

Raadsvoorstel

Aanvraag omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, Beeklaan 15 de Zilk

Aan : de gemeenteraad
Van : College van B&W
Datum : 2 september 2026
Portefeuillehouder: : M. Kortleven
Zaaknummer : 1167404

Publiekssamenvatting

De gemeenteraad van Noordwijk wordt voorgesteld een positief bindend advies uit te brengen over de voorliggende aanvraag om een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). De aanvraag ziet op de realisatie van 49 woningen op het perceel aan de Beeklaan 15 te De Zilk, kadastraal bekend als gemeente Noordwijk, sectie A, nummer 4187.

Voorgesteld besluit

- I. **Een positief bindend advies uit te brengen over de aanvraag voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit ten behoeve van de realisatie van 49 woningen op het perceel aan de Beeklaan 15 te De Zilk.**

Inleiding

Op 23 december 2025 is door Timpaan B.V. een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van 49 woningen. De aanvraag is ingediend onder de Omgevingswet en valt binnen de categorieën waarvoor uw raad heeft besloten dat voorafgaand aan het verlenen van een omgevingsvergunning bindend advies van de gemeenteraad is vereist. Het planvoornemen dient derhalve ter verkrijging van dit bindend advies aan de gemeenteraad van Noordwijk te worden voorgelegd.

De aanvraag en alle stukken zijn nog niet in detail beoordeeld, maar zijn voldoende om de Quickscan ETFAL (evenwichtige toedeling van functies aan locaties) in te kunnen vullen. Op basis van de quickscan is beoordeeld of er sprake kan zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Deze quickscan is als bijlage bij dit voorstel gevoegd.

Beoogd effect

Het verlenen van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit ten behoeve van het realiseren van 49 woningen op het perceel kadastraal bekend als gemeente Noordwijk, Sectie A, nummer 4187 aan de Beeklaan 15 in de Zilk.

Argument(en) per beslispunt

Beslispunt I: Een positief bindend advies uit te brengen over de aanvraag voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit ten behoeve van de realisatie van 49 woningen op het perceel aan de Beeklaan 15 te De Zilk.

Argumenten

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

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.

1.2 De ontwikkeling levert een bijdrage aan de woningbouwopgave en past binnen zowel de gestelde kwantitatieve als kwalitatieve behoefte.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van 49 woningen. In het plan wordt de nadruk voornamelijk gelegd op het realiseren van betaalbare woningen. Hiermee wordt bijgedragen aan het realiseren van de gemeentelijke woningbouwdoelstellingen en het verminderen van de woningdruk binnen de kern De Zilk. De ontwikkeling sluit aan bij het geldende woonbeleid en voorziet in een aantoonbare lokale behoefte.

1.3 Het plan is in strijd met het tijdelijk deel van het omgevingsplan maar past binnen de gemeentelijke Omgevingsvisie en de Provinciale Omgevingsverordening- en visie

Conform het tijdelijk deel van het omgevingsplan, bestemmingsplan 'De Zilk', zijn de ter plaatse aangewezen gronden bestemd voor maatschappelijke- en recreatiedoeleinden en ter plaatse van de functiaanduiding "volkstuin" een volkstuin. Voorliggend bouwplan voorziet in het mogelijk maken van woningbouw. Derhalve is het planvoornemen in strijd met het tijdelijk deel van het omgevingsplan.

Het beoogde plan is echter passend binnen de beleidskaders zoals opgenomen in de Omgevingsvisie 1.0. In deze visie is de ambitie opgenomen om in te zetten op duurzaam bouwen, het ontwikkelen van betaalbare (starters)woningen/ levensloopbestendige woon-/zorgconcepten voor senioren en het creëren van variatie in wonen met voldoende woningen voor jong en oud. Met woningbouwontwikkelingen in het buitengebied wordt terughoudend omgegaan.

Het plan voorziet in de ontwikkeling van 49 woningen en heeft een gevarieerd programma bestaande uit zowel betaalbare huur- en koopwoningen als vrijesectorkoopwoningen. Van de 49 woningen worden er 35 woningen in de betaalbare sector gerealiseerd (70% van het totale programma). Tevens vindt de ontwikkeling binnen stedelijk gebied plaats. Hiermee voldoet het beoogde plan aan de gestelde kaders zoals opgenomen in de Omgevingsvisie 1.0.

Ten slotte is deze ontwikkeling passend binnen zowel de Omgevingsverordening Zuid-Holland en Omgevingsvisie Zuid-Holland. De ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied en is qua functie passend op de genoemde locatie. Hiermee is de ontwikkeling ruimtelijk gezien voorstelbaar op de genoemde locatie.

1.4 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 voldoende het geval. In de bijgevoegde Ruimtelijke motivering (bijlage B) is het participatieverslag als bijlage opgenomen.

Kanttekeningen

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State hanteert een richtafstand van 50 meter tussen gevoelige functies (zoals woningen of zorg) en agrarische percelen waar gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. Zie hiervoor bijvoorbeeld de uitspraak van 26 december 2020: ECLI:NL:RVS:2020:3018. De Afdeling accepteert in sommige gevallen een korte afstand, indien met een locatie specifiek onderzoek aangetoond is dat de gezondheidsrisico's op die specifieke plek aanvaardbaar zijn.

Omdat sprake is van een gevoelige functie (zijnde 'Wonen') binnen 50 meter van agrarische percelen waar gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, is een locatie specifiek onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is positief beoordeeld door de Omgevingsdienst West-Holland. Op voorhand kan echter niet met zekerheid worden gesteld dat het onderzoek ook in een eventuele bezwaar- of beroepsprocedure juridisch stand zal houden. Het locatie specifiek onderzoek is als bijlage bij de ruimtelijke motivering toegevoegd.

Maatschappelijke meerwaarde

N.v.t.

Financiën

Voor de voorliggende aanvraag is sprake van een kostenverhaalplichtige activiteit zoals bedoeld in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit. Hiertoe zal alvorens de aanvraag omgevingsvergunning wordt verleend een anterieure overeenkomst worden afgesloten met de initiatiefnemer.

Vervolg

Actie	Planning
Bekendmaking besluit (vergunning) in Gemeenteblad	z.s.m. nadat aanvullingen zijn ontvangen en beoordeeld.

Bijlage(n)

- A. Quick scan ETFAL- Beeklaan 15;
- B. Ruimtelijke motivering Bopa Beeklaan 15 en
- C. Raadsbesluit Adviesrecht Bopa Beeklaan 15.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Noordwijk

Mw. E.M. Overzier
secretaris

De heer B.B. Schneiders
burgemeester