



**Raadsbesluit**

**MER-beoordeling, anterieure overeenkomst en  
ontwerpbestemmingsplan Hotel en Residence  
van Oranje**

***Openbaar***

---

Zaaknummer	: Z/16/017357 D/10841
Datum opstellen	: 13 december 2017
Agendapunt	: D8
Portefeuillehouder	: Wethouder J.M.N. Bakker
Steller van het stuk	: J. Beelen
Teamleider	: Geen Teamleider
Manager	: Manager Ruimte en Samenleving
Datum gewenst besluit	: donderdag 15 maart 2018

---

De raad van de gemeente Noordwijk;

Gelezen het voorstel van het college op dinsdag 27 februari 2018.

**Besluit:**

1. De anterieure overeenkomst d.d. 22-02-2018 goed te keuren;
2. Dat er geen Milieueffectrapportage nodig is voor het project Hotel en Residence Oranje;
3. Het ontwerpbestemmingsplan Hotel en Residence van Oranje ter inzage te leggen;
4. Het college te mandateren om ondergeschikte wijzigingen in het bestemmingsplan aan te brengen voorafgaand aan ter inzage legging.

Aldus vastgesteld in de openbare Raadsvergadering van 15 maart 2018

G.C.I. Kager  
Griffier

J. Rijpstra  
Voorzitter



## Voordracht

---

### **Gevraagd besluit:**

1. De anterieure overeenkomst d.d. 22-02-2018 goed te keuren;
  2. Dat er geen Milieueffectrapportage nodig is voor het project Hotel en Residence Oranje;
  3. Het ontwerpbestemmingsplan Hotel en Residence van Oranje ter inzage te leggen;
  4. Het college te mandateren om ondergeschikte wijzigingen in het bestemmingsplan aan te brengen voorafgaand aan ter inzage legging.
- 

### **Korte toelichting**

In de raadscommissie van 13 juni 2017 heeft uw raad aangegeven de anterieure overeenkomst en het bestemmingsplan tezamen te willen behandelen. Sindsdien is er gewerkt aan de totstandkoming van een overeenkomst. Nu deze er is, bieden wij u het bestemmingsplan ter besluitvorming en de anterieure overeenkomst ter goedkeuring aan.

Sinds 7 juli 2017 is de wetgeving rondom de Milieueffectrapportage (Mer) gewijzigd. Hierdoor is nu per project een expliciet beslispunt nodig over het al dan niet noodzakelijk zijn van een Mer. Het ontwerpbestemmingsplan is sinds juni doorontwikkeld en verbeterd, mede naar aanleiding van opmerkingen van de ODWH. Verder is de Omgevingsvisie verwerkt en is ook het ter visie gelegd ontwerpbestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan grondwater' verwerkt. De regels en verbeelding zijn echter nauwelijks gewijzigd, omdat het bouwplan nog steeds hetzelfde is.

### **Onderbouwing voorstel(len)**

1. De anterieure overeenkomst d.d. 22-02-2018 goed te keuren;

### **Argument(en)**

- Ons college is bevoegd gezag om overeenkomsten aan te gaan op basis van de Gemeentewet. Op basis van jurisprudentie (Hoge Raad) blijkt dat ons college dit kan doen onder voorbehoud van goedkeuring door uw raad. In uw raadsbesluit d.d. 7 april 2016 heeft uw raad aangegeven bij de overeenkomst betrokken te willen worden. Daarom wordt nu uw goedkeuring gevraagd.
- In de anterieure overeenkomst worden de noodzakelijke zaken geregeld:
  - Plankosten en inrichtingskosten (wordt betaald door HvO)
  - Planschadeverhaal (wordt verhaald op HvO)
  - Grondruil om niet (verschil is slechts 14m<sup>2</sup> ten gunste van gemeente)
  - Recht van opstal voor ca. 229m<sup>2</sup> aan de KW-Boulevard (betreft klein deel van ondergrondse parkeergarage)
  - Wie doet wat wanneer?
  - Fasering en realisatie
- Op een aantal punten wijkt de overeenkomst af van uw besluit d.d. 7 april 2016. De grootste afwijkingen zijn:
  - geen gemeentelijke bijdrage in de onrendabele top t.b.v. het parkeren;
  - geen HvO-bijdrage t.b.v. sociale woningbouw. Dit is beschreven en uitgelegd in de toelichting op de overeenkomst.
- Een aantal zaken is niet in de anterieure overeenkomst geregeld maar in het bestemmingsplan verankerd. Dat hangt samen met de hoofdregel dat publiekrechtelijk

geregeld moet worden wat publiekrechtelijk geregeld kan worden. Bovendien komt dit de rechtszekerheid van de initiatiefnemer maar ook van de belanghebbende partijen ten goede.

- De overeenkomst kan niet overgedragen worden aan derden zonder toestemming van de gemeente (BW 6:159).
- Ten slotte is er expliciet benoemd, dat als het bestemmingsplan deels sneuvelt bij de Raad van State en reparatie niet mogelijk is, uw raad meewerkt aan het terugbrengen van de rechten uit bestemmingsplan Zeewaardig. Dit is in lijn met het gehele plan of niets.

#### ***Kanttekeningen / Risicofactor(en) en eventuele alternatieven***

- Als uw raad de overeenkomst niet goedkeurt, is de overeenkomst niet tot stand gekomen.
- Voor de risico's en kanttekeningen wordt verwezen naar de vertrouwelijke bijlage. De resultaten van de onderhandelingen en het verloop van het proces, maar ook de risico's staan hierin aangegeven.
- Indien uw raad geen goedkeuring geeft aan de overeenkomst, kan uw raad ook niet besluiten over het bestemmingsplan. Immers, de kosten zijn dan niet meer anderszins verzekerd. Er is dan een exploitatieplan nodig. Dit betekent dat uw raad de besluitvorming over de punten 2-4 moet uitstellen.

#### ***Onderbouwing voorstel(len)***

2. Dat er geen Milieueffectrapportage nodig is voor het project Hotel en Residence Oranje;

#### ***Argument(en)***

- Uit de diverse onderzoeken, die gedaan zijn in het kader van het bestemmingsplan en zoals beschreven in diverse paragrafen van het bestemmingsplan blijkt dat er geen sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen, die een Mer nodig maken. Dit is samengevat in de afzonderlijke motivering van dit punt, bijlage 3, 'Onderbouwing besluit inzake MER'

#### ***Kanttekeningen / Risicofactor(en) en eventuele alternatieven***

- Geen

#### ***Onderbouwing voorstel(len)***

3. Het ontwerpbestemmingsplan Hotel en Residence van Oranje ter inzage te leggen;

#### ***Argument(en)***

- Uw raad is bevoegd gezag voor het bestemmingsplan en de bijbehorende procedure. U dient dus het ontwerpbestemmingsplan vrij te geven voor inspraak.
- Op 7 april 2016 is door uw raad in beginsel ingestemd met het plan.
- In de periode tot heden is het bestemmingsplan aangepast en verbeterd. Belangrijke aanpassingen:
  - Verlaging van de maximale bouwhoogte aan de zijde van het Vuurtorenplein;
  - Verhoging goothoogte van 28m naar 29,2m;
  - Maximale hoogte parkeergarage t.o.v. Parallel Boulevard is vastgelegd op 1,5m;
  - Openbare plint is verankerd. Hierbij dient wel opgemerkt te worden dat besloten horeca (eetzaal, restaurant/bar) t.b.v. hotel en congres gezien wordt als openbare plint;
  - Hotel/congresdeel mag niet gebruikt worden t.b.v. woningen;
  - Regeling voor kleine gebouwtjes (max. 100m<sup>2</sup>) op het parkeerdek;
  - Opnemen voorwaardelijke verplichting voor te realiseren overschot;

- Opnemen regeling uit bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan Grondwater'.
- Belangrijke borgingen zijn geregeld via een voorwaardelijke verplichting. Het betreft:
  - ondergronds parkeren (minimaal 500 plaatsen);
  - benodigd geluidsscherp i.v.m. de aanwezig woning;
  - inpandig laden en lossen;
  - een faseringsregeling (i.v.m. stedenbouwkundige en programmatische verankering)
- Het bestemmingsplan is in overeenstemming met uw besluit, op enkel punten na:
  - besloten horeca (eetzaal, restaurant/bar) t.b.v. hotel en congres is wel mogelijk in de openbare plint;
  - Verhoging goothoogte van 28m naar 29,2m voor het middelste gebouw. Dit heeft te maken met het iets verhogen van de plint en 1<sup>e</sup> verdieping, zodat de eerste verdieping over de koepels op de binnentuin kijkt. De bouwhoogte blijft ongewijzigd.

#### ***Kanttekeningen / Risicofactor(en) en eventuele alternatieven***

- Geen

#### ***Onderbouwing voorstel(len)***

4. Het college te mandateren om ondergeschikte wijzigingen in het bestemmingsplan aan te brengen voorafgaand aan ter inzage legging.

#### ***Argument(en)***

- Wegens het verschil in aanlevertijden moet het bestemmingsplan nu al aangeleverd worden aan uw raad. Dit is ca. 1 maand vooruitlopend op behandeling van de omgevingsvergunning en het besluit hogere grenswaarde door de odwh c.q. ons college. Op dit moment wordt de (aangepaste) omgevingsvergunning (nogmaals) getoetst.
- Er kunnen ondergeschikte wijzigingen nodig zijn omdat het bestemmingsplan en het bouwplan nog net niet passen (bijvoorbeeld een balkon dat net 0,2m te breed is) of omdat er nog wat tekstuele of getalsmatige aanscherpingen nodig zijn in de toelichting of bijlage, zoals de parkeerbalans. Dit zal niet de essenties van het bestemmingsplan betreffen.
- Door ons college voor dergelijke kleine aanpassingen te mandateren, kan er vaart in de procedure gehouden worden. Anders zou dit opnieuw langs uw raad moeten, hetgeen veel tijd kost.
- Na ter inzage legging kan en mag ons college uiteraard geen wijzigingen doorvoeren, dat is uitsluitend aan uw raad voorbehouden.
- Indien er sprake is van wijzigingen, waarbij een standpunt van uw raad nodig is, zal ons college voor de ter inzagelegging bij uw raad terugkomen voor besluitvorming.
- Dezelfde werkwijze is gevolgd bij Duineveld en dat werkte goed. De door ons college aangebrachte wijzigingen zijn daar ook nadrukkelijk opgenomen in een bijlage en bij vaststelling onder de aandacht gebracht van uw raad. Op die wijze is deze stap transparant en navolgbaar.

#### ***Kanttekeningen / Risicofactor(en) en eventuele alternatieven***

- Geen

#### **Consequenties**

##### ***Financiële consequenties***

Via de overeenkomst worden plankosten, inrichtingskosten en planschade verhaald. In de overeenkomst is tevens geregeld dat Hotels van Oranje geen bijdrage sociale woningbouw doet (schatting tussen € 500.000,- en € 800.000,- ). De gemeente zal geen bijdrage doen

voor het surplus van de aan te leggen parkeerplaatsen (schatting tussen 1 en 2 mlj). In het raadsbesluit d.d. 7-4-2016 stond een bijdrage van max. 3mlj.

***Personele consequenties***

Geen

***Juridische consequenties***

Ja, het ter inzageleggen van een ontwerpbestemmingsplan leidt tot een aanhoudingsplicht van omgevingsvergunningaanvragen die passen binnen het vigerend bestemmingsplan. In de praktijk zal dit als het goed is niet voorkomen, omdat het plan van de ontwikkelaar zelf is.

***Overige consequenties***

Geen

***Arhi-toezicht***

Besluit is onder voorbehoud van goedkeuring door Gedeputeerde Staten Nee

**Uitvoering**

Na uw besluit zal binnen twee weken de publicatie gedaan worden en de stukken ter inzage gelegd worden.

**Evaluatie**

n.v.t.

**Meegezonden stukken**

1. Anterieure overeenkomst met bijlagen 2-8 (vertrouwelijk)
9. Memo toelichting op de overeenkomst met bijlagen 10-25 (vertrouwelijk)
26. Onderbouwing besluit inzake Mer
27. Verbeelding OBP Hotel en Residence van Oranje
28. Regels OBP Hotel en Residence van Oranje
29. Toelichting OBP Hotel en Residence van Oranje
30. Bijlagenboek OBP Hotel en Residence van Oranje

## Communicatieparagraaf

# MER-beoordeling, anterieure overeenkomst en ontwerpbestemmingsplan Hotel en Residence van Oranje

**Openbaar**

---

### Doelgroepen extern

een ieder

### Communicatiemiddelen extern

- Gemeentelijke publicatie
- Informatieavond

### Doelgroepen intern

n.v.t.

### Communicatiemiddelen intern

n.v.t.

### Kernboodschap

Ontwerpbestemmingsplan en - omgevingsvergunning ter inzage, zienswijzen kunnen ingediend worden door iedereen

### Wettelijke verplichte publicaties

- Gemeenteberichten
- Staatscourant
- Ruimtelijke plannen.nl

### Communicatieplanning

binnen twee weken na uw besluit

### Verdere uitwerking in communicatieplan nodig?

n.v.t.

## Onderbouwing besluit inzake MER

### Projectomschrijving

Het project omvat de herontwikkeling van locatie Hotels van Oranje, de hotels Alwine en Strandhotel aan de Jan van Henegouwenweg, en de garage Van Rijn aan de Golfweg. Het gebied is gelegen binnen de bebouwde kom van Noordwijk aan Zee.

-het bestaande hotel wordt uitgebreid

-de bebouwing tussen Schuitengat en Vuurtorenplein wordt gesaneerd en vervangen door een tweelaags parkeergarage met daarop een appartementencomplex van max. 76 woningen.

- de hotels aan de Jan van Henegouwenweg en de garage worden gesloopt en vervangen door een appartementencomplex met max. 25 woningen met een ondergrondse parkeergarage.

Het project is uitgebreider beschreven in paragraaf 2.3 van de toelichting van het bestemmingsplan Hotel en Residence van Oranje

### Milieueffecten op diverse terreinen

In het kader van de bestemmingsplanprocedure zijn allerlei zaken onderzocht, waaronder ook de milieu-effecten van verschillende aspecten. In Hoofdstuk 4 van de toelichting van het bestemmingsplan zijn deze zaken beschreven.

- Paragraaf 4.2 Verkeer
- Paragraaf 4.3 Wegverkeerslawaaai
- Paragraaf 4.4 Luchtkwaliteit
- Paragraaf 4.5 Bedrijven en milieuhinder
- Paragraaf 4.6 externe veiligheid
- Paragraaf 4.7 Bodemkwaliteit
- Paragraaf 4.8 Archeologie en cultuurhistorie
- Paragraaf 4.9 Water
- Paragraaf 4.10 Ecologie
- Paragraaf 4.12 Windhinderonderzoek

### Voortoets

Om te beoordelen of er een milieueffectrapport (MER) noodzakelijk is, is ook een voortoets uitgevoerd. De conclusies hiervan staan in paragraaf 4.11 (Vormvrije MER-beoordeling). De voortoets zelf is bijlage 23 van de toelichting van het bestemmingsplan. Er zijn

stikstofberekeningen gedaan, die staan in bijlagen 24 en 25 van het bestemmingsplan.

Significant negatieve effecten als gevolg van areaalverlies, versnippering en verandering van de waterhuishouding worden uitgesloten. Uit de toetsing blijkt dat ook geen significant negatieve effecten als gevolg van verstoring optreden. Uit een berekening van de stikstofdepositie blijkt dat vermessing en verzuring als gevolg van stikstofdepositie niet optreden, aangezien als gevolg van het plan de stikstofdepositie niet noemenswaardig toeneemt. Significant negatieve effecten op instandhoudingsdoelstellingen van de Natura 2000-gebieden Kennemerland-Zuid en Coepelduynen worden uitgesloten. Daarom is geen MER nodig.

### Conclusie

Uit de conclusies voor elk van deze aspecten blijkt dat de effecten niet zodanig zijn dat een MER nodig is. op grond van artikel 7.19 van de Wet milieubeheer dat geen MER hoeft te worden opgesteld, omdat het plan niet leidt tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

*Unaniem aangenomen*



## Motie

**Onderwerp:** Parkeren Hotels van Oranje (agendapunt D8: Ontwerp bestemmingsplan Hotels van Oranje)

De gemeenteraad van Noordwijk in vergadering bijeen op 15 maart 2018;

### Constaterende dat:

- De Raad op 7 april 2016 bij geamendeerd besluit de kaders en uitgangspunten heeft bepaald voor de ontwikkeling van het bouwplan Hotels van Oranje (HvO);
- Het college sindsdien intensief in onderhandeling is geweest met de initiatiefnemer om deze kaders en uitgangspunten op correcte wijze te verwerken in het bouwplan, de anterieure overeenkomst en andere relevante documenten;
- Niettemin als gevolg van gewijzigde inzichten en omstandigheden en een door initiatiefnemer uitgevoerde toets aan de Europese regels rondom (verboden) staatsteun, de voorgestelde parkeeroplossing, met name ten aanzien van het beoogde surplus aan te realiseren en voor openbaar medegebruik beschikbaar te maken parkeerplaatsen afwijkt van het raadsbesluit d.d. 7 april 2016 in die zin, dat door de initiatiefnemer geen garantie wordt geboden ten aanzien van de instandhouding van de te realiseren parkeerplaatsen boven het aantal dat voor eigen gebruik is benodigd c.q. vereist;

### Overwegende dat:

- Het gewenst is om in vervolg op het raadsbesluit d.d. 7 april 2016 en de thans voorgelegde anterieure overeenkomst alsnog nadere afspraken te maken met initiatiefnemer omtrent de instandhouding van de voor openbaar medegebruik te realiseren parkeerplaatsen;
- Hiertoe met Hotels van Oranje constructief overleg is gevoerd over deze beoogde nadere afspraken, resulterend in een schriftelijk bevestigde bereidheid van HvO, om bij separate overeenkomst vast te leggen dat de voor openbaar medegebruik beschikbaar komende parkeerplaatsen gedurende een periode van 5 jaar na openstelling in stand zullen worden gehouden;
- De voorbereiding van deze separate overeenkomst echter niet mag leiden tot (nog) verdere vertraging van de planologische procedures om de realisering van het beoogde bouwplan mogelijk te maken en deze voorbereiding derhalve in een parallel proces vorm moet worden gegeven;



**Verzoekt het college:**

1. Met initiatiefnemer (HvO) uiterlijk per 1 juli 2018 een aanvullende overeenkomst aan te gaan als hiervoor bedoeld, waarbij de gemeente Noordwijk zekerheid wordt geboden dat de volgens het voorliggende bouwplan te realiseren parkeerplaatsen in de parkeergarage van Hotels van Oranje, na aftrek van benutting daarvan voor eigen gebruik (gasten, bezoekers, personeel e.d.), beschikbaar blijven voor openbaar medegebruik onder door HvO te bepalen tarieven, waarbij HvO zich, ter wille van een goede exploitatie van deze voor openbaar mede gebruik bestemde parkeerplaatsen, rekenschap zal geven van de parkeertarieven in de directe omgeving.
2. De looptijd van de overeenkomst te bepalen op vijf jaar vanaf realisering en eerste ingebruikname van de parkeergarage.
3. De verdere voorbereiding van de planologische procedures om het bouwplan te realiseren met voortvarendheid ter hand te nemen, gericht op behandeling van het voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan voor Hotel en Residence Oranje in de raadsvergadering van 5 juli a.s.

**Bijlagen:**

1. Mail met afspraken parkeren BOMO III en HvO
2. Motie accordering BOMO III en HvO

**Ondertekend door:**

Fractie Puur Noordwijk,  
Taetske Visser.

Fractie Lijst Salman Noordwijk,  
Peter van Bockhove.

Fractie PvdA-GroenLinks,  
Louis Koppel.

Fractie VVD,  
Roberto ter Hark

Fractie D66,  
Dick Gutlich.

Fractie CDA,  
Theo Alkemade.