

Syntrus Achmea Real Estate & Finance B.V.

Postbus 59347
1040 KH Amsterdam

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

Noordwijk, 22 december 2020

Uw kenmerk : A & O I G & G I ZK Noordwijk
Uw brief van : 14 december 2020
Zaaknummer : 87894
Behandeld door :
Onderwerp : Principeverzoek locatie Zilveren Kruis Noordwijk

Geachte

Inleiding

Met belangstelling hebben wij kennis genomen van uw principeverzoek betreffende de woningbouwplannen op de locatie van het Zilveren Kruis te Noordwijk en het nabijgelegen parkeerterrein. Met deze brief reageren wij op uw verzoek.

Inhoud van het plan

Uw principeverzoek heeft betrekking op een plan voor de (her)ontwikkeling van de Zilveren Kruis-locatie aan de van de Mortelstraat – Gooweg. Het verzoek omvat de sloop van de aanwezige bebouwing minus het (monumentale) kantoorpand Gooweg 51 en de woningen Gooweg 41 en 43. Het huidige parkeerterrein aan de Gooweg wordt behouden en zal ten dienste staan van de ontwikkeling op de locatie. Die ontwikkeling omvat de bouw van 160 nieuwbouwappartementen in 3 wooncomplexen aan de zijde van de van de Mortelstraat, waarvan 2 complexen met 6 woonlagen (eventueel samen te voegen) en 1 complex met 5 woonlagen. Het vierde wooncomplex ligt achter op het terrein aan de zijde van de Goohorstlaan en gaat uit van 3 woonlagen.

In het principeverzoek wordt verder te kennen gegeven, dat de positionering, omvang en vormgeving van de gebouwen bij de vervolgitwerking nader zal worden geoptimaliseerd. De planopzet is erop gericht om de 'landgoedachtige setting' zoveel mogelijk in stand te houden. Bebouwing wordt daarom zoveel mogelijk aan de randen van het gebied gepositioneerd, zodat het binnenterrein een open karakter houdt.

E.d.R.

S.F.

Voor wat betreft het parkeren zal het bestaande maaiveldparkeerterrein aan de Gooweg met een huidige capaciteit gaan fungeren als parkeervoorziening voor de nieuwbouwwoningen. Indien noodzakelijk zal het parkeerterrein geoptimaliseerd worden naar circa 275 tot 300 plaatsen. De groene zoom om het parkeerterrein zal gehandhaafd blijven.

Bestemmingsplan

Het perceel aan de van de Mortelstraat – Goohorstlaan (perceel 1) ligt in het bestemmingsplan Noordwijk Binnen en heeft de enkelbestemming ‘Kantoor’, de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie – 4’, een bouwvlak aanduiding en een aantal maatvoeringsaanduidingen (o.a. hoogte en bebouwingspercentage).

Het parkeerterrein op de hoek Gooweg – van Berckelweg (perceel 2) is gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied met deels de enkelbestemming ‘Agrarische doeleinden, klasse A’ en deels de enkelbestemming ‘Agrarische doeleinden, klasse B’. Het parkeerterrein is rond 1993 als onderdeel van een destijds verleende bouwvergunning (1993-297) gerealiseerd.

Tevens zijn op beide percelen het Paraplu Bestemmingsplan Parkeren van toepassing.

Overwegingen

Het gepresenteerde bouwplan wijkt voor wat betreft de functie en bouwregels af van het bestemmingsplan en medewerking daaraan kan alleen worden verleend na een herziening van het bestemmingsplan dan wel een omgevingsvergunning die met een uitgebreide procedure tot stand komt.

De bestemmingswijziging van perceel 1 van ‘Kantoor’ naar ‘Wonen’, inclusief een dubbelbestemming voor het pand Gooweg 51 en de woningen Gooweg 41 en 43, ligt planologisch in de rede. Ten eerste sluit deze bestemming aan op de naastgelegen woonwijk en ten tweede is er al jaren een tendens waarneembaar, dat de behoefte aan kantoorruimte sterk afneemt.

Verder is het wenselijk om het parkeerterrein positief te bestemmen en daarbij vast te leggen, dat de bestaande groenvoorziening c.q. omzoming in stand wordt gehouden.

Stedenbouwkundig biedt het voorliggende plan de mogelijkheid om het parkeerterrein intact te houden voor het parkeren voor de bebouwing op perceel 1. Het is daarbij wel wenselijk dat er wel ruimte komt voor de langzaamverkeersverbindingen vanuit het toekomstige Bronsgeest,. Daarbij kan worden gedacht aan een fietspad parallel aan de Van Berckelweg in combinatie met een veilige oversteekplaats voor voetgangers.

Er wordt onderschreven, dat de positionering, omvang en vormgeving van de gebouwen bij de vervolgitwerking nader zal moeten worden geoptimaliseerd. De planopzet is erop gericht om de ‘landgoedachtige setting’ zoveel mogelijk in stand te houden. Bebouwing wordt daarom zoveel mogelijk aan de randen van het gebied gepositioneerd, zodat het binnenterrein een open karakter houdt. Overigens wordt het als zeer positief ervaren, dat zoveel mogelijk groen van het landgoed

E.d.R.

open wordt gehouden, bij voorkeur wordt versterkt en dit groen meer toegankelijk wordt gemaakt voor bewoners en bezoekers.

Qua parkeren bied het parkeerterrein voldoende ruimte. Het klinkt op dat vlak wellicht als een goede oplossing. Daarbij is het idee van een centraal parkeerterrein en een autovrij gebied een interessante gedachte, maar voor wat betreft de locatie is daarbij ook een aantal kanttekeningen te plaatsen.

De allerbelangrijkste kanttekening is de verkeersveiligheid ten aanzien van de oversteek over de Gooweg. Er zou hier een intensieve oversteek van langzaam verkeer en met name voor voetgangers moeten worden gecreëerd. Een zebrapad alleen biedt daarbij schijnveiligheid en zo dicht op het verkeerslicht kan het bij drukte ook nog zorgen voor een terugslag en daarmee voor verkeersonveiligheid bij het kruispunt met de van de Mortelstraat. Het is geen comfortabele weg om over te steken.

Het voorliggende plan vormt voor verkeer en parkeren, en dan met name de verkeersveiligheid, een grote uitdaging en behoeft zeker een nadere bestudering en uitwerking.

De in het voorliggende principeverzoek opgenomen segmentering sluit weliswaar aan op de Woonvisie, maar de genoemde instandhoudingstermijn wijkt af van de Doelgroepenverordening. Zo is voor de sociale huur een instandhoudingstermijn opgenomen van 20 jaar, terwijl die op grond van de Doelgroepenverordening 30 jaar moet zijn. Van deze instandhoudingstermijn van 30 jaar zijn wij niet bereid af te wijken. De sociale koopwoningen dienen voor 10 jaar voor de doelgroep behouden te blijven.

In het principeverzoek wordt ten slotte nog voorgesteld om toe te staan, dat een deel van de sociale opgave in de onmiddellijke omgeving ('op andermans grond') wordt gerealiseerd. Daarbij garandeert u dat deze woningen in het sociale segment gelijktijdig of uiterlijk binnen een jaar na het opleveren van het project in eigen ontwikkeling of door derden worden gerealiseerd. Vanuit volkshuisvestelijk oogpunt achten wij dit niet wenselijk en te risicovol.

Beslissing

Gelet op de overwegingen hebben wij besloten:

- medewerking toe te zeggen aan een bestemmingswijziging van perceel 1 van 'Kantoor' naar 'Wonen', inclusief een dubbelbestemming voor het pand Gooweg 51 en de woningen Gooweg 41 en 43;
- bij een bestemmingsplanherziening of omgevingsvergunning uitgebreide procedure perceel 2 (parkeerterrein) als zodanig positief te bestemmen, waarbij er aandacht is voor de aanleg en de instandhouding van de groenvoorziening alsmede voor de aanleg van een of meer verbindingen voor langzaam verkeer vanuit het toekomstige Bronsgeest;
- potentie te zien in de stedenbouwkundige uitwerking, maar dat de positionering, omvang en vormgeving van de gebouwen een nadere bestudering en uitwerking behoeft;

E.d.R.

S.F.

- potentie te zien in het gebruik van het parkeerterrein (perceel 2), maar dat ook daarvoor geldt, dat dit een nadere bestudering en uitwerking behoeft en met name voor wat betreft de verkeersveiligheid;
- in te stemmen met de in het principeverzoek aangegeven woningsegmentering van 30% sociaal (25% huur en 5% koop), 20% middeldure huur en 50% vrije sector, mits de instandhoudingstermijn voor de sociale huurwoningen 30 jaar bedraagt, de sociale koopwoningen tenminste 10 jaar voor de doelgroep behouden blijven en de middeldure huurwoningen tenminste 10 jaar in stand worden gehouden met een indexatie van CPB-consumenten + 1% vanaf 2021;
- vooralsnog niet in te stemmen met het realiseren van een deel van de sociale opgave in de onmiddellijke omgeving van het projectgebied en daartoe alleen onder strikte condities medewerking te overwegen;
- dat in de mogelijke te behouden 'rotonde' geen horeca mag worden gevestigd;
- voor het overige het gestelde in het principeverzoek voor kennisgeving aan te nemen en daarover geen besluit te nemen of een standpunt in te nemen.

Geen beoordeling omgevingsaspecten

Bij de beoordeling van het plan is niet of slechts globaal getoetst of het kan voldoen aan alle wettelijke eisen ten aanzien van diverse benodigde onderzoeken. Het betreft dan aspecten zoals bedrijfszoning, bodem, geluid, luchtkwaliteit, flora en fauna, water, externe veiligheid en archeologie. Dit zijn specialistische onderzoeken, waar u zelf een onderzoeksbureau voor dient in te schakelen. Het kan zijn dat uit het onderzoek blijkt dat uw plan toch niet haalbaar is, omdat niet aan de wettelijke eisen voldaan kan worden.

Geen advies gevraagd

Gelet op de status van het plan hebben wij bij onze beoordeling geen advies gevraagd aan de Welstandscommissie en de Erfgoedcommissie, leidingbeheerders of andere overheidsinstanties, zoals het hoogheemraadschap. Dit kan betekenen, dat één van deze instanties overwegende bezwaren heeft tegen de door u voorgelegde plannen, zodat wij alsnog geen medewerking kunnen verlenen.

Juridische consequenties

Uw brief is niet beschouwd als een verzoek om een besluit te nemen als bedoeld in artikel 1:3 van de Algemene wet bestuursrecht. Dit antwoord op uw brief kan dan ook niet worden beschouwd als een toestemming om tot bouwen over te gaan, noch zijn er op dit moment bezwaar- of beroepsmogelijkheden.

Geldigheid toezegging

Let wel, indien binnen één jaar na dagtekening van dit schrijven geen ontvankelijke aanvraag voor het voorlegde plan is ingediend, dan vervalt de hiermee toegezegde medewerking. Deze termijn kan met één jaar verlengd worden, mits u binnen dit eerste jaar een verzoek indient.

E.d.R.

S.F.

Bel of mail gerust als u vragen heeft

Heeft u vragen? Stuur dan een mail naar gemeente@noordwijk.nl of neem contact op met het Klantcontactcentrum, telefoon +31 (0)71 36 60 000. Zorg dat u het zaaknummer 68205 vermeldt. Zo kunnen we u snel helpen

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Noordwijk,
namens dezen:

De teamcoach,



E.d.R.

S.F.