

Bijlage 20 Planvormingsproces

Voorgeschiedenis en vaststelling 'kaders'

In 2010 is na gezamenlijk overleg tussen Hotels van Oranje en de gemeente Noordwijk gestart met de ontwikkeling van plannen voor de vergroting van Hotel Oranje, het verder uitbouwen van de congresfunctie met een 'Noordwijk International Convention Center' (NICC) en de realisering van 'Residence Oranje', een hoogwaardig appartementengebouw. Vooraf zijn geen voorwaarden gesteld wat betreft de maximale bouwhoogte of andere uitgangspunten uit vastgestelde beleidsnota's.

Via diverse workshops is uiteindelijk medio 2012 gekomen tot een stedenbouwkundig plan. Vooral de hoogte (circa 15 bouwlagen) en massaliteit van de bebouwing ten noorden van het Schuitengat (circa 40.000 m²) hebben geleid tot veel protesten vanuit de omwonenden.

Toen bleek dat het plan niet kon rekenen op steun vanuit de meerderheid van de gemeenteraad is het principeverzoek in november 2012 door de Hotels van Oranje

Om de ontstane impasse te doorbreken, weer voortgang te krijgen in de door alle partijen gewenste planontwikkeling en duidelijkheid vooraf te geven aan Hotels van Oranje zijn op 27 februari 2013 door de (meerderheid van de) gemeenteraad 'kaders' vastgesteld waaraan een nieuw bouwplan moet voldoen. Hierop volgend overleg tussen het College van B&W en Hotels van Oranje heeft geleid tot een 'Gezamenlijke verklaring' van Burgemeester en Wethouders en Hotels van Oranje d.d. 27 maart 2013. Beider doel is om te komen tot een passende bouwontwikkeling die recht doet aan de noodzakelijke kwaliteitsslag voor de Koningin Wilhelmina Boulevard. Afgesproken is om gezamenlijk te komen tot een plan op basis van de vastgestelde 'kaders', waarbij gestreefd wordt naar een zo breed mogelijk maatschappelijk gedragen planontwikkeling en waarbij het realiseren van 10 bouwlagen die in de vastgestelde kaders werd toegestaan, geen doel op zich is. Tijdens de raadsvergadering van 28 maart 2013 is vervolgens unaniem een motie aangenomen waarin is uitgesproken dat de 'Gezamenlijke verklaring' wordt ondersteund, en waarin het College van B&W wordt opgedragen met Hotels van Oranje te komen tot een zo breed mogelijk maatschappelijk gedragen planontwikkeling op basis van de vastgestelde kaders van februari 2013.

De vastgestelde 'kaders'

De in februari 2013 vastgestelde kaders bieden enerzijds een verruiming, maar anderzijds ook beperkingen ten opzichte van hetgeen eerder aan beleid en afspraken is vastgesteld.

De hoogte van maximaal 10 bouwlagen (Koningin Wilhelmina Boulevard en midden van het terrein) die op grond van de door de gemeenteraad vastgestelde motie "Kaders" is toegestaan is een verruiming ten opzichte van het bestemmingsplan. Het door de Gemeenteraad vastgestelde Beeldkwaliteitsplan maakt overigens aan de Koningin Wilhelmina Boulevard echter ook al 10 bouwlagen (6 + 4 in de kap) mogelijk, en aan de gehele Parallel Boulevard 7 bouwlagen (5 + 2 in de kap).

In de kaders worden ook beperkingen opgelegd:

- In de brief van de gemeente van februari 2010 zijn de bestaande bouwrechten berekend, zijnde 26.000 m². Daarbij is tevens gesteld dat er meer m²'s dan deze 26.000 m² mogelijk zouden zijn indien sprake was van een "overtuigend aantrekkelijk ontwerp". In de motie Kaders is de 26.000 m² gemaximeerd. Feitelijk zijn hierdoor de in het vooruitzicht gestelde extra bouw mogelijkheden geschrapt en mag er niets meer en niets minder worden gebouwd dan alleen de bestaande bouwrechten, behoudens ingeval van de realisering van een NICC.
- Zicht op de vuurtoren, ook vanaf de Koningin Wilhelmina Boulevard, het voldoende afstand houden tot de Vuurtoren en het rechte trekken van het Schuitengat beperken de te bebouwen oppervlakte waarop de 26.000 m² kunnen worden gerealiseerd.

Breed maatschappelijk draagvlak

Om te komen tot een zo breed mogelijk maatschappelijk gedragen planontwikkeling is Hotels van Oranje voorafgaand aan en tijdens de planvorming in overleg getreden met de wijkvereniging 'Het Oude Zeedorp' en het 'Platform Ons Noordwijk'. In een later stadium is ook de 'Vereniging van Eigenaren van de Paralleflat' bij dit

overleg betrokken. Tevens is er overleg geweest met de aangrenzende Vereniging van Eigenaren Heemborgh en de Noordwijkse Ondernemers Vereniging.

Totaal zijn er enkele tientallen overlegsessies geweest met diverse bewonersorganisaties, overige belanghebbenden en de gemeente. Dit intensieve proces met een open dialoog heeft geleid tot veel aanpassingen, een grote mate van bekendheid met de inhoud van dit project en welke zal bijdragen aan een breed draagvlak.

FASE 1

Stedenbouwkundig model september/oktober 2013

Als eerste stap in de planvorming is een viertal stedenbouwkundige modellen opgesteld welke passen binnen de door de gemeenteraad vastgestelde kaders. Bij de uiteindelijke keuze voor een van deze vier modellen, het zogenaamde 'Noordwijkse Model' hebben diverse aspecten een belangrijke rol gespeeld: kwaliteit, zoveel mogelijk voorkomen van schaduwwerking voor de achterliggende wijk, hoge bebouwing aan de zijde waar nu ook al hoge gebouwen staan, een verantwoorde stedenbouwkundige structuur, etc.

De bewonersorganisaties waren het op zich eens met de keuze voor dit model, met uiteraard daarbij de nodige opmerkingen wat betreft hoogte, massaliteit en diverse andere zaken. Naar aanleiding van deze reacties is er verder aan dit model geschaafd, onder andere wat betreft het terugleggen van (delen van) de gebouwen ten opzichte van de vuurtoren en de Parallel Boulevard.

Een en ander heeft geleid tot een stedenbouwkundig model met 3 gebouwen: een hoofdgebouw aan de zijde van Hotel Oranje (9 lagen en een steile afgeplatte kap), een gebouw aan de zijde van de Koningin Wilhelmina Boulevard (7 lagen en een kap) en een gebouw aan de zijde van het Vuurtorenplein (6 lagen en een kap met een hoogte onder de vuurtoren). Parkeren is onder de gebouwen geprojecteerd: deels ondergronds en deels bovengronds (achter een duinwal).

Daarnaast zijn de eerste stedenbouwkundige schetsen opgesteld voor een nieuw appartementen-gebouw aan de Jan van Henegouwenweg (ter vervanging van 2 hotels voor arbeidsmigranten) en de uitbreiding van Hotel Oranje.

De congresfaciliteiten worden hierbij door een verdubbeling van de oppervlakte van de 'Wintertuin' fors versterkt: er ontstaat een echt 'congrescentrum'. Om dit te kunnen realiseren moeten diverse huidige functies zoals de lobby, centrale keuken, opslag, etc. uit Hotel Oranje worden verplaatst naar de overzijde van het Schuitengat.

Het bovengenoemde stedenbouwkundige model is op 5 september 2013 in een informerende commissievergadering gepresenteerd en mede aan de hand van diverse adviezen (bijlagen 2 en 3) op 2 oktober in de commissie RB&F besproken. De conclusie is in ieder geval dat een en ander volledig past binnen de vastgestelde motie 'kaders'.

Overleg en communicatie met bewonersorganisaties en Noordwijkers

In de periode vanaf mei tot en met oktober 2013 is heel veel aandacht besteed aan het vergroten van het maatschappelijk draagvlak. Hiertoe is een website gelanceerd, een inloopmiddag georganiseerd, presentaties gegeven aan de direct omwonenden en de ondernemers, en is in deze periode al zeven keer overleg gevoerd met bewonersorganisaties. Een overzicht van dit overleg en de overige communicatie met betrekking tot de planontwikkeling:

- 15 en 16 mei: overlegsessie 1 met Wijkvereniging Het Oude Zeedorp ('Wijkvereniging') en Platform Ons Noordwijk ('Platform');
- 15 juli: overlegsessie 2 met Wijkvereniging en Platform;
- 25 juli: overlegsessie 3 met Wijkvereniging, Platform en Vereniging van Eigenaren Paralleflat ('Paralleflat');
- 2 september: overlegsessie 4 met Wijkvereniging, Platform en Paralleflat;
- 11 september: presentatie aan en discussie met de directe burens van de Parallel Boulevard;
- 17 september: website www.noordwijkenontwikkeling.nl in de lucht met alle informatie en communicatie over de plannen;
- 25 september: overlegsessie 5 met Wijkvereniging, Platform en Paralleflat;

- 4 oktober: presentatie aan de leden van de Noordwijkse Ondernemers Vereniging;
- 15 oktober: overlegsessie 6 met Wijkvereniging, Platform en Parallelflat;
- 19 oktober: inloopmiddag voor alle inwoners van Noordwijk;
- 24 oktober: overlegsessie 7 met Wijkvereniging, Platform en Parallelflat.

Honorering van de wensen van de bewonersorganisaties

In het stedenbouwkundige model van september 2013 zijn diverse opmerkingen en wensen vanuit de bewonersorganisaties gehonoreerd en verwerkt:

- Omwonenden willen geen 5.000 m² (20%) extra bouwmassa ingeval van een NICC, vrezende ingeval van een NICC voor een hogere verkeers- en parkeerdruk in en om de wijk, en willen vooraf duidelijkheid met betrekking tot het NICC en de daadwerkelijke opening hiervan.
Reactie: gehonoreerd, mede daarom is een (groot) NICC van de baan.
- De Wijkvereniging en het Platform vragen tijdens vrijwel ieder overleg om een beëindiging van de huidige exploitatie van het Strandhotel en Hotel Alwine (gelegen aan de Jan van Henegouwenweg) en de realisering van een appartementengebouw, desnoods te realiseren over een aantal jaren.
Reactie: schetsplan voor appartementen met een volgens het bestemmingsplan toegestane hoogte van vier bouwlagen.
- Omwonenden willen geen hoge bebouwing direct langs de Parallel Boulevard en willen zo min mogelijk negatieve effecten wat betreft schaduwwerking.
Reactie: (deels) gehonoreerd, keuze voor het Noordwijkse Model.
- Omwonenden verzoeken om aanpassingen van de bouwmassa aan zijde Vuurtoren en op de hoek Parallel Boulevard/Schuitengat.
Reactie: gehonoreerd, bouwmassa's zijn hier verlaagd en meer teruggelegd.
- Omwonenden willen graag een economische component in het plan, het moet meer zijn dan alleen appartementen.
Reactie: gehonoreerd, congresfaciliteiten in Hotel Oranje worden alsnog verdubbeld. Ondanks vergroting congresfaciliteiten geen beroep op (een deel van) de mogelijke extra 5.000 m².
- Omwonenden ervaren overlast van laden/lossende bij Hotel Oranje en willen veiliger oplossing.
Reactie: mogelijkheden ter verbetering van deze situatie worden onderzocht.
- Omwonenden willen parkeren aan achterzijde uit het zicht.
Reactie: deels gehonoreerd, middels een duinwal aan zijde Parallel Boulevard.
- Omwonenden (Parallelflat) willen behoud licht en uitzicht en geen opbouw op Hotel Oranje. Verder willen ze geen vergroting van de geluidsoverlast.
Reactie: deels gehonoreerd door de opbouw aan zijde Parallel Boulevard niet recht te bouwen doch in de vorm van een terugliggende kapverdieping. Een geluidsonderzoek wordt toegezegd.

Naar aanleiding van het stedenbouwkundige model van september 2013 vindt nader overleg plaats en komen er in oktober 2013 verdere toezeggingen en aanpassingen:

- Het parkeren aan de zijde van de Parallel Boulevard wordt op verzoek geheel verborgen onder een dek met duinachtig landschap.
- Na deze tegemoetkoming is verzocht dit dek dieper (en dus tegen hogere kosten) aan te leggen zodat deze 'tuin' vanaf de Parallel Boulevard zichtbaar en beleefbaar is. Ook dit is gehonoreerd.
- Het op verzoek en in overleg zodanig situeren van de uitritten van de parkeergarage dat de omwonenden zo min mogelijk overlast zullen ervaren (o.a. binnenschijnende autolichten).
- Het laden/lossende wordt voor het grootste deel verplaatst naar de noordzijde van het plangebied, intern in het nieuw te realiseren hoofdgebouw.
- Het verlagen van de bebouwing: de plint van de nieuwbouw wordt trapsgewijs lager naarmate het gebouw dichterbij de vuurtoren komt: de daklijn blijft gelijk en de vloeren volgen de hoogte van de bestaande boulevard. Op het hoogste punt is de plintheogte ca. 5,5 meter (zijde Hotel Oranje) en op het laagste punt ca. 4,5 meter (zijde Vuurtorenplein) vanwege de 'oplopende begane grond vloeren'.
- Het verlagen van Gebouw 1 (het hoofdgebouw aan zijde Schuitengat) dat in het stedenbouwkundige model van september 2013 9 lagen met een kap heeft: Hotels van Oranje zijn op verzoek van de omwonendenorganisaties bereid de 9^e bouwlaag van Gebouw 1 te verplaatsten naar Gebouw 2 (het

middelste appartementengebouw). Aan de Koningin Wilhelmina Boulevard, op enige afstand van de Parallel Boulevard, blijkt deze extra bouwlaag geen probleem. Zodoende ontstaan twee gebouwen (behoudens Gebouw 3 aan de zijde van het Vuurtorenplein) van elk 8 lagen plus een kap.

- Het verder verminderen van massaliteit en hoogte bij alle gebouwen: het is volgens de 'Noordwijkse Stijl' op zich goed mogelijk om gebouwen te realiseren zonder een kap. In dat geval worden de technische installaties bovenop het gebouw echter goed zichtbaar, zoals bij veel andere appartementengebouwen thans het geval is. De betrokken organisaties is daarom een keuze voorgelegd: een gebouw met 8 bouwlagen zonder kap, waarbij liftkokers en technische installaties zichtbaar zijn, of een gebouw van 8 lagen met een kap waarbij alles uit beeld zou blijven. Met overtuiging kozen de bewoners voor de laatste oplossing, dus een kap.
- De bewonersorganisaties is daarnaast de vraag voorgelegd over de vorm van de kap. Zij kozen nadrukkelijk voor een schuin liggende (ietwat hogere) kap, in plaats van de oorspronkelijk voorgestelde opstaande (lagere) afgeplatte kap. De gekozen kapvorm leidt weliswaar tot een iets grotere maximale hoogte, maar veroorzaakt veel minder schaduwwerking. Deze sterke voorkeur van de bewoners is overgenomen. De kap zal zo worden uitgevoerd dat deze vanaf de direct naastgelegen straat veel minder zichtbaar is. Daarnaast wordt deze flauwe kap opgeknipt in verjongende accenten om de grootte verder te breken. In de flauwe kap kunnen de technische installaties worden geplaatst zodat deze netjes worden verborgen.
- Het verminderen van de massaliteit en hoogtebeleving van het hoofdgebouw (zijde Schuitengat): bouwlaag 7 wordt aan de zijde van de Parallel Boulevard verder teruggelegd naar achteren en bouwlaag 8 wordt ten opzichte hiervan weer verder teruggelegd. Aan de zijde van de Parallel Boulevard wordt een 'insnede' in het midden gemaakt zodat er als het ware twee kleinere gebouwen ontstaan. Door al deze ingrepen wordt niet alleen de bouwmassa feitelijk verkleind, maar vooral de eventuele beleving van massaliteit vanaf de Parallel Boulevard wordt hierdoor wezenlijk verminderd.
- Meer afstand tot de vuurtoren: de afstand tussen de nieuwbouw en de erfgrans aan de zijde van het Vuurtorenplein wordt vergroot tot 2,50 meter.
- Meer afstand tot de twee woningen aan het Vuurtorenplein/Parallel Boulevard: de afstand wordt verder vergroot.

Bovenstaande voorgestelde wijzigingen zijn tijdens het overleg van 24 oktober 2013 met de bewonersorganisaties besproken en door hen ondersteund.

De kern van de voorgestelde aanpassingen betreft vooral de vermindering van hoogte en massaliteit. In plaats van 9 bouwlagen met een dominante steile kap (visueel 10 bouwlagen) zal in de uitwerking sprake zijn van gebouwen van maximaal 8 bouwlagen in combinatie met een aangepaste flauwe kap (blijft visueel 8 bouwlagen) die de uitstraling heeft die past bij de 'Noordwijkse Stijl'. Verder zal het hoofdgebouw veel meer geleding gaan krijgen met terugliggende volumes.

Overigens is er op de Koningin Wilhelmina Boulevard in enkele situaties al sprake van 8 bouwlagen, onder andere bij het Heemborgh-complex. Met liftopbouwen en installaties zichtbaar op het dak.

Besluitvorming in gemeenteraad 31 oktober 2013

De plannen zijn op 5 september 2013 gepresenteerd aan de commissie en tijdens de vergadering van de commissie RB&F van 2 oktober 2013 ook inhoudelijk besproken.

In de raad van 31 oktober 2013 is besloten kennis te nemen van de plannen en de diverse adviezen. Er is verder expliciet besloten om:

“in te stemmen met het stedenbouwkundig schetsplan Hotels van Oranje als basis voor een in te dienen principeverzoek, waarin de eerste resultaten van het overleg met bewoners verwerkt zullen worden zoals aangegeven in de brief van de Hotels van Oranje d.d. 28 oktober 2013”,

Tevens is besloten tot:

“het aanpassen van de IRV Zeewaardig en het BKP Noordwijk aan Zee aan de hand van de motie Kaders”.

FASE 2

Verder overleg en uitwerking tot Stedenbouwkundig model november 2013

In de raadsvergadering van 31 oktober is aan Hotels van Oranje gevraagd om in overleg te blijven en te kijken of tot overeenstemming kan worden gekomen.

Het overleg met de bewoners is in vervolg daarop op een actieve en constructieve wijze voortgezet:

- 5 november: overleg met de Wijkvereniging, de Paralleflat en het Platform;
- 7 november: separaat overleg met de Wijkvereniging;
- 7 november: separaat overleg met het Platform;
- 9 november: separaat overleg met de Wijkvereniging;
- 11 november: overleg met de Wijkvereniging en het Platform;
- 12 november: separaat overleg met bewonerscommissie Paralleflat;
- 12 november: overleg met de Wijkvereniging en het Platform;
- 12 november: presentatie en discussie tijdens de ALV van de Wijkvereniging;
- 15 november: presentatie en discussie tijdens de ALV van VVE Heemborgh;
- 18 november: separaat overleg met de Wijkvereniging over vastlegging afspraken;
- 20 november: presentatie en discussie met bewoners Paralleflat en Jan van Henegouwenflat;
- 23 november: inloopmiddag voor omwonenden en overige inwoners van Noordwijk;
- 27 november: separaat overleg met bewonerscommissie Paralleflat;
- 2 december: in vervolg op eerdere presentatie tijdens NOV-soos op 4 oktober, toelichting tijdens ALV van Noordwijkse Ondernemers Vereniging.

In vervolg op alle bovengenoemde overlegsessies en met name op verzoek van de wijkvereniging, het platform en de bewonerscommissie zijn de plannen opnieuw aangepast:

- Na de eerdere aanpassingen en de verlaging van het beoogde appartementengebouw ten noorden van Hotel Oranje, van 9 lagen met hoge kap naar 8 lagen met flauwe kap, wordt aan de zijde van de Parallel Boulevard de 5^e bouwlaag nog 1½ m teruggelegd.
- De beoogde verdieping op Hotel Oranje met hotelkamers aan de zijde van de Parallel Boulevard wordt 1 meter teruggelegd.
- Het bouwplan voor de appartementen Jan van Henegouwenweg wordt veel kleiner en wordt verlaagd van (de volgens het bestemmingsplan mogelijke) 4 bouwlagen tot 2 volledige bouwlagen met daarop een bewoonbare kapverdieping, hetgeen veel beter past in het straatbeeld van 'het oude zeedorp'. Hierdoor is circa 850 m² bouwrecht ingeleverd.
- Na het onherroepelijk worden van het gehele bestemmingsplan / bouwvergunningen voor alle 3 de projecten zullen de beide hotels aan de Jan van Henegouwenweg binnen uiterlijk 1½ jaar worden gesloten en zal gestart worden met de bouw van het nieuwe appartementencomplex.
- De maximale afmetingen van de 3 bouwplannen worden exact en nauwkeurig verwerkt en vastgelegd in het bestemmingsplan, met uitsluiting van de gebruikelijke 10% vrijstelling.
- Nadere afspraken met de bewonerscommissie van de Paralleflat wat betreft het laden en lossen.

Breed draagvlak bereikt

De bovenomschreven aanpassingen hebben geleid tot:

- een akkoord met de Wijkvereniging 'Het Oude Zeedorp' overeenkomstig het besluit van de ALV d.d. 12 november 2013 en resulterend in een overeenkomst d.d. 15 januari 2014 (zie bijlage 4). Deze vereniging behartigt de belangen van de wijkbewoners en het behoud van de leefbaarheid in en rondom het oude zeedorp en telt circa 300 leden;
- een akkoord vanuit de ALV van de VVE Heemborgh (280 leden) d.d. 15 november 2013;
- een akkoord met de bewonerscommissie van de Paralleflat d.d. 27 november 2013, resulterend in een positief advies d.d. 3 december 2013. De VVE heeft tijdens de ledenvergadering van 15 april 2014 besloten dat hieromtrent nimmer een gemeenschappelijk standpunt kan worden ingenomen gezien de gewenste unanimiteit;
- een akkoord vanuit de ALV van de NOV (circa 500 leden) d.d. 2 december 2013;
- een akkoord met de twee directe burens (Roodkapje en Klein Duimpje).

Gezien de uitspraken van de vertegenwoordigers van het Platform Ons Noordwijk dat 8 a 9 lagen aanvaardbaar zou zijn (blijkens de vastgestelde verslagen van de verschillende overleggen) en de gehonoreerde wensen van het Platform, was de verwachting aanwezig dat ook het Platform akkoord zou gaan met de overeenkomst zoals deze door de wijkvereniging met de Hotels van Oranje is afgesloten.

Overigens is het Platform geen vertegenwoordigende organisatie en telt slechts 6 leden.

Principeverzoek van november 2013

Mede op basis van de mening en wensen van (de meeste van) de overlegpartners is het definitieve plan in november 2013 ingediend middels een principeverzoek.

Door de gemeenteraad zijn veel positieve reacties geuit over de wijze waarop Hotels van Oranje hebben overlegd met de bewonersorganisaties en de gemaakte aanpassingen aan het plan tijdens het overlegproces. De plannen zijn hierdoor in veel opzichten ook beter geworden.

Na een presentatie in de commissie van 14 november van de plannen die in overleg met onder andere de wijkvereniging waren aangepast, zijn deze op 4 december 2013 inhoudelijk besproken tijdens de vergadering van de commissie RB&F.

In de raad van 19 december 2013 is daarna onder andere besloten tot het kennis nemen:

“van het voornemen van het college om akkoord te gaan met het principeverzoek met betrekking tot de bouw van appartementen en diverse hotel gerelateerde functies tussen het Schuitengat en het Vuurtorenplein (...), een en ander passend binnen de vastgestelde kaders en de maximaal aangegeven 26.000 m² bebouwing”.

Tevens is besloten:

“In te stemmen met de toepassing van de coördinatie-regeling voor de drie bouwplannen.”

Bij brief van 4 februari 2014 heeft het College van B&W een principeakkoord afgegeven. Het college schrijft ook dat de commissie en de raad zich positief hebben uitgesproken over het ingediende principeverzoek. Gezien de positieve reactie van de gemeenteraad gaat ook het college akkoord met de verdere uitwerking van de bouwplannen en verklaart medewerking te willen verlenen aan de te volgen planologische procedure.