

Duin- en Bollenstreek

Sancta Maria. Ooit begon het als een 'katholiek krankzinnigengesticht voor vrouwen', gedreven door de Congregatie van de Zusters van Liefde. De naam is hetzelfde gebleven, de bestemming niet. Op het circa 45 hectare grote terrein in het grensgebied van Noordwijkerhout en Noordwijk verrijst iets bijzonders.

Oase voor de rijken



Paul de Vlieger
p.de.vlieger@hollandmediacombinatie.nl

Noordwijk/Noordwijkerhout * „Op dit unieke stukje grond verwezenlijken mensen hun droom”, zeggen Sander Pieterse en Gijsbert van Estrik. De twee managers van respectievelijk BPD en Vorm - de bedrijven die gezamenlijk Ontwikkelingscombinatie Sancta Maria vormen - zijn eerste verantwoordelijke voor het megaproject aan de voet van de duinen. „Dit is zo'n mooie en unieke klus, dat je het eigenlijk wel ons levenswerk kunt noemen”, zeggen de twee bijna in koor.

Kavels

Op Landgoed Sancta Maria komen 230 woningen. Ruim de helft in de vorm van villa's op ruime tot zeer ruime kavels. Er zijn tuin-, bos-, park-, uitzicht- en natuurkavels te koop, in prijs variërend van 4,5 ton tot 1,4 miljoen euro. De kleinste meet 900 vierkante meter, de grootste zelfs anderhalve hectare. Wie een kavel koopt - de gemiddelde koper is daar tussen de 5 en 7 ton voor kwijt - kan vervolgens zelf zijn gang gaan en er naar eigen smaak en inzicht een huis op (laten) zetten.

„Welstand light”, noemen Pieterse en Van Estrik het regime dat geldt voor de kaveleigenaren. „Dat betekent dat heel veel mag, zeg maar gerust: bijna alles. Want als je het kan betalen, wie zijn wij dan om te zeggen dat een bepaald huis niet mooi is? Alleen bij excessieve kleur- en of materiaalkeuzes of een weerzinwekkend ontwerp wordt er ingegrepen.” Een zuurstokroze

Een deel van Landgoed Sancta Maria in Noordwijk en Noordwijkerhout. Rechts enkele paviljoens die zijn of worden verbouwd tot herenhuizen. Links zijn de villakavels al ingevuld. In werkelijkheid is dat nog niet zo.

FOTOMONTAGE
BPD/VORM

villa zul je er straks dus niet zien. De ruime opzet van Sancta Maria maakt het mogelijk dat de toekomstige bewoners nagenoeg de vrije teugel kunnen krijgen. Pieterse: „Groen is de drager van dit landgoed. Er staan dertigduizend bomen hier. Daar is of wordt een deel van gekapt, vooral om in de boskavels ruimte voor de huizen te maken. Maar er worden ook zo'n drieduizend bomen teruggeplant. Het groen absorbeert alles en daarom valt bijna geen bouwstijl uit de toon.”

Sancta-villa

Wie overigens de rompslomp van zelf een villa laten ontwerpen en bouwen niet wil, kan ook een kavel

met daarop een zogeheten Sancta-villa aanschaffen. Er is keuze uit een vijftal modellen, ontworpen door verschillende architecten. Maar Sancta Maria wordt meer dan de villa's alleen. Zo wordt op het terrein een viertal nieuwe appartementengebouwen neergezet, met elk elf woningen vanaf 550.000 euro. Nog meer in het oog springend is dat een groot deel van de bestaande, bijna honderd jaar oude paviljoens - onder andere de gebouwen waarin de zusters vroeger de psychiatrische patiënten verpleegden - worden verbouwd tot woningen. De 'schil' van de paviljoens wordt opgeknapt - gezandstraalde stenen, nieuwe voegen, nieuwe kozijnen, nieuw leisteen op

het dak - waarna ze verticaal worden opgedeeld in herenhuizen. Ook hier moeten de kopers flink voor in de buidel tasten. Voor een herenhuis moet tussen de 375 en 725 mille worden neergegeld. En er in wonen kun je dan nog niet, want dat zijn prijzen voor een casco. De kopers zelf kunnen de gekochte ruimte - een standaardwoning is al zo groot als drie eengezinshuizen - naar eigen inzicht inrichten. Zelfs het aantal etages is vrij.

Hoofdgebouw

„De herenhuizen gaan hard”, zeggen Pieterse en Van Estrik. „De paviljoens Paulus en Bernadette zijn al uitverkocht en bewoond.

Momenteel wordt het Hoofdgebouw onder handen genomen. Ook daarin is al een aantal woningen verkocht of in optie genomen. Zestig procent van de herenhuizen is inmiddels toegewezen en één is er zelfs alweer doorverkocht.” Sinds eind 2015 het nieuwe bestemmingsplan voor Sancta Maria onherroepelijk werd en de ontwikkelaars ermee de markt op zijn gegaan, loopt het bovenverwachting goed, verzekeren de twee managers. Van Estrik: „De doelstelling lag op veertien kavels verkocht in 2016. Dat zijn er vijftien geworden. Elke week melden zich gemiddeld twee tot drie nieuwe geïnteresseerden.” Vreemd vinden de mannen dat niet: „Tussen Den

Haag en Amsterdam ligt deze kwaliteit nergens. Het is er niet en het zal er niet komen ook.”

Bouwjaar

De verwachting is dat het zes tot acht jaar duurt voordat Sancta Maria volledig is uitverkocht en bebouwd. „Volgend jaar wordt het bouwjaar”, denken de twee. „Zien bouwen-doet bouwen en de mond-tot-mondreclame doet ook zijn werk.” Duidelijk is dat wie op Sancta Maria wil wonen een flinke zak geld moet meenemen. Voor Pieterse en Van Estrik zelf is wonen op het landgoed in Noordwijk en Noordwijkerhout niet weggelegd, al zouden ze dat beiden wel graag willen. Wie komen er wel? „De kopers komen overal vandaan. Uit de regio, uit de grote steden en zelfs uit het buitenland. Mensen met topfuncties in het bedrijfsleven die hier een rustige woonplek vinden. Het zijn stuk voor stuk mensen met lef. Pioniers die dit aandurven. Nee, nog geen BN'ers en profvoetballers. Maar de verwachting is dat ook die uiteindelijk wel zullen komen.”

Betrokkenheid

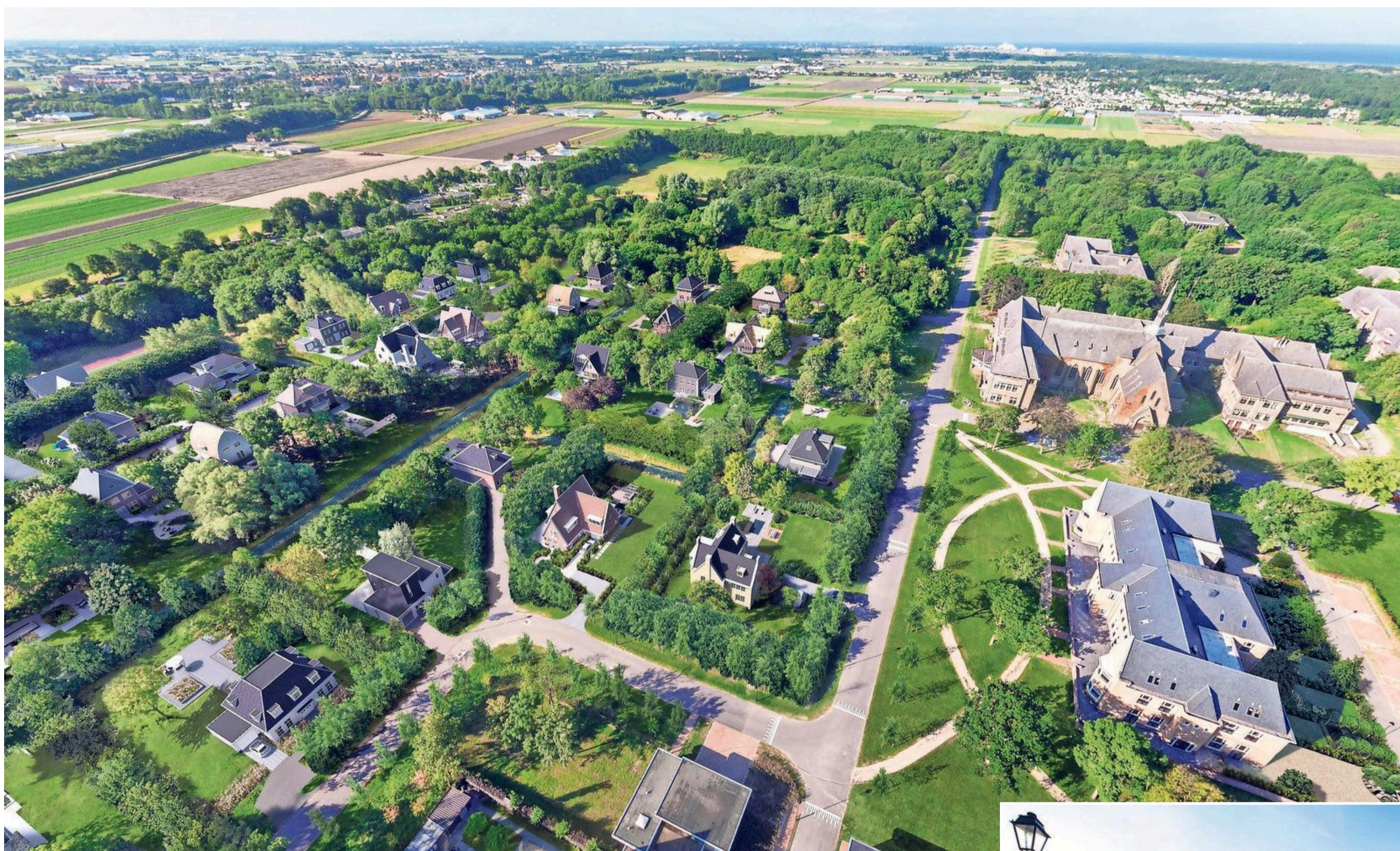
De toekomstige bewoners worden stuk voor stuk voor 1/230ste deel eigenaar van Sancta Maria. „Het gezamenlijk eigenaarschap vergroot de betrokkenheid bij het gebied”, denken Pieterse en Van Estrik. „Er worden ook gezamenlijke activiteiten georganiseerd. Bijvoorbeeld in het aanplanten van



Gijsbert van Estrik (links) en Sander Pieterse bij de toegangspoort. „Dit project verkoopt zichzelf.” FOTO'S HIELCO KUIPERS

groen of bloembollen, maar ook zomerborrels en kerstborrels. We bouwen hier aan een community. Maar uiteindelijk gaan wij als ontwikkelaars een keer weg en we hopen dat het 'samen dingen doen' ook dan wordt voortgezet.” De twee mannen zien wat dat laatste betreft een rol weggelegd voor de kapel van Sancta Maria. „We denken aan een membersclub, een bed & breakfast-functie voor als er familie overkomt, maar ook bijvoorbeeld fitness of een kroegje. Volgend jaar maken we voor het gebouw een ondernemersplan. Of

het past, een kroeg in de kerk? Wij denken van wel. Verbinden en ontmoeten, daar gaat het om en dat past, toch? Maar mocht het allemaal niets worden, dan kunnen er als escape ook drie woningen in worden gebouwd.” Durven Pieterse en Van Estrik Sancta Maria 2.0 al een successtory te noemen? „Voor die conclusie is het nog iets te vroeg”, klinkt het na enig nadenken. „Maar de start is zonder meer oké te noemen. De overtuiging is er en de eerste tekenen van succes zijn zonder meer zichtbaar.”



Duin- en Bollenstreek

Terrein wordt semi-openbaar

Sancta Maria is aan de de zijde van de Langevelderweg afgesloten met een statig gietijzeren hek. En het landgoed wordt volledig particulier eigendom van de (toekomstige) bewoners. Maar toch kunnen ook buitenstaanders er straks gewoon wandelen door de parkzone of een kop koffie drinken in het cafeetje dat mogelijk in de kapel wordt gevestigd. „Landgoed Sancta Maria wordt semi-openbaar”, zegt locatie-manager Sander Pieterse. Dwars over het terrein, tussen de Kraaierslaan en de Langevelderweg komt ook een openbaar fietspad te lopen. Volgend jaar wordt dat aangelegd. „Eigenlijk een jaar te vroeg”, meent Pieterse. „Omdat er vooral in 2017 nog volop zal worden gebouwd, zou het met het oog op de sociale controle beter zijn als het pad er een jaartje later komt.”



De eerste villa's zijn verzezen op Landgoed Sancta Maria.



Het Hoofdgebouw in de steigers.



De herenhuizen in paviljoen Paulus zijn allemaal verkocht en bewoond.