

Gemeente Noordwijkerhout



Herenweg 4, 2211 CC
Postbus 13, 2210 AA
Noordwijkerhout
☎ (0252) 343 737
☎ (0252) 373 044
www.noordwijkerhout.nl
gemeente@noordwijkerhout.nl

Aan de leden van de gemeenteraad
(in het bijzonder de leden van de commissie Ruimte en Wonen)

Inlichtingen
mw. J. Jansen/dhr. R. Koekkoek
☎ (0252) 343 858
jjansen@noordwijkerhout.nl

Ons kenmerk
16020901
25 februari 2009

Bijlage(n)
7
Verzonden

Uw brief van:
Uw kenmerk:
Onderwerp: bouwplannen aan de Zeestraat/Coremolen

26 FEB. 2009

Geachte leden van de raad,

Nadat in de commissievergadering d.d. 17 september jl. beeldvormend het plan Zee-straat/Coremolen is gepresenteerd, is in uw vergadering van 5 november jl. het bouwplan voor de Zeestraat/Coremolen besproken. Gebleken is dat u van de zijde van het college nadere uitleg wilt alvorens u een besluit wenst te nemen. Hierbij gaan wij in op uw verzoek. Wij hopen dat u op basis van deze brief met aanvullende informatie tot besluitvorming komt.

In deze brief zullen wij allereerst ingaan op de voorgeschiedenis en de huidige situatie. Vervolgens zal het bouwplan besproken worden in relatie tot het geldende en het nieuwe bestemmingsplan. Aandacht wordt besteed aan de vragen die gesteld zijn in de genoemde commissievergadering van 5 november jongstleden. Tenslotte volgt onze conclusie.

Voorgeschiedenis

De kern Noordwijkerhout werd geconfronteerd met een koopkrachtlek in zowel de food- als non-foodsector. Enerzijds had dit te maken met onvoldoende winkelvoorzieningen en anderzijds werd het "winkelgebied" als niet prettig ervaren. Om meer ingezetenen uit Noordwijkerhout ook hun bestedingen te laten doen in deze kern, is het Masterplan Centrum ontwikkeld. Langs het zogenaamde assenkruis, bestaande uit Zeestraat/Havenstraat en Dorpsstraat met in het midden de Dorpsringweg, worden de aanwezige voorzieningen versterkt door aan elke kop van het assenkruis een trekker te realiseren. In de oksel van de Dorpsstraat en de Zee-straat is een nieuw winkelcentrum ontwikkeld dat begin 2007 is opgeleverd. Daarnaast heeft het gehele winkelgebied binnen het assenkruis vanaf 2005 gefaseerd een metamorfose ondergaan waardoor het winkelgebied nu een aantrekkelijke en uniforme uitstraling gekregen heeft.

Plan Coremolen (Heembouw)

Als gevolg van deze ontwikkelingen hebben zich langs het assenkruis tal van gewenste initiatieven ontpopt om te komen tot ruimtelijke ontwikkelingen waarmee het centrum verder wordt versterkt. Zo ook op de locatie Zeestraat/Coremolen.

In de besprekingen over de bouwinitiatieven rondom de Coremolen (bouwplan Heembouw) is diverse malen gesproken over het oplossen van de parkeerproblematiek aldaar. Het bouwplan van Heembouw is hierop aangepast. Het bouwplan voorzag uiteindelijk in de bouw van 13 appartementen en de aanleg van 13 parkeerplaatsen op eigen terrein. Op aangeven van uw commissie hebben wij Heembouw in contact gebracht met ontwikkelaar Van der Poel. In

de brief van het college aan de raad, 20 september 2007, wordt inzake het gewijzigde bouwplan van Heembouw, aangegeven dat de portefeuillehouder met meerdere partijen in overleg is. Dit om te onderzoeken of de verschillende bouwinitiatieven aan elkaar gekoppeld kunnen worden, met daarbij de aanleg van afdoende parkeergelegenheid. Resultaat hiervan is dat het bouwplan van Heembouw is overgenomen door Van der Poel en is opgenomen in de totaalplannen voor de Zeestraat/Coremolen.

Huidige situatie

De Coremolen ligt in de oksel van de Dorpsstraat en de Zeestraat. De achterkanten van de percelen met voornamelijk winkelvoorzieningen komen hier op uit en worden in beperkte mate benut voor bevoorrading en opslag. Aan de overzijde van het plein bevinden zich particuliere woningen die met de voorzijde gelegen zijn aan de Victoriberg. Aan de achterzijde van de tuinen behorende bij deze woningen staan diverse garages. Het tussen de bebouwing gelegen plein wordt door alle bewoners rondom de Coremolen gebruikt als parkeerplein, bovengrondse opslag van de afvalcontainer, toegangsweg voor distributie en voor het bereiken van de achterzijde van de woningen Victoriberg. Al met al maakt de Coremolen een rommelige indruk en is het vanuit ruimtelijk oogpunt gewenst om de inrichting van het gebied te verbeteren.

Op dit moment vindt (tijdens venstertijden) bevoorrading van de winkels plaats via de voorzijde. Uitzondering hierop is de firma Blokker. Blokker bevoorraadt de winkel via de Coremolen, maximaal 4 keer per week.

Bouwplan Zeestraat/Coremolen

Van der Poel Vastgoed BV heeft bij de gemeente voor 1 juli 2008 een concrete bouwvraag ingediend voor de percelen Zeestraat 5a tot en met 15 (met uitzondering van Zeestraat 13), aan zowel de voor- als achterzijde, met uitzondering van een gedeelte van het perceel Hotel van der Geest dat is gelegen aan de Zeestraat. Met het bouwplan wordt beoogd: de realisatie van circa 139 woningen, ondergrondse parkeergarage ter grootte van ten minste 200 parkeerplaatsen en een herinrichting van het openbare gebied op de Coremolen, conform de kwaliteitseisen van het centrumplan. De bestaande bebouwing wordt hiertoe afgebroken, waardoor de aanleg van een parkeergarage mogelijk is. Deze parkeergarage loopt (gedeeltelijk) door tot onder het openbaar gebied van de Coremolen

De gemeente faciliteert; dat wil zeggen coördinatie, begeleiding van de planvorming en de planrealisatie van zowel bouwproject als de herinrichting van de Coremolen. Van der Poel Vastgoed BV is verantwoordelijk voor planvorming en planrealisatie.

Om bovenvermelde projectdoelstelling te realiseren zal, omdat de aanvraag is ingediend voor 1 juli 2008, een vrijstellingsprocedure ex artikel 19, tweede lid Wet op de Ruimtelijke Ordening, gevoerd worden. Daarnaast zal nog met de ontwikkelaar een exploitatieovereenkomst gesloten worden waarin ook het element planschade is geregeld.

Het plan voorziet aan de Zeestraat in appartementen met in de plint winkels (o.a. Hema). Aan de achterzijde, zijde Coremolen, wordt ook voorzien in de bouw van appartementen. De Coremolen verandert hierdoor van een achterkantsituatie in een woonplein. Het bouwplan omvat tevens het parkeervrij maken van de Coremolen. De Coremolen wordt hierbij heringericht en voorzien van een parkje.

Het bouwplan telt aan de zijde van de Coremolen 3 lagen met een kaplaag, die tevens woonlaag is. Aan de zijde van de Zeestraat tussen Zeestraat 5 (café Enjoy) en Hotel van der Geest hebben de panden twee lagen plus een kaplaag en nog een terugliggende kaplaag. Tussen Hotel van der Geest en de Zeekop hebben de panden twee lagen plus een woonlaag in de kap, dan wel 3 lagen en plat dak. Overigens zal café Enjoy blijven zitten in het huidige pand.

Café Enjoy wordt omkapseld. Het pand wordt gestript, waarna uitsluitend een casco (het huidige café) op de begane grond overblijft. Vervolgens worden de appartementen bovenop dit casco gebouwd. Het geheel wordt afgesloten met de bouw van een volledig nieuw gevelbeeld.

Bij het bouwplan wordt de huidige rooilijn gerespecteerd. Op sommige plaatsen ligt de rooilijn van de nieuwe bebouwing zelfs iets terug ten opzichte van de huidige rooilijn, waardoor de Zeestraat daar dus iets wordt verbreed.

Op de beoogde locatie voor de Hema zijn zowel aan de zijde van de Zeestraat als aan de zijde van de Coremolen appartementen gepland. Deze appartementen zijn van elkaar gescheiden in de vorm van een soort binnentuin. Hierdoor is er sprake van twee voorkanten. De Coremolen kent overigens een hoogteverschil. Vanaf de Victoriberg loopt het terrein naar beneden, waarna het vervolgens richting de Dorpsstraat weer oploopt.

Architectonisch wordt het complex zodanig verticaal gedifferentieerd dat het karakter van verschillende aaneengesloten panden ontstaat. Dit past in het wenselijke beeld voor het centrum.

Overigens zijn, op één na, alle winkelruimten in de plint al verkocht. Op basis van de huidige inzichten zullen op café Enjoy na alle ruimten worden ingevuld met detailhandel.

Bestemmingsplan Centrum

Van toepassing is het bestemmingsplan Centrum. Binnen dit bestemmingsplan wordt aan de zijde van de Zeestraat wel voorzien in woningbouw door middel van de bestemming 'Gemengde bebouwing I'. Hierbinnen is bebouwing toegestaan met een maximum goothoogte van 7,5 meter. De bouwhoogte is hier niet geregeld. Aan de zijde van de Coremolen hebben de gronden de bestemming 'Achterterrein'. Hierbinnen is woningbouw, zeker in de gevraagde vorm, niet toegestaan. Bebouwing binnen de bestemming 'Achterterrein' mag een maximale goothoogte hebben van 3,5 meter. De bouwhoogte is hier niet bepaald.

Bestemmingsplan Centrum 2007

In het recent vastgestelde bestemmingsplan Centrum hebben de percelen Zeestraat, tussen de Zeekop en Hotel van der Geest de bestemming Centrumdoeleinden, CIII. Hierop zijn gebouwen met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 7,5 en 11 meter toegestaan. Tussen Hotel van der Geest tot en met De Vroomen hebben de percelen de bestemming Centrumdoeleinden, CI. Bebouwing is hier toegestaan met een maximale goothoogte van 7,5 meter en een maximale bouwhoogte van 11 meter.

De percelen aan de zijde van de Coremolen (de achtererven van de Zeestraat) tot aan achter nummer 9, hebben de bestemming Centrumdoeleinden Erven (CE). Bebouwing hier is toegestaan met een maximale goothoogte van 3,5 en een maximale bouwhoogte van 5,5 meter.

Het perceel Coremolen 7 heeft in het nieuwe bestemmingsplan Centrum de bestemming Centrumdoeleinden, CIV. Hierop is bebouwing met een goot- en bouwhoogte van 13,5 meter toegestaan. Het bouwplan is voor dit onderdeel in overeenstemming met dit bestemmingsplan.

Het bouwplan omvat tevens een deel grond met bestemming achterterrein waarvoor middels een vrijstelling ex artikel 19, lid 2 WRO een bouwvergunning is verleend voor de bouw van appartementen (plan van Heembouw), met een goot- en bouwhoogte van 10 meter. Dit is bij recht opgenomen in dit nieuwe bestemmingsplan.

Wijzigingsbevoegdheid

Voor het gebied aan de Coremolen, achter de hoofdbebouwing van de Zeestraat tot aan achter Hotel van der Geest, is in het nieuwe bestemmingsplan Centrum een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Binnen deze wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om het gebied voor maximaal 70% te bebouwen met bebouwing van maximaal 3 bouwlagen of een bouwhoogte van maximaal 11 meter. Daarbij moet er op eigen terrein in de parkeerbehoefte worden voorzien.

Strijd bestemmingsplan

Het gevraagde bouwplan is in strijd met de genoemde hoogtes in het thans nog geldende bestemmingsplan. Het bouwplan is ook in strijd met de gestelde hoogtes in het recent vastgestelde bestemmingsplan Centrum (genoemd in de wijzigingsbevoegdheid voor dit perceel dan wel aangegeven op de plankaart), met uitzondering van dat deel van het bouwplan dat betrekking heeft op het perceel Coremolen 7. Als gebruik wordt gemaakt van de algemene vrijstellingsbepaling uit het bestemmingsplan, vrijstelling van 10% van de gestelde maten, is sprake van een overschrijding van de bouwhoogte aan de zijde Zeestraat nummer 3 tot en met 7. De overschrijding is hier ca. 1,90 meter.

Aan de zijde van de Coremolen kent het plan een overschrijding van 4 meter van de bouwhoogte voor het gebied van het oude plan van Heembouw, uitgaande van de goot- en bouwhoogte van 10 meter. Met gebruikmaking van de algemene vrijstellingsbevoegdheid van 10% zou dit 3 meter zijn.

Welstandcommissie en Monumentencommissie

Het bouwplan is op d.d. 28 augustus 2008 voorgelegd aan de Welstandscommissie (grote commissie) en deze heeft positief geoordeeld. Het Welstandsadvies is als bijlage bijgevoegd.

De Monumentencommissie heeft op 22 december 2008 ongevraagd een, overwegend met betrekking tot de uiterlijke uitvoering, negatief advies uitgebracht ten aanzien van het bouwplan. Het Monumentenadvies is als bijlage bijgevoegd.

Naar aanleiding van de opmerkingen van de Monumentencommissie is het bouwplan gewijzigd. Het gewijzigd bouwplan is op 10 februari 2009 voorgelegd aan de welstandscommissie. Bij deze vergadering is de monumentencommissie met drie leden vertegenwoordigd. De meeste wijzigingen zijn goed ontvangen. Op een enkel punt behoeft het plan nog een aanpassing. Zowel de welstand- als monumentencommissie zijn van mening dat de detaillering (principedetails, kleurenschema's en monsters etc.) erg van invloed zijn op het genomineerde beeldbepalende gemeentelijke monument Hotel Van der Geest. Om de juiste kwaliteit te verkrijgen zal de detaillering ter beoordeling worden voorgelegd aan de monumentencommissie waarbij ook de welstandgedelegeerde vertegenwoordigd zal zijn. Een verslag van de Monumentencommissie en welstandscommissie is als bijlage toegevoegd.

Hoogtes bouwplan

Het bouwplan is veelal hoger dan op grond van beide bestemmingsplannen is toegestaan zonder gebruik te maken van de algemene vrijstellingsbepaling. Dit wordt veroorzaakt door de winkels in de plint. Deze winkels kennen een hogere hoogte om een aangename winkelbeleving te verkrijgen.

Het bouwplan Zeestraat/Coremolen voorziet in commerciële ruimtes met bovenwoningen. Dit houdt in dat er op grond van het Bouwbesluit 2003 extra voorzieningen moeten worden aangebracht uit oogpunt van (brand)veiligheid, gezondheid en energiezuinigheid ten aanzien van de bovenwoningen. Deze extra voorzieningen gaan ook ten koste van de hoogte.

Op grond van het Bouwbesluit zijn namelijk minimale hoogtes voor deze ruimtes vereist. De totale inpandige hoogte varieert van circa 3,45 tot 3,85 meter. Uitgaande van de minimaal benodigde hoogte van 2,60 meter blijft er slechts 0,85 tot 1,25 meter over om isolatievoorzieningen, installaties e.d. weg te werken. Dit zijn dus reële hoogtes voor een winkelruimte van ruim 1.000 m². Voor een woonlaag wordt ca. 3 meter gerekend. In verband met deze vereisten uit het Bouwbesluit, wordt onder andere de 10% algemene vrijstellingsbepaling uit het bestemmingsplan toegepast.

Argumenten voor directe toepassing 10% regel

De Hema heeft in het bouwplan een hoogte van 4 meter. Op deze commerciële ruimte zijn 3 woonlagen geprojecteerd van elk 3 meter per laag. De totale bouwhoogte bedraagt hierdoor 13 meter. Zonder de toepassing van deze 10% regel moet er een meter lager worden gebouwd. Een minder hoge buitenlaag betekent een minder hoge binnenkant (vanwege de benodigde hoogte voor isolatievoorzieningen etc.). Een hogere binnenruimte betekent namelijk ook een hogere kwaliteit, hetgeen de winkelbeleving ten goede komt [de oude locatie van de Edah kent bijvoorbeeld een laag plafond (2,20 m) hetgeen de verhuurbaarheid niet ten goede komt].

Beeldkwaliteitsplan

Voor het centrumgebied is in 2000 een ontwikkelings- en beeldkwaliteitsplan vastgesteld. Hierin is met name aangegeven dat in de architectuur de verticale parcellering moet worden toegepast. Dit houdt onder meer in dat in de architectuur zo veel als mogelijk moet worden aangesloten bij de oorspronkelijke korrelmaat, het individuele pand. Voor het bouwplan is een stedenbouwkundig advies opgesteld, welke als bijlage is bijgevoegd. Hieruit blijkt dat het bouwplan voldoet aan het gestelde in dit ontwikkelings- en beeldkwaliteitsplan.

Beleidsvisie Wonen (april) 2003

Onze gemeente vergrijst nog steeds. Al geruime tijd trekken jongeren weg uit het dorp, naar bijvoorbeeld Getsewoud dan wel Voorhout, omdat er in onze gemeente onvoldoende starterswoningen zijn. Het beleid uit de thans nog geldende Beleidsvisie Wonen is erop gericht om het tekort te reduceren. Met het voorliggend bouwplan wordt hierop ingespeeld.

Woonvisie

In de, nog niet vastgestelde, Woonvisie 2008-2011, is een van de aandachtspunten de toevoeging van ca. 300 woningen in een goedkope prijsklasse, tot € 221.000,--. Hierbij moet worden gedifferentieerd in prijsklassen: 1/3 tot € 150.000,--, 1/3 tot € 180.000,-- en 1/3 tot € 221.000,--. Gelet op het prijssegment waarin de woningen zullen worden aangeboden, draagt het plan substantieel bij aan de beoogde doelstelling en op voorhand is hiervoor grote belangstelling getoond.

Appartementen

De doelgroep waar nu in eerste instantie voor wordt gebouwd is jongeren. Echter de bebouwing is mogelijk voor een mix van diverse leeftijden van voornamelijk 1 persoonshuishoudens.

De woningen die worden gebouwd zijn zeer gedifferentieerd. Zo zijn er 36 appartementen tussen de 30 en 40 m², 47 appartementen van 40 tot 50 m², 22 appartementen van 50 tot 60 m² en 38 appartementen van 60 m² en groter.

De kooprijzen variëren van ca. € 105.000,- voor kleine appartementen tot ca. € 180.000,-- voor de grotere appartementen.

In ieder appartement is sprake van een inpandige berging. Daarnaast zijn de complexen voorzien van een grote gezamenlijke fietsenruimte.

De servicekosten bedragen ca. € 1,- per vierkante meter. Dit komt in totaal neer op ca. € 43, voor de kleine appartementen. Daarnaast kan een parkeerplaats worden gehuurd voor ca. € 93,- per maand of worden gekocht voor € 25.000,-.

Parkeren

Bij nieuwbouw worden de normen uit de ASVV¹ gehanteerd. Dit zijn de aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom. Dit betreft geen wettelijke norm, maar wordt echter wel door de gemeente als beleid gehanteerd. De ASVV gaat overigens ook uit van een gecombineerd gebruik van parkeerplaatsen als de parkeervraag van functies niet samenvallen in tijd, zoals bij winkels en appartementen.

Een doortrekking van de parkeergarage onder Albert Heijn en koppelen aan de nieuwe parkeergarage onder de bebouwing aan de Zeestraat/Coremolen is overigens technisch gezien niet mogelijk. In deze parkeergarage zijn de bergingen van de bewoners van de appartementen boven Albert Heijn gevestigd aan de zijde van de Zeestraat.

Te maken keuzes

Het bouwplan is reeds eerder besproken tijdens vergaderingen van de commissie Ruimte en Wonen. Uit de beoordelingen van het bouwplan blijkt dat de bouwhoogtes van het bouwplan te hoog worden bevonden. Het plan zou op een aantal punten kunnen worden aangepast. Hierbij valt te denken aan het vervallen van de vierde laag, het niet aanleggen van een parkje aan de Coremolen, wel of geen openbare parkeerplaatsen aan de Coremolen. Op deze onderdelen van het plan zal een belangenafweging moeten worden gemaakt.

De ontwikkelaar is bereid om de 4^e laag aan de Coremolen, ter hoogte van het plan Heembouw, terugliggend te bouwen. De ontwikkelaar heeft echter aangegeven dat dit gevolgen heeft voor de exploitatie van de parkeergarage. De 4^e laag kan alleen terugliggend worden gebouwd als de openbare parkeerplaatsen, die nu in de parkeergarage zijn gesitueerd, op het maaiveld (Coremolen) kunnen worden aangelegd. De Coremolen kan overigens sowieso niet geheel autovrij worden, omdat het privéparkeerplaatsen ontsluit en omdat er bevoorrading van winkels vanaf deze zijde mogelijk moet blijven. Overigens vindt alleen bevoorrading plaats van Blokker aan deze zijde. Daar komt in de nieuwe situatie alleen de bevoorrading van de Hema nog bij.

Algemene vraagpunten /aandachtspunten:

In de vergadering van de commissie Ruimte en Wonen van 5 november jl. is een aantal vragen gesteld met betrekking tot het bouwplan. Voor zover mogelijk zijn deze vragen hiervoor beantwoord. De vragen die nog niet zijn beantwoord hebben betrekking op eventuele huisjesmelkers, de fietsenrekken in de Zeestraat en het behoud van elementen van de gevel van Le Bock. De vragen worden hieronder beantwoord.

Een algemene vraag is of de waarde van de woning over 5 jaar nog hetzelfde is, en of er geen sprake zal zijn van "huisjesmelkers". Ten aanzien van de prijs is de normale marktwerking van toepassing. Hier is niets tegen te doen. Eventueel kan een antispeculatiebeding worden opgenomen.

Contractueel zal worden vastgelegd dat bewoning uitsluitend mogelijk is voor éénpersoonshuishoudens dan wel zelfbewoning. Hieraan zal een boeteclausule worden gehangen. Daarnaast wordt een vereniging van eigenaren opgericht en zal er uiteraard sprake zijn van sociale controle.

¹ De ASVV is het handboek voor aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom.

Voor de (snelle) verkoop van de woningen kan een antispeculatiebeding worden opgenomen of middels een andere constructie, zoals toestemming voor de verkoop via de projectontwikkelaar of terugverkoop aan de projectontwikkelaar.

Geconstateerd is dat er te weinig fietsenrekken staan in de Zeestraat. Om het fietsenparkeerprobleem bij de Albert Heijn op te lossen zal de voormalige Schotse Bar door de gemeente worden gesloopt. Hier zal een voorziening worden gemaakt voor het stallen van ca. 130 fietsen. Voor de Hema zijn, op basis van de berekeningen, ca. 30 fietsenrekken benodigd. Dan blijven er voor Albert Heijn ca. 100 fietsenrekken over. Dit is ruim voldoende.

Overigens is Van der Poel Vastgoed BV ook aan de overzijde van de Zeestraat bezig met het ontwikkelen van een bouwplan. De ontwikkelaar is bereid aan deze zijde een grotere ruimte te creëren door hier de rooilijn meer naar achteren te plaatsen. Hierdoor wordt een bredere Zeestraat gecreëerd. Dit is echter een oplossing voor de middellange termijn en niet voor de korte termijn.

Gevraagd is of de gevel van restaurant Le Bock behouden kan worden. Om bouwkundige redenen kan deze gevel niet behouden worden. Wel is getracht in het bouwplan de inspringende gevel van Le Bock zoveel mogelijk terug te laten komen. Overigens zal de steen, thans gelegen bij de ingang van Le Bock, in de gevel van de nieuwbouw terugkomen.

Voorts is aan de orde gekomen in hoeverre niet de gehele vierde laag kan vervallen. Zoals aangegeven is de ontwikkelaar bereid om de vierde laag deels terug te laten vallen aan de kant van de Dorpsstraat. Echter het geheel vervallen van deze vierde laag zou impliceren dat de woningen substantieel duurder worden. Het project onderscheidt zich ten opzichte van andere projecten door juist koopwoningen aan te bieden die ook voor starters met een lager inkomen betaalbaar zijn. Hoewel de woningen nog niet in de verkoop zijn, hebben zich reeds tientallen belangstellenden bij de makelaar gemeld. Indien de woningen duurder worden, zijn deze voor een deel van de doelgroep niet meer bereikbaar waarmee ook het onderscheid ten opzichte van andere projecten komt te vervallen.

De winkeliers in het centrum geven aan dat er sprake is van een achteruitgang qua omzet. Gevraagd is of de toename van het winkelbestand als gevolg van nieuwbouw niet leidt tot een verdere leegstand elders in het dorp. Tevens wordt afgevraagd of door de verhuizing van de Hema van de Dorpsringweg naar de Zeestraat niet de balans in het assenkruis wordt verstoord. Wij kunnen u hierover het volgende melden.

De ondernemers uit het dorp willen graag dat er snel iets gebeurt, zodat de economie in het dorp weer op peil komt. Met de toevoeging van extra winkels aan de Zeestraat, die op 1 na reeds zijn verkocht, verbreedt het winkelbestand zich. Voor steeds meer producten kunnen de burgers hierdoor in het eigen dorp terecht, waarmee het koopkrachtlek verder zal afnemen. De komst van extra woningen in het centrum betekent automatisch ook een toename van koopkracht. In de visie van het Masterplan Centrum zou op alle hoeken van het assenkruis een trekker moeten komen. Met de verhuizing van het Kruidvat naar de Dorpsstraat en de invulling door de tijdelijke Hema aan het Marktplein ontstond er geen 'gat'. Als de Hema zich echter gaat vestigen in de Zeestraat zal aan het Marktplein een nieuwe trekker gevonden moeten worden. Hoewel nog niet alles in kannen en kruiken is, willen wij u toch informeren dat er gedacht wordt aan het vestigen van een trekker in het pand van de Edah in de vorm van een passage. In deze passage zullen aan weerszijde diverse winkels komen, waardoor in overeenstemming met het Masterplan Centrumplan ook aan de oostzijde van het assenkruis een nieuwe trekker gevonden lijkt te zijn.

De tijdsdruk voor de plannen wordt dus mede ingegeven door de reeds afgesloten contracten met de winkeliers. Op één na zijn alle winkelruimten in het bouwplan al verkocht. De Hema heeft echter al aangegeven dat zij niet langer kunnen wachten. Als begin maart geen duidelijkheid bestaat, zal de Hema zich niet langer in de Zeestraat vestigen maar vertrekken naar een andere gemeente. Het is uiteraard niet wenselijk dat een grote trekker wegloopt uit onze gemeente.

Conclusie

De voorliggende bouwplannen voldoen aan hetgeen door de raad is vastgesteld met de uitgangspunten voor het Masterplan centrum. Dit is een unieke kans om de Zeestraat/Coremolen te upgraden, en de woningvoorraad uit te breiden met jongerenwoningen.

Het is dan ook gewenst medewerking te verlenen aan het voorliggende bouwplan. De bouw-aanvraag is ingediend voor 1 juli 2008, zodat de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening van toepassing is. Het recent vastgestelde bestemmingsplan Centrum dient als goede ruimtelijke onderbouwing voor het bouwplan.

Strikt genomen is een artikel 19, lid 2 WRO procedure een bevoegdheid van B&W. In geval van majeure projecten wordt de raadscommissie Ruimte en Wonen echter om instemming gevraagd. Ten aanzien van een deel van het gebied waarop het bouwplan is gesitueerd, geldt ook dat voordat de wijzigingsbevoegdheid door het college kan worden gebruikt, de raad moet instemmen met de plannen.

Wij verzoeken u dan ook in te stemmen met het voorliggende bouwplan zodat de vrijstellingsprocedure kan worden opgestart.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Noordwijkerhout


drs. T. Fabel
secretaris


drs. G. Goedhart
burgemeester