Aanvraag Het slopen van het voormalige kantoorgebouw van de DPO en het realiseren van 31 nieuwe sociale huurappartementen aan de Hoogwakersbosstraat 12 in Noordwijk.		
Initiatief/aanleiding	Aanvraag omgevingsvergunning Hoogwakersbosstraat 12 in Noordwijk	
Beschrijving initiatief en projectgebied	Locatie (adres of kadastraal perceel)	Hoogwakersbosstraat 12 in Noordwijk
	Beoogde ontwikkeling	Het slopen van het voormalige kantoorgebouw van de Defensie Pijpleiding Organisatie (DPO) en het realiseren van 31 nieuwe sociale huurappartementen aan de Hoogwakersbosstraat 12 in Noordwijk.
	Globale toets omgevingsplan [bestemmingsplan 'Noordwijk aan Zee', de parapluplannen 'Gebruik Woningen', 'Grondwater' en 'Parkeren' en de Bruidsschat (H22 Omgevingsplan Noordwijk)	De aangevraagde activiteit voorziet in de realisatie van een appartementengebouw. Dit valt niet onder de bestemmingsomschrijving. Derhalve is de aangevraagde activiteit op dit punt in strijd met de regels van het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Op grond van de regels van artikel 8.1 (Kantoor) van het tijdelijk deel van het omgevingsplan “'Noordwijk aan Zee” mag op deze gronden uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van kantoren, dienstverlening, aan de functie gebonden (ondergrondse) parkeervoorzieningen, tuinen en erven en water. De aangevraagde activiteit voor woningbouw is derhalve in strijd met de regels van het tijdelijk deel van het omgevingsplan.

		Met betrekking tot de realisatie (het bouwen) dient er rekening gehouden te worden met de regels omtrent de bestemming Waarde-Archeologie 2 (bescherming en veiligstelling van archeologische waarden) en de Parapluplannen: - ‘Gebruik Woningen’: regels om de woningvoorraad te beschermen tegen oneigenlijk gebruik zoals toeristische verhuur, shortstay en bedrijfsmatige kamerverhuur. Het doel is dat woningen primair bedoeld zijn om in te wonen en niet voor recreatief gebruik); - ‘Grondwater'. In dit plan is de projectlocatie bestemd als 'Waterstaat - Ondergrondsbouwen'. Deze gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van een evenwichtig grondwatersysteem en het voorkomen van onevenredige grondwateroverlast. De verticale bouwdiepte van (ondergrondse) bouwwerken mag niet lager zijn dan 4.25 meter. - 'Parkeren'. In dit parapluplan zijn de normen uit de parkeernota juridisch geborgd. Specifiek is in het parapluplan een dynamische verwijzing naar de 'Nota Parkeren en Stallen Noordwijk 2013' opgenomen.

		Motivering: De aan de Hoogwakersbosstraat 12 in Noordwijk te realiseren 31 nieuwe sociale huurappartementen doet de gemeente samen met de woningcorporatie Stek Wonen. Stek kiest op deze locatie voor compacte levensloopgeschikt twee- en driekamerappartementen, als een volwaardig alternatief voor de eengezinswoningen in deze kern. De appartementen worden allen verhuurd in de sociale sector. De inzet is dat senioren met een eengezinswoning worden gemotiveerd om te verhuizen. De vrijgekomen eengezinswoningen kunnen dan voor een gezin worden ingezet. Op deze manier beoogt het project bij te dragen aan doorstroming in de sociale huursector.
	Beïnvloedingsgebied initiatief (belemmeringen, hinder, emissies en immissies)	De initiatiefnemer heeft de benodigde onderzoeken uitgevoerd en deze worden momenteel beoordeeld door de adviseurs van de gemeente. Belemmeringen voor het woningbouwplan worden niet verwacht.
	Ontwikkelingen in omgeving (ook inbreng gemeente)	Ten noordwesten van de planlocatie ligt aan de Hoogwakersbosstraat 14 de locatie van de Noordwijkse School en een kinderdagverblijf. Deze bebouwing wordt gesloopt en opnieuw gebouwd. Hiervoor is recent 92025) een vergunning verleend. Het participatietraject van de school en het appartementengebouw loopt samen op.

	Maatschappelijke meerwaarde? Oplossing urgent probleem of bijdrage aan maatschappelijke opgave	Het binnenstedelijk toevoegen van betaalbare woningen sluit goed aan bij de uitgangspunten van de regionale woonagenda en de Huisvestingsverordening Holland Rijnland. Bovendien draagt de realisatie bij aan het faciliteren van huisvesting in Noordwijk en draagt het bij aan het diverse aanbod. .
	Onevenredige aantasting woon- en leefklimaat?	De verwachting is dat de woon- en leefklimaat niet wordt aangetast, omdat de ontwikkeling zich afspeelt op kavelniveau en passend is binnen de bestaande gebiedsidentiteit. Het voorziet geen wijziging op structuurniveau en past bij de aard en schaal van het gebied. Het omliggende gebied wordt gekenmerkt door een mix van voornamelijk woningen, afgewisseld met groene structuren en maatschappelijke, bedrijfs- en horeca-activiteiten. De toevoeging van nieuwe woningen sluit daarmee goed aan bij de bestaande gebiedsidentiteit.
Quick scan ETFAL Welk beleid geldt er voor deze locatie of deze activiteit en hoe verhoudt dit initiatief zich tot dit beleid?		
Beleid		

Rijk	**Onderwerp**	N.v.t.	Kan aan worden voldaan	Kan niet aan worden voldaan
Rijksbeleid	Nationale Omgevingsvisie (NOVI) NOVI is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland		Gelet op de te realiseren opgaven uit de NOVI kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling geen rijksbelangen raakt zoals opgenomen in de NOVI.	
	Primaire waterkering	X		
Provincie	**Zuid-Hollandse omgevingsverordening (ZHOV):**			
	stiltegebied	X		
	grondwaterbeschermingsgebied	X		
	regionale vaarweg (HHR)	X		
	provinciale weg	X		
	Natuurnetwerk Nederland (NNN)	X		
	regionale waterkering	X		

	vaarweg (beheer)	X		
	weg (beheer)	X		
	externe veiligheid	X	Het gebied is niet gelegen binnen een PR 10-06 contour dan wel het invloedsgebied van een inrichting, buisleiding of route gevaarlijke stoffen.	
	grondwaterkwaliteit		In de omgevingsverordening van de provincie Zuid-Holland zijn specifieke instructieregels met betrekking tot het thema grondwaterkwaliteit. Deze paragraaf is van toepassing op de ontwikkeling, omdat de ontwikkeling voorziet in de realisatie van een grondwatergevoelig gebouw, als bedoeld in artikel 7.27 van de omgevingsverordening	
	bodemkwaliteit	X		
	lozen op of in de bodem	X		

	milieubelastende activiteiten met gevolgen voor watersystemen	X	Bij de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen dient uiteindelijk een waterberging van 104 m3 te worden gerealiseerd op basis van de waterafvoerverordening van de gemeente Noordwijk. Op basis van de waterhuishoudkundige randvoorwaarden, uitgangspunten en ontwerpgrondslagen hoeven er voor het aspect water geen voorschriften aan de omgevingsvergunning voor de Bopa te worden verbonden	
	Lib-5 contour Schiphol	X		
	toekomstbestendig bouwen en ontwikkelen (klimaatadaptatie)		Met de ontwikkeling wordt rekening gehouden met het bevorderen van duurzaamheid en klimaatadaptatie en wordt instructieregel 7.41aa uit de Zuid-Hollandse omgevingsverordening	

			meegenomen in de uitvoering van de beoogde ontwikkeling.	
	ruimtelijke kwaliteit, beschermingscategorie:			
	afgestemde regionale behoefte		De woningbehoefte is afgestemd binnen de regio Holland Rijnland en door de provincie geaccordeerd. De behoefte is in het plan beschreven ihkv de ladder voor duurzame verstedelijking. In dit geval is ervoor gekozen om alleen sociale huurappartementen te realiseren. De conclusie is dat met de ontwikkeling sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik. De ontwikkeling voldoet aan de relevante regels uit de Omgevingsverordening.	

	ladder voor duurzame verstedelijking		Uit de toetsing blijkt dat met deze ontwikkeling sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik. Het binnenstedelijk toevoegen van betaalbare woningen voldoet aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking.	
	voldoende sociale huurwoningen		In dit geval is ervoor gekozen om alleen sociale huurappartementen te realiseren.	
	dichtheid en verscheidenheid woningbouw	X		
	bereikbaarheid		De beoogde ontwikkeling zorgt, ten opzichte van de bestaande situatie, voor een verkeersafname. Op basis daarvan wordt geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling geen negatief effect heeft op de verkeersafwikkeling en	

			verkeersveiligheid van het omliggende wegennet.	
	kansen voor biodiversiteit			
	parkeernorm sociale huur (provincie)		Binnen de projectlocatie wordt rekening gehouden met de realisatie van 36 autoparkeerplaatsen, wat na toepassing van dubbelgebruik voldoende is voor het probleemloos opvangen van de totale parkeereis binnen de projectlocatie. Ook wordt voorzien in de realisatie van voldoende stallingsruimte voor het opvangen van de fietsparkeerbehoefte. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling voor het aspect verkeer en parkeren bijdraagt aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Daarnaast is gelet op voorgaande rekening	

			gehouden met de gevolgen van de ontwikkeling voor de bereikbaarheid, waardoor de ontwikkeling in overeenstemming is met de provinciale instructieregel in artikel 7.45c van de provinciale omgevingsverordening. Omdat de gemeente Noordwijk met haar 'Nota Parkeernormen' zelf beleid voor parkeren heeft vastgesteld op basis van het autobezit per woningtype, kan worden afgeweken van de provinciaal voorgeschreven parkeernorm van 0,7 voor sociale huur. Hierdoor is de ontwikkeling eveneens in overeenstemming met de instructieregel 7.45f van de provinciale omgevingsverordening.	
	permanente bewoning recreatiewoningen	X		

	functiemenging	X		
	huisvesting arbeidsmigranten	X		
	Buiten stedelijke bouwlocatie	X		
	detailhandel	X		
	kantoren	X		
	bedrijven	X		
	bollenteeltgebied	X		
	agrarische bedrijven	X		
	Werelderfgoed	X		
	archeologie		De locatie is onderdeel van een terrein dat voorheen gebruikt is als terrein voor het hoofdkantoor van de Defensie Pijplijn Organisatie (DPO). Met deze organisatie werd eind jaren 50 van de vorige eeuw, in NAVO-verband, een Europees netwerk van in totaal 6.600 km pijpleidingen aangelegd met als doel brandstof te vervoeren. De	

			locatie zou het centrum zijn waar tijdens een eventuele oorlog met de Russen het transport van vliegtuigbrandstof zou worden gecoördineerd. Naast een bovengronds deel, het kantoor, is er ook een ondergronds deel, namelijk een bunker. Deze bunker werd ABC gebouwd: het kan een atoom-, biologische en chemische aanval weerstaan. De bunker is nog altijd aanwezig onder het pand. Deze ondergrondse bunker blijft behouden. Verder zijn er binnen het projectgebied zijn geen cultuurhistorische elementen aanwezig die door de ontwikkeling worden aangetast. Cultuurhistorische waarden in de directe omgeving, zoals de eendenkooi ten westen van het	

			projectgebied, blijven buiten de invloedssfeer van de ontwikkeling. Met deze uitgangspunten en beschermende maatregelen is voldoende geborgd dat de ontwikkeling geen aanzienlijke milieueffecten veroorzaakt op het vlak van archeologie en cultuurhistorie	
	traditionele windmolens	X		
	landgoederen	X		
	energie	X		
	recreatietoervaart	X		
	fietsnetwerk / lange afstands-wandelpaden	X		
Regio	ISG	X		
	Huisvesting internationale werknemers	X		
	Bedrijventerreinenstrategie	X		
	Huisvestingsbeleid		De ontwikkeling past binnen de afspraken in Meerjaren Prestatieafspraken 2022-2025.	

Hoogheemraadschap	Zeewering, (primaire waterkering, etc)	X	De locatie is, op basis van de Legger waterkeringen, niet gelegen binnen de beschermingszone van een dijk.	
Gemeente	Omgevingsvisie		De ontwikkeling past binnen het beleid van de gemeentelijke Omgevingsvisie.	
	Structuurvisies			
	Structuurvisie 2030 – vastgesteld 2017	X		
	Structuurvisie 2030 Herziening – vastgesteld 2018	X	Idem	
	Strandnota	X		
	Horeca- en retailvisie	X		
	Standplaatsenbeleid	X		
	Segmentering in woonvisie	X		
	Parkeerbeleid		Binnen de projectlocatie wordt rekening gehouden met de realisatie van 36 autoparkeerplaatsen, wat na toepassing van dubbelgebruik voldoende is voor het	

			probleemloos opvangen van de totale parkeereis binnen de projectlocatie. Ook wordt voorzien in de realisatie van voldoende stallingsruimte voor het opvangen van de fietsparkeerbehoefte. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling voor het aspect verkeer en parkeren bijdraagt aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.	
Besluit kwaliteit leefomgeving	waarborgen van de veiligheid (paragraaf 5.1.2)	X, er bevinden zich geen functie met brand- of explosie gevaarlijke stoffen in de nabijheid van het plangebied		
	beschermen van de waterbelangen (paragraaf 5.1.3)		Er is rekening gehouden met de gevolgen voor het beheer van de watersystemen en de risico's van klimaatverandering. De ontwikkeling is in	

			overeenstemming met de instructieregel 5.37 uit het Bkl en 7.41a uit de omgevingsverordening Zuid-Holland. Bij de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen dient uiteindelijk een waterberging van 104 m3 te worden gerealiseerd op basis van de waterafvoerverordening van de gemeente Noordwijk. Op basis van de waterhuishoudkundige randvoorwaarden, uitgangspunten en ontwerpgrondslagen hoeven er voor het aspect water geen voorschriften aan de omgevingsvergunning voor de Bopa te worden verbonden.	
	beschermen van de gezondheid en van het milieu (paragraaf 5.1.4)		De luchtkwaliteit ter plaatse van de projectlocatie is aanvaardbaar en daarmee is sprake van een evenwichtige toedeling van	

			functies aan locaties. Nader onderzoek is niet nodig. Het geluid door wegen voldoet op de planlocatie aan de standaardwaarde en wordt daarmee als aanvaardbaar beoordeeld. Middels de uitvoering van het akoestisch onderzoek is rekening gehouden met het geluid door activiteiten op geluidgevoelige gebouwen. De berekende geluidbelastingen kunnen als acceptabel beschouwd worden.	
	beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5)		Dit onderdeel wordt behandeld door de stedenbouwkundige adviseur van de gemeente.	
	behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6)	X, er zijn van rijkswege geen reserveringsgebieden		

		in de nabijheid van deze locatie		
	behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7)	X, er zijn van rijkswege geen belemmeringen- of beperkingengebieden in de nabijheid van deze locatie		
	bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8)	X		
	BKL instructieregels o (externe) veiligheid o Water o Lucht o Geur o Geluid o Bodem o Landsch. waarden o Stedenbouwk. waarden o Erfgoed o Ladder duurzame verstedelijking		Deze staan dubbel in dit overzicht, deze aspecten zijn hierboven uitgewerkt	

	○ Behoud ruimte wegen, leidingen, natuur, recreatie ○ Belemmeringen Toegankelijkheid openbare ruimte			