

Raadsvoorstel

Aanvraag omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit voor het realiseren van 6 vrijstaande woningen ter hoogte van de Duinweg 12-14

Aan : de gemeenteraad
Van : College van B&W
Datum : 14 april 2026
Portefeuillehouder: : Wethouder Kortleven
Zaaknummer : 851868

Publiekssamenvatting

De gemeenteraad van Noordwijk wordt voorgesteld een positief advies uit te brengen over de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit voor het realiseren van 6 vrijstaande woningen én openbare ruimte ter hoogte van de Duinweg 12-14.

Indien de vergunning wordt verleend kunnen belanghebbenden binnen 6 weken na besluitdatum een bezwaar indienen. Op welke wijze dat kan en binnen welke termijn kunnen belanghebbenden lezen in het besluit dat bekend zal worden gemaakt in het Gemeenteblad.

Voorgesteld besluit

- I. **Een positief advies¹ uit te brengen over de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit voor het realiseren van 6 vrijstaande woningen én openbare ruimte ter hoogte van de Duinweg 12-14.**

Inleiding

Op 23 december 2024 is door initiatiefnemer een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit ingediend voor het realiseren van 6 vrijstaande woningen ter hoogte van de Duinweg 12-14. Deze aanvraag is ingediend na 1 januari 2024 en wordt om die reden afgehandeld onder de Omgevingswet. Omdat er sprake is van een geval zoals beschreven in de Adviesrechtlijst dient de aanvraag voor bindend advies voorgelegd te worden aan de gemeenteraad van Noordwijk. Hiervoor wordt de werkwijze gevolgd die op 6 februari 2025 door de gemeenteraad is vastgesteld voor de adviesrechtlijst. Op basis van een Quicksan ETFAL is beoordeeld of er sprake kan zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Deze Quicksan ETFAL is als bijlage bij dit voorstel gevoegd.

¹ Zoals bedoeld in artikel 16.15 lid 1 onder a van de Omgevingswet jo. artikel 4.21 lid 1 van het Omgevingsbesluit in samenhang gelezen met de adviesrechtlijst zoals opgenomen in bijlage A van het document 'Bindend adviesrecht, participatieplicht en uitgebreide procedure' (vastgesteld op 22 januari 2022 en geldend vanaf 09-04-2025).

Beoogd effect

Door de beoogde ontwikkeling wordt uitvoering gegeven aan in 2012 en 2019 door de gemeenteraad vastgestelde kaders voor de Nes 1. Met de beoogde ontwikkeling worden 6 vrijstaande woningen gerealiseerd. Aan de ontwikkeling van deze zes woningen is ook de realisatie van het eerste deel van een openbare groene zone in de oostzijde van de Nes 1 door de gemeente gekoppeld.

Argument(en) per beslispunt

Beslispunt I: Een positief advies uit te brengen over de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit voor het realiseren van 6 vrijstaande woningen én openbare ruimte ter hoogte van de Duinweg 12-14

Argumenten

1.1 Op basis van de Quickscan ETFAL kan er worden voldaan aan het afwegingscriterium in de Omgevingswet, zijnde 'een evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

In bijlage A bij dit voorstel vindt u een overzicht van alle aspecten die onderdeel uitmaken van de ETFAL. Op basis hiervan is beoordeeld of kan worden voldaan aan alle vereisten die de Omgevingswet aan ontwikkelingen stelt. Bij deze aanvraag is dit het geval.

De voorliggende aanvraag betreft de aanvraag om af te wijken van het omgevingsplan, later volgt een aanvraag voor het bouwtechnische deel. Zodoende zijn op dit moment de bouwkundige tekeningen nog niet beschikbaar. De situatietekening van de beoogde ontwikkeling is als bijlage toegevoegd. De hierop aangegeven maximale inhoudsmaten van de bebouwing worden nog getoetst.

1.2 De kosten die verband houden met de aanvraag worden via de anterieure overeenkomst bij de initiatiefnemer in rekening gebracht.

Er is sprake van een kostenverhaalplichtige activiteit zoals vermeld in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit. Voor zover er sprake is van aangewezen kostensoorten worden deze bij de initiatiefnemer in rekening gebracht.

1.3 De mate van participatie is proportioneel gezien de impact van de beoogde ontwikkeling op de omgeving.

Er is sprake van een geval waarin de raad als adviseur is aangewezen. Daarnaast is een aspect van de ontvankelijkheid bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) dat de initiatiefnemer vooraf aan participatie heeft gedaan. Afhankelijk van de complexiteit van de aanvraag en de impact op de omwonenden hebben we beoordeeld of de mate waarin is geparticipeerd voldoende is. Bij deze aanvraag is dit het geval. De initiatiefnemer heeft gesprekken gevoerd en hiervan een participatieverslag bijgevoegd bij de aanvraag. Daarin is aangegeven dat er tot dan toe geen initiële bezwaren zijn geuit op de voorgenomen ontwikkeling en dat sommige omwonenden hebben aangegeven de ontwikkeling te steunen.

1.4 Het plan is strijdig met het Omgevingsplan maar sluit aan bij vastgesteld beleid van de gemeente Noordwijk voor de Nes 1.

In het vigerende Omgevingsplan, i.c. bestemmingsplan Noordwijk Middengebied en Duinweg 12 en 12A Noordwijk gelden de bestemmingen agrarisch, tuin, horeca en binnen één bouwvlak geldt de bestemming wonen. Het realiseren van woningen is niet toegestaan binnen de bestemmingen agrarisch, tuin en horeca. Als een activiteit in strijd is met het omgevingsplan, kan het bevoegd gezag deze op 2 manieren toelaten: via een omgevingsvergunning voor een buitenplanse

omgevingsplanactiviteit (BOPA) of een wijziging van het omgevingsplan. Met deze ontwikkeling wordt voorgesteld de BOPA toe te passen.

In 2012 is in overleg met de eigenaren binnen de Nes 1 de visie 'De Nes 1 - Wonen in Steil' opgesteld (vastgesteld door de gemeenteraad, december 2012). Een aantal grondeigenaren in het gebied De Nes 1 krijgt hiermee de mogelijkheid om woningen te realiseren. In mei 2019 zijn in aanvulling daarop stedenbouwkundige randvoorwaarden en een beeldkwaliteitsplan voor dit gebied door de gemeenteraad vastgesteld. De uitgangspunten uit 2012 en 2019 staan toe dat de particuliere eigenaren in de westelijke zone los van elkaar ontwikkelen.

Voorwaarde om te kunnen ontwikkelen is dat er een anterieure overeenkomst gesloten wordt, grondeigenaren een exploitatiebijdrage betalen en hun eigendommen in de oostelijke zone aan de gemeente overdragen ten behoeve van het realiseren van een groene inrichting in het oostelijk deel van de Nes 1 door de gemeente. Na het afsluiten van een anterieure overeenkomst werkt de gemeente mee aan de planologische wijziging voor de betreffende woningbouw in de westelijke zone.

De ontwikkeling van de groene zone gebeurt in stappen, afhankelijk van de particuliere ontwikkeling van woningen. In de uitgangspunten van 2019 is uitgewerkt per te ontwikkelen kavel in de westelijke zone welk stuk groen in de oostelijke zone daaraan gekoppeld is.

De aangevraagde BOPA voor de realisatie van 6 woningen inclusief openbare ruimte past binnen bovengenoemde uitgangspunten zoals die in 2012 en 2019 voor dit grondgebied zijn vastgelegd.

Kanttekeningen

N.v.t.

Maatschappelijke meerwaarde

Met de beoogde ontwikkeling worden 6 vrijstaande woningen gerealiseerd. Aan de ontwikkeling van deze zes woningen is ook de realisatie van het eerste deel van een openbare groene zone in de oostzijde van de Nes 1 door de gemeente gekoppeld.

Financiën

In 2012 is het uitgangspunt vastgesteld dat de ontwikkeling van de Nes 1 tenminste kostenneutraal voor de gemeente plaatsvindt. De kosten verbonden aan de beoogde ontwikkeling worden gedekt door initiatiefnemer door de afspraken die hierover in de anterieure overeenkomst zijn vastgelegd.

In de uitgangspunten van 2012 (raadsbesluit) voor de Nes 1 is vastgelegd dat particuliere eigenaren een exploitatiebijdrage betalen van € 140 per m² (prijsspeil 2012) gerelateerd aan het aantal m² te ontwikkelen uitgeefbaar gebied t.b.v. de ontwikkeling van de oostelijke groene zone door de gemeente. De door initiatiefnemer te betalen exploitatiebijdrage is geïndexeerd en aangepast op een aangepaste scope van het park (n.a.v. raadsbesluit van 26 februari 2026). Uitgaande van het uitgangspunt dat de plannen voor de Nes 1 tenminste kostenneutraal voor de gemeente moeten plaatsvinden, wordt het park stapsgewijs ontwikkeld (zoals dat in de uitgangspunten van 2019 is uitgewerkt) en is het budget taakstellend voor de inrichting en kwaliteit van het park. Bij de inrichting en realisatie van het park wordt rekening gehouden met het uitgangspunt dat de delen uiteindelijk een samenhangend park vormen.

Vervolg

Actie	Planning
Bekendmaking besluit (vergunning) in Gemeentebblad	z.s.m. nadat de vergunning is verleend

Bijlage(n)

- A. Quicksan ETFAL;
- B. Situatietekening;
- C. Raadsbesluit Adviesrecht ;
- D. De Nes 1 – Uitwerking stedenbouwkundige randvoorwaarden en beeldkwaliteitsplan mei 2019 aangepast aan amendement

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Noordwijk

Mw. E.M. Overzier
secretaris

De heer B.B. Schneiders
burgemeester