

**AANGETEKEND**

Gemeenteraad van Noordwijk  
Postbus 298  
2200 AG Noordwijk

Tevens per e-mail: [gemeente@noordwijk.nl](mailto:gemeente@noordwijk.nl) en [griffie@noordwijk.nl](mailto:griffie@noordwijk.nl)

**uw kenmerk**

**ons kenmerk**

**Datum**

-

23 maart 2026

**inzake**

Zienswijze Sonnevanck  
Koningin Astrid Boulevard 50 te  
Noordwijk  
zaaknr. 2017-007708/368425

**bijlagen**

1

**e-mail**

[REDACTED]

**Z I E N S W I J Z E**

Geachte raadsleden,

Namens de vereniging met volledige rechtsbevoegdheid, Wijkvereniging “De Zuid” (hierna: **WDZ**), gevestigd aan de Rudolph Tappenbeckweg 13, 2202 CD te Noordwijk, breng ik hierbij tijdig een zienswijze naar voren. De zienswijze ziet op de Ontwerp verklaring van geen bedenkingen Koningin Astrid Boulevard te Noordwijk (Villa Sonnevanck) van 18 december 2025 (hierna: **Ontwerp verklaring**).

U heeft daarbij besloten dat u voornemens bent een verklaring af te geven, onder andere voor het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van een appartementencomplex met ondergrondse parkeergarage aan de Koningin Astrid Boulevard 50 te Noordwijk (besluit I).

WDZ vindt het onbegrijpelijk dat uw raad zo makkelijk over de met WDZ gemaakte (beleids-)afspraken heen stapt, die hun grondslag vinden in eerdere omgevingsvisies, laatstelijk de Omgevingsvisie 1.0 van februari 2022 en daarmee **hét ruimtelijk toetsingskader** vormt voor ontwikkelingen op dit perceel. Verderop in de zienswijze ga ik hier uitgebreid op in. Het handelen van uw raad getuigt niet van een betrouwbare overheid.

De motivering voor het afgeven van de verklaring is opgenomen in het raadsvoorstel (ongedateerd) ten behoeve van de raadsvergadering op 18 december 2025. Het betreffende raadsvoorstel ligt niet ter inzage bij de stukken, waardoor uw motivering om de concept verklaring af te geven ontbreekt. Hierdoor is het voor een ieder niet duidelijk waarom u meent dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Een bijzondere situatie nu er onzes inziens geen twijfel is over de vraag of dit een op de zaak betrekking hebbend stuk betreft. Het is niet duidelijk waarom dit stuk niet bij de stukken zit die ter inzage liggen op het gemeentehuis. Ook zit het document niet bij de link naar een beperkt aantal stukken dat digitaal beschikbaar is (gesteld) op de website van de gemeente Noordwijk.

Overigens ontbreken meer stukken bij de terinzagelegging, waaronder de welstandadviezen waaraan wordt gerefereerd in de ruimtelijke onderbouwing van 19 maart 2025 van Ox architecten. Evenals het ambtelijk advies van de afdeling ruimtelijke ordening waarom medewerking aan dit advies gerechtvaardigd is en op basis waarvan het bevoegd gezag een weloverwogen besluit kan nemen. Van een zorgvuldig handelende overheid mag verwacht worden dat een dergelijk advies bestaat en bij de ter inzage gelegde stukken aanwezig is. Het is voor een ieder op deze wijze niet mogelijk om op alle benodigde onderdelen van de Ontwerp verklaring te kunnen reageren en zij worden daardoor in hun belangen geschaad.

Het bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan 'De Zuid' (vastgesteld op 29 mei 2013). Onder meer voor wat betreft het bouwen in de enkelbestemmingen 'Tuin' en 'Horeca' met functieaanduiding en diverse dubbelbestemmingen zoals 'Waterstaat – Waterkering' (afwijken middels een binnenplanse vrijstelling). Naast de strijdigheid met het bestemmingsplan is het bouwplan ook in strijd met de Omgevingsvisie Noordwijk 2030 (en het daarin opgenomen ruimtelijke toetsingskader). De afwijking van de Omgevingsvisie 1.0 wordt gerechtvaardigd met een beroep op artikel 4:84 Awb.

WDZ kan zich niet vinden in het feit dat wordt afgeweken van het bestemmingsplan, het ruimtelijk toetsingskader dat na het doorlopen van een zorgvuldig en intensief traject is vastgesteld door uw raad en tot de benodigde rechtszekerheid leidt en heeft geleid. Op grond van artikel 6.5 lid 2 Besluit omgevingsrecht (Bro) is het toetsingskader voor het wel of niet verlenen van de verklaring van geen bedenkingen helder: de verklaring van uw raad kan slechts worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening. Naar mening van WDZ is niet, dan wel onvoldoende aangetoond dat met dit bouwplan sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het bouwplan leidt tot (onevenredig) negatieve effecten voor de omgeving. Voor wat betreft de vraag of sprake is van een goed woon- en leefklimaat wordt verwezen naar de door de omwonenden ingediende zienswijzen, overzicht zichtlijnen, afwatering etc.

Parallel aan deze zienswijze heeft WDZ eveneens een zienswijze ingediend tegen de Ontwerp omgevingsvergunning, locatie Koningin Astrid Boulevard 50 te Noordwijk bij het college, zijnde het bevoegd gezag voor het verlenen van de benodigde omgevingsvergunning (op grond van de Wabo).

Samenvattend de bezwaren op het verlenen van de omgevingsvergunning:

- In strijd met bestemmingsplan 'De Zuid': Het op te richten gebouw is (veel) te hoog, te breed en te diep;
- in strijd met de afspraken/beleidsregels in de Omgevingsvisie;
- via een onjuiste procedure, omdat sprake is van een gewijzigde aanvraag (door ingrijpende wijzigingen);
- op grond van een gebrekkige (ondeugdelijke) motivering om af te wijken;
- er is géén sprake van een goede ruimtelijke ordening.

## 1. FEITEN EN OMSTANDIGHEDEN

- 1.1 WDZ streeft ernaar om de natuurwaarden en het karakter van het unieke open duinlandschap en de villawijk 'De Zuid' te beschermen, te bewaren en te versterken voor nu en in de toekomst. WDZ is sinds haar oprichting dé belangenbehartiger van het zo bijzondere karakter van De Zuid (wijkbelang).
- 1.2 Gezien deze belangen en het feit dat de locatie is gelegen binnen het gebied waar WDZ actief is, en daar afbreuk aan doet, acht WDZ zich genoodzaakt haar zienswijze kenbaar te maken. Met het voornemen om een omgevingsvergunning te verlenen via een afwijking, wordt afbreuk gedaan aan het bijzondere karakter van het gebied. Verder wordt afbreuk gedaan aan de met het college gemaakte beleidsafspraken die zijn opgenomen in de Omgevingsvisie Noordwijk 2030 (hierna: Omgevingsvisie). Het algemeen belang moet worden behartigd en dit dreigt het onderspit te delven ten koste van het (eenmalige en tijdelijke) belang van de aanvrager om daar een project te realiseren. WDZ kan zich om meerdere redenen niet verenigen met het voornemen en verzoekt het college dan ook de Omgevingsvergunning niet te verlenen en de aanvraag alsnog te weigeren, immers beter ten halve gekeerd, dan ten hele gedwaald.

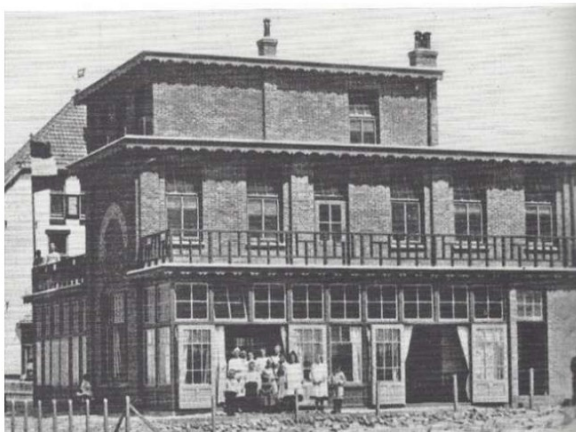


Foto: Sonnevandijk (vanaf de zuidzijde), opgenomen in het gedenkboek "Noordwijk, 125 jaar badplaats" van [redacted]

### **Unieke locatie**

- 1.3 Het bouwperceel Koningin Astrid Boulevard 50 te Noordwijk (hierna: **Bouwperceel**), is gelegen aan de Boulevard in 'De Zuid'. In het verleden stond hier een beeldbepalend gebouw: pension/villa Sonnevandijk een herstellingsoord voor kinderen, later een hotel, gebouwd aan het begin van de vorige eeuw. In 2010 sloot het voormalig hotel zijn deuren. Een paar jaar geleden is het pand gesloopt. Sindsdien ligt het Bouwperceel braak, zie foto hiernaast.



- 1.4 De eigenaresse van het Bouwperceel heeft al jaren plannen om nieuwbouw te realiseren. Diverse principeverzoeken/bouwplannen zijn de revue (lees het college) gepasseerd. Er is inmiddels sprake van een langlopende aanvraag die sinds de indieningsdatum, 26 augustus 2017, meermaals is aangepast. - Hierbij speelt de juridische vraag of sprake is van ondergeschikte wijzigingen, dan wel dusdanige wijzigingen dat er een nieuwe aanvraag ingediend had moeten worden. Hier wordt later nader op in gegaan. –
- 1.5 WdZ kan zich niet aan de indruk onttrekken dat het lange voortraject meespeelt c.q. de doorslag heeft gegeven om toch medewerking te verlenen aan het bouwplan en daarmee afstand te nemen van het gemeentelijk beleid en de weloverwogen gemaakte (beleids-)afspraken met WdZ. Op grond van het vigerende gemeentelijk beleid kan het bouwplan namelijk niet worden vergund. WdZ meent dat de lange doorlooptijd en traagheid van de gemeente, zoals wordt gesuggereerd met name is gelegen in het feit dat bij de diverse initiatieven door aanvrager consequent wordt vastgehouden aan een plan dat “te hoog, te breed en te diep” is en niet zozeer aan de onwelwillendheid en traagheid van het bevoegd gezag.

## 2. INHOUD

### STRIJD MET HET BESTEMMINGSPLAN EN OMGEVINGSVISIE

#### 2.1 **Bouwplan is in strijd met gemaakte afspraken (zie omgevingsvisie)**

Het Bouwperceel bevindt zich op een unieke locatie in De Zuid. De Zuid is vrijwel uniek in Nederland. Als deze bijzondere karakteristieken verloren gaan, kunnen die nooit meer worden hersteld. Noordwijk heeft iets bijzonders in handen, wat het meer dan waard is om te verdedigen. Het is kwetsbaar, zo is de afgelopen jaren gebleken en blijkt vandaag de dag ook maar weer, nu de politiek toch lijkt te zwichten voor de (eenzijdige) belangen van aanvrager, ten koste van het algemeen belang, dat behartigd dient te worden.

In 2013 heeft WdZ, na een periode van intensieve en slepende conflicten over de ruimtelijke toekomst van De Zuid, zorgvuldig doordachte beleidsregels (over bouwvolumes en doorzichten) geformuleerd. Deze beleidsregels zijn door de gemeenteraad in 2014 vastgesteld (Integrale Visie Noordwijk Zeewaardig). Later zijn de beleidsregels verankerd in de Omgevingsvisie Noordwijk 2030 en bij de vaststelling van de Omgevingsvisie 1.0 in 2022 is besloten dat de nu geldende ruimtelijke (structuur)visies (en beleidsregels) van kracht blijven opdat daarmee een toereikend ruimtelijk toetsingskader geborgd blijft, in afwachting van de vaststelling van de Omgevingsvisie 2.0 (22 februari 2022).

De beleidsregels zijn gelukkig nog steeds van kracht en zorgen voor de benodigde rechtszekerheid. Zoals uit de beleidsregels blijkt (zie bijlage 1), heeft de WdZ destijds het verzet tegen een aantal bouwplannen in De Zuid gestaakt, in ruil voor dit toetsingskader. Inmiddels is gebleken dat WdZ dit toetsingskader met hand en tand moet verdedigen en onder de aandacht moet blijven brengen bij de politiek, nu de bouwplannen waartegen destijds verzet was, inmiddels zijn gerealiseerd. Het lijkt er soms op alsof het bestuur daar ‘geen actieve herinnering’ meer aan heeft. WdZ betreurt dit ten zeerste. Van de overheid mag worden verwacht dat zij een betrouwbare partner/wederpartij is, die zijn afspraken nakomt. Gelukkig is het nog niet te laat en kan het bestuur het geschade vertrouwen nog repareren, door af te zien van medewerking aan dit bouwplan.

### *Motivering afwijking ondeugdelijk*

Kenmerkend voor het vastleggen van 'beleidsregels' is dat het bestuursorgaan vervolgens overeenkomstig de beleidsregel handelt. De hoofdregel is dat het bestuursorgaan zich aan zijn eigen regels houdt. Afwijken van beleidsregels kan alleen in uitzonderlijke situaties, in een concreet geval waarbij sprake is van bijzondere omstandigheden, die onevenredig zijn in verhouding met het doel van de beleidsregels. Het doel van onderhavige beleidsregels is klip en klaar: **het behoud en waar mogelijk het versterken van de unieke kenmerken van de villawijk De Zuid en de Koningin Astridboulevard. Het is essentieel dat er geen medewerking wordt verleend aan het uitbreiden van bouwmassa's ten opzichte van de bouwmogelijkheden uit de bestaande bestemmingsplannen (zie omgevingsvisie uit 2018).**

De motivering voor de afwijking is opgenomen in het raadsvoorstel van 18 december 2025 met zaaknummer 145199 met als onderwerp: *aanvraag omgevingsvergunning appartementengebouw Koningin Astrid Boulevard 50 te Noordwijk*:

*"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."*

*"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."*

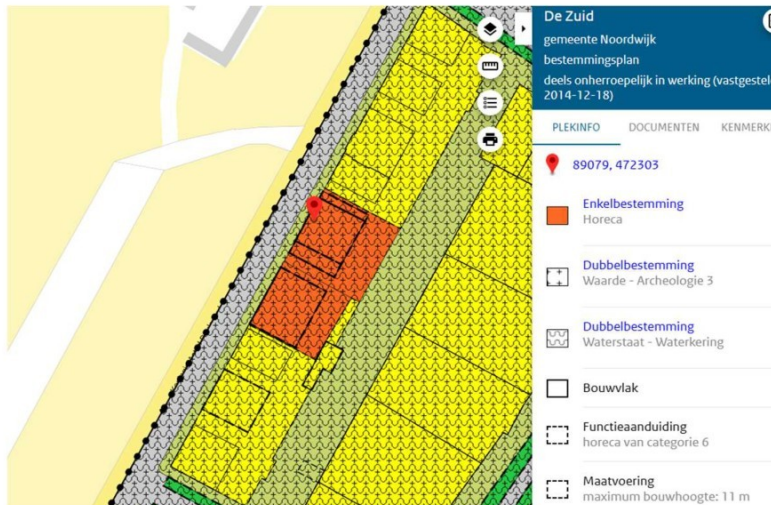
In het raadsvoorstel is een korte samenvatting opgenomen van het doel, dat naar de mening van WDW geen recht doet aan de geformuleerde beleidsregels en zijn doel. Er vindt een afzwakking plaats door te stellen dat voldoende ruimte en doorzichten tussen de panden een *belangrijke* rol spelen. Dit is een creatieve interpretatie van de beleidsregels waarbij e.e.a. behoorlijk is 'afgezwakt'.

Met de woordkeuze, 'met (de letter van) de Omgevingsvisie', doet het college afbreuk aan het 'stringente', door de raad zelf vastgestelde beleid, hetgeen niet getuigt van enig inzicht/notie van de situatie en belangen die er spelen en de risico's die medewerking aan dit bouwplan met zich meebrengen voor de toekomst van De Zuid (denk daarbij aan precedentwerking).

Over het feit dat in de in de omgevingsvisie is opgenomen dat het **essentieel** is dat geen medewerking wordt verleend aan afwijkingen die het toegestane volume (inclusief 10%) op grond van het bestemmingsplan overstijgen, wordt in de motivering in het raadsvoorstel in het geheel niet op ingegaan. Wat maakt dat de motivatie naast ondeugdelijk ook onvolledig is.

De door het college/gemeenteraad gegeven motivering dat sprake is van een bijzonder geval, die maakt dat afwijken noodzakelijk is, is minimaal. De belangen van de omwonenden, het algemeen belang en het belang van het versterken en behouden van de unieke kenmerken van het gebied zijn onvoldoende meegewogen. De motivering van de afwijking wordt grotendeels gedragen door het stedenbouwkundig akkoord en het belang van aanvraagster. Naar mening van de WDW is dit onvoldoende en is sprake van een minimale motivering en een onevenwichtige belangenafweging.

## 2.2 Er is geen sprake van goede ruimtelijke ordening (artikel 6.5 lid 2 Bro)



figuur 1: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan De Zuid ter hoogte van Bouwperceel.

### **Bestemmingsplan De Zuid**

Het bouwplan overschrijdt op alle punten de toegestane maatvoeringen voor Sonnevanc in het bestemmingsplan met de functie horeca: het is te hoog, te breed en te diep. De bouwhoogte wordt 13 meter in plaats van 11 meter (+10% mogelijke vrijstelling), de goothoogte wordt overschreden (maximaal 9 meter aan beide zijden), het toegestane bouwvlak wordt overschreden (ca 1,5 x zo groot in m<sup>2</sup>) en de parkeerkelder komt in de bestemming "tuin", omdat het niet mogelijk is deze onder het gebouw (in verband met het bouwverbod in het afslaggedeelte van het dijprofiel) te realiseren.

De ruime overschrijding van de bebouwing (buiten bouwvlak) van 99,8 m<sup>2</sup> wordt volgens de ruimtelijke onderbouwing van 19 maart 2025 van Ox architecten (hierna: **ruimtelijke onderbouwing**), ingeruild door het gebouw in de breedte 'smaller' te maken dan het huidige bouwvlak (in het bestemmingsplan). Hierdoor ontstaat een 'extra' doorzicht tussen de gebouwen. – Er wordt niet concreet gemaakt, welk 'extra doorzicht' hierdoor ontstaat. –

Er vindt volgens de ruimtelijke onderbouwing een 'uitruil' plaats tussen een beperking van de breedte van de bebouwing en een verdieping aan de achterzijde van het perceel (c.q. bouwvlak). Waar echter niet op in wordt gegaan, is dat bij deze zogenoemde 'uitruil', geredeneerd wordt vanuit de maatvoering van het bouwvlak (zoals opgenomen in het bestemmingsplan) en niet de feitelijke situatie, de maatvoering van de tot voorkort bestaande bebouwing, villa Sonnevanc. Zoals deze daar al die jaren heeft gestaan.

Het gaat hier om het verschil tussen de juridisch planologische invulling en de sinds jaren bestaande feitelijke situatie. Juist dit onderscheid is van belang, omdat volgens de beleidsregels (regel 2) is bepaald dat voor hotels in de wijk slechts meegewerkt wordt aan een bestemmingswijziging naar wonen, **indien het volume wordt beperkt in de richting van het volume wat er oorspronkelijk** – voor eventuele uitbreidingen van het hotel – **was**. Dus kort gezegd: in ieder geval niet groter dan wat er stond. Aan dit onderdeel wordt in de ruimtelijke onderbouwing geen aandacht besteed en door het college/raad wordt niet specifieke gemotiveerd waarom bij de functiewijziging (van hotel naar wonen) van deze (specifieke) regel wordt afgeweken en waarom.

Echter vindt er niet alleen een verdieping plaats, er vindt dus ook een verhoging plaats van een bouwlaag. Waarbij voor woningen geldt dat 2 bouwlagen met een kap of 3 lagen met een plat dak is toegestaan. Het appartementencomplex bedraagt 4 bouwlagen, gelijk aan het aantal lagen dat is toegestaan voor een hotel, maar dit betreft een andere functie.

In de nieuwe situatie zal de bebouwing bovengronds 4 bouwlagen krijgen met een bouwhoogte van 13 meter ten opzichte van het maaiveld bij de voorgevel, waar in het huidige bestemmingsplan het middelste deel van het bouwvlak een maximale bouwhoogte van 11 meter heeft en de linker- en rechterzijde van het bouwvlak een maximale goothoogte van 9 meter (zonder maximale bouwhoogte) betreft. Er wordt niet dan wel onvoldoende ingegaan wat het effect van deze verruiming heeft onder andere op de bebouwing (woningen) aan de achterzijde van het perceel. Nu de skyline daardoor aanzienlijk verandert, omdat deze bebouwing aanzienlijk lager ligt en er daardoor sprake is van een afwijkende zichtlijn.

In de ruimtelijke onderbouwing wordt stilgestaan bij de afwijkingen maar de onderbouwing/motivering is (voor sommige onderdelen) minimaal. Het is onbegrijpelijk dat uw raad (en het college) op basis van deze ruimtelijke onderbouwing uit maart 2025 tot de conclusie komt dat sprake is van goede ruimtelijke ordening.

### **2.3 Welstand**

Zoals aangegeven ontbreken diverse onderliggende documenten. Er wordt verwezen naar een welstandadvies c.q. adviezen maar deze zijn niet ter inzage gelegd. Hetzelfde geldt voor eventuele behandeling van het bouwplan in de commissie ruimtelijke kwaliteit.

In de ruimtelijke onderbouwing is een minimale onderbouwing opgenomen op grond waarvan men meent dat de afwijkingen van het bestemmingsplan gerechtvaardigd zijn. WdZ behoudt zich het recht voor om op een later moment een contra expertise te overleggen ten aanzien van het onderdeel welstand/stedenbouw/ruimtelijke kwaliteit, als de betreffende adviezen (en onderliggende stukken) kenbaar zijn gemaakt.

### **2.4 Omgevingsvisie 2022**

Overigens is het bouwplan ook niet in lijn met de huidige omgevingsvisie waarin is aangegeven dat het bestuur wil voortbouwen voor Noordwijk aan Zee:

*“Enerzijds behouden van het dorpse karakter door bijvoorbeeld het begrenzen van de bouwhoogte, anderzijds het behouden van de gewenste ‘skyline’ en de uitstraling van de gebouwen aan de Koningin Wilhelmina boulevard en een ingetogen Astrid boulevard.”*

Het college c.q. de raad overtuigt (motiveert) onvoldoende waarom voor het onderhavig bouwplan een uitzondering wordt gemaakt op het bestaande toetsingskader, waarmee afbreuk wordt gedaan aan het unieke karakter van De Zuid, door hogere en diepere bebouwing toe te staan met alle negatieve gevolgen van dien.

### **2.5 Onjuiste toepassing regelgeving door college**

Volgens vaste jurisprudentie kan een aanvraag worden gewijzigd gedurende de behandeling zolang er sprake is van een wijzigingen van ondergeschikte aard. Aangezien het bouwplan uit 2017 op diverse punten is gewijzigd, waaronder het laten vervallen van het behoud van de voorgevel, van herbouw naar nieuwbouw, het vergroten van het volume, de wijziging van 7 naar 5 appartementen, is er naar de mening van WdZ sprake van ingrijpende wijzigingen. Dit onder meer gezien de ruimtelijke uitstraling en verandering van de uiterlijke verschijningsvorm<sup>1</sup>. Er is niet langer sprake van eenzelfde bouwplan. Het had op de weg van het college gelegen om aanvrager een nieuwe aanvraag in te laten dienen. Nu de laatste wijzigingen, voorzover bekend, dateren uit 2025, dient de aanvraag beoordeeld te worden op grond van de Omgevingswet en niet langer op grond van de Wabo, waarbij een bredere toets wordt uitgevoerd op grond van ETFAL, een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, ten behoeve van de fysieke leefomgeving. Ook had er (voorafgaand) participatie moeten plaatsvinden.

---

<sup>1</sup> Zie uitspraak van de ABRvS van 4 februari 2026 (ECLI:NL:RVS:2026:606).

Nu het college het bevoegd gezag is ten aanzien van omgevingsvergunning en daarmee de doorlopen procedure ligt de verantwoordelijkheid voor de gemaakte keuze om geen nieuwe aanvraag in te dienen bij het college en de aanvrager. Aangezien deze keuze de nodige risico's met zich meebrengt, acht WZ het noodzakelijk u hierop te wijzen. In de zienswijze gericht aan het college heeft WZ hier bezwaar tegen aangetekend.

### 3. CONCLUSIE

In het licht van voorgaande verzoekt WZ uw raad terug te komen op uw voornemen om voor de afwijking van het bestemmingsplan een verklaring van geen bedenkingen af te geven en recht te doen aan de bepalingen uit het bestemmingsplan, die na het doorlopen van een zorgvuldige voorbereiding en besluitvormingsprocedure voor deze locatie tot stand zijn gekomen.

Om een goede ontvangst van dit schrijven te bewerkstelligen zend ik u deze brief zowel per aangetekende post als per e-mail vooruit. Ik verzoek u vriendelijk de ontvangst van de zienswijze per e-mail aan mij te bevestigen.

Vertrouwende u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd en in afwachting van uw bericht.