

Gemeenteraad Noordwijk

Aan: [griffie@noordwijk.nl](mailto:griffie@noordwijk.nl);

ZIENSWIJZE

Koningin Astrid boulevard 50, Noordwijk;  
zaaknummer 2017-007708 / 368425

Noordwijk, 16 maart 2026

Geachte college,

Graag breng ik onze zorgen onder uw aandacht met betrekking tot de nieuwbouw aan de Koningin Astridboulevard 50 ("Sonnevanck"). Wij zijn [REDACTED] tot op heden helaas niet door eigenaresse geïnformeerd over deze ontwikkeling. Daarnaast zijn we van mening dat dit plan op juridisch drijfzand is gebaseerd en zal sneuvelen bij de Raad van State. Wij gaan er dan ook vanuit dat de gemeente, na het lezen van de bezwaren, het voorstel zal terugtrekken.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Noordwijk maakt bekend, dat zij het voornemen heeft, onder toepassing van artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3 van de Wabo, een omgevingsvergunning te verlenen.

U wordt gevraagd een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven op basis van:

- misleidende aanvraag tot herbouw, terwijl het om nieuwbouw gaat;
- toepassing van oud recht (Wabo), terwijl dit enkel mogelijk is bij ondergeschikte wijzigingen;
- strijdigheid met bestemmingsplan, Omgevingsvisie en beleidsregels;
- benadeling buurtbewoners en wijkvereniging door ontneming inspraakrecht;
- benadeling gemeente door afwijking sociale huureis volgens nieuwe recht;
- een ruimtelijke onderbouwing die feitelijke fouten bevat;
- én u wordt gevraagd dat dan te doen op basis van artikel 4:84 Awb. Er wordt echter niet voldaan aan de uitzonderingsregel;

- als klap op de vuurpijl ontbreekt tot de dag van vandaag de door de bouwcommissie gevraagde en toegezegde uitleg van de wethouder waarom 4:84 Awb toch van toepassing zou zijn.

Hieronder lichten wij elk punt verder toe.

## Nieuwbouw i.p.v. herbouw

### 2 De bouwwerkzaamheden

Wat is er op het bouwwerk van toepassing?

- Het wordt geheel vervangen
- Het wordt gedeeltelijk vervangen
- Het wordt nieuw geplaatst

#### *Aanvraagformulier 2017.01*

In de oorspronkelijke aanvraag is er sprake van herbouw. Dit is nieuwbouw, geen herbouw. Het perceel is immers leeg. Het beroep op overgangsrecht vervalt hiermee.

Overigens is ook de ruimtelijke onderbouwing ongeldig, aangezien op bijvoorbeeld bladzijde 6 tot en met 9 net wordt gedaan alsof het pand er nog staat. Dit is moedwillige misleiding door aanvraagster. Hoe dit de gemeente ontgaan is, is ons onduidelijk. Het perceel staat immers al twee jaar braak.

#### **Toepassing Wabo. Ingediende wijziging = Nieuwe aanvraag**

De Wabo is, zoals u weet, per 1 Januari 2024 niet meer van toepassing. Wanneer een lopende aanvraag uit 2017 stamt dienen wijzigingen in het plan **ondergeschikt** te zijn. Nu het ontwerp wezenlijk anders is geworden vervalt het Wabo-recht. Omdat we nu in 2026 leven, dient de aanvraag te voldoen aan de **Omgevingswet**.

Wijzigingen van ondergeschikte aard zijn aanpassingen die zo beperkt zijn dat de essentie van een plan of besluit niet verandert.

Voor dit specifieke project in Noordwijk is er veel discussie geweest over het bouwvolume en de historische waarde. De wijzigingen aan het plan zouden juist moeten zijn bedoeld om tegemoet te komen aan de bezwaren van de gemeente, wat tevens impliciet aangeeft dat het om een wezenlijke (niet-ondergeschikte) aanpassing gaat.

Zoals u onderstaand op de impressies kunt zien is er – alleen al visueel – sprake van zeer grote wijzigingen ten opzichte van het oorspronkelijke plan.

Voorzijde (plan volgens aanvraag)	Voorzijde (nieuw plan)
	
Achterzijde (plan volgens aanvraag)	Achterzijde (nieuw plan)
	

Het concept-raadsvoorstel stelt dat de aanvraag — die dateert uit 2017 — moet worden behandeld onder de oude Wabo. Het betreft hier echter niet eens hetzelfde gebouw!

In een memo aan wethouder Kortleven van 16 september 2024 staat dat het juridisch “zeer de vraag is” of dit pand onder het oude recht kan worden gebouwd en dat dit voor de gemeente een “groot procesrisico” vormt. De adviseurs van aanvraagster zijn hier bovendien expliciet op gewezen.

De betrokken medewerker schrijft verder dat de aanvraag uit 2017 uitging van behoud van de voorgevel, een groter volume en zeven appartementen. Het huidige plan heeft deze voorgevel niet meer (het pand is gesloopt), heeft een geheel andere massa, een andere uitstraling en slechts vijf appartementen.

Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen verlenen op basis van een plan dat bijna tien jaar oud is en dat niet lijkt op het huidige bouwplan, is onacceptabel en juridisch aanvechtbaar.

## **Benadeling buurtbewoners en de wijkvereniging**

Het niet volgen van het nieuwe recht benadeelt de buurtbewoners en de wijkvereniging, omdat buurtparticipatie is vastgelegd in dit nieuwe recht middels de aanvraagvereiste participatie.

## **Benadeling gemeente Noordwijk**

Het benadeelt bovendien de gemeente zelf: het nieuwe recht geeft de gemeente Noordwijk meer instrumenten om sociale huur af te dwingen bij ontwikkelaars. De afdracht aan de Bestemmingsreserve valt onder het oude recht veel lager uit dan waar de gemeente (en haar armste inwoners!) recht op heeft.

## **Strijd met het bestemmingsplan 'De Zuid'**

Hoewel correct wordt vastgesteld dat het plan op meerdere punten strijdig is met het bestemmingsplan, kan artikel 2.12 lid 1 Wabo niet worden toegepast om hiervan af te wijken. De Wabo is immers per 1 januari 2024 vervangen door de Omgevingswet, en om de hierboven genoemde redenen is het oude recht niet van toepassing.

## **Strijd met de Omgevingsvisie Noordwijk 2030**

Het concept-raadsvoorstel stelt dat het plan "niet volledig" aan de Omgevingsvisie voldoet. Dit is onjuist: het plan is regelrecht in strijd met de visie.

De Omgevingsvisie is zeer duidelijk over De Zuid:

"Er zal **geen medewerking** worden verleend aan het uitbreiden van bouwmassa's ten opzichte van de bestaande bestemmingsplannen."

Het voorgestelde gebouw wordt drie keer zo groot als het oude Sonnevank. Daarnaast voldoet het plan aan geen van de drie beleidsregels voor De Zuid.

Voor de Boulevard geldt bovendien dat:

- de bebouwingwand zo transparant mogelijk moet blijven;
- grote bouwmassa's die het contact tussen zee en achterliggende wijk verstoren, expliciet worden uitgesloten.

Het beleid maakt slechts uitzonderingen voor een beperkt aantal specifieke locaties (Koningin Astrid Boulevard 5, Seehorst, Residence Astrid en Residence Rembrandt). Het project op nr. 50 behoort daar niet toe. Het bestaan van uitzonderingen verkleint de afwijkingsbevoegdheid verder.

## **Onjuiste toepassing van artikel 4:84 Awb**

Terecht stelt het concept-raadsvoorstel dat een bestuursorgaan moet handelen volgens beleid en beleidsregels. Artikel 4:84 maakt afwijking slechts mogelijk wanneer toepassing van beleid *onevenredige gevolgen* zou hebben.

De gemeente vermeldt echter niet welke onevenredige gevolgen dit zouden zijn. Aanvraagster kan immers ook gewoon een plan indienen dat wél binnen de beleidskaders past. Er moet sprake zijn van **specifieke omstandigheden van het geval** die niet al in het beleid zijn verdisconteerd. Dat is hier niet aan de orde.

Daarnaast wordt het doel van het beleid oneigenlijk gebruikt als argument om een schending van datzelfde beleid te rechtvaardigen. Dit is cirkelredenering en juridisch ondeugdelijk.

Er is derhalve niet voldaan aan de voorwaarden van artikel 4:84 Awb en uw gemeenteraad kan op basis van dit artikel dan ook geen goedkeuring verlenen.

Voor de goede orde mag artikel 4:84 Awb juridisch sowieso niet gebruikt worden om af te wijken van bestemmingsplanregels, wettelijke normen, bouwhoogtes uit het plan en bebouwingspercentages uit het plan. Het kan alleen gaan over **beleid**, niet over **recht**.

Wij willen u er daarnaast nog eens op wijzen dat de Raad van State dit artikel streng toepast. Het lacherige sfeertje tijdens de commissievergadering dat “Noordwijk toch wel weer bij de Raad van State zal terechtkomen” vonden wij dan ook nogal ongepast. Het veronderstelde uitkomen bij de Raad van State is natuurlijk uiteindelijk wel de consequentie van een ondeugdelijke juridische grondhouding van de gemeente. U procedeert met belastinggeld en het zou u sieren daar voorzichtig mee om te gaan.

## **Wethouder zou verduidelijken, deed dat niet**

Wethouder Kortleven heeft zich zowel in de commissievergadering als in de gemeenteraad gecommitteerd “scherper uit te leggen” waarom artikel 4:84 Awb van toepassing zou zijn. Deze verduidelijking is er niet gekomen. Een aan commissieleden toegezonden juridische verduidelijking bood anders dan dat “het juridisch in orde was”, eveneens geen uitleg waarom 4:84 Awb van toepassing zou zijn. Het ontbreken van zelfs de *grond* waarop het artikel wordt ingeroepen zal uiteraard leiden tot een vernietiging van dit besluit.

## **Geen sprake van een goede ruimtelijke ordening**

Het concept-raadsvoorstel stelt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening, maar de ruimtelijke onderbouwning is op meerdere punten feitelijk onjuist.

### ***Nieuwbouw i.p.v. herbouw***

Zoals al eerder gesteld is er geen sprake van herbouw. Het perceel is leeg. De ruimtelijke onderbouwing negeert dit echter. De reden moge duidelijk zijn: toegeven dat het perceel leeg is zou betekenen dat de complete aanvraag ongeldig is.

Daarnaast kan een document dat gebaseerd is op een niet bestaande situatie natuurlijk niet dienen ter onderbouwing van een “ goede ruimtelijke ordening “.

### ***Parkeergarage***

De onderbouwing claimt dat de parkeergarage “onder het maaiveld” in de bestemming Tuin wordt gebouwd vanwege regels van het Hoogheemraadschap. Dit is aantoonbaar onjuist: de garage kán niet onder het gebouw worden geplaatst vanwege de enorme hoeveelheid noodzakelijke parkeerplaatsen die het te grote bouwvolume vereist. Dit heeft niets met het Hoogheemraadschap te maken. Het Hoogheemraadschap staat bouw aan de voorzijde van het pand niet toe. Aan de achterzijde onder het pand mag dat wel. Wat niet mag, *volgens het bestemmingsplan*, is bouwen *achter* het pand.

Bovendien is er aan de achterzijde geen maaiveld vanwege een hoogteverschil van circa 12 meter. De garage wordt dus niet “ondergronds”, maar op palen gebouwd. Dit is zichtbaar op blz. 15 van de onderbouwing en “ het te grote hoogteverschil “ wordt in de tekst van de onderbouwing zelfs letterlijk genoemd.

### ***Doorzichten en transparantie***

De onderbouwing stelt dat de breedte gelijk blijft aan het bestaande pand en dat hierdoor veel doorzicht blijft bestaan. Dit is misleidend. Ten opzichte van het oude Sonnevanck nemen de doorzichten juist aanzienlijk af (zie blz. 18–19). Het zicht op de achterliggende duinen verdwijnt vrijwel geheel. Onderstaand ziet u bijvoorbeeld het effect veroorzaakt door de additionele *breedte* van het pand. Ook de *diepte* ervan zorgt voor verminderde doorzichten.



*Figuur uit blz 19 ruimtelijke onderbouwing aanvraagster*

### ***Massa en hoogte***

De hoogte van 15 meter staat haaks op het bestemmingsplan (maximaal 11 meter; 9 meter goothoogte).

Op blz. 19 is duidelijk te zien dat de massa *niet* aansluit bij het naastgelegen hotel (eigendom van aanvraagster) of ons woonhuis.

Al bovenstaande is in strijd met het bestemmingsplan, de Omgevingsvisie én het uitgangspunt van goede ruimtelijke ordening.

Wij vragen u daarom niet over te gaan tot het afgeven van een ontwerpverklaring van geen bedenkingen en aanvraagster een nieuw plan te laten indienen dat wel voldoet aan het beleid van de gemeente Noordwijk.

Hoogachtend,

## Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

### **E** Art. 5.1 lid 1 sub e

Deze informatie betreft nummers die dienen ter identificatie van personen die bij wet of algemene maatregel van bestuur zijn voorgeschreven als bedoeld in artikel 46 van de UAVG