

Noordwijk, 28 september 2020

Geachte leden van de gemeenteraad Noordwijk,

Wij voelen ons geroepen de gelegenheid te baat te nemen om open en transparant te reageren op de door NWS/Stek en Van Rhijn Bouw (VRB) naar u gestuurde brief van 24 september jl. over het Julianahof.

### **HISTORISCHE PLANONTWIKKELING (2010 – 2015)**

De opsomming over de gang van zaken rond de ontwikkeling vóór 2015 door NWS/Stek en VRB is bijzonder. Beide partijen waren in die periode immers niet betrokken bij de plannen en kunnen hierover dus niet vanuit eigen wetenschap melden.

De advocaat die omwonenden ondersteunde, heeft zich in 2015 teruggetrokken wegens belangenverstremgeling omdat hij ook advocaat is van VRB. Vanwege zijn gedragscode is het niet aannemelijk dat deze advocaat de eerdere gang van zaken met VRB heeft doorgesproken.

De suggestie die hier wordt gewekt, is dat door bezwaren van omwonenden de plannen geen doorgang vonden. Echter, de eerste plannen werden door omwonenden verworpen, maar middels dialoog is instemming met de plannen verworven. Toen het hernieuwde plan uiteindelijk in de verkoop stond vroegen de grondeigenaren van de ontwikkelaar een hogere koopprijs waardoor deze het plan onrendabel vond en zich terugtrok.

### **PLANONTWIKKELING DOOR VRB & STEK**

Voor de haalbaarheid (van ontwikkeling van sociale woningbouw nemen wij aan) bleek een beperkt aantal commerciële woningen noodzakelijk, aldus VRB en NWS/Stek. Vandaar dat VRB de grond aankoopt en niet NWS/Stek. Laatstgenoemde partij heeft dus de conclusie moeten trekken dat de grond te duur is om (louter en alleen) sociale woningbouw op te plegen.

Ondanks een substantiële bijdrage vanuit de gemeente en bestemmingsreserve is het plan financieel niet haalbaar; de commerciële woningen zijn noodzakelijk om het plan financieel dekkend te maken. Op deze percelen niet kan worden ontwikkeld conform de Woningwet, door een woningstichting, maar het college faciliteert met dit bouwplan toch de ontwikkeling ten behoeve van voornamelijk de sociale woningen (buiten de Woningwet om).

Voortbordurend op de financiële kant van het project, vragen we graag uw aandacht voor de prijs van de grond, de aankoopssom van de percelen waarop bouwplan Julianahof gerealiseerd zal moeten worden. De grond voor dit plan is op 4 september 2018 aangekocht voor een bedrag van ± € 1.100.000. Omgerekend is dit ± € 550 per aangekochte m<sup>2</sup>. NWS/Stek participeerde voor een bedrag van € 800.000 in de totale aankoopssom, eveneens op 4 september 2018. Het bedrag van € 550 per m<sup>2</sup> lijkt ons in vergelijking met het bedrag van €60, betaald voor bouwgrond in Bronsgeest, erg hoog. Is deze grond in de oude dorpskern niet te duur voor sociale woningbouw? Kan en mag NWS/Stek op deze wijze wel participeren in dit bouwplan? Namelijk in een project, waarin niet-sociale woningen worden gebouwd? We nemen aan dat er ontbindende voorwaarden zijn opgenomen in het koopcontract, hierdoor zou de financiële strop voor NWS/Stek toch niet zo groot hoeven zijn?

De prijs van het perceel dwingt nu tot een substantieel bouwvolume, een behoorlijke totaal massa. In dit specifieke geval doelend op de footprint van de geplande 19 huizen oftewel stedenbouwkundige invulling (zoals VRB dit noemt) en niet alleen het bouwvolume/hogte per huis (zoals wethouder Alkemade abusievelijk aannam in het RTG van 15 september jl.). We lezen dat daarover vóór het in

procedure gaan van het plan al overleg is geweest tussen NWS/Stek, VRB en gemeente. Op 28 januari 2019 schrijft per e-mail dhr. L. Guijt van NWS aan gemeente Noordwijk, dhr. H. Bedijn: *“op 16 januari jl. hadden jij, Jan Beelen, Kevin Hofman en ik een overleg over Julianahofje. Wij spraken over de planologische procedure, verkeer, parkeren en massa (aantal woningen). Belangrijk is dat de gemeente, parkeren en massa (aantal woningen) een standpunt inneemt waar zij ook gedurende procedure achter blijft staan. Voor de verkeersvariant heeft de gemeente reeds haar standpunt bepaald op variant 5. Dat is tweerichtingsverkeer tussen de Bronckhorststraat en de Ruijgenhoeck. Wij spraken de 16<sup>e</sup> af dat Dolf Roodenburg de parkeerberekening van Bella Pover herbevestigt en dat de gemeente aangeeft achter de massa van dit bouwplan te staan.”*

Werd de massa van het plan – zoals hierboven benoemd dus schijnbaar noodzakelijk om het financieel rendabel te maken – door de gemeente eerder als twijfelachtig beschouwd? Er wordt immers expliciet een schriftelijk akkoord op gevraagd voordat het besluitvormend traject wordt gestart?

We vertrouwen graag op uw integere toetsing van dit plan zoals dhr. Bedijn in de laatste alinea van zijn antwoord van 30 januari '19 op bovenstaande mail ook richting NWS/Stek aangeeft.

Overigens, los van het feit dat een plan goedkeuring vindt binnen stedenbouwkundige kaders voelen omwonenden zich ernstig voor het blok gezet als een plan zoals nu ter discussie ligt via lokale media wordt aangekondigd. En, gezien de kleinschaligheid en kwetsbaarheid van de directe omgeving, als niet-passend en ronduit gevaarlijk wordt ervaren.

Het is onder andere de praktische uitvoering die niet strookt met de huidige sociale invulling van dit gebied. Dat brengt ons bij hetgeen NWS/Stek en VRB vermelden onder:

#### **UITGANGSPUNTEN**

Hetzelfde architectenbureau (als vóór 2015) is benaderd zodat rekening kan worden gehouden met mogelijke bezwaren van omwonenden, zo wordt gesteld. Dat siert VRB ons inziens. Ook dat om die reden de hoogte van een deel van de woningen beperkt blijft tot één laag en kap. De architect is zelf inwoner van Noordwijk en betrokken bij de buurt en heeft wellicht nog andere goede suggesties richting NWS/Stek en VRB. De hoogte van het deel van de commerciële woningen is overigens niet conform geldende regels. Dat die hoogte wel passend zou zijn in de omgeving, is niet het criterium.

We zouden nog steeds heel graag een totaalberekening op parkeervoorzieningen zien voor het plangebied en tevens bevestiging van placering. Bijgevoegde tekeningen (bijlage 1) geven geen eenduidig beeld van de uiteindelijke situatie: Het eerste beeld laat de situatie met 17 woningen op het plangebied zien. De tweede slide geeft een ander overzicht van de parkeersituatie en tekent het plangebied met de 2 extra woningen in (totaal 19 woningen).

Er is reeds meermaals gevraagd om een gedetailleerde berekening. Of in de berekening ook compensatie van 1 mogelijk 2 verloren huidige parkeerplekken uit de Ruijgenhoeck wordt verdisconteerd, blijft onduidelijk.

Er wordt ook aangenomen dat 4,3 parkeerplekken afgetrokken mogen worden, omdat deze zogenaamd op dit moment door de huidige bestemming worden gebruikt. Dat is niet het geval, er is op dit moment geen enkele bedrijvigheid op het plangebied. Er zal niet minder worden geparkeerd doordat de kassen en grasvelden worden omgetoverd tot woonerf.

Onze eigen toepassing van de normen uit de Nota Parkeren en Stallen 2013 leiden tot een andere uitkomst. Omdat die expliciete onderliggende berekening (met placering) van de voor dit plan

benodigde parkeerplaatsen tot op heden niet werd gedeeld is het antwoord van NWS/Stek (en het college) dat de berekening juist is en de normen juist zijn toegepast, niet controleerbaar.

We wijzen nog eens op de hierboven vermelde mail van dhr. Guijt: *“Wij spraken de 16<sup>e</sup> af, dat de heer D. Roodenburg de parkeerberekening van Bella Pover herbevestigd(t) en dat de gemeente aangeeft achter de massa van dit bouwplan te staan.”*

Door deze zinsnede krijgen we de indruk dat er vanuit de gemeente eerder twijfels waren over de parkeerberekening. En die berekening van Bella Pover is tot op heden niet traceerbaar.

Als bijlage voegt NWS/Stek een eigen onderzoek toe waaruit zou blijken dat de parkeernormen uit de Nota (te) royaal zijn. Ons inziens worden daarmee appels met peren vergeleken; dit onderzoek ziet toe op huurparkeerplaatsen bij projecten van Stek. In bouwplan Julianahof gaat het om openbaar toegankelijke plekken (en ook geen parkeren op eigen grond). (Overigens, de vraag is of de ‘lagere’ norm uit het onderzoek betekent dat huurders geen auto bezitten of dat er andere verklaringen zijn, bv de huurders vinden de huurplekken te duur).

Overigens, de stelling van NWS/ Stek dat de parkeerbalans gebaseerd is op de Nota Parkeren en Stallen 2013 en dat er daarom geen parkeerdruk is, is onjuist. De omgeving in Noordwijk Binnen is sinds de vaststelling van de Nota Parkeren en Stallen 2013 aanzienlijk veranderd. B&W heeft de laatste jaren aan veel projectontwikkelingen haar goedkeuring gegeven waardoor de parkeerdruk aanzienlijk is toegenomen. Denk bijvoorbeeld aan de geplande komst van de supermarkt op Bronckhorststraat, de bollenschuur op de Zeestraat 9 die naar B&B omgebouwd wordt, het onlangs geopende Tulipa op de Douzastraat voor 10 personen, de ontwikkeling van de voormalige Gemeentewerf in 49 woningen op de Losplaatskade, de ontwikkeling van het voormalig postkantoor in 20 appartementen op hoek Boekerslootlaan/Losplaatskade, de omzetting van kantoorpand naar 7 appartementen op hoek Van Limburg Stirumstraat 8 en Kloosterplein en Villa Binnensee op de Pickéstraat. Daarnaast zijn er veel vergunningen afgegeven voor het verbouwen van eengezinswoningen tot meerdere appartementen danwel verhuurd aan groepen arbeidsmigranten.

Deze projectontwikkelingen zijn bij het vaststellen van Nota Parkeren en Stallen 2013 niet meegewogen, waardoor de belanghebbenden onevenredig worden benadeeld. B&W dient hier in haar besluitvorming rekening mee te houden en gebruik te maken op grond van de Awb aan haar toegekende afwijkingsbevoegdheid om de belangen van belanghebbende te laten prevaleren boven de richtlijnen in een (verouderde) beleidsregel.

Verkeersveiligheid is volgens de brief van NWS/Stek een onderwerp dat is neergelegd bij de gemeente. Die heeft schijnbaar in dit verband niet gekeken of het plan vanwege de nadelige gevolgen voor de verkeersveiligheid überhaupt wel doorgang moest vinden, maar heeft (slechts) een keuze gemaakt uit de voorgeschotelde verkeersvarianten.

Na overleg met de hulpdiensten voor verkeersvariant 5 (tweerichtingsverkeer) gekozen. Dat dit voor hulpdiensten de meest praktische optie is, neemt de bezwaren van verkeersonveiligheid niet weg. Door de realisatie van het Julianahof zal immers de verkeersintensiteit toenemen en de veiligheid van fietsers, schoolgaande kinderen (van de op de Bronckhorststraat gelegen Bronckhorstschool, en middelbare school passanten), de verstandelijk beperkten (woonachtig en werkzaam op de Albertus van Velzenstraat) en ouderen (woonachtig in het Wilheminahofje) verder in het geding komen. Verkeersvariant 5 werd door (de andere) omwonenden onder andere om die redenen als minst logische en vooral als meest gevaarlijke keuze aangewezen.

Tot slot: het klopt dat omwonenden in oktober 2018 niet impliciet het bouwplan wilden accorderen door te reageren op de verkeersvarianten enquête. Als dat ook zo is begrepen door NWS/Stek en

VRB valt het te betreuren dat zij de kans niet hebben aangegrepen en zelf het initiatief hebben genomen om met omwonenden in gesprek te gaan. Zoals het doel is van een inspraaktraject.

### **BESTEMMING**

Er is nog een vaststelling nodig van het bestemmingsplan om tot realisatie van dit bouwplan te kunnen overgaan. 'Slechts' de plaatsing van 17 bouwblokken van woningen liggen hier ter toetsing aan uw raad voor - en dat is ons inziens zeer wenselijk.

### **PROCEDURE & COMMUNICATIE**

De afgelopen tweeënhalve jaar heeft laten zien dat er geenszins coöperatie bij of participatie in de uitvoering van het plan is verwerkt. Het nu voorliggende plan is toen gemaakt en getekend en ondanks vele bezwaren en participatiepogingen ligt het nu nog steeds onveranderd op tafel.

Het had alle belanghebbende partijen gesierd als zij van meet af aan zelf, middels bijvoorbeeld een geadresseerde brief of huis-aan-huis, proactief contact hadden gezocht met de omwonenden en anderszins betrokkenen. Echter, alle contactmomenten zijn op initiatief van omwonenden ondernomen. Belangrijke aankondigingen werden door NWS/Stek en VRB via de media verspreid, zonder ooit met directbetrokkenen te hebben gesproken.

Agendering van het project voor afgelopen RTG vond plaats na een bezoek door D66 aan plangebied. Dit laatste op uitnodiging van Burgerbelang Julianahof.

De 'participatieavond' georganiseerd door NWS/Stek en VRB in oktober 2018 is eveneens op deze wijze tot stand gekomen - op uitdrukkelijk verzoek en volgend op meerdere contacten met betrokkenen - niet op eigen initiatief, zoals NWS/Stek en VRB u willen doen geloven. Een overlegsituatie, een gezamenlijk optrekken, is nooit tot stand gebracht.

De door NWS/Stek en VRB aangehaalde 'meest opvallende reactie van het Burgerbelang' op pagina 4 van hun brief volgt op een uitnodiging van het Burgerbelang aan alle omwonenden (inclusief de gemeente) om aanwezig te zijn op een door ons georganiseerde bijeenkomst op 24 juni 2019. Dit om van gedachten te wisselen over het plan. Gemeente geeft hierop als antwoord "zekere terughoudendheid te hebben, omdat er een bepaalde verwachting kan worden gewekt." (Zie bijlage 2).

Let wel; op dat moment was het plan al officieel gepubliceerd voor zienswijze bij de gemeente en openbaar en zaten we in een fase van voorbereiding op onze schriftelijke reacties.

NWS/Stek haalt bovengenoemde reactie overigens uit een mailwisseling die niet met henzelf is gevoerd.

Ook tijdens het RTG van vorige week dinsdag bleek dat er veel onduidelijkheid is over de generaliserende terugkoppeling in de Nota van Beantwoording van de meeste vragen gesteld gedurende het proces. En vooral over de argumenten aangehaald in de zienswijzen op het voorontwerpbestemmingsplan. De inspraak van omwonenden is niet verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan; de zienswijzen zijn allen (onvoldoende toegelicht of onvoldoende gemotiveerd of onjuist gemotiveerd) terzijde geschoven.

De wederom gestelde vragen aan college tijdens het RTG werden niet of onvoldoende beantwoord.

De volledige communicatie omtrent dit project verdient verre van de schoonheidsprijs.

### **INZICHTEN**

Op uitnodiging van het Burgerbelang Julianahof heeft een aantal raads- en commissieleden de tijd genomen om juist voor of net na het RTG het plangebied met ons te bekijken en van gedachten te wisselen. Tijdens deze gesprekken is ons duidelijk geworden dat we geenszins gewag maken van

irreële bezwaren, en dat de druk op dit stukje Noordwijk Binnen door het plan voorstelbaar is. Door menigeen werd hardop meegedacht over ontsluitingen, bouwvolume, gevaar, parkeren en waterstand en historisch karakter. Deze aspecten zijn op locatie gewoonweg niet over het hoofd te zien.

In de brief van NWS/Stek en VRB wordt van de omwonenden een beeld geschetst van 'altijd klagende buurt'. We laten deze suggestie graag voor rekening van NWS/Stek en VRB.

Laten we er met elkaar voor zorgen dat dit niet dat plan wordt waar we straks met nog meer hoofdpijn aan terugdenken. Wij vragen u nogmaals onze inzichten, bezwaren en zienswijzen op plan Julianahof zeer zorgvuldig in overweging te nemen en tot de enige conclusie op dit moment mogelijk te komen; we moeten terug naar de tekentafel, maar vooropgesteld naar een open en constructieve discussie met directbetrokkenen om tot een herzien plan te komen.

Bij voorbaat dank voor uw reactie.

Vriendelijke groet,  
Stichting Burgerbelang Julianahof i.o.

**Van:** Hans Bedijn <[h.bedijn@noordwijk.nl](mailto:h.bedijn@noordwijk.nl)>  
**Datum:** 20 juni 2019 om 13:54:44 CEST  
**Aan:** Burgerbelang Julianahofje <[burgerbelangjulianahofje@gmail.com](mailto:burgerbelangjulianahofje@gmail.com)>  
**Onderwerp: RE: Bijeenkomst Burgerbelang Julianahofje**

Geachte mevrouw Hoek,

Ik heb uw verzoek hier intern aan de orde gesteld, omdat ik zelf niet in de gelegenheid ben bij het samenzijn aanwezig te zijn.  
Helaas zijn er ook geen ter zake kundige collega's beschikbaar of in de gelegenheid om mij te vervangen.

Overigens is er intern in z'n algemeenheid een zekere terughoudendheid om aan te schuiven bij een informatiebijeenkomst.

Dit kan (maar hoeft uiteraard niet) een bepaalde verwachting wekken in de zin dat wordt veronderstelt, dat op-/aanmerkingen als inspraakreacties worden meegenomen.

Er is zeker de bereidheid om op enig moment en wellicht informeel met elkaar in gesprek te gaan, maar dan wel in gezamenlijkheid met Van Rhijn Bouw en de NWS.

En bij voorkeur aan de hand van ontvangen inspraakreacties, hoe 'groen' en 'rijp' die ook mogen zijn. De lopende periode van terinzagelegging van het voorontwerp is namelijk juist bedoeld om het maatschappelijk draagvlak te peilen.

Met vriendelijke groet,



**J.C. (Hans) Bedijn**  
Coördinator team Ruimtelijke Ontwikkeling

**Van:** Burgerbelang Julianahofje <[burgerbelangjulianahofje@gmail.com](mailto:burgerbelangjulianahofje@gmail.com)>  
**Verzonden:** dinsdag 18 juni 2019 13:23  
**Aan:** Hans Bedijn <[h.bedijn@noordwijk.nl](mailto:h.bedijn@noordwijk.nl)>  
**Onderwerp:** Bijeenkomst Burgerbelang Julianahofje

Geachte heer Bedijn,

Er blijkt toch wel behoefte te zijn onder de omwonenden om te spreken over het voorontwerp van het bestemmingsplan Julianahofje.

We hebben dan ook zojuist de uitnodiging verstuurd aan de belanghebbenden om samen te komen op maandag 24 juni a.s. van 19:30 tot ± 21:00 uur. Het zou fijn zijn als u hierbij aanwezig kunt zijn om:

1. te horen wat er leeft onder de belanghebbenden
2. eventueel een toelichting kunt geven over het voorontwerp, zodat eventuele onduidelijkheden gelijk weggenomen kunnen worden.

Ik hoor graag van u, of u en/of wellicht een collega, hierbij aanwezig kan zijn.

Met vriendelijke groeten,  
namens Burgerbelang Julianahofje  
Marion Hoek-Koudenburg