Inspreektekst – maximaal 3 minuten

Geachte voorzitter, geachte commissie leden,

Mijn naam is [redacted], directe buur van het [redacted] beter bekend als *Sonnevanck*. Ik spreek vandaag in omdat wij — ondanks directe betrokkenheid — niet zijn geïnformeerd over de nieuwbouwplannen die nu voorliggen.

Laat ik beginnen met te benadrukken dat wij niet tegen nieuwbouw zijn binnen de geldende bestemmingsregels. Jarenlang hebben wij naast een vervallen pand en vervolgens een braakliggend terrein gewoond. Wij willen graag dat daar iets moois voor terugkomt. Maar het plan dat vandaag voorligt, kan onmogelijk worden gezien als een plan binnen de kaders.

1. Het voorstel is gebaseerd op onjuist 'oud recht'
Er wordt gesteld dat de aanvraag uit 2017 – dus bijna tien jaar geleden - onder de Wabo moet worden behandeld. Maar in een intern memo van de gemeente zelf, van 12 september 2024 staat dat dit juridisch "zeer de vraag is" en een "groot procesrisico" vormt. Het plan uit 2017 betrof behoud van de voorgevel, een andere massa en zeven appartementen. Het huidige gebouw is compleet anders – en inmiddels is het oude pand zelfs gesloopt.
Het is juridisch onhoudbaar om zo'n afwijkend plan tóch onder oud recht af te doen. Het is bovendien laakbaar dat uw commissie hier niet op wordt geattendeerd door de indiener.

2. Het plan is bovendien strijdig met het bestemmingsplan
De massa neemt toe van 257 m² naar bijna 684 m², bijna drie keer groter. De hoogte stijgt van 9m goothoogte 11m maximaal, naar 15 meter, 6 respectievelijk 4 meter hoger dan toegestaan. Dit is geen marginale afwijking; dit is een volledig nieuw volume dat het bestemmingsplan op alle relevante punten schendt: hoogte, breedte, diepte, aantal lagen en zelfs het bouwvlak en de bestemming van het perceel zelf.

Het afwijken middels de kruimelgeval regeling is natuurlijk niet bedoeld voor dit soort excessieve schendingen van de planregels.

3. Het plan is óók strijdig met de Omgevingsvisie Noordwijk 2030
De Omgevingsvisie is glashelder over De Zuid: *geen* uitbreiding van bouwmassa's die verder gaan dan de bestaande bestemmingsplannen.
Het voorgestelde gebouw wordt bijna drie keer zo groot als het oude Sonnevanck.
Het voldoet bovendien niet aan de drie beleidsregels voor De Zuid.
Grote bouwmassa's die de zichtlijnen tussen zee en wijk doorbreken worden expliciet uitgesloten — en precies dát is wat hier voorligt.

4. Onjuiste toepassing van artikel 4:84 Awb
Het voorstel probeert een afwijking van beleid te rechtvaardigen door te stellen dat toepassing van het beleid "onevenredige gevolgen" zou hebben. Maar nergens

wordt aangegeven welke gevolgen dat dan zouden zijn.
De ontwikkelaar kan simpelweg een plan indienen dat wél aan het beleid voldoet. Artikel 4:84 kan hier derhalve niet gebruikt kan worden door de gemeenteraad om een verklaring van geen bedenkingen af te geven.

5. Het plan voldoet ook niet aan een goede ruimtelijke ordening
De ruimtelijke onderbouwing bevat meerdere feitelijke onjuistheden:

- **Parkeergarage:** deze wordt niet onder het maaiveld gebouwd, maar op palen boven de grond, simpelweg omdat het gebouw te groot is en het hoogteverschil achter het pand liefst 12 meter is.
- **Doorzichten:** de onderbouwing zegt dat doorzichten behouden blijven, maar in werkelijkheid verdwijnen ze bijna volledig. U kunt dat duidelijk zien op de impressies.
- **Massa en hoogte:** de 15 meter hoge bouwmassa sluit niet aan op het naastgelegen hotel en al helemaal niet op onze woning. Ook dat kunt u op de impressies zien.

Deze punten zijn geen kritiek op details; het gaat om de essentie van ruimtelijke kwaliteit.

Conclusie
Geachte commissie leden, u wordt gevraagd een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven op basis van:

- een plan dat niet lijkt op de oorspronkelijke aanvraag,
- een juridisch twijfelachtige toepassing van oud recht,
- strijdigheid met bestemmingsplan, Omgevingsvisie en beleidsregels,
- een ruimtelijke onderbouwing die feitelijke fouten bevat.
- Én u wordt gevraagd dat dan te doen op basis van de kruimelgeval regeling en artikel 4:84 Awb. De inzet van deze regelingen is juridisch niet houdbaar.

Wij verzoeken u dan ook dringend: **geef géén ontwerpverklaring van geen bedenkingen af** en vraag de ontwikkelaar om een nieuw plan dat wél binnen de beleidskaders van de gemeente Noordwijk past.

Dank u wel.