



Raadsbesluit

**Nota van Beantwoording
voorontwerpbestemmingsplan
Hotels van Oranje**

Openbaar

Zaaknummer : Z/15/009148 DOC-1608166

Datum vergadering : donderdag 7 april 2016

Agendapunt : 17

Portefeuillehouder : H. Bakker

De raad van de gemeente Noordwijk;

Gelezen het voorstel van college van burgemeester en wethouders;

Besluit:

I. Inhoudelijke besluiten

1. In te stemmen met de Nota van Beantwoording;
2. het standpunt in te nemen dat het bestemmingsplan 'Hotel en Residence Oranje' beter toegespitst moet worden op het beoogde bouwplan. Dit betekent in ieder geval dat: gelet op de ingekomen inspraakreacties, de reeds eerder door initiatiefnemer doorgevoerde planwijzigingen ter verwerving van draagvlak en de uitkomsten van de brede Boulevarddiscussie, de kaders voor de ontwikkeling van de bouwplannen van de Hotels van Oranje te wijzigen zoals hieronder aangegeven en de gewijzigde kaders bepalend te laten zijn bij het opstellen van het in procedure te brengen (ontwerp)bestemmingsplan en de finale toetsing van de bouwplannen.
3. het standpunt in te nemen dat voor de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan afspraken moeten worden gemaakt met Hotels van Oranje over kostenverhaal, planschadevergoedingen, grondruil, e.d. met dien verstande dat:
 - a. historische (plan)kosten uit de periode t/m heden buiten beschouwing worden gelaten;
 - b. kosten welke worden geacht te zijn gedekt door de gemeentelijke bouwleges niet in de berekening worden betrokken;
 - c. de voor de realisering van het bouwplan noodzakelijke grondruil geschiedt met gesloten beurzen; het meerdere aan m2 zal tegen een marktconforme prijs worden afgerekend;
 - d. de anterieure overeenkomst tussen gemeente en Hotels van Oranje waarin voornoemde elementen worden geregeld, ter goedkeuring wordt voorgelegd aan de raad.
4. het standpunt in te nemen dat voor de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan afspraken moeten worden gemaakt met de Hotels van Oranje over de (daadwerkelijke) realisatie van de plannen en hiertoe het college opdracht te geven om, binnen een periode van 6 weken en in goed overleg met de Hotels van Oranje, een rapportage ten aanzien van planning en fasering voor te leggen aan de raad ten aanzien van zowel de planologische voorbereidingsprocedure als de daadwerkelijke realisering van de bouwplannen.

II. Belangenafwegingen

1. ten aanzien van de belangenafwegingen:

1a) het voorlopige standpunt in te nemen dat met bestemmingsplan 'Hotel en Residence Oranje' het algemeen belang voldoende gediend wordt om de voorgestelde wijzigingen te kunnen verantwoorden;

1b) het voorlopige standpunt in te nemen dat het algemeen belang dat met dit bestemmingsplan gediend wordt voldoende opweegt tegen de belangen van omwonenden;

1c) het voorlopige standpunt in te nemen dat het belang van de initiatiefnemer in dit geval voldoende opweegt tegen de impact op de omwonenden;

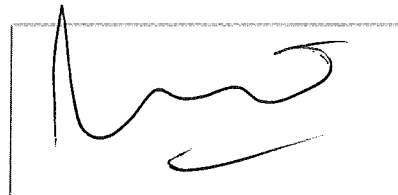
III. College opdrachten

1. het college opdracht te geven het bestemmingsplan aan te passen conform beslispunt I onder 2;
2. het college opdracht te geven met Hotels van oranje in gesprek te gaan teneinde te komen tot de onder beslispunt I, onder 3 en 4 genoemde afspraken;
3. het college opdracht te geven het bestemmingsplan technisch te toetsen (toelichting, regels, verbeelding en onderzoek), aan te passen, te verbeteren, te completeren en gereed te maken voor de volgende stap, e.e.a. in samenhang met de ontwerpomgevingsvergunning.

Aldus vastgesteld in de openbare Raadsvergadering van donderdag 7 april 2016



R.S. van Belzen
Griffier



J. Rijpstra
Voorzitter

Kaders zoals vastgesteld door de raad bij motie van 27 februari 2013		Kaders zoals vastgesteld door de raad na kennisneming en beoordeling van de inspraakreacties op 7 april 2016.	
1.	Het vastgestelde Beeldkwaliteitsplan voor Noordwijk Zeewaardig is leidend bij de ontwikkeling van het bouwplan met betrekking tot de beeldkwaliteit (Noordwijkse stijl).	Het vastgestelde Beeldkwaliteitsplan voor Noordwijk Zeewaardig is leidend bij de ontwikkeling van het bouwplan met betrekking tot de beeldkwaliteit (Noordwijkse stijl).	
2.	Het merkebeeld van Noordwijk, "de vuurtoren" wordt gerespecteerd; de rooilijn van de nieuwbouw moet terugvallen zodat de vuurtoren vanaf de boulevard beter zichtbaar wordt.	Het merkebeeld van Noordwijk, "de vuurtoren" wordt gerespecteerd; de rooilijn van de nieuwbouw moet terugvallen zodat de vuurtoren vanaf de boulevard beter zichtbaar wordt.	
3.	De onderbouw moet worden voorzien van een uitnodigende plint met publieksfuncties.	De onderbouw moet aan de zijde van de Koningin Wilhelminaboulevard worden voorzien van een uitnodigende plint met publieksfuncties, welke vanaf de boulevard toegankelijk zijn. Functies welke in strijd zijn met de gewenste levendigheid en transparantie zoals wonen, kantoren, parkeren en opslag worden in het bestemmingsplan uitgesloten. Deze voorwaarde geldt niet voor de beoogde kantoor- expeditie en opslagfuncties aan de zijde van het Schuitengat. Voor de zijde van het Vuurtorenplein geldt het uitgangspunt van een levendige plint met publieksfuncties alsmede woonfuncties.	
4.	Het parkeren moet onder het maaiveld worden opgelost. Het bouwplan moet, behoudens een eventuele plint voor publieke voorzieningen, doorzichten mogelijk maken vanaf de achterliggende gebieden naar de KW- boulevard. Derhalve geen gesloten bouwblok, maar een opdeling van de bebouwing in twee of meer los van elkaar staande bouwblokken met een eigen identiteit. De positionering van de bouwblokken dient zodanig te worden gekozen dat het gevoel c.q. de beleving van een massale bebouwing vanaf de land- en zeezijde wordt voorkomen.	Het parkeren moet onder het maaiveld worden opgelost. Het bouwplan moet, behoudens de plint voor publieke voorzieningen, doorzichten mogelijk maken vanaf de achterliggende gebieden naar de KW- boulevard. Derhalve geen gesloten bouwblok, maar een opdeling van de bebouwing in twee of meer los van elkaar staande bouwblokken met een eigen identiteit. De positionering van de bouwblokken dient zodanig te worden gekozen dat het gevoel c.q. de beleving van een massale bebouwing vanaf de land- en zeezijde wordt voorkomen. Aan de zijde van de Parallelboulevard ligt het dak van de parkeergarage met binnentuin op maximaal 1.50 meter boven het aangrenzende trottoir	

		niveau.
5.	Het Schuitengat krijgt ter plaatse van de K.W.-boulevard een verbijzonderde afronding.	Het Schuitengat krijgt ter plaatse van de K.W.-boulevard een verbijzonderde afronding.
6.	De nieuwbouw wordt alzijdig ontworpen, met het hoogste punt in het midden van het terrein en aflopend naar de zijden aan de Parallelboulevard en het Vuurtorenplein. De zijde aan de Parallelboulevard wordt kwalitatief hoogwaardig afgewerkt met zoveel mogelijk een duin gevoel. De bouwmassa van de - vanaf het direct aangrenzende openbaar gebied zichtbare bebouwing - wordt beperkt tot maximaal 26.000 m2. Deze maat is afgeleid van de bouwrechten die voortvloeien uit het vigerende bestemmingplan en reeds in het verleden verstrekte vergunningen, vrijstellingen en ontheffingen.	De nieuwbouw wordt alzijdig ontworpen. De zijde aan de Parallelboulevard wordt kwalitatief hoogwaardig afgewerkt met zoveel mogelijk een duin gevoel. Voor het bouwprogramma tussen het Schuitengat en de vuurtoren, met een totale omvang van maximaal 25.000 m2, gelden de volgende uitgangspunten: <ul style="list-style-type: none"> • ca. 5.000 m2 voor horeca en overige niet-wonen gerelateerde functies (onder verwijzing naar kader nr.8 oud); • ca. 20.000 m2 voor woonappartementen, waarbij uitgangspunt is dat de woningen door de initiatiefnemer met een verplicht af te nemen service-abonnement worden gekoppeld aan de in de plint gevestigde voorzieningen, waarmee o.a. wordt beoogd om het draagvlak van deze en overige Noordwijkse voorzieningen te versterken en het gebruik als tweede woning te beperken. De m2 bebouwd bruto vloeroppervlak welke ontstaan als gevolg van een eventuele overkapping van de beoogde binnentuin op de hoek K.W.-boulevard/Schuitengat, ten behoeve van hotelfuncties, blijven in deze berekening buiten beschouwing.
7.	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.	Uitgangspunt is een in bouwhoogte gevarieerde skyline, waarbij de hoogte van de vuurtoren (26 meter torenhoogte) richtinggevend is. Gemeente en initiatiefnemer zetten voor de beoogde ontwikkeling in op een hoog ambitieniveau, waarbij ten aanzien van de bouwhoogte een logische relatie wordt gelegd tussen enerzijds de als iconisch beleefde waarde van de vuurtoren en anderzijds de toekomstige vormgeving van het Hotel Oranje en wel zodanig ambitieus vormgegeven dat daarmee de realisering van maximaal 7 bouwlagen, bovenop een levendige plint, in het zuidelijke bouwblok in stedenbouwkundig en architectonisch wordt gerechtvaardigd. Het thans voorliggende bouwplan wordt hiertoe door de

		<p>initiatiefnemer opgewerkt en verder verrijkt.</p> <p>Maximale bouwhoogte:</p> <ul style="list-style-type: none">• Voor het noordelijk bouwdeel aan de zijde van de vuurtoren: een maximale bouwhoogte van 24 meter bestaande uit een levendige plint op de begane grond en daarboven maximaal 5 (woon)lagen. In geval de initiatiefnemer kiest voor een (niet voor bewoning bestemde) schuine kap op dit bouwdeel gelden in afwijking van het voorgaande de volgende maten: een maximale goothoogte van 22 meter en een maximale bouwhoogte van 26 meter, nagenoeg conform het voorontwerp-bestemmingsplan,• Het centrale bouwdeel: een maximale bouwhoogte van 26 meter bestaande uit een levendige plint op de begane grond en daarboven maximaal 6 (woon)lagen. In geval de initiatiefnemer kiest voor een (niet voor bewoning bestemde) schuine kap op dit bouwdeel gelden in afwijking van het voorgaande de volgende maten: een maximale goothoogte van 26 meter en een maximale bouwhoogte van 30 meter.• Het zuidelijk bouwdeel: een maximale goothoogte van 28 meter en een maximale bouwhoogte van 33 meter, bestaande uit een levendige plint op de begane grond, daarboven maximaal 7 (woon)lagen + een niet voor bewoning bestemde gesloten schuine kap waarmee overige bouwdelen en technische installaties aan het zicht worden onttrokken. <p>Het uitnutten van de maximale ontwikkelingscapaciteit is hierbij geen doel op zich, doch moet op overtuigende wijze dienend blijken ter ondersteuning van een kwalitatief hoogwaardige ontwikkeling. Het bestemmingsplan kent geen vrijstellingsregeling om af te wijken van de maximale maatvoering ten aanzien van goot- en bouwhoogten en/of het maximaal te realiseren bouwvolume.</p> <p>De peilmaten zoals deze worden gehanteerd in het (voorontwerp)bestemmingsplan zijn uitgangspunt bij de bepaling van bouwhoogten. Peil = 10.28 meter +N.A.P.</p>
--	--	--

8.	In geval de initiatiefnemers kiezen voor aantoonbare voorbereiding NICC of toevoeging NICC, verleent de gemeente medewerking aan een toevoeging van max. 5.000 m2 voor aan het NICC gelieerde bovengrondse bebouwing.	Zie kader nr. 6.
9.	Daarboven werkt de gemeente mee aan de eveneens vergunning plichtige extra m2 die onder het maaiveld worden gerealiseerd voor een (toekomstig) congrescentrum.	Een tijdelijke, incidentele, functie voor congressen of evenementen in de parkeergarage is toegestaan, met inachtneming van kader nr. 15.
10	Uitbreiding Hotel van Oranje: Instemming met toevoeging van hotelkamers en skybar in maximaal twee extra verdiepingen op het bestaande complex en torentje aan de zijde van de KW-boulevard en maximaal één extra verdieping aan de zijde van de Parallelboulevard.	Uitbreiding Hotel van Oranje: Instemming met toevoeging van hotelkamers en skybar in maximaal twee extra verdiepingen op het bestaande complex en torentje aan de zijde van de KW-boulevard en maximaal één extra verdieping aan de zijde van de Parallelboulevard. Het (ontwerp) bestemmingsplan geeft zekerheid ten aanzien van de hotelfunctie, echter gekoppeld aan planologische zekerheid omtrent de totale beoogde ontwikkeling.
11.	Verantwoorde stedenbouwkundige inpassing moet op overtuigende wijze kunnen worden aangetoond, rekening houdend met aspecten als schaduwwerking, windhinder (mede i.r.t. Schuitengat) en verkeersafwikkeling (bezoekers en laad-en losverkeer).	Verantwoorde stedenbouwkundige inpassing moet op overtuigende wijze kunnen worden aangetoond, rekening houdend met aspecten als schaduwwerking, windhinder (mede i.r.t. Schuitengat) en verkeersafwikkeling (bezoekers en laad-en losverkeer). Een inpandige laad- en losgelegenheid geldt als voorwaarde voor de realisatie van de nieuwbouw.
12.	In het proces van schetsontwerp naar voorlopig ontwerp wordt door de initiatiefnemers aantoonbaar toegewerkt naar een positief advies van een door het College van B&W in overleg met initiatiefnemers aan te wijzen onafhankelijke stedenbouwkundige van naam en faam.	Het beoogde bouwplan is inmiddels besproken met de welstandscommissie.
13.	De initiatiefnemers nemen de inspanningsverplichting op zich om in overleg met de gemeente en omwonenden hun eigendommen achter de Parallelboulevard binnen een redelijke termijn op te waarderen, een en ander nader uit te werken.	De drie locaties Strandhotel en Hotel Alwine, Hotel Oranje en Residence Oranje worden in onlosmakelijke samenhang met elkaar ontwikkeld, een en ander bij overeenkomst nader te regelen. Daar waar mogelijk zoekt de gemeente aansluiting bij de overeenkomst tussen de Hotels van Oranje en de wijkvereniging "Het Oude Zeedorp".
14.	De nadere uitwerking van de gevel aan het Vuurtorenplein houdt rekening met een goede aansluiting op het plein en daarbij wordt	De nadere uitwerking van de gevel aan het Vuurtorenplein houdt rekening met een goede aansluiting op het plein en daarbij wordt speciale

	speciale aandacht besteed aan de relatie met de vuurtoren.	aandacht besteed aan de relatie met de vuurtoren. Uitgangspunt is dat aan deze zijde geen gesloten gevel(beeld) ontstaat.
15.	Voor het openbaar medegebruik van de te realiseren parkeervoorzieningen worden nadere afspraken gemaakt.	<p>Voor het openbaar medegebruik van de te realiseren parkeervoorzieningen worden nadere afspraken gemaakt.</p> <p>Boven de eigen parkeerbehoefte voorziet het te realiseren bouwplan in een goed bereikbare parkeergarage met 150 tot zo mogelijk 200 openbare parkeerplaatsen.</p> <p>De gemeente verleent initiatiefnemer een eenmalige bijdrage in de redelijkerwijze (op basis van gedegen en wederzijds gedragen rapportage) te verwachten onrendabele top van de voor openbaar gebruik toe te voegen extra parkeerplaatsen in de parkeergarage.</p> <p>De bijdrage wordt gemaximeerd op een bedrag van € 15.000,-- per parkeerplaats (excl. BTW).</p> <p>De in aanmerking te nemen exploitatieperiode bedraagt 40 jaar.</p> <p>De restwaarde van de parkeerplaatsen wordt in de berekening in aanmerking genomen.</p> <p>Initiatiefnemer verleent de gemeente (voor deze 40 jaar) juridische zekerheid over de blijvende beschikbaarheid en toegankelijkheid van de openbare parkeerplaatsen (zakelijk recht/kettingbeding/boetebeding); Het parkeertarief is afgestemd op de tarieven in de directe omgeving.</p> <p>De initiatiefnemer draagt zorg voor een deugdelijke exploitatie (goed beheer, verlichting, schoonmaak, veiligheid, verwijzing e.d.).</p> <p>De gemeente stemt haar parkeerbeleid af op de capaciteit in de nieuwe parkeervoorziening (bijvoorbeeld minder parkeerplaatsen op/onder het Wantveld) een en ander te betrekken in het lopende parkeeronderzoek voor Noordwijk Zeewaardig.</p>
16		In relatie tot het geheel van de beschreven ontwikkelingsmogelijkheden doneert de initiatiefnemer een substantiële financiële bijdrage ter beperking van de onrendabele top van een nader te bepalen project voor sociale woningbouw of aan het gemeentelijk Volkshuisvestingsfonds, een en ander nader bij overeenkomst uit te werken.