

Gemeente Noordwijk

TOELICHTING

BESTEMMINGSPLAN

"GOORST"

Behoort bij besluit van de Raad
der gemeente NOORDWIJK van 24 MAART 1998

100 Ingevd.
De Secretaris van Noordwijk

1000

De laatste drie uitbreidingen zijn alle door middel van een artikel 19 WRO-procedure tot stand gekomen.

Een deel van het terrein is verder in gebruik als parkeerplaats, ten behoeve waarvan een gedeelte van de bebossing moest worden gekapt. Ook nog aanwezig is een fietsenstalling en een theekoepel, beide aan de Goohorstlaan gelegen.

Het gedeelte van het plan aan de overzijde van de Gooweg is in gebruik als teelland.

Juridische opzet.

Het bestemmingsplan geeft gedetailleerde bestemmingen. De vormgeving van het plan is gebaseerd op de richtlijnen van de "Werkgroep Kleuren en Tekens op stedenbouwkundige plannen" in een rapport van september 1980, onder auspiciën van het Nederlands Instituut voor Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting (NIROV). De planvoorschriften zijn voornamelijk gebaseerd op het rapport "Bestemmen met beleid". Dit rapport bevat het definitieve standpunt van de Minister van VROM inzake de in de praktijk mogelijke varianten op het gebied van de plankaart en -voorschriften. In dit rapport is de nodige aandacht geschonken aan de beoogde vereenvoudiging van regelgeving.

Beschrijving van de bestemmingen.

Kantoorbestemmingen - de belangrijkste bestemming in het plan is de bestemming 'Kantoren (K)'. Vanzelfsprekend is deze gelegd op de twee gebouwen uit respectievelijk 1977 en 1984. Aansluitend daaraan is tevens een mogelijkheid voor uitbreiden in de richting van de Gooweg opgenomen, onder andere op de plaats van de dubbele woning Gooweg 41/3. Binnen dit bebouwingsvlak is het toegestaan 75% te bebouwen met een bebouwingshoogte van 4 lagen. Tevens is evenwijdig aan de van de Mortelstraat en aansluitend aan het kantoorgebouw van de Mortelstraat 4, een mogelijkheid tot het bouwen van een kantoorvleugel in 3, deels 4, lagen opgenomen. Beide genoemde mogelijkheden zijn gebaseerd op een conceptplan van het Zilveren Kruis, waarin de beide woningen, het gebouw van de Mortelstraat 6 en het kantoorpaviljoen zouden worden gesloopt.

In dat conceptplan blijft de oorspronkelijke villa Goohorst behouden voor representatieve doeleinden. De villa zal dan ook weer in min of meer oorspronkelijke staat worden gebracht, evenals de daarvoor liggende tuin, waardoor ook de grootschalige parkeergelegenheid zal verdwijnen.

De villa heeft nog wel de bestemming "Kantoren (K)" gekregen maar is qua afmetingen vastgelegd. Ook de huidige kapvorm en nokrichting van de villa zijn planologisch vastgelegd. Tussen de villa en de eigenlijke kantoren mag niet meer worden gebouwd.

De tweede kantoorbestemming is "Kantoren, bijgebouwen (K(b))", die is gelegd op de huidige fietsenstalling en enige kleinere bijgebouwen.

Tuin of onbebouwd erf - deze bestemming is gelegd rondom en tussen de kantoorbestemmingen. Er mogen geen gebouwen worden opgericht, de gronden zijn slechts bedoeld voor tuinen, gazons en toegangspaden.

Parkeer- en groenvoorzieningen - het gedeelte van het plan dat ten zuidoosten van de Gooweg is gelegen heeft de bestemmingen "Parkeerterrein of -strook (Vw(p))" en "Groenvoorzieningen (G)" gekregen. Het terrein is bedoeld voor de opvang van de parkeerbehoefte van het Zilveren Kruis zelf en zal dus - vooralsnog - geen openbare functie hebben. Op de plankaart ter hoogte van de aanduiding "in- en uitgang", als bedoeld in artikel 3 lid k van de voorschriften, is de ontsluitingsweg ten behoeve van het parkeerterrein gepland. Op de parkeerbehoefte zelf zal onder het onderwerp "Mobiliteit" nog nader worden ingegaan.

Verkeersdoeleinden - Deze bestemming is gelegd op de wegen, voetpaden en bermen binnen het plangebied. In de wegenloop komt geen verandering.

Relatie nieuwe woonwijk.

Zoals al eerder genoemd maakt het terrein dat in het plan de bestemmingen 'Parkeerterrein' en 'Groenvoorzieningen' heeft gekregen deel uit van een gebied, waarvoor een voorbereidingsbesluit van kracht is. Dit besluit is genomen om ontwikkelingen die ongewenst zouden kunnen zijn in verband met de aan weerszijden van de van Berckelweg te realiseren woonwijk, tegen te gaan.

De aanleg van een parkachtig parkeerterrein gaat dan wel ten koste van de beschikbare ruimte voor de woonwijk maar zal, door de wijze van aanleggen - met een brede groengordel er om heen, en de beperking van het aantal parkeerplaatsen waardoor een ruime aanleg wordt geforceerd - niet de toekomstige wijk frustreren.

Vanaf de Gooweg gezien ontstaat daardoor een extra groengebied in de landgoederen-keten Offem / Calorama / Leeuwenhorst.

In praktische zin zal het parkeerterrein bovendien als buffer - qua afstand - fungeren voor de te bouwen woningen ten opzichte van de geluidsoverlast van de Gooweg.

Mobiliteit.

De bereikbaarheid van de kantoorvestiging voor de automobilist en het rijwielverkeer is goed te noemen want gelegen aan een invalsroute vanuit de richting Leiden en de Provinciale weg (N206) (van Berckelweg/van de Mortelstraat) en, meer regionaal, de doorgaande "dorpenroute" in noord-zuidrichting.

Voor de openbaar-vervoerreiziger geldt dat grotendeels ook : de busverbinding Haarlem-Den Haag (lijn 90) heeft een halte vrijwel voor de deur aan de Gooweg. De, waarschijnlijk wat belangrijker verbindingen met Leiden (lijnen 40 en 42) en Voorhout het dichtstbijzijnde NS-station (lijn 92) hebben haltes die op ruim 400 meter (binnen 10 minuten) van het kantoor zijn gelegen, hetgeen nog binnen de daarvoor redelijk geachte norm blijft.

De geplande uitbreiding van kantoorruimte heeft natuurlijk grote gevolgen voor de parkeerbehoefte. Ook al zal een deel van het personeel (voornamelijk uit Noordwijk zelf) met de fiets komen, dan nog zal wegens de totaal te verwachten omvang een flinke parkeer capaciteit nodig zijn.

Op dit moment beschikt het Zilveren Kruis over $\pm 10.000m^2$ kantoorruimte. Daarvoor zouden, bij een doorgaans gehanteerde norm van 1 parkeerplaats per $50m^2$ bedrijfsvloeroppervlakte, 200 parkeerplaatsen nodig zijn. Mede door het niet als zodanig gebruiken van een parkeerkelder onder het hoofdgebouw van de Mortelstraat 4 zijn op eigen terrein nu slechts zo'n 110 plaatsen beschikbaar. Dit wordt algemeen, en in het bijzonder in de naastliggende woonbuurt, als een probleem ervaren. Het is dus zaak om, zo mogelijk, in het bestemmingsplan een zodanige regeling op te nemen dat in voldoende parkeerruimte wordt voorzien. Aangezien de uitbreiding geheel op het "oude" terrein plaatsvindt en er verder de intentie is om voor het overige de tuin te herstellen, is de capaciteit - $20.000m^2$ bedrijfsvloeroppervlakte betekent 400 parkeerplaatsen - niet op dit terrein te vinden. Slechts onder de uitbreidingen zouden ± 180 auto's een plaats kunnen vinden. Zelfs al zouden nog enige plaatsen worden gerealiseerd bij de oude villa, moet dan nog voor minstens 200 auto's een plaats gevonden worden. Daarom heeft het Zilveren Kruis de gronden aan de overzijde van de Gooweg aangekocht.

In de bestemming "Kantoren (K)" is een parkeereis opgenomen van 1 parkeerplaats per $50m^2$ bedrijfsvloeroppervlakte. Vergunning voor (uitbreidingen van) kantoorbebouwing zal niet worden gegeven als niet gegarandeerd is dat voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd. In principe dienen de plaatsen gerealiseerd te worden binnen de "Kantoren"-bestemming. Burgemeester en wethouders zijn echter bevoegd vrijstelling te verlenen van de parkeereis

indien op andere wijze in de nodige parkeerruimte wordt voorzien. In de praktijk zal dat dus gebeuren wanneer de plaatsen op een redelijke afstand (i.c. aan de overzijde van de Gooweg) worden aangelegd. Openbare parkeerplaatsen zullen daarvoor overigens niet mee worden gerekend.

De locatie van de kantoorvestiging met de voorgenomen uitbreiding past in beginsel niet in het locatiebeleid, zoals dat door Rijk en provincie wordt gehanteerd. In deze specifieke situatie, waarbij sprake is van een feitelijke bestaande situatie en de betekenis voor de lokale werkgelegenheid wordt een afwijking van het locatiebeleid gerechtvaardigd.

Uit het door het Zilveren Kruis opgestelde bedrijfsvervoerplan blijkt namelijk dat ongeveer 62% van de werknemers van Zilveren Kruis Verzekeringen woont binnen een afstand van 10 km van de gekozen locatie in Noordwijk. Het bedrijfsvervoerplan voorziet in maatregelen die kunnen leiden tot een aanzienlijke vermindering van het autogebruik in het woon-werkverkeer. De parkeerbehoefte van een belangrijk deel van de medewerkers kan gelet op beschikbare alternatieve vervoerswijzen, zoals de fiets, de bus en groepsvervoer worden verminderd. In dit verband is de opening van het N.S. station Voorhout in maart 1997 een "gouden" mogelijkheid voor het instellen van groepsvervoer. Het bedrijfsvervoerplan zal met al deze aspecten rekening dienen te houden. De uitbreiding van de kantoorvestiging is dan ook middels de planvoorschriften gekoppeld aan een door het college van burgemeester en wethouders goed te keuren bedrijfsvervoerplan. Tevens voorziet het bestemmingsplan in een gefaseerde aanleg van parkeerplaatsen langs de Gooweg, afgestemd op de gefaseerde uitbreiding van het kantoor van het Zilveren Kruis Verzekeringen en de uitvoering van het bedrijfsvervoerplan, ondanks het feit dat het college van Gedeputeerde Staten bij haar besluit van 30 augustus 1994, nr. DRG/ARB/91884 de verklaring van geen bezwaar heeft afgegeven voor de bouw van de eerste fase van het kantorencomplex en de aanleg van het geheel daarbij behorende parkeerterrein aan de Gooweg. De desbetreffende bouwvergunning is inmiddels onherroepelijk. Overwogen zal worden in de fasering rekening te houden met een nadere besluitvorming over de noodzaak van realisering van de laatste fase van het parkeerterrein, afhankelijk van de op dat moment resterende parkeervraag, gelet op de resultaten van het bedrijfsvervoerplan. Tot slot zij nog opgemerkt dat het Zilveren Kruis op dit moment bezig is met de integratie van het bedrijfsvervoerplan Noordwijk en van het mobiliteitsplan Noordwijk.

Vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheid.

Buiten de in de vorige paragraaf genoemde vrijstelling is nog een algemene vrijstelling opgenomen van 10% van de voorgeschreven bebouwingsnormen, waardoor enige flexibiliteit is gewaarborgd. Deze flexibiliteit zou kunnen worden gebruikt in gevallen dat, hetzij uit architectonische, hetzij uit praktische overwegingen, een bebouwingsvlak, een bouwhoogte of een bebouwingspercentage in geringe mate wordt overschreden. Het verlenen van deze vrijstellingen zal altijd stedenbouwkundig verantwoord moeten zijn. Uiteraard is het niet de bedoeling van de vrijstellingsmogelijkheid om het mogelijk te maken dat door het toepassen ervan bijvoorbeeld een gehele verdieping extra zou kunnen worden gerealiseerd. Door het opnemen van de vrijstellingsmogelijkheid van 10% zal het dan ook, behoudens in niet voorziene uitzonderingsgevallen, niet nodig zijn om de vrijstellingsregeling als bedoeld in artikel 18a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, voor aan- of uitbouwen dan wel bijgebouwen, toe te passen.

In de voorschriften is bovendien de mogelijkheid geschapen om onder de Gooweg een - bouwkundige - voorziening te maken als verbinding van het parkeerterrein met de kantoorbebouwing.

Milieu.

Bij het totstandkomen van een bestemmingsplan wordt standaard aandacht

besteed aan een aantal milieu-aspecten. Het gaat hierbij om de aspecten geluid, bodem, externe veiligheid, inrichtingen en natuurbeschermingsgebieden.

Geluidhinderaspecten.

In het kader van de Wet geluidhinder dient een akoestisch onderzoek plaats te vinden naar de geluidhinderaspecten in het plangebied. Een dergelijk onderzoek hoeft alleen plaats te vinden indien de verwezenlijking van het plan consequenties oplevert voor geluidgevoelige bestemmingen in het plangebied. Dit kan optreden indien de verwezenlijking geluidhinderconsequenties oplevert voor reeds in het plangebied aanwezige geluidgevoelige bestemmingen of indien de verwezenlijking een toename oplevert van het aantal geluidgevoelige bestemmingen in het plangebied. Het bestemmingsplan voorziet in de uitbreiding van een al bestaand kantoren-pand. Hiervoor dienen twee woningen gelegen aan het drukke kruispunt Van de Mortelstraat-Gooweg te worden gesloopt. De gevelbelasting van deze woningen zal naar verwachting de 60 dB(A)-waarde benaderen. Kantoren zijn ingevolge het "Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen" niet aangeduid als een geluidgevoelige bestemming. Met het slopen van bedoelde twee woningen zal het aantal geluidgehinderden in het plangebied tot nul worden gereduceerd. In het plangebied bevinden zich verder geen geluidgevoelige bestemmingen. Gelet op deze omstandigheden is het houden van een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk.

Bodemaspecten.

Mogelijk bodemverontreinigende activiteiten.

In het kader van dit bestemmingsplan is het van belang om inzicht te hebben in de kwaliteit van de bodem, zodat kan worden beoordeeld of deze geschikt is of kan worden gemaakt voor de beoogde doeleinden. Het zal duidelijk zijn, dat in het betreffende gebied sprake is van beïnvloeding van de bodem door menselijk handelen. De multifunctionaliteit van de bodem zal dan ook hier en daar verloren zijn gegaan. Dit kan gevolgen hebben voor de haalbaarheid van het voorgestane bodemgebruik. Om een beter inzicht te krijgen in het menselijk handelen en de mogelijke gevolgen daarvan voor de bodem, is een onderzoek uitgevoerd naar eventuele bodemverontreinigende activiteiten in het heden en verleden. Hierbij is onder andere gebruik gemaakt van gegevens uit een bijzonder inventariserend onderzoek, dat is uitgevoerd in 1989. Dit onderzoek, BIO-Actueel genaamd, was bedoeld als een inventarisatie van alle verontreinigde locaties in de provincie Zuid-Holland. Alle gemeenten in Zuid-Holland hebben de hiervoor in aanmerking komende locaties gemeld bij de provincie. De provincie heeft zich ten doel gesteld om de aangemelde locaties te onderzoeken en eventueel te (laten) saneren. Door het grote aantal mogelijk verontreinigde locaties is het niet mogelijk om alle locaties direct te gaan onderzoeken en te saneren. De provincie stelt dan ook prioriteiten. In het Meerjarenprogramma bodemsanering zijn deze prioriteiten aangegeven.

De gemeente Noordwijk heeft in totaal 79 locaties aangemeld. Geen van deze locaties valt binnen het plangebied. De dichtstbijgelegen locatie (Boerenburgerweg 35, in het Meerjarenprogramma aangeduid met nummer 410b045) ligt op een afstand van ongeveer 350 m van de noordelijke plangrens.

Tot aan 1982 (bouw van het kantorencomplex) was het gebied Van der Mortelstraat-Goohorstlaan-Gooweg in gebruik als landgoed. Het terrein ten oosten van de Gooweg wordt tot op heden gebruikt voor de bollenteelt. Er is geen indicatie van een eventueel gebruik van verboden bestrijdingsmiddelen op het agrarisch terrein.

In het plangebied zijn volgens onze informatie geen ondergrondse olietanks aanwezig.

Wij hebben geen aanwijzingen om aan te nemen, dat als gevolg van het historisch of huidig bodemgebruik de bodem binnen het plangebied is verontreinigd.

Het bestaande hoofdkantoor is voor een groot deel voorzien van een kelder. Bij het realiseren van deze bebouwing is dan ook geen gebruik gemaakt van ophoogmateriaal, maar is zand afgevoerd.

Gezien het historisch gebruik van het plangebied mag worden aangenomen, dat er geen in onbruik geraakte kabels, leidingen, verhardingen en dergelijke aanwezig zijn die een bedreiging kunnen vormen voor de bodemkwaliteit.

Beschikbare bodemgegevens.

Naar aanleiding van de geplande nieuwbouw cq herinrichting van het Zilveren Kruis-terrein is in september 1993 door adviesbureau BKH een bodemonderzoek (rapportnr. BA654001/9389K/T) uitgevoerd op drie deellocaties binnen het Zilveren Kruis-terrein. Na het bodemonderzoek heeft er nog een herbemonstering (rapportnr. BA654003/457L/AO) van het grondwater plaatsgevonden. Deellocaties 1 en 3 liggen op het terrein van het hoofdkantoor. Deellocatie 2 ligt aan de overkant van de Gooweg, waar de parkeerplaats gepland is. Uit het laboratoriumonderzoek is gebleken dat de bodem op de verschillende deellocatie licht verontreinigd is met PAK, EOX, Kwik, Lood en Chryseen. De geconstateerde overschrijdingen van de A-waarde vormen echter geen bedreiging van de voorgenomen herinrichting/aankoop. Verder was het grondwater op deellocatie 2 licht verontreinigd met Lood en Arseen. Na herbemonstering van de peilbuis bleek echter geen overschrijding meer aanwezig te zijn.

Hypothese en gevolgen voor het bestemmingsplan.

Gezien de resultaten van het historisch onderzoek mag men aannemen, dat de bodemkwaliteit geen grote beperkingen stelt aan de gebruiksmogelijkheden van de bodem. Uiteraard kan zich plaatselijk wel een dergelijke situatie voordoen.

Volgens de systematiek van de Nederlandse Voornorm 5740, zou het plangebied daarom aan te merken zijn als "onverdacht gebied".

Indien er nog gebouwd gaat worden op plaatsen die nog niet zijn onderzocht zal in het kader van de bouwwetgeving de bodem van te voren worden onderzocht. Naar aanleiding van de gegevens zien wij geen bezwaar tegen het uitvoeren van dit bestemmingsplan.

Ekonomische uitvoerbaarheid.

Aangezien in het plangebied - behoudens de openbare wegen en groenvoorzieningen - geen gemeentelijke eigendommen zijn betrokken, is de economische uitvoerbaarheid verzekerd.

Emancipatoire consequenties.

De gemeente dient in haar bestemmingsplannen ruimtelijke voorwaarden te scheppen die het emancipatieproces bevorderen. Belangrijk in dit verband is: menging en bereikbaarheid van activiteiten; zorgvuldige situeringen van voorzieningen en werkgelegenheid en aandacht voor sociale veiligheid. Bij de inrichting van openbare ruimten kan daarvoor de toetsingslijst "Sociale veiligheid in de woningbouw, recreatie- groen en verkeersvoorzieningen") worden gehanteerd.

Het bestemmingsplan "Goohorst" regelt op zich geen menging en bereikbaarheid van activiteiten (het gaat in feite immers maar om één hoofdbestemming, "Kantoren"). Als de vestiging van "Het Zilveren Kruis" wordt beschouwd ten opzichte van het gehele gemeentelijk grondgebied, kan worden

gesteld dat door het vaststellen van dit bestemmingsplan het behoud en de uitbreiding van dit kantorencomplex en daardoor de werkgelegenheid voor een belangrijk aantal Noordwijkers wordt gewaarborgd.

Er wordt zodoende voldaan aan een belangrijke beleidsaanbeveling uit de gemeentelijke emancipatie-facetnota "Ruimtelijke ordening, woningbouw en sociale veiligheid", welke luidt dat het bestaande nivo van werkgelegenheid op peil dient te worden gehouden of worden uitgebreid door onder meer de vestiging mogelijk te maken van niet-hinderlijke werkgelegenheid op korte afstand van de woningen".

Buiten het voorgaande is het zo dat in het onderhavige bestemmingsplan behalve (in feite al bestaande) verkeersvoorzieningen, geen openbare ruimte in het geding is. Een groot deel van de genoemde toetsingslijst (handelend over woningbouw en woonomgeving) is daarom niet van toepassing. Voor wat betreft de verkeersvoorzieningen kan het volgende worden gezegd.

De in het bestemmingsplan opgenomen **parkeervoorzieningen** zijn slechts ten behoeve van "Het Zilveren Kruis" en dus strikt genomen niet openbaar. Zoals hiervoor al beschreven zijn de parkeerplaatsen noodzakelijk voor de al aanwezige en nog te realiseren kantoorbebouwing. Hoewel grote parkeerterreinen in het algemeen als onveilig worden ervaren is het om die reden onvermijdelijk dat een dergelijke voorziening wordt aangelegd. Aangezien het een "eigen" parkeerterrein betreft, zou de eigenaar kunnen overwegen om het terrein 's avonds en 's nachts te sluiten. De gemeente kan daar echter via het bestemmingsplan geen invloed op uitoefenen.

De **loop- en fietsroutes** binnen het bestemmingsplan maken deel uit, of gaan deel uitmaken van, hoofdroutes die voor het overgrote deel binnen andere bestemmingsplannen zijn gelegen. Bovendien wordt in het bestemmingsplan niet gedetailleerd aangegeven hoe de inrichting van de verkeersvoorziening dient te zijn. Indien in een later stadium de genoemde hoofdroutes heringericht moeten worden (bijvoorbeeld in samenhang met het realiseren van de nieuwe woonwijk aan de overzijde van de Gooweg) dient zoveel mogelijk rekening gehouden te worden met de in de toetsingslijst opgenomen criteria. Vanwege het feit dat de aanwezige loop- en fietsroutes gelegen zijn aan belangrijke verkeersaders voldoen ze in ieder geval al voor een deel aan de toetsingslijst.

Vooroverleg.

Het vooroverleg zoals bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening is gevoerd met :

1. de Provinciale Planologische Commissie (PPC);
2. Consultantschap voor de Landbouw te 's-Gravenhage;
3. Ministerie van Verkeer en Waterstaat te Rotterdam;
4. Inspecteur van de Ruimtelijke Ordening te Amsterdam;
5. Stichting "Het Zuid-Hollands Landschap" te Rotterdam;
6. Gewestelijke raad van het Landbouwschap voor Zuid-Holland te 's-Gravenhage;
7. Directeur Landbouw, Natuur en Openluchtrecreatie in de provincie Zuid Holland te 's-Gravenhage;
8. Hoogheemraadschap van Rijnland te Leiden;
9. Inspectie Volksgezondheid te Rijswijk;
10. N.V. Energie- en Watervoorziening Rijnland te Lisse;
11. L.T.B. Land- en Tuinbouw Bond, afd. Noordwijk te Noordwijk;
12. Agrarische Commissie Noordwijk te Noordwijk;
13. Kamer van Koophandel en Fabrieken te Leiden.

Van de instanties, genoemd onder de nummers 2, 4, 6, 8, 9 en 11 is geen reactie ontvangen, zodat er van wordt uitgegaan dat deze instanties met het

voorontwerp-bestemmingsplan "Goohorst" kunnen instemmen. De instanties genoemd onder de nummers 7 en 10 hebben meegedeeld met het voorontwerp-bestemmingsplan te kunnen instemmen.

- De Provinciale Planologische Commissie (PPC), de instantie genoemd onder punt 1, heeft het plan in haar vergaderingen van 25 mei en 7 juli 1994 besproken. Ten aanzien van het plan heeft zij de volgende opmerkingen gemaakt:

Streekplan:

De beoogde parkeerplaatsen, die ten zuid-oosten van de Gooweg zijn gesitueerd, zijn op de streekplankaart aangeduid als bollenteeltgebied. Bij de herziening van het streekplan zal dit gebied worden aangewezen voor de opvang van de gemeentelijke woningbehoefte. Het plan past derhalve op zich in het streekplan, aldus de PPC;

Stedebouwkundige aspecten:

Vanuit stedebouwkundig oogpunt kan de PPC met de bestemming van het parkeerterrein instemmen.

Mobiliteit:

De lokatie van de kantoorvestiging met de voorgenomen vrij omvangrijke uitbreiding past in beginsel niet in het lokatiebeleid, zoals dat door provincie en rijk wordt gehanteerd. In deze specifieke situatie, waarbij sprake is van een feitelijke bestaande situatie en de betekenis voor de lokale werkgelegenheid, kan de PPC instemmen met het plan mits in de plantoelichting een nadere onderbouwing wordt aangegeven voor de afwijking van het lokatiebeleid. Deze onderbouwing moet betrekking hebben op de herkomst van de werknemers (aandeel lokale werkgelegenheid) en het aandeel autoverkeer c.q. fietsverkeer of openbaar vervoer van het personeelsbestand. Verder is een nadere onderbouwing gewenst van de te verwachten bezoekersaantallen in relatie tot de te realiseren (aanzienlijke) parkeervervoering. Tevens is inzicht nodig in het verzorgingsgebied.

Commentaar:

Naar aanleiding van bovengenoemde PPC-adviezen heeft de directie van het Zilveren Kruis Verzekeringen, Twijnstra Gudde, management consultants, te Amersfoort opdracht gegeven een bedrijfsvervoerplan op te stellen. In dit bedrijfsvervoerplan wordt een aantal mogelijke maatregelen geschetst die ertoe moeten leiden dat het woon-werk verkeer van de medewerkers per auto wordt teruggedrongen. Tevens wordt in het vervoerplan opgenomen dat het parkeerterrein, waarvan de planologische aanvaardbaarheid inmiddels al via een artikel 19-procedure van de Wet op de Ruimtelijke Ordening onherroepelijk is geworden, in overleg met de gemeente Noordwijk gefaseerd zal worden aangelegd. Het bedrijfsvervoerplan is vervolgens in de PPC behandeld. Bij brief van 9 februari 1995 geeft de PPC daarop de volgende reacties:

- Uit de gegevens in het bedrijfsvervoerplan blijkt dat 62% van de werknemers van Zilveren Kruis Verzekeringen woont binnen een afstand van 10 km van de gekozen lokatie te Noordwijk. De PPC kan dan ook instemmen met de gekozen lokatie.
- Ten aanzien van de parkeerbehoefte merkt de PPC op dat in het vervoerplan wordt opgenomen dat de parkeervervoeringen voor ZKV in overleg met de gemeente Noordwijk gefaseerd zullen worden aangelegd, afhankelijk van de gebleken behoefte en de resultaten van de uitvoering van het vervoerplan. De PPC is van oordeel dat de in het vervoerplan voorgestelde maatregelen kunnen leiden tot een aanzienlijke vermindering van het autogebruik in het woon-werk verkeer. De parkeerbehoefte van een belangrijk deel van de medewerkers kan gelet op beschikbare alternatieve vervoerswijzen, zoals de fiets, de bus en groepsvervoer worden vermindert. De PPC kan met de voorgestelde maatregelen grotendeels instemmen, mits de uitvoerbaarheid daarvan nader wordt getoetst en wordt gebonden aan een tijdschema en een kosten/baten overzicht.

Tot slot is de PPC van mening dat in het bestemmingsplan voor het onderwerp "mobiliteit" expliciet een relatie dient te worden gelegd naar het bedrijfsvervoerplan van het Zilveren Kruis Verzekeringen. Tevens dient in het bestemmingsplan te worden voorzien in een gefaseerde aanleg van het parkeerterrein langs de Gooweg, afgestemd op de gefaseerde uitbreiding van het kantoor van Zilveren Kruis Verzekeringen en de uitvoering van het vervoersplan. Dit parkeerterrein zal maximaal 250 parkeerplaatsen bevatten en in drie fasen (vgl uitvoering bouwplan) worden aangelegd.

Overwogen moet worden in de fasering rekening te houden met een andere besluitvorming over de noodzaak van realisering van de laatste fase van het parkeerterrein, afhankelijk van de op dat moment resterende parkeervraag gelet op de resultaten van het vervoerplan. De PPC gaat uit van een in het bestemmingsplan opgenomen inrichtingsplan dat voorziet in een groene, parkachtige inpassing van dit parkeerterrein in relatie tot de woongebieden Boerenburg en Bronsgeest enerzijds en de ecologische verbindingzone anderzijds. De ruimtelijke inpassing van het parkeerterrein is inmiddels behandeld in de kleine PPC-vergadering van 7 juli 1994. Het terrein is inmiddels aangeplant.

Zowel de plantoelichting als de -voorschriften zijn naar aanleiding van de PPC adviezen aangepast.

- Het Ministerie van Verkeer en Waterstaat, Directoraat-Generaal Rijkswaterstaat, Directie Zuid-Holland, de instantie genoemd onder punt 3, merkt ten aanzien van het plan op dat de lokatie van de kantoorvestiging van het Zilveren Kruis Verzekeringen met de voorgenomen vrij omvangrijke uitbreiding in beginsel niet past in het lokatiebeleid, zoals dat door het Rijk en Provincie wordt gehanteerd. Gelet op de feitelijke bestaande situatie kan evenwel onder voorwaarden worden ingestemd, mits nader inzicht wordt gegeven in o.a. de betekenis van het bouwplan voor de lokale werkgelegenheid (herkomst werknemers), het aandeel auto/fietsverkeer of openbaar vervoer van het personeelsbestand, alsmede een nadere onderbouwing van de te verwachten bezoekersaantallen in relatie tot de te realiseren (aanzienlijke) parkeervoorziening c.q. de verwachte parkeerbehoefte. Geadviseerd wordt een vervoerplan op te stellen in het kader van het afremmen van het niet-noodzakelijke autogebruik.

Commentaar:

Naar aanleiding van ondermeer deze inspraakreactie heeft het Zilveren Kruis Verzekeringen een bedrijfsvervoerplan laten opstellen. Uit de gegevens van dit bedrijfsvervoerplan blijkt dat 62% van de werknemers van Zilveren Kruis Verzekeringen binnen een afstand van 10 km van de gekozen lokatie te Noordwijk woonachtig is. Voor de PPC is dit reden geweest om met de gekozen lokatie in te stemmen. Over het aandeel auto/fietsverkeer of openbaar vervoer van het personeelsbestand, kan worden opgemerkt dat 80% van de werknemers die over een auto beschikken met de auto naar het werk gaat. Voor een nadere specificering wordt verwezen naar het inmiddels voorhanden zijn bedrijfsvervoerplan. Dit geldt mutatis mutandis ook voor het overzicht aangaande de te verwachten bezoekersaantallen in relatie tot de te realiseren parkeervoorziening aan de overzijde van de Gooweg.

- De Stichting "Het Zuidhollands Landschap", de instantie genoemd onder punt 5, beperkt zich in haar commentaar tot het geprojecteerde parkeerterrein. Zij pleit voor een uitgeknipte indeling van het parkeerterrein, zodat de daardoor verkregen ruimtewinst kan worden betrokken bij de geprojecteerde woonwijk aan de oostzijde. Daarnaast dringt zij aan de bestaande struiken- en bomenbeplanting zoveel mogelijk te handhaven. Een toezegging daaromtrent ontbreekt in de toelichting. Tot slot verzoekt

zij in de toelichting op te nemen dat de uit beide zones te verwijderen beplanting elders in de omgeving zal worden herplant.

Commentaar:

Ten aanzien van de eerste opmerking kan gezegd worden dat het geprojecteerde parkeerterrein past in de ecologische verbindingzone in de landgoederenketen Offem / Calorama / Leeuwenhorst. Dit houdt in dat tussen de parkeervakken de nodige ruimte is vrijgelaten voor de aanplant van bomen, struiken etc. In die zin kan van een uitgekende indeling van het parkeerterrein op zich geen sprake zijn. Het totaal aantal parkeerplaatsen op het terrein wordt daarentegen afhankelijk gesteld van de definitieve parkeerbehoefte, voortvloeiende uit het bedrijfsvervoerplan van het Zilveren Kruis.

Ten aanzien van de tweede opmerking kan gezegd worden dat het overgrote deel van de huidige struiken en boombeplanting gehandhaafd kan blijven. Langs de Van Berckelweg zal zelfs nog worden bekeken of er nog door nieuwe aanplant een dichtere groensingel kan worden gerealiseerd. Tegen de achterzijde van het parkeerterrein zal een natuurlijke groensingel van circa 5 meter op gemeentegrond nog worden gerealiseerd, die zowel geografisch als qua inrichting zal aansluiten op het groen aanwezig aan de achterzijde van het parkeerterrein. Het geheel moet een ecologische groenstrook worden geschikt voor vele biotopen.

Aan de voorzijde tegen de Gooweg zal een deel van de bestaande beplanting helaas komen te vervallen. Deze beplanting wordt echter ruimschoots gecompenseerd door de aan te leggen groenzone aan de achterzijde van het terrein.

Een andere indeling van het parkeerterrein met een geringere oppervlakte zou leiden tot een geheel verhard oppervlak met weinig of geen mogelijkheden om een ander groen karakter te geven. De minimale extra oppervlakte die het parkeerterrein nu in gaat nemen komt in het geheel ten goede van een groene invulling met een veelal ecologisch gezien, hoge kwaliteit.

- De **Agrarische Commissie Noordwijk**, de instantie genoemd onder punt 12, is kortweg gezegd tegen de aanleg van het grootschalige parkeerterrein aan de overzijde van de Gooweg. De aanleg gaat ten koste van hoogwaardige bollengrond. Men vraagt zich af of de voorgenomen uitbreiding van het Zilveren Kruis Verzekeringen wel op de juiste locatie is gepland.

Commentaar:

Niet ontkent kan worden dat door aanleg van het parkeerterrein hoogwaardige bollengrond verloren gaat. Dat geldt tevens voor het aangrenzende terrein, waar de wijk Bronsgeest is geprojecteerd. Gelet op ondermeer het belang van de werkgelegenheid voor Noordwijk is uiteindelijk gekozen voor uitbreiding van het bestaande kantorencomplex. Inherent daaraan is dat in principe over voldoende parkeerplaatsen dient te worden beschikt. Overigens is de planologische aanvaardbaarheid van het parkeerterrein al middels een artikel 19-procedure van de Wet op de Ruimtelijke Ordening onherroepelijk geworden, zodat bij de onderhavige bestemmingsplanprocedure in feite slechts sprake is van conservering van een bestaande vrijstelling (aanleg parkeerterrein).

- De **Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Rijnland**, de instantie genoemd onder punt 13, kan zich vinden in de inhoud van het plan. Zij is van mening dat het kantorencomplex van groot belang voor de werkgelegenheid in Noordwijk is. Tegelijkertijd constateert zij, dat door aanleg van het parkeerterrein en op termijn bij realisering van de wijk Bronsgeest, een verdere afname van het bollenaantal. Compensatie van het verlies aan bollengrond zou plaats kunnen vinden in de lokaties De Klei en de Zwetterpolder.

Commentaar:

Het door de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Rijnland gehuldigde

compensatiebeginsel sec, kan dezerzijds volmondig worden onderschreven. Niettemin zal de Kamer het met de gemeente eens zijn dat in de praktijk het compensatiebeginsel om uiteenlopende redenen niet eenvoudig te hanteren is. De vraag of De Klei en/of de Zwetterpolder daarvoor in aanmerking moeten komen, dient in de onderhavige procedure niet te worden beantwoord. Deze vraag dient in een meer uitgebreider beleidskader aan de orde te worden gesteld.

Inspraak.

Overeenkomstig het bepaalde in de Wet op de Ruimtelijke Ordening, de Algemene wet bestuursrecht en de Algemene Inspraakverordening van de gemeente Noordwijk is op 4 april 1996 over het ontwerp-bestemmingsplan "Goohorst" een inspraakmiddag gehouden voor direct-belanghebbenden en belangstellenden. Daartoe heeft het ontwerp gedurende de periode van 21 maart tot en met 19 april 1996 voor een ieder ten gemeentehuize ter inzage gelegen. Een vijftal personen is ter zitting verschenen. Van de zijde van de gemeente is een toelichting op het ontwerp-bestemmingsplan gegeven. Niemand van de aanwezigen heeft ter zitting een mondelinge zienswijze ingebracht. Bij brief van 12 april 1996 is door de heer P. Damen Sr. een schriftelijke reactie op het ontwerp-bestemmingsplan gegeven. De heer Damen is van mening dat de voorgestelde kantooruitbreiding met 3/4 moet worden gereduceerd. Uitbreiding geeft een ernstige aantasting van de natuurlijke waarden van het landgoed. Daarnaast is nog eens sprake van een extra parkeeroverlast voor de bewoners van de aangrenzende wijk Boerenburg. Door geen extra uitbreiding van kantoorruimte te geven kan het Zilveren Kruis dan op eigen terrein in parkeren voorzien. Ten aanzien van deze reactie merken wij op dat in de toelichting behorende bij dit bestemmingsplan de noodzaak van extra kantoorruimte voldoende wordt toegelicht. Korthedshalve wordt dan ook naar deze toelichting verwezen.