

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Aan: Gemeenteraad gemeente Noordwijk

Per email: gemeente@noordwijk.nl griffie@noordwijk.nl

Noordwijk, 22 maart 2026

BETREFT: Zienswijze inzake Verklaring van Geen Bedenkingen betreffende Koningin Astrid Boulevard 50 (Sonnevanck)

Zaaknummer: 2017-007708 / 368425

Geachte leden van de raad,

Hierbij dienen wij als belanghebbenden en directe achterburen (Ligusterweg 8) onze formele zienswijze in tegen uw voornemen om een Verklaring van Geen Bedenkingen (vvgb) af te geven voor de bouw van een appartementencomplex op de locatie van voormalig hotel Sonnevanck.

Dit deel van de boulevard kenmerkt zich nog door vrijstaande villa-achtige bebouwing met schuine kappen. Het toevoegen van een extra verdieping en het maximaliseren van de breedte en diepte buiten het bouwvlak creëert een massaal blok dat hier niet thuishoort. U faciliteert hiermee de afbraak van het unieke aanzicht van dit deel van de boulevard.

Een vvgb is bedoeld om in te stemmen met afwijkingen die een goede ruimtelijke ordening dienen. Een complex dat te hoog, te breed en te diep is, de waterhuishouding verstoort, objectieve financiële schade toebrengt aan omwonenden, het wijkbeleid schendt en de bestemming Tuin aantast, dient niet de ruimtelijke ordening, maar enkel het rendement van de ontwikkelaar.

Wij verzoeken u daarom dringend niet in te stemmen met het voorstel van het College.

1. Het plan is in strijd met de Omgevingsvisie, het bestemmingsplan Zuidduinen en de afspraken met de wijkvereniging

Omgevingsvisie

De Omgevingsvisie stelt:

"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 bouw mogelijkheden uit bestaande bestemmingsplannen."



Duidelijker dan dit kan het niet geformuleerd worden. Er is geen beleidsmatige ruimte voor het verlenen van een vergunning voor het ingediende plan. En het voorliggende ontwerp is wel degelijk in strijd met het vigerende bestemmingsplan.

De indienende partij stelt dat er "niet breder gebouwd wordt dan toegestaan". Op de overlay-foto's in het dossier (zie hieronder) is onomstotelijk te zien dat de nieuwbouw aanzienlijk breder wordt dan het voormalige pand. Hiermee worden de zichtlijnen ('doorzichten') tussen de gebouwen dichtgebouwd (met name gezien vanuit de wijk), terwijl deze doorzichten juist een kernwaarde zijn in de **gemeentelijke Structuurvisie en Beeldkwaliteit**. U wordt door indiener gevraagd in te stemmen met een "muur-effect" dat uw eigen beleid juist verbiedt.

Daarbij is het ontwerp te hoog en wordt het bouwvlak flink overschreden.



Bestemmingsplan

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.

De Zand-truc: Er wordt feitelijk bovengronds een betonnen bak geplaatst, waarna er zand tegenaan wordt geworpen om te kunnen beweren dat het "ondergronds bouwen" betreft. Als u deze 'truc' legaliseert, scheidt u een gevaarlijk precedent. Iedere grondeigenaar in Noordwijk kan dan voortaan zijn tuin volbouwen, camoufleren met een laag zand, en claimen dat hij binnen de regels blijft.

Afspraken wijkvereniging

Met de wijkvereniging is afgesproken dat bij het omzetten van bestemming horeca naar bestemming wonen het bouwvolume teruggebracht zal worden naar de oorspronkelijke omvang. Nu wordt achteloos over deze afspraken heen gestapt. Een betrouwbare overheid houdt zich aan de afspraken gemaakt met burgers.

2. De noodzaak om af te wijken van het beleid ontbreekt

Het toevoegen van extra luxueuze appartementen in het topsegment (prijsklasse >€1,5 miljoen) lost de Noordwijkse woningnood niet op en dient geen enkel maatschappelijk belang dat deze ruimtelijke inbreuk rechtvaardigt. Een smaller plan met één woonlaag minder past wél binnen de ruimtelijke kaders, vereist minder parkeerplaatsen en maakt de omstreden garage in de bestemming 'Tuin' overbodig. Waarom zou de Raad instemmen met een plan dat de regels breekt, als een passend plan ook mogelijk is?

3. Artikel 4:84 Awb

Afwijking van beleid (en in dit geval ook van de gemaakte afspraken met de wijkvereniging) is mogelijk op grond van artikel 4:84 Awb. Dit artikel stelt dat afwijken *enkel* mag wanneer handelen volgens de regels voor de belanghebbende gevolgen zou hebben die wegens *bijzondere omstandigheden* onevenredig zijn.

De gevolgen van het afwijken van het volgen van de regels zal voor de indiener slechts financiële gevolgen hebben. Er zal minder winst worden gemaakt op het project. Andere gevolgen zijn niet te verzinnen, het is immers mogelijk een plan in te dienen dat wel voldoet aan de regels.

Deze financiële gevolgen behoren tot het ondernemersrisico. Er is geen sprake van bijzondere omstandigheden, zie ECLI:NL:RBMNE:2021:3338.

Het enige feit dat het hele traject al geruime tijd heeft geduurd is ook geen bijzondere omstandigheid. Dit feit is grotendeels veroorzaakt door de indiener zelf, die telkenmale plannen heeft ingediend die een forse overschrijding van het in het bestemmingsplan toegestane bouwvolume inhielden. Als de plannen binnen de regels hadden gepast had het gebouw er al lang kunnen staan. Het kan niet zo zijn dat een zelf veroorzaakte vertraging nu een bijzondere omstandigheid in de zin van art 4:84 Awb kan opleveren.

Op grond van het bovenstaande kan artikel 4:84 Awb hier niet worden ingeroepen.

4. Precedentwerking

In de commissievergadering heeft de wethouder gesteld dat van precedentwerking geen sprake zal zijn omdat er zich op de Astrid Boulevard verder geen horeca bevindt die zou kunnen worden omgezet naar wonen. Dit klopt niet: Nummer 23 en nummer 53 op de Astrid

Boulevard hebben ook een horecabestemming. En er zijn meer percelen in De Zuid met een horecabestemming.

Maar afgezien daarvan is er uiteraard ook sprake van precedentwerking wanneer het gaat om afwijken van bestemmingsplannen en ander beleid. Waarom zouden ook particulieren zich niet kunnen beroepen op de mogelijkheid groter te bouwen dan volgens het beleid zou mogen? Het gaat in het geval van Sonnevanck toch in wezen ook over een initiatief om te komen tot particuliere huisvesting. Het feit dat er een omzetting van de bestemming voor nodig is, scheidt niet per definitie de noodzaak om groter te bouwen dan is toegestaan. De omzetting zou ook prima plaats kunnen vinden voor een ontwerp dat wél past binnen het bestemmingsplan.

Wanneer de Raad dit toestaat, geeft zij zelf haar grip op de ruimtelijke ordening in de hele wijk De Zuid uit handen. Elke advocaat zal in de toekomst dit besluit gebruiken als precedent.

5. Wateroverlast en schuivende grond

Volkomen onduidelijk is wat de risico's zijn van de enorme berg zand die in een vrij steile hoek op de parkeergarage wordt gestort. Wordt het kunstmatige duin niet instabiel bij de tegenwoordige zware regenbuien en schuift het op een gegeven moment onze tuin in? En als de infiltratiekrachten het water niet aan kunnen loopt het dan allemaal onze tuin in?

Bij de hevige buien van tegenwoordig zijn standaard manieren van waterberging of afvoer al geregeld volkomen ontoereikend gebleken. De Ligusterweg verandert in een stromende beek, zandpaden worden weggeslagen, particuliere terreinen veranderen in een meer, ook waar de ondergrond zand is, zoals op onderstaande foto's te zien is.

Het door de indiener aangeleverde advies verwerking regenwater ziet met name op de risico's voor de parkeergarage zelf. Er is geen enkele vermelding van de risico's voor het kunstmatige duin zelf, laat staan wat de gevolgen zijn voor de omliggende percelen. De vraag is of deze risico's überhaupt voorzien kunnen worden, met alle mogelijke gevolgen voor de omwonenden.

Omdat een afdoende hydrologisch onderzoek naar de gevolgen voor de **omliggende** percelen ontbreekt, is een instemming met het wateradvies onzorgvuldig en in strijd met de onderzoeksplicht (art. 3:2 Awb).

6. Objectieve planschade en onvoorzienbaarheid

Het bovengrondse gedeelte van het gebouw is fors groter dan volgens het huidige bestemmingsplan is toegestaan. Het komt door de uitbreiding van het bouwvlak ook dicht bij onze woning te liggen. Het boven het peil uitkomende gedeelte van de parkeerkelder zal worden bedolven onder 1300 m² afgegraven zand. Hierdoor ontstaat een kunstmatig duin dat veel dicht bij onze woning komt te liggen.

Door deze ontwikkeling zal de ruimtelijke omgevingskwaliteit afnemen, het uitzicht verder worden aangetast, de privacy afnemen alsmede de bezonning van de woning en tuinen en de lichtinval. Tevens zal sprake zijn van hinder afkomstig van de parkeerkelder (wateroverlast, trillingen, geluid e.d.)

Uitgaande van een startdatum van plannen in 2010 staat vast dat voor ons het nadeelrisico niet voorzienbaar was, aangezien onze familie al sinds de jaren '60 eigenaar is van het perceel.

Eigenaren dragen zelf schade voor normale maatschappelijke ontwikkelingen.

Hoewel transformatie van een in verval geraakt hotel een normale maatschappelijke ontwikkeling is, geldt dat niet voor de aard en omvang van dit specifieke plan. Het betreft hier massieve gestapelde woningbouw, in een strook die juist gekenmerkt wordt door grondgebonden woningen. Om deze reden kan niet alle schade van het normale maatschappelijk risico (NMR) door eigenaren van de omringende percelen worden gedragen.

Aan de hand van het destijds voorliggende plan is door de Johan van Oldenbarnevelt Stichting een risicoanalyse gemaakt ten aanzien van mogelijke nadeelcompensatie.

De planschade voor ons perceel wordt door hen geschat op 4,5% van de WOZ-waarde (na aftrek NMR).

Conclusie en voorbehoud

Afgezien van al het bovenstaande wijzen wij op het mechanisme dat hier lijkt te gelden dat eigenaren worden beloond voor het laten verkrotten van panden en laten braak liggen van terreinen. Iets wat wij vaker zien gebeuren binnen de gemeente. Wanneer een zogenoemde "shameplek" maar lang genoeg bestaat is de gemeente zo gebrand op een oplossing dat zij genegen is mee te werken aan plannen die in strijd zijn met het bestemmingsplan.

De indiener klaagt nu dat er zo veel vertraging is, toch is de oplossing simpel: kom met een ontwerp dat past in het bestemmingsplan, dan kan er snel doorgepakkt worden.

Wij vragen u met klem vast te houden aan uw eigen beleid en niet in te stemmen met de ontwerpverklaring van geen bedenkingen.

Waar nodig behouden wij ons het recht voor om deze zienswijze in een later stadium (waaronder in een eventuele hoorzitting, bezwaar- of beroepsprocedure) zowel mondeling als schriftelijk nader toe te lichten, aan te vullen of uit te breiden.

Hoogachtend,

Bijlage: rapport nadeelcompensatie

