

WE ARE

a sustainable future



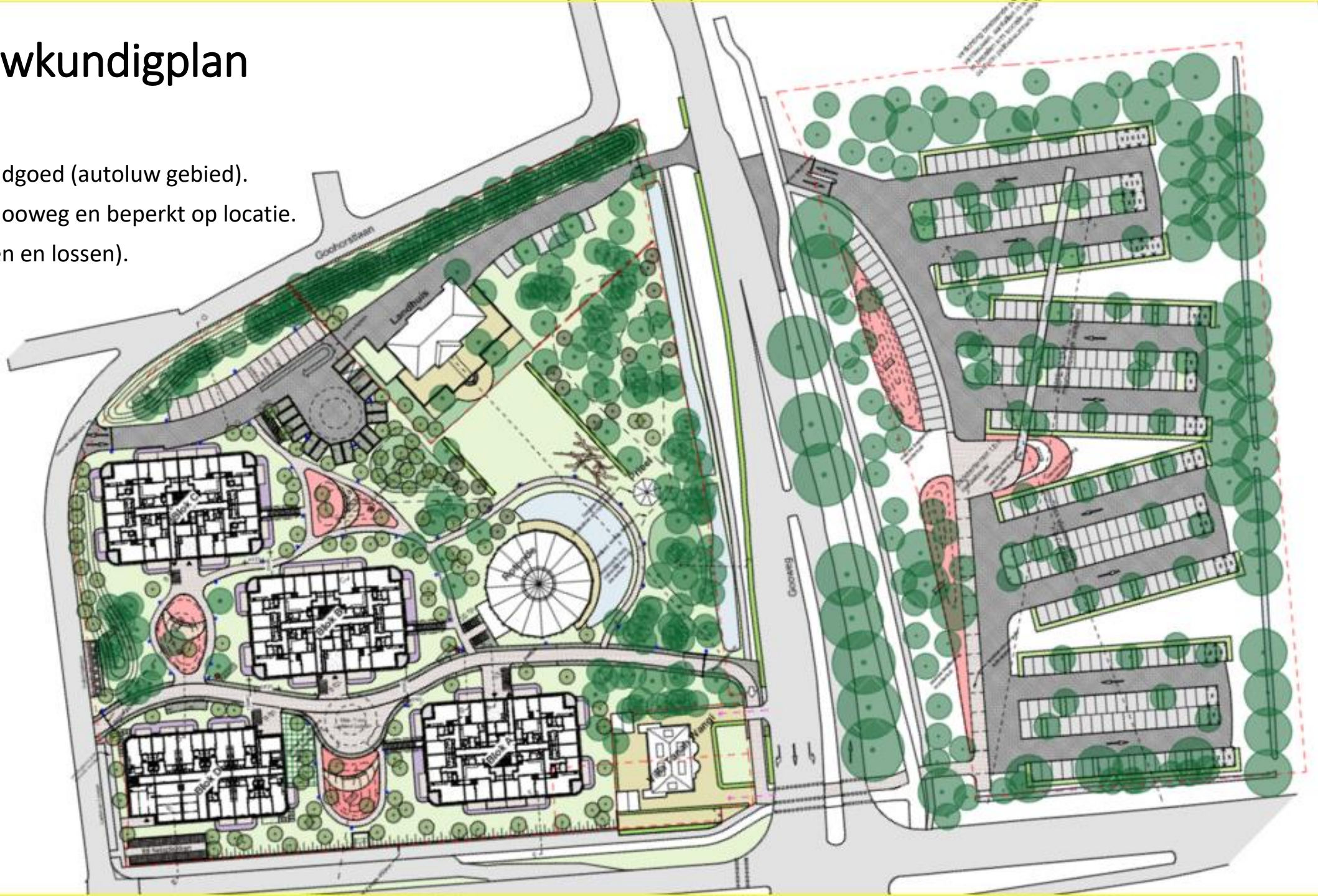
Ontwikkeling Zilveren Kruis Noordwijk

Nabil Omari | Afdeling Acquisitie & Ontwikkeling | 28 maart 2024

Stedenbouwkundig plan

Woonconcept

- Wonen op een landgoed (autoluw gebied).
- Parkeren aan de Gooweg en beperkt op locatie.
- Centraal pad (laden en lossen).



Ruimtelijke implicaties parkeergarage





Zilveren Kruis-locatie



Te behouden Villa Goohorst

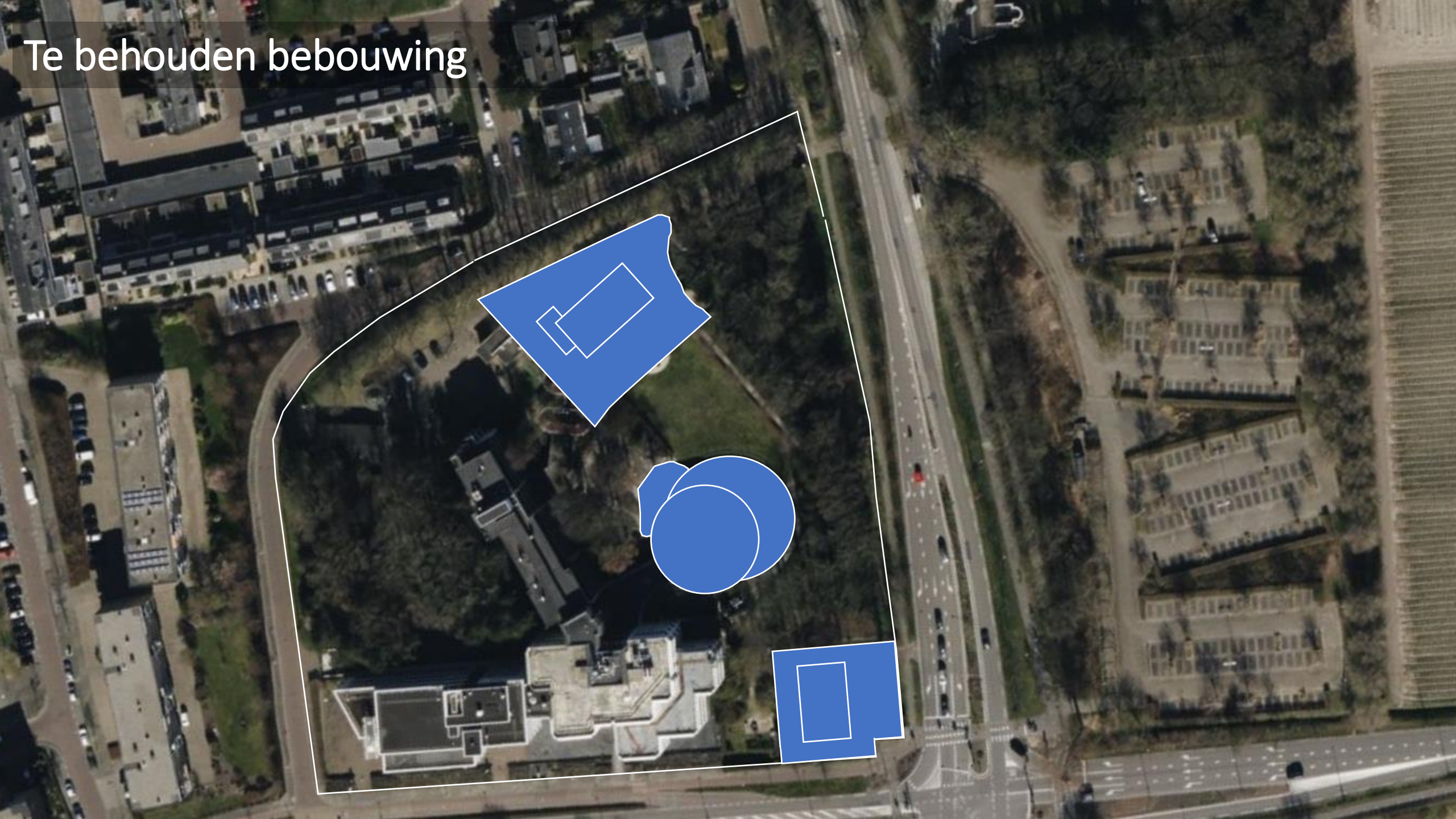
Villa geen eigendom Achmea



Te behouden Rotondegebouw

Te behouden Tweekapper



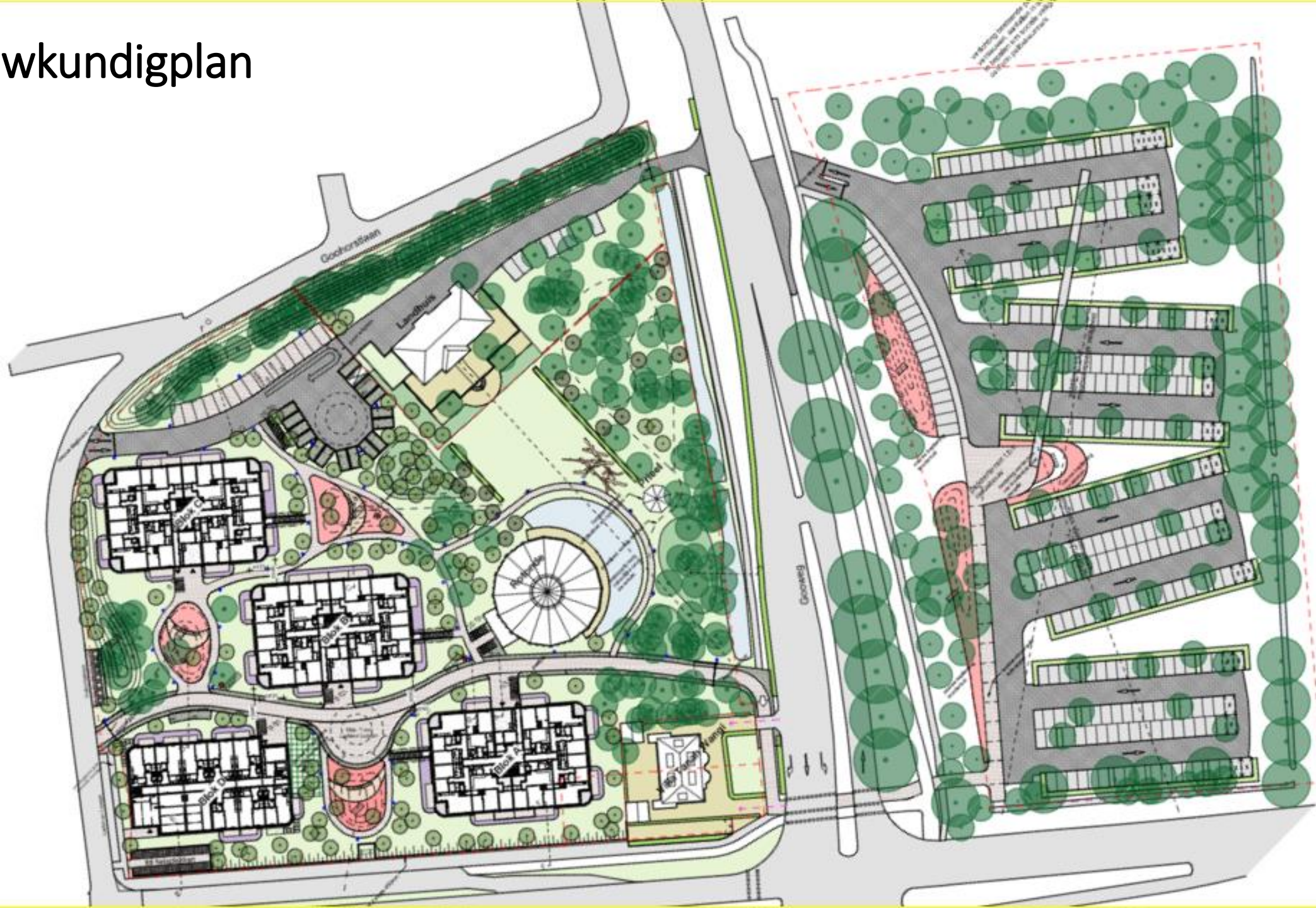


Te behouden bebouwing

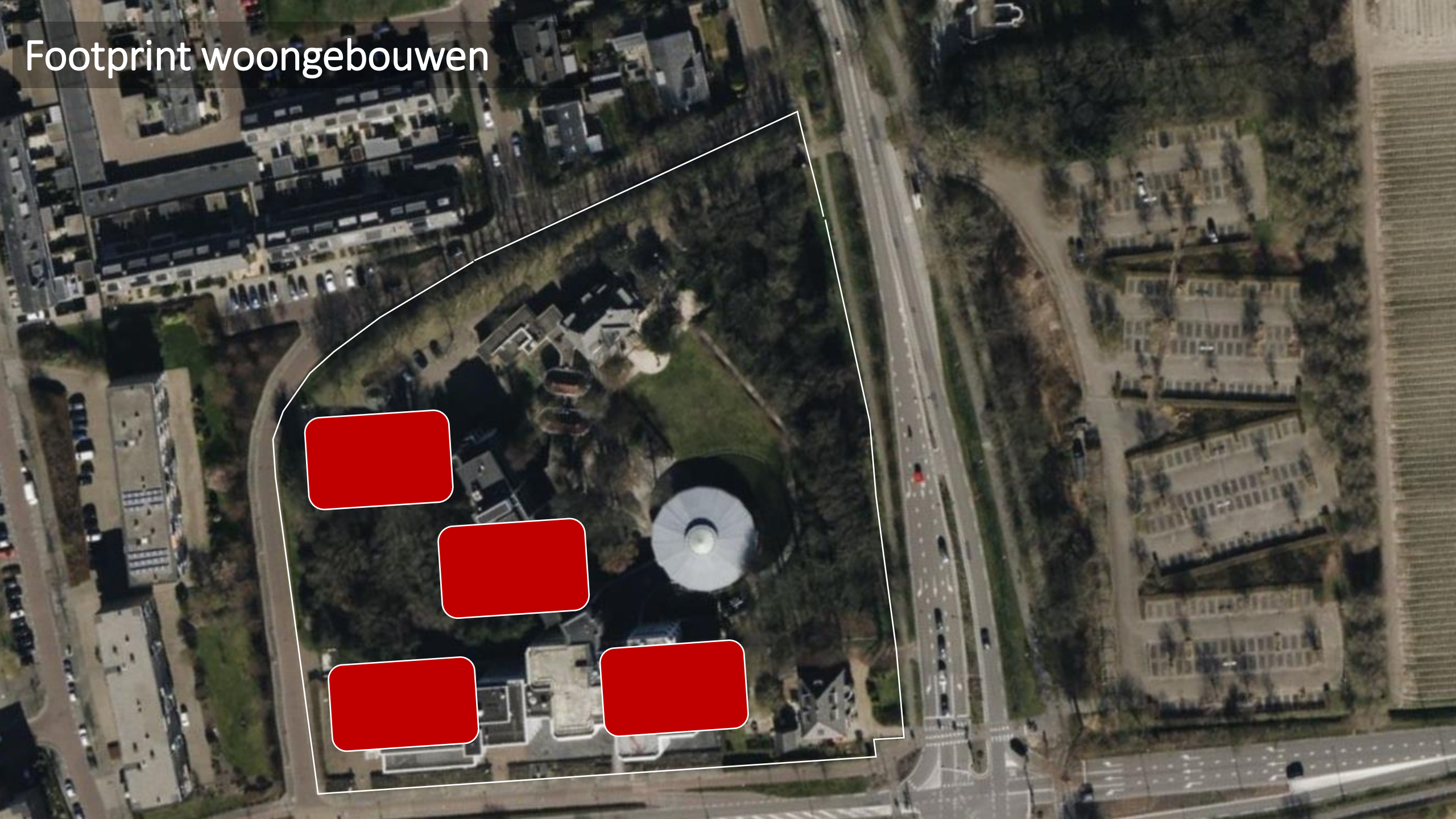


Te behouden groen

Stedenbouwkundig plan

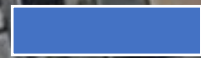


Footprint woongebouwen



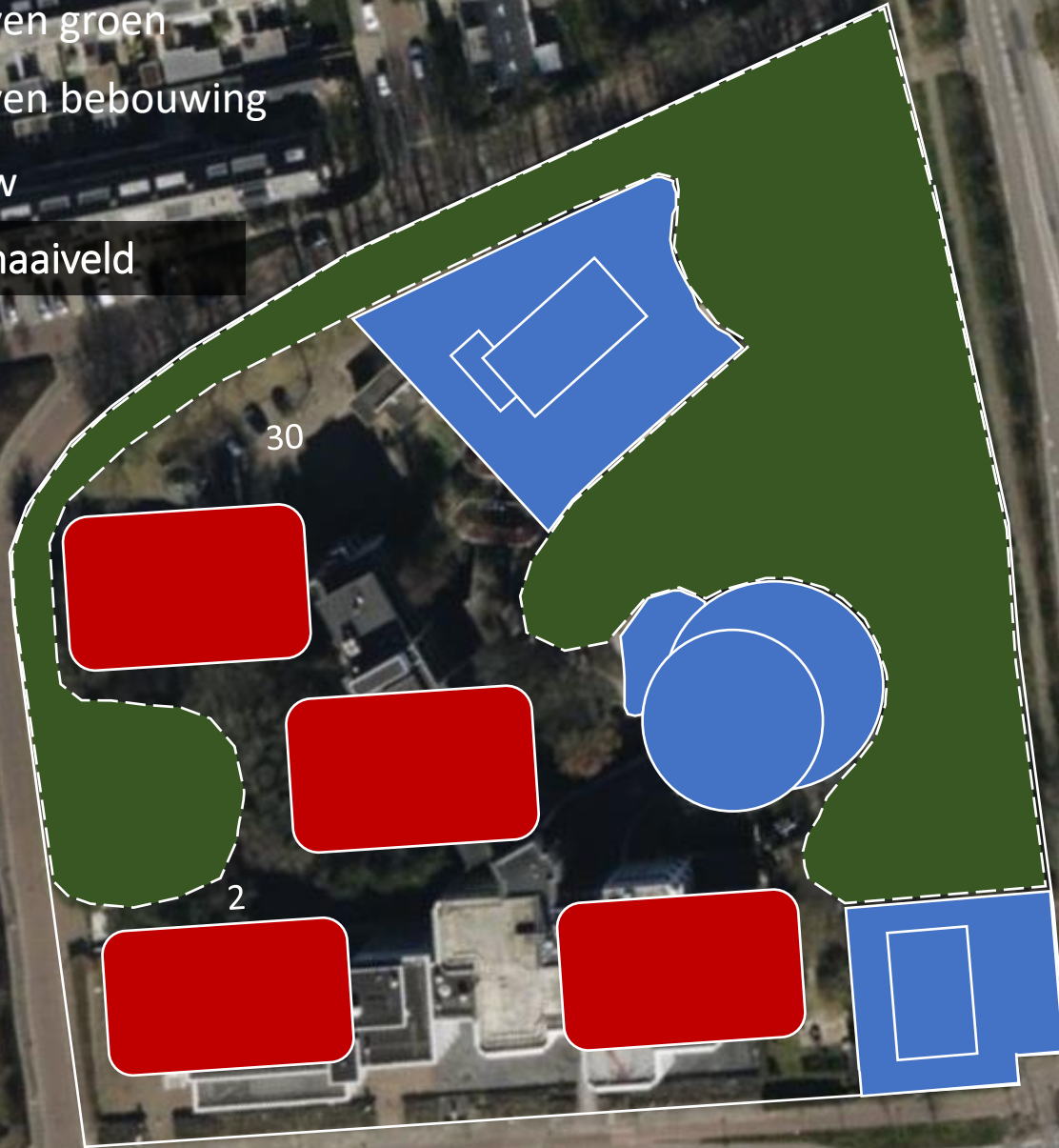
Functies gecombineerd

 Te handhaven groen

 Te handhaven bebouwing

 Nieuwbouw

329 parkeerplaatsen maaiveld



Half-verdiepte parkeergarage

Te handhaven groen

Te handhaven bebouwing

Nieuwbouw

181 parkeerplaatsen maaiveld

148 parkeerplaatsen garage

10

17

20

24

45

72

72

72

Nieuwbouw

148 parkeerplaatsen garage

~~70~~

~~19~~
20

6

17

72

72

The floor plan shows a symmetrical layout with a central corridor. On the left side, there are rooms numbered 101 through 110, 120 through 130, and 140 through 150. On the right side, there are rooms numbered 101 through 110, 120 through 130, and 140 through 150. The central corridor is labeled 'CORRIDOR' and 'ELEVATOR'. There are also rooms labeled 'OFFICE' and 'RECEPTION'.

Conclusie ruimtelijk

- Merendeel van het aantal parkeerplaatsen (181 pp) kan niet ondergebracht worden in parkeergarage.
- Open karakter landschap verdwijnt door barrièrewerking half-verdiepte garage (plint 1,5m).
- Provincie “Ladder duurzame verstedelijking”.



WE ARE
a healthy environment

Financiële implicaties parkeergarage



Half-verdiepte garage

-  Te handhaven groen
-  Te handhaven bebouwing
-  Nieuwbouw

181 parkeerplaatsen maaiveld
148 parkeerplaatsen in garage

Plangebied
vrijstaande
koopwoningen

ca. 3.000 m2

20

17

72

72

148

Ontwikkeling Zilveren Kruis - financiële implicaties half-verdiepte parkeergarage

1. PARKEERGARAGE

- Parkeerplaatsen: 148.
- Parkeerplaats: € 30.450,-.

TOTAAL KOSTEN

€ 4,51 mln.

2. WONINGBOUW

- Plangebied: 3.000 m2:
 - Openbaar: 750 m2 (25%).
 - Bouwgrond: 2.250 m2 (75%).
- Bouwkavel: 450 m2.
- Bouwkavels: 5.
- Kavel: € 295.500,-.
- GREX-opbrengst: € 1,48 mln.
- GREX-kosten: € 0,35 mln.

TOTAAL OPBRENGSTEN

€ 1,13 mln.

3. RESULTAAT

- Parkeergarage: - € 4,51 mln.
- Woningbouw: + € 1,13 mln.

TOTAAL SALDO (afgerond)

€ 3,38 mln. negatief

Niet meegenomen: meerkosten m.b.t. financiering, plan-/ontwerp, inrichting parkeerdek, watercompensatie e.d.

Conclusie financieel

- Conclusie 1: realisatie 148 gebouwde parkeerplaatsen levert een deficit op van **€ 3,38 mln.** (na saldering grondopbrengst woningbouw).
- Conclusie 2: bij realisatie van extra gebouwde parkeerplaatsen stijgt het deficit ongeveer pro rata.

WE ARE
a healthy environment

Duurzaamheidsimplicaties parkeergarage



Duurzaamheid

- Parkeergarage 148 plaatsen 3.700 m2 bvo extra.
- Bij 329 plaatsen 8.225 m2 bvo.
- Energieverbruik / onderhoudscycli exploitatiefase.
- Forse toename CO2-footprint realisatie/exploitatie.
- Door “verstening” afname waterbergend vermogen.
- Watercompensatie (Hoogheemraadschap).
- Biodiversiteit.

Sociale cohesie

- Woonconcept Achmea gericht op sociale cohesie.
- Open landschap stimuleert ontmoeting tussen doelgroepen.
- Ontmoeting nieuwe bewoners met buurtbewoners.
- Parkeergarage vormt een barrière in het landschap (plint garage ca. 1,5m over groot oppervlak).

Conclusies

▪ Ruimtelijk

- Parkeergarage niet toereikend voor alle plaatsen door ruimteclaims functies.
- Totaal 148 van 329 plaatsen (181 niet).

▪ Financieel

- Realisatiekosten worden niet gedekt door grondexploitatie koopwoningen.
- Tekort € 3,38 mln. bij garage 148 plaatsen; tekort neemt toe bij meer plekken.

▪ Duurzaamheid

- Negatieve impact parkeergarage op CO2-footprint.
- Waterbergend vermogen / biodiversiteit neemt af.
- Sociale cohesie doelgroepen niet optimaal.

▪ Hoofdconclusies

- Parkeergarage vanuit verschillende oogpunten niet haalbaar.
- Parkeerconcept Achmea als basis; flankerende maatregelen indien noodzakelijk.
- Sociale veiligheid op parkeerterrein Gooweg vergroten; gedeeld belang.





Einde presentatie

Nabil Omari

Hoofd Grondzaken &

Gebiedsontwikkeling

Afdeling Acquisitie & Ontwikkeling

M +31(6) 121 736 09

E nabil.omari@achmea.nl

www.achmearealestate.nl



Real Estate

