

## Raadsvoorstel

# Aanvraag omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit voor het project Molenweg/Binnenduin

Aan : de gemeenteraad  
Van : College van B&W  
Datum : 19 mei 2026  
Portefeuillehouder: : Wethouder Kortleven  
Zaaknummer : 893547

## 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 116 reguliere woningen en 36 permanente woningen voor het huisvesten van maximaal 100 tijdelijke internationale werknemers + 2 beheerderswoningen op de locatie Molenweg/Binnenduin te Noordwijkerhout.

Daarnaast wordt de raad gevraagd in te stemmen met het ontwerp beeldkwaliteitsplan. Met het beeldkwaliteitsplan wordt de ruimtelijke kwaliteit, de architectonische invulling en stedenbouwkundige aspecten voor de woningbouw en de openbare ruimte geborgd. Met het beeldkwaliteitsplan wordt de eenheid in het ontwikkelgebied verzekerd.

De ontwerp omgevingsvergunning en het ontwerp beeldkwaliteitsplan komen vervolgens gelijktijdig 6 weken ter inzage te liggen. In die periode kunnen zienswijzen op beide stukken worden ingediend.

## Voorgesteld besluit

- I) Een positief advies uit te brengen over de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van 116 reguliere woningen en 36 permanente woningen voor het huisvesten van maximaal 100 tijdelijke internationale werknemers + 2 beheerderswoningen op de locatie Molenweg/Binnenduin.
- II) In te stemmen met het ontwerp beeldkwaliteitsplan voor de locatie Molenweg/Binnenduin.
- III) Het ontwerp beeldkwaliteitsplan voor de locatie Molenweg/Binnenduin vrij te geven voor het indienen van zienswijzen.

- IV) In geval er geen zienswijzen worden ingediend tijdens de terinzagelegging van het ontwerp Beeldkwaliteitsplan, het college van BenW te mandateren om het definitieve besluit te nemen.

## Inleiding

Op 25 maart 2026 is een aanvraag omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit ingediend door ontwikkelaar Binnenduin B.V. voor het realiseren van 116 woningen en het huisvesten van maximaal 100 tijdelijke internationale werknemers (in 36 permanente appartementen) + 2 beheerderswoningen op de locatie Molenweg/ Binnenduin te Noordwijkerhout.

Deze aanvraag is ingediend onder de Omgevingswet en dient voor advies voorgelegd te worden aan uw gemeenteraad. Op basis van een quick scan is beoordeeld of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Deze quick scan is als bijlage bij dit voorstel gevoegd.

Aan uw raad wordt verder gevaagd in te stemmen met het ontwerp beeldkwaliteitsplan. Met het beeldkwaliteitsplan wordt de ruimtelijke kwaliteit, de architectonische invulling en stedenbouwkundige aspecten voor de woningbouw en de openbare ruimte geborgd. Met het beeldkwaliteitsplan wordt de eenheid in het ontwikkelgebied verzekerd.

De uitgebreide procedure onder de Omgevingswet wordt gevolgd omdat het initiatief niet past binnen het geldende omgevingsplan en er sprake is van een complexe ruimtelijke afweging met mogelijke effecten op de omgeving.

Tijdens de uitgebreide procedure wordt een ontwerpbesluit opgesteld en zes weken ter inzage gelegd zodat belanghebbenden zienswijzen kunnen indienen, waarna het bevoegd gezag een definitief besluit neemt. De ontwerp omgevingsvergunning en het ontwerp beeldkwaliteitsplan worden gelijktijdig 6 weken ter inzage gelegd.

## Argument(en) per beslispunt

**Beslispunt I: Een positief advies uit te brengen over de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van 116 (reguliere) woningen en 36 permanente woningen voor het huisvesten van maximaal 100 internationale werknemers + 2 beheerderswoningen op de locatie Molenweg/Binnenduin.**

### Argumenten

*1.1 Op basis van de quick scan kan er worden voldaan aan het afwegingscriterium in de Omgevingswet zijnde "een evenwichtige toedeling van functies aan locaties" (ETFAL).*

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

De voorliggende aanvraag omgevingsvergunning betreft de aanvraag om af te wijken van het omgevingsplan, op een later moment dient de ontwikkelaar een aanvraag te doen voor het bouwtechnische deel. Zodoende zijn op dit moment de bouwkundige tekeningen nog niet beschikbaar. Het stedenbouwkundig plan is als bijlage toegevoegd, waardoor u zicht krijgt op de invulling van het gebied.

*1.2. De aanvraag omgevingsvergunning voldoet qua woningbouwprogrammering aan afspraken welke zijn gemaakt met de provincie Zuid-Holland*

De voormalige gemeente Noordwijkerhout heeft bij raadsbesluit (17 december 2009) besloten een zienswijze in te dien bij de provincie Zuid-Holland om de genoemde locatie aan de Molenweg binnen de rode contour te brengen met als argument om huisvesting mogelijk te maken voor arbeidsmigranten en startende woningzoekenden.

Op 21 juli 2010 heeft Gedeputeerde Staten de gemeente Noordwijkerhout per brief geïnformeerd over het besluit ten aanzien van de aanpassing (instemming met verruiming) van de rode contour; *'ten behoeve van de huisvesting van buitenlandse migranten op de locatie Molenweg/Vlashoven'*.

In 2021 heeft de provincie Zuid-Holland een brief gestuurd over de actualisatie van de zogenaamde 3ha-kaart locaties. Project Molenweg werd in deze brief expliciet benoemd. Door het gebrek aan voortgang in de ontwikkeling dreigde de locatie van de 3ha-kaart af te vallen. In 2024 heeft Provinciale Staten het amendement "Snel de juiste woningen bouwen" (amendement 796) aangenomen.

Amendement 796 – "Snel de juiste woningen bouwen" verplicht de provincie Zuid-Holland om actief in te grijpen wanneer woningbouwlocaties te langzaam of niet worden gerealiseerd. Gedeputeerde Staten moeten samen met gemeenten knelpunten doorbreken, extra locaties aan het woningbouwprogramma toevoegen (onder meer via de 3-hectarekaart) en sturen op snellere realisatie van voldoende, betaalbare woningen. Het amendement geeft Gedeputeerde Staten daarmee een versnellende en regisserende rol om de woningbouwproductie daadwerkelijk op gang te brengen

Voor locatie Molenweg zijn gelet op voorgaande meerdere gesprekken gevoerd tussen gemeente Noordwijk en provincie Zuid-Holland. Ook op ambtelijk niveau hebben meerdere gesprekken plaatsgevonden waarbij de ontwikkelaars zijn betrokken. Na een periode van gesprekken zijn afspraken gemaakt over de ontwikkeling van de locatie, de programmering, planning en voortgang. Deze afspraken zijn geformaliseerd in enkele briefwisselingen tussen de gemeente Noordwijk en de Gedeputeerde van de provincie Zuid-Holland.

Over bovengenoemde hebben wij uw raad op 16 december 2025 op de hoogte gesteld door middel van een informatieve raadsbrief over het project waarin de voortgang werd beschreven. Daarnaast is uw raad met het beantwoorden van meerdere feitelijke en schriftelijke vragen in de afgelopen periode nader geïnformeerd.

*1.3. De initiatiefnemers hebben vooraf participatie georganiseerd. Bij de aanvraag is een participatieverslag ingediend waaruit blijkt dat de "Handreiking participatie van de gemeente Noordwijk" is gevolgd.*

Er is sprake van een aanvraag (Buitenplanse omgevingsplanactiviteit) waarvoor de gemeenteraad participatie verplicht heeft gesteld. Daarnaast is een aspect van ontvankelijkheid bij een aanvraag voor een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA) dat de ontwikkelaar vooraf aan participatie heeft gedaan.

Bij de aanvraag omgevingsvergunning is een participatieverslag gevoegd (bijlage c). In dit verslag zijn alle zorgen en bedenkingen vanuit belanghebbenden duidelijk weergegeven en ook is te lezen wat de ontwikkelaar daarmee heeft gedaan in de planvorming.

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

#### *Woonvisie 2020-2030*

Het plan voldoet aan de vigerende Woonvisie 2020-2030 van de gemeente Noordwijk. Van het totaal te realiseren aantal reguliere woningen is 70% betaalbaar, waarvan 30% sociale huurwoningen betreft. Deze sociale huurwoningen zullen in verhuur komen van Woningstichting Padua.

#### *Omgevingsvisie 1.2*

De gemeente Noordwijk heeft op 26 februari jl. de Omgevingsvisie 1.2 vastgesteld. Momenteel wordt gewerkt aan een Omgevingsvisie 2.0. Het uitgangspunt van de vigerende omgevingsvisie (1.2) is dat alle initiatieven binnen de gemeente Noordwijk worden getoetst aan een gebiedsgericht afwegingskader, aansluiten op de identiteit en bijdragen aan de gewenste koers.

In de omgevingsvisie is de gewenste koers van de gemeente uitgedrukt in 5 thema's:

- Een ondernemende gemeente met voldoende welvaart voor iedereen
- Prettig wonen met voldoende woningen voor iedereen
- Een betrokken gemeenschap; een plek waar we prettig samenleven en gelukkig oud worden
- Goede bereikbaarheid en minder (parkeer)overlast op topdagen
- Een duurzame gemeente Noordwijk; klimaatneutraal en -bestendig.

De beoogde ontwikkeling betreft het realiseren van een nieuw woongebied aan de rand van de dorpskern Noordwijkerhout. Door het realiseren van het beoogde aantal woningen en de verbetering van de kwaliteit van de rand van Noordwijkerhout wordt bijgedragen aan de dorpsidentiteit. De woningen dragen bij aan een extra en een verbeterd woningaanbod. De locatie biedt de kans om het woningaantal uit te breiden. De woningen voldoen aan de laatste standaarden op het gebied van klimaatbestendig en energieneutraal bouwen. De inrichting openbare ruimte wordt met aandacht voor klimaat en gezondheid aangelegd.

#### *Beleidsplan Internationale Werknemers 2025*

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.

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 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.

Door middel van een notitie is aangetoond dat de nieuwbouw voor de internationale werknemers voldoet aan de SNF+ norm en is aangegeven op welke wijze het beheer wordt vormgegeven. De notitie laat zien dat het plan voldoet aan het door uw raad vastgestelde beleidsplan Internationale Werknemers gemeente Noordwijk. De huisvesting voor arbeidsmigranten op deze locatie omvat ook 2 beheerderswoningen die 24/7 toezicht zullen houden op de locatie.

Het plan voorziet in kwalitatief goede huisvesting voor een groep internationale werknemers. Deze werknemers wonen nu (nog) op de tijdelijke locatie aan de Schippersvaartweg (Trampoline I). De vergunning voor deze locatie eindigt op 30 juni 2031.

*1.5. De kosten die verband houden met de aanvraag zullen via een anterieure overeenkomst bij de ontwikkelaar in rekening worden gebracht.*

Er is sprake van een kostenverhaal plichtige activiteit zoals vermeld in artikel 8.13 van het omgevingsbesluit. Voor zover sprake is van aangewezen kostensoorten worden deze bij de initiatiefnemer in rekening gebracht. Naast het kostenverhaal worden in de anterieure overeenkomst tevens afspraken gemaakt over de programmering, fasering en het bouw- en woonrijp maken van de locatie. Extra aandacht gaat uit naar afspraken over een schadeprotocol en bouwkundige opnames van woningen in de omgeving voorafgaand aan start bouw. Dit naar aanleiding van zorgen die kenbaar zijn gemaakt vanuit de buurt.

De huidige bestemming is agrarisch-bollenzone 2, waardoor bollengrondcompensatie noodzakelijk is. Om hieraan te voldoen sluiten de ontwikkelaars een overeenkomst met de Greenport Ontwikkelings Maatschappij (verder GOM).

De kosten die verband houden met de aanvraag kunnen op basis van de legesverordening bij de ontwikkelaar in rekening gebracht worden.

Wanneer de ontwerp omgevingsvergunning ter inzage wordt gelegd maakt een (getekende) anterieure overeenkomst (de zakelijke inhoud) onderdeel uit van de bijlagen.

#### **Kanttekeningen**

*Het college en de gemeenteraad moeten er rekening mee houden dat een negatief besluit op de aanvraag risico's met zich meebrengt. Betrokken ontwikkelaars mogen erop vertrouwen dat het besluit uit 2010 nog steeds geldig is; en kunnen de gemeente voor eventuele schade aansprakelijk stellen.*

## **Beslispunt II: In te stemmen met het ontwerp beeldkwaliteitsplan voor de locatie Molenweg/Binnenduin**

### **Argumenten**

#### **2.1 De welstandsnota Noordwijk bevat geen criteria voor het ontwikkelgebied Molenweg/Binnenduin**

Bij nieuwbouw of verbouw beoordeelt de gemeente aan de hand van de Welstandsnota of het bouwwerk past in de omgeving. In de Welstandsnota staan beleidsregels die de gemeente toepast bij de beoordeling of het uiterlijk en de plaatsing voldoen aan de redelijke eisen van welstand. In het ontwerp beeldkwaliteitsplan zijn specifiek voor de ontwikkeling Molenweg/Binnenduin criteria ontwikkeld.

Met het beeldkwaliteitsplan worden de ruimtelijke kwaliteit, de architectonische invulling en stedenbouwkundige aspecten voor de woningbouw en de openbare ruimte geborgd. Met het beeldkwaliteitsplan wordt de eenheid in het ontwikkelgebied verzekerd. Het beeldkwaliteitsplan is meerdere malen besproken in/met de Adviescommissie Omgevingskwaliteit. De adviescommissie heeft positief geadviseerd op het plan.

## Kanttekeningen

*n.v.t.*

### **Beslispunt III: Het ontwerp beeldkwaliteitsplan vrij te geven voor het indienen van zienswijzen.**

#### Argumenten

*3.1 Belanghebbenden kunnen in één keer kennisnemen van zowel de voorgenomen omgevingsvergunning als de ruimtelijke kwaliteitscriteria zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan*

Beide documenten (ontwerp omgevingsvergunning en het ontwerp beeldkwaliteitsplan) liggen tegelijkertijd voor 6 weken ter inzage. In deze 6 weken kunnen belanghebbenden zienswijzen indienen.

## Kanttekeningen

*n.v.t.*

### **Beslispunt IV: In geval er geen zienswijzen worden ingediend tijdens de terinzagelegging van het ontwerp Beeldkwaliteitsplan, het college van BenW te mandateren om het definitieve besluit te nemen.**

#### Argumenten

*4.1. Als er tijdens de inzagetermijn geen zienswijzen worden ingebracht, dan is er geen dringende reden meer om het definitieve Beeldkwaliteitsplan aan uw raad ter vaststelling voor te leggen.*

Na de inspraakperiode en wanneer er geen zienswijzen worden ingediend, wordt het beeldkwaliteitsplan door het college van BenW vastgesteld als beleidsregel artikel 4.19 onder de Omgevingswet. Na vaststelling is daarmee het plan juridisch verankerd en biedt het een bindende werking op het moment dat de technische BOPA (uitwerking van de woningen en appartementengebouwen) wordt aangevraagd.

## Kanttekeningen

*n.v.t.*

## Financiën

Het voorgestelde besluit heeft in de basis geen financiële gevolgen. Kosten die verband houden met de aanvraag worden via een anterieure overeenkomst/leges bij de ontwikkelaar in rekening gebracht.

Kosten welke te maken hebben met de bollengrondcompensatie worden via de overeenkomst met de GOM geregeld.

## Vervolg

Actie	Planning
Bekendmaking ontwerp besluit omgevingsvergunning en ontwerp beeldkwaliteitsplan	z.s.m. na besluitvorming gemeenteraad

## Bijlage(n)

Bijlage A – Raadsbesluit Adviesrecht BOPA Molenweg/Binnenduin

Bijlage B – ETFAL Check BOPA Molenweg/Binnenduin

Bijlage C – Verslag participatie Binnenduin

Bijlage D – Stedenbouwkundigplan en beeldkwaliteitsplan Binnenduin

Bijlage E – Ruimtelijke onderbouwing BOPA Molenweg/Binnenduin

Hoogachtend,  
Burgemeester en wethouders van Noordwijk

Mw. E.M. Overzier  
secretaris

mr. B.B. Schneiders  
waarnemend burgemeester