Aan de leden van de gemeenteraad

Noordwijk, 18 oktober 2022

Voorstraat 42
2201 HW Noordwijk

Postbus 298
2200 AG Noordwijk

T +31 (0)71 36 60 000

gemeente@noordwijk.nl
www.noordwijk.nl

KvK nummer 73538469
BTW NL8257.92.150.B01
IBAN NL34BNGH0285044621
BIC BNGHNL2G

Zaaknummer : 322648
Behandeld door :
Verzenddatum :
Onderwerp : Actuele motie lid Brekelmans (VVD) e.a. inzake Bouwplan op het Zilveren Kruis-terrein en actuele motie lid Steenvoorden (PUUR) en Van Dokkum (PvdA)
Bijlage(n) : 4

Geachte leden van de gemeenteraad,

Naar aanleiding van de presentatie in de commissie Ruimte op 15 september over het stedenbouwkundig plan Zilveren Kruis locatie is door de raadsleden Brekelmans (VVD), Morssink (PvdI) en Van der Klugt (NZLokaal) op 12 oktober jl. een motie ingediend. Wij stellen het zeer op prijs, de motie in een vroegtijdig stadium te hebben ontvangen.

Dictum:
Verzoekt het college:

- *Ten aanzien van de herontwikkeling van het Zilveren Kruis gebouw uit te gaan van een bebouwing van zowel het westelijk als het oostelijk plandeel waarbij het bijbehorende parkeren op het desbetreffende plandeel wordt gerealiseerd;*
- *Met Syntrus Achmea in gesprek te gaan om het stedenbouwkundige plan op dit punt bij te stellen;*
- *Hierbij bestuurlijk een actieve en constructieve rol te vervullen om de snelheid in de realisatie van het bouwplan te bevorderen.*

Ook is over dit onderwerp een motie ontvangen van de raadsleden Steenvoorden (PUUR) en Van Dokkum (PvdA).

Dictum:
Verzoekt het college:

- *In gesprek te gaan met ontwikkelaar Syntrus Achmea om het stedenbouwkundig plan in samenhang met de geboden parkeeroplossingen, zodanig aan te passen zodat de zorgen van omwonenden worden weggenomen en er geen verkeers- en parkeerdruk ontstaat in de naastliggende woonwijk. En er geen onveilige situatie ontstaat rond de Gooweg als het gaat om frequent overstekende bewoners.*

- *Omwonenden betrekken bij mogelijke vormen van oplossingen voordat besluiten worden genomen.*

Gezien de complexheid van de locatie Gooweg/Van Berkelweg willen wij een schriftelijke toelichting geven bij het plan en de ingediende moties. Wij menen dat wij met deze verkenning op hoofdlijnen de situatie inzichtelijk hebben gemaakt.

Als eerste geven wij een samenvatting van onze voorlopige bevindingen en een stemadvies Vervolgens wordt daar aan de hand van vigerend beleid nader op in gegaan.

A. Samenvatting

1. Het vastgesteld beleid laat het in principe niet toe om op de locatie van de parkeerplaats woningen te bouwen. Het parkeerterrein ligt namelijk buiten BSD. Gelet op de genoemde belemmering zal onderzocht moeten worden wat nodig is om woningbouw eventueel mogelijk te maken op het parkeerterrein. Deze ontwikkeling moet ruimtelijk aanvaardbaar zijn en ruimtelijk worden onderbouwd. Gelet op het feit dat de locatie buiten BSD ligt, is tevens instemming van de provincie nodig.
2. De locatie leent zich niet voor dit type woningbouw (appartementengebouwen). De verwachting is dat, passend binnen schaal en korrelgrootte, ca 10% van het woonprogramma op de parkeerplaats gerealiseerd kan worden.
3. Parkeren op de beide locaties zal ten koste gaan van groen.

Risico's:

4. Aanpassing van het plan zal leiden tot stevige vertraging;
   Een deel van het huidige ontwerpbestemmingplan zal aangepast moeten worden, onderzoeken zullen opnieuw moeten worden gedaan. Daarnaast zullen voor het parkeerterrein nieuwe onderzoeken moeten worden uitgevoerd. Parallel aan het ontwerpbestemmingsplan is er gewerkt aan een beeldkwaliteitsplan welke tevens aangepast c.q. aangevuld zal moeten worden.
5. Er is op voorhand geen zekerheid over de uitkomst ten aanzien van de mogelijkheid van bebouwing.
6. De gemeente heeft geen zicht op de economische haalbaarheid.
7. De interne kosten die tot nu toe zijn gemaakt zullen naar alle waarschijnlijkheid niet door de ontwikkelaar worden vergoed.
8. De ontwikkelaar kan er in het uiterste geval voor kiezen de herontwikkeling te staken.

B. Toezeggingen

- Nader onderzoek zal plaatsvinden ten aanzien:
  - van de toegang c.q. functie van de ventweg;
  - de oversteek van en naar het parkeerterrein;
  - bereikbaarheid Goohorstlaan.

C. Stemadvies

Gezien het bovenstaande raden wij de moties af.

D. Vigerend beleid

Bestemmingsplan Goohorst (1998)

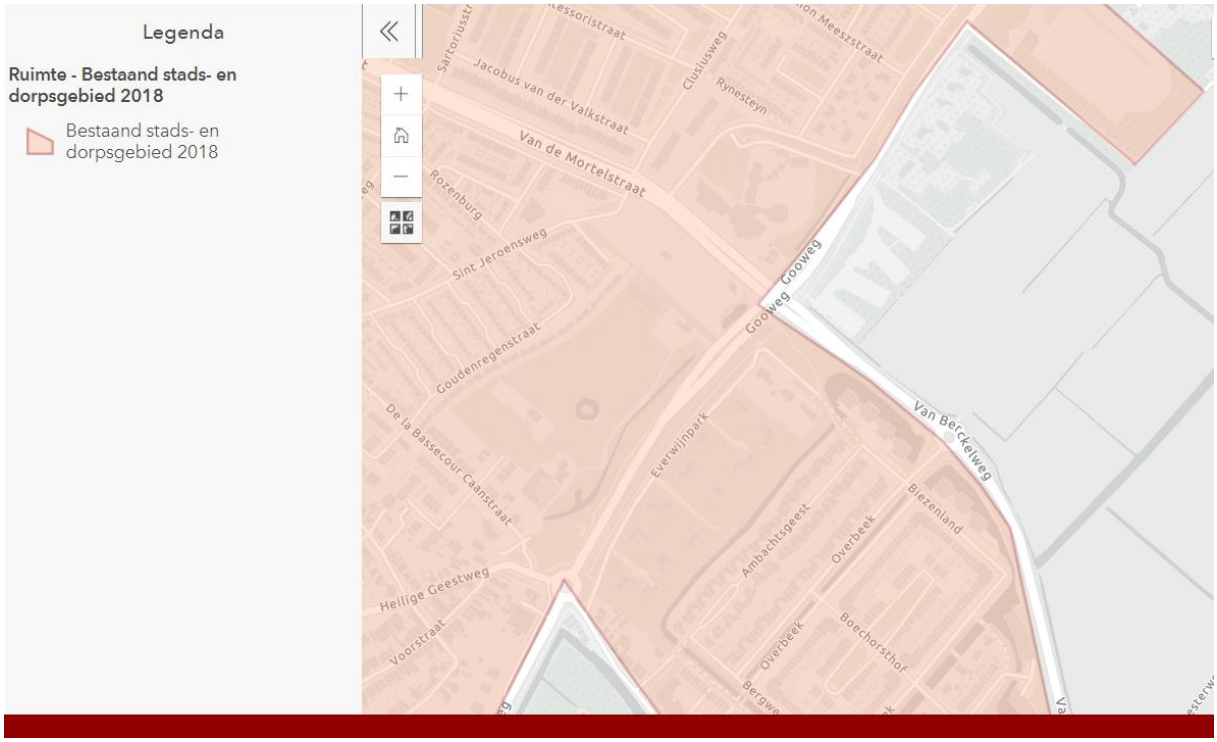
Het parkeerterrein valt onder het bestemmingsplan Goohorst en is bestemd als parkeerterrein of -strook, waarbij het gebruik van gronden voor onoverdekt parkeren van motorvoertuigen is toegestaan, inclusief daarbij behorende voorzieningen zoals slagbomen, etc. Gebouwen zijn hier niet toegestaan. De randen van het terrein zijn bestemd voor groenvoorzieningen.

Bestemmingsplan aangrenzende percelen

Voor de woonpercelen langs de Gooweg naast het parkeerterrein geldt nu het bestemmingsplan Bronsgeest 2021 (voorheen bestemmingsplan Boerenburg.) De woonpercelen zijn bestemd als eengezinshuizen en villa's met bijzondere erven. De hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen de plankaart aangegeven bouwstroken. De inhoud van iedere woning moet tenminste 750 m3 bedragen met een minimale (bouw) breedte van 7 meter en maximale goothoogte van 7 meter. Bij iedere woning mogen verder bijgebouwen met een gezamenlijk grondoppervlak van maximaal 50m2 worden gebouwd. De Gooweg is een "herenstraat". De aan de Gooweg gelegen woonhuizen zijn beeldbepalend voor de sfeer langs deze route.

Omgevingsverordening Zuid-Holland

De omgevingsverordening is op 20 februari 2019 vastgesteld en voor het laatst op 2 februari 2022 gewijzigd/herzien. In de verordening is een onderscheid gemaakt tussen nieuwe en bestaande ruimtelijke ontwikkelingen. Op basis van de in artikel 6.8 van de verordening gehanteerde criteria voor 'bestaand' moet de beoogde herontwikkeling worden gezien als 'nieuwe bebouwing' of 'nieuw gebruik van grond of bebouwing'. Dat betekent dat de ontwikkeling dient te worden getoetst aan de relevante regels uit de Omgevingsverordening. Het kantoorperceel maakt deel uit van het bestaand stads- en dorpsgebied (bestaand stedelijk gebied als bedoeld in artikel 1.1.1 Bro), **het parkeerterrein is aangemerkt als buitengebied.**



Voor het plangebied zijn de onderstaande onderwerpen uit de Omgevingsverordening van belang. In de bijlage is de complete passage uit de verordening terug te lezen.

a. Ruimtelijke kwaliteit (artikel 6.9);
b. Stedelijke ontwikkelingen (artikel 6.10);
c. Bollenteeltgebied (artikel 6.17).

Ad a: Ruimtelijke kwaliteit (artikel 6.9)

In artikel 6.9 worden voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen regels gegeven met betrekking tot ruimtelijke kwaliteit. Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, mits is aangetoond dat de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft.

Om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen wordt in het bestemmingsplan rekening gehouden met de beschermingscategorie, het gebiedstype en de relevante richtpunten voor ruimtelijke kwaliteit, zoals vermeld op kaart 14 in bijlage II en beschreven in de omgevingsvisie beleidskeuze landschap. Op deze kaart is het **parkeerterrein aangewezen als 'beschermingscategorie 3',** zoals op de hieronder staande afbeelding wordt getoond.



Afbeelding: de als beschermingscategorie 3 (gele vlak) aangewezen gronden binnen het plangebied

Een bestemmingsplan voor een gebied met beschermingscategorie 3, zijnde Buitengebied, kan ontwikkelingen mogelijk maken die kunnen vallen onder noemer inpassen, aanpassen of transformeren en die in overeenstemming zijn met artikel 6.9a. In het eerste lid van dat artikel is bepaald dat een bestemmingsplan voor een locatie binnen buitengebied kan voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling **mits de openheid en het groene karakter van het landschap niet onevenredig wordt aangetast.**

Een bestemmingsplan kan een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maken, mits een zorgvuldige afweging is gemaakt over de locatiekeuze. De motivering gaat in op de beschreven kenmerken en waarden van het gebied en de effecten van de ontwikkeling daarop. Deze vereisten gelden voor zover het gaat om een ruimtelijke ontwikkeling waarbij:

a. een of meer richtpunten voor ruimtelijke kwaliteit in het geding zijn zoals beschreven in de omgevingsvisie beleidskeuze landschap (kwaliteitskaart); of
b. sprake is van aanpassen of transformatie als bedoeld in het vijfde lid van artikel 6.9.

Voor nadere informatie, zie bijlage 1.

Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Duin- en bollenstreek.

Op grond van lid 4 van het artikel kan een bestemmingsplan ter plaatse van het aangewezen bollenteeltgebied ook voorzien in greenportwoningen en “ruimte voor ruimte” woningen als bedoeld in de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Duin en Bollenstreek.

Omdat het parkeerterrein in het bestemmingsplan de bestemming Verkeer heeft, is geen GOM-afdracht noodzakelijk. Ook is er geen afdracht verschuldigd ten behoeve van het herstructureringsfonds.

Verkeer/parkeren

Met de Nota Parkeernormen 2020 zet de gemeente in op meer flexibiliteit in de omgang met parkeernormen door meer gebiedsgerichte en meer doelgroep specifieke normen. De parkeeroplossing bij de ontwikkeling voldoet aan de gestelde kaders binnen de nota parkeernormen. Ook bij de functie Kantoor was het parkeerterrein bestemd voor parkeren van de medewerkers. De zorgpunten vanuit verkeersveiligheid en parkeren zijn door de ontwikkelaars zo goed mogelijk opgepakt.

Rekening moet worden gehouden met de groene omzooming van het parkeerterrein. De bebouwingsoppervlakte is daardoor niet groter dan ca. 9.000m2. Een nadere studie moet nog plaatsvinden over de stedenbouwkundige mogelijkheden.

Welstandsnota

De Gooweg valt in Welstandsnota onder de categorie landgoederen. De parkeerplaats onder het buitengebied. Over het buitengebied zegt de Welstandnota het volgende:

Oorspronkelijke structuurelementen zoals de akker, velden en watergangen zijn waardevolle landschapselementen, Bebouwing speelt in het buitengebied een ondergeschikte rol. Er staan enkele cultuurhistorische waardevolle boerderijen en bollenschuren, maar de grote waarde ligt in de structuur en de openheid. Ook de aanwezige traditionele boerderijen bepalen mede het cultuurhistorisch waardevolle beeld.

Voor het buitengebied is het normale welstandsniveau van toepassing. De beoordeling is gericht op het behoud van de oorspronkelijke landschappelijke kenmerken, de cultuurhistorische bebouwing en het karakteristieke profiel van de lintwegen en het inperken van grote oppervlakken verharding. De beoordeling van de woongebouwen is gericht op afwisseling en individualiteit, zorgvuldige detaillering en traditioneel materiaal- en kleurgebruik.

Stedenbouw

Het gepresenteerde plan van de ontwikkeling op de Zilveren Kruis locatie is maximaal geoptimaliseerd, waarbij 100% op maaiveld wordt geparkeerd met hergebruik van het bestaande parkeerterrein en minimale aanleg infrastructuur.

Bij een aanpassing van het plan wordt ook op de kantorenlocatie geparkeerd. Parkeren op maaiveld zal ten koste gaan van het groen en de bomen. Vanwege het parkeren is meer bestrating nodig. Er zullen nieuwe berekeningen en oplossingen voor waterberging en -afvoer noodzakelijk zijn.

Kijkend naar vastgesteld beleid zal voor bebouwing op de parkeerplaats gedacht moeten worden aan grondgebonden woningen op kleinschalige schaal. In dat geval zal ca 10% van het programma op deze locatie kunnen worden gerealiseerd.

Informeren gemeenteraad

Op 11 januari 2021 is de gemeenteraad geïnformeerd over het genomen principebesluit en het programma en de stedenbouwkundige invulling Opnieuw is op 7 december 2021 informatie gegeven over het verlengen van het principebesluit. Vervolgens is de gemeenteraad op 12 juli 2022 op de hoogte gesteld van de gehouden bewonersavond en stand van zaken. De ontwikkelaar heeft op 15 september 2022 een presentatie in de commissie Ruimte gehouden. Voor een totaal overzicht verwijs ik u naar bijlage 2.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Noordwijk





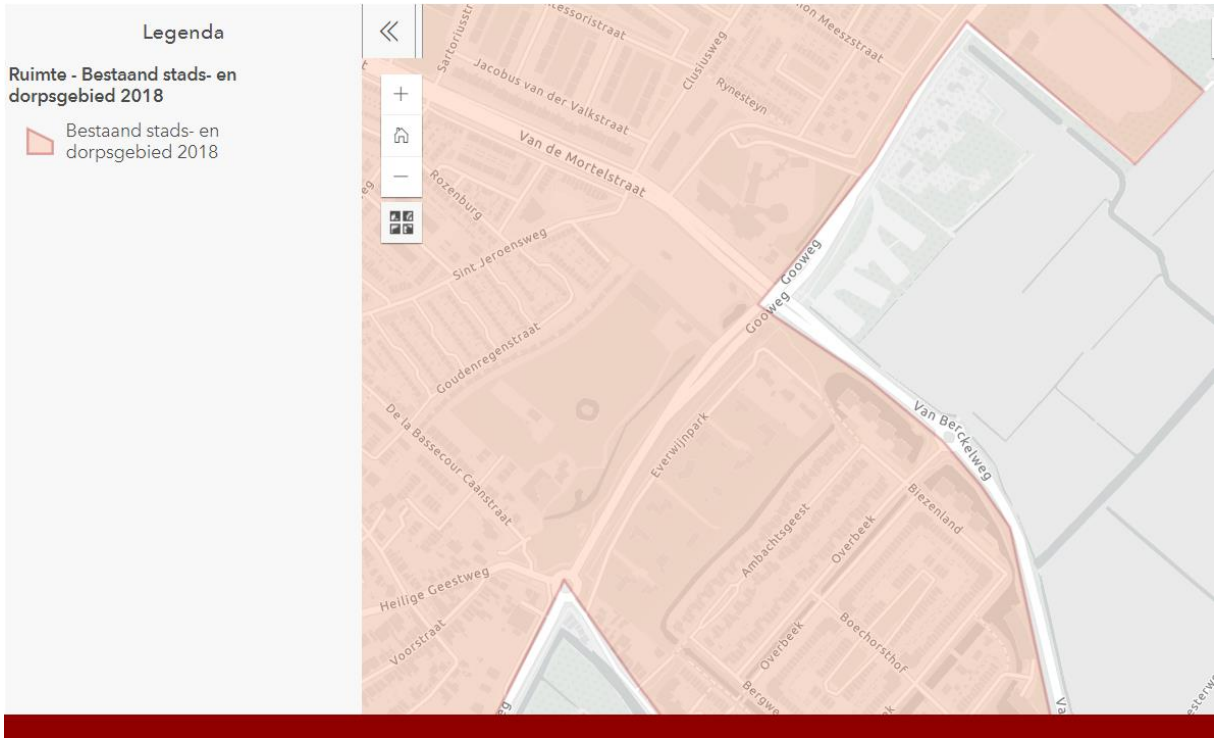
E.M. Overzier
secretaris

Mw. W.J.A. Verkleij
burgemeester

Bijlage 1

Omgevingsverordening Zuid-Holland

De omgevingsverordening is op 20 februari 2019 vastgesteld en voor het laatst op 2 februari 2022 gewijzigd/herzien. In de verordening is een onderscheid gemaakt tussen nieuwe en bestaande ruimtelijke ontwikkelingen. Op basis van de in artikel 6.8 van de verordening gehanteerde criteria voor ‘bestaand’ moet de beoogde herontwikkeling worden gezien als ‘nieuwe bebouwing’ of ‘nieuw gebruik van grond of bebouwing’. Dat betekent dat de ontwikkeling dient te worden getoetst aan de relevante regels uit de Omgevingsverordening. Het kantoorperceel maakt deel uit van het bestaand stads- en dorpsgebied (bestaand stedelijk gebied als bedoeld in artikel 1.1.1 Bro), **het parkeerterrein is aangemerkt als buitengebied.**



Voor het plangebied zijn de onderstaande onderwerpen uit de Verordening van belang. In de bijlage is de complete passage uit de verordening terug te lezen.

d. Ruimtelijke kwaliteit (artikel 6.9);
e. Stedelijke ontwikkelingen (artikel 6.10);
f. Bollenteeltgebied (artikel 6.17).

Ad a: Ruimtelijke kwaliteit (artikel 6.9)

In artikel 6.9 worden voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen regels gegeven met betrekking tot ruimtelijke kwaliteit. Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, mits is aangetoond dat de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft.

Om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen wordt in het bestemmingsplan rekening gehouden met de beschermingscategorie, het gebiedstype en de relevante richtpunten voor ruimtelijke kwaliteit, zoals vermeld op kaart 14 in bijlage II en beschreven in de omgevingsvisie beleidskeuze landschap. Op deze kaart is het **parkeerterrein aangewezen als 'beschermingscategorie 3',** zoals op de hieronder staande afbeelding wordt getoond.



Afbeelding: de als beschermingscategorie 3 (gele vlak) aangewezen gronden binnen het plangebied

Een bestemmingsplan voor een gebied met beschermingscategorie 3, zijnde Buitengebied, kan ontwikkelingen mogelijk maken die kunnen vallen onder noemer inpassen, aanpassen of transformeren en die in overeenstemming zijn met artikel 6.9a[1]. In het eerste lid van dat artikel is bepaald dat een bestemmingsplan voor een locatie binnen buitengebied kan voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling **mits de openheid en het groene karakter van het landschap niet onevenredig wordt aangetast.**

Een bestemmingsplan kan een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maken, mits een zorgvuldige afweging is gemaakt over de locatiekeuze. De motivering gaat in op de beschreven kenmerken en waarden van het gebied en de effecten van de ontwikkeling daarop. Deze vereisten gelden voor zover het gaat om een ruimtelijke ontwikkeling waarbij:

c. een of meer richtpunten voor ruimtelijke kwaliteit in het geding zijn zoals beschreven in de omgevingsvisie beleidskeuze landschap (kwaliteitskaart); of
d. sprake is van aanpassen of transformatie als bedoeld in het vijfde lid van artikel 6.9.

Laag van de Ondergrond:

- Richtpunten Kustcomplex, zeezandafzettingen:
    - Ontwikkelingen versterken en gebruiken waar mogelijk de natuurlijke dynamiek en omstandigheden van de kust (duinen, strand en voordelta/vooroever).
    - Ontwikkelingen houden het verschil herkenbaar tussen “hoog en droog” en “laag en nat” en bouwen voort op de parallelle kuststructuur.
    - Veiligheidsmaatregelen zijn mede gericht op het versterken van het natuurlijk kustkarakter.
- Richtpunten Strandwallen en oude duinen:
    - Ontwikkelingen dragen bij aan of versterken de bijzondere landschappelijke en natuurlijke kwaliteit van het strand en de duinen.
    - Ontwikkelingen dragen zorg voor het behoud van het openbare karakter en de afwisseling in de belevingskwaliteit (van druk naar rustig) langs de kust van Zuid-Holland. Nieuwe strandbebouwing voor verblijfsrecreatie nabij duingebied op rustige stranden is daarmee niet toegestaan.

Laag van de cultuur- en natuurlandschappen:

- Richtpunten Bollenlandschap (plangebied geheel):
    - Ontwikkelingen dragen bij aan het contrast tussen de open en nog gave strandvlakten en de voor de bollenteelt in cultuur genomen (afgezande) oude duinen en strandwallen.
    - Verdichting vindt plaats in reeds bestaande verdichte zones.
    - Ontwikkelingen dragen bij aan behoud en versterking van het zicht op de bollenvelden en de aantrekkelijkheid van het bollenlandschap.
- Richtpunten Linten **(zone langs Gooweg, waarbinnen de geschakelde woningen zijn gelegen):**
    - Linten blijven linten als onderscheidende bebouwingsvorm in het gebied.
    - Linten behouden hun lineaire karakter, waarbij de achterzijde van de bebouwing een direct contact met het landschap heeft en de voorzijde aan de openbare weg of waterloop grenst.
    - **Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en**
    - **respect voor historische gaafheid van een lint richtinggevend.**
    - Bij grootschalige ontwikkelingen blijft het lint herkenbaar als bebouwingsvorm. Dit betekent dat op gepaste afstand van het lint gebouwd wordt, waarbij het landschap, het lint en de nieuwe ontwikkeling bepalend zijn voor deze afstand. Het lint behoudt zijn eigen gezicht.

Laag van de stedelijke occupatie:

- Richtpunt Stads- of dorpsrand (**parkeerterrein):**
    - Ontwikkelingen aan de stads- of dorpsrand dragen bij aan het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteit (front, contact of overlap).

- Richtpunten Steden en dorpen (kantoorperceel):
    - Ontwikkelingen dragen bij aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van stad, kern of dorp.
    - Hoogteaccenten (waaronder hoogbouw) vallen zoveel mogelijk samen met centra (zwaartepunten) en interactiemilieus in de stedelijke structuur.
    - Daar waar hoogbouw niet samenvalt met “zwaartepunten” in de stedelijke structuur geeft een beeldkwaliteitsparagraaf inzicht in de effecten, invloed en aanvaardbaarheid van hoogbouw op de (wijde) omgeving.
    - Ontwikkelingen dragen bij aan versterking van de stedelijke groen- en waterstructuur.
    - Een nieuwe uitbreidingswijk bouwt voort op het bestaande stads- en dorpsgebied en versterkt de overgangskwaliteit van de stadsrand (zie stads en dorpsranden).
    - Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en stedenbouwkundige patronen worden behouden door ze waar mogelijk een functie te geven die aansluit bij de behoeften van deze tijd.
    - Het eigen karakter van het historisch centrum wordt versterkt.
    - Historische centra en kernen blijven ervaarbaar vanuit het omringende gebied.
    - Bij bedrijventerreinen krijgt de beeldkwaliteit van de randen, een goede ontsluiting en de samenhang met de omgeving extra aandacht.

Ad b: Stedelijke ontwikkeling (artikel 6.10)

Artikel 6.10 regelt dat een omgevingsvergunning voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling, ingaat op de toepassing van de ‘ladder voor duurzame verstedelijking’ als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt elke ruimtelijke ontwikkeling begrepen. De herontwikkeling van de Zilveren Kruislocatie van kantoor naar woningen is gelet op de definities in de Verordening en het Bro aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling die binnen bestaand stads- en dorpsgebied wordt gerealiseerd.

Ad c: Bollenteelt (artikel 6.17)

In artikel 6.17 is in het eerste lid bepaald dat een omgevingsvergunning voor gronden binnen het bollenteeltgebied primair bollenteeltbedrijven, bestaande gemengde bollenteelt- en glastuinbouwbedrijven en bestaande stekbedrijven toelaat, alsmede de daarbij behorende voorzieningen. Het parkeerterrein en de Gooweg zijn aanwezen als bollenteeltgebied.



Afbeelding: uitsnede kaart 'Greenports'

Aangegeven dat in afwijking van het eerste lid, het bestemmingsplan bestaande bebouwing of functies kan toelaten mits is aangetoond dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de omvang en de bruikbaarheid van het bollenteelt gebied.

In dit geval is sprake van een al lang bestaand parkeerterrein, zodat voortzetting van het gebruik ten behoeve van parkeren in het bestemmingsplan kan worden opgenomen.

Bijlage 2 – totaaloverzicht communicatie

Datum	Informatie	betreffende
15 juli 2020	Artikel 39 vragen fractie Doen!	Voortgang Zilverenkruis en Bronsgeest
7 september 2020	Raadsbrief	Beantwoording artikel 39 vragen fractie Doen!
14 december 2020	Principe verzoek	Principeverzoek ingediend door Syntrus Achmea Real Estate
22 december 2020	Principe besluit (B&W besluit) Zaak 87894	Brief vanuit het college van B&W naar syntrus Achmea. Strekking brief: onder voorwaarden medewerking verlenen aan het principe verzoek met als belangrijkste aandachtspunten Stedenbouwkundige opzet en parkeren op parkeerterrein
11 januari 2021	Raadsbrief	De raad wordt per brief geïnformeerd over de principetoezegging
17 november 2021	Verlenging principebesluit tot 22 dec. 2022 (B&W besluit)	Toezegging dat hetgeen beschreven staat in de brief van 22 december 2020 nog onverkort van toepassing is. Brief vanuit het college van B&W
7 december 2021	Raadsbrief	Raad wordt geïnformeerd over verlenging principebesluit en stand van zaken woningbouwprogramma Zilverenkruis-terrein
12 juli 2022	Raadsbrief	Raad wordt geïnformeerd over het feit dat Syntrus een bewoners avond heeft georganiseerd en dat de raad na het zomerreces een presentatie krijgt over de plannen.
15 september 2022	Presentatie aan de Commissie Ruimte	Presentatie van het stedenbouwkundig plan door Achmea voor de commissie ruimte