

RESIDENCE VAN HENEGOUWEN

Gemeenteraad van Noordwijk
Postbus 298
2211 AG NOORDWIJK

Noordwijk, 7 april 2021

Onderwerp: situatie wat betreft project Residence van Henegouwen

Geachte dames en heren,

Om recht te doen aan de in 2014 gemaakte afspraken met wijkvereniging ‘Het Oude Zeedorp’ wat betreft de gewenste sluiting en sloop van het (voormalige) Strand Hotel en Hotel Alwine, is begin 2020 besloten om als eerste het project aan de Jan van Henegouwenweg op te pakken.

Dat hebben wij met volle inzet gedaan. In de overtuiging dat de omgevingsvergunning voor enkele zeer beperkte wijzigingen in het bouwplan snel zou worden verleend.

Wij zijn immers niet voor niets al in juni 2020 gestart met de verkoop van de appartementen. Deze appartementen waren vrij snel (bijna) allemaal verkocht, dus wij wilden eind vorig jaar al aan de slag.

Ondanks onze inspanningen is dit proces niet verlopen zoals wij ons dit hadden voorgesteld.

Dit heeft ook geleid tot vragen vanuit de gemeenteraad en berichten in de media. Het lijkt ons goed om u kort aan te geven wat de feiten zijn.

Bouwplan

Begin vorig jaar, in maart 2020, hebben wij overleg gehad met de gemeente over enkele optimalisaties in het bouwplan voor Residence van Henegouwen. Dat betrof onder andere het combineren van twee liften in het gebouw tot één centraal trappenhuis met lift op de binnenplaats, welke gedeeltelijk buiten het bouwvlak was gelegen. Dit kon met de zogenaamde ‘kruimelgevallenregeling’ worden vergund.

Na divers (voor)overleg met de gemeente dienen wij de aanvraag omgevingsvergunning hiervoor op 9 juni 2020 in. Tevens wordt het verkoopboek opgesteld en start op 15 juni 2020 de verkoop, uiteraard onder voorbehoud van goedkeuring van de kleine wijzigingen in het bouwplan door de gemeente.

Op 22 juni 2020 meldt de gemeente ons, in afwijking van eerdere informatie, dat de ‘kruimelgevallenregeling’ eerder dat jaar in restrictieve zin was aangepast. Kortom, wat in voorgaande jaren nog mogelijk was, is dit nu niet meer. Uiteindelijk leidt dit ertoe dat wij de bouwaanvraag opnieuw hebben aangepast. Daarbij wordt alsnog volledig gebleven binnen de bouwmassa zoals is vastgesteld in het bestemmingsplan.

Veranderde eisen wat betreft stikstof

De Raad van State heeft bij de beoordeling van het medio 2018 vastgestelde bestemmingsplan en de verleende omgevingsvergunning, het onderdeel ‘gebruik’ wat betreft stikstof gefiatteerd. Voor het onderdeel ‘bouwen’ wat betreft stikstof was nog wel goedkeuring vereist.

Door de (niet voorziene) vertraging wat betreft de verlening van de omgevingsvergunning (zie onder voorgaande kopje ‘Bouwplan’) zijn wij helaas ook geconfronteerd met nieuwe eisen op dit gebied.

Sinds 15 oktober 2020 is er namelijk een nieuwe versie van de AERIUS Calculator vastgesteld.

Vanwege deze nieuwe versie is de Regeling natuurbescherming gewijzigd. Concreet betekent dit dat er voor dit project een (vernieuwde) Aerijs-berekening moest worden ingediend.

RESIDENCE VAN HENEGOUWEN

2

Inmiddels is ook duidelijk dat er slechts sprake kan zijn van de noodzakelijke ‘stikstof-aftrek’ vanwege bestaand gebruik indien de gebouwen er nog staan, dus niet zijn gesloopt. Kortom: door de landelijke regelgeving rond stikstof kunnen wij de beide hotels momenteel niet slopen, anders komt er geen fiat voor de bouw van Residence van Henegouwen. Dit is absurd, maar dat is helaas de situatie. Dit betekent dat er pas een aanvang kan worden gemaakt met de sloop indien de omgevingsvergunning onherroepelijk is.

Situatie rond de voormalige hotels

In de verwachting dat eind 2020 met de bouw kon worden gestart is begin 2020 de verhuurovereenkomst al met de huurder per 1 september 2020 opgezegd. Door de vertraging wat betreft de verlening van de omgevingsvergunning en de stikstofkwestie kwam het pand daardoor ongewild leeg te staan.

Ondanks de geplaatste bouwhekken hebben er in oktober diverse inbraken plaats gevonden. Hierbij zijn onder andere veel koperen leidingen gestolen.

Nadat bleek dat er door derden (inbrekers of krakers?) andere sloten in toegangsdeuren waren geplaatst, is met het oog op het voorkomen van kraken, gestart met het verdere voorbereidende sloopwerkzaamheden middels het weghalen van deuren en ramen, waardoor het object onbewoonbaar werd.

Het was onze bedoeling om vanwege het gevaar van brand en kraken medio december met de sloop te beginnen en de gebouwen voor de Kerst grotendeels gesloopt te hebben. Door de onverwachte en bijzondere weigering van de sloopmelding is hierin forse vertraging opgetreden omdat er aanvullend onderzoek nodig was naar asbesthoudende materialen.

In plaats van het beoogde akkoord op de sloopmelding, kregen wij bij brief van 3 december 2020 een sommatie tot het treffen van een aantal maatregelen. Ondanks dat deze verlangde maatregelen op 15 december zijn getroffen, en deze door de brandweer en omgevingsdienst akkoord zijn bevonden, is de last onder dwangsom ad € 20.000, -- toch gehandhaafd. Dat bevreedt ons zeer. Daartoe is ook een bezwaarschrift ingediend.

Overigens blijkt er na nader onderzoek slechts sprake te zijn van een zeer kleine hoeveelheid aanwezige asbest in de gebouwen, en ook niet meer dan in andere gebouwen van deze tijd. Dit is allemaal aangegeven in de nieuwe sloopmelding.

Uiteraard zal er een nulmeting bij de relevante groep van omwonenden worden gedaan, zoals ook is opgenomen in het sloopplan. Deze was bij de eerste sloopmelding al benoemd en akkoord bevonden. Dit zal ook gedurende de bouw gemonitord worden.

Overigens is dit ook een gebruikelijke eis van een verzekeraar. De omwonenden voor wie dit van toepassing is hoeven zich hierover geen zorgen te maken.

Informatie aan omwonenden

Uiteraard waren en zijn wij nog steeds van plan de omwonenden te informeren omtrent de tijdsplanning rondom de sloop, de werkzaamheden rond de nieuwbouw de verkeersbewegingen tijdens sloop en bouw etc.. Tot nu toe is er echter nog geen geaccepteerde sloopmelding, geen fiat wat betreft stikstof, en geen nieuwe omgevingsvergunning. Kortom, wij weten zelf nog niets zeker, dus kunnen wij de omgeving ook helaas niets berichten.

RESIDENCE
VAN HENEGOUWEN

3

Recent heeft Residence van Henegouwen BV de aangepaste sloopmelding opnieuw ingediend. Wij verwachten dat deze nu wel akkoord wordt bevonden.

Zodra de aangevraagde omgevingsvergunning is verstrekt en (hopelijk na 6 weken) onherroepelijk is, zullen wij direct aanvangen met de sloop. Eerder kan helaas niet vanwege de stikstofkwestie, zoals hierboven al vermeld.

Schriftelijke vragen

Al vanaf 2012 heeft één specifieke politieke (huidige oppositie) partij zich telkenmale schuldig gemaakt aan een negatieve ‘framing’ van het project Hotels van Oranje / Residence van Henegouwen, en het niet nakomen van gemaakte afspraken hieromtrent. Wij hadden verwacht dat een en ander na de vrijwel unanieme steun vanuit de gemeenteraad (iedereen voor, behoudens één raadslid) in 2018 niet opnieuw zou gaan opspelen.

De suggestieve wijze waarop deze zelfde politieke partij nu opnieuw, waarschijnlijk op instigatie van aan deze partij gelieerde omwonenden, nu al tweemaal schriftelijke vragen heeft ingediend omtrent de onderhavige kwestie, achten wij teleurstellend en lijkt vooral ingegeven vanuit electoraal cliëntelisme. Deze partij stelt nu eisen welke de betreffende fractie en hun twee wethouders Ruimtelijke Ordening in de periode 2010-2018 nooit hebben gesteld ten aanzien van de hen blijkbaar wel welgevallige bouwprojecten. Wij hopen hiervan nu verder verschoond te mogen blijven.

Afrondend

Alle appartementen zijn onder voorbehoud vergunning inmiddels verkocht. Aangezien wij dit zelf ook een zeer ongewilde en volstrekt ongewenste situatie vinden, zijn wij voornemens direct na de onherroepelijke omgevingsvergunning aan te vangen met de sloop van de leegstaande gebouwen. Zodat direct na de bouwvak gestart kan worden met de realisatie van deze prachtige nieuwbouw.

Zoals aangegeven zullen wij de omwonenden na de verstrekking van de vergunning uiteraard verder in detail informeren.

Wij zijn ervan overtuigd dat Residence van Henegouwen na oplevering een verrijking zal zijn voor de omgeving en de omwonenden!

Met vriendelijke groet,
namens Residence van Henegouwen B.V.

Abr. Mol
Algemeen directeur

Ch. de Boer
Algemeen directeur