gemeente Noordwijk

Voorbereiding planontwikkeling DPO-terrein

Afbeelding: Planlocatie als beëindiging van een duinenrij

Zaaknummers : 561798 (Herontwikkeling DPO-locatie) en 82871 (De Noordwijkse School)

Onderwerp : Voorbereiding planontwikkeling DPO-terrein

Datum : 4 april 2024 (versie: definitief concept)

Steller : [redacted] Team projecten ruimte

Inhoudsopgave

Voorwoord 4
Samenvatting 4
Inleiding 5
1. Ruimtelijke analyse 10
2. Parkeren 17
3. Nieuwe bestemming: sociale woningbouw 19
4. Volumestudie DPO-locatie 19
5. Architectuur 28
6. Duurzaamheid 29
7. Ecologie 30
8. Financieel 30
9. Planning 32
10. Conclusies 33
11. Aanbevelingen 34
Bijlagen 35

Voorwoord

Voorliggende rapportage is de uitwerking van de bestuursopdracht 'Project herontwikkeling DPO-gebouw', gedateerd 2 oktober 2023 en beschrijft de voorgestelde planontwikkeling voor de DPO-locatie te Noordwijk aan Zee. Met deze bestuursopdracht wordt gehoor gegeven aan het verzoek van de gemeenteraad om de nieuw te bouwen Noordwijkse School en de naastgelegen DPO-locatie in samenhang te ontwikkelen.

Naast bestudering van de beschikbare kaarten en eerder uitgevoerd onderzoek werd de locatie bestudeerd en bezocht en werd er contact gelegd met De Noordwijkse School.
Het PVE en het schetsontwerp voor de nieuw te bouwen Noordwijkse School werden bestudeerd en besproken met vertegenwoordigers van De Noordwijkse School.

Naast De Noordwijkse School is er ook contact gelegd met woningcorporatie Stek. Stek heeft, als beoogd opdrachtgever voor de ontwikkeling en realisatie van de sociale huurwoningen op de DPO-locatie, haar specifieke kennis en inbreng geleverd aan voorliggende rapportage, zodat de voorgestelde plannen ook naadloos aansluiten bij het door Stek gewenste woonproduct.

De bijeenkomsten waren stuk-voor-stuk inspirerend; niet alleen het eigen belang (lees: het eigen project) stond centraal, er werd voortdurend door alle deelnemers naar de best mogelijke oplossing gezocht voor het geheel, de twee locaties tezamen. Door de locaties in samenhang te ontwikkelen kan het resultaat immers meer zijn dat de som der delen.
Bij deze zoektocht stond de uitdrukkelijke wens van de gemeenteraad, dat 'beide percelen maximaal zullen worden benut en er geen ruimte voor woningbouw verloren gaat', steeds centraal.

Samenvatting

De Noordwijkse School aan de Hoogwakersbosstraat bereidt sloop en nieuwbouw voor. Voor de naastgelegen DPO-locatie ligt herontwikkeling ten behoeve van sociale woningbouw in het verschiet. Teneinde beide locaties in samenhang te ontwikkelen werd door het gemeentebestuur opdracht verstrekt voor het opstellen van voorliggende planvisie: 'Voorbereiding herontwikkeling DPO-locatie'. Belangrijk uitgangspunt daarbij is dat 'beide percelen optimaal worden benut en er geen ruimte voor woningbouw verloren gaat'.
Aan de hand van het voorliggende ontwerp voor de nieuw te bouwen Noordwijkse School werden de bebouwingsmogelijkheden oor de DPO-locatie verkend. Als onderdeel voor deze massastudie werden de stedenbouwkundige randvoorwaarden en in samenwerking met Stek het gewenste woonprogramma onderzocht, werd de locatie bezocht en bestudeerd en werd contact gelegd met het bestuur van De Noordwijkse School.
Daarnaast werden de eisen voor parkeren in kaart gebracht en werd de GREX verkend.

Resumerend kan worden gesteld dat:

- Gelet op de specifieke locatiekenmerken -de locatie ligt op een uitloper van een duinenrij en wordt aan twee zijden begrensd door steile hellingen met een hoogteverschil van circa 3 meter- kan de locatie slechts aan een (1) zijde worden ontsloten voor autoverkeer: de huidige oprit aan de Hoogwakersbosstraat zal dan ook terugkomen in het nieuwe plan,
- Het maximaal aantal woningen wordt bepaald door de (fysieke) ruimte die beschikbaar is voor de aanleg van parkeerplaatsen.

- Omdat de nieuw te bouwen Noordwijkse School op de eigen kavel niet de voor de school benodigde vier (4) parkeerplaatsen kan aanleggen en de parkeerdruk op straat extreem hoog is, worden deze vier parkeerplaatsen opgelost op de DPO-locatie.
- Variant C+ wordt voorgesteld als voorkeursvariant omdat deze variant overall de beste invulling biedt voor de DPO-locatie: 24 appartementen en 32 parkeerplaatsen.
- Daarnaast biedt variant C+ vanwege de positie van de gebouwen op de locatie, een attractief straatbeeld en niet alleen een prima aansluiting bij de nieuw te bouwen Noordwijkse School maar ook bij de rest van de straat/wijk.
- Variant C+ geeft ook duidelijkheid: De Noordwijkse School realiseert haar nieuw te bouwen school op de eigen kavel, de nieuw te bouwen appartementen worden binnen de erfgrenzen van de DPO-locatie gerealiseerd en tussen de beide gebouwen resteert een ruim 25 meter brede zone; een tussengebied dat kan worden ingericht als 'groene zone', waar de verblijfsfunctie het primaat krijgt en waar het bestaande wandelpad op speelse wijze in terug komt.
- Variant C+ zal door de oriëntatie van de appartementen op de 'groene zone' bijdragen aan een sociale controle.
- De uitkomst van ecologisch onderzoek is bepalend voor de mogelijke start bouw van de school; verwacht wordt dat in Q1, 2025 met de sloop en bouw kan worden gestart.
- Eerst nadat de nieuw te bouwen Noordwijkse School in gebruik is genomen (ter indicatie: miv schooljaar 2026-2027) zal het DPO-gebouw kunnen worden gesloopt en kan aansluitend met de bouw van de appartementen worden aangevangen.
- Uitgaande van een bouwtijd van een jaar wordt oplevering van de appartementen voorzien in begin 2028.
- Na oplevering van de appartementen kan het woonrijpmaken (de maaiveldinrichting) worden afgemaakt.

Voorgesteld wordt in te stemmen met de nadere uitwerking van de voorkeursvariant C+, waarbij het opgestarte overleg met De Noordwijkse School wordt gecontinueerd en er in samenwerking met de De Noordwijkse School en Stek kan worden gewerkt aan een samenhangend plan (school + appartementen + maaiveldinrichting) voor beide locaties.

Inleiding

De aanleiding

Bij de behandeling van het voorstel om plannen voor te bereiden voor vervangende nieuwbouw van De Noordwijkse School – de vergadering van de Commissie Welzijn d.d. 11 januari 2023 – hebben raadsleden gevraagd om deze plannen in samenhang met het naast gelegen DPO-terrein op te stellen.

Het college heeft hierop aan de raad toegezegd om parallel aan het opstellen van het Voorlopig Ontwerp voor de nieuw te bouwen Noordwijkse School (lees: Hoogwakersbosstraat 14) een planontwikkeling voor te bereiden voor het DPO-terrein (lees: Hoogwakersbosstraat 12). Belangrijk uitgangspunt daarbij: 'dat beide percelen maximaal zullen worden benut en er geen ruimte voor woningbouw verloren gaat.' (zie raadsbrief d.d. 18 januari 2023).

Met het raadsbesluit van 19 december 2023 heeft de raad een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld ten behoeve van de planstudie voor de herontwikkeling van de DPO-locatie in samenhang met de planontwikkeling van De Noordwijkse School.
Voor de herontwikkeling van de DPO-locatie zijn de navolgende *randvoorwaarden meegegeven:*

- Sociale woningbouw op de DPO-locatie
  In het collegewerkprogramma is het belang van onderzoek naar de mogelijkheden om sociale woningbouw te realiseren op de DPO-locatie reeds benoemd.
- Het optimaal benutten van beide percelen (Hoogwakersbosstraat 12 en 14)
  Er moet geen ruimte voor woningbouw verloren gaan.
- Percelen kunnen separaat worden ontwikkeld, gebouwd en beheerd en
- Zorgvuldigheid in afspraken met bestaande gebruikers
  De gemeente is verantwoordelijk voor lopende contracten en geldende afspraken met de verschillende (al dan niet commerciële) huurders en gebruikers.

Afbeelding: Planlocatie met de directe omgeving; in groen De Noordwijkse School, in blauw het DPO-gebouw.

Projectmatig werken, uitwerking stap-voor-stap
Nadat de bestuursopdracht (Fase 0: Initiatieffase, zie bijlage 1) was vastgesteld, is met de Definitiefase (Fase 1) gestart; voorliggende planstudie is de uitwerking van de Definitiefase.

Voorliggende planstudie geeft inzicht in de actuele stand van zaken en biedt uitzicht op de mogelijke planontwikkeling. Van belang is nu reeds op te merken dat de planstudie zich, gegeven alle relevante randvoorwaarden en eisen, primair richt op de beoogde bouwvolumes, de plancapaciteit, de bouwhoogten en het beoogde gebruik. Voorliggende planstudie geeft geen richting aan als het gaat om architectuur. Dat is een nadere verdieping die in de volgende fase (Fase 2: Ontwerpfase) aan bod moet komen. Ergo: als er dienaangaande al beelden worden getoond zijn deze louter indicatief en ter onderbouwing van de gedachte dat er ook qua uitstraling (architectuur) sprake kan zijn van samenhang.

Definitie 'samenhang'
(Samenhang betekent letterlijk: situatie waarin of manier waarop dingen verband met elkaar houden….)
De expliciete opdracht is 'beide locaties in samenhang te ontwikkelen' met als onderliggende verklarende opmerking 'zodat er in de toekomst geen ruimte voor woningbouw verloren gaat'.
Gelet op bovenstaande is bij het uitwerken van voorliggende planvisie de term samenhang vaak en in

meerdere opzichten teruggekomen, zoals bijvoorbeeld bij bespreking van het onderwerp:
- stedenbouw en architectuur: het scheppen van orde, structuur en samenhang is key. Volgens de woordenboeken is 'vorm' de zichtbare uiterlijke gedaante van onderdelen die een samenhangend geheel zijn.
Als vertrekpunt hier geldt dat er eerst sprake is van een samenhangend stedenbouwkundig plan als de gebouwen als vanzelfsprekend ten opzichte van elkaar zijn gegroepeerd, op de enig juiste plek op de kavel staan en ook qua omvang (volume, hoogte, breedte en diepte) en uitstraling (architectuur) zich tot elkaar verhouden.
Als het gaat om de architectuur is van samenhang sprake als de verschillende ontwerpen zich in de meest brede zin van het woord tot elkaar verhouden.
- parkeren: er is van een samenhangend plan sprake als de parkeerbalans van beide plannen tezamen sluit; dat het planonderdeel Noordwijkse School onvoldoende parkeerplaatsen op eigen terrein kan realiseren kan daarmee worden geaccepteerd;
- woningbouw: 'er mag in de toekomst geen ruimte voor woningbouw verloren gaan' is uitgelegd als zoek naar maximalisatie van het aantal woningen voor de beide locaties tezamen.
- openbaar gebied: door de maaiveldinrichting als een geheel te ontwerpen ontstaat de mogelijkheid een kwalitatief goede oplossing te maken voor de beide plandelen. Met name de 'verbindende schakel' tussen beide plandelen, de 'doorgang' kan in dat geval de kwaliteit krijgen die nodig is om uit te groeien tot een volwaardig 'groen plein' waar het fijn is om te vertoeven. Ingezet wordt op een verblijfsgebied waar de wandelroute een natuurlijke plaats krijgt, in plaats van de huidige 'doorgang' waar geen enkele aanleiding is om langer te vertoeven dan strikt noodzakelijk.
- planning: integrale afstemming tussen beide plandelen is van belang om de gewenste samenhang ook in de planning te waarborgen. Regelmatig uitwisselen van de actuele stand van zaken en zienswijzen is daarbij essentieel.

Resumerend: beter in samenhang ontwikkelen dan een optelsom van incidenten. Of, anders gezegd: door reeds in een vroeg stadium naar de ontwikkelingsmogelijkheden van beide locaties tezamen te kijken, is het mogelijk om een samenhangend plan te ontwikkelen, waarin de beide plandelen hand-in-hand gaan en er bij gereedkomen van het laatste plandeel sprake is van een samenhangend, evenwichtig plan dat niet alleen prima past in de wijk of buurt, maar ook toegevoegde waarde heeft.

Deze planvisie kwam tot stand door samenwerking met diverse betrokkenen zoals:
Intern, de vakdisciplines:
- Stedenbouw
- Wonen
- Onderwijs
- Verkeer
- Openbaar gebied
- Grondzaken en
- Communicatie

Extern:
- De Noordwijkse School: bestuurder en adviseur huisvesting; pve school, actuele stand van zaken en voortgang ontwerp;
- Stek: projectontwikkelaar nieuwbouw; doelgroep typering, woonprogramma, woning typologieën, segmentering en woningaantal en
- Ontwerpbureau Peter van Duijn: ruimtelijke studies, indicatieve bouwmassa en grafische verbeeldingen.

Historie
Met als doel brandstof te vervoeren werd eind jaren 50 van de vorige eeuw, in NAVO-verband, een Europees netwerk van in totaal 6.600 km pijpleidingen aangelegd. Het geheel stond onder leiding van de Defensie Pijpleiding Organisatie, afgekort DPO, het hoofdkantoor stond in Noordwijk aan Zee aan de Hoogwakersbosstraat 14.
Naast een bovengronds deel, het kantoorgebouw dat inmiddels als bedrijfsverzamelgebouw dienstdoet, is er ook een ondergronds deel, een bunker.
Zowel het kantoorgebouw als de onder het gebouw aanwezige bunker worden in de planvisie beoordeeld op mogelijk hergebruik/herontwikkeling.

Het DPO-gebouw is in 2006 door de gemeente aangekocht. In november 2006 is een eerste ruimtelijke studie gedaan (locatie DPO-gebouw onderzoek ruimtelijke mogelijkheden bij herontwikkeling huidige kavel). Sinds 2008 is een deel van het gebouw in gebruik gegeven aan De Noordwijkse School. In 2012 zijn stedenbouwkundige kaders Hoogwakersbosstraat 12 en 14 opgesteld.
Naar aanleiding van het opschorten van de uitbreiding van De Noordwijkse School in 2013 is tegelijk besloten de ontwikkeling van het DPO-gebouw circa 10 jaar later in ontwikkeling te nemen. Het DPO-gebouw is daarmee in 2013 (opnieuw) beschikbaar gesteld voor huurders en gebruikers.

Huidige situatie
Naast De Noordwijkse School is in het DPO-gebouw een aantal huurders gehuisvest. Contractueel is vastgelegd dat de huur van tijdelijke aard is. De huidige huurcontracten en gebruiksovereenkomsten lopen tot januari 2025. De contracten worden per jaar verlengd zolang het pand beschikbaar is.

De huidige gebruikers zijn:
- De Noordwijkse School (dependance incl. BSO)
- Balletschool (commercieel)
- Toneelschool
- Muziek- en theaterschool (commercieel)
- Yoga (commercieel)
- Wijkvereniging (geen huur)
- Voedselbank (geen huur)
- GON (genootschap Oud Noordwijk)
- Training & coaching
- Museum Oud Noordwijk (opslag in de bunker/kelder).

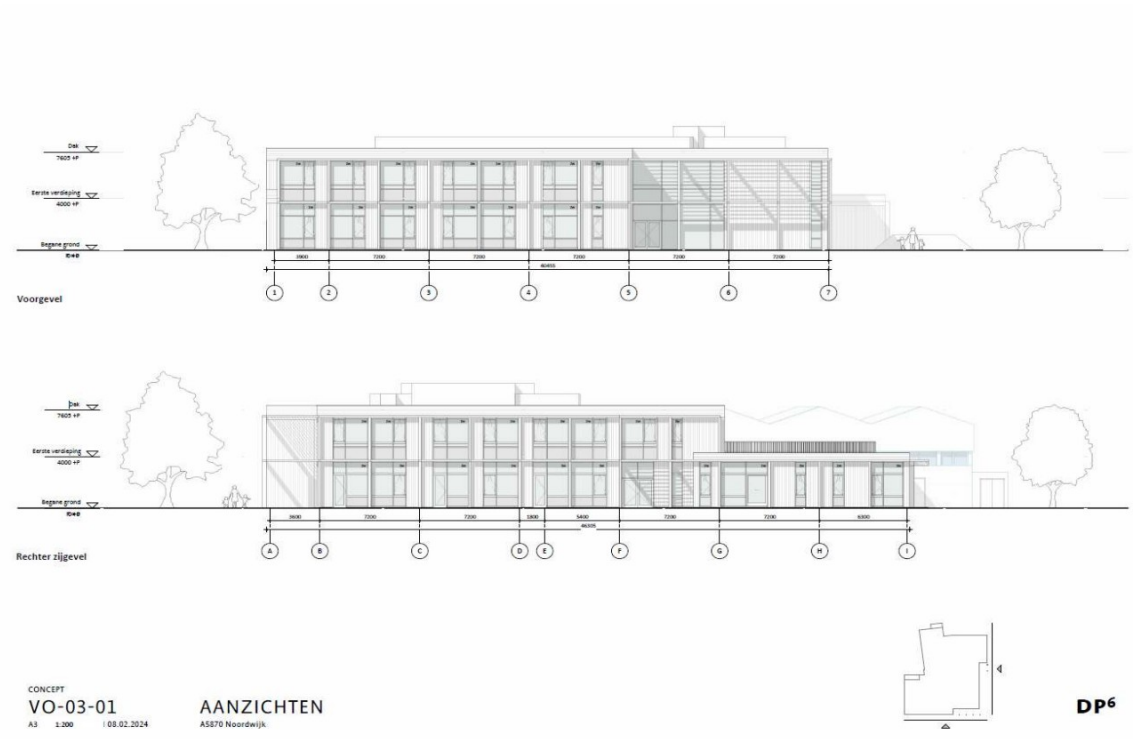
De opgave
De beide percelen aan de Hoogwakersbosstraat 12 en 14 in samenhang met elkaar te (her-) ontwikkelen is de opgave.
Eén van de uitgangspunten daarbij is, dat beide percelen maximaal zullen worden benut en er geen ruimte voor (toekomstige) woningbouw verloren gaat. Onderdeel van het gewenste resultaat is dat er samenhang is tussen beide plannen doordat de stedenbouwkundige uitgangspunten goed op elkaar zijn afgestemd en ook de architectuur kloppend is in de omgeving.

Maar ook dat de DPO-locatie zal worden ingezet voor de bouw van sociale huurwoningen. Omdat de DPO-locatie ligt in het werkgebied van de woningbouwcorporatie Stek (de kernen Noordwijk aan Zee en Noordwijk Binnen), is Stek betrokken bij voorliggende planvisie. Hierover heeft ook collegebesluitvorming plaatsgevonden (##10 april 2024##) en is hierover een brief van het college aan Stek verzonden. Door de vastgestelde voorwaarden zoals opgenomen in de Woonvisie 2020-2030

en de uitgangspunten van Stek, vroegtijdig mee te nemen in de planvisie ontstaat de mogelijkheid om een woonproduct te ontwikkelen dat optimaal aansluit bij de vraag in de markt: maatwerk!

Overige uitgangspunten
> Stedenbouwkundig
Door de afdeling Stedenbouw werden uitgangspunten geformuleerd die als leidraad voor de nadere planuitwerking werden gepresenteerd en toegelicht. Zie hiervoor de memo 'Actualisatie Stedenbouwkundige kaders Noordwijkse School, gedateerd 10 juli 2023' van [redacted] (bijlage 1).

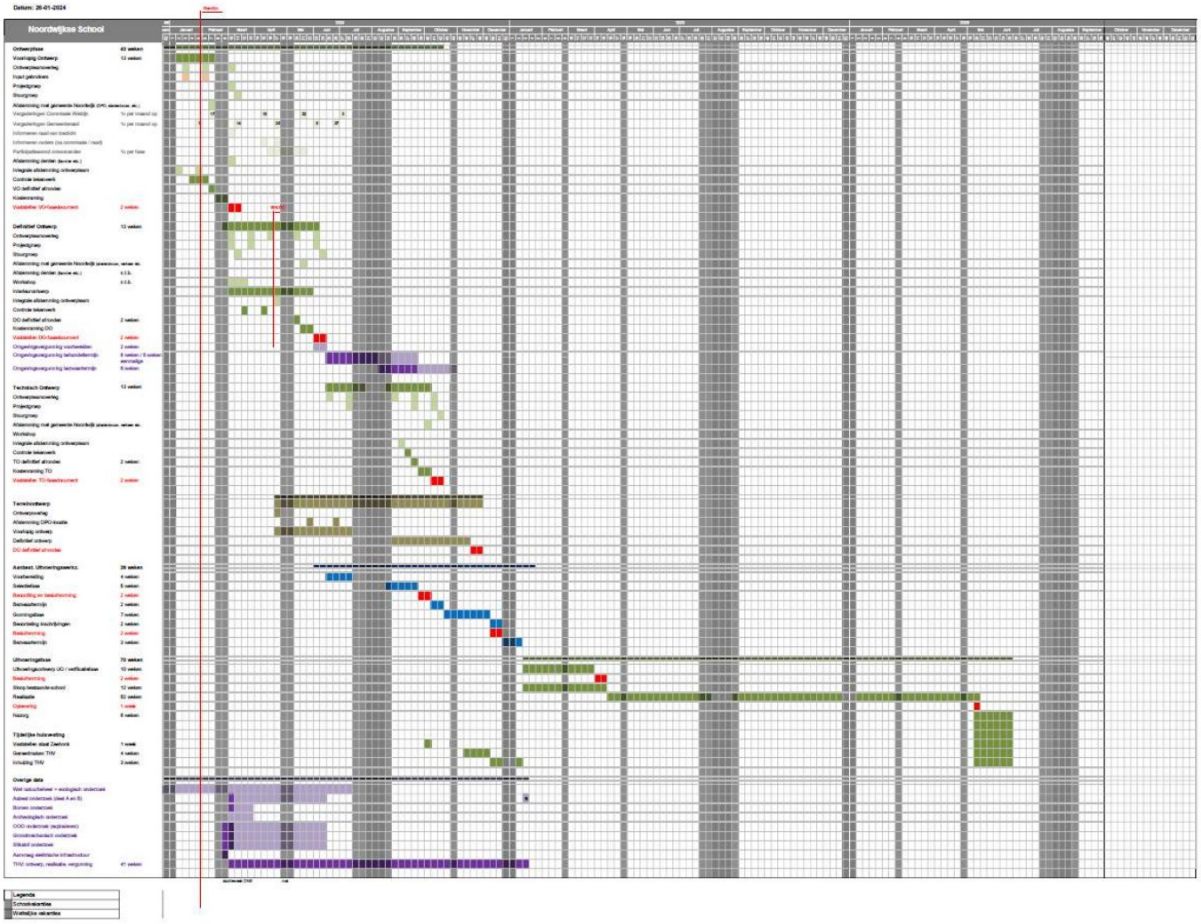
> Noordwijkse school (stand van zaken)
Op basis van de Stedenbouwkundige kaders is De Noordwijkse School gestart met de planontwikkeling voor de nieuw te bouwen Noordwijkse School (lees: een unilocatie op het eigen perceel).
Zowel het PVE als het VO voor De Noordwijkse School is in voorliggende planvisie als vertrekpunt aangehouden.



Afbeelding: de gevelaanzichten gezien vanaf de Hoogwakersbosstraat ('Voorgevel') en gezien vanaf het wandelpad ('Rechter zijgevel').

Met betrekking tot parkeren ten behoeve van De Noordwijkse School zij het volgende opgemerkt: de voor de nieuw te bouwen school benodigde vier (4) parkeerplaatsen zullen worden voorzien op de DPO-locatie.
In het OLCO-rapport (De Noordwijkse School, Haalbaarheidsonderzoek, gedateerd 20 januari 2022, wordt geconcludeerd dat deze vier (4) parkeerplaatsen niet op het eigen terrein van de school kunnen gerealiseerd en ook niet langs de openbare weg. OLCO geeft in overweging deze vier (4) parkeerplaatsen mee te nemen in de herontwikkeling van de DPO-locatie.

De voorlopige planning van De Noordwijkse School gaat uit van oplevering en ingebruikname van de nieuwe school start bouw met ingang van schooljaar 2026/2027 (lees: schoolgebouw uiterlijk juli 2026 gereed).



Bijlage: de planning van de Noordwijkse School gaat vooralsnog uit van ingebruikname van de nieuwe school miv schooljaar 2026/2027.

1. Ruimtelijke analyse

Algemeen

Voor de locatie is een aantal opvallende eigenschappen van belang. De bebouwingsvormen zijn divers, zowel in typologie als in verschijningsvorm.

Het straatprofiel van de Hoogwakersbosstraat is te verdelen in drie delen:
1: Het deel ten noorden van De Noordwijkse School heeft langsparkeervakken, een breed trottoir, voortuinen en bebouwing in de rooilijn;

Afbeelding: straatprofiel Hoogwakersbosstraat; een breed trottoir tpv De Noordwijkse School, een smal trottoir tpv de DPO-locatie

2: De Noordwijkse School zelf springt terug in de rooilijn, tussen het schoolgebouw en de Hoogwakersbosstraat wordt een groene voorruimte gebruikt als schoolplein.

Afbeelding: straatprofiel Hoogwakersbosstraat; een breed trottoir tpv De Noordwijkse School

3: Ten westen van de school, dus ter plaatse van het DPO-gebouw, is er een smal trottoir begeleid door plantsoengroen. De bebouwing volgt daar de rooilijn niet; het DPO-gebouw is gesitueerd op de achterzijde van de kavel. Het voorterrein is ingericht met parkeerplaatsen.

Afbeelding: straatprofiel Hoogwakersbosstraat; de uitrit van de DPO-locatie is opgenomen in een fors groenperk, het trottoir is hier smaller.

4: Tussen de school en het DPO-gebouw bevindt zich een wandelpad met trapje dat de Hoogwakersbosstraat met de Pieter Bedijnstraat verbindt.
Het wandelpad wordt aan weerszijden begrenst door hekwerken, het hek van De Noordwijkse School aan de westzijde en het hekwerk dat rondom de DPO-locatie is aangebracht, aan de oostzijde van het wandelpad.
Het wandelpad is functioneel, maar doet tegelijkertijd enigszins troosteloos aan. Buiten schooltijd, maar zeker in de avonduren ontbreekt hier sociale controle.
NOOT: Onder het wandelpad liggen diverse belangrijke kabels en leidingen.

5: Hoewel het twee aparte bouwdelen zijn, de gymzaal en De Noordwijkse School zijn via een deur met elkaar verbonden. De gymzaal is dus (zowel in de huidige situatie als na gereedkomen van de nieuwbouw van De Noordwijkse School) voor de gymlessen binnendoor bereikbaar.
Daarnaast is er een separate entree van de gymzaal voor gebruik buiten schooltijd. Deze entree is in de huidige situatie bereikbaar vanaf de Hoogwakersbosstraat.

Afbeelding: doorgang richting entree van de gymzaal, gezien vanuit de Hoogwakersbosstraat

De entree van de gymzaal ligt in de huidige situatie enigszins verscholen. In de nadere planuitwerking zal worden onderzocht of deze situatie kan worden verbeterd; denk aan 1: het afsluiten van deze toegang met een hek, 2: zicht vanuit de Hoogwakersbosstraat op het openbare deel van deze toegang en 3: voldoende verlichting.

Afbeelding: de Pieter Bedijnstraat is vanuit de entree van de gymzaal zichtbaar maar niet bereikbaar.

Plangrenzen

De DPO-locatie wordt begrensd door de Hoogwakersbosstraat (ZW), met vrijstaande villa's aan de ene zijde en meer gevarieerde bebouwing aan de andere zijde. Aan de straat ligt een onbegaanbaar strookje groen met struiken en boompjes.

De zuid-oostelijke begrenzing wordt gevormd door de Derk Bolhuisstraat, die toegang biedt tot de woonbuurt Duinpark. Deze woonbuurt kenmerkt zich vooral door kleinschalige rijwoningen, die veelal licht versprongen en gedraaid ten opzichte van elkaar staan.

De begrenzing met de Derk Bolhuisstraat wordt gevormd door een groenstrook met daarin dichtbebost kleine boompjes en duinplanten. Het groen ligt op een steile helling (oude duinrand), omdat de Derk Bolhuisstraat afloopt naar het oosten.
Aan de achterzijde van de kavel (NW) wordt de begrenzing ook gevormd door eerdergenoemde steile helling (de oude duinrand). De kavel ligt hier circa 3 meter hoger dan het naastgelegen parkeerterrein met garageboxen en achtertuinen.
De noord-westelijke begrenzing van de DPO-locatie wordt gevormd door een openbaar pad (zie hiervoor onder punt 4), een wandelpad dat de Hoogwakersbosstraat via een trapje verbindt met het achterliggende parkeerterrein met garageboxen. Het wandelpad versmalt naarmate de afstand tot de Hoogwakersbosstraat groter wordt; ter plaatse van het trapje is het pad niet breder dan 1,5 meter.

Afbeelding: het wandelpad ('de doorgang') tussen De Noordwijkse School en de DPO-locatie verbindt de Hoogwakersbosstraat en de Pieter Bedijnstraat, de doorgang eindigt bij een trap. Het wandelpad is nu louter functioneel.

Afbeelding: het wandelpad ('de doorgang') tussen De Noordwijkse School en de DPO-locatie eindigt bij een trap; de trap overbrugt het hoogteverschil naar het terrein dat leidt naar de Pieter Bedijnstraat.

Overige bestemmingen

In de bestaande situatie voorziet de DPO-locatie in de huisvesting van diverse gebruikers c.q. huurders.

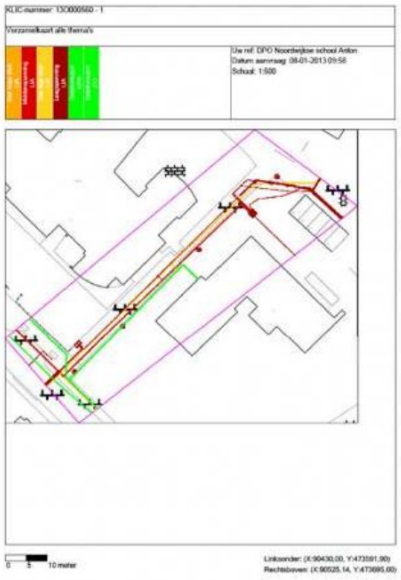
Door de locatie te bestemmen voor sociale woningbouw komt deze huisvesting te vervallen; de huidige huurders en/of gebruikers zullen geïnformeerd moeten worden en de lopende huur- en/of gebruiksovereenkomsten zullen moeten worden opgezegd.
Beëindiging van het gebruik en eventuele herhuisvesting van bestaande huurders en/of gebruikers valt buiten de scope van voorliggende planstudie maar dient tijdig te worden opgestart, zodat het DPO-gebouw conform planning kan worden gesloopt en de nieuw te bouwen sociale huurappartementen zo snel als mogelijk beschikbaar komen voor de woningzoekenden.

Aanwezigheid van kabels en leidingen

Onder het wandelpad dat gelegen is tussen De Noordwijkse School en het DPO-gebouw zijn veel kabels en leidingen verzameld. Uit een KLIC-melding (zie onderstaande afbeelding) blijkt dat in deze zone essentiële infrastructuur is aangebracht; naast gasleidingen (hoge- en lage druk) en elektra leidingen (midden spanning en lage spanning) zijn er ook diverse leidingen voor datatransport in de ondergrond aanwezig. Navraag wijst uit dat de aanwezige kabels en leidingen niet kunnen worden aangepast, verlegd en/of omgeleid.

Gelet op de aanwezigheid van deze belangrijke kabels en leidingen onder dit wandelpad, is het bebouwen of overkluizen van deze zone buiten beschouwing gelaten. Immers, als dat vanuit technisch oogpunt al mogelijk zou zijn, zouden de aanwezige kabels en leidingen moeten worden omgelegd/aangepast hetgeen een forse kostenpost en tijdverlies tot gevolg zou hebben.

Het ligt voor de hand dat de verblijfsfunctie in deze zone in de nadere planontwikkeling wordt versterkt. Het verbreden van deze zone zou daarbij wenselijk zijn.
Daar waar de zone nu louter als wandelpad dienstdoet, kan hier door de inrichting en aanplant een extra kwaliteit ontstaan: een eigentijds verblijfsgebied waarin het plezierig is te vertoeven voor gebruikers en omwonenden. Daarbij kunnen aspecten als waterberging en bijvoorbeeld maatregelen tegen hittestress nader uitgewerkt worden in een plan op maat.



Afbeelding: KLIC-melding; vanwege de in de ondergrond aanwezige kabels en leidingen is bebouwing of overkluizing van deze zone niet mogelijk.

Constateringen ruimtelijke analyse

- Oorspronkelijk hoogteverschil van de duinrand is prominent aanwezig in het gebied;
- Beleefbaarheid van de oorspronkelijke duinrand ontbreekt in het gebied;
- Grote complexen liggen 10 tot 15 meter uit de rooilijn van de woningen;
- Diverse bebouwingsvormen aan de Hoogwakersbosstraat;
- Gemiddelde bouwhoogte bestaand: twee lagen met kap of drie bouwlagen;
- Bestaand wandelpad tussen de twee kavels vrijhouden van bebouwing;
- Bestaande erfgrenzen respecteren bij de nieuwbouwplannen, ergo:
  > nieuw te bouwen Noordwijkse School blijft op eigen kavel en
  > nieuw te bouwen appartementen blijven binnen de erfgrenzen van de DPO-locatie.
- Gewenst: versterken verblijfsfunctie (groene zone) tpv het wandelpad (de doorgang) naar de Pieter Bedijnstraat.

Afbeelding: ter plaatse van de Derk Bolhuisstraat is het hoogteverschil in het terrein duidelijk zichtbaar.

Afbeelding: ter plaatse van de Derk Bolhuisstraat is het hoogteverschil in het terrein duidelijk zichtbaar.

Afbeelding: zicht op de achtergevel van het DPO-gebouw vanuit de Pieter Bedijnstraat; ook hier is het hoogteverschil in het terrein duidelijk zichtbaar.

2. Parkeren

Algemeen
Ten behoeve van de nieuw te bouwen woningen zullen op eigen terrein parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden. Leidraad voor de bepaling van het aantal benodigde parkeerplaatsen is de Nota Parkeernormen Noordwijk, Zone B.

Van belang daarbij is het volgende.
> Voor de Hoogwakersbosstraat geldt een betaald parkeren regime.

> Ten behoeve van de nieuw te bouwen Noordwijkse School is de parkeerbehoefte in kaart gebracht; in de OLCO-rapportage (De Noordwijkse School, Haalbaarheidsonderzoek, gedateerd 20 januari 2022) wordt geconcludeerd dat als gevolg van de uitbreiding van de school vier (4) extra parkeerplaatsen benodigd zijn. Omdat deze vier (4) extra parkeerplaatsen niet op het terrein van de school noch langs de openbare weg kunnen worden gerealiseerd, is voorgesteld deze extra parkeerplaatsen mee te nemen in de herontwikkeling van de DPO-locatie.
Door De Noordwijkse School en de DPO-locatie in samenhang te ontwikkelen ontstaat de mogelijkheid om de vier voor de nieuwe school benodigde parkeerplaatsen deel uit te laten maken van de parkeerbalans die voor de beide locaties tezamen geldt.

De vier extra benodigde parkeerplaatsen komen voort uit een uitbreiding van 3 lokalen plus 2 optionele leslokalen voor internationaal onderwijs. In de parkeerbalans komt dit uit op 2+2 parkeerplaatsen afgerond vier (4) parkeerplaatsen.
Omdat voor bedoelde vier (4) parkeerplaatsen van zogenaamd dubbelgebruik sprake is en omdat het gebruik door de school zich beperkt tot werkochtenden en -middagen zijn deze vier parkeerplaatsen niet van invloed op het totaal benodigde aantal parkeerplaatsen.
Op werkochtenden en -middagen zijn juist relatief veel bewoners weg van huis wat dubbelgebruik van die parkeerplaatsen prima mogelijk maakt.

Parkeercapaciteit

Tijdens de eerste vingeroefeningen bleek al snel dat het aantal parkeerplaatsen dat kan worden gerealiseerd op de DPO-locatie, bepalend is voor de herontwikkeling van deze locatie. Kort gezegd: het maximaal aantal appartementen wordt bepaald door de parkeercapaciteit die kan worden gerealiseerd.

Parkeeroplossingen werden bestudeerd en in kaart gebracht. Gelet op de specifieke eigenschappen van de locatie kan deze slechts aan de zijde van de Hoogwakersbosstraat worden ontsloten voor verkeer.
De in kaart gebrachte parkeeroplossingen leveren een capaciteit van circa 20 tot maximaal 32 parkeerplaatsen.

Resumerend kan worden gesteld dat de positie van de nieuw te bouwen woningen op de kavel, bepalend is voor de fysieke ruimte die resteert voor parkeren en daarmee voor het maximaal aantal parkeerplaatsen dat gerealiseerd kan worden.

Op basis van geldende parkeernorm is louter ter indicatie voor onderstaande woningaantallen de benodigde parkeercapaciteit* die op eigen terrein moet worden gerealiseerd, weergegeven.
18 woningen → 24 parkeerplaatsen
21 woningen → 28 parkeerplaatsen;
24 woningen → 32 parkeerplaatsen en
30 woningen → 40 parkeerplaatsen.
** inclusief de vier (4) extra parkeerplaatsen voor de nieuw te bouwen Noordwijkse School.*

Parkeerbalans DPO-locatie (Nota parkeernormen Noordwijk 2020, Zone B)

Versie: definitief 20 maart 2024

NIEUWE SITUATIE parkeerbehoefte: deel uitbreiding school + nieuwe functie DPO-locatie (100% wonen)

Functie	Parkeernorm auto	eenheid	aantal	eenheid	behoefte		werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	werkdag nacht	zaterdag middag	zaterdag avond	zondagmiddag		werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	werkdag nacht	zaterdag middag	zaterdag avond	zondagmiddag
Woningen (sociale huur)	1,2	per woning	24	woning	29		50%	50%	90%	100%	60%	80%	70%		14	14	26	29	17	23	20
Bezoekers bewoners woningen	0,3	per woning	24	woning	7		10%	20%	80%	0%	60%	100%	70%		1	1	6	0	4	7	5
School, cfm afspraak*															4	4	0	0	0	0	0
Totaal					36										19	20	32	29	22	30	25
				grijze blokken is zelf in te vullen gegevens!											*hoogste aantal parkeerplaatsen is maatgevend*						

Opmerkingen:
Uitgangspunt is parkeren huidig op eigen perceel, in toekomst parkeerbehoefte ook geheel op eigen terrein.
Parkeerplaatsen school is alleen personeel (exclusief meer verkeersbewegingen halen en brengen igv meer klaslokalen/leerlingen).
Parkeerdruk is in dit gebied zeer hoog (rand betaald parkeren gebied), geen restruimte in omgeving voor functie wonen.
** de 4 extra p-plaatsen tbv de Noordwijkse School worden opgelost in de openbare ruimte (lees: op de DPO-locatie)*

Afbeelding: Parkeerbalans; bij realisatie van 24 appartementen en de aanleg van 32 parkeerplaatsen is de parkeerbalans is sluitend.

3. Nieuwe bestemming: sociale woningbouw

Sociale woningbouw door partner Stek
Stek kiest op deze locatie voor een compact levensloopgeschikt 3-kamerappartement, als een volwaardig alternatief voor de eengezinswoningen in deze kern.
De appartementen worden 100% 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.
Indirect wordt hiermee een verhuisketen gestart en vindt doorstroming in de sociale huursector plaats.

Transformatie DPO-gebouw
Transformatie van het bestaande gebouw (of gebouwdelen) naar wonen werd besproken en door Stek nader onderzocht.
Uit dit onderzoek is geconcludeerd dat in het bestaande pand geen optimaal woonprogramma kan worden gerealiseerd. Tevens dienen dermate veel ingrepen en/of concessies te worden gedaan dat de financiële haalbaarheid onder grote druk komt te staan.
Gelet op bovenstaande is geconcludeerd dat het DPO-gebouw, noch een of meer gebouwdelen, inclusief de onder het gebouw aanwezige bunker, niet kan worden ingezet voor de beoogde nieuwe bestemming. Het ligt voor de hand dat het DPO-gebouw zal worden gesloopt waardoor ruimte ontstaat voor een nieuw plan.

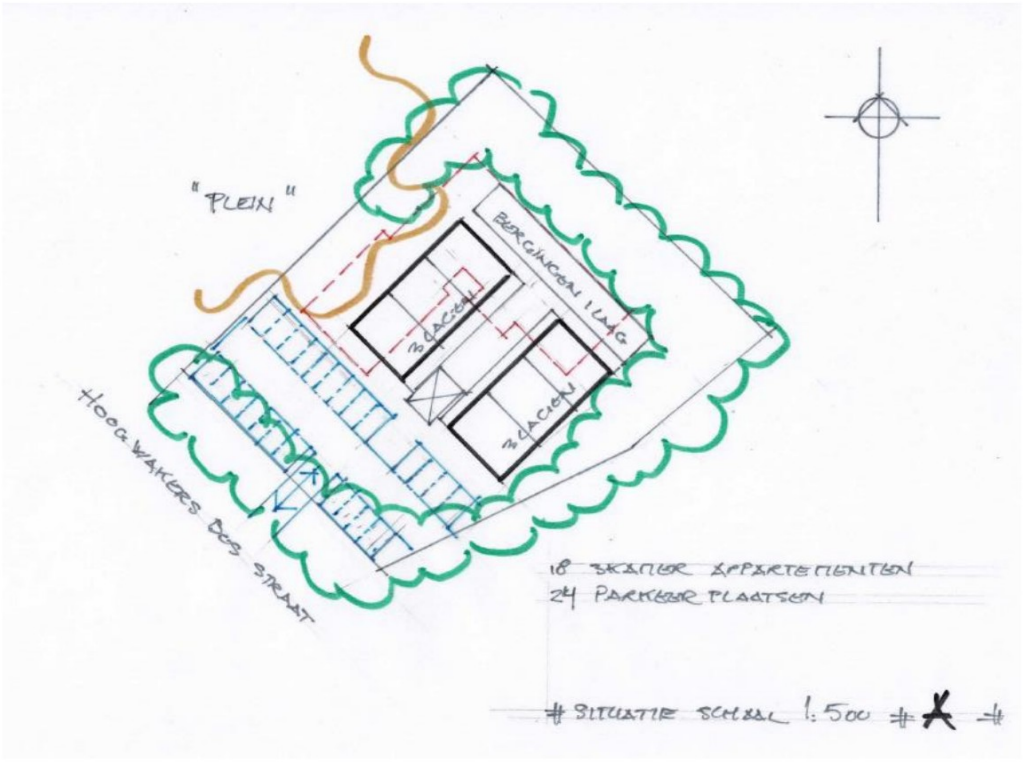
Woonprogramma, typologie
> 3-kamerappartementen met balkon of tuin/terras
(typologie: via galerij ontsloten appartement; voordeur centraal in de woningplattegrond, slaapkamers aan weerszijden van de centrale hal, woonkamer over de volle breedte aan de voorgevel, balkon aan de woonkamer);
> appartementen op de verdiepingen ontsloten door galerijen en een centrale lift/trappenhuis;
> begane grond appartementen met voordeur direct op maaiveld en een klein terras/tuin aan de woonkamer;
> bergingen bij voorkeur inpandig (in de onderbouw) eventueel als buitenberging

4. Volumestudie DPO-locatie

De onderstaande vier modellen werden als voorstellen voor de toekomstige bebouwing uitgewerkt en getoetst op de haalbaarheid.
Naast een korte beschrijving van het model wordt de plancapaciteit weergegeven. Omdat parkeren een belangrijke rol speelt bij de planontwikkeling, wordt ook het effect op de parkeerbalans genoteerd.
Uitgangspunt voor alle modellen is het voorliggende ontwerp van de nieuw te bouwen Noordwijkse School.

Variant A
In deze variant worden twee kleine bouwblokken voorzien die worden gekoppeld door een centraal gesitueerde lift en trappenhuis.
De bouwblokken oriënteren zich naar buiten; aan de binnenzijde van de bouwblokken op korte

afstand (circa 6 meter) van elkaar bevinden zich de galerijen.
De buitenruimten/balkons van de appartementen zijn georiënteerd op:
ZO 9 stuks appartementen en
NW 9 stuks appartementen.
Het aanwezige groen wordt in deze variant zoveel als mogelijk gespaard waardoor het karakter van de aanzet van de duinenrij bewaard blijft.



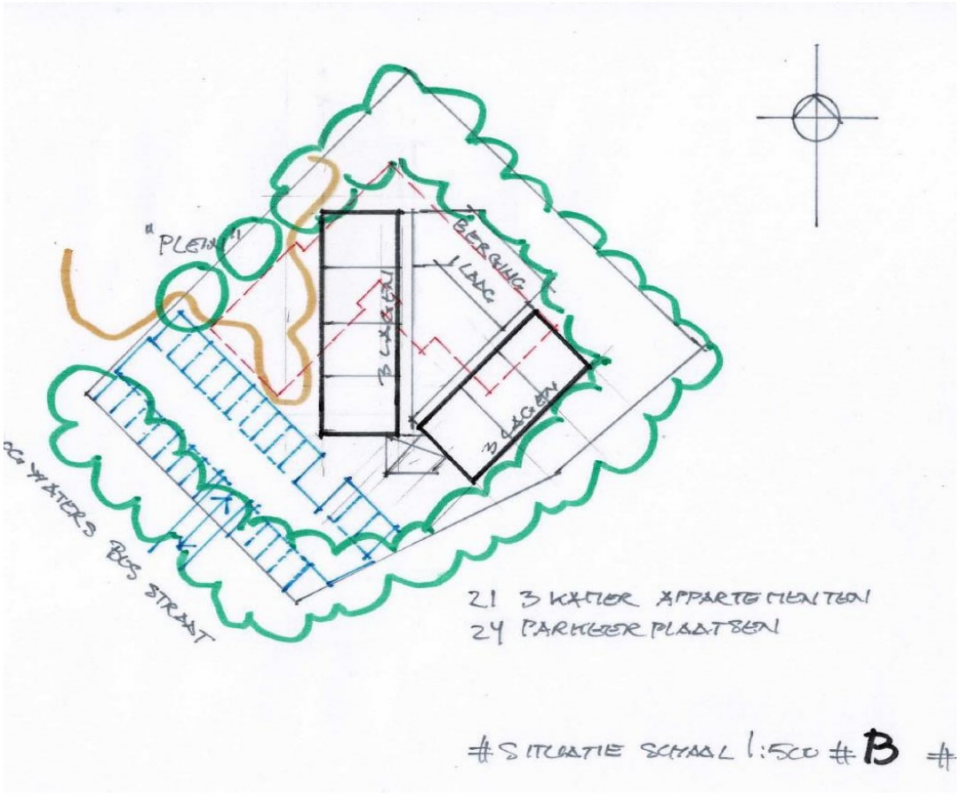
Afbeelding: Volumestudie, variant A

Plancapaciteit:
18 stuks 3- kamerappartementen
24 parkeerplaatsen, directe ontsluiting naar de Hoogwakersbosstraat.
Parkeerbalans*: benodigd zijn 24 parkeerplaatsen, dus de parkeerbalans is sluitend.
** inclusief de vier (4) extra parkeerplaatsen voor de nieuw te bouwen Noordwijkse School.*

Het aanwezige groen wordt in deze variant voor een deel gespaard waardoor het karakter van de aanzet van de duinenrij zichtbaar blijft. In de nadere planuitwerking kan deze aanzet prima worden uitgewerkt door een landschapsarchitect e.e.a. in samenwerking met de nieuw te bouwen Noordwijkse School, zodat er een samenhangend integraal plan ontstaat.
Komend vanaf de Duinweg wordt het beeld bepaald door 1: verscholen achter het bestaande groen, de kopgevels van de appartementen verbonden door een centraal stijgpunt (met lift en trappenhuis) en 2: de gevel van De Noordwijkse School.

Variant B
In deze variant worden twee kleine bouwblokken voorzien die ten opzichte van elkaar zijn opengedraaid; de bouwblokken worden gekoppeld door een centraal gesitueerde lift en trappenhuis. De bouwblokken oriënteren zich naar buiten; aan de binnenzijde van de bouwblokken op korte afstand (circa 6 meter) van elkaar bevinden zich de galerijen.

De buitenruimten/balkons van de appartementen zijn georiënteerd op:
ZO 9 stuks appartementen en
W 12 stuks appartementen.
Het aanwezige groen wordt in deze variant zoveel als mogelijk gespaard waardoor het karakter van de aanzet van de duinenrij bewaard blijft. Door de verdraaiing ontstaat ruimte tpv het beoogde 'plein'.



Afbeelding: Volumestudie, variant B.

Plancapaciteit:
21 stuks 3- kamerappartementen
24 parkeerplaatsen, directe ontsluiting naar de Hoogwakersbosstraat.
Parkeerbalans*: benodigd zijn 28 parkeerplaatsen, dus is er sprake van een tekort van 4 parkeerplaatsen.
** inclusief de vier (4) extra parkeerplaatsen voor de nieuw te bouwen Noordwijkse School.*

Het aanwezige groen wordt in deze variant voor een klein deel gespaard; het karakter van de aanzet van de duinenrij blijft aanwezig. In de nadere planuitwerking kan deze aanzet prima worden uitgewerkt door een landschapsarchitect e.e.a. in samenwerking met de nieuw te bouwen Noordwijkse School, zodat er een samenhangend integraal plan ontstaat.
Komend vanaf de Duinweg wordt het beeld bepaald door 1: verscholen achter het bestaande groen, de kopgevels van de appartementen (met centraal stijgpunt; lift en trappenhuis) en 2: de gevel van De Noordwijkse School.

Variant C

In deze variant worden twee bouwblokken voorzien die de hoofdvorm van het huidige DPO-gebouw volgen.

De twee bouwblokken zijn in deze variant ongelijk qua lengte; een kort blok met woonkamer aan de voorzijde en korte galerijen aan de achterzijde van het blok, en een langer blok dat haaks op het korte blok staat (en ook haaks op de as van de Hoogwakersbosstraat. De bouwblokken worden in de oksel gekoppeld door een centraal gesitueerde lift en trappenhuis.

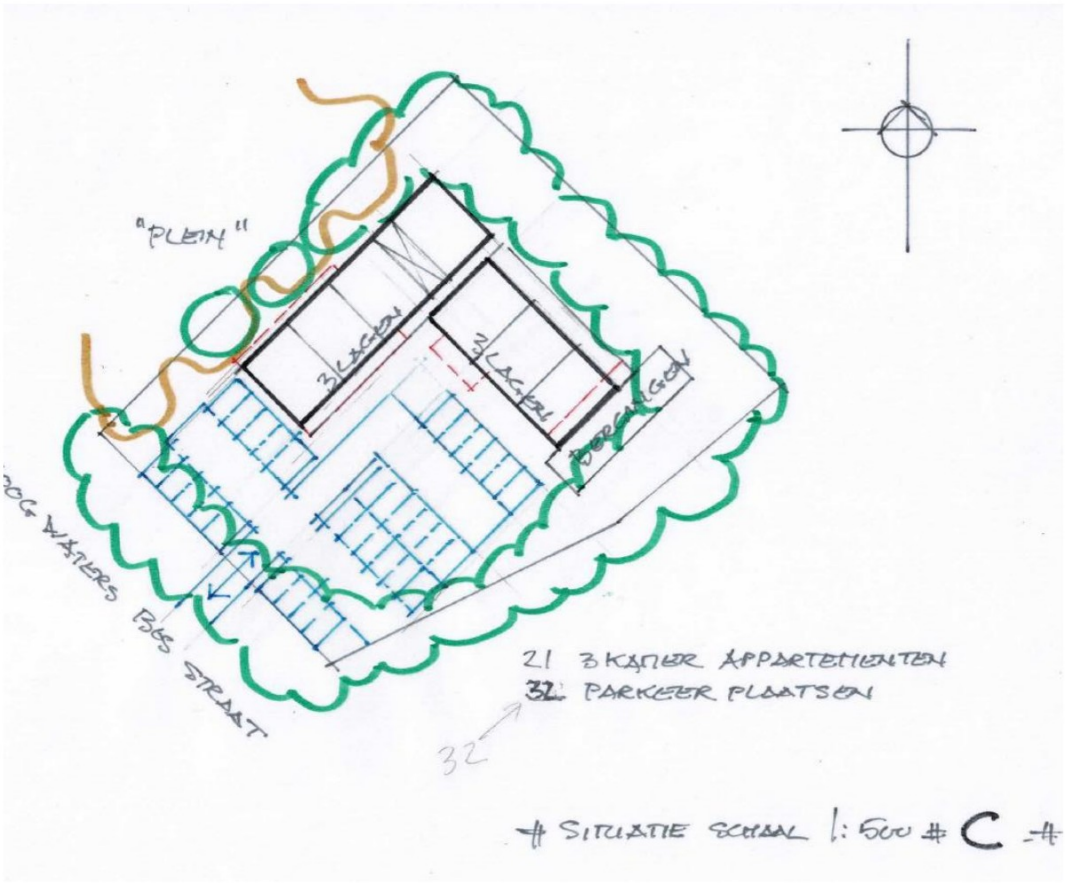
Het korte bouwblok kijkt met de woonkamers op het parkeerterrein, het wat langere bouwblok kijkt met de woonkamers op het plantsoen dat tussen de school en de appartementen wordt voorzien.

De buitenruimten/balkons van de appartementen zijn georiënteerd op:

ZW 9 stuks appartementen en

NO 12 stuks appartementen.

Het aanwezige groen wordt in deze variant zoveel als mogelijk gespaard waardoor het karakter van de aanzet van de duinenrij bewaard blijft. In de nadere planuitwerking deze aanzet prima worden uitgewerkt door een landschapsarchitect e.e.a. in samenwerking met de nieuw te bouwen Noordwijkse School, zodat er een samenhangend integraal plan ontstaat.



Afbeelding: Volumestudie, variant C

Plancapaciteit:

21 stuks 3- kamerappartementen

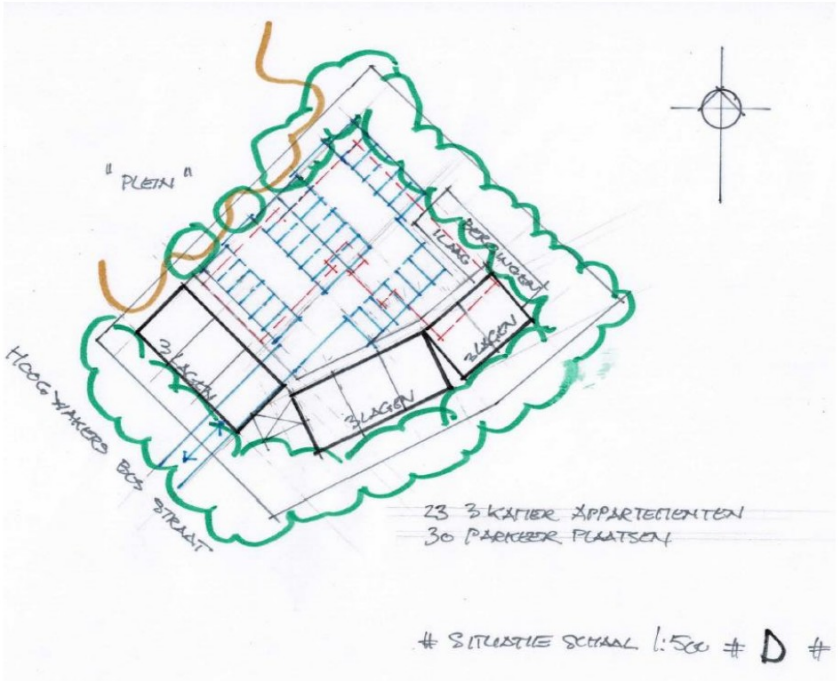
32 parkeerplaatsen, directe ontsluiting naar de Hoogwakersbosstraat.

Parkeerbalans*: benodigd zijn 28 parkeerplaatsen, dus is er sprake van een overschot van 4 parkeerplaatsen.

** inclusief de vier (4) extra parkeerplaatsen voor de nieuw te bouwen Noordwijkse School.*

Het aanwezige groen wordt in deze variant nagenoeg geheel gespaard waardoor het karakter van de aanzet van de duinenrij bewaard blijft. In de nadere planuitwerking kan deze aanzet prima worden uitgewerkt door een landschapsarchitect e.e.a. in samenwerking met de nieuw te bouwen Noordwijkse School, zodat er een samenhangend integraal plan ontstaat.
Komend vanaf de Duinweg wordt het beeld vooral bepaald door de gevel van De Noordwijkse School, tussen de bestaande bomen en struiken is de gevel van de appartementen zichtbaar; de appartementen zijn achter op de kavel gepositioneerd.

Variant D
In deze variant worden drie bouwblokken in drie bouwlagen, de bouwblokken volgen de buitenrand van de locatie.
Hierdoor ontstaat een bouwvolume dat zich aan de buitengevel presenteert als een gesloten bouwblok, voorzien van twee scharnierpunten. In een van de scharnierpunten wordt een lift en trappenhuis gedacht waarmee de appartementen op de verdiepingen worden ontsloten.
Aan de binnenzijde van dit bouwvolume wordt geparkeerd. Aan de binnenzijde van dit bouwvolume worden ook de galerijen voorzien. Het parkeerterrein is bereikbaar via een poort in de gevel aan de Hoogwakersbosstraat. Hiervoor wordt een appartement opgeofferd.
Twee van de drie bouwblokken zijn georiënteerd op de Derk Bolhuisstraat, een van de drie bouwblokken is georiënteerd op de Hoogwakersbosstraat.
De buitenruimten/balkons van de appartementen zijn georiënteerd op:
Z-ZO 15 stuks appartementen en
ZW 8 stuks appartementen.



Afbeelding: Volumestudie variant D

Plancapaciteit:
23 stuks 3- kamerappartementen
30 parkeerplaatsen, ontsluiting via poort naar de Hoogwakersbosstraat.

Parkeerbalans*: benodigd zijn 30 parkeerplaatsen, dus de parkeerbalans is sluitend.
** inclusief de vier (4) extra parkeerplaatsen voor de nieuw te bouwen Noordwijkse School.*

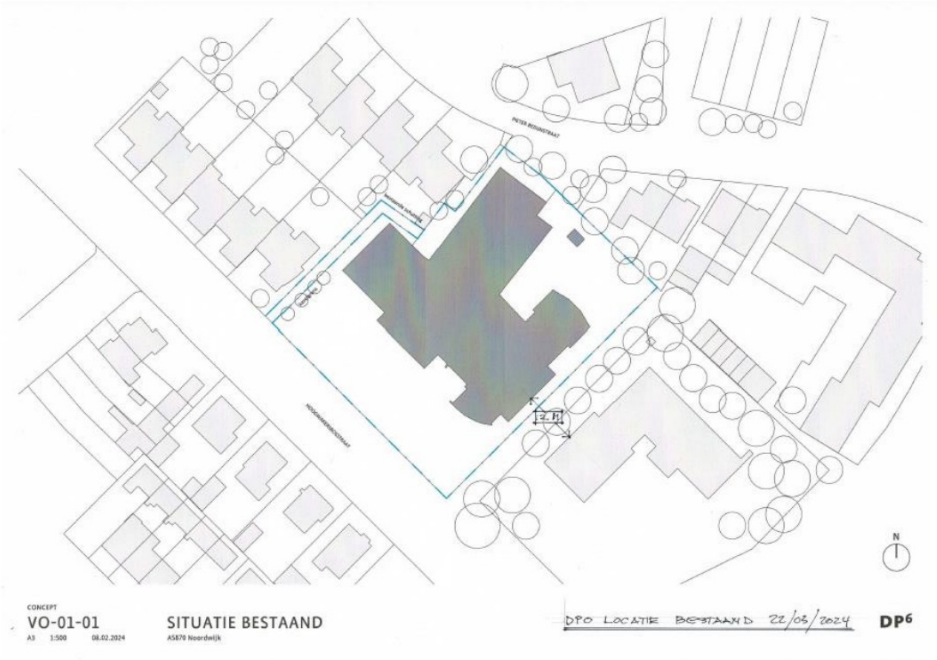
De aanwezige groene aanblik komt te vervallen; appartementen in drie bouwlagen worden in deze variant voorzien langs de randen van de kavel. De appartementen kijken uit op de Pieter Bedijnstraat en de Hoogwakersbosstraat.
Komend vanaf de Duinweg is het zicht op de appartementen imposant, het zicht op de gevel van De Noordwijkse School ontbreekt.

Bovenstaande varianten geven een goed inzicht in de bebouwingsmogelijkheden van de DPO-locatie. Op basis van de verkregen inzichten (en na overleg met De Noordwijkse School) werd een extra variant uitgewerkt, als volgt:

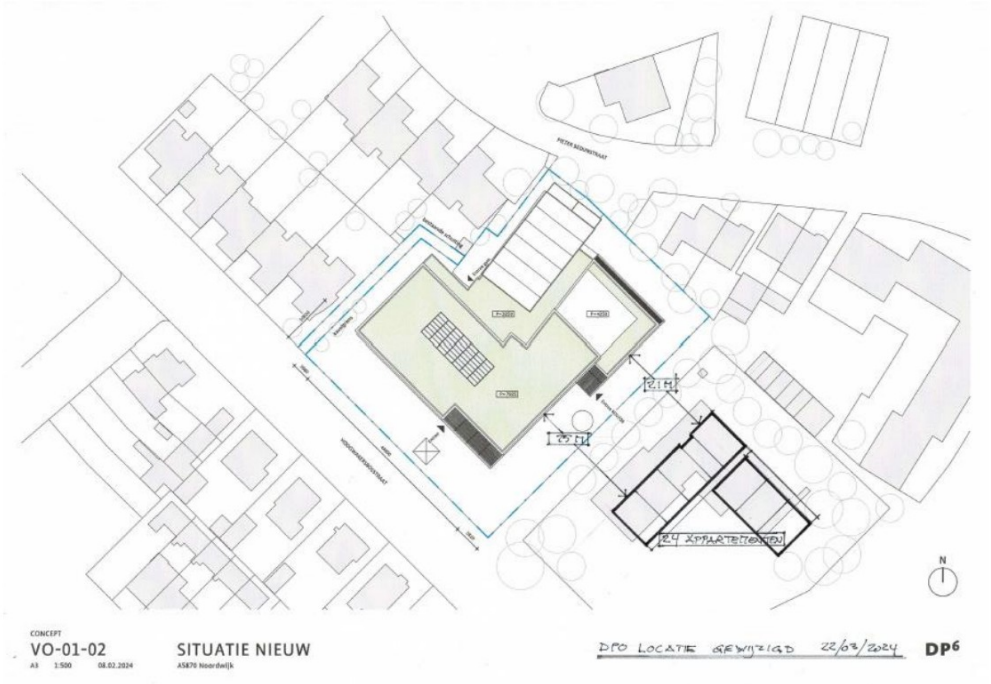
Variant C+ (voorkeursvariant)
Omdat er in variant C parkeercapaciteit resteert wordt voorgesteld het korte bouwblok te verhogen met een extra bouwlaag waardoor er 24 appartementen worden gerealiseerd.
Daarnaast wordt voorgesteld de twee bouwblokken 13 meter te verschuiven in oostelijke richting waardoor er meer 'lucht' ontstaat tussen de nieuw te bouwen Noordwijkse School en de nieuw te bouwen appartementen. De verschuiving betekent dat de afstand in de bestaande situatie tussen de school en het DPO-gebouw (12 meter) wordt vergroot tot maar liefst 25 meter, hetgeen een verdubbeling betekent en voldoende garantie biedt voor de privacy van zowel de school als de appartementen.
Door deze 'verschuiving' ontstaat er een royaal middengebied tussen de twee gebouwen dat kan worden ingericht als groene zone ('groen plein') waar de functies 'verblijven' en 'langzaam verkeer' een betere invulling kunnen krijgen.

Door de verbreding biedt deze zone meer potentie dan de doorgang die de Hoogwakersbosstraat in de huidige situatie verbindt met het achter terrein. Daar waar in de bestaande situatie het wandelpad -uitgevoerd in eenvoudige betonklinkers- louter functioneel van aard is, zal in de nieuwe situatie de verblijfsfunctie in de hoofdmoot zijn in deze groene zone; het wandelpad zal daarin, anders dan nu, op speelse wijze worden opgenomen.

Omdat de appartementen met de woonkamers georiënteerd zijn op het 'groene plein' is er sprake van sociale controle, ook na schooltijd.



Afbeelding: Volumestudie; in de bestaande situatie bedraagt de afstand tussen de gebouwen 12 meter.



Afbeelding: Volumestudie; in de nieuwe situatie (voorkeursvariant C+) bedraagt de afstand tussen de gebouwen respectievelijk 25 en 21meter.

Afbeelding: massastudie voorkeursvariant C+, in de voorgestelde compositie krijgt De Noordwijkse School een prominente plek, de afstand tot de as van de Hoogwakersbosstraat is relatief klein. Het appartementengebouw staat op grotere afstand van de as van de Hoogwakersbosstraat; de achtergevel van het appartementengebouw ligt op de rooilijn van het (bestaande) DPO-gebouw.

Afbeelding: massastudie voorkeursvariant C+, De Noordwijkse School presenteert zich prominent aan de Hoogwakersbosstraat. Het appartementengebouw krijgt een parkeerterrein aan de voorzijde, de achtergevel van het appartementengebouw ligt op de rooilijn van het (bestaande) DPO-gebouw.

Afbeelding: het bestaande wandelpad ('de doorgang') naar de Pieter Bedijnstraat maakt plaats voor een groene zone waarin de verblijfsfunctie (bankje zitten, praatje maken, spelen, ontdekken, etc.) het primaat krijgt. Het wandelpad zal daarin, anders dan nu, op speelse wijze worden opgenomen.

De plancapaciteit is dan als volgt:
24 stuks 3- kamerappartementen
32 parkeerplaatsen, directe ontsluiting naar de Hoogwakersbosstraat.
Parkeerbalans*: benodigd zijn 32 parkeerplaatsen, dus de parkeerbalans is sluitend.
** inclusief de vier (4) extra parkeerplaatsen voor de nieuw te bouwen Noordwijkse School.*

Het aanwezige groen wordt in deze variant zoveel als mogelijk gespaard waardoor het karakter van de aanzet van de duinenrij bewaard blijft. In de nadere planuitwerking kan deze aanzet prima worden uitgewerkt door een landschapsarchitect e.e.a. in samenwerking met de nieuw te bouwen Noordwijkse School, zodat er een samenhangend integraal plan ontstaat.
Komend vanaf de Duinweg wordt het beeld vooral bepaald door de gevel van De Noordwijkse School, tussen de bestaande bomen en struiken is de gevel van de appartementen zichtbaar; de appartementen zijn achter op de kavel gepositioneerd.

Nota Bene:
Voorkeursvariant, variant C+, kwam tot stand na overleg met het bestuur van De Noordwijkse School. Hoewel de afstand tussen de school en de appartementen 25 meter is, voorziet het bestuur van De Noordwijkse School overlast tussen de school en de appartementen; meer specifiek: inkijk over-en-weer en geluidsoverlast. Men zou liever zien dat de appartementen niet uitkijken op de groene zone (en het achterliggende schoolplein).
Verder vraagt De Noordwijkse School de 'groene zone' zo vroeg als mogelijk aan te leggen zodat deze reeds bij ingebruikname van de school kan worden ingezet als verblijfsgebied en daarmee de 'pijn' agv de bouwoverlast op de DPO-locatie enigszins wordt beperkt.

Geconcludeerd wordt dat bij de nadere planuitwerking van de voorkeursvariant, variant C+, er zowel bij de appartementen als bij de maaiveldinrichting, voldoende mogelijkheden zullen zijn om in te spelen op

de 'pijnpunten' die door De Noordwijkse School zijn opgemerkt. Denk aan:
- de invulling van de 'groene zone': door het planten van een of meer bomen kan het bezwaar van de inkijk over-en-weer en geluidoverlast worden weggenomen, maar ook: door het planten van lage bladhoudende haagbeuken tpv de privé-terrasjes maken de erfafscheidingen deel uit van het maaiveldinrichtingsplan voor het hele plangebied en kunnen 'eigen bouwsels' worden voorkomen;
- door de nadere planuitwerking in goed overleg met De Noordwijkse School en Stek ter hand te nemen kunnen in een vroeg stadium afspraken worden gemaakt en vastgelegd; borging van gemaakte afspraken is gewenst.

5. Architectuur

Een onderdeel van de door de raad geformuleerde uitgangspunten betreft de architectuur, gesteld werd dat 'ook de architectuur kloppend is in de omgeving'.
Als gezegd: voorliggende planstudie richt zich, gegeven alle relevante randvoorwaarden en eisen, primair op de beoogde bouwvolumes, de plancapaciteit, de bouwhoogten en het beoogde gebruik; en dan last-but-not-least de samenhang tussen die onderdelen.
Voorliggende planstudie geeft geen richting aan als het gaat om architectuur, dat is een nadere verdieping die in de volgende fase (Fase 2: Ontwerpfase) aan bod moet komen.

Op basis van de ruimtelijke analyse en bestudering van het voorliggende ontwerp voor de nieuw te bouwen Noordwijkse School kan evenwel worden gesteld dat er voldoende aanleiding is aan te nemen dat de nadere uitwerking van de appartementen een in alle opzichten passend architectuurbeeld zal kunnen opleveren, zodat de architectuur van beide nieuwbouwplannen ook kloppend is in de omgeving.

Onderstaande beelden zijn louter indicatief en onderbouwen de overtuiging dat -hoewel zeer verschillend- er ook qua uitstraling (architectuur) sprake kan zijn van samenhang.

6. Duurzaamheid

Stek heeft de ambitie om in 2050 haar CO2-footprint naar nul te brengen.

De ontwikkeling van de DPO-locatie draagt bij aan deze ambitie.

Het streven is dat de woningen tenminste Energie Neutraal Gebouwd worden.

In de nadere planuitwerking worden nul-op-de-meterwoningen, houtbouw en de ambitie voor bio-based en de MPG-score nader onderzocht.

De woningen dragen bij aan de doelstelling van Stek voor een CO2 footprint van 0.

Bij de nadere uitwerking van de maaiveldinrichting zullen alle actuele duurzaamheidseisen (denk aan: toe te passen materialen, waterberging, maatregelen tegen hittestress, materiaalgebruik, etc.) punt van onderzoek zijn. Ook hier zal gekoerst worden op een samenhangend plan, een plan dat als maatpak wordt ontwikkeld en een lange reeks van jaren mee kan. Overleg met de toekomstige

gebruikers van het gebied (De Noordwijkse School, Stek maar ook omwonenden) is daarbij van groot belang.

7. Ecologie

Anticiperend op de uitvoering van beide plannen werd een QuickScan Flora & Fauna uitgevoerd. Uit de QuickScan is naar voren gekomen dat het plangebied mogelijk wordt gebruikt als verblijfplaats door vleermuizen. Omdat alle vleermuizen en hun leefomgeving jaarrond beschermd worden in het kader van de wet Natuurbescherming is vervolgonderzoek opgedragen.
Vastgesteld dient te worden of, en zo ja, wat voor functie het plangebied heeft voor de vleermuis. Deze constateringen zijn mogelijk van invloed op de planning van beide plandelen, immers indien voortplantings- en/of rustplaatsen worden gevonden is het noodzakelijk een ontheffing aan te vragen.
Gelet op de stand van het onderzoek is nog geen definitieve conclusie te trekken. Verwacht wordt dat niet eerder dan tegen het einde van de maand september 2024 definitief uitsluitsel kan worden gegeven over de effecten van dit onderzoek op de planning.
Indien er in de loop van de komende maanden (alsnog) vleermuizen worden aangetroffen in De Noordwijkse School zal dit betekenen dat niet eerder dan in mei of juni 2025 kan worden gestart met de sloop van de bestaande school en de bouw van de nieuwe school.
Anders gezegd: of, zoals in de mijlpalenplanning aangegeven, daadwerkelijk met de bouw van De Noordwijkse School kan worden gestart in Q1, 2025 is op dit moment nog niet zeker te zeggen.
Indien er in de loop van de komende maanden (alsnog) vleermuizen worden aangetroffen in De Noordwijkse School zal dit betekenen dat niet eerder dan in mei of juni 2025 kan worden gestart met de sloop van de bestaande school en de bouw van de nieuwe school.
Anders gezegd: of er, zoals in de mijlpalenplanning aangegeven, daadwerkelijk met de bouw van De Noordwijkse School kan worden gestart in Q1, 2025 is op dit moment nog niet zeker te zeggen.

8. Financieel

Op basis van de voorkeursvariant C+ werd de GREX verkend als volgt:

Kosten:		
Boekwaarde per 1/1/2024	€ 1.041.054	
Sloop en sanering	€ 144.000	
CT-kosten	€ 454.245	
Plankosten	€ 275.000	
Onvoorzien (10%)	€ 87.325	
Rente en indexering	€ 182.790	
		€ 2.184.413
Opbrengsten:		
Appartementen 24 * € 16.278	€ 390.672	[85 m2 BVO (63,75 m2 GO)*€ 191,50 /m2 sociale grondprijs]
		€ 390.672
Saldo (deficit)		**€ -1.793.741**.....(A)

Onder verwijzing naar de door de gemeente vastgestelde Woonvisie 2020-2030 is het volgende van belang.

Omdat de DPO-locatie 100% zal worden ingezet ten behoeve van de bouw van sociale huurwoningen, kan de gemeente voor de extra 30% sociale huurwoningen (100% sociale huur ipv de vereiste minimale 70% betaalbaar) op grond van artikel 6 (de leden 3 en 4) de raad vragen om een bijdrage uit de Bestemmingsreserve; deze bijdrage bedraagt per extra sociale huurwoning maximaal € 75.000 (prijspeil 2022).
Voor het bepalen van de afdracht uit de Bestemmingsreserve wordt onderscheid gemaakt tussen grondgebonden woningen ('eengezinswoningen') en gestapelde woningen ('appartementen'); voor appartementen geldt een afdracht van € 40.000 per appartement.
Voor de 24 sociale huurappartementen die op de DPO-locatie worden voorzien geldt dan:
24 * 30% = 7,2 → 7 appartementen.
Bovenstaande betekent dat de raad kan worden gevraagd een bijdrage uit de Bestemmingsreserve toe te kennen van: 7,0 * € 40.000 bedrag wordt nog gewijzigd = € 280.000 ….(B)

Resumerend:

Saldo (deficit)	€ -1.793.741 (A)
Bijdrage uit Bestemmingsreserve	€ 280.000 (B)
Saldo GREX (deficit)	**€ -1.513.741** (A+B)

9. Planning

Noordwijkse School

Het ontwerp voor de nieuw te bouwen Noordwijkse School vordert gestaag. De planning gaat er vooralsnog van uit dat de nieuwe school met ingang van schooljaar 2026-2027 (lees: augustus 2026) in gebruik kan worden genomen.
Voordat met de bouwactiviteiten kan worden gestart zullen de onderzoeken die in het kader van de wet Flora en Fauna lopen, wel de gewenste/benodigde conclusies moeten opleveren (zie ook het hoofdstuk Ecologie).

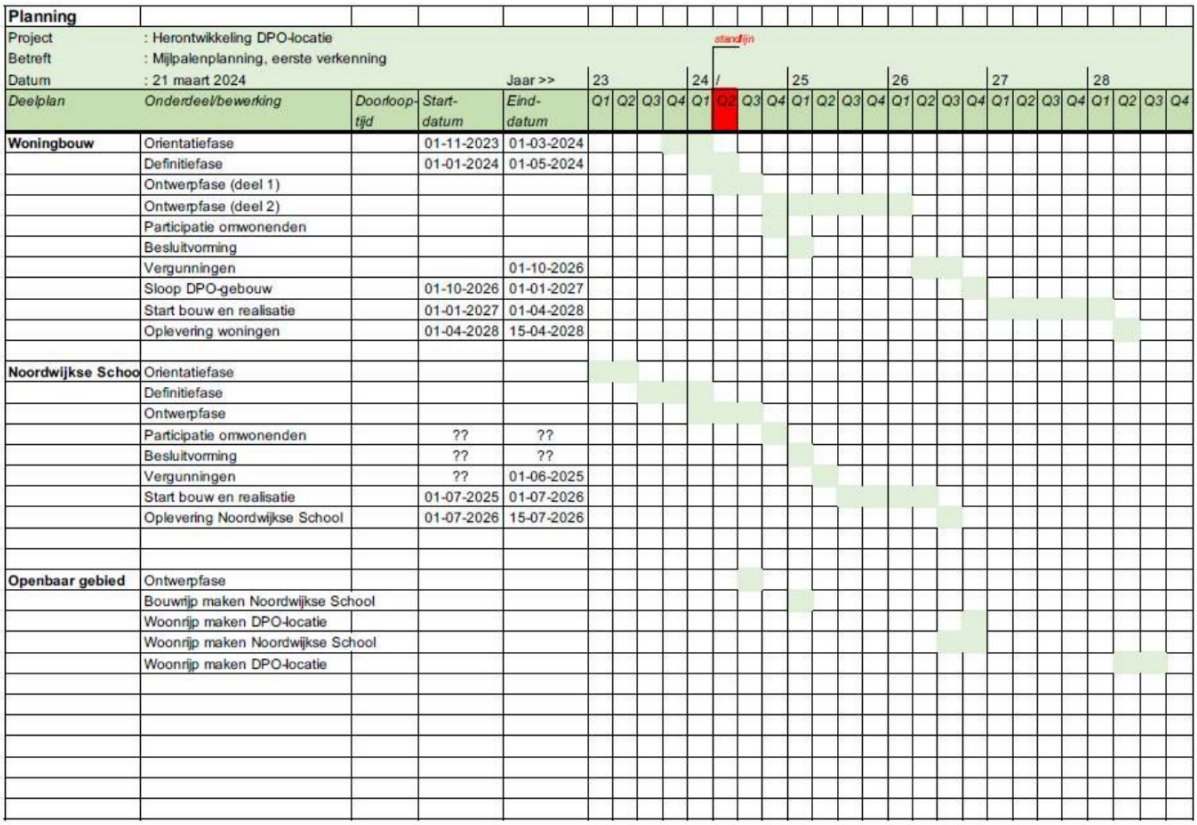
DPO-locatie

De ontwikkeling van de DPO-locatie kan eerst worden opgestart na besluitvorming hierover binnen de gemeente. Met het opstellen van voorliggende notitie is het startsein weliswaar gegeven, maar zullen er nog wel enkele (procedurele) stapjes moeten worden gezet voordat het ontwerpproces kan worden opgestart.
Geconcludeerd kan worden dat de ontwerpprocessen van De Noordwijkse School en de DPO-locatie niet gelijk op zullen lopen. Hoewel de projecten in samenhang met elkaar kunnen worden ontwikkeld, zal van gelijktijdige realisatie geen sprake kunnen zijn. De planontwikkeling en realisatie zal een fase verschillen; De Noordwijkse School bijt het spits af en de DPO-locatie volgt op de voet.

Van belang daarbij is dat De Noordwijkse School op dit moment diverse ruimten in het DPO-gebouw in gebruik heeft. Door de beide plannen volgtijdelijk te realiseren kan De Noordwijkse School na oplevering van haar nieuwbouw, de ruimten die in gebruik zijn in het DPO-locatie leegruimen, waarna sloop van het DPO-gebouw kan plaatsvinden.

Openbaar gebied

De werkzaamheden aan het openbaar gebied -het bouw- en woonrijpmaken- zullen worden opgeknipt; afstemming met het betreffende deelplan zal zoveel als mogelijk plaatsvinden. Na gereedkomen van de appartementen zal de groene zone -de strook tussen de nieuw te bouwen school en de appartementen- definitief gereed worden gemaakt.



10. Conclusies

- Door de DPO-locatie in samenhang met de nieuw te bouwen Noordwijkse School te (her-) ontwikkelen kan de optelsom meer zijn dan de som der delen (1+1=3).
- De beoogde samenhang levert voor de lange termijn op wijk- of buurtniveau de kwaliteit op die naadloos aansluit bij de wijk of buurt en is altijd beter dan een optelsom van incidenten.
- In het kader van voorliggende planstudie heeft nog geen overleg met omwonenden en gebruikers van het DPO-gebouw plaatsgevonden; een dergelijk overleg zal onder het kopje participatie/communicatie in de nadere planuitwerking aan bod moeten komen.
- De DPO-locatie is geschikt voor de bouw van sociale huurappartementen; waarvoor Stek als opdrachtgever zal optreden.
- Het bestaande wandelpad, gelegen tussen de twee kavels kan vanwege ondergrondse kabels en leidingen, niet worden bebouwd.
- De parkeerdruk in de Hoogwakersbosstraat en omgeving is hoog; de geldende parkeernorm legt een zware druk op de ontwikkeling van plannen.
- Een optimaal ontwerp van de nieuw te bouwen Noordwijkse School laat geen ruimte voor parkeren op de eigen kavel; het plan levert een tekort op van in totaal vier parkeerplaatsen. Een niet-sluitende parkeerbalans zou een ‘no-go’ voor het project betekenen.
- Door beide plannen in samenhang te ontwikkelen ontstaat de mogelijkheid de vier parkeerplaatsen ten behoeve van de nieuw te bouwen Noordwijkse School, op de DPO-locatie aan te leggen.
- In dat geval geldt als uitgangspunt voor de (her-) ontwikkeling van de DPO-locatie dat, naast de ‘eigen parkeerbehoefte’, er tenminste vier (4) extra parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen

worden, zodat de totale parkeerbalans voor de beide locaties tezamen, tenminste neutraal (of positief is).

- De te realiseren parkeerplaatsen spelen een belangrijke rol bij de (her-)ontwikkeling van de DPO-locatie; het maximale aantal appartementen dat kan worden gerealiseerd, wordt vooral bepaald de fysieke ruimte die overblijft voor parkeren (lees: door het aantal parkeerplaatsen dat kan worden aangelegd).
- Op grond van de massastudie wordt geconcludeerd dat variant C+ als voorkeursvariant kan worden aangemerkt.
- Variant C+ voorziet in de bouw van 24 sociale huurappartementen en 32 parkeerplaatsen. In deze variant wordt alle ruimte benut voor de bouw van appartementen; er is geen sprake van een parkeertekort noch van een parkeeroverschot, de parkeerbalans is sluitend.
- Variant C+ biedt veel voordelen t.o.v. de andere varianten.
- Andere varianten vielen af vanwege achterblijvende woningaantallen, het niet sluitend krijgen van de parkeerbalans en onvoldoende aansluiting bij de karakteristiek van de buurt. Ook combinaties van deze minpunten kwamen voor in andere varianten.
- In variant C+ is er sprake van een relatief ruime afstand (circa 25 meter) tussen de appartementen en de school en maakt de 'functionele doorsteek' plaats voor een ruim opgezette groene zone waarin de verblijfsfunctie (bankje zitten, spelen, etc.) het primaat krijgt en de wandelroute meanderend haar weg vindt.
- In variant C+ zijn de woonkamers van de appartementen gericht op de groene zone. Hierdoor is er sprake van sociale controle buiten schooltijd en in de avonduren.
- Variant C+ biedt veel aanknopingspunten voor een nadere uitwerking van gebouw, appartementen en maaiveldinrichting.
- Het bestuur van De Noordwijkse School voorziet overlast; meer specifiek: inkijk over-en-weer en geluidsoverlast.
- Nadere uitwerking in samenhang met Stek en De Noordwijkse School verdient de voorkeur; het voortzetten van het opgestarte overleg met Stek en De Noordwijkse School lijkt daarbij voor de hand liggend.

11. Aanbevelingen

Op grond van voorliggende rapportage verdient het aanbeveling:

1. Voorliggende rapportage vast te stellen en opdracht te verstrekken tot de nadere uitwerking van voorkeursvariant C+ met Stek en De Noordwijkse School, tot een samenhangend schetsontwerp, waarbij:
   > Stek zich primair richt op de appartementen,
   > De Noordwijkse School zich primair richt op de nieuw te bouwen school;
   > De gemeente zich primair richt op het ontwerp van het openbaar gebied als onderdeel van het ontwerp maaiveldinrichting en
   > Partijen tezamen zich richten op de nadere planuitwerking waarbij de tijdige totstandkoming van een samenhangend plan, in de meest brede zin van het woord, het uitgangspunt is voor alle partijen.
   Argumentatie: alleen door samen de planontwikkeling ter hand te nemen of voort te zetten is er zicht op een samenhangend eindresultaat binnen afzienbare termijn.
2. Stek (definitief) aan te wijzen als opdrachtgever voor de sociale huurappartementen: met Stek te maken afspraken terzake deze ontwikkeling zullen worden vastgelegd in een door partijen te sluiten Anterieure Overeenkomst.

Argumentatie: Essentieel voor voortgang in de nadere planuitwerking is duidelijkheid over de verantwoordelijkheid van betrokken partijen.

3. Onder het kopje participatie/communicatie de buurt en de gebruikers van het DPO-gebouw in de nadere uitwerking gericht te informeren over de actuele stavaza en de voorgenomen plannen en planning.
   Argumentatie: zodra zicht is op de nadere planuitwerking is het van belang dat ook omwonenden op de hoogte worden gesteld en gehouden van de ontwikkelingen in de buurt.
4. Een opdracht te verstrekken ten behoeve van de nadere planuitwerking als hierboven bedoeld.
   Argumentatie: Van belang is continuïteit en borging van gemaakte afspraken: de voortgang van het project, de samenhang tussen de plandelen en de tijdige realisatie van het plan (school, appartementen en maaiveldinrichting).

Bijlage 1: stedenbouwkundige kaders

gemeente
Noordwijk

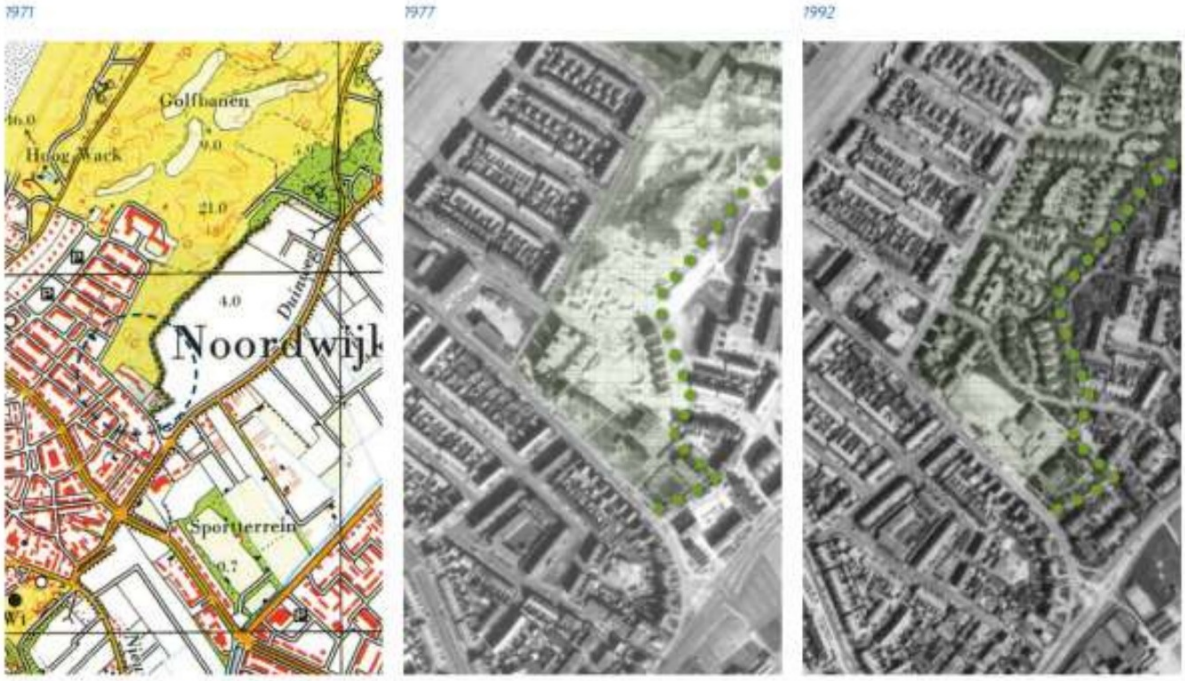
Voorstraat 42
2201 HW Noordwijk
+31 (0)71 36 60 600
gemeente@noordwijk.nl
noordwijk.nl
noordwijk.nl

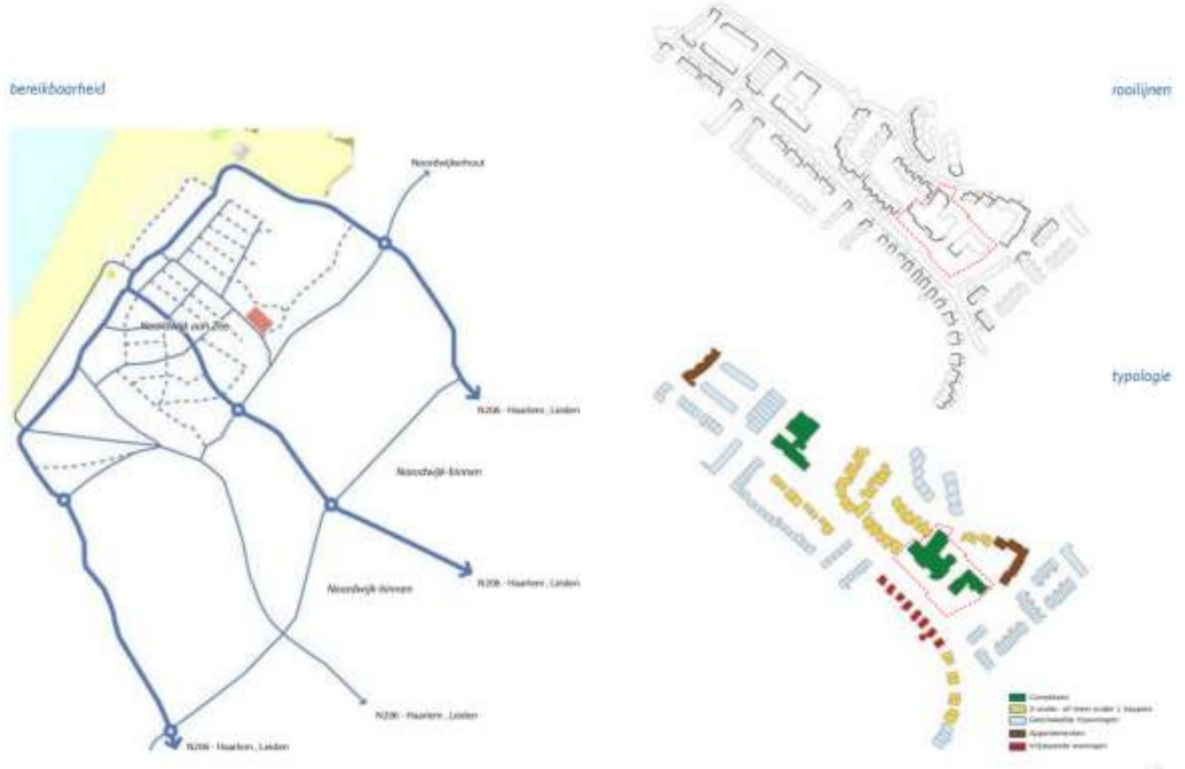
MEMO

gemeente Noordwijk

Van	[redacted] (stedenbouw)
Aan	projectgroep Noordwijkse school
Cc	
Dd	10.07.2023.
Betreft	**actualisatie stedenbouwkundige kaders Noordwijkse school (2012)**

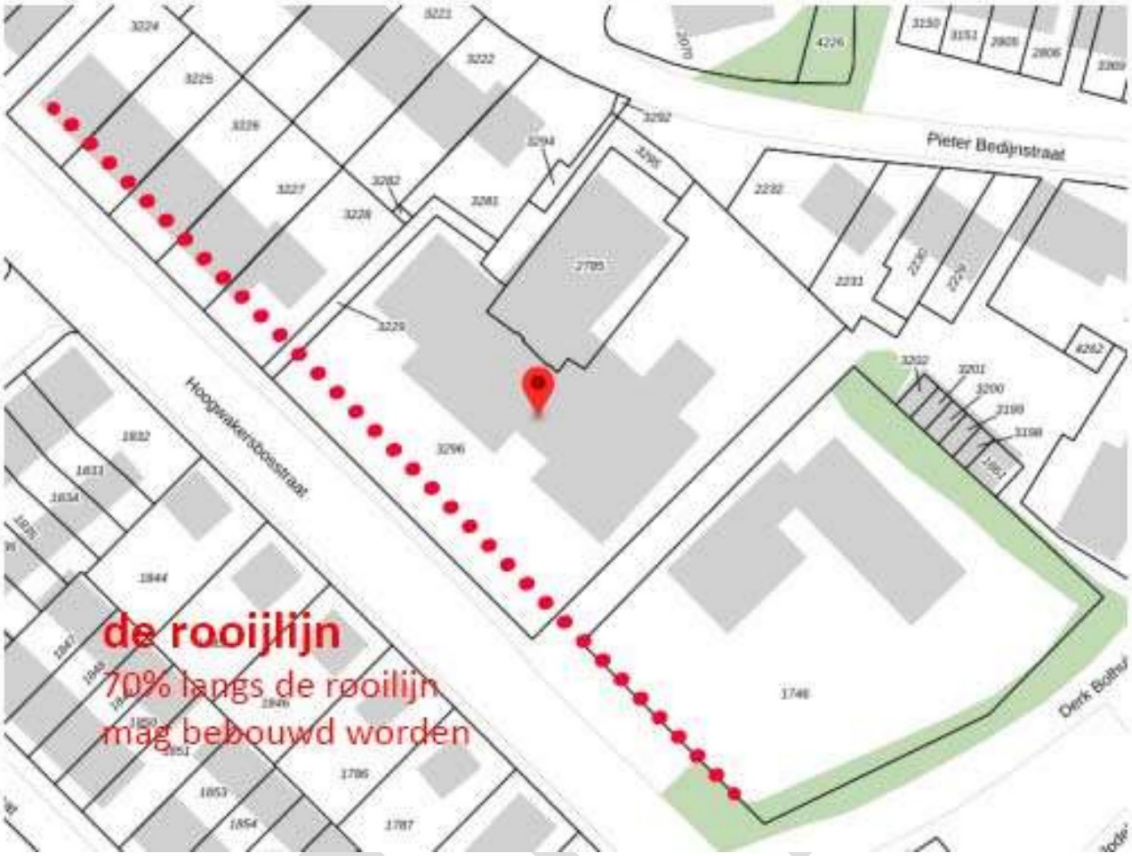
Inpassing omgeving





Duinrand ID doorzetten (niet letterlijk, in de vormgeving en sfeer)

Stedenbouwkundige kaders (nieuwe rooilijn, principes/visie buitenruimte...)



Actualisatie stedenbouwkundige kaders (eerste aanzet, niet uitputtend)

Scenario-oefening wonen (een van vele mogelijke)

copy-paste woningen uit de buurt – als inzicht-oefening

Er zijn nog veel andere varianten mogelijk