

Raadsvoorstel

Aanvraag omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit voor het realiseren van 31 sociale huurappartementen op de DPO-locatie, Hoogwakersbosstraat 12 te Noordwijk

Aan : de gemeenteraad
Van : College van B&W
Datum : 9 december 2025
Portefeuillehouder: : M. Kortleven
Zaaknummer : 1130355

Publiekssamenvatting

De gemeenteraad van Noordwijk wordt voorgesteld een positief advies uit te brengen over de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit voor het realiseren van 31 sociale huurappartementen op de DPO-locatie, Hoogwakersbosstraat 12 te Noordwijk.

Aangezien het hier om een nieuwe aanvraag omgevingsvergunning gaat, kunnen belanghebbenden bij een reguliere procedure binnen 6 weken na besluitdatum een bezwaar indienen. Indien er wordt besloten dat de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is, kunnen belanghebbenden een zienswijze indienen. Op welke wijze dat kan en binnen welke termijn kunnen belanghebbenden lezen in het besluit dat bekend zal worden gemaakt in het Gemeenteblad

Voorgesteld besluit

- I. **een positief advies¹ uit te brengen over de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit voor het realiseren van 31 sociale huurappartementen op het perceel Hoogwakersbosstraat 12 te Noordwijk.**

Inleiding

Op 18 november 2025 is een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit ingediend door de initiatiefnemer voor het realiseren van 31 sociale huurappartementen. Deze aanvraag is ingediend na 1 januari 2024 en wordt om die reden afgehandeld onder de Omgevingswet. De aanvraag dient voor advies voorgelegd te worden aan de gemeenteraad van de gemeente Noordwijk. De aanvraag en alle stukken zijn nog niet in detail beoordeeld, maar zijn voldoende om de Quickscan ETFAL (evenwichtige toedeling van functies aan locaties) in te kunnen vullen.

¹ Zoals bedoeld in artikel 16.15 lid 1 onder a van de Omgevingswet jo. artikel 4.21 lid 1 van het Omgevingsbesluit in samenhang gelezen met de adviesrechtlijst zoals opgenomen in bijlage A van het document 'Bindend adviesrecht, participatieplicht en uitgebreide procedure' ((vastgesteld op 22 januari 2022 en geldend vanaf 09-04-2025)).

De planontwikkeling DPO is eerder in de raad van 28-11-23 (en voorafgaande commissie welzijn) behandeld (voorbereidingskrediet) en in de raad van 25-9-25 (en voorafgaande commissie ruimte en beeldvormende raad) behandeld (verkoop grond, GREX en voorbereiden start bouw). Dit was in alle gevallen positief.

Op basis van de quick scan is beoordeeld of er sprake kan zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Deze quick scan is als bijlage bij dit besluit gevoegd.

Omdat er sprake is van een geval zoals beschreven in de Adviesrechtlijst vastgesteld op 25 januari 2022, wordt u als raad om advies gevraagd.

Beoogd effect

Het verlenen van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit ten behoeve van het realiseren van 31 sociale huurappartementen op de DPO-locatie, Hoogwakersbosstraat 12 te Noordwijk.

Argument(en) per beslispunt

Beslispunt I: een positief advies² uit te brengen over de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit voor het realiseren van 31 sociale huurappartementen op de DPO-locatie, Hoogwakersbosstraat 12 te Noordwijk.

Argumenten

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

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

1.2 De kosten die verband houden met de aanvraag zullen via leges bij de initiatiefnemer in rekening gebracht worden en de ontwikkeling is economisch niet evident onuitvoerbaar.

De initiatiefnemer realiseert deze ruimtelijke ontwikkeling voor eigen rekening en risico. De initiatiefnemer heeft voldoende aangetoond dat de ruimtelijke ontwikkeling financieel uitvoerbaar is. Daarnaast kan op basis van de Verordening Bestemmingsreserve ter bevordering van Sociale en Middeldure Huurwoningen Noordwijk 2024 (artikel 6, leden 3 en 4) een bijdrage van de raad worden gevraagd uit de Bestemmingsreserve. De DPO-locatie voorziet in 100% sociale huurwoningen, waardoor voor de extra 30% aan sociale huurwoningen (100% sociale huur i.p.v. de vereiste minimale 70% betaalbaar) een bijdrage kan worden gevraagd.

Voor de aanvraag is sprake van een kostenverhaalplichtige activiteit zoals bedoeld in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit. Op grond van artikel 13.12 Ow is het verboden kostenverhaalplichtige

² Zoals bedoeld in artikel 16.15 lid 1 onder a van de Omgevingswet jo. artikel 4.21 lid 1 van het Omgevingsbesluit in samenhang gelezen met de adviesrechtlijst zoals opgenomen in bijlage A van het document 'Bindend adviesrecht, participatieplicht en uitgebreide procedure' (vastgesteld op 22 januari 2022 en geldend vanaf 09-04-2025).

activiteiten uit te voeren voordat de hiervoor geldende kostenverhaalbijdrages zijn betaald. Dit verbod geldt niet in het geval dat het kostenverhaal is verzekerd.

In dit geval is de gemeente Noordwijk eigenaar van de gronden waar de kostenverhaalplichtige activiteit plaatsvindt. Omdat de gemeente zelf alle gronden waarop de kostenverhaalplichtige activiteit mogelijk wordt gemaakt in eigendom heeft, is kostenverhaal niet aan de orde.

De met de aanvraag samenhangende kosten worden overeenkomstig de legesverordening bij de initiatiefnemer in rekening gebracht.

1.3 De mate van participatie is proportioneel gezien de impact van de beoogde ontwikkeling op de omgeving.

Er is sprake van een geval waarin uw raad als adviseur is aangewezen. Daarnaast is een aspect van de ontvankelijkheid bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) dat de initiatiefnemer vooraf aan participatie heeft gedaan. Afhankelijk van de complexiteit van de aanvraag en de impact op de omwonenden hebben we beoordeeld of de mate waarin is geparticipeerd voldoende is. Bij deze aanvraag is dit voldoende het geval. In de bijgevoegde Motivering 'Bopa Hoogwakersbosstraat 12' (bijlage B) zijn verschillende participatieverslagen opgenomen.

1.4 Het plan is al eerder getoetst en behandeld.

Door het college is op basis van de Meerjaren Prestatieafspraken 2022 -2025 een nieuwe jaarschijf 2024 met o.a. de corporatie Stek overeengekomen, waarbij onderhavige planlocatie als kansrijk project is opgenomen voor een verdere verkenning door Stek. Dit is op 10 april 2024 in een brief aan initiatiefnemer bevestigd.

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

In het vigerende Omgevingsplan, i.c. bestemmingsplan Noordwijk aan Zee is onderhavige locatie opgenomen als bestemming Kantoor. Binnen deze bestemming zijn de gronden bestemd voor kantoren. Het realiseren van woningen is niet toegestaan. Als een activiteit in strijd is met het omgevingsplan, kan het bevoegd gezag deze op 2 manieren toelaten: via een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) of een wijziging van het omgevingsplan. Met deze ontwikkeling wordt voorgesteld de Bopa toe te passen.

In de Omgevingsvisie 1.0 staat niets beschreven over de transformatie/wijziging van kantoorpanden. Maar in de Omgevingsvisie Noordwijk 2030 (voormalige structuurvisie van de gemeente Noordwijk) staat onder paragraaf 4.3.4 'Prognoses en trends: Transformatie van kantoren' een stuk over de transformatie van leegstaande kantoorpanden. Transformatie van kantoren naar een nieuwe functie zorgt ervoor dat de leegstaande kantoorgebouwen nuttig gebruikt kunnen worden voor maatschappelijke voorzieningen. In onderhavig geval wenst initiatiefnemer te slopen ten behoeve van de realisatie van sociale huurwoningen. Ook dit is genoemd in de Omgevingsvisie Noordwijk 2030. Gesteld wordt namelijk dat gezien de behoefte aan sociale huurwoningen, het uitgangspunt is dat de

kernvoorraad sociale woningen niet verder afneemt. Aanvullend hierop wordt in hoofdstuk 14 van de Omgevingsvisie Noordwijk 2030 in de SWOT-analyse de transformatie van leegstaande kantoren naar woningen of andere maatschappelijke functies als kansrijk gezien. Daarin wordt ook aangegeven dat als een zwakte wordt genoemd het feit dat er weinig nieuwbouw van sociale woningen is. Met onderhavige ontwikkeling neemt de voorraad toe.

In het raadsbesluit van 19 december 2023 is een voorbereidingskrediet van € 100.000,- beschikbaar gesteld ten behoeve van de planstudie voor de herontwikkeling van het DPO-gebouw in samenhang met de planontwikkeling van de Noordwijkse School. Vervolgens is in het raadsbesluit van 25 september jl het Voorlopig Ontwerp (VO) voor de 31 sociale huurappartementen vastgesteld als uitgangspunt voor de herontwikkeling van het DPO-terrein en is tevens de grondexploitatie voor de Bouwgrond in Exploitatie (BIE) DPO-terrein vastgesteld.

Kanttelingen

N.v.t.

Maatschappelijke meerwaarde

N.v.t.

Financiën

Voor de voorliggende aanvraag is geen sprake van een kostenverhaalplichtige activiteit zoals bedoeld in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit Om eventuele nadeelcompensatie die zou kunnen voortvloeien te dekken, zal er met initiatiefnemer een nadeelcompensatieovereenkomst worden ondertekend alvorens wordt overgegaan tot vergunningverlening.

Vervolg

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

Bijlage(n)

- A. Quick scan ETFAL aanvraag Hoogwakersbosstraat 12;
- B. Motivering Bopa Hoogwakersbosstraat 12;
- C. Raadsbesluit Adviesrecht Bopa Hoogwakersbosstraat 12

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Noordwijk

Mw. E.M. Overzier
secretaris

De heer B.B. Schneiders
burgemeester