

Aanvraag

Bouwen van 116 woningen en het huisvesten van maximaal 100 arbeidsmigranten in 36 appartementen + 2 beheerderswoningen aan de Molenweg/ Binnenduin te Noordwijkerhout

Initiatief/aanleiding	Aanvraag omgevingsvergunning Molenweg/ Binnenduin	
Beschrijving initiatief en projectgebied	Locatie (adres of kadastraal perceel)	Het plangebied bestaat uit meerdere percelen langs de Molenweg/ Binnenduin, bekend als kadastrale gemeente Noordwijk, sectie C, percelen 1709, 1928, 2175, 2254, 2643, 2644, 2646, 2647, 2645, 2174 en 2648 en sectie D perceel 2391. Het plangebied heeft een omvang van ca. 3 ha.
	Beoogde ontwikkeling	De bouw van 116 reguliere woningen en het huisvesten van maximaal 100 arbeidsmigranten in 36 appartementen en 2 beheerderswoningen
	Globale toets omgevingsplan: 1. Parapluplannen 'Parkeren en Wonen' en 'Gebruik Woningen' 2. Bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Buitengebied 2015' en 'Bestemmingsplan Buitengebied, 1 ^e herziening 2017'	Het plan is in strijd met het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Het bouwen van burgerwoningen is niet toegestaan op gronden met de bestemming 'agrarisch – bollenteelt – zone 2'. Met betrekking tot de realisatie (het bouwen) dient er rekening gehouden te worden met de regels omtrent de bestemming Waarde Archeologie 1 (bescherming en veiligstelling van archeologische waarden) en de Parapluplannen:

	<p>3. Bruidsschat (H22 Omgevingsplan Noordwijk)</p>	<p>- 'Gebruik Woningen': regels om de woningvoorraad te beschermen tegen oneigenlijk gebruik zoals toeristische verhuur, shortstay en bedrijfsmatige kamerverhuur. Het doel is dat woningen primair bedoeld zijn om in te wonen en niet voor recreatief gebruik);</p> <p>- 'Parkeren en Wonen'. In dit parapluplan zijn de normen uit de parkeernota juridisch geborgd. Specifiek is in het parapluplan een dynamische verwijzing naar de 'Nota Parkeren en Stallen Noordwijk 2013' opgenomen.</p> <p>Motivering:</p> <p>Conform artikel 7.45 van de provinciale Omgevingsverordening is de planlocatie opgenomen op de 3-ha kaart. De provincie Zuid-Holland heeft indicatieve begrenzingen op verschillende buitenstedelijke locaties opgenomen waar woningbouw gerealiseerd mag worden. De locatie Binnenweg/Molenduin is één van de locaties in het buitengebied die vrijgesteld is voor het mogelijk maken van woningbouw.</p> <p>Ook is de ontwikkeling van dit gebied (van agrarische grond naar woningbouwlocatie i.c.m. huisvesting arbeidsmigranten)</p>
--	---	--

	<p>Woonvisie 2020-2030</p> <p>Beleidsplan Internationale Werknemers</p>	<p>opgenomen in de vastgelegde afspraken welke gemaakt zijn tussen de gemeente Noordwijk en de provincie Zuid-Holland in 2010.</p> <p>Ten slotte voldoet het plan aan de gestelde kaders zoals opgenomen in de Woonvisie. Er wordt bijgedragen aan zowel de kwalitatieve als kwantitatieve woonbehoefte.</p> <p>Het realiseren van kwalitatief hoogwaardige huisvesting voor arbeidsmigranten draagt bij aan de doelen van het Beleidsplan Internationale werknemers welke op 17 juli 2025 door de gemeenteraad van Noordwijk is vastgesteld.</p>
	<p>Beïnvloedingsgebied initiatief (belemmeringen, hinder, emissies en immissies)</p>	<p>De initiatiefnemer heeft de benodigde onderzoeken uitgevoerd en deze worden momenteel beoordeeld door de adviseurs van de gemeente. Belemmeringen voor het woningbouwplan worden niet verwacht.</p>
	<p>Ontwikkelingen in omgeving (ook inbreng gemeente)</p>	<p>Gravendam II zal op termijn gerealiseerd worden in de nabije omgeving.</p>

	<p>Maatschappelijke meerwaarde? Oplossing urgent probleem of bijdrage aan maatschappelijke opgave</p>	<p>Het buitenstedelijk toevoegen van (betaalbare) woningen sluit goed aan bij de uitgangspunten van de Regionale Woonagenda en de gemeentelijke Woonvisie. Daarnaast draagt de ontwikkeling van woningbouw voor diverse doelgroepen bij aan het faciliteren van huisvesting in Noordwijk en versterkt het de diversiteit van het woningaanbod.</p> <p>Verder wordt kwalitatief goede huisvesting gerealiseerd voor een groep internationale werknemers. Deze werknemers wonen nu (nog) op de tijdelijke locatie aan de Schippersvaartweg (Trampoline 1). De vergunning voor deze locatie eindigt op 30 juni 2031.</p>
	<p>Onevenredige aantasting woon- en leefklimaat?</p>	<p>De verwachting is dat het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast, omdat de ontwikkeling passend is binnen de bestaande gebiedsidentiteit. Het voorziet geen wijziging op structuurniveau en past bij de aard en schaal van het gebied. Het omliggende gebied wordt gekenmerkt door een mix van voornamelijk woningen, afgewisseld met groene structuren en maatschappelijke en bedrijfsactiviteiten. De toevoeging van</p>

		nieuwe woningen sluit daarmee goed aan bij de bestaande gebiedsidentiteit.		
Quick scan ETFAL				
Welk beleid geldt er voor deze locatie of deze activiteit en hoe verhoudt dit initiatief zich tot dit beleid?				
Beleid				
Rijk	Onderwerp	N.v.t.	Kan aan worden voldaan	Kan niet aan worden voldaan
Rijksbeleid	Novi 3 uitgangspunten: 1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies 2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal 3. Afwentelen naar andere gebieden of toekomst voorkomen		Gelet op de te realiseren opgaven uit de NOVI kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling geen rijksbelangen raakt zoals opgenomen in de NOVI.	
	Primaire waterkering	X		

Provincie	Zuid-Hollandse omgevingsverordening (ZHOV):			
	stiltegebied	X		
	grondwaterbeschermingsgebied	X		
	regionale vaarweg (HHR)	X		
	provinciale weg	X		
	Natuurnetwerk Nederland (NNN)	X		
	regionale waterkering	X		
	vaarweg (beheer)	X		
	weg (beheer)	X		
	externe veiligheid	X		
	grondwaterkwaliteit	X		
	bodemkwaliteit	X		
	lozen op of in de bodem	X		
	milieubelastende activiteiten met gevolgen voor watersystemen	X		
	Lib-5 contour Schiphol	X		
toekomstbestendig bouwen en ontwikkelen (klimaatadaptatie)			Met de ontwikkeling wordt rekening gehouden met het bevorderen van duurzaamheid	

			en klimaatadaptatie en wordt instructieregel 7.41aa uit de Zuid Hollandse omgevingsverordening meegenomen in de uitvoering van de beoogde ontwikkeling.	
	ruimtelijke kwaliteit, beschermingscategorie:			
	afgestemde regionale behoefte		De woningbehoefte is afgestemd binnen de regio Holland Rijnland en door de provincie geaccordeerd. De behoefte is in de ruimtelijke onderbouwing behorend bij het plan beschreven De beoogde toevoeging van woningen draagt bij aan de kwantitatieve behoefte aan woningen in de regio, specifiek voor de subregio Noord waar	

Met opmerkingen [TL1]: Klopt dit?

Met opmerkingen [YW2R1]: Ja. Molenweg staat op de woningbouwplanlijst en deze lijst is geaccordeerd en daarmee is het project afgestemd en goedgekeurd

			<p>de gemeente Noordwijk deel van uitmaakt. Het aantal te bouwen woningen in de gehele regio is verdeeld onder de drie subregio's, voor subregio Noord is uitgegaan van 6.500 tot 7.500 woningen tot 2030. Ook wordt er bijgedragen aan de kwalitatieve vraag naar variatie in woningtypen. Voorliggend plan voorziet in de realisatie van 116 woningen voor verschillende segmenten waaronder 36 sociale huurappartementen. Daarnaast worden er 36 appartementen + 2 beheerderswoningen toegevoegd ten behoeve van huisvesting voor arbeidsmigranten.</p>	
--	--	--	--	--

			Hiermee past het plan binnen de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte naar woningen in de regio Holland Rijnland.	
	ladder voor duurzame verstedelijking		Het buitenstedelijk toevoegen van (betaalbare) woningen voldoet aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking.	
	voldoende sociale huurwoningen		Het plan biedt ruimte voor 36 sociale huur appartementen. Dit betreft een percentage van 31% van het reguliere woonprogramma en is in lijn met de vastgestelde segmenteringsverdeling zoals opgenomen in de gemeentelijke Woonvisie.	

	dichtheid en verscheidenheid woningbouw	X		
	bereikbaarheid		<p>De ontsluiting in het plan vindt plaats vanaf de kruising van de Molenweg met de Kerkstraat. Voor eventuele calamiteiten is een (afgesloten) verbinding met het terrein van 'De Clemenshof' voorzien. Deze calamiteitenroute is niet toegankelijk voor auto- en fietsverkeer of voetgangers.</p> <p>In het verkeersonderzoek wordt geconcludeerd dat er geen problemen ten aanzien van de verkeersveiligheid en verkeersafwikkeling te verwachten is als gevolg van de ontwikkeling. Alle</p>	

			omliggende wegen bieden voldoende ruimte om de toename aan verkeersbewegingen op de vangen en dit op een verkeersveilige wijze af te wikkelen.	
	kansen voor biodiversiteit			
	parkeernorm sociale huur (provincie)		Voor het berekenen van de totale parkeerbehoefte wordt getoetst aan het gemeentelijk parkeerbeleid welke is vastgelegd in het "Besluit van de gemeenteraad van de gemeente Noordwijk houdende regels omtrent parkeren". Het plan voldoet aan de gestelde parkeerbehoefte voor auto's en fietsen.	

	permanente bewoning recreatiewoningen	X		
	functiemenging	X		
	huisvesting arbeidsmigranten		Als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing van de omgevingsvergunning is een notitie toegevoegd waarin toegelicht wordt dat voldaan kan worden aan ten minste de normenset voor huisvesting van arbeidsmigranten van het register van de Stichting Normering Flexwonen en waarin wordt aangetoond wat de extra huisvestingsbehoefte voor arbeidsmigranten is en in welke mate daarin voorzien wordt.	

			Hiermee voldoet het beoogde plan aan artikel 7.45i van de provinciale Omgevingsverordening.	
	Buiten stedelijke bouwlocatie		Conform artikel 7.45 van de provinciale Omgevingsverordening is de planlocatie opgenomen op de 3-ha kaart. De provincie Zuid-Holland heeft indicatieve begrenzingen op verschillende buitenstedelijke locaties opgenomen waar woningbouw gerealiseerd mag worden. De locatie Binnenweg/Molenduin is één van de locaties in het buitengebied die vrijgesteld is voor het mogelijk maken van reguliere woningbouw en	

			huisvesting voor arbeidsmigranten.	
	detailhandel	X		
	kantoren	X		
	bedrijven	X		
	bollenteeltgebied	x		
	agrarische bedrijven	x		
	Werelderfgoed	X		
	archeologie		Er is archeologisch onderzoek nodig, dit wordt getoetst voor verlenen van de omgevingsvergunning en indien nodig worden vervolgstappen als voorwaarde in de omgevingsvergunning opgenomen.	
	traditionele windmolens	X		
	landgoederen	X		
	energie	X		
	recreatietoervaart	X		

	fietsnetwerk / lange afstands-wandelpaden	X		
Regio	ISG 2016/ PLGDG		Conform de ISG2016 is het plangebied opgenomen als uitbreidingslocatie voor de ontwikkeling van woningbouw op de 'Kaart: Wonen en Werken' blz. 52/53. Dit blijft met de vaststelling van het PLGDG onveranderd.	
	Huisvesting arbeidsmigranten		Het beoogde plan voorziet in o.a. permanente huisvesting van arbeidsmigranten. Hierdoor is het plan niet getoetst aan de beleidsregel "Ruimtelijke randvoorwaarden logiesgewijze huisvesting tijdelijke arbeidsmigranten Duin- en Bollenstreek" omdat deze beleidsregel enkel toeziet op	

			het mogelijk maken van tijdelijke huisvesting.	
	Bedrijventerreinenstrategie	X		
	Huisvestingsbeleid		<p>De ontwikkeling past binnen de afspraken in Meerjaren Prestatieafspraken 2022-2025.</p> <p>Verder is de ontwikkeling ook getoetst aan de "Regionale woonagenda Holland-Rijnland 2023". De beoogde toevoeging van woningen draagt bij aan de kwantitatieve behoefte aan woningen in de regio. Specifiek voor de subregio Noord waar de gemeente Noordwijk deel van uitmaakt. Het aantal te bouwen woningen in de gehele regio is verdeeld onder de drie subregio's, voor subregio</p>	

			<p>Noord is uitgegaan van 6.500 tot 7.500 woningen tot 2030. Ook wordt er bijgedragen aan de kwalitatieve vraag naar variatie in woningtypen. Voorliggend plan voorziet in de realisatie van 116 woningen voor verschillende segmenten waaronder 36 sociale huurappartementen. Daarnaast worden er 36 logies toegevoegd de huisvesting van arbeidsmigranten. Gelet op het voorgaande past het plan binnen de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte naar woningen in de gemeente Noordwijk.</p>	
Hoogheemraadschap	Zeewering, (primaire waterkering, etc		De locatie is, op basis van de Legger waterkeringen, niet	

			<p>gelegen binnen de beschermingszone van een dijk en/of primaire waterkering. Conform zowel het beleid van het Hoogheemraadschap als het gemeentelijk beleid i.h.k.v. water dient bij het toevoegen van meer dan 500 m² verharding extra waterberging gerealiseerd te worden. Hiertoe zijn in het plan extra oppervlaktewater, halfverharding en wadi's opgenomen.</p>	
Gemeente	Omgevingsvisie		<p>In de omgevingsvisie is de ambitie opgenomen om voldoende (betaalbare) woningen voor jong en oud te realiseren. Bij voorkeur vinden nieuwe</p>	

			<p>woningbouwontwikkelingen binnenstedelijk of tegen de dorpen aan plaats. Bij alle nieuwbouw wordt voortgebouwd op de identiteit van de dorpen. Innovatieve woonvormen behoren eveneens tot de mogelijkheden.</p> <p>Voorliggend plan ligt op de 3ha-kaart van de provincie Zuid-Holland. Dit houdt in dat de provincie positief tegenover de bouw van woningen op deze locatie in het buitengebied is. Tevens ligt het plangebied tegen de dorpskern Noordwijkerhout aan en wordt qua ruimtelijke inpassing en</p>	
--	--	--	--	--

			uitstraling aansluiting gezocht bij de bestaande dorpsidentiteit. In het plan wordt voldoende woonruimte geboden voor diverse doelgroepen. Hiermee voldoet het plan aan de beleidskaders zoals opgenomen in de gemeentelijke omgevingsvisie.	
	Structuurvisies			
	Structuurvisie 2030 – vastgesteld 2017	X		
	Structuurvisie 2030 Herziening – vastgesteld 2018	X		
	Strandnota	X		
	Horeca- en retailvisie	X		
	Standplaatsenbeleid	X		
	Segmentering in woonvisie	X		

	Parkeerbeleid		Er wordt op eigen terrein voorzien in voldoende parkeerplaatsen.	
	Beleidsplan internationale werknemers		<p>Het realiseren van de kwalitatief hoogwaardige huisvesting voor arbeidsmigranten draagt bij aan de doelen van het Beleidsplan Internationale Werknemers welke op 17 juli 2025 door de gemeenteraad van Noordwijk is vastgesteld.</p> <p>Verder heeft het huisvesten van internationale werknemers een economische meerwaarde aangezien de internationale werknemers voor de essentiële functies in de benodigde sectoren worden ingezet waar een tekort is aan lokale</p>	

			<p>arbeidskrachten. Door de internationale werknemers formeel te huisvesten krijgt de gemeente een beter zicht op wie er worden gehuisvest en kan de kwaliteit van de huisvesting worden geborgd. Deze huisvesting omvat tevens 2 beheerderswoningen die 24/7 toezicht houden op de locatie.</p>	
<p>Besluit kwaliteit leefomgeving</p>	<p>waarborgen van de veiligheid (paragraaf 5.1.2)</p>	<p>X, er bevinden zich geen functie met brand- of explosie gevaarlijke stoffen in de nabijheid van het plangebied</p>		
	<p>beschermen van de waterbelangen (paragraaf 5.1.3)</p>		<p>Ten behoeve van de benodigde watercompensatie wordt meer oppervlaktewater, wadi's en</p>	

			halfverharding toegepast in het bouwplan.	
	beschermen van de gezondheid en van het milieu (paragraaf 5.1.4)		Aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit, geluid, trillingen, geur en bodemkwaliteit kan worden voldaan. Voor wat betreft 'Geluid' dient op basis van een akkoord bevonden akoestisch onderzoek wegverkeer nog een besluit hogere waarden worden vastgesteld. Voorwaarden die voortvloeien uit het besluit hogere waarden moeten worden geborgd in de omgevingsvergunning. Tevens dient de juiste berekening van de stikstofdepositie opgenomen te worden in het stikstofonderzoek.	

	beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5)		Er wordt zo goed mogelijk aangesloten op de bestaande stedenbouwkundige structuren.	
	behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6)	X, er zijn van rijkswege geen reserveringsgebieden in de nabijheid van deze locatie		
	behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7)	X, er zijn van rijkswege geen belemmeringen- of beperkingengebieden in de nabijheid van deze locatie		
	bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8)		In het plan wordt de openbare ruimte zo groen en toegankelijk mogelijk ingericht.	
	BKL instructieregels <ul style="list-style-type: none"> o (externe) veiligheid o Water 		Deze staan dubbel in dit overzicht, deze aspecten zijn hierboven uitgewerkt	

	<ul style="list-style-type: none">○ Lucht○ Geur○ Geluid○ Bodem○ Landsch. waarden○ Stedenbouwk. waarden○ Erfgoed○ Ladder duurzame verstedelijking○ Behoud ruimte wegen, leidingen, natuur, recreatie○ Belemmeringen <p>Toegankelijkheid openbare ruimte</p>			
--	---	--	--	--