

ADVISEURS RUIMTELIJKE KWALITEIT

Groothandelsgebouw
Stationsplein 45
Postbus 29129
3001 GC Rotterdam
Tel. 010 – 280 94 45
Fax. 010 – 433 00 76
Email. dsl@dorpstadenland.nl

Hierbij verzoekt de gemeente: **ODWH**

Welstandsadvies uit te brengen over ondervermeld plan

Nummer gemeente: 2016109208

DATUM: 15-12-2016

Reeds behandeld d.d.:

onder nr.:

Omschrijving activiteit: ☒ **BOUWEN/VERBOUWEN** ☐ **SLOPEN** ☐ **RECLAME** ☐ **WIJZ/HERST MONUMENT** ☐

Procedure: **uitgebreid (coördinatieregeling)**

Omschrijving plan: de verbouwing van het hotel

Adres: Koningin Wilhelmina Boulevard 20 te Noordwijk

Naam aanvrager: BOMOIII

Telefoonnummer:

Naam architect:
— Verbouw hotel: Jacco van Duin
Design
— Residence: Van Egmond Architecten
— J. v. Henegouwenweg: van Egmond
Architecten

Registernummer:

Bouwkosten: € nog onbekend. Zijn opgevraagd.

*geschied t.b.v. advisering
€ 5.000.000,-*

De commissie heeft zich bij deze advisering gebaseerd op het beleid van de gemeente zoals dat is vastgelegd in haar welstandsnota.

☒ De welstandscommissie is van mening dat bovenvermeld plan, overeenkomstig bijgaande gewaarmerkte tekeningen onder nummer: **N0016-00123** **NIET STRIJDIG** is met redelijke eisen van welstand

☐ mits:

☐

☐ De welstandscommissie is van mening dat bovenvermeld plan, overeenkomstig bijgaande gewaarmerkte tekeningen onder nummer: **STRIJDIG** is met redelijke eisen van welstand

☐ tenzij:

☐

☒ Zie bijgaande brief en/of suggestie *nb. betreft 3 delen ieder met een afzonderlijke brief/advies*

☐ De ontwerper c.q. aanvrager is gewezen op de strijdigheid van het plan met de gestelde welstandseisen, waarbij onzerzijds een suggestie werd verstrekt:

DATUM: 15 december 2016

Namens de commissie: *10.*

datum : 15 december 2016
ons kenmerk : NOO16-00123 deel I

ADVIES WELSTAND op verzoek van de gemeente **Noordwijk** over ondervermeld plan:

betreft : **Aanvraag omgevingsvergunning**
nummer gemeente : 2016109208 **deel I**
omschrijving : uitbreiding Hotels van Oranje, **Hotel Oranje**
adres : Koningin Wilhelminaboulevard ong.
datum vergadering : 15 december 2016

De commissie heeft zich bij deze advisering gebaseerd op het beleid van de gemeente zoals dat is vastgelegd in haar welstandsnota.

Welstandsgebied : Koningin Wilhelminaboulevard, bijzonder
Aanwezig : **dhr. van Duin (architect)**, dhr. van Egmond (architect)
dhr. Mol (opdrachtgever), dhr. Beelen (gemeente Noordwijk)

Het traject voor de uitbreiding en aanpassing van Hotels van Oranje loopt al enige tijd. In het verleden heeft de commissie meerdere malen informeel en in vooroverleg gesproken met de architect, zijn opdrachtgevers en verschillende medewerkers van de gemeente Noordwijk. Na het laatste gesprek in de vergadering van 6 oktober 2016 zijn (kleine) aanpassingen aan het plan gemaakt en zijn de omgevingsvergunningstekeningen ingediend. De commissie is gevraagd formeel advies uit te brengen

Conclusie : **Niet Strijdig.**
De commissie is van mening dat het nu voorliggende plan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Motivering

Beleidsmatig

In algemene zin geldt dat de commissie zich dient te houden aan de omschrijvingen van de welstandsnota. Als er in de nota echter een verwijzing wordt gemaakt naar ander en aanvullend beleid dient de commissie hierop terug te grijpen. Voor dit plan dient de commissie in haar formele advisering rekening te houden met drie beleidsstukken:

- Welstandsnota Noordwijk (2014),
- Noordwijk Zeewaardig, Integrale Ruimtelijke Visie voor de kern van Noordwijk aan Zee (2009, aangepast 2014),
- Beeldkwaliteitplan Noordwijk aan Zee (2005).

Bovendien gelden de gewijzigde en in de gemeenteraad van donderdag 7 april 2016 vastgestelde aanpassingen / aanvullingen op bovenstaande beleidsstukken. De kaders zoals vastgesteld door de raad na kennisneming en beoordeling van de inspraakreacties op 7 april 2016 zijn als

bijlage 2 bij dit advies gevoegd. De op 15-12-2016 vastgestelde teksten voor de aanpassingen van de Integrale Ruimtelijke Visie Noordwijk Zeewaardig zijn als bijlage 3 bij dit advies gevoegd. En de op 15-12-2016 vastgestelde teksten voor de aanpassingen Beeldkwaliteitplan Noordwijk aan Zee zijn als bijlage 4 bij dit advies gevoegd. Tenslotte is de Nota van Beantwoording zienswijzen als bijlage 5 bij dit advies gevoegd.

Uit de Welstandsnota 2014, gebied 2.3, Koningin Wilhelminaboulevard pag. 36:

“Waardebepalingen, ontwikkelingen en beleid

De Koningin Wilhelmina Boulevard is een belangrijk visitekaartje voor de gemeente Noordwijk. De schaal van de bebouwing zorgt voor een stedelijke uitstraling van het gebied. Door het strandseizoen kent het gebied veel dynamiek. Het beleid is gericht op een verzorgd beeld, badplaatsallure en het goed functioneren”.

Op blz 12 in de welstandsnota wordt over het Beeldkwaliteitplan Noordwijk aan Zee gezegd:

“... Gezien het opgestelde Beeldkwaliteitplan voor Noordwijk aan Zee en de gewenste vaststelling en verankering van het daarin genoemde beleid, is het Beeldkwaliteitplan uitgangspunt bij welstandstoets voor bouwkundige ontwikkelingen in Noordwijk aan Zee. Het Beeldkwaliteitplan heeft gevolgen voor de welstandsnota op gebied van vormgeving en gewenste massa, voor het bestemmingsplan heeft het Beeldkwaliteitplan Noordwijk aan Zee gevolgen op het gebied van situering, maximale bouwhoogte en profiel.”

Op dezelfde bladzijde wordt over de Integrale Ruimtelijke Visie het volgende gezegd: *“... Het Beeldkwaliteitplan Noordwijk aan Zee vormt de leidraad en biedt kaders voor bouwplannen en een sociaal-economische visie met kaders voor de economische ontwikkeling en de bereikbaarheid. Een integrale ruimtelijke visie voor het toeristisch kerngebied van Noordwijk aan Zee, waarbij de gemeenschappelijke ontwikkeling op het gebied van stedenbouw en de inrichting van de openbare ruimte richting wordt gegeven, ontbrak nog. Daarom is in 2009 een Integrale Ruimtelijke Visie (IRV) opgesteld voor Noordwijk aan Zee. In deze IRV worden de kaders neergezet voor de gebiedsontwikkeling Noordwijk Zeewaardig. Op grond van deze kaders zijn verschillende deelprojecten verder uitgewerkt. Dit om ‘ad hoc’ werken te voorkomen en de aanpak van de deelprojecten te vatten in een samenhangende werkwijze waarin alle relevante ruimtelijke aspecten zijn afgewogen.”*

De relevante paragraaf uit het beeldkwaliteitplan is als bijlage toegevoegd. Als de commissie het plan toetst aan de richtlijnen voor bebouwing type B (Hotel Complex Hotels van Oranje) (blz. 39-41) ziet zij geen strijdigheden.

Ten opzichte van de Integrale Ruimtelijke Visie (IRV) is er een discrepantie. Onmiskenbaar is het ontwerp niet te benoemen als de Noordwijkse architectuurstijl die sterk geënt is op Noord Atlantische badplaatsarchitectuur. Het ontwerp is echter een logisch vervolg op de bestaande bebouwing en heeft de gevraagde en gewenste kwaliteit, allure en uitstraling. Daarnaast voldoet het plan zeker aan de algemene uitgangspunten zoals verwoord in hoofdstuk 4 (blz. 42-44).

De commissie is van mening dat het plan in het algemeen niet strijdig is met de richtlijnen.

Inhoudelijk

De commissie vindt natuurlijk niet alleen aan de richtlijnen af. Interpretatie en inhoudelijk advies zijn ook onderdelen van haar taak.

Het nu voorliggende plan speelt goed in op de locatie.

Het huidige voorstel beschikt over de hier gewenste kwaliteit en allure.

De commissie meent dat de eerder getoonde concepten op een heldere manier doorontwikkeld zijn.

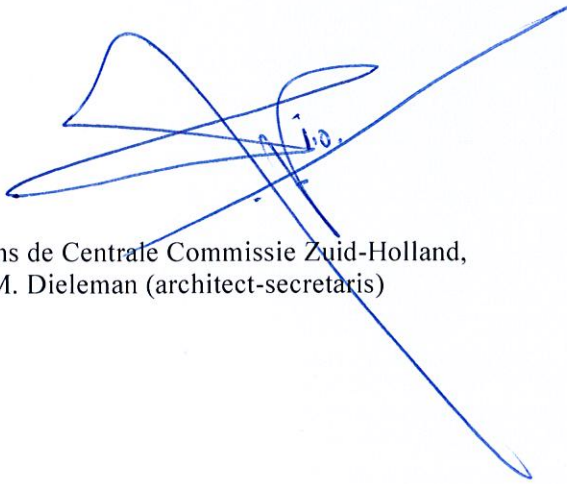
In de uitwerking heeft de architect op een trefzekere manier gereageerd op alle eerder gemaakte opmerkingen.

Omwille van een ruimtelijk passender beeld is het hoek accent, de gevel, ter plaatse van het Schuitengat aangepast.

Ook de overige subtiële wijzigingen en aanpassingen zijn met aandacht voor de bestaande situatie en de omgevingskarakteristieken uitgevoerd en worden als een verbetering gezien.

De commissie ziet geen belemmeringen in het plan en adviseert positief op de aanvraag.

Vrijblijvend is nog gesproken over het torenelement op de hoek met de Koningin Wilhelminaboulevard. In relatie tot de overige bebouwing / massavorm zou dit element meer uitgesproken mogen worden. Dit zou eventueel kunnen door het iets hoger uit te voeren. Een dergelijke verhoging zal echter wel op een subtiële manier moeten gebeuren, zodat het beeld voldoende "slank" zal blijven ogen. Dit geldt ook voor de kwaliteit van de uitwerking en detaillering van een dergelijke verhoging, ook die vragen om een subtiële aanpak.



Namens de Centrale Commissie Zuid-Holland,
ir. A.M. Dieleman (architect-secretaris)

Bijlage 1: Beeldkwaliteitplan Noordwijk aan Zee (2005), blz. 38-41
§6.6 Koningin Wilhelminaboulevard

6.6.1 Karakteristiek

Met de opkomst van de badplaats aan het einde van de negentiende eeuw is er een begin gemaakt met de aanleg van de Noord boulevard, later de Koningin Wilhelminaboulevard. Er ontstond een mix van logeëraccommodaties en particuliere woningen en in de loop der tijd zijn veel accommodaties vergroot en uitgebreid. De kleinschalige particuliere woningen zijn vervangen door grootschalige hotels en appartementen. De boulevard wordt gekenmerkt door een bonte verzameling van verschillende gebouwen uit verschillende tijden met elk een eigen architectonische taal. De bouwhoogten en rooilijnen zijn erg divers. De aaneensluiting van de verschillende gebouwen zorgt ervoor dat de KW boulevard zich als een groot front langs de kust manifesteert.

De boulevard is tussen het Vuurtorenplein en het Gat van Palace op te delen in zes gedeelten die grofweg de eigendomsverhoudingen volgen. na het Vuurtorenplein (A) nemen de Hotels van Oranje (B) een groot deel van het noordelijke gedeelte van de boulevard in beslag. De hotels bestaan uit een reeks grote en kleine gebouwen die met elkaar verbonden zijn. Het meest opvallende gebouw is het zalmkleurige gebouw met het zwembad. Dit pand is verbouwd en heeft een classicistische uitstraling. Met de ontwikkeling van het Vuurtorenplein zal naar verwachting een deel van het complex worden vervangen en worden uitgebreid. In het tweede gedeelte ligt het door architect Bakema ontworpen appartementencomplex (C) dat tussen de Parallelboulevard en KW boulevard ligt. Het hele complex is in één architectonische taal vormgegeven. Ten zuiden van dit complex ligt het Mercure Hotel (D). Dit bestaat ook uit een aaneenschakeling van een aantal gebouwen. Opvallend hier is het torentje dat van oudsher op de boulevard stond en tijdens een verbouwing is opgenomen in het hotelcomplex. Het meest zuidelijke gedeelte van de boulevard (E) bestaat uit een aantal losse gebouwen met hotels/appartementen en verschillende architectonische uitstraling. Het laatste gedeelte bestaat uit het Palaceplein (F) In het voorjaar van 2004 is het maaiveld van de boulevard aangepakt. Het maaiveld heeft hierdoor een kwalitatief hoogwaardige uitstraling gekregen die goed past bij de ambitie van de gemeente.

Het Vuurtorenplein (A), Palaceplein (F) en de Parallelboulevard worden apart behandeld in deel III Ontwikkellocaties.

6.6.2 Richtlijnen bebouwing

Onderscheid en families van bebouwing

- A Vuurtorenplein (zie § 7.4)
- B Hotel complex A
- C Appartementencomplex
- D Hotel complex C
- E Zuidelijke deel
- F Palaceplein (zie § 7.3)

Structuur en situering

De huidige structuur van verschillende bouwhoogten en verspringende rooilijnen geeft een gevarieerd beeld. De verspringingen zorgen ervoor dat vanaf de zijkanten ook uitzicht wordt geboden op zee. Voorkomen moet worden dat de verspringingen te groot worden en daardoor bouwdelen te dominant worden. Voor de eenduidigheid van de relatie van de bebouwing en het

maaiveld moet de plint wel een strakke rooilijn volgen. Deze plint wordt gevuld met commerciële functies en toegangen naar de hotels en appartementen.

Korrelgrootte en volume in relatie tot dakvorm

Een grote korrel hoort bij een boulevard. Het ensemble krijgt hiermee ten opzichte van de weidsheid van de zee een goede wandwerking. Het is niet gewenst om alle gebouwen aan elkaar vast te plakken. De boulevardwand moet worden opgebouwd uit verschillende korrels die net losstaan van elkaar en kunnen daarbij ook licht verspringen in de rooilijn. De gevelbreedte is per korrel ongeveer 40 á 50 meter, dit refereert aan de breedte van het zalmkleurige hotelgebouw. In het geval van dwarskappen is voor een goede verhouding 20 meter maatgevend als breedte. Op deze manier wordt de boulevard opgebouwd uit verschillende gevelbeelden.

Aan de zeezijde van de Koningin Wilhelmina Boulevard geldt voor nieuwe bebouwing een standaard bouwhoogte van zes lagen. Indien de nieuwe bebouwing uitgevoerd wordt met een kap is een maximale bouwhoogte van tien lagen toegestaan. In het geval van een kapvorm als dakbeëindiging wordt teruggegrepen naar de typologie van het Nederlandse huis waar het aantal verdiepingen van de gevel en van het dak ongeveer gelijk zijn. Dit is ook goed te zien bij het oude Palacehotel. Er mogen dan maximaal vier verdiepingen extra gebouwd worden waarbij de bovenste twee verdieping geen openingen mogen bevatten ter versterking van het dakvlak in het gevelbeeld. Vanwege hun geringe oppervlak kunnen deze ruimten dan gebruikt worden voor bijvoorbeeld technische installaties. De hellingshoek ligt tussen de 50 en 60 graden. De kappen mogen niet afgetopt worden en de dwarskappen moeten ongeveer anderhalve verdieping lager eindigen dan de nokhoogte.

Aan de landzijde van de KW boulevard langs de Parallelboulevard geldt voor nieuwe bebouwing een standaard bouwhoogte van vijf lagen. Ook hier kunnen meer verdiepingen worden toegevoegd indien de nieuwe bebouwing uitgevoerd wordt met een kap. Er mogen dan twee lagen worden toegevoegd onder de voorwaarde dat het dakvlak begint bij de vijfde verdieping en dat in de bovenste laag geen openingen komen. Aan de landzijde van de Parallelboulevard geldt een maximale bouwhoogte voor nieuwe bebouwing van drie lagen. Hier mag met een kapvorm één extra laag worden toegevoegd onder de voorwaarde dat het dakvlak begint bij de derde verdieping.

Bij herontwikkeling van de boulevard moet gestreefd worden naar ontwikkeling die over de hele diepte lopen tussen de KW boulevard en de Parallelboulevard. Door middel van binnenterreinen kan een eigen groene binnenwereld gecreëerd worden in de vorm van binnentuinen, pleintjes en patio's. Deze binnenwerelden zijn onderdeel van de hotels/appartementen en kunnen eventueel afsluitbaar zijn.

Korrelgrootte per familie

(voor A en F wordt verwezen naar deel III)

B Nu heeft het complex grote en kleine korrels door elkaar, wat soms een onsamenhangend beeld geeft. Hotels van Oranje heeft plannen tot gedeeltelijke vernieuwing. Bij toekomstige verbouwingen moet de korrel in evenwicht worden gebracht.

C De korrel van dit complex is eigenlijk te groot. De aaneengesloten gevelwand is te dominant aanwezig. Een herontwikkeling is voorsnog niet realistisch en daarom hier niet uitgewerkt.

D Volumes zo mogelijk losser maken door verspringingen in gevelbeeld.

E Individuele korrels met eigen architectonische expressie.

Organisatie

Aan de KW boulevard ontsluitingen van hotels organiseren. De entrees moeten duidelijk herkenbaar zijn en een kwalitatief hoogwaardige uitstraling hebben. Entrees moeten zoveel mogelijk opgenomen worden in de plint. Voorkomen dat entrees van hotels en huidige appartementen teveel naar achteren komen te liggen zodat er gaten in de plint ontstaan. De appartementen kunnen op een dubbele wijze ontsloten worden. De voornaamste entree via de Parallelboulevard, maar er moet ook de mogelijkheid bestaan om de appartementen via de KW boulevard te bereiken. Ondergronds of inpandig parkeren geniet de voorkeur. De in/uitgangen van de parkeergarages aan de Parallelboulevard of in de zijstraten opnemen in de bebouwing. Aandacht schenken aan de expressie van de verschillende in/uitgangen van zowel voetgangers als de auto's. De functies op de Parallelboulevard moeten een goede relatie aangaan met het maaiveld door een aantrekkelijke begane grond.

Gevelopbouw en gevelelementen

De gevels zijn op te delen in drie delen

1. Plint
2. Middendeel
3. Dak/Kap

Ad. 1. De plint is één (hoge) laag. Een dubbele laag is toegestaan indien de afstand tot het middendeel van de gevel niet te groot is. De plint staat in een strakke rooilijn en er dient een strikt beleid te komen voor reclame-uitingen en uitstallingen.

Ad 2. Het middendeel kan verspringen. De verspringingen mogen niet zo groot worden dat de zijkanten van sommige gebouwen te dominant in beeld komen. De vrijkomende zijkanten moeten voorzien worden van ramen zodat er uit-/doorzichten op zee ontstaan. Er moet ook aandacht uitgaan naar balkons, die het gevelbeeld niet op een negatief manier mogen beïnvloeden door vorm of kleurgebruik.

Ad 3. De standaardhoogte voor nieuwe bebouwing is zes lagen bij een platte dak. Deze platte kap moet zich dan wel duidelijk manifesteren in bijvoorbeeld een dikke daklijst of een opvallende overstek. De voorkeur gaat uit naar kappen. De kappen moeten wel in verhouding staan met de rest van het volume (Zie kopje 'korrelgrootte en volume in relatie tot dakvorm')

Dakvorm en dakbeëindiging

Bij platte daken is de verbijzondering van de dakbeëindiging belangrijk. Hierdoor wordt het gebouw op een goede manier beëindigd en loopt het gebouw niet over in het luchtledige. Zoals gezegd gaat de voorkeur uit naar kappen. Bij deze kappen moet het dakvlak altijd dominant blijven dan de buitenruimtes. Het oppervlak van het dakvlak is dus duidelijk aanwezig in het gevelbeeld. In het dak mogen geen terugliggende buitenruimtes liggen.

Materialisering en kleurgebruik

Over het algemeen moeten kwalitatief hoogwaardige producten gebruikt worden die passen bij het ambitieniveau van een kwalitatief hoogwaardige en elegante badplaats. Voorkeur gaat uit naar baksteen als gevelmateriaal (natuurlijke kleur of witgeschilderd). De kappen worden uitgevoerd met rode of donkere dakpannen. De plint van de KW boulevard moet een serreechtige uitstraling krijgen met glas.

Bijlage 2: Kaders zoals vastgesteld door de raad na kennisneming en beoordeling van de inspraakreacties op 7 april 2016.

- 1: Het vastgestelde Beeldkwaliteitsplan voor Noordwijk Zeewaardig is leidend bij de ontwikkeling van het bouwplan met betrekking tot de beeldkwaliteit (Noordwijkse stijl).
- 2: Het merkbeeld van Noordwijk, "de vuurtoren" wordt gerespecteerd; de rooilijn van de nieuwbouw moet terugvallen zodat de vuurtoren vanaf de boulevard beter zichtbaar wordt.
- 3: De onderbouw moet aan de zijde van de Koningin Wilhelminaboulevard worden voorzien van een uitnodigende plint met publieksfuncties, welke vanaf de boulevard toegankelijk zijn. Functies welke in strijd zijn met de gewenste levendigheid en transparantie zoals wonen, kantoren, parkeren en opslag worden in het bestemmingsplan uitgesloten. Deze voorwaarde geldt niet voor de beoogde kantoor- expeditie en opslagfuncties aan de zijde van het Schuitengat. Voor de zijde van het Vuurtorenplein geldt het uitgangspunt van een levendige plint met publieksfuncties alsmede woonfuncties.
- 4: Het parkeren moet onder het maaiveld worden opgelost. Het bouwplan moet, behoudens de plint voor publieke voorzieningen, doorzichten mogelijk maken vanaf de achterliggende gebieden naar de KW boulevard. Derhalve geen gesloten bouwblok, maar een opdeling van de bebouwing in twee of meer los van elkaar staande bouwblokken met een eigen identiteit. De positionering van de bouwblokken dient zodanig te worden gekozen dat het gevoel c.q. de beleving van een massale bebouwing vanaf de land- en zeezijde wordt voorkomen. Aan de zijde van de Parallelboulevard ligt het dak van de parkeergarage met binnentuin op maximaal 1.50 meter boven het aangrenzende trottoirniveau.
- 5: Het Schuitengat krijgt ter plaatse van de KW boulevard een verbijzonderde afronding.
- 6: De nieuwbouw wordt alzijdig ontworpen. De zijde aan de Parallelboulevard wordt kwalitatief hoogwaardig afgewerkt met zoveel mogelijk een duin gevoel. Voor het bouwprogramma tussen het Schuitengat en de vuurtoren, met een totale omvang van maximaal 25.000 m², gelden de volgende uitgangspunten:
 - ca. 5.000 m² voor horeca en overige niet-wonen gerelateerde functies (onder verwijzing naar kader nr.8 oud);
 - ca. 20.000 m² voor woonappartementen, waarbij uitgangspunt is dat de woningen door de initiatiefnemer met een verplicht af te nemen service-abonnement worden gekoppeld aan de in de plint gevestigde voorzieningen, waarmee o.a. wordt beoogd om het draagvlak van deze en overige Noordwijkse voorzieningen te versterken en het gebruik als tweede woning te beperken. De m² bebouwd bruto vloeroppervlak welke ontstaan als gevolg van een eventuele overkapping van de beoogde binnentuin op de hoek KW boulevard/Schuitengat, ten behoeve van hotelfuncties, blijven in deze berekening buiten beschouwing.
- 7: Uitgangspunt is een in bouwhoogte gevarieerde skyline, waarbij de hoogte van de vuurtoren (26 meter torenhoogte) richtinggevend is. Gemeente en initiatiefnemer zetten voor de beoogde ontwikkeling in op een hoog ambitieniveau, waarbij ten aanzien van de bouwhoogte een logische relatie wordt gelegd tussen enerzijds de als iconisch beleefde waarde van de vuurtoren en anderzijds de toekomstige vormgeving van het Hotel Oranje en wel zodanig ambitieus vormgegeven dat daarmee de realisering van maximaal 7 bouwlagen, bovenop een levendige plint, in het zuidelijke bouwblok in stedenbouwkundig en architectonisch wordt gerechtvaardigd. Het thans voorliggende bouwplan wordt hiertoe door de initiatiefnemer opgewerkt en verder verrijkt.

Maximale bouwhoogte:

- Voor het noordelijk bouwdeel aan de zijde van de vuurtoren: een maximale bouwhoogte van 24 meter bestaande uit een levendige plint op de begane grond en daarboven maximaal 5 (woon)lagen. In geval de initiatiefnemer kiest voor een (niet voor bewoning bestemde) schuine kap op dit bouwdeel gelden in afwijking van het voorgaande de volgende maten: een maximale goothoogte van 22 meter en een maximale bouwhoogte van 26 meter, nagenoeg conform het voorontwerp-bestemmingsplan,
- Het centrale bouwdeel: een maximale bouwhoogte van 26 meter bestaande uit een levendige plint op de begane grond en daarboven maximaal 6 (woon)lagen. In geval de initiatiefnemer kiest voor een (niet voor bewoning bestemde) schuine kap op dit bouwdeel gelden in afwijking van het voorgaande de volgende maten: een maximale goothoogte van 26 meter en een maximale bouwhoogte van 30 meter.
- Het zuidelijk bouwdeel: een maximale goothoogte van 28 meter en een maximale bouwhoogte van 33 meter, bestaande uit een levendige plint op de begane grond, daarboven maximaal 7 (woon)lagen + een niet voor bewoning bestemde gesloten schuine kap waarmee overige bouwdelen en technische installaties aan het zicht worden onttrokken. Het uitnuttigen van de maximale ontwikkelingscapaciteit is hierbij geen doel op zich, doch moet op overtuigende wijze dienend blijken ter ondersteuning van een kwalitatief hoogwaardige ontwikkeling. Het bestemmingsplan kent geen vrijstellingsregeling om af te wijken van de maximale maatvoering ten aanzien van goot- en bouwhoogten en/of het maximaal te realiseren bouwvolume. De peilmaten zoals deze worden gehanteerd in het (voorontwerp)bestemmingsplan zijn uitgangspunt bij de bepaling van bouwhoogten. Peil - 10.28 meter+N.A.P.

8: Zie kader nr. 6.

9: Een tijdelijke, incidentele, functie voor congressen of evenementen in de parkeergarage is toegestaan, met inachtneming van kader nr. 15.

10: Uitbreiding Hotel van Oranje: Instemming met toevoeging van hotelkamers en skybar in maximaal twee extra verdiepingen op het bestaande complex en torentje aan de zijde van de KW-boulevard en maximaal één extra verdieping aan de zijde van de Parallelboulevard. Het (ontwerp) bestemmingsplan geeft zekerheid ten aanzien van de hotelfunctie, echter gekoppeld aan planologische zekerheid omtrent de totale beoogde ontwikkeling.

11: Verantwoorde stedenbouwkundige inpassing moet op overtuigende wijze kunnen worden aangetoond, rekening houdend met aspecten als schaduwwerking, windhinder (mede i.r.t. Schuitengat) en verkeersafwikkeling (bezoekers en laad-en losverkeer). Een inpandige laad- en losgelegenheden geldt als voorwaarde voor de realisatie van de nieuwbouw.

12: Het beoogde bouwplan is inmiddels besproken met de welstandscommissie.

13: De drie locaties Strandhotel en Hotel Alwine, Hotel Oranje en Residence Oranje worden in onlosmakelijke samenhang met elkaar ontwikkeld, een en ander bij overeenkomst nader te regelen. Daar waar mogelijk zoekt de gemeente aansluiting bij de overeenkomst tussen de Hotels van Oranje en de wijkvereniging "Het Oude Zeedorp".

14: De nadere uitwerking van de gevel aan het Vuurtorenplein houdt rekening met een goede aansluiting op het plein en daarbij wordt speciale aandacht besteed aan de relatie met de vuurtoren. Uitgangspunt is dat aan deze zijde geen gesloten gevel(beeld) ontstaat.

15: Voor het openbaar medegebruik van de te realiseren parkeervoorzieningen worden nadere afspraken gemaakt. Boven de eigen parkeerbehoefte voorziet het te realiseren bouwplan in een goed bereikbare parkeergarage met 150 tot zo mogelijk 200 openbare parkeerplaatsen. De gemeente verleent initiatiefnemer een eenmalige bijdrage in de redelijkerwijze (op basis van gedegen en wederzijds gedragen rapportage) te verwachten onrendabele top van de voor openbaar gebruik toe te voegen extra parkeerplaatsen in de parkeergarage. De bijdrage wordt gemaximeerd op een bedrag van € 15.000,- per parkeerplaats (excl. BTW). De in aanmerking te nemen exploitatieperiode bedraagt 40 jaar. De restwaarde van de parkeerplaatsen wordt in de berekening in aanmerking genomen. Initiatiefnemer verleent de gemeente (voor deze 40 jaar) juridische zekerheid over de blijvende beschikbaarheid en toegankelijkheid van de openbare parkeerplaatsen (zakelijk recht / kettingbeding / boetebeding); Het parkeertarief is afgestemd op de tarieven in de directe omgeving. De initiatiefnemer draagt zorg voor een deugdelijke exploitatie (goed beheer, verlichting, schoonmaak, veiligheid, verwijzing e.d.). De gemeente stemt haar parkeerbeleid af op de capaciteit in de nieuwe parkeervoorziening (bijvoorbeeld minder parkeerplaatsen op/onder het Wantveld) een en ander te betrekken in het lopende parkeeronderzoek voor Noordwijk Zeewaardig.

16: In relatie tot het geheel van de beschreven ontwikkelingsmogelijkheden doneert de initiatiefnemer een substantiële financiële bijdrage ter beperking van de onrendabele top van een nader te bepalen project voor sociale woningbouw of aan het gemeentelijk Volkshuisvestingsfonds, een en ander nader bij overeenkomst uit te werken.

Bijlage 3: Door de raad op 15-12-2016 vastgestelde teksten voor de aanpassingen Integrale Ruimtelijke Visie Noordwijk Zeewaardig

Hieronder in de blokken de door de raad op 15-12-2016 vastgestelde teksten van de Integrale Ruimtelijke Visie (IRV) zoals deze ter inzage hebben gelegen met daarin de aanpassingen n.a.v. de besluitvorming d.d. 07-04-2016, mede naar aanleiding van de ingediende zienswijzen. Onder de tekstblokken staat de toelichting op de voorgestelde wijziging.

Blz. 63

In paragraaf 6.1 onder kopje “Bebouwing” m.b.t. bouwhoogte-bouwmassa conform punt 6 van de raadsmotie (eerste, derde en vierde zin):

“Bebouwing

- De bebouwing aan de Koningin Wilhelmina Boulevard moet de flaneerroute langs de horeca begeleiden, dat wil zeggen geborgenheid bieden door een bebouwingsfront gericht op de open ruimte. Voor nieuwbouw en vervangende nieuwbouw is het uitgangspunt een opbouw van de volumes met een frontgevel aan de Koningin Wilhelmina Boulevard van 20 – 50m breed, een verticaal geled volume, een hoog opstaande dubbele kaplaag en een kwalitatief hoogwaardig materiaal voor de plinten met horeca, eventueel als uitbouw aan de flaneerroute.
- Voor de locatie Hotels van Oranje geldt dat de nieuwbouw alzijdig wordt ontworpen met het hoogste punt in het midden van het terrein en aflopend naar de zijden aan de Parallel Boulevard en het Vuurtorenplein. De eventuele kapvorm dient te passen in de omgeving.”

De discussie over de maximum hoeveelheid m2 is niet een zaak die in een overkoepelend beleidsstuk als de IRV thuis hoort. Bovendien wordt in de IRV nergens gesproken over m2 vloeroppervlakte. (Vloer)Oppervlakten worden geregeld in het bestemmingsplan en daar is deze discussie dan ook gevoerd.

Blz. 69

In paragraaf 6.3 onder kopje “Inrichting” m.b.t. inrichting Parallel Boulevard conform punt 6 tweede zin van de raadsmotie:

“Inrichting

- Voorgesteld wordt om de inrichting van het gebied bijzonder te maken met veel aandacht voor materiaal en detail, met een duidelijke verwijzing naar de geschiedenis van de plek.
- In het gebied kan ruimte zijn voor groeninrichting en zitgelegenheden. Een solitaire boom of een zitgelegenheid in combinatie met een plantenbak verrijkt de sfeer.
- De Parallel Boulevard ten noorden van het Palaceplein wordt voorgesteld als de belangrijkste buurtontsluitingstraat waar ook de parkeergarages op ontsloten worden. In het Vissersdorp wordt de ruimte ingericht als een doorgaande vloer dat geënt is op voetgangers, zogenaamd “auto-te-gast”, waarbij uitgegaan wordt van louter bewonersverkeer.
- Ter hoogte van de locatie Hotels van Oranje wordt de zijde aan de Parallel Boulevard kwalitatief hoogwaardig afgewerkt met zoveel mogelijk een duingevoel.”

Geen wijziging t.o.v. de ontwerp tekst.

**Bijlage 4: Door de raad op 15-12-2016 vastgestelde teksten voor de aanpassingen
Beeldkwaliteitplan Noordwijk aan Zee**

Hieronder de door de raad op 15-12-2016 vastgestelde teksten van het Beeldkwaliteitplan (BKP) zoals deze ter inzage hebben gelegen met daarin de voorgestelde aanpassingen n.a.v. de besluitvorming d.d. 07-04-2016, mede naar aanleiding van de ingediende zienswijzen.

Onder de tekstblokken staat de toelichting op de voorgestelde wijziging.

Blz. 39

In paragraaf 6.6.2 Koningin Wilhelminaboulevard onder kopje “Structuur en situering” m.b.t. alzijdig ontwerp conform punten 4 en 6 eerste zin van de raadsmotie:

“Structuur en situering

De huidige structuur van verschillende bouwhoogten en verspringende rooilijnen geeft een gevarieerd beeld. De verspringingen zorgen ervoor dat vanaf de zijkanten ook uitzicht wordt geboden op zee. Voorkomen moet worden dat de verspringingen te groot worden en daardoor bouwdelen te dominant worden. Voor de eenduidigheid van de relatie van de bebouwing en het maaiveld moet de plint wel een strakke rooilijn volgen. Deze plint wordt gevuld met commerciële functies en toegangen naar de hotels en appartementen. De nieuwbouw voor Hotels van Oranje wordt alzijdig ontworpen, met het hoogste punt in het midden van het terrein en aflopend naar de zijden aan de Parallel Boulevard en het Vuurtorenplein. De nieuwbouw moet, behoudens een plint voor publieke voorzieningen, doorzichten mogelijk maken vanaf de achterliggende gebieden naar de KW-Boulevard. Derhalve geen gesloten bouwblok, maar een opdeling van de bebouwing in twee of meer los van elkaar staande bouwblokken met een eigen identiteit. De positionering van de bouwblokken dient zodanig te worden gekozen dat het gevoel c.q. de beleving van een massale bebouwing vanaf de land- en zeezijde wordt voorkomen.”

Geen wijziging t.o.v. de ontwerptekst.

Blz. 39-40

In paragraaf 6.6.2 onderaan de tweede alinea onder kopje “Korrelgrootte en volume in relatie tot dakvorm” m.b.t. hoogte Hotel van Oranje conform punten 5 en 10 van de raadsmotie:

“Korrelgrootte en volume in relatie tot dakvorm

Een grote korrel hoort bij een boulevard. Het ensemble krijgt hiermee ten opzichte van de wijsheid van de zee een goede wandwerking. Het is niet gewenst om alle gebouwen aan elkaar vast te plakken. De boulevardwand moet worden opgebouwd uit verschillende korrels die net losstaan van elkaar en kunnen daarbij ook licht verspringen in de rooilijn. De gevelbreedte is per korrel ongeveer 40 á 50 meter, dit refereert aan de breedte van het zalmkleurige hotelgebouw. In geval van dwarskappen is voor een goede verhouding 20 meter maatgevend als breedte. Op deze manier wordt de boulevard opgebouwd uit verschillende gevelbeelden. Aan de zeezijde van de Koningin Wilhelmina Boulevard geldt voor nieuwe bebouwing een standaard bouwhoogte van zes lagen. Indien nieuwe bebouwing wordt uitgevoerd met een kap is een maximale hoogte van tien toegestaan. Er mogen dan maximaal vier verdiepingen extra gebouwd worden waarbij de bovenste twee verdiepingen geen openingen mogen bevatten ter versterking van het dakvlak in het gevelbeeld. Vanwege hun geringe oppervlak kunnen deze ruimten dan worden gebruikt worden voor bijvoorbeeld technische installaties. De hellingshoek ligt tussen de 50 en 60 graden. De kappen mogen niet afgetopt worden en de dwarskappen

moeten ongeveer anderhalve verdieping lager eindigen dan de nokhoogte.

Aan de landzijde van de KW boulevard langs de Parallelboulevard geldt voor nieuwe bebouwing een standaard bouwhoogte van vijf lagen. Ook hier kunnen meer verdiepingen worden toegevoegd indien de nieuwe bebouwing uitgevoerd wordt met een kap. Er mogen dan twee lagen worden toegevoegd onder de voorwaarde dat het dakvlak begint bij de vijfde verdieping en dat in de bovenste laag geen openingen komen. Aan de landzijde van de Parallelboulevard geldt een maximale bouwhoogte voor nieuwe bebouwing van drie lagen. Hier mag met een kapvorm één extra laag worden toegevoegd onder de voorwaarde dat het dakvlak begint bij de derde verdieping.

Voor Hotels van Oranje (B) geldt in afwijking van en aanvulling op het bovenstaande een maximale hoogte van acht volledige bouwlagen (KW-Boulevard en het midden van het terrein) plus eventueel een onbewoonbare afgetopte kap. Ten noorden daarvan maximaal zeven bouwlagen met eventueel een onbewoonbare afgetopte kap. Voor de bebouwing aan de zijde van de vuurtoren en het Vuurtorenplein is de hoogte van de vuurtoren leidend; maximaal zes bouwlagen tot een bouwhoogte van maximaal 24m, of maximaal 26m indien er tevens een onbewoonbare kap wordt toegevoegd. Voor de uitbreiding van het bestaande complex van Hotels van Oranje: toevoeging van hotelkamers en skybar in maximaal twee extra verdiepingen op het bestaande complex en torentje aan de zijde van de KW-Boulevard en maximaal één extra verdieping aan de zijde van de Parallel Boulevard. Het Schuitengat krijgt ter plaatse van de KW-Boulevard een verbijzonderde bebouwing.

Bij herontwikkeling van de boulevard moet gestreefd worden naar ontwikkeling die over de hele diepte lopen tussen de KW boulevard en de Parallelboulevard. Door middel van binnenterreinen kan een eigen groene binnenwereld gecreëerd worden in de vorm van binnentuinen, pleintjes en patio's. Deze binnenwerelden zijn onderdeel van de hotels/appartementen en kunnen eventueel afsluitbaar zijn."

De ontwerptekst is aangepast door de hoeveelheid bouwlagen naar beneden toe bij te stellen, overeenkomstig het raadsbesluit d.d. 7-04-2016.

Blz. 40

In paragraaf 6.6.2 Koningin Wilhelminaboulevard onder kopje "Organisatie" m.b.t. parkeren onder maaiveld conform punt 4 van de raadsnotie:

"Organisatie

Aan de KW boulevard ontsluitingen van hotels organiseren. De entrees moeten duidelijke herkenbaar zijn en een kwalitatief hoge uitstraling hebben. Entrees moeten zoveel mogelijk opgenomen worden in de plint. Voorkomen dat entrees van hotels en huidige appartementen teveel naar achteren komen te liggen zodat gaten in de plint ontstaan. De appartementen kunnen op een dubbele wijze ontsloten worden. De voornaamste entree via de Parallelboulevard, maar er moet ook de mogelijkheid bestaan om de appartementen via de KW boulevard te bereiken. Ondergronds of inpandig parkeren geniet de voorkeur. Voor wat betreft de (her)ontwikkeling van Hotels van Oranje (B) moet het parkeren uit het zicht worden opgelost. De in/uitgangen van de parkeergarages aan de Parallelboulevard of in zijstraten opnemen in de bebouwing. Aandacht schenken aan de expressie van de verschillende in/uitgangen van zowel voetgangers als de auto's. De functies op de Parallelboulevard moeten een goede relatie aangaan met het maaiveld door een aantrekkelijk begane grond."

Geen wijziging t.o.v. de ontwerptekst.

Blz. 73

In paragraaf 7.5.2 Ingrenen Parallel Boulevard onder kopje “Herinrichting openbare ruimte” tweede alinea m.b.t. inrichting Parallel Boulevard ter hoogte van Hotels van Oranje conform punt 6 van de raadsnotie:

“Herinrichting openbare ruimte

[.....]

De bebouwing van de Heemborg biedt op korte termijn geen mogelijkheid om hier op een goede manier een aantrekkelijke plint te creëren. Daarvan wordt voorgesteld hier groene bordessen aan te leggen met duinlandschap. Het gevoel van het strand en de zee dat nu niet aanwezig is, wordt hiermee versterkt. Bij het ontwerp van deze bordessen moet wel rekening gehouden worden met half verdiepte parkeergarage. Het trottoir wordt hierdoor versmald zodat de voetganger eerder geneigd zijn via de landzijde te lopen, daar waar de zon schijnt en de functies zijn. Langs de landzijde worden bomenrijen geplaatst. Hiervoor moet goed onderzoek verricht worden aan welke bomen goed gedijen in het zilte zeeklimaat. Ter hoogte van de bebouwing van Hotels van Oranje wordt de zijde aan de Parallel Boulevard kwalitatief hoogwaardig afgewerkt met zoveel mogelijk een duingevoel. Kaart 4 laat alle ingrepen bij elkaar zien.”

Geen wijziging t.o.v. de ontwerp tekst.

Bijlage 5: Nota van Beantwoording zienswijzen

De voorgestelde aanpassingen hebben van 5-12-2013 t/m 15-01-2014 ter inzage ingelegen. Er zijn toen in totaal 236 zienswijzen binnengekomen. Op 12-03-2014 heeft de gemeenteraad besloten de besluitvorming over de aanpassingen inzake Hotels van Oranje uit te stellen.

De gemeenteraad heeft op 7 april 2016 besloten over het voorontwerp 'Hotel en residence van Oranje'. Onderdeel van deze besluitvorming waren een oplegnotitie en een Nota van beantwoording inspraakreacties.

Veel inspraakreacties op de aanpassingen van de Integrale Ruimtelijke Visie Noordwijk Zeewaardig (IRV) en het Beeldkwaliteitplan Noordwijk aan Zee (BKP) betreffen onderwerpen die niet relevant zijn voor de IRV en de BKP, maar juist thuishoren bij de discussie rondom het bestemmingsplan en het bouwplan. Denk aan bijvoorbeeld functies, nut en noodzaak van hotelkamers, dure appartementen, welstand, windoverlast, het aantal m2. Al deze zaken komen in de bestemmingsplanprocedure aan de orde.

Er wordt voor de inhoudelijke beantwoording van deze zaken dan ook verwezen naar de Oplegnotitie en de Nota van beantwoording bij het voorontwerpbestemmingsplan.

De thema's die wel relevant zijn in het kader van de IRV en BKP worden hieronder behandeld.

Discussie over vloeroppervlakte

De discussie over de maximum hoeveelheid m2 is niet een zaak die in een overkoepelend beleidsstuk als de IRV thuis hoort. Bovendien wordt in de IRV nergens gesproken over m2 vloeroppervlakte. (Vloer)Oppervlakten worden geregeld in het bestemmingsplan en daar is deze discussie dan ook gevoerd.

Aanpassing kaders voor één bouwplan

De gemeenteraad heeft kaders vastgesteld en kan deze aanpassen indien daartoe aanleiding is. In dit geval is na een uitgebreide discussie en inspraakronde besloten medewerking te verlenen aan een plan met daarbij een aantal randvoorwaarden. In een enkel geval, met name waar het betreft kapvorm en het aantal bouwlagen tot aan de kap, komen deze randvoorwaarden niet volledig overeen met het huidige BKP. Ter vergelijking:

BKP: 6 lagen + 4 lagen kap (bouwhoogte is dan ca. 32m)

Plan HvO: 8 lagen plus kap (max. 33m), 7 lagen plus kap, 6 lagen plus kap (max. 26m).

Er wordt dus naast het vuurtorenplein minder mogelijk gemaakt dan het BKP oorspronkelijk toestond, terwijl op grotere afstand van de vuurtoren de kap hoger begint.

Precedentwerking

Van precedentwerking is geen sprake, omdat het plan uniek is wat betreft grootte, omvang en locatie.

Hoogte van de bebouwing, mede in relatie tot de vuurtoren

Op basis van de besluitvorming van 7 april 2016 is de ontwerptekst aangepast en is de hoeveelheid bouwlagen verlaagd. De bebouwing aan het vuurtorenplein moet lager zijn dan de vuurtoren.

Korrelgrootte

De korrelgrootte in het BKP wijzigt niet. Wel wordt de gevelbreedte in het IRV in overeenstemming gebracht met die van de BKP, te weten ca. 50m.

datum : 15 december 2016
ons kenmerk : NOO16-00123 deel II

ADVIES WELSTAND op verzoek van de gemeente **Noordwijk** over ondervermeld plan:

betreft : **Aanvraag omgevingsvergunning**
nummer gemeente : 2016109208 **deel II**
omschrijving : uitbreiding Hotels van Oranje, **Residence Oranje**
adres : Koningin Wilhelminaboulevard ong.
datum vergadering : 15 december 2016

De commissie heeft zich bij deze advisering gebaseerd op het beleid van de gemeente zoals dat is vastgelegd in haar welstandsnota.

Welstandsgebied : Koningin Wilhelminaboulevard, bijzonder
Aanwezig : **dhr. van Egmond (architect)**, dhr. van Duin (architect),
dhr. Mol (opdrachtgever), dhr. Beelen (gemeente Noordwijk)

Het traject voor de uitbreiding van Hotels van Oranje loopt al enige tijd. In het verleden heeft de commissie meerdere malen informeel en in vooroverleg gesproken met architect, zijn opdrachtgevers en verschillende medewerkers van de gemeente Noordwijk. Na het laatste gesprek in de vergadering van 6 oktober 2016 zijn (kleine) aanpassingen aan het plan gemaakt en zijn de omgevingsvergunningtekeningen ingediend. De commissie is gevraagd formeel advies uit te brengen

Conclusie : **Niet Strijdig.**
De commissie is van mening dat het nu voorliggende plan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Motivering

Beleidsmatig

In algemene zin geldt dat de commissie zich dient te houden aan de omschrijvingen van de welstandsnota. Als er in de nota echter een verwijzing wordt gemaakt naar ander en aanvullend beleid dient de commissie hierop terug te grijpen. Voor dit plan dient de commissie in haar formele advisering rekening te houden met drie beleidsstukken:

- Welstandsnota Noordwijk (2014),
- Noordwijk Zeewaardig, Integrale Ruimtelijke Visie voor de kern van Noordwijk aan Zee (2009, aangepast 2014),
- Beeldkwaliteitplan Noordwijk aan Zee (2005).

Bovendien gelden de gewijzigde en in de gemeenteraad van donderdag 7 april 2016 vastgestelde aanpassingen / aanvullingen op bovenstaande beleidsstukken. De kaders zoals vastgesteld door de raad na kennisneming en beoordeling van de inspraakreacties op 7 april 2016 zijn als

bijlage 2 bij dit advies gevoegd. De op 15-12-2016 vastgestelde teksten voor de aanpassingen van de Integrale Ruimtelijke Visie Noordwijk Zeewaardig zijn als bijlage 3 bij dit advies gevoegd. En de op 15-12-2016 vastgestelde teksten voor de aanpassingen Beeldkwaliteitplan Noordwijk aan Zee zijn als bijlage 4 bij dit advies gevoegd. Tenslotte is de Nota van Beantwoording zienswijzen als bijlage 5 bij dit advies gevoegd.

Uit de Welstandsnota 2014, gebied 2.3, Koningin Wilhelminaboulevard pag. 36:

“Waardebepalingen, ontwikkelingen en beleid

De Koningin Wilhelmina Boulevard is een belangrijk visitekaartje voor de gemeente Noordwijk. De schaal van de bebouwing zorgt voor een stedelijke uitstraling van het gebied. Door het strandseizoen kent het gebied veel dynamiek. Het beleid is gericht op een verzorgd beeld, badplaatsallure en het goed functioneren”.

Op blz 12 in de welstandsnota wordt over het Beeldkwaliteitplan Noordwijk aan Zee gezegd:

“... Gezien het opgestelde Beeldkwaliteitplan voor Noordwijk aan Zee en de gewenste vaststelling en verankering van het daarin genoemde beleid, is het Beeldkwaliteitplan uitgangspunt bij welstandstoets voor bouwkundige ontwikkelingen in Noordwijk aan Zee. Het Beeldkwaliteitplan heeft gevolgen voor de welstandsnota op gebied van vormgeving en gewenste massa, voor het bestemmingsplan heeft het Beeldkwaliteitplan Noordwijk aan Zee gevolgen op het gebied van situering, maximale bouwhoogte en profiel.”

Op dezelfde bladzijde wordt over de Integrale Ruimtelijke Visie het volgende gezegd: *“... Het Beeldkwaliteitplan Noordwijk aan Zee vormt de leidraad en biedt kaders voor bouwplannen en een sociaal-economische visie met kaders voor de economische ontwikkeling en de bereikbaarheid. Een integrale ruimtelijke visie voor het toeristisch kerngebied van Noordwijk aan Zee, waarbij de gemeenschappelijke ontwikkeling op het gebied van stedenbouw en de inrichting van de openbare ruimte richting wordt gegeven, ontbrak nog. Daarom is in 2009 een Integrale Ruimtelijke Visie (IRV) opgesteld voor Noordwijk aan Zee. In deze IRV worden de kaders neergezet voor de gebiedsontwikkeling Noordwijk Zeewaardig. Op grond van deze kaders zijn verschillende deelprojecten verder uitgewerkt. Dit om ‘ad hoc’ werken te voorkomen en de aanpak van de deelprojecten te vatten in een samenhangende werkwijze waarin alle relevante ruimtelijke aspecten zijn afgewogen.”*

De relevante paragraaf uit het beeldkwaliteitplan is als bijlage toegevoegd. Als de commissie het plan toetst aan de richtlijnen voor bebouwing type B (Hotel Complex Hotels van Oranje) (blz. 39-41) ziet zij geen strijdigheden.

Ten opzichte van de Integrale Ruimtelijke Visie (IRV) is er een discrepantie. Onmiskenbaar is het ontwerp niet te benoemen als de Noordwijkse architectuurstijl die sterk geënt is op Noord Atlantische badplaatsarchitectuur. Het ontwerp is echter een logisch vervolg op de bestaande bebouwing en heeft de gevraagde en gewenste kwaliteit, allure en uitstraling. Daarnaast voldoet het plan zeker aan de algemene uitgangspunten zoals verwoord in hoofdstuk 4 (blz. 42-44).

De commissie is van mening dat het plan in het algemeen niet strijdig is met de richtlijnen.

Inhoudelijk

De commissie vindt natuurlijk niet alleen aan de richtlijnen af. Interpretatie en inhoudelijk advies zijn ook onderdelen van haar taak.

Het nu voorliggende plan speelt goed in op de locatie.

Omwille van een ruimtelijk passender beeld is in het afgelopen jaar de bouwmassa een verdieping lager geworden en zijn er kappen verdwenen. Ook is aandacht besteed aan de doorzichten langs en tussen de appartementenblokken. Het zicht op de vuurtoren is hersteld en het plan heeft door middel van een levendige plint aansluiting op maaiveld gekregen. Aan de 'achterzijde' langs de Parallel Boulevard wordt een landschappelijke openbare tuin gemaakt waardoor de impact van het complex op zijn omgeving wordt verzacht en op maaiveld niveau wordt het bestaande beeld aanzienlijk vergroend. Het in het beeldkwaliteitplan genoemde front langs de Parallel Boulevard is zo op een andere manier vormgegeven dan aanvankelijk bedacht. De 'zachtheid' van de nu gekozen oplossing is stedenbouwkundig te prefereren boven een harde overgang van straat op gebouw/gevel.

De doorlopende plint aan de zeezijde begeleid de boulevard en oogt uitnodigend

De commissie meent dat de eerder getoonde concepten helder doorontwikkeld zijn. In de vorige bespreking werden nog vraagtekens gezet bij de uitvoering van de luifel bij de entree. Zeker gezien de geledingen en uitvoering van het complex werd een passender detaillering bepleit. De nu getoonde aangepaste opzet heeft de gewenste kwaliteit en allure. Ook werd toen aandacht gevraagd voor de monumentaliteit van het complex en geadviseerde de bekroning/detaillering van de top een wat frivoler (b.v. art deco) uitstraling te geven. De commissie stelde in dit verband dat het complex een uitdrukking van plezier behoort te zijn. Met de nu voorgestelde gewijzigde vormgeving van de koppen is hier zeker sprake van.

In de uitwerking heeft de architect op een trefzekere manier gereageerd op alle eerder gemaakte opmerkingen.

Ten aanzien van de aangeleverde voorlopige opzet van de portiersloges / entreepaviljoens (tekening dec. 2016) merkt de commissie het volgende op: De volumes en de gevelopzet zijn een vertaling van elementen zoals die ook terugkomen in het uitbreidingsplan. In hoofdopzet kan de commissie hier dan ook mee instemmen. De commissie gaat er echter wel van uit dat de kwaliteit van de uitwerking en detaillering van deze elementen dezelfde ambitie heeft als getoond bij het uitbreidingsplan.

De commissie ziet geen belemmeringen in het plan en adviseert positief op de aanvraag.



Namens de Centrale Commissie Zuid-Holland,
ir. A.M. Dieleman (architect-secretaris)

Bijlage 1: Beeldkwaliteitplan Noordwijk aan Zee (2005), blz. 38-41

§6.6 Koningin Wilhelminaboulevard

6.6.1 Karakteristiek

Met de opkomst van de badplaats aan het einde van de negentiende eeuw is er een begin gemaakt met de aanleg van de Noord boulevard, later de Koningin Wilhelminaboulevard. Er ontstond een mix van logeeraccommodaties en particuliere woningen en in de loop der tijd zijn veel accommodaties vergroot en uitgebreid. De kleinschalige particuliere woningen zijn vervangen door grootschalige hotels en appartementen. De boulevard wordt gekenmerkt door een bonte verzameling van verschillende gebouwen uit verschillende tijden met elk een eigen architectonische taal. De bouwhoogten en rooilijnen zijn erg divers. De aaneensluiting van de verschillende gebouwen zorgt ervoor dat de KW boulevard zich als een groot front langs de kust manifesteert.

De boulevard is tussen het Vuurtorenplein en het Gat van Palace op te delen in zes gedeelten die grofweg de eigendomsverhoudingen volgen. na het Vuurtorenplein (A) nemen de Hotels van Oranje (B) een groot deel van het noordelijke gedeelte van de boulevard in beslag. De hotels bestaan uit een reeks grote en kleine gebouwen die met elkaar verbonden zijn. Het meest opvallende gebouw is het zalmkleurige gebouw met het zwembad. Dit pand is verbouwd en heeft een classicistische uitstraling. Met de ontwikkeling van het Vuurtorenplein zal naar verwachting een deel van het complex worden vervangen en worden uitgebreid. In het tweede gedeelte ligt het door architect Bakema ontworpen appartementencomplex (C) dat tussen de Parallelboulevard en KW boulevard ligt. Het hele complex is in één architectonische taal vormgegeven. Ten zuiden van dit complex ligt het Mercure Hotel (D). Dit bestaat ook uit een aaneenschakeling van een aantal gebouwen. Opvallend hier is het torentje dat van oudsher op de boulevard stond en tijdens een verbouwing is opgenomen in het hotelcomplex. Het meest zuidelijke gedeelte van de boulevard (E) bestaat uit een aantal losse gebouwen met hotels/appartementen en verschillende architectonische uitstraling. Het laatste gedeelte bestaat uit het Palaceplein (F) In het voorjaar van 2004 is het maaiveld van de boulevard aangepakt. Het maaiveld heeft hierdoor een kwalitatief hoogwaardige uitstraling gekregen die goed past bij de ambitie van de gemeente.

Het Vuurtorenplein (A), Palaceplein (F) en de Parallelboulevard worden apart behandeld in deel III Ontwikkellocaties.

6.6.2 Richtlijnen bebouwing

Onderscheid en families van bebouwing

A Vuurtorenplein (zie § 7.4)

B Hotel complex A

C Appartementencomplex

D Hotel complex C

E Zuidelijke deel

F Palaceplein (zie § 7.3)

Structuur en situering

De huidige structuur van verschillende bouwhoogten en verspringende rooilijnen geeft een gevarieerd beeld. De verspringingen zorgen ervoor dat vanaf de zijkanen ook uitzicht wordt geboden op zee. Voorkomen moet worden dat de verspringingen te groot worden en daardoor bouwdeelen te dominant worden. Voor de eenduidigheid van de relatie van de bebouwing en het

maaiveld moet de plint wel een strakke rooilijn volgen. Deze plint wordt gevuld met commerciële functies en toegangen naar de hotels en appartementen.

Korrelgrootte en volume in relatie tot dakvorm

Een grote korrel hoort bij een boulevard. Het ensemble krijgt hiermee ten opzichte van de weidsheid van de zee een goede wandwerking. Het is niet gewenst om alle gebouwen aan elkaar vast te plakken. De boulevardwand moet worden opgebouwd uit verschillende korrels die net losstaan van elkaar en kunnen daarbij ook licht verspringen in de rooilijn. De gevelbreedte is per korrel ongeveer 40 á 50 meter, dit refereert aan de breedte van het zalmkleurige hotelgebouw. In het geval van dwarskappen is voor een goede verhouding 20 meter maatgevend als breedte. Op deze manier wordt de boulevard opgebouwd uit verschillende gevelbeelden.

Aan de zeezijde van de Koningin Wilhelmina Boulevard geldt voor nieuwe bebouwing een standaard bouwhoogte van zes lagen. Indien de nieuwe bebouwing uitgevoerd wordt met een kap is een maximale bouwhoogte van tien lagen toegestaan. In het geval van een kapvorm als dakbeëindiging wordt teruggegrepen naar de typologie van het Nederlandse huis waar het aantal verdiepingen van de gevel en van het dak ongeveer gelijk zijn. Dit is ook goed te zien bij het oude Palacehotel. Er mogen dan maximaal vier verdiepingen extra gebouwd worden waarbij de bovenste twee verdieping geen openingen mogen bevatten ter versterking van het dakvlak in het gevelbeeld. Vanwege hun geringe oppervlak kunnen deze ruimten dan gebruikt worden voor bijvoorbeeld technische installaties. De hellingshoek ligt tussen de 50 en 60 graden. De kappen mogen niet afgetopt worden en de dwarskappen moeten ongeveer anderhalve verdieping lager eindigen dan de nokhoogte.

Aan de landzijde van de KW boulevard langs de Parallelboulevard geldt voor nieuwe bebouwing een standaard bouwhoogte van vijf lagen. Ook hier kunnen meer verdiepingen worden toegevoegd indien de nieuwe bebouwing uitgevoerd wordt met een kap. Er mogen dan twee lagen worden toegevoegd onder de voorwaarde dat het dakvlak begint bij de vijfde verdieping en dat in de bovenste laag geen openingen komen. Aan de landzijde van de Parallelboulevard geldt een maximale bouwhoogte voor nieuwe bebouwing van drie lagen. Hier mag met een kapvorm één extra laag worden toegevoegd onder de voorwaarde dat het dakvlak begint bij de derde verdieping.

Bij herontwikkeling van de boulevard moet gestreefd worden naar ontwikkeling die over de hele diepte lopen tussen de KW boulevard en de Parallelboulevard. Door middel van binnenterreinen kan een eigen groene binnenwereld gecreëerd worden in de vorm van binnentuinen, pleintjes en patio's. Deze binnenwerelden zijn onderdeel van de hotels/appartementen en kunnen eventueel afsluitbaar zijn.

Korrelgrootte per familie

(voor A en F wordt verwezen naar deel III)

B Nu heeft het complex grote en kleine korrels door elkaar, wat soms een onsamenhangend beeld geeft. Hotels van Oranje heeft plannen tot gedeeltelijke vernieuwing. Bij toekomstige verbouwingen moet de korrel in evenwicht worden gebracht.

C De korrel van dit complex is eigenlijk te groot. De aaneengesloten gevelwand is te dominant aanwezig. Een herontwikkeling is voorsnog niet realistisch en daarom hier niet uitgewerkt.

D Volumes zo mogelijk losser maken door verspringingen in gevelbeeld.

E Individuele korrels met eigen architectonische expressie.

Organisatie

Aan de KW boulevard ontsluitingen van hotels organiseren. De entrees moeten duidelijk herkenbaar zijn en een kwalitatief hoogwaardige uitstraling hebben. Entrees moeten zoveel mogelijk opgenomen worden in de plint. Voorkomen dat entrees van hotels en huidige appartementen teveel naar achteren komen te liggen zodat er gaten in de plint ontstaan. De appartementen kunnen op een dubbele wijze ontsloten worden. De voornaamste entree via de Parallelboulevard, maar er moet ook de mogelijkheid bestaan om de appartementen via de KW boulevard te bereiken. Ondergronds of inpandig parkeren geniet de voorkeur. De in/uitgangen van de parkeergarages aan de Parallelboulevard of in de zijstraten opnemen in de bebouwing. Aandacht schenken aan de expressie van de verschillende in/uitgangen van zowel voetgangers als de auto's. De functies op de Parallelboulevard moeten een goede relatie aangaan met het maaiveld door een aantrekkelijke begane grond.

Gevelopbouw en gevelelementen

De gevels zijn op te delen in drie delen

1. Plint
2. Middendeel
3. Dak/Kap

Ad. 1. De plint is één (hoge) laag. Een dubbele laag is toegestaan indien de afstand tot het middendeel van de gevel niet te groot is. De plint staat in een strakke rooijlijn en er dient een strikt beleid te komen voor reclame-uitingen en uitstallingen.

Ad 2. Het middendeel kan verspringen. De verspringingen mogen niet zo groot worden dat de zijkanten van sommige gebouwen te dominant in beeld komen. De vrijkomende zijkanten moeten voorzien worden van ramen zodat er uit-/doorzichten op zee ontstaan. Er moet ook aandacht uitgaan naar balkons, die het gevelbeeld niet op een negatief manier mogen beïnvloeden door vorm of kleurgebruik.

Ad 3. De standaardhoogte voor nieuwe bebouwing is zes lagen bij een platte dak. Deze platte kap moet zich dan wel duidelijk manifesteren in bijvoorbeeld een dikke daklijst of een opvallende overstek. De voorkeur gaat uit naar kappen. De kappen moeten wel in verhouding staan met de rest van het volume (Zie kopje 'korrelgrootte en volume in relatie tot dakvorm')

Dakvorm en dakbeëindiging

Bij platte daken is de verbijzondering van de dakbeëindiging belangrijk. Hierdoor wordt het gebouw op een goede manier beëindigd en loopt het gebouw niet over in het luchtledige. Zoals gezegd gaat de voorkeur uit naar kappen. Bij deze kappen moet het dakvlak altijd dominanter blijven dan de buitenruimtes. Het oppervlak van het dakvlak is dus duidelijk aanwezig in het gevelbeeld. In het dak mogen geen terugliggende buitenruimtes liggen.

Materialisering en kleurgebruik

Over het algemeen moeten kwalitatief hoogwaardige producten gebruikt worden die passen bij het ambitieniveau van een kwalitatief hoogwaardige en elegante badplaats. Voorkeur gaat uit naar baksteen als gevelmateriaal (natuurlijke kleur of witgeschilderd). De kappen worden uitgevoerd met rode of donkere dakpannen. De plint van de KW boulevard moet een serreechtige uitstraling krijgen met glas.

Bijlage 2: Kaders zoals vastgesteld door de raad na kennisneming en beoordeling van de inspraakreacties op 7 april 2016.

- 1: Het vastgestelde Beeldkwaliteitsplan voor Noordwijk Zeewaardig is leidend bij de ontwikkeling van het bouwplan met betrekking tot de beeldkwaliteit (Noordwijkse stijl).
- 2: Het merkbeeld van Noordwijk, "de vuurtoren" wordt gerespecteerd; de rooilijn van de nieuwbouw moet terugvallen zodat de vuurtoren vanaf de boulevard beter zichtbaar wordt.
- 3: De onderbouw moet aan de zijde van de Koningin Wilhelminaboulevard worden voorzien van een uitnodigende plint met publieksfuncties, welke vanaf de boulevard toegankelijk zijn. Functies welke in strijd zijn met de gewenste levendigheid en transparantie zoals wonen, kantoren, parkeren en opslag worden in het bestemmingsplan uitgesloten. Deze voorwaarde geldt niet voor de beoogde kantoor- expeditie en opslagfuncties aan de zijde van het Schuitengat. Voor de zijde van het Vuurtorenplein geldt het uitgangspunt van een levendige plint met publieksfuncties alsmede woonfuncties.
- 4: Het parkeren moet onder het maaiveld worden opgelost. Het bouwplan moet, behoudens de plint voor publieke voorzieningen, doorzichten mogelijk maken vanaf de achterliggende gebieden naar de KW boulevard. Derhalve geen gesloten bouwblok, maar een opdeling van de bebouwing in twee of meer los van elkaar staande bouwblokken met een eigen identiteit. De positionering van de bouwblokken dient zodanig te worden gekozen dat het gevoel c.q. de beleving van een massale bebouwing vanaf de land- en zeezijde wordt voorkomen. Aan de zijde van de Parallelboulevard ligt het dak van de parkeergarage met binnentuin op maximaal 1.50 meter boven het aangrenzende trottoirniveau.
- 5: Het Schuitengat krijgt ter plaatse van de KW boulevard een verbijzonderde afronding.
- 6: De nieuwbouw wordt alzijdig ontworpen. De zijde aan de Parallelboulevard wordt kwalitatief hoogwaardig afgewerkt met zoveel mogelijk een duin gevoel. Voor het bouwprogramma tussen het Schuitengat en de vuurtoren, met een totale omvang van maximaal 25.000 m², gelden de volgende uitgangspunten:
 - ca. 5.000 m² voor horeca en overige niet-wonen gerelateerde functies (onder verwijzing naar kader nr.8 oud);
 - ca. 20.000 m² voor woonappartementen, waarbij uitgangspunt is dat de woningen door de initiatiefnemer met een verplicht af te nemen service-abonnement worden gekoppeld aan de in de plint gevestigde voorzieningen, waarmee o.a. wordt beoogd om het draagvlak van deze en overige Noordwijkse voorzieningen te versterken en het gebruik als tweede woning te beperken. De m² bebouwd bruto vloeroppervlak welke ontstaan als gevolg van een eventuele overkapping van de beoogde binnentuin op de hoek KW boulevard/Schuitengat, ten behoeve van hotelfuncties, blijven in deze berekening buiten beschouwing.
- 7: Uitgangspunt is een in bouwhoogte gevarieerde skyline, waarbij de hoogte van de vuurtoren (26 meter torenhoogte) richtinggevend is. Gemeente en initiatiefnemer zetten voor de beoogde ontwikkeling in op een hoog ambitieniveau, waarbij ten aanzien van de bouwhoogte een logische relatie wordt gelegd tussen enerzijds de als iconisch beleefde waarde van de vuurtoren en anderzijds de toekomstige vormgeving van het Hotel Oranje en wel zodanig ambitieus vormgegeven dat daarmee de realisering van maximaal 7 bouwlagen, bovenop een levendige plint, in het zuidelijke bouwblok in stedenbouwkundig en architectonisch wordt gerechtvaardigd. Het thans voorliggende bouwplan wordt hiertoe door de initiatiefnemer opgewerkt en verder verrijkt.

Maximale bouwhoogte:

- Voor het noordelijk bouwdeel aan de zijde van de vuurtoren: een maximale bouwhoogte van 24 meter bestaande uit een levendige plint op de begane grond en daarboven maximaal 5 (woon)lagen. In geval de initiatiefnemer kiest voor een (niet voor bewoning bestemde) schuine kap op dit bouwdeel gelden in afwijking van het voorgaande de volgende maten: een maximale goothoogte van 22 meter en een maximale bouwhoogte van 26 meter, nagenoeg conform het voorontwerp-bestemmingsplan,
- Het centrale bouwdeel: een maximale bouwhoogte van 26 meter bestaande uit een levendige plint op de begane grond en daarboven maximaal 6 (woon)lagen. In geval de initiatiefnemer kiest voor een (niet voor bewoning bestemde) schuine kap op dit bouwdeel gelden in afwijking van het voorgaande de volgende maten: een maximale goothoogte van 26 meter en een maximale bouwhoogte van 30 meter.
- Het zuidelijk bouwdeel: een maximale goothoogte van 28 meter en een maximale bouwhoogte van 33 meter, bestaande uit een levendige plint op de begane grond, daarboven maximaal 7 (woon)lagen + een niet voor bewoning bestemde gesloten schuine kap waarmee overige bouwdelen en technische installaties aan het zicht worden onttrokken. Het uitnutten van de maximale ontwikkelingscapaciteit is hierbij geen doel op zich, doch moet op overtuigende wijze dienend blijken ter ondersteuning van een kwalitatief hoogwaardige ontwikkeling. Het bestemmingsplan kent geen vrijstellingsregeling om af te wijken van de maximale maatvoering ten aanzien van goot- en bouwhoogten en/of het maximaal te realiseren bouwvolume. De peilmaten zoals deze worden gehanteerd in het (voorontwerp)bestemmingsplan zijn uitgangspunt bij de bepaling van bouwhoogten. Peil - 10.28 meter+N.A.P.

8: Zie kader nr. 6.

9: Een tijdelijke, incidentele, functie voor congressen of evenementen in de parkeergarage is toegestaan, met inachtneming van kader nr. 15.

10: Uitbreiding Hotel van Oranje: Instemming met toevoeging van hotelkamers en skybar in maximaal twee extra verdiepingen op het bestaande complex en torentje aan de zijde van de KW-boulevard en maximaal één extra verdieping aan de zijde van de Parallelboulevard. Het (ontwerp) bestemmingsplan geeft zekerheid ten aanzien van de hotelfunctie, echter gekoppeld aan planologische zekerheid omtrent de totale beoogde ontwikkeling.

11: Verantwoorde stedenbouwkundige inpassing moet op overtuigende wijze kunnen worden aangetoond, rekening houdend met aspecten als schaduwwerking, windhinder (mede i.r.t. Schuutengat) en verkeersafwikkeling (bezoekers en laad-en losverkeer). Een inpassing laad- en losgelegenheden geldt als voorwaarde voor de realisatie van de nieuwbouw.

12: Het beoogde bouwplan is inmiddels besproken met de welstandscommissie.

13: De drie locaties Strandhotel en Hotel Alwine, Hotel Oranje en Residence Oranje worden in onlosmakelijke samenhang met elkaar ontwikkeld, een en ander bij overeenkomst nader te regelen. Daar waar mogelijk zoekt de gemeente aansluiting bij de overeenkomst tussen de Hotels van Oranje en de wijkvereniging "Het Oude Zeedorp".

14: De nadere uitwerking van de gevel aan het Vuurtorenplein houdt rekening met een goede aansluiting op het plein en daarbij wordt speciale aandacht besteed aan de relatie met de vuurtoren. Uitgangspunt is dat aan deze zijde geen gesloten gevel(beeld) ontstaat.

15: Voor het openbaar medegebruik van de te realiseren parkeervoorzieningen worden nadere afspraken gemaakt. Boven de eigen parkeerbehoefte voorziet het te realiseren bouwplan in een goed bereikbare parkeergarage met 150 tot zo mogelijk 200 openbare parkeerplaatsen. De gemeente verleent initiatiefnemer een eenmalige bijdrage in de redelijkerwijze (op basis van gedegen en wederzijds gedragen rapportage) te verwachten onrendabele top van de voor openbaar gebruik toe te voegen extra parkeerplaatsen in de parkeergarage. De bijdrage wordt gemaximeerd op een bedrag van € 15.000,- per parkeerplaats (excl. BTW). De in aanmerking te nemen exploitatieperiode bedraagt 40 jaar. De restwaarde van de parkeerplaatsen wordt in de berekening in aanmerking genomen. Initiatiefnemer verleent de gemeente (voor deze 40 jaar) juridische zekerheid over de blijvende beschikbaarheid en toegankelijkheid van de openbare parkeerplaatsen (zakelijk recht / kettingbeding / boetebeding); Het parkeertarief is afgestemd op de tarieven in de directe omgeving. De initiatiefnemer draagt zorg voor een deugdelijke exploitatie (goed beheer, verlichting, schoonmaak, veiligheid, verwijzing e.d.). De gemeente stemt haar parkeerbeleid af op de capaciteit in de nieuwe parkeervoorziening (bijvoorbeeld minder parkeerplaatsen op/onder het Wantveld) een en ander te betrekken in het lopende parkeeronderzoek voor Noordwijk Zeewaardig.

16: In relatie tot het geheel van de beschreven ontwikkelingsmogelijkheden doneert de initiatiefnemer een substantiële financiële bijdrage ter beperking van de onrendabele top van een nader te bepalen project voor sociale woningbouw of aan het gemeentelijk Volkshuisvestingsfonds, een en ander nader bij overeenkomst uit te werken.

Bijlage 3: Door de raad op 15-12-2016 vastgestelde teksten voor de aanpassingen Integrale Ruimtelijke Visie Noordwijk Zeewaardig

Hieronder in de blokken de door de raad op 15-12-2016 vastgestelde teksten van de Integrale Ruimtelijke Visie (IRV) zoals deze ter inzage hebben gelegen met daarin de aanpassingen n.a.v. de besluitvorming d.d. 07-04-2016, mede naar aanleiding van de ingediende zienswijzen. Onder de tekstblokken staat de toelichting op de voorgestelde wijziging.

Blz. 63

In paragraaf 6.1 onder kopje “Bebouwing” m.b.t. bouwhoogte-bouwmassa conform punt 6 van de raadsmotie (eerste, derde en vierde zin):

“Bebouwing

- De bebouwing aan de Koningin Wilhelmina Boulevard moet de flaneerroute langs de horeca begeleiden, dat wil zeggen geborgenheid bieden door een bebouwingsfront gericht op de open ruimte. Voor nieuwbouw en vervangende nieuwbouw is het uitgangspunt een opbouw van de volumes met een frontgevel aan de Koningin Wilhelmina Boulevard van 20 – 50m breed, een verticaal geled volume, een hoog opstaande dubbele kaplaag en een kwalitatief hoogwaardig materiaal voor de plinten met horeca, eventueel als uitbouw aan de flaneerroute.
- Voor de locatie Hotels van Oranje geldt dat de nieuwbouw alzijdig wordt ontworpen met het hoogste punt in het midden van het terrein en aflopend naar de zijden aan de Parallel Boulevard en het Vuurtorenplein. De eventuele kapvorm dient te passen in de omgeving.”

De discussie over de maximum hoeveelheid m2 is niet een zaak die in een overkoepelend beleidsstuk als de IRV thuis hoort. Bovendien wordt in de IRV nergens gesproken over m2 vloeroppervlakte. (Vloer)Oppervlakten worden geregeld in het bestemmingsplan en daar is deze discussie dan ook gevoerd.

Blz. 69

In paragraaf 6.3 onder kopje “Inrichting” m.b.t. inrichting Parallel Boulevard conform punt 6 tweede zin van de raadsmotie:

“Inrichting

- Voorgesteld wordt om de inrichting van het gebied bijzonder te maken met veel aandacht voor materiaal en detail, met een duidelijke verwijzing naar de geschiedenis van de plek.
- In het gebied kan ruimte zijn voor groeninrichting en zitgelegenheden. Een solitaire boom of een zitgelegenheid in combinatie met een plantenbak verrijkt de sfeer.
- De Parallel Boulevard ten noorden van het Palaceplein wordt voorgesteld als de belangrijkste buurtontsluitingstraat waar ook de parkeergarages op ontsloten worden. In het Vissersdorp wordt de ruimte ingericht als een doorgaande vloer dat geënt is op voetgangers, zogenaamd “auto-te-gast”, waarbij uitgaan wordt van louter bewonersverkeer.
- Ter hoogte van de locatie Hotels van Oranje wordt de zijde aan de Parallel Boulevard kwalitatief hoogwaardig afgewerkt met zoveel mogelijk een duingevoel.”

Geen wijziging t.o.v. de ontwerptekst.

**Bijlage 4: Door de raad op 15-12-2016 vastgestelde teksten voor de aanpassingen
Beeldkwaliteitplan Noordwijk aan Zee**

Hieronder de door de raad op 15-12-2016 vastgestelde teksten van het Beeldkwaliteitplan (BKP) zoals deze ter inzage hebben gelegen met daarin de voorgestelde aanpassingen n.a.v. de besluitvorming d.d. 07-04-2016, mede naar aanleiding van de ingediende zienswijzen. Onder de tekstblokken staat de toelichting op de voorgestelde wijziging.

Blz. 39

In paragraaf 6.6.2 Koningin Wilhelminaboulevard onder kopje “Structuur en situering” m.b.t. alzijdig ontwerp conform punten 4 en 6 eerste zin van de raadsnotie:

“Structuur en situering

De huidige structuur van verschillende bouwhoogten en verspringende rooilijnen geeft een gevarieerd beeld. De verspringingen zorgen ervoor dat vanaf de zijkanten ook uitzicht wordt geboden op zee. Voorkomen moet worden dat de verspringingen te groot worden en daardoor bouwdelen te dominant worden. Voor de eenduidigheid van de relatie van de bebouwing en het maaiveld moet de plint wel een strakke rooilijn volgen. Deze plint wordt gevuld met commerciële functies en toegangen naar de hotels en appartementen. De nieuwbouw voor Hotels van Oranje wordt alzijdig ontworpen, met het hoogste punt in het midden van het terrein en aflopend naar de zijden aan de Parallel Boulevard en het Vuurtorenplein. De nieuwbouw moet, behoudens een plint voor publieke voorzieningen, doorzichten mogelijk maken vanaf de achterliggende gebieden naar de KW-Boulevard. Derhalve geen gesloten bouwblok, maar een opdeling van de bebouwing in twee of meer los van elkaar staande bouwblokken met een eigen identiteit. De positionering van de bouwblokken dient zodanig te worden gekozen dat het gevoel c.q. de beleving van een massale bebouwing vanaf de land- en zeezijde wordt voorkomen.”

Geen wijziging t.o.v. de ontwerptekst.

Blz. 39-40

In paragraaf 6.6.2 onderaan de tweede alinea onder kopje “Korrelgrootte en volume in relatie tot dakvorm” m.b.t. hoogte Hotel van Oranje conform punten 5 en 10 van de raadsnotie:

“Korrelgrootte en volume in relatie tot dakvorm

Een grote korrel hoort bij een boulevard. Het ensemble krijgt hiermee ten opzichte van de wijsheid van de zee een goede wandwerking. Het is niet gewenst om alle gebouwen aan elkaar vast te plakken. De boulevardwand moet worden opgebouwd uit verschillende korrels die net losstaan van elkaar en kunnen daarbij ook licht verspringen in de rooilijn. De gevelbreedte is per korrel ongeveer 40 á 50 meter, dit refereert aan de breedte van het zalmkleurige hotelgebouw. In geval van dwarskappen is voor een goede verhouding 20 meter maatgevend als breedte. Op deze manier wordt de boulevard opgebouwd uit verschillende gevelbeelden. Aan de zeezijde van de Koningin Wilhelmina Boulevard geldt voor nieuwe bebouwing een standaard bouwhoogte van zes lagen. Indien nieuwe bebouwing wordt uitgevoerd met een kap is een maximale hoogte van tien toegestaan. Er mogen dan maximaal vier verdiepingen extra gebouwd worden waarbij de bovenste twee verdiepingen geen openingen mogen bevatten ter versterking van het dakvlak in het gevelbeeld. Vanwege hun geringe oppervlak kunnen deze ruimten dan worden gebruikt worden voor bijvoorbeeld technische installaties. De hellingshoek ligt tussen de 50 en 60 graden. De kappen mogen niet afgetopt worden en de dwarskappen moeten ongeveer anderhalve verdieping lager eindigen dan de nokhoogte.

Aan de landzijde van de KW boulevard langs de Parallelboulevard geldt voor nieuwe bebouwing een standaard bouwhoogte van vijf lagen. Ook hier kunnen meer verdiepingen worden toegevoegd indien de nieuwe bebouwing uitgevoerd wordt met een kap. Er mogen dan twee lagen worden toegevoegd onder de voorwaarde dat het dakvlak begint bij de vijfde verdieping en dat in de bovenste laag geen openingen komen. Aan de landzijde van de Parallelboulevard geldt een maximale bouwhoogte voor nieuwe bebouwing van drie lagen. Hier mag met een kapvorm één extra laag worden toegevoegd onder de voorwaarde dat het dakvlak begint bij de derde verdieping.

Voor Hotels van Oranje (B) geldt in afwijking van en aanvulling op het bovenstaande een maximale hoogte van acht volledige bouwlagen (KW-Boulevard en het midden van het terrein) plus eventueel een onbewoonbare afgetopte kap. Ten noorden daarvan maximaal zeven bouwlagen met eventueel een onbewoonbare afgetopte kap. Voor de bebouwing aan de zijde van de vuurtoren en het Vuurtorenplein is de hoogte van de vuurtoren leidend; maximaal zes bouwlagen tot een bouwhoogte van maximaal 24m, of maximaal 26m indien er tevens een onbewoonbare kap wordt toegevoegd. Voor de uitbreiding van het bestaande complex van Hotels van Oranje: toevoeging van hotelkamers en skybar in maximaal twee extra verdiepingen op het bestaande complex en torentje aan de zijde van de KW-Boulevard en maximaal één extra verdieping aan de zijde van de Parallel Boulevard. Het Schuitengat krijgt ter plaatse van de KW-Boulevard een verbijzonderde bebouwing.

Bij herontwikkeling van de boulevard moet gestreefd worden naar ontwikkeling die over de hele diepte lopen tussen de KW boulevard en de Parallelboulevard. Door middel van binnenterreinen kan een eigen groene binnenwereld gecreëerd worden in de vorm van binnentuinen, pleintjes en patio's. Deze binnenwerelden zijn onderdeel van de hotels/appartementen en kunnen eventueel afsluitbaar zijn."

De ontwerptekst is aangepast door de hoeveelheid bouwlagen naar beneden toe bij te stellen, overeenkomstig het raadsbesluit d.d. 7-04-2016.

Blz. 40

In paragraaf 6.6.2 Koningin Wilhelminaboulevard onder kopje "Organisatie" m.b.t. parkeren onder maaiveld conform punt 4 van de raadsnotie:

"Organisatie

Aan de KW boulevard ontsluitingen van hotels organiseren. De entrees moeten duidelijke herkenbaar zijn en een kwalitatief hoge uitstraling hebben. Entrees moeten zoveel mogelijk opgenomen worden in de plint. Voorkomen dat entrees van hotels en huidige appartementen teveel naar achteren komen te liggen zodat gaten in de plint ontstaan. De appartementen kunnen op een dubbele wijze ontsloten worden. De voornaamste entree via de Parallelboulevard, maar er moet ook de mogelijkheid bestaan om de appartementen via de KW boulevard te bereiken. Ondergronds of inpandig parkeren geniet de voorkeur. Voor wat betreft de (her)ontwikkeling van Hotels van Oranje (B) moet het parkeren uit het zicht worden opgelost. De in/uitgangen van de parkeergarages aan de Parallelboulevard of in zijstraten opnemen in de bebouwing. Aandacht schenken aan de expressie van de verschillende in/uitgangen van zowel voetgangers als de auto's. De functies op de Parallelboulevard moeten een goede relatie aangaan met het maaiveld door een aantrekkelijk begane grond."

Geen wijziging t.o.v. de ontwerptekst.

Blz. 73

In paragraaf 7.5.2 Ingrenen Parallel Boulevard onder kopje “Herinrichting openbare ruimte” tweede alinea m.b.t. inrichting Parallel Boulevard ter hoogte van Hotels van Oranje conform punt 6 van de raadsnotie:

“Herinrichting openbare ruimte

[.....]

De bebouwing van de Heemborg biedt op korte termijn geen mogelijkheid om hier op een goede manier een aantrekkelijke plint te creëren. Daarvan wordt voorgesteld hier groene bordessen aan te leggen met duinlandschap. Het gevoel van het strand en de zee dat nu niet aanwezig is, wordt hiermee versterkt. Bij het ontwerp van deze bordessen moet wel rekening gehouden worden met half verdiepte parkeergarage. Het trottoir wordt hierdoor versmald zodat de voetganger eerder geneigd zijn via de landzijde te lopen, daar waar de zon schijnt en de functies zijn. Langs de landzijde worden bomenrijen geplaatst. Hiervoor moet goed onderzoek verricht worden aan welke bomen goed gedijen in het zilte zeeklimaat. Ter hoogte van de bebouwing van Hotels van Oranje wordt de zijde aan de Parallel Boulevard kwalitatief hoogwaardig afgewerkt met zoveel mogelijk een duingevoel. Kaart 4 laat alle ingrepen bij elkaar zien.”

Geen wijziging t.o.v. de ontwerptekst.

Bijlage 5: Nota van Beantwoording zienswijzen

De voorgestelde aanpassingen hebben van 5-12-2013 t/m 15-01-2014 ter inzage ingelegen. Er zijn toen in totaal 236 zienswijzen binnengekomen. Op 12-03-2014 heeft de gemeenteraad besloten de besluitvorming over de aanpassingen inzake Hotels van Oranje uit te stellen.

De gemeenteraad heeft op 7 april 2016 besloten over het voorontwerp 'Hotel en residence van Oranje'. Onderdeel van deze besluitvorming waren een oplegnotitie en een Nota van beantwoording inspraakreacties.

Veel inspraakreacties op de aanpassingen van de Integrale Ruimtelijke Visie Noordwijk Zeewaardig (IRV) en het Beeldkwaliteitplan Noordwijk aan Zee (BKP) betreffen onderwerpen die niet relevant zijn voor de IRV en de BKP, maar juist thuishoren bij de discussie rondom het bestemmingsplan en het bouwplan. Denk aan bijvoorbeeld functies, nut en noodzaak van hotelkamers, dure appartementen, welstand, windoverlast, het aantal m2. Al deze zaken komen in de bestemmingsplanprocedure aan de orde.

Er wordt voor de inhoudelijke beantwoording van deze zaken dan ook verwezen naar de Oplegnotitie en de Nota van beantwoording bij het voorontwerpbestemmingsplan.

De thema's die wel relevant zijn in het kader van de IRV en BKP worden hieronder behandeld.

Discussie over vloeroppervlakte

De discussie over de maximum hoeveelheid m2 is niet een zaak die in een overkoepelend beleidsstuk als de IRV thuis hoort. Bovendien wordt in de IRV nergens gesproken over m2 vloeroppervlakte. (Vloer)Oppervlakten worden geregeld in het bestemmingsplan en daar is deze discussie dan ook gevoerd.

Aanpassing kaders voor één bouwplan

De gemeenteraad heeft kaders vastgesteld en kan deze aanpassen indien daartoe aanleiding is. In dit geval is na een uitgebreide discussie en inspraakronde besloten medewerking te verlenen aan een plan met daarbij een aantal randvoorwaarden. In een enkel geval, met name waar het betreft kapvorm en het aantal bouwlagen tot aan de kap, komen deze randvoorwaarden niet volledig overeen met het huidige BKP. Ter vergelijking:

BKP: 6 lagen + 4 lagen kap (bouwhoogte is dan ca. 32m)

Plan HvO: 8 lagen plus kap (max. 33m), 7 lagen plus kap, 6 lagen plus kap (max. 26m).

Er wordt dus naast het vuurtorenplein minder mogelijk gemaakt dan het BKP oorspronkelijk toestond, terwijl op grotere afstand van de vuurtoren de kap hoger begint.

Precedentwerking

Van precedentwerking is geen sprake, omdat het plan uniek is wat betreft grootte, omvang en locatie.

Hoogte van de bebouwing, mede in relatie tot de vuurtoren

Op basis van de besluitvorming van 7 april 2016 is de ontwerptekst aangepast en is de hoeveelheid bouwlagen verlaagd. De bebouwing aan het vuurtorenplein moet lager zijn dan de vuurtoren.

Korrelgrootte

De korrelgrootte in het BKP wijzigt niet. Wel wordt de gevelbreedte in het IRV in overeenstemming gebracht met die van de BKP, te weten ca. 50m.

datum : 15 december 2016
ons kenmerk : NOO16-00123 deel III

ADVIES WELSTAND op verzoek van de gemeente **Noordwijk** over ondervermeld plan:

betreft : **Aanvraag omgevingsvergunning**
nummer gemeente : 2016109208 **deel III**
omschrijving : Nieuwbouw appartementen
adres : Jan van Henegouwenweg ong. te Noordwijk
datum vergadering : 15 december 2016

De commissie heeft zich bij deze advisering gebaseerd op het beleid van de gemeente zoals dat is vastgelegd in haar welstandsnota.

Welstandsgebied : 2.2. Gemengde Bebouwing, bijzonder

Aanwezig : **dhr. van Egmond (architect)**, **dhr. van Duin (architect)**,
dhr. Mol (opdrachtgever), **dhr. Beelen (gemeente Noordwijk)**

Het traject voor de nieuwbouw appartementen aan de Jan van Henegouwenweg loopt al enige tijd. In het verleden heeft de commissie meerdere malen informeel en in vooroverleg gesproken met architect, zijn opdrachtgevers en verschillende medewerkers van de gemeente Noordwijk. Na het laatste gesprek in de vergadering van 6 oktober 2016 zijn (kleine) aanpassingen aan het plan gemaakt en zijn de omgevingsvergunningstekeningen ingediend. De commissie is gevraagd formeel advies uit te brengen

Conclusie : **Niet Strijdig.**
De commissie is van mening dat het nu voorliggende plan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Motivering

Beleidsmatig

In algemene zin geldt dat de commissie zich dient te houden aan de omschrijvingen van de welstandsnota. Als er in de nota echter een verwijzing wordt gemaakt naar ander en aanvullend beleid dient de commissie hierop terug te grijpen. Voor dit plan dient de commissie in haar formele advisering rekening te houden met drie beleidsstukken:

- Welstandsnota Noordwijk (2014),
- Noordwijk Zeewaardig, Integrale Ruimtelijke Visie voor de kern van Noordwijk aan Zee (2009, aangepast 2014),
- Beeldkwaliteitplan Noordwijk aan Zee (2005).

Bovendien gelden de gewijzigde en in de gemeenteraad van donderdag 7 april 2016 vastgestelde aanpassingen / aanvullingen op bovenstaande beleidsstukken. De kaders zoals vastgesteld door de raad na kennisneming en beoordeling van de inspraakreacties op 7 april 2016 zijn als

bijlage 2 bij dit advies gevoegd. De op 15-12-2016 vastgestelde teksten voor de aanpassingen van de Integrale Ruimtelijke Visie Noordwijk Zeewaardig zijn als bijlage 3 bij dit advies gevoegd. En de op 15-12-2016 vastgestelde teksten voor de aanpassingen Beeldkwaliteitplan Noordwijk aan Zee zijn als bijlage 4 bij dit advies gevoegd. Tenslotte is de Nota van Beantwoording zienswijzen als bijlage 5 bij dit advies gevoegd.

Uit de Welstandsnota 2014, gebied 2.2, Gemengde Bebouwing pag. 32:

“Waardebepalingen, ontwikkelingen en beleid

Het gebied heeft een compacte bebouwingsstructuur met afwisselende kleinschalige bebouwing. Enkele panden zijn door hun vorm en positie waardevol. De overheersende gebouwen zijn typerend voor de negentiende en begin twintigste eeuw gekenmerkt door een rijke baksteenarchitectuur met fraaie details. Gezien de verouderde en veelal kleine woningen hebben er al veel aanpassingen en uitbreidingen plaatsgevonden, waardoor een deel van de karakteristieken en de samenhang verloren is gegaan.”

“Nieuwbouw dient zich te conformeren aan de uitgangspunten en richtlijnen van de Integrale Ruimtelijke Visie Noordwijk Zeewaardig en het Beeldkwaliteitplan Noordwijk aan Zee. Bij de welstandsbeoordeling van nieuw- en (ver)bouw wordt daarom rekening gehouden met de Integrale Ruimtelijke Visie en het Beeldkwaliteitplan als achtergronddocumenten.”

Op blz 12 in de welstandsnota wordt over het Beeldkwaliteitplan Noordwijk aan Zee gezegd:

“... Gezien het opgestelde Beeldkwaliteitplan voor Noordwijk aan Zee en de gewenste vaststelling en verankering van het daarin genoemde beleid, is het Beeldkwaliteitplan uitgangspunt bij welstandstoets voor bouwkundige ontwikkelingen in Noordwijk aan Zee. Het Beeldkwaliteitplan heeft gevolgen voor de welstandsnota op gebied van vormgeving en gewenste massa, voor het bestemmingsplan heeft het Beeldkwaliteitplan Noordwijk aan Zee gevolgen op het gebied van situering, maximale bouwhoogte en profiel.”

Op dezelfde bladzijde wordt over de Integrale Ruimtelijke Visie het volgende gezegd:

“... Het Beeldkwaliteitplan Noordwijk aan Zee vormt de leidraad en biedt kaders voor bouwplannen en een sociaal-economische visie met kaders voor de economische ontwikkeling en de bereikbaarheid. Een integrale ruimtelijke visie voor het toeristisch kerngebied van Noordwijk aan Zee, waarbij de gemeenschappelijke ontwikkeling op het gebied van stedenbouw en de inrichting van de openbare ruimte richting wordt gegeven, ontbrak nog. Daarom is in 2009 een Integrale Ruimtelijke Visie (IRV) opgesteld voor Noordwijk aan Zee. In deze IRV worden de kaders neergezet voor de gebiedsontwikkeling Noordwijk Zeewaardig. Op grond van deze kaders zijn verschillende deelprojecten verder uitgewerkt. Dit om ‘ad hoc’ werken te voorkomen en de aanpak van de deelprojecten te vatten in een samenhangende werkwijze waarin alle relevante ruimtelijke aspecten zijn afgewogen.”

De relevante paragraaf uit het beeldkwaliteitplan is als bijlage 1. toegevoegd. Als de commissie het plan toetst aan de aangegeven richtlijnen (blz. 39-41) ziet zij geen strijdigheden.

Ten opzichte van de Integrale Ruimtelijke Visie (IRV) voldoet het plan aan de algemene uitgangspunten zoals verwoord in hoofdstuk 4 (blz. 42-44).

De commissie is van mening dat het plan niet strijdig is met de richtlijnen.

Inhoudelijk

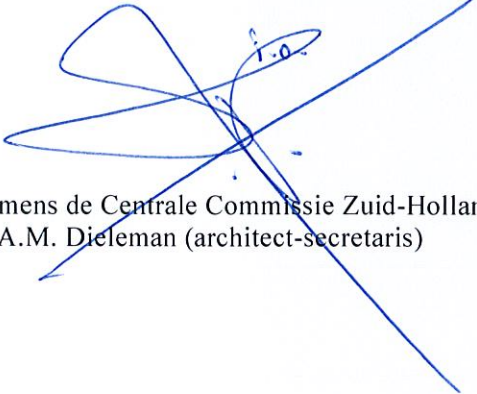
De commissie vindt natuurlijk niet alleen aan de richtlijnen af. Interpretatie en inhoudelijk advies zijn ook onderdelen van haar taak.

De commissie meent dat de eerder getoonde concepten helder doorontwikkeld zijn. Het nu voorliggende plan speelt goed in op de locatie en is op een goede manier verankerd in de wijk. Dit mede door de gekozen korrelgrootte en de aangebrachte geleidingen. Door de accentuering in de volumes ter plaatse van de centrale entree ontstaat een logische beëindiging en poortwerking. Het gevelbeeld is evenwichtig en oogt met de nu voorgestelde opzet en verschillende kleurschakeringen subtiel. Met de aangebrachte onderbrekingen door middel van de “trapjes” is geen sprake meer van een harde overgang van de terrassen naar de openbare ruimte. Door de aanpassingen aan de dakrand heeft het plan een verfijndere/vriendelijkere beëindiging gekregen passend bij de gekozen architectuur.

Afgesproken is de maatvoering van het resterende dakvlak aansluitend op de ronde hoekbebouwing te vergroten door de dakkapellen/dakloggia's kleiner te maken en/of te verplaatsen.

In de uitwerking heeft de architect op een trefzekere manier gereageerd op alle eerder gemaakte opmerkingen.

De commissie ziet daarom geen belemmeringen in het plan en adviseert positief op de aanvraag.



Namens de Centrale Commissie Zuid-Holland,
ir. A.M. Dieleman (architect-secretaris)

Bijlage 1: Beeldkwaliteitplan Noordwijk aan Zee (2005), blz. 38-41

§6.6 Koningin Wilhelminaboulevard

6.6.1 Karakteristiek

Met de opkomst van de badplaats aan het einde van de negentiende eeuw is er een begin gemaakt met de aanleg van de Noord boulevard, later de Koningin Wilhelminaboulevard. Er ontstond een mix van logeeraccommodaties en particuliere woningen en in de loop der tijd zijn veel accommodaties vergroot en uitgebreid. De kleinschalige particuliere woningen zijn vervangen door grootschalige hotels en appartementen. De boulevard wordt gekenmerkt door een bonte verzameling van verschillende gebouwen uit verschillende tijden met elk een eigen architectonische taal. De bouwhoogten en rooilijnen zijn erg divers. De aaneensluiting van de verschillende gebouwen zorgt ervoor dat de KW boulevard zich als een groot front langs de kust manifesteert.

De boulevard is tussen het Vuurtorenplein en het Gat van Palace op te delen in zes gedeelten die grofweg de eigendomsverhoudingen volgen. na het Vuurtorenplein (A) nemen de Hotels van Oranje (B) een groot deel van het noordelijke gedeelte van de boulevard in beslag. De hotels bestaan uit een reeks grote en kleine gebouwen die met elkaar verbonden zijn. Het meest opvallende gebouw is het zalmkleurige gebouw met het zwembad. Dit pand is verbouwd en heeft een classicistische uitstraling. Met de ontwikkeling van het Vuurtorenplein zal naar verwachting een deel van het complex worden vervangen en worden uitgebreid. In het tweede gedeelte ligt het door architect Bakema ontworpen appartementencomplex (C) dat tussen de Parallelboulevard en KW boulevard ligt. Het hele complex is in één architectonische taal vormgegeven. Ten zuiden van dit complex ligt het Mercure Hotel (D). Dit bestaat ook uit een aaneenschakeling van een aantal gebouwen. Opvallend hier is het torentje dat van oudsher op de boulevard stond en tijdens een verbouwing is opgenomen in het hotelcomplex. Het meest zuidelijke gedeelte van de boulevard (E) bestaat uit een aantal losse gebouwen met hotels/appartementen en verschillende architectonische uitstraling. Het laatste gedeelte bestaat uit het Palaceplein (F) In het voorjaar van 2004 is het maaiveld van de boulevard aangepakt. Het maaiveld heeft hierdoor een kwalitatief hoogwaardige uitstraling gekregen die goed past bij de ambitie van de gemeente.

Het Vuurtorenplein (A), Palaceplein (F) en de Parallelboulevard worden apart behandeld in deel III Ontwikkellocaties.

6.6.2 Richtlijnen bebouwing

Onderscheid en families van bebouwing

A Vuurtorenplein (zie § 7.4)

B Hotel complex A

C Appartementencomplex

D Hotel complex C

E Zuidelijke deel

F Palaceplein (zie § 7.3)

Structuur en situering

De huidige structuur van verschillende bouwhoogten en verspringende rooilijnen geeft een gevarieerd beeld. De verspringingen zorgen ervoor dat vanaf de zijkanten ook uitzicht wordt geboden op zee. Voorkomen moet worden dat de verspringingen te groot worden en daardoor bouwdelen te dominant worden. Voor de eenduidigheid van de relatie van de bebouwing en het

maaiveld moet de plint wel een strakke rooilijn volgen. Deze plint wordt gevuld met commerciële functies en toegangen naar de hotels en appartementen.

Korrelgrootte en volume in relatie tot dakvorm

Een grote korrel hoort bij een boulevard. Het ensemble krijgt hiermee ten opzichte van de weidsheid van de zee een goede wandwerking. Het is niet gewenst om alle gebouwen aan elkaar vast te plakken. De boulevardwand moet worden opgebouwd uit verschillende korrels die net losstaan van elkaar en kunnen daarbij ook licht verspringen in de rooilijn. De gevelbreedte is per korrel ongeveer 40 á 50 meter, dit refereert aan de breedte van het zalmkleurige hotelgebouw. In het geval van dwarskappen is voor een goede verhouding 20 meter maatgevend als breedte. Op deze manier wordt de boulevard opgebouwd uit verschillende gevelbeelden.

Aan de zeezijde van de Koningin Wilhelmina Boulevard geldt voor nieuwe bebouwing een standaard bouwhoogte van zes lagen. Indien de nieuwe bebouwing uitgevoerd wordt met een kap is een maximale bouwhoogte van tien lagen toegestaan. In het geval van een kapvorm als dakbeëindiging wordt teruggegrepen naar de typologie van het Nederlandse huis waar het aantal verdiepingen van de gevel en van het dak ongeveer gelijk zijn. Dit is ook goed te zien bij het oude Palacehotel. Er mogen dan maximaal vier verdiepingen extra gebouwd worden waarbij de bovenste twee verdieping geen openingen mogen bevatten ter versterking van het dakvlak in het gevelbeeld. Vanwege hun geringe oppervlak kunnen deze ruimten dan gebruikt worden voor bijvoorbeeld technische installaties. De hellingshoek ligt tussen de 50 en 60 graden. De kappen mogen niet afgetopt worden en de dwarskappen moeten ongeveer anderhalve verdieping lager eindigen dan de nokhoogte.

Aan de landzijde van de KW boulevard langs de Parallelboulevard geldt voor nieuwe bebouwing een standaard bouwhoogte van vijf lagen. Ook hier kunnen meer verdiepingen worden toegevoegd indien de nieuwe bebouwing uitgevoerd wordt met een kap. Er mogen dan twee lagen worden toegevoegd onder de voorwaarde dat het dakvlak begint bij de vijfde verdieping en dat in de bovenste laag geen openingen komen. Aan de landzijde van de Parallelboulevard geldt een maximale bouwhoogte voor nieuwe bebouwing van drie lagen. Hier mag met een kapvorm één extra laag worden toegevoegd onder de voorwaarde dat het dakvlak begint bij de derde verdieping.

Bij herontwikkeling van de boulevard moet gestreefd worden naar ontwikkeling die over de hele diepte lopen tussen de KW boulevard en de Parallelboulevard. Door middel van binnenterreinen kan een eigen groene binnenwereld gecreëerd worden in de vorm van binnentuinen, pleintjes en patio's. Deze binnenwerelden zijn onderdeel van de hotels/appartementen en kunnen eventueel afsluitbaar zijn.

Korrelgrootte per familie

(voor A en F wordt verwezen naar deel III)

B Nu heeft het complex grote en kleine korrels door elkaar, wat soms een onsamenhangend beeld geeft. Hotels van Oranje heeft plannen tot gedeeltelijke vernieuwing. Bij toekomstige verbouwingen moet de korrel in evenwicht worden gebracht.

C De korrel van dit complex is eigenlijk te groot. De aaneengesloten gevelwand is te dominant aanwezig. Een herontwikkeling is voorsnog niet realistisch en daarom hier niet uitgewerkt.

D Volumes zo mogelijk losser maken door verspringingen in gevelbeeld.

E Individuele korrels met eigen architectonische expressie.

Organisatie

Aan de KW boulevard ontsluitingen van hotels organiseren. De entrees moeten duidelijk herkenbaar zijn en een kwalitatief hoogwaardige uitstraling hebben. Entrees moeten zoveel mogelijk opgenomen worden in de plint. Voorkomen dat entrees van hotels en huidige appartementen teveel naar achteren komen te liggen zodat er gaten in de plint ontstaan. De appartementen kunnen op een dubbele wijze ontsloten worden. De voornaamste entree via de Parallelboulevard, maar er moet ook de mogelijkheid bestaan om de appartementen via de KW boulevard te bereiken. Ondergronds of in pandig parkeren geniet de voorkeur. De in/uitgangen van de parkeergarages aan de Parallelboulevard of in de zijstraten opnemen in de bebouwing. Aandacht schenken aan de expressie van de verschillende in/uitgangen van zowel voetgangers als de auto's. De functies op de Parallelboulevard moeten een goede relatie aangaan met het maaiveld door een aantrekkelijke begane grond.

Gevelopbouw en gevelelementen

De gevels zijn op te delen in drie delen

1. Plint
2. Middendeel
3. Dak/Kap

Ad. 1. De plint is één (hoge) laag. Een dubbele laag is toegestaan indien de afstand tot het middendeel van de gevel niet te groot is. De plint staat in een strakke rooilijn en er dient een strikt beleid te komen voor reclame-uitingen en uitstallingen.

Ad 2. Het middendeel kan verspringen. De verspringingen mogen niet zo groot worden dat de zijkanten van sommige gebouwen te dominant in beeld komen. De vrijkomende zijkanten moeten voorzien worden van ramen zodat er uit-/doorzichten op zee ontstaan. Er moet ook aandacht uitgaan naar balkons, die het gevelbeeld niet op een negatief manier mogen beïnvloeden door vorm of kleurgebruik.

Ad 3. De standaardhoogte voor nieuwe bebouwing is zes lagen bij een platte dak. Deze platte kap moet zich dan wel duidelijk manifesteren in bijvoorbeeld een dikke daklijst of een opvallende overstek. De voorkeur gaat uit naar kappen. De kappen moeten wel in verhouding staan met de rest van het volume (Zie kopje 'korrelgrootte en volume in relatie tot dakvorm')

Dakvorm en dakbeëindiging

Bij platte daken is de verbijzondering van de dakbeëindiging belangrijk. Hierdoor wordt het gebouw op een goede manier beëindigd en loopt het gebouw niet over in het luchtledige. Zoals gezegd gaat de voorkeur uit naar kappen. Bij deze kappen moet het dakvlak altijd dominant blijven dan de buitenruimtes. Het oppervlak van het dakvlak is dus duidelijk aanwezig in het gevelbeeld. In het dak mogen geen terugliggende buitenruimtes liggen.

Materialisering en kleurgebruik

Over het algemeen moeten kwalitatief hoogwaardige producten gebruikt worden die passen bij het ambitieniveau van een kwalitatief hoogwaardige en elegante badplaats. Voorkeur gaat uit naar baksteen als gevelmateriaal (natuurlijke kleur of witgeschilderd). De kappen worden uitgevoerd met rode of donkere dakpannen. De plint van de KW boulevard moet een serreechte uitstraling krijgen met glas.

Bijlage 2: Kaders zoals vastgesteld door de raad na kennisneming en beoordeling van de inspraakreacties op 7 april 2016.

1: Het vastgestelde Beeldkwaliteitsplan voor Noordwijk Zeewaardig is leidend bij de ontwikkeling van het bouwplan met betrekking tot de beeldkwaliteit (Noordwijkse stijl).

2: Het merkbeeld van Noordwijk, "de vuurtoren" wordt gerespecteerd; de rooilijn van de nieuwbouw moet terugvallen zodat de vuurtoren vanaf de boulevard beter zichtbaar wordt.

3: De onderbouw moet aan de zijde van de Koningin Wilhelminaboulevard worden voorzien van een uitnodigende plint met publieksfuncties, welke vanaf de boulevard toegankelijk zijn. Functies welke in strijd zijn met de gewenste levendigheid en transparantie zoals wonen, kantoren, parkeren en opslag worden in het bestemmingsplan uitgesloten. Deze voorwaarde geldt niet voor de beoogde kantoor- expeditie en opslagfuncties aan de zijde van het Schuitengat. Voor de zijde van het Vuurtorenplein geldt het uitgangspunt van een levendige plint met publieksfuncties alsmede woonfuncties.

4: Het parkeren moet onder het maaiveld worden opgelost. Het bouwplan moet, behoudens de plint voor publieke voorzieningen, doorzichten mogelijk maken vanaf de achterliggende gebieden naar de KW boulevard. Derhalve geen gesloten bouwblok, maar een opdeling van de bebouwing in twee of meer los van elkaar staande bouwblokken met een eigen identiteit. De positionering van de bouwblokken dient zodanig te worden gekozen dat het gevoel c.q. de beleving van een massale bebouwing vanaf de land- en zeezijde wordt voorkomen. Aan de zijde van de Parallelboulevard ligt het dak van de parkeergarage met binnentuin op maximaal 1.50 meter boven het aangrenzende trottoirniveau.

5: Het Schuitengat krijgt ter plaatse van de KW boulevard een verbijzonderde afronding.

6: De nieuwbouw wordt alzijdig ontworpen. De zijde aan de Parallelboulevard wordt kwalitatief hoogwaardig afgewerkt met zoveel mogelijk een duin gevoel. Voor het bouwprogramma tussen het Schuitengat en de vuurtoren, met een totale omvang van maximaal 25.000 m², gelden de volgende uitgangspunten:

- ca. 5.000 m² voor horeca en overige niet-wonen gerelateerde functies (onder verwijzing naar kader nr.8 oud);
- ca. 20.000 m² voor woonappartementen, waarbij uitgangspunt is dat de woningen door de initiatiefnemer met een verplicht af te nemen service-abonnement worden gekoppeld aan de in de plint gevestigde voorzieningen, waarmee o.a. wordt beoogd om het draagvlak van deze en overige Noordwijkse voorzieningen te versterken en het gebruik als tweede woning te beperken. De m² bebouwd bruto vloeroppervlak welke ontstaan als gevolg van een eventuele overkapping van de beoogde binnentuin op de hoek KW boulevard/Schuitengat, ten behoeve van hotelfuncties, blijven in deze berekening buiten beschouwing.

7: Uitgangspunt is een in bouwhoogte gevarieerde skyline, waarbij de hoogte van de vuurtoren (26 meter torenhoogte) richtinggevend is. Gemeente en initiatiefnemer zetten voor de beoogde ontwikkeling in op een hoog ambitieniveau, waarbij ten aanzien van de bouwhoogte een logische relatie wordt gelegd tussen enerzijds de als iconisch beleefde waarde van de vuurtoren en anderzijds de toekomstige vormgeving van het Hotel Oranje en wel zodanig ambitieus vormgegeven dat daarmee de realisering van maximaal 7 bouwlagen, bovenop een levendige plint, in het zuidelijke bouwblok in stedenbouwkundig en architectonisch wordt gerechtvaardigd. Het thans voorliggende bouwplan wordt hiertoe door de initiatiefnemer opgewerkt en verder verrijkt.

Maximale bouwhoogte:

- Voor het noordelijk bouwdeel aan de zijde van de vuurtoren: een maximale bouwhoogte van 24 meter bestaande uit een levendige plint op de begane grond en daarboven maximaal 5 (woon)lagen. In geval de initiatiefnemer kiest voor een (niet voor bewoning bestemde) schuine kap op dit bouwdeel gelden in afwijking van het voorgaande de volgende maten: een maximale goothoogte van 22 meter en een maximale bouwhoogte van 26 meter, nagenoeg conform het voorontwerp-bestemmingsplan,
- Het centrale bouwdeel: een maximale bouwhoogte van 26 meter bestaande uit een levendige plint op de begane grond en daarboven maximaal 6 (woon)lagen. In geval de initiatiefnemer kiest voor een (niet voor bewoning bestemde) schuine kap op dit bouwdeel gelden in afwijking van het voorgaande de volgende maten: een maximale goothoogte van 26 meter en een maximale bouwhoogte van 30 meter.
- Het zuidelijk bouwdeel: een maximale goothoogte van 28 meter en een maximale bouwhoogte van 33 meter, bestaande uit een levendige plint op de begane grond, daarboven maximaal 7 (woon)lagen + een niet voor bewoning bestemde gesloten schuine kap waarmee overige bouwdelen en technische installaties aan het zicht worden onttrokken. Het uitnuttigen van de maximale ontwikkelingscapaciteit is hierbij geen doel op zich, doch moet op overtuigende wijze dienend blijken ter ondersteuning van een kwalitatief hoogwaardige ontwikkeling. Het bestemmingsplan kent geen vrijstellingsregeling om af te wijken van de maximale maatvoering ten aanzien van goot- en bouwhoogten en/of het maximaal te realiseren bouwvolume. De peilmaten zoals deze worden gehanteerd in het (voorontwerp)bestemmingsplan zijn uitgangspunt bij de bepaling van bouwhoogten. Peil - 10.28 meter+N.A.P.

8: Zie kader nr. 6.

9: Een tijdelijke, incidentele, functie voor congressen of evenementen in de parkeergarage is toegestaan, met inachtneming van kader nr. 15.

10: Uitbreiding Hotel van Oranje: Instemming met toevoeging van hotelkamers en skybar in maximaal twee extra verdiepingen op het bestaande complex en torentje aan de zijde van de KW-boulevard en maximaal één extra verdieping aan de zijde van de Parallelboulevard. Het (ontwerp) bestemmingsplan geeft zekerheid ten aanzien van de hotelfunctie, echter gekoppeld aan planologische zekerheid omtrent de totale beoogde ontwikkeling.

11: Verantwoorde stedenbouwkundige inpassing moet op overtuigende wijze kunnen worden aangetoond, rekening houdend met aspecten als schaduwwerking, windhinder (mede i.r.t. Schuitengat) en verkeersafwikkeling (bezoekers en laad-en losverkeer). Een inpandige laad- en losgelegenheden geldt als voorwaarde voor de realisatie van de nieuwbouw.

12: Het beoogde bouwplan is inmiddels besproken met de welstandscommissie.

13: De drie locaties Strandhotel en Hotel Alwine, Hotel Oranje en Residence Oranje worden in onlosmakelijke samenhang met elkaar ontwikkeld, een en ander bij overeenkomst nader te regelen. Daar waar mogelijk zoekt de gemeente aansluiting bij de overeenkomst tussen de Hotels van Oranje en de wijkvereniging "Het Oude Zeedorp".

14: De nadere uitwerking van de gevel aan het Vuurtorenplein houdt rekening met een goede aansluiting op het plein en daarbij wordt speciale aandacht besteed aan de relatie met de vuurtoren. Uitgangspunt is dat aan deze zijde geen gesloten gevel(beeld) ontstaat.

15: Voor het openbaar medegebruik van de te realiseren parkeervoorzieningen worden nadere afspraken gemaakt. Boven de eigen parkeerbehoefte voorziet het te realiseren bouwplan in een goed bereikbare parkeergarage met 150 tot zo mogelijk 200 openbare parkeerplaatsen. De gemeente verleent initiatiefnemer een eenmalige bijdrage in de redelijkerwijze (op basis van gedegen en wederzijds gedragen rapportage) te verwachten onrendabele top van de voor openbaar gebruik toe te voegen extra parkeerplaatsen in de parkeergarage. De bijdrage wordt gemaximeerd op een bedrag van € 15.000,- per parkeerplaats (excl. BTW). De in aanmerking te nemen exploitatieperiode bedraagt 40 jaar. De restwaarde van de parkeerplaatsen wordt in de berekening in aanmerking genomen. Initiatiefnemer verleent de gemeente (voor deze 40 jaar) juridische zekerheid over de blijvende beschikbaarheid en toegankelijkheid van de openbare parkeerplaatsen (zakelijk recht / kettingbeding / boetebeding); Het parkeertarief is afgestemd op de tarieven in de directe omgeving. De initiatiefnemer draagt zorg voor een deugdelijke exploitatie (goed beheer, verlichting, schoonmaak, veiligheid, verwijzing e.d.). De gemeente stemt haar parkeerbeleid af op de capaciteit in de nieuwe parkeervoorziening (bijvoorbeeld minder parkeerplaatsen op/onder het Wantveld) een en ander te betrekken in het lopende parkeeronderzoek voor Noordwijk Zeewaardig.

16: In relatie tot het geheel van de beschreven ontwikkelingsmogelijkheden doneert de initiatiefnemer een substantiële financiële bijdrage ter beperking van de onrendabele top van een nader te bepalen project voor sociale woningbouw of aan het gemeentelijk Volkshuisvestingsfonds, een en ander nader bij overeenkomst uit te werken.

Bijlage 3: Door de raad op 15-12-2016 vastgestelde teksten voor de aanpassingen Integrale Ruimtelijke Visie Noordwijk Zeewaardig

Hieronder in de blokken de door de raad op 15-12-2016 vastgestelde teksten van de Integrale Ruimtelijke Visie (IRV) zoals deze ter inzage hebben gelegen met daarin de aanpassingen n.a.v. de besluitvorming d.d. 07-04-2016, mede naar aanleiding van de ingediende zienswijzen. Onder de tekstblokken staat de toelichting op de voorgestelde wijziging.

Blz. 63

In paragraaf 6.1 onder kopje “Bebouwing” m.b.t. bouwhoogte-bouwmassa conform punt 6 van de raadsmotie (eerste, derde en vierde zin):

“Bebouwing

- De bebouwing aan de Koningin Wilhelmina Boulevard moet de flaneerroute langs de horeca begeleiden, dat wil zeggen geborgenheid bieden door een bebouwingsfront gericht op de open ruimte. Voor nieuwbouw en vervangende nieuwbouw is het uitgangspunt een opbouw van de volumes met een frontgevel aan de Koningin Wilhelmina Boulevard van 20 – 50m breed, een verticaal geled volume, een hoog opstaande dubbele kaplaag en een kwalitatief hoogwaardig materiaal voor de plinten met horeca, eventueel als uitbouw aan de flaneerroute.
- Voor de locatie Hotels van Oranje geldt dat de nieuwbouw alzijdig wordt ontworpen met het hoogste punt in het midden van het terrein en aflopend naar de zijden aan de Parallel Boulevard en het Vuurtorenplein. De eventuele kapvorm dient te passen in de omgeving.”

De discussie over de maximum hoeveelheid m2 is niet een zaak die in een overkoepelend beleidsstuk als de IRV thuis hoort. Bovendien wordt in de IRV nergens gesproken over m2 vloeroppervlakte. (Vloer)Oppervlakten worden geregeld in het bestemmingsplan en daar is deze discussie dan ook gevoerd.

Blz. 69

In paragraaf 6.3 onder kopje “Inrichting” m.b.t. inrichting Parallel Boulevard conform punt 6 tweede zin van de raadsmotie:

“Inrichting

- Voorgesteld wordt om de inrichting van het gebied bijzonder te maken met veel aandacht voor materiaal en detail, met een duidelijke verwijzing naar de geschiedenis van de plek.
- In het gebied kan ruimte zijn voor groeninrichting en zitgelegenheden. Een solitaire boom of een zitgelegenheid in combinatie met een plantenbak verrijkt de sfeer.
- De Parallel Boulevard ten noorden van het Palaceplein wordt voorgesteld als de belangrijkste buurtontsluitingstraat waar ook de parkeergarages op ontsloten worden. In het Vissersdorp wordt de ruimte ingericht als een doorgaande vloer dat geënt is op voetgangers, zogenaamd “auto-te-gast”, waarbij uitgegaan wordt van louter bewonersverkeer.
- Ter hoogte van de locatie Hotels van Oranje wordt de zijde aan de Parallel Boulevard kwalitatief hoogwaardig afgewerkt met zoveel mogelijk een dungevoel.”

Geen wijziging t.o.v. de ontwerp tekst.

**Bijlage 4: Door de raad op 15-12-2016 vastgestelde teksten voor de aanpassingen
Beeldkwaliteitplan Noordwijk aan Zee**

Hieronder de door de raad op 15-12-2016 vastgestelde teksten van het Beeldkwaliteitplan (BKP) zoals deze ter inzage hebben gelegen met daarin de voorgestelde aanpassingen n.a.v. de besluitvorming d.d. 07-04-2016, mede naar aanleiding van de ingediende zienswijzen. Onder de tekstblokken staat de toelichting op de voorgestelde wijziging.

Blz. 39

In paragraaf 6.6.2 Koningin Wilhelminaboulevard onder kopje “Structuur en situering” m.b.t. alzijdig ontwerp conform punten 4 en 6 eerste zin van de raadsnotie:

“Structuur en situering

De huidige structuur van verschillende bouwhoogten en verspringende rooilijnen geeft een gevarieerd beeld. De verspringingen zorgen ervoor dat vanaf de zijkanten ook uitzicht wordt geboden op zee. Voorkomen moet worden dat de verspringingen te groot worden en daardoor bouwdelen te dominant worden. Voor de eenduidigheid van de relatie van de bebouwing en het maaiveld moet de plint wel een strakke rooilijn volgen. Deze plint wordt gevuld met commerciële functies en toegangen naar de hotels en appartementen. De nieuwbouw voor Hotels van Oranje wordt alzijdig ontworpen, met het hoogste punt in het midden van het terrein en aflopend naar de zijden aan de Parallel Boulevard en het Vuurtorenplein. De nieuwbouw moet, behoudens een plint voor publieke voorzieningen, doorzichten mogelijk maken vanaf de achterliggende gebieden naar de KW-Boulevard. Derhalve geen gesloten bouwblok, maar een opdeling van de bebouwing in twee of meer los van elkaar staande bouwblokken met een eigen identiteit. De positionering van de bouwblokken dient zodanig te worden gekozen dat het gevoel c.q. de beleving van een massale bebouwing vanaf de land- en zeezijde wordt voorkomen.”

Geen wijziging t.o.v. de ontwerp tekst.

Blz. 39-40

In paragraaf 6.6.2 onderaan de tweede alinea onder kopje “Korrelgrootte en volume in relatie tot dakvorm” m.b.t. hoogte Hotel van Oranje conform punten 5 en 10 van de raadsnotie:

“Korrelgrootte en volume in relatie tot dakvorm

Een grote korrel hoort bij een boulevard. Het ensemble krijgt hiermee ten opzichte van de wijsheid van de zee een goede wandwerking. Het is niet gewenst om alle gebouwen aan elkaar vast te plakken. De boulevardwand moet worden opgebouwd uit verschillende korrels die net losstaan van elkaar en kunnen daarbij ook licht verspringen in de rooilijn. De gevelbreedte is per korrel ongeveer 40 á 50 meter, dit refereert aan de breedte van het zalmkleurige hotelgebouw. In geval van dwarskappen is voor een goede verhouding 20 meter maatgevend als breedte. Op deze manier wordt de boulevard opgebouwd uit verschillende gevelbeelden. Aan de zeezijde van de Koningin Wilhelmina Boulevard geldt voor nieuwe bebouwing een standaard bouwhoogte van zes lagen. Indien nieuwe bebouwing wordt uitgevoerd met een kap is een maximale hoogte van tien toegestaan. Er mogen dan maximaal vier verdiepingen extra gebouwd worden waarbij de bovenste twee verdiepingen geen openingen mogen bevatten ter versterking van het dakvlak in het gevelbeeld. Vanwege hun geringe oppervlak kunnen deze ruimten dan worden gebruikt worden voor bijvoorbeeld technische installaties. De hellingshoek ligt tussen de 50 en 60 graden. De kappen mogen niet afgetopt worden en de dwarskappen moeten ongeveer anderhalve verdieping lager eindigen dan de nokhoogte.

Aan de landzijde van de KW boulevard langs de Parallelboulevard geldt voor nieuwe bebouwing een standaard bouwhoogte van vijf lagen. Ook hier kunnen meer verdiepingen worden toegevoegd indien de nieuwe bebouwing uitgevoerd wordt met een kap. Er mogen dan twee lagen worden toegevoegd onder de voorwaarde dat het dakvlak begint bij de vijfde verdieping en dat in de bovenste laag geen openingen komen. Aan de landzijde van de Parallelboulevard geldt een maximale bouwhoogte voor nieuwe bebouwing van drie lagen. Hier mag met een kapvorm één extra laag worden toegevoegd onder de voorwaarde dat het dakvlak begint bij de derde verdieping.

Voor Hotels van Oranje (B) geldt in afwijking van en aanvulling op het bovenstaande een maximale hoogte van acht volledige bouwlagen (KW-Boulevard en het midden van het terrein) plus eventueel een onbewoonbare afgetopte kap. Ten noorden daarvan maximaal zeven bouwlagen met eventueel een onbewoonbare afgetopte kap. Voor de bebouwing aan de zijde van de vuurtoren en het Vuurtorenplein is de hoogte van de vuurtoren leidend; maximaal zes bouwlagen tot een bouwhoogte van maximaal 24m, of maximaal 26m indien er tevens een onbewoonbare kap wordt toegevoegd. Voor de uitbreiding van het bestaande complex van Hotels van Oranje: toevoeging van hotelkamers en skybar in maximaal twee extra verdiepingen op het bestaande complex en torentje aan de zijde van de KW-Boulevard en maximaal één extra verdieping aan de zijde van de Parallel Boulevard. Het Schuitengat krijgt ter plaatse van de KW-Boulevard een verbijzonderde bebouwing.

Bij herontwikkeling van de boulevard moet gestreefd worden naar ontwikkeling die over de hele diepte lopen tussen de KW boulevard en de Parallelboulevard. Door middel van binnenterreinen kan een eigen groene binnenwereld gecreëerd worden in de vorm van binnentuinen, pleintjes en patio's. Deze binnenwerelden zijn onderdeel van de hotels/appartementen en kunnen eventueel afsluitbaar zijn."

De ontwerptekst is aangepast door de hoeveelheid bouwlagen naar beneden toe bij te stellen, overeenkomstig het raadsbesluit d.d. 7-04-2016.

Blz. 40

In paragraaf 6.6.2 Koningin Wilhelminaboulevard onder kopje "Organisatie" m.b.t. parkeren onder maaiveld conform punt 4 van de raadsnotie:

"Organisatie

Aan de KW boulevard ontsluitingen van hotels organiseren. De entrees moeten duidelijke herkenbaar zijn en een kwalitatief hoge uitstraling hebben. Entrees moeten zoveel mogelijk opgenomen worden in de plint. Voorkomen dat entrees van hotels en huidige appartementen teveel naar achteren komen te liggen zodat gaten in de plint ontstaan. De appartementen kunnen op een dubbele wijze ontsloten worden. De voornaamste entree via de Parallelboulevard, maar er moet ook de mogelijkheid bestaan om de appartementen via de KW boulevard te bereiken. Ondergronds of inpandig parkeren geniet de voorkeur. Voor wat betreft de (her)ontwikkeling van Hotels van Oranje (B) moet het parkeren uit het zicht worden opgelost. De in/uitgangen van de parkeergarages aan de Parallelboulevard of in zijstraten opnemen in de bebouwing. Aandacht schenken aan de expressie van de verschillende in/uitgangen van zowel voetgangers als de auto's. De functies op de Parallelboulevard moeten een goede relatie aangaan met het maaiveld door een aantrekkelijk begane grond."

Geen wijziging t.o.v. de ontwerptekst.

Blz. 73

In paragraaf 7.5.2 Ingrenen Parallel Boulevard onder kopje “Herinrichting openbare ruimte” tweede alinea m.b.t. inrichting Parallel Boulevard ter hoogte van Hotels van Oranje conform punt 6 van de raadsnotie:

“Herinrichting openbare ruimte

[.....]

De bebouwing van de Heemborg biedt op korte termijn geen mogelijkheid om hier op een goede manier een aantrekkelijke plint te creëren. Daarvan wordt voorgesteld hier groene bordessen aan te leggen met duinlandschap. Het gevoel van het strand en de zee dat nu niet aanwezig is, wordt hiermee versterkt. Bij het ontwerp van deze bordessen moet wel rekening gehouden worden met half verdiepte parkeergarage. Het trottoir wordt hierdoor versmald zodat de voetganger eerder geneigd zijn via de landzijde te lopen, daar waar de zon schijnt en de functies zijn. Langs de landzijde worden bomenrijen geplaatst. Hiervoor moet goed onderzoek verricht worden aan welke bomen goed gedijen in het zilte zeeklimaat. Ter hoogte van de bebouwing van Hotels van Oranje wordt de zijde aan de Parallel Boulevard kwalitatief hoogwaardig afgewerkt met zoveel mogelijk een duingevoel. Kaart 4 laat alle ingrepen bij elkaar zien.”

Geen wijziging t.o.v. de ontwerptekst.

Bijlage 5: Nota van Beantwoording zienswijzen

De voorgestelde aanpassingen hebben van 5-12-2013 t/m 15-01-2014 ter inzage ingelegen. Er zijn toen in totaal 236 zienswijzen binnengekomen. Op 12-03-2014 heeft de gemeenteraad besloten de besluitvorming over de aanpassingen inzake Hotels van Oranje uit te stellen.

De gemeenteraad heeft op 7 april 2016 besloten over het voorontwerp 'Hotel en residence van Oranje'. Onderdeel van deze besluitvorming waren een oplegnotitie en een Nota van beantwoording inspraakreacties.

Veel inspraakreacties op de aanpassingen van de Integrale Ruimtelijke Visie Noordwijk Zeewaardig (IRV) en het Beeldkwaliteitplan Noordwijk aan Zee (BKP) betreffen onderwerpen die niet relevant zijn voor de IRV en de BKP, maar juist thuishoren bij de discussie rondom het bestemmingsplan en het bouwplan. Denk aan bijvoorbeeld functies, nut en noodzaak van hotelkamers, dure appartementen, welstand, windoverlast, het aantal m2. Al deze zaken komen in de bestemmingsplanprocedure aan de orde.

Er wordt voor de inhoudelijke beantwoording van deze zaken dan ook verwezen naar de Oplegnotitie en de Nota van beantwoording bij het voorontwerpbestemmingsplan.

De thema's die wel relevant zijn in het kader van de IRV en BKP worden hieronder behandeld.

Discussie over vloeroppervlakte

De discussie over de maximum hoeveelheid m2 is niet een zaak die in een overkoepelend beleidsstuk als de IRV thuis hoort. Bovendien wordt in de IRV nergens gesproken over m2 vloeroppervlakte. (Vloer)Oppervlakten worden geregeld in het bestemmingsplan en daar is deze discussie dan ook gevoerd.

Aanpassing kaders voor één bouwplan

De gemeenteraad heeft kaders vastgesteld en kan deze aanpassen indien daartoe aanleiding is. In dit geval is na een uitgebreide discussie en inspraakronde besloten medewerking te verlenen aan een plan met daarbij een aantal randvoorwaarden. In een enkel geval, met name waar het betreft kapvorm en het aantal bouwlagen tot aan de kap, komen deze randvoorwaarden niet volledig overeen met het huidige BKP. Ter vergelijking:

BKP: 6 lagen + 4 lagen kap (bouwhoogte is dan ca. 32m)

Plan HvO: 8 lagen plus kap (max. 33m), 7 lagen plus kap, 6 lagen plus kap (max. 26m).

Er wordt dus naast het vuurtorenplein minder mogelijk gemaakt dan het BKP oorspronkelijk toestond, terwijl op grotere afstand van de vuurtoren de kap hoger begint.

Precedentwerking

Van precedentwerking is geen sprake, omdat het plan uniek is wat betreft grootte, omvang en locatie.

Hoogte van de bebouwing, mede in relatie tot de vuurtoren

Op basis van de besluitvorming van 7 april 2016 is de ontwerptekst aangepast en is de hoeveelheid bouwlagen verlaagd. De bebouwing aan het vuurtorenplein moet lager zijn dan de vuurtoren.

Korrelgrootte

De korrelgrootte in het BKP wijzigt niet. Wel wordt de gevelbreedte in het IRV in overeenstemming gebracht met die van de BKP, te weten ca. 50m.