

Aan de leden van de gemeenteraad

Voorstraat 42
2201 HW Noordwijk

Postbus 298
2200 AG Noordwijk

T +31 (0)71 36 60 000

gemeente@noordwijk.nl
www.noordwijk.nl

Noordwijk, 21 oktober 2025

Uw kenmerk :
Uw brief van : 25-09-2025
Zaaknummer : 1107025
Verzenddatum :
Onderwerp : raadsvragen NZLokaal ex artikel 32 RvO inzake hoofdgebouw
Sint-Bavo (Landgoed in den Houte)
Bijlage(n) :

KvK nummer 73538469
BTW NL8257.92.150.B01
IBAN NL34BNGH0285044621
BIC BNGHNL2G

Geachte leden van de gemeenteraad,

Op 25 september 2025 ontvingen wij van de fractie van NZLokaal de volgende schriftelijke vragen ingevolge artikel 32 Reglement van Orde. In deze brief worden de vragen beantwoord.

Aanleiding

Het rijksmonumentale hoofdgebouw van Sint-Bavo (inclusief kapel) staat al geruime tijd leeg en is zichtbaar in verval geraakt. Een recente ronde rond het gebouw vertoont ernstig achterstallig onderhoud en schades door vandalisme.

In het verleden zijn er plannen aangekondigd voor transformatie naar appartementen met behoud van de kapel. Er lijkt al een tijdlang geen voortgang en er ontbreekt communicatie over de stand van zaken.

Bovendien bereikten ons recent bericht dat de gebiedsontwikkelaar niet op korte termijn tot restauratie en herontwikkeling over lijkt te gaan. Inmiddels begint de rest van de nieuwbouwwijk Landgoed in den Houte wel tot voltooiing te komen.

Naar aanleiding hiervan hebben wij de volgende vragen.

Vragen ingevolge artikel 32 Reglement van Orde

Vraag:

1. **Eigendom & verantwoordelijkheid:** Wie is op dit moment juridisch eigenaar van het hoofdgebouw (kadastraal en contractueel) en wie is contractueel verantwoordelijk voor instandhouding en onderhoud van het rijksmonument?

Antwoord:

1. Combinatie Novaform - Trebbe B.V. is de eigenaar en tevens verantwoordelijk voor instandhouding en onderhoud van het rijksmonument.

Vraag:

2. **Huidige status vergunningen:** Welke (omgevings)vergunningen en ontheffingen zijn er tot nu toe aangevraagd en/of verstrekt voor het hoofdgebouw/kapel (transformatie, restauratie, toevoegingen)? Graag datum, type vergunning en status (verleend / ingetrokken / in procedure).

Antwoord:

2. Er ligt een onherroepelijke omgevingsvergunning (31 maart 2022) + huisnummerbesluit voor het transformeren van het Bavo hoofdgebouw naar een woongebouw.

Vraag:

3. **Vergaderingen/overeenkomsten:** Is er een uitvoeringsovereenkomst, koop-/herontwikkelovereenkomst of andere formele afspraak tussen de gemeente en de ontwikkelaar(e) voor Sint-Bavo? Zo ja: kan het college een kopie van die overeenkomst en de afspraken over termijnen vrijgeven (evt. vertrouwelijke bijlagen uitgezonderd)?

Antwoord:

3. Het Bavo hoofdgebouw behoorde aanvankelijk niet tot het eigendom van de ontwikkelcombinatie. Rivierduinen had dit pand met bijbehorend terrein separaat op de markt gebracht waardoor het eigendom werd van een derde. De ontwikkelcombinatie besloot naderhand om het pand en terrein van deze derde aan te kopen om zich te verzekeren dat het Bavo hoofdgebouw die uitstraling krijgt die passend is bij de hoogwaardige nieuwbouwwijk Landgoed in den Houte. De gemeente heeft een anterieure overeenkomst met hen afgesloten waarin het de ontwikkelcombinatie wordt toegestaan om 32 appartementen te realiseren, waarbij het aandeel sociaal wordt gerealiseerd in het projectgebied en een plankostenvergoeding per woning wordt betaald. Een kopie van de anterieure overeenkomst is bijgevoegd.

Vraag:

4. **Tijdslijn & planning:** Wat is de actuele, concrete planning / mijlpalen (met data) voor restauratie/omzetting van het hoofdgebouw en de kapel? (o.a. start restauratie/sloop/verbouwwerkzaamheden, oplevering appartementen, oplevering kapelrestauratie).

Antwoord:

4. Om deze vraag te kunnen beantwoorden hebben wij hiervoor contact opgenomen met de ontwikkelcombinatie. Onderstaand treft u de planning aan waarvan de ontwikkelingscombinatie verwacht dit te kunnen halen.

Dec 2025	afronding prijsvorming met aannemers
Jan/feb 2026	Start beperkte werkzaamheden mbt verdere onderzoeken
Jan 2026 t/m Aug 2026	Vorbereiding verkoop + uitwerking plannen
Aug 2026	Start verkoop
Q4 2026	Start realisatie
Q4 2028	Oplevering Bavo hoofdgebouw

Vraag:

5. **Reden van vertraging:** Indien (veel) vertraging is opgetreden – wat zijn de belangrijkste oorzaken (juridisch, financieel, vergunningstechnisch, bouwkundig)? Welke maatregelen neemt het college om voortgang af te dwingen?

Antwoord:

5. Nadat de ontwikkelcombinatie het Bavo hoofdgebouw had aangeschaft, is eerst een onderzoek gestart om te kijken welke functie aan dit gebouw kan worden gekoppeld. Uit dit onderzoek is naar voren gekomen dat de transformatie van het Bavo hoofdgebouw naar een woongebouw het beste is omdat hiermee ook verzekerd wordt dat het gebouw via de VVE bijdrage ook op termijn in goede staat zal blijven. Vervolgens heeft een gespecialiseerd architect een plan bedacht. Dit plan is besproken met de Erfgoedcommissie en de vertegenwoordiging van de Rijksdienst voor cultureel erfgoed. Uiteindelijk heeft dit geresulteerd in een omgevingsvergunning. Op dit moment wordt er gewacht op een akkoord vanuit de betrokken directies om de verkoop te starten. Niet iedere willekeurige aannemer is in staat om een dergelijk gebouw op een nette wijze met in achtneming van de monumentale waarde te transformeren. Gelet op de krapte op de arbeidsmarkt, het grote aanbod van werk voor gespecialiseerde bedrijven en de risico's op tegenvallers maakt de financiële besluitvorming buitengewoon lastig. De directies zijn zich bewust dat langer uitstel niet meer is gewenst.

Vraag:

6. **Monumentenzorg & toezicht:** Welke maatregelen neemt de gemeente (en welke andere rijks/regionale instanties) om verdere achteruitgang en vandalisme van het rijksmonument te voorkomen? Is er een minimaal onderhouds- of beveiligingsplan, en zo ja: wie voert dat uit?

Antwoord:

6. Op verzoek van de gemeente dan wel eigen initiatief heeft de ontwikkelaar diverse maatregelen genomen. Zo is de klokkentoren preventief verwijderd, zijn ramen dichtgetimmerd en is direct tegen de gevel aangroeiend groen verwijderd. De ontwikkelaar onderhoudt momenteel in afwachting van gewenste transformatie naar een woongebouw het gebouw op sobere wijze.

Vraag:

7. **Financiering en zekerheden:** Zijn er financiële zekerheden, garanties of boetebepalingen overeengekomen met de ontwikkelaar (bijv. bankgaranties of afdrachtcondities) om uitvoering af te dwingen? Zo ja: welke en in welke mate?

Antwoord:

7. Er zijn geen financiële zekerheden gevraagd m.b.t. de herontwikkeling van het Bavo hoofdgebouw. Rivierduinen heeft destijds via een tender het gebouw met bijkomend gebied op de markt gezet. De koper van destijds gaf de ontwikkelcombinatie onvoldoende comfort dat het hoofdgebouw in ere zou worden hersteld. De ontwikkelcombinatie heeft gelet hierop besloten om het gebouw te kopen van deze eigenaar om zo zekerheid te krijgen dat de renovatie van het Hoofdgebouw Bavo de parel wordt die het gebied verdient.

Vraag:

8. **Communicatie naar omwonenden:** Welke afspraken bestaan over communicatie en inspraak van omwonenden en andere belanghebbenden rondom de fasering van werkzaamheden aan het hoofdgebouw en de kapel? Wanneer wordt de volgende (publieke) update verwacht?

Antwoord:

8. De ontwikkelaar beschikt over een onherroepelijke omgevingsvergunning. Zodra de werkzaamheden starten, zal de omgeving hiervan op de hoogte worden gesteld. De ontwikkelingscombinatie informeert de wijk via de website (<https://landgoedindenhoute.nl/category/bewoners/>) waarop de meest actuele situatie wordt weergegeven.

Vraag:

9. **Publieke waarden (kapel/uitstraling):** Hoe bewaakt het college dat de kapel en geveluitstraling daadwerkelijk behouden blijven in de uiteindelijke uitvoeringsplannen? Zijn er toetsingskaders of welstandscriteria vastgelegd?

Antwoord:

9. De omgevingsvergunning is verleend. In dat kader heeft er afstemming plaatsgevonden met de Erfgoedcommissie en de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed. Met respect voor de monumentale waarde wordt het Bavo Hoofdgebouw getransformeerd naar een woongebouw. Het bouwplan is getoetst aan de welstandscriteria en omvat een bestek/werkomschrijving waarbij richtlijnen voor Erkende Restauratiekwaliteit Monumenten worden gehanteerd. Werkzaamheden moeten uitgevoerd worden op basis van de werkomschrijving en vergunningstekeningen.

Vraag:

10. **Tijdelijke maatregelen:** Is het college bereid (of al bezig) tijdelijke preventieve maatregelen te treffen (bijv. noodafdeling, camera's, bewaking, herstel van gevels incl. kozijnen, dak, vloeren etc. om instortingsrisico te voorkomen) zolang de herontwikkeling niet start?

Antwoord:

10. De ontwikkelcombinatie Novaform - Trebbe B.V. is de eigenaar en tevens verantwoordelijk voor instandhouding en onderhoud van het rijksmonument. Door hen zijn al heel lang geleden preventieve maatregelen getroffen (zie ook het antwoord op vraag 6). Sommige daarvan zijn zichtbaar en anderen bewust niet. Zo is er een alarmsysteem in het gebouw aangebracht met een doorschakeling naar een alarmcentrale. De ontwikkelcombinatie is zich bewust van de waarde van het gebouw voor de nieuwbouwwijk Landgoed in den Houte als de gemeenschap en onderhoudt het gebouw in afwachting van de totale restauratie op sobere wijze.

Vraag:

11. **Handhavingsopties:** Heeft het college juridisch instrumentarium onderzocht om bij dreigend verval in te grijpen (bijv. last onder dwangsom, handhaving op onderhoudsplicht monument), en zo ja: welke opties zijn overwogen of ingezet?

Antwoord:

11. De gemeentelijke overheid beschikt over een aantal instrumenten om in te grijpen indien de situatie daartoe aanleiding ziet. We hebben in dit geval te maken met een eigenaar die meewerkt. Er zijn diverse onderzoeken uitgevoerd. De omgevingsvergunning voor het realiseren van 32 appartementen is verstrekt en preventief zijn er maatregelen uitgevoerd. Mocht binnen afzienbare termijn er geen start worden gemaakt met de gewenste transformatie dan kunnen we altijd nog kiezen voor de juridische insteek, maar we verwachten niet dat het zo ver moet komen. De ontwikkelcombinatie is zich bewust van haar verantwoordelijkheid in deze.

Vraag:

- 12 **Informatieverstrekking:** Wij verzoeken het college om binnen de reguliere termijn (zie reglement) schriftelijk te antwoorden en daarbij alle relevante stukken, vergunningen en de uitvoeringsovereenkomst of samenvatting daarvan toe te voegen.

Antwoord:

12. Is bijgevoegd.

Vraag:

- 13 **Bezoek / inspectie:** Is het college bereid om (in overleg met eigenaar/ de ontwikkelaar) een korte locatieinspectie te organiseren samen met verantwoordelijke ambtenaren, monumentencommissie en, zo mogelijk, omwonenden en andere mogelijke belanghebbenden?

Antwoord:

- 13 In het kader van de advisering heeft het q-team/erfgoedcommissie/ vertegenwoordiger van de Rijksdienst voor het cultureel Erfgoed de locatie bezocht. Het pand is nadien van binnen gestript. Klaar om te worden gerenoveerd. Bepaalde kamers blijven daarbij intact gelet op de waarde die ze vertegenwoordigen in het Rijksmonument. Het gebouw leent zich er niet voor om groepen te ontvangen. Dit is ook de reden dat de deuren van het gebouw op open monumentendag gesloten bleven.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Noordwijk

Mw. E.M. Overzier
secretaris

mr B.B. Schneiders
wnd burgemeester