
SALDERING NNN HERONTWIKKELING HOTEL NASSAU

Bergen (NH)

bestemmingsplan

RHO ADVISEURS



RHO ADVISEURS

DATUM

KENMERK

NL.IMRO.0373.bpNNNsaldering-C001

PROJECT

PROJECTLEIDER

Saldering NNN herontwikkeling hotel Nassau

I. de Feijter

OPDRACHTGEVER

PROJECTNUMMER

gemeente Bergen (NH)

20220653

AUTEUR

STATUS

T. van Laere

Vastgesteld






Inhoudsopgave

Toelichting		4
Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Plangebied	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan	6
1.4	Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2	Planbeschrijving	8
2.1	Aanleiding	8
2.2	Te onttrekken aan NNN	10
2.3	Toe te voegen gebied NNN	11
Hoofdstuk 3	Beleids- en omgevingsaspecten	12
Hoofdstuk 4	Juridische toelichting	14
4.1	Algemeen	14
4.2	Toelichting op de bestemmingen	14
Hoofdstuk 5	Uitvoerbaarheid	16
5.1	Economische uitvoerbaarheid	16
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	16

TOELICHTING

RHO ADVISEURS





Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voor de nieuwbouw- en uitbreiding van Hotel Nassau in Bergen aan Zee is een omgevingsvergunning verleend (d.d. 11-03-2022). In het kader van de vergunning is een salderingsovereenkomst Natuur Netwerk Nederland (NNN) gesloten met de provincie Noord-Holland. De nieuwe bebouwing ligt namelijk voor een beperkt deel binnen voor NNN aangewezen gronden. Voorliggend plan is opgesteld om de salderingsovereenkomst juridisch-planologisch te borgen. Dit houdt concreet in dat er gronden aan NNN worden toegevoegd die een bestemming Natuur krijgen. Deze saldering is al mogelijk gemaakt in de verleende omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan.

1.2 Plangebied

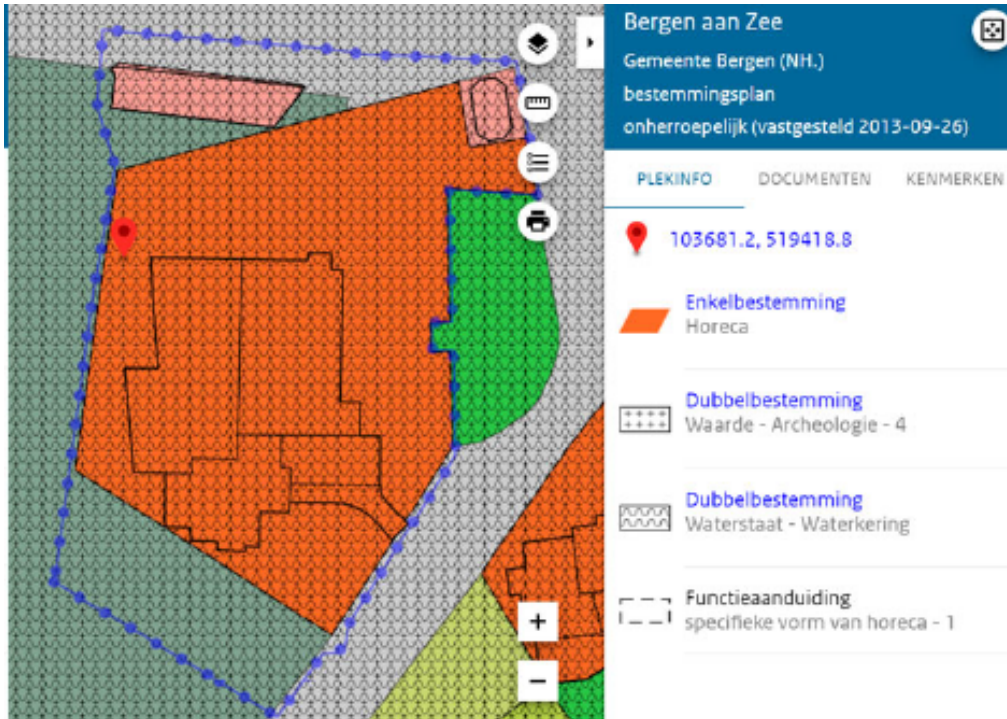
Het plangebied ligt ten oosten van het hotel Nassau. Het plangebied is weergegeven in figuur 1.1. De begrenzing van het plangebied wordt bepaald door het compensatiegebied vastgesteld in het salderingsplan (bijlage 1 van deze toelichting). Het plangebied aangegeven in het figuur zal de bestemming 'Natuur' toebedeeld krijgen.



Figuur 1.1 Ligging plangebied, westkant nieuw NNN-gebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan Bergen aan Zee (zie figuur 1.2). De gronden in het plangebied hebben de bestemming Horeca (ter plaatse van het toe te voegen gedeelte natuur).



Figuur 1.2 Verbeelding huidig bestemmingsplan (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Leeswijzer

De opzet van de toelichting is als volgt:

- In hoofdstuk 2 worden de huidige en toekomstige situatie ter plaatse van het plangebied beschreven;
- In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleidskader;
- Hoofdstuk 4 bevat de juridische regeling en de bestemmingsomschrijving;
- Hoofdstuk 5 bevat een toelichting op de economische- en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Aanleiding

Voor de herontwikkeling van Hotel Nassau in Bergen aan Zee is een omgevingsvergunning verleend. Het project houdt in dat het bestaande hotel wordt gesloopt en een nieuw hotel met 60 hotelkamers en 21 hotelappartementen gerealiseerd (zie figuur 2.1). De nieuwbouw is voor een beperkt deel binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland (zie figuur 2.2) gelegen.



Figuur 2.1 Impressie toekomstige situatie met twee hotelgebouwen die ondergronds met elkaar zijn verbonden (bron: SeARCH)



Figuur 2.2 Ligging projectgebied (rode lijn) ten opzichte van het NNN-gebied (groen vlak)

Op grond van de provinciale omgevingsverordening is het verplicht om bij nieuwe ontwikkelingen binnen het NNN te beoordelen of deze per saldo leiden tot een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden, of tot een vermindering van de oppervlakte van het NNN of de natuurverbindingen, of van de samenhang tussen die gebieden.

Het voornemen om Hotel Nassau te herontwikkelen leidt tot een gering oppervlakteverlies (circa 60 m²) van het NNN. In het salderingsplan (zie bijlage 2) worden de effecten van het project op het NNN en de voorgenomen saldering van deze effecten beschreven. Indien de voorgenomen saldering wordt uitgevoerd, wordt voldaan aan de vereisten uit de provinciale omgevingsverordening en significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden en een vermindering van het oppervlak van de NNN-gebieden is dan uitgesloten. Uit het salderingsplan blijkt dat het oppervlakteverlies wordt gesaldeerd door een strook van 120 m² toe te voegen aan het NNN.

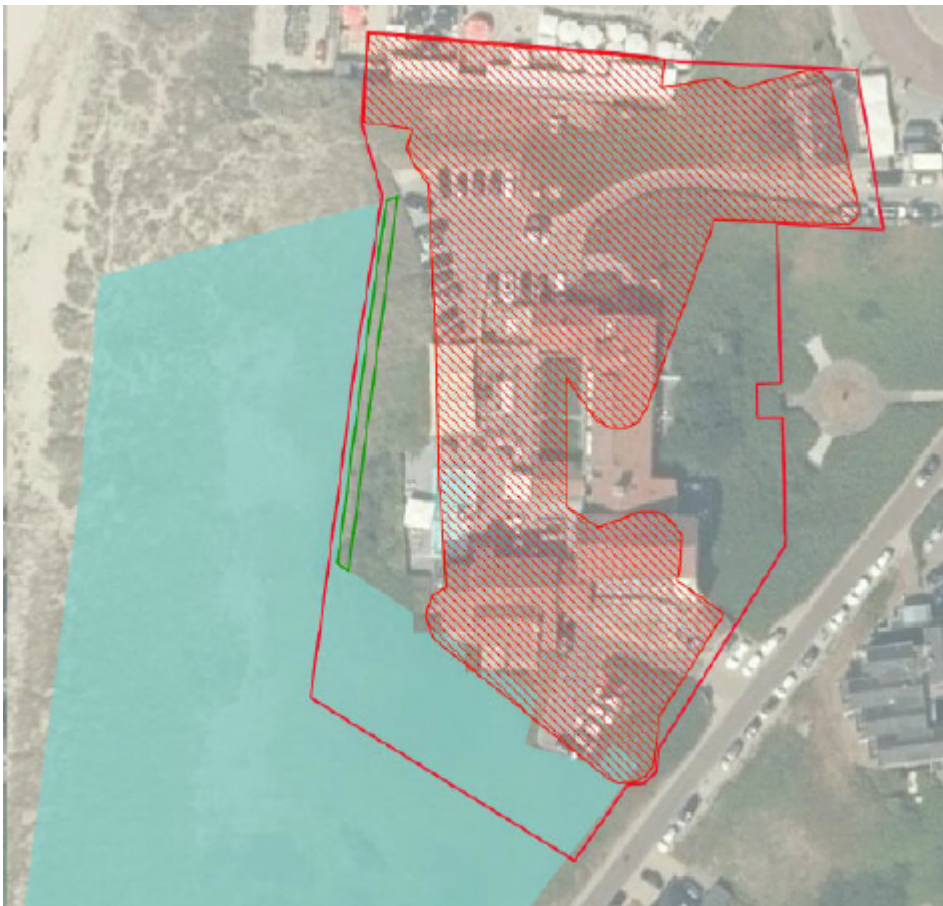
Het salderingsplan is tevens de basis voor de zogenaamde salderingsovereenkomst (zie bijlage 1) die is gesloten tussen gemeente en provincie. In de overeenkomst is bepaald dat de gemeente voorschriften verbindt aan de omgevingsvergunning voor Hotel Nassau (wat is gebeurd bij de verleende vergunning) en dat de gemeente de compensatielocatie NNN borgt in een bestemmingsplan.

Met het onderhavige bestemmingsplan wordt aan de laatstgenoemde voorwaarde voldaan.

2.2 Te onttrekken aan NNN

Het projectgebied van Hotel Nassau ligt zoals gezegd voor een klein deel binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland. De bestaande bebouwing maakt geen deel uit van het NNN. De vergunde bebouwing voor Hotel Nassau is voor een beperkt deel (slechts 60m²) in het NNN gesitueerd (zie figuur 2.3). Dit bebouwde deel moet dan ook onttrokken worden aan het NNN-gebied.

Het NNN rondom het projectgebied maakt onderdeel uit van het deelgebied Noord-Hollands Duinreservaat. Het betreft een uitgestrekt duingebied met grote variatie in vegetaties, natte valleien, duin-graslanden, heide en bos. Binnen het plangebied betreft het een algemene (duin)vegetatie met rimpelroos, gemengd met helm en klimop. Binnen de huidige NNN-begrenzing is sprake van een sterke dominantie van rimpelroos, zowel binnen als buiten het plangebied. Ook in en rond de NNN-salderingslocatie is de bedekkingsgraad van rimpelroos hoog.



Figuur 2.3 bebouwing (rood gearceerd) in relatie tot NNN-gebied (groene vlak) en natuurcompensatie gebied (groene omlijning).

Inmiddels is een nieuw ontwerp van de provinciale omgevingsverordening ter visie gelegd waarin de onttrekking aan NNN is opgenomen (ontwerp, 2023-02-21).

2.3 Toe te voegen gebied NNN

Het gebied dat toegevoegd moet worden aan het NNN-gebied wordt in figuur 2.3 verbeeld met het groene kader. Het ter compensatie verkozen plangebied heeft momenteel een 'Horeca' bestemming, maar wordt niet als zodanig gebruikt. Het heeft een profiel met vegetatie en duinlandschap (zie ook figuur 2.4.). Het gebied kent een natuurlijk karakter dat beschikbaar kan worden gesteld voor het omliggende natuurgebied. Hoewel het gebied feitelijk al een natuur-duingebied is, wordt het behoud en onderhoud als gevolg van de herontwikkeling van Hotel Nassau vastgesteld binnen het NNN-gebied en onderhouden volgens het salderingsplan. In de salderingsovereenkomst is geborgd dat het beheer van de salderingslocatie eeuwig voortduurt en dat op de salderingslocatie bij notariële akte een kwalitatieve verplichting wordt gevestigd, die inhoudt dat de salderingslocatie als N08.02 Open duin in stand wordt gehouden. Om de kwalitatieve verplichting op de salderingslocatie te vestigen, wordt de salderingslocatie kadastraal afgescheiden van de overige gronden die in eigendom zijn van initiatiefnemer. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat in de omgevingsvergunning voor onderhavig plan is opgenomen dat het NNN-gebied wordt beheerd volgens het salderingsplan en dat de activiteiten genoemd in de salderingsovereenkomst dienen te worden uitgevoerd als beschreven in de overeenkomst. Op basis daarvan wordt geborgd dat onder meer het vestigen van de kwalitatieve verplichting daadwerkelijk plaatsvindt.

Dit gebied krijgt met het onderhavige bestemmingsplan de bestemming 'Natuur' zoals de omliggende gebieden.



Figuur 2.4 Foto oude bebouwing vanaf nieuw compensatiegebied

Inmiddels is een nieuw ontwerp van de provinciale omgevingsverordening ter visie gelegd waarin de toevoeging van NNN is opgenomen (ontwerp, 2023-02-21).

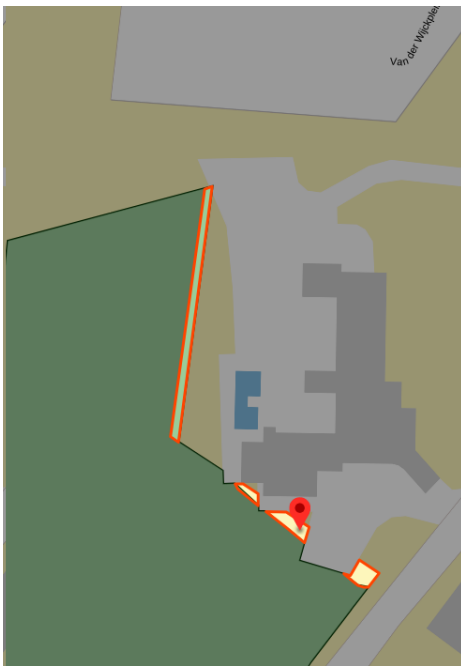
Hoofdstuk 3 Beleids- en omgevingsaspecten

Het nieuwbouw- en uitbreidingsplan voor Hotel Nassau is reeds vergund. In dat kader is in de vorm van een ruimtelijke onderbouwing getoetst aan het overheidsbeleid en alle relevante omgevingsaspecten (Natuur, milieu, etc).

Dit bestemmingsplan ziet uitsluitend toe op het bestemmen van de natuurcompensatiegronden voor 'Natuur' .

Derhalve is ten aanzien van het overheidsbeleid uitsluitend relevant dat uit de omgevingsverordening Noord-Holland voortvloeit dat de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN-gebied niet significant mogen worden aangetast en dat verlies aan gronden aangewezen voor NNN gecompenseerd dient te worden. Deze compensatie is onderbouwd in het salderingsplan (bijlage 2) welke de basis vormt voor de met de provincie gesloten salderingsovereenkomst en de voorwaarden die aan de omgevingsvergunning voor Hotel Nassau zijn gekoppeld. Met dit bestemmingsplan wordt uitvoering gegeven aan de salderingsovereenkomst.


Inmiddels is tevens een nieuw ontwerp van de provinciale omgevingsverordening ter visie gelegd waarin de onttrekking aan en toevoeging van NNN is opgenomen (ontwerp, 2023-02-21).



Afbeelding 3.1 herbegrenzing NNN-gebied (groen) en bestemmingsplangrens (rood omlijnd).

Ten aanzien van de omgevingsaspecten is uitsluitend relevant dat de gronden in het onderhavige plangebied in het vigerende bestemmingsplan 'Bergen aan Zee' mede zijn bestemd voor Waarde - Archeologie 4, de bescherming en de veiligstelling van archeologische waarden. Naast deze dubbelbestemming geldt in het bestemmingsplan 'Bergen aan Zee' ter plaatse ook de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'. Beide dubbelbestemmingen zijn overgenomen in het onderhavige bestemmingsplan waardoor de bescherming van archeologische waarden en de bescherming van de waterkering gewaarborgd zijn.

Conclusie



Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het overheidsbeleid en is ten aanzien van de diverse omgevingsaspecten uitvoerbaar.

Hoofdstuk 4 Juridische toelichting

4.1 Algemeen

In de voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten van dit bestemmingsplan geformuleerd. In dit hoofdstuk zijn de bestemmingen en de bijbehorende regels beschreven.

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP). De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op dezelfde manier worden verbeeld. De SVBP is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen volgens de Wro en het Bro gemaakt moeten worden. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld volgens deze standaarden, met inachtneming van de aanpassingen die voortvloeien uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsbepalingen van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Het Bro bepaalt dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting. Deze toelichting heeft echter geen juridische status, maar is wel belangrijk als het gaat om de onderbouwing van hetgeen in het bestemmingsplan is geregeld.

4.2 Toelichting op de bestemmingen

4.2.1 Natuur

Enkelbestemming 'Natuur'


De gronden die op de verbeelding als 'Natuur' zijn aangewezen zijn bestemd voor de natuurcompensatie conform het salderingsplan (bijlage 1) en de salderingsovereenkomst (bijlage 2). Deze gronden zijn bestemd voor het behoud, herstel en ontwikkeling van de aanwezige natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Deze regels zorgen voor het behoud en de bescherming van het toe te voegen NNN-gebied.

4.2.2 Archeologie

Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 4'

De archeologische waarden in plangebied worden beschermd door middel van de dubbelbestemming Waarden-Archeologie - 4.

In het gehele plangebied komt alleen de vierde categorie (rekening houden met archeologie vanaf planomvang van 2.500 m² en groter, grondroerende werkzaamheden dieper dan 40 cm), in combinatie met de situatie waarbij de beoogde grondroerende werkzaamheden dieper reiken dan 6 m boven NAP. In dit archeologieregime dient



bij alle grondroerende werkzaamheden dieper dan 40 cm binnen een planomvang van 2.500 m² of groter met de aanwezigheid van archeologische waarden rekening gehouden te worden indien de werkzaamheden reiken tot beneden een diepte van 6 m boven NAP.

4.2.3 Waterkering

Dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterkering

Omdat de duinen en de kust onderdeel zijn van de zeewering, is ter plaatse van deze gronden de dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering opgenomen. Binnen de dubbelbestemming mogen geen nieuwe bouwwerken worden gebouwd. Wel mogen bestaande bouwwerken worden vervangen. Het bevoegd gezag kan afwijken van het bovenstaande. Hierbij moet worden aangetoond dat het waterstaatsbelang door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad.



Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Er is reeds een omgevingsvergunning verleend voor de uitbreiding van het hotel. Er is dan ook geen sprake van nieuwe bouw mogelijkheden. Gemeentelijk kostenverhaal is niet aan de orde.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt het bestemmingsplan toegezonden aan de overlegpartners van de gemeente Bergen (NH). Er zijn hierbij geen reacties binnengekomen die hebben geleid tot wijzigingen.

5.2.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan is op grond van artikel 3.8 Wro gedurende zes weken ter inzage gelegd. In deze periode heeft iedereen een schriftelijke zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan kunnen geven.

Binnen deze periode zijn er zienswijzen ingediend. De behandeling van ingekomen zienswijzen is samengevat in een afzonderlijke zienswijzennota. Deze is als bijlage bij de toelichting gevoegd (Bijlage 3) Naar aanleiding van de zienswijzen wordt het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld.

