

Raadsvoorstel

Aanvraag omgevingsvergunning appartementengebouw Koningin Astrid Boulevard 50 te Noordwijk

Aan : de gemeenteraad
Van : College van B&W
Datum : 18-12-2025
Portefeuillehouder: : M. Kortleven
Zaaknummer : 145199

Publiekssamenvatting

Er is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van een appartementengebouw met ondergrondse parkeergarage aan de Koningin Astrid Boulevard 50 te Noordwijk. Het bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan 'De Zuid'. Het college is het bevoegd gezag om een omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan te verlenen. Voorwaarde hiervoor is dat de raad een verklaring van geen bedenkingen afgeeft. De raad wordt voorgesteld om een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven. Deze ontwerpverklaring van geen bedenkingen wordt samen met de ontwerp-omgevingsvergunning zes weken ter inzage gelegd. In deze periode kan een ieder een zienswijze indienen. De raad wordt daarnaast voorgesteld om in te stemmen met het doen van een afdracht ten behoeve van de bestemmingsreserve, omdat wordt afgeweken van de verplichting om sociale en middeldure woningen te realiseren.

Voorgesteld besluit

- I) Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor het afwijken van het bestemmingsplan t.b.v. een appartementengebouw met ondergrondse parkeergarage aan de Koningin Astrid Boulevard 50 te Noordwijk;
- II) De ontwerpverklaring van geen bedenkingen als definitieve verklaring van geen bedenkingen aan te merken als er geen zienwijzen tegen de ontwerpverklaring van geen bedenkingen worden ingediend;
- III) Toepassing te geven aan artikel 4.1 van de Verordening bestemmingsreserve ter bevordering van sociale en middeldure huurwoningen Noordwijk 2024 om af te zien van het realiseren van sociale en middeldure huurwoningen en in plaats daarvan een afdracht te doen ten behoeve van de Bestemmingsreserve.
- IV) Geen exploitatieplan op te stellen, maar kosten en eventuele planschade te verhalen via een anterieure overeenkomst.

Inleiding

Het bouwplan bestaat uit een appartementengebouw met 5 appartementen aan de Koningin Astrid Boulevard 50 te Noordwijk. Aan de achterzijde van het gebouw is een ondergrondse parkeergarage

voorzien. Voorheen stond hier Hotel Sonnevanck. Dit gebouw is inmiddels gesloopt. De locatie is nu braakliggend terrein.

De aanvraag omgevingsvergunning is ingediend op 26 augustus 2017 en is nadien enkele malen gewijzigd. Op 3 december 2019 heeft het college middels een principebesluit een positieve grondhouding aangenomen ten aanzien van een schetsplan voor onderhavige ontwikkeling, hetgeen heeft geleid tot verdere uitwerking van het plan.

Omdat de aanvraag is ingediend vóór 1 januari 2024 (de datum van inwerkingtreding Omgevingswet, red.) wordt de aanvraag behandeld volgens het 'oude recht', dus de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de bijbehorende regelgeving.

Argument(en) per beslispunt

Beslispunt I: Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor het afwijken van het bestemmingsplan t.b.v. een appartementengebouw met ondergrondse parkeergarage aan de Koningin Astrid Boulevard 50 te Noordwijk

Argumenten

1.1 Strijd met bestemmingsplan 'De Zuid'

Ter plaatse van de aanvraag geldt bestemmingsplan 'De Zuid' zoals vastgesteld door de raad op 29 mei 2013. De gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, hebben hierin de bestemmingen 'Horeca met functieaanduiding horeca van categorie 6' en 'Tuin'. De maximaal toegestane bouwhoogte is 11 meter. De maximaal toegestane goothoogte is 9 meter. Verder gelden de dubbelbestemmingen 'Waarde-archeologie 3' en 'Waterstaat-waterkering'.

De aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan, omdat:

- De functie wonen niet is toegestaan binnen de bestemming horeca van categorie 6. Hier is kort samengevat alleen toegestaan het verstrekken van nachtverblijf en de hieraan verbonden (ondergrondse) parkeervoorzieningen.
- Er wordt buiten het bouwvlak gebouwd.
- Het bouwen van een parkeerkelder is niet toegestaan binnen de bestemming 'Tuin'.
- Zowel de maximale bouw- als goothoogte wordt overschreden.

1.2 Afwijking bestemmingsplan

Het bestemmingsplan kent geen binnenplanse afwijkbevoegdheid om medewerking aan het bouwplan te kunnen verlenen. Medewerking aan het bouwplan is evenwel mogelijk door toepassing te geven aan de uitgebreide afwijkingsprocedure zoals bedoeld in artikel 2:12, lid 1, onder a, sub 3 van de Wabo. Voorwaarde hiervoor is dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Voordat daartoe kan worden besloten, moet de gemeenteraad verklaren geen bedenkingen te hebben tegen het afwijken van het bestemmingsplan. De verklaring van geen bedenkingen kan slechts worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening (artikel 6.5, tweede lid Besluit omgevingsrecht). De ontwerpverklaring van geen bedenkingen en de ontwerp-omgevingsvergunning worden voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze periode kan een ieder een zienswijze indienen.

1.3 Het bouwplan voldoet aan het criterium 'een goede ruimtelijke ordening'

Bij de aanvraag is een ruimtelijke onderbouwing met de bijbehorende onderzoeken gevoegd. Uit deze onderbouwing en onderzoeken is gebleken dat wordt voldaan aan het geldende beleid op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau, waarbij ten aanzien van de Omgevingsvisie Noordwijk 2030 wordt verwezen naar het navolgende onder 'Kanttekeningen'. Het plan is ruimtelijk en stedenbouwkundig aanvaardbaar en inpasbaar. Het plan is beoordeeld en akkoord bevonden op de milieuaspecten. Het plan voldoet aan het gemeentelijk parkeerbeleid. Met de beoogde nieuwe woningen wordt voorzien in een goed woon- en leefklimaat. Er is niet gebleken dat het plan leidt tot onevenredig negatieve effecten voor de omgeving.

1.4 Parkeren

De aangevraagde ondergrondse parkeergarage is deels gesitueerd achter het gebouw (binnen de bestemming Tuin), omdat een parkeergarage volledig onder het appartementengebouw niet mogelijk is gelet op de regelgeving van het Hoogheemraadschap Rijnland. Op de parkeergarage wordt een tuin-/groeninvulling aangebracht in de vorm van duinlandschap.

1.5 Het bouwplan is akkoord bevonden door de welstandscommissie

Het bouwplan voldoet aan de welstandscriteria van het door de raad vastgestelde beleid. De welstandscommissie adviseert dat de architectonische uitwerking en het kleur- en materiaalgebruik van het appartementengebouw voldoende hoogwaardig en verzorgd zijn en afgestemd op het gebouw en de omgeving (16 november 2023). De adviescommissie omgevingskwaliteit is akkoord met de voorgestelde schanskorven op de erfgrans en de beperkte verplaatsing van de kelderwand aan de achterzijde omdat voldaan wordt aan de criteria van het door de raad vastgestelde beleid (2 april 2025).

Kanttekeningen

1.1 Het plan voldoet niet volledig aan Omgevingsvisie Noordwijk 2030

In de Omgevingsvisie Noordwijk 2030 is voor specifiek het gebied De Zuid aangegeven dat er een drietal beleidsregels geldt. De omgevingsvisie luidt op dit onderdeel als volgt:

'(...) Villawijk De Zuid ligt in een open duinlandschap vrijwel direct grenzend aan zee. Op deze schaal is de wijk uniek in Nederland. Het behoud en waar mogelijk versterken van de unieke kenmerken van villawijk De Zuid en de Koningin Astrid Boulevard blijven als beleid ongewijzigd.

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 bouwmogelijkheden uit de bestaande bestemmingsplannen. De met de Wijkvereniging gemaakte afspraken uit 2013 gelden als uitgangspunt voor een op te stellen bestemmings- of omgevingsplan.

Daarom gelden in De Zuid de volgende drie beleidsregels:

- *Het principe dat er geen bouwmogelijkheden vergund worden die het toegestane volume in het bestemmingsplan met de binnenplanse vrijstellingsmogelijkheid van 10% overstijgen.*
- *Voor hotels in de wijk slechts meegewerkt zal worden in een bestemmingswijziging naar wonen indien het volume wordt beperkt in de richting van het volume wat er oorspronkelijk – voor de eventuele uitbreidingen van het hotel – was.*
- *Op de Astrid Boulevard het bouwvlak niet mag toenemen wanneer doorzichten daardoor negatief worden beïnvloed. Volumes die nog gevuld kunnen worden zonder doorzichtverlies mogen worden*

gevuld. In beperkte mate mag breedte wel uitgeruild worden met diepte, waar dit de doorzichten ten goede komt. Uitzondering op de bovenstaande criteria zijn de volgende ontwikkellocaties.'

Geconstateerd wordt dat voorliggend bouwplan niet voldoet aan de eerste en tweede beleidsregel. Het bouwplan voldoet evenmin aan het gestelde in de Omgevingsvisie, onder beleidsinzet Koningin Astrid Boulevard, dat nieuwbouw van woningen aan de Koningin Astrid Boulevard twee lagen met een kap of drie lagen plat heeft.

Hoofddregel is dat een bestuursorgaan handelt in overeenstemming met beleid en beleidsregels. Een uitzondering daarop is echter mogelijk in het geval dit voor één of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen (artikel 4:84 van de Algemene wet bestuursrecht). Uw raad wordt voorgesteld om toepassing te geven aan deze zogenoemde discretionaire bevoegdheid. Daartoe gelden de volgende redenen:

Het doel van het beleid is kort samengevat het behoud en waar mogelijk versterken van het villakarakter van de wijk, waarbij voldoende ruimte en doorzichten tussen de panden een belangrijke rol spelen. Voorliggend plan is in overeenstemming met dit uitgangspunt.

Oorsprong herkenbaar

Het oorspronkelijke gebouw uit einde 19^e eeuw is in de loop van de decennia verbouwd en iets in omvang toegenomen. Het oorspronkelijke gebouw is onmiskenbaar en karakteristiek, met een rechthoekig en samengesteld volume dat zich richt op de zeezijde, maar dat daarnaast ook een sterke alzijdigheid vertoonde met balkons en terrassen rondom. Het gebouw is jarenlang een herkenbaar en onderscheidend gebouw geweest op de Astrid Boulevard en als zodanig ook gewaardeerd. Geen villa met een grote kap, maar juist een eigenzinnig ontwerp met een recht dak en een meer modernistische opbouw, van baksteen met veel glas en kozijnwerk, met een terras rondom op de verdieping bovenop een open serreconstructie.

Voor de nieuwe invulling is een nieuw ontwerp gemaakt dat sterk gebaseerd is op het oorspronkelijke gebouw. Met de markante en herkenbare opbouw van een rijzige middenbeuk, de asymmetrie door een aan- en opbouw in de noordvleugel en de stevige voet met een open serrestructuur, legt de nieuwbouw een directe relatie met de oorspronkelijke villa.

Positionering

Ten aanzien van de footprint is gekozen om het bouwvlak uit het bestemmingsplan niet te volgen (vooral breed georiënteerd op de kavel, breder dan het bestaande gebouw) maar smaller te blijven en de diepte op te zoeken met een vergelijkbaar grondvlak. Dit sluit beter aan bij het oorspronkelijke ontwerp en komt daarbij ook de transparantie van de rij villa's ten goede, hoewel meer diepte ook enige invloed heeft op de doorzichten.

Het doorzicht (naar de open lucht) vanuit de villawijk en andersom blijft grotendeels behouden. Het gebouw wordt dieper maar blijft in de breedte binnen de contouren van het oorspronkelijke gebouw. Al met al blijft het zeefront even transparant.

Hoogte

De hoogte neemt met de opbouw toe maar tast het doorzicht niet aan. De massa sluit aan op de massa van de villa's ernaast. Dat geldt ook voor de bouwhoogte: de maximale bouwhoogte van 11 m

wordt weliswaar overschreden maar sluit wel aan op de buurpanden. Het volume kent in opzet een alzijdigheid waarbij iedere zijde reageert op de directe context en waarbij de typische geleiding met setbacks en puien het afwisselende en rijke aanzicht bepaalt. Bij het bepalen van de positie van woonkamers en buitenruimtes is rekening gehouden met de privacy van buurpercelen door onder andere het trappenhuis aan de noordzijde te plaatsen.

Conclusie afwijken van Omgevingsvisie Noordwijk 2030

Met het bouwplan wordt recht gedaan aan het doel van de Omgevingsvisie, te weten het behoud en versterken van het villakarakter van de wijk met behoud van open ruimten en doorzichten. Het bouwplan leidt niet tot onevenredige aantasting van belangen van omwonenden. Het bouwplan is na veelvuldig overleg stedenbouwkundig gezien akkoord bevonden; de welstandscommissie heeft positief geadviseerd. Het college is van oordeel dat gelet hierop het weigeren van medewerking aan dit bouwplan wegens strijd met (de letter van) de Omgevingsvisie onevenredig zou zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen. Uw raad wordt daarom voorgesteld om toepassing te geven aan de discretionaire bevoegdheid van artikel 4:84 Awb.

Beslispunt II: De ontwerpverklaring van geen bedenkingen als definitieve verklaring van geen bedenkingen aan te merken als er geen zienswijzen tegen de ontwerpverklaring van geen bedenkingen worden ingediend.

Argumenten

2.1

Dit besluitdeel zorgt ervoor dat niet opnieuw een raadsbesluit nodig is als er géén zienswijzen over de ontwerpverklaring van geen bedenkingen worden ingediend. Dit zorgt voor snellere besluitvorming.

Als er wel zienswijzen over de ontwerpverklaring van geen bedenkingen worden ingediend, kan de ontwerpverklaring van geen bedenkingen niet als definitief worden aangemerkt. In dat geval worden de zienswijzen en de beantwoording van de zienswijzen ter beoordeling aan de raad voorgelegd. In die situatie volgt er dus een hernieuwde beoordeling door de raad.

Kanttekeningen

N.v.t.

Beslispunt III: Toepassing te geven aan artikel 4.1 van de Verordening bestemmingsreserve ter bevordering van sociale en middeldure huurwoningen Noordwijk 2024 om af te zien van het realiseren van sociale en middeldure huurwoningen en in plaats daarvan een afdracht te doen ten behoeve van de Bestemmingsreserve.

Argumenten

3.1

Vanwege de datum van indienen bouwaanvraag en het positieve standpunt op het principeverzoek, valt de aanvraag onder het overgangsrecht van de woonvisie 2020 -2030. Dat houdt in dat de aanvraag moet worden getoetst aan de segmentering zoals opgenomen in de toen geldende woonagenda van 2016 -2020. Op basis van de van toepassing zijnde Woonvisie 2016 -2020 zouden van de 5 te realiseren woningen er 1,5 woningen in de sociale huur en 1 woning in de middeldure huur gerealiseerd moeten worden.

Op grond van artikel 3 lid 3 van de Verordening Bestemmingsreserve kan de ontwikkelende partij de gemeenteraad verzoeken tot het (deels) afwijken van de verplichting tot de realisatie van sociale en middeldure woningen. In plaats daarvan dient een afdracht te worden gedaan ten behoeve van de bestemmingsreserve. De hoogte van de afdracht wordt bepaald aan de hand van artikel 4 van de Verordening Bestemmingsreserve.

Aangezien dit bouwplan al sinds lange tijd loopt en er op basis van mede het advies van de Adviescommissie Omgevingskwaliteit (welstand), de stedenbouwkundige uitgangspunten en de bestuurlijke keuze in het voortraject dat er slechts 5 dure appartementen gerealiseerd kunnen worden, zijn er gegronde redenen (geen financiële) om af te wijken van de segmentering uit de Woonvisie 2016 -2020. Alle woningen worden aangeboden in het koopsegment.

Omdat hier sprake is van overgangsrecht en er geen vergelijkbare bouwaanvragen aan de Koningin Astrid Boulevard bekend zijn waarbij het overgangsrecht van toepassing is, leidt medewerking aan de afwijking niet tot precedentwerking. Dat laat onverlet dat aanvrager in de Bestemmingsreserve moet storten, omdat hij niet aan de segmentering van de woonvisie 2016 -2020 voldoet. Dit houdt in dat voor de niet gerealiseerde sociale huurwoning (30% van 5 woningen is 1,5 woning) waarbij op basis van de verordening moet worden afgerond naar beneden, voor 1 sociale huurwoning moet worden afgedragen. Daarnaast moet worden afgedragen voor 1 woning in de middeldure huur/koop.

De afdracht in de bestemmingsreserve (geïndexeerd) bedraagt dan: Vrij bouwprogramma, gestapeld: € 45.886,- (indexatie naar prijspeil 2025) per woning en Middelduur programma, middeldure huur gestapeld € 28.679 (indexatie naar prijspeil 2025) per woning. De totale afdracht bedraagt daarmee € 74.565,-.

Kanttekeningen

N.v.t.

Beslispunt IV: Geen exploitatieplan op te stellen, maar kosten en eventuele planschade te verhalen via een anterieure overeenkomst.

Argumenten

4.1 Hiermee wordt geen exploitatieplan opgesteld, maar kosten en eventuele planschade worden verhaald via een anterieure overeenkomst.

Artikel 6.12 Wro stelt dat de gemeente niet verplicht is een exploitatieplan vast te stellen als het kostenverhaal op andere wijze vooraf is verzekerd. Middels een anterieure overeenkomst worden de kosten en eventuele planschade verhaald op de initiatiefnemer.

Financiën

Het voorstel heeft geen financiële consequenties of risico's voor de gemeente. Er is een anterieure overeenkomst afgesloten met de initiatiefnemer. In deze overeenkomst is het kostenverhaal van ambtelijke kosten en overige met de ontwikkeling gemoeid zijnde kosten geregeld. Er is vastgelegd dat eventuele planschade die bij derden ontstaat als gevolg van het project door initiatiefnemer wordt vergoed. Tenslotte bevat de anterieure overeenkomst afspraken over de afdracht ten behoeve van de bestemmingsreserve.

Vervolg

[

Actie	Planning
Het ontwerpbesluit wordt samen met de ontwerp v.v.g.b. gedurende zes weken ter inzage gelegd.	Na besluitvorming raad.

Bijlage(n)

- A. Aanvraag
- B. Ruimtelijke Onderbouwing

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Noordwijk

Mw. E.M. Overzier
secretaris

Mw. W.J.A. Verkleij
burgemeester