

Nota van beantwoording inspraakreacties voorontwerpbestemmingsplan 'Groot Hoogwaak'

d.d. 10 oktober 2018

1. Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Groot Hoogwaak' heeft van 25 april tot en met 5 juni 2018 ter inzage gelegen. Zowel in het gemeentehuis als via www.ruimtelijkeplannen.nl bestond de mogelijkheid om het plan te raadplegen. Op woensdag 16 mei was er een inloopavond. Gedurende de periode van zes weken hebben belanghebbenden de mogelijkheid gehad om een inspraakreactie in te dienen.

Tevens is het plan toegezonden aan Provincie Zuid Holland en het Hoogheemraadschap van Rijnland.

Gedurende de termijn van zes weken zijn er tien inspraakreacties ingediend.
Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft een vooroverlegreactie ingediend.

2. Vooroverleg- en inspraakreacties

In de tabel hieronder worden de ingediende vooroverleg- en inspraakreacties samengevat (kolom 2) en beantwoord (kolom 3). De tabel eindigt met een conclusie. Daarin staat of de reactie tot een aanpassing van het plan heeft geleid (kolom 4).

Appellant	Zienswijze	Reactie gemeente	Gevolgen voor het bestemmingsplan
1.	Hoogheemraadschap van Rijnland		
1.1	Het hoogheemraadschap wijst erop dat indien er sprake is van grondwateronttrekking er vergunning nodig is van het hoogheemraadschap.	Indien dat aan de orde is, zal deze aangevraagd worden.	Geen.
	Als de parkeerkelder dieper komt dan volgens het bestemmingsplan mag, zal er grondwateronderzoek nodig zijn om de effecten op de grondwaterdoorstroming inzichtelijk te maken en te bepalen of er (aanvullende) technische maatregelen nodig zijn.	Op 7 juni 2018 is het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan Grondwater' in werking getreden. Dit bestemmingsplan is nog niet juist verwerkt op de verbeelding. Dat is alsnog gebeurd in het ontwerpbestemmingsplan. Omdat wordt afgeweken van hetgeen is bepaald in het parapluplan, is een grondwateronderzoek uitgevoerd om de effecten van de parkeergarage op het grondwater in beeld te brengen. Het onderzoek toont aan dat de beoogde parkeergarage geen effecten heeft op het grondwater. Het onderzoek is als bijlage gevoegd bij het ontwerpbestemmingsplan.	Aanpassing verbeelding: correct overnemen BP grondwater
1.2	Het hoogheemraadschap verzoekt aandacht te besteden aan klimaatadaptatie. In het kader daarvan wordt ook de verplichte watercompensatie genoemd.	Klimaatbestendigheid en klimaatadaptatie zijn zaken die door middel van inrichtingsmaatregelen worden gerealiseerd. Het bestemmingsplan biedt alleen het ruimtelijk kader voor de ontwikkeling en gaat niet zo ver dat ook eisen worden gesteld aan de wijze waarop het terrein wordt ingericht Watercompensatie in de vorm van gegraven open water is op deze locatie niet mogelijk omdat in Noordwijk aan Zee geen open water is/mogelijk is. Via het Bouwbesluit en de iAWKp (integraal AfvalwaterKeten plan) bestaat reeds de verplichting om al het regenwater te infiltreren. Daarom wordt deze verplichting niet alsnog in het bestemmingsplan geregeld.	Geen.
1.3	Het hoogheemraadschap geeft aan dat in het bestemmingsplan niet aangegeven wordt welk rioleringsstelsel zal worden gerealiseerd.	De keuze voor een rioleringsstelsel is een inrichtingsmaatregel die bij de omgevingsvergunningaanvraag aan de orde komt. Ook voor dit aspect geldt dat dit niet in een bestemmingsplan wordt geregeld. In de realisatiefase van het project zal worden gewerkt volgens het BRP en het GRP, zoals het Hoogheemraadschap in haar zienswijze aangeeft.	Geen.

Appellant	Zienswijze	Reactie gemeente	Gevolgen voor het bestemmingsplan
2	Indiener verwijst ook naar zijn brief van 15-01-2018.	Deze brief is geïntegreerd in de beantwoording.	
2.1	De vrije ruimte tussen de twee gebouwen dient minimaal 30m te zijn. Een kleinere afstand sluit onvoldoende aan op de kwaliteit van het naastgelegen natuurgebied. Een kleinere afstand biedt te weinig mogelijkheden om een goede relatie tot stand te brengen tussen het landschap c.q. het duingebied en het te ontwikkelen groen c.q. duinstructuur op het terrein van Groot Hoogwaak.	In het voorlopige bouwplan is een bebouwingsvrije afstand van 16 m aangehouden tussen de gevels van de hoofdgebouwen van beide gebouwen. Dit is gedaan om een visuele verbinding te kunnen realiseren met het naastgelegen natuurgebied. De plaats en afmeting van deze ruimte tussen de gebouwen is dus het resultaat van een bewuste keuze die op stedenbouwkundige argumenten is gebaseerd. De plaats en afmeting van de (ruimte tussen de) gebouwen is afgestemd op de bebouwingscontouren van de bestaande (zorg)woningen ten zuidwesten van het plangebied. De contouren van de nieuwe gebouwen volgen de uiterste bebouwingslijnen van de bestaande (zorg)woongebouwen. In het voorontwerp-bestemmingsplan was de afstand tussen de bouwblokken 12 m. Dit is gedaan om enige flexibiliteit te houden bij de uitwerking van het bouwplan. Deze ruimte is voldoende groot om de gewenste zichtlijn te realiseren. Ter tegemoetkoming aan deze inspraakreactie is de afstand tussen de gebouwen in het ontwerpbestemmingsplan bijgesteld naar 14 m. De reden dat niet is gekozen voor een afstand van 16 m heeft ermee te maken dat balkons niet buiten het bouwvlak mogen worden gerealiseerd. Daarbij dient opgemerkt te worden dat het terrein van Groot Hoogwaak in de huidige situatie geen duinterrein is, maar een aangelegde tuin. Bovendien regelt het bestemmingsplan de vormgeving van het terrein niet. Het bestemmingsplan biedt alleen het ruimtelijk kader voor de ontwikkeling.	Verbeelding aangepast: afstand bouwvlakken 14 m
2.2	In het bestemmingsplan moet staan waar de ontsluiting voor de parkeergarage ligt.	In het ontwerp-bestemmingsplan wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen, waarin wordt bepaald dat de parkeergarage ontsloten moet worden op de Northgodreef.	Toevoegen ontsluiting op Northgodreef.
2.3	Indiener verzoekt het merendeel van het terrein groen in te richten.	Door het parkeren ondergronds op te lossen, ontstaat ruimte om de ruimten rondom de gebouwen groen in te richten en boven de parkeergarage een hoogwaardige openbare ruimte te realiseren met zoveel mogelijk groen.	Geen.
2.4	Het parkeerdek dient minimaal 1,5 m. onder maaiveld te liggen om zo een goede kwaliteit van het buitengebied te garanderen.	T.b.v. een groene buitenruimte, zal op de parkeergarage een voldoende kwaliteit leeflaag aangebracht moeten worden. Dat hangt echter niet samen met een verplichte diepte van de parkeergarage. Het betreft bovendien een inrichtingsmaatregel.	Geen.

Appellant	Zienswijze	Reactie gemeente	Gevolgen voor het bestemmingsplan
		Inrichtingsaspecten vallen buiten het beoordelingskader van een bestemmingsplan.	
2.5	In de parkeergarage is geen (stallings)ruimte gereserveerd voor fietsen, scooters en motoren van eigenaren en huurders. Er dient voor fietsen een afzonderlijke in- en uitrit (helling) te zijn. De parkeergarage is niet voldoende hoog voor het stadsbusjes en/of campers. Er is geen voorziening voor bezoekers, vrijwilligers en personeel om als voetganger vanuit de parkeergarage het maaiveld niveau te bereiken. Een plaatsaanduiding van lift of trap ontbreekt op de tekeningen.	Deze inspraakreactie gaat in op een ontwerp dat van de parkeergarage is gemaakt. Het bestemmingsplan regelt echter alleen het ruimtelijk kader waarbinnen de parkeergarage mag worden gerealiseerd. In het bestemmingsplan worden bijvoorbeeld wel de volgende zaken verankerd: het aantal parkeerplaatsen, de verplichting dat deze ondergronds moeten worden en de locatie van de ontsluiting van de parkeergarage. Bij de beoordeling van de aanvraag om omgevingsvergunning komen zaken aan de orde als minimale hoogte (Bouwbesluit) en de locatie van liften en trappen, etc.	Geen.
2.6	Het toevoegen van meer bouwmassa leidt tot minder groen.	Hoewel de redenering valt te begrijpen, gaat dat in dit geval niet op. Doordat in het nieuwe ontwerp de bestaande verharde parkeerplaatsen verplicht ondergronds moeten worden gerealiseerd, wordt ruimte voor groen gecreëerd.	Geen.
2.7	De voorgestelde bebouwing wijkt teveel af van de bestaande bebouwing qua schaalgrootte.	Met de in het bestemmingsplan voorgeschreven maximale bouwhoogten is juist gezorgd voor een zorgvuldige inpassing van de gebouwen ten opzichte van de in de omgeving voorkomende bouwhoogten. Ter plaatse zijn namelijk al diverse hoge gebouwen aanwezig. De huidige hoogte daarvan bedraagt max. 14m. De nieuwe bebouwing is trapsgewijs opgebouwd van 18,5 - 21,5 - 26,5- 18,5 – 16 -12 m. De toegestane hoogste bouwhoogten zijn hoger dan de bestaande bebouwing. Door de trapsgewijze opbouw wordt een geleidelijke overgang verzorgd naar de bestaande gebouwen en wordt een goede aansluiting verzorgd bij zowel de schaal van het bestaande zorgcentrum Groot Hoogwaak als bij de grondgebonden woningen aan de oostzijde van het plangebied. Hierdoor kan niet gesproken worden van een zeer afwijkende schaalgrootte. Tot slot wordt opgemerkt dat in het ontwerp-bestemmingsplan ter plaatse van de toegestane hoogte van 26,5 m een maximale goothoogte van 23,5 zal worden toegevoegd.	Verbeelding is aangepast: goothoogte van 23,5 m ter plaatse van de max. bouwhoogte 26m,5m
2.8	De afstand tussen de gebouwen is te klein, waardoor de appartementen geen privacy hebben.	Er is geen wettelijke norm voor een aan te houden afstand tussen gebouwen. In het voorontwerp-bestemmingsplan was de afstand tussen de bouwblokken 12 m. Ter tegemoetkoming aan deze inspraakreactie is de afstand tussen de gebouwen in het ontwerpbestemmingsplan bijgesteld naar 14 m.	Verbeelding aangepast: afstand vergoot tot bouwvlakken 14 m

Appellant	Zienswijze	Reactie gemeente	Gevolgen voor het bestemmingsplan
		Stedenbouwkundig is een afstand van minimaal 14 m genoeg om voldoende licht, lucht en ruimte tussen gebouwen te bewerkstelligen. Het aspect privacy hangt daarnaast nog af van het daadwerkelijke ontwerp en waar grote of kleine ramen zich dan bevinden. Het bestemmingsplan zelf doet daar geen uitspraken over. Dit komt bij de omgevingsvergunning aan de orde.	
2.9	De afstand tussen de gebouwen is te klein, waardoor de appartementen op de zijvlakken veel last van schaduw hebben.	In het voorontwerp-bestemmingsplan is ingegaan op het aspect bezonning. Bijlage 5 geeft inzicht in de schaduweffecten van de nieuwbouw. De bezonningstudie was echter geënt op het bouwplan i.p.v. het bestemmingsplan. Dit is aangepast. De gebouwen en de appartementen zullen moeten voldoen aan de wettelijke eisen omtrent daglichttoetreding (Bouwbesluit). Dit komt bij de omgevingsvergunning aan de orde. Er is geen reden aan te nemen dat daaraan niet voldaan kan worden.	Bijlage 5 is aangepast. In de toelichting is hier op ingegaan.
2.10	Door de kleine afstand tussen de gebouwen zal windhinder optreden. Bij de woongebouwen Residence Nassau en Oranje is de tussenliggende afstand 25 m. Bovendien is de hoogte daar 4 bouwlagen. Bij windkracht 4 á 5 is in de praktijk gebleken, dat een wandeling langs deze open ruimte aanvaardbaar is.	Er is onderzoek gedaan naar de windhinder. Indiener geeft niet aan waarom aan de juistheid van dit onderzoek zou moeten worden getwijfeld. Uit het onderzoek blijkt dat tussen de twee geplande bouwdelen zonder aanvullende maatregelen een slecht windklimaat te verwachten is met een beperkt risico op windgevaar. Door inrichtingsmaatregelen is het windklimaat te verbeteren. Hieruit blijkt dat windhinder niet in de weg staat aan de uitvoering van het plan. Gezien de ligging vlak aan de kust en het open duinlandschap is enige windhinder niet ongewoon, maar juist inherent aan een kustplaats.	Geen.
2.11	Er ontstaat een te grote bebouwingsdichtheid. Er moet verkleind worden, zodat beter aangesloten wordt bij de bestaande bouw.	De bebouwingsdichtheid zal inderdaad toenemen, maar door het ondergronds brengen van het parkeren, blijft voldoende lucht en ruimte over. Afgezien daarvan is het al jaren beleid (rijk, provincie en gemeente) om verdichting binnen het stedelijk gebied te verkiezen boven uitbreiding buiten het stedelijk gebied. Dit is ingegeven door de wens om zorgvuldig om te gaan met nog bestaand buitengebied. Op die manier wordt voorkomen dat dat nieuwe ontwikkelingen zich naar het buitengebied verplaatsen en een verder verstedelijking van het buitengebied optreedt.	Geen.
2.12	De toekomstige bebouwing – gezien vanaf de Northgodreef – is een aaneenschakeling van	Vanaf de Northgodreef gezien zal in de toekomstige situatie inderdaad een aaneenschakeling van gebouwen te zien zijn.	Geen.

Appellant	Zienswijze	Reactie gemeente	Gevolgen voor het bestemmingsplan
	bouwelementen. Allereerst de wand van het bestaande Zorg/verpleeghuis circa 33 m. aan lengte. Aansluitend eveneens een wand t.b.v. 53 sociale huurwoningen van 33 m., vervolgens een te kleine opening circa 19 m. en tot slot een bouwmassa, welke bestaat uit 59 koop - en huurwoningen. Deze aaneenschakeling leidt tot een (te) massale wand.	Belangrijk uitgangspunt voor het bouwplan is geweest dat de nieuwe gebouwen goed worden ingepast in de omgeving. De toepassing van twee hoofdvolumes met een behoorlijke afstand tussen deze volumes zorgt er juist voor dat geen wandwerking ontstaat. De openingen verbinden het achtergebied (visueel) met het duingebied. Een zorgvuldige gevelgeleding en hoogteopbouw zorgen er daarnaast voor dat de gebouwen niet massaal tonen. Dit is in het bestemmingsplan verankerd: naast de eerder besproken afstand tussen de nieuwe gebouwen, wordt door een verspringing van de bouwvlakken en borging van de (verspringende) maximale bouwhoogten via de verbeelding van het bestemmingsplan voorkomen dat een massale, eentonige bebouwingswand ontstaat.	
2.13	Het huidige panoramische uitzicht vanuit de hoger gelegen appartementen van Residence Nassau wordt in z'n geheel door de bouw van 2 appartementen complexen teniet gedaan. Het uitzicht voor de bewoners van de bestaande sociale huurwoningen, die zijn gesitueerd tegenover de vrije sector koopwoningen wordt eveneens belemmerd.	Het is correct dat sprake zal zijn van een vermindering van uitzicht. Het plangebied is echter, net als de woning van inspreker, gelegen in een stedelijke woonomgeving. In een dergelijke omgeving is het gangbaar dat het woongenot wordt beïnvloed door de aanwezigheid van andere woningen en hun bewoners. Het is logisch dat omwonenden gewend zijn geraakt aan een bepaald en vrijer uitzicht, maar een verdichting van het plangebied ligt gezien de locatie en het ruimtelijk beleid in Nederland (inbreiden voor uitbreiden) voor de hand. Dat het uitzicht daarmee verandert, is inherent aan de locatie van het plangebied. Er bestaat echter geen wettelijk recht of garantie op vrij uitzicht.	Geen.
2.14	Indiener heeft zelf een ander plan gepresenteerd, dat hij beter vindt.	De gemeenteraad heeft besloten het door de ontwikkelaar ingediende bestemmingsplan in procedure te brengen. De basis van het bestemmingsplan is het door projectontwikkelaar ontwikkelde bouwplan. De gemeente bepaalt de ruimtelijke kaders, praat en denkt mee om het algemeen belang te beschermen en te voorkomen dat er onwenselijke zaken in het plan komen. Het plan past binnen het gemeentelijk beleid en voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.	Geen.
2.15	Indiener zou het betreuren als een economisch motief doorslaggevend wordt.	Economisch belang is niet het leidende belang. Bij het vaststellen van een bestemmingsplan draait het in de eerste plaats om het belang van een goede ruimtelijke ordening. Daarbij spelen vele (soms ook tegenstrijdige) belangen een rol, waarvan de financiële haalbaarheid van de ontwikkeling er één is. Bij vaststelling van het bestemmingsplan weegt de gemeenteraad alle belangen af.	Geen.

Appellant	Zienswijze	Reactie gemeente	Gevolgen voor het bestemmingsplan
3.			
3.1	In de toelichting staat: <i>Een bestaand zorgcomplex van 50 zorgappartementen wordt gesloopt, waarvoor in de plaats twee nieuwe appartementencomplexen worden gerealiseerd. Het is één complex met 53 zorgappartementen en één met 59 vrije sector huur- en koopappartementen.</i> Het tweede appartementengebouw (59) bestaat volledig uit vrije sector- appartementen, zonder enige binding met Groot Hoogwaak. Dat betekent dat er slechts een toename van 3 zorgwoningen gerealiseerd wordt.	Er worden 33 zelfstandige zorgappartementen gesloopt. Daarnaast zijn er 17 onzelfstandige intramurale-zorg kamers van Rivierduinen verplaatst naar de hoofdlocatie van Rivierduinen. Daarvoor komen 53 zelfstandige zorgappartementen terug.	Toelichting is aangepast en verduidelijkt.
3.2	Het plan geeft jaren overlast (bouwput) t.b.v. slechts 3 extra zorgappartementen.	De inspraakreactie gaat over het bouwproces. Dat heeft geen betrekking op het bestemmingsplan zelf, maar op de uitvoering daarvan. Dit is een kwestie van civielrechtelijke aard, die in de bestemmingsplanprocedure niet aan de orde kan komen. Het zo beperkt mogelijk houden van overlast tijdens het bouwproces is een wettelijke verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar/bouwer en dat bij uitvoering van de werkzaamheden hij daartoe alle voorzorgsmaatregelen moet nemen die wettelijk gelden. Voor het bouwproces zal een plan van aanpak worden opgesteld middels een sloop- en bouwveiligheidsplan, waarvan infrastructuur en veiligheid, zowel op de bouwplaats als voor de bewoners / spelende kinderen in de directe omgeving, een belangrijk onderdeel uitmaakt. Tot slot wordt gemeld dat het aan de ontwikkelaar is om ervoor te zorgen dat de omwonenden voorafgaand aan de werkzaamheden in het plangebied worden geïnformeerd over de aanpak van deze werkzaamheden en de bijbehorende planning.	Geen.
3.3	Er is sprake van kapitaalvernietiging en niet-duurzame sloop. De bouw gebeurt slechts om de financiële positie van Groot Hoogwaak te verbeteren.	De bestaande zorgwoningen voldoen niet meer aan de eisen en wensen die momenteel aan een woning worden gesteld. De bestaande woningen zijn daarnaast niet duurzaam en renovatie biedt hiervoor geen langdurige oplossing. Sloop en nieuwbouw is daarmee juist wél een duurzame oplossing. Duurzaam in de zin van energie-efficiënt, maar ook duurzaam in die zin dat een langdurig behoud van de zorgwoningen kan worden gegarandeerd.	Geen.
3.4	De sloop heeft een negatief effect op de wachtlijsten	Aangezien het aantal zelfstandige zorgappartementen na	Geen.

Appellant	Zienswijze	Reactie gemeente	Gevolgen voor het bestemmingsplan
	voor zorgappartementen.	realisatie van de plannen uiteindelijk zal toenemen, zal dit juist een positief effect hebben op de wachtlijsten.	
3.5	Groot Hoogwaak verzorgt de huidige tuin niet voldoende.	Dit aspect heeft te maken met de inrichting van het buitenterrein in de huidige situatie. Het nieuwe bestemmingsplan heeft daarop geen betrekking.	Geen.
3.6	In de toelichting staat: <i>Zo zorgt het plan er voor dat de toekomstige bewoners een panorama-uitzicht over de duinen krijgen, kan onder de gebouwen worden geparkeerd en wordt de verbinding met het (duinen)landschap aangegaan. (...). Het uitgangspunt is en blijft dat Groot Hoogwaak een gebied is waar wonen, zorg en welzijn samenkomen. Waar het oude plan bestond uit grote, massieve bebouwing, schenkt het nieuwe plan meer en veel aandacht aan de sfeer die past bij het duinenlandschap.</i> Het plan is te massief en te hoog en er wordt geen verbinding gemaakt met het duinlandschap.	Zie de beantwoording bij 2, met name 2.7, 2.11 en 2.12	Zie aldaar.
3.7	De motivatie is gezien bovenstaande teksten misleidend.	Zie 3.1 en 3.6	Zie 3.1 en 3.6
4.			
4.1	Het oostelijke bouwblok is acht lagen hoog. Dat is te hoog. Het lijkt alsof de commercie het wint van woongenot, leefbaarheid en uitstraling van het dorp.	Zie de beantwoording bij 2, met name 2.7, 2.11, 2.12 en 2.15	Geen.
5.			
5.1	Identiek aan 3.1 t/m 3.4	Zie beantwoording 3.1 t/m 3.4	Zie 3.1 t/m 3.4
5.2	Identiek aan 3.6	Zie 3.6	Zie 3.6
5.3	Indiener heeft nu vrij uitzicht en wil niet tegen een betonnen en glazen kolos aankijken. Drie etages is maximaal haalbaar op deze locatie.	Indiener heeft nu geen vrij uitzicht, op dit moment heeft hij slechts een beperkt uitzicht over een lengte van ca. 90m. over de weg. Daarna is een doorzicht van ca. 20m breed over het parkeerterrein en pas daarachter bevindt zich het duingebied. Daarnaast wordt opgemerkt dat het plangebied, net als de woning van inspreker, is gelegen in een stedelijke woonomgeving. In een dergelijke omgeving is het gangbaar dat het woongenot wordt beïnvloed door de aanwezigheid van andere woningen en hun bewoners. Het is logisch dat omwonenden gewend zijn geraakt aan een bepaald en vrijer uitzicht, maar een verdichting van het plangebied ligt gezien de locatie en het ruimtelijk beleid in Nederland (inbreiden voor	Geen. Zie aldaar.

Appellant	Zienswijze	Reactie gemeente	Gevolgen voor het bestemmingsplan
		uitbreiden) voor de hand. Dat het uitzicht daarmee verandert, is inherent aan de locatie van het plangebied. Overigens zou ook in de huidige planologische situatie het uitzicht (deels) belemmerd kunnen worden door de terreininrichting van Groot Hoogwaak door bijvoorbeeld hoge bossages, bijgebouwen of schuttingen. De huidige bestemming Maatschappelijk staat onbeperkt bijgebouwen toe tot een bouwhoogte van 5m. Afgezien daarvan bestaat er niet zoiets als een recht op uitzicht. Zie ook de beantwoording bij 2, met name 2.7, 2.11 en 2.12	
5.4	Indiener geeft aan niet te weten van een klankbordgroep en heeft onlangs gehoord dat de klankbordgroep moest kiezen uit een aantal opties die allemaal slecht waren.	De gemeente heeft aan de initiatiefnemer meegegeven dat participatie belangrijk was. Het was aan de initiatiefnemer om hier al dan niet iets mee te doen. De initiatiefnemer heeft dit vormgegeven door het oprichten van een klankbordgroep. De inrichting, de samenstelling en totstandkoming daarvan was de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer. De gemeente heeft hieraan deel genomen als toehoorder en informatieverschaffer. De overleggen in de klankbordgroep hebben wel geleid tot diverse aanpassingen in het plan. Voorbeelden hiervan zijn: -Inpassing bij bestaande bebouwing door optische opbouw van de volumes -Vergroting van de afstand t.o.v. de bestaande woningen aan het Alexanderpark en tussen de twee nieuwe appartementengebouwen -In- en uitrit van de nieuwe parkeergarage ontsluiten op de Nortgodreef -Alle parkeervoorzieningen ondergronds, waardoor ruimte ontstaat voor kwalitatief hoogwaardige (groen) gebieden rondom en tussen de gebouwen -Het Aantal appartementen is verlaagd van 65 naar 59.	In de toelichting ingaan op klankbordgroep.
6.			
6.1	Het plan past niet in het geldende bestemmingsplan.	Dat klopt, daarom wordt een nieuw bestemmingsplan gemaakt. Het staat de gemeenteraad vrij een geldend bestemmingsplan te herzien, mits dat wordt gedaan voor een plan waarbij sprake is van een goede ruimtelijke ordening.	Geen.
6.2	De noodzaak tot afwijken wordt onvoldoende	De motivering om af te wijken van het bestemmingsplan is	Geen.

Appellant	Zienswijze	Reactie gemeente	Gevolgen voor het bestemmingsplan
	gemotiveerd.	gelegen in het feit dat groot Hoogwaak aangeeft plannen te hebben tot sloop/nieuwbouw, die niet passen in het huidige bestemmingsplan. Groot Hoogwaak wil duurzaam huisvesting en zorg kunnen blijven aanbieden, hetgeen nieuwbouw vereist. Zie 3.3 en 3.4. De gemeenteraad beoordeelt of het voorgestelde plan wenselijk is en voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.	Zie 3.3 en 3.4.
6.3	Het plan past stedenbouwkundig niet in de omgeving. De massa en bouwhoogte sluit niet aan op het karakter van de bestaande bouw. Zes en acht verdiepingen is te hoog.	Zie de beantwoording bij 2, met name 2.7, 2.11 en 2.12	Zie aldaar.
6.4	De ontwikkeling past niet bij het omliggende duinlandschap. Er is geen verbinding met de omgeving, omdat er meer stenen komen. De charme van Groot Hoogwaak (een complex omgeven door natuur) gaat verloren.	Groot Hoogwaak ligt in een stedelijk gebied, niet in een duingebied. Het terrein van Groot Hoogwaak in de huidige situatie is geen duinterrein, maar een aangelegde tuin. Het duingebied bevindt zich aan de overkant van de Northgodreef, Zoals hierboven is aangegeven (6.2) voorziet de nieuwbouw in een actuele behoefte. Het uitgangspunt is te kiezen voor verdichting van het bestaand stedelijk gebied, zodat het buitengebied niet ook verstedelijkt (zie 2.11). Door het parkeren ondergronds op te lossen, ontstaat ook ruimte voor een fraaie herinrichting van de buitenruimte.	Geen.
6.5	Het woongenot van huidige bewoners neemt af, omdat er vanaf bepaalde locaties nauwelijks lucht te zien zal zijn.	In het bestemmingsplan, waarin het voorgenomen bouwplan is vertaald, is hiermee rekening gehouden door voldoende afstand aan te houden tussen de bestaande en nieuwe bebouwing.	Geen.
6.6	Er wordt onvoldoende ingegaan op wat het plan betekent voor (het woongenot van) huidige bewoners.	Zie 2.1, 2.7, 2.8, 2.9, 2.10, 2.11, 2.12, 2.13, 5.3, 6.3.	Zie aldaar.
6.7	De jeu de boulesbaan verdwijnt. Dat past niet bij het karakter van Groot Hoogwaak.	De aanwezigheid van de jeu de boulesbaan is in het huidige bestemmingsplan niet als verplichting opgenomen. Ook in dit bestemmingsplan vindt de gemeente het met het oog op een goede ruimtelijke ordening niet nodig een jeu de boulesbaan als verplichting op te nemen in het bestemmingsplan. Als zodanig is hier sprake van een inrichtingsmaatregel die buiten het toepassingsbereik van het bestemmingsplan valt.	Geen.
7.			
7.1	Indiener geeft aan de motivering van onderstaande punten later aan te leveren.	Indiener heeft hiervoor per brief d.d. 5 juni 2018 twee weken gekregen. Indiener heeft geen nadere motivering ingediend,	Geen.

Appellant	Zienswijze	Reactie gemeente	Gevolgen voor het bestemmingsplan
		zodat slechts zeer beperkt op zijn inspraakreactie ingegaan kan worden.	
7.2	Het gebouw is te massaal en vervuult het panorama.	Zie de beantwoording bij 2, met name 2.7, 2.11 en 2.12	Geen.
7.3	Het gebouw is te hoog t.o.v. bestemmingsplan en omgeving.	Zie de beantwoording bij 2, met name 2.7, 2.11 en 2.12	Geen.
7.4	Er is risico op een trekpat. Het windonderzoek gaat hier onvoldoende op in.	Zie 2.10. Indiener motiveert niet waarom het windonderzoek hier onvoldoende op ingaat.	Geen.
7.5	De schittering van de ramen is niet onderzocht.	Het bestemmingsplan bepaalt niet waar en welke ramen in het gebouw geplaatst worden. Dit aspect valt buiten het beoordelingskader van een bestemmingsplan.	Geen.
7.6	Er zal overlast ontstaan van het parkeren t.b.v. de bouw.	Bouwoverlast is een tijdelijke uitvoeringssituatie. Dit speelt niet mee in het beoordelingskader van een bestemmingsplan. Zie 3.2.	Geen.
7.7	De parkeerbalans klopt niet.	Het college is van mening dat de parkeerbalans sluitend is. Indiener geeft niet aan waarom deze onjuist zou zijn.	Geen.
8.			
8.1	In de Regionale Woonvisie van Holland Rijnland wordt aangegeven dat er in Noordwijk geen behoefte is aan appartementen in de prijsklasse > 200.000,-. Het bestemmingsplan maakt ter plaatse van Wonen-2 59 appartementen mogelijk in die duurdere prijsklasse. Het plan voldoet daarmee niet aan de Ladder.	Het gestelde staat niet in de Regionale Woonagenda Holland Rijnland (vastgesteld 14 maart 2018). Op blz. 6 staat juist dat de behoefte aan appartementen in Noordwijk groot is. De tabel in de inspraakreactie komt overigens uit de Noordwijkse Woonagenda. Deze tabel geeft middels een kleur aan hoe de behoefte in de verschillende segmenten zich t.o.v. elkaar verhoudt. Dat wil echter niet zeggen dat er geen behoefte is aan de minder kansrijke segmenten. Deze tabel geeft bovendien een indicatie. In de begeleidende tekst staan diverse nuanceringen, zoals: <i>"er is eigenlijk naar alles wel vraag, als je maar een goed product maakt."</i> Gezien de locatie (aan de rand van Noordwijk, bij het duingebied) is de verwachting dat er behoefte is aan deze appartementen. De appartementen binnen de bestemming Wonen-2 zijn vrije sector huur en/of koopwoningen. Het gemeentelijk beleid is beperkt tot het bepalen van het minimum deel sociale woningen. Artikel 3.1.2 Besluit ruimtelijke ordening kent bovendien geen mogelijkheden om een onderscheid te maken in vrije sector koopwoningen. Het beoogde bouwplan maakt overigens appartementen tussen 80 en 115m² mogelijk.	Geen.

Appellant	Zienswijze	Reactie gemeente	Gevolgen voor het bestemmingsplan
8.2	Het bestemmingsplan maakt bij recht B&B mogelijk. Hier is in de parkeerbalans geen rekening mee gehouden.	De mogelijkheid tot het oprichten van een B&B wordt geschrapt.	In art 5.3.7 is B&B verwijderd
8.3	De parkeerbalans gaat uit van appartementen van 70-120m ² . Deze maten zijn niet vastgelegd in de regels. Er zijn dus grotere appartementen mogelijk met een grotere parkeerbehoefte. Dit is niet meegenomen in de parkeerbalans.	Als wordt gekozen voor grotere appartementen, zullen er minder appartementen kunnen worden gerealiseerd. Immers, het bouwvolume is beperkt door een vaststaand bouwvlak en vaststaande bouwhoogten. Afgezien daarvan dient een parkeerbalans bij het bestemmingsplan om inzichtelijk te maken dat de ontwikkeling in beginsel mogelijk is bij een representatieve maximale invulling van de planmogelijkheden. De daadwerkelijke toets of voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd, vindt plaats op basis van art. 10.3. bij het verlenen van de omgevingsvergunning.	Geen.
8.4	Indiener vreest voor parkeeroverlast.	Uit de parkeerbalans blijkt dat voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd om in de behoefte te kunnen voldoen. Via de regels van het bestemmingsplan is geborgd dat de parkeerplaatsen ook daadwerkelijke worden gerealiseerd. Zie 8.2 en 8.3.	Geen.
8.5	De wijzigingsbevoegdheid in artikel 12.1 is te ongeclausuleerd en doet daarom geen recht aan de gebruiksmogelijkheden van omliggende percelen.	De wijzigingsbevoegd zal worden verwijderd, omdat geen behoefte bestaat aan de geboden mogelijkheden.	art. 12 wordt verwijderd.
8.6	Uit de Voortoets Wet natuurbescherming volgt dat wanneer er voor het project ruimte is toebedeeld vanuit de PAS, er geconcludeerd kan worden dat er geen (significante) negatieve effecten zullen optreden op enig Natura-2000 gebied. Het staat echter nog niet vast dat de PAS in overeenstemming is met de Habitatrichtlijn. Het Europees Hof moet zich daarover nog uitlaten.	Op dit moment geldt de PAS en de daarbij behorende wetgeving als toetsingsgrond. Het plan voldoet daaraan.	Geen.
8.7	Er loopt een beroep tegen de Beschikking Wet Natuurbescherming (bijlage 10), deze is dus niet onherroepelijk. Er zijn reeds natuurvergunningen door de Raad van State geschorst.	Dat klopt. De vergunning is verleend en tot op heden niet geschorst, zodat dat het juridische uitgangspunt vormt. Mocht de verleende vergunning geen stand houden, dan ontstaat op dat moment een andere juridische situatie en zal dan bekeken worden welke gevolgen dat heeft. Slechts indien duidelijk is dat een vergunning op grond van de Wnb niet verleend kan en zal worden, kan daarin aanleiding gevonden worden om het bestemmingsplan niet vast te stellen. Van een dergelijke situatie is geen sprake.	Geen.

Appellant	Zienswijze	Reactie gemeente	Gevolgen voor het bestemmingsplan
8.8	De genoemde Beschikking gaat uit van de sloop van 33 woningen, de bouw van 119 zorgwoningen en een uitbreiding van de parkeergarage met 235 parkeerplaatsen. Dit komt niet overeen met het bestemmingsplan. De vraag is of dit bestemmingsplan wel mag steunen op de Beschikking.	Het bestemmingsplan gaat uit van 33 te slopen zelfstandige appartementen plus 17 verplaatste onzelfstandige intramurale zorg kamers (zie 3.1). Er wordt volgens het bestemmingsplan dus méér gesloopt. De nieuwbouw is aangepast, waardoor er minder woningen gebouwd worden. Niet in te zien is waarom een bestemmingsplan met meer sloop en minder nieuwbouw niet mag steunen op een Beschikking die meer toestaat.	Geen.
8.9	De bestemmingsplanprocedure zou opgeschort moeten worden totdat duidelijk is of de Beschikking standhoudt.	De Beschikking is afgegeven. Er is geen wettelijke verplichting te wachten met de bestemmingsplanprocedure tot de beschikking onherroepelijk is.	Geen.
8.10	Er is (kennelijk) nog geen anterieure overeenkomst. Derhalve is het kostenverhaal (nog) niet anderszins verzekerd. Als er een anterieure overeenkomst gesloten wordt, wordt verzocht deze bij het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen.	Bij het vaststellen van het bestemmingsplan moet het kostenverhaal verzekerd zijn. De toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan gaat ervan uit dat dit via een overeenkomst zal zijn, omdat het de verwachting is dat dit het geval zal zijn. Conform art. 6.2.12 Bro zal een zakelijke samenvatting van de overeenkomst ter inzage gelegd worden.	Geen.
9.			
9.1	De bouwhoogte van 26,5m. heeft een negatief effect op de privacy van de indiener. Vanuit de woonappartementencomplexen kan men de tuin en woonkamer inkijken.	Binnen stedelijk gebied is per definitie minder sprake van privacy dan bijvoorbeeld in een buitengebied. Omdat de indiener op tuin 85 m van de nieuwbouw woont, wordt de privacy van de indiener voldoende geacht. Vanuit de verdiepingen van tegenoverliggende woningen kan overigens op dit moment op relatief korte afstand ook al de tuin ingekeken worden.	Geen.
9.2	Indiener vraagt zich af welk effect de nieuwbouw op het windklimaat in zijn tuin, rond zijn woning en in zijn leefomgeving heeft.	Er is windonderzoek gedaan. Dit betreft de directe omgeving, omdat op grotere afstanden het effect steeds minder merkbaar zal zijn. Gezien de grote afstand tussen nieuwbouw en tuin van de indiener zal de invloed op het windklimaat op zijn perceel minimaal zijn.	Geen.
9.3	De aanblik op Noordwijk vanuit het recreatiegebied wordt verstoord. Het beeld is nu rustig en glooiend door de lage bebouwing.	Het zicht vanuit een deel van de duinen richting Noordwijk zal inderdaad veranderen. Er zal duidelijker te zien zijn waar Noordwijk begint.	
9.4	Het belang van de recreanten weegt zwaarder dan de belangen van een paar bewoners.	Een belangenafweging is geen kwestie van aantallen. Het duingebied strekt zich bovendien vele kilometers uit. Alleen dichtbij Noordwijk aan Zee zal de bebouwing zichtbaar zijn.	Geen.
9.5	Er is in het verleden een toezegging gedaan dat de	Er is in 1997 een overeenkomst gesloten tussen Groot	Geen.

Appellant	Zienswijze	Reactie gemeente	Gevolgen voor het bestemmingsplan
	bebouwing van groot Hoogwaak nooit hoger zou worden dan de huidige bebouwing. Het gaat niet aan een dergelijke afspraak nietig te verklaren.	Hoogwaak en de gemeente. Deze is inmiddels ontbonden. Derden kunnen hier geen rechten aan ontleen.	
9.6	Indiener is van mening dat het economisch belang voorop staat. Er worden immers 50 zorgwoningen gesloopt, terwijl er slechts 53 terugkomen.	Zie 3.1.	Zie 3.1.
9.7	De sociale woningen zullen niet te handhaven zijn, gezien de (top)locatie.	In de regels van het bestemmingsplan is voorgeschreven dat ter plaatse van de betreffende bestemming uitsluitend sociale woningen zijn toegestaan. Dit betekent dat strijd met het bestemmingsplan zou ontstaan als het reguliere woningen zouden worden.	Geen.
9.8	Positief is het feit dat de ingang verlegd wordt naar de Northgodreef, zodat de woonwijk ontzien wordt.	Teneinde dit te borgen, zal dit ook in de regels en de verbeelding verankerd worden.	aanpassing regels en verbeelding
9.9	Indiener doet de suggestie om te komen tot een ander ontwerp. Breder en minder hoog.	Zie 2.14.	Zie 2.14.
9.10	Is er een planschade-onderzoek gedaan en wat is het resultaat daarvan in relatie tot de economische haalbaarheid?	Ontwikkelaar heeft een planschadeonderzoek laten doen en houdt hiermee rekening als het gaat om de economische uitvoerbaarheid. Aangezien via een anterieure overeenkomst de planschade verhaald wordt op de ontwikkelaar, is dit aspect voor de gemeente hiermee afdoende gedekt. Ook voor andere zaken is het kostenverhaal verzekerd, zodat het plan economisch uitvoerbaar is.	Geen.
9.11	Indiener blijft graag op de hoogte van de procedure.	Iedere indiener wordt geïnformeerd over de vervolgstappen.	Geen.
10.			
10.1	Noordwijk is een kustgemeente met vooral laagbouw. Het duingebied is uniek in de wereld. Het plan heeft een stedelijke uitstraling die daar niet bij past.	Zie de beantwoording bij 2, met name 2.7, 2.11 en 2.12.	Zie aldaar.
10.2	Het is geen uitbreiding van Groot Hoogwaak, want er komen minder dan 10 zorgwoningen bij.	Zie 3.1	Zie 3.1
10.3	De 59 vrije sectorwoningen kennen geen toelatingseisen, dus zullen voor iedereen beschikbaar zijn en niet alleen voor ouderen.	Dat is correct, het zijn immers vrije sector woningen.	Geen.
10.4	Het project dient alleen om geld te genereren voor Groot Hoogwaak.	Zie 2.15.	Geen.
10.5	Indiener is nooit uitgenodigd om deel te nemen aan een overleg.	Zie 5.4.	Geen.
10.6	Het vrij uitzicht over een parkeerplaats en het	Het plangebied is, net als de woning van inspreker, gelegen in	Geen.

Appellant	Zienswijze	Reactie gemeente	Gevolgen voor het bestemmingsplan
	daarachter gelegen duin verdwijnt.	een stedelijke woonomgeving. In een dergelijke omgeving is het gangbaar dat het woongenot wordt beïnvloed door de aanwezigheid van andere woningen en hun bewoners. Het is logisch dat omwonenden gewend zijn geraakt aan een bepaald en vrijer uitzicht, maar een verdichting van het plangebied ligt gezien de locatie en het ruimtelijk beleid in Nederland (inbreiden voor uitbreiden) voor de hand. Dat het uitzicht daarmee verandert, is inherent aan de locatie van het plangebied. Overigens zou ook in de huidige planologische situatie het uitzicht (deels) belemmerd kunnen worden door de terreininrichting van Groot Hoogwaak door bijvoorbeeld hoge bossages, bijgebouwen of schuttingen. De huidige bestemming Maatschappelijk staat onbeperkt bijgebouwen toe tot een bouwhoogte van 5m. Afgezien daarvan bestaat er niet zoiets als een onbeperkt recht op uitzicht.	
10.7	De maquette laat een vertekend beeld zien, zo is er een deel te zien met drie verdiepingen plus kap, dat kleiner is dan de bestaande bouw van drie verdiepingen zonder kap.	De maquette poogt een impressie te laten zien van de mogelijke nieuwbouw. Het bouwplan ligt echter niet voor in deze procedure: maar het bestemmingsplan dat het ruimtelijk kader biedt voor het uiteindelijke bouwplan.	Geen.
10.8	Omwonenden hebben jarenlang last van een bouwput.	Zie 3.2	Zie 3.2
10.9	De sloop heeft een negatief effect op de wachtlijsten voor zorgappartementen.	Zie 3.4	Zie 3.4
10.11	Toeristen zitten niet te wachten op een dergelijk verandering van het Duingebied.	Het plangebied is geen duingebied. Het duingebied zelf verandert niet. Wel zal de bebouwing zichtbaar zijn vanuit een (klein) deel van het duingebied.	Geen.
11.			
11.1	De inspraakreactie is identiek aan nr. 10	Zie nr. 10	Zie nr. 10

2. Ambtshalve wijzigingen en wijzigingen n.a.v. zienswijzen

De voorgestelde aanpassingen voor het vast te stellen bestemmingsplan die ambtshalve worden aangebracht worden in dit hoofdstuk behandeld. Dit zijn wijzigingen die in de regel niet voortkomen uit zienswijzen, maar die in de loop van de procedure door de gemeente zijn geconstateerd. Deze wijzigingen houden verband met veranderd of nieuw beleid, verleende vergunningen of omissies in het ontwerp. Daarnaast worden onderschikte tekstaanpassingen doorgevoerd.

2.1 Wijzigingen op de verbeelding (plankaart)

De verticale bouwdiepte van de dubbelbestemming Waterstaat-Ondergronds bouwen stond niet goed op de verbeelding. Dit is aangepast, zodat deze overeenkomt met het Paraplubestemmingsplan Grondwater.

De afstand tussen de twee bouwvlakken is vergroot naar 14m.

Toegevoegd is een goothoogte van max. 23,5m ter plaatse van de bouwhoogte van 26,5m.

2.2 Wijzigingen in de regels

Algemeen: Nummeringssystematiek artikelen 4 en 5 gelijkschakelen.

Artikel 4.1.d vervangen door:

4.1.d. aan de functies onder a en b gebonden ondergrondse parkeervoorzieningen;

Toelichting: identiek houden aan moederplan Zeewaardig.

Artikel 4.2.1.a splitsen (en b vernummernen)

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd
- b. in afwijking van het gestelde onder a mag ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' een ondergrondse parkeergarage worden gebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan aangegeven.

Toelichting: duidelijk verschil maken tussen hoofdregel en uitzondering.

Artikel 4.2.2 vervangen door:

4.2.2. Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. andere bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan:
 - 1. 1 m voor erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevel(lijn);
 - 2. 2 m voor overige erf- en terreinafscheidingen;
 - 3. 3 m voor overige andere bouwwerken.

Toelichting: identiek houden aan moederplan Zeewaardig.

Artikel 4.3 verwijderen.

Toelichting: 4.1.a stelt een maximum aantal, dus minder kan altijd. Uiteraard met inachtneming van 10.1. Afgezien daarvan kan m.b.v. een omgevingsvergunning eenvoudig afgeweken worden van het bestemmingsplan als het gaat om gerealiseerde gebouwen.

artikelen 4.4 en 4.5 invoegen:

4.4 Voorwaardelijke verplichting

4.4.1 Het bouwen overeenkomstig lid 4.2 is uitsluitend toegestaan indien het aantal parkeerplaatsen, dat nodig is voor de parkeerbehoefte, die op basis van artikel 10.3 wordt vastgesteld voor het gebruik van de in lid 4.1 onder a en b genoemde functies, wordt gerealiseerd en in stand gehouden in de parkeergarage, zoals genoemd in lid 4.1 onder d.

4.4.2 Het bouwen en gebruiken van de parkeergarage, zoals genoemd in lid 4.4.1 is uitsluitend toegestaan indien de parkeergarage wordt ontsloten op de Northgodreef.

4.5 Strijdig gebruik

Er is in elk geval sprake van strijdig gebruik met de bestemming Wonen – 1 indien niet binnen 2 jaar na realisatie van de woningen wordt voldaan aan het gestelde in lid 10.1.1.

Toelichting: met deze voorwaardelijke verplichting wordt geborgd dat de parkeervoorzieningen ondergronds worden gebouwd en dat de ontsluiting op de Northgodreef is.

Artikel 5.1.c. vervangen door:

5.1.c. aan de functies onder a en b gebonden ondergrondse parkeervoorzieningen;

Toelichting: identiek houden aan moederplan Zeewaardig.

Artikel 5.2.2.a splitsen (b en c vernummeren) en e. toevoegen

a gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd,

b in afwijking van het gestelde onder a mag ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' een ondergrondse parkeergarage worden gebouwd;

c het maximum bebouwingspercentage binnen het bouwvlak is 100%;

d ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan aangegeven;

e ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' mag de goothoogte niet meer bedragen dan aangegeven.

Toelichting: duidelijk verschil maken tussen hoofdregel en uitzondering. Toegevoegd goothoogte n.a.v. zienswijzen.

Artikel 5.2.3 vervangen door:

5.2.3 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

a. andere bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;

b. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan:

1. 1 m voor erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevel(lijn);

2. 2 m voor overige andere bouwwerken.

Toelichting: identiek houden aan moederplan Zeewaardig.

Wijzig artikel 5.3:

7. ~~bed & breakfast~~ en gastouderopvang zijn wel toegestaan.
8. buitenopslag ten behoeve van de activiteit is niet toegestaan;
9. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.

Toelichting: N.a.v. zienswijze en regeling in overeenstemming brengen met de regeling uit bestemmingsplan Zeewaardig.

Artikelen 5.4 en 5.5 invoegen:

5.4 Voorwaardelijke verplichting

5.4.1 Het bouwen overeenkomstig lid 5.2 is uitsluitend toegestaan indien het aantal parkeerplaatsen, dat nodig is voor de parkeerbehoefte, die op basis van artikel 10.3 wordt vastgesteld voor het gebruik van de in lid 5.1 onder a genoemde functie, wordt gerealiseerd en in stand gehouden in de parkeergarage, zoals genoemd in lid 5.1 onder c.

5.4.2 Het bouwen en gebruiken van de parkeergarage, zoals genoemd in lid 5.4.1 is uitsluitend toegestaan indien de parkeergarage wordt ontsloten op de Northgodreef.

5.5 Strijdig gebruik

Er is in elk geval sprake van strijdig gebruik met de bestemming Wonen – 2 indien niet binnen 2 jaar na realisatie van de woningen wordt voldaan aan het gestelde in lid 10.1.1.

Toelichting: met deze voorwaardelijke verplichting wordt geborgd dat de parkeervoorzieningen ondergronds worden gebouwd en dat de ontsluiting op de Northgodreef is.

Artikel 10.1 vervangen door:

10.1 Woningbouwprogramma

10.1.1 Het aantal te bouwen en in stand te houden sociale huurwoningen in het plangebied bedraagt minimaal het aantal gesloopte / te slopen woningen in het plangebied plus 30% van het aantal nieuwe in het plangebied gerealiseerde / te realiseren woningen, dat geen sociale huur- of koopwoning is.

Toelichting: juiste borging aantal soc. woningen. Afspraak is dat te slopen woningen worden herbouwd, daarnaast wordt over de rest 30% soc. gebouwd.

Artikel 10.3 vervangen door:

10.3 Parkeernormen

10.3.1. Parkeernormen

Het gebruiken en / of bebouwen van gronden is uitsluitend toegestaan indien voldaan wordt aan de gemeentelijke parkeernormen (met bijbehorende eisen voor locatie en inrichting) ten behoeve van (vracht)auto's en overige verkeersvoertuigen en de bijhorende bepalingen omtrent de ontsluiting en bevoorrading zoals die zijn neergelegd in 'Nota Parkeren en Stallen Noordwijk 2013', dan wel de opvolger daarvan. Deze eis geldt als een voorwaardelijke verplichting in de zin van de Wet ruimtelijke ordening.

10.3.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 10.3.1, overeenkomstig het beleid zoals neergelegd in 'Nota Parkeren en Stallen Noordwijk 2013' dan wel de opvolger daarvan, indien het voldoet aan die bepalingen gezien het gebruik en/of het bouwplan van

het desbetreffende plangebied, mede gezien de omgeving, niet noodzakelijk is en/of op overwegende bezwaren stuit. Het afwijkingsbesluit moet worden voorzien van een motivering waaruit in ieder geval blijkt dat de ruimtelijke kwaliteit en een goede parkeersituatie geborgd is.

10.3.3 Nadere eis

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aanvullend aan het bepaalde in artikel 10.3.1, overeenkomstig het beleid zoals neergelegd in 'Nota Parkeren en Stallen Noordwijk 2013' dan wel de opvolger daarvan, ten einde een hogere parkeereis en/of zwaardere eisen ten aanzien van de bijbehorende bepalingen omtrent de ontsluiting en bevoorrading toe te passen indien het gebruik en/of het bouwplan van het desbetreffende plangebied, mede gezien de omgeving, op overwegende bezwaren stuit. Het besluit tot het stellen van de nadere eis moet worden voorzien van een motivering waaruit in ieder geval blijkt dat de eis noodzakelijk is om de ruimtelijke kwaliteit en een goede parkeersituatie te borgen.

Toelichting: dit is de tekst zoals in BP Parkeren is opgenomen, dat inmiddels onherroepelijk is.

Artikel 12: verwijderen (onder vernummering rest)

Toelichting: n.a.v. zienswijze.

Artikel 13.1.3 invoegen:

13.1.3 Uitzondering

Het bepaalde onder 13.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

Toelichting: Wettelijk verplichte tekst uit de Bro.

2.3 Wijzigingen in de toelichting

Bij 1.3 zijn toegevoegd de geldende bestemmingsplannen 'Paraplubestemmingsplan parkeren' en 'Paraplubestemmingsplan Grondwater' met korte beschrijving. Tevens opnemen dat beide paraplubestemmingsplannen onverkort worden overgenomen.

Onder 2.4 is beschreven dat het 33 zorgappartementen en 17 verplaatste onzelfstandige kamers voor intramurale zorg betreft.

4.5 is aangepast / aangevuld.

4.9.2 is aangevuld.

4.9.5 (grondwater) is toegevoegd. Uit onderzoek blijkt dat ondergronds bouwen van de beoogde parkeergarage mogelijk is.

5.2.1 is aangepast. De regelingen t.a.v. verplicht ondergronds parkeren, verplichte ontsluiting op Northgodreef en sociale huurwoningen zijn toegevoegd.

Bijlage 5: Bezonningsstudie is aangepast / aangepast. Uitgegaan wordt van het bestemmingsplan i.p.v. het bouwplan.

Bijlage 14: grondwateronderzoek toegevoegd.