

Raadsvoorstel

Vaststellen bestemmingsplan Correctie Zeewaardig, fase 3

Aan : de gemeenteraad
Van : College van B&W
Datum : 26 september 2024
Portefeuillehouder: : M. Kortleven
Zaaknummer : 570246

Publiekssamenvatting

Het vast te stellen bestemmingsplan Correctie Zeewaardig, fase 3 voorziet in een nieuwbouwontwikkeling voor de locaties die bekend staan als 'Gat van Palace en Esplanade' en de weg Olieburg die de twee locaties verbindt. Het Gat van Palace is ingericht als een verlaagd plein. Esplanade is op dit moment braakliggend terrein. Met het bestemmingsplan wordt de nieuwbouwontwikkeling van het gebied naar woningbouw, commerciële functies op de begane grond en een tweelaagse ondergrondse parkeergarage mogelijk gemaakt. Het vast te stellen bestemmingsplan bevat een aantal (ondergeschikte) wijzigingen ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen.

Voorgesteld besluit

- I) **Kennis te nemen van de zes zienswijzen die over het ontwerp-bestemmingsplan zijn ingediend;**
- II) **De zienswijzen overeenkomstig de Nota van beantwoording zienswijzen (tevens Nota van wijzigingen) te beantwoorden en de nota vast te stellen;**
- III) **Het bestemmingsplan Correctie Zeewaardig, fase 3 met identificatienummer NL.IMRO.0575.BPZeewaardigCorr3-VA01 gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp, overeenkomstig de van dit besluit deel uitmakende Nota van wijzigingen;**
- IV) **Geen exploitatieplan vast te stellen;**
- V) **Dat afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing is.**

Inleiding

De planvorming voor het plangebied kent een lange voorgeschiedenis. Er zijn verschillende plannen in ruimtelijke en functionele zin opgesteld en planologisch mogelijk gemaakt. Geen van deze plannen sloten goed aan op de ambities en mede daarom heeft de gemeenteraad op 22 juni 2021 een Nota van Uitgangspunten bestemmingsplan Zeewaardig correctie fase 3 vastgesteld.

Op 9 november 2021 heeft de gemeente Noordwijk de anterieure samenwerkingsovereenkomst met Zinger Noordwijk B.V. gesloten. Op 21 december 2021 heeft Zinger Noordwijk B.V. in lijn met de afspraken uit de samenwerkingsovereenkomst een principeverzoek voor een bouwplan ingediend. Het college van B&W heeft op 22 maart 2022 onder voorwaarden ingestemd met het principeverzoek. De uitkomst van het principeverzoek is vervolgens vertaald naar voorliggend bestemmingsplan.

Met de nieuwbouw ter plaatse van Gat van Palace en Esplanade wordt een passende en kwalitatief hoogwaardige ruimtelijk-stedenbouwkundige invulling beoogd. De Koningin Wilhelmina Boulevard vormt één van de meest voornamelijk badplaatsboulevards van Nederland. Direct aan zee en met horeca, terrassen en appartementen met uitzicht op duin en zee. De boulevard loopt vanaf de vuurtoren (Vuurtorenplein) tot aan het Palaceplein aan de zuidzijde. Op dit moment is de boulevard toe aan een structurele verbetering, waarbij bouwplannen voor het Hotels van Oranje, verbetering van de horeca op de begane grond, een nieuwe invulling van het Vuurtorenplein en een structurele herontwikkeling van het Gat van Palace en Esplanade belangrijke onderdelen zijn om Noordwijk aan Zee weer een kwalitatieve impuls te geven.

Het initiatief is het eerste ruimtelijke plan in de samenwerking tussen Zinger Noordwijk B.V. en gemeente Noordwijk dat nu ter besluitvorming voorligt.

Argument(en) per beslispunt

Beslispunt I: Kennis te nemen van de zes zienswijzen die over het ontwerp-bestemmingsplan zijn ingediend.

Argumenten

1.1

Het ontwerp-bestemmingsplan Correctie Zeewaardig, fase 3 heeft vanaf 13 december 2023 tot en met 23 januari 2024 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Over het ontwerp-bestemmingsplan zijn in totaal zes schriftelijke zienswijzen binnengekomen, waarbij één zienswijze is medeondertekend namens zes omwonenden. De zienswijzen zijn tijdig ingediend.

Kanttekeningen

Geen

Beslispunt II: De zienswijzen overeenkomstig de Nota van beantwoording zienswijzen (tevens Nota van wijzigingen) te beantwoorden en de nota vast te stellen.

Argumenten

2.1

De ontvangen zienswijzen zijn in de Nota van beantwoording zienswijzen (tevens de Nota van wijzigingen) samengevat en van een reactie voorzien. De zienswijzen hebben voor een groot deel betrekking op het bouwvolume dat met het vast te stellen bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt. In een deel van de zienswijzen wordt daarbij een vergelijking gemaakt tussen de bestaande feitelijke situatie en de beoogde nieuwbouwwontwikkeling. In juridisch-planologisch opzicht is dat niet juist, omdat niet met de bestaande feitelijke, maar met de bestaande planologische situatie rekening dient te worden gehouden. Dat wil zeggen de bouwmogelijkheden zoals die zijn toegestaan volgens het bestemmingsplan Zeewaardig uit 2013. In dit bestemmingsplan Zeewaardig zijn voor zowel de locatie Gat van Palace als voor locatie Esplanade forse bouwmogelijkheden toegestaan. Dit weegt mee bij de beantwoording van de zienswijzen.

2.2

Het vast te stellen bestemmingsplan is (mede) naar aanleiding van zienswijzen op een aantal (ondergeschikte) onderdelen gewijzigd. Zo is het maximaal te realiseren programma verkleind. De maximale bouwhoogten zijn iets verlaagd en maximale goothoogten zijn toegevoegd op locaties waar dat vanuit ruimtelijk – stedenbouwkundig oogpunt van belang wordt geacht. Voorts is de locatie van de in-/uitrit van de parkeergarage beperkt tot aan de Olieburg. Wijzigingen van het vast te stellen bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan worden onder beslispunt III nader toegelicht. Voor de complete beantwoording van de zienswijzen wordt verwezen naar de bijgevoegde 'Nota van beantwoording zienswijzen en wijzigingen'.

Kanttekeningen

Geen

Beslispunt III: Het bestemmingsplan Correctie Zeewaardig, fase 3 met identificatienummer NL.IMRO.0575.BPZeewaardigCorr3-VA01 gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp, overeenkomstig de Nota van wijzigingen.

Argumenten

3.1 Inleiding

Het bestemmingsplan vormt een juridisch-planologisch toetsingskader aan de hand waarvan de omgevingsvergunning voor het bouwen kan worden verleend. Zowel het maximale programma als de maximale bouwmogelijkheden zijn per locatie in het bestemmingsplan vastgelegd. Aan de hand daarvan kunnen de locaties worden ontwikkeld tot gebouwen met woningen, commerciële functies en een tweelaagse ondergrondse parkeergarage.

Vanwege de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 is ervoor gekozen om het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage te leggen vóór 1 januari 2024 om zodoende nog het systeem van de 'oude' wetgeving te kunnen benutten. In het kader van de vereiste zorgvuldigheid en naar aanleiding van de ingediende zienswijzen zijn er nadien extra onderzoeken uitgevoerd dan wel zijn onderzoeken verduidelijkt.

3.2 Ruimtelijk-stedenbouwkundig ontwerp

Het Gat van Palace vormt de achtergrond voor het Palaceplein, een belangrijk scharnierpunt in de badplaats tussen centrum, boulevard en strand:

- hier komt de Hoofdstraat als belangrijkste winkelstraat op uit;
- de Koningin Wilhelmina Boulevard als een van de meest voornamelijk strandboulevards van Nederland eindigt hier;
- ten zuiden ligt het Huis ter Duin op een hoge duintop;
- de Grent als horeca strip en de aankomstroute vanaf de Zuid via de Oude Zeeweg komt hier op uit;
- En niet op de laatste plaats is hier naar het westen het vrije zicht op duin, strand en zee.

Het vormt daarmee het meest voornamelijk brandpunt van routes en karakteristieke ruimtes van de gehele badplaats. Hier komt alles samen. Op deze plek is een accent of ruimtelijk gebaar, dat past bij dat epicentrum, logisch en wenselijk geacht. Het is ook de plek waarin juist tussen die verschillende ruimtes en schaalniveaus bemiddeld moet worden. De Koningin Wilhelmina Boulevard heeft een

andere schaal dan de Parallelboulevard en zeker dan het oude dorp (schaal Hoofdstraat). Gezocht is dan ook naar een bouwvolume, volumeopbouw en bouwhoogte waarin beide aspecten tot hun recht komt: accentvorming en bemiddeling. Vandaar de oplopende hoogte aan de zeezijde naar het zuiden, en de aflopende hoogte aan de dorpszijde, naar de aansluiting Hoofdstraat en de Grent.

De bouwhoogten in het voorliggende plan komen aldus voort uit de specifieke stedenbouwkundige positie in de opbouw van de badplaats. Aan de zeezijde neemt de bouwhoogte richting de hoek van het Palaceplein iets toe ten opzichte van de bestaande bouwhoogten aan de Koningin Wilhelmina Boulevard. Daar zijn hoge elementen van de Heemborgh 28m hoog, is la Coquille 24,5m hoog en Prominent Inn 19m hoog (plus opbouw 22,5m). De nieuwbouw wordt aan de zeezijde (van zuid naar noord) 25-29-26m nokhoogte. Deze oplopende hoogte kondigt het Palaceplein aan als centrale verblijfsruimte in de badplaats. Ook sluit het aan op de schaal van zee, duin en strand aan de west- en zuidzijde. Aan deze weidsheid is meer bouwhoogte goed mogelijk en ook passend. Aan de Parallelboulevard komen volumes (appartementengebouwen) voor die variëren van 16m tot 19m hoog. In die reeks wordt aan de zijde van de Parallel Boulevard aangesloten met dit plan.

Op de zuidwest-hoek is een hoogteaccent, als verbijzondering van deze locatie, op het scharnierpunt van de badplaats, aantrekkelijk en gewenst. Met een maximale bouwhoogte van 36,5m met een (niet-functioneel; alleen ondergeschikte functies toegestaan) torendeel van maximaal 40m, blijft het als volume enigszins onderdeel uitmaken van het geheel (ten opzichte van de 29m van de hoogste volumes aan boulevard- en pleinzijde). Er komt geen hoge toren die op zichzelf staat, die alle aandacht opeist, concurreert met de vuurtoren of zich losmaakt van de bebouwing en haar directe omgeving. Wel is er een hoogteaccent beoogd dat een verbijzondering vormt binnen en onderdeel uitmaakt van het samengestelde bouwcomplex. Daarom staat het ook niet pontificaal op de hoek, maar iets meer terugliggend t.o.v. de rooilijn aan de Koningin Wilhelmina Boulevard. Het markeert zo het Palaceplein, kondigt de zee aan vanuit het dorp en de Koningin Wilhelmina Boulevard vanaf De Grent en Huis ter Duin.

Voor meer informatie over positionering, opzet van de bebouwingsstructuur en samenhangende aspecten wordt verwezen naar paragraaf 2.2.3 van de toelichting bij het bestemmingsplan ('Toelichting op het Ruimtelijk-stedenbouwkundig ontwerp').

3.3 Programma

Voorliggend bestemmingsplan maakt maximaal 83 woningen mogelijk. Commerciële functies zijn toegestaan tot maximaal 1.290 m² bvo op de begane grond. Voor Gat van Palace zijn lichte functies van horeca mogelijk (horeca 1 en 2, restaurants uitgesloten), detailhandel, maatschappelijke functies en dienstverlening. Restaurants zijn o.a. uitgesloten vanwege de beperkte behoefte aan uitbreiding in Noordwijk aan Zee (tegengaan overaanbod, verdringing). Voor Esplanade zijn de functies maatschappelijk en dienstverlening mogelijk.

Het plan voorziet verder een in een tweelaagse, ondergrondse parkeergarage met ruimte voor bergingen, installaties en ca. 176 parkeerplaatsen.

Voor meer informatie over het programma wordt verwezen naar paragraaf 2.2.4 van de plantoelichting ('Toelichting op het functionele programma').

3.4 Woonsegmentering

Het bestemmingsplan voorziet alleen in vrije sector woningen en voldoet daarmee niet aan de woonsegmentering zoals vastgelegd in de Woonvisie 2020-2030 'Alle zeilen bij voor voldoende en juiste woningen', vastgesteld door de gemeenteraad op 26 januari 2021. De Woonvisie gaat immers

uit van, kort gezegd, minimaal 30% sociale huur en minimaal 40% middeldure huur/koopwoningen bij een programma vanaf drie woningen.

In de voornoemde samenwerkingsovereenkomst van 9 november 2021 is overeengekomen dat op onderhavige locaties alleen vrije sectorwoningen worden gerealiseerd en zijn afspraken gemaakt over compensatie van betaalbare woningen in Noordwijk aan Zee. Uw gemeenteraad heeft bij besluit van 2 november 2021 een verklaring van geen bedenkingen verleend voor de samenwerkingsovereenkomst.

Afwijking van het eigen beleid is in bijzondere situaties gerechtvaardigd als dat goed is gemotiveerd. Van een bijzondere situatie is hier sprake. Gat van Palace en Esplanade zijn beide prominente en unieke locaties in het centrumgebied met ligging vrijwel direct aan de kust, waar gebouwen met hoge ruimtelijk-stedenbouwkundige beeldkwaliteit worden 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.

In de samenwerkingsovereenkomst van 9 november 2021 was al overeengekomen op welke wijze compensatie van middeldure huur- en koop zal plaatsvinden. Met Zinger B.V. zijn aanvullende afspraken gemaakt over de te compenseren sociale huurwoningen.

In de aanvullende anterieure overeenkomst is het college met de ontwikkelaar overeengekomen - voor zover relevant voor voorliggend bestemmingsplan - dat de ontwikkelaar per niet gerealiseerde sociale huurwoning een investering doet ten behoeve van een (zonodig nader te bepalen) bestemmingsreserve zal doen voor een bedrag van EUR 50.000,- (btw vrij en niet geïndexeerd). De afdracht vindt plaats naar rato van het aantal niet gerealiseerde sociale woningen (voor dit plangebied).

Voor de volledige opgave van de samenwerkingsovereenkomst geldt kort samengevat dat overeengekomen is dat de ontwikkelaar de investering doet voor maximaal 55 niet gerealiseerde sociale huurwoningen. Mocht het benodigde aantal te compenseren woningen meer zijn (zijnde 30% van de te realiseren marktwoningen) dan treden partijen te zijner tijd wederom in overleg over de invulling conform de samenwerkingsovereenkomst.

De bijdrage zal door de gemeente worden gebruikt om de zogeheten onrendabele top in verband met de bouw van sociale huurwoningen op het perceel Schoolstraat (parkeerterrein) te kunnen financieren. Maar kan zonodig ook worden ingezet voor andere sociale woningbouwprojecten in Noordwijk aan Zee.

De 'Verordening Bestemmingsreserve ter bevordering van sociale en middeldure huurwoningen Noordwijk 2024' (hierna: de Verordening bestemmingsreserve) biedt de mogelijkheid tot afwijking van de Verordening door het toepassen van de zogeheten hardheidsclausule (artikel 8). Afwijking van de Verordening bestemmingsreserve is noodzakelijk, omdat in voornoemde aanvullende anterieure overeenkomst hogere bedragen zijn overeengekomen dan de Verordening bestemmingsreserve voorschrijft. De huidige bestemmingsreserve voorziet bovendien niet in een reservering voor specifieke gebieden. Het college zal nader onderzoek doen naar de noodzakelijke juridische en financiële borging dat afdrachten worden gereserveerd voor specifiek Noordwijk aan Zee, bijvoorbeeld door het instellen van een aparte bestemmingsreserve voor Noordwijk aan Zee.

Het college is gezien het voorgaande van mening een goed evenwicht te hebben gevonden tussen de ontwikkeling van Gat van Palace en Esplanade en de bijbehorende kwaliteitsimpuls, de compensatie

van betaalbare woningen in Noordwijk aan Zee en het nakomen van de afspraken uit de samenwerkingsovereenkomst.

3.5 Besluit hogere waarden Wet geluidhinder

Het bestemmingsplan maakt geluidsgevoelige objecten mogelijk (woningen). De locaties Gat van Palace en Esplanade liggen binnen de wettelijke geluidzone van de Parallel Boulevard en De Grent. Ten behoeve van het bestemmingsplan is akoestisch onderzoek verricht naar de te verwachten geluidbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï.

Uit het onderzoek is gebleken dat, om het bestemmingsplan voor woningbouw mogelijk te maken, op grond van de Wet geluidhinder hogere waarden moeten worden vastgesteld. Dat kan pas als een afweging heeft plaatsgevonden over maatregelen aan de bron (de weg zelf) of bij de overdracht (denk aan een geluidsscherm). Deze afweging heeft plaatsgevonden. Verder is van belang dat volgens 'Richtlijnen voor het vaststellen van hogere waarden' van het Algemeen Bestuur van de Omgevingsdienst West-Holland' zogeheten akoestische compensatie dient te worden toegepast (variërend van extra geluidwering van de gevel, extra geluidsisolatie tussen woningen onderling en realiseren van geluidluwe gevel). Op deze manier kan een akoestisch acceptabel woon- en leefklimaat in de woningen worden bereikt.

De wijze waarop invulling wordt gegeven aan akoestische compensatie dient nader uitgewerkt te worden in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. In het gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan is dit aspect geborgd. De Omgevingsdienst West-Holland heeft namens het college van B&W het Besluit hogere waarden Wet geluidhinder vastgesteld.

3.6 M.e.r.-beoordelingsbesluit

Voor de onderhavige ontwikkeling is een zogeheten aanmeldingsnotitie en vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld. De Omgevingsdienst West-Holland heeft, namens het college van B&W, een zogeheten m.e.r. beoordelingsbesluit genomen waarin wordt aangegeven dat voor de verdere planvorming van het bestemmingsplan 'Correctie Zeewaardig, fase 3, Noordijk' geen milieueffectrapportage wordt vereist.

3.7 Gewijzigde vaststelling

In de Nota van wijzigingen is aangegeven welke wijzigingen ten gevolge van zienswijzen dan wel ambtshalve, zijn doorgevoerd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Een deel van de wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen worden hier nader toegelicht:

- Het maximaal toegestane functionele programma is aangepast. Het maximaal toegestane aantal woningen is beperkt van maximaal 95 naar maximaal 83. Het maximaal toegestane bruto vloeroppervlak (bvo) voor de niet-woonfuncties is verkleind van 1.350 m² bvo naar 1.290 m² bvo. Als gevolg van deze wijzigingen kan meer regie worden gevoerd op o.a. de effecten van verkeer en parkeren.
- De maximale bouwhoogte is op enkele locaties aangepast. Gebleken is dat in het ontwerpbestemmingsplan op een aantal locaties maximale bouwhoogten zijn opgenomen die niet stroken met het bouwplan van het principeverzoek. Dit geldt met name voor de locatie Esplanade en in mindere mate ook voor locatie Gat van Palace. In het voorliggend bestemmingsplan zijn de maximale bouwhoogten enigszins verlaagd en daarmee aangepast naar het bouwplan conform het principeverzoek.
- Ter plaatse van Esplanade is het bouwvlak iets verkleind, in lijn met het plan van het principeverzoek.

- Het ontwerp-bestemmingsplan voorzag niet in maximale goothoogten. In voorliggend bestemmingsplan zijn maximale goothoogten daar waar dat stedenbouwkundig wenselijk werd geacht en in lijn met het principeverzoek vastgelegd.
- In het bestemmingsplan is nader vastgelegd dat de in-/uitrit van de ondergrondse parkeergarage alleen aan de Olieburg kan worden gerealiseerd. In het ontwerp-bestemmingsplan was dit aspect niet vastgelegd.
- De afwijkingsbevoegdheid op grond waarvan het college van B&W tot maximaal 10% kan meewerken aan binnenplanse afwijking van maatvoering is nader begrensd tot maximaal 30 meter bouwhoogte (onder Omgevingswet: binnenplanse omgevingsplanactiviteit).

Er zijn ook ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerp doorgevoerd:

- Ter plaatse van de zuidhoek van het plangebied (grenzend aan Palaceplein en Parallel Boulevard) is de aanduiding 'onderdoorgang' in het bestemmingsplan opgenomen. Deze ontbrak in het ontwerp-bestemmingsplan. Vanwege het stedenbouwkundig belang van de aanwezigheid van de onderdoorgang (of galerij) op de route van en naar de Hoofdstraat is het van belang dit aspect (conform het principeverzoek) nader vast te leggen.
- De formulering van de parkeerregels is verduidelijkt;
- De functie restaurant is uitgesloten;
- De toelichting (inclusief de bijlagen) is aangevuld en verduidelijkt.

Voor een compleet overzicht van de wijzigingen ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan wordt verwezen naar de Nota van wijzigingen.

3.8 Conclusie

Gelet op het voorgaande en na afweging van alle betrokken belangen wordt geconcludeerd dat het gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan in overeenstemming is met het wettelijk criterium goede ruimtelijke ordening.

Kanttekeningen

Geen

Beslispunt IV: geen exploitatieplan vast te stellen.

Argumenten

4.1

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moet voor een bestemmingsplan een exploitatieplan worden vastgesteld. Hiervan kan worden afgezien wanneer het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. Met de initiatiefnemer is een samenwerkingsovereenkomst gesloten, waarin onder andere het kostenverhaal is geregeld. Het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden is daarmee anderszins verzekerd. Eventuele planschade komt ten laste van de ontwikkelende partij. Daarom kan worden gesteld dat het bestemmingsplan financieel-economisch uitvoerbaar is.

Kanttekeningen

Geen

Beslispunt V: Dat afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing is.

Argumenten

5.1

De Crisis- en herstelwet is op het plangebied van toepassing, omdat het bestemmingsplan voorziet in de bouw van (o.a.) meer dan 11 woningen in aaneengesloten gebied. Als gevolg daarvan is afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing, hetgeen leidt tot procedurele versnellingen bij een eventueel beroep tegen het bestemmingsplan. Zo dienen bij een eventueel beroep alle beroepsgronden in het beroepsschrift te worden opgenomen en kunnen deze na afloop van de beroepstermijn niet meer worden aangevuld. Verder verloopt de behandeling van het beroep versneld. Voor de toepasselijkheid van de Crisis- en herstelwet dient dit in het voorliggend besluit en in de bekendmaking te worden vermeld.

Kanttekeningen

Geen

Financiën

De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan worden gedekt door de ondertekende anterieure overeenkomst.

Vervolg

[Inclusief communicatie]

Actie	Planning
Bekendmaking en terinzagelegging van bestemmingsplan op de gebruikelijke wijze.	Zo spoedig mogelijk
Plaatsing op www.ruimtelijkeplannen.nl (en omgevingsloket)	Zo spoedig mogelijk
Persbericht na besluitvorming	Zo spoedig mogelijk

Bijlage(n)

- A. VERTROUWELIJK Zienswijzen (niet geanonimiseerd)
- B. Zienswijzen (geanonimiseerd)
- C. VERTROUWELIJK Nota van beantwoording zienswijzen, tevens nota van wijzigingen (niet geanonimiseerd)
- D. Nota van beantwoording zienswijzen, tevens nota van wijzigingen (geanonimiseerd)
- E. Besluit hogere waarden Wet geluidhinder
- F. M.e.r. beoordelingsbesluit
- G. Verbeelding bestemmingsplan
- H. Regels bestemmingsplan
- I. Toelichting bestemmingsplan
- J. Bijlage 1 bij toelichting: Ladder voor duurzame verstedelijking – Wonen
- K. Bijlage 2 bij toelichting: Uitgangspunten Verkeer en Parkeren

- L. Bijlage 3 bij toelichting: Akoestisch onderzoek
- M. Bijlage 4 bij toelichting: Aeries-berekening
- N. Bijlage 5 bij toelichting: Voorstoets stikstof
- O. Bijlage 6 bij toelichting: Quicksan flora en fauna
- P. Bijlage 7 bij toelichting: Verkennend bodemonderzoek
- Q. Bijlage 8 bij toelichting: Geohydrologische quickscan en grondwateronderzoek
- R. Bijlage 9 bij toelichting: Archeologische onderzoeken
- S. Bijlage 10 bij toelichting: Aanmeldingsnotitie m.e.r.
- T. Bijlage 11 bij toelichting: Windhinderonderzoek
- U. Bijlage 12 bij toelichting: Studie bezonning en schaduwwerking
- V. Raadsbesluit Vaststellen bestemmingsplan Correctie Zeewaardig, fase 3

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Noordwijk

Mw. E.M. Overzier
secretaris

Mw. W.J.A. Verkleij
burgemeester