



Raadsbesluit

Vaststelling ontwerp bestemmingsplan Hotel Alexander & Residence

Openbaar

Zaaknummer	:
Datum opstellen	: 21 november 2016
Agendapunt	: H1
Portefeuillehouder	: Wethouder J.M.N. Bakker
Steller van het stuk	: De heer van Asselt
Teamleider	: Teamleider Ruimtelijke Ontwikkeling
Manager	: Manager Ruimte en Samenleving
Datum vergadering	: 12 januari 2017

De raad van de gemeente Noordwijk;

Gelezen het voorstel van het college,

Besluit:

1. Het ontwerp bestemmingsplan 'Hotel Alexander & Residence' gewijzigd vast te stellen inclusief de bijgevoegde Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Hotel Alexander & Residence';
2. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (Wro).
3. Overeenkomstig artikel 3.8, leden 3 en 4 Wro het besluit tot vaststelling van dit bestemmingsplan conform de wettelijke verplichtingen bekend te maken en gedurende een periode zes weken vrij te geven voor beroep.

Aldus vastgesteld in de openbare Raadsvergadering van 12 januari 2017

G.C.I. Kager
Griffier

J. Rijpstra
Voorzitter

Voorstel

Gevraagd besluit:

4. Het ontwerp bestemmingsplan 'Hotel Alexander & Residence' gewijzigd vast te stellen inclusief de bijgevoegde Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Hotel Alexander & Residence';
 5. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (Wro).
 6. Overeenkomstig artikel 3.8, leden 3 en 4 Wro het besluit tot vaststelling van dit bestemmingsplan conform de wettelijke verplichtingen bekend te maken en gedurende een periode zes weken vrij te geven voor beroep.
-

Korte toelichting

Het plan voorziet in uitbreiding van het bestaande hotel door de footprint van het hotel te verbreden, de vervanging van de huidige kapverdieping door een volledige verdieping en het toevoegen van één nieuwe kapverdieping (30 extra hotelkamers). Daarnaast vindt herontwikkeling van de voormalige Villa Bianca plaats in een zestal appartementen met ondergrondse parkeergarages en een congresruimte.

De gemeenteraad stemde op 16 juni 2016 in met ontwerpbestemmingsplan en gaf deze vrij voor terinzagelegging. Het ontwerpbestemmingsplan 'Alexander Hotel & Residence' lag van 6 juli 2016 tot en met 17 augustus 2016 ter inzage. Gedurende deze periode van 6 weken heeft eenieder de mogelijkheid gehad om een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan naar voren te brengen. Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning heeft gelijktijdig ter inzage gelegen, omdat gebruik wordt gemaakt van de coördinatieregeling.

Er is een drietal zienswijzen ontvangen. Deze zijn van een gemeentelijk commentaar voorzien in de 'Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Alexander Hotel & Residence''. Ten aanzien van het ontwerpbesluit omgevingsvergunning zijn geen zienswijzen ingediend.

Onderbouwing voorstel 1.

- Het ontwerp bestemmingsplan 'Hotel Alexander & Residence' gewijzigd vast te stellen inclusief de bijgevoegde 'Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Hotel Alexander & Residence'

Argument(en)

- In het voorproces is in het kader van de planontwikkeling een mediationstraject gevolgd tussen de Initiatiefnemer, de Wijkvereniging De Zuid, de Vereniging Duinterrein De Laiterie en de Stichting De Zuid Next Generation. Dit traject heeft uiteindelijk geleid tot een vaststellingsovereenkomst, welke op 28 mei 2013 is ondertekend door alle partijen. In het bestemmingsplan zijn de afspraken uit het traject, voor zover ruimtelijk relevant, vastgelegd;
- Tijdens de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan is een drietal zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn van een reactie voorzien en waar nodig is aangeduid waar dit tot een wijzing in de toelichting of regels van het ontwerpbestemmingsplan heeft geleid.
- Via een voorwaardelijke verplichting wordt in de regels een volgorde van opgenomen waarmee het aanleggen van de drie lagen onder de grond verplicht wordt gesteld, alvorens bouw en gebruik van de bovenliggende appartementen toelaatbaar zijn.

Kanttekeningen / Risicofactor(en) en eventuele alternatieven

- Het verzoek hogere grenswaarden heeft gelijktijdig ter visie gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend en is voorafgaand aan vaststelling van het bestemmingsplan vastgesteld.

Onderbouwing voorstel 2

- Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening

Argument(en)

- Afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke Ordening (Wro) verplicht tot het vaststellen van een exploitatieplan voor een aantal bouwactiviteiten wanneer deze planologisch mogelijk worden gemaakt in o.a. een bestemmingsplan;
- Er is geen exploitatieplan nodig indien onder meer het verhaal van de exploitatiekosten over de gronden anderszins verzekerd is, er geen fasering en of tijdvak behoeft te worden vastgelegd (artikel 6.12, lid 2 Wro). Verder kan de gemeenteraad afzien van het exploitatieplan in een aantal expliciet in het Bro (art. 6.2.1a Bro) aangegeven gevallen;
- Het onderhavige ontwerp bestemmingsplan, inclusief de daarbij behorende onderzoeken, is door de initiatiefnemer aangeleverd. Daarnaast sluit het college met de betrokken initiatiefnemer een anterieure overeenkomst af, hiermee zijn de kosten anderszins verzekerd;

Kanttekeningen / Risicofactor(en) en eventuele alternatieven

- Voordat de gemeenteraad tot vaststelling van het bestemmingsplan kan overgaan, dient er een ondertekende anterieure overeenkomst tussen de initiatiefnemer en het college van burgemeester en wethouders te zijn. De ondertekening van deze anterieure overeenkomst heeft voor onderliggend vaststellingsbesluit plaatsgevonden.

Onderbouwing voorstel 3

- Overeenkomstig artikel 3.8, leden 3 en 4 Wro het besluit tot vaststelling van dit bestemmingsplan conform de wettelijke verplichtingen bekend te maken en gedurende een periode zes weken vrij te geven voor beroep.

Argument(en)

- Betreft wettelijke procedure

Kanttekeningen / Risicofactor(en) en eventuele alternatieven

- Geen

Consequenties***Financiële consequenties***

N.v.t. motivatie: het kostenverhaal is anderszins verzekerd.

Personele consequenties

Nee, motivatie: n.v.t.

Juridische consequenties

Ja, gelet op: na vaststelling staat het bestemmingsplan voor 6 weken open voor beroep.

Uitvoering

Wettelijke procedure

Meegezonden stukken

1. Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Hotel Alexander & Residence
2. Bestemmingsplan Hotel Alexander & Residence

Communicatie

Communicatiemiddelen extern

- Witte Weekblad / De Noordwijker
- Staatscourant
- Ruimtelijkeplannen.nl

Wettelijke verplichte publicaties

- Bekendmaking

Nota zienswijzen
ontwerpbestemmingsplan 'Alexander Hotel & Residence'

d.d. 12 januari 2017

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Alexander Hotel & Residence' heeft met ingang van woensdag 6 juli 2016 tot en met woensdag 17 augustus 2016 ter inzage gelegen. Zowel in de gemeentewinkel van het gemeentehuis, als via de gemeentelijke website, als via www.ruimtelijkeplannen.nl heeft de mogelijkheid bestaan om het plan te raadplegen. Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning heeft gelijktijdig ter inzage gelegen, omdat gebruik wordt gemaakt van de coördinatieregeling.

Gedurende de periode van 6 weken heeft eenieder de mogelijkheid gehad om een zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan naar voren te brengen. In hoofdstuk 2 zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een beantwoording. In hoofdstuk 4 worden de ambtshalve wijzigingen behandeld.

2. Zienswijzen

Gedurende de termijn van 6 weken zijn drie zienswijzen ontvangen. In de tabel hieronder worden de ingediende zienswijzen per reclamant samengevat weergegeven (kolom 2) en voorzien van een beantwoording van de gemeente (kolom 3). Elke reactie eindigt met een conclusie waarin inzichtelijk wordt gemaakt in hoeverre hetgeen dat naar voren is gebracht aanleiding geeft tot aanpassing in het vast te stellen bestemmingsplan (kolom 4). De zienswijzen zijn geanonimiseerd, omdat het niet is toegestaan persoonsgegevens op internet te publiceren.

Ingediend door:	Opmerking	Gemeentelijke reactie	Gevolgen voor het bestemmingsplan
Reclamant nr. 1	a. Door vergroting van de bouwplannen wordt een negatieve invloed op de flora (duingewassen) verwacht. Na verbouwing van Huis ter Duin is de flora in het duingebied zichtbaar veranderd, zoals het versneld (dicht)groeien van (nieuwe) gewassen.	Om de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aan te tonen is het noodzakelijk inzicht te geven in de consequenties die bouw- en gebruiksmogelijkheden kunnen hebben op de aanwezige flora en fauna ter plaatse. In het kader van voorliggend bestemmingsplan is tweemaal ecologisch onderzoek uitgevoerd. Deze onderzoeken zijn bijgevoegd in bijlage 4 en 5 van het bestemmingsplan. Het plangebied is op dit moment grotendeels verhard. Het aanwezige groen ter hoogte van het hotel is intensief onderhouden groen. Aan de randen van de bestaande parkeerplaats is de vegetatie meer gedifferentieerd. Duingewassen zijn hier niet expliciet aanwezig. Uit het ecologisch onderzoek komt naar voren dat, zowel ter hoogte van het cultuurgroen als ter hoogte van het groen rondom de parkeerplaats, geen beschermde flora aanwezig is. Door de ontwikkeling zullen dan ook geen, op basis van de Flora- en faunawet beschermde, ecotopen aangetast worden. De behoudenswaardige groenstructuren hebben de bestemming Groen gekregen in het bestemmingsplan.	Nee
Reclamant nr. 1	b. Reclamant geeft aan dat een dergelijke overschrijding gevolgen kan hebben voor de geloofwaardigheid van huidige en toekomstige bestemmingsplannen. Dit kan immers een precedent scheppen.	Een bestemmingsplan wordt in principe vastgesteld voor een termijn van 10 jaar. Op basis van voortschrijdende inzichten, nieuwe initiatieven en gewijzigd beleid is het niet ongebruikelijk dat binnen deze 10 jaar wordt afgeweken van het bestemmingsplan om de op dat moment gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken. Maatgevend is daarbij de vraag in hoeverre een ontwikkeling wenselijk is vanuit gemeentelijke oogpunt en tot een goede ruimtelijke ordening leidt. Door de	Nee

Ingediend door:	Opmerking	Gemeentelijke reactie	Gevolgen voor het bestemmingsplan
		ontwikkelaar is een principeverzoek ingediend en de gemeente heeft dit verzoek beoordeeld. Zoals reeds uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt, staat de gemeente positief tegenover de ingediende plannen. Ontwikkelingen gericht op verbetering van de uitstraling van bebouwing, als ook de uitbreiding van hotelkamers, past binnen het beleid dat de gemeente voert. Zoals de Wet ruimtelijke ordening voorschrijft, dient ieder initiatief afzonderlijk beoordeeld te worden en kent iedere afwijking van het bestemmingsplan een wettelijk voorgeschreven procedure met diverse momenten van besluitvorming (door het college van B&W en de gemeenteraad). Door deze uitgebreide belangenafweging en individuele benadering wordt precedentwerking voorkomen.	
Reclamant nr. 1	c. Het lijkt reclamant mogelijk dat er binnen het huidige bestemmingsplan een aantrekkelijk en financieel draagbaar bouwplan gemaakt kan worden.	De hotelmarkt in Noordwijk is aan verandering onderhevig. In de huidige markt is een groeiende toeristische en zakelijke vraag naar luxe en comfort. Het hotel kan momenteel geen grotere groepen in de eigen kamers huisvesten. Hierdoor worden vaak hotelkamers geboekt bij omliggende hotels. Voor een duurzame bedrijfsvoering is een compleet en modern aanbod noodzakelijk. Om een volledig aanbod te kunnen aanbieden is het noodzakelijk om deze kamers te realiseren. In het Inventariserend onderzoek verblijfsaccommodatiemarkt Gemeente Noordwijk (2015) is geconcludeerd dat het totale kameraantal (1.569) is gedaald ten opzichte van het niveau in 2010, terwijl de ambitie op circa 1.850 kamers lag voor 2015. Als het gaat om hotelsegmenten wordt geconcludeerd dat Noordwijk relatief veel 5-sterren hotels heeft en in verhouding weinig 4-sterren hotels. Ook is de ambitie voor het aantal hotelovernachtingen niet gehaald, ondanks de bovengemiddelde bedbezetting. Hieruit is geconcludeerd dat er behoefte is aan toevoeging van 4-sterren hotelkamers in Noordwijk.	Nee

Ingediend door:	Opmerking	Gemeentelijke reactie	Gevolgen voor het bestemmingsplan
		Ter hoogte van de voormalige villa Bianca is in het vigerend bestemming een consoliderend bouwvlak opgenomen met de afmetingen en maatvoering van de voormalige villa. Om de beoogde 6 appartementen te realiseren inclusief ondergrondse voorzieningen voor het hotel zoals conferentieruimte en parkeerruimte, is het noodzakelijk ook hier de bouwrechten te verruimen. Juist ten gevolge van deze ontwikkelingen verbetert de ruimtelijke kwaliteit van deze locatie. De voormalige situatie met de voormalige vervallen Villa Bianca past niet binnen de gewenste sfeer en de allure van Noordwijk aan Zee. Beide gebouwen (hotel en residence Alexander) gaan één ruimtelijk ensemble vormen. De beeldkwaliteit van de hoeksituatie tussen de voormalige Villa Bianca en het hotel zal hierdoor worden versterkt in combinatie met de groene setting die behouden blijft. Beide bestaande blinde muren komen te vervallen en worden vervangen door volledige representatieve zijgevels.	
Reclamant nr. 2	a. Reclamant vraagt zich af waarom er nu al overschrijdingen op de Noordwijkse bestemmingsplannen wordt toegestaan. Ook vraagt reclamant zich af wat het voor gevolg heeft voor toekomstige projecten als er nu dit precedent geschiedt wordt.	Voor beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording zoals opgenomen onder punten b en c bij reclamant nr. 1.	Nee
Reclamant nr. 2	b. Reclamant stelt dat Noordwijk als badplaats juist door zijn huidige allure een grote aantrekkingskracht op zakelijke en toeristische bezoekers heeft. Het hotel wordt groter, hoger en residence Alexander komt erg dicht bij het hotel. Reclamant stelt dat het open en weidse karakter van de stad hierdoor worden aangetast.	In de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn overleggen gevoerd tussen het kwaliteitsteam, het ambtelijk apparaat, de verantwoordelijke portefeuillehouders, de wijkvereniging De Zuid, vereniging Duinterrein De Laiterie en Stichting De Zuid Next Generation om te komen tot een optimale schaal en korrelgrootte van de gebouwen. Deze overleggen hadden als doel om te komen tot een ontwerp passend bij de maat en schaal van de omliggende bebouwing. Het bouwplan van het Alexander Hotel bestaat uit het verlengen van het hotel met 3 beuken richting de R.	Nee

Ingediend door:	Opmerking	Gemeentelijke reactie	Gevolgen voor het bestemmingsplan
		Tappenbeckweg. Op de begane grond wordt het zalen complex uitgebreid met een foyer en een ronde zaal die zich aan de voorzijde van het hotel bevindt. Daarnaast wordt de huidige kapverdieping vervangen door een volledige verdieping en één nieuwe kapverdieping. Met een maximale bouwhoogte van 18 meter en een gemiddelde bouwhoogte van 16 meter ter hoogte van het hotel wordt het open karakter van de omgeving niet aangetast. Het karakter van de omgeving wordt namelijk al ingeperkt door Grand Hotel Huis ter Duin (maximaal toegestane bouwhoogte 42 meter) en het Palace Hotel (maximaal toegestane bouwhoogte 20 meter). Ter hoogte van de voormalige Villa Bianca worden appartementen gerealiseerd met ondergronds ruimte voor parkeren en conferentiezalen. De afstand van residence Alexander tot het hotel bedraagt 13 meter. Door afstand te houden tussen het hotel en de residence, ontstaat een eigen bouwvolume. Hierdoor blijft een doorzicht behouden zoals tevens aanwezig ten tijde van de voormalige Villa Bianca, de afstand tussen de voormalige Villa Bianca en het Hotel was destijds 15 m. Juist ten gevolge van deze ontwikkelingen verbetert de ruimtelijke kwaliteit van deze locatie. De voormalige situatie met de vervallen Villa Bianca past niet binnen de gewenste sfeer en de allure van Noordwijk aan Zee. Beide gebouwen gaan één ruimtelijk ensemble vormen. De beeldkwaliteit van de hoeksituatie tussen de voormalige Villa Bianca en het hotel zal hierdoor worden versterkt in combinatie met de groene setting die behouden blijft. Dit is geborgd middels de bestemming Groen. Beide bestaande blinde muren komen te vervallen en worden vervangen door volledige representatieve zijgevels.	
Reclamant nr. 2	c. Reclamant stelt dat de gemeente als geen ander weet wat de bouw van de appartementen van Huis ter Duin teweeg hebben gebracht aan de flora en fauna van	Voor de beantwoording wordt verwezen punt a bij reclamant nr. 1.	Nee

Ingediend door:	Opmerking	Gemeentelijke reactie	Gevolgen voor het bestemmingsplan
	de Laiterie. Reclamant vraagt zich af waarom een overschrijding van het bestemmingsplan wordt toegestaan juist nu we in Nederland zuinig moeten zijn op ons landschap.		
Reclamant nr. 2	d. Reclamant stelt dat er vele ontwikkelingen in Noordwijk gaande zijn voor wat betreft de realisatie van appartementen. Reclamant vraagt zich af of al deze appartementen noodzakelijk zijn.	De bouw van de woningen past binnen het gemeentelijk beleid dat is weergegeven in de Woonvisie. De realisatie van de appartementen maakt doorstroming naar het topsegment mogelijk. Daarnaast dragen de woningen bij aan de allure van de badplaats Noordwijk. De 6 woonappartementen zijn in de door het college van B&W vastgestelde Woningbehoefteraming-lijst (WBR-lijst) opgenomen. De lijst wordt frequent met de gemeenten van de regio Holland Rijnland afgestemd.	Ja, paragraaf 4.3 van de toelichting is aangepast. De verbeelding en de regels wijzigen niet.
Reclamant nr. 2	e. Reclamant vraagt zich af waarom er geen samenwerking aan wordt gegaan met collega hotels als er te weinig capaciteit is. Waarom uitbreiden als een jaarlijkse hotelbezetting van ongeveer 60% is. Reclamant vraagt zich tevens af of uitbreiding niet leidt tot een overkill aan hotelkamers en conferentieruimten in Noordwijk.	Op dit moment worden vaak hotelkamers geboekt bij omliggende hotels, omdat het aanbod niet volledig is. Dit is bedrijfseconomisch gezien geen duurzaam houdbare situatie. Daarnaast heeft de gemeente Noordwijk in de 'Nota Hotelbeleid 2010 – 2015 Van Zimmer naar suite' vastgelegd dat de Noordwijkse hotelsector zal moeten inspelen op de trends in de markt, wil zij haar marktaandeel behouden en vergroten. Zo beschikt Noordwijk over relatief veel 5 sterren hotels (t.o.v. vergelijkbare kustgemeenten als Katwijk, Zandvoort, Castricum, Bergen en Schagen) en naar verhouding over lager aandeel 4-sterren hotels. Tijdens de economische recessie vond in de gemeente Noordwijk een afname in het aanbod van 4-sterren hotels plaats. Gelet op de zich gestaag herstellende markt liggen hier kansen om deze ruimte in het 4-sterren segment te vullen. Met de uitbreiding van Hotel Alexander neemt de variatie (4-sterren) in als ook de kwaliteit van het aanbod toe. Door het onderscheidende karakter van de uitbreiding is hier geen sprake van overaanbod. Voor de verdere onderbouwing is verwezen naar Bijlage 8 – Ladder onderbouwing.	Nee
Reclamant nr. 2	f. Reclamant stelt dat Noordwijk als badplaats er niet mooier op wordt door het toestaan	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording zoals opgenomen onder b.	Nee

Ingediend door:	Opmerking	Gemeentelijke reactie	Gevolgen voor het bestemmingsplan
	van een hoger en groter hotel.		
Reclamant nr. 2	g. Reclamant vraagt zich af of er voldoende draagvlak is voor de overschrijding van het bestemmingsplan. Gesteld wordt dat een breed draagvlak ver te zoeken is.	In de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn overleggen gevoerd tussen het kwaliteitsteam, het ambtelijk apparaat, de verantwoordelijke portefeuillehouders, de wijkvereniging De Zuid, vereniging Duinterrein De Laiterie en Stichting De Zuid Next Generation. Juist omdat heel veel bewoners uitkijken op het perceel, is niet gekozen voor een overleg met alle individuele belanghebbenden, maar voor overleg met een aantal organisaties van belanghebbenden. Dit, niet wettelijk verplichte, mediationtraject had als doel om te komen tot een voor alle partijen passend ontwerp en heeft geleid tot overeenstemming met deze verenigingen over de voorliggende plannen. Omdat de verenigingen veel leden tellen, kan bij instemming uitgegaan worden van een redelijk draagvlak. Om ook alle individuele belanghebbenden de mogelijkheid te geven op de voorliggende bestemmingsplanwijziging te reageren, heeft het voorontwerp bestemmingsplan reeds 6 weken ter inzage gelegen op basis van de gemeentelijke inspraakverordening. In het kader van de bestemmingsplanprocedure heeft het ontwerp bestemmingsplan wederom 6 weken ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen. Op basis van alle gevoerde gesprekken en met inachtneming van de binnengekomen reacties is de gemeente van mening dat er voldoende draagvlak is voor de voorgenomen ontwikkeling.	Nee
Reclamant nr. 2	h. Reclamant vraagt zich af wat het economisch belang van de ontwikkeling voor Noordwijk is. Gesteld wordt dat de Noordwijkse ondernemer geen financieel gewin heeft bij de ontwikkeling, de initiatiefnemers wel.	Het bestemmingsplan geeft inzicht in de ruimtelijke uitvoerbaarheid van de voorgenomen plannen. Hierbij is het noodzakelijk aan te tonen dat het bestemmingsplan ook economisch uitvoerbaar is. Omdat het kostenverhaal van het project geborgd is middels een anterieure overeenkomst, wordt aan deze eis voldaan.	Nee

Ingediend door:	Opmerking	Gemeentelijke reactie	Gevolgen voor het bestemmingsplan
		De financiële afweging van voorgenomen plannen ligt bij de initiatiefnemer. Voor de gemeente zijn financiële argumenten niet bepalend, noch doorslaggevend voor het toestaan van de beoogde ontwikkeling. Maatgevend is de vraag in hoeverre het plan tot een goede ruimtelijke ordening leidt.	
Reclamant nr. 3	a. Reclamant stelt dat nergens in de vele beleidsstukken die over dit onderwerp zijn verschenen (waaronder de IRV Zeewaardig) wordt aangetoond dat er nut, laat staan noodzaak is om deze overschrijdingen toe te staan. Goede argumenten over hoe het algemeen belang gediend wordt ontbreken in dit geval.	Voor de beantwoording wordt verwezen naar punt 2 d en e. Paragraaf 4.3 en de ladderonderbouwing zijn geactualiseerd.	Ja, paragraaf 4.3 van de toelichting en bijlage 8 'Ladder onderbouwing' zijn geactualiseerd. De verbeelding en de regels wijzigen niet.
Reclamant nr. 3	b. Reclamant stelt dat Noordwijk niet charmanter en ingetogener wordt als bouwhoogtes en bouwgrenzen continu worden overschreden. Er blijft slechts 12 meter over tussen twee hoge gebouwen waartussen men ook nog eens hekken en vlaggenmasten mag plaatsen. De gemeente spreekt zich uit tegen windmolens, tegen versterking en is voor conserverende bestemmingplannen. Reclamant vraagt zich af waarom deze keuze gemaakt wordt.	Zoals de Wet ruimtelijke ordening voorschrijft, dient ieder initiatief afzonderlijk beoordeeld te worden en kent iedere afwijking van het bestemmingsplan een wettelijk voorgeschreven procedure met diverse momenten van besluitvorming (door het college van B&W en de gemeenteraad). Door deze uitgebreide belangenafweging en individuele benadering, wordt zorgvuldigheid ten aanzien van overschrijden van bouwhoogtes en bouwgrenzen geborgd. Een van de uitgangspunten geformuleerd tijdens de overleggen/het mediationtraject voorafgaand aan het bestemmingsplan is dat de afstand tussen residence Alexander en het hotel minimaal 12 meter dient te zijn. In het bestemmingsplan is deze afstand vastgelegd op 13 meter. Hierdoor blijft er een doorzicht behouden zoals tevens aanwezig ten tijde van voormalige Villa Bianca, de afstand tussen voormalige Villa Bianca en het Hotel was destijds 15 m. Deze tussenruimte wordt zoveel mogelijk groen ingevuld. Het is echter ook mogelijk hier bouwwerken geen gebouwen zijnde te realiseren zoals vlaggenmasten en	Nee

Ingediend door:	Opmerking	Gemeentelijke reactie	Gevolgen voor het bestemmingsplan
		hekwerken. Deze objecten hebben een zeer beperkte impact op de openheid in het gebied. De hekwerken zijn daarnaast ook toegestaan onder het vigerend planologisch regime.	
	c. Reclamant vraagt zich af of het niet mogelijk is iets te ontwerpen binnen het vigerend bestemmingsplan.	Binnen de kaders van het vigerend bestemmingsplan (bouwvlak en bouwhoogte) is het niet mogelijk de noodzakelijke uitbreiding (30 hotelkamers en 6 appartementen) ter hoogte van het hotel realiseren. Ter hoogte van de voormalige villa Bianca is in het vigerend bestemming een consoliderend bouwvlak opgenomen met de afmetingen en maatvoering van de voormalige villa. Om de beoogde 6 appartementen te realiseren inclusief ondergrondse voorzieningen voor het hotel zoals conferentieruimte en parkeerruimte, is het noodzakelijk ook hier de bouwrechten te verruimen.	Nee
	d. Reclamant stelt dat nergens in de stukken een onderbouwing gegeven wordt van een economisch voordeel voor de Noordwijkse gemeenschap door groter en hoger te bouwen dan het huidige bestemmingsplan. Er is geen bewijs van financieel voordeel voor de gemeente. Geconcludeerd wordt dat het financieel gewin profijt voor de Noordwijkse gemeenschap nihil is. Voor de initiatiefnemers ligt dit natuurlijk anders.	Voor beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording zoals opgenomen onder punt h bij reclamant nr. 2.	Nee
	e. Volgens reclamant is het al jaren duidelijk dat de publieke opinie in Noordwijk negatief staat tegenover verdere versterking van ons dorp. Er werd gekozen voor een mediationtraject. Slechts twee bewonersverenigingen en een, door een bevriende hotelier opgerichte stichting zonder leden, werden hiervoor uitgenodigd. De overeenkomst is bekrachtigd in ledenvergaderingen waarbij slechts een beperkt aantal leden aanwezig waren.	Voor beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording zoals opgenomen onder punt g bij reclamant nr. 2.	

Ingediend door:	Opmerking	Gemeentelijke reactie	Gevolgen voor het bestemmingsplan
	Reclamant vraagt zich af of er voldoende draagvlak is om deze overschrijdingen goed te keuren. Directe burens en andere belanghebbenden zijn in voorgaand traject niet betrokken.		

4. Ambtshalve wijzigingen

Voorgestelde aanpassingen voor het vast te stellen bestemmingsplan die ambtshalve worden aangebracht worden in dit hoofdstuk behandeld. Dit zijn wijzigingen die niet voortkomen uit zienswijzen, maar in de loop der tijd zijn ingehaald door actuele ontwikkelingen. Deze wijzigingen houden verband met veranderd of nieuw beleid, gewijzigde wetgeving, verleende vergunningen of omissies in het ontwerpbestemmingsplan.

Wijzigingen in de regels

- Verwijderen begrip 1.26 'erf' zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Per abuis is de titel van dit begrip niet verwijderd. De definitie is opgenomen in het Besluit omgevingsrecht, bijlage 2, artikel 1.
- Ver Nummering begrippen 1.26 t/m 1.38.
- Invoegen artikel 7.4 'Voorwaardelijke verplichting' in het vast te stellen bestemmingsplan. Dit omdat in de commissie Ruimte, Bereikbaarheid en Financiën d.d. 8 oktober 2014 hier opmerkingen over zijn gemaakt. Per abuis is dit niet opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. De regeling luidt:

7.4 Voorwaardelijke verplichting

Bouwen en gebruik ten behoeve van de functies wonen en aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven zijn toelaatbaar indien eerst de volgende parkeergarages en de ondergrondse bouwlagen worden gebouwd:

- 1 parkeerlaag ten behoeve van de functie wonen;
- 1 bouwlaag ten behoeve van horeca-activiteiten van categorie 6 ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 6', behorende bij de horecavoorziening op het naastgelegen perceel;
- 1 parkeerlaag ten behoeve van het hotel op het naastgelegen perceel.

- Verwijderen artikel 13.1 'Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening' zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Dit vanwege de reparatiewet BZK 2014 waarin artikel 8, vijfde lid, Woningwet is komen te vervallen. Deze bepaling maakte het mogelijk dat stedenbouwkundige voorschriften zoals parkeernormen in een gemeentelijke bouwverordening werden opgenomen. De regeling luidde:

13.1 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De voorschriften van stedenbouwkundige aard en de bereikbaarheidseisen van paragraaf 2.5 van de bouwverordening zijn uitsluitend van toepassing, voor zover het betreft:

- a. de ruimte tussen bouwwerken;
- b. parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen.

- Invoegen artikel 13.1 'Voldoende parkeergelegenheid' in het vast te stellen bestemmingsplan. Dit omdat in het ontwerpbestemmingsplan geen parkeernormenregeling was opgenomen. De regeling luidt:

13.1 Voldoende parkeergelegenheid

- a. Een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, kan niet worden gebouwd wanneer op het bouwperceel of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden.

- b. Bij een omgevingsvergunning wordt aan de hand van op dat moment van toepassing zijnde beleidsregel 'Nota Stallen en Parkeren' van de gemeente Noordwijk of de opvolger van deze beleidsregel bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid.
- c. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub a en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie.