

Raadsvoorstel

Aanvraag basis buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) Bronsgest II

Aan : de gemeenteraad
Van : College van B&W
Datum : 24 februari 2026
Portefeuillehouder: : M. Kortleven
Zaaknummer : 1164318

Publiekssamenvatting

De gemeenteraad van Noordwijk wordt voorgesteld om een positief advies uit te brengen over de aanvraag voor een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit (basis BOPA). Hierin wordt gevraagd af te wijken van het Omgevingsplan om woningbouw in Bronsgest II mogelijk te maken met maximaal 290 woningen. De aanvraag en alle bijbehorende stukken zijn nog niet in detail beoordeeld, maar de gemeenteraad kan invulling geven aan haar bindend adviesrecht door te adviseren over de beschikbare belangrijkste ruimtelijke kaders voor de basis BOPA.

Voorgesteld besluit

- I) **een positief advies uit te brengen over de aanvraag om een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit voor het afwijken van het tijdelijk Omgevingsplan voor het planologisch toestaan van de realisatie van maximaal 290 woningen, inclusief een nieuwe ontsluiting op de Van Berckelweg en openbare ruimte op de locatie Bronsgest II te Noordwijk.**

Inleiding

Op 24 april 2025 heeft de gemeenteraad van Noordwijk de motie "Volledig benutten Bronsgest" aangenomen. Hiermee is bestuurlijk ruimte ontstaan voor planvorming ten aanzien van de resterende agrarische gronden van bestemmingsplan Bronsgest. Met de aanvraag voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) wordt invulling gegeven aan de motie.

Beoogd effect

Het benutten van de volledige beschikbare omvang van 15 ha als grote buitenstedelijke bouwlocatie (ook wel 3 ha locatie) binnen de huidige (vigerende) Provinciale Omgevingsverordening. Bronsgest I (groot 8.3 ha) is inmiddels door het bestemmingsplan 'Bronsgest 2021' planologisch ontwikkeld en onherroepelijk.

Bestuurlijke context

- Adviesrechtlijst Gemeente Noordwijk vastgesteld op 25 januari 2022 en zoals bedoeld in artikel 16.15 lid 1 onder a van de Omgevingswet jo. artikel 4.21 lid 1 van het Omgevingsbesluit;

- Omgevingswet in werking getreden op 1 januari 2024;
- Omgevingsverordening provincie Zuid-Holland vastgesteld door Provinciale Staten op 11 december 2024;
- Motie Volledig bebouwen Bronsgeest aangenomen door de gemeenteraad op 24 april 2025;
- Bestemmingsplan Bronsgeest 2021 onherroepelijk sinds 17 september 2025;
- Benen-op-Tafel overleg met de gemeenteraad op 21 januari 2026.

Gebruikte afkortingen

BOPA: Buitenplanse Omgevings Plan Activiteit

ETFAL: Evenwichtige Toedeling van Functies aan Locaties

Argument(en) per beslispunt

Beslispunt I: een positief advies uit te brengen over de aanvraag om een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit voor het afwijken van het tijdelijk Omgevingsplan. Hiermee wordt de realisatie van maximaal 290 woningen, planologische toegestaan, inclusief een nieuwe ontsluiting op de Van Berckelweg en openbare ruimte op de locatie Bronsgeest II te Noordwijk.

Argumenten

1.1. *Het is mogelijk om een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van regels van het tijdelijke omgevingsplan ten behoeve van een functiewijziging*

De gefaseerde BOPA vergunning is een nieuw instrument binnen de Omgevingswet. Het is in dat geval mogelijk om eerst een planologisch basisbesluit voor het buitenplans afwijken te nemen voor een beoogde functiewijziging. Dit is de zogenaamde basis BOPA. De planvorming is in dit geval nog niet ver en concreet genoeg uitgewerkt om direct de volledige afwijking van het omgevingsplan te verlenen. Vervolgens kan later op basis van het BOPA basisbesluit een omgevingsvergunning worden verleend voor een nader concreet uitgewerkt bouwplan (opvolgende BOPA besluit).

De benodigde onderzoeken kunnen globaal zijn. Maar aan de hand van de onderzoeken moet onderbouwd kunnen worden dat het project waarop het basisbesluit ziet niet (evident) onuitvoerbaar is. Gedetailleerde onderzoeken kunnen later worden uitgevoerd in het kader van opvolgende BOPA('s).

Het vorenstaande kan worden opgemaakt uit hetgeen bepaald is in artikel 12.27a Besluit kwaliteit leefomgeving.

1.2 *De ontwikkeling van Bronsgeest II beoogd de realisatie van maximaal 290 woningen, openbare ruimte en een eigen ontsluiting op de Van Berckelweg*

Een basis BOPA moet voldoende concreet zijn en informatie geven over het aantal woningen, de locatie, bouwhoogte, bouwvlakken, functievlakken in het projectgebied en er moet voldoende duidelijkheid bestaan over het toekomstig gebruik, woningbouwprogramma, terreininrichting en ontsluiting. Op basis van de verkenning die heeft plaats gevonden zijn de exacte plangrens, de ontsluiting en de onderstaande stedenbouwkundige uitgangspunten bepaald.



- Max. 290 woningen
- Woningbouwprogramma, (tenminste 30% sociale huur, 15% middendure huur en 25% middendure koop (binnen totaal 70% betaalbaar)
- Bouwhoogte gestapelde bouw 21 meter
- Bouwhoogte eengezinswoning 13 meter

1.3 Op basis van dit basisplan kan een onderbouwing voor wat betreft een evenwichtig toedeling van functies aan locaties (ETFAL) worden gegeven

De omvang van de ETFAL beoordeling wordt bepaald door de mate van concreetheid van het bouwplan. Aspecten waarover het plan (nog) geen (voldoende) informatie bevat, hoeven ook (nog) niet in deze beoordeling te worden betrokken. Hieronder volgt een selectie van onderwerpen die zullen worden betrokken in de ETFAL onderbouwing:

- Onderzoek naar omliggende agrarische bedrijven en spuitzones;
- Historisch bureau bodemonderzoek;
- Quick scan ecologie;
- Stikstof Aeriusberekening;
- Akoestisch onderzoek wegverkeer;
- Stedelijke ontwikkeling, ladderonderbouwing;
- Verkeer;
- Ontpofbare oorlogsresten.

1.4 De gemeenteraad wordt gevraagd invulling te geven aan haar bindend adviesrecht met betrekking tot het ruimtelijk kader

Op 12 februari 2026 is een aanvraag ingediend om een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit om af te wijken van het tijdelijk Omgevingsplan ten behoeve van Bronsgeest II. Deze aanvraag is ingediend na 1 januari 2024 en wordt om die reden afgehandeld onder het planologisch regime van de Omgevingswet. De aanvraag dient voor advies voorgelegd te worden aan de gemeenteraad omdat de aanvraag valt onder de gevallen zoals beschreven in de Adviesrechtlijst, zoals vastgesteld op 25 januari 2022 en zoals bedoeld in artikel 16.15 lid 1 onder a van de Omgevingswet jo. artikel 4.21 lid 1 van het Omgevingsbesluit.

1.5 Financiële uitvoerbaarheid

In dit geval is de gemeente Noordwijk volledig eigenaar van de gronden waar de kostenverhaal plichtige activiteit plaats zal gaan vinden. Daarom is kostenverhaal niet aan de orde.

1.6 *Beoordeling van de mate van participatie*

Een aspect van de ontvankelijkheid bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) is dat vooraf aan participatie is gedaan.

In de periode van 9 februari tot en met 22 februari 2026 zijn inwoners via de website Samen.Noordwijk gevraagd hun mening te geven over dit basis BOPA plan. Hiervan hebben 206 mensen gebruik gemaakt.

Er is een meerderheid die de bouwplannen accepteert of steunt, mits er voldoende aandacht is voor groen, betaalbaarheid, verkeersveiligheid en lokale toewijzing. Tegelijkertijd is er een minderheid die zich fel verzet tegen de bouw vanwege verlies van landschap, bollenvelden en identiteit van Noordwijk. De tevredenheid is dus verdeeld en sterk afhankelijk van de verdere uitwerking van de plannen.

De samenvatting en de gebundelde reacties zijn bij het raadsvoorstel bijgevoegd.

1.7 *De beoogde functie Wonen is strijdig met het Omgevingsplan maar sluit aan bij het huidige (vigerend) omgevingsbeleid van de provincie Zuid-Holland*

In het tijdelijke Omgevingsplan, en het daarvan deel uitmakende bestemmingsplan 'Bronsgaast 2021' is onderhavige locatie opgenomen voor de functie/bestemming Agrarisch. Het realiseren van woningen is op grond daarvan niet toegestaan. Als een activiteit in strijd is met het omgevingsplan, kan het bevoegd gezag deze op 2 manieren toelaten: via een (basis- en opvolgende) omgevingsvergunning(en) voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) of een wijziging van het omgevingsplan. Met deze ontwikkeling wordt voorgesteld de basis BOPA toe te passen.

Kanttekeningen

1.1 *Er is (nog) geen rechtspraak (jurisprudentie) waaruit blijkt welke aspecten minimaal in het bouwplan bij het BOPA basisbesluit moeten zijn vastgelegd*

Het planologische basisbesluit (basis Bopa) en de opvolgende BOPA is een nieuw tweefasen-constructie onder de Omgevingswet en wordt nog nauwelijks in de praktijk toegepast, vandaar dat er zo goed als geen rechtspraak over beschikbaar is.

Voor beantwoording van deze vraag kan worden aangesloten bij rechtspraak over de toepassingsmogelijkheden van de oude omgevingsvergunning voor het buitenplans afwijken van het bestemmingsplan onder de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Dergelijke omgevingsvergunningen en projectbesluiten konden alleen worden verleend als er sprake was van een concreet en afgebakend project. Wij zijn van mening dat dit het geval is.

1.4 *Op het moment dat de gemeenteraad bindend advies wordt gevraagd, zijn nog niet alle uitgevraagde onderzoeksresultaten beschikbaar*

Er wordt toegewerkt naar verlening van de omgevingsvergunning basis BOPA vóór 1 juni 2026. Om het (besluitvormings)proces te vertalen naar een haalbare planning worden diverse processtappen parallel doorlopen. Gelet daarop is bij dit voorstel nog geen ETFAL onderbouwing gevoegd. Deze resultaten en ETFAL onderbouwing zijn uiteraard wel beschikbaar wanneer het college over de aanvraag een besluit neemt. Mocht op dat moment geen sprake zijn van een toereikende ETFAL onderbouwing, dan kan het college niet anders dan de aanvraag om omgevingsvergunning weigeren.

Financiën

Voor de voorliggende aanvraag is geen sprake van een kostenverhaal plichtige activiteit zoals bedoeld in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit. De gronden zijn namelijk in eigendom van de gemeente.

De kosten worden gedekt uit een voorbereidingskrediet. Een voorstel wordt meegenomen in de Voorjaarsnota.

Vervolg

Actie	Planning
Vaststelling ontwerp besluit basis BOPA door het college	30 maart 2026
Ter inzage legging besluit	6 weken
Behandeling zienswijze en opstellen Nota van beantwoording	2 weken
Besluit verlening omgevingsvergunning basis BOPA door college	Beoogd 26 mei 2026
Publicatie	Beoogd 2 juni 2026
Beroepsmogelijkheid	6 weken

Bijlage(n)

- A. Raadsbesluit Basis BOPA Bronsgeest II
- B. Participatie verslag

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Noordwijk

Mw. E.M. Overzier
secretaris

mr. B.B. Schneiders
waarnemend burgemeester