

Nota van beantwoording zienswijzen

“Ontwerp omgevingsvergunning en v.v.g.b. Koningin Astrid Boulevard 50”

d.d. 8 -9 - 2026

1. Inleiding

De ontwerp omgevingsvergunning en de ontwerp verklaring van geen bedenkingen (V.V.G.B.) voor het bouwplan Koningin Astrid Boulevard 50 heeft van 11 februari 2026 tot en met 24 maart 2026 ter inzage gelegen. Zowel in het gemeentehuis als via www.ruimtelijkeplannen.nl bestond de mogelijkheid om het plan te raadplegen. Gedurende de periode van zes weken heeft een ieder de mogelijkheid gehad om een zienswijze in te dienen.

Gedurende de termijn van zes weken zijn er vijf zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn binnen de termijn van ter inzage legging bij de raad ingekomen dan wel tijdig aan dit bestuursorgaan verzonden en kunnen ontvankelijk worden verklaard.

In hoofdstuk 2 zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een reactie. Ook wordt aangegeven of de zienswijze gevolgen heeft voor de omgevingsvergunning.

2. Zienswijzen

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

	Zienswijze	Reactie gemeente	Gevolgen voor plan
1.	Zienswijze 1		
1.1	Op het aanvraagformulier staat ten onrechte dat sprake is van herbouw, terwijl het om volledige nieuwbouw gaat. Ook in delen van de ruimtelijke onderbouwing (p. 6 t/m 9) wordt ten onrechte de indruk gewekt dat het hotel Sonnevanck er nog zou staan.	Ten tijde van het indienen van de aanvraag op 26 augustus 2017 was het nog de bedoeling dat de voorgevel van hotel Sonnevanck zou blijven staan en dat daarachter een nieuw appartementengebouw met parkeergarage zou worden gerealiseerd. Dit is dan ook zo op het betreffende aanvraagformulier verwerkt. Nadien is gebleken dat het behoud van de voorgevel niet mogelijk was en is de aanvraag op dit punt (en op een aantal andere punten waar hierna nog op in zal worden gegaan) aangepast. In de bij het ontwerpbesluit behorende ruimtelijke onderbouwing van 19 maart 2025 staat op p. 3 dat het huidige hotel in augustus 2023 is gesloopt en dat het beoogde appartementencomplex komt ter vervanging van het huidige hotel. Ook op p. 4 van de ruimtelijke onderbouwing staat duidelijk dat inmiddels het bestaande pand is gesloopt en dat de (aangepaste) aanvraag ziet op het realiseren van een appartementengebouw voor 5 woningen met parkeergarage. Ook op de in de zienswijze aangehaalde p. 6 van de ruimtelijke onderbouwing staat dat het bestaande pand is gesloopt. Wel worden op p. 7 t/m 9 van de ruimtelijke onderbouwing in het kader van de voorgeschiedenis foto's getoond van het inmiddels gesloopte hotel. Van het verstrekken van onjuiste informatie door aanvrager is dan ook geen sprake. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat bij het ontwerpbesluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning en het ontwerpbesluit tot het verlenen van de verklaring van geen bedenkingen dan ook getoetst is of voor het bouwen van een (nieuw) appartementencomplex met parkeergarage een omgevingsvergunning kan worden verleend.	Geen gevolgen.

	Zienswijze	Reactie gemeente	Gevolgen voor plan
1.2	Er is sprake van tegenstrijdigheid omdat enerzijds wordt uitgegaan van de aanvraag uit 2017 en het plan anderzijds op basis van aangepaste stukken wordt beoordeeld. Voorts zijn de aanpassingen van de aanvraag niet van ondergeschikte aard, waardoor het bouwplan had moeten worden getoetst aan de Omgevingswet. In dit verband wordt opgemerkt dat ook wethouder Kortleven in een memo van 16 september 2024 aangeeft dat het maar zeer de vraag is of het wijzigingen van ondergeschikte aard betreft. Door de Omgevingswet niet toe te passen worden buurtbewoners, de wijkvereniging en de gemeente benadeeld.	Aan welk recht een aanvraag dient te worden getoetst volgt dwingend uit de wet en hierin is derhalve geen keuzevrijheid c.q. kan niet meewegen of het nieuwe recht al dan niet voordeliger is. Op grond van artikel 4.3 van de Invoeringswet Omgevingswet blijft, als voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 een aanvraag is ingediend, het oude recht van toepassing tot het besluit onherroepelijk wordt. De aanvraag is ingediend op 26 augustus 2017, zodat hierop het oude recht van toepassing blijft. Voorts blijkt uit de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) van 29 januari 2025 (ECLI:NL:RVS:2025:340) dat bij besluiten op aanvraag die ingevolge artikel 3:10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) worden voorbereid met de uniforme openbare voorbereidingsprocedure, zoals neergelegd in afdeling 3.4 van de Awb, in beginsel op de aanvraag moet worden beslist zoals deze is ingediend en met het ontwerp van het besluit ter inzage is gelegd. Na het ter inzage leggen van het ontwerpbesluit is het niet meer geoorloofd de aanvraag nog te wijzigen en aan te vullen, zonder dat een nieuw ontwerpbesluit ter inzage wordt gelegd, tenzij de wijziging van ondergeschikte aard is of aannemelijk is dat daardoor geen derden worden benadeeld. Dit betekent derhalve dat de aanvraag totdat het ontwerpbesluit ter inzage is gelegd nog mag worden gewijzigd (ook op niet ondergeschikte punten). Na de terinzagelegging mag de aanvraag alleen nog op ondergeschikte punten worden gewijzigd. In dit geval is de aanvraag gewijzigd voordat het ontwerpbesluit ter inzage is gelegd en wordt derhalve niet toegekomen aan de vraag of sprake is van wijzigingen van ondergeschikte aard. Ten overvloede wordt opgemerkt dat, zelfs wanneer de wijzigingen eerst hadden plaatsgevonden nadat het ontwerpbesluit ter inzage was gelegd, sprake is van wijzigingen van ondergeschikte aard. De wijzigingen ten opzichte van de aanvraag uit 2017 betreffen het niet behouden van de voorgevel van hotel Sonnevand, het verkleinen van de bouwmassa en	Geen gevolgen.

	Zienswijze	Reactie gemeente	Gevolgen voor plan
		verlagen van het aantal appartementen van 7 naar 5 appartementen. Hoewel de uiterlijke verschijningsvorm als gevolg van de gewijzigde gevel wijzigt, maakt dit op zichzelf nog niet dat geen sprake is van wijzigingen van ondergeschikte aard. Zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling van 27 juni 2018 (ECLI:NL:RVS:2018:2121). Voorts wordt hierbij van belang geacht dat de bouwmassa en het aantal appartementen als gevolg van deze wijziging wordt verkleind, met welke verkleining de belangen van derden niet worden geschaad. Het klopt dat in het aan wethouder Kortleven gerichte memo van 16 september 2024 is aangegeven dat het maar zeer de vraag is of sprake is van een wijziging van ondergeschikte aard. Mede naar aanleiding hiervan is hier nogmaals kritisch naar gekeken en is op basis van voornoemde jurisprudentie tot de conclusie gekomen dat niet aan de beantwoording van deze vraag wordt toegekomen, nu de wijzigingen hebben plaatsgevonden voordat het conceptbesluit ter inzage is gelegd en dat, zelfs als dit niet het geval was geweest, het wijzigingen van ondergeschikte aard betreft.	
1.3	Er heeft ondeugdelijk vooroverleg plaatsgevonden, omdat niet wordt geconcretiseerd met wie, wanneer en over welk plan dit overleg heeft plaatsgevonden.	Er heeft een deugdelijk vooroverleg plaatsgevonden. Hiertoe is het aangepaste bouwplan op 22 juli 2024 voorgelegd aan de Veiligheidsregio Hollands Midden, het Hoogheemraadschap Holland Rijnland, Tennet en Liander. Geen van deze organisaties hebben aangegeven bezwaren te hebben tegen het aangepaste bouwplan. Daarnaast is het aangepaste bouwplan ook via het daarvoor bedoelde e-formulier voorgelegd aan de provincie Zuid-Holland. De provincie heeft op 29 juli 2024 aangegeven akkoord te gaan met het aangepaste bouwplan.	Geen gevolgen.
1.4	In het besluit worden artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 1° en 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) tegelijk toegepast, hetgeen juridisch inconsistent is. Nu het om fundamentele afwijkingen van het bestemmingsplan gaat, had artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 1°, van de Wabo niet kunnen worden toegepast.	Op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a en onder 1°, van de Wabo kan met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking een omgevingsvergunning voor de strijdigheid met het bestemmingsplan worden verleend. Op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a en onder 3°, van de Wabo kan in overige gevallen een omgevingsvergunning voor de strijdigheid met het bestemmingsplan worden verleend, indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.	Geen gevolgen.

	Zienswijze	Reactie gemeente	Gevolgen voor plan
		In het onderhavige geval is voor wat betreft de strijdigheid met artikel 16.2.2. van de planregels (de dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterkering') met toepassing van de artikelen 16.3.1 en 16.3.2 van de planregels een omgevingsvergunning verleend. Voor de overige strijdigheden met de artikelen 5.1 en 5.2 (de enkelbestemming 'Horeca') en artikel 10.1 (de enkelbestemming 'Tuin') van de planregels is op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a en onder 3°, van de Wabo een omgevingsvergunning verleend. Een dergelijke combinatie is mogelijk. Wel dient op grond van artikel 3.10 van de Wabo de uniforme openbare voorbereidingsprocedure als bedoeld in afdeling 3.4 van de Awb te worden gevolgd, wanneer de aanvraag geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op een activiteit waarvoor slechts met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a en onder 3°, van de Wabo een omgevingsvergunning kan worden verleend. In het onderhavige geval is dan ook deze uniforme openbare voorbereidingsprocedure gevolgd.	
1.5	Het plan is in strijd met de Omgevingsvisie Noordwijk 2030, omdat daarin staat dat geen medewerking wordt verleend aan de uitbreiding van bouwmassa's ten opzichte van bestaande bestemmingsplannen. In dit kader wordt erop gewezen dat het bouwplan groter is dan het voormalig hotel Sonnevanck. Daarnaast wordt evenmin voldaan aan de in deze Omgevingsvisie opgenomen beleidsregels. De raad heeft het ontwerpbesluit tot het verlenen van de verklaring van geen bedenkingen ten onrechte c.q. onvoldoende onderbouwd afgeweken van deze beleidsregels. Niet wordt duidelijk gemaakt wat de specifieke omstandigheden van dit geval zijn, welke nog niet in het beleid zijn verdisconteerd, op grond waarvan het toepassen van deze beleidsregels onevenredige gevolgen zou hebben. Voorts wordt opgemerkt dat met artikel 4:84 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb)	Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat in 2022 de Omgevingsvisie 1.0 is vastgesteld, waarin de aangehaalde passage en beleidsregels niet meer zijn opgenomen. Deze omgevingsvisie is evenwel via een amendement vastgesteld met dien verstande dat de geldende ruimtelijke (structuur)visies van kracht blijven. Gelet hierop blijft ook de voorheen geldende Omgevingsvisie Noordwijk 2030 van kracht. Uit de wetsgeschiedenis blijkt dat in een dergelijke visie beleidsregels kunnen worden opgenomen (zie bijvoorbeeld Kamerstukken II, 2013/14, 33 962, nr. 3, p. 115). In de laatstelijk in 2018 gewijzigde Omgevingsvisie Noordwijk 2030 staat op p. 25 en 26 van bijlage A dat villawijk De Zuid in een open duinlandschap ligt vrijwel direct grenzend aan zee. Op deze schaal is de wijk uniek in Nederland. Het behoud en waar mogelijk versterken van de unieke kenmerken van villawijk De Zuid en de Koningin Astrid Boulevard blijven als beleid ongewijzigd. Voor het behoud van het karakter van deze wijk is het essentieel dat er geen medewerking zal worden verleend aan het uitbreiden van bouwmassa's ten opzichte van de bouwmogelijkheden uit de bestaande bestemmingsplannen. De met de Wijkvereniging gemaakte afspraken uit	Geen gevolgen.

	Zienswijze	Reactie gemeente	Gevolgen voor plan
	alleen van beleid kan worden afgeweken en niet van het recht (zoals bestemmingsplanregels).	2013 gelden als uitgangspunt voor een op te stellen bestemmings- of omgevingsplan. Daarom gelden in De Zuid de volgende drie beleidsregels: • Het principe dat er geen bouwmogelijkheden vergund worden die het toegestane volume in het bestemmingsplan met de binnenplanse vrijstellingsmogelijkheid van 10% overstijgen; • Voor hotels in de wijk slechts meegewerkt zal worden aan een bestemmingswijziging naar wonen, indien het volume wordt beperkt in de richting van het volume wat er oorspronkelijk - voor de eventuele uitbreiding van het hotel - was; • Op de Koningin Astrid Boulevard het bouwvlak niet mag toenemen wanneer doorzichten daardoor negatief worden beïnvloed. Volumes die nog gevuld kunnen worden zonder doorzichtverlies mogen worden gevuld. In beperkte mate mag breedte wel uitgeruild worden met diepte, waar dit de doorzichten ten goede komt. Voorts worden een aantal ontwikkellocaties genoemd waarvoor deze beleidsregels niet gelden. De onderhavige locatie wordt daarbij niet genoemd. In het bestemmingsplan “De Zuid” is voor het onderhavige perceel geen maximum volume aan bebouwing opgenomen, zodat er in die zin geen sprake is van een overschrijding van volume. Wel geldt er een maximale bouwhoogte van 11 meter en een maximale goothoogte van 9 meter en mogen hoofdgebouwen en ondergrondse parkeergarages uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. De dakrand van de vierde verdieping van het appartementengebouw ligt op een hoogte van 13 meter en voor een beperkt deel steekt de liftschacht met een hoogte van 13,99 meter daar bovenuit. Daarnaast wordt de in het bestemmingsplan opgenomen maximale goothoogte met het bouwplan overschreden. Voorts is het achterste deel van het appartementengebouw en de ondergrondse parkeergarage buiten het bouwvlak gesitueerd. Daar staat tegenover dat niet de gehele breedte van het bouwvlak, dat op grond van het bestemmingsplan volledig mag worden bebouwd, wordt benut. Aan de in de beleidsregels opgenomen eis dat het bouwvlak niet mag toenemen wanneer doorzichten daardoor negatief worden beïnvloed, wordt met het bouwplan voldaan. Er is sprake van de in deze beleidsregels	

	Zienswijze	Reactie gemeente	Gevolgen voor plan
		genoemde uitruil van breedte met diepte, hetgeen (kijkend naar hetgeen op grond van het bestemmingsplan mag worden gerealiseerd) de doorzichten ten goede komt. De overschrijding van de bouw- en goothoogte is in het raadsvoorstel tot het verlenen van de omgevingsvergunning aangemerkt als een overschrijding van het bouwvolume, welke in strijd is met de eerste twee punten van de beleidsregels. De bouwhoogte van het bouwplan bedraagt immers 13 en deels 13,99 meter en overschrijdt daarmee de in het bestemmingsplan “De Zuid” opgenomen maximale bouwhoogte inclusief de 10% vrijstellingsmogelijkheid (12,1 meter) met 0,9 tot 1,89 meter. Ook de maximale goothoogte wordt overschreden. Voorts was het volume van het voormalig hotel Sonnevand kleiner dan het volume van het aangevraagde appartementencomplex, zodat op grond van de tweede beleidsregel niet zou kunnen worden meegewerkt met het omzetten van de functie hotel naar wonen. Daarnaast staat op p. 35 en 36 van bijlage C bij de laatstelijk in 2018 gewijzigde Omgevingsvisie Noordwijk 2030 dat de opgave voor de Koningin Astrid Boulevard ligt in het herkenbaar houden van het statige karakter met vrijstaande bebouwing als schakel tussen boulevard en de villawijk erachter. Hierbij ligt de focus op het luxe karakter ervan ten opzichte van de dynamiek van de Koningin Wilhelmina Boulevard. Als beleidsinzet wordt onder meer genoemd dat nieuwbouw eenzijdige hoogwaardige architectuur met oriëntatie op de boulevard heeft. Hierbij hebben woningen twee lagen met een kap of drie lagen plat en hotels drie lagen met een kap of vier lagen plat. Aan het eerste deel wordt met het bouwplan voldaan. Er wordt echter niet voldaan aan de drie lagen voor wonen met een plat dak, nu het bouwplan voorziet in vier lagen voor wonen. Op grond van artikel 4:84 van de Awb kan van beleidsregels worden afgeweken, indien handelen overeenkomstig de beleidsregels voor een of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met die beleidsregels te dienen doelen. Onder deze bijzondere omstandigheden worden zowel in de beleidsregels verdisconteerde als daarin niet verdisconteerde	

	Zienswijze	Reactie gemeente	Gevolgen voor plan
		omstandigheden begrepen. Zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling van 17 augustus 2022 (ECLI:NL:RVS:2022:2290). De strijdigheid met de beleidsregels bestaat in dit geval - indien de overschrijding van de op grond van het bestemmingsplan toegestane bouw- en goothoogte wordt aangemerkt als het overschrijden van het volume - uit een relatief geringe overschrijding van de bouwhoogte met 0,9 tot 1,89 meter en een overschrijding van de maximale goothoogte, het toestaan van de woonfunctie in plaats van de hotelfunctie terwijl het volume niet beperkt is tot het volume van het voormalig hotel Sonnevank en het toestaan van vier in plaats van drie woonlagen. Zoals uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt (zie p. 3 en 16) is hotel Sonnevank in 2008 gesloten, omdat de uitbating van een dergelijk klein pand als hotel op deze plek niet meer rendabel blijkt. Gelet hierop ligt het in de rede om mee te werken naar het omzetten van de hotelfunctie naar een woonfunctie. Het bouwplan voorziet hierin. Het ontwerp van het appartementengebouw is voorts gebaseerd op de vormgeving van het voormalig hotel Sonnevank. Het betreft een opbouw die laag begint en met verspringende volumes naar achter toe hoger wordt. Waar hotel Sonnevank bestond uit drie bouwlagen heeft het appartementengebouw vier bovengrondse bouwlagen, waarbij de bovenste bouwlaag aan alle zijdes 1,5 meter terug ligt ten opzichte van de ondergelegen bouwlaag. De breedte van het voormalig hotel Sonnevank is behouden, hetgeen smaller is dan de op grond van het bestemmingsplan (c.q. het bouwvlak) toegestane breedte. De bouwhoogte van het appartementengebouw sluit aan bij de bouwhoogte van de naastgelegen panden, nu de nokhoogte van Villa Marezate 14,55 meter bedraagt en de bouwhoogte van Villa aan Zee 12 meter is. Met de toegenomen hoogte (zijnde met name de strijdigheid met de beleidsregels) worden de doorzichten niet aangetast. Het bouwplan past voorts binnen het doel van de beleidsregels, zijnde het behoud en waar mogelijk versterken van het villakarakter van de wijk, waarbij voldoende ruimte en doorzichten tussen de panden een belangrijke rol spelen.	

	Zienswijze	Reactie gemeente	Gevolgen voor plan
		Na veelvuldig overleg met stedenbouwkundigen van de gemeente heeft aanvrager het bouwplan op voornoemde wijze vormgegeven. Het bouwplan leidt niet tot onevenredige aantasting van de belangen van omwonenden. Het vervolgens weigeren van de aangevraagde omgevingsvergunning op de grond dat deze in strijd is met de hiervoor genoemde beleidsregels, zou onevenredig nadelig zijn voor aanvrager in verhouding met de met de beleidsregels te dienen doelen. Te meer nu met het bouwplan recht wordt gedaan aan het overkoepelende doel van de Omgevingsvisie en de hierin opgenomen beleidsregels, te weten het behoud en versterken van het villakarakter van de wijk met behoud van open ruimten en doorzichten.	
1.6	Het concept-raadsvoorstel stelt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening, maar de ruimtelijke onderbouwing is op meerdere punten feitelijk onjuist. Zo wordt in de ruimtelijke onderbouwing gesproken over herbouw in plaats van nieuwbouw.	Met de ruimtelijke onderbouwing is inzichtelijk gemaakt dat geen sprake is van strijd met een goede ruimtelijke ordening. Niet is gebleken dat deze ruimtelijke onderbouwing feitelijke onjuistheden bevat. Zoals hiervoor in reactie op de zienswijze 1.1 is aangegeven, blijkt uit de ruimtelijke onderbouwing dat sprake is van nieuwbouw.	Geen gevolgen.
1.7	De ruimtelijke onderbouwing stelt dat de parkeergarage “onder het maaiveld” in de bestemming ‘Tuin’ wordt gebouwd vanwege regels van het Hoogheemraadschap. Dit is aantoonbaar onjuist. De garage kan niet onder het gebouw worden geplaatst vanwege de hoeveelheid benodigde parkeerplaatsen. Dit heeft niets met het Hoogheemraadschap te maken. Voorts is er aan de achterzijde van het perceel geen maaiveld vanwege een hoogteverschil van circa 12 meter. De parkeergarage wordt niet ondergronds gebouwd, zie ook p. 15 van de ruimtelijke onderbouwing.	In de ruimtelijke onderbouwing staat geen onjuiste informatie over de parkeergarage. Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft inderdaad aangegeven dat geen parkeergarage direct onder het appartementencomplex kan worden gerealiseerd, omdat daarmee binnen het grensprofiel van de zeewering zou worden gegraven. Dit is niet toegestaan op grond van artikel 13.20 van de Waterschapsverordening de Rijnlandse Keur, omdat daarmee de stabiliteit van de zeewering in gevaar zou komen. Op de thans vergunde locatie kan volgens het Hoogheemraadschap wel een parkeergarage worden gerealiseerd en hiervoor is inmiddels ook de benodigde watervergunning verleend. Het feit dat de parkeergarage een bepaalde omvang heeft vanwege het aantal benodigde parkeerplaatsen, doet hier niet aan af. Voorts is in de ruimtelijke onderbouwing inzichtelijk gemaakt waar de parkeergarage zal worden gesitueerd en op welke wijze deze zal worden vormgegeven. Zoals op p. 20 van de ruimtelijke onderbouwing staat, is voor de landschappelijke inpassing van de parkeergarage een landschapsadvies opgesteld door een landschapsarchitect. Het uitgangspunt is dat de	Geen gevolgen.

	Zienswijze	Reactie gemeente	Gevolgen voor plan
		parkeerkelder uit het bestaande talud steekt. Het talud aan deze zijde zal zo natuurlijk mogelijk worden gevormd. De bovenzijde van de garage en de nieuwe taluds aan drie zijdes van de parkeergarage zullen worden beplant met gebiedseigen beplanting zoals duindoorn, duinroos en helmgras. De bovenzijde van de schanskorven (die benodigd zijn vanwege het hoogteverschil) zullen ook worden beplant met gebiedseigen beplanting. Voorgaande is voorts in de ruimtelijke onderbouwing en het advies van de landschapsarchitect gevisualiseerd. Hieruit blijkt dat de parkeergarage landschappelijk inpasbaar is en daarmee past binnen een goede ruimtelijke ordening. Met het op p. 15 genoemde maaiveldniveau wordt beoogd om aan te geven dat de parkeergarage aan de achterzijde onder de begane grond c.q. het maaiveld van het appartementencomplex is gesitueerd. Hetgeen overigens ook duidelijk blijkt uit de vergunde tekeningen. In het hiervoor aangehaalde landschapsadvies, dat wordt aangehaald in de ruimtelijke onderbouwing, blijkt voorts duidelijk wat de ruimtelijke uitstraling van de parkeergarage aan de achterzijde zal zijn. Van het verstrekken van onjuiste informatie in de ruimtelijke onderbouwing en/of de bouwtekeningen is op dit punt dan ook geen sprake.	
1.8	De ruimtelijke onderbouwing is voorts misleidend, doordat hierin wordt gesteld dat de breedte gelijk blijft aan de breedte van het voormalig hotel Sonnevank en dat het doorzicht hetzelfde zou blijven. Uit de op p. 18 en 19 van de ruimtelijke onderbouwing opgenomen visualisatie van het nieuwe bouwplan ten opzichte van hotel Sonnevank blijkt juist dat het doorzicht wel verminderd. Ook de diepte van het bouwplan zorgt voor verminderde doorzichten.	In de ruimtelijke onderbouwing staat geen onjuiste informatie over de breedte van het bouwplan ten opzichte van de breedte van voormalig hotel Sonnevank. Op p. 6 is op een tekening de situering van het voormalig hotel aangegeven ten opzichte van het in het bestemmingsplan opgenomen bouwvlak en het gehele kavel. Op p. 10 staat ook een dergelijke situatietekening maar dan van het bouwplan. Als beide tekeningen naast elkaar worden gelegd, dan kan worden geconstateerd dat de breedte van het voormalig hotel en de breedte van het bouwplan niet tot nauwelijks van elkaar verschilt. Op p. 10 van de ruimtelijke onderbouwing staat dan ook terecht dat de breedte van het bouwplan gelijk is aan de breedte van het voormalig hotel. Op p. 17 van de ruimtelijke onderbouwing wordt hier terecht aan toegevoegd dat de breedte van het bouwplan (en dus ook van voormalige hotel Sonnevank) smaller is dan op grond van het bestemmingsplan "De Zuid" is toegestaan. Het daarin opgenomen bouwvlak (dat op grond van het bestemmingsplan volledig mag worden benut) is immers een stuk breder.	Geen gevolgen.

	Zienswijze	Reactie gemeente	Gevolgen voor plan
		De diepte van het pand zorgt niet voor een vermindering aan doorzichten vanaf de Koning Astrid Boulevard richting de villawijk De Zuid en andersom. Weliswaar neemt de hoogte van het bouwplan toe ten opzichte van het voormalig hotel, maar ook dat leidt niet tot verminderde doorzichten gelet op de hoogte die het voormalig hotel reeds had (en de op grond van het bestemmingsplan reeds toegestane bouwhoogte). De op de aangehaalde p. 18 en 19 van de ruimtelijke onderbouwing getoonde impressietekeningen visualiseren dat de doorzichten niet tot nauwelijks verminderen als gevolg van het bouwplan ten opzichte van het voormalig hotel Sonnevanc. Volledigheidshalve wordt in dit verband nog opgemerkt dat ter beoordeling staat of voor de strijdigheid met het bestemmingsplan "De Zuid" een omgevingsvergunning kan worden verleend en dat het daarbij gaat om een vergelijking tussen hetgeen op grond van het bestemmingsplan maximaal mogelijk is en het bouwplan. Het gaat hierbij derhalve niet zozeer om een vergelijking tussen het voormalig hotel Sonnevanc en het bouwplan.	
1.9	Er wordt veel hoger gebouwd (tot wel 15 meter) dan het bestemmingsplan toestaat en deze hoogte sluit niet aan bij de bouwhoogte van de naastgelegen Villa Marezate. Dit is in strijd met het bestemmingsplan, de Omgevingsvisie en het uitgangspunt van goede ruimtelijke ordening.	Zoals uit de ruimtelijke onderbouwing (p. 17) en de bouwtekeningen blijkt, ligt de dakrand van de vierde verdieping van het bouwplan op een hoogte van 13 meter en voor een beperkt deel steekt de liftschacht met een hoogte van 13,99 meter daar bovenuit. Op grond van het bestemmingsplan "De Zuid" bedraagt de maximale bouwhoogte 11 meter en de maximale goothoogte 9 meter. Deze relatief geringe overschrijding van de bouwhoogte wordt niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening geacht. Hierbij is meegewogen dat deze bouwhoogte past binnen het straatbeeld. De naastgelegen Villa Marezate heeft immers een nokhoogte van 14,55 meter en de bouwhoogte van de aan de andere zijde gelegen Villa aan Zee bedraagt 12 meter. Op de aangehaalde strijdigheid met de Omgevingsvisie is reeds in het kader van de reactie op de hiervoor onder 1.3 aangehaalde zienswijze gereageerd.	Geen gevolgen.
2.	Zienswijze 2		
2.1	De aanpassingen aan de aanvraag zijn niet van ondergeschikte aard. In de aanvraag uit 2017 is nog uitgegaan van het behoud van de voorgevel van het	Kort gezegd wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 1.2, waaruit blijkt dat nu de wijzigingen zich hebben voorgedaan voordat het ontwerpbesluit ter inzage is gelegd, niet wordt toegekomen aan de vraag of sprake is van	Geen gevolgen.

	Zienswijze	Reactie gemeente	Gevolgen voor plan
	voormalig hotel Sonnevank, een groter volume en 7 appartementen. Als gevolg van de aanpassingen blijft de voorgevel niet behouden, is het volume verkleind en worden 5 appartementen gerealiseerd. Dit gewijzigde bouwplan heeft een geheel andere uitstraling als het aangevraagde bouwplan. In de memo van 16 september 2024 geeft ook wethouder Kortleven aan dat het maar de vraag is of sprake is van wijzigingen van ondergeschikte aard en dat dit een groot procesrisico vormt. Voorts is deze cruciale informatie niet aan de commissie, de gemeenteraad en de inwoners verstrekt.	wijzigingen van ondergeschikte aard. Ten overvloede wordt onderbouwd waarom, als het ontwerpbesluit wel zou zijn gepubliceerd, wel sprake is van wijzigingen van ondergeschikte aard. Daarnaast wordt aangegeven dat hier juist vanwege de memo aan de wethouder nogmaals kritisch naar is gekeken. Van het onjuist informeren van de commissie, de gemeenteraad en de inwoners is geenszins sprake.	
2.2	Artikel 2.12, eerste lid, van de Wabo kan niet worden toegepast om af te wijken van het bestemmingsplan, nu de Wabo per 1 januari 2024 is vervangen door de Omgevingswet en het oude recht hier niet van toepassing is. Zelfs onder de Wabo zou dit bouwplan nooit als 'kruimelgeval' kunnen worden aangemerkt.	In de reactie op zienswijze 1.2 is uiteengezet dat en waarom op de onderhavige aanvraag de Wabo van toepassing blijft en deze aanvraag derhalve niet wordt beoordeeld op grond van de Omgevingswet. Op grond van artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, van de Wabo kan de omgevingsvergunning voor de strijdigheid met het bestemmingsplan slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en: 1°. met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking; 2°. in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen, of 3°. in overige gevallen, indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. De hiervoor onder 2° genoemde algemene maatregel van bestuur betreft het Besluit omgevingsrecht (Bor). In artikel 4 van bijlage II bij het Bor staan de gevallen waarvoor de omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a en onder 2°, van de Wabo kan worden verleend. Deze gevallen worden ook wel kruimelgevallen genoemd, al kan - gelet op de reikwijdte van deze gevallen - betwijfeld worden of dit een terechte term is. De onderhavige vergunning is niet gebaseerd op artikel 2.12, eerste lid, onder a en onder 2°, van de Wabo, zodat niet relevant is of de onderhavige overschrijdingen van het bestemmingsplan onder de zogenoemde	Geen gevolgen.

	Zienswijze	Reactie gemeente	Gevolgen voor plan
		kruimelgevallen vallen. De onderhavige omgevingsvergunning wordt gebaseerd op artikel 2.12, eerste lid, onder a en onder 3°, van de Wabo. Vandaar dat hiervoor ook een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is vereist.	
2.3	Het plan is in strijd met de Omgevingsvisie, omdat daarin staat dat geen medewerking wordt verleend aan de uitbreiding van bouwmassa's ten opzichte van bestaande bestemmingsplannen. Voor de Koningin Astrid Boulevard geldt dat de bebouwingswand zo transparant mogelijk moet blijven en grote bouwmassa's die het contact tussen zee en achterliggende wijk verstoren, expliciet worden uitgesloten. Het project behoort niet tot de uitzonderingen hierop en het bestaan van uitzonderingen verkleint de afwijkingsbevoegdheid verder.	In reactie op de zienswijze 1.3 is reeds ingegaan op de strijdigheid met de laatstelijk in 2018 gewijzigde versie van de Omgevingsvisie Noordwijk 2030 en wordt onderkend dat het bouwplan geen in deze visie genoemde ontwikkellocatie betreft waarvoor de beleidsregels niet zouden gelden. Het enkele feit dat in de omgevingsvisie een aantal locaties zijn genoemd, waarvoor de beleidsregels niet gelden, laat onverlet dat in andere gevallen met toepassing van artikel 4:84 van de Awb van de beleidsregels kan worden afgeweken.	Geen gevolgen.
2.4	Artikel 4:84 van de Awb maakt afwijking slechts mogelijk wanneer toepassing van het beleid onevenredige gevolgen zou hebben. Het plan vermeldt niet welke onevenredige gevolgen dit zouden zijn. Het doel van het beleid wordt oneigenlijk gebruikt als argument om een schending van datzelfde beleid te rechtvaardigen.	In de reactie op zienswijze 1.3 is reeds op de afwijkingsbevoegdheid ingegaan en is gemotiveerd uiteengezet dat en waarom hiervan gebruik is gemaakt. Korthedshalve wordt verwezen naar deze reactie.	Geen gevolgen.
2.5	Het concept-raadsvoorstel stelt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening, maar de ruimtelijke onderbouwing is op meerdere punten feitelijk onjuist.	Met de ruimtelijke onderbouwing is inzichtelijk gemaakt dat geen sprake is van strijd met een goede ruimtelijke ordening. Niet gebleken is dat deze ruimtelijke onderbouwing feitelijke onjuistheden bevat.	Geen gevolgen.
2.6	In de ruimtelijke onderbouwing wordt gesteld dat de parkeergarage onder het maaiveld in de bestemming 'Tuin' wordt gebouwd vanwege regels van het Hoogheemraadschap. Dit is aantoonbaar onjuist. De parkeergarage kan niet onder het gebouw worden	Deze zienswijze komt overeen met de zienswijze 1.5. Korthedshalve wordt verwezen naar de reactie op deze zienswijze.	Geen gevolgen.

	Zienswijze	Reactie gemeente	Gevolgen voor plan
	geplaatst vanwege de enorme hoeveelheid noodzakelijke parkeerplaatsen die het te grote bouwvolume eist. Er is aan de achterzijde geen maaiveld vanwege een hoogteverschil van circa 12 meter. De parkeergarage wordt niet ondergronds, maar op palen gebouwd.		
2.7	De ruimtelijke onderbouwing is misleidend doordat hierin wordt gesteld dat de breedte gelijk blijft aan de breedte van het voormalig hotel Sonnevanck en dat het doorzicht hetzelfde zou blijven. Uit de op p. 18 en 19 van de ruimtelijke onderbouwing opgenomen visualisatie van het nieuwe bouwplan ten opzichte van hotel Sonnevanck blijkt juist dat het doorzicht wel wordt verminderd.	Deze zienswijze komt overeen met de zienswijze 1.6. Korteidshalve wordt verwezen naar de reactie op deze zienswijze.	Geen gevolgen.
2.8	Er wordt veel hoger gebouwd (tot wel 15 meter) dan het bestemmingsplan toestaat en deze hoogte sluit niet aan bij de bouwhoogte van de naastgelegen Villa Marezate. Dit is in strijd met het bestemmingsplan, de Omgevingsvisie en het uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening.	Deze zienswijze komt overeen met de zienswijze 1.7. Korteidshalve wordt verwezen naar de reactie op deze zienswijze.	Geen gevolgen.
3.	Zienswijze 3		
3.1	Het voorgestelde gebouw wordt drie keer zo groot als het voormalig hotel Sonnevanck en voldoet niet aan de beleidsregels zoals opgenomen in de Omgevingsvisie Noordwijk 2030. Voor de Koningin Astrid Boulevard geldt dat de bebouwingswand zo transparant mogelijk moet blijven en grote bouwmassa's die het contact tussen zee en achterliggende wijken verstoren worden expliciet uitgesloten. Hiermee worden afspraken met de wijkvereniging genegeerd.	In reactie op de zienswijze 1.3 is aangegeven dat gelet op de gemaakte afspraken met de wijkvereniging drie beleidsregels zijn opgenomen in de laatstelijk in 2018 gewijzigde versie van de Omgevingsvisie Noordwijk 2030. Voorts is inzichtelijk gemaakt op welke punten het bouwplan in strijd is met deze beleidsregels en is gemotiveerd uiteengezet dat en waarom besloten is om op deze strijdige punten af te wijken van de beleidsregels. Korteidshalve wordt verwezen naar deze reactie op de zienswijze 1.3.	Geen gevolgen.

	Zienswijze	Reactie gemeente	Gevolgen voor plan
		Het feit dat de beleidsregels voortkomen uit met de wijkvereniging gemaakte afspraken, maakt niet dat niet meer de bevoegdheid bestaat om op grond van artikel 4:84 van de Awb van deze beleidsregels af te wijken. In dat kader is wel rekening gehouden met de gemaakte afspraken c.q. de beleidsregels, nu met het bouwplan recht wordt gedaan aan het overkoepelende doel van de Omgevingsvisie en de hierin opgenomen beleidsregels, te weten het behoud en versterken van het villakarakter van de wijk met behoud van open ruimten en doorzichten.	
3.2	In de ontwerpverklaring wordt gesteld dat de breedte gelijk blijft aan het bestaande pand en dat hierdoor veel doorzicht blijft bestaan. Dit is misleidend. Ten opzichte van het voormalig hotel Sonnevanck nemen de doorzichten juist aanzienlijk af. Het zicht op de achterliggende duinen verdwijnt geheel. Het gebouw wordt vergroot van 257 m2 naar 638,8 m2 en verhoogd van 11 meter naar 15 meter. Dit is geen marginale afwijking, maar een ingrijpende schending van de planregels. Bovendien staat een hoogte van 15 meter haaks op het bestemmingsplan (maximaal 11 meter; 9 meter goothoogte).	In reactie op zienswijze 1.6 is ingegaan op de breedte van het bouwplan en onder verwijzing naar de tekeningen uit de ruimtelijke onderbouwing uiteengezet dat de breedte van het bouwplan niet wijzigt ten opzichte van het voormalig hotel Sonnevanck. Voorts wordt daarbij ingegaan op de doorzichten en uiteengezet dat de toegenomen hoogte van het bouwplan ten opzichte van het voormalig hotel Sonnevanck (en de op grond van het bestemmingsplan reeds toegestane hoogte) niet leidt tot vermindering van doorzichten. De hoogte van het bouwplan is inderdaad hoger dan de op grond van het bestemmingsplan toegestane bouwhoogte van 11 meter en de maximale toegestane goothoogte van 9 meter. Zoals uit de ruimtelijke onderbouwing (p. 17) en de bouwtekeningen blijkt, ligt de dakrand van de vierde verdieping van het bouwplan op een hoogte van 13 meter en voor een beperkt deel steekt daar de liftschacht met een hoogte van 13,99 meter bovenuit. Daarmee wordt de in het bestemmingsplan opgenomen maximale bouw- en goothoogte met het bouwplan overschreden. Overigens is het pand op deze wijze vormgegeven (en derhalve niet met een puntdak) om aan te sluiten bij de vormgeving van het voormalig hotel Sonnevanck. Voor deze strijdigheden met het bestemmingsplan wordt een omgevingsvergunning verleend c.q. een verklaring van geen bedenkingen afgegeven. Bij het verlenen van deze verklaring van geen bedenkingen wordt beoordeeld of genoemde strijdigheden met het bestemmingsplan al dan niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening. Onder verwijzing naar de ruimtelijke onderbouwing is geoordeeld dat dit niet het geval is. Hierbij is onder meer	Geen gevolgen.

	Zienswijze	Reactie gemeente	Gevolgen voor plan
		van belang geacht dat het bouwplan qua hoogte past binnen het straatbeeld. De naastgelegen Villa Marezzate heeft immers een nokhoogte van 14,55 meter en de bouwhoogte van de aan de andere zijde gelegen Villa aan Zee bedraagt 12 meter.	
3.3	De parkeergarage wordt aangelegd onder een stuk grond dat de bestemming 'Tuin' heeft. Gesteld wordt dat deze parkeergarage "onder het maaiveld" wordt aangelegd. Aan de achterzijde is echter geen sprake van een maaiveld vanwege een hoogteverschil van circa 12 meter. De garage wordt dus niet "ondergronds" maar op palen gebouwd.	In reactie op de zienswijze 1.5 is ingegaan op de situering en vormgeving van de parkeergarage en wordt ingegaan op de aangehaalde punten. Kortheidshalve wordt verwezen naar deze reactie.	Geen gevolgen.
3.4	Het ontwerpplan is in strijd met het bestemmingsplan, de Omgevingsvisie en het uitgangspunt van goede ruimtelijke ordening. Bovendien worden eerdere afspraken met de wijkvereniging genegeerd.	De strijdigheden met het bestemmingsplan "de Zuid" worden onderkend en hiervoor wordt een omgevingsvergunning c.q. verklaring van geen bedenkingen verleend. Ook de strijd met een deel van de laatstelijk in 2018 gewijzigde Omgevingsvisie Noordwijk 2030 wordt onderkend en op dit punt wordt gemotiveerd afgeweken van deze beleidsregels. In welk kader rekening is gehouden met de met de wijkvereniging gemaakte afspraken. Met de ruimtelijke onderbouwing is inzichtelijk gemaakt dat geen sprake is van strijd met een goede ruimtelijke ordening.	Geen gevolgen.
4.	Zienswijze 4		
4.1	Het plan is in strijd met de Omgevingsvisie en de met de wijkvereniging gemaakte afspraken. Volgens de Omgevingsvisie is het immers voor het behoud van het karakter van villawijk De Zuid essentieel dat er geen medewerking zal worden verleend aan het uitbreiden van bouwmassa's ten opzichte van de bouw mogelijkheden uit de bestaande bestemmingsplannen.	In de reactie op zienswijze 1.3 is ingegaan op de strijdigheid met de laatstelijk in 2018 gewijzigde Omgevingsvisie Noordwijk 2030 waarin de afspraken met de wijkvereniging zijn verwerkt. Voorts is hierbij aangegeven dat en waarom wordt afgeweken van een deel van deze beleidsregels. Kortheidshalve wordt verwezen naar deze reactie.	Geen gevolgen.

	Zienswijze	Reactie gemeente	Gevolgen voor plan
		In aanvulling hierop is in de reactie op zienswijze 3.1 uiteengezet dat het feit dat de beleidsregels voortkomen uit met de wijkvereniging gemaakte afspraken, niet maakt dat niet meer de bevoegdheid bestaat om op grond van artikel 4:84 van de Awb van deze beleidsregels af te wijken. In dat kader is wel rekening gehouden met de gemaakte afspraken c.q. de beleidsregels, nu met het bouwplan recht wordt gedaan aan het overkoepelende doel van de Omgevingsvisie en de hierin opgenomen beleidsregels, te weten het behoud en versterken van het villakarakter van de wijk met behoud van open ruimten en doorzichten.	
4.2	Er is geen sprake van bijzondere omstandigheden die maken dat het handelen overeenkomstig de beleidsregels voor een of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die onevenredig zijn. De financiële gevolgen voor aanvrager kunnen niet als dergelijke bijzondere omstandigheden worden aangemerkt en behoren tot het ondernemersrisico (zie bv. ECLI:NL:RBMNE:2021:338). Daarnaast ontbreekt de noodzaak om af te wijken van het beleid om extra luxueuze appartementen in het topsegment te kunnen toevoegen.	In reactie op de zienswijze 1.3 is uiteengezet dat en op welke gronden afgeweken wordt van de beleidsregels. Korthedshalve wordt verwezen naar deze reactie. Het gaat in dit verband niet alleen om het financiële belang van aanvrager, maar ook om het feit dat gebleken is dat de uitbating van een kleinschalig hotel op deze locatie niet meer rendabel is, dat na veelvuldige overleggen met stedenbouwkundigen van de gemeente is gekomen tot dit bouwplan waarin wordt aangesloten bij de gewenste vormgeving van het voormalig hotel Sonnevanck, de bouwhoogte (behoudens de liftschacht) niet hoger dan 13 meter is waarmee wordt aangesloten bij de bouwhoogte van de naastgelegen panden en een bouwplan dat past binnen het doel van de beleidsregels, zijnde het behoud en waar mogelijk versterken van het villakarakter van de wijk, waarbij voldoende ruimte en doorzichten tussen de panden een belangrijke rol spelen. Voor zover met de zienswijze wordt bedoeld dat er geen behoefte zou bestaan aan 5 luxueuze appartementen, wordt dit standpunt niet gevolgd. Ook hier bestaat behoefte aan en er is geen aanleiding om te vrezen dat deze appartementen leeg zouden komen te staan.	Geen gevolgen.
4.3	Ten onrechte wordt gesteld dat het bouwplan niet breder zou zijn dan het voormalig hotel Sonnevanck en dat doorzichten niet zouden worden aangetast.	In reactie op zienswijze 1.6 is ingegaan op de breedte van het bouwplan en onder verwijzing naar de tekeningen uit de ruimtelijke onderbouwing is uiteengezet dat de breedte van het bouwplan niet wijzigt ten opzichte van het voormalig hotel Sonnevanck. Voorts wordt daarbij ingegaan op de doorzichten en is uiteengezet dat de toegenomen hoogte van het bouwplan ten opzichte van het voormalig hotel (en de op grond van het	Geen gevolgen.

	Zienswijze	Reactie gemeente	Gevolgen voor plan
		bestemmingsplan toegestane hoogte) niet tot vermindering van doorzichten leidt.	
4.4	De geplande parkeergarage wordt gesitueerd op een deel van het perceel met de bestemming 'Tuin'. Bouwwerken zijn hier niet toegestaan. Om het open karakter van de wijk te behouden is het belangrijk niet toe te staan dat er extra bouwwerken verschijnen waar dat niet is toegestaan volgens het bestemmingsplan. Het feit dat de "zand-truc" wordt toegepast doet hier niets aan af. Met het toestaan van deze truc wordt een gevaarlijk precedent geschapen.	In reactie op de zienswijze 1.5 wordt ingegaan op de locatie en vormgeving van de parkeergarage. Kortheidshalve wordt verwezen naar deze reactie. Het toestaan dat een parkeergarage wordt afgewerkt met zand en wordt voorzien van gebiedseigen beplanting hoeft niet tot een ongewenste precedentwerking te leiden. Ten eerste omdat het maar zeer de vraag is of in de toekomst sprake zal zijn van een soortgelijk geval waarbij aan de achterzijde van de zeewering een parkeergarage zal worden gerealiseerd (omdat niet binnen het grensprofiel van de zeewering mag worden gegraven) en deze parkeergarage vervolgens wordt ingepast binnen het landschap door deze te voorzien van zand en gebiedseigen beplanting. Mocht in de toekomst al sprake zijn van een soortgelijk geval, dan wordt niet ingezien waarom dit tot een <i>ongewenst</i> precedent zou leiden.	Geen gevolgen.
4.5	Het toestaan van deze afwijkingen van het bestemmingsplan en de beleidsregels zou tot ongewenste precedentwerking kunnen leiden.	Een geval kan leiden tot precedentwerking als sprake is van andere gevallen die gelijk zijn. In dit geval zijn de omstandigheden van het geval wat betreft afwijken van het bestemmingsplan zodanig specifieke, waardoor het maar zeer de vraag is of in de toekomst sprake zal zijn van een gelijk geval. Het toestaan van een ontwikkeling is een beoordeling van geval tot geval, waarbij de concrete feiten en omstandigheden van het specifieke geval worden afgewogen. Zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling van 5 april 2023 (ECLI:NL:RVS:2023:1364). De verlening van een omgevingsvergunning voor een concreet project brengt niet zonder meer mee dat het college c.q. de gemeenteraad gehouden is om ook andere projecten die afwijken van het bestemmingsplan en/of de beleidsregels toe te staan. Gelet hierop wordt op voorhand niet gevreesd voor ongewenste precedentwerking.	Geen gevolgen.
4.6	Gevreesd wordt voor wateroverlast en schuivende grond als gevolg van de te realiseren parkeergarage. Omdat een afdoende hydrologisch onderzoek naar de gevolgen voor de omliggende percelen	In § 4.4 van de ruimtelijke onderbouwing wordt ingegaan op de waterhuishouding. Zoals daarin uiteen is gezet heeft de gemeente het bouwplan voor advies voorgelegd aan het Hoogheemraadschap van Rijnland. Voorts wordt er onder meer op gewezen dat het grondwater ter plaatse erg diep ligt (meer dan 5 meter onder maaiveld) zodat de aanleg van de	Geen gevolgen.

	Zienswijze	Reactie gemeente	Gevolgen voor plan
	ontbreekt, is een instemming met het wateradvies onzorgvuldig en in strijd met de onderzoeksplicht (art. 3:2 Awb).	parkeergarage geen invloed heeft op het grondwater en geen belemmeringen oplevert. Op het kelderdek wordt een waterbergende laag van 18 centimeter aangebracht. In deze laag wordt het hemelwater van alle verharding opgevangen en langzaam afgegeven aan een infiltratiekrat die zich ondergronds aan de noordzijde van de parkeerkelder bevindt. Op de waterbergende laag wordt zand aangebracht tot een totale dikte van 60 centimeter, zodat dit kan dienen als tuin. Vanuit het infiltratiekrat wordt het hemelwater in de bodem geïnfiltreerd, conform het advies van Nepocon van 5 februari 2025. Er is hiermee voldoende mogelijkheid om het hemelwater, afkomstig van het gebouw, de inrit en terrassen, tijdelijk te bergen om vervolgens langzaam te infiltreren in de grond. Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft getoetst aan de Kustnota en de Keur, waarbij de laatste onder meer ziet op het behouden van droge voeten. Het Hoogheemraadschap heeft aangegeven geen waterhuishoudkundige bezwaren te hebben tegen het realiseren van de parkeergarage en hiervoor is inmiddels de benodigde watervergunning verleend. Gelet hierop bestaat er geen reden voor de geuite vrees en is evenmin sprake van onzorgvuldig handelen.	
4.7	De geraamde bouwkosten van 1,7 miljoen lijken zeer laag om het project uit te voeren, waardoor zorgen bestaan over de kwaliteit van de bouw.	Op basis van de aangeleverde stukken is geoordeeld dat, onder het stellen van voorwaarden, aannemelijk is gemaakt dat aan de bepalingen uit het Bouwbesluit 2012 wordt voldaan.	Geen gevolgen.
4.8	Kort gezegd wordt aangegeven dat het verlenen van de omgevingsvergunning voor de strijdigheid met het bestemmingsplan tot planschade leidt.	Het staat betrokkenen vrij om een verzoek tot nadeelcompensatie in te dienen.	Geen gevolgen.
5.	Zienswijze 5		
5.1	De motivering van het raadsvoorstel tot het afgeven van de conceptverklaring van geen bedenkingen heeft niet ter inzage gelegen, waardoor het besluit om de conceptverklaring af te geven niet is gemotiveerd. Ook de adviezen van de welstandscommissie en het	Het klopt dat het raadsvoorstel tot het afgeven van de conceptverklaring van geen bedenkingen niet ter inzage heeft gelegen. Deze was openbaar te raadplegen via het raadsinformatiesysteem. De welstandsadviezen van 16 november 2013 en 2 april 2025 hebben niet ter inzage gelegen. Wel is de inhoud van deze adviezen aangehaald in het ontwerpbesluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning. Er is geen schriftelijk ambtelijk advies van de	Geen gevolgen.

	Zienswijze	Reactie gemeente	Gevolgen voor plan
	vermoedelijk aanwezige ambtelijk advies van de afdeling ruimtelijke ordening hebben niet ter inzage gelegen. In reactie op het alsnog ontvangen raadsvoorstel en de adviezen van de welstandscommissie, is aangegeven dat onduidelijk is over welk bouwplan de welstandscommissie heeft geadviseerd en aan welke concrete welstandscriteria is getoetst. Voorts is niet inzichtelijk gemaakt waarom het plan, ondanks de omvangrijke afwijkingen in hoogte, diepte en bouwmassa, alsnog passend zou zijn binnen het bijzondere karakter van de wijk De Zuid. Dit terwijl het positieve advies mede is gegeven <i>“gelet op de gegeven planologische en stedenbouwkundige mogelijkheden”</i>.	afdeling ruimtelijke ordening, zodat deze ook niet ter inzage kon worden gelegd. Volledigheidshalve zijn het raadsvoorstel en de adviezen van de welstandscommissie toegestuurd aan de indiener van de zienswijze en is deze in de gelegenheid gesteld om hierop te reageren, van welke mogelijkheid gebruik is gemaakt. Hetgeen naar voren is gebracht, geeft geen aanleiding de adviezen van de welstandscommissie niet te volgen. Zoals in de Welstandsnota 2019 staat wordt een groter bouwplan beoordeeld aan de hand van gebiedsgerichte criteria in relatie tot de karakteristieke en ambities van het gebied. Blijkens het advies heet de welstandscommissie het aangepaste bouwplan getoetst aan gebied 3 “Koningin Astrid Boulevard” (§ 4.3 van de Welstandsnota 2019). Het bouwplan voldoet volgens de commissie aan de criteria zoals vastgesteld in de welstandsnota. De architectonische uitwerking en het kleur- en materiaalgebruik van het appartementengebouw zijn voldoende hoogwaardig en verzorgd en afgestemd op het gebouw en de omgeving. De commissie komt dan ook tot de conclusie dat het aangepaste bouwplan akkoord is c.q. niet strijdig met redelijke eisen van welstand en overweegt daarbij <i>“mede gelet op de gegeven planologische en stedenbouwkundige mogelijkheden.”</i> Hiermee doelt de welstandscommissie op het feit dat zij blijkens de welstandsnota en de vaste jurisprudentie in haar advies de mogelijkheden die een bestemmingsplan biedt en/of hetgeen waaraan het college c.q. de raad planologische medewerking wens te verlenen, als een gegeven dient te beschouwen. Dit betekent in het onderhavige geval dat het bouwvolume geen grond kan zijn voor een negatief welstandsoordeel. Zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling van 27 december 2018 (ECLI:NL:RVS:2018:4263).	
5.2	Er wordt afgeweken van de met de wijkvereniging gemaakte afspraken die zijn neergelegd in de Omgevingsvisie. In dit kader wordt opgemerkt dat de wijkvereniging in ruil voor dit toetsingskader destijds haar verzet tegen andere (inmiddels gerealiseerde) bouwplannen heeft opgegeven. Het niet handelen conform dit beleid c.q. de afspraken met de	In reactie op zienswijze 1.3 is ingegaan op de strijdigheid met de laatstelijk in 2018 gewijzigde versie van de Omgevingsvisie Noordwijk 2030 en de daarin als gevolg van de afspraken met de wijkvereniging opgenomen beleidsregels. Voorts wordt daarin uiteengezet dat en waarom wordt afgeweken van deze beleidsregels. Korteheidshalve wordt verwezen naar deze reactie.	Geen gevolgen.

	Zienswijze	Reactie gemeente	Gevolgen voor plan
	wijkvereniging, getuigt niet van een betrouwbare overheid. De motivering waarom wordt afgeweken van het beleid is ondeugdelijk en onvolledig. Het daarin geformuleerde doel van het beleid doet geen recht aan de geformuleerde beleidsregels. Voorts wordt in het geheel niet ingegaan op het feit dat in de beleidsregels staat dat het <i>essentieel</i> is dat geen medewerking wordt verleend aan afwijkingen die het op grond van het bestemmingsplan toegestane volume (inclusief 10%) overstijgen. Het algemeen belang en het belang van het versterken en behouden van de unieke kenmerken van het gebied zijn voorts onvoldoende meegewogen. Er is sprake van een onevenwichtige belangenafweging.	Zoals in de reactie op zienswijze 3.1 is aangegeven maakt het feit dat de beleidsregels voorkomen uit met de wijkvereniging gemaakte afspraken niet dat niet meer de bevoegdheid bestaat om op grond van artikel 4:84 van de Awb van deze beleidsregels af te wijken. In dat kader is wel rekening gehouden met de gemaakte afspraken c.q. de beleidsregels, nu met het bouwplan recht wordt gedaan aan het overkoepelende doel van de Omgevingsvisie en de hierin opgenomen beleidsregels, te weten het behoud en het versterken van het villakarakter van de wijk met behoud van open ruimten en doorzichten.	
5.3	Er is geen sprake van een goede ruimtelijke ordening. Het bouwplan leidt tot (onevenredige) nadelige effecten voor de omgeving. In de ruimtelijke onderbouwing staat dat 'uitruil' plaatsvindt van de op grond van het bestemmingsplan (het bouwvlak) toegestane breedte en de diepte. Hierbij wordt geen recht gedaan aan de feitelijke situatie die jarenlang heeft bestaan met hotel Sonnevank. In dit verband wordt verwezen naar de in de Omgevingsvisie opgenomen beleidsregel dat voor hotels in de wijk slechts wordt meegewerkt aan een bestemmingswijziging naar wonen, <i>indien het volume wordt beperkt in de richting van het volume dat er oorspronkelijk was</i>. Voorts heeft het aangevraagde appartementengebouw in strijd met de beleidsregels vier in plaats van drie bouwlagen. Er wordt niet dan wel onvoldoende ingegaan op het effect dat de vergunde strijdigheden met het bestemmingsplan heeft op de bebouwing (woningen) aan de achterzijde van het	Met de ruimtelijke onderbouwing is inzichtelijk gemaakt dat geen sprake is van strijd met een goede ruimtelijke ordening. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat bij het verlenen van de verklaring van geen bedenkingen moet worden beoordeeld of de strijdigheden met het bestemmingsplan al dan niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening. Het gaat derhalve om de vraag of de overschrijding van de maximale mogelijkheden uit het bestemmingsplan niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening. In dat kader gaat het niet om de vraag of de afwijkingen ten opzichte van het voormalig hotel Sonnevank al dan niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening. Het is derhalve correct dat bij de afweging wordt betrokken dat op grond van het bouwvlak uit het bestemmingsplan (dat op grond van het bestemmingsplan volledig mag worden bebouwd) een breder gebouw tot een maximale bouwhoogte van 11 meter mocht worden gerealiseerd. Daarnaast zal in dit kader ook aandacht moeten worden besteed aan het gemeentelijk beleid, zoals de laatstelijk in 2018 gewijzigde Omgevingsvisie Noordwijk 2030 en de daarin opgenomen beleidsregels. Aan deze	Geen gevolgen.

	Zienswijze	Reactie gemeente	Gevolgen voor plan
	perceel. Door deze strijdigheden verandert de skyline en is sprake van afwijkende zichtlijnen.	Omgevingsvisie is ook getoetst en er is gemotiveerd afgeweken van de geconstateerde strijdigheden met deze beleidsregels. Zie ook de reactie op zienswijze 1.3.	
5.4	De sinds de aanvraag uit 2017 doorgevoerde wijzigingen zijn niet van ondergeschikte aard. Gelet hierop is op de gewijzigde aanvraag de Omgevingswet van toepassing.	In reactie op zienswijze 1.2 is uiteengezet dat wanneer, zoals in het onderhavige geval, de wijzigingen zijn doorgevoerd voordat het ontwerpbesluit ter inzage is gelegd, niet wordt toegekomen aan de vraag of sprake is van wijzigingen van ondergeschikte aard. Ten overvloede wordt onderbouwd waarom, als het ontwerpbesluit wel zou zijn gepubliceerd, wel sprake is van wijzigingen van ondergeschikte aard. Daarnaast is uiteengezet waarom op de onderhavige aanvraag de Wabo van toepassing blijft en deze aanvraag derhalve niet wordt beoordeeld op grond van de Omgevingswet.	Geen gevolgen.