

Nota van beantwoording zienswijzen Tevens Nota van wijzigingen

Ontwerpbestemmingsplan 'Correctie Zeewaardig, fase 3'

9 juli 2024

Inhoud

- 1. Inleiding**
- 2. Beantwoording zienswijzen**
- 3. Nota van wijzigingen**

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Correctie Zeewaardig, fase 3' heeft vanaf 13 december 2023 tot en met 23 januari 2024 met de daarop betrekking hebbende stukken gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Hiertoe heeft op 12 december 2023 een publicatie plaatsgevonden in het digitale gemeenteblad (officielebekendmakingen.nl). Het ontwerpbestemmingsplan was tevens digitaal raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl (planidentificatienummer NL.IMRO.0575.BPZeewaardigCorr3-ON01). Gedurende de periode van terinzagelegging kon eenieder een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan naar voren brengen bij de gemeenteraad. Er zijn zes zienswijzen ontvangen. Alle zienswijzen zijn tijdig ingediend. In verband met de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) worden de persoonsgegevens van natuurlijke personen niet gepubliceerd.

In deze Nota van beantwoording zienswijzen (hoofdstuk 2) worden de zienswijzen na een korte samenvatting inhoudelijk beantwoord. Tevens wordt per zienswijze aangegeven wat de gevolgen zijn voor het vast te stellen bestemmingsplan. Als zienswijzen gegrond zijn en tot wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan leiden, dan is dat in de beantwoording van de zienswijze vermeld.

De zienswijzen zijn samengevat weergegeven. Dit betekent niet dat onderdelen van de zienswijzen, die eventueel niet expliciet worden genoemd, niet bij de beoordeling zijn betrokken. De reacties zijn in hun geheel en in onderlinge samenhang beoordeeld. De zienswijzen zijn als bijlage bij deze nota gevoegd. Per onderdeel van een zienswijze wordt aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft tot wijziging van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Een aanpassing van de toelichting wordt niet aangemerkt als een wijziging van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 3 bevat de Nota van wijzigingen. Hierin wordt aangegeven welke wijzigingen ten gevolge van zienswijzen dan wel ambtshalve, zijn doorgevoerd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zoals dat ter inzage heeft gelegen.

Deze Nota van beantwoording zienswijzen, tevens nota van wijzigingen, maakt met de daarbij behorende bijlagen integraal onderdeel uit van het te nemen raadsbesluit tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

2. Beantwoording

De ingediende zienswijze is (per indiener) samengevat (kolom 2) en voorzien van een beantwoording (kolom 3). Elke beantwoording van een zienswijze eindigt met een conclusie (kolom 4) waarin inzichtelijk wordt gemaakt in hoeverre hetgeen naar voren is gebracht aanleiding geeft tot wijziging van het definitieve plan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Indiener zienswijze 1: [REDACTED] **van de** [REDACTED] **te** [REDACTED] **, namens deze** [REDACTED]

	Samenvatting zienswijze	Beantwoording gemeente	Gevolgen
1.1	Indiener stelt dat de bouwhoogte ter plaatse van Esplanade te hoog is, waardoor diverse eigenaren van de VVE schade ondervinden.	De zienswijze heeft (mede) geleid tot aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan; de maximale bouwhoogte ter plaatse van locatie Esplanade wordt	De maximale bouwhoogten zijn voor de locatie Esplanade aangepast naar deels 25 meter en

		aangepast naar deels 25 meter en deels 21,5 meter. De zone met maximale bouwhoogte van 16 meter aan de zijde van de Parallel Boulevard blijft ongewijzigd. Voorts is het bouwvlak in het vast te stellen bestemmingsplan verkleind; aan de zijde van het binnenterrein is een uitsparing opgenomen. Ter vergelijking; het ontwerp-bestemmingsplan Correctie Zeewaardig, fase 3 maakte voor de locatie Esplanade een maximale bouwhoogte van 26 meter mogelijk. In de bestaande planologische situatie (bestemmingsplan Zeewaardig uit 2013) is hier een maximale bouwhoogte van 24 meter toegestaan. Voor het overige is met het gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan niet gebleken van onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van de omgeving. Het bezonningsonderzoek wijst uit dat het vast te stellen bestemmingsplan ten opzichte van het volume dat in de bestaande planologische situatie kan worden gerealiseerd nauwelijks van invloed is op de bezonning van de woningen van indieners.	deels 21,5 meter. Verder is het bouwvlak verkleind.
1.2	Indiener wijst erop dat indien het toekomstig gebouw ter plaatse van Esplanade aan de noordzijde niet zal worden uitgevoerd met een blinde muur, de privacy van omwonenden zal worden aangetast.	Zoals hiervoor onder 1.1 aangegeven zijn in het vast te stellen bestemmingsplan de maximale bouwhoogten en het bouwvlak aangepast. Van een verslechtering ten opzichte van de bestaande planologische situatie (bestemmingsplan Zeewaardig) is geen sprake. De gebruiksmogelijkheden zijn grotendeels hetzelfde als in de bestaande planologische situatie, ook in dat opzicht is geen sprake van verslechtering. De vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan zorgt daarmee niet voor een verandering van de gevolgen voor de privacy van de omwonenden. De planologische mogelijkheden zijn immers (nagenoeg) onveranderd of verbeterd. Er wordt geen aanleiding gezien om in het bestemmingsplan vast te leggen dat aan de noordzijde van Esplanade alleen een blinde muur is toegestaan. Dat zou tot een onredelijke inperking van de	Geen

		bestaande gebruiks- en bouwmogelijkheden leiden. Voorts wordt erop gewezen dat de oriëntatie van balkons van de omliggende appartementen niet is gericht op de locatie Esplanade. De afstand van de locatie Esplanade tot aan het gebouw van indieners van zienswijzen bedraagt overigens minimaal circa 16 meter. Tenslotte is van belang dat in het algemeen geldt dat enige inkijk of vermindering van privacy in een dichtbebouwde omgeving als het centrumgebied van Noordwijk aan Zee aanvaardbaar moet worden geacht, waarbij tevens van belang is dat te allen tijden rekening moet worden gehouden met het 'burenrecht' (Burgerlijk Wetboek, boek 5, titel 4). Dit onderdeel leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.	
1.3	Indiener stelt dat de rooilijnen aan de zijde van de Koningin Wilhelmina Boulevard te ver naar voren zijn gepland, waardoor het uitzicht aanzienlijk beperkt zal worden.	Het standpunt dat de rooilijnen aan de zijde van de Koningin Wilhelmina Boulevard te ver naar voren zouden zijn gepland, wordt niet gedeeld. Het vast te stellen bestemmingsplan voorziet in een gebouw met een 'vooruitgeschoven' plint (begane grond) en circa 5 meter terug liggende verdiepingen. De plint van de beoogde bebouwing is in lijn met de bestaande plintbebouwing aan de boulevard ten noorden van de Olieburg. De zone voor voetgangers en terrassen loopt daarmee logisch door tot op de hoek van het Palaceplein. Voor de bestaande bebouwing aan de Koningin Wilhelmina Boulevard ten noorden van de Olieburg is een zekere afstandelijkheid van de verdiepingen kenmerkend (verdiepingen circa 8 tot 10 meter terug liggend ten opzichte van de plint). Dit wordt echter niet gezien als stedenbouwkundige kwaliteit. Met het vast te stellen bestemmingsplan wordt een gebouw mogelijk gemaakt waarbij de begane grond nog altijd iets vooruitgeschoven ligt, maar waar de verdiepingen juist aanwezig zijn en de openbare ruimte begeleiden. Daarmee wordt beoogd een kwaliteitsimpuls aan de boulevard toe te voegen. De beperkte sprong terug op de verdiepingen heeft tot gevolg dat de boulevard	Geen

		naar het Palaceplein een duidelijker definitie krijgt, met panden die prominenter de ruimte vormen. Daarmee wordt voorkomen dat de verdiepingen geen relatie hebben met de openbare ruimte. Dit heeft een gunstiger invloed op ruimte- en klimaatbeleving op straat, op de herbergzaamheid voor de voetganger op het trottoir en op de betrokkenheid vanuit de woningen. De afstand van het gebouw van indiener van de zienswijze tot aan het met het bestemmingsplan beoogde gebouw bedraagt minimaal circa 24 meter. Het naar voren gelegen volume van de beoogde verdiepingen heeft invloed op het uitzicht van indieners (doorzicht naar zuidelijke duinen), maar in beperkte mate. Voor het overgrote deel blijft het uitzicht op de kust en de boulevard vanuit deze woningen ongewijzigd. Van een onevenredige aantasting van het uitzicht is geen sprake. In aanmerking nemend dat er geen recht op blijvend vrij uitzicht bestaat en het gegeven dat het naar voren gelegen volume stedenbouwkundig gezien wenselijk en passend in de omgeving is, kan deze zienswijze niet tot aanpassing van het bestemmingsplan leiden.	
1.4	Indiener maakt bezwaar tegen de gehanteerde parkeernorm, hetgeen een aanzienlijke toename van de parkeerdruk zal veroorzaken.	Bij het opstellen van een bestemmingsplan waarin een nieuwe ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt, moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening aandacht worden besteed aan de parkeerbehoefte van de ontwikkeling. Met de beoogde ontwikkeling worden woningen en diverse niet-woonfuncties mogelijk gemaakt. Om meer regie te kunnen voeren op onder andere de effecten qua parkeren, is ervoor gekozen om mede naar aanleiding van de zienswijze het programma nader in te kaderen. In het vast te stellen bestemmingsplan worden maximaal 83 woningen mogelijk gemaakt en 1.290 m² (bruto vloeroppervlak) aan niet-woonfuncties. Voorts is een ondergrondse parkeergarage met ruimte voor circa 176	De parkeerbalans is aangepast en geactualiseerd.

	pareerplaatsen voorzien met eventuele uitbreidingsmogelijkheden onder de Olieburg. Bij de beoordeling van de parkeerbehoefte van deze ontwikkeling is getoetst aan het parkeerbeleid van de gemeente Noordwijk zoals vastgesteld door de gemeenteraad en geldend vanaf 25 december 2020 (Nota parkeernormen 2020). De Nota parkeernormen 2020 heeft het karakter van een beleidsregel. Dit betekent dat de Nota in eerste instantie de kaders stelt waaronder het college van burgemeester en wethouders medewerking verleent aan ruimtelijke ontwikkelingen die een nieuwe parkeerbehoefte genereren of een verandering in de parkeerbehoefte veroorzaken. De Nota parkeernormen 2020 heeft daarnaast te gelden als kader voor de gemeenteraad bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Niet valt in te zien dat, zoals de zienswijze aangeeft, de Nota parkeernormen 2020 een onjuiste parkeernorm zou bevatten, hetgeen een aanzienlijke toename van de parkeerdruk zou veroorzaken. Aan de Nota parkeernormen 2020 liggen de in 2018 geactualiseerde parkeerkencijfers van het CROW ten grondslag. In de zienswijze wordt niet nader onderbouwd waarom deze parkeernormen onjuist zouden zijn. Voor zover met de zienswijze bedoeld is dat het bouwplan een aanzienlijke toename van de parkeerdruk zal veroorzaken, wordt er op gewezen dat dit niet het geval is. De parkeerbehoefte kan en moet op eigen terrein worden opgelost. Uit de parkeerbalans (zie bijlage 2 bij de toelichting) blijkt dat dit het geval is. Bij de beoordeling van de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen zal worden getoetst of het bouwplan in overeenstemming is met de gemeentelijke parkeernormen.	
--	--	--

1.5	Indiener stelt dat de uitgevoerde stikstof berekeningen niet juist zijn uitgevoerd en dat dit gelet op het Natura 2000 gebied van groot belang is.	In het kader van het vast te stellen bestemmingsplan zijn herberekeningen uitgevoerd. Deze zijn afgestemd met de Omgevingsdienst West-Holland en gebaseerd op het bijgestelde programma (zie ook onderdeel 1.4). De berekeningen zijn uitgevoerd conform het meest recente Aerius-rekenmodel en er zijn zowel voor de realisatie- als de gebruiksfase berekeningen uitgevoerd. Deze berekeningen en de bijbehorende rapportage zijn opgenomen in de bijlagen bij het bestemmingsplan.	De stikstofberekeningen zijn aangepast en geactualiseerd.
-----	--	---	---

Indiener zienswijze 2: Binnenweg projecten B.V., Prinses Mariestraat 6a, 2514 KE, 's Gravenhage, namens deze [REDACTED]

	Samenvatting reactie	Beantwoording gemeente	Gevolgen
2.1	Indiener stelt dat het uitzicht op zee en vergezicht vanaf de eerste etage van de woning aan de [REDACTED] te [REDACTED] ernstig wordt belemmerd en niet meer mogelijk is.	Als gevolg van de ontwikkeling van Gat van Palace en Esplanade zal het uitzicht op zee en vergezicht vanaf de eerste etage van deze woning ten opzichte van de bestaande, feitelijke situatie inderdaad verdwijnen. De huidige zichtlijn vanaf deze woning is echter geen natuurlijke of oorspronkelijke zichtrelatie met zee, maar een gevolg van sloop van de bebouwing aan het Jan Kroonsplein, Esplanade en het Palacehotel in de afgelopen jaren. Iedere herbouw op deze locaties, ook passend in de vigerende bestemmingsplannen, zal tot gevolg hebben dat het zicht op zee zal verdwijnen. Het gewijzigde of verminderde uitzicht vanaf de eerste etage van de woning aan de [REDACTED] kan niet leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan. Vooropgesteld wordt dat er geen recht op blijvend vrij uitzicht bestaat. Vanwege de ligging in het centrumgebied van Noordwijk is een verandering van uitzicht vaak moeilijk te vermijden bij het realiseren van een bouwplan. In dit geval wordt meer gewicht toegekend aan het belang van realisatie van het	Geen

		bouwplan dan het behoud van het uitzicht op zee en vergezicht vanuit de woning. Daarbij weegt mee dat het uitzicht vanuit de woning weliswaar verandert, maar geen sprake is van onevenredige aantasting van de belangen van appellant. Voorts wordt erop gewezen dat de bestaande planologische situatie (bestemmingsplan Zeewaardig) ook al een bouwplan mogelijk maakt dat qua uitzicht een vergelijkbare impact zou hebben als het nu voorliggende plan.	
2.2	Indiener stelt dat de zonlichttoetreding voor de woning aan de [REDACTED] zal veranderen. De feitelijke zonuren met direct zonlicht worden aanzienlijk verminderd vanwege de hoogbouwmogelijkheid die wordt geboden.	Het bezonningsonderzoek wijst uit dat het vast te stellen bestemmingsplan geen doorslaggevende wijziging van de bezonning tot gevolg zal hebben: de gevolgen voor de bezonning van de omgeving blijven gelijk ten opzichte van de bestaande planologische mogelijkheden (bestemmingsplan Zeewaardig). Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bouwplan.	Geen
2.3	Indiener stelt dat door beperking van het zonlicht de opwarming (door bezonning) van de woning achteruit. Er zullen extra kosten gemaakt moeten worden om de natuurlijke verwarming te compenseren.	Het standpunt van indiener is niet nader onderbouwd. Het wordt niet aannemelijk geacht dat door een beperkte afname van zonlicht ten opzichte van de bestaande situatie extra kosten ter compensatie zullen moeten worden gemaakt. Voorts wordt erop gewezen dat de bestaande planologische situatie (bestemmingsplan Zeewaardig) ook al een bouwplan mogelijk maakt dat qua bezonning een vergelijkbare impact zou hebben als het nu voorliggende plan.	Geen
2.4	Indiener wil een beroep doen om voor planschade in aanmerking te komen.	Het is mogelijk om een verzoek om planschade in te dienen. Een verzoek om planschade kan pas worden ingediend nadat het bestemmingsplan van kracht is geworden. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.	Geen

Indiener | zienswijze 3: Résidence Le Mistral B.V. en La Riva Real Estates BV, Oranje Nassaulaan 22, 2361LG Warmond, namens deze

	Samenvatting reactie	Beantwoording gemeente	
--	-----------------------------	-------------------------------	--

3.1	Indiener stelt dat de naamgeving van het bestemmingsplan misleidend en suggestief is. De naam impliceert volgens indiener dat de planvorming alleen betrekking heeft op correctie van bouwmogelijkheden conform het voorheen geldende bestemmingsplan 'Noordboulevards' in plaats van het faciliteren van een ontwikkeling. Mogelijk dat vele belanghebbenden door de misleidende naamgeving niet de moeite hebben genomen dieper het plan in te duiken.	Er is gekozen voor de naam 'Correctie Zeewaardig, fase 3' omdat het een logisch vervolg is op de twee eerder vastgestelde bestemmingsplannen (Correctie Zeewaardig fase 1 en Correctie Zeewaardig fase 2) binnen het plangebied Zeewaardig. Indiener merkt terecht op dat onderhavig bestemmingsplan niet ziet op correctie van discrepanties in bestemmingsplan Zeewaardig (zoals de twee eerder vastgestelde plannen), maar de ontwikkeling op de locaties Gat van Palace en Esplanade faciliteert. Dit wil echter niet zeggen dat de naamgeving van het bestemmingsplan daarmee suggestief of misleidend zou zijn. Daarbij wordt er op gewezen dat, naast de wettelijk voorgeschreven publicatie van het ontwerpbestemmingsplan in het digitale gemeentebblad (officielebekendmakingen.nl) en op ruimtelijkeplannen.nl, er op diverse manieren aandacht is gevraagd voor de ontwikkeling. Op de website van de gemeente Noordwijk is een mededeling gedaan over terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Er zijn in de omgeving rondom het plangebied bewonersbrieven verstuurd. Er is een informatieavond gehouden. De naam van het bestemmingsplan kan geen reden zijn geweest dat bewoners of bedrijven geen zienswijze hebben ingediend. Ondanks dat een andere naam van het bestemmingsplan ook denkbaar was geweest, is besloten de naam vanwege het vergevorderd stadium van de planvorming niet meer te veranderen.	Geen
3.2	Indiener stelt dat de maximale bouwhoogte van 36.5 meter buitenproportioneel hoog is, zeker met inachtneming van artikel 10 (algemene afwijkingsregels), mede gezien de aangrenzende bebouwing aan de Parallel boulevard, de Hoofdstraat, het Palaceplein en De Grent.	De bouwhoogten in het vast te stellen bestemmingsplan komen voort uit de specifieke stedenbouwkundige positie in de opbouw van de badplaats. Het Gat van Palace vormt een belangrijk scharnierpunt in de badplaats: a. hier komt de Hoofdstraat als belangrijkste winkelstraat op uit, b. de Koningin Wilhelmina Boulevard als één van de meest voorname strandboulevards van Nederland eindigt hier, c. ten zuiden ligt het Huis ter Duin op een hoge duintop, d. de Grent als horeca strip en aankomstroute vanaf de Zuid komt hier op uit en e. niet op de laatste plaats is naar het westen hier het vrije zicht op de open zee. Het vormt daarmee het meest	Artikel 11.1, onder a van de planregels is in de toepassing beperkt tot een maximale bouwhoogte van 30 meter.

		voornaam brandpunt van routes en karakteristieke ruimtes van de gehele badplaats. Hier is een accent of ruimtelijk gebaar, dat past bij dat episch centrum, logisch en wenselijk geacht. De algemene afwijkingsregels van artikel 11.1 bieden het college van B&W de bevoegdheid om via omgevingsvergunning binnen vooraf bepaalde kaders mee te werken aan een zogenoemde binnenplanse afwijking (onder de Omgevingswet: binnenplanse omgevingsplanactiviteit). Er is geen sprake van een direct bouwrecht op grond waarvan de maximale bouwhoogte zou kunnen worden verhoogd. Naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze is de toepassing de algemene afwijkingsregels (artikel 11.1, onder a van de planregels) ingekaderd door het toevoegen van een maximale bouwhoogte van 30 meter.	
3.3	Indiener wijst erop dat vanuit de panden van indiener (Palaceplein 7, 7A-A, 7A, 7B, 7C, 7D, 7E, 7F, 7G, 7H, 7J, 7K, 7M, 7N, 7P, 7Q, 7R, 7S, 7T, 7U, 7V, 7W, 7X, 7Y en 7Z, Hoofdstraat 98B, 98D en 102, Parallel Boulevard 2C en 4 en De Greut 22) er direct zicht op de planlocatie is en dat het megalomane bouwplan (te) grote (negatieve) impact heeft op de eigendommen en exploitatiemogelijkheden van indieners.	Voor een deel van de appartementen van indiener geldt dat het zicht als gevolg van de ontwikkeling van Gat van Palace in meer of mindere mate zal veranderen ten opzichte van de bestaande, feitelijke situatie. Het zicht zal met name veranderen voor de appartementen aan de Parallel Boulevard 2C en 4, Hoofdstraat 102 en een deel van de appartementen aan Palaceplein 7. De huidige zichtlijn vanaf deze appartementen is echter geen natuurlijke of oorspronkelijke zichtrelatie met zee, maar een gevolg van sloop van het voormalige Palacehotel. Iedere herbouw op deze locatie volgens de bestaande planologische situatie (bestemmingsplan Zeewaardig), zal tot gevolg hebben dat het zicht op zee zal verdwijnen en het uitzicht zal wijzigen. Het gewijzigde of verminderde uitzicht vanaf onderhavige appartementen kan niet leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan. Vooropgesteld wordt dat er geen recht op blijvend vrij uitzicht bestaat. Vanwege de ligging in het centrumgebied van Noordwijk is een verandering van uitzicht vaak moeilijk te vermijden bij het realiseren van een bouwplan. In dit	Geen. Wel is de toelichting op dit punt verduidelijkt.

		geval wordt meer gewicht toegekend aan het belang van realisatie van het bouwplan dan het behoud van het bestaande uitzicht. Daarbij weegt mee dat het uitzicht vanuit de appartementen weliswaar verandert, maar geen sprake is van onevenredige aantasting van de belangen van indiener. Voorts wordt erop gewezen dat in de bestaande planologische situatie (bestemmingsplan Zeewaardig) ook al een bouwplan mogelijk is dat qua uitzicht een vergelijkbare impact zou hebben als het nu voorliggende plan. Het standpunt dat met de bouwmogelijkheden die het vast te stellen bestemmingsplan mogelijk maakt sprake zou zijn van te grote impact op eigendommen en exploitatiemogelijkheden van indieners, wordt niet gedeeld. Integendeel, vergeleken met de planologische mogelijkheden van bestemmingsplan Zeewaardig treedt eerder een verbetering op voor de leefomgeving. Met het bouwvolume, de volumeopbouw en de bouwhoogte – die aan de dorpszijde afloopt naar de aansluiting met de Hoofdstraat en De Grent – is sprake van een passende ruimtelijke invulling. Dit is in de toelichting van het bestemmingsplan nader onderbouwd.	
3.4	Indieners menen planschade te ondervinden als de beoogde plannen zoals nu verwoord in het ontwerpbestemmingsplan daadwerkelijk doorgaan.	Het is mogelijk om een verzoek om planschade in te dienen. Een verzoek om planschade kan pas worden ingediend nadat het bestemmingsplan van kracht is geworden. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.	Geen
3.5	Indiener vraagt zich af of er gezien de nu toegestane bouwhoogte in dit gebied meerdere hoogbouw in de directe omgeving mogelijk is. Is er hoogbouwbeleid in de gemeente Noordwijk en zo ja, wat zijn de begrenzingen van dit gebied? Liggen er voor indieners ook mogelijkheden haar eigendommen in verticale zin uit te breiden of is dit alleen voorbehouden aan de ontwikkelaar van onderhavig plan?	De toegestane bouwhoogte sluit qua situering, volume, hoogte en functies aan bij de omliggende, bestaande bebouwing van de omgeving. De gemeente Noordwijk heeft geen specifiek hoogbouwbeleid. Voor elk bouwinitiatief, dus ook voor een eventueel toekomstig initiatief van indiener, geldt dat het wordt beoordeeld op stedenbouwkundige inpasbaarheid en de overige gevolgen voor de fysieke leefomgeving. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.	Geen

3.6	Indiener stelt dat de privacy in appartementen van indieners wordt aangetast als gevolg van bouwhoogte en nabijheid van het bouwplan. Er ontstaat direct zicht op de balkons en in de appartementen. Worden er voorzieningen getroffen om deze privacy te waarborgen?	Voor een deel van de appartementen van indiener geldt dat de privacy als gevolg van de ontwikkeling van Gat van Palace in meer of mindere mate zal veranderen ten opzichte van de bestaande, feitelijke situatie. De privacy zal met name veranderen voor de appartementen aan de Parallel Boulevard 2C en 4, Hoofdstraat 102 en een deel van de appartementen aan Palaceplein 7. De huidige privacy in deze appartementen of op de balkons bij deze appartementen is het gevolg van sloop van het voormalige Palacehotel. Iedere herbouw op deze locatie volgens de bestaande planologische situatie (bestemmingsplan Zeewaardig) zal tot vermindering van privacy leiden. Het is vaste rechtspraak dat aan het wonen in een verstedelijkte omgeving enige mate van geluidhinder en een zekere mate van inbreuk op privacy inherent is. Wel moet het bevoegd gezag beoordelen of er geen onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat plaatsvindt. Het gebouw dat met het vast te stellen bestemmingsplan mogelijk wordt ligt op minimaal (circa) 17 meter afstand van de appartementen aan de Parallel Boulevard en op grotere afstand van de andere appartementen van indiener. Een afstand van circa 17 meter tussen twee gebouwen is in het centrumgebied van Noordwijk aan Zee niet ongebruikelijk. De minimale afstand is voldoende groot om te waarborgen dat de aantasting van privacy niet onevenredig is. Voorts wordt erop gewezen dat ook in de bestaande planologische situatie (bestemmingsplan Zeewaardig) al een bouwplan mogelijk is dat voor een zekere inbreuk op de privacy zou zorgen. Ten opzichte van het bestemmingsplan Zeewaardig komt in het vast te stellen bestemmingsplan de zuidelijke hoek van het nieuwbouwplan enkele meters meer naar de appartementen aan Palaceplein 7A t/m 7Z te liggen. De afstand tot aan deze appartementen bedraagt nog steeds minimaal (circa) 20 meter. De bouwhoogte van deze zuidelijke hoek bedraagt in het vast te stellen bestemmingsplan 16 meter, waarbij	Er is een maximale goothoogte van 12 meter toegevoegd aan de zuidelijke hoek van het plangebied.
-----	--	---	---

		tevens een maximum goothoogte van 12 meter wordt geïntroduceerd, terwijl de toegestane bouwhoogte in bestemmingsplan Zeewaardig (enkele meters terug gelegen) 29 meter bedraagt. Van een onevenredige aantasting van de privacy dan wel het woon- en leefklimaat is niet gebleken. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.	
3.7	Indiener wijst erop dat het bestemmingsplan niet voldoet aan de segmentering zoals vastgelegd in de Woonvisie 2020-2030. Er zou om die reden geen medewerking aan het plan moeten worden verleend.	Het gegeven dat het bestemmingsplan niet voldoet aan de segmentering zoals vastgelegd in de Woonvisie 2020-2030 is op zichzelf geen reden om medewerking aan het plan te onthouden. Afwijking van het eigen beleid is in bijzondere situaties gerechtvaardigd als dat goed is gemotiveerd. Van een bijzondere situatie is hier sprake. Onderhavige locatie betreft een zeer prominente locatie in het centrumgebied waar een gebouw met hoge ruimtelijk-stedenbouwkundige beeldkwaliteit wordt geambieerd. Deze ambitie, in combinatie met het gegeven dat op een andere wijze invulling zal worden gegeven aan de gewenste woonsegmentering in Noordwijk aan Zee (zie ook hierna), rechtvaardigt de afwijking van de woonvisie. Overigens wordt erop gewezen dat wanneer een bouwplan conform de bestaande planologische situatie zou zijn ontwikkeld, überhaupt geen sprake zou kunnen zijn van afspraken over woonsegmentering wegens bestaande planologische rechten.	Geen
3.8	Indiener wijst op de afspraken uit de anterieure samenwerkingsovereenkomst en vraagt zich af of is geborgd dat de 95 woningen die het bestemmingsplan mogelijk maakt pas in gebruik kunnen worden genomen als de rest van de segmentering daadwerkelijk is gerealiseerd.	In het vast te stellen bestemmingsplan is het maximum aantal woningen bijgesteld van 95 naar 83. Het vast te stellen bestemmingsplan kent geen zogeheten voorwaardelijke verplichting waarbij het in gebruik nemen van de betreffende woningen gekoppeld is aan het realiseren van sociale huurwoningen elders. In een bestemmingsplan kunnen alleen regels worden opgenomen die betrekking hebben op het plangebied van het bestemmingsplan zelf. Middels een aanvullende anterieure overeenkomst wordt geborgd dat op een alternatieve locatie in Noordwijk aan Zee sociale woningbouw kan worden gerealiseerd. Voor meer	Het maximum aantal woningen is bijgesteld naar 83. De toelichting is op dit punt aangevuld.

		informatie wordt verwezen naar paragraaf 3.4.3 van de toelichting.	
3.9	Het realiseren van 95 vrije sector woningen resulteert volgens indiener in een plicht om elders in de gemeente 222 betaalbare woningen te realiseren (minimaal 70% betaalbaar). Indiener vraagt waar de ontwikkelaar over gronden beschikt waar dergelijke aantallen betaalbare woningen te realiseren zijn en of de 'belofte' in de anterieure overeenkomst wel haalbaar is. De hoge grondprijs van de locatie is volgens indiener geen reden om af te wijken van het woonbeleid.	In het vast te stellen bestemmingsplan is het maximum aantal woningen bijgesteld van 95 naar 83. De segmentering uit de Woonvisie 2020-2030 houdt in, kort gezegd, dat bij een programma vanaf 3 woningen minimaal 30% sociale huur en minimaal 40% middeldure huur en koop wordt gerealiseerd. Het betreft aldus 70% betaalbare woningen van het te realiseren programma. Indiener wordt niet gevolgd in de stelling dat een programma van 95 vrije sector woningen zou resulteren in de verplichting om elders in de gemeente 222 betaalbare woningen te realiseren. Voor meer informatie over de woonsegmentering wordt verwezen naar o.a. paragraaf 2.2.1 van de toelichting. Zoals ook onder nummer 3.7 is aangegeven is sprake van een zeer prominente locatie in het centrumgebied waar een gebouw met hoge ruimtelijk-stedenbouwkundige beeldkwaliteit wordt geambieerd. Deze ambitie, in combinatie met het gegeven dat op een andere wijze invulling zal worden gegeven aan de gewenste woonsegmentering in Noordwijk aan Zee, rechtvaardigt de afwijking van de woonvisie.	Het maximum aantal woningen is bijgesteld naar 83.
3.10	Indiener wijst erop dat het plan is gelegen in een zone waar volgens het 'ontwerp-paraplubestemmingsplan Gebruik Woningen' tweede woningen voor eigen gebruik zijn toegestaan. Dit kan er volgens indiener in resulteren dat er per saldo nul nieuwe woningen worden toegevoegd, maar alleen 'woningen' voor mensen die elders wonen en deze nieuwe 'woning' slechts recreatief gaan gebruiken in weekenden en vakanties. Indiener vraagt waarom hier geen nadere voorwaarden over worden vastgelegd, zodat wel sprake is van toevoegen van woningen?	Het vast te stellen bestemmingsplan is opgesteld in overeenstemming met de op 26 februari 2021 door de gemeenteraad vastgestelde 'Beleidsnotitie Gebruik Woningen'. In deze beleidsnotitie zijn de beleidsuitgangspunten en het juridisch instrumentarium voor het gebruik van woningen vastgelegd. Het doel van het beleid is om oneigenlijk gebruik van woningen en onrechtmatige woningonttrekking tegen te gaan. Eén van de beleidsmatige uitgangspunten behelst dat een tweede woning voor eigen gebruik is toegestaan binnen een hiertoe aangewezen zone in Noordwijk aan Zee. Aanvullend geldt dat de vakantieverhuur in deze zone, tot maximaal dertig dagen per kalenderjaar en indien wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden, mogelijk wordt gemaakt. Het gebruik van zelfstandige	Geen

		wooneenheden als tweede woning of vakantieverhuur past in bepaalde mate en onder voorwaarden bij de diversiteit in aanbod van een badplaats als Noordwijk. De zone waarbinnen een tweede woning voor eigen gebruik is toegestaan komt overeen met de voormalige onttrekkingsvrije zone binnen Noordwijk aan Zee en bestaat al geruime tijd. Het plangebied van het vast te stellen bestemmingsplan ligt in de zone waarbinnen een tweede woning voor eigen gebruik is toegestaan. Niet valt in te zien waarom voor onderhavige ontwikkeling een uitzondering op dit vaste uitgangspunt zou moeten worden gemaakt. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.	
3.11	Indiener stelt dat de behoefte aan parkeerplaatsen voor de woningen (volgens indiener 2 per 95 appartementen, dus 190) vele malen groter is dan de planologische ruimte waarin in de parkeerkelder voorziet (176). Daarbij komend nog de benodigde parkeerplaatsen voor de overige functies. Het planologisch kader schiet tekort in het voorzien van voldoende parkeerplaatsen.	Zie beantwoording 1.4	Het maximum aantal woningen is bijgesteld naar 83. De parkeerbalans is aangepast en geactualiseerd.
3.12	Indiener plaatst vraagtekens bij het stikstofonderzoek behorend bij het ontwerp-bestemmingsplan en de daarin opgenomen saldering middels de locatie Vuurtorenplein. Indiener wijst erop dat niet doordacht lijkt te zijn omgegaan met het stikstofonderzoek.	In het kader van het vast te stellen bestemmingsplan zijn herberekeningen uitgevoerd. Deze zijn afgestemd met de Omgevingsdienst en gebaseerd op het bijgestelde programma (zie ook onderdeel 1.4). De berekeningen zijn uitgevoerd conform het meest recente Aerius-rekenmodel en er zijn zowel voor de realisatie- als de gebruiksfase berekeningen uitgevoerd. Deze berekeningen en de bijbehorende rapportage zijn opgenomen in de bijlagen bij het bestemmingsplan.	De stikstofberekeningen zijn aangepast en geactualiseerd.
3.13	Indiener vraagt zich af of het verantwoord is om hogere waarden Wet geluidhinder in verband met verkeerslawaaï vast te stellen. Indiener vraagt voorts of hier geen gevaar in schuilt dat toekomstige bewoners de gemeente aansprakelijk gaan stellen voor de	De Omgevingsdienst West-Holland heeft namens het college van B&W van Noordwijk het besluit tot het vaststellen van hogere waarden genomen. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de locatie binnen de wettelijke geluidzone van de Parallel Boulevard en De Grent ligt en dat als gevolg hiervan de voorkeurswaarde	Artikel 3.2.4 van de planregels inzake geluidgevoelige objecten is toegevoegd.

	hoeveelheid geluid op hun gevel. Het zou zonde zijn als voor de Parallel boulevard opnieuw maatregelen zouden moeten worden getroffen als extra geluidreducerend asfalt.	van 48 dB voor het wegverkeerslawaaï, zoals bedoeld in artikel 82 van de Wet geluidhinder, zal worden overschreden. De geluidbelasting blijft binnen de wettelijke maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor binnenstedelijk gebied. Bij de beoordeling is onderzocht of bron- en overdrachtsmaatregelen kunnen leiden tot lagere geluidniveaus. Geconcludeerd is dat dit geen reële opties zijn. Wel zal bij het ontwerp van de woningen (in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning) rekening moeten worden gehouden met de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeerslawaaï. Dit aspect is nader vastgelegd in de planregels om te borgen dat sprake is van een akoestisch acceptabel woon- en leefklimaat. Dit onderdeel van de zienswijze heeft (mede) geleid tot aanpassing van de planregels. Een hogere waardenbesluit moet worden geregistreerd bij het kadaster. Dit biedt voor burgers de mogelijkheid om inzicht te krijgen in de voor woningen vastgestelde hogere geluidswaarden. Niet valt in te zien dat als gevolg van het vaststellen van hogere waarden maatregelen als extra geluidreducerend asfalt zouden moeten worden getroffen.	
3.14	Indiener merkt op dat in het plan buitenruimtes worden gesitueerd aan de Parallel Boulevard en vraagt of daar goed naar gekeken is in de overweging bij het vaststellen van hogere waarden Wet geluidhinder.	In het Besluit hogere waarden en in de (aangepaste) planregels is, met het oog op een acceptabel woon- en leefklimaat, rekening gehouden met het belang van een geluidluwe buitenruimte. In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning zal dit aspect moeten worden aangetoond. Dit deel van de zienswijze heeft (mede) geleid tot aanpassing van de planregels.	Artikel 3.2.4 van de planregels inzake geluidgevoelige objecten is toegevoegd.
3.15	Indiener stelt dat geluidwerende voorzieningen, zoals voorgesteld in het akoestisch onderzoek, geen fraaie esthetische oplossing zijn. Indiener meent dat dit niet passend is op deze prominente locatie en vraagt of welstand hier al naar heeft gekeken.	De beoordeling aan de redelijke eisen van welstand vindt plaats in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning. De welstandeisen vormen geen af te wegen belang in het kader van de goede ruimtelijke ordening zoals bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Op voorhand valt niet in te zien dat eventuele akoestische voorzieningen in strijd zouden zijn met redelijke eisen van welstand. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.	Geen

Indiener zienswijze 4: Prominent Inn Hotel / De Blauwe Gans B.V., Koningin Wilhelminaboulevard 4, 2202 GR Noordwijk aan Zee, namens deze [REDACTED]

	Samenvatting reactie	Beantwoording gemeente	
4.1	Indiener had verwacht dat de ontwikkelaar vooraf overleg zou voeren over de aangrenzende plannen en betreurt het dat dit niet is gebeurd. Indiener wijst erop dat ten onrechte de suggestie van overleg is gewekt.	Dit aspect wordt ter kennisgeving aangenomen.	Geen.
4.2	Indiener vindt het positief dat er (eindelijk) gebouwd gaat worden. Indiener hoopt op goede kwaliteit en is ook content met de dubbele parkeerkelder.	Dit aspect wordt ter kennisgeving aangenomen.	Geen.
4.3	Indiener wijst erop dat het ontwerpbestemmingsplan in strijd is met de Nota van Uitgangspunten zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 22 juni 2021, met een ander ruimtelijk-stedenbouwkundig principe qua hoogte, breedte, diepte, etc. Indiener vraagt waarom dit nodig is.	Initiatiefnemer heeft rekening houdend met zowel de Nota van Uitgangspunten van de gemeenteraad van 22 juni 2021 als met de bouwmogelijkheden die de bestaande planologische situatie (bestemmingsplan Zeewaardig) nu eenmaal biedt een bouwplan ontwikkeld. Met dat bouwplan, waarbij zowel wijzigingen ten opzichte van de Nota van Uitgangspunten als ten opzichte van bestemmingsplan Zeewaardig zijn doorgevoerd, kan de gewenste hoge ruimtelijk-stedenbouwkundige beeldkwaliteit worden behaald. Het beoogde bouwplan is vervolgens vertaald naar het vast te stellen bestemmingsplan. In paragraaf 2.2 van de plantoelichting is het planvormingsproces aangehaald en is aangegeven welke wijzigingen er ten opzichte van de Nota van Uitgangspunten zijn doorgevoerd. Hier is ook toegelicht dat in het vast te stellen bestemmingsplan enkele (ondergeschikte) wijzigingen ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan zijn opgenomen. Zo is een maximale goothoogte toegevoegd en is de maximale bouwhoogte aangepast op locaties waar dit van ruimtelijk-stedenbouwkundig van belang wordt geacht.	De toelichting is op dit punt aangevuld en verduidelijkt. Op de verbeelding zijn enkele bouwhoogten aangepast en zijn op stedenbouwkundig relevante plekken goothoogtes toegevoegd.

4.4	Indiener stelt dat de afstand van het nieuwe gebouw ter plaatse van Gat van Palace tot het gebouw van indiener van groot belang is in verband met bezonning, uitzicht en privacy. Indiener wijst erop dat deze afstand (de breedte van Olieburg dus) , ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan aanzienlijk wordt verkleind.	De afstand van het nieuw beoogde gebouw tot aan het gebouw van indiener bedraagt in het vast te stellen bestemmingsplan circa 10 meter. Vergeleken met de bestaande planologische situatie (bestemmingsplan Zeewaardig), waarin deze afstand circa 15 meter bedraagt, wordt de afstand inderdaad kleiner. De maatvoering (breedte) van de Olieburg is afgestemd op de benodigde verkeersfunctie van deze weg, waaronder inrichtingsmogelijkheden om toegangen tot parkeergarages te dimensioneren. Het beperkt houden van de maatvoering van de Olieburg zorgt ervoor dat de continuïteit van de Koningin Wilhelmina Boulevard wordt versterkt. Dit is stedenbouwkundig gezien van belang. De Koningin Wilhelmina Boulevard is opgespannen tussen de vuurtoren (en het Vuurtorenplein) en het Palaceplein. De Koningin Wilhelmina Boulevard vormt een flaneer- en verblijfsruimte direct aan zee, met gebouwen die die ruimte zo goed en prettig mogelijk begeleiden. Af en toe komen er afslagen voor die de continuïteit van de boulevard onderbreken. Deze zijn functioneel (voor verkeer en ook doorzichten), maar zijn ongeschikt aan de doorgaande opbouw van de boulevard. Ook de Olieburg vormt straks een dergelijke afslag en onderbreking. In het vast te stellen bestemmingsplan is aldus gezocht naar een evenwicht tussen de benodigde verkeersfunctie van de Olieburg en de continuïteit van de Koningin Boulevard. De breedte van circa 10 meter wordt passend voor de Olieburg geacht. Overigens is de 10 meter maat breder dan de maat van de Olieburg tussen gevel en trappartij van het huidige plein. De Hoofdstraat is ter vergelijking ook ongeveer 10 meter breed. Verder wordt erop gewezen dat op basis van de bestaande planologische situatie (bestemmingsplan Zeewaardig) tot 29 meter hoog kan worden gebouwd op circa 15 meter afstand van het pand van indiener. In de toekomstige situatie is de maximale bouwhoogte beperkt tot 26 meter aan deze zijde tot op circa 10 meter van het pand. Hierdoor worden de gevolgen van de kortere	Geen
-----	---	--	------

		onderlinge afstand tussen de bebouwing genuanceerd. Wat betreft de privacy- en uitzichtsituatie voor indiener was er al sprake van behoorlijke bouwmogelijkheden op relatief korte afstand. De toekomstige planologische mogelijkheden leiden niet tot een wezenlijk nadeliger situatie voor indiener in dit opzicht. De afstand van circa 10 meter is, rekening houdend met de ligging in het centrumgebied van Noordwijk aan Zee voldoende groot om te waarborgen dat de aantasting van privacy en uitzicht niet onevenredig is. Het bezonningsonderzoek wijst uit dat het vast te stellen bestemmingsplan geen doorslaggevende wijziging ten opzichte van de bestaande planologische situatie (bestemmingsplan Zeewaardig) tot gevolg heeft. De beoordeling van de bezonning als gevolg van het vast te stellen bestemmingsplan blijft gelijk ten opzichte van de bestaande planologische situatie. In het bezonningsonderzoek is ook onderzocht of het vergunde appartementengebouw (ten opzichte van de bestaande, onbebouwde situatie) voldoet aan de criteria van de TNO-norm. Aan de hand van de rekenresultaten is vastgesteld dat ondanks een vermindering van bezonning op de meest kritische toetsingsdatum 21 oktober, ten minste 2 zon-uren op zeker 1 van de woonkamerramen aanwezig blijft. Op de andere toetsingsdata is in veel ruimere mate bezonning mogelijk. De bezonning voldoet aan de criteria. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.	
4.5	De situering van de in/uitgang van de parkeerkelder lijkt indiener niet zo veilig gezien de al vergunde in/uitgang voor onze eigen parkeerkelder. Indiener vraagt een advies hierover.	De situatie van de in- en uitgang van de ondergrondse parkeergarage aan Olieburg is beoordeeld. Vanuit verkeerskundig oogpunt is er geen belemmering om ter plaatse van Olieburg twee uitwegen van parkeergarages tegenover elkaar te hebben. Er bestaan stedenbouwkundige dan wel verkeerskundige bezwaren tegen ontsluiting van een parkeergarage aan de zijden van Parallel Boulevard, Palaceplein en Koningin	Het vast te stellen bestemmingsplan wordt gewijzigd ten opzichte van het ontwerp. In de verbeelding en planregels bestemmingsplan wordt een zone vastgelegd waarbinnen de ontsluiting van de parkeergarage moet plaatsvinden.

		Wilhelmina Boulevard. Het bestemmingsplan is op dit onderdeel gewijzigd, zodat geborgd is dat ontsluiting alleen via Olieburg kan plaatsvinden.	
4.6	Indiener stelt dat er volgens de vastgestelde normen (veel) te weinig parkeerplaatsen voor de beoogde 95 woningen, oppervlakte horeca/winkels en het verdwijnen van de huidige parkeerplaatsen op de Olieburg. Met name dit laatste is zeer schadelijk voor het hotel en restaurant van indiener. Indiener wijst erop dat dit leidt tot een grotere ongewenste extra parkeerdruk in dit gebied en dat de parkeerberekeningen niet lijken te kloppen.	Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar nummer 1.4	Het maximum aantal woningen is bijgesteld naar 83. De parkeerbalans is aangepast en geactualiseerd.
4.7	Indiener vindt het positief dat ondanks de verkeersbewegingen het plan niet leidt tot problemen wat betreft stikstofuitstoot.	In het kader van het vast te stellen bestemmingsplan zijn herberekeningen uitgevoerd. Deze zijn afgestemd met de Omgevingsdienst West-Holland en gebaseerd op het bijgestelde programma (zie ook onderdeel 1.4). De berekeningen zijn uitgevoerd conform het meest recente Aeries-reenmodel en er zijn zowel voor de realisatie- als de gebruiksfase berekeningen uitgevoerd. Deze berekeningen en de bijbehorende rapportage zijn opgenomen in de bijlagen bij het bestemmingsplan.	De stikstofberekeningen zijn aangepast en geactualiseerd.
4.8	Indiener vindt het jammer dat de hotelbestemming van Esplanade afgaat.	Dit wordt ter kennisgeving aangenomen.	Geen.
4.9	Indiener is bereid om via overleg met gemeente en ontwikkelaar tot een voor alle partijen bevredigende oplossing te komen.	Dit wordt ter kennisgeving aangenomen.	Geen.

Indiener zienswijze 5: Arko B.V., Schiestraat 34, 2201 AS Noordwijk, namens deze [REDACTED]

	Samenvatting reactie	Beantwoording gemeente	
5.1	Indiener geeft aan dat de gemeente Noordwijk in het algemeen na extreem veel overleg beleid vaststelt en dat bij wet is	Dit aspect wordt ter kennisgeving aangenomen.	Geen.

	geregeld dat aanvragers van vergunningen zich daaraan moeten houden.		
5.2	Indiener geeft aan dat volgens vastgesteld beleid als gevolg van het ontwerp-bestemmingsplan 222 betaalbare woningen zouden moeten worden gerealiseerd en dat op geen enkele wijze aannemelijk wordt gemaakt waar, hoe of in welke vorm dit zou moeten gebeuren.	Verwezen wordt naar de beantwoording van zienwijze nr. 3.7 t/m 3.9.	Geen.
5.3	Indiener stelt dat slecht te beoordelen is hoe hoog de woningen aan de Olieburg worden en dat dit hoger lijkt dan het bestemmingsplan toestaat.	Niet wordt ingezien dat de maximale bouwhoogten van het ontwerp-bestemmingsplan slecht te beoordelen zou zijn geweest. De maximale bouwhoogten zijn zoals gebruikelijk weergegeven in ter inzage gelegde en op www.ruimtelijkeplannen.nl gepubliceerde ontwerp-bestemmingsplan. In het vast te stellen bestemmingsplan bedragen de maximale bouwhoogten voor woningen op de locatie Esplanade 25 meter, 21,5 meter en 16 meter. Ter plaatse van Gat van Palace, grenzend aan de Olieburg bedragen de maximale bouwhoogten voor woningen 26 meter en 19 meter. Ter vergelijking; de maximale bouwhoogte die is toegestaan op grond van de bestaande planologische situatie (bestemmingsplan Zeewaardig) bedraagt 24 meter voor Esplanade en 29 meter voor Gat van Palace. Dit onderdeel van de zienswijze heeft (mede) geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.	De maximale bouwhoogten zijn aangepast.
5.4	Indiener wijst erop dat in het geval het bestemmingsplan wordt vastgesteld een schadevergoeding bij de gemeente Noordwijk te zullen indienen voor gemaakte kosten en misgelopen inkomsten over de afgelopen 35 jaren, omdat indiener zich aan aangenomen beleid diende te houden.	Dit aspect wordt ter kennisgeving aangenomen.	Geen.

Indiener zienswijze 6: Tegengeluid aan Zee:

-

[REDACTED]

namens:

-
-
-
-



	Samenvatting reactie	Beantwoording gemeente	
6.1	Indieners stellen dat in correctie 1 en 2 van bestemmingsplan Zeewaardig gepoogd is om onbedoelde forse verruimingen van bouwhoogte en bouwvolume op o.a. het Gat van Palace, Prominent Inn en Esplanade te herstellen.	Het bestemmingsplan Correctie Zeewaardig, fase 1 (vastgesteld 19 februari 2019) ziet op een geheel ander plangebied. Het bestemmingsplan Correctie Zeewaardig, fase 2 (vastgesteld 24 november 2020) heeft alleen betrekking op de locatie van Prominent Inn, maar niet op de locaties Gat van Palace en Esplanade. Voor de onderhavige ontwikkeling wordt de relevantie van bestemmingsplannen Correctie Zeewaardig, fase 1 en Correctie Zeewaardig, fase 2 niet ingezien. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.	Geen
6.2	Indieners menen dat bouwvolume, bouwhoogte en rooilijnen ten onrechte worden opgerekt ten opzichte van bestemmingsplan Zeewaardig. Hoogbouw staat volgens indiener niet in verhouding tot de huidige bebouwing rondom het Gat van Palace.	Voor onderhavige locatie is een plan ontworpen dat recht doet aan de bijzondere locatie. Het standpunt dat sprake is van oprekking van bouwvolume, bouwhoogte en rooilijnen wordt niet gedeeld. Er wordt met het vast te stellen bestemmingsplan een ander plan mogelijk gemaakt dan dat mogelijk is op grond van de bestaande planologische situatie (bestemmingsplan Zeewaardig). Bestemmingsplan Zeewaardig maakt immers voor het gehele bouwvlak op Gat van Palace een bouwhoogte van 29 meter en voor het gehele bouwvlak van Esplanade een bouwhoogte van 24 meter mogelijk. Ten aanzien van het standpunt inzake hoogbouw: Het vast te stellen bestemmingsplan kent verschillende bouwhoogten met op de zuid-west hoek, terugliggend vanaf de rooilijn van de Koningin Wilhelmina Boulevard, een hoogteaccent als verbijzondering van de locatie. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt wordt dit juist wenselijk geacht, terwijl geen sprake is van onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van de omgeving. Voor meer informatie over de stedenbouwkundige onderbouwing wordt verwezen naar paragraaf 2.2 van de toelichting.	Geen. Wel is de toelichting op dit punt verduidelijkt.

		Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.	
6.3	Indieners verzoeken de bouwhoogten van het huidige geldende bestemmingsplan aan te houden (volgens indieners max. 23 meter aan de Koningin Wilhelmina Boulevard en max. 16 meter aan de Parallel Boulevard). Deze bouwhoogten en volumes zijn volgens indieners meer passend in de omgeving.	Zoals hiervoor gesteld zijn de maximale bouwhoogten in de bestaande planologische situatie (bestemmingsplan Zeewaardig) 29 meter voor Gat van Palace en 24 meter voor Esplanade. Niet duidelijk wordt waar de door indieners genoemde bouwhoogten op zijn gebaseerd. Zoals hiervoor onder nummer 6.2 uiteengezet wordt met vast te stellen bestemmingsplan voorzien in een nieuwbouwplan dat recht doet aan de bijzondere locatie en niet leidt tot onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van de omgeving. Dit onderdeel van de zienswijze heeft wel (mede) geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan; op locaties waar dit vanuit ruimtelijk- stedenbouwkundig oogpunt van belang wordt geacht zijn maximale goothoogten toegevoegd en maximale bouwhoogten aangepast.	De maximale bouwhoogten zijn aangepast. Maximale goothoogten zijn toegevoegd.
6.4	Indieners stellen dat een bestemmingsplan voor omwonenden en ondernemers duidelijkheid zou moeten geven over en enige bescherming zou moeten bieden tegen wat er gebouwd mag worden in hun directe leefomgeving.	Een bestemmingsplan geeft in beginsel duidelijkheid over de toegestane gebruiks- en bouw mogelijkheden. Er bestaat echter niet zoiets als een recht dat een bestemming altijd hetzelfde blijft. Bij het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan moet de gemeenteraad alle belangen die spelen meenemen in de ruimtelijke afweging. Criterium is hiervoor is 'een goede ruimtelijke ordening'. Onderhavig bestemmingsplan voldoet aan dit criterium. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.	Geen
6.5	Indieners verzoeken om de woonsegmentering conform de Woonvisie 2020—2030 aan te houden.	Verwezen wordt naar de beantwoording van zienwijze nr. 3.7 t/m 3.9.	Geen
6.6	Indieners verzoeken om geen tweede woningen toe te staan, omdat dit voor leegstand zou zorgen waarbij niemand gebaat is.	Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze nr. 3.10.	Geen
6.7	Indieners wijzen erop dat de in- en uitgang van de parkeergarage niet op de Parallel	In het beoogde nieuwbouwplan is de ontsluiting van de parkeergarage voorzien aan Olieburg en niet aan de	Het vast te stellen bestemmingsplan wordt gewijzigd

	Boulevard mag uitkomen. Indieners verzoeken om een voorziening te treffen om op een later tijdstip de eventueel toekomstige parkeergarage onder het Jan Kroonsplein aan te kunnen sluiten op de in- en uitgang van de parkeergarage onder Gat van Palace en Esplanade met ontsluiting aan de Olieburg.	Parallel Boulevard. Het ontwerp-bestemmingsplan sluit evenwel niet uit dat de ontsluiting van de parkeergarage aan een andere zijde dan Olieburg plaatsvindt. Er bestaan stedenbouwkundige en verkeerskundige bezwaren tegen ontsluiting van een parkeergarage aan de zijden van Parallel Boulevard, Palaceplein en Koningin Boulevard. Dit deel van de zienswijze is gegrond. Het bestemmingsplan is op dit onderdeel gewijzigd, zodat geborgd is dat ontsluiting alleen via Olieburg kan plaatsvinden. Met het vast te stellen bestemmingsplan wordt niet voorzien in een verbinding met een toekomstige parkeergarage onder het Jan Kroonsplein. Tegelijkertijd wordt een dergelijke (theoretische) verbinding ook niet onmogelijk gemaakt door dit bestemmingsplan.	ten opzichte van het ontwerp. In de verbeelding en planregels bestemmingsplan wordt een zone vastgelegd waarbinnen de ontsluiting van de parkeergarage moet plaatsvinden.
6.8	Indieners menen dat de functie dienstverlening in de plint van Esplanade niet nodig is. Deze functies zijn er al genoeg volgens indieners en zullen zorgen voor onnodige verkeersbewegingen en parkeerdruk; beperkte woonruimte volstaat hier prima.	Het bestemmingsplan maakt verschillende functies in de plint van Esplanade mogelijk, namelijk maatschappelijk, dienstverlening, wonen en aan huis verbonden beroepen en bedrijven. In het nieuwbouwplan is uitgegaan van wonen op de begane grond. De niet-woonfuncties zijn wel toegestaan om zo in te kunnen spelen op de veranderende behoefte uit de markt. Gezien de Nota van Uitgangspunten en mogelijkheden die de bestaande planologische situatie biedt, is deze vorm van flexibiliteit in het functionele programma gewenst. Uit parkeer- en verkeersonderzoek is gebleken dat de niet-woonfuncties niet zorgen voor onnodige verkeersbewegingen en parkeerdruk. In het vast te stellen bestemmingsplan is een maximale gezamenlijke oppervlakte voor niet-functies vastgelegd (1.290 m² bruto vloeroppervlak). Voor Esplanade is een ander programma vastgelegd dan voor Gat van Palace. Dit is in paragraaf 2.2 van de plantoelichting nader toegelicht. Dit onderdeel van de zienswijze heeft (mede) geleid tot aanpassing van de planregels, door middel van het opnemen van een maximale gezamenlijke oppervlakte voor de niet-woonfuncties.	Er is een maximum gezamenlijke oppervlakte van de niet-woonfuncties opgenomen (1.290 m² bruto vloeroppervlak).

6.9	Indieners stellen dat Prominent Inn wel is meegenomen in de plattegrond van dit bestemmingsplan maar nergens wordt beschreven.	De locatie Prominent Inn maakt geen onderdeel uit van het vast te stellen bestemmingsplan Correctie Zeewaardig, fase 3.	Geen
-----	--	---	------

3 Nota van wijzigingen

3.1 Wijzigingen n.a.v. zienswijzen

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is het bestemmingsplan op de volgende onderdelen aangepast.

Regels (incl. bijlagen)

- Inkadering functioneel programma woningen en centrumfuncties (art. 3.1 sub a en b) en toevoegen lijsten van toegelaten bedrijfs- en maatschappelijke en dienstverlenende functies (bijlagen 1 t/m 3);
- Nadere inkadering in-/uitrit van de parkeergarage (art. 3.1 sub c.);
- Toevoeging maximale goothoogte (art. 3.2.1 sub c);
- Wijziging maximum aantal woningen naar 83 (art. 3.2.1 sub e) en differentiatie naar locatie (art. 3.4.4);
- Toevoeging regeling m.b.t. geluidgevoelige objecten (art. 3.2.4).
- Wijziging van de algemene afwijkingsregels (artikel 11.1, onder a) door toevoeging van een maximale bouwhoogte van 30 meter.

Verbeelding

- Bijstellen maximale bouwhoogten en toevoegen maximale goothoogten op stedenbouwkundig relevante plekken;
- Verkleinen bouwvlak Esplanade;
- Toevoeging aanduiding t.b.v. situering in-/uitrit parkeergarage aan Olieburg.

Toelichting (incl. bijlagen)

- Verduidelijking totstandkoming van de ontwikkeling, functioneel programma en stedenbouwkundige onderbouwing (par. 2.2);
- Verduidelijking afspraken woningbouwsegmentering (par. 2.2 en hoofdstuk 3);
- Aanpassing parkeerbalans (par. 4.1.2 en bijlage 2);
- Aanpassing akoestisch onderzoek en paragraaf 'geluid' (par. 4.2.2 en bijlage 3);
- Aanpassing stikstofonderzoek en paragraaf 'ecologie' en toevoegen ecologische voortoets (par. 4.8.2 en bijlagen 4 en 5).

3.2 Ambtshalve wijzigingen

Regels

- Toevoeging regeling onderdoorgang (art. 3.2.1 sub g);
- Schrappen regels voor bijbehorende bouwwerken (art. 3.2.2 van ontwerpbestemmingsplan);
- Wijziging formulering parkeerregeling en afwijkingsbevoegdheid (art. 3.2.3, 3.3.1, 3.4.1 en 3.5.1);
- Schrappen congreszalen uit opsomming gebruik plint (art. 3.4.5);
- Toevoeging regels dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1'.

Verbeelding

- Toevoeging aanduiding 'onderdoorgang' in zuidelijke hoek;
- Toevoeging dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1'.

Toelichting (incl. bijlagen)

- Aanvulling onderbouwing functioneel programma (par. 3.2.2);
- Verduidelijking verkeersparagraaf, inclusief afstemming op bijgesteld programma en doorwerking op overige omgevingsaspecten (par. 4.1.2 en bijlage 2, alsmede par. 4.3.2, par. 4.8.2 en bijlage 4);
- Aanpassing paragraaf 'Bedrijven en milieuzonering', o.a. vanwege bijstelling programma (par. 4.4.2);
- Aanpassing paragraaf 'Archeologie' (par. 4.11.2);
- Aanvulling beschouwing schaduwwerking en wind (par. 4.13 en bijlagen 11 en 12);
- Aanpassing paragraaf 'Toetsing Besluit m.e.r.' (par. 4.14 en bijlage 10);
- Update van de juridische plantoelichting (par. 5.3);
- Aanpassing paragraaf 'Economische uitvoerbaarheid' (par. 6.1);
- Aanvulling en update maatschappelijke uitvoerbaarheid (par. 6.2);
- Enkele ondergeschikte verduidelijkingen en (tekstuele) verbeteringen.