achmea

Real Estate

Postbus 59347 | 1040 KH Amsterdam

Business unit Acquisitie & Ontwikkeling

Postadres
Postbus 59347
1040 KH Amsterdam

Bezoekadres
MediArena 5-8
1114 BC Amsterdam-Duivendrecht
Amsterdam

www.achmearealestate.nl

Aan de leden van de gemeenteraad
van de gemeente Noordwijk
Postbus 298
2200 AG Noordwijk

Datum
12 maart 2024

Ons kenmerk
ZK Noordwijk / A&O-NO

Behandeld door
E
M 6

Onderwerp
Ontwikkeling Achmea-locatie Zilveren Kruis Noordwijk

Bijlagen
Planimpressies

Geachte leden van de gemeenteraad Noordwijk,

Graag richten wij ons tot de gemeenteraad in verband met de aanstaande besluitvorming over de vaststelling van het bestemmingsplan 'Van de Mortelstraat - Gooweg' voor de Achmea-locatie Zilveren Kruis te Noordwijk.

Deze processtap is erop gericht de herontwikkeling van kantoorlocatie naar een woonlocatie te faciliteren. Wij willen benadrukken verheugd te zijn dat het proces in dit stadium is beland!

Voorafgaand aan de raadsvergadering is het plan behandeld in de raadscommissies, waarbij een aantal onderwerpen uitvoerig aan de orde is gekomen. Het gaat specifiek om het parkeren en de verkeersveiligheid. Wij vinden het van belang onze visie en overwegingen daaromtrent onder uw aandacht te brengen, zodat dit betrokken kan worden bij uw overwegingen.

Historische context

Na het vertrek van Zilveren Kruis in 2011 heeft Achmea uiteenlopende ontwikkelconcepten uitgewerkt om te komen tot een passende herbestemming. De concepten varieerden van transformatie van de bestaande opstallen, nieuwbouw zorgvastgoed of een combinatie van nieuw te realiseren woningen met commerciële voorzieningen. Het ontwikkelen van villakavels op het vrijliggende parkeerterrein (Gooweg), als kostendrager voor onze beleggingscasus, is daarbij in meerdere varianten onderzocht en besproken met de gemeente. Een belangrijk beleidsuitgangspunt in de gesprekken was de woonsegmentering. Dit heeft ertoe geleid dat Achmea

Achmea Real Estate is een handelsnaam van **Syntrus Achmea Real Estate & Finance B.V.** gevestigd te Amsterdam kvk 33306313

het plan (en de businesscase) heeft moeten aanpassen. Vervolgens heeft Achmea eind 2020 een principeverzoek neergelegd voor bebouwing op het hoofdterrein, volgens de woonsegmentering, met parkeren op het parkeerterrein.

Het centraal parkeren aan de Gooweg geeft de mogelijkheid woningen te realiseren in een landgoedachtige autoluwe setting op het perceel aan de Van de Mortelstraat. Dit uitgangspunt is vervolgens omarmd door het college van B&W en heeft zijn beslag gekregen in het collegeprincipebesluit van 22 december 2020.

Wij zijn ervan overtuigd dat het project een aanwinst is voor de woningzoekenden op de nijpende Noordwijkse woningmarkt. Het plan draagt bij aan een betere uitstraling voor de gehele omgeving. Het plan biedt een goede aanleiding voor Achmea om langjarig betrokken te blijven bij het project met de volgende kernkwaliteiten.

Plankwaliteit ontwikkelconcept locatie Zilveren Kruis samengevat

- Programma 166 huurwoningen: 50 sociaal (30%) / 33 middelduur (20%) / 83 vrije sector (50%);
- Woonkwaliteit wonen op een landgoed, goede gebouwarchitectuur, inrichting en uitrusting woningen;
- 24 Levensloopbestendige woningen met parkeerplek bevordering langer thuiswonen senioren;
- Sociale cohesie parkachtige setting nodigt uit tot ontmoeting verschillende doelgroepen;
- Autoluw weinig autoverkeer op de woonlocatie en beperkt bestemmingsverkeer in de wijk;
- Duurzaamheid ontwikkeling van duurzame woningen;
- Natuurinclusief behoud van bomen en wonen in het groen met respect voor de natuur;
- Parkeren voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein (>300 parkeerplaatsen);
- Fietsparkeren voldoende faciliteiten voor fietsparkeren
- Openbaar vervoer: meerdere OV haltes in de nabijheid
- Ligging: Dichtbij de woonkern met (maatschappelijke) voorzieningen

Hierna wordt ingegaan op de onderwerpen ‘Parkeren’ en ‘Verkeersveiligheid’.

PARKEREN

Bij de uitontwikkeling van het plan is het onderwerp ‘parkeren’ doorlopend een belangrijk thema geweest. Buurtparticipatie heeft uitgewezen dat buurtbewoners kritisch zijn op de gekozen parkeeroplossing. Binnen onze mogelijkheden zijn tussentijdse planaanpassingen gedaan. Wij vragen de gemeenteraad de volgende aspecten mee te nemen in de overwegingen.

Gemeentelijk parkeerbeleid

De door de gemeenteraad vastgestelde parkeernormen zijn als maatstaf gehanteerd bij de planuitwerking. Dit heeft geresulteerd in een plan met ruim 300 parkeerplaatsen voor de bewoners van de 166 woningen en de gebruikers van het Rotondegebouw, met loopafstanden binnen de gestelde norm.

Verhuurbeleid Achmea

Bij het aangaan van de huurovereenkomst worden de nieuwe bewoners volledig geïnformeerd over de situatie wonen en parkeren. De regels rond het parkeren worden verankerd in het huishoudelijk reglement dat onderdeel uitmaakt van de huurovereenkomst. Bij een eventuele melding uit de buurt over parkeeroverlast kan de huurder aangesproken worden door de beheerder op het ongewenste parkeergedrag en verzocht worden om zich te conformeren aan de geldende verhuurregels. Het opleggen van een boete bij parkeren op een openbare parkeerplaats vinden wij uiterst kwestieus en ongewenst.

Achmea Real Estate is een handelsnaam van **Syntrus Achmea Real Estate & Finance B.V.** gevestigd te Amsterdam kvk 33306313

achmea

Real Estate

Parkeren Rynesteyn

Direct noordelijk van het plangebied zijn de bestaande woningen aan de Rynesteyn gelegen met daarbij 15 openbare parkeerplaatsen. Buurtbewoners maken zich zorgen dat huurders van de nieuwbouw deze parkeerplaatsen zullen gebruiken om de loopafstand naar de woning te verkorten.

Naar aanleiding van de bewonersavond van 16 januari 2023 zijn aanpassingen in het inrichtingsplan doorgevoerd;

- De looproute richting de stoplichten wordt mee ontworpen en aantrekkelijk en aangenaam ingericht.
- Verhoging van het aantal parkeerplekken rondom het appartementengebouw met levensloopbestendige woningen, inclusief toevoeging van extra mindervalidenplekken
- Toevoeging van parkeerplekken voor korte duur tussen de appartementen, nabij de entrees, met keerlus.
- Laad en losplek voor bewoners en pakketbezorgers aan de Goohorstlaan

Monitoren & flankerende maatregelen

Het recentelijk door de gemeente uitgevoerde parkeerdrukonderzoek heeft uitgewezen dat er op dit moment in de wijk een gemiddelde parkeerbezetting is van 75%. Landelijk spreekt men van een beginnend parkeerprobleem van 85%. Het college van B&W heeft toegezegd, na oplevering van de nieuwbouw, te zullen monitoren of de parkeerdruk gaat toenemen in de omliggende wijk. Voorts heeft de wethouder toegezegd, indien nodig, maatregelen te nemen.

Bebouwen parkeerterrein Gooweg

In de meningsvormende raadscommissie heeft de VVD-fractie het voorstel gedaan om het vrijliggende parkeerterrein in te zetten voor de realisatie van villakavels. De revenuen uit de kavelverkoop zouden ingezet kunnen worden voor de financieringen van gebouwde parkeervoorziening op de woningbouwlocatie. Een dergelijk scenario is in het verleden in meerdere varianten onderzocht en niet haalbaar gebleken. Wij zien de financiële business case minder rooskleurig dan geschetst in de raadscommissies.

Daarnaast gaat het planconcept daarmee volledig op de schop wat wij niet opportuun vinden.
Het woonconcept is erop gericht bewoners met respect voor de historie in een landgoedachtige setting te laten wonen. Door de huidige parkeeroplossing in te wisselen voor een massale half-verdiepte parkeerkelder versteent het gebied en gaat de parkachtige beleving volledig teniet.

Wij achten het gedane voorstel vanuit zowel financieel als ruimtelijk oogpunt onhaalbaar.

VERKEERS- & SOCIALE VEILIGHEID

Naast ‘parkeren’ is ‘veiligheid’ het andere onderwerp waarover vragen zijn gesteld. Dit aspect valt uiteen in twee subonderdelen, te weten a) verkeersveiligheid en b) sociale veiligheid.

Verkeersveiligheid

Het kruispunt is kort geleden vernieuwd en voorzien van moderne stoplichten. In het ontwerp is een looppad mee-ontworpen om bewoners te begeleiden naar de oversteekplaats. Deze wijze van oversteken wordt ook veilig geacht voor de doelgroepen die hoogstwaarschijnlijk de woningen zullen huren (alleenstaanden, stellen zonder kinderen en startende gezinnen).

Achmea Real Estate is een handelsnaam van **Syntrus Achmea Real Estate & Finance B.V.** gevestigd te Amsterdam kvk 33306313

achmea

Real Estate

Sociale veiligheid

Door de woongebouwen te concentreren aan de planzijde Van de Mortelstraat zullen bewoners een comfortabel gevoel van sociale veiligheid ervaren. Bewoners houden in belangrijke mate zelf de sociale controle in hun eigen woonomgeving. In de plannen zijn maatregelen opgenomen om het vrijliggende parkeerterrein sociaal veiliger te maken. Dit wordt bereikt door een gedeeltelijke herinrichting van de locatie en verbetering van de verlichting. De komst van een nieuw gemeentelijk fietspad zal zorgen voor meer reuring c.q. informeel toezicht. Ook wordt nagedacht over de plaatsing van cameratoezicht.

TER AFSLUITING

Achmea heeft zich langjarig ingespannen om te komen tot een goede herbestemming van de Zilveren Kruis-locatie. Na een langdurig proces zijn op dit moment tot op het niveau van de Raad van Bestuur bij Achmea de besluiten genomen om het project mogelijk te maken. Het ontwerp is inmiddels uitgewerkt op het niveau van definitief ontwerp. Op die basis zijn we erin geslaagd bij deze uitdagende marktomstandigheden een aannemer te selecteren die bereid is gevonden het project binnen de gestelde kaders te realiseren. Bij een positief besluit heeft Achmea zowel de afnemer als de realisator klaar staan.

We hopen natuurlijk dat uiteindelijk heel Noordwijk tevreden zal zijn met de nieuwbouwplannen. We zijn ons er terdege van bewust dat het realiseren van nieuwbouw samen kan gaan met mogelijk concessies voor de omgeving. Daarbij is het helaas niet mogelijk om volledig aan ieders wensen tegemoet te komen. Wij zullen omwonenden zo goed mogelijk mee blijven nemen in onze plannen en we zullen onze best doen om eventuele zorgen binnen onze invloedsfeer weg te nemen.

Gezien het voorgaande willen wij de gemeenteraad vragen het bestemmingsplan deze week vast te stellen. Binnen de publiekrechtelijke bevoegdheid staat het de raad uiteraard vrij om anderszins te besluiten. Gezien het intensieve proces dat inmiddels is doorlopen in samenwerking met de gemeente, zouden wij dit zeer betreuren. In de huidige tijdsgeest is het bijzonder complex om projecten nog van de grond te krijgen.

We hopen de vervolgstappen te kunnen zetten om dit mooie project in Noordwijk mogelijk te maken en een bijdrage te kunnen leveren aan het terugdringen van de nijpende woningbehoefte.

Uw besluit zien wij met grote belangstelling tegemoet.

Hoogachtend,



Hoofd Grondzaken & Gebiedsontwikkeling
Afdeling Acquisitie & Ontwikkeling

Kopie brief: college van B&W

Achmea Real Estate is een handelsnaam van **Syntrus Achmea Real Estate & Finance B.V.** gevestigd te Amsterdam kvk 33306313



