Onderbouwing BOPA Molenweg e.o.

Noordwijkerhout

Gemeente Noordwijk



BURO SRO

Colofon

Gegevens over het project:

Plannaam:	Molenweg e.o. Noordwijkerhout
Status:	Concept
Datum:	11-05-2026
Projectnummer Buro SRO:	SR240518 (JvdZ / JB)

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever:	Binnenduin BV

Gegevens Buro SRO:

Bezoekadres:	’t Goylaan 11
	3525 AA Utrecht
Telefoon:	030-2679198
E-mail:	utrecht@buro-sro.nl
Internet:	www.burosro.nl

Inhoudsopgave

1 Inleiding 5

1.1 Aanleiding en ambitie 5
1.2 Aanduiding plangebied 5
1.3 Omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit 7
1.4 Leeswijzer 8

2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 9

2.1 Voortraject 9
2.2 Vooroverleg 9
2.3 Participatie 9

3 Huidige situatie 10

4 Planbeschrijving 12

4.1 Ruimtelijke opzet en inpassing in omgeving 12
4.2 Functionele ontwikkeling en programma 14

5 Toetsing aan omgevingsplan 17

5.1 Huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden 17
5.2 Strijdigheden initiatief in relatie tot omgevingsplan 17

6 Beleid 18

6.1 Rijksbeleid 18
6.2 Provinciaal beleid 19
6.3 Regionaal beleid 24
6.4 Gemeentelijk beleid 26

7 Aspecten fysieke leefomgeving en milieu 28

7.1 Verkeer en parkeren 28
7.2 Duurzaamheid en gezondheid 30
7.3 Geluid 30
7.4 Activiteiten en milieuzonering 32
7.5 Luchtkwaliteit 35
7.6 Archeologie en cultuurhistorie 35
7.7 Bodem 37
7.8 Omgevingsveiligheid 38
7.9 Natuur 40
7.10 Water 43
7.11 Mer-beoordeling 44

8 Financiële haalbaarheid 46

9 Conclusie 47

Bijlagen

Bijlage 1. Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan 11-05-2025

Bijlage 2. Evaluatieverslag 12-11-2025

Bijlage 3. Conformatie aan Beleidsplan Internationale Werknemers 20-01-2026

Bijlage 3a. ABU-Fair Employment Code Arbeidsmigranten 01-01-2023

Bijlage 4. Verkeersonderzoek 19-08-2025

Bijlage 4a. Verkeerstellingen 01-12-2025

Bijlage 5. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai 21-04-2026

Bijlage 6. Akoestisch onderzoek industrielawaai 25-03-2026

Bijlage 7. Archeologisch onderzoek 30-01-2026

Bijlage 8. Verkennend en aanvullend bodemonderzoek 04-03-2025

Bijlage 9. Memo hittestress 26-03-2026

Bijlage 10. Quickscan natuur 05-11-2025

Bijlage 11. Memo berekening stikstofdepositie 25-03-2026

Bijlage 11a. Berekening stikstofdepositie aanlegfase 2026 18-11-2025

Bijlage 11b. Berekening stikstofdepositie aanlegfase 2027 18-11-2025

Bijlage 11c. Berekening stikstofdepositie gebruiksfase 18-11-2025

Bijlage 12. Rekentool klimaatregel waterberging 24-03-2026

Bijlage 13. Aanmeldnotitie 25-03-2026

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en ambitie

Initiatiefnemer is voornemens om ter plaatse van de huidige agrarische gronden aan de Molenweg te Noordwijkerhout 116 woningen te realiseren en 36 appartementen (logies) ten behoeve van 100 arbeidsmigranten en 2 beheerderswoningen. In totaal worden er 154 woningen gerealiseerd. Het woningbouwplan bestaat uit een mix van woningen voor verschillende doelgroepen zoals starters, alleenstaanden met of zonder kinderen, gezinnen en ouderen in verschillende wooncategorieën. Daarnaast worden twee bedrijfswoningen (Molenweg 4 en Molenweg 2) omgezet naar burgerwoningen.

De projectlocatie is door de provincie Zuid-Holland opgenomen in de 3 ha lijst. Daarnaast is de locatie in de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening die op 1 juli 2025 in werking is getreden opgenomen als locatie voor de huishouding van arbeidsmigranten.

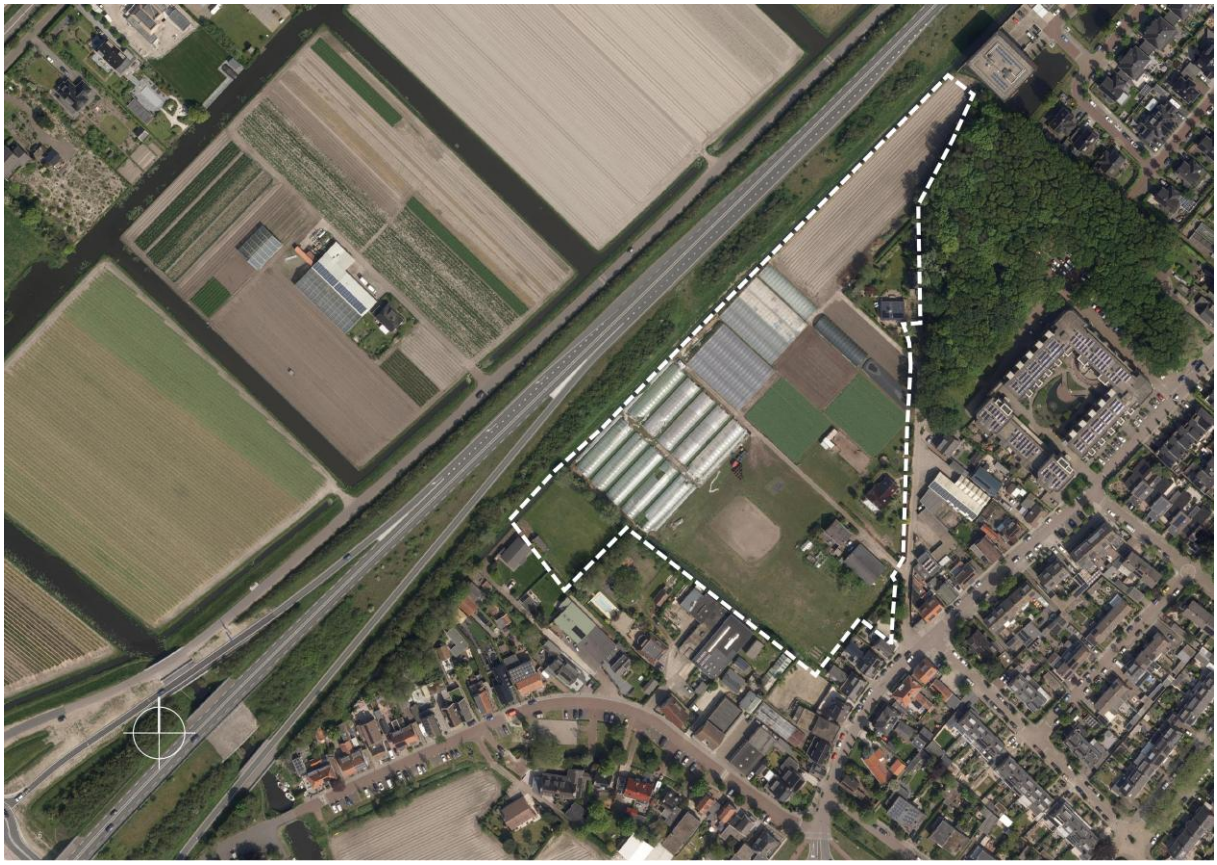
De beoogde ontwikkeling past niet binnen de regels van het tijdelijke omgevingsplan (omgevingsplan van rechtswege) van de gemeente Noordwijk. Derhalve dient met een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) van het tijdelijke omgevingsplan afgeweken te worden.

1.2 Aanduiding plangebied

De planlocatie ligt tegen de kern Noordwijkerhout van Noordwijkerhout, langs de Provincialeweg (N206). Het plangebied bestaat uit verschillende kadastrale percelen bekend onder de 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.



Globale ligging planlocatie, wit omkaderd (bron: beeldmateriaal.nl)



Globale begrenzing planlocatie, wit omkaderd (bron: beelmateriaal.nl)

1.3 Omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit

Een buitenplanse omgevingsplanactiviteit is een activiteit die niet voldoet aan de regels van het omgevingsplan en niet vergunningvrij voor het bouwen is. Er zijn twee varianten:

1. Een activiteit waarvoor het omgevingsplan bepaalt dat een vergunning nodig is, maar het volgens de beoordelingsregels niet mogelijk is de vergunning te verlenen.
2. Een andere activiteit in strijd met het omgevingsplan.

Voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit gelden de beoordelingsregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Dat betekent dat de vergunning alleen wordt verleend:

a. met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, tweede lid van het Bkl);
b. als daarbij voldaan wordt aan de beoordelingsregels uit artikel 8.0b tot en met 8.0e van het Bkl. Die beoordelingsregels komen overeen met de regels die gelden voor het opstellen van een omgevingsplan. Dat betekent dat ook de instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl gelden.

In beginsel is bij een buitenplanse omgevingsplanactiviteit conform artikel 16.62 Omgevingswet de reguliere procedure van artikel 4.1 Algemene wet bestuursrecht van toepassing. De beslistermijn is acht weken, die met zes weken verlengd kan worden. In onderhavig geval is de keuze gemaakt op basis van de afdeling 3.4 van de Awb om een uitgebreide procedure te volgen. Na positief advies van de gemeenteraad zal de ontwerp vergunning zes weken ter inzage liggen. Bij de uitgebreide procedure bestaat de mogelijkheid zienswijzen tegen het ontwerpbesluit in te dienen.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 3 omvat een beschrijving van de huidige situatie waarbij zowel de ruimtelijke aspecten als functionele aspecten aan de orde komen. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de beoogde ontwikkeling.

In hoofdstuk 5 wordt het voorgenomen plan getoetst aan het omgevingsplan van rechtswege en worden de strijdigheden in beeld gebracht. Aansluitend daarop wordt in hoofdstuk 6 het van toepassing zijnde beleidskader voor de locatie/het gebied verwoord. In hoofdstuk 7 wordt getoetst aan de aspecten met betrekking tot de fysieke leefomgeving, waarbij eveneens wordt ingegaan op de verschillende milieuaspecten.

In hoofdstuk 8 komt de financiële haalbaarheid van het initiatief aan de orde. Tot slot wordt in hoofdstuk 9 een algehele conclusie getrokken.

2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

2.1 Voortraject

Op 8 maart 2022 hebben de initiatiefnemer en de gemeente Noordwijk een intentieovereenkomst ondertekend, op en 8 december 2025 is deze verlengd. In de intentieovereenkomst zijn doelstelling en de kaders voor de beoogde ontwikkeling opgesteld. Op basis van de intentieovereenkomst heeft Buro SRO een stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het gecombineerde plan is als bijlage 1 bijgevoegd.

2.2 Vooroverleg

In het kader van bestuurlijk overleg is de concept onderbouwing met de relevante vooroverlegpartners gedeeld.

Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft reeds naar het ontwerp en de invulling van de rekentool kunnen kijken en heeft aangegeven akkoord te zijn met het initiatief.

GGD Hollands Midden heeft op de concept onderbouwing gereageerd. De GGD heeft op twee aspecten advies gegeven. Voor luchtkwaliteit benoemd de dienst dat een deel van het plangebied nabij de N206 blootgesteld zal worden aan mogelijke luchtverontreiniging. In paragraaf 7.5 wordt het aspect luchtkwaliteit getoetst. Hieruit blijkt dat de luchtkwaliteit in het plangebied binnen de wettelijke kaders blijft en daarmee geen belemmering vormt. De aanbevelingen van de GGD worden meegenomen bij de nadere uitwerking.
Hiernaast benoemd de GGD de geluidbelasting vanaf de N206. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de appartementengebouwen langs de provinciale weg te maken hebben met een hoge beluidbelasting. Om deze reden worden de zuidoostgevels van de gebouwen geluidluw uitgevoerd. Hiermee kan worden voldaan aan het gemeentelijk beleid. Tevens zorgt de ligging van de appartementengebouwen langs de provinciale weg voor afscherming van veel van het geluid voor de overige woningen in het plangebied.

De Omgevingsdienst West-Holland heeft de concept onderbouwing en de bijbehorende onderzoeken beoordeeld. Op basis van het advies zijn enkele van de onderzoeken aangepast. In de voorliggende versie van de onderbouwing zijn de aangepaste onderzoeken verwerkt.

De Adviescommissie Omgevingskwaliteit van Noordwijk heeft het beeldkwaliteitsplan beoordeeld. In het Advies Omgevingskwaliteit (NOO26-0014-3) worden de volgende overwegingen benoemd: De commissie is akkoord met het beeldkwaliteitsplan omdat voldaan wordt aan de criteria van het door de raad vastgestelde beleid. Er is voldoende tegemoetgekomen aan de eerdere opmerkingen van de commissie. Het advies aan het bestuur is om akkoord te gaan met het beeldkwaliteitsplan.

PM: De reactie van de provincie wordt hier toegevoegd na ontvangst.

2.3 Participatie

Onder de Omgevingswet is het belang van participatie toegenomen. De initiatiefnemer is in veel gevallen verplicht om te participeren met de betrokkenen. Bij een aanvraag omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit hoort een beschrijving van de wijze waarop de participatie plaats heeft gevonden en wat daarvan het resultaat is.

In de periode mei-november 2025 heeft de initiatiefnemer een participatietraject doorlopen. Tijdens het proces zijn er drie brede informatiebijeenkomsten en drie klankbordgroepbijeenkomsten geweest. Aan het begin van het proces zijn er ca. 150 uitnodigingen verspreid onder omwonenden van het gebied om deel te nemen. Daarnaast waren er vertegenwoordigers uitgenodigd van maatschappelijke organisaties uit Noordwijkerhout. Ook de gemeente Noordwijk zowel ambtelijk als politiek waren uitgenodigd. Van de verschillende bijeenkomsten, de opmerkingen, vragen en zorgen van de bezoeker en de aanpassingen aan de plannen als gevolg, is een evaluatieverslag opgesteld (Evaluatie participatieproces Binnenduin, 12 november 2025, zie bijlage 2).

3 Huidige situatie

Het plangebied ligt grofweg in de driehoek van de Molenweg/Kerkstraat, De Vlashoven en de Provincialeweg N206. Deze laatste vormt de doorgaande weg tussen Noordwijk en Haarlem en is een 80 km/u weg met een op- en afrit net iets ten zuidwesten gelegen van het plangebied. Aan weerszijde van de N206 zijn groenstroken gelegen met enkele dichte houtwallen.

Ten zuiden van het plangebied ligt de N443-'s-Gravendamseweg. Dit is een belangrijke uitvalsweg aan de zuidzijde voor Noordwijkerhout. Daar waar de Kerkstraat en De Vlashoven samenkomen ligt een rotonde met de N443. Na circa 125 meter naar het noorden sluit de Molenweg aan op de Kerkstraat.

Aan de zuidwestzijde grenst het plangebied aan achterkanten van percelen aan De Vlashoven. De bebouwing hier bestaat voornamelijk uit kleine vrijstaande en/of twee-onder-een-kapwoningen en enkele bedrijven. Het deel dat grenst aan het plangebied betreft grotendeels bedrijfspercelen met schuren en loodsen van één laag met een flauwe kap.

Ten noordoosten van het plangebied, direct langs de Provincialeweg N206, is een relatief nieuwe woonwijk gelegen. Deze wijk bestaat voornamelijk uit twee-onder-één-kap-woningen en korte blokken rijwoningen. Langs de zijde van de N206 ligt een aangesloten bebouwingswand met grondgebonden woningen van 3 lagen en appartementen van 5 bouwlagen met parkeren eronder. Tussen de blokken staan geluidschermen om het verkeerlawaai af te schermen.

Binnen het plangebied zijn in de huidige situatie drie (bedrijfs)woningen aanwezig, allen gelegen aan de Molenweg In het noorden van het plangebied betreft het een reguliere burgerwoning. De twee woningen in het zuiden van het plangebied betreffen bedrijfswoningen. De overige gronden van het plangebied zijn in gebruik voor bollenteelt, met enkele daarbij behorende (tunnel)kassen.



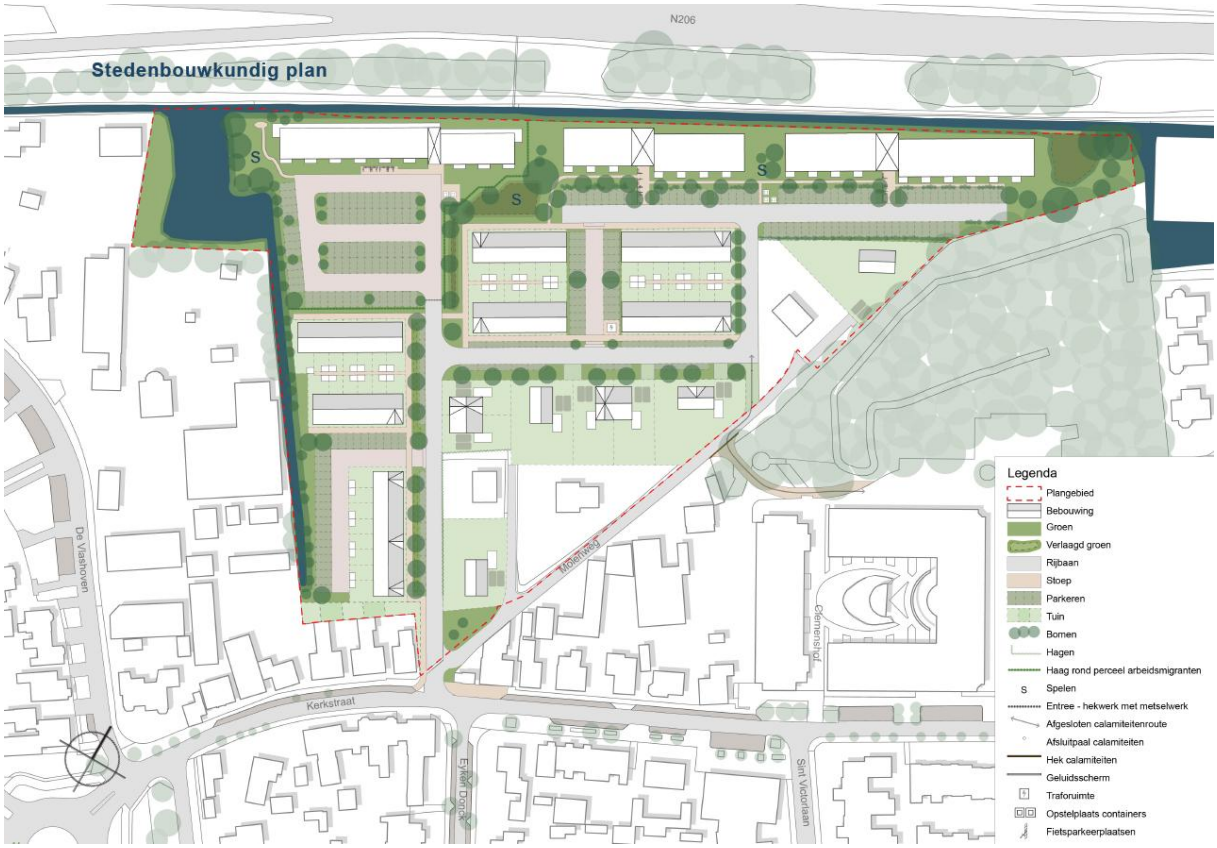
Impressie huidige situatie plangebied, vanaf de Molenweg, richting het zuidoosten (bron: Google Streetview)

4 Planbeschrijving

4.1 Ruimtelijke opzet en inpassing in omgeving

De ruimtelijke hoofdopzet is gebaseerd op de onderliggende landschapsstructuur. De orthogonale opzet geeft richting aan het plan waarbij de hoofdrichting noordwest-zuidoost is. Dit verdeelt het plangebied in een aantal te ontwikkelen woonvelden. De ontsluitingsstructuur is hierop gebaseerd en draagt bij aan de logische verdeling en bereikbaarheid van de woonvelden

De navolgende afbeelding toont het stedenbouwkundig plan.



Stedenbouwkundig plan (bron: Buro SRO, 15 april 2026)

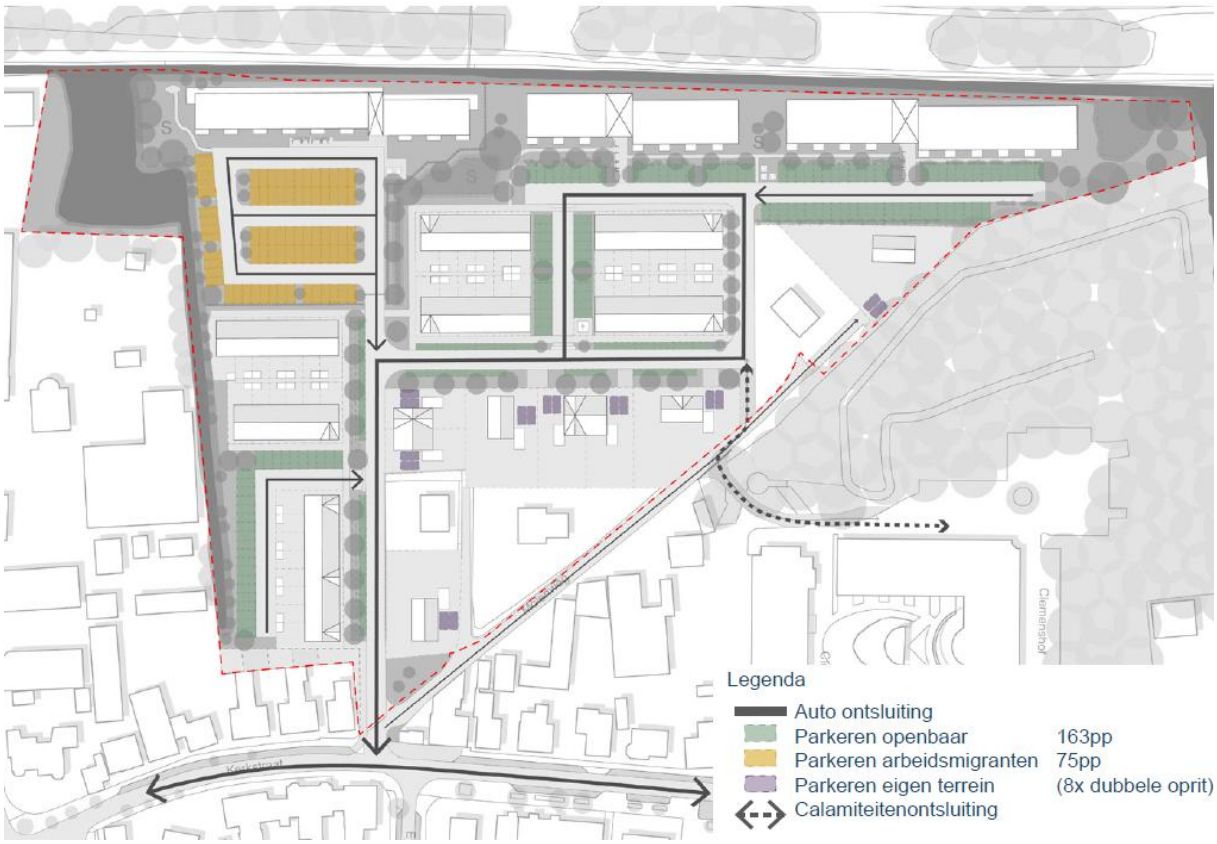
Langs de Provincialeweg N206 worden drie appartementenblokken parallel aan deze weg voorgesteld. De appartementen bestaan, van zuid naar noord uit respectievelijk een blok (permanent) met appartementen voor arbeidsmigranten van 5 bouwlagen, een blok met middeldure huur- en koopappartementen van 4 bouwlagen en een blok voor sociale appartementen van eveneens 4 bouwlagen. Stedenbouwkundig wordt zo ingespeeld op de ligging aan de N206 en het naastgelegen bestaande appartementencomplex langs deze weg. Daarbij wordt ervoor gezorgd dat, door middel van het ‘opknippen’ van de woonblokken met een verspringing, wandvorming wordt voorkomen. Dit wordt in de architectuur verder versterkt door verschillende kleurstellingen en materialisatie. De appartementen zijn allen georiënteerd op het zuiden. Door hun positie, zo dicht mogelijk tegen de N206, leveren zij een belangrijke bijdrage in het weren van het verkeerlawaai en ontstaat een geluidluw gebied achter deze

woonblokken. Dit komt de woonkwaliteit ten goede. Ook voor de bestaande woningen. Voor een nadere beschouwing van de geluidsituatie in relatie tot wegverkeer wordt verwezen naar paragraaf 7.3.

Het overige deel van het plangebied bestaat uit grondgebonden eengezinswoningen welke centraal in het plangebied zijn gesitueerd. Deze rijwoningen zijn over het algemeen oost-west gericht en georiënteerd op de straat of openbare ruimte. Om stedenbouwkundig een goede overgang te maken naar de bestaande woningen in en langs het plangebied zijn hier vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen voorgesteld. Typologisch sluit dit goed aan bij de directe bestaande woonomgeving.

De ontsluiting vindt plaats vanaf de kruising van de Molenweg met de Kerkstraat. Vanuit daar gaat in noordwestelijke richting de ontsluiting naar het middengebied van het plan. Halverwege het plangebied loopt de ontsluiting in noordoostelijke richting. Daarna buigt de weg haaks af naar de rand van het plangebied. 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.
Het parkeerterrein voor de appartementen van de arbeidsmigranten wordt afgesloten van de rest van het openbaar gebied door middel van een slagboom. Dit betreft eigen terrein.

Op de onderstaande afbeelding wordt de ontsluitingsstructuur weergegeven



Ontsluiting en parkeren (bron: Buro SRO, 15 april 2026)

4.2 Functionele ontwikkeling en programma

Het woonprogramma in het plan voorziet in een diversiteit aan woontypologieën. Het woonprogramma is als volgt:

- 36 sociale huur appartementen;
- 17 middeldure huur appartementen;
- 8 betaalbare koop appartementen;
- 21 betaalbare koop eengezinswoningen;
- 26 vrije sector eengezinswoningen;
- 8 dure koopwoningen, waaronder:
  - 4 vrijstaande woningen
  - 4 twee-onder-een-kapwoningen

In totaal biedt het plan ruimte aan de huisvesting van 100 arbeidsmigranten (in 36 appartementen en 2 beheerderswoningen) en 116 reguliere woningen.

Daarnaast blijft de bestaande woning in het noorden van het plangebied behouden. De twee bedrijfswoningen in het zuiden van het plangebied worden omgezet naar reguliere woningen.

De navolgende afbeelding toont het woonprogramma.



Woonprogramma (bron: Buro SRO, 15 april 2026)

Verkeer en parkeren

Vanaf de Kerkstraat wordt het plan ontsloten voor auto, fiets en voetganger. De woonstraat loopt door het plangebied en ontsluit alle woonvelden. In de noordoosthoek van het plangebied is tevens een ‘lus’ voorzien waar bijvoorbeeld een vuilnisauto, zonder te hoeven keren, kan doorrijden. Vanuit deze woonstraat zijn alle parkeerplaatsen ontsloten.
Het aantal parkeerplaatsen voldoet aan de geldende gemeentelijk normen (zie paragraaf 7.1.2) en worden als ‘groene’ parkeerplaatsen ingericht. Deze parkeerplaatsen worden uitgevoerd met halfverharding, tegels die deels open zijn waardoor ze waterdoorlatend zijn en er gras of andere beplanting doorheen kan groeien. Dit komt onder andere tegemoet aan klimaatadaptatie en het tegengaan van hittestress. Daarnaast zijn er parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien voor de tweekappers en vrijstaande woningen.

Fietsers maken gebruik van de rijbaan waar ook de auto’s rijden. Deze zijn voldoende breed en de snelheid van 30km/u voorkomt onveilige situaties. Ook de Molenweg kan worden benut door fietsers om het plangebied te bereiken. Om fietsen te stallen zijn er bergingen en bezoekersplaatsen bij de entree van de appartementen.

Voor calamiteiten wordt een (afgesloten) verbinding gemaakt met het terrein van ‘De Clemenshof’. Deze is alleen beschikbaar voor noodsituaties.

Groen en water

De groenstructuur in het plangebied dient zoveel als mogelijk aaneensluitend te zijn. Vanaf de entree is de woonstraat door het plangebied voorzien van een groenstrook met lage beplanting en bomen. Op de kop van de Molenweg en entreeweg wordt een kleine driehoek als groene ruimte ingericht met een fraaie boom.
Aan de zuidwestzijde wordt de oever van de bestaande watergang opnieuw ingericht met een talud van gras en bomen. Ten zuiden van de appartementenblokken is een aaneengesloten groene ruimte voorzien. Hier is plek voor onder andere een speelgelegenheid, verlaagde zone ten behoeve van extra waterberging en delen met lagen beplanting en bomen. De zijde langs de N206 wordt opnieuw ingericht in aansluiting op de aanwezige watergang.

Het watersysteem in het plan gaat uit van zoveel mogelijk afwateren vanaf de woonstraten en het parkeren naar het groen. In dit groen en de groene parkeerplaatsen kan het hemelwater infiltreren en vertraagd afvoeren naar omliggende watergangen. Conform de verhardingstoename dient er water te worden gecompenseerd volgens de eisen van Rijnland. Dit wordt gedaan door de zuidwestelijk sloot te verbreden en een nieuw wateroppervlak te graven aan de zuidwestzijde van het plangebied. Daarmee wordt er voldoende water gecompenseerd. Daarnaast worden er verlaagde delen in het groen aangelegd waar ook bij piekbuien gebufferd kan worden, In paragraaf 7.10 wordt dit aspect nader behandeld.

Op de onderstaande afbeeldingen zijn de groen- en waterstructuren weergegeven



Groenstructuur (bron: Buro SRO, 15 april 2026)

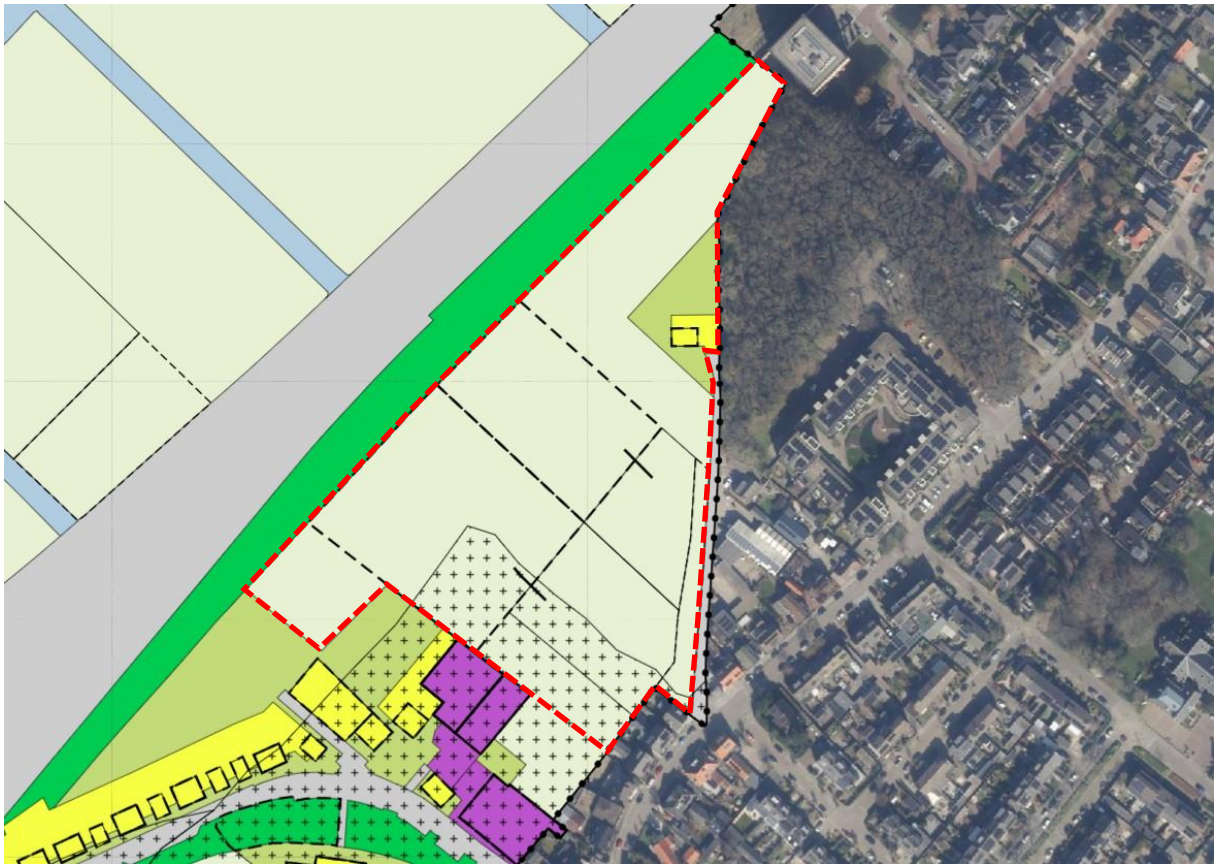


Waterstructuur (bron: Buro SRO, 15 april 2026)

5 Toetsing aan omgevingsplan

5.1 Huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden

Alle voorheen geldende bestemmingsplannen maken onderdeel uit van het tijdelijke deel van het omgevingsplan van de gemeente Noordwijk. Voor de planlocatie gold het bestemmingsplan ‘Bestemmingsplan Buitengebied 2015’, waarin het plangebied grotendeel voorzien was van de bestemming ‘Agrarisch - Bollenteelt - Bollenzone 2’. Deze gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een bollenteeltbedrijf. Voor een deel van het plangebied geldt de aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch - uitsluitend ondersteunend glas’. Hiernaast geldt er voor een deel van het plangebied de bestemmingen ‘Tuin’ en ‘Wonen’. Op deze gronden is één woning toegestaan, met bijbehorende tuin. Tot slot is een deel van het plangebied voorzien van de dubbel bestemming ‘Waarde – Archeologie 1’. Bij ingrepen groter dan 100 m² en 30 cm diep is archeologisch onderzoek nodig. De onderstaande afbeelding toont een uitsnede van het bestemmingplan.



Uitsnede voormalig bestemmingsplan ‘Bestemmingsplan Buitengebied 2015’, plangebied rood omkaderd (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

5.2 Strijdigheden initiatief in relatie tot omgevingsplan

Het plan is op de volgende onderdelen strijdig met het tijdelijke deel van het omgevingsplan:

- Bestemming ‘Agrarisch - Bollenteelt - Bollenzone 2’
  - Het realiseren van woningen en openbaar gebied
- Bestemming ‘Tuin’
  - Het realiseren van woningen en openbaar gebied

6 Beleid

6.1 Rijksbeleid

6.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Dit is een combinatie van beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuw strategisch beleid. De grote en complexe opgaven, zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland gaan veranderen. De NOVI bevat een toekomstperspectief met de ambities van het Rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. duurzaam economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond.

Planspecifiek

Onderhavig initiatief past binnen de derde prioriteit, waarmee het initiatief passend is binnen de intenties van dit rijksbeleid. Gezien de aard en omvang van het initiatief is de NOVI verder niet specifiek van toepassing op het plangebied.

6.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist. Artikel 8.0b Bkl regelt dat deze instructieregel ook geldt voor een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

In artikel 5.129g wordt bepaald dat bij een plan dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand, rekening gehouden moet worden met:

a. de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
b. als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.

Planspecifiek

Artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) is van toepassing op stedelijke ontwikkelingen. Uit afspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State volgt dat de ondergrens voor een stedelijke ontwikkeling voor woningen bij 12 ligt (ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953). Met de beoogde

ontwikkeling worden 116 woningen gerealiseerd. Derhalve is er sprake van een stedelijke ontwikkeling en dienen de 'trappen' van de ladder behandeld te worden.

Behoefte

Volgens de ‘Regionale woonagenda Holland Rijnland’ heeft de regio een woningbouwopgave van maximaal 30.500 woningen tot 2030. Voor de subregio Noord, waar Noordwijkerhout deel van uitmaakt, is de woningbouwopgave tot 2030 6.500 tot 7.500 woningen. De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van 116 woningen. Daarmee wordt bijgedragen aan de behoefte aan nieuwe woningen in de regio.

Bestaand stedelijk gebied

Volgens de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening is het plangebied gelegen buiten het bestaand stedelijk gebied van Noordwijkerhout. Echter is de locatie opgenomen als ‘grote buitenstedelijke bouwlocatie’ in de provinciale verordening. De onderhavige locatie is in bijlage IXm onder B van de verordening opgenomen. Hiermee is de beoogde ontwikkeling passend op deze locatie.

6.2 Provinciaal beleid

6.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

De meeste recente versie van de Omgevingsvisie van de provincie Zuid-Holland is in werking getreden op 18 februari 2025. Naast de algemene sturingsfilosofie en een analyse van de huidige situatie van Zuid-Holland schetst de provincie in de omgevingsvisie haar toekomstgerichte beleid in zeven provinciale vernieuwingsambities. Deze ambities vormen een stip op de horizon.

1. Samen werken aan Zuid-Holland
2. Bereikbaar Zuid-Holland
3. Schone energie voor iedereen
4. Een concurrerend Zuid-Holland.
5. Versterken natuur in Zuid-Holland
6. Sterke steden en dorpen in Zuid-Holland
7. Gezond en veilig Zuid-Holland

Deze zeven vernieuwingsambities zijn geconcretiseerd in beleidsdoelen, die omschrijven aan welke maatschappelijke opgaven de provincie werkt. De beleidsdoelen zijn vervolgens uitgewerkt in beleidskeuzes. De provincie wil gebiedsgericht, integraal en op het regionale schaalniveau sturen op kwaliteitsverbetering, het realiseren van beleidsdoelen en bij het gebied passende ruimtelijke ontwikkelingen (‘de juiste ontwikkeling op de juiste plek’).

Gebiedsprofielen en ruimtelijke kwaliteit

Het landschap in de provincie Zuid-Holland is gevarieerd. Voor 16 deelgebieden zijn in 2014 gebiedsprofielen gemaakt als uitwerking van het ruimtelijk kwaliteitsbeleid. Deze gebiedsprofielen zijn samen met de regio ontwikkeld. Elk gebied heeft eigen gebiedskenmerken die de provincie van provinciaal belang vindt.

De provincie stuurt op behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit, als onderdeel van de kwaliteit van de leefomgeving. Ruimtelijke kwaliteit is het evenwicht en samenspel van toekomstwaarde, gebruikswaarde en belevingswaarde. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten niet alleen functioneel zijn, maar ook duurzaam houdbaar (of

bewust tijdelijk) en in hun uiterlijke verschijning op een positieve manier bijdragen aan de kwaliteit van de omgeving. Ruimtelijke kwaliteit begint met het kiezen van de juiste plek voor nieuwe ontwikkelingen.

De gebiedsidentiteit is de basis voor nieuwe ontwikkelingen. Deze identiteit is ontstaan door eeuwenlange ingrepen in de ruimte. Daarbij is een aantal lagen te onderscheiden. De bodem, de ondergrond, gaat over de grondslag van de provincie en de natuurlijke (landschapsvormende) processen. Daarop ligt de laag van de cultuur- en natuurlandschappen. In deze laag vind je het zichtbare landschap en (grondgebonden) nut. Deze laag is gevormd door eeuwenlang (vaak agrarisch) gebruik door de mens. De derde laag die onderscheiden wordt is de laag van stedelijke occupatie, bestaand uit steden, dorpen en hun onderlinge netwerken. Tot slot gaat de laag van de beleving over identiteit, met als belangrijke dragers cultuurhistorie en (recreatieve) beleving.

Passende ruimtelijke ontwikkeling

Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. In de wisselwerking tussen gebiedskwaliteiten en ontwikkelingen is het uitgangspunt dat de aard en schaal van een gebied bepalen of een ontwikkeling in meer of mindere mate passend is. Hoe meer een ontwikkeling afwijkt van de aard en schaal van een gebied, des te groter is in beginsel de ruimtelijke impact en des te eerder raakt deze aan provinciale doelen of belangen. Ook de bijzonderheid en kwetsbaarheid van de gebiedskwaliteit speelt daarbij een rol. De gebiedsprofielen bieden handvatten om te bepalen hoe groot de ruimtelijke impact van een ontwikkeling in een bepaald gebied is.

De provincie maakt daarbij onderscheid in drie typen ontwikkeling: inpassing, aanpassing en transformatie. Hierbij spelen de schaalniveaus van de kavel, de structuur en de gebiedsidentiteit een rol. Wanneer een ontwikkeling aansluit bij de gebiedsidentiteit en zich voegt in de bestaande structuur, is sprake van inpassing. Een ontwikkeling die wel aansluit bij de gebiedsidentiteit maar op structuurniveau in wijzigingen voorziet, betekent een aanpassing. En bij transformatie zorgen de aard en omvang van een ontwikkeling voor een verandering van de gebiedsidentiteit. Deze indeling van ontwikkelingen is ook doorvertaald in de instructieregels met betrekking tot ruimtelijke kwaliteit in de omgevingsverordening. Voor ruimtelijke kwaliteit zijn drie beschermingscategorieën te onderkennen (zie ook paragraaf 6.2.2, Zuid-Hollandse Omgevingsverordening) met bijpassende gebiedstypen, waarbinnen geldt:

- Beschermingscategorie 1: alleen inpassen mogelijk (Graslanden Bollenstreek, Natuurnetwerk Nederland, Kroonjuweel Cultureel Erfgoed)
- Beschermingscategorie 2: inpassen en aanpassen is mogelijk (Recreatiegebied, Belangrijk weidevogelgebied, Groene Buffers)
- Beschermingscategorie 3: inpassen, aanpassen en transformeren is mogelijk (Buitengebied)

Planspecifiek

Kwaliteitskaart

Voor de beoogde ontwikkeling is de omgevingskwaliteit wel van belang. Hiervoor zullen de relevante kaartlagen van de kwaliteitskaart en de bijbehorende richtpunten nader worden omschreven.

1. Laag van de ondergrond

Op de kaart van de ‘Laag van de ondergrond’ is het plangebied aangewezen als ‘Kustcomplex – zeezandafzettingen’ en als ‘Kustcomplex – strandwallen en oude duinen’. Het kustcomplex is opgebouwd uit een

opeenvolging van zee, strand, jonge duinen, strandvlakten en strandwallen parallel aan de kust. Deze langgerekte structuur is op twee plaatsen onderbroken: bij de monding van de Oude Rijn en bij de voormalige monding van de Maas. Veel strandwallen zijn in de loop van de tijd vergraven voor het zand of de bollenteelt, waardoor het kenmerkende reliëf op die plekken is verdwenen. De duinen en het strand kennen een grote natuurlijke dynamiek en uitersten in omstandigheden: van droog en warm, naar nat en koud of van zout naar zoet. Dit maakt het strand en de duinen ecologisch erg waardevol.

Het plangebied bevindt zich niet aan of vlakbij de kust, het strand of de duinen. De natuurlijke en landschappelijke eigenschappen van deze landschappen zijn in het plangebied dan ook niet herkenbaar. Er wordt dan ook geen afbreuk gedaan aan de kwaliteiten en structuur van het kustcomplex.

2. Cultuur- en natuurlandschappen

Op de laag van Cultuur- en natuurlandschappen ligt het plangebied in het ‘Bollenlandschap’. Het bollenlandschap is ontstaan door het vergraven van oude duinen en strandwallen en de aanleg van een fijnmazig vaartenstelsel ten behoeve van de bollenteelt. Kenmerkend is de afwisseling van kleurrijke bollenvelden (seizoensgebonden), verspreide bebouwing en begroeiing, vaarten en sloten. Bijzonder zijn de (restanten van) landgoederen en oude duinen. De landschappelijke structuur wordt bepaald door een afwisseling van parallel aan de kustlijn gelegen open en verdichte zones. De iets lagergelegen strandvlakten met een uitgebreider slotenpatroon en graslanden zijn meer open. De strandwallen zijn meer verdicht door bebouwing en beplanting van dorpen en linten, landgoederen en de bollenteelt. Hoewel het plangebied in het verleden gebruikt is voor bollenteelt, is dit gebruik in de omgeving van het plangebied vervallen. Enkel ten noorden van her plangebied, voorbij de N206 zijn er nog bollengronden aanwezig. Gelet op de ligging van het plangebied vormt de ontwikkeling geen belemmering voor het bollenlandschap.

Daarnaast bevindt het plangebied zich deels in een zandlint. Linten vormen een belangrijk onderdeel van het Zuid-Hollandse landschap. Ze worden gevormd door lineaire, deels aaneengesloten bebouwing langs lineaire structuren zoals wegen, waterwegen of dijken. Op veel plaatsen hebben de linten een sterke relatie met het omliggende landschap. Op andere plaatsen zijn de linten ingesloten in andere bebouwing. Ook komt er verspreid liggende bebouwing langs (polder)wegen voor, waar de afstand tussen de bebouwing relatief groot is. De relevante richtpunten voor linten zijn als volgt:

- Linten blijven linten als onderscheidende bebouwingsvorm in het gebied.
- Waar mogelijk behouden van de doorzichten vanaf de weg op het achterliggende landschap.
- Kleinschalige nieuwe ontwikkelingen langs linten zijn mogelijk indien er sprake is van de functieverandering van de bebouwing van een perceel, bijvoorbeeld van een agrarische functie naar een woonfunctie.
- Ontwikkelingen dienen te passen in het karakter van het lint. Dit betekent dat de ontwikkeling aansluit op het profiel van het lint, de maat en schaal van de bebouwing en de mate van transparantie van het lint. Er is respect voor de historische gaafheid van het lint.

De beoogde ontwikkeling doet geen afbreuk aan het karakter van het lint. Het plangebied is niet direct gelegen aan het lint van de Kerkweg, maar achter de rijwoningen. In het ontwerp is rekening gehouden met de zichtlijnen vanuit de woningen aan de Kerkstraat. Tevens is er sprake van een functieverandering van een agrarische functie naar een woonfunctie.

3. Laag van de stedelijke occupatie

Op de kaart 'Laag van de stedelijke occupatie' is het plangebied opgenomen als 'Stads- en dorpsranden' en 'Steden en dorpen'. De stads- en dorpsrand is de zone op de grens van bebouwd gebied en landschap. De stads- en dorpsranden van de provincie zijn plekken met bijzondere potentie voor het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Het zijn overgangsplekken waar de contrasten tussen de stad en het buitengebied goed beleefd kunnen worden. In deze gebieden is nadrukkelijk aandacht nodig voor de doorgaande landschappelijke structuren, de recreatieve verbindingen tussen stad en land en het ontwerp en de inrichting van de stads- en dorpsrand zelf. Ontwikkelingen in deze randen vragen daarom om extra aandacht voor een zorgvuldige inpassing en een optimale ruimtelijke kwaliteit. Ontwikkelingen in stads- en dorpsranden moeten bijdragen aan een goede overgang tussen stad en buitengebied, met aandacht voor doorgaande landschappelijke structuren, toegankelijkheid, recreatieve verbindingen tussen stad en land en het ontwerp van de stads- en dorpsrand zelf. Het beoogde woongebied wordt zorgvuldig ingepast, aansluitend aan de bestaande rij van woningen en appartementen langs de N206. Hiermee wordt er met aandacht omgegaan met de overgang van de stadsrand.

Beleidskeuzes

De ontwikkeling sluit aan bij de beleidskeuze: Behoud en versterking ruimtelijke kwaliteit. Het ruimtelijke kwaliteitsbeleid bestaat uit de voorgenoemde lagen van de kwaliteitskaart. Daarnaast zijn er gebiedsprofielen opgesteld, gezamenlijk met decentrale overheden en andere partijen in de regio. De gebiedsprofielen hebben de status van handreiking, maar nadrukkelijk niet de status van toetsingskader.

Conclusie

Voor de beoogde ontwikkeling komen geen belemmeringen voort uit de Omgevingsvisie. Zoals hierboven is beschreven is onderhavig plan in lijn met de lagen van de kwaliteitskaart. Derhalve kan geconcludeerd worden dat de beoogde ontwikkeling past binnen de omgevingsvisie en de provinciale ambities.

6.2.2 Zuid-Hollandse Omgevingsverordening

Op 1 juli 2025 is de laatste versie van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening in werking getreden. In de verordening stelt de provincie regels aan ruimtelijke ontwikkelingen. De Omgevingsverordening draagt bij aan het realiseren van de provinciaal ruimtelijke beleid zoals dat benoemd is in de Omgevingsvisie. De verordening omvat in aanvulling op de Omgevingsvisie toetsbare criteria waaraan planvorming moet voldoen.

Ruimtelijke kwaliteit

In artikel 7.43c van de Omgevingsverordening is opgenomen dat een omgevingsplan alleen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen toelaat als de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft. Onder de volgende voorwaarden kan ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit worden voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling:

a. Een omgevingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling van het soort inpassen als deze rekening houdt met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit, zodanig dat de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft.
b. Een omgevingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling van het soort aanpassen mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit.
c. Een omgevingsplan kan alleen voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling van de soort transformeren als de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door een integraal ontwerp. Daarin

wordt behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd en wordt ook rekening gehouden met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit.

Ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit is sprake van een vorm van transformeren (sub c), omdat deze afwijkt van de bestaande gebiedsidentiteit. Zoals aan bod is gekomen in paragraaf 2.1 en hoofdstuk 4, is er voor de ontwikkeling een stedenbouwkundig plan en een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Met dit integrale ontwerp is het plan in lijn met artikel 7.43c van de Omgevingsverordening en kan voorzien worden in de ruimtelijke ontwikkeling.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In artikel 7.45 van de Omgevingsverordening is het volgende opgenomen: 'Een omgevingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt gaat in de motivering in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving'. In paragraaf 6.1.2 is ingegaan op de ladder voor duurzame verstelijking. Hierin is aangegeven dat er sprake is van een stedelijke ontwikkeling en dat die in de behoefte naar woningen voorziet.

Grote buitenstedelijke bouwlocaties

In artikel 7.46 wordt aangegeven welke locaties zijn aanwezen als grote buitenstedelijke bouwlocaties. In bijlage IX, onder b van de verordening is de Molenweg opgenomen als een woningbouwlocatie van 3 ha. Hiermee is de ontwikkeling in lijn met artikel 7.46.

Risico's van klimaatverandering

In artikel 7.41a van de Omgevingsverordening is opgenomen dat rekening gehouden moet worden met de risico's van klimaatverandering, waaronder in ieder geval de te verwachten gevolgen van:

a. wateroverlast door overvloedige neerslag;
b. overstroming
c. hitte
d. droogte

alsmede de effecten van de gevolgen op het risico van bodemdaling.

- #### Wateroverlast

Uit de klimaatatlas Zuid-Holland blijkt dat het plangebied gevoelig is voor overvloedige neerslag. Het plangebied is in vergelijking met de aangrenzende gronden laag gelegen. Met de beoogde ontwikkeling wordt het plangebied met circa 70 cm opgehoogd. Hiermee wordt het huidige gevoeligheid voor wateroverlast door hevige neerslag verholpen.
Het plangebied is in de huidige situatie nagenoeg volledig onverhard, in de beoogde situatie zal de verharding toenemen. Op de onverharde delen van het plangebied blijft infiltratie mogelijk. Tevens zijn er rond het plangebied verschillende watergangen aanwezig en wordt er extra wateroppervlakte toegevoegd. Daarnaast wordt gestreefd om het water bij regenval zoveel als mogelijk vertraagd af te voeren.

- #### Overstromingen

De kans op overstromingen is per locatie anders. Overstromingen vanuit rivieren, meren of zeeën kunnen voor grote overlast zorgen. Het is dan ook van belang dat de overstromingskans zo klein mogelijk is. Uit het raadplegen van de overstromingskaart op Atlas Leefomgeving blijkt dat er voor zowel de primaire als de regionale waterkeringen een zeer kleine (1/3.000 tot 1/30.000 per jaar) overstromingskans is. Hoewel er sprake is van een zeer kleine kans voor een overstroming is het in verband met de lage ligging van het plangebied van belang om het gevaar van een mogelijke overstroming te beoordelen. Op basis van de Atlas Leefomgeving blijkt dat alle woningen met meer dan één laag in het plangebied en de omgeving in het geval van een overstroming over een droge verdieping beschikken. Alle woningen uit het plan worden voorzien van meer dan één laag. Samen met de ophoging van het plangebied kan er hiermee geconcludeerd worden dat het thema overstromingen geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

- Hitte

Volgens de klimaatatlas is de temperatuur ter plaatse van het plangebied vergelijkbaar met de omgeving. Met de beoogde ontwikkeling neemt de verharding toe, hierdoor kan de warmte enigszins toenemen. Gelet op de ligging van de planlocatie aan de rand met het buitengebied en de aanwezigheid van meerdere sloten is het niet te verwachten dat de hitte veel toeneemt. Bovendien wordt er in groen voorzien en worden bomen toegevoegd die voor schaduwwerking zorgen.

In het kader van de hittestress is er door Nepocon een stresstest uitgevoerd (L260029, d.d. 26 maart 2026, zie bijlage 9). Uit de stresstest blijkt dat het plan voldoet aan de gestelde eisen uit het beleidsplan klimaatadaptatie van de gemeente Noordwijk. Er is wordt voldoende schaduwwerking voorzien en het plangebied kent voldoende verkoelende groenlocaties. Naast de eisen uit het beleidsplan klimaatadaptatie voldoet het plan ook aan de TOjuli-eis.

- Droogte

Op basis van de klimaatatlas kan gesteld worden dat er in het plangebied geen sprake is van problemen t.a.v. droogte. Specifieke maatregelen met betrekking tot droogte worden niet nodig geacht.

- *Bodemdaling*

Uit de Klimaatatlas van de provincie Zuid-Holland blijkt dat er in het plangebied geen sprake van bodemdaling is. De planlocatie ligt niet in een gebied dat is aangemerkt als bodemdaling gevoelig. Maatregelen met betrekking tot bodemdaling zijn dan ook niet nodig.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het initiatief niet in strijd is met de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening.

6.3 Regionaal beleid

6.3.1 Regionale Omgevingsagenda 2040

Op 11 juni 2021 hebben de gemeenten Alphen aan den Rijn, Hillegom, Kaag en Braassem, Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Lisse, Nieuwkoop, Noordwijk, Oegstgeest, Voorschoten, Teylingen en Zoeterwoude gezamenlijk de eindversie van de Regionale Omgevingsagenda gepresenteerd. De omgevingsagenda van de regio Holland-Rijnland bespreekt hoe op integrale wijze alle ruimte vragende functies een plek kunnen krijgen in de regio of waar keuzes gemaakt moeten worden. Dat leidt tot de integrale hoofdopgave: zoeken naar balans. Deze

omgevingsagenda helpt bij het maken van richtinggevende keuzes voor de toekomst. In ieder geval stelt de regio zichzelf de volgende doelen:

- versterken kenniseconomie en complementaire bedrijvigheid;
- realiseren van flinke woningaantallen voor een passende huisvesting;
- investeren in infrastructuur voor mobiliteit en energievoorziening;
- creëren van voldoende plekken voor het opwekken van duurzame energie;
- bieden van een toekomstperspectief voor het landschap.

Met de Regionale Omgevingsagenda zet de regio een stip op de horizon. Zo levert Holland Rijnland een bijdrage aan nationaal en provinciaal beleid en bestaande afspraken over verstedelijking, economie en mobiliteit.

Planspecifiek

Het voorliggende initiatief voorziet in het realiseren van 116 extra woningen in het buitengebied van Noordwijkerhout. Daarnaast wordt een gebouw met 36 appartementen (logies) ten behoeve van 100 arbeidsmigranten met twee bijbehorende beheerderswoningen gerealiseerd. Hiermee wordt aangesloten op de tweede doelstelling 'realiseren van flinke woningaantallen voor een passende huisvesting'. Primair zet de regio in op beperkte extra woningbouw voor de lokale behoefte in of nabij de kernen. Voorliggend plan is aan te merken als een dergelijke ontwikkeling.

6.3.2 Regionale woonagenda Holland Rijnland 2023

Het is dringen op de woningmarkt in Holland Rijnland. Net als in andere delen van Nederland stapelen de vraagstukken zich op. De tekorten zijn groot, met name in het betaalbare koop-, sociale huur- en middeldure huursegment. De koopprijzen zijn hard gestegen en de wachttijden voor sociale huurwoningen zijn langer, waarbij een grote diversiteit aan doelgroepen met smart wacht op een geschikte woning. Om die redenen is in juli 2023 de nieuwe regionale woonagenda vastgesteld: Regionale Woonagenda Holland Rijnland 2023.

Met de nieuwe regionale woonagenda willen de gemeenten het wonen in de regio versterken. Dat gebeurt door meer te sturen op een goed evenwicht tussen vraag en aanbod op de regionale woningmarkt en door keuzes te maken die de kwaliteit van wonen in de regio versterken. Er worden specifieke opgaven geagendeerd, zoals het behouden van voldoende sociale huurwoningen, het huisvesten van de vergrijzende bevolking en bijzondere doelgroepen als gevolg van de extramuralisering en de huisvestingsopgave voor groepen die tussen wal en schip vallen. Een nieuwe regionale woonagenda helpt de gemeenten door het geven van kaders en richting bij het realiseren van deze opgaven.

Er worden specifieke opgaven geagendeerd, zoals het behouden van voldoende sociale huurwoningen, het huisvesten van de vergrijzende bevolking en bijzondere doelgroepen als gevolg van de extramuralisering en de huisvestingsopgave voor groepen die tussen wal en schip vallen. Een nieuwe regionale woonagenda helpt de gemeenten door het geven van kaders en richting bij het realiseren van deze opgaven.

Planspecifiek

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 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 voor de huisvesting van 100 arbeidsmigranten.

Gelet op het voorgaande past het plan binnen de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte naar woningen in de gemeente Noordwijk.

6.4 Gemeentelijk beleid

6.4.1 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 vijf 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

Planspecifiek

De planlocatie ligt in de rand van het deelgebied 'Noordwijkerhout'. Het dorp valt op door de gemeenschapszin, sociale samenhang, het verenigingsleven (muziek, sport en carnavalsverenigingen) en het bloemencorso. Het gezellige centrum rond de Witte kerk biedt opvallend veel horeca. De Noordwijkerhouters wonen hier rustig tussen het vele groen. In het dorp Noordwijkerhout gelden de volgende relevante ambities:

- Noordwijkerhout is een dorp met veel gezelligheid, gemeenschapszin en een grote sociale samenhang. Dit komt mede door de vele vrijwilligers, het rijke verenigingsleven en de evenementen, zoals het carnaval en de najaarsfeesten met de kermis.
- Het is er fijn wonen in rustige ruime, groene wijken en door de nabijheid en de openheid van de bollenvelden, landgoederen, duinen, natuur, zee en het strand met veel recreatieve mogelijkheden.
- Noordwijkerhout heeft een gezellig centrum rond de Witte Kerk, veel supermarkten en mooie scholen. Het borrelt er van de activiteiten
- Er heerst een goed ondernemersklimaat en er zijn veel initiatieven voor ouderen en jongeren.
- In dit bollendorp hebben de mensen onderling een sterke band.

De planlocatie is thans gelegen in het buitengebied. In het buitengebied gelden de volgende (voor het initiatief relevante) ambities voor de gemeente Noordwijk:

- De Bollenstreek, met alles wat daarbij hoort (bollenteelt, vaste planten, en export) in combinatie met de mooie natuur, strand en duinen zijn de trots van onze gemeente.

- Een belangrijke economische pijler in het buitengebied is het bollen-, bloemen- en toeristencluster. De bollenvelden maken dat dit gebied veel (internationale) toeristen aantrekt. Onduidelijk is hoe het toerisme in Noordwijk zich gaat ontwikkelen.
- Versterken van natuur en ecologische verbindingszones is gewenst, evenals het vergroten van de biodiversiteit.
- Vermindering gebruik van (bestrijdings)middelen (die leiden tot stikstof en fosfor uitstoot). Dit zorgt voor een gezonder leefmilieu, verbetering van de biodiversiteit en minder vervuiling van het grondwater.

De beoogde ontwikkeling betreft het realiseren van een nieuw woongebied aan de rand van het dorp Noordwijkerhout. Door het realiseren van het beoogde aantal woningen en de verbetering van de kwaliteit van de rand van Noordwijkerhout wordt er bijgedragen aan de dorpsidentiteit. De woningen dragen bij aan extra en een verbeterd woningaanbod. De locatie biedt een uitstekende kans om het woningenaantal uit te breiden zonder de grens van het dorp te verleggen. Gesteld kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling in lijn is met de omgevingsvisie van de gemeente Noordwijk.

6.4.2 Beleidsplan internationale werknemers

In 17 juli 2025 heeft de gemeenteraad van Noordwijk het beleidsplan internationale werknemers aangenomen.

De gemeente Noordwijk wil als aanvulling op het bestaand beleid, een brede aanpak voor arbeidsmigratie waarbij er aandacht is voor de lokale economie, het verbeteren van de kwaliteit van de huisvesting en het meedoen van internationale werknemers, met daarbij oog voor de inwoners. Dit beleidsplan is gebaseerd op de vastgestelde startnotitie20. De voorgestelde aanpak ligt ook in lijn met de aanbevelingen van het Aanjaagteam Bescherming Arbeidsmigranten. Samen met de Regiodeal leverde dit mede bouwstenen op voor het nieuwe beleid. De uitgangspunten zijn:

1. registratie op orde;
2. werken met vergunningen;
3. huisvestingsinitiatieven voldoen aan aanvullende lokale voorwaarden;
4. bedrijvigheid en benodigde huisvesting in beeld;
5. informatievoorziening op orde;
6. toegang tot een relevant aanbod van ondersteuning;
7. participatie en draagvlak van de omgeving;
8. regionaal samenwerken aan gezamenlijke opgaven.

Planspecifiek

Met de beoogd ontwikkeling wordt er huisvesting (logies) gerealiseerd voor 100 arbeidsmigranten. Hiervoor worden er 36 appartementen toegevoegd en 2 beheerderswoningen. Deze locatie is bedoeld ter vervanging van de locatie ‘Trampoline’, elders in Noordwijkerhout. Om dit deel van de ontwikkeling te testen aan de bovengenoemde uitgangspunten van het beleidsplan is er door Dutch Foreigner Care B.V. (DFC) een notitie opgesteld (Dutch Foreigner Care B.V, 20 januari 2026, zie bijlage 3) en de daarbij behorende notitie ‘ABU Fair Employment Code’ (zie bijlage 3a). Uit de notitie blijkt dat beoogde huisvesting voldoet aan de uitgangspunten van het gemeentelijk beleidsplan.

7 Aspecten fysieke leefomgeving en milieu

7.1 Verkeer en parkeren

7.1.1 Verkeer

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer dat wordt gegenereerd bij ruimtelijke ontwikkelingen, zijn kencijfers verkeersgeneratie ontwikkeld. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (exclusief openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de beoogde ontwikkeling toe rijdt en hiervan wegrijdt.

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 744 'Parkeerkencijfers - basis voor parkeernormering' kencijfers voor verkeersgeneratie. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatiekenmerken. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen wat de totale verkeersaantrekkende werking bedraagt.

Planspecifiek

Om de toename van het aantal verkeersbewegingen in beeld te brengen is CROW-publicatie 744 geraadpleegd. Met de beoogde ontwikkeling worden woningen gerealiseerd. Voor het berekenen van de verkeersgeneratie wordt uitgegaan van een ‘matig stedelijk’-woonmilieu in de ‘rest bebouwde kom’. Met de beoogde ontwikkeling worden 36 appartementen voor de arbeidsmigranten gerealiseerd en 2 ‘beheerdersappartementen’ in de vorm van sociale huurappartementen. Het overige programma voorziet in de realisatie van sociale huurappartementen, middeldure huur appartementen en koopappartementen en grondgebonden koopwoningen. Bij het berekenen van de verkeersgeneratie is aangesloten bij de berekening die is gemaakt door GraaffTraffic (GraaffTraffic, NWK002, 19 augustus 2025, zie bijlage 4). Omdat het woonprogramma naar beneden is bijgesteld komt de totale verkeersgeneratie niet meer overheen met dit onderzoek, wel is gebruik gemaakt van de uitgangspunten en de kengetallen die in het onderzoek van GraafTraffic zijn opgenomen. Voor de verkeersgeneratie van de arbeidsmigranten is uitgegaan van ervaringscijfers van de locatie Trampoline. Voor de 100 arbeidsmigranten op de locatie is sprake van 40 voertuigbewegingen per etmaal. De navolgende tabel toont de verkeersgeneratie van de beoogde ontwikkeling op basis van dit programma.

Categorie / type woning	Aantal woningen / m² bvo	CROW verkeersgeneratie	Totaal verkeersgeneratie
Appartementen arbeidsmigranten	36	-	40,0
Huur, appartement, sociale huur 75–100 m² bvo	38	3	114
Huur, appartement, middeldure huur 75–100 m² bvo	17	3,4	57,8
Koop, appartement 75–100 m² bvo	8	5,6	44,8
Koop, huis, tussen/hoek	47	7,1	333,7
Koop, huis, twee-onder-een-kap	4	7,8	31,2

Koop, huis, vrijstaand	4	8,2	32,8
Totaal	**154**		**654,3**

In het onderzoek verkeersonderzoek van GraaffTraffic en een aanvullende verkeerstelling (GraafTraffic, NWK003, 1 december 2025, zie bijlage 4a) wordt geconcludeerd dat er geen problemen ten aanzien van de verkeersveiligheid en verkeersafwikkeling te verwachten is als gevolg van de ontwikkeling. Alle omliggende wegen bieden voldoende ruimte om de toename aan verkeersbewegingen op de vangen en dit op een verkeersveilige wijze af te wikkelen.

7.1.2 Parkeren

Het benodigde of gewenste aantal parkeerplaatsen bij ruimtelijke ontwikkelingen kan worden bepaald op basis van parkeerkencijfers of op basis van parkeernormen. Parkeerkencijfers zijn op de praktijk gebaseerde cijfers van de verwachte parkeerbehoefte. Parkeernormen staan voor het aantal vereiste parkeerplaatsen per type functie. Op basis van deze parkeernormen wordt parkeerbeleid veelal vormgegeven.

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 744 'Parkeerkencijfers - basis voor parkeernormering' richtlijnen voor parkeernormen. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatiekenmerken. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen of voorzien wordt in voldoende (auto)parkeerplaatsen. Voorts voorziet de publicatie in minimale voorwaarden voor parkeervoorzieningen. Daarnaast geldt binnen de gemeente Noordwijk de ‘Nota parkeernormen 2020’. In de nota worden de richtlijnen en kencijfers van het CROW omgezet naar parkeernormen voor verschillende gebiedstypen binnen de gemeente.

Planspecifiek

Met de beoogde ontwikkeling worden er in totaal 154 woningen gerealiseerd. Op basis van parkeernormen uit 2020 van de gemeente Noordwijk en het daaropvolgende ‘Besluit van de gemeenteraad van de gemeente Noordwijk houdende regels omtrent parkeren’ uit 2024 is met toepassing van aanwezigheidspercentages de volgende parkeerberekening gemaakt:

Parkeerbalans 25-03-2026 — **Noordwijkerhout**

Te hanteren norm:

beleid	*Gemeentelijk beleid*
type norm	*Totaal*
gebiedstype	*Parkeerzone B*
stedelijkheidsgraad	

Functie wonen	Aantal	Totale norm woning	Aandeel bewoners	Aandeel bezoekers	Behoefte bewoners	Behoefte bezoekers	Totaal bewoners en bezoekers
koop, huis, vrijstaand (225m²)	4	2,20	1,90	0,30	7,60	1,20	8,80
koop, twee-onder-één-kap (165m²)	4	2,20	1,90	0,30	7,60	1,20	8,80
koop, huis tussen/hoek (duur 139m²) 5,4m	14	2,10	1,80	0,30	25,20	4,20	29,40
koop, huis tussen/hoek (duur 125m²) 5,1m	4	2,10	1,80	0,30	7,20	1,20	8,40
koop, huis tussen/hoek (duur 125m²) 4,8m	9	2,10	1,80	0,30	16,20	2,70	18,90
koop, huis tussen/hoek (middelduur 125m²) 4,8m	6	2,10	1,80	0,30	10,80	1,80	12,60
koop, huis tussen/hoek (middelduur 117m²) 4,8m	14	2,10	1,80	0,30	25,20	4,20	29,40
koop, appartement (90m²)	8	1,80	1,50	0,30	12,00	2,40	14,40
huur, appartement (90m²)	17	1,80	1,50	0,30	25,50	5,10	30,60
huur, appartement, sociale huur (90m²)	36	1,10	0,80	0,30	28,80	10,80	39,60
Aantal woningen	**116**						
Parkeerbehoefte bewoners en bezoek					**166,10**		
Parkeerbehoefte enkel bezoek						**34,80**	
Parkeerbehoefte totaal							200,90
Behoefte in openbaar gebied (icm aanwezigheidspercentage)							
Behoefte pp bewoner (minus eigen terrein en 90%)							135,09
Behoefte pp bezoekers (80%)							27,84
Parkeerbehoefte incl. aanwezigheidspercentage							**162,93**

Aantal parkeerplaatsen in SP	Aantal	Norm	
Openbare parkeerplaats	165	*1,00*	165
Eigen terrein			16
Enkele oprit zonder garage	0	*1,00*	0
Garage met dubbele oprit	8	*2,00*	16
Totaal			181,00 pp
Totaal exclusief eigen terrein			**165,00 pp**
Verschil / conclusie			
Balans			**2,07**

Functie arbeidsmigranten huisvesting	Aantal bewoners	Norm	Parkeerbehoefte
Appartementen	100	*0,70*	70,00
Beheerderswoningen	6	*0,70*	4,20
Totaal			**74,20**

Aantal parkeerplaatsen op afgesloten terrein	Aantal	Norm	
Parkeerplaats	75	*1,00*	75
Verschil / conclusie			
Balans			**0,80**

Berekening parkeerbehoefte beoogde woningen (bron: Buro SRO)

Hieruit blijkt dat de parkeerbehoefte van de beoogde woningen afgerond 253 parkeerplaatsen bedraagt. In totaal worden er 256 parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiervan worden 16 parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien, bij de vrijstaande woningen en de twee-onder-een-kapwoningen. Van de 240 openbare parkeerplaatsen worden 75 parkeerplaatsen behorende bij de huisvesting van arbeidsmigranten in een apart parkeerterrein nabij de huisvesting gerealiseerd. De overige 165 parkeerplaatsen worden voorzien langs de woonstraten en een parkeerkoffer. Voor het fietsparkeren worden de grondgebonden woningen voorzien van bergingen. Voor de appartementen en de huisvesting voor arbeidsmigranten worden er op basis van het parkeerbeleid fietsenstallingen toegevoegd.

Er kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een passende parkeersituatie.

7.2 Duurzaamheid en gezondheid

De aspecten duurzaamheid en de gezondheid van mensen zijn steeds belangrijkere thema's geworden. Om die reden zijn duurzaamheid en gezondheid in de Omgevingswet verankerd. In artikel 1.3 sub a van de Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit als een belangrijk maatschappelijk doel opgenomen. In een omgeving die gezond gedrag stimuleert, zijn de bewoners over het algemeen gezonder dan in een omgeving die daar niet op is ingericht. Toetsing aan de aspecten duurzaamheid en gezondheid is sterk afhankelijk van het gemeentelijk beleid op deze thema's. Het gemeentelijk beleid ten aanzien van duurzaamheid en/of gezondheid in het omgevingsplan, zijn vastgelegd in de vorm van omgevingswaarden.

De Rijksoverheid stimuleert duurzaam bouwen vooral op het aspect energie. Sinds 1995 worden in het Bouwbesluit eisen gesteld ten aanzien van de energiezuinigheid van een gebouw, die nu zijn opgenomen in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, geldt dat de vergunningaanvragen vanaf 1 januari 2021 moeten voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). De eisen houden in dat nieuwe woningen (bijna) energieneutraal gebouwd moeten worden. De nieuwe eisen zijn opgenomen in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

Planspecifiek

De beoogde woningen worden gasloos en volgens de BENG-methode gebouwd. Door te kiezen voor gasloze woningen wordt de CO2-uitstoot aanzienlijk verminderd, wat een positieve impact heeft op het klimaat.

Aan de hand van de overige aspecten van de fysieke leefomgeving wordt duidelijk dat het aspect gezondheid op voorhand geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling

7.3 Geluid

De regels voor geluid zijn opgenomen in de bruidsschat en het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het bevoegd gezag moet bij het toelaten van een activiteit, (spoor)weg, industrieterrein of geluidgevoelig gebouw het geluid op geluidgevoelige gebouwen beoordelen. De kern is dat geluidgevoelige gebouwen worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. Een geluidgevoelig gebouw (artikel 3.21 Bkl) wordt gedefinieerd als een gebouw of een gedeelte van een gebouw met een:

- woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
- onderwijsfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
- gezondheidszorgfunctie met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan; of
- bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan.

Het beschermen van een geluidgevoelig gebouw gebeurt aan de hand van vastgestelde geluidaandachtsgebieden, waarbij instructieregels gelden. De volgende geluidbronsoorten hebben een aandachtsgebied: rijkswegen, provinciale wegen, gemeentewegen, waterschapswegen, hoofdspoorwegen, lokale spoorwegen en industrieterreinen.

Planspecifiek

Een woning is een geluidsgevoelig gebouw zoals bedoeld in artikel 3.21 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Voor de realisatie van een nieuw geluidsgevoelig gebouw dient aangetoond te worden dat het geluid op dat gebouw niet hoger is dan de standaardwaarden. Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is daarom door een onderzoek naar de geluidbelasting vanwege wegverkeer uitgevoerd (De Milieuadviseur, 25145, 21 april 2026, zie bijlage 5). Het plangebied ligt binnen het geluidaandachtgebied van meerdere gemeentelijke en provinciale wegen (N206 en N443). De provinciale wegen zijn ten tijde van het onderzoek nog niet opgenomen in Centrale Voorziening Geluidgegevens (CVGG). Op grond van artikel 3.5 uit de Aanvullingswet geluid Omgevingswet geldt voor provinciale wegen die nog niet zijn opgenomen in Centrale Voorziening Geluidgegevens (CVGG) dat de ontwikkeling in de zone moet worden getoetst aan de normen uit de vervallen Wet geluidhinder (Wgh).

Resultaten

Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt dat de waarde van het geluid door wegverkeer op gemeentelijke wegen op de woningen 53 dB bedraagt. Hiermee wordt voldaan aan de standaardwaarde van 53 dB voor gemeentelijke wegen uit het Bkl.

De hoogste waarde van het geluid afkomstig van provinciale wegen bedraagt 62 dB, afkomstig van de N206. Bij de nieuwe woningen wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh overschreden, echter wordt wel voldaan aan de hoogste toelaatbare geluidbelasting (maximale ontheffingswaarde) van 63 dB uit de Wgh. Deze optredende geluidsbelastingen zijn bij hoge uitzondering toe te staan op basis van de “Richtlijnen voor het vaststellen van hogere waarden Wet geluidhinder”.

Bij een hogere geluidsbelasting dan 53 dB voor wegverkeer te kunnen toestaan is akoestische compensatie noodzakelijk. Aangezien de geluidbelasting voor de woningen langs de N206 62 dB bedraagt, is er compensatie nodig. De akoestische compensatie bestaat in dit plan uit de afschermende werking van de 3 appartementencomplexen langs de provinciale weg. Hierdoor is er sprake van lager geluidniveau aan de andere zijde van de appartementengebouwen en bij de achterliggende openbare ruimte en woningen.

Conclusie Bkl

Voor de realisatie van de nieuwe woningen is de verlening van hogere waarden afkomstig van de N206 voor 7 van de woningen noodzakelijk op grond van de Wgh. De verlening van hogere waarden is mogelijk aangezien alle woningen een geluidsluwe gevel hebben. De realisatie van de nieuwe woningen is na de verlening van hogere waarden mogelijk.

Indirecte akoestische effecten

Met de beoogde ontwikkeling neemt de geluidsbelasting op de omliggende woningen naar met maximaal 0,86 dB toe. Deze beperkte toename van de geluidsbelastingen door de beoogde ontwikkeling (indirecte akoestische effecten) zijn lager dan 1,5 dB (eis artikel 5.78af uit het Bkl). Daardoor is de toename van de geluidsbelastingen door de beoogde ontwikkeling bij de omliggende woningen op basis van artikel 5.78af van Bkl acceptabel.

Conclusie Bbl

De hoogste waarde van het gezamenlijke geluid bedraagt 64 dB op de gevels van de appartementengebouwen. De benodigde karakteristieke geluidwering is 31 dB. Voor de gevels van de ontwikkeling met een waarde van het gezamenlijk geluid van meer dan 53 dB zijn geluidwerende voorzieningen in de vorm van gevelwering nodig. Met de benodigde ingrepen kan voor wat betreft het aspect geluid, sprake zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locatie mits voldaan wordt aan de eisen voor de geluidwering uit het Besluit Bouwwerken Leefomgeving middels een gevelweringsonderzoek.

7.4 Activiteiten en milieuzonering

De ‘Vereniging van Nederlandse Gemeenten’ (VNG) heeft in 2024 de uitgave ‘Activiteiten en milieuzonering 2024’ gepubliceerd. De nieuwe handreiking ondersteunt de uitvoeringspraktijk bij keuzes over de toelaatbaarheid en inpassing van 'milieuhinderlijke activiteiten' onder de Omgevingswet. Het begrip ‘milieuhinderlijke activiteiten’ wordt gehanteerd om alle (bedrijfs)activiteiten met een hindercontour vanwege geur- en/of geluidproductie in één passende term te vangen. Door middel van milieuzonering kan een kader worden vastgelegd voor de toelating van deze activiteiten ten opzichte van gebieden waar wordt gewoond en waar milieugevoelige activiteiten aanwezig zijn. Onder een milieugevoelige activiteit wordt een activiteit verstaan waarvoor de ondervonden milieubelasting bepalend is voor het bereiken en in stand houden van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Een gemeente kan in haar omgevingsplan voorzien in een set regels voor bedrijventerreinen en andere werkterreinen, in het bijzonder voor geluid en geur. Uitgangspunt blijft functiescheiding waar dat nodig is en het toepassen van inwaartse zonering binnen bedrijventerreinen en andere werkterreinen. Daarbij geldt: hoe groter de afstand tot de woonomgeving, hoe meer gebruiksruimte voor geluid en geur per milieuhinderlijke (bedrijfs-)activiteit beschikbaar is. De inwaartse zonering krijgt vorm door maximaal drie zones voor geluid en twee zones voor geur. De zones zijn afhankelijk van de ligging ten opzichte van gebieden met milieugevoelige activiteiten.

Zones, waarden en afstanden

Voor een milieuhinderlijke activiteit op een bedrijventerrein of ander werkterrein geldt voor geluid de basiswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde tot de grens van het woongebied of op 50 meter van de grens van de locatie waar de activiteit wordt verricht. De gemeente heeft de mogelijkheid in het omgevingsplan een zone ‘geluid verruimd’ toe te passen om op bedrijventerreinen, niet zijnde industrieterreinen, ook de zwaardere milieuhinderlijke activiteiten te voorzien van voldoende standaard geluidruimte (50 dB(A) tot maximaal 100 m van eigen terreingrens). Ook kan de zone ‘geluid beperkt’ toegepast worden. In dat geval mag er maximaal 45 dB(A) op de grens van het rustig woongebied geproduceerd worden.

Voor geur geldt de basiswaarde 0,5 ouE/m³ als 98-p en 2 ouE/m³ als 99,9-p traploos over eerste 50 meter tot grens woongebied of vanaf de eigen terreingrens. Ook voor geur kan de gemeente een zone ‘verruimd’ of ‘beperkt’ aan een bedrijventerrein of werkterrein toekennen.

Gebiedstypen

In de meeste omgevingsplannen worden, behalve regels voor het hele ambtsgebied, ook regels opgenomen voor verschillende gebiedstypen, bijvoorbeeld voor woongebied, centrumgebied, bedrijventerrein, industrieterrein en buitengebied. Er wordt onderscheid gemaakt in twee soorten woongebieden: het gebiedstype ‘rustig woongebied’ en ‘gemengd gebied met wonen’. De gemeente dient in het omgevingsplan de locatie van de gebiedstypen aan te wijzen en hier regels aan te verbinden. Met een rustig woongebied wordt in de handreiking de gebruikelijke woonwijk en woonbuurt bedoeld. Met gemengd gebied met wonen wordt een gebied bedoeld waar een menging van aan een locatie toegedeelde milieugevoelige en milieuhinderlijke activiteiten aanwezig is of wordt beoogd. Onder een gemengd gebied met wonen kan ook lintbebouwing en woongebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen worden verstaan.

Voor een gemengd gebied met wonen geldt geen functiescheiding met inwaartse zonering. Hierdoor zijn er geen aanvullende planregels nodig die inwaartse zonering vormgeven, zoals die volgens deze handreiking wel gelden op een bedrijventerrein en andere werkterreinen. Het uitgangspunt in een gemengd gebied met wonen is dat hier alleen milieuhinderlijke activiteiten gevestigd worden, die naar aard en impact op de omgeving passend zijn. In de basis mag het gebruik niet leiden tot milieuhinder buiten de grens van de bedrijfslocatie, dan wel verder reiken dan de overzijde van de openbare weg waaraan de activiteit ligt. De standaard (gebiedsgerichte) regels in het omgevingsplan (en in eerste instantie de Bruidsschat) bieden de basis om activiteiten wat betreft hun milieugebruiksruimte evenwichtig aan locaties toe te kunnen delen.

Bestaande activiteit

Wanneer van een bestaande rechtmatige activiteit bekend is dat deze niet voldoet aan de nieuwe milieuwaarden voor geur en geluid, ligt het voor de hand om de bestaande milieugebruiksruimte specifiek (op maat) te regelen. Dit kan bijvoorbeeld via een eigen functieaanwijzing met regels of met een maatwerkvoorschrift. Voor de bestaande activiteiten kan daarom een overgangsbepaling worden opgenomen op basis waarvan een bestaande, maar niet onderkende overschrijding van de waarden onder voorwaarden kan worden voortgezet. Het moet gaan om een rechtmatige en feitelijk aanwezige geluid- of geurbelasting, ten tijde van de inwerkingtreding van de wijziging van het omgevingsplan.

Andere milieuthema’s dan geur en geluid

Een groot aantal milieuthema’s is al op een andere wijze afdoende gereguleerd, waardoor de VNG-handreiking niet op deze milieuthema’s is gericht. Het betreft:

- Luchtverontreiniging.
- Externe veiligheid en gevaar.
- Trillinghinder.
- Geur door agrarische activiteiten in het buitengebied.
- Lichthinder.
- Spuitzones.

- De hinder door verkeer aantrekkende werking.

Planspecifiek

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties dient aangetoond te worden dat ter plaatse van de beoogde woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat en activiteiten in de omgeving niet in hun mogelijkheden beperkt worden.

Het plangebied is gelegen aan de rand van de bebouwde kom in het buitengebied. In de omgeving van het plangebied zijn voornamelijk woningen aanwezig maar ook bedrijvigheid en agrarische activiteit. Hierdoor is het omgeving van het plangebied te beschrijven als een gemengd gebied met wonen. Derhalve mogen de richtafstanden van de milieubelastende activiteiten met één stap verlaagd worden.

In de directe omgeving van het plangebied zijn er drie bedrijven en een nutsvoorziening aanwezig in de onderstaande tabel is een overzicht te zien van de verschillende activiteiten en de richtafstanden tot de bedrijven.

Adres en functie	Bedrijfscategorie	Richtafstand (gemengd gebied)	Afstand tot beoogde woningen
De Vlashoven 14 (agrarische loonbedrijven ‹ 500 m2)	2	10	12
De Vlashoven 16a (aannemersbedrijf ‹ 500 m2)	2	10	8
Naast Molenweg 1	2	10	25
Kerkstraat 96a (nutsvoorziening)	2	10	40

Zoals in de bovenstaande tabel te zien is, liggen enkele van de beoogde woningen binnen de richtafstand van het aannemersbedrijf aan De Vlashoven 16a. Derhalve is een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd voor dit bedrijf (De Milieuadviseur, 25145, 25 maart 2026, zie bijlage 6). Omdat het naastgelegen bedrijf (De Vlashoven 14) ook op zeer korte afstand tot de woningen ligt, is dit bedrijf ook onderzocht.

Uit het onderzoek blijkt dat de hoogste waarde van het geluid afkomstig van De Vlashoven 16a op de woningen 45 dB(A) betreft. De hoogste waarde van het geluid op de woningen afkomstig van De Vlashoven 14 bedraagt 39 dB(A). De hoogste geluidsbelastingen van beide bedrijven tezamen bedraagt maximaal 46 dB(A). Bij de nieuwe woningen wordt dan ook voldaan aan de grenswaarden van 50 dB(A) uit het Omgevingsplan. Tevens wordt bij de woningen voldaan aan de richtwaarde (stap 2) van 50 dB(A) uit de VNG-publicatie editie 2009.

Drift gewasbeschermingsmiddelen

In verband met de omliggende agrarische gronden is in beeld gebracht of er in de omgeving van het plangebied gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. De gronden op ca. 60 m ten noorden van het plangebied beschikken over de bestemming ‘Agrarisch - Bollenteelt – Bollenzone’ in het bestemmingsplan ‘Bestemmingsplan Buitengebied 2015’. Er zijn geen wettelijke eisen voor de minimaal aan te houden afstanden tussen gronden waarop gewassen worden geteeld en gevoelige bestemmingen zoals wonen. Uit jurisprudentie (uitspraak van 23 juni 2004, ECLI:NL:RVS:2004:AP3436) blijkt dat de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) een afstand van 50 m tussen een gevoelige functie en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen

worden gebruikt redelijk acht. Echter kan de afstand van de vuistregel verkleind worden als daaraan een deugdelijke motivering ten grondslag ligt.

Gezien de afstand van 60 m tot deze gronden wordt er voldaan aan de vuistregel van 50 m. Daarmee kan worden gesteld dat drift van gewasbeschermingsmiddelen geen belangrijke nadelige gevolgen hoeft te hebben ten aanzien van de beoogde woningen.

7.5 Luchtkwaliteit

De overheid toetst en monitort de luchtkwaliteit vooral in en nabij de zogenoemde aandachtsgebieden aan de rijksomgevingswaarden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO_2) of fijnstof (PM_{10}). Soms wordt hier een rijksomgevingswaarde overschreden. Of de achtergrondconcentratie is zo hoog, dat bij toevoeging van een nieuw project alsnog een rijksomgevingswaarde overschreden kan worden.

Als de gemeente activiteiten toelaat, die leiden tot gebruik van wegen, vaarwegen of spoorwegen (verkeersaantrekkende werking) of waarvoor luchtregels staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) moet worden voldaan aan de omgevingswaarden. Er is een uitzondering voor activiteiten die weinig bijdragen aan luchtvervuiling: niet in betekenende mate (NIBM). Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO_2 en PM_{10} niet hoger is dan 1,2 µg/m^3. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Standaardgevallen NIBM, conform artikel 5.54 Bkl.
2. Op een andere manier zoals de NIBM-tool of detailberekeningen.

Planspecifiek

De planlocatie ligt niet in een aandachtsgebied luchtkwaliteit, zoals bedoeld in artikel 5.51 lid 2 Bkl. De ontwikkeling van gebouwen met een woonfunctie tot maximaal 1.500 woningen (één ontsluitingsweg) wordt per definitie aangemerkt als een project dat niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarmee is het project in het kader van het aspect luchtkwaliteit uitvoerbaar.

Verder is met behulp van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) gekeken naar de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied. Hieruit blijkt dat de luchtkwaliteit ter plaatse voldoet aan de gestelde grenswaarde van 40 µg/m³ voor zowel fijnstof als stikstofdioxide. De achtergrondconcentraties over 2024 (receptor 27375169_109336) van fijnstof (PM10), fijnstof (PM2,5) en stikstofdioxide (NO2) in het plangebied bedragen respectievelijk 15,4 µg/m³ PM10, 7,4 µg/m³ PM2,5 en 13,6 µg/m³ NO2. Daarmee worden de wettelijke grenswaarden niet overschreden.

Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

7.6 Archeologie en cultuurhistorie

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Een gemeente moet in haar omgevingsplan

rekening houden met cultureel erfgoed. De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Op basis van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Artikel 5.10 lid 1 van de Erfgoedwet stelt namelijk: 'Degene die anders dan bij het verrichten van opgravingen een vondst doet waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een archeologische vondst betreft, meldt dit zo spoedig mogelijk bij Onze Minister'. Daarnaast zijn er algemene rijksregels: in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) staan regels voor erfgoedactiviteiten. Artikel 13.8 Bal geeft aan gemeenten de mogelijkheid om in het omgevingsplan maatwerkregels te stellen ter invulling van de specifieke zorgplicht (13.7 Bal).

Gemeenten bepalen zelf of ze voor hun erfgoedbeleid archeologische beleidskaarten en/of cultuurhistorische waardenkaarten (laten) ontwikkelen. De archeologische verwachtingen en cultuurhistorische waarden zijn veelal doorvertaald in archeologische en cultuurhistorische dubbelbestemmingen. Deze dubbelbestemmingen worden opgenomen in het (tijdelijk) omgevingsplan in het gemeentebrede omgevingsplan. Indien het initiatief in deze (werkings)gebieden is gelegen, wordt hieraan getoetst.

In de bruidsschat is een algemene vrijstelling van het archeologisch onderzoek opgenomen in het kader van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit of het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of een werkzaamheid met een oppervlakte van minder dan 100 m². Gemeenten kunnen hier wel van afwijken door een andere oppervlakte op te nemen.

Planspecifiek

Archeologie

Een deel van de gronden van het plangebied zijn in het bestemmingsplan ‘Bestemmingsplan Buitengebied 2015’ voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1'. Het betreft de gronden aan de zuidwestelijke rand van het plangebied. Voor deze gronden geldt een middelhoge verwachting en is archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm -mv. Aangezien de grenswaarden met de beoogde ontwikkeling worden overschreden, is er een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd (Transect, 25040080, 30 januari 2026, zie bijlage 7).

Op basis van het onderzoek wordt geconcludeerd dat er een lage verwachting voor archeologisch vondsten geldt. Erfgoed Leiden en Omstreken, de adviseur van het bevoegd gezag, adviseert aan de gemeente Noordwijk om het advies voor vrijgave over te nemen. Nader archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

Cultuurhistorie

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd dorpsgezicht of anderzijds beschermd gebied. Ook zijn er geen monumenten binnen het plangebied aanwezig. In de nabijheid van het plangebied zijn wel enkele monumenten aanwezig. Aan de Kerkstraat zijn op korte afstand twee gemeentelijke monumenten aanwezig. Op Kerkstraat 110 is een monumentale bollenschuur gelegen en tussen Kerkstraat 96-98 staat een transformatorhuisje dat ook aangemerkt is gemeentelijk monument. Met de beoogde ontwikkeling wordt de cultuurhistorische waarden van de gebouwen niet aangetast. Ook wordt het zicht op de gebouwen vanaf de Kerkstraat niet belemmerd.

Het aspect archeologie en cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

7.7 Bodem

Een omgevingsplan bevat waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie. De waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden opgenomen in het definitieve omgevingsplan (artikel 5.89i Bkl). Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen. Een bodemgevoelige locatie en een bodemgevoelig gebouw worden als volgt gedefinieerd:

- Een bodemgevoelige locatie is in ieder geval een locatie waarop een bodemgevoelig gebouw is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Tot een bodemgevoelige locatie hoort ook een aaneengesloten terrein direct grenzend aan een bodemgevoelig gebouw;
- Een bodemgevoelig gebouw is een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat de bodem raakt en waar personen meer dan 2 uur per dag aaneengesloten aanwezig zijn. Onder een bodemgevoelig gebouw vallen ook een woonschip of een woonwagen. Een uitbreiding of wijziging van een bestaand gebouw of een bijbehorend bouwwerk tot 50 m² valt niet onder het begrip bodemgevoelig gebouw.

Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde (zie artikel 5.89i Bkl) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (artikel 5.89k Bkl).

Planspecifiek

De beoogde ontwikkeling ziet toe op het realiseren van bodemgevoelige gebouwen met een bodemgevoelige locaties ten aanzien van het aspect bodemkwaliteit. Er dient beoordeeld te worden of de bodem geschikt is voor het toekomstige gebruik (wonen en tuin en logies). Derhalve is er voor de beoogde ontwikkeling een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Grondslag, 40533, 4 maart 2026, zie bijlage 8).

Tijdens het onderzoek zijn verhogingen aan OCB´s, zware metalen, EOX en PAK aangetroffen. De bovengrond is beoordeeld als maximaal kwaliteitsklasse Industrie en de ondergrond is beoordeeld als kwaliteitsklasse Landbouw/natuur. De interventiewaarde wordt nergens overschreden. In het grondwater zijn geen overschrijdingen aangetroffen.

Er zijn geen verhogingen aangetoond aan de nieuwe gewasbeschermingsmiddelen boven de detectielimieten. In het grondwater zijn geen overschrijdingen ten opzichte van de signaleringsparameter aangetoond. Tijdens het onderzoek zijn geen waarnemingen gedaan die kunnen duiden op de aanwezigheid van een verontreiniging met asbest op de rest van het terrein (buiten de druppelzone).

Ter plaatse van een schuur ten zuiden van de Molenweg 2 is de afwatering van een asbestverdachte dakbedekking onderzocht. Er is sprake van een sterke verontreiniging met asbest. Bij de druppelzone is verder PCB aangetoond in klasse Wonen.

De asbestverontreiniging is aanwezig over een oppervlakte van 45 m² en tot een diepte van 0,1 m-mv. De omvang van de sterke asbestverontreiniging wordt geraamd op 5 m³. Er is sprake van een overschrijding van de toelaatbare bodemkwaliteit bij het bouwen van een bodemgevoelig gebouw.

Conclusie

Voorafgaand aan de nieuwbouw op desbetreffende kavel dient de verontreiniging met asbest te worden gesaneerd. Op de rest van het terrein is geen sprake van een overschrijding van de toelaatbare bodemkwaliteit. Op de overige terreindelen vormen de resultaten geen belemmering voor de beoogde nieuwbouw.

7.8 Omgevingsveiligheid

Gemeenten nemen in hun omgevingsplan regels op over omgevingsveiligheid. Dat geldt onder meer als zij in de buurt van een risicobron nieuwe gebouwen toestaan of als de gemeente nieuwe risicobronnen op haar grondgebied wil toestaan. De belangrijkste regels over omgevingsveiligheid zijn in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) opgenomen. In het Bkl worden activiteiten met externe veiligheidsrisico's risicobronnen genoemd. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en de aandachtsgebieden en kunnen effecten hebben op kwetsbare gebouwen en locaties.

Kwetsbare gebouwen en locaties

Bij het bepalen van de kwetsbaarheid van een gebouw of locatie wordt gekeken naar het aantal personen dat gelijktijdig aanwezig is, de aanwezigheidsduur van personen en in hoeverre personen zichzelf in veiligheid kunnen brengen bij een incident. Er wordt onderscheid gemaakt tussen beperkt kwetsbare gebouwen en locaties, kwetsbare gebouwen en locaties en zeer kwetsbare gebouwen. Beperkt kwetsbaar gebouwen en locaties zijn onder meer verspreid liggende woningen en recreatieterreinen voor nachtverblijf van ten hoogste 50 personen. Kwetsbare gebouwen en locaties zijn alle gebouwen met een woonfunctie (niet verspreid liggende bebouwing) en locaties bestemd voor recreatief nachtverblijf voor meer dan 50 personen. Een gebouw is zeer kwetsbaar als het een gebouw is voor mensen die zichzelf niet op tijd in veiligheid kunnen brengen, zoals onderwijs- en gezondheidsinstellingen, kinderopvang en dagverblijven. De volledige beschrijving is opgenomen in bijlage VI van het Bkl. Een gemeente kan andere categorieën van locaties of gebouwen dan die in bijlage VI staan een vergelijkbare bescherming bieden. Daarnaast kan ze categorieën meer bescherming bieden, door bijvoorbeeld sommige kwetsbare gebouwen als zeer kwetsbaar te behandelen.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is het risico dat 1 persoon die zich onafgebroken en onbeschermd op die plaats bevindt, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een calamiteit met een gevaarlijke stof. Voor (zeer) kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties is in het Bkl (artikel 5.7) een grenswaarde voor het plaatsgebonden risico opgenomen van ten hoogste één op de miljoen per jaar (10^{-6}/jaar). In het omgevingsplan moet deze grenswaarde 'in acht worden genomen'. Het in acht nemen betekent dat het bevoegd gezag er niet van mag afwijken. (Zeer) kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties mogen daarom niet binnen de PR (plaatsgebonden risico) 10^{-6}-contour van een activiteit worden gerealiseerd. Voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties moet het bevoegd gezag rekening houden met een standaardwaarde (PR 10^{-6}-contour) voor het plaatsgebonden risico. 'Rekening houden met' betekent een inhoudelijke sturing op de belangenafweging. Er kan van de standaardwaarde afgeweken worden.

Aandachtsgebieden

Aandachtsgebieden zijn gebieden die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen, onvoldoende beschermd kunnen zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Er is een onderscheid tussen drie soorten gevaren: warmtestraling (brand), overdruk (explosie) en concentratie giftige stoffen in de lucht (gifwolk). Daarmee zijn er ook drie typen aandachtsgebieden: brandaandachtsgebied,

explosieaandachtsgebied en gifwolkaandachtsgebied. De gemeente moet in het omgevingsplan binnen deze aandachtsgebieden rekening houden met het groepsrisico. Dit is opgenomen in het eerste lid van artikel 5.15 van het Bkl. Aan het groepsrisico wordt voldaan door in het aandachtsgebied geen (zeer, beperkt) kwetsbare gebouwen en locaties toe te laten. Deze gebouwen en locaties zijn wel toelaatbaar als er daarvoor extra maatregelen worden genomen. Dat kan ook door het beperken van het aantal personen of de verblijftijd van personen in deze gebouwen of op deze locaties.

Risicobronnen

Activiteiten met externe veiligheidsrisico's worden risicobronnen genoemd. Voor deze activiteiten moet de gemeente regels opnemen in het omgevingsplan. Het gaat onder meer om activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven, vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor en vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen. Voor een groot aantal van de risicovolle activiteiten gelden vaste afstanden. Deze staan in het Bal of in het Bkl. In het Bal gaat het om activiteiten zonder vergunningplicht met relatief kleine afstanden. In het Bkl staan afstanden voor zowel vergunningplichtige als niet-vergunningplichtige activiteiten.

Planspecifiek

Voor de beoordeling of in de omgeving van het plangebied risicovolle activiteiten en/of transportroutes voor gevaarlijke stoffen aanwezig zijn is de risicokaart geraadpleegd.

Activiteiten

Op een afstand van ca. 50 m ten noordwesten van het plangebied, aan de overzijde van de Provincialeweg (N206), zijn meerdere bedrijven aanwezig met een propaanopslag. Het plangebied ligt buiten de aandachtsgebieden en plaatsgebonden risicocontouren van deze propaantanks.

Buisleidingen

Op een afstand van ca. 920 m ten zuidoosten van het plangebied is een buisleiding aanwezig. Het plangebied ligt buiten het aandachtsgebied van deze leiding, waarmee deze buisleiding geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

Transport gevaarlijke stoffen

Op een afstand van ca. 4 km ten zuidoosten van het plangebied is een weg (rijksweg A44) aanwezig dat deel uitmaakt van het Basisnet weg. Het plangebied ligt niet binnen één van de aandachtsgebieden van de rijksweg.

De N206 loopt op een afstand van ca. 20 meter van de planlocatie. Over de N206 mogen gevaarlijke stoffen getransporteerd worden. Het is echter aannemelijk om te stellen dat slechts een gering aantal transporten met gevaarlijke stoffen over de N206 zullen gaan, aangezien:

- de N206 op de risicokaart niet is aangemerkt als een weg met een extern veiligheidsrisico;
- zich langs de N206 geen bedrijven bevinden waar een substantieel aantal transporten van gevaarlijke stoffen naar toe gaat;
- doorgaand transport van gevaarlijke stoffen logischerwijs gebruik zal maken van de rijksweg A44.

Een uitgebreide toetsing op grond van het Besluit externe veiligheid transportroutes wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Bestrijdbaarheid

Het plangebied is zowel vanuit de zuid- als oostzijde voor nood- en hulpdiensten goed bereikbaar. Voor de woningen kunnen bouwtechnische maatregelen worden genomen, zoals afschakelbare (mechanische) ventilatie.

Zelfredzaamheid

Bij zelfredzaamheid gaat het om de mogelijkheden voor personen in het effectgebied van een risicobron om zichzelf in veiligheid te brengen, indien een ramp of een zwaar ongeval plaatsvindt. Belangrijk aspect hierbij is dat zij zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar zonder daadwerkelijke hulp van de hulpverleningsdiensten, bijvoorbeeld door te vluchten of te schuilen. De mate van zelfredzaamheid in het rampgebied is medebepalend voor het uiteindelijke aantal slachtoffers en voor de omvang van de hulpverlening tijdens een ramp of een zwaar ongeval.

Voor het toxische wolkscenario is de beste optie om in de woning te schuilen tot de lekkage is verholpen en/of de concentratie in de lucht laag genoeg is om het gebied te ontvluchten. Daarvoor is het noodzakelijk dat de gifwolk het gebouw niet binnendringt. Het eenvoudig en snel kunnen uitschakelen van het ventilatiesysteem is daarvoor een vereiste.

Conclusie

Het aspect omgevingsveiligheid vormt geen belemmering voor het voorgenomen plan.

7.9 Natuur

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening gehouden te worden met de natuurwaarden ter plaatse. De Omgevingswet regelt activiteiten die met natuur te maken hebben. Deze natuuractiviteiten gaan over dieren en planten en gebieden waarin ze leven. Het doel van de regels is onder meer het beschermen van soorten en gebieden. Bij een ontwikkeling dient inzichtelijk gemaakt te worden dat voldaan wordt aan natuurregelgeving uit de Omgevingswet.

Activiteiten die gevolgen kunnen hebben voor dieren en planten worden flora- en fauna-activiteiten genoemd. De Omgevingswet geeft regels over flora- en fauna-activiteiten om soorten te beschermen. Een activiteit die significant nadelig kan zijn voor een Natura 2000-gebied wordt een Natura 2000-activiteit genoemd. Verder bevat de Omgevingswet regels over het vellen van houtopstand en herbeplanten om bossen te beschermen.

Gebiedsbescherming

Wat betreft de gebiedsbescherming richt de Omgevingswet zich op de bescherming van Natura 2000-gebieden, Natuurnetwerk Nederland-gebieden (NNN-gebieden) en andere bijzondere natuurgebieden en landschappen. De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. Per Natura 2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen voor habitattypen en -soorten opgesteld. Deze instandhoudingsdoelstellingen geven aan of de instandhouding moet zijn gericht op alleen behoud, of dat ook herstel moet worden nagestreefd om een habitattype of -soort weer in gunstige staat te brengen.

In het kader van de gebiedsbescherming is ook het Natuurnetwerk Nederland (NNN) van belang. Het NNN is een samenhangend landelijk ecologisch netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk is opgebouwd uit kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en verbindingszones, en heeft ook ten doel om de

structuur te laten aansluiten op ecologische verbindingszones in het buitenland. Het NNN is gericht op de bescherming, de instandhouding en zo nodig het herstel van een gunstige staat van:

- aanwezige dier- en plantensoorten;
- typen natuurlijke habitats;
- leefgebieden van soorten die van nature in Nederland voorkomen.

Bijna alle aangewezen Natura 2000-gebieden zijn onderdeel van het NNN.

Soortenbescherming

Om de natuur te beschermen, geeft het Rijk regels voor flora- en fauna-activiteiten. Voor flora- en fauna-activiteiten met gevolgen voor dieren en planten kan een omgevingsvergunning nodig zijn. De beschermde soorten blijven in twee groepen verdeeld:

- strikt beschermde soorten waaronder soorten uit de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- andere soorten, bijvoorbeeld uit de Rode Lijst.

Voorts geldt dat iemand die weet of kan weten dat een flora- en fauna-activiteit nadelig kan zijn voor natuurbescherming, zich altijd moet houden aan de specifieke zorgplicht bij het verrichten van de activiteit. De specifieke zorgplicht geldt bij alle dier- en plantensoorten, dus bij (inter)nationaal beschermde soorten én bij andere soorten. De zorgplicht moet nageleefd worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menig soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Houtopstanden

Er gelden rijksregels als sprake is van het (deels) vellen van houtopstanden. Bij vellen kan een herbeplantingsplicht gelden. In het Besluit activiteiten leefomgeving worden echter uitzonderingen genoemd, zoals voor houtopstanden binnen stedelijk gebied, op erven of in tuinen en met een oppervlakte van minder dan 10 are.

Planspecifiek

De beoogde ontwikkeling ziet toe op werkzaamheden die mogelijk schadelijk kunnen zijn voor beschermde soorten en gebieden. De huidige loods in het plangebied wordt gesloopt. Dit betreft een Flora- en Fauna-activiteit zoals geformuleerd in de Omgevingswet. Derhalve is voor de beoogde ontwikkeling een quickscan natuur uitgevoerd (Blom Ecologie, 2025-0325, 5 november 2025, zie bijlage 10). Onderstaand zijn de belangrijkste conclusies weergegeven.

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd natuurgebied. Het meest dichtbijgelegen Natura 2000-gebied ‘Kennemerland-Zuid’ ligt op ca. 2,1 km afstand ten noordwesten van het plangebied. Mogelijke effecten zijn op voorhand niet uit te sluiten. Derhalve is er voor de beoogde ontwikkeling een stikstofberekening uitgevoerd (Buro SRO, 25 maart 2026, zie bijlage 11). Hieruit volgt dat er zowel in de aanlegfase als de gebruiksfase geen resultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j in Natura 2000-gebieden zijn.

Soortenbescherming

Op basis van het veldonderzoek en de bureaustudie is in de rapportage per soortgroep besproken wat de potentie van het plangebied en de directe omgeving daarvan voor het voorkomen van soorten is en welke effecten daarop

te verwachten zijn ten gevolge van de beoogde ontwikkeling. Uit het onderzoek blijkt dat op basis van de habitattypen in het plangebied en de bekende verspreidingsgegevens uitgesloten kan worden dat de locatie een relevante functie heeft voor beschermde soorten. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van zoogdieren en algemene broedvogels. Voor deze soorten dienen, naast de algemene zorgplicht, de volgenden maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen:

- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.
- Eventueel aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) voorafgaand aan de werkzaamheden gefaseerd verwijderen. Dit om grondgebonden dieren de kans te bieden zelfstandig de te verlaten.
- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- De planlocatie tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur niet verlichten en in de periode april-oktober de werkzaamheden tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes). Mocht verlichting noodzakelijk zijn hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel).
- Mogelijke overwinteringslocaties van algemene amfibieën (vorstvrije structuren als stenenstapels, houtwallen, dichte struwelen etc.) dienen verwijderd of ongeschikt gemaakt te worden buiten de overwinteringsperiode oktober – april.
- De kap- en sloopwerkzaamheden opstarten of uitvoeren buiten het broedseizoen van vogels (indicatief medio maart t/m medio juli). Als dit niet mogelijk is dienen de potentiële nestlocaties van algemene broedvogels ruim voorafgaand aan het broedseizoen ongeschikt of ontoegankelijk gemaakt te worden. E.e.a. op aanwijzing van deskundige. Als werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd die mogelijk resulteren in het wegnemen of verstoren van broedgevallen dient voor aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn.
- Voor rugstreeppad dient het terrein gedurende de ontwikkeling ongeschikt gehouden te worden (bijv. aanbrengen puinbed, voorkomen ontstaan puinhopen, egaliseren terrein e.d.) en/of ontoegankelijk gemaakt te worden voor de soort gedurende de bouwwerkzaamheden. Het ontoegankelijk maken dient bij voorkeur voor de migratie- en voortplantingsperiode plaats te vinden. Dit kan bijvoorbeeld door het plaatsen van schermen van stevig plastic of worteldoek van 50 centimeter hoog en minimaal 10 centimeter ingegraven in de grond. De voorzieningen die getroffen zijn om het gebied ontoegankelijk te maken moeten zodanig geplaatst en beheerd worden dat ze hun functie ten allen tijden kunnen vervullen.

Houtopstanden

De beoogde ruimtelijke ingreep leidt niet tot overtreding van verbodsbepalingen omtrent houtopstanden.

Conclusie

Er kan geconcludeerd worden dat het aspect natuur geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

7.10 Water

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.a.) voorkomen worden en kan ook de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

Artikel 5.37 van het Bkl stelt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Naast de specifieke regels als gesteld in paragraaf 5.1.3 Bkl over onderdelen van het watersysteem in het omgevingsplan, worden voor een duiding van de gevolgen voor het beheer van het watersysteem, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken.

Het is aan het bevoegd gezag om te bepalen hoe andere bestuursorganen bij de besluitvorming worden betrokken bij de weging van het waterbelang. De gemeente is vrij om hier zelf invulling aan te geven.

Beleid

De Omgevingswet verplicht overheden om een aantal programma's vast te stellen ten aanzien van het aspect water. Dit zijn hoofdzakelijk het Nationaal Water Programma dat door het Rijk is vastgesteld, het Regionaal Water Programma dat door de provincie wordt vastgesteld en het Waterbeheerprogramma van het waterschap. De grenzen van beperkingengebieden voor waterstaatswerken in beheer bij het Rijk staan in de Omgevingsregeling. De grenzen van beperkingengebieden voor regionale waterstaatswerken staan in de waterschapsverordening. Tot slot stelt elk waterschap een waterschapsverordening op.

Nationaal Water Programma

Het Nationaal Water Programma geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2022-2027 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Water Programma richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2022-2027 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Hoogheemraadschap van Rijnland

Er moet extra waterberging gerealiseerd worden in een plan als het verhard oppervlak 500 m² of groter is. Bij het realiseren van nieuw oppervlaktewater is het oppervlakte minimaal even groot als 15% van de toename in het hard oppervlak. Is de toename van hard oppervlak in het plangebied meer dan 5.000 m², dan moet ervoor gezorgd worden dat in 24 uur minimaal 90 millimeter neerslag kan worden opgevangen binnen het plangebied. De 90 mm-regel zorgt ervoor dat wateroverlast in het plangebied zoveel mogelijk wordt voorkomen en dat de kans op overlast in het omliggende gebied niet toeneemt en in veel gevallen zelfs afneemt.

Planspecifiek

Watercompensatie

Een ruimtelijke ontwikkeling moet voldoen aan de belangrijkste minimale voorwaarde: het 'standstil beginsel'. Dit beginsel houdt in dat, als gevolg van een ontwikkeling, geen verslechtering van de waterhuishouding mag ontstaan. Op grond van de waterschapsverordening geldt dat bij het aanbrengen van nieuw verhard oppervlak gecompenseerd moet worden. Bij ontwikkelingen waar meer dan 5.000 m² aan verharding wordt toegevoegd

gelden aanvullende regels. Met de beoogde ontwikkeling wordt er ca. 4.871 m² aan verharding toegevoegd. Hiermee zijn de aanvullende regels niet van toepassing. Voor de uitwerking van de 15%-regel is de rekentool van het Hoogheemraadschap van Rijnland ingevuld (Buro SRO, 24 maart 2026, zie bijlage 12). Hieruit blijkt dat de door het toepassen van maatregelen zoals het toevoegen van extra oppervlaktewater, halfverharding en wadi's voldaan kan worden aan de compensatie-eis.

Er wordt ook voldaan aan de eisen uit het gemeentelijke beleid. In artikel 14 van de waterafvoerverordening van de gemeente Noordwijk bevat een verbod om vanaf een nieuw bouwwerk of een nieuw verhard oppervlak hemelwater te lozen op de riolering of openbaar terrein. In artikel 15 wordt benoemd dat het in artikel 14 benoemde verbod niet van toepassing is als het totale verharde oppervlak meer bedraagt dan 500 m², er wordt voldaan aan de eisen van de Keur van het Hoogheemraadschap en er 60 mm berging wordt gerealiseerd. Uit de rekentool blijkt dat er aan deze eisen wordt voldaan.

Waterafvoer

De nieuwe bebouwing dient te voldoen aan het beleid van het Hoogheemraadschap van Rijnland over de afvoer van hemelwater en vuilwater. Het hemelwater wordt gescheiden en geïnfiltreerd in de bodem of (vertraagd) afgevoerd naar de naastgelegen watergangen. Het afvalwater wordt aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel.

Waterkeringen

Het plangebied ligt niet binnen een beschermingsgebied van een waterkering

Conclusie

Gezien het voorgaande kan er geconcludeerd worden dat het aspect water geen belemmering is voor de uitvoerbaarheid van het voorliggend plan.

7.11 Mer-beoordeling

De milieueffectrapportage (mer) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een mer is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De wetgeving omtrent de milieueffectrapportage (mer) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Deze BOPA wordt op basis van artikel 11.8 lid 3 gezien als een Omgevingsvergunning en is daarmee projectmer(beoordelings)plichtig.

Er wordt onder de Omgevingswet geen onderscheid meer gemaakt tussen een formele en vormvrije mer-beoordeling op grond van aangewezen drempelwaarden. Er is dus nog maar één mer-beoordelingsprocedure. In bijlage V bij het Omgevingsbesluit worden de projecten en de daarvoor benodigde besluiten waarvoor een mer-(beoordelings)plicht geldt aangewezen. Als het project voldoet aan de voorwaarden van kolom 2, dan is er een mer-plicht. Als het project voldoet aan de voorwaarden in kolom 3, dan is er een mer-beoordelingsplicht.
Een mer-beoordeling bestaat uit twee verplichte stappen.

- Stap 1: Mededeling van de initiatiefnemer aan het bevoegd gezag.
- Stap 2: Beslissing bevoegd gezag over wel of geen milieueffectrapportage.

De initiatiefnemer van een mer-beoordelingsplichtig project moet zijn voornemen schriftelijk mededelen aan het bevoegd gezag. De mededeling is vormvrij, wel zijn er eisen aan de inhoud zoals opgenomen in artikel 11.10 van het Omgevingsbesluit. Dit kan een aparte aanmeldnotitie zijn.

Het bevoegd gezag beoordeelt de informatie uit de mededeling en houdt bij de mer-beoordeling rekening met de criteria uit Bijlage III van de mer-richtlijn. De drie hoofdcriteria zijn opgenomen in bijlage III van de Europese richtlijn:

1. de kenmerken van het project
2. de plaats van het project
3. de kenmerken van de potentiële effecten

Planspecifiek

De beoogde ontwikkeling ziet toe op de realisatie van 154 woningen. Onderhavig plan is aan te merken als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in J11 van bijlage V van het Omgevingsbesluit. Artikel 16.43 van het Omgevingsbesluit beschrijft wanneer er sprake is van mer-(beoordelings)plichtige projecten en besluiten. Artikel 16.43 lid 1 luidt als volgt:

Bij algemene maatregel van bestuur worden de projecten en de daarvoor benodigde besluiten aangewezen:

a. die aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben en waarvoor bij de voorbereiding van het besluit een milieueffectrapport moet worden gemaakt; en
b. waarvoor moet worden beoordeeld of die aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben, en, als dat het geval is, waarvoor bij de voorbereiding van het besluit een milieueffectrapport moet worden gemaakt.

Onderhavig initiatief is een project als bedoeld onder b. Om inzichtelijk te maken of het plan aanzienlijke milieueffecten heeft, is een aanmeldnotitie opgesteld. (Buro SRO, 25 maart 2026, zie bijlage 13). In de aanmeldnotitie wordt geconcludeerd dat het project niet gepaard gaat met activiteiten die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Ook uit de getoetste milieuaspecten blijkt dat er op deze onderdelen geen belangrijke milieugevolgen optreden dan wel dat deze effecten met mitigerende maatregelen kunnen worden beperkt. Het opstellen van een milieueffectrapportage zal dan ook niet leiden tot een andere conclusie en is niet benodigd voor deze ontwikkeling. Het bevoegd gezag kan op basis van de aanmeldnotitie een mer.-beoordelingsbesluit nemen.

8 Financiële haalbaarheid

Het kostenverhaal is het door de overheid verhalen van kosten op een initiatiefnemer. Het gaat over overheidskosten voor werken, werkzaamheden en maatregelen. Bijvoorbeeld kosten voor het wijzigen van het omgevingsplan en het aanleggen van openbare voorzieningen. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is het exploitatieplan als publiekrechtelijk instrument komen te vervallen. Het publiekrechtelijk kostenverhaal is daarmee geïntegreerd in het omgevingsplan, het projectbesluit of de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Het bevoegd gezag kan voorschriften verbinden aan een vergunning voor een BOPA. Deze voorschriften mogen betrekking hebben op het gebied waar de omgevingsvergunning voor geldt en de aangevraagde ontwikkeling.

De overheid (meestal een gemeente) en een initiatiefnemer kunnen een overeenkomst sluiten over kostenverhaal voorafgaand aan het besluit dat de aangewezen activiteit mogelijk maakt: een zogenoemde ‘anterieure overeenkomst’. De Omgevingswet biedt daarvoor een grondslag. Naast het kostenverhaal kan ook een ‘financiële bijdrage gebiedsontwikkeling’ worden afgesproken. Dat is een bijdrage voor ontwikkelingen die niet onder het kostenverhaal vallen, maar wel bijdragen aan de kwaliteit van een gebied.

Als er geen overeenkomst is gesloten, moet het kostenverhaal op een andere manier geregeld worden. Meestal regelt de gemeente het kostenverhaal in dat geval publiekrechtelijk. Dat kan de gemeente doen door kostenverhaalregels in het omgevingsplan op te nemen of het kostenverhaal te regelen in de omgevingsvergunning.

Wanneer een omgevingsvergunning wordt verleend op grond waarvan schade wordt veroorzaakt is artikel 4.5 Awb van toepassing en dient een overeenkomst nadeelcompensatie gesloten te worden.

Planspecifiek

De gemeente zal met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst sluiten. In deze overeenkomst wordt onder andere de betaling van de eventuele tegemoetkoming in de planschade, die het nieuwe planologisch kader kan veroorzaken, geregeld. Ook de overige kosten worden via de anterieure overeenkomst verhaald. Het ruimtelijke plan is hierdoor financieel uitvoerbaar.

9 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op de realisatie van 116 woningen en 36 appartementen (logies) ten behoeve van 100 arbeidsmigranten en 2 beheerderswoningen. Het initiatief is getoetst aan het beleid van het Rijk, de provincie, de regio en de gemeente. Hieruit blijkt dat het initiatief in lijn is met het beleid. Vanuit de aspecten van de fysieke leefomgeving komen geen belemmeringen voort. Daarnaast wordt de ontwikkeling stedenbouwkundig zorgvuldig ingepast. Alle aspecten afwegende kan de toedeling van de beoogde functies aan de locatie als evenwichtig worden beoordeeld.



www.buro-sro.nl