gemeente Noordwijk

Gebiedsontwikkeling Molenweg/Binnenduin

Beeldvormende commissie Ruimte
18 juni 2026



gemeente Noordwijk

Inhoud

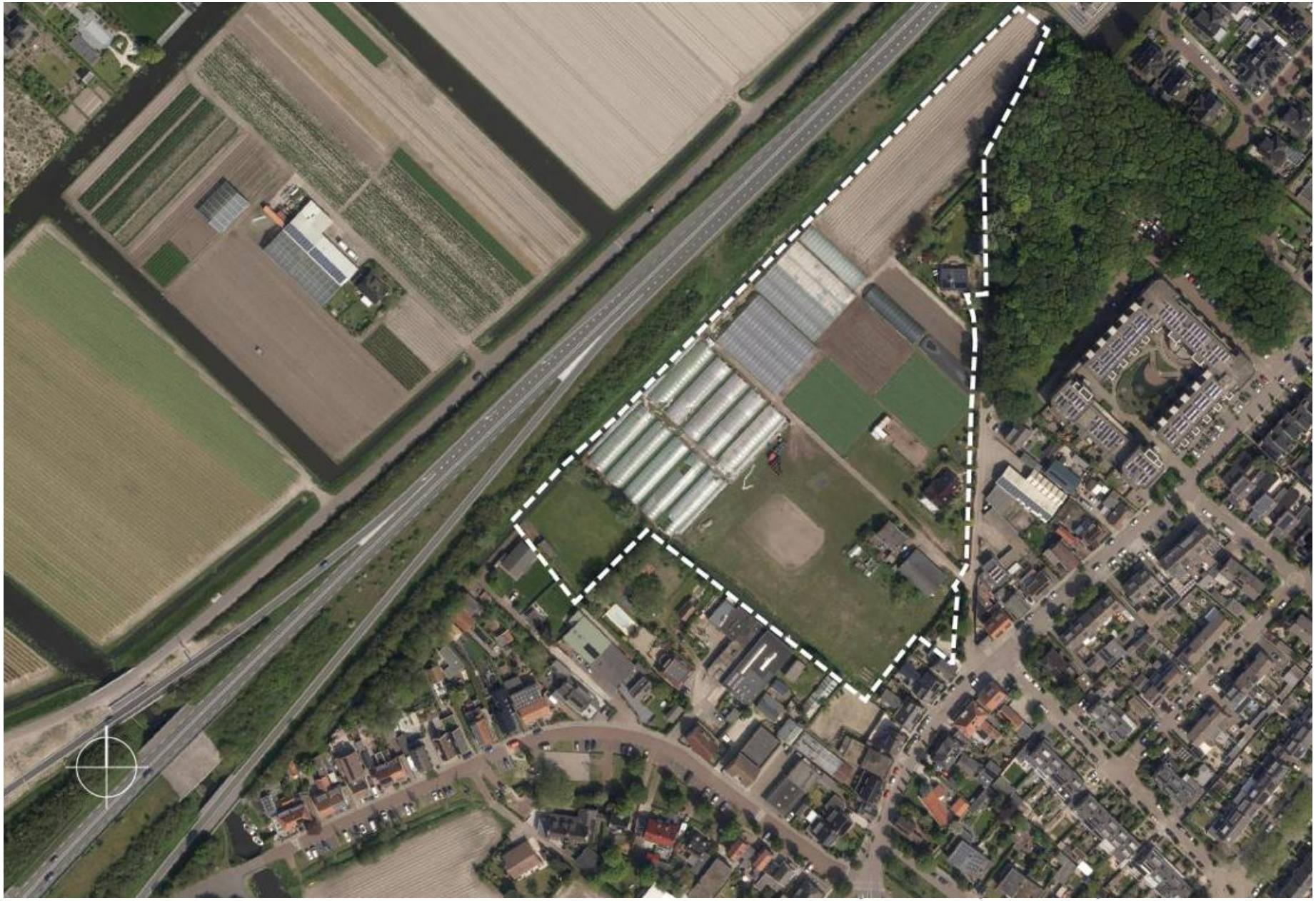
- Ligging van het gebied
- Kort overzicht geschiedenis van het project
- Ruimtelijke procedure
- Feitelijkheden van het project
- Stedenbouwkundig plan en woonprogramma
- Beeldkwaliteitsplan (BKP)



gemeente Noordwijk

Ingezoomd:

Kerkstraat / Molenweg - Vlashoven – N206



Vertrekpunt / kort overzicht geschiedenis van het project

- In 2009 verzoekt toenmalige gemeente Noordwijkerhout om locatie beschikbaar te stellen voor huisvesting van arbeidsmigranten en betaalbare woningen (raadsbesluit)
- 2010 – in reactie op verzoek besluit Provincie ZH project Molenweg op de 3ha kaart te plaatsen
- 2015 – principeverzoek ingediend voor bouw huisvesting arbeidsmigranten – gemeente Noordwijkerhout wijst principeverzoek af – Reden: er was geen integrale planvorming
- 2016 – Wel behoefte aan huisvesting voor arbeidsmigranten – Locatie Trampoline I wordt gerealiseerd
- Integrale planvorming laat lang op zich wachten / particuliere grondeigenaren, grondeigendommen zijn versnipperd / gemeente heeft geen grondpositie

Vertrekpunt / kort overzicht geschiedenis van het project

- 2021 - Provincie ZH meldt zich / ontwikkeling duurt (te) lang / er moet wat gebeuren anders locatie van 3ha kaart af. Reguliere woningen zijn dan niet meer mogelijk
- 2024 Provincie ZH neemt amendement 796 aan “snel de juiste woningen bouwen”
- 2022 – 2025 integrale planvorming opgepakt door initiatiefnemers (Binnenduin B.V. opgericht) / nauw contact met provincie Zuid-Holland / afspraken gemaakt over versnelling, voortgang en programma. PZH onderschrijft belang meerdere doelgroepen
- 2026 - Resultaat; integraal plan en aanvraag BOPA

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

Ruimtelijke procedure

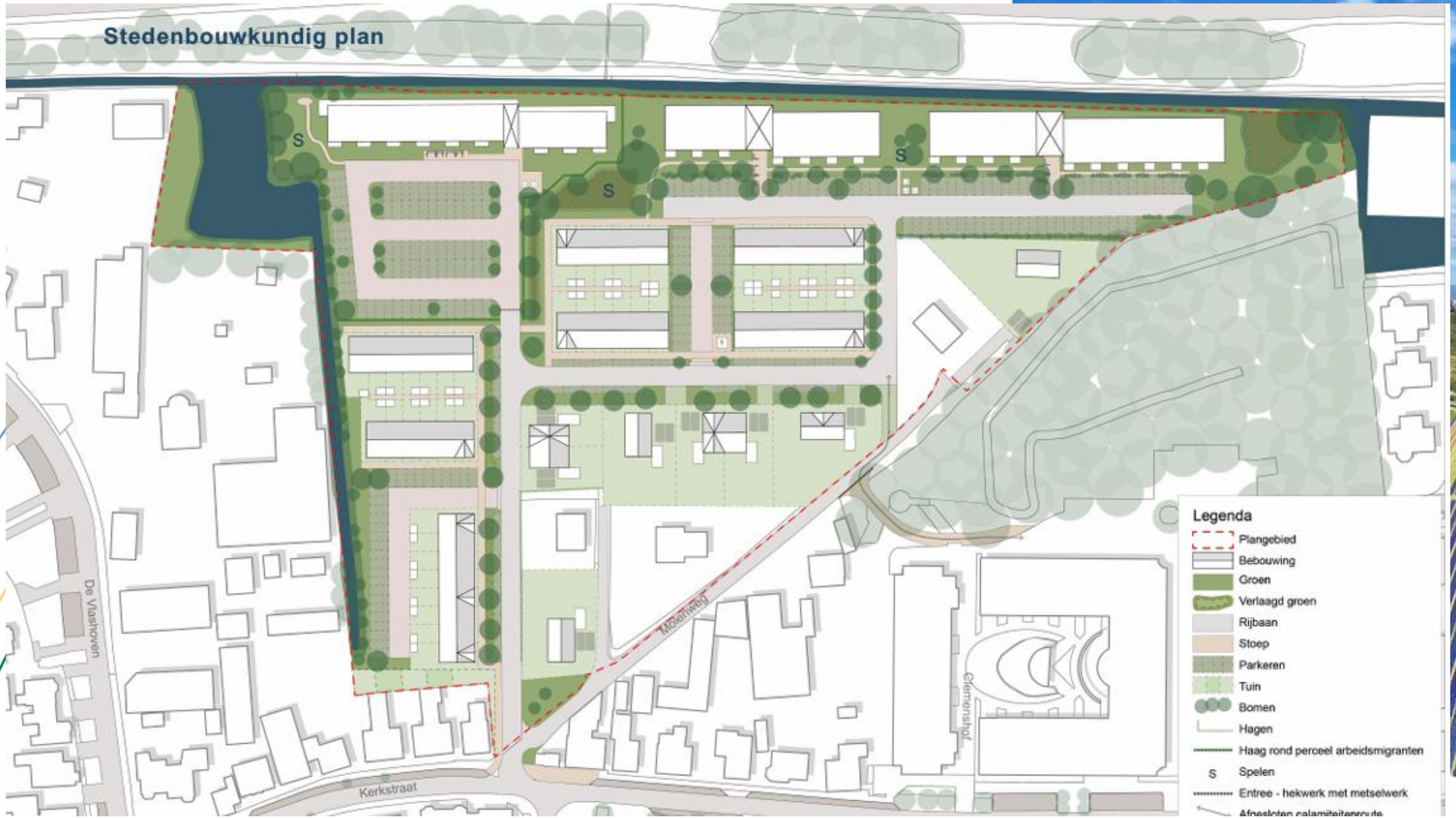
- Aanvraag onder de Omgevingswet
- Aanvraag voor een Buitenplanse Omgevingsplan Activiteit (BOPA) / verzoek tot toestemming voor andere functie(s) in het gebied
- Huidige bestemming “Agrarisch / bollenzone 2”
- Gemeente adviseert en toetst aanvraag op ‘Evenwichtige toedeling van functies aan locaties’ (ETFAL check)
- Gemeenteraad heeft bindend adviesrecht
- Uitgebreide procedure is van toepassing – ontwerp komt 6 weken ter inzage

gemeente Noordwijk

Feitelijkheden van het project

- Plangebied is 3,1 hectare
- Plan bestaat uit 116 (reguliere) woningen
- 36 appartementen + 2 beheerders woningen voor arbeidsmigranten / 24/7 toezicht en beheer
- Nieuwbouw Molenweg is vervangende huisvesting voor Trampoline I
- Huurovereenkomst voor Trampoline I eindigt op 31 juni 2031
- Op locatie Molenweg gaat het om permanente huisvesting. Kwalitatief hoogwaardig / “familie” van de andere appartementsgebouwen (zie beeldkwaliteitsplan)
- Het zijn zelfstandige appartementen met eigen voorzieningen / 2 slaapkamers per appartement / ca 60m2
- Op de begane grond 2 beheerderswoningen, een centrale ruimte en (fietsen)bergingen
- Plan is getoetst aan gemeentelijk beleid

Stedenbouwkundig plan




5/36
4/25
4/36
Kerkstraat
Legenda
Rijwoning middel koop 21 won.
Rijwoning vrije sector 26 won.
Woningen duur 8 won.
Appartementen sociaal 36 won.
Appartementen middel huur en middel koop 25 won.
Arbeidsmigranten complex
4/36 Aantal bouwlagen / aantal woningen



Het woonprogramma

Woningbouw:

- 36 st sociale huurappartementen (PMC7) (31%)
- 25 middenduur huur/koop appartementen
- 21 st middelduur eengezinswoningen koop (39,7%)
- 26 st vrije sector eengezinswoningen
- 8 st vrijstaande woningen (29,3%)

Totaal: 116 woningen

Arbeidsmigranten:

+ 4.500 m2 kavel tbv huisvesting en parkeren arbeidsmigranten (maximaal 100)

Vogelvlucht stedenbouwkundig plan



Beeldkwaliteitsplan (BKP)

- Voor het project is een beeldkwaliteitsplan opgesteld
- 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
- Tegelijk met ontwerp omgevingsvergunning komt ontwerp BKP ter inzage