

OVEREENKOMST.

Aanleiding.

Van de Protestants Interkerkelijke Stichting Zorgcentrum Groot Hoogwaak, gevestigd te Noordwijk, Groot Hoogwaak 1, is op 25 juli 1995 een bouwplan ingekomen voor de (ver)nieuwbouw van het zorgcentrum gelegen op genoemd adres.

Het bouwplan voorziet in het bouwen/renoveren van:

- a. een woongebouw (Hoge Hoed) in vijf woonlagen met een daaronder gelegen begane grond en kelderruimte waarbij die ruimte wordt ingericht ten behoeve van bergingen en dienstruimten; de begane grond voor multi-functionele- kantoor- en andere ruimten; de daarboven gelegen etages bevatten in totaal veertien appartementen;
- b. een gebouw aansluitend op het gebouw, genoemd onder a ten behoeve van zorgwonen in drie lagen met kelder waarin dienstruimten zijn ondergebracht, terwijl op de begane grond en de twee daarboven gelegen etages in totaal 52 kamers ten behoeve van zorgwonen worden ondergebracht;
- c. een gebouw in twee lagen, waarbij iedere laag beschikt over een woonkamer/zithoek/keuken en 7, respectievelijk 8 slaapkamers;
- d. een gebouw ten behoeve van zelfstandig wonen in drie lagen, waarbij het aantal bestaande wooneenheden van 44 wordt uitgebreid tot 66;
- e. gebouwen, genoemd "Duinwoningen" ten behoeve van zelfstandig wonen in drie lagen, waarmee het aantal wooneenheden wordt uitgebreid van 32 naar 60;
- f. twee appartementengebouwen aan de Oranje Nassaustraat in drie lagen en een terugliggende vierde laag, bestaande uit totaal 28 appartementen, het geheel onderkelderd ten behoeve van een parkeergarage met 47 parkeerplaatsen voor personenauto's alsmede bergingen ten behoeve van de bovengelegen woningen.

Overwegingen ten aanzien van het bouwplan.

Het bouwplan is geprojecteerd op gronden die hoofdzakelijk gelegen zijn in het gebied behorende tot het bestemmingsplan "Duinpark". De bestemmingen ter plaatse luiden: "bijzondere doeleinden, klasse B, met bijbehorende erven, weg, en openbaar groen, plantsoen of berm". Het grootste gedeelte van de bebouwing ligt binnen de bebouwingsgrenzen van de bestemming "Bijzondere doeleinden Klasse B, met bijbehorende voorzieningen". De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor een bejaardencentrum met bijbehorende bejaardenwoningen, een school en een gebouw voor militaire doeleinden met de daarbij behorende bijgebouwen, dienstwoningen, andere bouwwerken, tuinen en speelterreinen, met dien verstande dat:

- a. het bebouwd oppervlak van een bouwperceel niet meer mag bedragen dan door het op de kaart aangegeven bebouwingspercentage, binnen de bestemming is aangegeven;
- b. de gebouwen uitsluitend mogen worden opgericht binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsstroken;
- c. de goothoogte van de hoofdgebouwen ten hoogste 12 m mag bedragen;
- d. bij ieder hoofdgebouw een dienstwoning met een goothoogte van ten hoogste 6 m en een inhoud van ten hoogste 500 m³ mag worden gebouwd.

De gevraagde uitbreiding is niet in overeenstemming met de bepalingen die onder b en c zijn weergegeven. De bouw van de gewenste koopappartementen op het terrein past niet in de bestemmingsplanvoorschriften omdat deze woningen niet de specifieke kenmerken bezitten van wooneenheden in een verzorgings- of verpleegtehuis of de bij een verzorgingstehuis behorende aanleunwoningen. Het overgrote deel van het bouwplan past binnen de bebouwingsvoorschriften van het bestemmingsplan. Het gebouw van de "Hoge Hoed" wordt echter gebouwd binnen de bestemmingen "weg" en "openbaar groen, plantsoen of berm", waarin niet mag worden gebouwd. Bovendien bedraagt de bouwhoogte hiervan met uitzondering van de liftopbouw circa 18 m. De meest



