

Schriftelijke vragen art 32 RvO over SOK Van Erk en Posters Zinger

Aan: Het college van B&W

Onderwerp: Over SOK van Erk en Posters Zinger

Datum: 16-2-2026

Aanleiding

Op 2 november 2021 heeft een raadsmeerderheid besloten geen wensen of bedenkingen uit te spreken over de Samenwerkingsovereenkomst (SOK) met Van Erk.

Onderdeel van die SOK was een Masterplan. Daarover stond aangegeven:

(onderdeel van artikel 1.3 Definities)

Begin citaat “

Masterplan:

Het plan, eigendom van Van Erk, waarvan op 11 februari 2021 een eerste opzet is gepresenteerd aan de Gemeente, Bijlage 1 bij deze Overeenkomst, dat betrekking heeft op de Locaties B.1 t/m B.6, B.8 en B.10, waarbij dit plan door Van Erk is onderverdeeld in een aantal deelprojecten:

<i>Locatie akte (m2)</i>	<i>Aanduiding</i>	<i>Woningen</i>	<i>Oppervl</i>
<i>1. B.1-B.2</i>	<i>Palaceplein / Esplanada</i>	<i>111</i>	<i>21.134</i>
<i>2. B.3-B.6</i>	<i>Zeereep</i>	<i>144</i>	<i>22.498</i>
<i>3. B.8</i>	<i>Vuurtorenplein</i>	<i>51</i>	<i>6.713</i>
<i>4. B.10</i>	<i>Bosweg</i>	<i>17</i>	<i>1.750</i>
<i>Totaal:</i>		<i>323</i>	<i>52.095</i>

De Gemeente heeft kennisgenomen van dit Masterplan. Zinger Noordwijk zal dit Masterplan inclusief de genoemde oppervlakte gebruiken als vertrekpunt voor het opstellen van het Stedenbouwkundig plan.

Het aan de Gemeente gepresenteerde Masterplan is in strijd met het vigerende planologische regime op de Locaties en kan in de huidige vorm niet op instemming van de Gemeente rekenen. Zinger Noordwijk kan dan ook geen rechten ontleen aan het Masterplan.

“ einde citaat

In de beeldbijlage van het Masterplan staat bij de locatie Vuurtorenplein/Zeereep onder meer afbeelding 4, zie hieronder. In deze verbeelding zijn de Bosflat en de Golfflat in gewijzigde vorm meegenomen. Beide zijn duidelijk groter afgebeeld dan nu het geval is.



Uit de tabel kan worden afgeleid dat Van Erk voornemens was/is om op Vuurtorenplein en Zeereep 29.211 m² bouwmassa te ontwikkelen. Bij een momenteel voor luxe woningen gangbare bouwhoogte per laag van 3,2 m komt dat neer op 93.475 m³. Ter vergelijking: De huidige Golfflat, exclusief de laagbouw aan de zuidzijde en exclusief de liftschacht, heeft een lengte van ca 42 m, een breedte van ca 11 m en een hoogte van ca 30 m: dat komt (inclusief galerijen, exclusief balkonuitkragingen) overeen met 13.860 m³. Op het Vuurtorenplein en de Zeereep (excl Bosweg) wil(de) Zinger dus bijna 6,75 x het volume van de Golfflat realiseren.

Op de website www.vuurtorenpleinnoordwijk.nl is het nieuwe plan afgebeeld, onder de knop 'posters', waarover Zinger nu participatie is opgestart. Wij zijn ons ervan bewust dat er daarmee geen formele aanvraag aan de gemeente is gedaan.

D66 heeft naar aanleiding van het door Zinger genomen participatie-initiatief een aantal vragende, die met name zien op de interpretatie die het College geeft aan de SOK, al dan niet in relatie tot gemeentelijk beleid:

1 Op de website www.voortorenplein.nl staat: *"Gemeente Noordwijk en ontwikkelaar Zinger Noordwijk BV zijn gestart met de herontwikkeling van het Vuurtorenplein te Noordwijk aan Zee. Met dit initiatief wordt een belangrijke stap gezet richting de ontwikkeling van een nieuwe aantrekkelijke woon- en leefomgeving waar kwaliteit, leefbaarheid en verbinding centraal staan rondom het Vuurtorenplein en langs de Koningin Wilhelmina Boulevard, Zeereep en Bosweg."*

Bij de tweede inloopbijeenkomst hebben medewerkers van de ontwikkelaar naar verluid het beeld bevestigd dat er bij het participatie initiatief sprake is van een coproductie met de gemeente. Met het oog daarop achten wij het logisch dat u inhoudelijke vragen over enkele bepalende kernaspecten kunt beantwoorden.

Is het hier geschetste beeld juist en moeten wij daaruit afleiden dat de 'posters' presentatie platen met medewerking of in ieder geval afstemming / kennis van de gemeente tot stand zijn gekomen?

2 In de tekst onder de geciteerde tabel uit SOK staat dat Zinger geen rechten kan ontlenen aan het Masterplan. Een zin erboven staat wel dat Zinger het Masterplan als vertrekpunt zal gebruiken. Mogen we ervan uitgaan dat 'vertrekpunt' in dit verband voor het College betekent: de inzet van de ontwikkelaar, en dat het dus logisch is te verwachten dat er uiteindelijk na o.a. inspraak zichtbaar minder bouwvolume op de betrokken twee locaties (gezamenlijk) wordt gerealiseerd?

3 Hoeveel bouwmassa staat er afgebeeld op de laatste 3 sheets van de 'posters' presentatie, van de gebouwen 1 tm 6? Graag zowel de waarde inclusief als exclusief de uitkragende balkons opgeven, in verband met vergelijkbaarheid Bosflat (vermoedelijk weet u het volume daarvan ook nog iets preciezer). Tevens vernemen wij graag de bouw- en peilhoogtes van deze zes gebouwen in m NAP.

4 In de toelichting bij de plannen op de gemeentelijke website staat: "De invulling bestaat uit luxe appartementen, een aantal grondgebonden woningen, en mogelijk horeca en retail in de plint." In onder andere de Horeca en RetailVisie is geconcludeerd dat de horeca capaciteit (restaurants) op de KW Boulevard te groot is, en in de Visie Verblijfsrecreatie is geconstateerd dat er ruimte is voor extra hotelcapaciteit. In de SOK staat (artikel 4.6)

"begin citaat

Het is de Gemeente bekend dat het de wens van Zinger Noordwijk is om ten aanzien van de Locaties B.3 tot en met B.6 (Zeereep) te komen tot een omzetting van de vigerende horeca-bestemming naar de bestemming 'wonen', met een aanzienlijke toevoeging van bouwvolume, inclusief de omzetting van villabouw naar een appartementencomplex, zo mogelijk met overdracht aan haar van een perceel gemeentegrond (parkeerplaats ten zuiden van de Zeereep). De Gemeente is bereid een Stedenbouwkundig plan waarin deze wens is betrokken in het kader van de te verlenen schriftelijke goedkeuring in overweging te nemen. Zinger Noordwijk kan aan deze procedurele bereidheid geen enkele aanspraak of toezegging ten aanzien van de ontwikkeling van Locaties B.3 tot en met B.6 en/of de overdracht van gemeentegrond ontlenen. De Gemeente en haar ter zake bevoegde organen behouden ter zake hun volle privaatrechtelijke vrijheid en publiekrechtelijke verantwoordelijkheid.

Einde citaat”

Naar ons idee vloeit uit de nota Verblijfsrecreatie voort dat het onlogisch is om de huidige hotel/horeca bestemming (functie) te verruilen voor (dure en veelal tweede) woningen.

Is het College bereid om te eisen dat er een beduidend aantal hotelappartementen in het plan worden opgenomen op Zeereep en/of Vuurtorenplein?

5 In vergelijking met afbeelding 4 van het Masterplan uit 2021 is er sprake van een aanzienlijke verschuiving van bouwmassa van de Zeereep (eigendom Zinger, muv parkeerplaats ten zuiden van De Zeereep, die eigendom is van de gemeente) naar het Vuurtorenplein. Zinger heeft voor de ontwikkeling van het huidige plan meer gemeentelijke grond nodig (op het Vuurtorenplein) dan in het Masterplan, en overschrijdt op het Vuurtorenplein dus ook het vertrekpunt van het Masterplan (de 6.713 m²).

Bent u het met ons eens dat alleen al vanwege dat gegeven een grondruil tussen de gemeente en Zinger met gesloten beurs hier niet aan de orde kan zijn?

6 Op de website www.Vuurtorenplein.nl lezen we: “Binnenkort start de omgevingsplanprocedure. Dit is een zorgvuldig proces waarin wordt onderzocht hoe het project het beste kan worden ingepast in de omgeving met aandacht voor onder andere wonen, groen, mobiliteit en duurzaamheid. De resultaten van het onderzoek worden gedeeld in een Nota van Uitgangspunten en concept omgevingsplan.”

Wij zien hier, zoals in Noordwijk vaker gebeurd is, dat de Nota van Uitgangspunten wordt afgeleid uit een projectinitiatief. Projectinitiatieven zijn gewoonlijk primair gericht op opbrengstmaximalisatie (door het optimaliseren van uitzichten); het creëren van een voor het publiek aantrekkelijke stedenbouwkundige structuur is daar dan doorgaans aan ondergeschikt.

Hoe gaat u, gezien de afspraken van de SOK, borgen dat een voor het publiek aantrekkelijke stedenbouwkundige structuur in dit project tijdig (dus ‘aan de voorkant’) in de ruimtelijke afweging betrokken wordt? Anders gezegd, in welk stadium van de ontwikkeling wordt de Adviescommissie Omgevingskwaliteit, (die nadrukkelijk niet

alleen over welstand adviseert, maar ook over stedenbouw), bij de kaderstelling betrokken?

Uiteraard ben ik graag bereid tot nadere toelichting op deze vragen.