

Nota van beantwoording inspraak- en overlegreacties voorontwerpbestemmingsplan 'Hotel en Residence Oranje'

d.d. 23 februari 2016

1. Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Hotel en Residence Oranje' heeft van 9 juli tot en met 16 september 2015 ter inzage gelegen. Zowel in het gemeentehuis, als via de gemeentelijke website, als via www.ruimtelijkeplannen.nl bestond de mogelijkheid om het voorontwerp te raadplegen. Gedurende deze periode van tien weken heeft een ieder de gelegenheid gehad om een inspraakreactie in te dienen. Tevens zijn de overlegpartners van de gemeente verzocht om op het voorontwerp te reageren.

Hoofdstuk 2 bevat de samenvattingen van de ingekomen reacties van de overlegpartners en alsmede de beantwoording daarvan. In hoofdstuk 3 zijn de samenvattingen en beantwoording van de ontvangen inspraakreacties geformuleerd. Bij deze Nota van Beantwoording hoort een Oplegnotitie. Daarin zijn, ten behoeve van de besluitvorming, de belangrijkste keuzes uiteengezet, in combinatie met (gecomprimeerde) achtergrondinformatie over geschiedenis, beleid e.d.

2. Overlegreacties van overlegpartners

Twee overlegpartners reageerden binnen de genoemde termijn van tien weken. De tabel hieronder biedt een samenvatting van de ingediende reacties (kolom 2) alsmede de beantwoording daarvan (kolom 3). Elke reactie eindigt met een conclusie die tevens inzichtelijk maakt in hoeverre hetgeen naar voren is gebracht aanleiding geeft tot aanpassing van het bestemmingsplan (kolom 4).

Overlegpartner	Opmerkingen	Reactie gemeente	Gevolgen voor bestemmingsplan
Hoogheemraadschap van Rijnland	1. Verwezen wordt naar de nieuwe Keur (1 juli 2015) met verzoek deze op te nemen in § 3.3.4. Een tekstvoorstel daartoe is bijgesloten	Het nieuwe bestemmingsplan dient gebaseerd te zijn op de meeste actuele en relevante beleidsstukken. Dat geldt ook voor de Keur. De nieuwe Keur dient derhalve te worden aangehaald in de plantoelichting.	§ 3.3.4 wordt aangepast
	2. In § 4.9 ontbreekt informatie waaruit blijkt dat de constructie van de parkeergarage buiten de kern- en beschermingszone van de primaire waterkering is gesitueerd. Verzocht wordt om deze informatie alsnog toe te voegen.	Aan dit verzoek wordt gevolg gegeven, aangezien deze informatie voor de uitvoering van dit project van belang is.	§ 4.9 wordt dusdanig aangevuld dat inzichtelijk wordt hoe de constructie van de parkeergarage is gesitueerd ten opzichte van de kern- en beschermingszone.
	3. Verzocht wordt om in § 4.9 te verwijzen naar het beleid van Rijnland inzake de primaire waterkering (zeewering), zoals vastgelegd in de Kustnota deel II Beleidsregels.	Aan dit verzoek wordt gevolg gegeven, aangezien deze informatie voor de uitvoering van dit project van belang is.	In § 4.9 wordt een verwijzing opgenomen naar de relevante passages in de Kustnota inzake de primaire zeewering.
Brandweer Hollands Midden	1. Er worden geen opmerkingen gemaakt ten aanzien van het aspect externe veiligheid.	De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.	Geen.
	2. Gesteld wordt dat adequate hulpverlening in het plangebied ontoereikend is. Het plangebied voldoet hiermee niet aan de aspecten bereikbaarheid en bluswatervoorziening. Via een separaat bijgevoegde adviesrapport is aangegeven op welke punten onderhavig plan niet (volledig) voldoet.	De opmerkingen in het adviesrapport hebben een hoog detailniveau en hebben betrekking op de fase waarin omgevingsvergunningen moeten worden opgesteld en aangevraagd. Het advies van overlegpartner wordt te zijner tijd betrokken bij de (verdere) uitwerking van de aanvraag omgevingsvergunning.	Geen.

3. Inspraak

Binnen de termijn van tien weken hebben vele belangstellenden een reactie ingediend. Enerzijds komt dit omdat er diverse standaardreacties aangeboden werden, door zowel de initiatiefnemer als door tegenstanders van de plannen. Anderzijds komt het omdat het een relatief groot plan is met een behoorlijke impact op zijn omgeving. Mensen voelen zich betrokken.

Er zijn in totaal 2111 reacties ingediend, waarvan een groot deel door het ondertekenen van een standaardformulier/brief. Verder is opvallend dat er door veel echtparen / gezinnen separaat is gereageerd.

Standaardformulieren

De initiatiefnemer, Hotels van Oranje (HvO), heeft twee verschillende formulieren gebruikt; een blanco en een met voorgedrukte positieve reactie. De voorgedrukte reactie luidde "Ik ben het eens met de bouwplannen van Hotels van Oranje. Dit is goed voor Noordwijk! De gemeente moet hier nu zo snel mogelijk aan meewerken." Daarnaast is er een knipbon in de krant geplaatst.

Op de blanco formulieren stonden zowel positieve als ook een enkele negatieve reacties. Er waren 12 negatieve reacties. Voorbeelden van de korte negatieve reacties zijn o.a. te massaal, te hoog, denk aan parkeerplaatsen etc. De korte positieve reacties waren in de trant van "doen!", "tijd voor vernieuwing", "goed voor toerisme/werkgelegenheid", "impuls voor boulevard", "Mooi" en nog vele andere soortgelijke reacties op de formulieren.

Bij deze standaardformulieren werden enige onregelmatigheden geconstateerd. Na het sturen van ontvangstbevestigingen kreeg de gemeente namelijk meldingen van mensen die zeiden nergens van te weten. Onduidelijk is hoe dit kan en hoeveel onregelmatigheden het precies betreft. Deze onregelmatigheden vertekenen de aantallen reacties enigszins. De precieze aantallen zijn minder relevant.

Verder heeft ook Platform Ons Noordwijk (PON) een formulier verspreid. Hierop stonden 7 punten. Elke indiener kon naar wens een of meerdere punten aankruisen. Alle punten zijn door meerdere indieners aangekruist.

Ten slotte heeft PUUR Noordwijk een standaardformulier verspreid. Dat formulier kon alleen ondertekend worden.

Whatsapp steunbetuigingen

De aanvrager heeft daarnaast ook een WhatsApp-actie gehouden. Hier is door ca. 350 mensen op gereageerd. Het zijn allemaal steunbetuigingen voor het plan. De aanvrager heeft deze reacties vervolgens doorgegeven aan de gemeente. Veel van deze reacties waren niet traceerbaar, wegens ontbreken van naam/adresgegevens. Hotels van Oranje heeft later van ca.220 reacties alsnog gegevens aangeleverd, zodat deze alsnog traceerbaar zijn. Omdat deze reacties niet gericht zijn aan de gemeente, maar aan de aanvrager, worden deze niet beschouwd als formele inspraakreactie.

Dubbelingen

Sommige mensen hebben een (of twee) standaardformulier(en) ingevuld/ondertekend en/of later zelf nog een reactie ingestuurd. Sommigen hebben bijvoorbeeld zowel een PON- als een PUUR-formulier ingestuurd, of zowel een HvO-formulier, als de HvO-knipbon uit de krant. Dit betekent dat er dus ook dubbelingen zijn in reacties en dat de aantallen reacties ook hierdoor iets vertekend zijn. Ook hier geldt dat de precieze aantallen niet zo relevant zijn. Conclusie is in elk geval dat dit plan leeft bij mensen, in zowel positieve als negatieve zin.

De aantallen reacties

Hieronder staan de aantallen reacties per formulier en de herkomst daarvan.

	Uit Noordwijk	Elders uit NL	Uit het buitenland	Totaal
HvO formulier	423	1077	148	1648
PON	350	4		354
PUUR	14			14
Overig*	91	4		95
Totaal	878	1085	148	2111

*Bij de overige reacties is ook gebruik gemaakt van een aantal dezelfde brieven. Het betreft dan reactie nr. 5 (13x), nr. 9 (3x), nr.17 (36x), nr. 44 (3x), nr 45 (2x) Totaal zijn er 46 unieke reacties (43 reacties plus 3 formulieren).

Beantwoording

Omdat de hoeveelheid inspraakreacties zeer groot is, worden alleen de 46 unieke reacties beantwoord. Voor de positieve korte reacties op de standaardformulieren geldt dat deze niet leiden tot aanpassingen. Voor de negatieve korte reacties op alle standaardformulieren geldt dat deze, veelal korte reacties, terugkomen in de unieke reacties. Om die reden worden dergelijke korte reacties niet apart beantwoord in onderstaande tabel.

In de tabel hieronder worden de ingediende inspraakreacties per inspreker samengevat weergegeven (kolom 2) en voorzien van een beantwoording van de gemeente (kolom 3). Elke inspraakreactie eindigt met een conclusie waarin inzichtelijk wordt gemaakt in hoeverre hetgeen naar voren is gebracht aanleiding geeft tot aanpassing van het bestemmingsplan HvO (kolom 4). De inspraakreacties zijn geanonimiseerd, omdat het niet is toegestaan persoonsgegevens op internet te publiceren.

Afkortingen

In de tabel staan diverse afkortingen:

HvO:	Hotels van Oranje
PON:	Platform Ons Noordwijk
KW-Boulevard:	Koningin Wilhelmina Boulevard
IRV:	Integrale ruimtelijke visie Zeewaardig, vastgesteld door gemeenteraad d.d. 25 november 2009, aangepast maart 2014
BKP:	Beeldkwaliteitplan Noordwijk aan Zee, vastgesteld door de gemeenteraad in 2005
Krijtlijnen:	Krijtlijnennotitie, gemaakt in het kader van de omgevingsvisie, vastgesteld door B&W d.d. 3 november 2015
WBO:	Woningbehoeftenonderzoek, september 2011.

Appelant	Opmerkingen	Reactie gemeente	Gevolgen voor bestemmingsplan
1.	Reactie-formulier via HvO (1636x)		
1.1	Ik ben het eens met de bouwplannen van Hotels van Oranje. Dit is goed voor Noordwijk! De gemeente moet hier nu zo snel mogelijk aan meewerken.	De reactie spreekt steun uit voor het (bouw)plan.	Geen
2.	Reactie-formulier via PON (354x)		
2.1	De appartementen mogen niet hoger worden dan de vuurtoren. De beoogde bouwhoogte voor de appartementengebouwen van 35 meter is te hoog gelet op de hoogte van de vuurtoren van 26 meter en de gebouwen/woningen in de omgeving. Er ontstaat een muur, waar de woningen in het oude Zeedorp tegenaan kijken. De beoogde ontwikkeling leidt tot verstedelijking en is in tegenspraak met het voor de gemeente nagestreefde ingetogen karakter.	In de Motie Kaders staat dat de vuurtoren moet worden gerespecteerd; de rooilijn van de nieuwbouw moet terugvallen zodat de vuurtoren vanaf de boulevard zichtbaar wordt. In het bouwplan wordt de zichtlijn vanaf het de KW-Boulevard naar de vuurtoren aangehouden. Door het aannemen van de Motie Kaders (nr 7) heeft de gemeenteraad (bevoegd gezag) uitspraken gedaan over de bouwhoogte. <i>7. De maximale bouwhoogte: 10 bouwlagen (KW-boulevard en midden van het terrein); hiervan is tenminste 1 toplaag niet bewoonbaar. Maximale bouwhoogte van de bebouwing aan de zijde van de vuurtoren en het Vuurtorenplein: de hoogte van de vuurtoren.</i> In het voorontwerpbestemmingsplan is de maximale bouwhoogte in het midden van het terrein 33 meter, ervan uitgaande dat de toplaag onbewoonbaar is. De maximale bouwhoogte aan de zijde van het vuurtorenplein is 25 meter. Dit is een meter lager dan de vuurtoren. Direct grenzend aan het Vuurtorenplein is de bouwhoogte lager dan de vuurtoren, de zuidelijkere gebouwdelen zijn hoger dan de vuurtoren maar houden zich wel aan de bouwhoogte van de Motie Kaders. Het BKP (op pagina 39) geeft aan dat een grote korrel (hiermee wordt de verhouding massa en schaal van een gebouw bedoeld) hoort bij een boulevard. De gebouwen krijgen hiermee ten opzichte van de weidsheid van de zee een goede wandwerking. Het is niet gewenst om alle gebouwen aan elkaar vast te plakken. De doorzichten naar zee moeten volgens het BKP gevormd worden door de gebouw delen bovenop de plint waarbij een maximale gevelbreedte van 40 á 50 meter wordt toegestaan. De gebouwen moeten tevens een goede overgang vormen naar het vissersdorp waar meer kleinschaligheid heerst. Dit betekent dat de hoogte afloopt en de plinten goed aansluiten bij het maaiveld van de Parallelboulevard. Het voorontwerpbestemmingsplan voldoet daaraan. Voor iedere locatie geldt dat het gebouw moet passen op haar plek. Aan zee en voornamelijk aan de KW-Boulevard mag een schaalvergroting plaatsvinden omdat het grenst aan zee, maar het gebouw moet wel passen in haar omgeving ondanks eventuele schaalvergroting.	Aanpassen toelichting: Aangeven waarom het gebouw goed op zijn plek staat / relatie met omgeving beschrijven
2.2	Hotels van Oranje moeten gehouden worden aan de bouwmogelijkheden zoals deze worden geboden in bestemmingsplan 'Zeewaardig'. Dit plan biedt 19.000 m ² aan bouwrechten en een maximale bouwhoogte van 16 meter. Het voorontwerpbestemmingsplan HvO gaat uit van 30.000 m ² vastgoed en een maximale bouwhoogte van 35 meter. Deze uitbreiding is te extreem.	Deze opmerking richt zich op de vraag hoeveel bouwruimte er (zowel qua bouwhoogte als bouwmassa) maximaal verantwoord is binnen onderhavig plangebied. Het bestemmingsplan Zeewaardig is nu het juridisch bindende kader hiervoor. Wanneer dit ruimtelijk en beleidsmatig gemotiveerd kan worden, kan de gemeenteraad besluiten tot een herziening van het geldende bestemmingsplan. Voor deze locatie bieden zowel het IRV als het BKP richtinggevende kaders voor een herziening (verruiming) van het bestemmingsplan Zeewaardig. Tevens heeft de gemeenteraad de Motie kaders aangenomen. Vanuit deze kaders is een hogere bouwhoogte en meer m ² verantwoord dan vanuit bestemmingsplan Zeewaardig is toegestaan. De inspraakreactie geeft geen inhoudelijk argument waarom de in het voorontwerpbestemmingsplan beoogde verruiming van de bouwmogelijkheden te extreem zou zijn.	Geen
2.3	Hotels van Oranje moeten complete en goede visualisaties tonen vanaf Noordwijk aan Zee zodat er een goed beeld ontstaat van de hoogte en massaliteit van de plannen ten opzichte van de woonomgeving. De nu getoonde beelden vanaf zee en de KW-Boulevard doen de werkelijkheid onvoldoende recht.	Het voorontwerpbestemmingsplan lag ter inzage, niet het bouwplan. Dat bestemmingsplan regelt de mogelijke gebruiksfuncties en de bouwmogelijkheden. Formeel is er nog géén sprake van een bouwplan met uitgewerkte vormgeving en architectuur. In de volgende fase van de bestemmingsplanprocedure (ontwerpbestemmingsplan) zal ook het bouwplan uitgewerkt zijn in het kader van de coördinatieprocedure. In overleg met de initiatiefnemer (HvO) zullen we een zo goed mogelijk beeld bieden van de ruimtelijke impact van het beoogde plan. Dit kan o.a. door het verzorgen van visualisaties, ook gezien vanaf het maaiveld.	Goede aanzichten en visualisaties in de volgende fase
2.4	De appartementen worden verkocht in het topsegment en zullen veelal als 2 ^e of 3 ^e woning dienen. Daarmee zullen ze een groot deel van het jaar leeg staan.	Het voorontwerpbestemmingsplan lag ter inzage, niet het bouwplan. Het bestemmingsplan regelt de mogelijke gebruiksfuncties en de bouwmogelijkheden. Formeel is er nog géén sprake van een bouwplan dat invulling geeft aan de functionele indeling. De precieze invulling van het bouwplan volgt in de volgende fase. Om toch een antwoord te kunnen geven wordt gemakshalve van het voorgestelde plan (zoals in de toelichting beschreven) uitgegaan. Met de bouw van de woonappartementen wordt tegemoet gekomen aan een regionale woningbouwbehoefte. In het WBO en de actualisatie van de woonvisie 2012 is opgenomen dat aan de categorie dure woningen en woningen in het topsegment in principe geen behoefte bestaat omdat er voldoende aanbod is. Als aanbeveling in het WBO is opgenomen om toch duurdere koopwoningen toe te voegen omdat op deze manier in een	Geen

	<p>Vraag is wat de ontwikkeling toevoegt aan de beoogde versterking van hotel- en congresfaciliteiten.</p> <p>De economische meerwaarde dient eerst onafhankelijk te worden aangetoond.</p>	<p>bovengemeentelijke behoefte wordt voorzien. In de actualisatie van de woonvisie 2012 is het advies uit het WBO ten aanzien van het bouwen van duurdere woningen overgenomen. Gezien de aantrekkelijkheid, de uitstraling en het imago van Noordwijk wordt er van uitgegaan dat er een markt is voor het dure woningbouwsegment en het topsegment.</p> <p>Dat de woonappartementen gebruikt kunnen worden als tweede woning is niet uit te sluiten. Het gemeentelijke huisvestingsbeleid maakt dit ook mogelijk. Voor dit gebied is geen vergunning (op basis van de huisvestingsverordening) vereist ten behoeve van het gebruik van die woonruimte als tweede woning. Gelet op de overweging uit de actualisatie van de woonvisie kan er een bovenregionale behoefte bestaan aan deze woningen. Er zijn 118 woningen op de woningbouwplanlijst in categorie 4, projecten voor een bovenregionale vraag, geplaatst voor 2015/2016.</p> <p>De ontwikkeling laat een afname zien van congresfaciliteiten met 757m². De nieuwbouw betekent wel een concentratie, vernieuwing en bestending van de congresfaciliteiten.</p> <p>Vermoedelijk bedoelt inspreker met economische meerwaarde van het beoogde plan de toegevoegde waarde voor Noordwijk / het algemeen belang. Dit is de belangenafweging, die de gemeenteraad moet maken n.a.v. alle ingediende zienswijzen. Zie daarvoor het Oplegnotitie.</p>	Zie Oplegnotitie
2.5	Het mogelijke verlies aan hotelcapaciteit moet door initiatiefnemers (financieel) worden gecompenseerd, net als andere ondernemers dit ook hebben moeten doen.	<p>Het voorontwerpbestemmingsplan lag ter inzage, niet het bouwplan. Het bestemmingsplan regelt de mogelijke gebruiksfuncties en de bouw mogelijkheden. Formeel is er nog géén sprake van een bouwplan met de precieze invulling van de gebruiksfuncties.</p> <p>Geconstateerd moet worden dat de Hotel-bestemming aan de Jan van Henegouwenweg verandert in een Woonbestemming, terwijl aan de KW-Boulevard een Gemengde bestemming blijft liggen.</p> <p>Planologisch wordt hiermee het aantal hotelkamers verminderd, terwijl er geen garantie is op kamers binnen de Gemengde bestemming. De vraag is dan of de vertaling van het beoogde bouwplan in het voorbestemmingsplan op juiste wijze is gebeurd. Zie daarvoor het Oplegnotitie.</p> <p>Volgens het beoogde bouwplan (dat niet ter inzage lag) is er sprake van realisatie van 99 stuks 5* kamers en afname van 84 stuks 4* kamers en 58 stuks 3*kamers. Het aantal kamers neemt af en er vindt een verschuiving plaats naar het luxere segment.</p> <p>Er zijn geen mogelijkheden om compensatie van een verlies aan hotelbedden als gevolg van herontwikkeling op te leggen, anders dan via het bestemmingsplan.</p>	Zie Oplegnotitie
2.6	Bij grootschalige ontwikkelingen stelt de gemeente dat er 30% compensatie voor sociale woningbouw moet plaatsvinden. Hotels van Oranje dienen ook te voldoen aan deze voorwaarde.	<p>Vanuit volkshuisvestelijk oogpunt dient het plan bij te dragen aan de doelstellingen van de vastgestelde actualisatie van de woonvisie 2012, en dient 30% sociaal te worden gerealiseerd.</p> <p>Het plan voorziet hier niet in. De locatie aan de KW-Boulevard leent zich niet voor sociale woningbouw, maar voor het topsegment. Hier zal de gemeenteraad een standpunt over moeten innemen. Zie Oplegnotitie.</p> <p>Om eigenaren een bijdrage te kunnen vragen indien zij niet voldoende sociale woningbouw conform de vastgestelde segmentering realiseren, dient de structuurvisie samen met de uitvoeringsparagraaf te worden aangepast. In de concept Noordwijkse Woonagenda en in de nieuwe Omgevingsvisie en in een op te stellen "compensatiefonds verordening" dient e.e.a. opgenomen en uitgewerkt te worden.</p>	Zie Oplegnotitie
2.7	De KW-Boulevard en het Vuurtorenplein en haar omgeving dienen integraler bij de plannen te worden betrokken. Ook de historische duinvilla's 'Klein Duimpje' en 'Roodkapje' moeten beter worden ingepast in het ontwerp door lagere en minder massale nieuwbouw.	<p>De gebouwen zijn alzijdig ontworpen en nemen naar zijde Parallel Boulevard en Vuurtorenplein in hoogte af. Dit geldt ook voor de inpassing met de naastliggende villa's, hier wordt trapsgewijs in hoogte verminderd zodat aangesloten kan worden met de bouwhoogte van de bestaande villa's. Terugleggen van de bouwdelen zorgt ervoor dat de bouwmassa wordt verkleind en de beleving van massaliteit vanaf de Parallelboulevard wordt verminderd.</p> <p>Het beoogde bouwplan van HvO bevat tevens een publiek toegankelijk duinlandschap op het dak van het parkeerterrein. Ook dat draagt bij aan de inpassing.</p>	Geen
2.8	Het huidige ontwerp van de bouwplannen voldoet niet aan de Noordwijkse Stijl, d.w.z. een menselijke maat met lange schuine kappen.	<p>Het voorontwerpbestemmingsplan lag ter inzage, niet het bouwplan. Het bestemmingsplan regelt de mogelijke gebruiksfuncties en de bouw mogelijkheden. Formeel is er nog géén sprake van een bouwplan met architectonische uitwerking en uitspraken over de kappen. Dat komt in de volgende fase.</p> <p>In het BKP wordt badplaatsarchitectuur en de karakteristieken daarvan omschreven. Wat bouwstijl betreft kan de Normandische kust en architectuur in de plaatsen zoals Deauville voor inspiratie zorgen. Vervolgens wordt de Noordwijkse Stijl toegelicht, kort samengevat houdt dit het volgende in:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Opbouw van de gevel volgens: basis, middenstuk en top. 2. Beëindiging van het gebouw aan de bovenzijde door dak of lijst. 3. Geleding in de breedte van gebouwen die meer dan twee traveeën breed zijn. 4. Expressie aan deur en raamopeningen 5. Toevoegingen als erkers en torens als expressie van plekken van uitzicht. 6. Buitenruimten: Loggia's als onderdeel van de gevelopbouw 7. Tektonische elementen die aaneengesloten gevelvlakken breken, schaduwwerking. 8. Materialen voor gevels: baksteen in neutrale kleuren, hout, wit stucwerk. Materialen daken: gebakken pannen, zink, koper en riet. 9. Kleurenpalet: witte ramen en lijsten, baksteen, hout, stucwerk in lichte kleuren. <p>Er wordt ook expliciet genoemd dat het absoluut niet noodzakelijk is om historiserend te bouwen om een aantrekkelijke en</p>	Goede aanzichten en visualisaties in de volgende fase

		menselijke omgeving te creëren. De eerste uitwerking van het bestemmingsplan HvO sluit hier op aan.	
2.9	In het BKP wordt waarde gehecht aan doorzichten richting de KW-Boulevard en de zee. Het voorliggende plan voorziet daar onvoldoende in.	De doorzichten naar zee moeten volgens het BKP gevormd worden door de gebouwdelen bovenop de plint waarbij een maximale gevelbreedte van 40 á 50 meter wordt toegestaan. Het bestemmingsplan voldoet daaraan. Ter plaatse van het Schuitengat belemmeren de luchtbruggen belemmeren wel deels het doorzicht. Dit is in de huidige situatie en volgens het huidige bestemmingsplan Zeewaardig ook al het geval.	Geen
3.			
3.1	De gevolgen voor omwonenden zijn groot. Inspreker mist een lijst met pluspunten voor de omwonenden. Inspreker is van mening dat er geen pluspunten voor de direct omwonenden zijn.	Dit is de belangenafweging, die de gemeenteraad moet maken n.a.v. alle ingediende zienswijzen. Zie de Oplegnotitie.	Zie Oplegnotitie
3.2	Inspreker geeft aan eind 2014 zijn woning gekocht te hebben. Het oude plan uit 2011 was immers ingetrokken. Er mocht op vertrouwd worden dat een nieuw plan, dat er ongetwijfeld zou komen, een meer menselijke maat zou hebben.	Sinds 2010 duidelijk dat er plannen voor de betreffende locatie zijn. In welke vorm deze uiteindelijk hun beslag zullen krijgen is pas duidelijk als de procedure is afgerond.	Geen
3.3	Inspreker maakt bezwaar tegen het losknippen van het plan voor Hotels van Oranje van het vigerende bestemmingsplan. Inspreker is van mening dat dit het faciliteren van de bouwplannen van HvO vergemakkelijkt, omdat het afwegingskader wordt versmald tot alleen dit plan.	Het voorontwerpbestemmingsplan richt zich alleen op het ontwikkelplan van HvO. De begrenzing is aangepast op dat plan. Dat wil niet zeggen dat het plan geen relatie heeft met de omgeving en dat die relatie niet is/wordt meegenomen. Afstemming met de omgeving vindt plaats, onder andere door de onderzoeken en in het kader van het IRV en het BKP. In de afweging omtrent dit bestemmingsplan moeten alle omliggende belangen meegewogen worden.	Geen
3.4	In de plantoelichting is aangegeven dat er voldoende afstand is gehouden tot de bestaande bebouwing. Inspreker vraagt wat dit inhoudt en wijst erop dat inkijk vanuit de beoogde nieuwbouw in de privé-ruimten van omwonenden als een groot bezwaar wordt beschouwd.	In het vigerende bestemmingsplan loopt de hoogte trapsgewijs op. De afstand van woninggevel tot HvO-gevel in het vigerende bestemmingsplan Zeewaardig is 30m tot een gevel van 6,5m hoog, 40m tot 12,5m hoog en 50m tot 15m hoog. Ook in het nieuwe bestemmingsplan loopt de hoogte trapsgewijs op . In de nieuwe situatie is dit 27,5m tot 18m hoog, 30m tot 25m hoog en 35m tot 28m hoog (+kap). De afstanden worden kleiner, de bouwhoogte wordt hoger. In een stedelijke omgeving is er ruimtelijk gezien nauwelijks een recht op privacy. Volgens het Burgerlijk Wetboek mogen er binnen een afstand van 2m vanaf de erfgrens geen transparante ramen e.d. zijn. Hier wordt aan voldaan. Verder is dit de belangenafweging, die de gemeenteraad moet maken n.a.v. alle ingediende zienswijzen. Zie de Oplegnotitie.	Zie Oplegnotitie
3.5	Inspreker vraagt naar de rechtvaardiging voor het realiseren van 141 appartementen. Inspreker is van mening dat het Hotel Oranje als een op zichzelf staand project met zelfstandige exploitatie ontwikkeld kan worden. Daarvoor is de bouw van de appartementen niet nodig. Inspreker stelt daarom de vraag welk algemeen of toeristisch belang wordt gediend met de appartementen.	Het voorontwerpbestemmingsplan lag ter inzage, niet het bouwplan. Dat bestemmingsplan regelt de mogelijke gebruiksfuncties en de bouwmogelijkheden. Formeel is er nog géén sprake van een bouwplan dat invulling geeft aan de functionele indeling. Dat volgt in de volgende fase. Om toch een antwoord te kunnen geven wordt gemakshalve van het voorgestelde plan (zoals in de toelichting beschreven) uitgegaan. Het bouwplan biedt ruimte aan 114 woonappartementen aan de KW-Boulevard. De appartementen dienen niet direct een toeristisch doel. Inspreker vraagt in wezen naar de belangenafweging die de gemeenteraad moet maken n.a.v. de ingediende zienswijzen. Zie de Oplegnotitie.	Zie Oplegnotitie
3.6	Inspreker wijst bovendien op de precedentwerking van het verhogen van Hotel Oranje. Wordt hiermee niet een recht gecreëerd voor alle hotels om hoger te mogen bouwen?	Mochten er andere hotels hoger willen bouwen, zullen ook die plannen op hun merites beoordeeld worden. Het betreft immers andere situaties, op andere locaties, op een ander tijdstip met andere wet- en regelgeving en beleidskaders. Van precedentwerking is derhalve geen sprake.	Geen
3.7	Inspreker wil van de beoogde situatie graag een correct 3D-beeld zien inclusief plattegronden en maten, welke zijn opgesteld door onafhankelijke personen.	Het voorontwerpbestemmingsplan lag ter inzage, niet het bouwplan. Dat bestemmingsplan regelt de mogelijke gebruiksfuncties en de bouwmogelijkheden. Formeel is er nog géén sprake van een bouwplan met 3D-beelden of plattegronden met maatvoeringen. In de volgende fase van de bestemmingsplanprocedure (ontwerpbestemmingsplan) zal ook het bouwplan uitgewerkt zijn in het kader van de coördinatieprocedure. In overleg met de initiatiefnemer (HvO) zullen we een zo goed mogelijk beeld bieden van de ruimtelijke impact van het beoogde plan. Dit kan onder andere door het verzorgen van visualisaties.	Goede aanzichten en visualisaties in de volgende fase.
3.8	Inspreker wil weten wie het onderzoek inzake wegverkeerslawaai heeft uitgevoerd. Inspreker is van mening dat de beoogde muur aan de overzijde van de Parallel Boulevard een extra geluidsdruk veroorzaakt op de slaapkamers van inspreker. Er ontstaat a.h.w. een tunnelbak. Inspreker wil weten waar ze bezwaar kan maken tegen de tekstpassage: 'onthefing gevraagd van de eis van 58 dB'.	Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd door Rho Adviseurs uit Rotterdam. Het is bijgevoegd als bijlage 7 van de toelichting. De omgevingsdienst zal dit akoestisch onderzoek controleren voor de volgende fase. De vraag t.a.v. de weerkaatsing wordt daarin meegenomen. In de volgende fase van het bestemmingsplan (ontwerpfase) zal, zo nodig, de betreffende ontheffing hogere (geluids)grenswaarden in ontwerp ter visie worden gelegd. Er kan in die fase rechtstreeks gereageerd worden op de ontwerp-ontheffing Hogere Grenswaarde.	Check geluidsonderzoek
3.9	Inspreker wil géén in- en uitrit ter hoogte van zijn woning en vraagt zich af waar de in- en uitrit worden aangelegd.	Het voorontwerpbestemmingsplan bepaalt niet waar de in/uitrit gesitueerd wordt. Dat gebeurt in de volgende fase; in de omgevingsvergunning (het bouwplan). Dan kan ook op de locatie van de in/uitrit gereageerd worden.	Geen
3.10	Inspreker is van mening dat de beoogde nieuwbouw, via de in de plantoelichting opgenomen art-impresies, te rooskleurig is gepresenteerd.	Het voorontwerpbestemmingsplan lag ter inzage, niet het bouwplan. Dat bestemmingsplan regelt de mogelijke gebruiksfuncties en de bouwmogelijkheden. Formeel is er nog géén sprake van een bouwplan. De art-impresies uit de toelichting dienen ook slechts als voorbeeld. Het bouwplan kan er anders uit komen te zien. In de volgende fase van de bestemmingsplanprocedure (ontwerpbestemmingsplan) zal ook het bouwplan uitgewerkt zijn in het kader van de coördinatieprocedure. In overleg met de initiatiefnemer (HvO) zullen we een zo goed mogelijk beeld bieden van de	Goede aanzichten en visualisaties in de volgende fase

		ruimtelijke impact van het beoogde plan. Dit kan onder andere door het verzorgen van objectieve visualisaties.	
3.11	Inspreker veronderstelt dat het beoogde plan het zonlicht in zijn tuin zal wegnemen en dat het zicht op zee verdwijnt. Dat laatste is in strijd met de IRV "ik zie de zee".	<p>Een schaduwstudie was onderdeel van het ter visie gelegde schetsboek. Deze zal geactualiseerd en gecompleteerd worden, zodat een zo goed mogelijk inzicht in de schaduwwerking ontstaat.</p> <p>Of de schaduwwerking acceptabel is, maakt onderdeel uit van de belangenafweging, die de gemeenteraad moet maken n.a.v. alle ingediende zienswijzen. Zie de Oplegnotitie.</p> <p>De beoogde bouwmassa zal leiden tot zonlichtvermindering, met name in de zomer vanaf de namiddag. Dit is de belangenafweging, die de gemeenteraad moet maken n.a.v. alle ingediende zienswijzen. Zie de Oplegnotitie.</p> <p>De IRV doelt niet op het zicht op zee van iedere individuele bewoner. In het bouwplan zijn doorzichten opgenomen. Deze zijn aanwezig op twee locaties, namelijk tussen de twee volumes bovenop de plint en door het rechttrekken van het Schuitengat. In de huidige situatie is het zicht op zee van inspreker beperkt. Dat zicht zal veranderen.</p> <p>Dit is de belangenafweging, die de gemeenteraad moet maken n.a.v. alle ingediende zienswijzen. Zie de Oplegnotitie.</p>	<p>De bezonningsstudie zal geactualiseerd / gecompleteerd worden en toegevoegd worden aan het bestemmingsplan</p> <p>Zie Oplegnotitie</p>
3.12	Het kan niet zo zijn dat één partij extreem bevoordeeld wordt, zonder dat daaraan een doorslaggevend onderbouwing ten grondslag ligt vanuit het evident algemeen belang. Inspreker kan niet volgen waarom hij zijn woongenot zou moeten verliezen ten gunste van allerlei toekomstige bewoners en het profijt van de aanvrager. Inspreker verliest zijn rechten op lucht, licht en uitzicht.	<p>Dit is de belangenafweging, die de gemeenteraad moet maken n.a.v. alle ingediende zienswijzen. Zie de Oplegnotitie.</p> <p>Er is overigens geen recht op licht, lucht of uitzicht, anders dan de eerder genoemde (bij 3.4) bepalingen t.a.v. burenrrecht (Burgerlijk Wetboek) en de bepalingen uit het bouwbesluit.</p>	Zie Oplegnotitie
3.13	Inspreker vraagt zich af, gelet op precedentwerking, of andere hotels straks ook tot 36 meter hoog mogen ontwikkelen.	Mochten er andere hotels hoger willen bouwen, zullen ook die plannen op hun merites beoordeeld worden. Het betreft immers andere situaties, op andere locaties, op een ander tijdstip met andere wet- en regelgeving en beleidskaders. Van precedentwerking is derhalve geen sprake.	Geen
3.14	Inspreker vraagt respect te hebben voor de historische structuur van hetgeen nu de parallelboulevard betreft. De woning van inspreker, alsmede de daar direct naastgelegen woningen, behoort tot de eerste bebouwing op deze plek en mogen niet verdwijnen achter een ongewenste bouwmassa.	<p>Het BKP en de IRV laten bebouwing met grote korrel en een bouwhoogte van 10 lagen toe op de locatie van HvO. Wel wordt in beide beleidsdocumenten genoemd dat de overgang naar de bestaande woningen passend moet zijn en voldoende doorzichten aanwezig moeten zijn om de relatie met zee te behouden. De doorzichten naar zee moeten volgens het BKP gevormd worden door de gebouwdelen bovenop de plint waarbij een maximale gevelbreedte van 40 á 50 meter wordt toegestaan. Het bestemmingsplan voldoet daaraan. In het voorliggend plan is daar rekening mee gehouden.</p> <p>Dit is de belangenafweging, die de gemeenteraad moet maken n.a.v. alle ingediende zienswijzen. Zie de Oplegnotitie.</p>	<p>Geen</p> <p>Zie Oplegnotitie</p>
3.15	Inspreker stelt voorts vragen met betrekking tot de uitvoering van het project en de overlast die dit kan veroorzaken voor inspreker. Inspreker vraagt zich in dat kader af hoe omgegaan wordt met zwaar vrachtverkeer en overlast door bouwkransen alsmede eventuele schade aan de woning van inspreker.	<p>De technische uitvoering dient natuurlijk op zorgvuldige wijze te gebeuren door de aannemer(s). Die zal de benodigde maatregelen moeten treffen en verzekerd moeten zijn tegen evt. bouwschade.</p> <p>Risico op bouwschade kan echter nooit uitgesloten worden.</p> <p>Bouwschade en het risico daarop is geen reden om planologisch niet mee te werken. Het betreft een uitvoeringsaspect.</p>	Geen
3.16	Inspreker geeft aan planschade te claimen.	De wet voorziet in een regeling, namelijk de planschade regeling. Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan kan binnen 5 jaar een planschadeverzoek ingediend worden. Er zal dan ook gekeken worden naar de voorzienbaarheid.	Geen
4.			
4.1	<p>De vuurtoren zal veel van de uitstraling verliezen mede doordat:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De nieuwe bebouwing 8 meter hoger wordt dan de vuurtoren; - De nieuwe bebouwing massaal is ten opzichte van de vuurtoren; 	<p>In de Motie Kaders staat dat de vuurtoren moet worden gerespecteerd; de rooilijn van de nieuwbouw moet terugvallen zodat de vuurtoren vanaf de boulevard zichtbaar wordt. In het bouwplan wordt de zichtlijn vanaf het de KW-Boulevard naar de vuurtoren aangehouden.</p> <p>Door het aannemen van de Motie Kaders (nr 7) heeft de gemeenteraad (bevoegd gezag) uitspraken gedaan over de bouwhoogte.</p> <p><i>7. De maximale bouwhoogte: 10 bouwlagen (KW-boulevard en midden van het terrein); hiervan is tenminste 1 toplaag niet bewoonbaar. Maximale bouwhoogte van de bebouwing aan de zijde van de vuurtoren en het Vuurtorenplein: de hoogte van de vuurtoren.</i></p> <p>In het voorontwerpbestemmingsplan is de maximale bouwhoogte in het midden van het terrein 33 meter, ervan uitgaande dat de toplaag onbewoonbaar is. De maximale bouwhoogte aan de zijde van het vuurtorenplein is 25 meter. Dit is een meter lager dan de vuurtoren. Direct grenzend aan het Vuurtorenplein is de bouwhoogte lager dan de vuurtoren, de zuidelijkere gebouwdelen zijn hoger dan de vuurtoren maar houden zich wel aan de bouwhoogte van de Motie Kaders.</p> <p>In het BKP staat aangegeven dat op de locatie van HvO een herontwikkeling mogelijk en zelfs wenselijk is. Hierbij wordt de gehele kavel van HvO aangegeven. In de teksten wordt ook aangegeven dat bij herontwikkeling van de boulevard gestreefd moet worden naar ontwikkeling die over de hele diepte lopen tussen de KW-Boulevard en de Parallelboulevard.</p> <p>Het BKP (op pagina 39) geeft aan dat een grote korrel (hiermee wordt de verhouding massa en schaal van een gebouw bedoeld) hoort bij een boulevard. De gebouwen krijgen hiermee ten opzichte van de weidsheid van de zee een goede wandwerking. Het is niet gewenst om alle gebouwen aan elkaar vast te plakken. De doorzichten naar zee moeten volgens het BKP gevormd worden door de gebouw delen bovenop de plint waarbij een maximale gevelbreedte van 40 á 50 meter wordt toegestaan. De gebouwen moeten tevens een goede overgang vormen naar het vissersdorp waar meer kleinschaligheid heerst. Dit betekent dat de hoogte afloopt en de plinten goed aansluiten bij het maaiveld van de Parallelboulevard. Het bestemmingsplan HvO voldoet daaraan.</p> <p>Voor iedere locatie geldt dat het gebouw moet passen op haar plek. Aan zee en voornamelijk aan de KW-Boulevard mag een schaalvergroting plaatsvinden omdat het grenst aan zee, maar het gebouw moet wel passen in haar omgeving ondanks eventuele schaalvergroting.</p> <p>In de huidige situatie is 20 meter vanaf de zijgrens van het perceel (grenzend aan het Vuurtorenplein) niet bebouwd. Zowel in</p>	Geen

	- De nieuwe bebouwing 20 meter dichterbij de vuurtoren komt te staan.	het bestemmingsplan als in de IRV als in het BKP wordt aangegeven dat het mogelijk is tot op de erfgrans te bouwen, dit betekent dat de nieuwbouw 20 meter dichterbij de vuurtoren mag staan.	
4.2	Inspreker is van mening dat door het voorliggende plan de thans vrij gelegen vuurtoren wordt ingebouwd en dat dit het inbouwen ervan vanuit andere zijden met zich kan brengen.	Van precedentwerking is geen sprake omdat ook in het vigerende bestemmingsplan al de mogelijkheid zit op een afstand van 35m vanaf de vuurtoren te bouwen. Aan de andere zijden is dat niet het geval.	Geen
4.3	Inspreker is van mening dat de vuurtoren in de "schaduw" van de nieuwe bebouwing komt te staan en vindt dat verzuimd is de zichtassen Noord-Zuid, West-Oost en Oost-West te schetsen.	In het BKP staat aangegeven dat op de locatie van HvO een herontwikkeling mogelijk en zelfs wenselijk is. Hierbij wordt de gehele kavel van HvO aangegeven. In de teksten wordt ook aangegeven dat bij herontwikkeling van de boulevard gestreefd moet worden naar ontwikkeling die over de hele diepte lopen tussen de KW-Boulevard en de Parallelboulevard. In de IRV staat dat de vuurtoren zoveel mogelijk vrij moet liggen. Vanuit de Quarles van Uffordstraat blijft een directe zichtlijn behouden en vanaf de KW-Boulevard wordt de toren als autonoom object geaccentueerd door de rooilijnen hier wat terug te laten lopen. In het bestemmingsplan worden beiden lijnen gerespecteerd.	Goede aanzichten en visualisaties in de volgende fase
4.4	Inspreker vreest dat onderhavig plan een nieuwe geaccepteerde bouwhoogte met zich meebrengt. In het plan wordt gemotiveerd dat de bouwmassa en-hoogte van het plan afneemt naar mate deze dichterbij de vuurtoren is geprojecteerd. Betekent dit dat hoe verder van de vuurtoren vandaan, hoe hoger en massaler de bebouwing mag worden?	Mochten er andere hotels hoger willen bouwen, zullen ook die plannen op hun merites beoordeeld worden. Het betreft immers andere situaties, op andere locaties, op een ander tijdstip met andere wet- en regelgeving en beleidskaders. Van precedentwerking is derhalve geen sprake.	Geen
4.5	Inspreker is van mening dat het plan ervoor zorgt dat 37% van het vrije zicht vanuit de woning van inspreker, verloren gaat. Hierdoor verliest het appartement veel van haar aantrekkelijkheid.	Door de hogere bouwhoogte zal het zicht op zee voor een deel verminderen. Het zicht op zee verdwijnt niet volledig, omdat over het vuurtorenplein zicht op zee blijft. Dit is de belangenafweging, die de gemeenteraad moet maken n.a.v. alle ingediende zienswijzen. Zie de Oplegnotitie.	Zie Oplegnotitie
4.6	Inspreker geeft aan dat door het plan het appartement van inspreker minder zonuren zal kennen. De berekeningen hiervoor zouden onderdeel van het plan moeten zijn.	Een schaduwstudie was onderdeel van het ter visie gelegde schetsboek. Deze zal geactualiseerd en gecompleteerd worden, zodat een zo goed mogelijk inzicht in de schaduwwerking ontstaat. Of de schaduwwerking acceptabel is, maakt onderdeel uit van de belangenafweging, die de gemeenteraad moet maken n.a.v. alle ingediende zienswijzen. Zie de Oplegnotitie.	De bezonningsstudie zal geactualiseerd / gecompleteerd worden en toegevoegd worden aan het BP
4.7	Inspreker vindt dat de parkeernormen, zoals gebruikt in de berekende parkeerbehoefte, niet in overeenstemming zijn met de effecten van het bouwplan. De parkeernormen houden onvoldoende rekening met de drukte in het hoogseizoen. Inspreker is bovendien van mening dat er veel meer bezoekers van Hotels van Oranje met de auto zullen komen omdat de locatie slecht bereikbaar is.	De normen die zijn opgenomen in het bestemmingsplan komen uit de Nota Parkeren en Stallen Noordwijk 2013. De parkeernormen in dit gemeentelijk beleid zijn overgenomen uit de landelijke richtlijnen betreffende parkeernormen. Bij het opstellen van de parkeernormen zijn bebouwingsdichtheid en aanwezigheid openbaar vervoer meegewogen. De parkeerbalans in het bestemmingsplan zal n.a.v. de reactie gecontroleerd worden.	Check parkeerbalans
4.8	Inspreker is van mening dat de verkeersbelasting van de Parallelboulevard zal toenemen als gevolg van de parkeergarage en daarmee de verkeersveiligheid zal aantasten. De kruising Parallelboulevard-Quarles van Uffordstraat zal extra worden belast door een toenemend aantal voertuigen per etmaal. Tevens zal er meer sprake zijn van in- en uitrijbewegingen ten opzichte van de entree/uitgang parkeergarage. Zonder verkeersmaatregelen is het niet verantwoord dat er per uur circa 40 maal parkerende voertuigen het langsrijdend verkeer kruist.	De verkeersbelasting van de Parallel Boulevard en andere hoofdwegen in Noordwijk zal toenemen als gevolg van dit bouwplan. De hoofdwegen in Noordwijk hebben ruim voldoende restcapaciteit om deze toename te kunnen verwerken. Ook de kruising Parallel Boulevard – Quarles van Uffordstraat kan de toename aan. Overigens heeft de gemeenteraad besloten dat met de reconstructie van de Parallel Boulevard deze kruising omgevormd zal worden tot een rotonde. De intensiteiten op de Parallel Boulevard laten voldoende ruimte voor in- en uitvoegend verkeer, zonder dat extra maatregelen nodig zijn.	Geen
4.9	Inspreker vindt dat het bebouwingsooppervlak door de bouw van de parkeergarage aanzienlijk hoger is dan in het plan wordt geschetst. De parkeergarage steekt immers 1,7m uit boven het maaiveld aan de Parallel Boulevard zijde. Dat het dak van de parkeergarage als tuin wordt ingericht, is niet relevant.	Het huidige terrein is nagenoeg 100% verhard. Ook het vigerend bestemmingsplan staat al bebouwing toe buiten het bouwvlak, zoals een bijgebouw van 50m ² en een bouwhoogte van 5m of een terreinafscheiding van 2m hoog. Van een toename van verharding/verstening of bebouwingsooppervlak is derhalve geen sprake. Wij achten het van belang dat binnen het plangebied een plan wordt ontwikkeld dat passend is in haar omgeving. Daarbij vormen het IRV en het BKP belangrijke richtinggevende kaders die bij de totstandkoming van het voorontwerpbestemmingsplan zijn gehanteerd. Ondergronds of inpandig parkeren geniet in deze kaders de voorkeur. Het voorontwerpbestemmingsplan lag ter inzage, niet het bouwplan. Dat bestemmingsplan regelt de mogelijke gebruiksfuncties en de bouw mogelijkheden. Formeel is er nog géén sprake van een bouwplan dat invulling geeft aan die gebruiksfuncties, zoals de parkeergarage. Het bestemmingsplan maakt ter plaatse een ondergrondse parkeergarage mogelijk. Daarbij is het peil (= maaiveldhoogte) 10,28 +NAP. De Parallelboulevard ligt op ongeveer 6,5m +NAP. Planologisch kan de parkeergarage daarmee ca. 3,5m boven de maaiveldhoogte aan de Parallelboulevard uitsteken. Een dergelijke hoogte is ongewenst. In het beoogd bouwplan ligt de vloer van de ondergrondse parkeergarage op 5m +NAP, 1m lager dan maaiveldniveau van de Parallelboulevard. De bovenkant van de garage ligt op ca. 8m +NAP, oftewel ca. 2m onder peil. In het bestemmingsplan zal aangegeven worden dat langs de Parallelboulevard de garage minimaal ca.2m onder peil moet liggen, e.e.a. in overeenstemming met het beoogde bouwplan. In de eerste beoogde bouwplannen van HvO was bij erfgrans aan Parallel Boulevard een hoge muur geplaatst. Op advies van de gemeente en welstand is deze muur vervangen door een muur van circa 1,00 meter met daarbovenop aflopend duintalud. Hierdoor is er geen wandwerking meer voor voetgangers langs de Parallel Boulevard. De binnentuin is op meerdere plekken direct openbaar toegankelijk vanuit de Parallel Boulevard voor autoverkeer maar ook voor voetgangers.	Geen Aanpassen bestemmingsplan t.a.v. diepte garage. Aandacht voor vormgeving overgang aan parallelboulevard

5.	(13x)		
5.1	<p>Inspreker vindt het niet duidelijk hoe het bouwvolume (in m²) zich verhoudt tot de uitkomsten van het onderzoek dat is verricht in opdracht van het college van B&W. Inspreker acht het cruciaal om overeenstemming te krijgen over de juridisch te verantwoorden bouwwrechten en ziet een aanvullende nota tegemoet waarin de berekening van de m²'s juridisch wordt onderbouwd.</p>	<p>Het college heeft in het verleden een bouwrechtenonderzoek uit laten voeren door Bügel-Hajema om te bepalen welke bouw mogelijkheden gelden op basis van het geldende bestemmingsplan 'Zeewaardig', met name om te bepalen wat het juridische uitgangspunt is. Uit dat onderzoek blijkt dat de vigerende bouwwrechten ca. 19.000m² zijn.</p> <p>Wanneer dit ruimtelijk en beleidsmatig gemotiveerd kan worden, kan de gemeenteraad besluiten tot een herziening van het bestemmingsplan.</p> <p>Nu er een plan voor HvO voorligt dat qua bouwruimte/massa meer vraagt dan wat het vigerende bestemmingsplan toestaat, is het niet aan de orde om dat te toetsen aan de juridische bouw mogelijkheden op basis plan bestemmingsplan 'Zeewaardig'. Dit juridisch kader wordt namelijk opnieuw bepaald in het nieuwe bestemmingsplan waarvoor de voorontwerp-versie nu voorligt.</p> <p>In het IRV en het BKP zijn daarvoor door de gemeenteraad richtinggevende kaders geformuleerd. Het plan dat nu voorligt, past binnen deze kaders. De gemeenteraad heeft in de Motie Kaders een max. oppervlakte van 26.000m² gesteld.</p> <p>Het voorontwerpplan kent een toelichting op de bebouwingsoppervlakte van het beoogde ontwikkelplan. De reactie van inspreker is aanleiding om deze toelichting nog eens goed tegen het licht te houden aangezien deze voor eenieder voldoende begrijpelijk dient te zijn.</p>	Toelichting zoveel mogelijk verduidelijken
5.2	<p>Inspreker vraagt naar de juridische onderbouwing voor de uitbreiding van het Oranjehotel.</p> <p>Inspreker is van mening dat de onderbouwing, om hoger te bouwen dan het vigerende bestemmingsplan, ontbreekt. Er is daarmee geen reden om af te wijken van de toegestane bouwhoogte en de in het coalitie-akkoord geformuleerde norm: niet hoger dan de vuurtoren. Inspreker vraagt om een onderbouwing voor de bouwhoogte.</p>	<p>Deze discussie richt zich op de vraag hoeveel bouwruimte er (zowel qua bouwhoogte als bouw massa als m²) maximaal verantwoord is binnen onderhavig plangebied. Het bestemmingsplan Zeewaardig is nu het juridisch bindende kader hiervoor. Wanneer dit ruimtelijk en beleidsmatig gemotiveerd kan worden, kan de gemeenteraad besluiten tot een herziening van het bestemmingsplan.</p> <p>Voor deze locatie bieden zowel het IRV als het BKP richtinggevende kaders voor een herziening (verruiming) van het bestemmingsplan Zeewaardig. Vanuit deze kaders is een hogere bouwhoogte verantwoord dan vanuit het geldende bestemmingsplan is toegestaan. Door het aannemen van de Motie Kaders (nr 7) heeft de gemeenteraad (bevoegd gezag) hierover uitspraken gedaan.</p> <p><i>7. De maximale bouwhoogte: 10 bouwlagen (KW-boulevard en midden van het terrein); hiervan is tenminste 1 toplaat niet bewoonbaar. Maximale bouwhoogte van de bebouwing aan de zijde van de vuurtoren en het Vuurtorenplein: de hoogte van de vuurtoren.</i></p> <p>Het coalitie-akkoord heeft geen juridische status. Het is niet vastgesteld door de gemeenteraad.</p>	Geen
5.3	<p>Inspreker vraagt om inzicht in de toename van het aantal m³ bebouwing in vergelijking tot de huidige inhoud van de bebouwing.</p>	<p>Het totale bouwvolume op basis van zowel het geldende bestemmingsplan 'Zeewaardig' als het nu voorliggende voorontwerpbestemmingsplan 'Hotel en Residence Oranje' is af te leiden op basis van de verbeelding (bouwvlakken, bouw hoogten) in combinatie met de planregels (bouwregels).</p> <p>Uit het onderzoek van Bügel-Hajema blijkt dat de vigerende bouwwrechten ca. 19.000m² zijn. De Motie kaders spreekt van 26.000m² als kader voor de ontwikkeling. In deze fase gaat het niet om wat de bouwwrechten zijn, maar om de vraag of het bestemmingsplan (en t.z.t. het bouwplan) ruimtelijk aanvaardbaar is. Dit is de belangenafweging, die de gemeenteraad moet maken n.a.v. alle ingediende zienswijzen. Zie de Oplegnotitie.</p>	Zie Oplegnotitie
5.4	<p>Inspreker verzoekt om een onderbouwing waaruit de noodzaak blijkt om het gehele perceel te bebouwen.</p> <p>Daarnaast verzoekt inspreker om een uitspraak dat de functies ten behoeve van het appartementencomplex niet in de openbare ruimte worden gerealiseerd.</p>	<p>In het BKP staat aangegeven dat op de locatie van HvO een herontwikkeling mogelijk en zelfs wenselijk is. Hierbij wordt de gehele kavel van HvO aangegeven. In de teksten wordt ook aangegeven dat bij herontwikkeling van de boulevard gestreefd moet worden naar ontwikkeling die over de hele diepte lopen tussen de KW-Boulevard en de Parallelboulevard.</p> <p>Inspreker veronderstelt dat de gehele kavel wordt bebouwd en er daardoor nauwelijks openbare ruimte overblijft op de kavel. Dit is onjuist. HvO willen hun bebouwing geheel op eigen terrein realiseren. Hiervoor wil ze ter hoogte van het Schuitengat komen tot een grondruil met de gemeente. Het plan is vervolgens geheel geprojecteerd op gebied wat nu al geen openbare ruimte betreft. Openbare ruimte mag niet verward worden met ruimte die voor eenieder toegankelijk is. Zoals nu ook reeds het geval is, zal in de toekomst een deel van het eigendom van HvO vrij toegankelijk zijn en blijven.</p> <p>Het plangebied (de kavel) wordt niet geheel bebouwd. Het bouwvlak binnen het plangebied is kleiner dan het plangebied zelf. Dit om de gewenste openheid ('lucht') rondom het nieuwe gebouw te behouden.</p> <p>Alle functies die ten behoeve van zowel het hotel als de woonappartementen noodzakelijk zijn (zoals inritten, parkeervoorzieningen en dergelijke) worden binnen het plangebied gerealiseerd en dus binnen de eigendomsgrenzen van HvO. Er zal derhalve géén openbare ruimte worden ingezet ten behoeve van het beoogde ontwikkelplan. Wel zullen er aanpassingen aan de openbare ruimte gedaan moeten worden, bijvoorbeeld t.b.v. inritconstructies.</p>	Geen
5.5	<p>Inspreker mist een juridische onderbouwing op basis waarvan afgeweken zou moeten worden van de bestaande rechten.</p>	<p>Wanneer dit ruimtelijk en beleidsmatig gemotiveerd kan worden, kan de gemeenteraad besluiten tot een herziening van het bestemmingsplan Zeewaardig.</p> <p>In het BKP staat aangegeven dat op de locatie van HvO een herontwikkeling mogelijk en zelfs wenselijk is. Hierbij wordt de gehele kavel van HvO aangegeven. In de teksten wordt ook aangegeven dat bij herontwikkeling van de boulevard gestreefd moet worden naar ontwikkeling die over de hele diepte lopen tussen de KW-Boulevard en de Parallelboulevard.</p> <p>Waar het om gaat is of de afwijking van het bestemmingsplan (en het bouwplan) aanvaardbaar is, gezien alle belangen die spelen. Dit is de belangenafweging, die de gemeenteraad moet maken n.a.v. alle ingediende zienswijzen. Zie de Oplegnotitie.</p>	Zie Oplegnotitie
5.6	<p>Inspreker verzoekt om een maatschappelijke kosten en baten analyse (MKBA) te maken door een onafhankelijk adviseur. Het is in de ogen van inspreker in Nederland gewoonte om een dergelijke</p>	<p>Een MKBA is een instrument en hulpmiddel dat gebruikt kan worden. Het is geen standaardinstrument, noch is het een plicht. Ook zonder MKBA kan een belangenafweging gemaakt worden aan de hand van de ingekomen zienswijzen. Zie de Oplegnotitie.</p>	Zie Oplegnotitie

	analyse te doen bij politiek gevoelige plannen. Zonder een dergelijke analyse is geen beoordeling van de beoogde plannen mogelijk en mag volgens inspreker geen verdere besluitvorming plaatsvinden.		
5.7	Inspreker vraagt om nadere informatie over de wijze waarop financiële middelen beschikbaar worden gesteld vanuit het voorliggende plan om sociale woningbouw in Noordwijk mogelijk te maken. Daarbij verwijst inspreker naar het gemeentelijk beleid op basis waarvan een percentage sociale woningbouw gerealiseerd moet worden.	Vanuit volkshuisvestelijk oogpunt dient het plan bij te dragen aan de doelstellingen van de vastgestelde actualisatie van de woonvisie 2012, en dient 30% sociaal te worden gerealiseerd. Het plan voorziet hier niet in. De locatie aan de KW-Boulevard leent zich niet voor sociale woningbouw, maar voor het topsegment. Hier zal de gemeenteraad een standpunt over moeten innemen. Zie de Oplegnotitie. Om eigenaren een bijdrage te kunnen vragen indien zij niet voldoende sociale woningbouw conform de vastgestelde segmentering realiseren, dient de structuurvisie samen met de uitvoeringsparagraaf te worden aangepast. In de concept Noordwijkse Woonagenda en in de nieuwe Omgevingsvisie en in een op te stellen "compensatiefonds verordening" dient e.e.a. opgenomen en uitgewerkt te worden.	Zie Oplegnotitie
5.8	Inspreker geeft aan dat in de afgelopen 25 jaar het duinlandschap met villa's steeds meer plaats heeft gemaakt voor gestapelde woningbouw. Inspreker vraagt zich af waarom in het plan elke verwijzing naar duin en strand ontbreekt.	In het BKP staat aangegeven dat een herontwikkeling van de boulevard mogelijk en zelfs wenselijk is. Hierbij wordt o.a. de gehele kavel van HvO aangegeven. In de teksten wordt ook aangegeven dat bij herontwikkeling van de boulevard gestreefd moet worden naar ontwikkeling die over de hele diepte lopen tussen de KW-Boulevard en de Parallelboulevard. Het voorontwerpbestemmingsplan lag ter inzage, niet het bouwplan. Dat bestemmingsplan regelt de mogelijke gebruiksfuncties en de bouwmogelijkheden. Formeel is er nog géén sprake van een bouwplan. In het beoogde bouwplan wordt een publiek toegankelijk park voorgesteld met een geaccidenteerd landschap en helmbeplanting, hier zit de verwijzing naar strand en duin en brengt daarmee het strandgevoel ook aan de Parallelboulevard.	Geen
5.9	Inspreker geeft aan dat in het plan beschermd wordt met werkgelegenheidsargumenten ten faveure van het plan. Inspreker vraagt om een economische berekening van de werkgelegenheidseffecten van de appartementen	Het werkgelegenheidsargument is geen ruimtelijk argument om al/dan niet in te stemmen met het voorontwerpbestemmingsplan. Het kan echter wel een belang zijn dat meegenomen wordt in de belangenafweging. Zie daarvoor het discussiedocument.	Zie Oplegnotitie
5.10	Inspreker vraagt om een onderbouwing van de woningbouwopgave en vraagt zich af waarom wordt afgeweken van de lokale woningbouwbehoefte.	Het plan van HvO richt zich, voor wat betreft de beoogde woonappartementen, op een regionale woningbouwbehoefte. In het WBO en de actualisatie van de woonvisie 2012 is opgenomen dat aan de categorie dure woningen en woningen in het topsegment in principe geen behoefte bestaat omdat er voldoende aanbod is. Als aanbeveling in het WBO is opgenomen om toch duurdere koopwoningen toe te voegen omdat op deze manier in een bovengemeentelijke behoefte wordt voorzien. In de actualisatie van de woonvisie 2012 is het advies uit het WBO ten aanzien van het bouwen van duurdere woningen overgenomen. Gezien de aantrekkelijkheid, de uitstraling en het imago van Noordwijk wordt er van uitgegaan dat er een markt is voor het dure woningbouwsegment en het topsegment. Vanuit volkshuisvestelijk oogpunt dient het plan bij te dragen aan de doelstellingen van de vastgestelde actualisatie van de woonvisie 2012, en dient 30% sociaal te worden gerealiseerd. Het plan voorziet hier niet in. De locatie aan de KW-Boulevard leent zich niet voor sociale woningbouw, maar voor het topsegment. Hier zal de gemeenteraad een standpunt over moeten innemen. Zie de Oplegnotitie.	Zie Oplegnotitie
5.11	Inspreker stelt dat de gemeente Noordwijk beleid hanteert ten aanzien van het compenseren van hotelkamers die worden onttrokken aan de voorraad en vraagt om een berekening van de compensatiemaatregelen.	Het voorontwerpbestemmingsplan lag ter inzage, niet het bouwplan. Dat bestemmingsplan regelt de mogelijke gebruiksfuncties en de bouwmogelijkheden. Formeel is er nog géén sprake van een bouwplan dat de precieze indeling van de gebruiksfuncties invult, zoals het aantal hotelkamers. Geconstateerd moet worden dat de Hotel-bestemming aan de Jan van Henegouwenweg verandert in een Woonbestemming, terwijl aan de KW-Boulevard een Gemengde bestemming blijft liggen. Planologisch wordt hiermee het aantal hotelkamers verminderd, terwijl er geen garantie is op kamers binnen de Gemengde bestemming. De vraag is dan of de vertaling van het beoogde bouwplan in het voorbestemmingsplan op juiste wijze is gebeurd. Zie de Oplegnotitie. Volgens het beoogde bouwplan (dat niet ter inzage lag) is er sprake van realisatie van 99 stuks 5* kamers en afname van 84 stuks 4* kamers en 58 stuks 3*kamers. Het aantal kamers neemt af en er vindt een verschuiving plaats naar het luxere segment. Er zijn geen mogelijkheden om compensatie van een verlies aan hotelbedden als gevolg van herontwikkeling op te leggen, anders dan via het bestemmingsplan.	Zie Oplegnotitie
5.12	Inspreker vraagt zich af wat de toegevoegde waarde is van het beoogde plan voor de gemeenschap van Noordwijk.	Dit is de belangenafweging, die de gemeenteraad moet maken n.a.v. alle ingediende zienswijzen. Zie de Oplegnotitie.	Zie Oplegnotitie
6.			
6.1	Inspreker is van mening dat het plan van toegevoegde waarde is voor Noordwijk. Het plan maakt het realiseren van een eyecatcher mogelijk en zal een visitekaart voor Noordwijk zijn. Inspreker roept op om niet terug maar juist vooruit te kijken.	De reactie van inspreker is een steunbetuiging voor het voorontwerpbestemmingsplan. We merken daarbij op dat, hoewel het voorontwerpbestemmingsplan ook in uitgewerkte beelden van het door HvO beoogde bouwplan voorzag, er formeel nog geen besluit is genomen over hoe het nieuwe plan (gebouw/gebouwen) eruit zullen gaan zien. In de volgende fase van het bestemmingsplan (ontwerpfase) zal, in het kader van de coördinatie-regeling, ook het ontwerp-bouwplan ter visie worden gelegd. Dit bouwplan kan, geheel of op onderdelen, afwijken van hetgeen in het voorontwerpbestemmingsplan is gepresenteerd.	Geen

6.2	<p>Inspreker legt ook een idee voor: Vorm het Vuurtorenplein om tot parkeergarage met meerdere verdiepingen. Het platte dak daarvan op het level van de voet van de Vuurtoren en Boulevard. Aan de Quarles van Uffordstraatkant, dus achterop het hierdoor nieuw gerealiseerde Vuurtorenplein, komen Winkels, Restaurants en Galeriers, aflopend als terrasvorm zodat het vanaf de Quarles in fasen omhoog gaat. Voldoende gelegenheid voor de nieuwe bewoners van Residence en alle inwoners en onze gasten om te leven, te genieten. Het hoogteverschil met Residence zal dan werkelijk, maar ook optisch, minder zijn.</p>	<p>Wij vatten de suggestie van inspreker op als idee in het kader van een bredere parkeeropgave voor Noordwijk. Hoewel de suggestie van inspreker welkom is op het moment dat een herinrichting van het Vuurtorenplein aan de orde is, maakt het Vuurtorenplein geen onderdeel uit van het voorontwerpbestemmingsplan, dat nu ter inzage lag.</p>	Geen
7.	Noordwijkse Ondernemersvereniging		
7.1	<p>Inspreker is van mening dat elk initiatief voor groei van economische activiteit in Noordwijk met een positieve grondhouding benaderd dient te worden. Inspreker acht het reëel om, na een maatschappelijke en economische beschouwing, de bestaande kaders te verruimen ten behoeve van voorliggend plan. De mate waarin is een resultaat van het krachtenspel tussen initiatiefnemer, de gemeenschap en het gemeentebestuur. In de beeldvorming in de media lijkt het erop dat er gemaakte afspraken geschonden zijn. Dat werpt een smet op het ondernemersklimaat. Inspreker stelt dat er de mogelijkheid is geboden om met behulp van raadsleden een zienswijze op te stellen en vindt dat zorgelijk.</p>	<p>Inspreker geeft aan dat afwijken van de bestaande kaders acceptabel is als dit vanuit economische en maatschappelijk vlak gewenst is. Dit is de belangenafweging, die de gemeenteraad moet maken n.a.v. alle ingediende zienswijzen. Zie de Oplegnotitie.</p> <p>De reactie van inspreker leidt niet tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan, omdat er geen inhoudelijke zaken instaan.</p> <p>De manier waarop politieke partijen zich manifesteren met betrekking tot onderhavig dossier valt buiten de verantwoordelijkheid en invloedssfeer van het college en de gemeenteraad.</p>	Geen
8.			
8.1	<p>Inspreker stelt dat de twee beoogde woontorens voor de woning van inspreker en zijn burens in de namiddag en in de avond het zonlicht wegnemen.</p>	<p>In de aanwezige schaduwstudie is te zien dat de schaduwwerking van beide gebouwdelen niet tot aan het adres van de inspreker reiken.</p> <p>Een schaduwstudie maakte reeds onderdeel uit van de ter visie gelegde plannen. De opmerking van inspreker geeft voor ons aanleiding om de schaduwstudie nog eens goed tegen het licht te houden en te toetsen op correctheid en volledigheid.</p>	De bezonningsstudie zal geactualiseerd/ gecompleteerd worden en toegevoegd worden aan het bestemmingsplan.
8.2	<p>Inspreker geeft aan dat het nieuwe gebouw ter hoogte van het Alwine Hotel 8 meter uit de huidige rooilijn wordt geplaatst. Dit gaat ten koste van de privacy van inspreker.</p>	<p>Dit is onjuist. De afstand van de voorgevel van de woning tot het bouwvlak Jan van Henegouwenweg blijft ongewijzigd. Van privacy-aantasting door een andere rooilijn is dan ook geen sprake.</p>	Geen
9.	(3x)		
9.1	<p>Inspreker vindt dat het voorgestelde plan haaks staat op de uitgangspunten zoals vastgesteld in het BKP, bestemmingsplan en IRV. In de BKP en IRV is volgens inspreker aangegeven dat omliggende gebouwen niet hoger mogen zijn dan de vuurtoren.</p>	<p>Het BKP en de IRV laten bebouwing met grote korrel en een bouwhoogte van 10 lagen toe op de locatie van HvO. Wel wordt in beide beleidsdocumenten genoemd dat de overgang naar de bestaande woningen passend moet zijn en voldoende doorzichten aanwezig moeten zijn om de relatie met zee te behouden. In het voorliggend plan is daar rekening mee gehouden.</p>	Geen
9.2	<p>Inspreker vindt dat voorliggend plan een precedent schept voor de gehele boulevard en dat dit een vernietigende uitwerking zal hebben op de kwaliteit van de omgeving.</p>	<p>Mochten er andere hotels hoger willen bouwen, zullen ook die plannen op hun merites beoordeeld worden. Het betreft immers andere situaties, op andere locaties, op een ander tijdstip met andere wet- en regelgeving en beleidskaders. Van precedentwerking is derhalve geen sprake.</p>	Geen
9.3	<p>Inspreker stelt dat de Motie Kaders niet ter inzage heeft gelegen en geen wettelijke rechten toekent. Inspreker vraagt om een onderbouwing van de status die het college toekent aan de raadsmotie d.d. 27 februari 2013.</p>	<p>Alleen het bestemmingsplan of een omgevingsvergunning kennen wettelijke rechten toe. Inspreker stelt terecht dat een raadsmotie geen wettelijk recht betreft. In de motie Kaders zijn door de gemeenteraad (bevoegd gezag) uitgangspunten geformuleerd waarbinnen HvO haar plan verder mocht ontwikkelen. De uitgangspunten zoals omschreven in deze motie hebben als basis gediend om tot voorliggend voorontwerpbestemmingsplan te komen, dat ter inzage is gelegd voor inspraak.</p>	Geen
9.4	<p>Inspreker is van mening dat het bouwplan moet worden getoetst aan het huidige aantal m² en toegestane bouwhoogte. In dat kader is het van belang dat het aantal m² wordt gebaseerd op de circa 19.000m² aan bouwrechten. Het bestemmingsplan Zeewaardig is een conserverend bestemmingsplan.</p> <p>Inspreker is daarbij van mening dat instemming met een stedenbouwkundig schetsplan geen expliciete goedkeuring is van het</p>	<p>Het college heeft in het verleden een bouwrechtenonderzoek uit laten voeren om te bepalen welke bouwmogelijkheden gelden op basis van het geldende bestemmingsplan 'Zeewaardig', met name om te bepalen wat het juridische uitgangspunt is. Inspreker verwijst naar de plantoelichting van het bestemmingsplan 'Zeewaardig' en merkt op dat daarin is aangegeven het om een conserverend bestemmingsplan.</p> <p>Een conserverend bestemmingsplan houdt in dat in dat bestemmingsplan een planologisch kader is vastgelegd dat slechts beperkte ontwikkelruimte toestaat. Bij een dergelijk bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen meegenomen. Wanneer dit ruimtelijk en beleidsmatig gemotiveerd kan worden, kan de gemeenteraad besluiten tot een herziening van het bestemmingsplan.</p> <p>Voor deze locatie bieden zowel het IRV als het BKP richtinggevende kaders voor een herziening (verruiming) van het bestemmingsplan Zeewaardig. Tevens heeft de gemeenteraad de Motie kaders aangenomen. Vanuit deze kaders is een hogere bouwhoogte en meer m² verantwoord dan vanuit bestemmingsplan Zeewaardig is toegestaan.</p> <p>Nu er een plan voor HvO voorligt dat qua bouwruimte/massa meer vraagt dan wat het vigerende bestemmingsplan toestaat, is het niet aan de orde om dat te toetsen aan de juridische bouwmogelijkheden op basis plan bestemmingsplan 'Zeewaardig'. Dit juridisch kader wordt namelijk opnieuw bepaald in het nieuwe bestemmingsplan waarvoor de voorontwerp-versie nu voorligt.</p> <p>Instemming met een stedenbouwkundig schetsplan is geen expliciete toestemming. Immers, de wettelijke procedures moeten doorlopen worden, waarin evt. ingediende zienswijzen, gedane onderzoeken en (hogere) wet- en regelgeving ook een rol spelen</p>	Geen

	ontwikkelplan. Tekeningen in een beeldkwaliteitplan zijn slechts ter illustratie. De toelichting op een bestemmingsplan heeft geen juridische status.	en afgewogen moeten worden. Dat is precies waarom het voorontwerp ter inzage is gelegd. De toelichting heeft geen juridische status. De bij het voorontwerpbestemmingsplan toegevoegde schetsen van het bouwplan dienen in deze fase van het bestemmingsplanproces vooral ter illustratie. Een van de vragen is dan ook wat dit voorontwerpbestemmingsplan mogelijk maakt. Zie de Oplegnotitie. In de volgende fase, op moment dat sprake is van een ontwerpbestemmingsplan, zal op basis van de coördinatie-regeling tevens een ontwerpomgevingsvergunning in procedure worden gebracht. Deze zal zijn voorzien van complete bouwtekeningen en dient te passen binnen de planregels van het ontwerpbestemmingsplan.	Zie Oplegnotitie
9.5	De bouwplannen van HvO zijn grotendeels gericht op het realiseren van appartementen. Voor het stimuleren van het toerisme en de lokale economie is een versterking nodig van hotels en winkels en een goede uitstraling van de boulevard. Appartementenbouw op de boulevard van ca. 34 meter hoog is geen positieve factor qua beleving en uitstraling voor het toerisme. De economische meerwaarde voor Noordwijk is niet aangetoond en past niet in de huidige uitgangspunten zoals hierboven weergegeven. Tevens is het risico dat de appartementen een vakantiestemming krijgt als tweede woning, wat een ongewenste ontwikkeling zou zijn op deze locatie.	Het voorontwerpbestemmingsplan lag ter inzage, niet het bouwplan. Dat bestemmingsplan regelt de mogelijke gebruiksfuncties en de bouw mogelijkheden. Formeel is er nog géén sprake van een bouwplan dat invulling geeft aan de gebruiksfuncties. Het beoogde bouwplan (dat niet ter inzage lag) voorziet in een afname van congresfaciliteiten met ca 750m ² . Er wordt voorzien in een herstructurering en vernieuwing van de congresfaciliteiten. Er is sprake van realisatie van 99 stuks 5* kamers en afname van 84 stuks 4* kamers en 58 stuks 3*kamers. Het aantal kamers neemt af, en er vindt een verschuiving plaats naar het luxere segment. Waar het om gaat is of de afwijking van het bestemmingsplan (en het bouwplan) aanvaardbaar is, gezien alle belangen die spelen. Dit is de belangenafweging, die de gemeenteraad moet maken n.a.v. alle ingediende zienswijzen. Zie de Oplegnotitie. Dat de woonappartementen gebruikt kunnen worden als tweede woning is niet uit te sluiten. Het gemeentelijke huisvestingsbeleid maakt dit ook mogelijk. Voor dit gebied is geen vergunning vereist ten behoeve van het gebruik van die woonruimte als tweede woning. Gelet op de overweging uit de actualisatie van de woonvisie kan er een bovenregionale behoefte (woningen zijn voor 2015/2016 in categorie 4, projecten voor een bovenregionale vraag, van de woningbouwplanlijst geplaatst) bestaan aan deze woningen. Gelet op de onttrekkingsvrije zone waarin deze woningen zijn gelegen, de prijs categorie en de bovenregionale behoefte bestaat de mogelijkheid dat deze woningen niet aan de woningvoorraad worden toegevoegd omdat de woningen als tweede woning gebruikt kunnen worden.	Zie Oplegnotitie
9.6	Inspreker vindt dat, gezien de schaduwwerking van de beoogde nieuwbouw en eventuele toekomstige bouw voor het Vuurtorenplein, een afstand van 2,5 meter van de nieuwe bebouwing ten opzichte van de erfgrans, te gering is. De bouwvolumes zoals weergegeven in het voorontwerpbestemmingsplan gaan ten koste van de openbare ruimte en een toekomstige herontwikkeling van het Vuurtorenplein.	Openbare ruimte mag niet verward worden met ruimte die voor eenieder toegankelijk is. HvO willen hun bebouwing geheel op eigen terrein realiseren. Aan het Vuurtorenplein is het plan geheel geprojecteerd op gebied wat nu al geen openbare ruimte betreft. In de huidige situatie is 20 meter vanaf de zijgrens van het perceel (grenzend aan het Vuurtorenplein) niet bebouwd. Zowel in het bestemmingsplan als in de IRV als in het BKP wordt aangegeven dat het mogelijk is tot op de erfgrans te bouwen, dit betekent dat de nieuwbouw 20 meter dichterbij de vuurtoren mag staan. In het BKP staat aangegeven dat een herontwikkeling van de boulevard mogelijk en zelfs wenselijk is. Hierbij wordt tevens de gehele kavel van HvO aangegeven. In de teksten wordt ook aangegeven dat bij herontwikkeling van de boulevard gestreefd moet worden naar ontwikkeling die over de hele diepte lopen tussen de KW-Boulevard en de Parallelboulevard.	Geen
9.7	Inspreker vindt het gewenst dat er een duidelijke bezonningsstudie wordt uitgevoerd door een onafhankelijk bureau. Dit omdat inspreker van mening is dat haar woning een deel van de dag de zon zal missen vanwege de beoogde nieuwbouw.	Een schaduwstudie maakte reeds onderdeel uit van de ter visie gelegde plannen. In de aanwezige schaduwstudie is te zien dat de schaduwwerking van beide gebouwdelen niet tot aan het adres van de inspreker reiken. De opmerking van inspreker geeft voor ons aanleiding om de schaduwstudie nog eens goed tegen het licht te houden en te toetsen op correctheid en volledigheid.	De bezonningsstudie zal geactualiseerd/ gecompleteerd worden en toegevoegd worden aan het BP
10.			
10.1	Inspreker stelt het in het verleden uitgevoerde bouwrechtenonderzoek ter discussie en vraagt waarom de gemeente niets met dit onderzoek doet.	Het college heeft in het verleden een bouwrechtenonderzoek uit laten voeren door Bügel-Hajema om te bepalen welke bouw mogelijkheden gelden op basis van het geldende bestemmingsplan 'Zeewaardig', met name om te bepalen wat het juridische uitgangspunt is. Uit dat onderzoek blijkt dat de vigerende bouwrechten ca. 19.000m ² zijn. Wanneer dit ruimtelijk en beleidsmatig gemotiveerd kan worden, kan de gemeenteraad besluiten tot een herziening van het bestemmingsplan. Vigerende rechten zijn dan niet leidend. De gemeenteraad heeft de Motie kaders aangenomen, waarin de raad de ruimtelijke kaders geschetst heeft voor ene nieuwe ontwikkeling.	Geen
10.2	Inspreker stelt de motie Kaders ter discussie gelet op de wijze waarop deze tot stand is gekomen. Er heeft nooit burgerinspraak plaatsgevonden. Daarmee is de motie politiek-bestuurlijk ongeldig in de ogen van inspreker.	Alleen het bestemmingsplan of een omgevingsvergunning kennen wettelijke rechten toe. Ook beleid kent geen wettelijke rechten toe. Inspreker stelt terecht dat een raads motie geen wettelijk recht betreft. In de motie Kaders zijn door de gemeenteraad (bevoegd gezag) uitgangspunten geformuleerd waarbinnen HvO haar plan verder mocht ontwikkelen. De uitgangspunten zoals omschreven in deze motie hebben als basis gediend om tot voorliggend voorontwerpbestemmingsplan te komen, dat ter inzage is gelegd voor inspraak.	Geen
10.3	Inspreker vindt dat het om een grootschalig bouwproject gaat met een grote visuele impact. Inspreker mist daarbij de ruimtelijke weergave van de achterliggende woonwijk/Parallelboulevard.	Het voorontwerpbestemmingsplan lag ter inzage, niet het bouwplan. Dat bestemmingsplan regelt de mogelijke gebruiksfuncties en de bouw mogelijkheden. Formeel is er nog géén sprake van een bouwplan met architectonische uitwerking. Dat gebeurt in de volgende fase als ook de ontwerpomgevingsvergunning ter inzage gelegd wordt met bijbehorende tekeningen. De reactie van inspreker is aanleiding om kritisch te kijken welke aanvullingen we op de reeds gepresenteerde visualisaties kunnen doen zodat deze in de ontwerp fase van het bestemmingsplan voorhanden zijn.	Goede aanzichten en visualisaties in de volgende fase
10.4	Inspreker vindt dat het plan niet leidt tot een stedenbouwkundig beter resultaat. Het plan is geoptimaliseerd op het uitzicht van de appartementen en daarna is de openbare ruimte pas betrokken. Dat moet andersom.	In de IRV geldt voor toekomstige ontwikkelingen aan de KW-Boulevard het volgende uitgangspunt: een opbouw van volumes met een frontgevel aan de KW-Boulevard van 20-40m breed, een verticaal geleed hoofdvolume, een hoog opstaande dubbele kaplaag en kwalitatief hoogwaardig materiaal voor de plinten met horeca, eventueel als uitbouw aan de flaneerroute. De bebouwingsfronten van de gebouwdelen voldoen aan de breedtematen en aan de gewenste verticaliteit, ook wordt voldaan	Geen

	<p>Inspreker stelt dat het beoogde plan niet bijdraagt aan het voorkomen van de ontwikkeling van Noordwijk als slaapdorp. Eerder het omgekeerde. Er zijn geen ruimtelijk-economische argumenten om een groter gebouw te accepteren t.b.v. vooral tweede woningen.</p> <p>Inspreker vindt dat de gekozen bouwstijl van het plan niet herkenbaar is en geen kwalitatieve bijdrage biedt aan Noordwijk.</p>	<p>aan de plint met horeca en hoogwaardig materiaal. Enige waar niet aan wordt voldaan is de dubbele kaplaag. In de welstandsnota (geactualiseerd en vastgesteld door de Raad in 2014) wordt gesteld dat de kaplaag van hoogbouw aan de KW-Boulevard afgetopt kan worden, dus vervalt daarmee de eis van een dubbele kaplaag uit de IRV .</p> <p>Of de afwijking van het bestemmingsplan (en het bouwplan) aanvaardbaar is, gezien alle belangen die spelen is de belangenafweging, die de gemeenteraad moet maken n.a.v. alle ingediende zienswijzen. Zie de Oplegnotitie.</p> <p>Het voorontwerpbestemmingsplan lag ter inzage, niet het bouwplan. Dat bestemmingsplan regelt de mogelijke gebruiksfuncties en de bouwmogelijkheden. Formeel is er nog géén sprake van een bouwplan dat met de invulling van gebruiksfuncties of architectonische uitwerking.</p> <p>Het beoogd bouwplan biedt ruimte aan 114 woonappartementen. Dat de appartementen gebruikt kunnen worden als tweede woning is niet uit te sluiten. Het gemeentelijke huisvestingsbeleid maakt dit ook mogelijk. Voor dit gebied is geen vergunning vereist ten behoeve van het gebruik van die woonruimte als tweede woning. Gelet op de overweging uit de actualisatie van de woonvisie kan er een bovenregionale behoefte (woningen zijn voor 2015/2016 in categorie 4, projecten voor een bovenregionale vraag, van de woningbouwplanlijst geplaatst) bestaan aan deze woningen. Gelet op de onttrekkingsvrije zone waarin deze woningen zijn gelegen, de prijscategorie en de bovenregionale behoefte bestaat de mogelijkheid dat deze woningen niet aan de woningvoorraad worden toegevoegd omdat de woningen als tweede woning gebruikt kunnen worden.</p> <p>Wat bouwstijl betreft, in de volgende fase van de bestemmingsplanprocedure (ontwerpbestemmingsplan) zal ook het bouwplan uitgewerkt zijn in het kader van de coördinatieprocedure. In deze fase zullen we in overleg met HvO toelichten waarom het bouwplan met gekozen bouwstijl een kwalitatieve bijdrage biedt aan Noordwijk.</p> <p>In het BKP wordt badplaatsarchitectuur en de karakteristieken daarvan omschreven. Wat bouwstijl betreft kan de Normandische kust en architectuur in de plaatsen zoals Deauville voor inspiratie zorgen. Vervolgens wordt de Noordwijkse Stijl toegelicht, kort samengevat houdt dit het volgende in:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Opbouw van de gevel volgens: basis, middenstuk en top. 2. Beëindiging van het gebouw aan de bovenzijde door dak of lijst. 3. Geleding in de breedte van gebouwen die meer dan twee traveeën breed zijn. 4. Expressie aan deur en raamopeningen 5. Toevoegingen als erkers en torens als expressie van plekken van uitzicht. 6. Buitenruimten: Loggia's als onderdeel van de gevelopbouw 7. Tectonische elementen die aaneengesloten gevelvlakken breken, schaduwwerking. 8. Materialen voor gevels: baksteen in neutrale kleuren, hout, wit stucwerk. Materialen daken: gebakken pannen, zink, koper en riet. 9. Kleurenpalet: witte ramen en lijsten, baksteen, hout, stucwerk in lichte kleuren. <p>Er wordt ook expliciet genoemd dat het absoluut niet noodzakelijk is om historiserend te bouwen om een aantrekkelijke en menselijke omgeving te creëren.</p> <p>Het bouwplan voldoet in deze fase al aan bovengenoemde kenmerken.</p>	<p>Zie Oplegnotitie</p> <p>Geen</p> <p>Geen</p>
10.5	<p>Inspreker vraagt gelet op bovenstaande dan ook af of er een goede reden is om hoger en massiever te bouwen dan het bestemmingsplan ter plekke toestaat.</p> <p>Inspreker kan zich voorstellen dat het afwijken van de huidige bouwrechten acceptabel zou kunnen zijn wanneer wel sprake is van een voor Noordwijk herkenbare bouwstijl en de zekerheid wordt gegeven dat slechts een beperkt deel van de appartementen als 2^e woning wordt ingezet.</p> <p>Hij is nadrukkelijk niet tegen een ontwikkeling op deze locatie, maar wel tegen deze ontwikkeling.</p>	<p>Dit is de belangenafweging, die de gemeenteraad moet maken n.a.v. alle ingediende zienswijzen. Zie de Oplegnotitie.</p> <p>T.a.v. bouwstijl, zie hiervoor. T.a.v. tweede woningen, zie hiervoor.</p>	Zie Oplegnotitie
10.6	<p>Inspreker geeft aan dat bovenstaand met name op de woondelen slaat en dat hij minder moeite heeft met de uitbreiding van het hotel-deel.</p>	<p>De reactie spreekt steun uit voor een deel van het (bouw)plan, namelijk het Hotel Oranje-deel.</p>	Geen
10.7	<p>Inspreker betwijfelt de veelgebruikte redenering dat de ontwikkeling van de Residence noodzakelijk is om de verbouwing van het hotel te kunnen realiseren. Om deze redenering te controleren dient volledige openheid van financiële zaken gegeven worden.</p>	<p>De genoemde redenering staat niet in de toelichting. Afgezien daarvan raakt ook dit de belangenafweging, die de gemeenteraad moet maken n.a.v. alle ingediende zienswijzen. Zie de Oplegnotitie.</p>	Zie Oplegnotitie
10.8	<p>Inspreker zou het merkwaardig vinden wanneer de gemeenteraad een definitief besluit zou nemen over onderhavig project vóórdat de brede boulevard discussie is afgerond.</p>	<p>Momenteel ligt het voorontwerpbestemmingsplan voor. De gemeenteraad neemt pas een definitief besluit over de plannen van HvO op het moment dat hij het bestemmingsplan ter vaststelling krijgt voorgelegd.</p>	Geen
10.9	<p>Inspreker vindt het onacceptabel wanneer het beleid van 30%- sociaal niet wordt toegepast.</p>	<p>Vanuit volkshuisvestelijk oogpunt dient het plan bij te dragen aan de doelstellingen van de vastgestelde actualisatie van de woonvisie 2012, en dient 30% sociaal te worden gerealiseerd.</p> <p>Het plan voorziet hier niet in. De locatie aan de KW-Boulevard leent zich niet voor sociale woningbouw, maar voor het top-</p>	Zie Oplegnotitie

		segment. Hier zal de gemeenteraad een standpunt over moeten innemen. Zie de Oplegnotitie.	
		Om eigenaren een bijdrage te kunnen vragen indien zij niet voldoende sociale woningbouw conform de vastgestelde segmentering realiseren, dient de structuurvisie samen met de uitvoeringsparagraaf te worden aangepast. In de concept Noordwijkse Woonagenda en in de nieuwe Omgevingsvisie en in een op te stellen "compensatiefonds verordening" dient e.e.a opgenomen en uitgewerkt te worden.	
10.10	Inspreker wijst er op dat indieners van zienswijzen een rechtstreeks belang moeten hebben. Inwoners van Noordwijk hebben dit belang, toevallige passanten niet. Inspreker vraagt of het college hierop controleert.	Er is nu nog sprake van een inspraakreactie. Zienswijzen worden ingediend n.a.v. een ontwerpbesluit, dat is de volgende fase van het bestemmingsplan. Een zienswijze kan dan ingediend worden door "een ieder" volgens de Wet ruimtelijke ordening. Voorop staat dat wij groot belang hechten aan een ontwikkeling die maatschappelijk gedragen wordt. Om dit draagvlak in beeld te krijgen, hebben wij inspraak gevoerd over het voorontwerpbestemmingsplan.	Geen
10.11	Inspreker doet de suggestie om een referendum te houden.	In dit traject kan door iedereen gereageerd worden. Dat is voldoende om deze discussie te voeren en om inzichtelijk te krijgen waar het plan nog verbeterd moet worden of aanvulling behoeft. Afgezien daarvan gaat het niet om aantallen, maar om de inhoud van de reacties en de belangenafweging die gemaakt moet worden.	Geen
11.	Stichting Platform Initiatief Noordwijk		
11.1	Inspreker verwijst naar het op 13 oktober 2014 ingediende burgerinitiatief op basis waarvan 2544 Noordwijkers het plan Hotel en Residence Oranje steunen en van mening zijn dat de gemeente moet doorpakken. Inspreker brengt deze steun in als inspraakreactie.	De destijds verzamelde handtekeningen dienden een specifiek doel. Het is de vraag of het opnieuw inbrengen daarvan als zijnde inspraakreacties mogelijk is, zonder degenen die destijds getekend te hebben voor het burgerinitiatief te vragen of zij dit willen. Afgezien daarvan is de procedure gestart mede op basis van dat burgerinitiatief. Aangezien de inspraakreactie bedoeld is als steun voor het plan, leidt dit niet tot aanpassingen.	Geen
12.			
12.1	Inspreker staat positief tegenover het plan. Er is geluisterd naar belanghebbenden en aanpassingen zijn doorgevoerd. Het belang van de vuurtoren is ondergeschikt aan dat van het belang van het plan voor Noordwijk.	Aangezien deze inspraakreactie bedoeld is als steun voor het plan, leidt dit niet tot aanpassingen. Of het belang van de vuurtoren ondergeschikt is aan het plan en het effect daarvan op werkend Noordwijk (werkgelegenheid) is de belangenafweging, die de gemeenteraad moet maken n.a.v. alle ingediende zienswijzen. Zie de Oplegnotitie.	Geen
12.2	Inspreker vindt het niet gefundeerd om de vuurtoren als (hoogte)maat te stellen. Het betrekken van de vuurtoren bij het plan is niet logisch aangezien de vuurtoren geen gebouw is in de zin van bewonen of verblijven.	In zowel het BKP als de IRV staat aangegeven dat een herontwikkeling van de boulevard mogelijk en zelfs wenselijk is. Hierbij wordt tevens de gehele kavel van HvO aangegeven. In de teksten wordt ook aangegeven dat bij herontwikkeling van de boulevard gestreefd moet worden naar ontwikkeling die over de hele diepte lopen tussen de KW-Boulevard en de Parallelboulevard. Door het aannemen van de Motie Kaders (nr 7) heeft de gemeenteraad (bevoegd gezag) uitspraken gedaan over de bouwhoogte. <i>7. De maximale bouwhoogte: 10 bouwlagen (KW-boulevard en midden van het terrein); hiervan is tenminste 1 toplaag niet bewoonbaar. Maximale bouwhoogte van de bebouwing aan de zijde van de vuurtoren en het Vuurtorenplein: de hoogte van de vuurtoren.</i> In het voorontwerpbestemmingsplan is de maximale bouwhoogte in het midden van het terrein 33 meter, ervan uitgaande dat de toplaag onbewoonbaar is. De maximale bouwhoogte aan de zijde van het vuurtorenplein is 25 meter. Dit is een meter lager dan de vuurtoren. Direct grenzend aan het Vuurtorenplein is de bouwhoogte lager dan de vuurtoren, de zuidelijkere gebouwdelen zijn hoger dan de vuurtoren maar houden zich wel aan de bouwhoogte van de Motie Kaders.	Geen
12.3	Inspreker vindt dat de discussie over Noordwijkse stijl achterwege kan blijven.	De Noordwijkse stijl is opgenomen in het BKP en geldt daarmee als wettelijk kader om de omgevingsvergunning (bouwplan) aan te toetsen. Dit betekent dat de gemeente deze kaders niet zondermeer naast zich neer kan leggen. Overigens vindt deze toetsing pas in de volgende fase plaats, aangezien alleen het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage lag. Formeel is er nog géén sprake van een bouwplan met architectonische uitwerking.	Geen
12.4	Inspreker is het niet eens met het opleggen van de verplichting om een bijdrage te leveren van 30% aan de Noordwijkse staatskas.	Vanuit volkshuisvestelijk oogpunt dient het plan bij te dragen aan de doelstellingen van de vastgestelde actualisatie van de woonvisie 2012, en dient 30% sociaal te worden gerealiseerd. Dat is het vigerend beleid, waarvan gemotiveerd afgeweken kan worden. Hierover zal de gemeenteraad een standpunt moeten innemen. Zie de Oplegnotitie.	Zie Oplegnotitie
12.5	Inspreker vindt het opleggen van compensatie van de hotelcapaciteit onterecht.	Er zijn geen mogelijkheden om compensatie van een verlies aan hotelbedden als gevolg van herontwikkeling op te leggen, anders dan via het bestemmingsplan. Het is aan de gemeenteraad of dat gebeurt of niet.	Geen
12.6	Inspreker vindt dat in situaties waarin vanwege de beoogde hoogbouw zonlicht wordt gemist, de betreffende eigenaren ruimhartig financieel schadeloos gesteld moeten worden en doet daarvoor concrete voorstellen.	De wet voorziet in een regeling, namelijk de planschade regeling. Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan kan binnen 5 jaar een planschadeverzoek ingediend worden.	Geen
13.	Platform ons Noordwijk		
13.1	Inspreker is van mening dat het voorontwerp een subjectiviteit uitstraalt ten gunste van het plan. De gemeente had duidelijk moeten geven dat het bestemmingsplan in opdracht van de ontwikkelaars is opgesteld. Daarnaast had de gemeente aan moeten geven of er een toets heeft plaatsgevonden op feitelijke onjuistheden. Zo is er in het bestemmingsplan onterecht aangegeven dat de motie	De toelichting zal inhoudelijk gecontroleerd worden op objectiviteit en feitelijkheden en waar nodig aangepast worden. Het is niet ongebruikelijk dat een initiatiefnemer voor een nieuw plan, de daarvoor benodigde documenten verzorgt en aanreikt. Wij hebben als gemeente de taak om te controleren of deze documenten volgens de daarvoor geldende wet- en regelgeving tot stand zijn gekomen. Ondanks onze toetsing van het voorontwerpbestemmingsplan is het mogelijk dat dit plan nog onjuistheden kent. Ons streven is om deze voor de volgende fase van het bestemmingsplan (ontwerpfase) uit het plan te hebben gefilterd.	Toelichting controleren en aanpassen

	<p>Kaders d.d. 27 februari 2013 een wettelijk recht is. Dit terwijl hier nooit een raadsbesluit over is genomen en de motie nooit ter inspraak heeft gelegen.</p> <p>Het voorliggende plan mag daarom alleen worden getoetst aan het vigerend ruimtelijke ordeningsbeleid (in bijzonder de IRV en BKP).</p>	<p>Alleen het bestemmingsplan of een omgevingsvergunning kennen wettelijke rechten toe. Ook beleid kent geen wettelijke rechten toe. Inspreker stelt terecht dat een raadsnotie geen wettelijk recht betreft. Hoewel de motie geen wettelijk recht is, bevat deze wel expliciet door de gemeenteraad geformuleerde uitgangspunten op basis waarvan HvO het plan mocht uitwerken.</p> <p>De stelling dat alleen aan IRV en BKP getoetst mag worden is, gezien bovenstaande, onjuist.</p>	
13.2	<p>Inspreker is van mening dat het plan aangepast moet worden alvorens de gemeente(raad) een (voor)ontwerpbestemmingsplan in de inspraakprocedure brengt. Daarbij verwijst inspreker naar het coalitieakkoord en het collegewerkprogramma waarin de vuurtoren de maximale bouwhoogte voor het plan van Hotels van Oranje vormt. Inspreker vindt dat het burgerinitiatief d.d. 30 oktober 2014 door de gemeenteraad verworpen had moeten worden.</p>	<p>Het voorontwerpbestemmingsplan voldoet aan de kaders van het IRV, BKP en de motie Kaders. Het voorontwerp is mede n.a.v. het burgerinitiatief ter inzage gelegd om het draagvlak te peilen.</p> <p>Dat inspreker van mening is dat het burgerinitiatief door de gemeenteraad verworpen had moeten worden, nemen wij voor kennisgeving aan.</p>	Geen
13.3	<p>Het voorontwerpbestemmingsplan is evident in strijd met het coalitieakkoord en het collegewerkprogramma.</p>	<p>Beide genoemde zaken hebben geen juridische status. Het zijn politiek bestuurlijke afspraken/richtlijnen. Daardoor is het geen weigeringsgrond.</p> <p>In het kader van de algemene beginselen van bestuur dient het bevoegd gezag een besluit te nemen en op een aanvraag met een goede motivering. Onderdeel daarvan is o.a. de belangenafweging, die de gemeenteraad moet maken n.a.v. alle ingediende zienswijzen. Zie de Oplegnotitie.</p>	Zie Oplegnotitie
13.4	<p>Inspreker gaat in op de discussie rondom bouwrechten. Inspreker verbaast zich erover dat de raad in de motie heeft uitgesproken dat de bouwrechten 26.000m² bedragen.</p> <p>Inspreker verwacht dat de gemeente terugkomt op de onjuiste berekening en enkel een plan in procedure brengt op basis van juridische bouwrechten.</p>	<p>In de motie Kaders zijn door de gemeenteraad (bevoegd gezag) uitgangspunten geformuleerd waarbinnen HvO haar plan verder mocht ontwikkelen. De gemeenteraad heeft niet gesteld dat er 26.000m² bouwrechten bestaan.</p> <p>Alleen het bestemmingsplan of een omgevingsvergunning kennen wettelijke rechten toe. Ook beleid kent geen wettelijke rechten toe. Wanneer dit ruimtelijk en beleidsmatig gemotiveerd kan worden, kan de gemeenteraad besluiten tot een herziening van het bestemmingsplan.</p> <p>Voor deze locatie bieden zowel het IRV als het BKP richtinggevende kaders. Vanuit deze kaders is een verruiming in hoogte en m² verantwoord dan vanuit het geldende bestemmingsplan Zeewaardig is toegestaan.</p>	Geen
13.5	<p>Inspreker veronderstelt dat inclusief de 4.000m² extra bouwrechten ten behoeve van het Oranje Hotel er in totaal 12.000m² juridisch niet bestaande bouwrechten te integreren in het bestemmingsplan. Inspreker wil weten waarom de gemeente hier medewerking aan wil verlenen terwijl dit in andere situaties niet wordt gedaan.</p>	<p>Zie vorige antwoord.</p> <p>De vraag of er voldoende meerwaarde voor Noordwijk in het plan aanwezig is, is de belangenafweging, die de gemeenteraad moet maken n.a.v. alle ingediende zienswijzen. Zie de Oplegnotitie.</p>	Geen
13.6	<p>Inspreker wil weten hoeveel extra m² bebouwing wordt gecreëerd vanwege de nieuwe peilmaat alsook hoeveel m³ de totale planontwikkeling daarmee bevat.</p>	<p>Het totale bouwvolume en bouwoppervlakte op basis van zowel het thans geldende bestemmingsplan 'Zeewaardig' als het nu voorliggende voorontwerpbestemmingsplan 'Hotel en Residence Oranje' is af te leiden op basis van de verbeelding (bouwvlakken, bouwhoogten) in combinatie met de planregels (bouwregels).</p> <p>Uit het onderzoek van Bügel-Hajema blijkt dat de vigerende bouwrechten ca. 19.000m² zijn. De Motie kaders spreekt van 26.000m² als kader voor de ontwikkeling. In deze fase gaat het niet om wat de bouwrechten zijn, maar om de vraag of het bestemmingsplan (en t.z.t. het bouwplan) ruimtelijk aanvaardbaar is. Dit is de belangenafweging, die de gemeenteraad moet maken n.a.v. alle ingediende zienswijzen. Zie de Oplegnotitie.</p>	Geen
13.7	<p>Inspreker mist in het plan een toets aan de Woonvisie 2010-2015 en vindt dat met betrekking tot het plan sprake moet zijn van 30%-sociaal.</p>	<p>Vanuit volkshuisvestelijk oogpunt dient het plan bij te dragen aan de doelstellingen van de vastgestelde actualisatie van de woonvisie 2012, en dient 30% sociaal te worden gerealiseerd.</p> <p>Het plan voorziet hier niet in. De locatie aan de KW-Boulevard leent zich niet voor sociale woningbouw, maar voor het top-segment. Hier zal de gemeenteraad een standpunt over moeten innemen. Zie de Oplegnotitie.</p> <p>Om eigenaren een bijdrage te kunnen vragen indien zij niet voldoende sociale woningbouw conform de vastgestelde segmentering realiseren, dient de structuurvisie samen met de uitvoeringsparagraaf te worden aangepast. In de concept Noordwijkse Woonagenda en in de nieuwe Omgevingsvisie en in een op te stellen "compensatiefonds verordening" dient e.e.a opgenomen en uitgewerkt te worden.</p>	Zie Oplegnotitie
13.8	<p>Inspreker vindt het plan strijdig met de in de Integrale Visie Noordwijk Zeewaardig omschreven ingetogen schaal.</p> <p>Inspreker vraagt zich daarbij af of de extra bouwrechten bijdragen aan versterking van hotel- en congresfaciliteiten.</p> <p>Door het plan verdwijnt het onderscheidend karakter van Noordwijk ten opzichte van omringende badplaatsen.</p>	<p>In de IRV geldt voor toekomstige ontwikkelingen aan de KW-Boulevard het volgende uitgangspunt: een opbouw van volumes met een frontgevel aan de KW-Boulevard van 20-40m breed, een verticaal geleed hoofdvolume, een hoog opstaande dubbele kaplaag en kwalitatief hoogwaardig materiaal voor de plinten met horeca, eventueel als uitbouw aan de flaneerroute. De bebouwingsfronten van de gebouwdelen voldoen aan de breedtematen en aan de gewenste verticaliteit, ook wordt voldaan aan de plint met horeca en hoogwaardig materiaal. Het enige waar niet aan wordt voldaan is de dubbele kaplaag. In de welstandsnota (geactualiseerd en vastgesteld door de Raad in 2014) wordt gesteld dat de kaplaag van hoogbouw aan de KW-Boulevard afgetopt kan worden, daarmee vervalt de eis van een dubbele kaplaag uit de IRV.</p> <p>Het voorontwerpbestemmingsplan lag ter inzage, niet het bouwplan. Dat bestemmingsplan regelt de mogelijke gebruiksfuncties en de bouwmogelijkheden. Formeel is er nog géén sprake van een bouwplan met een precieze invulling van de gebruiksfuncties.</p> <p>Het beoogde bouwplan (dat niet ter inzage lag) voorziet in een afname van congresfaciliteiten met ca 750m². Wel wordt voorzien in een herstructurering en vernieuwing van de congresfaciliteiten. Er is sprake van realisatie van 99 stuks 5* kamers en afname van 84 stuks 4* kamers en 58 stuks 3*kamers. Het aantal kamers neemt af, en er vindt een verschuiving plaats naar het luxere segment. Dat is een onderscheidend element t.o.v. omringende badplaatsen.</p>	Geen

		Waar het om gaat is of de afwijking van het bestemmingsplan (en het bouwplan) aanvaardbaar is, gezien alle belangen die spelen. Dit is de belangenafweging, die de gemeenteraad moet maken n.a.v. alle ingediende zienswijzen. Zie de Oplegnotitie.	Zie Oplegnotitie
13.9	<p>Inspreker is van mening dat er niets terecht komt van de visie zoals geformuleerd in het Beeldkwaliteitplan Noordwijk aan Zee (BKP) op moment dat bijna voor elk groot initiatief het BKP bijstelt. Het voorliggende plan past volgens inspreker niet in het BKP. Ook is er geen sprake van een integraal in haar omgeving afgewogen plan.</p> <p>Het bestemmingsplan maximeert de ontwikkelpotentie van de planlocatie wat ten koste gaat van de openbare ruimte en een toekomstige herontwikkeling van het Vuurtorenplein.</p> <p>Die herontwikkeling wordt in het coalitieakkoord en het collegewerkprogramma aangekondigd maar wordt door inspreker niet teruggezien in het voorontwerpbestemmingsplan.</p>	<p>In het BKP staat aangegeven dat een herontwikkeling van de boulevard mogelijk en zelfs wenselijk is. Hierbij wordt tevens de gehele kavel van HvO aangegeven. In de teksten wordt ook aangegeven dat bij herontwikkeling van de boulevard gestreefd moet worden naar ontwikkeling die over de hele diepte lopen tussen de KW-Boulevard en de Parallelboulevard.</p> <p>De volgende uitgangspunten v.w.b. hoogte, schaal en volume gelden specidiek voor HvO:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De gevelbreedte is per korrel ongeveer 40 á 50 meter • Aan zeezijde geldt voor nieuwe bebouwing indien uitgevoerd met een kap een maximale bouwhoogte van tien lagen. Waarbij geldt dat vanaf de zesde bouwlaag de kap moet starten en de bovenste twee verdiepingen geen openingen bevatten. De kappen mogen niet afgetopt worden. • Aan de landzijde van de KW-Boulevard langs de Parallelboulevard geldt voor nieuwe bebouwing met een kap 7 bouwlagen onder de voorwaarde dat het dakvlak begint bij de vijfde verdieping en dat in de bovenste laag geen openingen komen. <p>In de Welstandnota (geactualiseerd in 2014) wordt, in tegenstelling tot het BKP, gesteld dat de kappen bij hoogbouw aan de KW-Boulevard wel afgetopt mogen worden.</p> <p>In de Motie Kaders (2013) wordt als uitgangspunt 10 bouwlagen genoemd.</p> <p>Dit betekent voor het bouwplan van HvO dat het deels niet voldoet aan alle kaders uit het BKP, dit is deels het gevolg van gewijzigd beleid (afgetopte kappen in de Welstandsnota) en deel door de aangenomen Motie Kaders (bouwhoogte van 10 lagen).</p> <p>Openbare ruimte mag niet verward worden met ruimte die voor eenieder toegankelijk is. HvO willen hun bebouwing geheel op eigen terrein realiseren. Aan het Vuurtorenplein is het plan geheel geprojecteerd op gebied wat nu al geen openbare ruimte betreft.</p> <p>In de huidige situatie is 20 meter vanaf de zijgrens van het perceel (grenzend aan het Vuurtorenplein) niet bebouwd. Zowel in het bestemmingsplan als in de IRV als in het BKP wordt aangegeven dat het mogelijk is tot op de erfgrans te bouwen, dit betekent dat de nieuwbouw 20 meter dichterbij de vuurtoren mag staan.</p> <p>De herontwikkeling van het Vuurtorenplein betreft een ambitie van het college. Voorliggend voorontwerpbestemmingsplan richt zich niet op een dergelijke herontwikkeling. Het Vuurtorenplein ligt buiten het plangebied van het voorontwerpbestemmingsplan 'Hotel en Residence Oranje'.</p>	Geen
13.10	<p>Inspreker vindt dat met een dichte plint van 4 tot 5 meter hoog het kleinschalig karakter van Noordwijk verdwijnt alsmede de vanuit het BKP belangrijk geachte doorzichten richting zee. Inspreker is van mening dat het plan moet voldoen aan dit punt van het BKP.</p>	<p>Over de plint van de KW-Boulevard geldt in het BKP het volgende uitgangspunt: De plint is één (hoge) laag. Een dubbele laag is toegestaan indien de afstand tot het middendeel van de gevel niet te groot is. De plint staat in een strakke rooilijn en er dient een strikt beleid te komen voor reclame-uitingen en uitstallingen.</p> <p>De doorzichten naar zee moeten volgens het BKP gevormd worden door de gebouw delen bovenop de plint waarbij een maximale gevelbreedte van 40 á 50 meter wordt toegestaan. Het bestemmingsplan van HvO voldoet aan bovenstaande uitgangspunten.</p>	Geen
13.11	<p>Inspreker vindt dat de vuurtoren een centrale plaats in moet nemen, zoals aangegeven in het BKP/IRV. Dat geldt voor de zichtbaarheid én de hoogte van de bebouwing in de directe omgeving. Dit houdt volgens inspreker in dat de omliggende bebouwing niet hoger mag zijn dan 26 meter, ofwel maximaal 8 lagen.</p> <p>Op basis van het BKP zou dat conform Noordwijkse stijl 5 lagen met steile kap van tenminste 3 lagen inhouden, waarbij de bovenste 1 of 2 lagen onbewoond zijn. Voorliggend plan wijkt daar van af.</p> <p>Vanwege een over het trottoir aan te brengen aanrij-rotunde aan de</p>	<p>In het BKP staat aangegeven dat een herontwikkeling van de boulevard mogelijk en zelfs wenselijk is. Hierbij wordt tevens de gehele kavel van HvO aangegeven. In de teksten wordt ook aangegeven dat bij herontwikkeling van de boulevard gestreefd moet worden naar ontwikkeling die over de hele diepte lopen tussen de KW-Boulevard en de Parallelboulevard.</p> <p>De volgende uitgangspunten v.w.b. hoogte, schaal en volume gelden specidiek voor HvO:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De gevelbreedte is per korrel ongeveer 40 á 50 meter • Aan zeezijde geldt voor nieuwe bebouwing indien uitgevoerd met een kap een maximale bouwhoogte van tien lagen. Waarbij geldt dat vanaf de zesde bouwlaag de kap moet starten en de bovenste twee verdiepingen geen openingen bevatten. De kappen mogen niet afgetopt worden. • Aan de landzijde van de KW-Boulevard langs de Parallelboulevard geldt voor nieuwe bebouwing met een kap 7 bouwlagen onder de voorwaarde dat het dakvlak begint bij de vijfde verdieping en dat in de bovenste laag geen openingen komen. <p>In de Welstandnota (geactualiseerd in 2014) wordt, in tegenstelling tot het BKP, gesteld dat de kappen bij hoogbouw aan de KW-Boulevard wel afgetopt mogen worden.</p> <p>In de Motie Kaders staat dat de vuurtoren moet worden gerespecteerd; de rooilijn van de nieuwbouw moet terugvallen zodat de vuurtoren vanaf de boulevard zichtbaar wordt. In het bouwplan wordt de zichtlijn vanaf het de KW-Boulevard naar de vuurtoren aangehouden.</p> <p>Door het aannemen van de Motie Kaders (nr 7) heeft de gemeenteraad (bevoegd gezag) uitspraken gedaan over de bouwhoogte.</p> <p>8. De maximale bouwhoogte: 10 bouwlagen (KW-boulevard en midden van het terrein); hiervan is tenminste 1 toplaag niet bewoonbaar. Maximale bouwhoogte van de bebouwing aan de zijde van de vuurtoren en het Vuurtorenplein: de hoogte van de vuurtoren.</p> <p>In het voorontwerpbestemmingsplan is de maximale bouwhoogte in het midden van het terrein 33 meter, ervan uitgaande dat de toplaag onbewoonbaar is. De maximale bouwhoogte aan de zijde van het vuurtorenplein is 25 meter. Dit is een meter lager dan de vuurtoren. Direct grenzend aan het Vuurtorenplein is de bouwhoogte lager dan de vuurtoren, de zuidelijkere gebouwdelen zijn hoger dan de vuurtoren maar houden zich wel aan de bouwhoogte van de Motie Kaders.</p> <p>Het bouwplan van HvO voldoet deels niet aan de kaders uit het BKP, dit is deels het gevolg van gewijzigd beleid (afgetopte kappen in de Welstandsnota) en deel door de aangenomen Motie Kaders (bouwhoogte van 10 lagen).</p> <p>Het voorontwerpbestemmingsplan lag ter inzage, niet het bouwplan. Dat bestemmingsplan regelt de mogelijke gebruiksfuncties</p>	Geen

	KW-boulevard wordt het zicht en vrije doorloop naar het Vuurtorenplein onderbroken. Dit is niet in overeenstemming met de afspraken die in kader van het BKP en IRV zijn gemaakt.	en de bouwmogelijkheden. Formeel is er nog géén sprake van een bouwplan dat de inrichting van de ruimte invult. De rooilijn van de plint is in het bestemmingsplan van HvO teruggelegd zodat de Vuurtoren goed zichtbaar blijft vanaf de KW-Boulevard. In deze zichtlijn is in het bouwplan de aanrij-route voor autoverkeer gepland. Gezien de opstoppingen die het zou opleveren als deze aanrijroute op de rijbaan van de KW-Boulevard zou plaatsvinden is het wenselijk dat dit gebeurt middels een aparte strook. Deze stopplaats voor de bus zou wel als gevolg kunnen hebben dat bij haltering van een touringcar de zicht op onderste gedeelte van de Vuurtoren wordt ontnomen. Gezien de tijdelijkheid van deze situatie(uitstappen van gasten bij HvO) vatten wij dit niet op als verstoring van de zichtlijn op de Vuurtoren.	
13.12	Inspreker veronderstelt dat een onderbouwing van de marktvrage naar appartementen in het topsegment, ontbreekt.	In het WBO en de actualisatie van de woonvisie 2012 is opgenomen dat aan de categorie dure woningen en woningen in het topsegment in principe geen behoefte bestaat omdat er voldoende aanbod is. Als aanbeveling in het WBO is opgenomen om toch duurdere koopwoningen toe te voegen omdat op deze manier in een bovengemeentelijke behoefte wordt voorzien. In de actualisatie van de woonvisie 2012 is het advies uit het WBO ten aanzien van het bouwen van duurdere woningen overgenomen. Gezien de aantrekkelijkheid, de uitstraling en het imago van Noordwijk wordt er van uitgegaan dat er een markt is voor het dure woningbouwsegment en het topsegment.	Geen
13.13	In het kader van goede ruimtelijke ordening dient de economische haalbaarheid aangetoond te worden. Inspreker vraagt om een afschrift van deze haalbaarheidsanalyse.	De aan te tonen economische haalbaarheid slaat op de haalbaarheid van het plan wat betreft de overheidsfinanciën. Het is wettelijk verplicht een exploitatieplan vast te stellen tenzij er met HvO een anterieure overeenkomst gesloten wordt. In een exploitatieplan en/of een anterieure overeenkomst wordt onder andere het kostenverhaal geregeld. Het uitgangspunt is om in de volgende fase van het bestemmingsplan (ontwerpfase) een dergelijke overeenkomst met HvO te hebben gesloten.	Anterieure overeenkomst sluiten
13.14	Inspreker wil geïnformeerd worden over de verhouding tussen de nieuwe appartementen en de omzetting van de hotelkamers. Inspreker mist in het plan een uitleg van welke compensatiemaatregelen voor het verdwijnen van hotelkamers worden getroffen.	Het voorontwerpbestemmingsplan lag ter inzage, niet het bouwplan. Dat bestemmingsplan regelt de mogelijke gebruiksfuncties en de bouwmogelijkheden. Formeel is er nog géén sprake van een bouwplan dat de verhoudingen tussen de gebruiksfuncties invult. Geconstateerd moet worden dat de Hotel-bestemming aan de Jan van Henegouwenweg verandert in een Woonbestemming, terwijl aan de KW-Boulevard een Gemengde bestemming blijft liggen. Planologisch wordt hiermee het aantal hotelkamers verminderd, terwijl er geen garantie is op kamers binnen de Gemengde bestemming. De vraag is dan of de vertaling van het beoogde bouwplan in het voorbestemmingsplan op juiste wijze is gebeurd. Zie de Oplegnotitie. Volgens het beoogde bouwplan (dat niet ter inzage lag) is er sprake van realisatie van 99 stuks 5* kamers en afname van 84 stuks 4* kamers en 58 stuks 3*kamers. Het aantal kamers neemt af en er vindt een verschuiving plaats naar het luxere segment. Er zijn geen mogelijkheden om compensatie van een verlies aan hotelbedden als gevolg van herontwikkeling op te leggen, anders dan via het bestemmingsplan.	Zie Oplegnotitie
13.15	Inspreker vreest een precedentwerking vanuit voorliggend plan en dat andere hoteleigenaren soortgelijke wensen krijgen.	Mochten er andere hotels hoger willen bouwen, zullen ook die plannen op hun merites beoordeeld worden. Het betreft immers andere situaties, op andere locaties, op een ander tijdstip met andere wet- en regelgeving en beleidskaders. Van precedentwerking is derhalve geen sprake.	Geen
13.16	Inspreker vraagt of de kosten voor planbegeleiding worden verhaald op de initiatiefnemers en of er een anterieure overeenkomst met initiatiefnemers is gesloten.	Het is wettelijk verplicht een exploitatieplan vast te stellen tenzij er met HvO een anterieure overeenkomst gesloten wordt. In een exploitatieplan en/of een anterieure overeenkomst wordt onder andere het kostenverhaal geregeld. Ons uitgangspunt is om in de volgende fase van het bestemmingsplan (ontwerpfase) een dergelijke overeenkomst met HvO te hebben gesloten.	Anterieure overeenkomst sluiten
13.17	Inspreker vraagt of er onderzoek is gedaan naar de effecten voor (grond)water en wie aansprakelijk is bij toekomstige wateroverlast.	Ten tijde van de tervisielegging van het voorontwerpbestemmingsplan was het grondwateronderzoek nog gaande en hadden we de resultaten nog niet voorhanden. In de ontwerpfase (ontwerpbestemmingsplan) zal het grondwateronderzoek deel uit maken van de ter visie te leggen documenten. Wij onderkennen dat het aspect grondwater een belangrijk thema is in relatie tot voorliggend voorontwerpbestemmingsplan. Wij willen niet dat een ontwikkeling op onderhavig plangebied tot negatieve effecten m.b.t. grondwater binnen het plangebied of daarbuiten leidt. Op basis van artikel 39 BW5 blijft de eigenaar van het erf aansprakelijk als er sprake is van een onrechtmatige daad. Door het "duinlandschap" in de nieuwe ontwikkeling kan de watersituatie voor het verwerken van het regenwater alleen maar verbeteren. Thans is het terrein circa 100% verhard waardoor hoge eisen worden gesteld aan het rioelstelsel.	Toevoegen grondwateronderzoek en evt. bouwplan aanpassen/maatregelen nemen.
13.18	Inspreker vraagt of de gemeente een planschadeovereenkomst met initiatiefnemers heeft gesloten	Wij sluiten met elke initiatiefnemer van nieuwe plannen, waarvoor een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is, een planschadeovereenkomst. Dat zullen wij derhalve ook met HvO doen. Ons uitgangspunt is om in de volgende fase van het bestemmingsplan (ontwerpfase) een dergelijke overeenkomst met HvO te hebben gesloten.	Planschade overeenkomst sluiten
14.	SRK Rechtsbijstand		
14.1	Insprekers zijn van mening dat er te weinig rekening is gehouden met de bezwaren die zij in het kader van het BKP en IRV reeds indiende.	Wij nemen aan dat inspreker doelt op de zienswijzen die zijn ingediend op het ontwerp-BKP. Doordat het plan van HvO destijds uit het BKP is gehaald, was beantwoording van de bedoelde zienswijzen niet (meer) aan de orde. Nu ligt het voorontwerpbestemmingsplan 'Hotel en Residence Oranje' voor. Dit betreft een op zichzelf staand bestemmingsplantraject. Er is formeel-juridisch géén relatie met de procedure die voor het BKP in 2014 is gevolgd. Wij zijn het derhalve niet eens met inspreker dat de zienswijzen op het ontwerp-BKP meegewogen zouden moeten worden in onderhavig bestemmingsplantraject.	Geen
14.2	De nu voorgestelde bouwhoogten zorgen voor een te groot contrast met de woningen van insprekers waardoor geen sprake is van goede ruimtelijke ordening.	In het BKP staat aangegeven dat een herontwikkeling van de boulevard mogelijk en zelfs wenselijk is. Hierbij wordt tevens de gehele kavel van HvO aangegeven. In de teksten wordt ook aangegeven dat bij herontwikkeling van de boulevard gestreefd moet worden naar ontwikkeling die over de hele diepte lopen tussen de KW-Boulevard en de Parallelboulevard.	Zie Oplegnotitie

		<p>De volgende uitgangspunten v.w.b. hoogte, schaal en volume gelden specidiek voor HvO:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De gevelbreedte is per korrel ongeveer 40 á 50 meter • Aan zeezijde geldt voor nieuwe bebouwing indien uitgevoerd met een kap een maximale bouwhoogte van tien lagen. Waarbij geldt dat vanaf de zesde bouwlaag de kap moet starten en de bovenste twee verdiepingen geen openingen bevatten. De kappen mogen niet afgetopt worden. • Aan de landzijde van de KW-Boulevard langs de Parallelboulevard geldt voor nieuwe bebouwing met een kap 7 bouwlagen onder de voorwaarde dat het dakvlak begint bij de vijfde verdieping en dat in de bovenste laag geen openingen komen. <p>In de Welstandnota (geactualiseerd in 2014) wordt, in tegenstelling tot het BKP, gesteld dat de kappen bij hoogbouw aan de KW-Boulevard wel afgetopt mogen worden.</p> <p>In de Motie Kaders (2013) wordt alleen als uitgangspunt voor de bouwhoogte 10 bouwlagen genoemd. Dit betekent voor het bouwplan van HvO dat het deels niet voldoet aan alle kaders uit het BKP, dit is deels het gevolg van gewijzigd beleid (afgetopte kappen in de Welstandnota) en deel door de aangenomen Motie Kaders (bouwhoogte van 10 lagen).</p> <p>Een contrast in bouwhoogten heeft niet te maken met wel/geen goede ruimtelijke ordening. Waar het om gaat is of het contrast tussen de woningen en de nieuwbouw aanvaardbaar is, gezien alle belangen die spelen. Dit is de belangenafweging, die de gemeenteraad moet maken n.a.v. alle ingediende zienswijzen. Zie de Oplegnotitie.</p>	
14.3	Insprekers vrezen dat het plan zal leiden tot een sterke waardedaling van de woningen van insprekers.	De wet voorziet in een regeling, namelijk de planschade regeling. Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan kan binnen 5 jaar een planschadeverzoek ingediend worden.	Geen
14.4	<p>Insprekers vinden dat de locatie van de toegang tot de parkeerkelder niet goed is gekozen. Door de berekende geluidseffecten zal er een geluidsscherm ter hoogte van één van de insprekers moeten worden gerealiseerd. Inspreker wil geen geluidsoverlast maar ook niet tegen een scherm van 3,25m hoog aan kijken. Er is geen sprake van een goede ruimtelijke ordening.</p> <p>Daarnaast missen insprekers een verplichting tot realisatie van een geluidsscherm. Daarnaast is in het geluidsonderzoek niet aangegeven van welk materiaal het scherm wordt gemaakt.</p>	<p>Het voorontwerpbestemmingsplan bepaalt niet waar de in/uitrit gesitueerd wordt. Dat gebeurt in de volgende fase; in de omgevingsvergunning (het bouwplan). Dan kan ook op de locatie van de in/uitrit gereageerd worden.</p> <p>Een hoog geluidsscherm heeft niet te maken met wel/geen goede ruimtelijke ordening. Waar het om gaat is of de locatie en hoogte ervan aanvaardbaar is, gezien alle belangen die spelen. Dit is de belangenafweging, die de gemeenteraad moet maken n.a.v. alle ingediende zienswijzen. Zie daarvoor het Zie de Oplegnotitie.</p> <p>Als er een geluidsscherm noodzakelijk is, dan zal dit met een voorwaardelijke verplichting geregeld worden in het bestemmingsplan. De locatie daarvan zal afhangen van het bouwplan.</p> <p>Het akoestisch rapport zal gecontroleerd worden door de omgevingsdienst. En zonodig aangepast moeten worden.</p>	<p>Check akoestisch rapport</p> <p>Voorwaardelijk verplichting m.b.t. geluidsscherm, indien noodzakelijk</p>
14.5	Insprekers vinden dat er een onderzoek naar fijnstof zal moeten worden gedaan omdat het woon- en leefklimaat wordt aangetast. De toenemende verkeersbewegingen zal gepaard gaan met uitstoot van fijnstof.	§ 4.4. van de toelichting gaat over luchtkwaliteit, waaronder het thema fijnstof ook wordt behandeld. De conclusie luidt dat de toename van fijnstof valt onder de NIMB-regelgeving (niet in betekenende de mate). Dat betekent dat fijnstof geen belemmering is voor de ontwikkeling van het plan. Deze paragraaf zal ter toetsing aan de omgevingsdienst worden voorgelegd.	Check luchtkwaliteitsparagraaf
14.6	Insprekers vragen om verduidelijking van de keuze om op korte afstand van de woning (van één van de insprekers) de ontsluiting van het parkeerterrein is geprojecteerd.	Het voorontwerpbestemmingsplan bepaalt niet waar de in/uitrit gesitueerd wordt. Dat gebeurt in de volgende fase; in de omgevingsvergunning (het bouwplan). Dan kan ook op de locatie van de in/uitrit gereageerd worden.	toelichting locaties in/uitritten
15.			
15.1	<p>Insprekers zijn van mening dat het voorontwerpbestemmingsplan geen recht doet aan de waarborgen / rechtszekerheid uit het vigerende bestemmingsplan.</p> <p>Het plan wijkt af van de visie zoals geformuleerd in het BKP.</p> <p>Insprekers maken zich zorgen over de impact van de betrokken plannen vanwege de hoogte, de massaliteit en de gevolgen voor de omgeving waaronder een verdere desintegratie van het zeedorp.</p>	<p>Het bestemmingsplan Zeewaardig is nu het juridisch bindende kader. Wanneer dit ruimtelijk en beleidsmatig gemotiveerd kan worden, kan de gemeenteraad besluiten tot een herziening van het bestemmingsplan.</p> <p>De rechtszekerheid bestaat hieruit dat er geen wijziging mogelijk is zonder procedure en dat als er wijzigingen zijn, er een recht op planschade bestaat.</p> <p>Voor deze locatie bieden zowel het IRV als het BKP richtinggevende kaders voor een herziening (verruiming) van het bestemmingsplan Zeewaardig. Vanuit deze kaders is een hogere bouwhoogte verantwoord dan vanuit het thans geldende bestemmingsplan is toegestaan.</p> <p>Het door HvO ontwikkelde plan anticipeert op de bouwruimte die in het IRV en BKP als stedenbouwkundig verantwoord worden beschouwd. Om vervolgens het plan daadwerkelijk te kunnen realiseren, dient het geldende bestemmingsplan Zeewaardig te worden herzien. Het nieuwe bestemmingsplan zal, na vaststelling door de gemeenteraad, het nieuwe planologische toetsingskader vormen. Het bouwplan dient op dat moment te passen binnen dit nieuwe toetsingskader. Toetsing aan het thans vigerende bestemmingsplan 'Zeewaardig' is dan niet meer aan de orde.</p> <p>In het BKP staat aangegeven dat een herontwikkeling van de boulevard mogelijk en zelfs wenselijk is. Hierbij wordt tevens de gehele kavel van HvO aangegeven. In de teksten wordt ook aangegeven dat bij herontwikkeling van de boulevard gestreefd moet worden naar ontwikkeling die over de hele diepte lopen tussen de KW-Boulevard en de Parallelboulevard.</p> <p>De volgende uitgangspunten v.w.b. hoogte, schaal en volume gelden specidiek voor HvO:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De gevelbreedte is per korrel ongeveer 40 á 50 meter • Aan zeezijde geldt voor nieuwe bebouwing indien uitgevoerd met een kap een maximale bouwhoogte van tien lagen. Waarbij geldt dat vanaf de zesde bouwlaag de kap moet starten en de bovenste twee verdiepingen geen openingen bevatten. De kappen mogen niet afgetopt worden. • Aan de landzijde van de KW-Boulevard langs de Parallelboulevard geldt voor nieuwe bebouwing met een kap 7 bouwlagen onder de voorwaarde dat het dakvlak begint bij de vijfde verdieping en dat in de bovenste laag geen openingen komen. <p>In de Welstandnota(geactualiseerd in 2014) wordt, in tegenstelling tot het Beeldkwaliteitsplan, gesteld dat de kappen bij hoogbouw aan de KW-Boulevard wel afgetopt mogen worden.</p>	<p>Geen</p> <p>Geen</p>

		In de Motie Kaders (2013) wordt als uitgangspunt voor de bouwhoogte 10 bouwlagen genoemd. Dit betekent voor het bouwplan van HvO dat het deels niet voldoet aan alle kaders uit het BKP, dit is deels het gevolg van gewijzigd beleid (afgetopte kappen in de Welstandsnota) en deel door de aangenomen Motie Kaders (bouwhoogte van 10 lagen).	
15.2	Ook is er zorg voor precedentwerking.	Mochten er andere hotels hoger willen bouwen, zullen ook die plannen op hun merites beoordeeld worden. Het betreft immers andere situaties, op andere locaties, op een ander tijdstip met andere wet- en regelgeving en beleidskaders. Van precedentwerking is derhalve geen sprake.	Geen
16.			
16.1	Het plan als zodanig is zeer goed uitgewerkt en heeft een Aantrekkelijke architectuur. Het intensieve overleg met belanghebbenden en de daar op volgende aanpassingen Verdient respect.	Hetgeen momenteel voorligt, en waarop de inspraak mogelijk was, betreft het voorontwerpbestemmingsplan. Formeel is er nog géén sprake van een bouwplan met uitgewerkte vormgeving/architectuur.	Geen
16.2	Inspreker mist in het plan een goed beeld van de afwijkingen ten opzichte het vigerende bestemmingsplan. Ook zijn de verleende ontheffingen niet gespecificeerd. Daarom kan inspreker geen goede afweging maken van het plan en is niet duidelijk waarom het plan zo'n omvang moet hebben.	De precieze afwijkingen van het bestemmingsplan zijn op zichzelf niet zo belangrijk. Omdat het plan afwijkt, wordt immers een nieuw bestemmingsplan in procedure gebracht. Wel kan hierover meer in de toelichting verduidelijkt worden. In de volgende stap zal ook de ontwerpomgevingsvergunning met bijbehorende tekeningen ter inzage gelegd worden. Ook dit verduidelijkt e.e.a. naar verwachting.	Aanpassen toelichting; ingaan op vigerend bestemmingsplan en de verschillen met het nieuwe
16.3	Inspreker acht compensatie van hotelkamers, die zullen verdwijnen, noodzakelijk. Het is inspreker niet duidelijk waar deze compensatie plaatsvindt. Inspreker vraagt zich af of er voldoende behoefte is aan 5 sterren hotelkamers en vraagt om een nadere uitwerking hiervan.	Het voorontwerpbestemmingsplan lag ter inzage, niet het bouwplan. Dat bestemmingsplan regelt de mogelijke gebruiksfuncties en de bouw mogelijkheden. Formeel is er nog géén sprake van een bouwplan dat de gebruiksfuncties invult. Geconstateerd moet worden dat de Hotel-bestemming aan de Jan van Henegouwenweg verandert in een Woonbestemming, terwijl aan de KW-Boulevard een Gemengde bestemming blijft liggen. Planologisch wordt hiermee het aantal hotelkamers verminderd, terwijl er geen garantie is op kamers binnen de Gemengde bestemming. De vraag is dan of de vertaling van het beoogde bouwplan in het voorbestemmingsplan op juiste wijze is gebeurd. Zie de Oplegnotitie. Volgens het beoogde bouwplan (dat niet ter inzage lag) is er sprake van realisatie van 99 stuks 5* kamers en afname van 84 stuks 4* kamers en 58 stuks 3*kamers. Het aantal kamers neemt af en er vindt een verschuiving plaats naar het luxere segment. Er zijn geen mogelijkheden om compensatie van een verlies aan hotelbedden als gevolg van herontwikkeling op te leggen, anders dan via het bestemmingsplan. Voor een kustplaats is het aanbod van kamers in het hoogste segment uniek en vormt dankzij de locatie aan zee één van de 'Unique Selling Points' oftewel unieke eigenschappen van Noordwijk. In dit hoge segment worden de hotelkamers toegevoegd in nieuwbouwworm waardoor een kwaliteitsslag wordt gemaakt, passend bij het beleid en de visie van de gemeente.	Zie Oplegnotitie
16.4	Inspreker vindt de bebouwing, direct grenzend aan de vuurtoren, te hoog. De vuurtoren dient zoveel mogelijk vrij te staan. De in het vigerende bestemmingsplan opgenomen bouwhoogten zouden volgens inspreker in de nabijheid van de vuurtoren gehandhaafd moeten blijven.	In zowel het BKP als de IRV staat aangegeven dat een herontwikkeling van de boulevard mogelijk en zelfs wenselijk is. Hierbij wordt tevens de gehele kavel van HvO aangegeven. In de teksten wordt ook aangegeven dat bij herontwikkeling van de boulevard gestreefd moet worden naar ontwikkeling die over de hele diepte lopen tussen de KW-Boulevard en de Parallelboulevard. In de Motie Kaders staat dat de vuurtoren moet worden gerespecteerd; de rooilijn van de nieuwbouw moet terugvallen zodat de vuurtoren vanaf de boulevard zichtbaar wordt. In het bouwplan wordt de zichtlijn vanaf het de KW-Boulevard naar de vuurtoren aangehouden. Door het aannemen van de Motie Kaders (nr 7) heeft de gemeenteraad (bevoegd gezag) uitspraken gedaan over de bouwhoogte. <i>7. De maximale bouwhoogte: 10 bouwlagen (KW-boulevard en midden van het terrein); hiervan is tenminste 1 toplaag niet bewoonbaar. Maximale bouwhoogte van de bebouwing aan de zijde van de vuurtoren en het Vuurtorenplein: de hoogte van de vuurtoren.</i> Uit de Boulevard Discussie van zomer 2015 is gebleken dat de meerderheid van de respondenten de bouwhoogte voor nieuwbouw aan de KW-Boulevard onderschikt willen houden aan de Vuurtoren. Daarom geldt in de Krijtlijnen voor de bouwhoogte van de KW-Boulevard het volgende uitgangspunt: afwisseling in bouwhoogte, waarbij de top van de vuurtoren richtinggevend is. Ter behoud van de beleving van de vuurtoren zullen wel de gebouwen direct naast de vuurtoren lager moeten zijn dan de top van de vuurtoren. In het bouwplan van HvO is het bouwdeel direct grenzend aan het Vuurtorenplein lager dan de vuurtoren, de zuidelijkere gebouwdelen zijn hoger dan de vuurtoren maar houden zich wel aan de bouwhoogte van de Motie Kaders (aangenomen op februari 2013). In het voorontwerpbestemmingsplan is de maximale bouwhoogte in het midden van het terrein 33 meter, ervan uitgaande dat de toplaag onbewoonbaar is. De maximale bouwhoogte aan de zijde van het Vuurtorenplein is 25 meter. Dit is een meter lager dan de vuurtoren. Direct grenzend aan het Vuurtorenplein is de bouwhoogte lager dan de vuurtoren, de zuidelijkere gebouwdelen zijn hoger dan de vuurtoren maar houden zich wel aan de bouwhoogte van de Motie Kaders.	Geen
16.5	Inspreker is van mening dat het plan niet voldoet aan de Woonvisie 2012 waarin is opgenomen dat er voldoende dure woningen in Noordwijk beschikbaar zijn. Op basis van het plan worden de verhoudingen scheefgetrokken.	In het WBO en de actualisatie van de woonvisie 2012 is opgenomen dat aan de categorie dure woningen en woningen in het topsegment in principe geen behoefte bestaat omdat er voldoende aanbod is. Als aanbeveling in het WBO is opgenomen om toch duurdere koopwoningen toe te voegen omdat op deze manier in een bovengemeentelijke behoefte wordt voorzien. In de actualisatie van de woonvisie 2012 is het advies uit het WBO ten aanzien van het bouwen van duurdere woningen overgenomen.	Geen

		een goede motivering. Onderdeel daarvan is o.a. de belangenafweging, die de gemeenteraad moet maken n.a.v. alle ingediende zienswijzen. Zie de Oplegnotitie.	
17.6	<p>Inspreker gaat in op de discussie rondom bouwrechten. Inspreker verbaast zich erover dat de raad in de motie heeft uitgesproken dat de bouwrechten 26.000m² bedragen.</p> <p>Inspreker verwacht dat de gemeente terugkomt op de onjuiste berekening en enkel een plan in procedure brengt op basis van juridische bouwrechten.</p>	<p>In de motie Kaders zijn door de gemeenteraad (bevoegd gezag) uitgangspunten geformuleerd waarbinnen HvO haar plan verder mocht ontwikkelen. De gemeenteraad heeft niet gesteld dat er 26.000m² bouwrechten bestaan.</p> <p>Alleen het bestemmingsplan of een omgevingsvergunning kennen wettelijke rechten toe. Ook beleid kent geen wettelijke rechten toe. Wanneer dit ruimtelijk en beleidsmatig gemotiveerd kan worden, kan de gemeenteraad besluiten tot een herziening van het bestemmingsplan.</p> <p>Voor deze locatie bieden zowel het IRV als het BKP richtinggevend kaders voor een herziening (verruiming) van het bestemmingsplan Zeewaardig. Vanuit deze kaders is een hogere bouwhoogte verantwoord dan vanuit het thans geldende bestemmingsplan is toegestaan.</p>	Geen
17.7	<p>Inspreker veronderstelt dat inclusief de 4.000m² extra bouwrechten ten behoeve van het Oranje Hotel er in totaal 12.000m² juridisch niet bestaande bouwrechten te integreren in het bestemmingsplan. Inspreker wil weten waarom de gemeente hier medewerking aan wil verlenen terwijl dit in andere situaties niet wordt gedaan.</p>	<p>Zie vorige antwoord.</p> <p>Dit is de belangenafweging, die de gemeenteraad moet maken n.a.v. alle ingediende zienswijzen. Zie de Oplegnotitie.</p>	Zie Oplegnotitie
17.8	<p>Inspreker wil weten hoeveel extra m² bebouwing wordt gecreëerd vanwege de nieuwe peilmaat alsook hoeveel m³ de totale planontwikkeling daarmee bevat.</p>	<p>Het totale bouwvolume en bouwoppervlakte op basis van zowel het thans geldende bestemmingsplan 'Zeewaardig' als het nu voorliggende voorontwerpbestemmingsplan 'Hotel en Residence Oranje' is af te leiden op basis van de verbeelding (bouwvlakken, bouwhoogten) in combinatie met de planregels (bouwregels).</p> <p>Uit het onderzoek van Bügel-Hajema blijkt dat de vigerende bouwrechten ca. 19.000m² zijn. De Motie kaders spreekt van 26.000m² als kader voor de ontwikkeling. In deze fase gaat het niet om wat de bouwrechten zijn, maar om de vraag of het bestemmingsplan (en t.z.t. het bouwplan) ruimtelijk aanvaardbaar is. Dit is de belangenafweging, die de gemeenteraad moet maken n.a.v. alle ingediende zienswijzen. Zie de Oplegnotitie.</p>	Zie Oplegnotitie
17.9	<p>Inspreker mist in het plan een toets aan de Woonvisie 2010-2015 en vindt dat met betrekking tot het plan sprake moet zijn van 30% sociaal.</p>	<p>Vanuit volkshuisvestelijk oogpunt dient het plan bij te dragen aan de doelstellingen van de vastgestelde actualisatie van de woonvisie 2012, en dient 30% sociaal te worden gerealiseerd.</p> <p>Het plan voorziet hier niet in. De locatie aan de KW-Boulevard leent zich niet voor sociale woningbouw, maar voor het top-segment. Hier zal de gemeenteraad een standpunt over moeten innemen. Zie de Oplegnotitie.</p> <p>Om eigenaren een bijdrage te kunnen vragen indien zij niet voldoende sociale woningbouw conform de vastgestelde segmentering realiseren, dient de structuurvisie samen met de uitvoeringsparagraaf te worden aangepast. In de concept Noordwijkse Woonagenda en in de nieuwe Omgevingsvisie en in een op te stellen "compensatiefonds verordening" dient e.e.a opgenomen en uitgewerkt te worden.</p>	Zie Oplegnotitie
17.10	<p>Inspreker vindt het plan strijdig met de in de Integrale Visie Noordwijk Zeewaardig omschreven ingetogen schaal.</p> <p>Inspreker vraagt zich daarbij af of de extra bouwrechten bijdragen aan versterking van hotel- en congresfaciliteiten.</p> <p>Door het plan verdwijnt het onderscheidend karakter van Noordwijk ten opzichte van omringende badplaatsen.</p>	<p>In de IRV geldt voor toekomstige ontwikkelingen aan de KW-Boulevard het volgende uitgangspunt: een opbouw van volumes met een frontgevel aan de KW-Boulevard van 20-40m breed, een verticaal geleed hoofdvolume, een hoog opstaande dubbele kaplaag en kwalitatief hoogwaardig materiaal voor de plinten met horeca, eventueel als uitbouw aan de flaneerroute. De bebouwingsfronten van de gebouwdelen voldoen aan de breedtematen en aan de gewenste verticaliteit, ook wordt voldaan aan de plint met horeca en hoogwaardig materiaal. Enige waar niet aan wordt voldaan is de dubbele kaplaag. In de welstandsnota (geactualiseerd en vastgesteld door de Raad in 2014) wordt gesteld dat de kaplaag van hoogbouw aan de KW-Boulevard afgetopt kan worden, dus vervalt daarmee de eis van een dubbele kaplaag uit de IRV.</p> <p>Het voorontwerpbestemmingsplan lag ter inzage, niet het bouwplan. Dat bestemmingsplan regelt de mogelijke gebruiksfuncties en de bouwmogelijkheden. Formeel is er nog géén sprake van een bouwplan dat de gebruiksfuncties invult.</p> <p>Het beoogde bouwplan (dat niet ter inzage lag) voorziet in een afname van congresfaciliteiten met ca 750m². Wel wordt voorzien in een herstructurering en vernieuwing van de congresfaciliteiten. Er is sprake van realisatie van 99 stuks 5* kamers en afname van 84 stuks 4* kamers en 58 stuks 3*kamers. Het aantal kamers neemt af, en er vindt een verschuiving plaats naar het luxere segment.</p> <p>Waar het om gaat is of de afwijking van het bestemmingsplan (en het bouwplan) aanvaardbaar is, gezien alle belangen die spelen. Dit is de belangenafweging, die de gemeenteraad moet maken n.a.v. alle ingediende zienswijzen. Zie de Oplegnotitie.</p>	Zie Oplegnotitie
17.11	<p>Inspreker is van mening dat er niets terecht komt van de visie zoals geformuleerd in het BKP op moment dat bijna voor elk groot initiatief het BKP bijstelt. Het voorliggende plan past volgens inspreker niet in het BKP. Ook is er geen sprake van een integraal in haar omgeving afgewogen plan. Het bestemmingsplan maximeert de ontwikkelpotentie van de planlocatie wat ten koste gaat van de openbare ruimte en een toekomstige herontwikkeling van het Vuurtorenplein.</p> <p>Die herontwikkeling wordt in het coalitieakkoord en het collegewerkprogramma aangekondigd maar wordt door inspreker niet teruggezien in het voorontwerpbestemmingsplan.</p>	<p>In het BKP staat aangegeven dat een herontwikkeling van de boulevard mogelijk en zelfs wenselijk is. Hierbij wordt tevens de gehele kavel van HvO aangegeven. In de teksten wordt ook aangegeven dat bij herontwikkeling van de boulevard gestreefd moet worden naar ontwikkeling die over de hele diepte lopen tussen de KW-Boulevard en de Parallelboulevard.</p> <p>De volgende uitgangspunten v.w.b. hoogte, schaal en volume gelden speciediek voor HvO:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De gevelbreedte is per korrel ongeveer 40 á 50 meter • Aan zeezijde geldt voor nieuwe bebouwing indien uitgevoerd met een kap een maximale bouwhoogte van tien lagen. Waarbij geldt dat vanaf de zesde bouwlaag de kap moet starten en de bovenste twee verdiepingen geen openingen bevatten. De kappen mogen niet afgetopt worden. • Aan de landzijde van de KW-Boulevard langs de Parallelboulevard geldt voor nieuwe bebouwing met een kap 7 bouwlagen onder de voorwaarde dat het dakvlak begint bij de vijfde verdieping en dat in de bovenste laag geen openingen komen. <p>In de Welstandsnota(geactualiseerd in 2014) wordt, in tegenstelling tot het BKP, gesteld dat de kappen bij hoogbouw aan de KW-Boulevard wel afgetopt mogen worden.</p>	Geen

		<p>In de Motie Kaders(2013) wordt alleen als uitgangspunt 10 bouwlagen genoemd.</p> <p>Dit betekent voor het bouwplan van HvO dat het deels niet voldoet aan alle kaders uit het BKP, dit is deels het gevolg van gewijzigd beleid (afgetopte kappen in de Welstandsnota) en deel door de aangenomen Motie Kaders (bouwhoogte van 10 lagen).</p> <p>Openbare ruimte mag niet verward worden met ruimte die voor eenieder toegankelijk is. HvO willen hun bebouwing geheel op eigen terrein realiseren. Aan het Vuurtorenplein is het plan geheel geprojecteerd op gebied wat nu al geen openbare ruimte betreft.</p> <p>In de huidige situatie is 20 meter vanaf de zijgrens van het perceel (grenzend aan het Vuurtorenplein) niet bebouwd. Zowel in het bestemmingsplan als in de IRV als in het BKP wordt aangegeven dat het mogelijk is tot op de erfgrans te bouwen, dit betekent dat de nieuwbouw 20 meter dichterbij de vuurtoren mag staan.</p> <p>De herontwikkeling van het Vuurtorenplein betreft een ambitie van het college. Voorliggend voorontwerpbestemmingsplan richt zich niet op een die herontwikkeling. Het Vuurtorenplein ligt buiten het plangebied van het voorontwerpbestemmingsplan 'Hotel en Residence Oranje'.</p>	
17.12	<p>Inspreker vindt dat met een dichte plint van 4 tot 5 meter hoog het kleinschalig karakter van Noordwijk verdwijnt alsmede de vanuit het BKP belangrijk geachte doorzichten richting zee. Inspreker is van mening dat het plan moet voldoen aan dit punt van het BKP.</p>	<p>Over de plint van de KW-Boulevard geldt in het BKP het volgende uitgangspunt: De plint is één (hoge) laag. Een dubbele laag is toegestaan indien de afstand tot het middendeel van de gevel niet te groot is. De plint staat in een strakke rooilijn en er dient een strikt beleid te komen voor reclame-uitingen en uitstallingen.</p> <p>De doorzichten naar zee moeten volgens het BKP gevormd worden door de gebouw delen bovenop de plint waarbij een maximale gevelbreedte van 40 á 50 meter wordt toegestaan.</p> <p>Het bestemmingsplan van HvO voldoet aan bovenstaande uitgangspunten.</p>	Geen
17.13	<p>Inspreker vindt dat de vuurtoren een centrale plaats in moet nemen, zoals aangegeven in het BKP/IRV. Dat geldt voor de zichtbaarheid én de hoogte van de bebouwing in de directe omgeving. Dit houdt volgens inspreker in dat de omliggende bebouwing niet hoger mag zijn dan 26 meter, ofwel maximaal 8 lagen.</p> <p>Op basis van het BKP zou dat conform Noordwijkse stijl 5 lagen met steile kap van tenminste 3 lagen inhouden, waarbij de bovenste 1 of 2 lagen onbewoond zijn. Voorliggend plan wijkt daar van af.</p> <p>Vanwege een over het trottoir aan te brengen aanrij-rotunde aan de KW-boulevard wordt het zicht en vrije doorloop naar het Vuurtorenplein onderbroken. Dit is niet in overeenstemming met de afspraken die in kader van het BKP en IRV zijn gemaakt.</p>	<p>In het BKP staat aangegeven dat een herontwikkeling van de boulevard mogelijk en zelfs wenselijk is. Hierbij wordt tevens de gehele kavel van HvO aangegeven. In de teksten wordt ook aangegeven dat bij herontwikkeling van de boulevard gestreefd moet worden naar ontwikkeling die over de hele diepte lopen tussen de KW-Boulevard en de Parallelboulevard.</p> <p>De volgende uitgangspunten v.w.b. hoogte, schaal en volume gelden specifiek voor HvO:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De gevelbreedte is per korrel ongeveer 40 á 50 meter • Aan zeezijde geldt voor nieuwe bebouwing indien uitgevoerd met een kap een maximale bouwhoogte van tien lagen. Waarbij geldt dat vanaf de zesde bouwlaag de kap moet starten en de bovenste twee verdiepingen geen openingen bevatten. De kappen mogen niet afgetopt worden. • Aan de landzijde van de KW-Boulevard langs de Parallelboulevard geldt voor nieuwe bebouwing met een kap 7 bouwlagen onder de voorwaarde dat het dakvlak begint bij de vijfde verdieping en dat in de bovenste laag geen openingen komen. <p>In de Welstandnota(geactualiseerd in 2014) wordt, in tegenstelling tot het BKP, gesteld dat de kappen bij hoogbouw aan de KW-Boulevard wel afgetopt mogen worden. Door het aannemen van de Motie Kaders (nr 7) heeft de gemeenteraad (bevoegd gezag) uitspraken gedaan over de bouwhoogte.</p> <p><i>7. De maximale bouwhoogte: 10 bouwlagen (KW-boulevard en midden van het terrein); hiervan is tenminste 1 toplaag niet bewoonbaar. Maximale bouwhoogte van de bebouwing aan de zijde van de vuurtoren en het Vuurtorenplein: de hoogte van de vuurtoren.</i></p> <p>In het voorontwerpbestemmingsplan is de maximale bouwhoogte in het midden van het terrein 33 meter, ervan uitgaande dat de toplaag onbewoonbaar is. De maximale bouwhoogte aan de zijde van het vuurtorenplein is 25 meter. Dit is een meter lager dan de vuurtoren. Direct grenzend aan het Vuurtorenplein is de bouwhoogte lager dan de vuurtoren, de zuidelijkere gebouwdelen zijn hoger dan de vuurtoren maar houden zich wel aan de bouwhoogte van de Motie Kaders.</p> <p>Het bouwplan van HvO voldoet deels niet aan de kaders uit het BKP, dit is deels het gevolg van gewijzigd beleid (afgetopte kappen in de Welstandsnota) en deel door de aangenomen Motie Kaders (bouwhoogte van 10 lagen).</p> <p>Het voorontwerpbestemmingsplan lag ter inzage, niet het bouwplan. Dat bestemmingsplan regelt de mogelijke gebruiksfuncties en de bouw mogelijkheden. Formeel is er nog géén sprake van een bouwplan dat de inrichting van de ruimte invult.</p> <p>De rooilijn van de plint is in het bouwplan van HvO teruggelegd zodat de Vuurtoren goed zichtbaar blijft vanaf de KW-Boulevard. In deze zichtlijn is de aanrij-route voor autoverkeer gepland. Gezien de opstoppingen die het zou opleveren als deze aanrijroute op de rijbaan van de KW-Boulevard zou plaatsvinden is het wenselijk dat dit gebeurt middels een aparte strook. Deze stopplaats voor de bus zou wel als gevolg kunnen hebben dat bij haltering van een touringcar de zicht op onderste gedeelte van de Vuurtoren wordt ontnomen. Gezien de tijdelijkheid van deze situatie(uitstappen van gasten bij HvO) vatten wij dit niet op als verstoring van de zichtlijn op de Vuurtoren.</p>	Geen
17.14	<p>Inspreker veronderstelt dat een onderbouw van de markt vraag naar appartementen in het topsegment, ontbreekt.</p>	<p>In het WBO en de actualisatie van de woonvisie 2012 is opgenomen dat aan de categorie dure woningen en woningen in het topsegment in principe geen behoefte bestaat omdat er voldoende aanbod is. Als aanbeveling in het WBO is opgenomen om toch duurdere koopwoningen toe te voegen omdat op deze manier in een bovengemeentelijke behoefte wordt voorzien. In de actualisatie van de woonvisie 2012 is het advies uit het WBO ten aanzien van het bouwen van duurdere woningen overgenomen. Gezien de aantrekkelijkheid, de uitstraling en het imago van Noordwijk wordt er van uitgegaan dat er een markt is voor het dure woningbouwsegment en het topsegment.</p>	Geen
17.15	<p>In het kader van goede ruimtelijke ordening dient de economische haalbaarheid aangetoond te worden. Inspreker vraagt om een afschrift van deze haalbaarheidsanalyse.</p>	<p>De aan te tonen economische haalbaarheid slaat op de haalbaarheid van het plan wat betreft de overheidsfinanciën.</p> <p>Het is wettelijk verplicht een exploitatieplan vast te stellen tenzij er met HvO een anterieure overeenkomst gesloten wordt. In een exploitatieplan en/of een anterieure overeenkomst wordt onder andere het kostenverhaal geregeld. Ons uitgangspunt is om</p>	Geen

		in de volgende fase van het bestemmingsplan (ontwerpfase) een dergelijke overeenkomst met HvO te hebben gesloten.	
17.16	Inspreker wil geïnformeerd worden over de verhouding tussen de nieuwe appartementen en de omzetting van de hotelkamers. Inspreker mist in het plan een uitleg van welke compensatiemaatregelen voor het verdwijnen van hotelkamers worden getroffen.	<p>Het voorontwerpbestemmingsplan lag ter inzage, niet het bouwplan. Dat bestemmingsplan regelt de mogelijke gebruiksfuncties en de bouwmogelijkheden. Formeel is er nog géén sprake van een bouwplan dat de invulling van gebruiksfuncties regelt.</p> <p>Geconstateerd moet worden dat de Hotel-bestemming aan de Jan van Henegouwenweg verandert in een Woonbestemming, terwijl aan de KW-Boulevard een Gemengde bestemming blijft liggen.</p> <p>Planologisch wordt hiermee het aantal hotelkamers verminderd, terwijl er geen garantie is op kamers binnen de Gemengde bestemming. De vraag is dan of de vertaling van het beoogde bouwplan in het voorbestemmingsplan op juiste wijze is gebeurd. Zie de Oplegnotitie.</p> <p>Volgens het beoogde bouwplan (dat niet ter inzage lag) is er sprake van realisatie van 99 stuks 5* kamers en afname van 84 stuks 4* kamers en 58 stuks 3*kamers. Het aantal kamers neemt af en er vindt een verschuiving plaats naar het luxere segment.</p> <p>Er zijn geen mogelijkheden om compensatie van een verlies aan hotelbedden als gevolg van herontwikkeling op te leggen, anders dan via het bestemmingsplan.</p>	Zie Oplegnotitie
17.17	Inspreker vreest een precedentwerking vanuit voorliggend plan en dat andere hoteleigenaren soortgelijke wensen krijgen.	Mochten er andere hotels hoger willen bouwen, zullen ook die plannen op hun merites beoordeeld worden. Het betreft immers andere situaties, op andere locaties, op een ander tijdstip met andere wet- en regelgeving en beleidskaders. Van precedentwerking is derhalve geen sprake.	
17.18	Inspreker vraagt of de kosten voor planbegeleiding worden verhaald op de initiatiefnemers en of er een anterieure overeenkomst met initiatiefnemers is gesloten.	Het is wettelijk verplicht een exploitatieplan vast te stellen tenzij er met HvO een anterieure overeenkomst gesloten wordt. In een exploitatieplan en/of een anterieure overeenkomst wordt onder andere het kostenverhaal geregeld. Ons uitgangspunt is om in de volgende fase van het bestemmingsplan (ontwerpfase) een dergelijke overeenkomst met HvO te hebben gesloten.	Sluiten anterieure overeenkomst
17.19	Inspreker vraagt of er onderzoek is gedaan naar de effecten voor (grond)water en wie aansprakelijk is bij toekomstige wateroverlast.	<p>Ten tijde van de tervisielegging van het voorontwerpbestemmingsplan was het grondwateronderzoek nog gaande en hadden we de resultaten nog niet voorhanden. In de ontwerpfase (ontwerpbestemmingsplan) zal het grondwateronderzoek deel uit maken van de ter visie te leggen documenten.</p> <p>Wij onderkennen dat het aspect grondwater een belangrijk thema is in relatie tot voorliggend voorontwerpbestemmingsplan. Wij willen niet dat een ontwikkeling op onderhavig plangebied tot negatieve effecten m.b.t. grondwater binnen het plangebied of daarbuiten leidt.</p> <p>Op basis van artikel 39 BW5 blijft de eigenaar van het erf aansprakelijk als er sprake is van een onrechtmatige daad.</p> <p>Door het "duinlandschap" in de nieuwe ontwikkeling kan de watersituatie voor het verwerken van het regenwater alleen maar verbeteren. Thans is het terrein circa 100% verhard waardoor hoge eisen worden gesteld aan het rioelstelsel.</p>	Toevoegen grondwateronderzoek en evt. bouwplan aanpassen/maatregelen nemen
17.20	Inspreker vraagt of de gemeente een planschadeovereenkomst met initiatiefnemers heeft gesloten	Wij sluiten met elke initiatiefnemer van nieuwe plannen, waarvoor een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is, een planschadeovereenkomst. Dat zullen wij derhalve ook met HvO doen. Ons uitgangspunt is om in de volgende fase van het bestemmingsplan (ontwerpfase) een dergelijke overeenkomst met HvO te hebben gesloten.	Planschade overeenkomst sluiten
17.21	Inspreker is van mening dat de infrastructuur rondom het plangebied niet is ingericht om het plan te huisvesten en de verkeersgeneratie zonder problemen af te wikkelen. Ook het parkeren vormt daarbij een zorg, waarbij inspreker veronderstelt dat de ondergrondse parkeergarages dit probleem niet oplossen.	<p>De hoofdwegen in Noordwijk hebben ruim voldoende restcapaciteit om de extra verkeersgeneratie die ontstaat door het bouwplan te kunnen verwerken. De ligging, direct aan een hoofdweg, zorgt juist voor een ideale ontsluiting, zonder dat woonstraten extra belast worden.</p> <p>Qua parkeren zal het plan moeten voorzien in voldoende parkeerplaatsen voor de behoefte, welke wordt berekend aan de hand van de normen opgenomen in het toetsingskader "Nota Parkeren en Stallen Noordwijk 2013".</p>	Geen
17.22	Inspreker vraagt of er onderzoek naar fijnstof is uitgevoerd en verwijst voor dit onderwerp naar de aan de inspraakreactie toegevoegde informatie, waaruit blijkt dat zeezout niet onschadelijk is en meegenomen moet worden in het onderzoek. Inspreker pleit voor nader onderzoek naar fijnstof.	<p>§ 4.4. van de toelichting gaat over luchtkwaliteit, waaronder het thema fijnstof ook wordt behandeld. De conclusie luidt dat de toename van fijnstof valt onder de NIMB-regelgeving (niet in betekenende de mate). Dat betekent dat fijnstof geen belemmering is voor de ontwikkeling van het plan. Deze paragraaf zal ter toetsing aan de omgevingsdienst worden voorgelegd.</p> <p>Voor zeezout geldt dat het plan geen effect heeft op de hoeveelheid zeezout in de lucht.</p>	Check luchtkwaliteitsparagraaf
17.23	Inspreker vraagt of er onderzoek is gedaan naar extra windgeruis en klankasteffect op de Parallel Boulevard.	Bijlage 8 van het bestemmingsplan is een geluidsonderzoek naar de effecten op de Parallelboulevard. Het onderzoek zal ter toetsing aan de omgevingsdienst worden voorgelegd.	Check akoestisch onderzoek
17.24	Inspreker vraagt of er onderzoek is gedaan naar geluidsoverlast, verkeershinder en verkeersveiligheid ten gevolge van laden en lossen.	<p>Hetgeen momenteel voorligt, en waarop de inspraak mogelijk was, betreft het voorontwerpbestemmingsplan. Dat regelt niet de precieze laad- en losplek. Dat gebeurt pas in de volgende fase in het bouwplan.</p> <p>In de huidige situatie vindt het laden en lossen plaats langs/op de rijbaan van de Parallel Boulevard plaats. In het beoogde bouwplan is voorzien in een inpandige laad- enlosplek. Met inpandig laden en lossen zijn de problemen veroorzaakt door laden en lossen langs de rijbaan opgelost.</p>	Geen
17.25	Inspreker vraagt of er een onafhankelijke meting is gedaan naar de slagschaduw in de huidige en de beoogde nieuwe situatie. Het schaduwrapport van initiatiefnemers wijkt af van de metingen die inspreker heeft uitgevoerd. Tevens acht inspreker het rapport van initiatiefnemers niet volledig aangezien deze geen beeld laat zien van de schaduwwerking in de zomerperiode na 16:30.	<p>Inspreker heeft geen rapport bijgevoegd, zodat vergelijking niet mogelijk is.</p> <p>Een schaduwstudie was onderdeel van het ter visie gelegde schetsboek. Deze zal geactualiseerd en gecompleteerd worden, zodat een zo goed mogelijk inzicht in de schaduwwerking ontstaat.</p> <p>Of de schaduwwerking acceptabel is, maakt onderdeel uit van de belangenafweging, die de gemeenteraad moet maken n.a.v. alle ingediende zienswijzen. Zie de Oplegnotitie.</p>	<p>De bezonningsstudie zal geactualiseerd/ gecompleteerd worden en toegevoegd worden aan het bestemmingsplan</p> <p>Zie Oplegnotitie</p>
17.26	Inspreker vraagt of er onderzoek is gedaan naar grondwateroverlast.	Ten tijde van de tervisielegging van het voorontwerpbestemmingsplan was het grondwateronderzoek nog gaande en hadden we de resultaten nog niet voorhanden. In de ontwerpfase (ontwerpbestemmingsplan) zal het grondwateronderzoek deel uit maken van de ter visie te leggen documenten.	Toevoegen grondwateronderzoek en evt. bouwplan

		<p>Wij onderkennen dat het aspect grondwater een belangrijk thema is in relatie tot voorliggend voorontwerpbestemmingsplan. Wij willen niet dat een ontwikkeling op onderhavig plangebied tot negatieve effecten m.b.t. grondwater binnen het plangebied of daarbuiten leidt.</p> <p>Op basis van artikel 39 BW5 blijft de eigenaar van het erf aansprakelijk als er sprake is van een onrechtmatige daad.</p> <p>Door het "duinlandschap" in de nieuwe ontwikkeling kan de watersituatie voor het verwerken van het regenwater alleen maar verbeteren. Nu is het terrein circa 100% verhard waardoor hoge eisen worden gesteld aan het rioolstelsel.</p>	aanpassen/maatregelen nemen
17.27	Inspreker vraagt aandacht voor de externe veiligheid gelet op de melding dat het hotel Oranje een risicovolle inrichting betreft.	Externe veiligheid wordt behandeld in § 4.6. Daaruit blijkt dat er vanuit een goede ruimtelijke ordening geen belemmeringen zijn. Deze paragraaf zal ter toetsing aan de omgevingsdienst worden voorgelegd.	Check paragraaf externe veiligheid.
17.28	Inspreker is van mening dat alle eerder genoemde punten directe gevolgen heeft voor de economische waarde van elk appartement in de Parallelflat. Het is een misvatting van initiatiefnemers dat dit alleen voor de appartementen op de bovenste etages geldt.	De wet voorziet in een regeling, namelijk de planschade regeling. Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan kan binnen 5 jaar een planschadeverzoek ingediend worden. Dit raakt ook de belangenafweging, die de gemeenteraad moet maken n.a.v. alle ingediende zienswijzen. Zie de Oplegnotitie.	Zie Oplegnotitie
18.			
18.1	Inspreker is van mening dat het plan een totaal gebrek aan motivering kent.	<p>De toelichting zal waar nodig aangevuld worden om meer inzicht te geven in de motivering.</p> <p>Vermoedelijk bedoelt inspreker ook dat zijns inziens het plan onvoldoende toevoegt aan Noordwijk / het algemeen belang. Dit is de belangenafweging, die de gemeenteraad moet maken n.a.v. alle ingediende zienswijzen. Zie de Oplegnotitie.</p>	<p>Aanpassen/completeren toelichting</p> <p>Zie Oplegnotitie</p>
18.2	<p>Inspreker is het niet eens met de beoogde ontwikkeling om hotelfaciliteiten om te zetten naar woonappartementen.</p> <p>Het plan moet derhalve niet worden goedgekeurd. Inspreker vindt dat geïnvesteerd moet worden in de bestaande hotelfaciliteiten daar dit goed is voor Noordwijk.</p> <p>Inspreker geeft aan dat er kansen zijn voor de horecasector.</p>	<p>Het voorontwerpbestemmingsplan lag ter inzage, niet het bouwplan. Dat bestemmingsplan regelt de mogelijke gebruiksfuncties en de bouwmogelijkheden. Formeel is er nog géén sprake van een bouwplan dat de invulling van gebruiksfuncties regelt.</p> <p>Geconstateerd moet worden dat de Hotel-bestemming aan de Jan van Henegouwenweg verandert in een Woonbestemming, terwijl aan de KW-Boulevard een Gemengde bestemming blijft liggen.</p> <p>Planologisch wordt hiermee het aantal hotelkamers verminderd, terwijl er geen garantie is op kamers binnen de Gemengde bestemming. De vraag is dan of de vertaling van het beoogde bouwplan in het voorbestemmingsplan op juiste wijze is gebeurd. Zie de Oplegnotitie.</p> <p>Volgens het beoogde bouwplan (dat niet ter inzage lag) is er sprake van realisatie van 99 stuks 5* kamers en afname van 84 stuks 4* kamers en 58 stuks 3*kamers.</p> <p>Het aantal kamers neemt af en er vindt een verschuiving plaats naar het luxere segment.</p> <p>Voor een kustplaats is het aanbod van kamers in het hoogste segment uniek en vormt dankzij de locatie aan zee één van de 'Unique Selling Points' oftewel unieke eigenschappen van Noordwijk. In dit hoge segment worden de hotelkamers toegevoegd in nieuwbouwworm waardoor een kwaliteitsslag wordt gemaakt, passend bij het beleid en de visie van de gemeente.</p> <p>Inspreker vindt dat het plan onvoldoende hotelcapaciteit toevoegt aan Noordwijk / het algemeen belang. Dit is de belangenafweging, die de gemeenteraad moet maken n.a.v. alle ingediende zienswijzen. Zie de Oplegnotitie.</p>	Zie Oplegnotitie
19.	Wijkvereniging Het Oude Zeedorp		
19.1	Inspreker ondersteunt het plan en verwijst naar de op 15 januari 2014 ondertekende overeenkomst met Hotels van Oranje en de daarin opgenomen afspraken. Inspreker stelt dat de gemeente de overeenkomst mede ondertekend heeft.	Zoals uit de overeenkomst blijkt, heeft de gemeente deze alleen 'voor gezien' ondertekend. De gemeente is daarmee geen partij in het kader van deze overeenkomst.	Geen
19.2	Inspreker vraagt de gemeente erop toe te zien dat de afspraken uit de overeenkomst worden verankerd in het bestemmingsplan, de toekomstige bouwplannen en bijbehorende toelichtingen.	Aangezien de gemeente geen partij is in hier bedoelde overeenkomst, bevat deze overeenkomst geen afspraken die bindend zijn voor de gemeente. Wij kunnen en zullen HvO niet forceren om zich te houden aan deze gesloten overeenkomst. Het is aan partijen die de overeenkomst aan zijn gegaan om elkaar aan te spreken op de uitvoering van de overeenkomst.	Geen
19.3	Inspreker vraagt om tot een zo concreet mogelijk bestemmingsplan te komen wat specifiek ruimte biedt aan het huidige bouwplan.	<p>De vraag is of de vertaling van het beoogde bouwplan in het voorbestemmingsplan op juiste wijze is gebeurd. Zie de Oplegnotitie.</p> <p>Inspreker dient zelf (concreet) aan te geven op welke punten/onderdelen hij het niet eens is met het bestemmingsplan.</p> <p>Juridisch gesproken is het niet mogelijk om een bestemmingsplan alleen specifiek op dit bouwplan toe te snijden. Een vastgesteld bestemmingsplan biedt reeds ruimte aan alle bouwplannen die binnen de regels van het bestemmingsplan passen.</p> <p>In een bestemmingsplan kunnen bovendien niet alle voor het specifieke bouwplan relevante aspecten worden geregeld, zoals o.a. de architectuur van het bouwplan.</p>	Zie Oplegnotitie
19.4	Wat inspreker betreft worden Hotel Alwine en het Strandhotel zo snel mogelijk vervangen door het beoogde appartementengebouw. Inspreker vraagt daarom voortgang te maken met de verdere procedure.	Wij nemen deze inspraakreactie voor kennisgeving aan.	Geen
19.5	Inspreker is van mening dat voorkomen moet worden dat er onwenselijke situaties ontstaan (leegstand, verkoop, ander gebruik) op moment dat er geen medewerking wordt verleend aan onderhavig plan.	Wij zijn het eens met inspreker dat ongewenste situaties voorkomen moeten worden, dat geldt wat ons betreft in alle situaties binnen onze gemeente. Dit betekent niet dat aan elk plan om die reden meegewerkt moet worden. Ook dat is een belangenafweging die gemaakt moet worden. Zie de Oplegnotitie.	Zie Oplegnotitie
20.			

20.1	<p>Inspreker vraagt of er onderzoek is gedaan naar de effecten m.b.t. grondwater vanwege de beoogde onderkeldering. Inspreker vraagt wie aansprakelijk is bij wateroverlast.</p>	<p>Ten tijde van de tervisielegging van het voorontwerpbestemmingsplan was het grondwateronderzoek nog gaande en hadden we de resultaten nog niet voorhanden. In de ontwerpfase (ontwerpbestemmingsplan) zal het grondwateronderzoek deel uit maken van de ter visie te leggen documenten.</p> <p>Wij onderkennen dat het aspect grondwater een belangrijk thema is in relatie tot voorliggend voorontwerpbestemmingsplan. Wij willen niet dat een ontwikkeling op onderhavig plangebied tot negatieve effecten m.b.t. grondwater binnen het plangebied of daarbuiten leidt.</p> <p>Op basis van artikel 39 BW5 blijft de eigenaar van het erf aansprakelijk als er sprake is van een onrechtmatige daad.</p> <p>Door het "duinlandschap" in de nieuwe ontwikkeling kan de watersituatie voor het verwerken van het regenwater alleen maar verbeteren. Thans is het terrein circa 100% verhard waardoor hoge eisen worden gesteld aan het rioolstelsel.</p>	<p>Toevoegen grondwateronderzoek en evt. bouwplan aanpassen/maatregelen nemen.</p>
20.2	<p>Inspreker is van mening dat het voorontwerp een subjectiviteit uitstraalt ten gunste van het plan. De gemeente had duidelijk moeten geven dat het bestemmingsplan in opdracht van de ontwikkelaars is opgesteld.</p> <p>Daarnaast had de gemeente aan moeten geven of er een toets heeft plaatsgevonden op feitelijke onjuistheden.</p>	<p>De toelichting zal inhoudelijk gecontroleerd worden op objectiviteit en feitelijkheden en waar nodig aangepast worden.</p> <p>Het is niet ongebruikelijk dat een initiatiefnemer voor een nieuw plan, de daarvoor benodigde documenten verzorgt en aanreikt. Wij hebben als gemeente de taak om te controleren of deze documenten volgens de daarvoor geldende wet- en regelgeving tot stand zijn gekomen.</p> <p>Ondanks onze toetsing van het voorontwerpbestemmingsplan is het mogelijk dat dit plan nog onjuistheden kent. Ons streven is om deze voor de volgende fase van het bestemmingsplan (ontwerpfase) uit het plan te hebben gefilterd.</p>	<p>Toelichting controleren en aanpassen.</p>
20.3	<p>Inspreker geeft aan dat er nooit een raadsbesluit is genomen over de motie d.d. 27 februari 2013 en dat daarom het voorontwerpbestemmingsplan slechts mag worden getoetst aan het huidige bestemmingsplan.</p>	<p>Alleen het bestemmingsplan of een omgevingsvergunning kennen wettelijke rechten toe. Ook beleid kent geen wettelijke rechten toe. Inspreker stelt terecht dat een raadsmotie geen wettelijk recht betreft.</p> <p>In de motie Kaders zijn door de gemeenteraad (bevoegd gezag) uitgangspunten geformuleerd waarbinnen HvO haar plan verder mocht ontwikkelen. De uitgangspunten zoals omschreven in deze motie hebben als basis gediend om tot voorliggend voorontwerpbestemmingsplan te komen, dat ter inzage is gelegd voor inspraak.</p>	<p>Geen</p>
20.4	<p>Inspreker vraagt welke maatregelen de gemeente treft tegen het gebruik van het gemeentelogo en antwoordnummer op de door Hotels van Oranje verspreide inspraakformulieren. Dit zou kunnen suggereren dat de gemeente akkoord is met het plan.</p>	<p>HvO is onmiddellijk aangesproken op het gebruik van het gemeentelogo en antwoordnummer. Er bleek sprake van een vergissing. HvO heeft haar formulieren direct aangepast.</p> <p>Voorop staat dat wij inspraak voeren over het voorontwerpbestemmingsplan zoals dat ter visie is gelegd. Eenieder kan zich daarbij een beeld vormen van de plannen en hun mening daarover kenbaar maken bij ons college.</p>	<p>Geen</p>
20.5	<p>Inspreker vindt het moreel niet verantwoord om de in 2014 ingediende zienswijzen nu niet mee te nemen. De burger voelt zich hierdoor niet serieus genomen.</p>	<p>Wij nemen aan dat inspreker doelt op de zienswijzen die zijn ingediend op het ontwerp-BKP. Doordat het plan van HvO destijds uit het BKP is gehaald, was beantwoording van de bedoelde zienswijzen niet (meer) aan de orde.</p> <p>Nu ligt het voorontwerpbestemmingsplan 'Hotel en Residence Oranje' voor. Dit betreft een op zichzelf staand bestemmingsplantraject. Er is formeel-juridisch géén relatie met de procedure die voor het BKP in 2014 is gevolgd. Wij zijn het derhalve niet eens met inspreker dat de zienswijzen op het ontwerp-BKP meegewogen zouden moeten worden in onderhavig bestemmingsplantraject.</p>	<p>Geen</p>
20.6	<p>Inspreker vraagt waarom de gemeente niet optreedt tegen de als huisvestingslocatie in gebruik genomen hotels Alwine en Strandhotel. De wijk wordt nu gechanteerd in te stemmen met het plan in ruil voor de ontwikkeling van appartementen aldaar.</p>	<p>Wat op dit moment voorligt is het voorontwerpbestemmingsplan. De vraag t.a.v. handhaving heeft geen relatie met het voorliggende bestemmingsplan.</p> <p>De betreffende locatie aan de Jan van Henegouwen verdient een kwaliteitsverbetering. Het thans voorliggende voorontwerpbestemmingsplan voorziet in een ontwikkelkader op basis waarvan een dergelijke kwaliteitsverbetering te realiseren is.</p>	<p>Geen</p>
20.7	<p>Inspreker vraagt waarom de hotelkamers van hotel Alwine en Strandhotel niet worden gecompenseerd.</p>	<p>Geconstateerd moet worden dat de Hotel-bestemming aan de Jan van Henegouwenweg verandert in een Woonbestemming, terwijl aan de KW-Boulevard een Gemengde bestemming blijft liggen.</p> <p>Planologisch wordt hiermee het aantal hotelkamers verminderd, terwijl er geen garantie is op kamers binnen de Gemengde bestemming. De vraag is dan of de vertaling van het beoogde bouwplan in het voorbestemmingsplan op juiste wijze is gebeurd. Zie de Oplegnotitie.</p> <p>Volgens het beoogde bouwplan (dat niet ter inzage lag) is er sprake van realisatie van 99 stuks 5* kamers en afname van 84 stuks 4* kamers en 58 stuks 3*kamers. Het aantal kamers neemt af en er vindt een verschuiving plaats naar het luxere segment.</p> <p>Voor een kustplaats is het aanbod van kamers in het hoogste segment uniek en vormt dankzij de locatie aan zee één van de 'Unique Selling Points' oftewel unieke eigenschappen van Noordwijk. In dit hoge segment worden de hotelkamers toegevoegd in nieuwbouwworm waardoor een kwaliteitsslag wordt gemaakt, passend bij het beleid en de visie van de gemeente.</p>	<p>Zie Oplegnotitie</p>
20.8	<p>Inspreker vraagt waarom voor de appartementen aan de Jan van Henegouwenweg geen eis geldt van 30% sociaal. Inspreker vraagt om bevestiging dat het pan getoetst is aan de Woonvisie 2010-2015.</p>	<p>Vanuit volkshuisvestelijk oogpunt dient het plan bij te dragen aan de doelstellingen van de vastgestelde actualisatie van de woonvisie 2012, en dient 30% sociaal te wordt gerealiseerd.</p> <p>Het plan voorziet hier niet in. De locatie aan de KW-Boulevard leent zich niet voor sociale woningbouw, maar voor het top-segment. Hier zal de gemeenteraad een standpunt over moeten innemen. Zie de Oplegnotitie.</p> <p>Om eigenaren een bijdrage te kunnen vragen indien zij niet voldoende sociale woningbouw conform de vastgestelde segmentering realiseren, dient de structuurvisie samen met de uitvoeringsparagraaf te worden aangepast. In de concept Noordwijkse Woonagenda en in de nieuwe Omgevingsvisie en in een op te stellen "compensatiefonds verordening" dient e.e.a opgenomen en uitgewerkt te worden.</p>	<p>Zie Oplegnotitie</p>
20.9	<p>Inspreker refereert naar het bouwrechten onderzoek.</p>	<p>Het bestemmingsplan Zeewaardig is nu het juridisch bindende kader. Wanneer dit ruimtelijk en beleidsmatig gemotiveerd kan</p>	<p>Geen</p>

	Inspreker is van mening dat er slechts bebouwing mag worden toegestaan waarvoor een juridische basis bestaat, ook wanneer de initiatiefnemers schadeloos gesteld moeten worden.	worden, kan de gemeenteraad besluiten tot een herziening van het bestemmingsplan. Voor deze locatie bieden zowel het IRV als het BKP richtinggevend kader voor een herziening (verruiming) van het bestemmingsplan Zeewaardig. Door het doorlopen van deze procedure wordt het juridisch kader geschapen.	
20.10	Inspreker vindt het plan strijdig met de in de Integrale Visie Noordwijk Zeewaardig omschreven ingetogen schaal. Inspreker vraagt zich daarbij af wat de extra bouwrechten bijdraagt aan versterking van hotel- en congresfaciliteiten.	In de IRV geldt voor toekomstige ontwikkelingen aan de KW-Boulevard het volgende uitgangspunt: een opbouw van volumes met een frontgevel aan de KW-Boulevard van 20-40m breed, een verticaal geleed hoofdvolume, een hoog opstaande dubbele kaplaag en kwalitatief hoogwaardig materiaal voor de plinten met horeca, eventueel als uitbouw aan de flaneerroute. De bebouwingsfronten van de gebouwdelen van het bouwplan van HvO voldoen aan de breedtematen en aan de gewenste verticaliteit, ook wordt voldaan aan de plint met horeca en hoogwaardig materiaal. Enige waar niet aan wordt voldaan is de dubbele kaplaag. In de welstandsnota (geactualiseerd en vastgesteld door de Raad in 2014) wordt gesteld dat de kaplaag van hoogbouw aan de KW-Boulevard afgetopt kan worden, dus vervalt daarmee de eis van een dubbele kaplaag uit de IRV. Concrete bouwhoogtes voor de KW-Boulevard worden niet genoemd in de IRV. Er is geen relatie tussen de woonappartementen en de hotel- en congresfaciliteiten. Waarschijnlijk vraagt inspreker zich af of het beoogde plan een toegevoegde waarde heeft voor Noordwijk / het algemeen belang. Dit is de belangenafweging, die de gemeenteraad moet maken n.a.v. alle ingediende zienswijzen. Zie de Oplegnotitie.	Geen Zie Oplegnotitie
20.11	Inspreker voorziet het risico van precedentwerking voor planvorming elders op de boulevard zoals het voormalige Zinger terrein en andere braakliggende kavels aan de Zeereep.	Mochten er andere hotels hoger willen bouwen, zullen ook die plannen op hun merites beoordeeld worden. Het betreft immers andere situaties, op andere locaties, op een ander tijdstip met andere wet- en regelgeving en beleidskaders. Van precedentwerking is derhalve geen sprake.	Geen
21.	Horeca Nederland		
21.1	Inspreker is van mening dat elk initiatief voor groei van economische activiteit in Noordwijk met een positieve grondhouding benaderd dient te worden. Inspreker acht het reëel om, na een maatschappelijke en economische beschouwing, de bestaande kaders te verruimen ten behoeve van voorliggend plan. De mate waarin is een resultaat van het krachtenspel tussen initiatiefnemer, de gemeenschap en het gemeentebestuur. Inspreker stelt dat er in de beeldvorming die in de media gecreëerd wordt, het erop lijkt dat er afspraken geschonden zijn. Alleen al de beeldvorming werpt een smet op het ondernemersklimaat in Noordwijk. Inspreker stelt dat er de mogelijkheid is geboden om met behulp van raadsleden een zienswijze op te stellen en vindt dat zorgelijk.	Inspreker spreekt zich noch voor noch tegen uit t.a.v. het voorontwerpbestemmingsplan. Inspreker geeft wel aan dat verruiming van kaders mogelijk moet zijn afhankelijk van economische en maatschappelijke ontwikkelingen. Dit is de belangenafweging, die de gemeenteraad moet maken n.a.v. alle ingediende zienswijzen. Zie de Oplegnotitie. Wat betreft beeldvorming in de media, dat valt onder persvrijheid. Wij kunnen, noch willen invloed uitoefenen op wat (partijen via) de media naar buiten brengen. Daarom zien wij geen aanleiding om inhoudelijk te reageren op de reactie van inspreker. De manier waarop politieke partijen zich manifesteren met betrekking tot onderhavig dossier valt buiten de verantwoordelijkheid en invloedssfeer van het college of de gemeenteraad.	Zie Oplegnotitie Geen
22.			
22.1	Inspreker ondersteunt het plan mede omdat er een instemming ligt vanuit de wijkvereniging 'Het Oude Zeedorp', de VVE De Heemborgh en van de Noordwijkse Ondernemers Vereniging. Inspreker ziet het plandeel aan de Jan van Henegouwenweg als een positieve ontwikkeling.	Wij beschouwen deze inspraakreactie als steunbetuiging aan het voorontwerpbestemmingsplan.	Geen
23.			
23.1	Inspreker maakt bezwaar tegen het plan omdat deze het zicht vanuit het appartement van inspreker op zee zal verminderen. De vuurtoren zal niet meer opvallen door de hoogte van gebouw 3.	Door het aannemen van de Motie Kaders (nr 7) heeft de gemeenteraad (bevoegd gezag) uitspraken gedaan over de bouwhoogte. <i>7. De maximale bouwhoogte: 10 bouwlagen (KW-boulevard en midden van het terrein); hiervan is tenminste 1 toplaag niet bewoonbaar. Maximale bouwhoogte van de bebouwing aan de zijde van de vuurtoren en het Vuurtorenplein: de hoogte van de vuurtoren.</i> Uit de Boulevard Discussie van zomer 2015 is gebleken dat de meerderheid van de respondenten de bouwhoogte voor nieuwbouw aan de KW-Boulevard onderschikt willen houden aan de Vuurtoren. Daarom geldt in de Krijtlijnen voor de bouwhoogte van de KW-Boulevard het volgende uitgangspunt: afwisseling in bouwhoogte, waarbij de top van de vuurtoren richtinggevend is. Ter behoud van de beleving van de vuurtoren zullen wel de gebouwen direct naast de vuurtoren lager moeten zijn dan de top van de vuurtoren. In het voorontwerpbestemmingsplan is de maximale bouwhoogte in het midden van het terrein 33 meter, ervan uitgaande dat de toplaag onbewoonbaar is. De maximale bouwhoogte aan de zijde van het vuurtorenplein is 25 meter. Dit is een meter lager dan de vuurtoren. Direct grenzend aan het Vuurtorenplein is de bouwhoogte lager dan de vuurtoren, de zuidelijkere gebouwdelen zijn hoger dan de vuurtoren maar houden zich wel aan de bouwhoogte van de Motie Kaders. Door de hogere bouwhoogte zal het zicht op zee voor een deel verminderen. Het zicht op zee verdwijnt niet volledig, omdat over het vuurtorenplein zicht op zee blijft. De vuurtoren blijft overigens zichtbaar vanuit het appartement van insprekers. Uiteindelijk is dit onderdeel van de belangenafweging, die de gemeenteraad moet maken n.a.v. alle ingediende zienswijzen. Zie de Oplegnotitie.	Zie Oplegnotitie
24.			
24.1	Inspreker maakt bezwaar tegen zowel de 114 appartementen als de 100 hotelkamers bovenop het huidige Hotel Oranje. Beide plandelen	Het bestemmingsplan Zeewaardig is nu het juridisch bindende kader. Wanneer dit ruimtelijk en beleidsmatig gemotiveerd kan worden, kan de gemeenteraad besluiten tot een herziening van het bestemmingsplan.	Zie Oplegnotitie

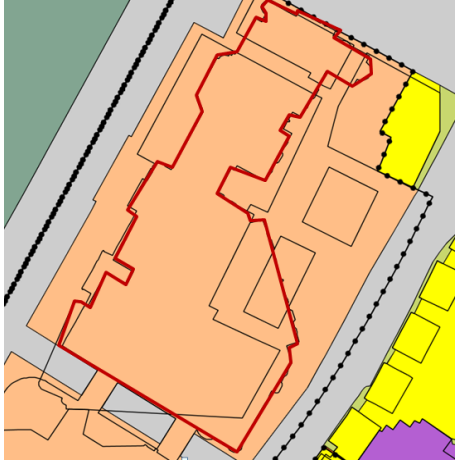
	<p>vallen buiten het vigerende bestemmingsplan. Een bestemmingsplan is –voor eenieder die in Noordwijk woont- de leidraad als je plannen heb om te gaan bouwen. Bij hoge uitzondering, bijvoorbeeld in het algemeen belang van Noordwijk kan de gemeenteraad afwijken.</p> <p>Inspreker is van mening dat dit plan geen algemeen belang dient, omdat er 100 hotelkamers bijkomen en 114 appartementen.</p> <p>Het plan gaat ten koste van het zicht op de lucht, die van iedereen is.</p>	<p>Voor deze locatie bieden zowel het IRV als het BKP richtinggevende kaders voor een herziening (verruiming) van het bestemmingsplan Zeewaardig.</p> <p>Dit is de belangenafweging, die de gemeenteraad moet maken n.a.v. alle ingediende zienswijzen. Zie de Oplegnotitie.</p> <p>Zicht op de lucht is geen wettelijk recht. De impact van het plan hoort wel bij de eerder genoemde belangenafweging.</p>	
25.			
25.1	<p>Inspreker heeft diverse (gedetailleerde) wensen ten aanzien van het plan, zoals locatie van de lift en stortkokers, vloerverwarming, watertappunten op balkons e.d.</p>	<p>Wat nu voorligt betreft alleen het voorontwerpbestemmingsplan. Dergelijke details worden hierin niet geregeld. Bovendien zijn de wensen van een dermate gedetailleerd niveau dat niet de overheid, maar de opdrachtgever daarover gaat.</p>	Geen
26.			
26.1	<p>Inspreker vindt dat het plan niet voldoet aan de gewenste vorm, uitstraling en het geldende bestemmingsplan. Afwijken van het geldende bestemmingsplan is volgens inspreker te overwegen wanneer sprake is een groot algemeen maatschappelijk belang. In voorliggend plan lijkt hiervan geen sprake, het dient slechts een particulier belang. Inspreker kan zich een upgradering van het hotel voorstellen, maar dat impliceert geen aanzienlijke schaalvergroting.</p>	<p>Het bestemmingsplan Zeewaardig is nu het juridisch bindende kader. Wanneer dit ruimtelijk en beleidsmatig gemotiveerd kan worden, kan de gemeenteraad besluiten tot een herziening van het bestemmingsplan.</p> <p>Daarbij hoort een belangenafweging, die de gemeenteraad moet maken n.a.v. alle ingediende zienswijzen. Zie de Oplegnotitie.</p>	Zie Oplegnotitie
26.2	<p>Inspreker is van mening dat het voorontwerp een subjectiviteit uitstraalt ten gunste van het plan.</p>	<p>De toelichting zal inhoudelijk gecontroleerd worden op objectiviteit en feitelijkheden en waar nodig aangepast worden.</p>	Toelichting controleren en aanpassen.
26.3	<p>Inspreker vraagt wat het bouwrecht is van initiatiefnemers en van welke aard de zogenaamde toezeggingen zijn. Inspreker acht de veronderstelling juridisch onjuist dat initiatiefnemers recht hebben op 25.000 m² bebouwing.</p>	<p>Alleen het bestemmingsplan of een omgevingsvergunning kennen wettelijke rechten toe. Ook beleid kent geen wettelijke rechten toe. Wanneer dit ruimtelijk en beleidsmatig gemotiveerd kan worden, kan de gemeenteraad besluiten tot een herziening van het bestemmingsplan.</p> <p>In de motie Kaders zijn door de gemeenteraad (bevoegd gezag) uitgangspunten geformuleerd waarbinnen HvO haar plan verder mocht ontwikkelen. De gemeenteraad heeft niet gesteld dat er 26.000m² bouwrechten bestaan.</p>	Geen
26.4	<p>Inspreker acht een verhoging van het Oranjehotel ongewenst aangezien dit leidt tot een verhogings-race aan de boulevard. Daarnaast vindt een verdere tunnelvorming vanuit het perspectief van de Parallelboulevard en tot verdere schaduwvorming rondom het gebouw.</p> <p>De boulevard zal onaantrekkelijker worden om te wandelen door de schaduwwerking.</p>	<p>Mochten er andere hotels hoger willen bouwen, zullen ook die plannen op hun merites beoordeeld worden. Het betreft immers andere situaties, op andere locaties, op een ander tijdstip met andere wet- en regelgeving en beleidskaders. Van precedentwerking is derhalve geen sprake.</p> <p>In het BKP staat aangegeven dat een herontwikkeling van de boulevard mogelijk en zelfs wenselijk is. Hierbij wordt tevens de gehele kavel van HvO aangegeven. In de teksten wordt ook aangegeven dat bij herontwikkeling van de boulevard gestreefd moet worden naar ontwikkeling die over de hele diepte lopen tussen de KW-Boulevard en de Parallelboulevard.</p> <p>De volgende uitgangspunten v.w.b. hoogte, schaal en volume gelden specifiek voor HvO:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De gevelbreedte is per korrel ongeveer 40 á 50 meter • Aan zeezijde geldt voor nieuwe bebouwing indien uitgevoerd met een kap een maximale bouwhoogte van tien lagen. Waarbij geldt dat vanaf de zesde bouwlaag de kap moet starten en de bovenste twee verdiepingen geen openingen bevatten. De kappen mogen niet afgetopt worden. • Aan de landzijde van de KW-Boulevard langs de Parallelboulevard geldt voor nieuwe bebouwing met een kap 7 bouwlagen onder de voorwaarde dat het dakvlak begint bij de vijfde verdieping en dat in de bovenste laag geen openingen komen. <p>In de Welstandnota (geactualiseerd in 2014) wordt, in tegenstelling tot het BKP, gesteld dat de kappen bij hoogbouw aan de KW-Boulevard wel afgetopt mogen worden.</p> <p>In de Motie Kaders (2013) wordt alleen als uitgangspunt voor de bouwhoogte 10 bouwlagen genoemd. Dit betekent voor het bouwplan van HvO dat het deels niet voldoet aan alle kaders uit het BKP, dit is deels het gevolg van gewijzigd beleid (afgetopte kappen in de Welstandnota) en deel door de aangenomen Motie Kaders (bouwhoogte van 10 lagen).</p> <p>Een schaduwstudie was onderdeel van het ter visie gelegde schetsboek. Deze zal geactualiseerd en gecompleteerd worden, zodat een zo goed mogelijk inzicht in de schaduwwerking ontstaat. Of de schaduwwerking acceptabel is, maakt onderdeel uit van de belangenafweging, die de gemeenteraad moet maken n.a.v. alle ingediende zienswijzen. Zie de Oplegnotitie.</p>	<p>Geen</p> <p>De bezonningsstudie zal geactualiseerd/ gecompleteerd worden en toegevoegd worden aan het bestemmingsplan</p> <p>Zie Oplegnotitie</p>
26.5	<p>Inspreker vraagt om een berekening van de compensatiemaatregelen vanwege het vervangen van hotelkamers door appartementen.</p>	<p>Geconstateerd moet worden dat de Hotel-bestemming aan de Jan van Henegouwenweg verandert in een Woonbestemming, terwijl aan de KW-Boulevard een Gemengde bestemming blijft liggen.</p> <p>Planologisch wordt hiermee het aantal hotelkamers verminderd, terwijl er geen garantie is op kamers binnen de Gemengde bestemming. De vraag is dan of de vertaling van het beoogde bouwplan in het voorbestemmingsplan op juiste wijze is gebeurd. Zie de Oplegnotitie.</p> <p>Volgens het beoogde bouwplan (dat niet ter inzage lag) is er sprake van realisatie van 99 stuks 5* kamers en afname van 84 stuks 4* kamers en 58 stuks 3*kamers.</p> <p>Het aantal kamers neemt af, en er vindt een verschuiving plaats naar het luxere segment.</p> <p>Voor een kustplaats is het aanbod van kamers in het hoogste segment uniek en vormt dankzij de locatie aan zee één van de 'Unique Selling Points' oftewel unieke eigenschappen van Noordwijk. In dit hoge segment worden de hotelkamers toegevoegd in</p>	<p>Zie Oplegnotitie</p> <p>Zie Oplegnotitie</p>

		nieuwbouwworm waardoor een kwaliteitsslag wordt gemaakt, passend bij het beleid en de visie van de gemeente.	
26.6	Inspreker constateert dat in het plan wordt aangegeven dat de hotels aan de Jan van Henegouwenweg in praktijk niet meer als hotel in gebruik zijn. Inspreker beschouwt dit als een bewuste policy van de eigenaren.	Zie ook het antwoord hiervoor. De huidige planologische situatie wordt onvoldoende in de toelichting genoemd. Dit wordt aangepast.	Aanpassen toelichting t.a.v. huidige planologische situatie
26.7	Inspreker geeft aan dat in het plan geschermd wordt met werkgelegenheidsargumenten ten faveure van het plan. Inspreker vraagt om een economische berekening van de werkgelegenheidseffecten van de appartementen.	Het werkgelegenheidsargument is geen ruimtelijk argument om al/dan niet in te stemmen met het voorontwerpbestemmingsplan. Het kan echter wel een belang zijn dat meegenomen wordt in de belangenafweging. Zie daarvoor het discussiedocument.	Zie Oplegnotitie
26.8	Inspreker verzoekt om een onderbouwing waaruit de noodzaak blijkt om het gehele perceel te bebouwen.	Openbare ruimte mag niet verward worden met ruimte die voor eenieder toegankelijk is. HvO willen hun bebouwing geheel op eigen terrein realiseren. Aan het Vuurtorenplein is het plan geheel geprojecteerd op gebied wat nu al geen openbare ruimte betreft. Er blijft voldoende openheid tussen de bebouwing aanwezig. In het BKP staat aangegeven dat een herontwikkeling van de boulevard mogelijk en zelfs wenselijk is. Hierbij wordt tevens de gehele kavel van HvO aangegeven. In de teksten wordt ook aangegeven dat bij herontwikkeling van de boulevard gestreefd moet worden naar ontwikkeling die over de hele diepte lopen tussen de KW-Boulevard en de Parallelboulevard.	Geen
26.9	Inspreker vraagt om een onderbouwing waaruit blijkt hoe het plan aansluit op de lokale woningbouwbehoefte.	In de toelichting (§ 3.3.3) is nog opgenomen dat het bouwplan van HvO in categorie 2a is opgenomen. Inmiddels is op basis van de vastgestelde regionale woningbouwplanlijst, die ook door de Provincie is overgenomen, het plan van HvO in categorie 4 geplaatst. In categorie 4a zijn projecten opgenomen voor een bovenregionale vraag. Dit plan is dus niet op de lokale woningbehoefte gericht. Voor de onderbouwing van de regionale woningbouwbehoefte wordt verwezen naar de beantwoording van vraag 4. Door de plaatsing in categorie 4 en de goedkeuring van de woningbouwplanlijst door de provincie is hiermee ook de eerste trede van de ladder van stedelijke verduurzaming doorlopen. Het bouwplan voorziet hiermee in een actuele behoefte die regionaal is afgestemd. Vanuit volkshuisvestelijk oogpunt dient het plan bij te dragen aan de doelstellingen van de vastgestelde actualisatie van de woonvisie 2012, en dient 30% sociaal te worden gerealiseerd. Het plan voorziet hier niet in. De locatie aan de KW-Boulevard leent zich niet voor sociale woningbouw, maar voor het top-segment. Hier zal de gemeenteraad een standpunt over moeten innemen. Zie de Oplegnotitie. Om eigenaren een bijdrage te kunnen vragen indien zij niet voldoende sociale woningbouw conform de vastgestelde segmentering realiseren, dient de structuurvisie samen met de uitvoeringsparagraaf te worden aangepast. In de concept Noordwijkse Woonagenda en in de nieuwe Omgevingsvisie en in een op te stellen "compensatiefonds verordening" dient e.e.a opgenomen en uitgewerkt te worden.	Actualisering toelichting Zie Oplegnotitie
26.10	Inspreker vraagt of het college zich realiseert dat de appartementen aantrekkelijk als 2 ^e woningen met het risico op 'onverlichte zwarte gaten'.	Dat de woonappartementen gebruikt kunnen worden als tweede woning is niet uit te sluiten. Het gemeentelijke huisvestingsbeleid maakt dit ook mogelijk. Voor dit gebied is geen vergunning (op basis van de huisvestingsverordening) vereist ten behoeve van het gebruik van die woonruimte als tweede woning. Gelet op de overweging uit de actualisatie van de woonvisie kan er een bovenregionale behoefte bestaan aan deze woningen. Er zijn 118 woningen op de woningbouwplanlijst in categorie 4, projecten voor een bovenregionale vraag, geplaatst voor 2015/2016.	Geen
26.11	Inspreker verzoekt om de functies ten behoeve van het appartementencomplex (aan- en afvoer vuilcontainers en parkeren) niet in de openbare ruimte te realiseren.	Wij nemen de wens van inspreker ter kennisgeving aan. De inspraakreactie is inzake het voorontwerpbestemmingsplan niet relevant, omdat het voorontwerpbestemmingsplan dergelijke zaken niet regelt. In de volgende fase, in de ontwerpomgevingsvergunning en bijbehorende tekeningen kan op dergelijke zaken gereageerd worden.	Geen
26.12	Inspreker verzoekt om een maatschappelijke kosten en baten analyse (MKBA) te maken door een onafhankelijk adviseur. Het is in de ogen van inspreker in Nederland gewoonte om een dergelijke analyse te doen bij politiek gevoelige plannen. Zonder een dergelijke analyse is geen beoordeling van de beoogde plannen mogelijk en mag volgens inspreker geen verdere besluitvorming plaatsvinden.	Een MKBA is een instrument en hulpmiddel dat gebruikt kan worden. Het is geen plicht. Ook zonder MKBA kan een belangenafweging gemaakt worden aan de hand van de ingekomen zienswijzen. Zie de Oplegnotitie.	Geen Zie Oplegnotitie
27.			
27.1	Inspreker vraagt wat het netto effect is op de gemeentelijke begroting. Welk effect is er bijvoorbeeld op de gemeentelijke belastingen, kunnen er nieuwe projecten worden gefinancierd of moeten projecten langer wachten etc.?	De genoemde financiële gevolgen voor de gemeente zijn geen ruimtelijk aspecten. Ze mogen daarom geen rol spelen bij de beoordeling van het voorontwerpbestemmingsplan.	Geen
27.2	Inspreker vraagt wat het netto effect is op de werkgelegenheid voor bewoners van Noordwijk. Inspreker stelt dat Noordwijkse ondernemingen vooral werken met niet-Noordwijkse werknemers. Hoe ligt dat bij Hotels van Oranje en in welke mate gaat dit veranderen in de nieuw te creëren situatie?	Het werkgelegenheidsargument is geen ruimtelijk argument om al/dan niet in te stemmen met het voorontwerpbestemmingsplan. Het kan echter wel een belang zijn dat meegenomen wordt in de belangenafweging. Zie daarvoor het discussiedocument.	Zie Oplegnotitie
27.3	Inspreker vraagt wat het netto effect is op de omzet van in Noordwijk woonachtige ondernemers. Welke omzet kan direct gerelateerd worden aan Hotels van Oranje?	Een omzetverandering is geen ruimtelijk argument om al/dan niet in te stemmen met het voorontwerpbestemmingsplan. Alleen indien sprake is van een ontwrichtend effect kan concurrentie een rol spelen. Daarvan is hier geen sprake.	Geen
27.4	Inspreker vraagt wat het effect is op de toeristenbalans. Inspreker stelt dat is aangetoond dat toerisme substantieel netto kosten opleveren voor de inwoners van Noordwijk.	Het bouwplan voorziet in de bestemming van het Hotel Oranje en vernieuwing van de bijbehorende faciliteiten. Er is een toename van 99 stuks 5* hotelkamers, een afname van 58 stuks 3* kamers en een afname van 84 stuks 4*kamers. Er moet geconcludeerd worden dat het plan niet zozeer voorziet in een substantiële toename van het aantal kamers, dan wel	Geen

		vooral voorziet in een vernieuwing en bestendiging.	
27.5	Inspreker vraagt wat het netto effect is op de begroting op moment dat het plan niet wordt ontwikkeld. De ondernemers hebben aangegeven te vertrekken als hun plannen niet doorgaan.	De genoemde financiële gevolgen voor de gemeente zijn geen ruimtelijk aspecten. Ze mogen daarom geen rol spelen bij de beoordeling van het voorontwerpbestemmingsplan.	Geen
27.6	Inspreker vraagt wat het netto effect is op de werkgelegenheid voor de bewoners van Noordwijk op moment dat het plan niet wordt ontwikkeld.	Het werkgelegenheidsargument is geen ruimtelijk argument om al/dan niet in te stemmen met het voorontwerpbestemmingsplan. Het kan echter wel een belang zijn dat meegenomen wordt in de belangenafweging. Zie daarvoor het discussiedocument.	Zie Oplegnotitie
27.7	Inspreker vraagt wat het netto effect is op de omzet van in Noordwijk woonachtige ondernemers op moment dat het plan niet wordt ontwikkeld.	Een omzetverandering is geen ruimtelijk argument om al/dan niet in te stemmen met het voorontwerpbestemmingsplan. Alleen indien sprake is van een ontwrichtend effect kan concurrentie een rol spelen. Daarvan is hier geen sprake.	Geen
27.8	Inspreker vraagt wat de geldelijke bijdrage is van initiatiefnemers aan maatschappelijke activiteiten in Noordwijk.	De genoemde financiële bijdragen zijn geen ruimtelijk aspecten. Ze mogen daarom geen rol spelen bij de beoordeling van het voorontwerpbestemmingsplan.	Geen
		Waarschijnlijk bedoelt inspreker met alle genoemde zaken te vragen wat de toegevoegde waarde voor Noordwijk / het algemeen belang is van het plan. Dit is de belangenafweging, die de gemeenteraad moet maken n.a.v. alle ingediende zienswijzen. Zie de Oplegnotitie.	Zie Oplegnotitie
27.9	Inspreker heeft tevens de reactieformulieren van PUUR Noordwijk en Platform Ons Noordwijk bij zijn reactie ingesloten.	Zie reactie nr 32 en nr 2	Zie nr 32 en nr 2
28.			
28.1	Inspreker maakt bezwaar tegen de beoogde bouwmassa en -hoogte van het plan. De bebouwing stijgt te ver boven de vuurtoren uit en het plan staat haaks op de visie zoals geformuleerd in de IRV.	<p>Zowel het BKP alsmede de IRV geven niet de Vuurtoren aan als richtinggevend voor de bouwhoogtes in de omgeving. In de IRV worden voor de KW- Boulevard geen bouwhoogtes voorgeschreven, alleen breedtes van de voorgevel (20-40 meter).</p> <p>In het BKP staat aangegeven dat een herontwikkeling van de boulevard mogelijk en zelfs wenselijk is. Hierbij wordt tevens de gehele kavel van HvO aangegeven. In de teksten wordt ook aangegeven dat bij herontwikkeling van de boulevard gestreefd moet worden naar ontwikkeling die over de hele diepte lopen tussen de KW-Boulevard en de Parallelboulevard.</p> <p>De volgende uitgangspunten v.w.b. hoogte, schaal en volume gelden speciediek voor HvO:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De gevelbreedte is per korrel ongeveer 40 á 50 meter • Aan zeezijde geldt voor nieuwe bebouwing indien uitgevoerd met een kap een maximale bouwhoogte van tien lagen. Waarbij geldt dat vanaf de zesde bouwlaag de kap moet starten en de bovenste twee verdiepingen geen openingen bevatten. De kappen mogen niet afgetopt worden. • Aan de landzijde van de KW-Boulevard langs de Parallelboulevard geldt voor nieuwe bebouwing met een kap 7 bouwlagen onder de voorwaarde dat het dakvlak begint bij de vijfde verdieping en dat in de bovenste laag geen openingen komen. <p>In de Welstandnota (geactualiseerd in 2014) wordt, in tegenstelling tot het BKP, gesteld dat de kappen bij hoogbouw aan de KW-Boulevard wel afgetopt mogen worden.</p> <p>In de Motie Kaders (2013) wordt alleen als uitgangspunt voor de bouwhoogte 10 bouwlagen genoemd. Dit betekent voor het bouwplan van HvO dat het deels niet voldoet aan alle kaders uit het BKP, dit is deels het gevolg van gewijzigd beleid (afgetopte kappen in de Welstandnota) en deel door de aangenomen Motie Kaders (bouwhoogte van 10 lagen).</p> <p>Uit de Boulevard Discussie van zomer 2015 is gebleken dat de meerderheid van de respondenten de bouwhoogte voor nieuwbouw aan de KW-Boulevard onderschikt willen houden aan de Vuurtoren. Daarom geldt in de Krijtlijnen voor de bouwhoogte van de KW-Boulevard het volgende uitgangspunt: afwisseling in bouwhoogte, waarbij de top van de vuurtoren richtinggevend is. Ter behoud van de beleving van de vuurtoren zullen wel de gebouwen direct naast de vuurtoren lager moeten zijn dan de top van de vuurtoren.</p> <p>In het voorontwerpbestemmingsplan is de maximale bouwhoogte in het midden van het terrein 33 meter, ervan uitgaande dat de toplaag onbewoonbaar is. De maximale bouwhoogte aan de zijde van het vuurtorenplein is 25 meter. Dit is een meter lager dan de vuurtoren. Direct grenzend aan het Vuurtorenplein is de bouwhoogte lager dan de vuurtoren, de zuidelijkere gebouwdelen zijn hoger dan de vuurtoren maar houden zich wel aan de bouwhoogte van de Motie Kaders.</p>	Geen
28.2	Inspreker vraagt hoe de bouwrechten van 26000m ² tot stand zijn gekomen. Inspreker vraagt wanneer, door wie, met welke autorisatie en onder welke voorwaarden zijn vergunningen toegezegd en/of verleend?	Alleen het bestemmingsplan (gemeenteraad) of een omgevingsvergunning (college) kennen wettelijke rechten toe. In de motie Kaders zijn door de gemeenteraad (bevoegd gezag) uitgangspunten geformuleerd waarbinnen HvO haar plan verder mocht ontwikkelen. Daarin staat o.a. dat er maximaal 26.000m ² gebouwd mag worden. De uitgangspunten zoals omschreven in deze motie hebben als basis gediend om tot voorliggend voorontwerpbestemmingsplan te komen, dat ter inzage is gelegd voor inspraak.	Geen
28.3	Inspreker vraagt of onderzocht wordt of er markt is voor 114 appartementen in het luxe segment. Zijn deze appartementen verkoopbaar of wordt voor leegstand gebouwd? In een haalbaarheidsstudie hiernaar vereist alvorens een bouwvergunning wordt verleend?	In de toelichting (§ 3.3.3) is nog opgenomen dat het bouwplan van HvO in categorie 2a is opgenomen. Inmiddels is op basis van de vastgestelde regionale woningbouwplanlijst, die ook door de Provincie is overgenomen, het plan van HvO in categorie 4 geplaatst. In categorie 4a zijn projecten opgenomen voor een bovenregionale vraag. Dit plan is dus niet op de lokale woningbehoefte gericht. Voor de onderbouw van de regionale woningbouwbehoefte wordt verwezen naar de beantwoording van vraag 4. Door de plaatsing in categorie 4 en de goedkeuring van de woningbouwplanlijst door de provincie is hiermee ook de eerste trede van de ladder van stedelijke verduurzaming doorlopen. Het bouwplan voorziet hiermee in een actuele behoefte die regionaal is afgestemd.	Geen
28.4	Inspreker vraagt of het college zich bewust is van de precedentwerking die uit kan gaan van het toekennen van een bouwhoogte van 34 meter in het plan van Hotels van Oranje. Hoe denkt de gemeente verdere hoogbouw te kunnen voorkomen?	Mochten er andere hotels hoger willen bouwen, zullen ook die plannen op hun merites beoordeeld worden. Het betreft immers andere situaties, op andere locaties, op een ander tijdstip met andere wet- en regelgeving en beleidskaders. Van precedentwerking is derhalve geen sprake.	Geen

28.5	Inspreker maakt bezwaar tegen de voorgestelde bouwhoogte voor Hotel Oranje, omdat het bestemmingsplan aangepast moet worden. Het is een eigen keuze van de initiatiefnemers om het Beach Hotel en Boulevard Hotel te slopen teneinde de Residence te kunnen realiseren.	Het bestemmingsplan Zeewaardig is nu het juridisch bindende kader. Wanneer dit ruimtelijk en beleidsmatig gemotiveerd kan worden, kan de gemeenteraad besluiten tot een herziening van het bestemmingsplan. In het BKP staat aangegeven dat een herontwikkeling van de boulevard mogelijk en zelfs wenselijk is. Hierbij wordt tevens de gehele kavel van HvO aangegeven. In de teksten wordt ook aangegeven dat bij herontwikkeling van de boulevard gestreefd moet worden naar ontwikkeling die over de hele diepte lopen tussen de KW-Boulevard en de Parallelboulevard. De volgende uitgangspunten v.w.b. hoogte, schaal en volume gelden specidiek voor HvO: <ul style="list-style-type: none"> • De gevelbreedte is per korrel ongeveer 40 á 50 meter • Aan zeezijde geldt voor nieuwe bebouwing indien uitgevoerd met een kap een maximale bouwhoogte van tien lagen. Waarbij geldt dat vanaf de zesde bouwlaag de kap moet starten en de bovenste twee verdiepingen geen openingen bevatten. De kappen mogen niet afgetopt worden. • Aan de landzijde van de KW-Boulevard langs de Parallelboulevard geldt voor nieuwe bebouwing met een kap 7 bouwlagen onder de voorwaarde dat het dakvlak begint bij de vijfde verdieping en dat in de bovenste laag geen openingen komen. In de Welstandnota (geactualiseerd in 2014) wordt, in tegenstelling tot het BKP, gesteld dat de kappen bij hoogbouw aan de KW-Boulevard wel afgetopt mogen worden. In de Motie Kaders (2013) wordt alleen als uitgangspunt voor de bouwhoogte 10 bouwlagen genoemd. Dit betekent voor het bouwplan van HvO dat het deels niet voldoet aan alle kaders uit het BKP, dit is deels het gevolg van gewijzigd beleid (afgetopte kappen in de Welstandnota) en deel door de aangenomen Motie Kaders (bouwhoogte van 10 lagen).	Geen
28.6	De compensatie van het verwijderen van hotelkamers in de vorm van 5sterren hotelkamers bij Hotel Oranje is volgens inspreker in tegenspraak met de gemeentelijke doelstelling om een evenwichtig toeristisch gebied te ontwikkelen. Volgens markt verkenning zou er ruimte zijn voor nieuwvestiging van kleinschalige, bijzondere hotels, bij voorkeur 3 en 4 sterren.	Het voorontwerpbestemmingsplan lag ter inzage, niet het bouwplan. Dat bestemmingsplan regelt de mogelijke gebruiksfuncties en de bouwmogelijkheden. Formeel is er nog géén sprake van een bouwplan dat het aantal 5* kamers regelt. Geconstateerd moet worden dat de Hotel-bestemming aan de Jan van Henegouwenweg verandert in een Woonbestemming, terwijl aan de KW-Boulevard een Gemengde bestemming blijft liggen. Planologisch wordt hiermee het aantal hotelkamers verminderd, terwijl er geen garantie is op kamers binnen de Gemengde bestemming. De vraag is dan of de vertaling van het beoogde bouwplan in het voorbestemmingsplan op juiste wijze is gebeurd. Zie de Oplegnotitie. Volgens het beoogde bouwplan (dat niet ter inzage lag) is er sprake van realisatie van 99 stuks 5* kamers en afname van 84 stuks 4* kamers en 58 stuks 3*kamers. Het aantal kamers neemt af en er vindt een verschuiving plaats naar het luxere segment. Voor een kustplaats is het aanbod van kamers in het hoogste segment uniek en vormt dankzij de locatie aan zee één van de 'Unique Selling Points' oftewel unieke eigenschappen van Noordwijk. In dit hoge segment worden de hotelkamers toegevoegd in nieuwbouwworm waardoor een kwaliteitsslag wordt gemaakt, passend bij het beleid en de visie van de gemeente.	Zie Oplegnotitie
28.7	Inspreker vraagt of, bij doorverkoop van de vergunning door Hotels van Oranje aan een andere partij, het plan moet worden uitgevoerd zoals het voorligt of zijn er dan mogelijkheden om nog groter en hoger te bouwen.	Het bestemmingsplan biedt na vaststelling het juridisch kader voor eenieder. Wanneer een andere partij in de toekomst het plan van HvO op wat voor manier dan ook over neemt, kan die alleen rechten ontleen aan het bestemmingsplan. Afwijken daarvan is alleen mogelijk na het volgen van een ruimtelijke procedure en een afweging van belangen.	Geen
8.8	Inspreker is van mening dat het plan een verlies van uitzicht, licht en beleving van openheid en ruimte inhoudt met betrekking tot het appartement van inspreker op de 5 ^e etage van de Paralleflat.	Er zal na voltooiing van de bouwplannen van HvO wel verandering komen in het zicht voor de achtergelegen woningen. In het bouwplan zijn wel doorzichten opgenomen. Deze zijn aanwezig op twee locaties, namelijk tussen de twee volumes bovenop de plint en door het rechttrekken van het Schuitengat. Een schaduwstudie was onderdeel van het ter visie gelegde schetsboek. Deze zal geactualiseerd en gecompleteerd worden, zodat een zo goed mogelijk inzicht in de schaduwwerking ontstaat. Of de impact van het plan acceptabel is, maakt onderdeel uit van de belangenafweging, die de gemeenteraad moet maken n.a.v. alle ingediende zienswijzen. Zie de Oplegnotitie.	De bezonningsstudie zal geactualiseerd/ gecompleteerd worden en toegevoegd worden aan het bestemmingsplan Zie Oplegnotitie
28.9	Inspreker vraagt zich af wie de economische waardevermindering van het appartement en de aantasting van het woongenot vergoedt.	De wet voorziet in een regeling, namelijk de planschade regeling. Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan kan binnen 5 jaar een planschadeverzoek ingediend worden.	Geen
28.10	Inspreker vraagt zich af wie er aansprakelijk is op moment dat er meetbare hinder ontstaat door het plan waarvan in uitgevoerd onderzoeken wordt geconcludeerd dat de effecten binnen de wettelijke normen blijven.	Als er meetbare schade ontstaat, zal eerst onderzocht moeten worden wat de oorzaak is. Afhankelijk daarvan zal bekeken moeten worden of iemand aansprakelijk is. Op voorhand is dat in een degelijke brede context niet te zeggen.	Geen
28.11	Inspreker vraagt wie aansprakelijk is op moment dat sprake is van (grond)wateroverlast. Momenteel kent de Paralleflat geen overlast van dien aard.	Ten tijde van de tervisielegging van het voorontwerpbestemmingsplan was het grondwateronderzoek nog gaande en hadden we de resultaten nog niet voorhanden. In de ontwerpfase (ontwerpbestemmingsplan) zal het grondwateronderzoek deel uit maken van de ter visie te leggen documenten. Wij onderkennen dat het aspect grondwater een belangrijk thema is in relatie tot voorliggend voorontwerpbestemmingsplan. Wij willen niet dat een ontwikkeling op onderhavig plangebied tot negatieve effecten m.b.t. grondwater binnen het plangebied of daarbuiten leidt. Op basis van artikel 39 BW5 blijft de eigenaar van het erf aansprakelijk als er sprake is van een onrechtmatige daad. Door het "duinlandschap" in de nieuwe ontwikkeling kan de watersituatie voor het verwerken van het regenwater alleen maar verbeteren. Thans is het terrein circa 100% verhard waardoor hoge eisen worden gesteld aan het rioelstelsel.	Toevoegen grondwater-onderzoek en evt. bouwplan aanpassen/maatregelen nemen
29.	Stichting belangenbehartiging Noordduinen		

29.1	<p>Inspreker constateert dat het plan bouwhoogten kent die ver boven de vuurtoren uitkomen terwijl in de IRV/BKP is afgesproken dat de vuurtoren de baken van Noordwijk is en omliggende gebouwen niet hoger mogen zijn dan de vuurtoren. Het plan staat daarmee haaks op de visie zoals geformuleerd in de IRV, BKP en het bestemmingsplan.</p>	<p>Zowel het BKP alsmede de IRV geven niet de Vuurtoren aan als richtinggevend voor de bouwhoogtes in de omgeving. In de IRV worden voor de KW- Boulevard geen bouwhoogtes voorgeschreven, alleen breedtes van de voorgevel (20-40 meter). In het BKP wordt een bouwhoogte van 10 bouwlagen voorgesteld waarbij vanaf laag 6 de kap wordt vormgegeven.</p> <p>In de Motie Kaders (nr 7) heeft de gemeenteraad een uitspraak gedaan over de maximale bouwhoogte: 10 bouwlagen (KW-boulevard en midden van het terrein); hiervan is tenminste 1 toplaag niet bewoonbaar. Maximale bouwhoogte van de bebouwing aan de zijde van de vuurtoren en het Vuurtorenplein: de hoogte van de vuurtoren.</p> <p>Uit de Boulevard Discussie van zomer 2015 is gebleken dat de meerderheid van de respondenten de bouwhoogte voor nieuwbouw aan de KW-Boulevard onderschikt willen houden aan de Vuurtoren.</p> <p>Daarom geldt in de Krijtlijnen voor de bouwhoogte van de KW-Boulevard het volgende uitgangspunt: afwisseling in bouwhoogte, waarbij de top van de vuurtoren richtinggevend is. Ter behoud van de beleving van de vuurtoren zullen wel de gebouwen direct naast de vuurtoren lager moeten zijn dan de top van de vuurtoren.</p> <p>In het voorontwerpbestemmingsplan is de maximale bouwhoogte in het midden van het terrein 33 meter, ervan uitgaande dat de toplaag onbewoonbaar is. De maximale bouwhoogte aan de zijde van het vuurtorenplein is 25 meter. Dit is een meter lager dan de vuurtoren. Direct grenzend aan het Vuurtorenplein is de bouwhoogte lager dan de vuurtoren, de zuidelijkere gebouwdelen zijn hoger dan de vuurtoren maar houden zich wel aan de bouwhoogte van de Motie Kaders.</p>	Geen
29.2	<p>Inspreker ziet de precedentwerking vanuit voorliggend plan als risico voor een aantasting van de kwaliteit van de omgeving.</p>	<p>Mochten er andere hotels hoger willen bouwen, zullen ook die plannen op hun merites beoordeeld worden. Het betreft immers andere situaties, op andere locaties, op een ander tijdstip met andere wet- en regelgeving en beleidskaders. Van precedentwerking is derhalve geen sprake.</p>	Geen
29.3	<p>Inspreker vraagt naar de status van de motie d.d. 27 februari 2013 en stelt dat het aannemen van deze motie niet inhoudt dat de nu gepresenteerde bouwvolumes en -hoogtes reeds zijn toegestaan. De motie is geen wettelijk recht mede omdat deze niet voor inspraak ter visie heeft gelegen.</p>	<p>Alleen het bestemmingsplan of een omgevingsvergunning kennen wettelijke rechten toe. Ook beleid kent geen wettelijke rechten toe. Inspreker stelt terecht dat een raadsmotie geen wettelijk recht betreft. In de motie Kaders zijn door de gemeenteraad (bevoegd gezag) uitgangspunten geformuleerd waarbinnen HvO haar plan verder mocht ontwikkelen. De uitgangspunten zoals omschreven in deze motie hebben als basis gediend om tot voorliggend voorontwerpbestemmingsplan te komen, dat ter inzage is gelegd voor inspraak.</p>	Geen
29.4	<p>Inspreker verwijst naar het voorontwerpbestemmingsplan Zeewaardig waarin is beschreven dat de plantoelichting geen juridische status heeft en het plan conserverend van aard is. Het bouwplan dient derhalve te worden getoetst aan het huidige aantal m² en toegestane bouwhoogte. In dat kader acht inspreker het van belang dat bouwrechten worden bepaald op 19.000m².</p>	<p>Inspreker verwijst naar de plantoelichting van het bestemmingsplan 'Zeewaardig' en merkt op dat daarin is aangegeven het om een conserverend bestemmingsplan.</p> <p>Een conserverend bestemmingsplan houdt in dat in dat bestemmingsplan een planologisch kader is vastgelegd dat slechts beperkte ontwikkelruimte toestaat. Wanneer dit ruimtelijk en beleidsmatig gemotiveerd kan worden, kan de gemeenteraad besluiten tot een herziening van het bestemmingsplan.</p> <p>Nu er een plan voor HvO voorligt dat qua bouwruimte/massa meer vraagt dan wat het vigerende bestemmingsplan toestaat, is het niet aan de orde om dat te toetsen aan de juridische bouwmogelijkheden op basis plan bestemmingsplan 'Zeewaardig'. Dit juridisch kader wordt namelijk opnieuw bepaald in het nieuwe bestemmingsplan waarvoor de voorontwerp-versie nu voorligt.</p>	Geen
29.5	<p>Inspreker vindt dat het plan zich vooral richt op appartementen i.p.v. toerisme en economie. Een appartementengebouw van ca.34 meter hoog is geen positieve factor qua beleving en uitstraling voor het toerisme. De economische waarde is niet aangetoond.</p> <p>Het risico bestaat dat (een deel van) de appartementen als 2^e woning gebruikt worden. Dit is voor inspreker ongewenst.</p>	<p>Of de afwijking van het bestemmingsplan (en het bouwplan) aanvaardbaar is, gezien alle belangen die spelen is de belangenafweging, die de gemeenteraad moet maken n.a.v. alle ingediende zienswijzen. Zie de Oplegnotitie.</p> <p>Dat de woonappartementen gebruikt kunnen worden als tweede woning is niet uit te sluiten. Het gemeentelijke huisvestingsbeleid maakt dit ook mogelijk. Voor dit gebied is geen vergunning (op basis van de huisvestingsverordening) vereist ten behoeve van het gebruik van die woonruimte als tweede woning. Gelet op de overweging uit de actualisatie van de woonvisie kan er een bovenregionale behoefte bestaan aan deze woningen. Er zijn 118 woningen op de woningbouwplanlijst in categorie 4, projecten voor een bovenregionale vraag, geplaatst voor 2015/2016.</p>	<p>Zie Oplegnotitie</p> <p>Geen</p>
29.6	<p>Inspreker vindt dat, gezien de schaduwwerking van de beoogde nieuwbouw en eventuele toekomstige bouw voor het Vuurtorenplein, een afstand van 2,5 meter van de nieuwe bebouwing ten opzichte van de erfgrans, te gering is. De bouwvolumes zoals weergegeven in het voorontwerpbestemmingsplan gaan ten koste van de openbare ruimte en een toekomstige herontwikkeling van het Vuurtorenplein.</p>	<p>Openbare ruimte mag niet verward worden met ruimte die voor eenieder toegankelijk is. HvO willen hun bebouwing geheel op eigen terrein realiseren. Aan het Vuurtorenplein is het plan geheel geprojecteerd op gebied wat nu al geen openbare ruimte betreft.</p> <p>In de huidige situatie is 20 meter vanaf de zijgrens van het perceel (grenzend aan het Vuurtorenplein) niet bebouwd. Zowel in het bestemmingsplan als in de IRV als in het BKP wordt aangegeven dat het mogelijk is tot op de erfgrans te bouwen, dit betekent dat de nieuwbouw 20 meter dichterbij de vuurtoren mag staan.</p> <p>In het BKP staat aangegeven dat een herontwikkeling van de boulevard mogelijk en zelfs wenselijk is. Hierbij wordt tevens de gehele kavel van HvO aangegeven. In de teksten wordt ook aangegeven dat bij herontwikkeling van de boulevard gestreefd moet worden naar ontwikkeling die over de hele diepte lopen tussen de KW-Boulevard en de Parallelboulevard.</p>	
29.7	<p>Inspreker vindt dat de bezonningsstudie moet worden uitgebreid tot in de avond. Op basis van huidige metingen is de schaduwwerking onacceptabel voor inspreker. Inspreker verwacht dat dit nog negatiever zal zijn in de avonduren.</p>	<p>Een schaduwstudie was onderdeel van het ter visie gelegde schetsboek. Deze zal geactualiseerd en gecompleteerd worden, zodat een zo goed mogelijk inzicht in de schaduwwerking ontstaat. Of de schaduwwerking acceptabel is, maakt onderdeel uit van de belangenafweging, die de gemeenteraad moet maken n.a.v. alle ingediende zienswijzen. Zie de Oplegnotitie.</p>	<p>De bezonningsstudie zal geactualiseerd/ gecompleteerd worden en toegevoegd worden aan het bestemmingsplan</p>
29.8	<p>Inspreker acht het essentieel dat er onderzoek wordt gedaan naar de gevolgen van wind rond de gebouwen.</p>	<p>Het uitgevoerde windonderzoek is opgenomen als bijlage 16 en 17 van het bestemmingsplan. Alle onderzoeken worden zekerheidshalve gecontroleerd voor de volgende fase.</p>	Geen
29.9	<p>Inspreker acht het redelijk dat er minimaal 30% sociale woningbouw plaatsvindt of dat er compensatie van 30% gestort wordt.</p>	<p>Vanuit volkshuisvestelijk oogpunt dient het plan bij te dragen aan de doelstellingen van de vastgestelde actualisatie van de woonvisie 2012, en dient 30% sociaal te worden gerealiseerd.</p>	Zie Oplegnotitie

		<p>Het plan voorziet hier niet in. De locatie aan de KW-Boulevard leent zich niet voor sociale woningbouw, maar voor het top-segment. Hier zal de gemeenteraad een standpunt over moeten innemen. Zie de Oplegnotitie.</p> <p>Om eigenaren een bijdrage te kunnen vragen indien zij niet voldoende sociale woningbouw conform de vastgestelde segmentering realiseren, dient de structuurvisie samen met de uitvoeringsparagraaf te worden aangepast. In de concept Noordwijkse Woonagenda en in de nieuwe Omgevingsvisie en in een op te stellen "compensatiefonds verordening" dient e.e.a opgenomen en uitgewerkt te worden.</p>	
30.			
30.1	<p>Inspreker ondersteunt het plan en vindt dat het plan een verbetering met zich meebrengt voor de hele buurt. Inspreker vraagt om zo snel mogelijk te starten met het plan.</p>	<p>Wij beschouwen deze inspraakreactie als steunbetuiging aan het voorontwerpbestemmingsplan.</p>	<p>Geen</p>
31.			
31.1	<p>Inspreker is van mening dat ontwikkeling van het gebied nodig is., deze voorliggende ontwikkeling is te hoog, te groot en niet in het belang van Noordwijk. De enorme overschrijding van het vigerende bestemmingsplan is onrechtmatig.</p>	<p>Wanneer dit ruimtelijk en beleidsmatig gemotiveerd kan worden, kan de gemeenteraad besluiten tot een herziening van het bestemmingsplan. Er is geen sprake van onrechtmatigheid. Waar het om gaat is of de afwijking van het bestemmingsplan (en het bouwplan) aanvaardbaar is, gezien alle belangen die spelen. Dit is de belangenafweging, die de gemeenteraad moet maken n.a.v. alle ingediende zienswijzen. Zie de Oplegnotitie.</p>	<p>Zie Oplegnotitie</p>
31.2	<p>Er wordt onvoldoende rekening gehouden met de nadelige effecten van de voorgenomen nieuwbouw, zoals Verkeers-, Bezonnings-, Geluids-, Water-en Lichtoverlast.</p>	<p>Om de gevolgen inzichtelijk te maken, worden hiervoor onderzoeksrapporten opgesteld. De vraag of er voldoende rekening mee gehouden wordt, is de belangenafweging, die de gemeenteraad moet maken n.a.v. alle ingediende zienswijzen. Zie de Oplegnotitie.</p>	<p>Zie Oplegnotitie</p>
31.3	<p>Ten aanzien van de verbeelding: Inspreker vindt dat op de verbeelding de bebouwinggrenzen dusdanig naar de erfgronden is opgeschoven dat de 40% onbebouwd regel uit het voorgaande bestemmingsplan verloren gaat.</p> <p>Tevens gaan op een aantal percelen de bestemming van wonen naar gemengd-2.</p> <p>Bouwwolumes worden willekeurig verplaatst.</p> <p>Inspreker heeft bezwaar tegen de dubbele overbrugging van het Schuitengat in verband met de gewenste doorzichten.</p> <p>De verruiming van bouwwolumes en -hoogten is niet acceptabel.</p>	<p>Het vigerend bestemmingsplan 'Zeewaardig' kent geen max. 40% onbebouwd regel. Ter plaatse van Hotel Oranje mag 100% bebouwd worden, ten noorden van het Schuitengat mag 70% bebouwd worden.</p> <p>In het voorontwerpbestemmingsplan mag 100% van het bouwvlak bebouwd worden. Op de afbeelding is te zien dat de nieuwe bebouwinggrenzen (in donkerrood) veelal naar binnen geschoven zijn t.o.v. de huidige bouwgrenzen (zwart).</p> <p>Inderdaad verdwijnen er twee niet-in gebruik zijnde woonbestemmingen.</p> <p>Er is geen sprake van (willekeurig) bouwwolumes verplaatsen. Er is sprake van een nieuw bestemmingsplan dat een andere invulling van het perceel voorstaat, dat gebaseerd is op een beoogd bouwplan.</p> <p>Er staat een dubbele overbruggingsmogelijkheid in het bestemmingsplan. Dit is nodig t.b.v. de functionaliteit van het hotel/congres. De twee luchtbruggen belemmeren deels het uitzicht op locatie van het Schuitengat, dit kan voorkomen worden door de luchtbruggen deels transparant uit te voeren. Dat laatste is een bouwplanaspect en geen bestemmingsplanaspect.</p> <p>Wanneer dit ruimtelijk en beleidsmatig gemotiveerd kan worden, kan de gemeenteraad besluiten tot een herziening van het bestemmingsplan. Er is geen sprake van onrechtmatigheid. Waar het om gaat is of de afwijking van het bestemmingsplan (en het bouwplan) aanvaardbaar is, gezien alle belangen die spelen. Dit is de belangenafweging, die de gemeenteraad moet maken n.a.v. alle ingediende zienswijzen. Zie de Oplegnotitie.</p>	 <p>Zie Oplegnotitie</p>
31.4	<p>Ten aanzien van de planregels: Artikel 1.34: Inspreker vindt dat het nieuwe peil moet worden vastgesteld.</p> <p>Artikel 3.2: welk peil is hier van toepassing?</p> <p>Artikel 3.2.2, lid b: gebouwen aan de Parallel boulevard dienen als voorgevel te worden aangemerkt. Alzijdig ontwerp is van toepassing.</p> <p>Artikel 3.3: dient aangepast te worden op feitelijk voorzien gebruik. Inspreker stelt voor dat bedrijven aan huis niet worden toegestaan;</p> <p>Artikel 4.3: ook kleine evenementen (definitie tot 500 deelnemers) aan de Parallel Boulevard (dus op parkeerdak) moeten worden uitgesloten;</p> <p>Artikel 5.2: volledige onderkeldering buiten het bebouwingsvlak dus tot erfgronden op -10m t.o.v. peil is onwenselijk;</p> <p>Artikel 5.3: dit artikel lijkt dubbel, zie artikel 3.3;</p> <p>Artikel 7: recente commotie over grondwaterpeilen als gevolg van de dijk- en duinconstructie vragen om een gedegen onderzoek en</p>	<p>Artikel 1:34 Het klopt dat de peilbepaling in het bestemmingsplan duidelijk moet zijn. Dit zal gecontroleerd en zonodig verduidelijkt worden.</p> <p>Artikel 3.2: Als in de regels naar peil verwezen wordt, geldt het peil zoals gedefinieerd in de regels en aangegeven op de plankaart.</p> <p>Artikel 3.2.2, lid b: Een alzijdig ontwerp wil niet zeggen dat alle gevels dus automatisch voorgevel zijn. Naar aanleiding van deze reactie zal hier wel nader naar gekeken worden in hoeverre dat op deze locatie wel noodzakelijk is.</p> <p>Artikel 3.3: Inspreker motiveert niet waarom bedrijven aan huis niet toegestaan zouden moeten worden. Bedrijven aan huis worden standaard toegestaan. Dit past immers bij het hedendaagse woon/werkklimaat.</p> <p>Artikel 4.3: in het beoogde bouwplan betreft dit geen parkeerdek, maar juist een openbaar toegankelijke ruimte. Daar worden, net zoals aan de KW-Boulevard, kleinschalige evenementen mogelijk gemaakt. Naar aanleiding van deze reactie zal hier wel nader naar gekeken worden in hoeverre dat op deze locatie wel wenselijk/noodzakelijk is.</p> <p>Artikel 5.2: Inspreker motiveert niet waarom een volledige onderkeldering onwenselijk zou zijn. Vanuit het beleid wordt juist de voorkeur gegeven aan ondergrondsparkeren i.p.v. op het maaiveld.</p> <p>Artikel 5.3: dit artikel is niet dubbel aangezien artikel 3.3 betrekking heeft op de bestemming Gemengd-2 en artikel 5.3 op de bestemming Wonen.</p> <p>Artikel 7: Ten tijde van de tervisielegging van het voorontwerpbestemmingsplan was het grondwateronderzoek nog gaande en</p>	<p>Check definitie peil</p> <p>Check peil</p> <p>Voorgevel bepalen</p> <p>Geen</p> <p>Evenementen wel/niet toestaan.</p> <p>Geen</p> <p>Geen</p> <p>Toevoegen grondwater-</p>

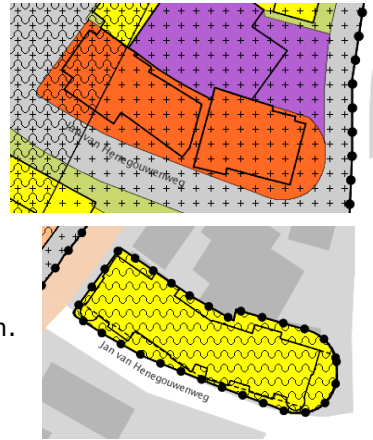
	<p>afbakening van mogelijke gevolgen van onderhavig plan;</p> <p>Artikel 9.1 en artikel 11, lid b: gezien de aanpassing van de bouwvolumes dienen alle verdere mogelijke uitbreidingen maximaal beperkt of onmogelijk gemaakt te worden.</p>	<p>hadden we de resultaten nog niet voorhanden. In de volgende fase (ontwerpbestemmingsplan) zal het grondwateronderzoek deel uit maken van de ter visie te leggen documenten.</p> <p>Wij onderkennen dat het aspect grondwater een belangrijk thema is in relatie tot voorliggend voorontwerpbestemmingsplan. Wij willen niet dat een ontwikkeling op onderhavig plangebied tot negatieve effecten m.b.t. grondwater binnen het plangebied of daarbuiten leidt.</p> <p>Op basis van artikel 39 BW5 blijft de eigenaar van het erf aansprakelijk als er sprake is van een onrechtmatige daad.</p> <p>Door het "duinlandschap" in de nieuwe ontwikkeling kan de watersituatie voor het verwerken van het regenwater alleen maar verbeteren. Thans is het terrein circa 100% verhard waardoor hoge eisen worden gesteld aan het rioolstelsel.</p> <p>In het kader van het vooroverleg is ook het Hoogheemraadschap van Rijnland om een reactie gevraagd. Zie daarvoor de overlegreacties.</p> <p>Artikel 9.1 ziet toe op een regeling voor ondergeschikte bouwelementen en sluit aan op de standaard-wijze waarop in bestemmingsplannen dit soort bouwelementen worden geregeld. Het al dan niet opnemen van dergelijke artikelen staan los van de bouwvolumes die op basis van de bouwregels in voorliggende voorontwerpbestemmingsplan worden geboden.</p> <p>Artikel 11 is een wettelijk verplichte standaard-regeling.</p> <p>Overigens moeten de regels nog goed nagelopen worden of alles klopt, voordat het ontwerp ter inzage gelegd worden. Deze inspraakreactie bevestigt dit.</p>	<p>onderzoek en evt. bouwplan aanpassen/ maatregelen nemen.</p> <p>Geen</p> <p>Algehele check regels</p>
31.5	<p>Ten aanzien van de plantoelichting:</p> <p>§ 1.1: De aanhef doet zich voor als ware het een gezamenlijk project. Dit lijkt inspreker feitelijk onjuist. Indien er sprake is van een gezamenlijk zakelijk belang, verneemt inspreker graag wat de zakelijke verhouding is.</p> <p>De motie Kaders hebben de status van motie en zijn nooit in een raadsbesluit verwerkt. De kaders hebben daarmee nooit een inspraakprocedure doorlopen en dienen te worden beschouwd als niet bestaand.</p> <p>Overleg met bewonersorganisaties betekent niet de instemming met de bewoners.</p> <p>§ 1.4: inspreker merkt op dat de brief d.d. 10 februari 2010 inzake bouwrechten onjuiste informatie bevat. Op basis van het rapport van BügelHajema zijn alle uitgangspunten van bestaande bouwrechten onjuist en onbruikbaar.</p> <p>§ 2.2: Inspreker is van mening dat de hotels aan de Jan van Henegouwenweg als zodanig moeten worden vermeld en behandeld en acht het onjuist te veronderstellen dat deze hotels niet langer meer in gebruik zijn voor toeristen. Inspreker vindt dat er onvoldoende wordt ingegaan of het Boulevard Hotel qua gebruiksfunctie, kamers of ander gebruik.</p> <p>§ 2.3: Inspreker heeft bezwaar tegen de beoogde doorlopende plint op de begane grond. Gebouwen dienen onderbroken te zijn gelet op de beoogde korrel. Doorzicht geeft ruimte;</p> <p>Het rijden van auto's en eventueel bussen op het parkeerdak geeft een ontoelaatbare overlast van licht en geluid. Van speciaal belang is hier de peilhoogte van het dak. De bedoelde achteringang is daarmee onwenselijk en onnodig. Deze opmerking geldt ook voor § 4.2.</p>	<p>De inspraak reactie maakt duidelijk dat de kwaliteit van de toelichting beter kan. De toelichting zal inhoudelijk gecontroleerd worden op objectiviteit en feitelijkheden en waar nodig aangepast worden.</p> <p>§ 1.1: Gemeente Noordwijk is niet de initiatiefnemer van dit plan. In het BKP staat wel aangegeven dat een herontwikkeling van de boulevard mogelijk en zelfs wenselijk is. Hierbij wordt tevens de gehele kavel van HVO aangegeven.</p> <p>Er staat niet dat de Motie Kaders een wettelijk recht is, maar dat met de motie ruimtelijke kaders zijn vastgesteld. De motie is aangenomen en kan derhalve niet als niet-bestaand beschouwd worde.</p> <p>Dat klopt. Deze inspraakprocedure is bedoeld om ieder de mogelijkheid te geven zich persoonlijk uit te spreken.</p> <p>§ 1.4: Het betreft hier een quote uit het vigerend bestemmingsplan. Deze zal aangevuld worden met recentere inzichten. Dat laat overigens onverlet dat in de motie Kaders de gemeenteraad ruimtelijke kaders heeft meegegeven.</p> <p>§ 2.2: De huidige planologische situatie wordt onvoldoende in de toelichting genoemd. Dit wordt aangepast.</p> <p>§ 2.3: Ook in het vigerende bestemmingsplan kent de begane grond/plint geen doorzichten. Over de plint van de KW-Boulevard geldt in het BKP het volgende uitgangspunt: De plint is één (hoge) laag. Een dubbele laag is toegestaan indien de afstand tot het middendeel van de gevel niet te groot is. De plint staat in een strakke rooilijn en er dient een strikt beleid te komen voor reclame-uitingen en uitstallingen.</p> <p>De doorzichten naar zee moeten volgens het BKP gevormd worden door de gebouw delen bovenop de plint waarbij een maximale gevelbreedte van 40 á 50 meter wordt toegestaan.</p> <p>Het voorontwerpbestemmingsplan lag ter inzage, niet het bouwplan. Het bestemmingsplan regelt de mogelijke gebruiksfuncties en de bouwmogelijkheden. Formeel is er nog géén sprake van een bouwplan met gebruiksfuncties, zoals rijden op het parkeerdek.</p> <p>Het beoogde bouwplan geeft aan dat er een oprijlaan naar het hotel/congres gemaakt wordt. De geluidsoverlast hiervan zal inzichtelijk gemaakt moeten worden en afgezet tegen de huidige overlast, waarbij op maaiveld geparkeerd wordt. Of dit toelaatbaar/ aanvaardbaar is, gezien alle belangen die spelen is de belangenafweging, die de gemeenteraad moet maken n.a.v. alle ingediende zienswijzen. Zie de Oplegnotitie.</p>	<p>Toelichting controleren en aanpassen</p> <p>Geen</p> <p>check Geluidsonderzoek</p> <p>Zie Oplegnotitie</p>

<p>§ 2.3.3: Inspreker vindt dat alle referenties naar instemming van de wijkvereniging 'Het Oude Zeedorp' moeten worden verwijderd omdat het besluit niet als zodanig is geagendeerd. Zie ook § 3.1.</p> <p>§ 3.1: Inspreker vindt dat het in deze paragraaf veronderstelde marktperspectief voor het plan niet via marktonderzoek is aangetoond. Recente vergelijkbare gebouwen in Noordwijk staan reeds jaren leeg.</p> <p>Inspreker merkt op dat de bedoelde aanpassing van IRV en BKP in 2014 zijn afgebroken omdat er meer dan 200 zienswijzen werden ingediend. Dit proces dient eerst te worden afgerond voordat er een nieuwe wijziging kan worden doorgevoerd.</p> <p>Inspreker is van mening dat de brief d.d. 28 maart 2013 niet de motie Kaders bevestigt maar een gezamenlijk initiatief was om het proces weer op te pakken.</p> <p>Inspreker constateert dat er meerdere malen wordt verwezen naar overeenstemming met omwonenden terwijl onduidelijk blijft wie dat zijn en waarmee zij instemmen.</p> <p>§ 3.3: Inspreker vindt dat de voorgenomen ontwikkeling op geen enkele wijze voldoet aan het bestaande beleid zoals het BKP en IRV.</p> <p>Inspreker is van mening dat de optellingen onder het kopje 'Regionale Woonagenda 2014' niet kloppen;</p> <p>Inspreker vindt de opmerking dat de nieuwe bewoners van de beoogde appartementen een bijdrage leveren aan de lokale economie afgezet moet worden tegen het verlies aan de toeristische kant;</p>	<p>§ 2.3.3: Er ontbreekt een verwijzing naar Bijlage 4, een overeenkomst tussen de wijkvereniging en initiatiefnemer. De verwijzing zal toegevoegd worden. Als inspreker van mening is dat deze overeenkomst niet gesloten is, zal hij dat moet melden bij de wijkvereniging. Zie overigens ook reactienr. 19 van de wijkvereniging zelf.</p> <p>§ 3.1: Het voorontwerpbestemmingsplan lag ter inzage, niet het bouwplan. Het bestemmingsplan regelt de mogelijke gebruiksfuncties en de bouw mogelijkheden. Formeel is er nog géén sprake van een bouwplan dat de precieze invulling van de gebruiksfuncties regelt.</p> <p>Geconstateerd moet worden dat de Hotel-bestemming aan de Jan van Henegouwenweg verandert in een Woonbestemming, terwijl aan de KW-Boulevard een Gemengde bestemming blijft liggen.</p> <p>Planologisch wordt hiermee het aantal hotelkamers verminderd, terwijl er geen garantie is op kamers binnen de Gemengde bestemming. De vraag is dan of de vertaling van het beoogde bouwplan in het voorbestemmingsplan op juiste wijze is gebeurd. Zie de Oplegnotitie.</p> <p>Volgens het beoogde bouwplan (dat niet ter inzage lag) is er sprake van realisatie van 99 stuks 5* kamers en afname van 84 stuks 4* kamers en 58 stuks 3*kamers. Het aantal kamers neemt af en er vindt een verschuiving plaats naar het luxere segment.</p> <p>Voor een kustplaats is het aanbod van kamers in het hoogste segment uniek en vormt dankzij de locatie aan zee één van de 'Unique Selling Points' oftewel unieke eigenschappen van Noordwijk. In dit hoge segment worden de hotelkamers toegevoegd in nieuwbouwworm waardoor een kwaliteitsslag wordt gemaakt, passend bij het beleid en de visie van de gemeente.</p> <p>Wij nemen aan dat inspreker doelt op de zienswijzen die zijn ingediend op het ontwerp-BKP. Doordat het plan van HvO destijds uit het BKP is gehaald, was beantwoording van de bedoelde zienswijzen niet (meer) aan de orde.</p> <p>Nu ligt het voorontwerpbestemmingsplan 'Hotel en Residence Oranje' voor. Dit betreft een op zichzelf stand bestemmingsplantraject. Er is formeel-juridisch géén relatie met de procedure die voor het BKP in 2014 is gevolgd.</p> <p>Zowel het BKP alsmede de IRV geven niet de Vuurtoren aan als richtinggevend voor de bouwhoogtes in de omgeving. In de IRV worden voor de KW-Boulevard geen bouwhoogtes voorgeschreven, alleen breedtes van de voorgevel (20-40 meter). In het BKP wordt een bouwhoogte van 10 bouwlagen voorgesteld waarbij vanaf laag 6 de kap wordt vormgegeven.</p> <p>Uit de Boulevard Discussie van zomer 2015 is gebleken dat de meerderheid van de respondenten de bouwhoogte voor nieuwbouw aan de KW-Boulevard onderschikt willen houden aan de Vuurtoren.</p> <p>Daarom geldt in de Krijtlijnen voor de bouwhoogte van de KW-Boulevard het volgende uitgangspunt: afwisseling in bouwhoogte, waarbij de top van de vuurtoren richtinggevend is. Ter behoud van de beleving van de vuurtoren zullen wel de gebouwen direct naast de vuurtoren lager moeten zijn dan de top van de vuurtoren.</p> <p>In het voorontwerpbestemmingsplan is de maximale bouwhoogte in het midden van het terrein 33 meter, ervan uitgaande dat de toplaag onbewoonbaar is. De maximale bouwhoogte aan de zijde van het vuurtorenplein is 25 meter. Dit is een meter lager dan de vuurtoren. Direct grenzend aan het Vuurtorenplein is de bouwhoogte lager dan de vuurtoren, de zuidelijkere gebouwdelen zijn hoger dan de vuurtoren maar houden zich wel aan de bouwhoogte van de Motie Kaders.</p> <p>Op 28 maart 2013 nam de raad een motie aan, om de samenwerking tussen college en HvO te hervatten met als basis de vastgestelde kaders en daarbij trachten te komen tot een zo breed mogelijk maatschappelijk gedragen planontwikkeling.</p> <p>Waar mogelijk zal dit verduidelijkt/genuanceerd worden.</p> <p>§ 3.3: zie hierboven wat betreft BKP en IRV.</p> <p>De aantallen zullen gecontroleerd worden. Uitgezocht wordt of de bedoelde 15 studio's met vergunning gerealiseerd zijn, omdat het anders formeel gesproken geen woningen zijn.</p> <p>Dit is de belangenafweging, die de gemeenteraad moet maken n.a.v. alle ingediende zienswijzen. Zie de Oplegnotitie.</p> <p>De toelichting spreekt van "kan een bijdrage leveren". Om doorstroming mogelijk te maken, zijn duurdere woningen nodig. Of</p>	<p>Verwijzingen naar bijlagen checken/aanpassen</p> <p>Zie Oplegnotitie</p> <p>Geen</p> <p>Geen</p> <p>Verduidelijken/nuanceren en wie omwonenden zijn</p> <p>Check aantallen/optellingen</p> <p>Zie Oplegnotitie</p> <p>Geen</p>
--	--	---

	<p>Inspreker geeft aan dat niet is aangetoond dat de Residence een bijdrage gaat leveren aan de doorstroming op de Noordwijkse woningmarkt.</p> <p>§ 4.2: Inspreker spreekt zijn zorg uit over het gebrek aan opstelruimte bij de ingang van de beoogde parkeergarage zodat er op de Parallel Boulevard filevorming kan ontstaan met alle gevaren van dien. Inspreker geeft aan dat er nog geen besluit is genomen over de herinrichting van de Parallel Boulevard.</p> <p>§ 4.3: Gezien de geluidswaarden minimaal afwijken van de maximaal wettelijk toelaatbare grenswaarden, is volgens inspreker aanvullend onderzoek op zijn plaats. Op basis van bijlage 8 lijkt het gebouw onvoldoende te zijn meegenomen en richt zich voornamelijk op de keermuur van 80 cm. Aanpassingen aan de wegconstructie of het instellen van een 30km zone lijken onvermijdelijk daarbij. Een uitzonderingsmogelijkheid op de eis van 58dB zou niet moeten worden overwogen in het belang van omwonenden.</p> <p>§ 4.9: Inspreker geeft aan dat wateroverlast van het huidige parkeerterrein van Hotels van Oranje meerder malen per jaar een issue betreft. De Parallel Boulevard en de Golfweg zijn bekende watersnoodgebieden. Recente wijzigingen in het rioelstelsel hebben dit niet opgelost. Infiltratie van regenwater onder de parkeerkelder is een vaste eis.</p> <p>§ 4.12: Inspreker heeft grote zorgen over het recht trekken van het Schuitengat en de windgevolgen daarvan. Bij windoverlast is er tevens geluidsoverlast. Inspreker vraagt wie er aansprakelijk is voor de onvoorziene gevolgen. Bij een onderzoek NEN8100 wordt slechts getoetst tot windkracht 4 waardoor extra aandacht op z'n plaats is.</p> <p>§ 6.1: Inspreker acht een exploitatieplan op z'n plaats.</p> <p>Hoofdstuk 7: Inspreker stelt m.b.t. de maatschappelijke haalbaarheid dat alle aangehaalde punten aan discussie onderhevig zijn. De organisaties die niet akkoord zijn, worden niet genoemd.</p> <p>Bijlagen: Inspreker gaat ervan uit dat alle bijlagen door de gemeente zijn getoetst op correctheid en betrouwbaarheid zodat inspreker terug kan vallen op de gegevens in deze bijlagen.</p> <p>Aanvullend: Inspreker vindt dat bezonning in verband met de beoogde hoogte en volume van het plan van groot belang en vindt derhalve dat de effecten van de bezonning niet weggestopt moet zitten in de bijlagen.</p>	<p>doorstroming daadwerkelijk gerealiseerd wordt is afhankelijk van de markt.</p> <p>§4.2: Hetgeen momenteel voorligt, en waarop de inspraak mogelijk was, betreft het voorontwerpbestemmingsplan. Formeel is er nog géén sprake van een bouwplan met uitwerking t.a.v. parkeergarage en in/uitritten e.d. Dat gebeurt in de volgende fase; in de omgevingsvergunning (het bouwplan). Dan kan ook op de locatie van de in/uitrit gereageerd worden en de verkeersafwikkeling.</p> <p>§4.3: De akoestische rapporten zullen gecontroleerd worden door de omgevingsdienst. En zo nodig aangepast moeten worden. In de volgende fase van het bestemmingsplan (ontwerpfase) zal, zo nodig, de betreffende ontheffing hogere (geluids)grenswaarden in ontwerp ter visie worden gelegd. Er kan in die fase rechtstreeks gereageerd worden op de ontwerp-ontheffing Hogere Grenswaarde. Ook dit is een belangenafweging, die gemaakt moet worden.</p> <p>§ 4.9: Hetgeen momenteel voorligt, en waarop de inspraak mogelijk was, betreft het voorontwerpbestemmingsplan. Formeel is er nog géén sprake van een bouwplan, waarin dergelijke zaken geregeld worden. Aan de verwerking van het regenwater zal gedurende de planontwikkeling tussen ontwikkelaar en gemeente zorgvuldig aandacht worden besteed. De omgeving van de Hoofdstraat en Parallel Boulevard hebben onze speciale aandacht op dit onderwerp. Daarbij zal afstemming plaatsvinden op basis van technische mogelijkheden. Vertrekpunt daarbij is dat de gekozen oplossing en planontwikkeling de situatie naar de omgeving zeker niet slechter mag maken. Eerder wordt gekozen voor een oplossing met een positieve bijdrage voor de klimaatbestendigheid m.b.t. het regenwater. Inspreker moet zich er daarbij wel van bewust zijn dat dit niet inhoudt dat er nooit wateroverlast kan plaatsvinden.</p> <p>§ 4.12: Er zijn onderzoeken naar wind gedaan, deze zijn bijgevoegd in bijlagen 16 en 17 van het bestemmingsplan. Deze zullen worden getoetst.</p> <p>§ 6.1: Het is wettelijk verplicht een exploitatieplan vast te stellen tenzij er met HvO een anterieure overeenkomst gesloten wordt. Dat is een keuze, die t.z.t. aan de gemeenteraad is.</p> <p>7: De toelichting zal inhoudelijk gecontroleerd worden op objectiviteit en feitelijkheden en waar nodig aangepast worden.</p> <p>Alle bijlagen zullen worden getoetst.</p> <p>Er zal een paragraaf over effecten op schaduw worden ingevoegd.</p>	<p>Geen</p> <p>Check akoestische rapporten</p> <p>Geen</p> <p>Check windonderzoeken</p> <p>Geen</p> <p>check toelichting</p> <p>Check bijlagen en onderzoeken</p> <p>Invoegen paragraaf schaduweffecten</p>
<p>32.</p>	<p>Standaardformulier PUUR Noordwijk (14x)</p>		
<p>32.1</p>	<p>Inspreker is vóór ontwikkeling op de locaties van Hotels van Oranje, maar wel met de juiste maat en schaal. Esthetische, sociale en economische aspecten moeten met elkaar in balans zijn.</p> <p>De ontwikkeling dient in belang te zijn van alle Noordwijkers, van alle Noordwijkse ondernemers en de gasten van Noordwijk.</p>	<p>Zoals de tekst uit het BKP (op pagina 39) aangeeft hoort een grote korrel (hiermee wordt de verhouding massa en schaal van een gebouw bedoeld) bij een boulevard. De gebouwen krijgen hiermee ten opzichte van de weidsheid van de zee een goede wandwerking. Het is niet gewenst om alle gebouwen aan elkaar vast te plakken. De boulevardwand moet worden opgebouwd uit verschillende korrels die net losstaan van elkaar en kunnen daarbij ook licht verspringen in de rooilijn. De gebouwen moeten tevens een goede overgang vormen naar het vissersdorp waar meer kleinschaligheid heerst. Dit betekent dat de hoogte afloopt en de plinten goed aansluiten bij het maaiveld van de Parallelboulevard.</p> <p>Voor iedere locatie geldt dat het gebouw moet passen op haar plek. Aan zee en voornamelijk aan de KW-Boulevard mag een schaalvergroting plaatsvinden omdat het grenst aan zee, maar het gebouw moet wel passen in haar omgeving ondanks eventuele schaalvergroting.</p> <p>De inspreker bedoelt vermoedelijk te zeggen dat dit plan naar zijn mening geen toegevoegde waarde voor Noordwijk / het algemeen belang heeft. Dit is de belangenafweging, die de gemeenteraad moet maken n.a.v. alle ingediende zienswijzen. Zie de Oplegnotitie.</p>	<p>Geen</p> <p>Zie Oplegnotitie</p>
<p>32.2</p>	<p>Inspreker vindt dat het plan niet past binnen de gemeentelijke beleidsvisies zoals vastgelegd in BKP en IRV. De vuurtoren is maatgevend.</p>	<p>Zowel het BKP alsmede de IRV geven niet de Vuurtoren aan als richtinggevend voor de bouwhoogtes in de omgeving. In de IRV worden voor de KW-Boulevard geen bouwhoogtes voorgeschreven, alleen breedtes van de voorgevel (20-40 meter). In het BKP wordt een bouwhoogte van 10 bouwlagen voorgesteld waarbij vanaf laag 6 de kap wordt vormgegeven.</p>	<p>Geen</p>

		<p>In de Motie Kaders (nr 7) heeft de gemeenteraad een uitspraak gedaan over de maximale bouwhoogte: 10 bouwlagen (KW-boulevard en midden van het terrein); hiervan is tenminste 1 toplaag niet bewoonbaar. Maximale bouwhoogte van de bebouwing aan de zijde van de vuurtoren en het Vuurtorenplein: de hoogte van de vuurtoren.</p> <p>Uit de Boulevard Discussie van zomer 2015 is gebleken dat de meerderheid van de respondenten de bouwhoogte voor nieuwbouw aan de KW-Boulevard onderschikt willen houden aan de Vuurtoren.</p> <p>Daarom geldt in de Krijtlijnen voor de bouwhoogte van de KW-Boulevard het volgende uitgangspunt: afwisseling in bouwhoogte, waarbij de top van de vuurtoren richtinggevend is. Ter behoud van de beleving van de vuurtoren zullen wel de gebouwen direct naast de vuurtoren lager moeten zijn dan de top van de vuurtoren.</p> <p>In het voorontwerpbestemmingsplan is de maximale bouwhoogte in het midden van het terrein 33 meter, ervan uitgaande dat de toplaag onbewoonbaar is. De maximale bouwhoogte aan de zijde van het vuurtorenplein is 25 meter. Dit is een meter lager dan de vuurtoren. Direct grenzend aan het Vuurtorenplein is de bouwhoogte lager dan de vuurtoren, de zuidelijkere gebouwdelen zijn hoger dan de vuurtoren maar houden zich wel aan de bouwhoogte van de Motie Kaders.</p>	
32.3	<p>Inspreker vindt dat binnen het plan 30% sociale woningbouw moet worden gerealiseerd of een compensatiebedrag moet worden afgedragen zodat elders sociale woningbouw kan worden gerealiseerd.</p>	<p>Vanuit volkshuisvestelijk oogpunt dient het plan bij te dragen aan de doelstellingen van de vastgestelde actualisatie van de woonvisie 2012, en dient 30% sociaal te worden gerealiseerd.</p> <p>Het plan voorziet hier niet in. De locatie aan de KW-Boulevard leent zich niet voor sociale woningbouw, maar voor het top-segment. Hier zal de gemeenteraad een standpunt over moeten innemen. Zie de Oplegnotitie.</p> <p>Om eigenaren een bijdrage te kunnen vragen indien zij niet voldoende sociale woningbouw conform de vastgestelde segmentering realiseren, dient de structuurvisie samen met de uitvoeringsparagraaf te worden aangepast. In de concept Noordwijkse Woonagenda en in de nieuwe Omgevingsvisie en in een op te stellen "compensatiefonds verordening" dient e.e.a opgenomen en uitgewerkt te worden.</p>	Zie Oplegnotitie
32.4	<p>Inspreker is van mening dat de vermindering van hotelcapaciteit een verlies inhoudt voor de lokale economie. Noordwijk kan alleen een energieke badplaats blijven met voldoende hotel- en horecafaciliteiten.</p>	<p>Het voorontwerpbestemmingsplan lag ter inzage, niet het bouwplan. Dat bestemmingsplan regelt de mogelijke gebruiksfuncties en de bouw mogelijkheden. Formeel is er nog géén sprake van een bouwplan dat de invulling van de gebruiksfuncties regelt, zoals het aantal hotelkamers.</p> <p>Geconstateerd moet worden dat de Hotel-bestemming aan de Jan van Henegouwenweg verandert in een Woonbestemming, terwijl aan de KW-Boulevard een Gemengde bestemming blijft liggen.</p> <p>Planologisch wordt hiermee het aantal hotelkamers verminderd, terwijl er geen garantie is op kamers binnen de Gemengde bestemming. De vraag is dan of de vertaling van het beoogde bouwplan in het voorbestemmingsplan op juiste wijze is gebeurd. Zie de Oplegnotitie.</p> <p>Volgens het beoogde bouwplan (dat niet ter inzage lag) is er sprake van realisatie van 99 stuks 5* kamers en afname van 84 stuks 4* kamers en 58 stuks 3*kamers. Het aantal kamers neemt af, en er vindt een verschuiving plaats naar het luxere segment.</p> <p>Hetgeen momenteel voorligt, en waarop de inspraak mogelijk was, betreft het voorontwerpbestemmingsplan. Formeel is er nog géén sprake van een bouwplan met gebruiksfuncties.</p> <p>Voor een kustplaats is het aanbod van kamers in het hoogste segment uniek en vormt dankzij de locatie aan zee één van de 'Unique Selling Points' oftewel unieke eigenschappen van Noordwijk. In dit hoge segment worden de hotelkamers toegevoegd in nieuwbouwworm waardoor een kwaliteitsslag wordt gemaakt, passend bij het beleid en de visie van de gemeente.</p>	Zie Oplegnotitie
32.5	<p>Inspreker voorziet dat veel appartementen zullen worden gebruikt als 2^e woning en daardoor een groot deel van het jaar leeg zullen staan.</p>	<p>Dat de woonappartementen gebruikt kunnen worden als tweede woning is niet uit te sluiten. Het gemeentelijke huisvestingsbeleid maakt dit ook mogelijk. Voor dit gebied is geen vergunning vereist ten behoeve van het gebruik van die woonruimte als tweede woning. Gelet op de overweging uit de actualisatie van de woonvisie kan er een bovenregionale behoefte (woningen zijn voor 2015/2016 in categorie 4, projecten voor een bovenregionale vraag, van de woningbouwplanlijst geplaatst) bestaan aan deze woningen. Gelet op de onttrekkingsvrije zone waarin deze woningen zijn gelegen, de prijs categorie en de bovenregionale behoefte bestaat de mogelijkheid dat deze woningen niet aan de woningvoorraad worden toegevoegd omdat de woningen als tweede woning gebruikt kunnen worden.</p>	Geen
32.6	<p>Inspreker vindt dat de daadwerkelijke hoogte en massaliteit van het plan moeilijk is in te schatten op basis van de afbeeldingen.</p>	<p>Het voorontwerpbestemmingsplan lag ter inzage, niet het bouwplan. Dat bestemmingsplan regelt de mogelijke gebruiksfuncties en de bouw mogelijkheden. Formeel is er nog géén sprake van een bouwplan waarin de daadwerkelijk te realiseren bebouwing regelt.</p> <p>In de volgende fase van de bestemmingsplanprocedure (ontwerpbestemmingsplan) zal ook het bouwplan uitgewerkt zijn in het kader van de coördinatieprocedure. In overleg met de initiatiefnemer (HvO) zullen we een zo goed mogelijk beeld bieden van de ruimtelijke impact van het beoogde plan. Dit kan onder andere door het verzorgen van visualisaties.</p>	Goede aanzichten en visualisaties in de volgende fase.
32.7	<p>Inspreker streeft naar ontwikkelingen op de KW-Boulevard die passen bij een integrale ruimtelijke ontwikkeling die verbindingen maakt tussen het Palaceplein en het Vuurtorenplein, tussen strand en het toeristisch winkelgebied. Met een uitstraling die verrassend en energiek is. De hele boulevard, inclusief bebouwing en gebruik, dienen in alle seizoenen een levendig en aantrekkelijk visitekaartje van Noordwijk te zijn.</p>	<p>Wij nemen dit streven voor kennisgeving aan, aangezien het geen concrete aspecten betreft die zien op het bestemmingsplan.</p>	Geen

32.8	Inspreker wil dat het gebruik van nieuwbouw-appartementen als 2 ^e woning stopt.	Dat de woonappartementen gebruikt kunnen worden als tweede woning is niet uit te sluiten. Het gemeentelijke huisvestingsbeleid maakt dit ook mogelijk. Voor dit gebied is geen vergunning (op basis van de huisvestingsverordening) vereist ten behoeve van het gebruik van die woonruimte als tweede woning. Gelet op de overweging uit de actualisatie van de woonvisie kan er een bovenregionale behoefte bestaan aan deze woningen. Er zijn 118 woningen op de woningbouwplanlijst in categorie 4, projecten voor een bovenregionale vraag, geplaatst voor 2015/2016.	Geen
33.			
33.1	Omdat het een coördinatie-regeling betreft, vindt inspreker het vreemd dat alleen het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd. Een bestemmingsplan is moeilijk te lezen en te vertalen naar beelden. Het toevoegen van tekeningen had meer duidelijkheid gegeven over bouwhoogten en bouwmassa's. Inspreker is van mening dat de presentaties door de initiatiefnemers geen objectief beeld gaven. Inspreker mist bovendien een gevelbeeld vanaf de Parallel Boulevard.	<p>Het voorontwerp is op basis van de inspraakverordening ter inzage gelegd. Een omgevingsvergunning is geen beleid. Er is dan ook geen (juridische) reden de omgevingsvergunning al bij het voorontwerp ter inzage te leggen. Bij de volgende fase (ontwerp) zullen wel het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning tegelijkertijd ter inzage liggen.</p> <p>De initiatiefnemer heeft geprobeerd een helder beeld te schetsen. Blijkbaar is dit voor inspreker onvoldoende gelukt. In de volgende fase zal hier meer aandacht aan besteed worden.</p> <p>Het gevelbeeld vanaf de boulevard maakt sowieso onderdeel uit van de omgevingsvergunning. In overleg met de aanvrager zal het bestemmingsplan waar nodig aangepast worden om zoveel duidelijkheid te geven over het plan</p>	Goede aanzichten en visualisaties in de volgende fase.
33.2	Inspreker vindt het plan onacceptabel gelet op de toename aan bouwmassa die ten nadele van inspreker opschuift. Nu een oplopende hoogte van 6,6m tot 15,6m op een afstand van 45m vanaf insprekers gevel, straks een wand van 7,5m naar 28m op een afstand van 25m. Het plan brengt met zich mee dat inspreker tegen een wand aan zal moeten kijken. Het huidige ruimtelijke effect verdwijnt, net als het zicht op zee en de vuurtoren.	<p>Het betreft hier een belangenafweging tussen insprekers belang en dat van HvO. Dit is de belangenafweging, die de gemeenteraad moet maken n.a.v. alle ingediende zienswijzen. Zie de Oplegnotitie.</p> <p>Een afstand van 25m tussen gevels is overigens niet klein. Veel straten kennen afstanden tussen 15 en 2m als gevelafstand.</p> <p>In de huidige situatie is de zicht op zee beperkt. Er zal de verandering komen in het zicht. De doorzichten naar zee moeten volgens het BKP gevormd worden door de gebouw delen bovenop de plint waarbij een maximale gevelbreedte van 40 á 50 meter wordt toegestaan.</p> <p>In het BKP staat wel aangegeven dat een herontwikkeling van de boulevard mogelijk en zelfs wenselijk is. Hierbij wordt tevens de gehele kavel van HvO aangegeven. In de teksten wordt ook aangegeven dat bij herontwikkeling van de boulevard gestreefd moet worden naar ontwikkeling die over de hele diepte lopen tussen de KW-Boulevard en de Parallelboulevard. Aan landzijde wordt in het BKP een bouwhoogte van zeven lagen toegestaan, maar met de Motie Kaders wordt een bouwhoogte van 10 lagen toegestaan, vandaar dat het bouwplan wat betreft de hoogtematen voldoet aan de kaders.</p> <p>Het zicht op de vuurtoren vanaf het adres van de inspreker zal verdwijnen, maar ook hier geldt dat in het BKP een ontwikkeling over de gehele kavel wordt voorgesteld waarbij ook duidelijk het zicht op de vuurtoren zal verdwijnen voor de achterliggende percelen.</p>	Zie Oplegnotitie
33.3	Inspreker is van mening dat de motie Kaders geen rechtskracht heeft en geen bouwrecht biedt. Insprekers stelt daarbij de volgende vragen: Gelden de bouwrechten (op basis van de motie) boven het vigerende bestemmingsplan? Waarom zijn de rechten niet meegenomen bij de eerdere actualisatie van het bestemmingsplan als deze zo hard zijn? De in het verleden verstrekte vergunningen zijn gebaseerd op een eerder bouwplan. Kunnen deze worden overgeheveld naar een compleet ander plan? Wanneer zijn de vergunningen uit het verleden ingediend? Hebben ze ter visie gelegen en zijn deze gepubliceerd en zo ja wanneer? Hebben de bouwrechten betrekking op dezelfde gebruiksfunctie? Zijn de vergunningen al verlopen of ingetrokken?	<p>De diverse vragen hebben allen betrekking op bouwrechten.</p> <p>Alleen het bestemmingsplan (gemeenteraad) of een omgevingsvergunning (college) kennen wettelijke rechten toe.</p> <p>In de motie Kaders zijn door de gemeenteraad (bevoegd gezag) uitgangspunten geformuleerd waarbinnen HvO haar plan verder mocht ontwikkelen. Daarin staat o.a. dat er maximaal 26.000m² gebouwd mag worden. Dit zijn geen bouwrechten, maar kaders. Deze kaders zijn niet meegenomen in de herziening, omdat de herziening conserverend van aard was.</p> <p>De uitgangspunten zoals omschreven in deze motie hebben als basis gediend om tot voorliggend voorontwerpbestemmingsplan te komen, dat ter inzage is gelegd voor inspraak.</p>	Geen
33.4	Inspreker vindt dat het plan niet conform de motie Kaders is opgesteld aangezien: - Het plan niet voldoet aan het BKP; - er vanaf de woning van inspreker geen doorzichten worden geboden; - Het gebouw is niet alzijdig ontworpen en het nagenoeg hoogste punt ligt op de hoek Parallel boulevard-Schuitengat; - er geen sprake is van een kwalitatief hoogwaardige afwerking op de hoek Parallel Boulevard – Schuitengat. Dit is volgens inspreker een hoog punt (28 meter) waar de nieuwe expeditie-ruimte van het hotel is voorzien; - de bouwhoogte direct naast de vuurtoren weliswaar gelijk is aan de vuurtoren maar dat de bebouwing 10 meter verder naar een hoogte van 34 meter schiet;	<p>Het Schuitengat wordt rechtgetrokken en is derhalve een doorzicht. Op dat punt wordt voldaan aan de Motie Kaders. De doorzichten naar zee moeten volgens het BKP gevormd worden door de gebouw delen bovenop de plint waarbij een maximale gevelbreedte van 40 á 50 meter wordt toegestaan. Het bestemmingsplan van HvO voldoet daaraan.</p> <p>Het gebouw is alzijdig ontworpen. Het hoogste punt bevindt zich niet op de hoek Parallel Boulevard – Schuitengat maar midden op het perceel. Het hoogste punt ligt op een diagonaal, hetgeen voor een ruimtelijk en alzijdig effect zorgt.</p> <p>Hetgeen momenteel voorligt, en waarop de inspraak mogelijk was, betreft het voorontwerpbestemmingsplan. Formeel is er nog géén sprake van een bouwplan met architectonische uitwerking. In de volgende fase van de bestemmingsplanprocedure (ontwerpbestemmingsplan) zal ook het bouwplan uitgewerkt zijn in het kader van de coördinatie-regeling.</p> <p>In het BKP staat aangegeven dat een herontwikkeling van de boulevard mogelijk en zelfs wenselijk is. Hierbij wordt tevens de gehele kavel van HvO aangegeven. In de teksten wordt ook aangegeven dat bij herontwikkeling van de boulevard gestreefd moet worden naar ontwikkeling die over de hele diepte lopen tussen de KW-Boulevard en de Parallelboulevard.</p> <p>De volgende uitgangspunten v.w.b. hoogte, schaal en volume gelden speciediek voor HvO:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De gevelbreedte is per korrel ongeveer 40 á 50 meter • Aan zeezijde geldt voor nieuwe bebouwing indien uitgevoerd met een kap een maximale bouwhoogte van tien lagen. Waarbij geldt dat vanaf de zesde bouwlaag de kap moet starten en de bovenste twee verdiepingen geen openingen bevatten. De kappen mogen niet afgetopt worden. • Aan de landzijde van de KW-Boulevard langs de Parallelboulevard geldt voor nieuwe bebouwing met een kap 7 bouwlagen onder de voorwaarde dat het dakvlak begint bij de vijfde verdieping en dat in de bovenste laag geen openingen komen. 	Geen

		<p>In de Welstandnota (geactualiseerd in 2014) wordt, in tegenstelling tot het BKP, gesteld dat de kappen bij hoogbouw aan de KW-Boulevard wel afgetopt mogen worden.</p> <p>Dit betekent voor het bouwplan van HvO dat het deels niet voldoet aan alle kaders uit het BKP, dit is deels het gevolg van gewijzigd beleid (afgetopte kappen in de Welstandsnota) en deel door de aangenomen Motie Kaders (bouwhoogte van 10 lagen).</p> <p>In de Motie Kaders (nr 7) heeft de gemeenteraad een uitspraak gedaan over de maximale bouwhoogte: 10 bouwlagen (KW-boulevard en midden van het terrein); hiervan is tenminste 1 toplaag niet bewoonbaar. Maximale bouwhoogte van de bebouwing aan de zijde van de vuurtoren en het Vuurtorenplein: de hoogte van de vuurtoren.</p> <p>In het voorontwerpbestemmingsplan is de maximale bouwhoogte in het midden van het terrein 33 meter, ervan uitgaande dat de toplaag onbewoonbaar is. De maximale bouwhoogte aan de zijde van het vuurtorenplein is 25 meter. Dit is een meter lager dan de vuurtoren. Direct grenzend aan het Vuurtorenplein is de bouwhoogte lager dan de vuurtoren, de zuidelijkere gebouwdelen zijn hoger dan de vuurtoren maar houden zich wel aan de bouwhoogte van de Motie Kaders.</p>	
33.5	Inspreker is van mening dat het bebouwingspercentage van het plangebied niet meer mag bedragen dan 70%.	<p>De inspreker baseert de 70% op het vigerende bestemmingsplan 'Zeewaardig'. Onduidelijk is waarom inspreker van mening is dat dit % gehandhaafd moet worden.</p> <p>Wanneer dit ruimtelijk en beleidsmatig gemotiveerd kan worden, kan de gemeenteraad besluiten tot een herziening van het geldende bestemmingsplan. Dit betekent ook dat een bebouwingspercentage niet leidend hoeft te zijn.</p>	Geen
33.6	Inspreker vraagt waarom het plan niet is aangepast aan de hand van het (bindend) advies van de Commissie Dorp stad en Land. Op basis van dit advies zou de hoge wand aan de Parallel Boulevard kunnen verdwijnen. Directe aansluiting van het binnenplein op de binnentuinen maakt het geheel een stuk vriendelijker en op maaiveldhoogte minder massaal.	<p>Het advies van de commissie is niet bindend, het bestuursorgaan mag daar (gemotiveerd) van afwijken.</p> <p>In de eerste plannen van HvO was bij erfgrans aan Parallel Boulevard een hoge muur geplaatst. Op advies van de gemeente en welstand is deze muur vervangen door een muurtje van circa 1,00 meter met daarbovenop aflopend duintalud. Hierdoor is er geen wandwerking meer voor voetgangers langs de Parallel Boulevard. De binnentuin is op meerdere plekken direct openbaar toegankelijk vanuit de Parallel Boulevard voor autoverkeer maar ook voor voetgangers.</p>	Geen
33.7	Inspreker voorziet een groot verlies aan zonuren terwijl in de motie is aangegeven dat er sprake moet zijn van een verantwoorde stedenbouwkundige inpassing waarbij rekening wordt gehouden met aspecten zoals schaduwwerking. Daarmee is het plan niet in lijn met de motie. Inspreker pleit voor een bindend zonsonderzoek.	<p>In het plan is met allerlei aspecten rekening gehouden. Dat wil niet zeggen dat er op die aspecten geen verslechtering kan zijn.</p> <p>De bebouwing aan de Jan van Henegouwenweg wordt 1m lager dan in het al geldende bestemmingsplan is toegestaan. Vanuit het oosten en zuiden treedt dus geen verslechtering op t.a.v. zonlicht.</p> <p>In het zuidwesten en westen wordt de bebouwing wel hoger. Dit zal effect hebben op het aantal zonuren. Een schaduwstudie was onderdeel van het ter visie gelegde schetsboek. Deze zal geactualiseerd en gecompleteerd worden, zodat een zo goed mogelijk inzicht in de schaduwwerking ontstaat.</p> <p>Of de schaduwwerking acceptabel is, maakt onderdeel uit van de belangenafweging, die de gemeenteraad moet maken n.a.v. alle ingediende zienswijzen. Zie de Oplegnotitie.</p>	<p>De bezonningsstudie zal geactualiseerd/gecompleteerd worden en toegevoegd worden aan het bestemmingsplan</p> <p>Zie Oplegnotitie</p>
33.8	Inspreker haalt het risico aan van geluidsoverlast (wind) vanwege het rechte trekken van het Schuitengat. Verwijzend naar de tabel behorende bij het uitgevoerde windonderzoek, is er een grote toename in overschrijdingskans te verwachten. Inspreker acht dit logisch en vraagt zich af waarom anders alle wegen tussen de KW-Boulevard en de Parallel Boulevard diagonaal zijn aangelegd.	<p>Er is een toename van 2,38% naar 14,01% en 1,34% naar 5,17%, maar de uiteindelijke overschrijdingskansen zijn acceptabel volgens het onderzoek. Op andere punten neemt de overschrijdingskans overigens af.</p> <p>Alle onderzoeken worden zekerheidshalve gecontroleerd voor de volgende fase.</p>	<p>Check windonderzoek</p> <p>Check onderzoeken</p>
33.9	Inspreker vraagt of er voor het rechte trekken van het Schuitengat een aparte procedure gevolgd moet worden en of dit door een particulier ondernemer uitgevoerd kan worden. Voorts vraagt inspreker wie de kosten voor deze aanpassing zal dragen, inclusief kosten voor verleggen van kabels en leidingen en eventuele planschade.	<p>De planologische procedure is voldoende.</p> <p>Voor de daadwerkelijke inrichting is geen aparte besluitvorming meer nodig.</p> <p>Wel moeten er tussen de initiatiefnemers en de gemeente nog diverse afspraken gemaakt worden over bijvoorbeeld uitrui/koop van grond en de precieze aansluiting van het initiatief op de openbare ruimte. De genoemde kosten maken onderdeel uit van de afspraken.</p>	Geen
33.10	Inspreker geeft aan dat het bouwblok exact op de erfgrans is gesitueerd op basis waarvan er bebouwing met een hoogte van 11 meter nabij het achterdakterras van inspreker kan verschijnen. Inspreker vreest hierdoor een ingesloten gevoel te krijgen. Het is voor inspreker vanuit privacy-overwegingen onwenselijk dat in de gevel kozijnen worden aangebracht.	<p>Het nieuwe bouwvlak aan de Jan van Henegouwenweg is nagenoeg hetzelfde als in het vigerende bestemmingsplan. Zie afbeeldingen.</p> <p>Op sommige plekken is er meer afstand tot de erfgrans. De bouwhoogte is 1m lager dan in het vigerende bestemmingsplan. De goothoogte is 6m lager.</p> <p>Omdat het om hoogbouw gaat, kan er een gevoel van verminderde privacy ontstaan. In een stedelijke omgeving is er ruimtelijk gezien nauwelijks een recht op privacy. Volgens het Burgerlijk Wetboek mogen er binnen een afstand van 2m vanaf de erfgrans geen transparante ramen e.d. zijn. Hier wordt aan voldaan.</p> <p>Verder is dit de belangenafweging, die de gemeenteraad moet maken n.a.v. alle ingediende zienswijzen. Zie de Oplegnotitie.</p>	 <p>Geen</p> <p>Zie Oplegnotitie</p>
33.11	Inspreker constateert dat het plan de mogelijkheid biedt om onder het wooncomplex aan de Jan van Henegouwenweg een parkeerkelder te realiseren. Wanneer de parkeerbak niet minimaal 3 meter van de erfgrans van inspreker vandaan blijft, is inspreker bang voor verzakking bij zowel sloop van de bestaande kelder als	<p>De technische uitvoering dient natuurlijk op zorgvuldige wijze te gebeuren door de aannemer(s). Die zal de benodigde maatregelen moeten treffen en verzekerd moeten zijn tegen evt. bouwschade.</p> <p>Risico op bouwschade kan echter nooit uitgesloten worden.</p> <p>Bouwschade en het risico daarop is echter geen reden om planologisch niet mee te werken. Het betreft een uitvoeringsaspect.</p>	Geen

	wel bij het uitgraven van de bouwput.		
33.12	Inspreker vreest voor een forse toename van verkeer door de dubbele parkeergarage t.b.v. 570 auto's. Daarnaast is inspreker bezorgd voor de verkeersveiligheid van voetgangers aangezien zowel de uit- als inrit van de beoogde parkeerkelder het trottoir zullen kruisen. Inspreker vraagt of de Parallel Boulevard alsmede de toegangswegen van Noordwijk dit wel aankan.	De parkeergarage vervangt ook de nu bestaande parkeerplaatsen. De toename is dus aanzienlijk minder dan inspreker denkt. Er zullen ca. 300 parkeerplaatsen toegevoegd worden. Een dergelijke toename kan de verkeersinfrastructuur aan. Zie § 4.2 van de toelichting. Het voorontwerpbestemmingsplan bepaalt niet waar de in/uitrit gesitueerd wordt. Dat gebeurt in de volgende fase; in de omgevingsvergunning (het bouwplan). Dan kan ook op de locatie van de in/uitrit gereageerd worden. De inrit/uitrit constructies zullen moeten voldoen aan de wettelijke eisen t.a.v. verkeersveiligheid.	Geen
33.13	Inspreker vindt dat de parkeerbalans is opgesteld op basis van een aantal onjuiste en onvoldoende onderbouwde aannames.	Onduidelijk is welke aannames bedoeld worden en waarom deze onjuist zouden zijn. De normen die zijn opgenomen in het bestemmingsplan komen uit de Nota Parkeren en Stallen Noordwijk 2013. De parkeernormen in dit gemeentelijk beleid zijn overgenomen uit de landelijke richtlijnen betreffende parkeernormen. Bij het opstellen van de parkeernormen zijn bebouwingsdichtheid en aanwezigheid openbaar vervoer meegewogen.	Geen
33.14	Inspreker zet vraagtekens bij de verkeersveiligheid en geluidsoverlast ten aanzien van het laden en lossen op de hoek Parallel Boulevard – Schuitengat.	Hetgeen momenteel voorligt, en waarop de inspraak mogelijk was, betreft het voorontwerpbestemmingsplan. Formeel is er nog géén sprake van een bouwplan met gebruiksfuncties. Het bestemmingsplan regelt niet waar de laad- en losplaats zich bevindt. In het beoogde bouwplan vindt het laden en lossen in pandig plaats, waardoor geluidsoverlast zoveel mogelijk voorkomen wordt. Expeditieverkeer rijdt bij het Schuitengat naar binnen en rijdt aan de andere zijde het gebouw weer uit. De verkeersveiligheid is hierdoor verzekerd.	Geen
33.15	Inspreker vraagt naar de impact van de aanleg van 2 parkeerlagen op de grondwaterstand. Wanneer blijkt dat er een parkeerlaag moet verdwijnen, zal het plan daarmee niet uitgevoerd kunnen worden.	Ten tijde van de tervisielegging van het voorontwerpbestemmingsplan was het grondwateronderzoek nog gaande en hadden we de resultaten nog niet voorhanden. In de ontwerpfase (ontwerpbestemmingsplan) zal het grondwateronderzoek deel uit maken van de ter visie te leggen documenten. Wij onderkennen dat het aspect grondwater een belangrijk thema is in relatie tot voorliggend voorontwerpbestemmingsplan. Wij willen niet dat een ontwikkeling op onderhavig plangebied tot negatieve effecten m.b.t. grondwater binnen het plangebied of daarbuiten leidt. Op basis van artikel 39 BW5 blijft de eigenaar van het erf aansprakelijk als er sprake is van een onrechtmatige daad. Door het "duinlandschap" in de nieuwe ontwikkeling kan de watersituatie voor het verwerken van het regenwater alleen maar verbeteren. Thans is het terrein circa 100% verhard waardoor hoge eisen worden gesteld aan het rioelstelsel.	Toevoegen grondwateronderzoek en evt. bouwplan aanpassen/maatregelen nemen
33.16	Inspreker vindt dat de procedure onjuist is gevolgd omdat eerst de procedure voor aanpassing IRV en BKP gevolgd had moeten worden. De IRV is opgesteld om juist exceptionele plannen zoals het voorliggende plan, tegen te kunnen gaan; het IRV en BKP kunnen niet worden aangepast zonder dat hiervoor inspraak is geweest en/of de mogelijkheid tot bezwaar is geboden; N.a.v. de Verordening Ruimte (2014) wordt onterecht geconcludeerd dat het project past binnen de aard en schaal van het gebied.	Voor deze locatie bieden zowel het IRV als het BKP richtinggevend kader voor een herziening (verruiming) van het bestemmingsplan Zeewaardig. Vanuit deze kaders is een hogere bouwhoogte verantwoord dan vanuit het thans geldende bestemmingsplan is toegestaan. De bestemmingsplanprocedure kent zijn eigen procedurevoorschriften vanuit wet- en regelgeving. Deze is niet gekoppeld aan de procedures voor beleidsstukken. Het IRV en BKP kunnen niet aangepast worden zonder inspraak. Bezwaar/beroep is niet mogelijk op het IRV en BKP. Afgezien daarvan kan, mits voldoende gemotiveerd, afgeweken worden van beleidskaders, zoals BKP en IRV. Provincie Zuid Holland is ook om een reactie gevraagd n.a.v. het voorontwerp en heeft geen aanleiding gezien te reageren op het plan. Hiermee is duidelijk dat ook de provincie van mening is dat het plan voldoet aan de Verordening Ruimte.	Geen
33.17	Inspreker is van mening dat het plan ten onrechte wordt opgenomen in categorie 2a reserveplannen met betrekking tot de regionale woningbouwbehoefte en dat de totale plancapaciteit past binnen dit kader. In de beleving van inspreker biedt het plan ruimte voor 132 woningen in plaats 117 woningen. De appartementen van het Strandhotel (bestemming Horeca) zijn ten onrechte afgetrokken van het totaal toe te voegen woningen. Inspreker veronderstelt dat er geen regionale afstemming heeft plaatsgevonden over dit plan.	In de regionale afgestemde en vastgestelde woningbouwplanlijst is uitgegaan van het totale aantal van 118. Over een hoger aantal is geen regionale afstemming en geen provinciale toestemming. Inspreker constateert terecht dat het Strandhotel de bestemming Horeca heeft, waar geen woningen zijn toegestaan. De aantallen zullen gecontroleerd worden. Uitgezocht wordt of de bedoelde 15 studio's met vergunning gerealiseerd zijn, omdat het anders formeel gesproken geen woningen zijn.	Aantal woningen checken
33.18	Inspreker haalt aan dat in het plan wordt aangegeven dat er geen behoefte bestaat aan woningen in het dure - en topsegment, maar dat gezien de aantrekkelijkheid van Noordwijk hier toch een markt voor is waarbij in een bovengemeentelijke behoefte wordt voorzien. Inspreker is het niet eens met deze conclusie en mist een onderbouwing die deze behoefte aantoont. Ook ziet inspreker niet hoe het plan bijdraagt aan een meer gedifferentieerde wijkopbouw.	In de toelichting (§ 3.3.3) is nog opgenomen dat het bouwplan van HvO in categorie 2a is opgenomen. Inmiddels is op basis van de vastgestelde regionale woningbouwplanlijst, die ook door de Provincie is overgenomen, het plan van HvO in categorie 4 geplaatst. In categorie 4a zijn projecten opgenomen voor een bovenregionale vraag. Dit plan is dus niet op de lokale woningbehoefte gericht. Voor de onderbouwing van de regionale woningbehoefte wordt verwezen naar de beantwoording van vraag 4. Door de plaatsing in categorie 4 en de goedkeuring van de woningbouwplanlijst door de provincie is hiermee ook de eerste trede van de ladder van stedelijke verduurzaming doorlopen. Het bouwplan voorziet hiermee in een actuele behoefte die regionaal is afgestemd.	Geen
33.19	Inspreker vindt dat de stedenbouwkundige die het BKP heeft opgesteld, ook voorliggend plan zou moeten beoordelen. Nu gaat de ene stedenbouwkundige de andere beoordelen. Inspreker vraagt zich af of dit wenselijk is.	Het BKP is bedoeld als toetsingskader. Dit zou dus door een ieder gebruikt moeten kunnen worden om te toetsen of een plan daaraan voldoet; niet alleen de stedenbouwkundige die het heeft opgesteld. Daarnaast is er de onafhankelijk toets door de welstandscommissie.	Geen
33.20	Inspreker is van mening dat het plan niet aansluit op de nota hotelbeleid. Inspreker verwijst daarbij naar de overwegingen in de motie 'in stand houden dubbelbestemming horeca/wonen aan de KW-Boulevard'. Nu het plan voor één van de mooiste hotellocaties	Geconstateerd moet worden dat de Hotel-bestemming aan de Jan van Henegouwenweg verandert in een Woonbestemming, terwijl aan de KW-Boulevard een Gemengde bestemming blijft liggen. Planologisch wordt hiermee het aantal hotelkamers verminderd, terwijl er geen garantie is op kamers binnen de Gemengde	Zie Oplegnotitie

	van Noordwijk een woongebouw voorziet, kan de KW-Boulevard niet uitgroeien als hotelconcentratiegebied.	bestemming. De vraag is dan of de vertaling van het beoogde bouwplan in het voorbestemmingsplan op juiste wijze is gebeurd. Zie de Oplegnotitie.	
33.21	Inspreker vindt dat het plan niet past in de IRV aangezien het niet ingetogen, stijlvol en charmant is. Inspreker vraagt waarom het college wel vindt dat het plan past in de IRV.	De IRV spreekt over Noordwijk als badplaats in zijn totaliteit. De zinsnede is niet bedoeld om 1 op 1 op elk plan te projecteren. In de IRV geldt voor toekomstige ontwikkelingen aan de KW-Boulevard het volgende uitgangspunt: een opbouw van volumes met een frontgevel aan de KW-Boulevard van 20-40m breed, een verticaal geleed hoofdvolume, een hoog opstaande dubbele kaplaag en kwalitatief hoogwaardig materiaal voor de plinten met horeca, eventueel als uitbouw aan de flaneerroute. De bebouwingsfronten van de gebouwdelen van het bouwplan van HvO voldoen aan de breedtematen en aan de gewenste verticaliteit, ook wordt voldaan aan de plint met horeca en hoogwaardig materiaal. Enige waar niet aan wordt voldaan is de dubbele kaplaag. In de welstandsnota (geactualiseerd en vastgesteld door de Raad in 2014) wordt gesteld dat de kaplaag van hoogbouw aan de KW-Boulevard afgetopt kan worden, dus vervalt daarmee de eis van een dubbele kaplaag uit de IRV. Concrete bouwhoogtes voor de KW- Boulevard worden niet genoemd in de IRV.	Geen
33.22	Inspreker vindt dat er geen constructief overleg heeft plaatsgevonden tussen hem en de initiatiefnemer.	De gemeente was niet bij dat overleg en neemt daarom deze mededeling voor kennisgeving aan.	Geen
33.23	Initiatiefnemer twijfelt aan de financiële haalbaarheid van het plan.	De financiële haalbaarheid van het plan, zoals bedoeld in de ruimtelijke ordening, betreft de financiële haalbaarheid t.a.v. het gemeenschapsgeld (gemeente). Dit betreft zaken als aanpassingen in de openbare ruimte, verleggen van kabels etc. Hiervoor wordt een overeenkomst met de initiatiefnemer afgesloten, dan wel een exploitatieplan vastgesteld. Toetsing van de financiering van het project vanuit de private initiatiefnemer is geen onderdeel van de gemeentelijke toets.	Geen
34.			
34.1	Inspreker geeft aan niet tegen de ophoging van het hoteldeel van het plan te zijn.	De reactie spreekt steun uit voor een deel van het (bouw)plan.	Geen
34.2	Inspreker is daarentegen wel tegen de maximale hoogte van de appartementen. Inspreker is van mening dat de maximale bouwhoogten in het vigerende bestemmingsplan leidraad moet zijn voor het beoogde appartementengebouw en dat 33m hoog te hoog is.	Wanneer dit ruimtelijk en beleidsmatig gemotiveerd kan worden, kan de gemeenteraad besluiten tot een herziening van het bestemmingsplan. Voor deze locatie bieden zowel het IRV als het BKP richtinggevende kaders voor een herziening (verruiming) van het bestemmingsplan Zeewaardig. Vanuit deze kaders is een hogere bouwhoogte verantwoord dan vanuit het thans geldende bestemmingsplan is toegestaan. Het nieuwe bestemmingsplan zal, na vaststelling door de gemeenteraad, het nieuwe planologische toetsingskader vormen. Het bouwplan dient op dat moment te passen binnen dit nieuwe toetsingskader. Toetsing aan het thans vigerende bestemmingsplan 'Zeewaardig' is dan niet meer aan de orde.	Geen
34.3	Inspreker vindt het niet fraai om de bebouwing aan de KW-Boulevard te onderbreken met de afgeschuinde hoek in onderhavig plan.	Hetgeen momenteel voorligt, en waarop de inspraak mogelijk was, betreft het voorontwerpbestemmingsplan. Formeel is er nog géén sprake van een bouwplan. Het bestemmingsplan kent de afgeschuinde hoek niet. In het uitwerkingsplan voor de openbare ruimte moet duidelijk worden hoe de inrichting van "het plein aan zee" wordt voorgesteld nu de entree is verplaatst naar het midden van het perceel maar de schuine hoek nog aanwezig is.	Geen
34.4	Inspreker geeft aan dat er vanuit de VVE Heemborgh geen goedkeuring op het plan is gegeven maar dat slechts de meningen zijn gepeild.	De VVE Heemborgh heeft hierop niet gereageerd. Wij nemen dit daarom voor kennisgeving aan.	Geen
35.			
35.1	Inspreker is het niet eens met de voorgestelde massaliteit van het plan. Het plan zal leiden tot appartementen voor niet-Noordwijkers die groot deel van het jaar leeg staan aangezien ze gebruikt zullen worden als 2 ^e woningen. Tevens zal sprake zijn van leegstaande horeca- en winkelruimte aangezien hiervan al te veel in Noordwijk aanwezig is.	Dat de woonappartementen gebruikt kunnen worden als tweede woning is niet uit te sluiten. Het gemeentelijke huisvestingsbeleid maakt dit ook mogelijk. Voor dit gebied is geen vergunning (op basis van de huisvestingsverordening) vereist ten behoeve van het gebruik van die woonruimte als tweede woning. Gelet op de overweging uit de actualisatie van de woonvisie kan er een bovenregionale behoefte bestaan aan deze woningen. Er zijn 118 woningen op de woningbouwplanlijst in categorie 4, projecten voor een bovenregionale vraag, geplaatst voor 2015/2016. Het voorontwerpbestemmingsplan lag ter inzage, niet het bouwplan. Dat bestemmingsplan regelt de mogelijke gebruiksfuncties en de bouw mogelijkheden. Formeel is er nog géén sprake van een bouwplan dat invulling geeft aan gebruiksfuncties en de verhoudingen daartussen. Het beoogde bouwplan (dat niet ter inzage lag) voorziet in een afname van m ² horeca- en congresruimten, namelijk een toename van openbaar café/bar met 360 m ² , een afname van openbare restaurant met 978 m ² en een afname van congresfaciliteiten met 757 m ² .	Geen
36.			
36.1	Inspreker vindt dat het plan het uitzicht op zee belemmerd vanwege de beoogde bouwhoogte. Er zal sprake zijn van vermindering van het woongenot en van een waardedaling.	Vanuit adres van de inspreker is naast het perceel van HvO straks ook nog zicht op de zee. Het uitzicht voor de achtergelegen percelen zal veranderen, na voltooiing van de bouwplannen van HvO. De wet voorziet in een regeling, namelijk de planschade regeling. Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan kan binnen 5 jaar een planschadeverzoek ingediend worden.	Geen
37.			
37.1	Inspreker vindt dat het plan de verhoudingen van het profiel van de boulevard verbetert. Esthetisch is het plan een aanwinst.	De reactie spreekt steun uit voor het (bouw)plan.	Geen
38.			
38.1	Inspreker vraagt waarom er zo'n massale invulling aan de KW-Boulevard nodig is.	Het BKP (op pagina 39) geeft aan dat een grote korrel (hiermee wordt de verhouding massa en schaal van een gebouw bedoeld) hoort bij een boulevard. De gebouwen krijgen hiermee ten opzichte van de weidsheid van de zee een goede wandwerking. Het is	Geen

	De hoogte van het gebouw verdrukt de vuurtoren.	<p>niet gewenst om alle gebouwen aan elkaar vast te plakken. De doorzichten naar zee moeten volgens het BKP gevormd worden door de gebouw delen bovenop de plint waarbij een maximale gevelbreedte van 40 á 50 meter wordt toegestaan. De gebouwen moeten tevens een goede overgang vormen naar het vissersdorp waar meer kleinschaligheid heerst. Dit betekent dat de hoogte afloopt en de plinten goed aansluiten bij het maaiveld van de Parallelboulevard. Het bestemmingsplan HvO voldoet daaraan.</p> <p>Zowel het BKP alsmede de IRV geven niet de Vuurtoren aan als richtinggevend voor de bouwhoogtes in de omgeving. In de IRV worden voor de KW-Boulevard geen bouwhoogtes voorgeschreven, alleen breedtes van de voorgevel (20-40 meter). In het BKP wordt een bouwhoogte van 10 bouwlagen voorgesteld waarbij vanaf laag 6 de kap wordt vormgegeven.</p> <p>Uit de Boulevard Discussie van zomer 2015 is gebleken dat de meerderheid van de respondenten de bouwhoogte voor nieuwbouw aan de KW-Boulevard onderschikt willen houden aan de Vuurtoren.</p> <p>Daarom geldt in de Krijtlijnen voor de bouwhoogte van de KW-Boulevard het volgende uitgangspunt: afwisseling in bouwhoogte, waarbij de top van de vuurtoren richtinggevend is. Ter behoud van de beleving van de vuurtoren zullen wel de gebouwen direct naast de vuurtoren lager moeten zijn dan de top van de vuurtoren.</p> <p>In de Motie Kaders (nr 7) heeft de gemeenteraad een uitspraak gedaan over de maximale bouwhoogte: 10 bouwlagen (KW-boulevard en midden van het terrein); hiervan is tenminste 1 toplaag niet bewoonbaar. Maximale bouwhoogte van de bebouwing aan de zijde van de vuurtoren en het Vuurtorenplein: de hoogte van de vuurtoren.</p> <p>In het voorontwerpbestemmingsplan is de maximale bouwhoogte in het midden van het terrein 33 meter, ervan uitgaande dat de toplaag onbewoonbaar is. De maximale bouwhoogte aan de zijde van het vuurtorenplein is 25 meter. Dit is een meter lager dan de vuurtoren. Direct grenzend aan het Vuurtorenplein is de bouwhoogte lager dan de vuurtoren, de zuidelijkere gebouwdelen zijn hoger dan de vuurtoren maar houden zich wel aan de bouwhoogte van de Motie Kaders.</p>	
38.2	Inspreker is van mening dat door het plan het accent te veel verschuift van horeca naar appartementen.	<p>Het voorontwerpbestemmingsplan lag ter inzage, niet het bouwplan. Dat bestemmingsplan regelt de mogelijke gebruiksfuncties en de bouw mogelijkheden. Formeel is er nog géén sprake van een bouwplan dat invulling geeft aan gebruiksfuncties en de verhoudingen daartussen.</p> <p>Geconstateerd moet worden dat de Hotel-bestemming aan de Jan van Henegouwenweg verandert in een Woonbestemming, terwijl aan de KW-Boulevard een Gemengde bestemming blijft liggen.</p> <p>Planologisch wordt hiermee het aantal hotelkamers verminderd, terwijl er geen garantie is op kamers binnen de Gemengde bestemming. De vraag is dan of de vertaling van het beoogde bouwplan in het voorbestemmingsplan op juiste wijze is gebeurd. Zie de Oplegnotitie.</p> <p>De vraag of er voldoende meerwaarde voor Noordwijk in het plan aanwezig is, is de belangenafweging, die de gemeenteraad moet maken n.a.v. alle ingediende zienswijzen. Zie de Oplegnotitie.</p>	Zie Oplegnotitie
38.3	Inspreker vraagt of er verkeersproblemen ontstaan aan de Jan van Henegouwenweg, Karel Doormanstraat en de Golfweg vanwege de aanleg van de parkeerkelder aan de Jan van Henegouwenweg en hoe verloopt dit tijdens de verbouwing.	<p>Er zijn richtlijnen waaraan de garage en uitrit dienen te voldoen. Verder dient het bouwplan te voorzien in voldoende parkeerplaatsen, zodat er geen extra parkeerdruk in de omgeving ontstaat. Er kan niet voorkomen worden dat tijdens de bouw tijdelijk wegen afgesloten zijn en parkeerplaatsen onbereikbaar zijn. Hierover zullen voor aanvang van de bouw afspraken gemaakt worden met de bouwer.</p>	Geen
39.			
39.1	Inspreker is van mening dat het plan de boulevard een chique uitstraling krijgt en het voor niemand storend is.	De reactie spreekt steun uit voor het (bouw)plan.	Geen
40.			
40.1	Inspreker vindt het een creatief en luchtig ontwerp en beschouwt het als een aanwinst voor de skyline van Noordwijk.	De reactie spreekt steun uit voor het (bouw)plan.	Geen
41.			
41.1	Inspreker verliest door het plan het uitzicht op de vuurtoren. Het aantal zonuren vermindert. De inijk wordt vergroot. Inspreker vindt dit niet acceptabel. Noodzaak voor het bouwplan ontbreekt, omdat doordeweeks het hotel slechts enkele bezoekers herbergt.	Dit is de belangenafweging, die de gemeenteraad moet maken n.a.v. alle ingediende zienswijzen. Zie de Oplegnotitie.	Zie Oplegnotitie
41.2	Het plan kent geen vergroting van het woongenot van insprekers. Wel waardedaling van het onroerend goed.	<p>Dit is de belangenafweging, die de gemeenteraad moet maken n.a.v. alle ingediende zienswijzen. Zie de Oplegnotitie.</p> <p>De wet voorziet in een regeling, namelijk de planschade regeling. Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan kan binnen 5 jaar een planschadeverzoek ingediend worden.</p>	Zie Oplegnotitie Geen
41.3	Insprekers wensen meer groen en meer verkeersluwte.	<p>Het voorontwerpbestemmingsplan lag ter inzage, niet het bouwplan. Dat bestemmingsplan regelt de mogelijke gebruiksfuncties en de bouw mogelijkheden. Formeel is er nog géén sprake van een bouwplan met de (groen)inrichting. In de volgende fase van de bestemmingsplanprocedure (ontwerpbestemmingsplan) zal ook het bouwplan uitgewerkt zijn in het kader van de coördinatieregeling.</p> <p>Het beoogde bouwplan voorziet in een openbaar toegankelijk gebied. De inrichting daarvan is aan de initiatiefnemer.</p> <p>Het bouwplan zal leiden tot mee verkeersbewegingen. Een dergelijke toename kan de verkeersinfrastructuur aan. Zie §4.2 van de toelichting.</p>	Geen
42.			
42.1	Het gebouw wordt te hoog, te groot, te massaal.	Het BKP (op pagina 39) geeft aan dat een grote korrel (hiermee wordt de verhouding massa en schaal van een gebouw bedoeld) hoort bij een boulevard. De gebouwen krijgen hiermee ten opzichte van de weidsheid van de zee een goede wandwerking. Het is	Geen

		<p>niet gewenst om alle gebouwen aan elkaar vast te plakken. De doorzichten naar zee moeten volgens het BKP gevormd worden door de gebouw delen bovenop de plint waarbij een maximale gevelbreedte van 40 á 50 meter wordt toegestaan. De gebouwen moeten tevens een goede overgang vormen naar het vissersdorp waar meer kleinschaligheid heerst. Dit betekent dat de hoogte afloopt en de plinten goed aansluiten bij het maaiveld van de Parallelboulevard. Het bestemmingsplan HvO voldoet daaraan.</p> <p>Zowel het BKP alsmede de IRV geven niet de Vuurtoren aan als richtinggevend voor de bouwhoogtes in de omgeving. In de IRV worden voor de KW-Boulevard geen bouwhoogtes voorgeschreven, alleen breedtes van de voorgevel (20-40 meter). In het BKP wordt een bouwhoogte van 10 bouwlagen voorgesteld waarbij vanaf laag 6 de kap wordt vormgegeven.</p> <p>Uit de Boulevard Discussie van zomer 2015 is gebleken dat de meerderheid van de respondenten de bouwhoogte voor nieuwbouw aan de KW-Boulevard onderschikt willen houden aan de Vuurtoren.</p> <p>Daarom geldt in de Krijtlijnen voor de bouwhoogte van de KW-Boulevard het volgende uitgangspunt: afwisseling in bouwhoogte, waarbij de top van de vuurtoren richtinggevend is. Ter behoud van de beleving van de vuurtoren zullen wel de gebouwen direct naast de vuurtoren lager moeten zijn dan de top van de vuurtoren.</p> <p>In de Motie Kaders (nr 7) heeft de gemeenteraad een uitspraak gedaan over de maximale bouwhoogte: 10 bouwlagen (KW-boulevard en midden van het terrein); hiervan is tenminste 1 toplaag niet bewoonbaar. Maximale bouwhoogte van de bebouwing aan de zijde van de vuurtoren en het Vuurtorenplein: de hoogte van de vuurtoren.</p> <p>In het voorontwerpbestemmingsplan is de maximale bouwhoogte in het midden van het terrein 33 meter, ervan uitgaande dat de toplaag onbewoonbaar is. De maximale bouwhoogte aan de zijde van het vuurtorenplein is 25 meter. Dit is een meter lager dan de vuurtoren. Direct grenzend aan het Vuurtorenplein is de bouwhoogte lager dan de vuurtoren, de zuidelijkere gebouwdelen zijn hoger dan de vuurtoren maar houden zich wel aan de bouwhoogte van de Motie Kaders.</p>	
42.2	Er komt teveel verkeer, met daardoor teveel fijnstof.	§ 4.4. van de toelichting gaat over luchtkwaliteit, waaronder het thema fijnstof ook wordt behandeld. De conclusie luidt dat de toename van fijnstof valt onder de NIMB-regelgeving (niet in betekende mate). Dat betekent dat fijnstof geen belemmering is voor de ontwikkeling van het plan. Deze paragraaf zal ter toetsing aan de omgevingsdienst worden voorgelegd.	Check paragraaf luchtkwaliteit
42.3	De 30% sociale woningbouw ontbreekt.	<p>Vanuit volkshuisvestelijk oogpunt dient het plan bij te dragen aan de doelstellingen van de vastgestelde actualisatie van de woonvisie 2012, en dient 30% sociaal te worden gerealiseerd.</p> <p>Het plan voorziet hier niet in. De locatie aan de KW-Boulevard leent zich niet voor sociale woningbouw, maar voor het top-segment. Hier zal de gemeenteraad een standpunt over moeten innemen. Zie de Oplegnotitie.</p> <p>Om eigenaren een bijdrage te kunnen vragen indien zij niet voldoende sociale woningbouw conform de vastgestelde segmentering realiseren, dient de structuurvisie samen met de uitvoeringsparagraaf te worden aangepast. In de concept Noordwijkse Woonagenda en in de nieuwe Omgevingsvisie en in een op te stellen "compensatiefonds verordening" dient e.e.a opgenomen en uitgewerkt te worden.</p>	Zie Oplegnotitie
42.4	Door de hoogte is er teveel wind en geluid.	Er zijn onderzoeken naar wind gedaan, deze zijn bijgevoegd in bijlagen 16 en 17 van het bestemmingsplan. Deze zullen worden getoetst.	Toetsing bijlagen
42.5	Inspreker betwijfelt of de juiste kaders gesteld zijn.	In de motie Kaders zijn door de gemeenteraad (bevoegd gezag) uitgangspunten geformuleerd waarbinnen HvO haar plan verder mocht ontwikkelen. Dat inspreker aan de juistheid daarvan twijfelt, wordt voor kennisgeving aangenomen.	Geen
43.			
43.1	Inspreker is van mening dat HvO aan het geldende bestemmingsplan gehouden moet worden. D.w.z. max. 16m hoog en 19.000m ² bouwrechten. Zo wordt voorkomen dat het hoger wordt dan de vuurtoren en het te veel verstedelijkt. Ook blijft het dorps karakter dan behouden.	<p>Wanneer dit ruimtelijk en beleidsmatig gemotiveerd kan worden, kan de gemeenteraad besluiten tot een herziening van het bestemmingsplan. In de motie Kaders zijn door de gemeenteraad (bevoegd gezag) uitgangspunten geformuleerd waarbinnen HvO haar plan verder mocht ontwikkelen.</p> <p>Voor deze locatie bieden zowel het IRV als het BKP richtinggevende kaders voor een herziening (verruiming) van het bestemmingsplan Zeewaardig. Vanuit deze kaders is een hogere bouwhoogte verantwoord dan vanuit het thans geldende bestemmingsplan is toegestaan.</p> <p>Het nieuwe bestemmingsplan zal, na vaststelling door de gemeenteraad, het nieuwe planologische toetsingskader vormen. Het bouwplan dient op dat moment te passen binnen dit nieuwe toetsingskader. Toetsing aan het thans vigerende bestemmingsplan 'Zeewaardig' is dan niet meer aan de orde.</p>	Geen
43.2	Toestemming aan dit plan schept precedentwerking wat betreft m ² en bouwhoogte.	Mochten er andere hotels hoger willen bouwen, zullen ook die plannen op hun merites beoordeeld worden. Het betreft immers andere situaties, op andere locaties, op een ander tijdstip met andere wet- en regelgeving en beleidskaders. Van precedentwerking is derhalve geen sprake.	Geen
43.3	De economische meerwaarde voor Noordwijk is onduidelijk.	De vraag of er voldoende meerwaarde voor Noordwijk in het plan aanwezig is, is de belangenafweging, die de gemeenteraad moet maken n.a.v. alle ingediende zienswijzen. Zie de Oplegnotitie.	Zie Oplegnotitie
44.	(3x)		
44.1	Inspreker vindt het een mooi plan en hoopt op snelle realisatie.	De reactie spreekt steun uit voor het (bouw)plan.	Geen
45.	(2x)		
45.1	Insprekers vinden het een prachtig voorstel, dat alle ruimte moet krijgen. Een volwaardige upgrade voor de boulevard.	De reactie spreekt steun uit voor het (bouw)plan.	Geen
46.			
46.1	Top, gauw beginnen.	De reactie spreekt steun uit voor het (bouw)plan.	Geen

4. Ambtshalve wijzigingen

Voorgestelde aanpassingen voor verwerking in het ontwerp bestemmingsplan die ambtshalve worden aangebracht worden in dit hoofdstuk behandeld. Dit zijn wijzigingen die niet rechtstreeks voortkomen uit inspraak- of overlegreacties, maar in de loop der tijd zijn ontstaan door veranderd/nieuw beleid, een verzoek van de ontwikkelaar of als gevolg van een later uitgevoerd onderzoek. Daarnaast worden ondergeschikte tekstaanpassingen doorgevoerd.

4.1 Wijzigingen in de verbeelding

De verbeelding moet volledig gecontroleerd en afgestemd worden op de omgevingsvergunning.

4.2 Wijzigingen in de regels

De regels moeten volledig gecontroleerd worden.

Bovendien moeten deze nog afgestemd worden op de omgevingsvergunning.

4.3 Wijzigingen in de toelichting

De toelichting moet volledig gecontroleerd worden op juistheid en compleetheid.

De onderzoeken moet volledig gecontroleerd worden op juistheid en compleetheid.