gemeente Noordwijk

Vuurtorenplein en Zeereep: Historisch overzicht en vervolg planvorming

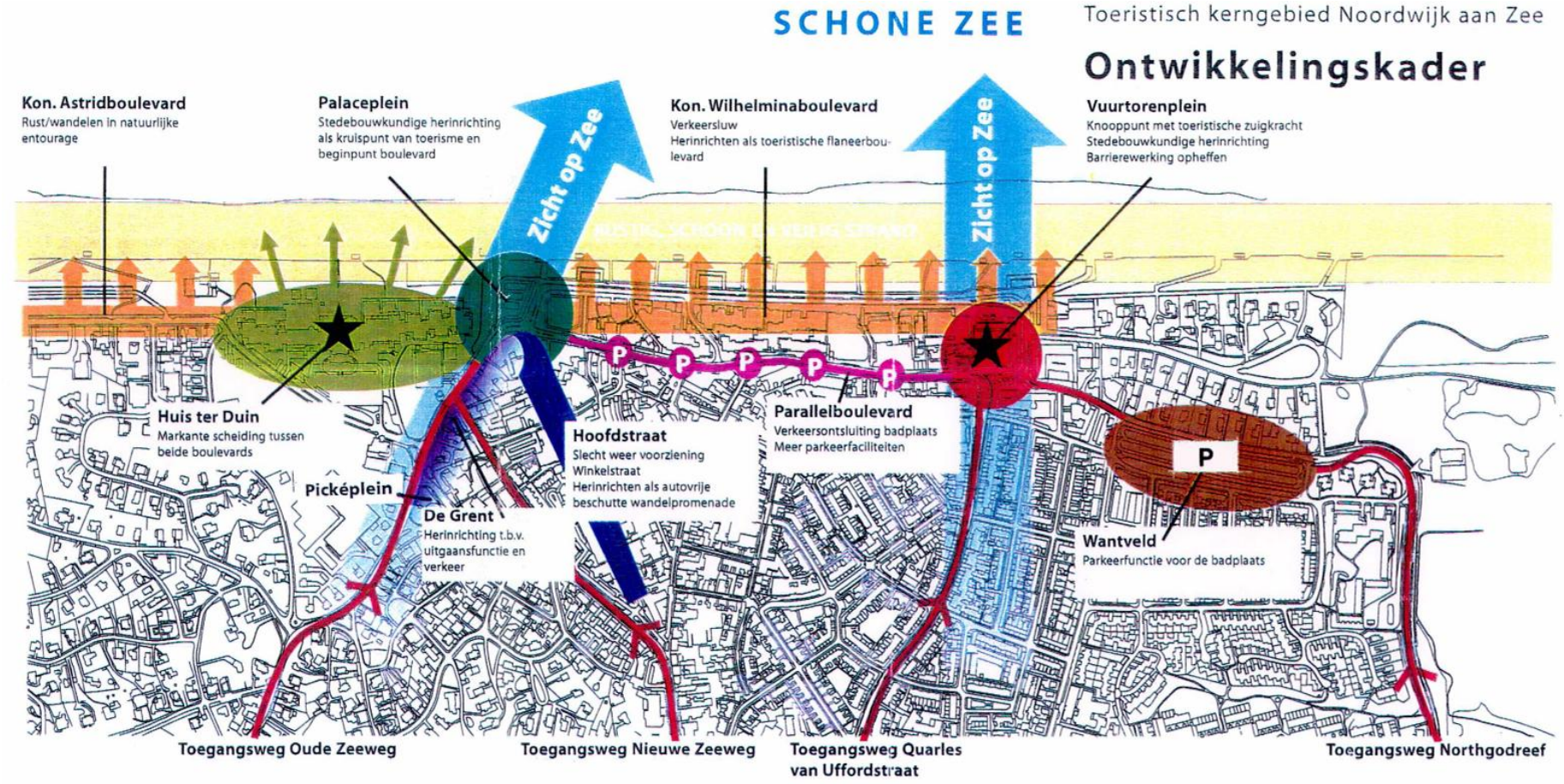
Commissie Ruimte 19 november 2026



Masterplan badplaatsontwikkeling 1998

(status: vastgesteld gemeenteraad 24 februari 1998)

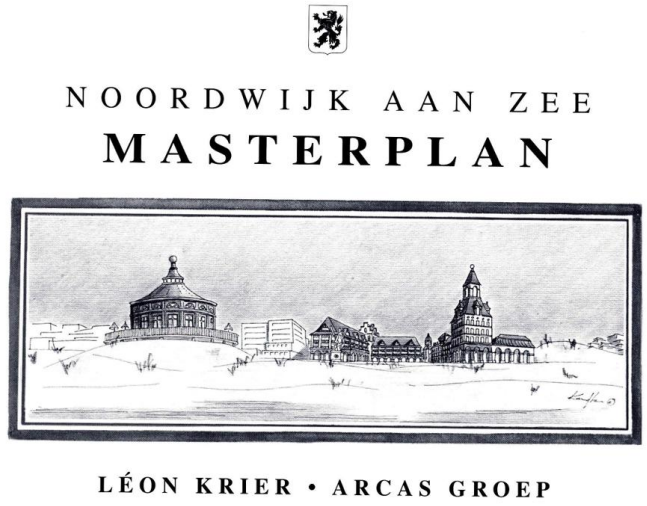
- Winkels en horeca aan het plein functioneren niet goed
- reconstructie en functiewijzigingen noodzakelijk
- Nadere studie nodig
- Kansen ontwikkelgebied, trekpleister, verbinding KW Boulevard



gemeente Noordwijk

Masterplan 2002

(status onbekend / Léon Krier / ARCAS groep)



- Vermoedelijk in opdracht van ontwikkelaar
- Badplaatsarchitectuur / Noordwijkse stijl
- Status onbekend



gemeente Noordwijk

Masterplan 2002
(status onbekend / Léon Krier / ARCAS groep)

In de as van de vuurtoren lopen twee openbare pleintjes in elkaar. De aangepaste bebouwing maakt van het Vuurtorenplein een boeiende en kleinschalige openbare ontmoetingsplek.

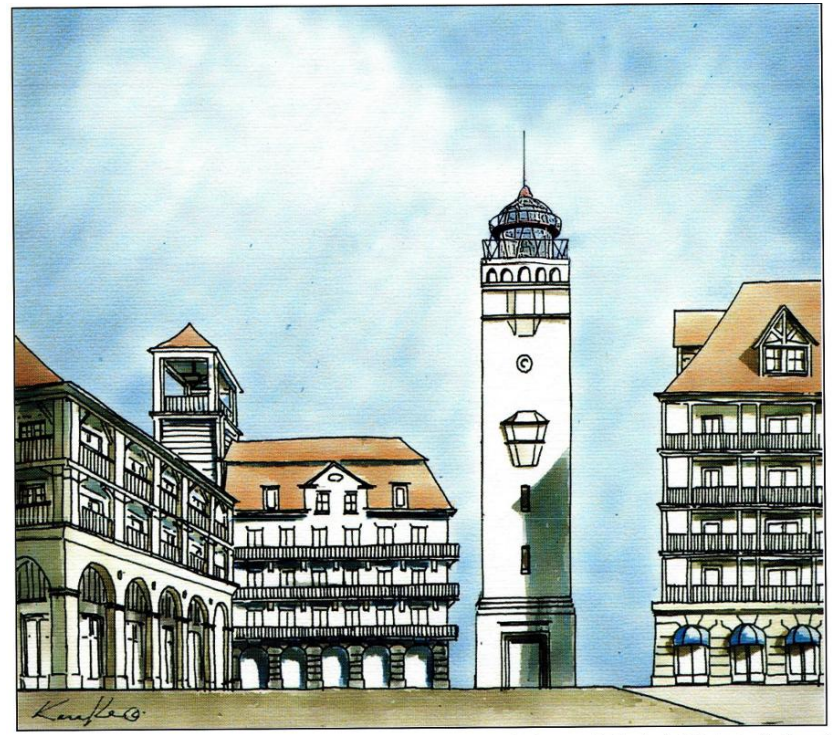
Het masterplan hecht veel aandacht aan de bestaande hoogtepeilen.

Het Vuurtorenplein sluit aan met het niveau langs de Parallel Boulevard. Hier bevinden zich hoogwaardige winkels.

Via een aantal statige trappen (of via een hellend vlak) bereikt men het terras met zicht op zee, dat iets hoger ligt dan de Koningin Wilhelmina Boulevard .

Dit terras geeft toegang tot het casino en een nightclub. Hier bevinden zich ook een grand café/jazzclub, een beachclub en een aantal kunstgaleries.

Door gebruik te maken van het niveauverschil worden deze "donkere" accommodaties voorzien in de sokkel van het onderliggende plein. Boven de commerciële begane grond bevindt zich een variatie van appartementen en studio's.



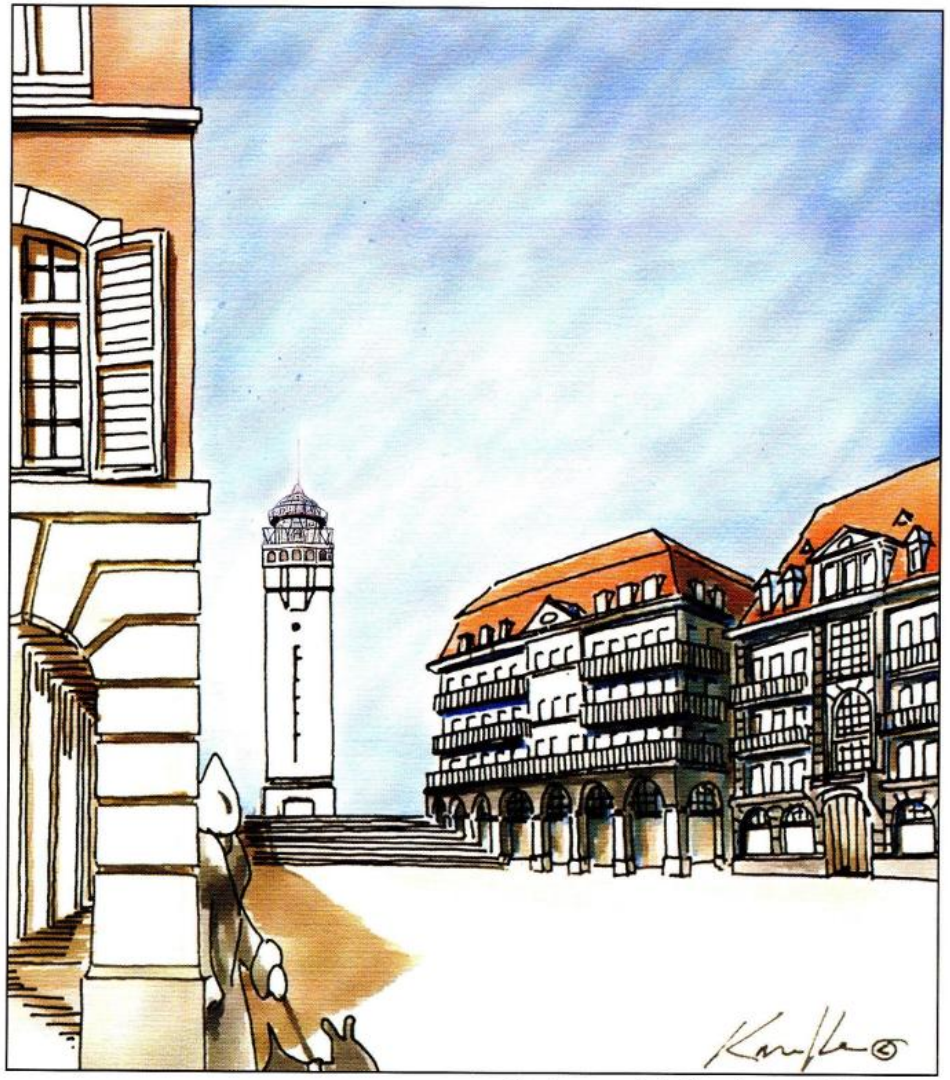
Gezien vanaf de Koningin Wilhelmina Boulevard

gemeente Noordwijk

Masterplan 2002

(status onbekend / Léon Krier / ARCAS groep)

- 5 lagen aan plein
- 5 lagen aan Zeereep



Gezien vanaf de Quarles van Uffordstraat

gemeente Noordwijk

Beeldkwaliteitplan Noordwijk aan Zee 2005

(vastgesteld gemeenteraad, Soeters Van Eldonk Ponec architecten - nog van kracht)

Vogelvlucht impressie



Beeldkwaliteitplan Noordwijk aan Zee 2005

(vastgesteld gemeenteraad, Soeters Van Eldonk Ponec architecten)

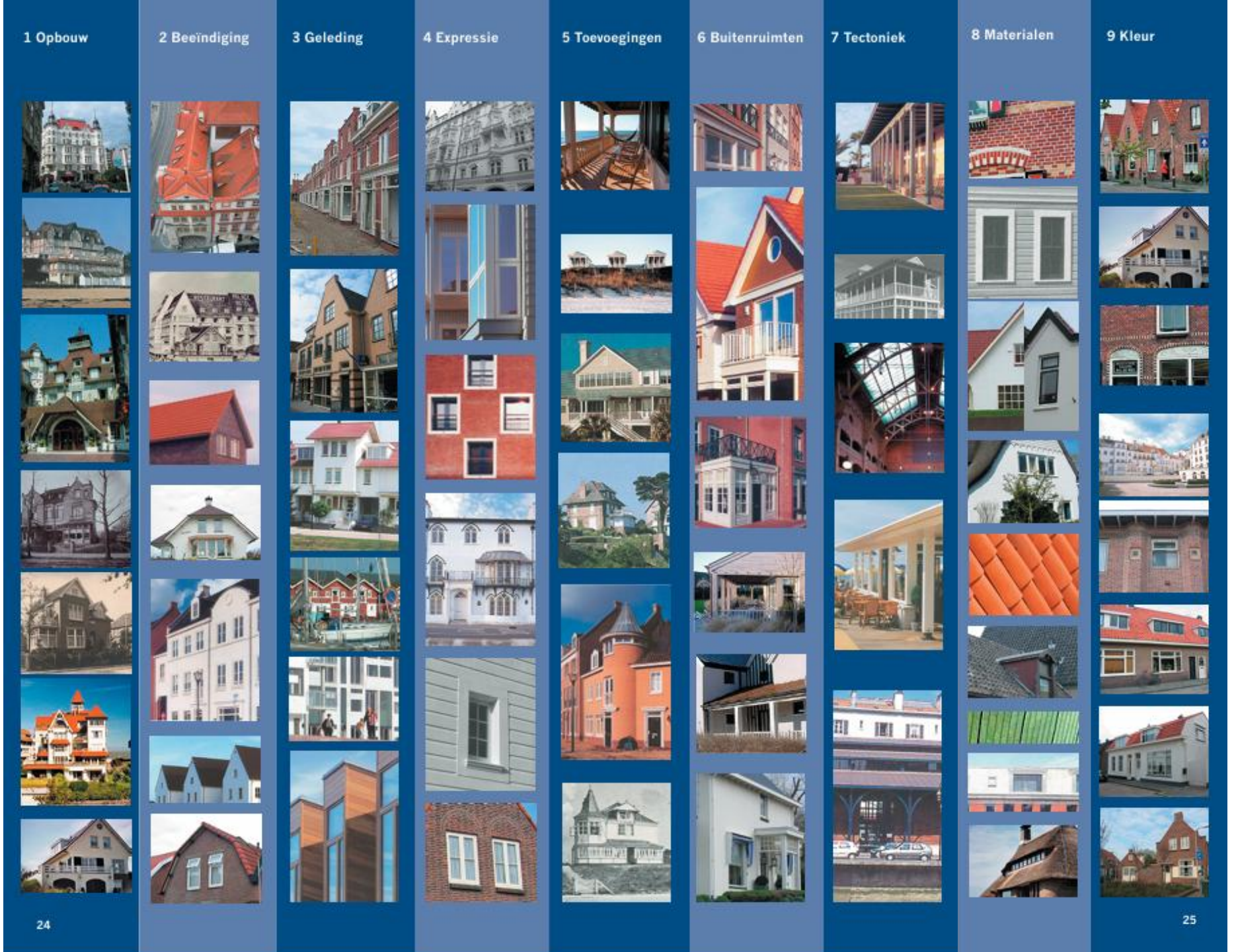
- 5 lagen aan plein
- 5 lagen aan Zeereep

Impressie Vuurtorenplein



gemeente Noordwijk

Beeldkwaliteit ‘Noordwijkse stijl’



Stedenbouwkundige onderzoek modellen 2006

(status onbekend / Hans Ebberink)

- Studie in opdracht van Noordwijk
- Onderzoek naar meerdere varianten met verschil in hoogtes
- Belangrijkste conclusies:
  1. architectuur die verwijst naar het oude Palace hotel.
  2. niveau plein hoofdzakelijk op niveau KW Boulevard.
  3. Zeereep met vrijstaande duinvilla's.
  4. Rondom flats komt nieuwe, lagere bebouwing
  5. Bebouwing rond het plein met winkels of voorzieningen
  6. Ondergrondse parkeergarages.
  7. Gebied herinrichten in de sfeer van de nieuwe KW Boulevard.
  8. Bij flats en een deel van de nieuwbouw komen verhoogde terrassen.

Stedenbouwkundige onderzoek modellen 2006

(status onbekend / Hans Ebberink)

- 5-6 lagen aan plein
- 4-6 lagen aan Zeereep



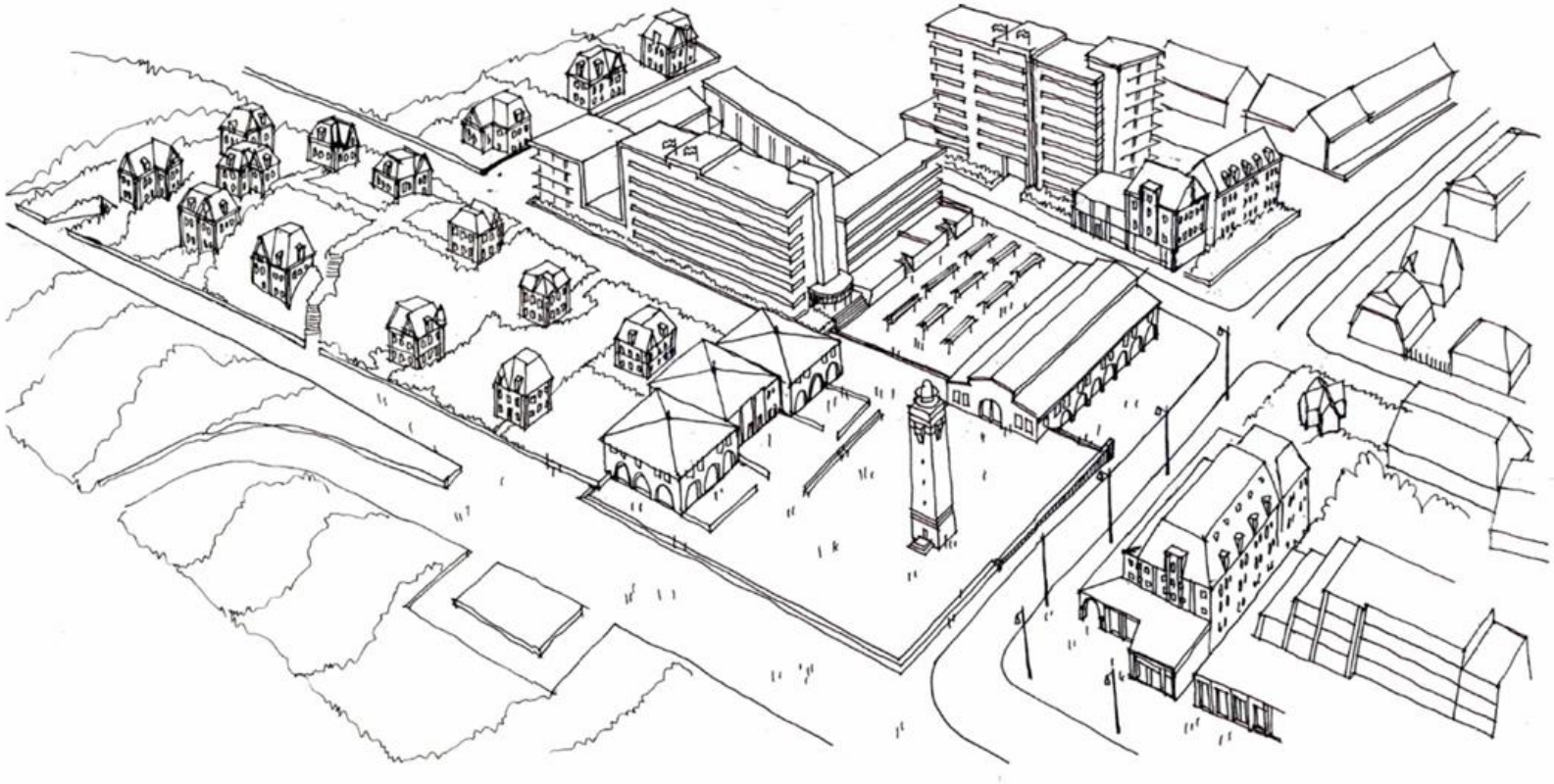
Gemeente Noordwijk, Noordwijk, Noordwijkerhout & De Zilk

gemeente Noordwijk

Stedenbouwkundige onderzoek modellen 2006

(status onbekend / Hans Ebberink)

- 2-6 lagen aan plein
- 2 lagen aan Zeereep

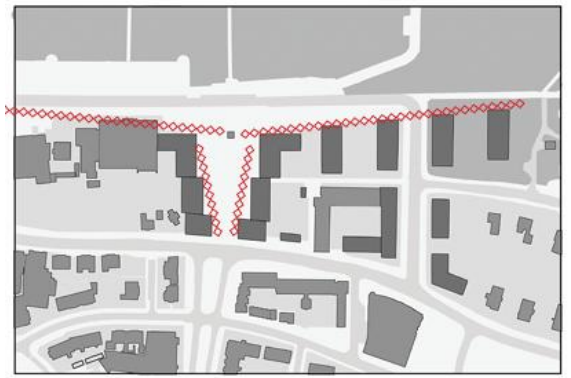


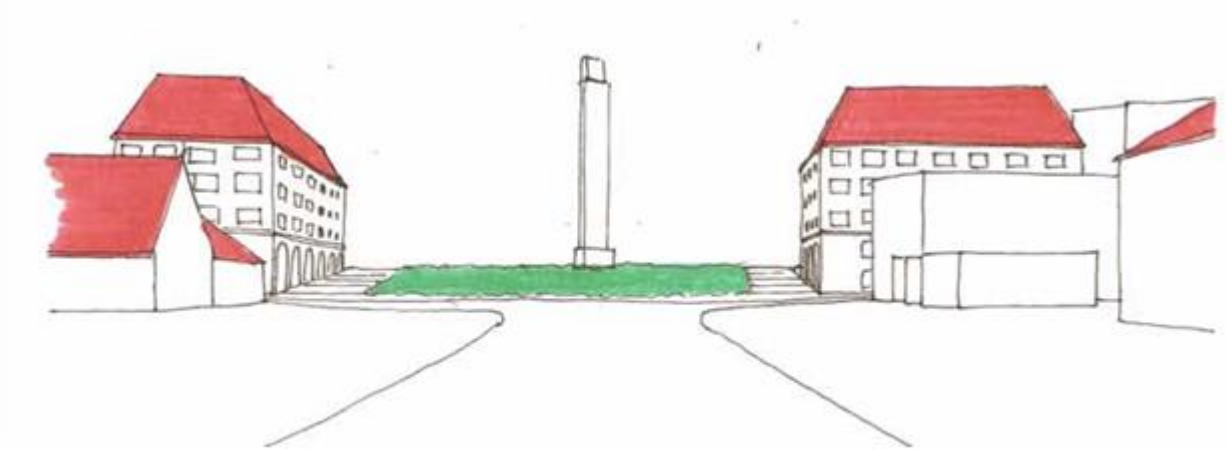
Studie Soeters Van Eldonk 2009

- 5 lagen aan plein
- 5 lagen aan Zeereep

Vertanding / trapsgewijs

- Vanaf de vuurtoren verspringt de rooilijn trapsgewijs richting zee
- De gebouwen staan dus niet in een kaarsrechte lijn maar kijken ellemaal net om het hoekje over de boulevard.
- Herontwikkeling HvO ook trapsgewijs richting vuurtoren.
- Ook de gebouwen op het VTP lopen trapsgewijs (uitzicht en zon).





gemeente Noordwijk

Integrale Ruimtelijke Visie Noordwijk Zeewaardig 2009
(vastgesteld 25 november 2009)

- Bebouwing passend in beleid Beeldkwaliteitsplan 2005
- Functies: cultuur, sportief/ontspanning, publieksactiviteiten met ruimte voor exposities, markten en openluchtvoorstellingen, en bijzondere horeca
- Vuurtoren ligt zoveel mogelijk vrij, behoud zichtlijnen van Quarles van Uffordstraat
- Ondergronds parkeren
- Plein met hoog deel (Vuurtoren en zicht op zee) en besloten beschut laag deel voor evenementen, trappartij vormt de overgang
- Verbeterde route Wantveld - De Muze - Vuurtoren - Koningin Wilhelmina boulevard



Omgevingsvisie Noordwijk 2030

(vastgesteld 2017-10-12, herziening vastgesteld 2018-11-13 – nog van kracht)

'Cultuurcluster Vuurtorenplein': met De Muze als aanknopingspunt willen we het Vuurtorenplein laten uitgroeien tot een brandpunt voor culturele activiteiten en kunstuitingen. Meer ruimte voor evenementen, muziek, kunst en markten. Daarbij moeten de mogelijkheden voor een (semi)permanente buitenvoorziening worden onderzocht om zo bij te dragen aan de versterking van de omgevings- en belevingskwaliteit van bewoners en bezoekers.

Voorkeurslocaties voor hotelontwikkeling: oa Vuurtorenplein.

De vuurtoren is een prominent baken aan de kust. En dat moet zo blijven. Vrij in de ruimte, in direct contact met zee en duin. Ter hoogte van de vuurtoren is de zee zichtbaar.

Ambitie document Bakens aan de Boulevard 2017

(geen status, opgesteld in opdracht van Bever Holding en Kondor Wessels Projecten)

MVSA Architects / Arcas Architecture & Urbanism (maart 2017)

Het Vuurtorenplein zal een geheel nieuwe dynamiek krijgen door het realiseren van kleinschalige nieuwbouw en door het maken van ruimte voor terugkerende evenementen als foodmarkets en theatervoorstellingen.

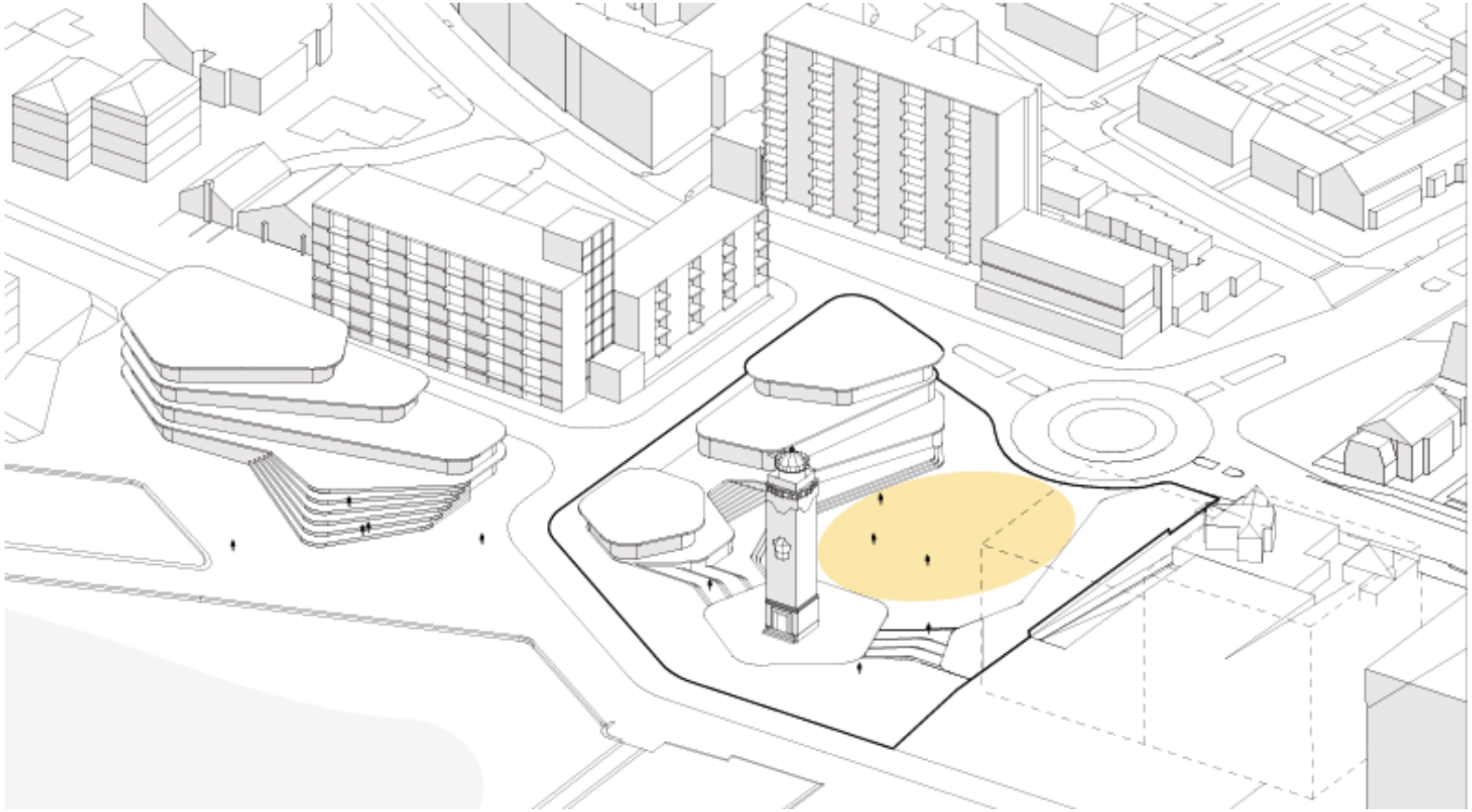
Het Vuurtorenplein en Zeereep zal een belangrijke plek worden welke meer is gericht op de lokale bewoners van Noordwijk. Deze kleinschaligheid zorgt er tevens voor dat het plein zich meer richt op de lokale Noordwijker dan andere plekken in de kustzone. De ambitie is om hier een zeer divers programma toe te voegen. Commerciële functies zoals horeca en leisure en culturele en maatschappelijke voorzieningen zouden een uitstekende toevoeging zijn.



Ambitie document Bakens aan de Boulevard 2017

(geen status, opgesteld in opdracht van Bever Holding en Kondor Wessels Projecten)

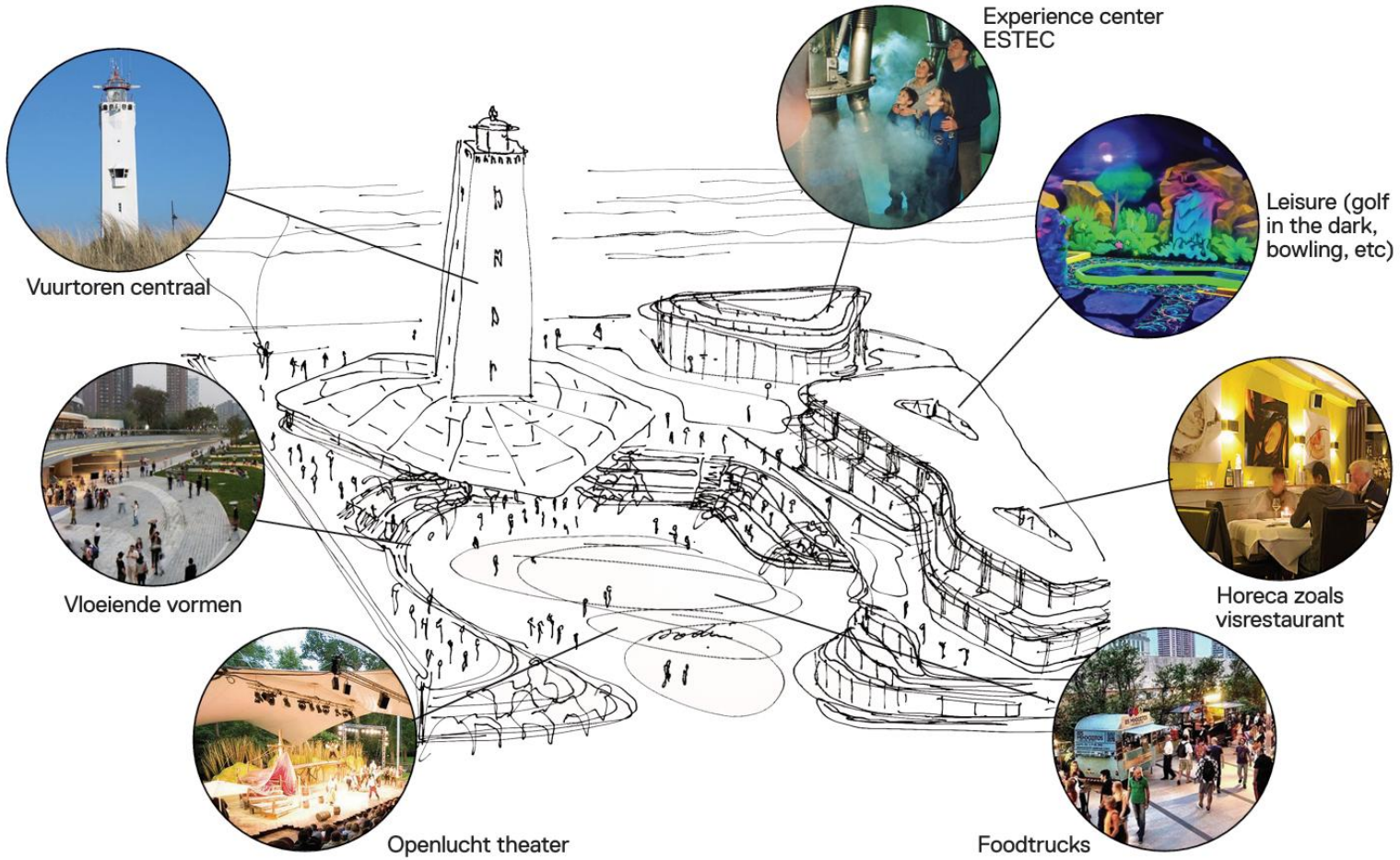
- 3 lagen aan plein
- 4 lagen aan Zeereep



gemeente Noordwijk

Ambitie document Bakens aan de Boulevard 2017

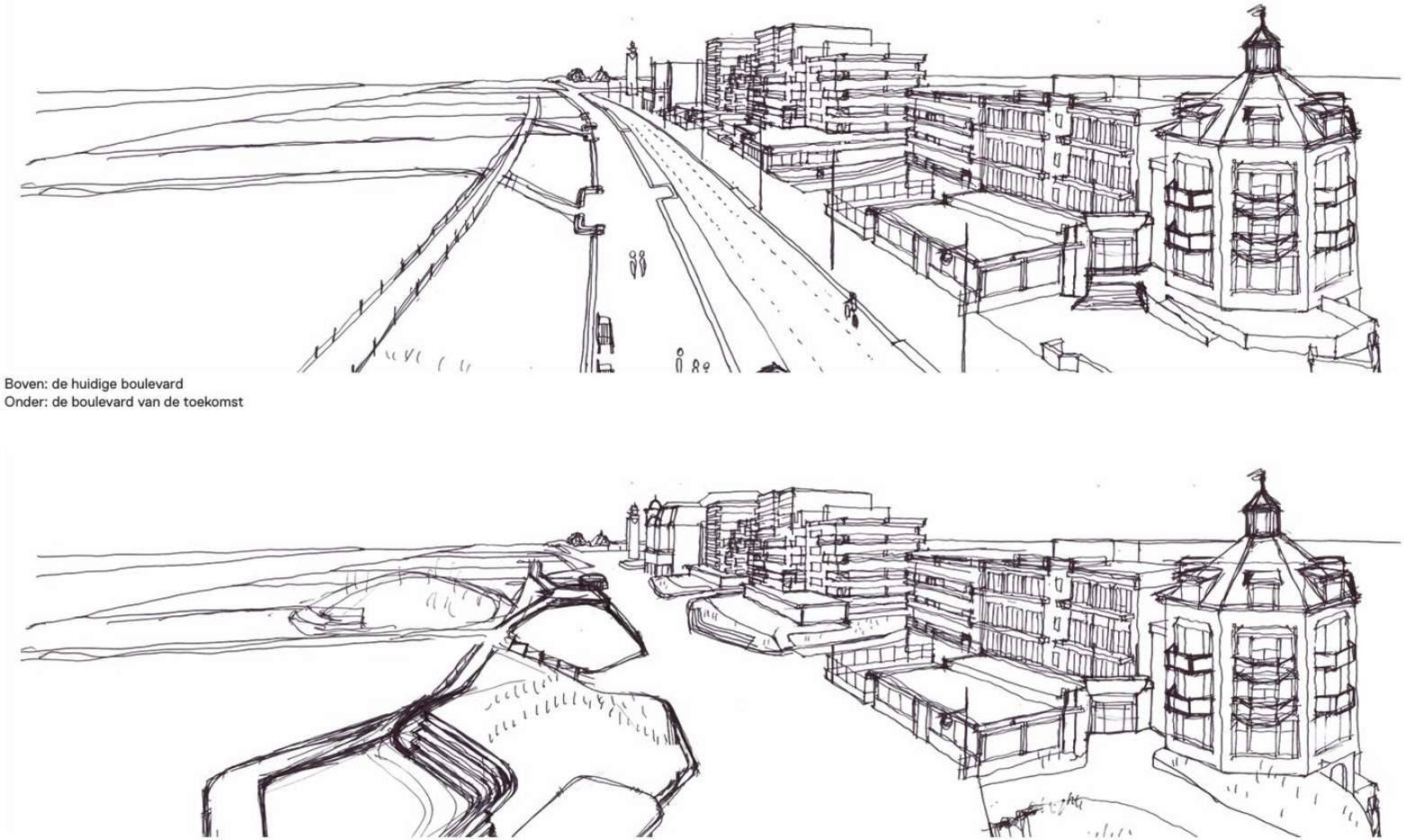
(geen status, opgesteld in opdracht van Bever Holding en Kondor Wessels Projecten)



gemeente Noordwijk

Ambitie document Bakens aan de Boulevard 2017

(geen status, opgesteld in opdracht van Bever Holding en Kondor Wessels Projecten)

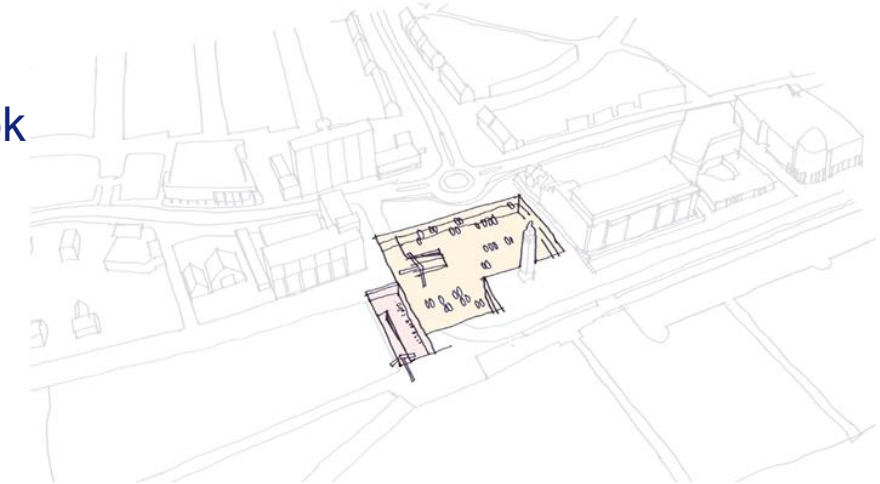


Boven: de huidige boulevard
Onder: de boulevard van de toekomst

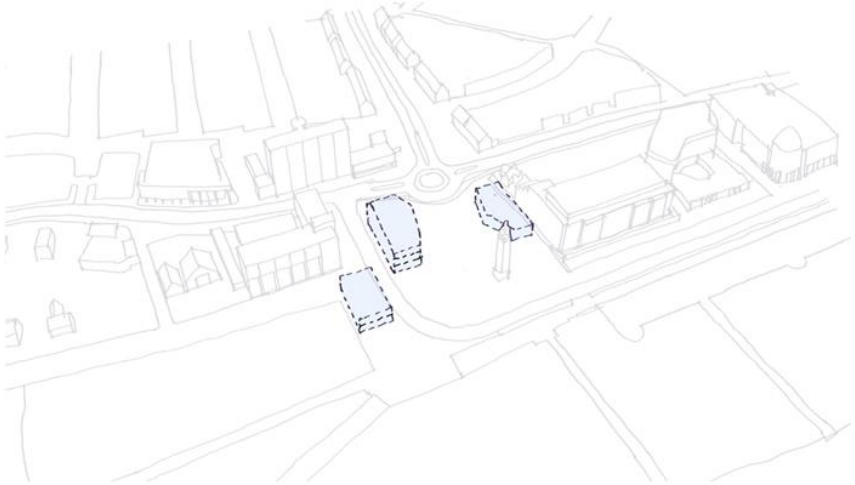
Vuurtorenplein Stedenbouwkundige modellen

(voorkeursvariant college 2020, presentatie gemeenteraad)

Elberfeld, Blau, Daniel Ruigrok
17 december 2019
in opdracht van Noordwijk



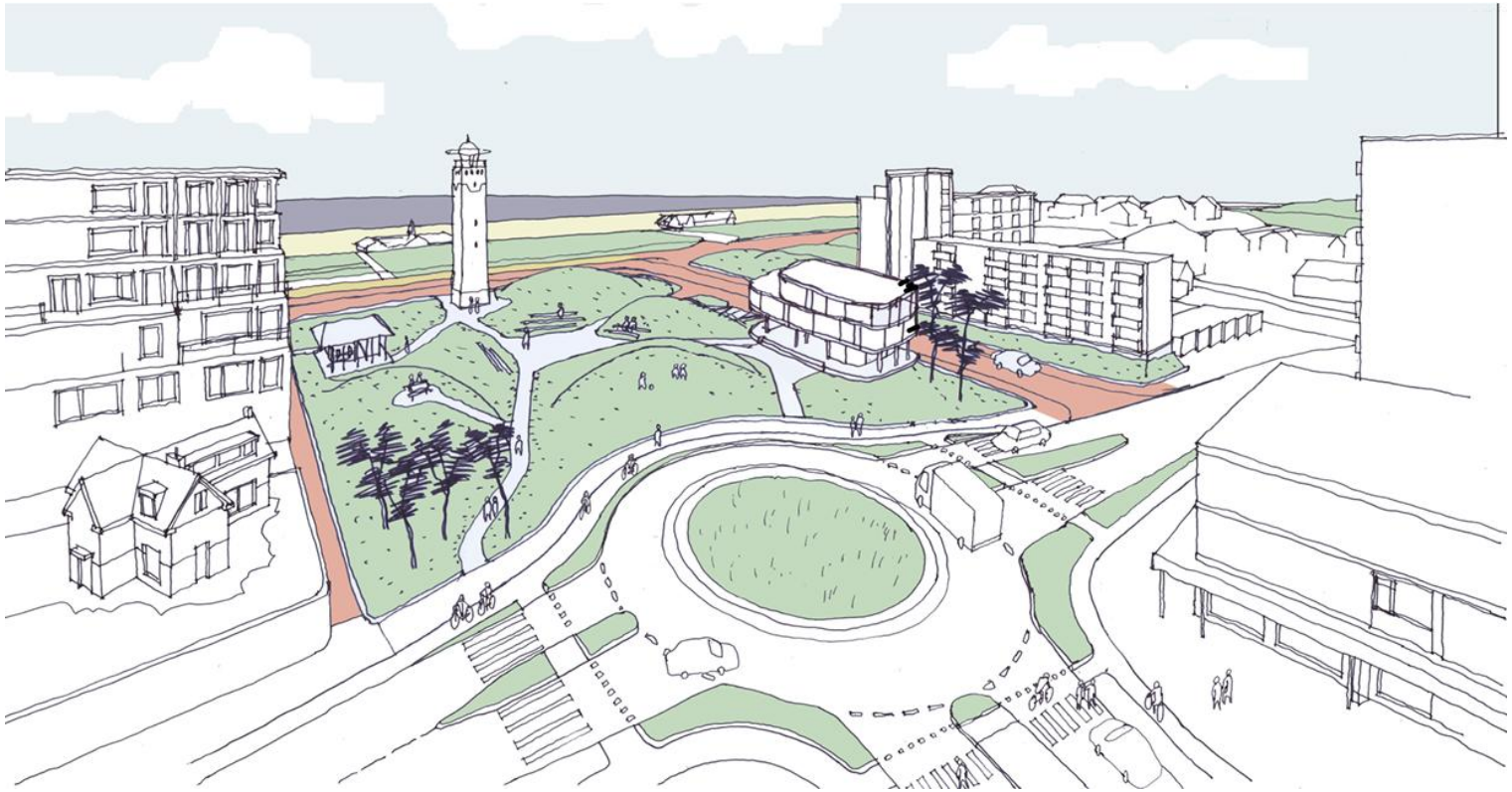
ondergronds parkeren



gemeente Noordwijk

Vuurtorenplein Stedenbouwkundige modellen

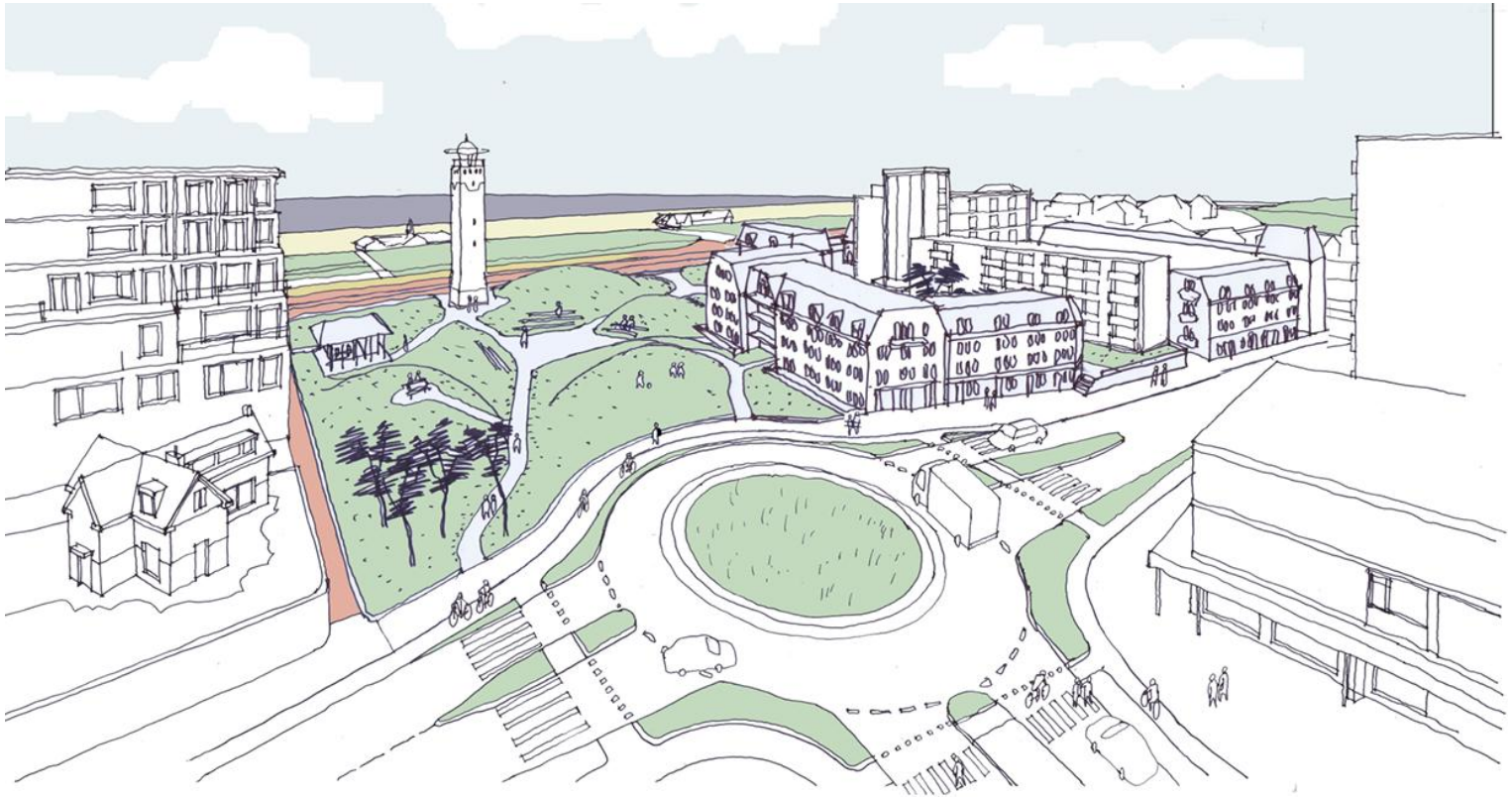
(voorkeursvariant college 2020, presentatie gemeenteraad)



Vuurtorenplein Stedenbouwkundige modellen

(voorkeursvariant college 2020, presentatie gemeenteraad)

- 4 lagen aan plein



Vuurtorenplein Stedenbouwkundige modellen

(voorkeursvariant college 2020, presentatie gemeenteraad)

- 3 lagen aan plein



gemeente Noordwijk

Vuurtorenplein Stedenbouwkundige modellen

(voorkeursvariant college 2020, presentatie gemeenteraad)





Welstandsnota 2019

(vastgesteld op 1 februari 2019 – nog van kracht)

Verwijzing naar het vastgestelde Beeldkwaliteitsplan Noordwijk aan zee (2005)

Masterplan Zinger 2021 / afspraken SOK
(Mulleners Mulleners)

Het masterplan was in de SOK het vertrekpunt, maar leverde geen instemming of rechten op.

Gezamenlijke uitwerking van de planvorming.

- 6 lagen aan plein
- 6 lagen aan Zeereep



Mulleners Mulleners 2024

Principeverzoek door Zinger Noordwijk ingediend
→ afgewezen

Redenen o.a.:
- te massaal
- beperking zichtlijnen

- 5 lagen aan plein
- 8 lagen aan Zeereep



Klunder architecten 2025

Participatie Zinger Noordwijk
Q1 2026

→ veel negatieve reacties

- 7 lagen aan plein
- 8 lagen aan Zeereep



Hoogtes ontwerpen Vuurtorenplein en Zeereep

Plan	Ontwerper	Jaartal	Max. hoogte Vuurtoren-plein (lagen)	Max. hoogte Zeereep (lagen)	Toelichting
Masterplan voor de badplaats ontwikkeling	Kuiper Compagnons	1998	Geen ontwerp	Geen ontwerp	Vastgesteld gemeenteraad (in opdracht Noordwijk)
Masterplan Noordwijk aan zee	Léon Krier / ARCAS groep	2002	5	5	Status onbekend (vermoedelijk in opdracht van ontwikkelaar / eigenaar)
Beeldkwaliteitsplan	Soeters Van Eldonk Ponec	2005	5	5	Vastgesteld gemeenteraad (in opdracht Noordwijk)
Stedenbouwkundige onderzoek modellen	Hans Ebberink	2006	2-6	2-6	Status onbekend (in opdracht Noordwijk)
Ruimtelijke verkenning	Soeters Van Eldonk	2009	5	5	(in opdracht van ?)
Ruimtelijke visie	MVSA & Arcas	2017	3	4	(in opdracht van Kondor Wessels en Bever)
Ruimtelijke verkenning	Elberfeld en Blau	2019	4		(in opdracht Noordwijk)
Masterplan Zinger Noordwijk	Mulleners Mulleners	2021	6	6	Status: Het masterplan was vertrekpunt, maar leverde geen instemming of rechten op. (in opdracht Zinger Noordwijk)
Schetsontwerp	Mulleners Mulleners	2024	5	8	Principeverzoek is afgewezen (in opdracht Zinger Noordwijk)
Schetsontwerp	Klunder	2025	7	8	Ambtelijk besproken, participatie Q1 2026, veel negatieve reacties (in opdracht Zinger Noordwijk)

Vervolgstappen

Proces stappen	Planning
voorbereidingskrediet aanvragen gemeenteraad	Oktober - december 2026
historisch overzicht presenteren in commissie Ruimte en input ophalen draagvlak varianten	Januari 2027
uitwerken van principeafspraken zekerheidsstelling, grondtransacties / taxaties, nagaan aanbestedingsplicht garage, toets staatssteun, voorlopige afspraak programma	Januari - juni 2027
selectie en opdracht bureau NvU / SP op hoofdlijnen Vuurtorenplein Zeereep	Januari - maart 2027
uitwerken concept NvU / SP op hoofdlijnen Zeereep / Vuurtorenplein, incl logische fasering	April - oktober 2027
gesprekken stakeholders	September – november 2027
bestuurlijke vaststelling NvU / SP op hoofdlijnen	Oktober - december 2027
aansluitend aan vaststelling NvU / SP op hoofdlijnen: wijzigen Omgevingsplan / Bopa	Januari - september 2028

Vervolgstappen

Proces stappen	Planning
uitwerken architectuur, woning typologieën, Uitwerking bouwprogramma, toetsing aan SOK	Oktober 2027 – januari 2028
taxatie gronden Vuurtorenplein, toets staatssteun	Februari - april 2028
nader afstemmen plannen met ontwikkelaar en college	Mei - juli 2028
overeenkomst bouwprogramma, grondverkoop en grondtransactie en opstellen AOK, opstellen grondexploitatie gemeente	Mei - november 2028
besluitvorming AOK (college), grondexploitatie (gemeenteraad)	December 2028 - februari 2029
SO, VO, DO, Vuurtorenplein (Zinger Noordwijk)	n.t.b.
omgevingsvergunning Vuurtorenplein (Zinger Noordwijk)	n.t.b.
realisatie Vuurtorenplein (Zinger Noordwijk)	n.t.b.