

# WIJ WILLEN WONEN

De ruimte is er, maar wordt ongelijk gebruikt

Binnen het bollengebied is ongeveer  $\pm 30\%$  van de percelen niet zichtbaar in gebruik voor bollenteelt (BRP-analyse).

Legenda:

- Bollenteelt (actief)
- Geen bollenteelt (gras / anders)
- vakantiehuisjes
- Bebouwd / wonen
- Natuur / duin
- Dorpsgrenzen

## Indicatieve verdeling van ruimte in de gemeente

- ca. 11% wonen / bebouwd
- ca. 6% recreatie en verblijf
- ca. 6% infrastructuur
- ca. 14% bollengrond
- ca. 17-20% duin / natuur
- ca. 50-55% overig agrarisch / gras / natuur

$\pm 30\%$  van de bollengrond is op basis van BRP-analyse niet zichtbaar als actieve teelt (indicatief)  
*Dit betekent niet dat deze grond beschikbaar is voor woningbouw, maar geeft wel inzicht in benutting*

De discussie gaat daarom niet alleen over méér bouwen, maar vooral over hoe bestaande ruimte wordt benut.

Bron kaart:  
PDOK / CBS / BAG

*Indicatieve verdeling (bandbreedtes op basis van openbare data)*

# WIJ WILLEN WONEN

De ruimte is er, maar wordt ongelijk gebruikt

**Als ruimte zo schaars en beschermd is, hoe wordt die ruimte dan daadwerkelijk gebruikt, en hoe wordt die verdeeld?**

Binnen één gemeente ontstaan drie totaal verschillende systemen van ruimtegebruik: toerisme aan de kust, arbeid in het bollengebied en wonen in kleinere kernen.

ruimtelijke tegenstelling:  
kust → toerisme  
binnengebied → arbeid  
bollengrond → huisvesting druk

De vraag is niet alleen hoeveel ruimte er is, maar hoe die wordt gebruikt.

*Binnen de bestaande ruimte lijkt er spanning te zitten tussen bescherming en gebruik van de gronden en woonbehoefte.*

## OPPERVLAKTE GEMEENTE 7500 ha

**Het probleem lijkt niet alleen hoeveel ruimte er is, maar hoe die ruimte verdeeld en benut wordt.**

**GEMEENTE NOORDWIJK** ( 7500 ha)  
46.371 inwoners per 1 oktober 2025.

**Noordwijk (aan zee/binnen)** ( 3000 ha)  
± 26.170 inwoners  
± 800-1.500 arbeidsmigranten → 3-6%  
± 3.500-5.000 recreatieve eenheden (incl. hotels / short stay)  
± 1.400 vakantiehuisjes (schatting)  
functie: toerisme  
veel huur + toerisme  
flexibel gebruik

**Noordwijkerhout** ( 3225 ha)  
17.350 inwoners  
± 4.500-5.000 arbeidsmigranten → = **25-29%**  
*(indicatieve bandbreedte op basis van gemeentelijke en regionale cijfers)*  
± 650-800 ha bollengrond  
± 80-100 agrarische bedrijven  
functie: arbeid + bollenteelt  
minder huur + veel arbeid  
*druk op bestaande woningen 30% huur en 29% arbeidsmigranten, dat schuurt*

**De Zilk** ( 1275 ha)  
2.650 inwoners  
± 50-100 arbeidsmigranten → = 2-6%  
± 1.031 woningen  
functie: wonen / kleinschalig  
weinig huur  
nauwelijks opvang mogelijk

## OUDEREN

Noordwijkerhout  
13.845 inwoners  
22% is 65+  
3.050 ouderen

De Zilk  
*Geen exact inwonertal in bron, maar ± 2.500 inwoners (gangbaar CBS/regionaal)*  
24% is 65+  
600 ouderen

Noordwijk (Binnen + Zee samen)  
Rest van de gemeente:  
46.000 - 13.845 - 2.500 =  
29.500 inwoners  
Aandeel ouderen  
vergelijkbaar of iets hoger (vergrijzing kustgebied)

**6.500 - 7.500 ouderen**

In de gemeente Noordwijk wonen grofweg:  
± 10.000 tot 11.000 ouderen (65+)  
**Dat is ongeveer 1 op de 4 inwoners**

**We willen graag veel ruimte, en die ruimte is er ook.**

Tegelijk willen we die ruimte behouden. Maar als we elk stukje woongebied verder volbouwen, gaat dat ten koste van de leefkwaliteit.

De gemeente is te vergelijken met een grote tuin.  
We gebruiken vooral het terras (de woongebieden) en zetten daar steeds meer stoelen bij.  
Wanneer iemand het terras wil uitbreiden, klinkt al snel: "blijf van mijn gras af."

Bouwen binnen bestaande woongebieden betekent vaak: verdichten in plaats van ruimte creëren.  
Dat leidt tot bezwaren, vertraging en uiteindelijk verschuift de druk naar andere plekken.

Gevolg: concentratie van problemen.  
De ruimte is er, maar is verdeeld en beschermd op een manier die leidt tot:

- beperkte bouw mogelijkheden
- ongelijk verdeelde druk

Resultaat: één gebied draagt onevenredig veel.  
Het vraagstuk gaat daarom niet alleen over hoeveel ruimte er is, maar vooral over hoe die ruimte wordt verdeeld en benut.

***We behandelen het land alsof het overal volledig benut wordt, terwijl delen ervan in de praktijk nauwelijks worden benut.***

Op dit moment vindt wonen plaats op ongeveer 11% van de gronden, terwijl circa 30% van de gemeente bestaat uit bollengrond die niet zichtbaar actief in gebruik is.

### Over de cijfers

Hierna volgen de cijfers en verhoudingen die dit beeld onderbouwen.  
Deze zijn gebaseerd op openbare bronnen en aangevuld met indicatieve berekeningen en aannames.

## THUISWONEN cijfers CBS

In de gemeente Noordwijk wonen naar schatting zo'n **4.000** tot 5.000 jongeren van 18 tot 30 jaar nog thuis, (op basis van CBS-gegevens en leeftijdsopbouw) mede door beperkte beschikbaarheid van betaalbare woningen.

*Dit zijn schattingen, maar geven een duidelijke orde van grootte*

Landelijk (CBS):  
18-23 jaar → 70-80% woont thuis  
23-27 jaar → 40-60% woont thuis  
27-30 jaar → 20-30% woont thuis  
In dure regio's (zoals kust / Randstad) ligt dit hoger.

**een grote groep die niet kán starten**

## BRONNEN

Bronnen:  
PDOK · CBS · BAG · Kadaster · RVO (BRP) · Provincie Zuid-Holland · Gemeente Noordwijk · KvK · regionale rapportages.

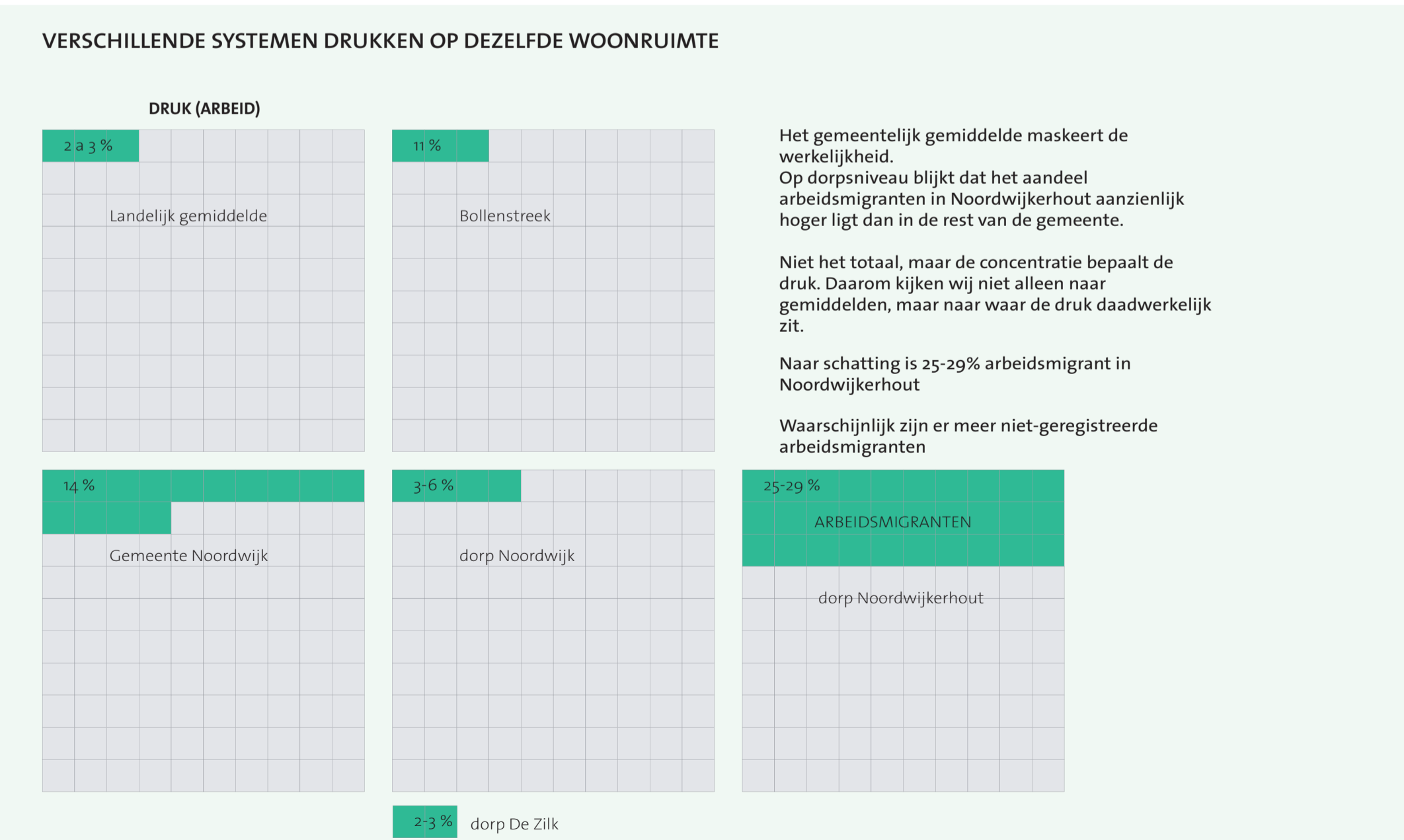
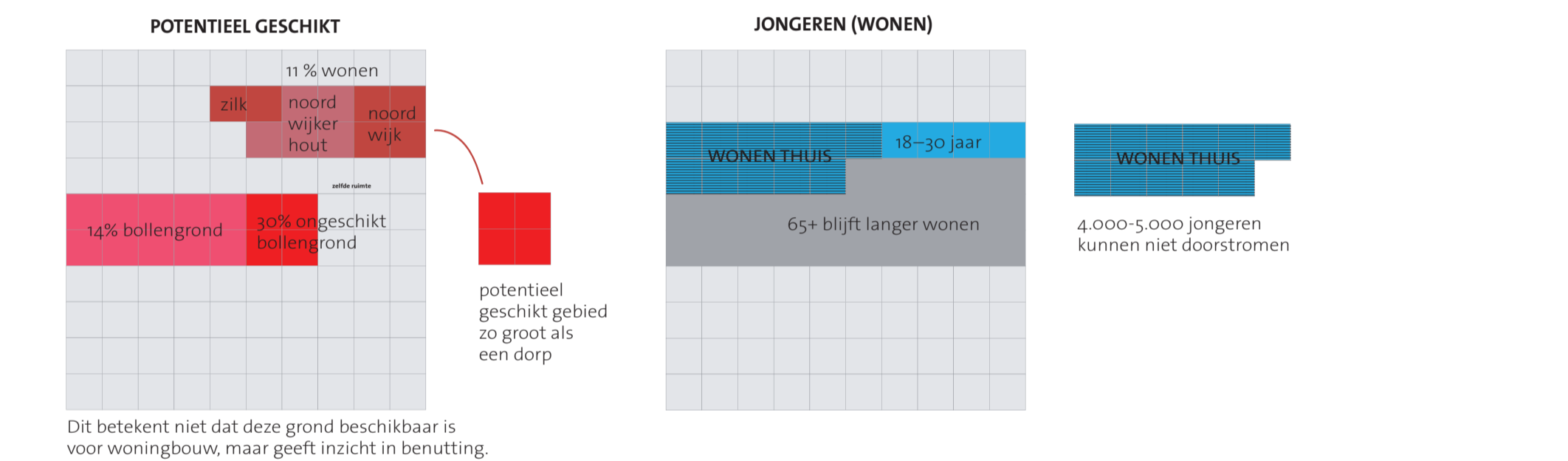
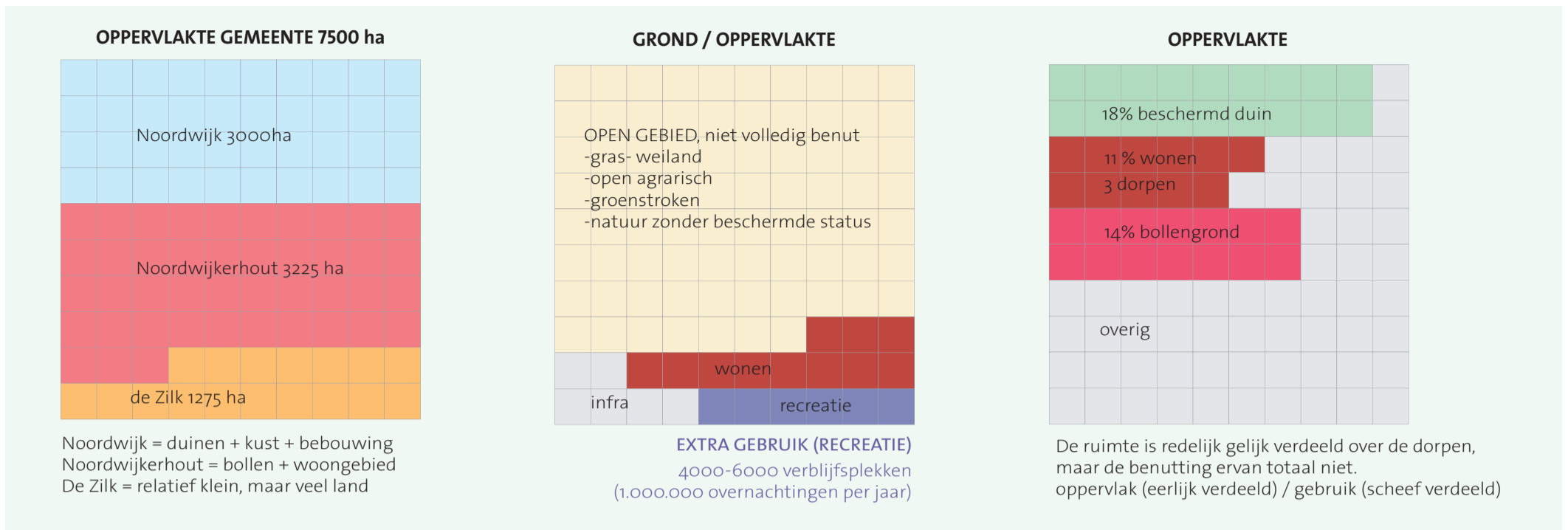
Woningvoorraad:  
reguliere woningen  
gebaseerd op BAG/CBS  
woonfunctie

Analyse en visualisatie: eigen bewerking op basis van openbare data en indicatieve aannames.

***De ruimte is fysiek aanwezig, maar functioneel opgesloten***

# WIJ WILLEN WONEN

## Waar zit de druk op wonen?



# WIJ WILLEN WONEN

## Wie bepaalt dit eigenlijk? (invloed op ruimtegebruik)

### INVLOED OP RUIMTE WORDT BEPAALD DOOR EEN RELATIEF KLEINE GROEP

Invloed volgt ruimtegebruik, niet aantal inwoners, maar het ruimtegebruik. Een relatief kleine groep kan veel invloed hebben als daar veel grondgebruik en economische druk mee gemoeid is.

<b>grootgrondgebruik</b> Groot grondgebruik + beleidsinvloed	<b>recreatie</b> Veel ruimtegebruik + economische druk	<b>Agrarisch</b> ±14% grond vaak geconcentreerd eigendom sterke lobby / beleid (provincie) <i>bron: Provincie Zuid-Holland (bollengrondbeleid)RVO / BRP data</i> weinig partijen → veel impact
<b>arbeid</b> Druk op wonen + huisvesting	<b>wonen (inwoners)</b> Minder sturend in ruimtegebruik	<b>Recreatie</b> 1 miljoen+ overnachtingen economische motor economische druk = beleidsprioriteit <i>bron: CBS toerisme en gemeente Noordwijk</i> <b>Arbeid (arbeidsmigranten)</b> ±6.000 mensen gekoppeld aan bedrijven huisvesting volgt werk → niet bewoners <i>bron: regionale rapportages / Greenport</i> <b>Inwoners:</b> Invloed op ruimtegebruik wordt niet bepaald door aantallen inwoners, maar door grondbezit, economische druk en beleidskaders.

Een klein aantal partijen bepaalt het gebruik van een groot deel van de ruimte, terwijl inwoners vooral indirect invloed hebben via bezwaar en participatie.

*Inwoners zijn met velen, maar hebben geen directe sturing over grondgebruik.*

Ruimte is niet het probleem.  
De verdeling en het gebruik wel.

### ARBEIDSMARKT

De huisvesting concentreert zich lokaal, terwijl de arbeidsmarkt regionaal is georganiseerd.

In deze regio werken ze o.a. in:

- logistiek (Schiphol / Greenport / A44-corridor)
- distributiecentra
- food / productie
- kassen (buiten ons directe gebied)

Huisvesting zit hier, werk zit verspreid  
Uitzendbureaus: grote bureaus → 500 - 1500  
en kleine bureaus → 20 - 100 werknemers

### SYSTEEM TREKT MENSEN AAN

#### BRONNEN & ONDERBOUWING

##### Kaarten & oppervlakte

- PDOK - basiskaarten en ruimtelijke data
- CBS - gebiedsindelingen en statistiek
- Kadaster - perceel- en eigendomsdata

##### Woningen & adressen

- BAG - aantal woningen en functies
- CBS StatLine - woningvoorraad en inwoners

##### Landgebruik & bollengrond

- RVO - BRP (gewasregistratie)
- Provincie Zuid-Holland - bollengrondbeleid en kaarten
- BRP-analyse (eigen bewerking) - indicatie actief / niet actief gebruik

##### Inwoners & arbeidsmigranten

- CBS - bevolkingscijfers
- Gemeente Noordwijk - beleidsstukken / raadsinformatie
- Regionale schattingen arbeidsmigranten (bandbreedte)

##### Bedrijven & arbeid

- Kamer van Koophandel (KvK) - bedrijfsinformatie
- Regionale economische rapportages (Greenport / Duin- en Bollenstreek)
- Indicatieve analyse aantal agrarische bedrijven en uitzendorganisaties

##### Recreatie & toerisme

- Gemeente Noordwijk - toerisme en verblijfsaccommodaties
- Regionale toerismecijfers (overnachtingen / capaciteit)
- BAG / kaartanalyse (vakantieparken en recreatie)

##### AANNAMES & INTERPRETATIE Deze visual is gebaseerd op:

- openbare databronnen
- kaartanalyses (GIS / PDOK / BAG)
- indicatieve berekeningen en bandbreedtes

*Waar exacte cijfers ontbreken, is gekozen voor realistische schattingen om patronen inzichtelijk te maken.*

Analyse: eigen bewerking op basis van openbare data en indicatieve aannames.

##### Kaarten & oppervlakte

<https://www.pdok.nl>  
<https://app.pdok.nl/viewer>  
<https://www.cbs.nl>  
<https://www.cbs.nl/nl-nl/dossier/nederland-regionaal/geografische-data>  
<https://www.kadaster.nl>

##### Woningen & adressen

<https://bagviewer.kadaster.nl>  
<https://www.kadaster.nl/zakelijk/producten/adressen-en-gebouwen/bag>  
<https://opendata.cbs.nl/statline>

##### Landgebruik & bollengrond

<https://www.rvo.nl/onderwerpen/agrarisch-ondernemen/percelenregistratie-brp>  
<https://www.pdok.nl/introductie/-/article/basisregistratie-gewaspercelen-brp>  
<https://www.zuid-holland.nl>  
<https://www.hollandrijnland.nl/thema/ruimte/isg>

##### Inwoners & arbeidsmigranten

<https://www.cbs.nl/nl-nl/themas/bevolking>  
<https://opendata.cbs.nl/statline>  
<https://www.noordwijk.nl> (5000 arbeidsmigranten is waarschijnlijk hoger)  
<https://noordwijk.bestuurlijkeinformatie.nl>

##### Bedrijven & arbeid

<https://www.kvk.nl>  
<https://greenportdb.nl>  
<https://www.hollandrijnland.nl>

##### Recreatie & toerisme

<https://www.noordwijk.info>  
<https://www.cbs.nl/nl-nl/themas/vrije-tijd-en-cultuur/toerisme>  
<https://www.parkvakanties.nl/vakantiepark-noordwijkerhout>

##### EXTRA (concrete parken met huisjes)

<https://www.roompot.nl/parken/duinresort-dunimar>  
<https://sollasi.nl/bungalowpark-sollasi>  
<https://www.google.com/maps/place/Duinresort+Dunimar>

##### Bronnen:

<https://www.pdok.nl>  
<https://bagviewer.kadaster.nl>  
<https://opendata.cbs.nl/statline>  
<https://www.rvo.nl>  
<https://www.noordwijk.nl>

# WIJ WILLEN WONEN

De ruimte is er, maar wordt ongelijk gebruikt

## DE FEITEN (indicatief, op basis van openbare data)

Gemeente oppervlak: ± 7.500 ha

Open gebied: ± 77% (= 6.375 ha)

Wonen: ± 11% (= 825 ha)

Recreatie: ± 6%

Infrastructuur: ± 6%

## BOLLENGROND & POTENTIEEL

Totaal bollengrond: ± 1.050 ha

Niet zichtbaar actief: ± 30% → ± 315 ha

Dat is = 4,2% van de hele gemeente

Theoretisch potentieel (bij vergelijkbare dichtheid als bestaande woongebieden): ± 6.000-9.000 woningen

## WONEN VS RECREATIE (niet hetzelfde!)

Woningvoorraad: ± 20.428 woningen

Vakantiehuisjes: ± 1.700

Totale recreatieve eenheden: ± 4.000-6.000

Recreatie = aparte categorie (geen woningvoorraad)

## DRUK OP DE WONINGMARKT

± 46.731 inwoners

± 6.000 arbeidsmigranten (= 13-14%)

## VERDELING:

Noordwijk → 3-6%

Noordwijkerhout → 25-29%

De Zilk → 2-6%

## DE RUIMTE IS ER, MAAR DE DRUK IS ONGELIJK VERDEELD.

### DE KERN

-Ruimte is fysiek aanwezig, maar planologisch en beleidsmatig beperkt beschikbaar

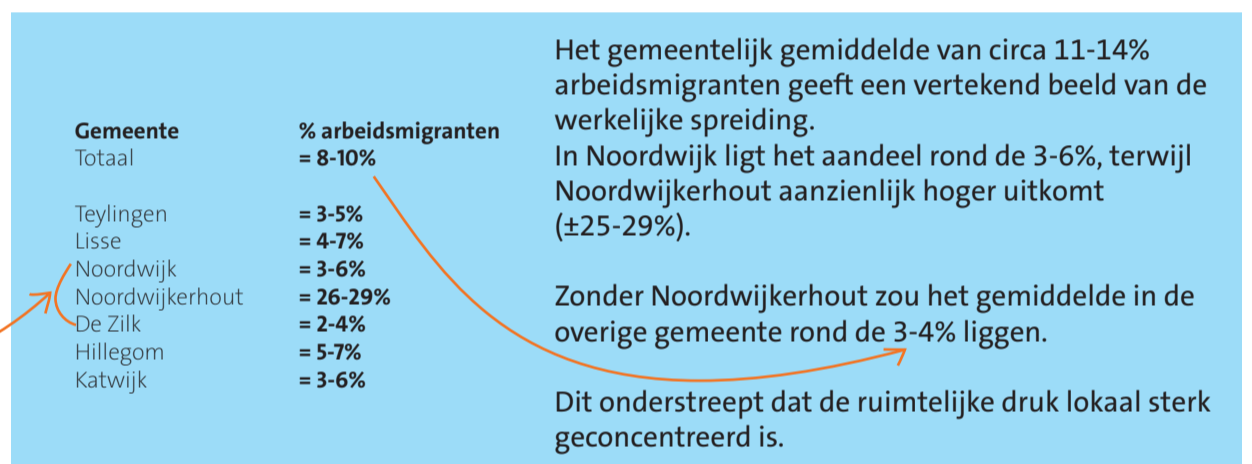
-Gebruik is scheef verdeeld

-Bescherming + gebruik → lokale druk

### CONCLUSIE

Binnen bestaande ruimte zit nog potentieel.

De discussie gaat niet alleen over méér bouwen, maar over **slimmer benutten** van wat er al is.



JONGEREN HEBBEN EEN EIGEN STEKKIE NODIG!



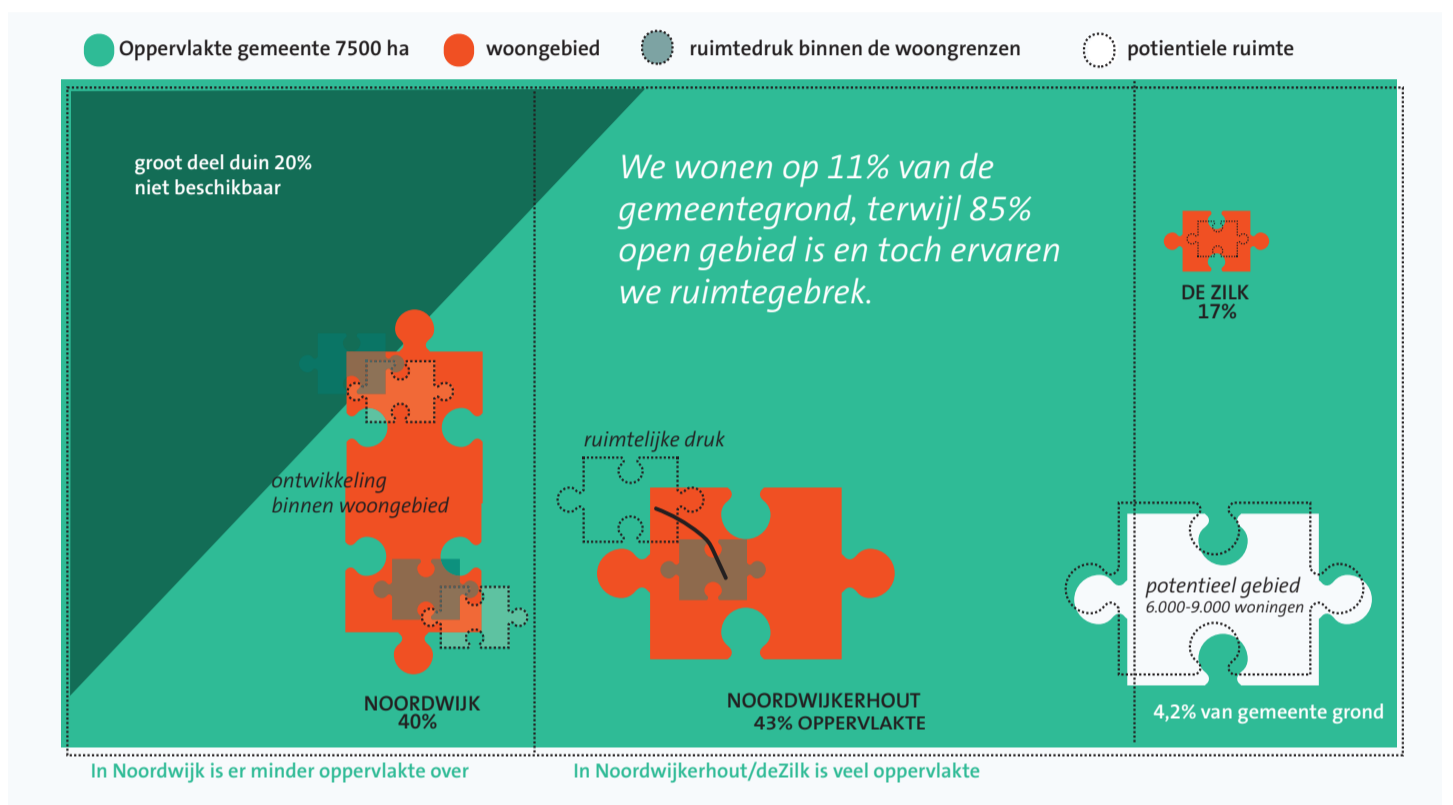
# WIJ WILLEN WONEN

De ruimte is er, maar wordt ongelijk gebruikt

Deze metafoor sluit aan bij de cijfers:  
we wonen op ±11% van de gemeentegrond, terwijl het grootste deel open gebied is

*We proppen nu grote planten in een volle border, terwijl verderop ruimte is in het groen.*

Het voelt alsof we in een volle tuin steeds grotere planten tussen de bestaande beplanting proberen te duwen. Dat gaat ten koste van licht, lucht en samenhang. Terwijl er elders in het groen nog ruimte is, waar diezelfde plant wél logisch kan groeien zonder de rest te verstikken.



*kunnen we tijdelijk of slimmer gebruik mogelijk maken zonder de functie te verliezen?*



*Als één soort te dominant wordt, raakt de hele tuin uit balans.*

# WIJ WILLEN WONEN

De ruimte is er, maar wordt ongelijk gebruikt

## BALANS | DE TUIN DIE IN EVENWICHT GROEIT

*Een gezonde tuin draait om balans: verschillende planten, elk op de juiste plek, zodat alles kan groeien zonder elkaar te verdringen.*

Een dorp is als een tuin. Als één soort te dominant wordt, raakt alles uit balans en verdwijnt de kwaliteit.

Maar met de juiste verdeling, waar verschillende groepen ieder hun plek hebben, ontstaat juist een gezonde, leefbare omgeving waarin alles kan groeien.

→ *Balans is geen toeval, dat is een keuze.*

## NOORDWIJK (Binnen + Zee samen)

Rest van de gemeente:  
46.000 - 13.845 - 2.500 = 29.500 inwoners  
Aandeel ouderen vergelijkbaar of iets hoger (vergrijzing kustgebied)  
**6.500 - 7.500 ouderen**

## NOORDWIJKERHOUT

13.845 inwoners  
22% is 65+  
**3.050 ouderen**

## DE ZILK

Geen exact inwonertal in bron, maar ± 2.500 inwoners (gangbaar CBS/regionaal)  
24% is 65+  
**600 ouderen**

## DRAAGKRACHT VAN EEN DORP

Wat kan een dorp realistisch aan? Voorzieningen, verkeer, sociale druk Niet alleen aantallen, maar effect op geheel

*Het gaat niet om hoeveel er nog bij kan, maar wat een dorp nog kan dragen.*

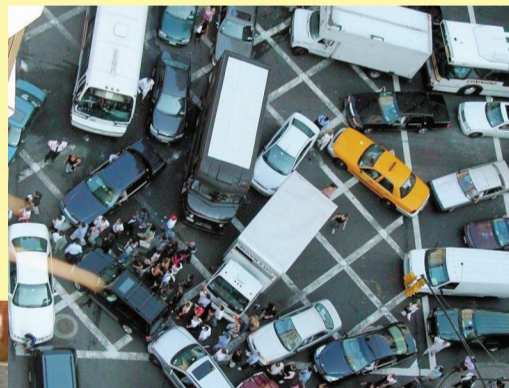
*Meer druk op dezelfde ruimte leidt aantoonbaar tot druk op voorzieningen en leefbaarheid.*

In de gemeente Noordwijk wonen grofweg:  
± 10.000 tot 11.000 ouderen (65+)

**Dat is ongeveer 1 op de 4 inwoners (25%)**

**4.000-5.000 jongeren** tussen de 18-30 jaar wonen nog thuis in onze gemeente (randstad) waarschijnlijk meer.

Bron: CBS (afgeleid)



*Meer druk op dezelfde ruimte leidt aantoonbaar tot druk op voorzieningen en leefbaarheid.*



→ *Balans is geen toeval, dat is een keuze.*

# WIJ WILLEN WONEN

Zonder jongeren geen toekomst voor het dorp!

## ZONDER JONGEREN GEEN TOEKOMST VOOR HET DORP.

Een dorp in balans heeft plek voor iedereen. Dus ook voor jongeren.

Een tuin blijft gezond als er nieuwe planten kunnen groeien.  
Als er geen ruimte meer is voor jonge aanwas, veroudert de tuin en verliest hij zijn toekomst.

## ± 755 JONGEREN WILLEN HIER WONEN (TINYVIBE)

Op basis van inschrijvingen via TinyVibe (initiatief uit de gemeenschap) zien we dat honderden jongeren uit onze gemeente actief op zoek zijn naar woonruimte in onze gemeente.

Maar:

- er is weinig betaalbare ruimte
- druk zit al op bestaande woningen
- andere functies nemen plek in

### Resultaat:

- > jongeren trekken weg
- > doorstroming stopt
- > dorpen verliezen hun toekomst

*Balans gaat niet alleen over verdeling van ruimte, maar ook over generaties.*

**Niet alleen: arbeid/ recreatie**

**Maar ook: wonen voor jongeren**

## VRAGEN

**Is er specifiek beleid voor starters en jongeren?**

**Wordt er voldoende gestuurd op kleinere en betaalbare woningen?**

**JONGEREN HEBBEN RUIJTE NODIG OM TE GROEIEN,  
DE TUIN IS GROOT GENOEG**



jongeren willen wél samen wonen  
(delen / splitsen / 3 personen)

maar het systeem straft dat af  
waardoor ze het juist niet doen

Maar het huidige systeem werkt dat tegen.  
Zodra je een woning accepteert, raak je vaak  
je opgebouwde wachttijd kwijt.  
Daardoor kiezen jongeren er bewust voor  
om geen tussenstap te maken, omdat ze anders  
hun kans op een zelfstandige woning verliezen.

Maak ruimte voor tijdelijke en gedeelde  
woonvormen. Zorg dat jongeren die samenwonen  
of een tijdelijke oplossing kiezen, hun inschrijftijd  
niet verliezen. Zo stimuleer je doorstroming in  
plaats van stilstand.

# WIJ WILLEN WONEN

De ruimte is er, maar de druk is ongelijk verdeeld

## WIE BEPAALT DE RUIMTE?

Je kunt dit opdelen in 4 groepen:

1. Overheid (formeel beslissend) dit is de formele macht  
Gemeenteraad (± 25-30 mensen)  
College (B&W, ± 4-5)  
Ambtenaren (beleid / RO / vergunningen)

bepalen: bestemmingsplannen | vergunningen | beleid

2. Grondeigenaren (feitelijke macht)  
agrariërs (bollentelers)  
projectontwikkelaars  
particuliere eigenaren

bepalen: wat er met grond gebeurt (binnen regels)  
vaak: relatief kleine groep, grote invloed

3. Economische partijen  
uitzendbureaus  
werkgevers (bollensector)  
toerisme (parken, hotels)

**Systeem trekt mensen aan**

bepalen: vraag naar huisvesting / economische druk

4. Omgeving / bewoners  
inwoners  
omwonenden  
belangenorganisaties

bepalen via: bezwaar / participatie  
vertragen / beïnvloeden maar zelden initiëren

## HOEVEEL MENSEN ZIJN DIT?

grove maar sterke duiding:  
Gemeente + raad: ± 30-50 mensen  
Agrariërs / grondbezit: ± 50-100 bedrijven  
Uitzend / economie: ± 20-40 partijen

tegenover: **46.000 inwoners**

*De focus ligt op woontorens aan zee, maar de grootste behoefte ligt elders: aan betaalbare woningen op de juiste plek.*

Woningbouw vindt vaak plaats waar ruimte beschikbaar is, terwijl de behoefte niet altijd op dezelfde plek ligt

In de gemeente ruim 21.000 woningen  
± 14.000 - 15.000 grotere (gezins)woningen  
± 5.500 - 6.500 sociale huur  
± 9.500 - 11.500 "betaalbaar" (maar vaak niet écht betaalbaar)

*Kleine woningen passen niet in het huidige systeem en dus worden ze niet gebouwd.*

*Zolang grond duur is en rendement leidend blijft, worden er geen kleine, betaalbare woningen gebouwd. Dan krijg je vanzelf grote huizen en dure koop.*

**Het probleem is niet de vraag naar kleine betaalbare woningen het probleem is dat we ze niet maken!!**

*Het systeem stuurt momenteel niet vanzelf op kleine en betaalbare woningen.*



Daarom vragen we de gemeente:

1. Om jongeren actief te betrekken bij woonbeleid
2. Om expliciet te sturen op kleinere en betaalbare woningen
3. En om beter inzicht te krijgen in het daadwerkelijke gebruik van ruimte
4. Maak ruimte voor tijdelijke en gedeelde woonvormen. Zorg dat jongeren die samenwonen of een tussenoplossing kiezen, hun inschrijftijd niet verliezen. Zo stimuleer je doorstroming in plaats van stilstand.

*Het is moeilijk uit te leggen dat jongeren geen plek kunnen vinden, terwijl aangedragen locaties voor tijdelijke woningen jarenlang onbenut blijven.*

*Via TinyVibe hebben zich circa 755 jongeren uit de regio gemeld die actief op zoek zijn naar woonruimte. Een substantieel deel daarvan komt uit de eigen gemeente en wil hier blijven wonen.*