwijk heeft kennisgenomen van het asielzoekerscentrum dat in Burgum, Friesland gebouwd is. Het gaat om 63 energiezuinige woningen met de uitstraling van een reguliere nieuwbouwwijk. Deze uitstraling zou ook heel passend zijn voor de opvanglocatie in het Achterweggebied.



<https://www.coa.nl/nl/locatie/burgum-elingsloane>

Noordwijk beseft dat de realisatie van een duurzame opvanglocatie in het Achterweggebied enige tijd in beslag zal nemen. Daar staat tegenover dat het COA de garantie heeft dat we voor langere termijn (15 jaar) een locatie hebben voor asielopvang en de Achterweg een onderdeel kan zijn van de oplossing om de asielketen voor een deel te ontlasten. Voor de kortere termijn zal Noordwijk met het COA in overleg gaan over mogelijke tijdelijke opvangvoorzieningen in het gebied.

3.3 Infrastructuur en openbare ruimte

3.3.1 Alzijdige ontsluiting

In het verleden zijn er verschillende onderzoeken gedaan naar een alzijdige ontsluiting van de N206-Beeklaan. De alzijdige ontsluiting moet de druk op de andere afslagen richting Noordwijk en de verschillende rotondes verminderen en de doorstroom bevorderen. Door het inventariseren van de mogelijkheid tot het ontwikkelen van een nieuwe woonwijk op het Achterweggebied, is dit het moment om ook de alzijdige ontsluiting hierbij te betrekken. Voor het aanleggen van deze nieuwe ontsluiting is extra grond nodig. Hiermee zal rekening gehouden moeten worden bij het ontwerp voor de bebouwing op de Achterweg. Uit eerdere onderzoeken zijn twee varianten gekomen met het oog op zo min mogelijk ruimtebeslag. Deze varianten zorgen voornamelijk voor minder drukte op de routes Herenweg – Nieuw Offemweg – Gooweg – Van Berckelweg. Dit zijn ook de routes die de toename van verkeer door de bouw op de Achterweg gaan voelen. Na de zomer (2024) zal een nieuw onderzoek naar de alzijdige ontsluiting worden opgestart.

3.3.2 Ecologische zone en geurzone

In de stedenbouwkundige schetsverkaveling zal rekening gehouden worden met de belemmeringen vanuit de ecologische zone langs de N206 en de geurzone. Deze ecologische zone kan ingezet worden als geluidsbuffer voor de nieuwe wijk en van de N206. Daarnaast reikt de geurzone tot aan de grenzen van de beoogde locatie voor woningbouw (in fase 1). Hierdoor is de belemmering ervan minimaal.



Geurzone (Offem-Zuid en Achterweggebied)



Ecologische zone (groene strook parallel langs N206)

3.3.3 Openbare Ruimte en Verkeer

Om het Achterweggebied goed te ontsluiten is het wenselijk om twee ontsluitingen te creëren: één hoofdontsluiting aan de Verlengde Beeklaan ter hoogte van de Schiewei en één noodontsluiting elders in het gebied. Uit nog uit te voeren verkeersonderzoek moet blijken hoe deze ontsluitingen ingericht moeten worden. Hoogstwaarschijnlijk zijn wél twee volwaardige ontsluitingen nodig om een verkeersinfarct te voorkomen aan de Menakkerweg en de Achterweg.

Voor de ontwikkeling van het Achterweg gebied is aandacht nodig voor voldoende watergangen en is klimaatadaptatie een pre. De waterhuishouding vanuit het Vinkeveld vereist een goede verbinding met de Maandagsche Wetering te krijgen. Bij het opstellen van de stedenbouwkundige visie is dit al grotendeels meegenomen.

Voorkeur heeft om de nieuwe wijkontsluitingswegen zodanig te positioneren dat zij op de bestaande wijkontsluitingswegen van de omliggende wijken aansluiten. Aan de Beeklaan/Schiewei kan sowieso één volwaardige ontsluiting worden gemaakt. De tweede volwaardige ontsluiting zal elders in het gerealiseerd moeten worden. Op dit moment is de Achterweg alleen te bereiken via de Menakkerweg. Deze ontsluiting blijft bestaan, maar is niet geschikt om een hele wijk bereikbaar te houden.

In het kort omvat de investering in dit projectgebied op infrastructuur en openbare ruimte de onderstaande punten:

Verkeersontsluiting: Het creëren van toegangswegen en ontsluitingen om het gebied goed bereikbaar te maken. Dit omvat nieuwe wegen en fietspaden die de verbinding met de omliggende wijken verbeteren.

Groenvoorzieningen en watergangen: Het integreren van groenvoorzieningen en watergangen om een aantrekkelijke en leefbare omgeving te creëren. Dit omvat parken, speeltuinen, en natuurlijke waterlopen die bijdragen aan de biodiversiteit en waterbeheer.

Gemeenschappelijke ruimtes: Het aanleggen van parken, speelplaatsen en andere gemeenschappelijke ruimtes die de leefbaarheid verhogen en bewoners samenbrengen. Deze ruimtes zijn ontworpen om sociale interactie te stimuleren en een gevoel van gemeenschap te creëren.

4. Oproep tot actie

Beste Anne,

Voor ons ligt een unieke kans om een wezenlijk verschil te maken in zowel de woningnood als de opvangcrisis. Het ontwikkelingsplan voor het Achterweggebied biedt in onze optiek een innovatieve en integrale oplossing die past binnen zowel de lokale als regionale en landelijke doelstellingen.

We hebben ons plan voor de Achterweg begin juni gepresenteerd aan onze gemeenteraad. Die was nieuwsgierig naar de combinatie van woningen voor Noordwijkers in combinatie met asielopvang. We kunnen voorzichtig stellen dat er vanuit de politiek draagvlak kan komen, juist omdat er tegemoet wordt gekomen aan de vraag om meer woningen te bouwen voor lokale inwoners. De Achterweg voorziet hierin. Tegelijkertijd constateren we dat er in onze gemeenteraad geen draagvlak is voor alleen asielopvang.

We zien dit als het moment om samen te werken en dit project tot een succes te maken. Ik wil u dan ook uitnodigen om met ons de schouders onder dit project te zetten. Uw steun is essentieel om de noodzakelijke stappen te zetten en de barrières te overwinnen die ons momenteel beperken. Samen kunnen we ervoor zorgen dat dit plan niet alleen op papier een succes is, maar ook in de praktijk. Met uw hulp kunnen we de noodzakelijke beleidsaanpassingen doorvoeren die dit project mogelijk maken.

Dit project is slechts een begin. Het succes van het Achterweggebied kan dienen als een blauwdruk voor toekomstige initiatieven in de provincie Zuid-Holland. Uw steun zal niet alleen bijdragen aan de realisatie van dit specifieke project, maar ook een precedent scheppen voor een nieuwe manier van samenwerken tussen provinciale en lokale overheden in een manier die recht doet aan uw bestuurlijke ambities en die van het Rijk.

Samen kunnen we een positieve impact hebben op de levens van vele inwoners en vluchtelingen door een bijdrage te leveren aan de woningbouwopgave door de juiste woningen op de juiste plek te bouwen, de asielketen ontlasten en bij te dragen aan een duurzamere toekomst.

Ik reken op uw steun en kijk uit naar een vruchtbare samenwerking. Ook staan wij open voor een verder verdiepend gesprek.

Met vriendelijke groet,

Martijn Kortleven

Wethouder Bouwen, Wonen, Grondbedrijf en Asiel en Migratie, gemeente Noordwijk



Voorstraat 42
2201 HW Noordwijk
☎ +31 (0)71 36 60 600
✉ gemeente@noordwijk.nl
🌐 noordwijk.nl