DECLERCQ
Advocaten • Notariaat

INSPREEKNOTITIE COMMISSIE RUIMTE

Van [redacted]
Datum : 4 december 2025
Referentie : 24-00023
Betreft : Koningin Astrid Boulevard 50 (Sonnevanck)

Geachte commissie,

[redacted], de aanvraagster, heeft de deuren van het kleine en verouderde Hotel Sonnevanck in 2007 definitief gesloten. Het bevatte kamers zonder douche en met toilet op de gang, er was geen animo om daar de vakantie door te brengen. Zeker vanaf 2000 waren de kosten altijd groter dan de omzet en dreigde het hotel failliet te gaan. Ik wil de jaarstukken die dat aantonen desgewenst laten inzien. Nu, achttien jaar later, is er na een wedstrijd hordelopen eindelijk de kans om te beginnen met de bouw van een waardige opvolger, in Noordwijkse stijl en met verwijzingen naar het oorspronkelijke Sonnevanck.

Onder het toenmalige beleid (vóór inwerkingtreding van de Omgevingsvisie Noordwijk 2030 op 22 november 2017) was het toegestaan om een klein hotel in het lagere segment om te zetten naar de functie wonen. Vandaar dat dit traject met instemming van alle betrokkenen ook is ingezet. En nadat pogingen in 2010 en 2015 om binnen de bestemming horeca een ander gebouw neer te zetten waren afgewezen, resteerde er ook geen ander alternatief dan een woongebouw neer te zetten. De gemeente als betrouwbare overheid kan ook niet enerzijds elk bouwplan binnen de bestaande bestemming weigeren en ook het enige alternatief weigeren.

Het enige en goede alternatief is het bouwplan dat voor u ligt en waaraan al vanaf 2016 is gewerkt, waarvoor alle deelvergunningen zijn ontvangen en dat duidelijke voordelen biedt:

- Er komen 5 woningen bij in Noordwijk
- Het ontwerp past volgens welstand en stedenbouwkundigen helemaal op deze plek
- Een hotel op deze plek zou veel meer overlast voor de omwonenden geven
- Een hotel op deze plek zou 4 meter breder mogen zijn, waardoor er veel minder doorkijken overblijven
- Het voor een hotel toegestane volume is 3.388 m^3, het volume met dit bouwplan is minder, namelijk 3.227 m^3
- De parkeerdruk wordt verlicht doordat op eigen terrein onder de grond wordt geparkeerd
- Het ontwerp is een waardige opvulling van dit al veel te lang slepende dossier

<u>Voor eventuele vragen</u>

In de Omgevingsvisie Noordwijk 2030 staat dat voor De Zuid drie beleidsregels gelden:

1. Geen bouwmogelijkheden die het toegestane volume met de binnenplanse vrijstellingsmogelijkheid van 10% overstijgen.
2. Er wordt slechts meegewerkt aan een bestemmingswijziging naar wonen als het volume beperkt wordt in de richting van het volume wat er oorspronkelijk was.

3. Het bouwvlak mag niet toenemen wanneer doorzichten daardoor negatief worden beïnvloed. Volumes die nog gevuld kunnen worden zonder doorzichtverlies mogen worden gevuld. En in beperkte mate mag breedte worden uitgeruild met diepte, waar dit de doorzichten ten goede komt.

Allereerst: de bouwaanvraag dateert van vóór 22 november 2017 (namelijk van 26 augustus 2017). Het beleid van de Omgevingsvisie Noordwijk 2030 was toen nog niet van toepassing. Het oude, ten tijde van de aanvraag geldende beleid stond een bouwplan als dit volledig toe. Dit was ook de verklaring van wethouder Bakker in 2018 toen hem door de gemeenteraad gevraagd werd of het toen al bekende bouwplan niet in strijd zou komen met het bestaande beleid. Aanvraagster heeft haar aanvraag gedaan tegen de achtergrond van het *toen* geldende beleid.

Overigens, ook al zou het later ingevoerde beleid wél uitgangspunt zijn, dan geldt dat het voor een hotel toegestane volume 3.388 m^3 is (exclusief 10% binnenplanse vrijstelling) en het volume van het bouwplan minder is, namelijk 3.277 m^3. Kortom: het volume wordt *minder* en niet méér.

En hoe dan ook wordt het volume beperkt in de richting van het bestaande (en zeker van het toegestane) volume. Het eind 2017 in de Omgevingsvisie opgenomen beleid had tot doel te voorkomen dat in de tweede linie kleine hotels zouden worden omgezet in mega-wooncomplexen. Daarvan is hier geen sprake.

Als er al sprake is van een overschrijding van het volume bestaan daarvoor goede argumenten: in plaats van het gehele bouwvlak in de breedte te gebruiken wordt een smaller gebouw opgericht, juist om de doorkijken vanaf de boulevard groter te maken, in overeenstemming met de wens van de stedenbouwkundigen. Wat aan de zijkanten wordt verloren wordt dan naar achteren gebouwd. Met andere woorden: volumes die nog gevuld kunnen worden zonder doorzichtverlies mogen worden gevuld, zoals in het actuele beleid is bepaald. Daarbij komt dat er vanwege de bescherming van de duinen geen parkeergarage onder het gebouw mag komen. Er moet dus een aansluiting naar de parkeergarage aan de achterkant komen, met daardoor wat extra volume aan de achterzijde. Bovendien, door de lichtheid van de serres en de bovenste verdieping ademt het gebouw lichtheid uit. De architecten hebben het nieuwe Sonnevanck bovendien in de geest van het beleid ontworpen.

En bovendien, de massa van het gebouw sluit aan op de massa van de villa's/gebouwen ernaast en dat geldt ook voor de bouwhoogte. Sterker, het buurpand op nummer 48/49 is zelfs hoger! Het bouwplan leidt zeker niet tot onevenredige aantasting van de belangen van omwonenden.

Aan alle drie de punten van het nieuwe beleid wordt dus voldaan.

Qua participatie hebben er vier bijeenkomsten met omwonenden en de wijkvereniging plaatsgehad, al in 2018 en ook daarna, tijdens COVID via Teams. De reactie van de omwonenden was dat men het oorspronkelijke hotel graag behouden zag. Economisch was dat echter onmogelijk en uitbreiding was door de afwijzingen van de gemeente sinds 2012 en 2015 geen optie meer. Overigens, mocht het bouwplan onverhoopt niet door kunnen gaan dan zal het dossier mogelijk de komende 10 jaar verder slepen, met uiteindelijk misschien een gebouw dat conform het omgevingsplan veel breder zal worden en met meer massa.

Er is ook ten behoeve van de omwonenden wel zoveel mogelijk rekening gehouden met de wens doorzichten te behouden en in de Noordwijkse stijl te bouwen. Maar het is, zoals wel vaker in het leven, helaas onmogelijk om het iedereen op elk punt naar de zin te maken. Per saldo, en dat is de positieve uitkomst na 15 jaar, zal het nieuwe Sonnevanck een aanwinst voor Noordwijk zijn, gerealiseerd door de oorspronkelijke eigenaar, die heel haar ziel en zaligheid in dit levenswerk heeft gestoken, nadat alle andere mogelijkheden om het vervallen hotel te behouden waren vervallen.