
SALDERING NNN HERONTWIKKELING HOTEL NASSAU

Bergen (NH)

bestemmingsplan

RHO ADVISEURS



RHO ADVISEURS

DATUM 10-05-2023
KENMERK NL.IMRO.0373.bpNNNsaldering-C001

PROJECT Saldering NNN herontwikkeling hotel Nassau
PROJECTLEIDER I. de Feijter

OPDRACHTGEVER gemeente Bergen (NH)
PROJECTNUMMER 20220653

AUTEUR T. van Laere
STATUS Vastgesteld





Inhoudsopgave

Bijlagen toelichting		5
Bijlage 1	Salderingsovereenkomst	7
Bijlage 2	Salderingsplan	13
Bijlage 3	Nota zienswijzen	55



BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

RHO ADVISEURS







Bijlage 1 Salderingsovereenkomst

SALDERINGSOVEREENKOMST NNN herontwikkeling hotel Nassau, gemeente Bergen

Partijen

- I. De Provincie Noord-Holland, vertegenwoordigd door de Commissaris van de Koning, die krachtens opdracht ex artikel 176.2 Provinciewet rechtsgeldig wordt vertegenwoordigd door mevrouw E. Rommel, hierna te noemen: "Provincie";

en

- II. Gemeente Bergen (NH) ten deze op grond van de bevoegdhedenregeling colleges en burgemeesters BUCH 2019 ten dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer N.G.M. Valkering, wethouder van de gemeente Bergen (NH) die handelt ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders d.d. 6-7-2021, hierna te noemen "Gemeente";

Hierna gezamenlijk te noemen: "Partijen".

Overwegende dat:

- A. Burgemeester en Wethouders van Bergen (NH) voornemens zijn vergunning te verlenen voor de bouw van een hotel met hotelappartementen (hotel Nassau), deels binnen het NNN gebied Noordhollands Duinreservaat gelegen in de Gemeente Bergen (NH);
- B. Artikel 6.43, vierde lid van de Omgevingsverordening 2020, hierna te noemen OV 2020, de gemeente verplicht er voor zorg te dragen dat de wezenlijke kenmerken en waarden, oppervlakte en samenhang van het Natuurnetwerk Nederland per saldo niet achteruit gaan;
- C. Met het salderingsplan, die als bijlage bij deze salderingsovereenkomst is gevoegd, is onderbouwd dat door genoemd voornemen en de eerder al uitgevoerde werkzaamheden per saldo geen negatieve effecten optreden op de wezenlijke kenmerken en waarden, oppervlakte en samenhang van het Natuurnetwerk Nederland;
- D. Partijen zich in deze salderingsovereenkomst wensen te conformeren aan de uitvoering van het salderingsplan Hotel Nassau.

Verklaren te zijn overeengekomen:

Artikel 1: onderwerp van de salderingsovereenkomst

Onderwerp van deze salderingsovereenkomst is de bouw van een hotel met hotelappartementen (hotel Nassau) in het NNN gebied Noordhollands Duinreservaat. Aan de salderingsovereenkomst is het



salderingsplan als bijlage toegevoegd. Deze bijlage maakt onderdeel uit van deze salderingsovereenkomst.

Artikel 2: uitvoering saldering maatregelen

1. De Gemeente verbindt zich jegens de Provincie om voor eigen rekening en risico de beheer- en inrichtingsmaatregelen zoals omschreven in het salderingsplan te realiseren.
2. De Gemeente verbindt zich jegens de Provincie om, indien de initiatiefnemer van het project tot de realisatie van het hotel met hotelappartementen overgaat, de inrichtingsmaatregelen genoemd in het eerste lid binnen 18 maanden na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning te hebben afgerond.
3. De Gemeente verplicht zich jegens de Provincie om in het salderingsgebied natuurbeheer uit te voeren conform het salderingsplan.
4. Indien 3 jaar na realisering van de beheer- en inrichtingsmaatregelen, bedoeld in het tweede lid, uit door de gemeente jaarlijks aan te leveren monitoringsgegevens blijkt dat de bijzondere soorten die in het omliggende NNN-gebied aanwezig zijn, zijn achteruitgegaan door de toegenomen verstoring (vb. licht, geluid of recreatieve druk) ten gevolge van de realisatie van het hotel, verplicht de gemeente zich tot het nemen van aanvullende maatregelen om de achteruitgang van de bijzondere soorten te stoppen.

Artikel 3: rapportage en meldingen

1. De Gemeente zal, tot het moment dat de maatregelen zoals omschreven in het salderingsplan zijn voltooid, vanaf de start van de werkzaamheden als bedoeld in artikel 2, jaarlijks aan provincie schriftelijk verslag uitbrengen van haar inspanningen en van de resultaten met betrekking tot de uitvoering van bedoelde maatregelen.
2. Partijen verplichten zich elkaar schriftelijk te melden wanneer zij aan de in artikel 4 vermelde verplichtingen hebben voldaan.
3. De Gemeente verplicht zich om de provincie per omgaande te informeren over het onherroepelijk worden van de vergunning voor het hotel met hotelappartementen en de start van de werkzaamheden.

Artikel 4. Planologische vastlegging

1. De provincie zal zich, met inachtneming van haar wettelijke verplichtingen, inspannen om zo spoedig mogelijk, doch in ieder geval binnen 2 jaar na ondertekening van deze overeenkomst de salderingsgronden in de Omgevingsverordening te doen begrenzen als NNN en de bestaande begrenzing van het hotel aan te passen.
2. De Gemeente zal zich, met inachtneming van haar wettelijke verplichtingen, inspannen om zo spoedig mogelijk, doch in ieder geval binnen 2 jaar na de datum waarop de provincie de in het eerste lid genoemde begrenzing heeft vastgesteld, voor deze salderingsgronden in een ruimtelijk plan een passende bestemming te geven en regels in het belang van de bescherming, instandhouding en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van het Natuurnetwerk Nederland op te doen nemen.

Artikel 5: geschillenregeling

1. Alle geschillen in verband met deze overeenkomst of met afspraken die daarmee samenhangen, worden beslecht door de bevoegde burgerlijke rechter te Haarlem. Een partij kan zich echter pas op andere wijze dan in kort geding tot de rechter wenden, indien het geschil niet volgens de procedure van het tweede tot en met vierde lid binnen 8 weken is opgelost.
2. Een partij die meent dat een geschil bestaat, deelt dat schriftelijk aan de andere partij mee. De mededeling bevat een aanduiding van het geschil.



Handwritten mark in blue ink, possibly initials.

3. Binnen 15 werkdagen na de dagtekening van de in het tweede lid bedoelde mededeling zendt elke partij zijn zienswijze omtrent het geschil, alsmede een voorstel voor een oplossing daarvan, aan de andere partij.
4. Binnen 15 werkdagen na afloop van de in het derde lid genoemde termijn overleggen partijen over een oplossing van het geschil. Elke partij kan zich door deskundigen doen bijstaan. Indien één van de partijen binnen 15 werkdagen na afloop van de in het derde lid genoemde termijn de wens daartoe kenbaar maakt, wordt het overleg voorgezeten door een door partijen gezamenlijk te benoemen voorzitter.
5. Elke partij draagt haar eigen kosten, voortvloeiend uit de procedure van het tweede tot en met het vierde lid. De kosten van de in het vierde lid bedoelde voorzitter worden door elke partij voor een gelijk deel gedragen.

Artikel 6: inwerkingtreding en duur salderingsovereenkomst

1. Deze salderingsovereenkomst treedt in werking op de datum van ondertekening door de twee Partijen.
2. De overeenkomst eindigt op het moment dat de gemeente aan de provincie schriftelijk heeft bericht dat de in artikel 2 genoemde salderingsmaatregelen zijn gerealiseerd.
3. Op verplichtingen die doorlopen na beëindiging van deze overeenkomst als bedoeld in het tweede lid blijven de bepalingen uit deze overeenkomst onverkort van toepassing.

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend

Provincie,

Mevrouw E. Rommel,
Gedeputeerde Provincie
Noord-Holland

Gemeente

de heer N.G.M. Valkering,
Wethouder gemeente
Bergen (NH)

datum: 03 november 2021

plaats: Herboren

datum: 3-11-21

plaats: Aldmaaz





Bijlage 2 Salderingsplan

adviesrapport

Salderingsplan Herontwikkeling Hotel Nassau en het Rode plein

Analyse en beoordeling in het kader van het Natuurnetwerk Nederland

Opdrachtgever

Nassau Bergen Holding BV

Status

Definitief



Zuiderzeelaan 53
8017 JV Zwolle

T (038) 423 64 64

E info@ecogroen.nl

I www.ecogroen.nl

Colofon

Titel

Salderingsplan Herontwikkeling Hotel Nassau en het Rode plein

Subtitel

Analyse en beoordeling in het kader van het Natuurnetwerk Nederland

Projectcode	Datum	Status
20-280	14 oktober 2021	Definitief

Auteur(s)

Alberts, A (Anton)

Modellering & GIS

Boerhof, M. (Mark)

Tweede lezer

Scholten, H. (Harma)

Opdrachtgever

Nassau Bergen Holding BV

©Ecogroen bv

Alles uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt, mits onder vermelding van bron en status.

Alberts, A. (2021). Salderingsplan Herontwikkeling Hotel Nassau en het Rode plein. Analyse en beoordeling in het kader van het Natuurnetwerk Nederland. Rapport 20-280. Ecogroen bv Zwolle.

Inhoud

Samenvatting	5
1. Inleiding	7
1.1 Aanleiding en doelstelling	7
1.2 Huidige situatie en voorgenomen ontwikkeling	7
1.3 Leeswijzer	9
2. Kader en methode	10
2.1 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	10
2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening	10
2.3 Onderzoeksmethode	11
2.3.1 Stap 1 Oriëntatie	11
2.3.2 Stap 2 Ecologisch onderzoek	11
3. Natuurnetwerk Nederland	12
3.1 Ligging projectgebied	12
3.2 Wezenlijke kenmerken en waarden	13
3.2.1 Oppervlakte en samenhang	13
3.2.2 Natuurbeheertype	14
3.2.3 Bodem en (grond)water	15
3.2.4 (Micro) reliëf en windwerking	15
3.2.5 Donkerte en verlichting	16
3.2.6 Schaduwwerking	16
3.2.7 Rust en stilte	16
3.3 Effectbeoordeling	17
3.3.1 Oppervlakte en samenhang	17
3.3.2 Natuurbeheertype	18
3.3.3 Rust en stilte	19
3.3.4 Bodem en grondwater	19
3.3.5 (Micro) reliëf en windwerking	20
3.3.6 Schaduwwerking	20
3.3.7 Donkerte en verlichting	21
3.4 Conclusie en advies	21
4. Versterking WKW	22
4.1 Inleiding	22
4.2 Rimpelroos: bedreiging voor de WKW	22
4.3 Versterking WKW	24
4.3.1 Inrichtingsmaatregelen	24
4.3.2 Beheermaatregelen: nazorg/ontwikkelingsbeheer	26
4.3.3 Toekomstig beheer	26
4.3.4 Overige voorwaarden	28
4.3.5 Advies: integrale bestrijding op termijn	28
Geraadpleegde bronnen	29

Bijlagen

Bijlage 1 - Plattegronden Hotel Nassau

Bijlage 2 - Kaarten salderingsplan

Samenvatting

Inleiding

Nassau Bergen BV heeft het voornemen om Hotel Nassau en het Rode Plein in Bergen aan Zee te herontwikkelen. Het project maakt het mogelijk om het bestaande hotel te slopen en een nieuw hotel met losse (hotel)appartementen te realiseren. Het projectgebied ligt deels binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Voorliggend salderingsplan beschrijft de effecten van het project op het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en de voorgenomen saldering van deze effecten in het projectgebied.

Salderingsplan

Het NNN-beleid verplicht 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 en het Rode Plein te herontwikkelen tot een nieuw hotel leidt tot een gering oppervlakteverlies (circa 60m²) van het NNN. Dit oppervlakteverlies wordt binnen het projectgebied gesaldeer door een strook van 120 m² toe te voegen aan het NNN. Significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden en een vermindering van de samenhang tussen de NNN-gebieden zijn uitgesloten.

Uit voorgaande blijkt dat aan de drie voorwaarden uit de Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Noord-Holland juni 2019, wordt voldaan:

- De aantasting van de WKW en de samenhang van het NNN moet ‘beperkt’ zijn,
- het oppervlak van het NNN wordt vergroot óf de WKW van het NNN worden netto verbeterd, en
- het oppervlak van het NNN moet ten minste gelijk blijven.

Aanvullend hierop worden een aantal maatregelen genomen die de WKW versterken, zodat deze NNN netto worden verbeterd. Kort samengevat gaat het om de volgende maatregelen:

- Rimpelroos wordt verwijderd in en rondom de salderingslocatie en op locaties waar wordt gebouwd. Ook andere soorten die duiden op verruiging (o.a. klimop) worden verwijderd.
- In het overige deel van het projectgebied wordt ingezet op het herhaaldelijk snoeien, maaien en afvoeren (3 keer per jaar) van de vegetatie.
- Op de locaties waar rimpelroos verwijderd is, wordt in principe niets aangeplant. Helm wordt alleen aangeplant, indien dit nodig is vanuit de functie als primaire waterkering.

- Monitoring en nazorg: omdat de soort makkelijk vanuit achtergebleven worteldelen weer uitloopt worden nieuwe scheuten in het projectgebied (buiten het gemaaide/gesnoeide deel) elk jaar verwijderd. Ook andere soorten die duiden op verruiging (o.a. klimop) worden verwijderd.

Paragraaf 4.3 geeft een uitgebreide beschrijving van de inrichtingsmaatregelen, planning, het beheer, voorwaarden, kaartweergaven, toetsmomenten en de borging in het bestemmingsplan.

Wij adviseren provincie en betrokken eigenaren nader te verkennen in hoeverre een integrale aanpak van rimpelroos in de omgeving van het hotel op termijn haalbaar is.

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Nassau Bergen BV heeft het voornemen om Hotel Nassau en het Rode Plein in Bergen aan Zee te herontwikkelen. Hiervoor is een omgevingsvergunning aangevraagd in afwijking van het bestemmingsplan. Het project maakt het mogelijk om het bestaande hotel te slopen en een nieuw hotel met losse (hotel)appartementen te realiseren. Het projectgebied ligt deels binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland (zie figuur 1.1).

In Filius & De Gelder (2020) is het voornemen getoetst aan de Wet natuurbescherming, waaronder het beschermingsregime voor soorten en Natura 2000-gebieden. Voorliggend rapport beschrijft de effecten van het project op het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en de voorgenomen saldering van deze effecten in het projectgebied.

De afspraken tussen initiatiefnemer, gemeente en provincie zijn geborgd via de salderingsovereenkomst. Deze overeenkomst is een separate bijlage bij dit plan.

1.2 Huidige situatie en voorgenomen ontwikkeling

Het projectgebied ligt in Bergen aan Zee in de gemeente Bergen, provincie Noord-Holland. Het projectgebied omvat het Hotel Nassau, de huidige winkels en eetgelegenheden op het Rode Plein en een deel van het aangrenzende duingebied (zie figuur 1.1, tabel 1.1) en is begrensd op eigendom. Het huidige hotel heeft 42 kamers en trekt jaarlijks ongeveer 32.000 bezoekers. Op het terrein van het hotel zijn in de huidige situatie diverse terrassen, een zwembad, struiken, groenstroken en een parkeerplaats aanwezig. Het duingebied ten zuiden en westen van het hotel is uitgerasterd en niet toegankelijk.

Het huidige hotel en de huidige winkels en eetgelegenheden op het Rode Plein worden gesloopt en vervangen door nieuwbouw. De winkels en eetgelegenheden die onderdeel uitmaken van de projectlocatie, keren in de toekomstige situatie niet terug. De nieuwbouw bestaat uit een hotel met 60 kamers, 21 hotelappartementen en een parkeergarage (zie figuur 1.2). Het jaarlijks aantal bezoekers wordt ongeveer 34.000 personen. De nieuwbouw bestaat uit de realisatie van twee (hotel)gebouwen. De twee gebouwen worden onderling met elkaar verbonden. Doordat de ondergrond van de bebouwing verschilt in hoogte, is er sprake van een 'hoge' en een 'lage' zijde van de bebouwing. De bebouwing wordt met de lage zijde naar het dorp gesitueerd en de hoge zijde richting het strand en de zee. De entree van het nieuwe hotel is voorzien aan de zijde van het Rode Plein. Bijlage 1 geeft een nader inzicht in het ontwerp van het hotel.

Het projectgebied heeft een bijzondere ligging, omdat de locatie in twee aardkundige monumenten en in een primaire waterkering ligt. Deze ligging brengt een aantal beperkingen met zich mee. Zo is het niet toegestaan het gebied af te graven. Daarom wordt de beoogde nieuwbouw op staal gefundeerd.¹ Deze wijze van funderen maakt dat voor de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling geen duin wordt afgegraven. Het hele hotel wordt twee meter hoger dan het bestaande maaiveld geplaatst, op de bestaande duintoppen in het projectgebied. De parkeergarage wordt tussen de bestaande duintoppen gerealiseerd, eveneens zonder dat de bestaande duinen worden afgegraven. De parkeergarage wordt ingebed in het omliggende landschap door (duin)zand op te brengen en helm aan te planten. De oprit naar het nieuwe hotel blijft op dezelfde locatie. Het duingebied ten zuiden en westen van het hotel is in de toekomstige situatie eveneens niet toegankelijk.

Tabel 1.1 Kadasterale nummers die behoren tot het projectgebied

Sectie	Nummers
G	711
G	712
G	806
G	893
G	1183

Alle werkzaamheden worden zoveel mogelijk uitgevoerd vanaf de bestaande en toekomstige verharding en bebouwing in het projectgebied. Dit is dan ook het werkgebied. Binnen het NNN wordt niet buiten de toekomstige bebouwingsgrens gewerkt en wordt geen materiaal opgeslagen of vervoerd.

Het hotel wordt duurzaam ontwikkeld, zonder gasaansluiting. Daarnaast wordt lichtuitstrooiing door de ramen van het hotel naar de omgeving zoveel mogelijk voorkomen doordat de verdiepingen voorzien zijn van een grote balkonrand (c.a. 1,5 meter breed) in combinatie met het aanbrennen van lamellen voor de ramen (figuur 1.2). Er wordt geen lichtreclame of gevelverlichting aan de zuid- en westgeoriënteerde gevels toegepast. Het buitenterrein wordt alleen ten noorden en oosten van het hotel (mogelijk) verlicht, waarbij een dynamische, intelligente verlichting op het terrein wordt toegepast in combinatie met armaturen die strooilicht beperken. Het hotel heeft daarom zo min mogelijk uitstralende effecten van licht naar de omgeving.

¹ Dit is een funderingswijze waarbij de muren of wanden, meestal op een verbrede voet, rechtstreeks op de draagkrachtige bodem rusten.



Figuur 1.1 Ligging projectgebied (rode lijn) ten opzichte van het NNN (lichtblauw).



Figuur 1.2 Schets van toekomstige situatie met de twee (hotel)gebouwen (links, Bron: SEARCH). De bebouwing is met de lage zijde naar het dorp gesitueerd en de hoge zijde richting het strand en de zee. De gebouwen zijn onderling met elkaar verbonden door een in het landschap ingebette doorgang en de parkeergarage. De entree van het nieuwe hotel is voorzien aan de zijde van het Rode Plein. De illustratie rechts geeft een detail van het balkon en de lamellen.

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 beschrijft het wettelijk kader en de onderzoeksmethodiek. Vervolgens wordt het resultaat van het onderzoek uitgewerkt in hoofdstuk 3 (NNN) en hoofdstuk 4 (Versterking wezenlijke kenmerken en waarden (WKW): het beheer- en inrichtingsplan). Tenslotte geeft het laatste hoofdstuk het overzicht van de geraadpleegde bronnen.

2. Kader en methode

2.1 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De bescherming van het NNN is vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro: Stb 2020 nr. 204) en uitgewerkt in provinciale verordeningen.

In het Barro staat dat bij provinciale verordening gebieden moeten worden aangewezen die het NNN vormen. De ligging van die gebieden wordt geometrisch vastgelegd. Bij provinciale verordening worden in het belang van de bescherming, instandhouding en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden (WKW), regels gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen. Voor nieuwe ontwikkelingen binnen en in de omgeving van het NNN, waarbij, zoals bij voorliggend project, wordt afgeweken van het bestemmingsplan, geldt een 'nee, tenzij'-afweging. Dit houdt kortweg in dat significante aantasting van de WKW van het NNN niet toegestaan is. Regels voor beoordeling van effecten op het NNN zijn vastgelegd in provinciale verordeningen.

2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening

Voor de beoogde herontwikkeling is een omgevingsvergunning aangevraagd in afwijking van het bestemmingsplan. Op het moment dat de omgevingsvergunning is aangevraagd was het toetsingskader van het NNN vastgelegd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Noord-Holland juni 2019 (PRV). Inmiddels is het toetsingskader vervangen door de Omgevingsverordening NH2020. De PRV vormt het toetsingskader voor voorliggende NNN-toets en salderingsplan.

Het voor dit project relevante deel van het beschermingsregime van het NNN (het 'nee-tenzij' beginsel) is vastgelegd in Artikel 19 lid 3 en lid 8b van de PRV:

- Een bestemmingsplan maakt geen nieuwe activiteiten mogelijk die per saldo leiden tot een significante aantasting van de WKW, of tot een vermindering van de oppervlakte van het NNN of de natuurverbindingen, of van de samenhang tussen die gebieden.
- Een ontwikkeling kan alleen mogelijk worden gemaakt als uit een concreet plan (salderingsplan) blijkt dat aan drie voorwaarden (artikel 19 lid 8b van de PRV) wordt voldaan:
 - De aantasting van de WKW en de samenhang van het NNN moet 'beperkt' zijn,
 - het oppervlak van het wordt vergroot óf de WKW van het NNN worden netto verbeterd, en
 - het oppervlak van het NNN moet ten minste gelijk blijven.

Deze delen van het beschermingsregime uit de PRV zijn overgenomen in artikel 6.43 lid 4, lid 6b van de Omgevingsverordening NH2020. Het toetsingskader uit de PRV is daarom gelijk aan het toetsingskader uit de Omgevingsverordening NH2020.

2.3 Onderzoeksmethode

Om te bepalen of er sprake is van een verlies van oppervlakte of de samenhang van het NNN of van significante aantasting van de WKW, is de *NNN-wijzer* van de provincie Noord-Holland gevolgd (Provincie Noord-Holland, z.d. a): stap 1 Oriëntatie en stap 2 ecologisch onderzoek. Stap 3, maatregelen voor het versterken van de WKW is hieraan toegevoegd.

2.3.1 *Stap 1 Oriëntatie*

In deze stap is onderzocht of de locatie binnen het NNN ligt en of de voorgenomen activiteit binnen het geldende bestemmingsplan past.

2.3.2 *Stap 2 Ecologisch onderzoek*

In het ecologisch onderzoek is onderzocht of het project per saldo leidt tot vermindering van het oppervlak of de samenhang van het NNN en tot *significante* aantasting van de WKW. Deze stap bestaat uit een veldonderzoek en een effectbeoordeling. Tenslotte is beoordeeld op welke wijze de WKW versterkt kunnen worden.

Veldonderzoek

De WKW zijn in de PRV opgenomen als een algemene beschrijving voor een natuurgebied. Tijdens eerdere veldonderzoeken (Salomons & Veeman, 2019; Filius & de Gelder, 2020) en een aanvullend veldonderzoek op 21-04-2021 is beoordeeld in hoeverre de in de PRV beschreven WKW in het projectgebied en het aangrenzende duingebied aanwezig zijn, tot 50 meter afstand van het projectgebied. De WKW bestaan uit de actuele en potentiële natuurwaarden, inclusief alle noodzakelijke abiotische en ruimtelijke condities voor deze natuurwaarden

Effectbeoordeling

De eerder uitgevoerde onderzoeken (Salomons & Veeman, 2019; Filius & de Gelder, 2020) vormen samen met de PRV de basis voor een literatuuronderzoek, waarin wordt nagegaan welke WKW aanwezig kunnen zijn binnen het NNN in het projectgebied en aangrenzend duingebied. Daarnaast is ook gebruik gemaakt van de Nationale Databank Flora en Fauna (zie voor een volledig overzicht de Geraadpleegde bronnen). Het literatuuronderzoek vormt de basis voor de effectbeoordeling waarin wordt nagegaan in hoeverre sprake is van oppervlakteverlies, verlies van samenhang van het NNN en in hoeverre het project leidt tot significante aantasting van de WKW.

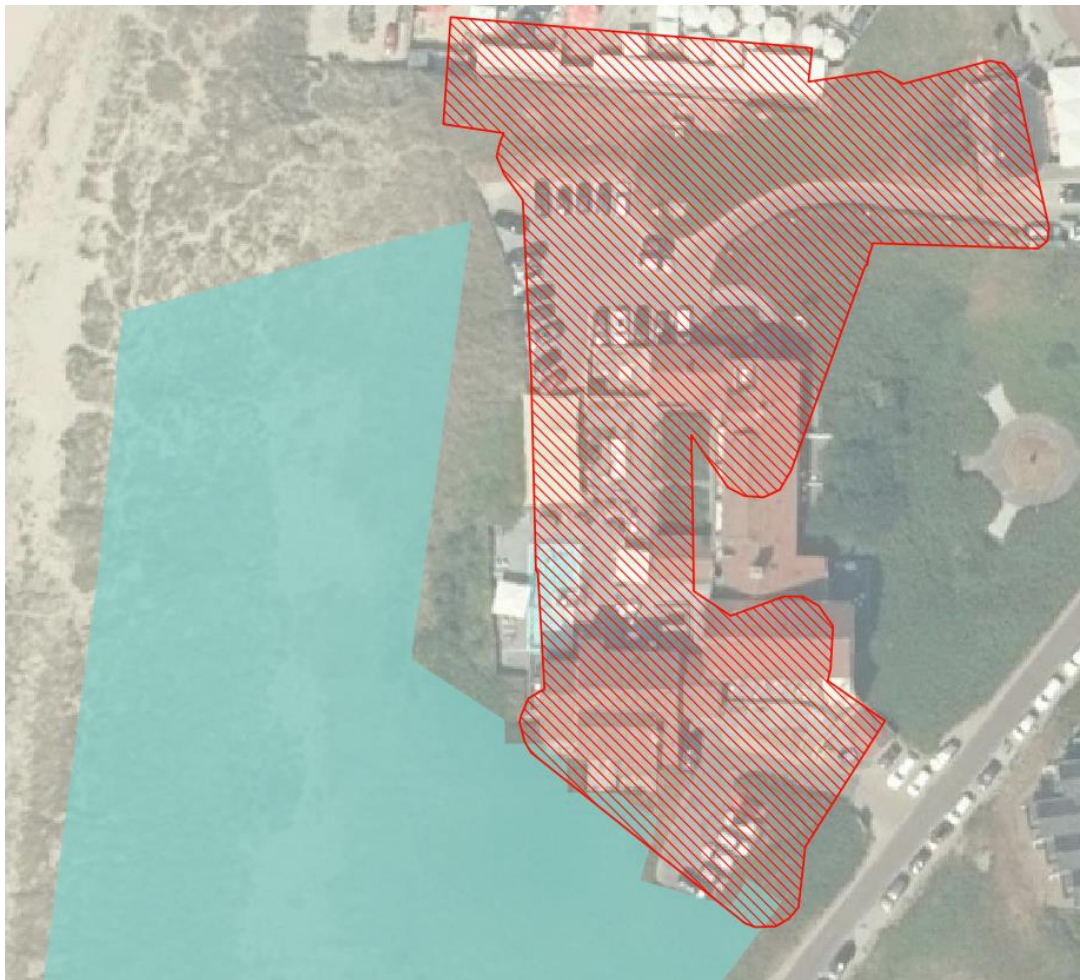
Versterking WKW

Aan hand van de eerder uitgevoerde onderzoeken (Salomons & Veeman, 2019; Filius & de Gelder, 2020) en het veldonderzoek is beoordeeld op welke wijze de aanwezige en potentiële WKW versterkt kunnen worden in het projectgebied.

3. Natuurnetwerk Ne- derland

3.1 Ligging projectgebied

Het projectgebied ligt deels binnen de begrenzing van het NNN (figuur 1.1). De bestaande bebouwing maakt geen deel uit van het NNN. De toekomstige bebouwing is wel voor een beperkt deel in het NNN gesitueerd (figuur 3.1). De verdere inrichting (en bestemming) van het NNN wijzigt niet. Het projectgebied ligt niet in of in de omgeving van verbindingen in het natuurnetwerk



Figuur 3.1 De ligging van de toekomstige bebouwing (rode arcering) ten opzichte van het NNN (lichtblauw). (Bron: Provincie Noord-Holland, 2020).

3.2 Wezenlijke kenmerken en waarden

De WKW van het NNN in Noord-Holland bestaan uit *de aanwezige actuele en potentiële natuurwaarden waarvoor de provincie op internationaal, nationaal of regionaal niveau een grote verantwoordelijkheid draagt, inclusief alle noodzakelijke abiotische en ruimtelijke condities voor deze natuurwaarden*².

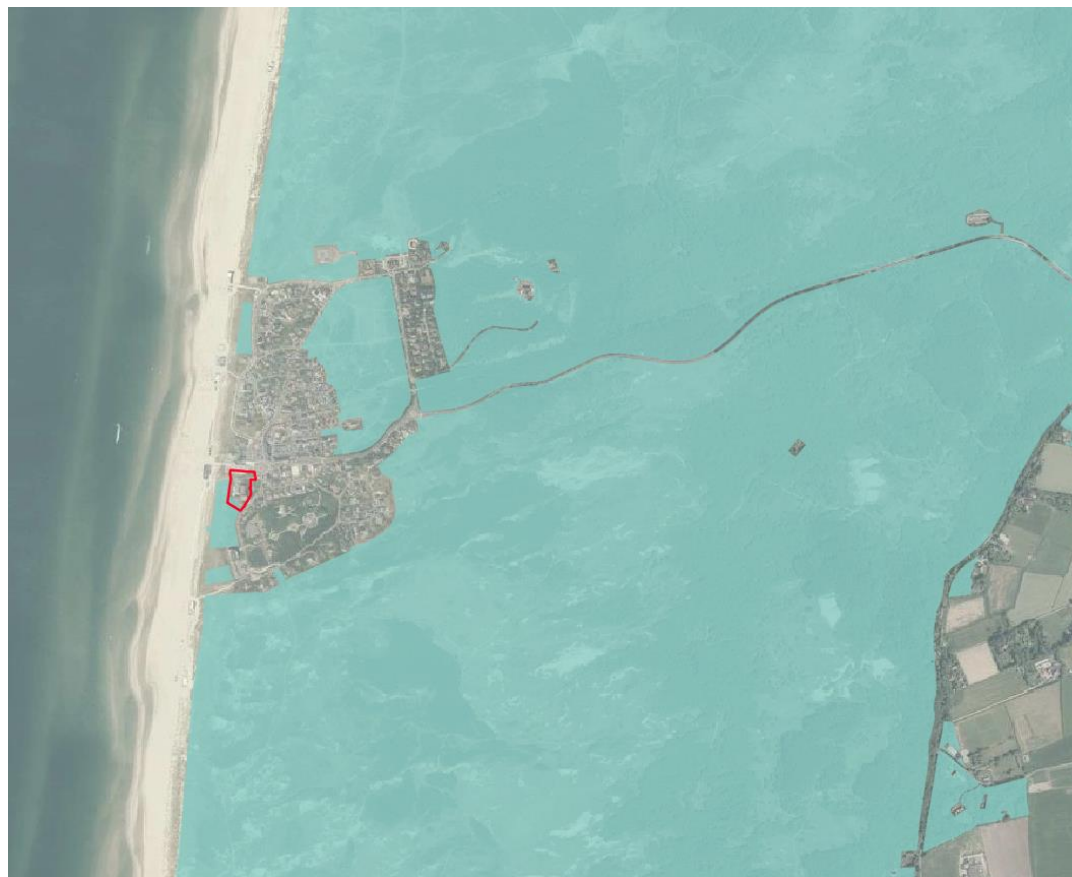
Het NNN rondom het projectgebied maakt onderdeel uit van het deelgebied Noordhollands Duinreservaat. Het betreft een uitgestrekt duingebied met grote variatie in vegetaties, natte valleien, duingraslanden, heide en bos.

Aan de hand van het veldonderzoek en eerdere onderzoeken (Salomons & Veeman, 2019; Filius & de Gelder, 2020) volgt hieronder een nadere uitwerking van de WKW van het projectgebied en directe omgeving (paragraaf 2.3).

3.2.1 Oppervlakte en samenhang

- De oppervlakte van het NNN in het Noordhollands Duinreservaat bedraagt bijna 5.000 hectare. Binnen het projectgebied ligt ongeveer 850 m² NNN.
- Het Noordhollands Duinreservaat beslaat het hele duingebied van Wijk aan Zee tot Bergen aan Zee. De samenhang binnen het gebied bestaat uit het uitgestrekte aaneengesloten landschap van jonge en oudere duinen. Het projectgebied ligt in en nabij een geïsoleerd gelegen uitloper van het Noordhollands Duinreservaat (figuur 3.2).

² De WKW zijn beschreven in bijlage 3 van de PRV en in bijlage 5 van de Omgevingsverordening NH2020 . De beschrijving van de actuele en potentiële natuurwaarden, inclusief alle noodzakelijke abiotische en ruimtelijke condities voor deze natuurwaarden, zijn gelijk .



Figuur 3.2 De ligging van het projectgebied (rode lijn) in het Noordhollands Duinreservaat in (lichtblauw).

3.2.2 **Natuurbeheertype**

Projectgebied

- Binnen het projectgebied is geen natuurbeheertype aangewezen (Provincie Noord-Holland, z.d. b). Dat geldt zowel voor de beheertypenkaart als de ambitiekaart. Het projectgebied heeft als status 'N00.01 Nog om te vormen naar natuur'.
- Er zijn geen kenmerkende flora- en faunasoorten van het omliggende duingebied (met natuurbeheertype N08.02 Open duin) aangetroffen of te verwachten:
 - Flora en vegetatie: In het projectgebied groeit een vegetatie met rimpelroos, gemengd met helm en klimop. Op de duintoppen groeit helm met plaatselijk verwilderde soorten (rimpelroos, klimop). (Filius & de Gelder, 2020)
 - Broedvogels: In het projectgebied zijn vooral huismus, merel, groenling, nachtegaal, heggemus en kauw aangetroffen of te verwachten. (Filius & de Gelder, 2020)

Omgeving projectgebied

- Het natuurdoel van het NNN rondom het projectgebied is het natuurbeheertype N08.02 Open duin (figuur 3.3).
- De volgende kenmerkende flora- en faunasoorten van het natuurbeheertype zijn waargenomen of te verwachten:
 - Vegetatie: buiten het projectgebied zijn in de duinen langs de zeezijde duingrasvegetaties aanwezig, met op de hogere delen van de duinflanken Helm- associatie en de lagere delen biestarsgras associatie. Direct ten zuiden van het projectgebied groeit een vegetatie met rimpelroos gemengd met helm.

- Flora: van de kenmerkende soorten van het natuurbeheertype Open Duin zijn blauwe zeedistel, duindoorn, helm, kleverige reigersbek en ruw vergeet-mij-nietje aangetroffen (Filius & de Gelder, 2020).
- Broedvogels: in het natuurbeheertype is broedbiotoop aanwezig voor vogelsoorten zoals grasmus en braamsluiper (Filius & de Gelder, 2020).



Figuur 3.3 De ligging van het projectgebied (rode lijn) ten opzichte van het NNN (lichtblauw) en het natuurbeheertype N08.02 Open Duin (zwarte arcering) (Bron: Provincie Noord-Holland, 2020).

3.2.3 **Bodem en (grond)water**

- Het NNN in en rondom het projectgebied bestaat uit zandgrondgronden, op de overgang van kalkrijk naar kalkarm. Er is sprake van inzijing; neerslag zijgt in de bodem en komt elders weer aan het oppervlak (kwel). In en rondom het projectgebied is geen sprake van kwel. Oppervlaktewater is afwezig.

3.2.4 **(Micro) reliëf en windwerking**

- (Micro)reliëf: in en rondom het projectgebied is veel reliëf aanwezig, doordat de bodemhoogte sterk varieert. Buiten het projectgebied is in het gebied vanaf de duintoppen richting de zeereep bovendien veel microreliëf zichtbaar. Het past bij de hier aanwezige open duinvegetatie. Het NNN dat binnen het projectgebied ligt, ligt op de oosthelling van de eerste duinenrij. Hier zijn potenties

voor microreliëf aanwezig. De huidige vegetatie (struweel van rimpelroos) staat dicht op elkaar, waardoor nu geen sprake is van (functionerend) microreliëf.

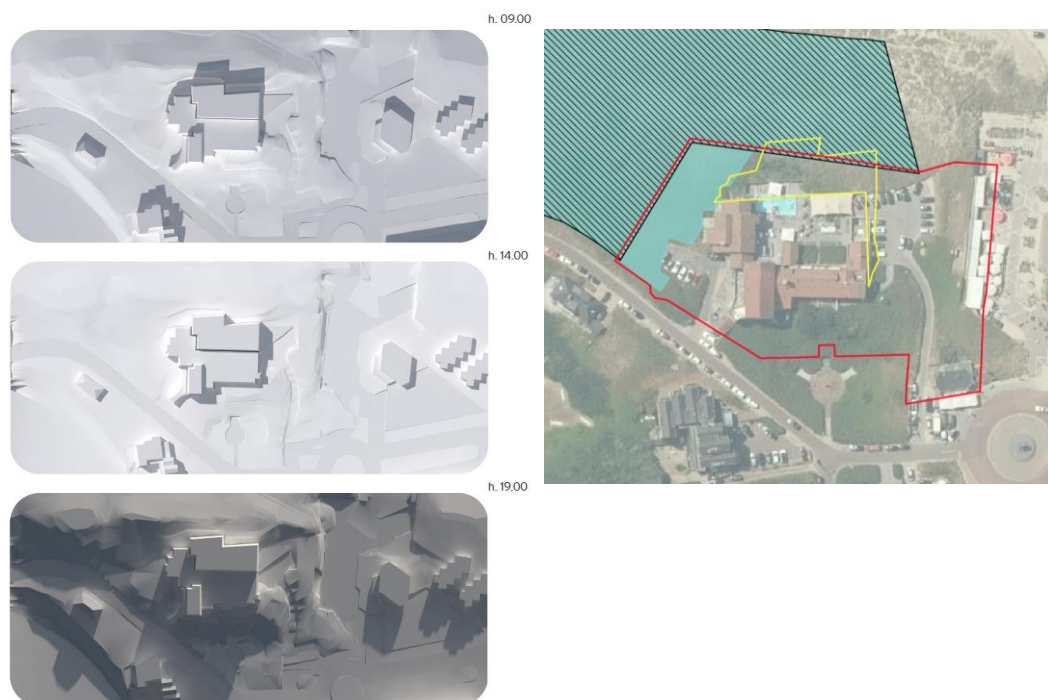
- Windwerking: buiten het projectgebied is sprake van windwerking in het gebied vanaf de duintoppen richting de zeereep. Binnen het projectgebied is geen of zeer beperkt sprake van windwerking doordat het in de luwte van de eerste duinenrij ligt en de bodem in het projectgebied begroeid/vastgelegd is met o.a. helm, rimpelroos en klimop.

3.2.5 **Donkerte en verlichting**

- Het NNN in en rondom het projectgebied is onverlicht. In de directe omgeving is bebouwing aanwezig, waardoor enige uitstraling van verlichting optreedt in het gebied. Dit gebeurt ook door het huidige hotel. Het gebied is daarom niet geheel donker. Dit is nader uitgewerkt in een lichtstudie.

3.2.6 **Schaduwwerking**

- In het projectgebied en aangrenzend NNN is sprake van enige schaduwwerking van het bestaande hotel in de vroege ochtend. Dit is geïllustreerd in een zonnestudie aan de hand van de maximaal planologische mogelijkheden (figuur 3.4). Hierin is een extra gebouw meegenomen, die feitelijk niet aanwezig is. In de feitelijke situatie is (nagenoeg) geen sprake van schaduwwerking binnen het NNN.
- De kenmerkende duingrasvegetaties van het natuurbeheertype Open Duin in het NNN is aangepast aan extreme omstandigheden voor wat betreft temperatuur en droogte. Deze extreme omstandigheden treden in de zomer op, vanaf het einde van ochtend tot halverwege de middag. Daarom geeft figuur 3.4 de situatie op 21 juni weer.



Figuur 3.4 Het resultaat van de zonstudie, situatie op 21 juni (links). In de rechter afbeelding is de schaduwwerking in de vroege ochtend op 21 juni weergegeven (gele lijn) ten opzichte van het NNN (lichtblauw) en het natuurbeheertype N08.02 Open Duin (zwarte arcering) (Bron: Provincie Noord-Holland, 2020).

3.2.7 **Rust en stilte**

- Het NNN in en rondom het projectgebied is uitgerasterd en daardoor niet toegankelijk. Dit zorgt voor rust. Wel zijn in de direct omgeving de strandopgang, strandtenten, horeca en bebouwing

aanwezig zodat uitstraling van geluid optreedt. In dit deel van het NNN is het daarom niet volledig stil.

3.3 Effectbeoordeling

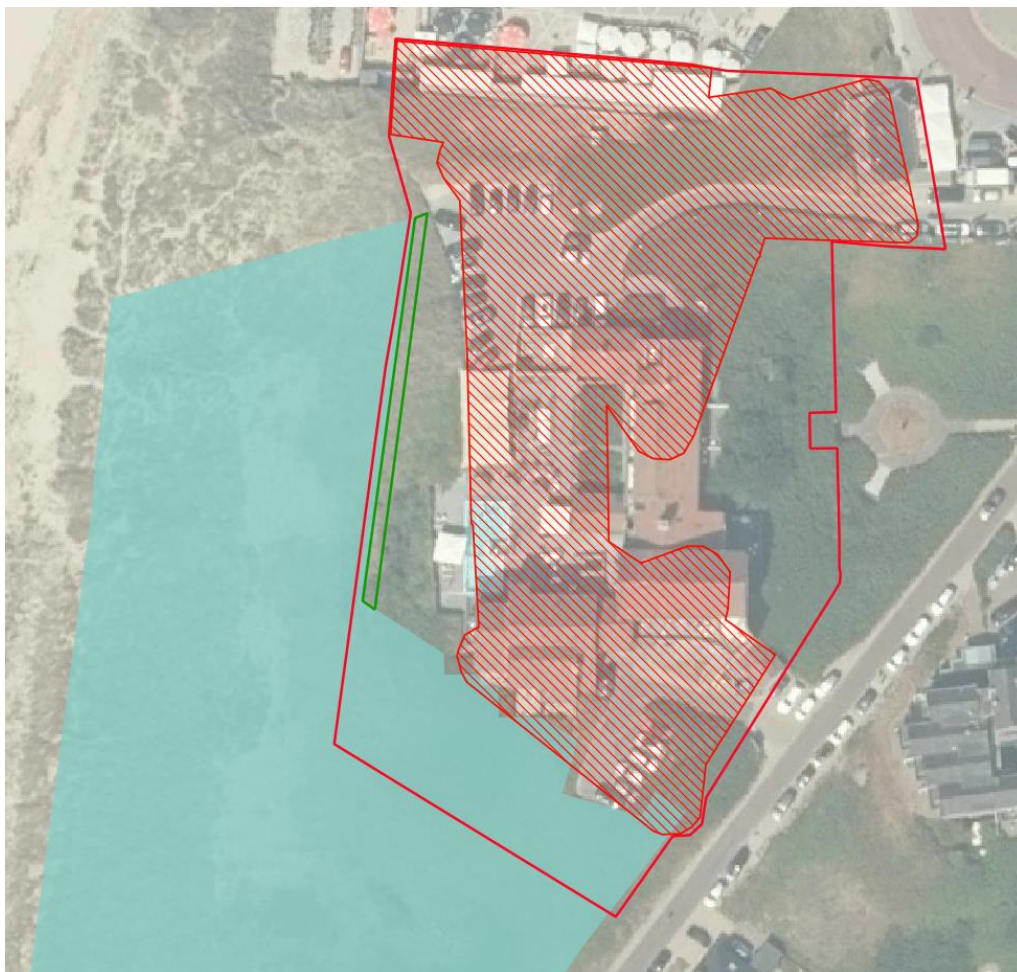
Deze paragraaf beschrijft in hoeverre het project leidt tot een verlies van oppervlakte of samenhang van het NNN of tot een (significante) aantasting van de WKW. De effecten van het project zijn per WKW uitgewerkt. Hierbij wordt ingegaan op oppervlakteverlies, verlies samenhang, verstoring door geluid, licht en recreatieve uitloop en aantasting van de bodem, de hydrologie, (micro)reliëf en windwerking en schaduwwerking.

3.3.1 *Oppervlakte en samenhang*

Oppervlakteverlies

Een deel van de bebouwing wordt binnen de begrenzing van het NNN gerealiseerd. Daardoor is sprake van enig oppervlakteverlies: ongeveer 60m². Het betreft een algemene (duin)vegetatie met rimpelroos, gemengd met helm en klimop.

Omdat sprake is van oppervlakteverlies wordt een deel van het projectgebied, dat in de huidige situatie buiten het NNN ligt toegevoegd aan het NNN (figuur 3.5, bijlage 2). Het betreft een strook van 2 meter breed en 60 meter lang (120 m²). Deze strook heeft nu nog de bestemming 'horeca'. Per saldo is daarom geen sprake van een vermindering van de oppervlakte van het NNN. Er is sprake van een toename.



Figuur 3.5 Globale ligging van het gebied dat wordt toegevoegd aan het NNN (groene lijn) ten opzichte van het projectgebied (rode lijn), de toekomstige bebouwingsgrens (rode arcering) en het NNN (groen).

Verlies samenhang

Verlies van de samenhang van het NNN is niet aan de orde. De toekomstige bebouwing overlapt met een marginaal oppervlak met het NNN, langs de rand van een geïsoleerd gelegen onderdeel van het Noordhollands Duinreservaat. Bovendien vinden geen activiteiten en werkzaamheden plaats in het natuurbeheertype Open duin. Per saldo is juist sprake van een lichte verbetering van de samenhang. Het gebied dat wordt toegevoegd aan het NNN direct grenst namelijk direct aan het natuurbeheertype Open duin (figuur 3.3 en figuur 3.5).

3.3.2 Natuurbeheertype

Er worden geen werkzaamheden in het rondom het hotel gelegen duingebied dat is aangewezen als natuurbeheertype Open duin uitgevoerd. Er is daarom geen sprake van negatief effect op de aanwezige vegetatie.

Binnen het projectgebied is nog geen natuurbeheertype toegekend aan het NNN. Het ligt voor de hand om aan te sluiten bij het omliggende natuurbeheertype N08.02 Open Duin. De ontwikkeling van het hotel heeft geen negatieve effecten op de potenties van het projectgebied voor dit natuurbeheertype. Op dit moment is de aanwezige vegetatie in en rondom het projectgebied beperkend voor de ontwikkeling van het natuurbeheertype, zie hoofdstuk 4.

3.3.3 *Rust en stilte*

Verstoring door uitvoering

Tijdelijke geluidbelasting tijdens sloop- en bouwwerkzaamheden kunnen effecten hebben op de stilte in het NNN. In de huidige situatie is al sprake van geluidsbelasting. Zeer verstoringgevoelige soorten zijn daarom niet aanwezig. Tijdens de aanlegfase wordt rekening gehouden met de vereisten uit de Wet natuurbescherming (verbodsbepalingen en zorgplicht), waardoor verstoring zoveel mogelijk wordt voorkomen. Op deze wijze is er geen sprake van significant negatieve effecten en is de bescherming van bijzondere soorten gewaarborgd.

Verstoring door recreatie

In de gebruiksfase gaat de recreatiedruk toenemen (kader 3.1), omdat het aantal overnachtingsmogelijkheden toeneemt. De meeste recreanten zullen gebruik maken van de horeca aan het Rode Plein en het strand. Dit ligt buiten het NNN. Het NNN in de directe omgeving van het projectgebied is in de huidige en toekomstige situatie niet toegankelijk voor recreanten.

Recreanten zullen wel in het Noordhollands Duinreservaat gaan recreëren. De dichtstbijzijnde ingang is aan de Woudweg, ongeveer 300 meter ten zuiden van het hotel. Het gebied is alleen toegankelijk met een toegangkaart. Ook gelden diverse toegangsregels voor het duinreservaat. De belangrijkste regels zijn dat: motorische voertuigen niet zijn toegestaan, honden moeten worden aangelijnd, behalve in de gemarkeerde losloopgebieden en er mag alleen worden gewandeld of gefietst op de paden en wegen. Door deze toegangsregels is verstoring en betreding van de wezenlijke kenmerken en waarden niet aan de orde. Negatieve effecten zijn dan ook uitgesloten.

Kader 3.1 Recreatie in gemeente Bergen

Bergen aan Zee karakteriseert zich als een kleinschalige, exclusieve, familiebadplaats. De lokale economie bestaat voornamelijk uit vrijetijdsbesteding van bezoekers (strandtoerisme). In totaal trekt de gemeente Bergen 1-1,5 miljoen bezoekers per jaar (cijfers gemeente Bergen).

Op dit moment zijn er in totaal 646 verblijfsaccommodaties in de gemeente Bergen, waarvan 73 in Bergen aan Zee. Het aantal particulier verhuurde woningen (bijvoorbeeld via Airbnb) is onbekend. Er zijn 211 hotelkamers in Bergen aan Zee en aanvullend 63 appartementen, villa's vakantiehuizen en chalets. Het project leidt tot een toename van 39 hotelkamers.

3.3.4 *Bodem en grondwater*

Aantasting bodem

Er vindt door de beoogde ontwikkelingen geen aantasting van de bodem plaats, omdat de bestaande duinen niet worden afgegraven. Bovendien vinden geen activiteiten en werkzaamheden in het natuurbeheertype Open duin plaats. Daarbij wordt (buiten de toekomstige bebouwingsgrens) niet binnen het NNN gewerkt en wordt geen materiaal opgeslagen of vervoerd.

Aantasting hydrologie

Er vinden geen hydrologische effecten van de beoogde ontwikkelingen plaats. Watergangen, oppervlaktewateren en kwellocaties zijn namelijk afwezig in en rondom het projectgebied en gezien de ligging op hoge zandgrond is bronbemaling niet aan de orde.

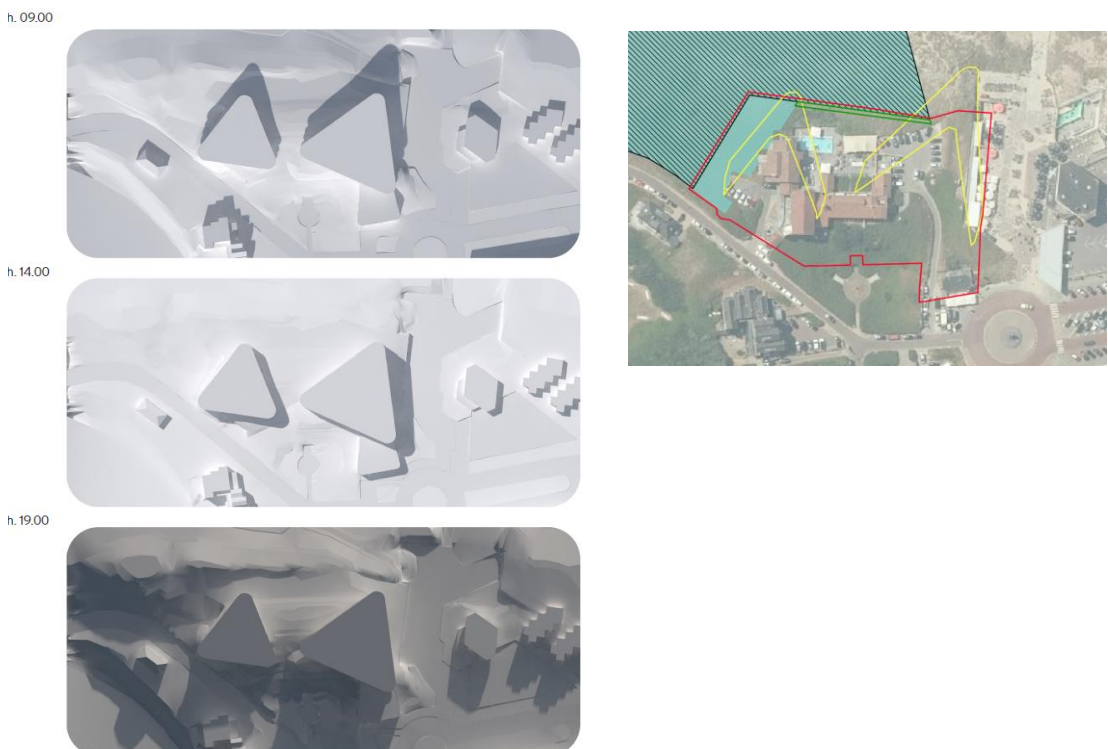
3.3.5 (Micro) reliëf en windwerking

Het aanwezige reliëf in het projectgebied blijft behouden, omdat de bestaande duinen niet worden afgegraven. Microreliëf en windwerking zijn in de huidige situatie aanwezig in het duingebied tussen zee en duintoppen. De omstandigheden blijven hier gelijk. De potenties voor het creëren van meer microreliëf en windwerking binnen het projectgebied blijven voldoende aanwezig om bijvoorbeeld het natuurbeheertype Open duin te ontwikkelen in de toekomstige situatie, zie hoofdstuk 4. Er is geen sprake van aantasting van deze wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

3.3.6 Schaduwwerking

In de toekomstige situatie is in het projectgebied en aangrenzende salderingslocatie en NNN alleen sprake van enige schaduwwerking van het hotel in de vroege ochtend. Dit is geïllustreerd in een zonnestudie aan de hand van de maximaal planologische mogelijkheden (figuur 3.6). In de loop van de ochtend (globaal tussen 10.00 en 11.00 uur) verdwijnt de schaduwwerking. Gedurende de middag en avond is sprake van volop zonnige omstandigheden. Het NNN ligt ten zuiden en westen van het hotel, gunstig ten opzichte van de zon.

De kenmerkende duingrasvegetaties van het natuurbeheertype Open Duin in het NNN is aangepast aan extreme omstandigheden voor wat betreft temperatuur en droogte. Deze extreme omstandigheden treden in de zomer op, vanaf het einde van ochtend tot halverwege de middag. Dan is er geen sprake van schaduwwerking van het hotel (figuur 3.6) in het NNN. Er is geen sprake van aantasting van deze wezenlijke kenmerken en waarden door schaduwwerking.



Figuur 3.6 Het resultaat van de zonstudie, situatie op 21 juni (links). In de rechter afbeelding is de schaduwwerking in de vroege ochtend op 21 juni weergegeven (gele lijnen) ten opzichte van het NNN (lichtblauw), het natuurbeheertype N08.02 Open Duin (zwarte arcering) en de salderingslocatie (groen) (Bron: Provincie Noord-Holland, 2020).

3.3.7 *Donkerte en verlichting*

Verstoring door uitvoering

Tijdelijke verlichting tijdens sloop- en bouwwerkzaamheden kunnen effecten hebben op de donkerte in het NNN. In de huidige situatie is al sprake van uitstraling van verlichting. Zeer verstoringsgevoelige soorten zijn daarom niet aanwezig in de directe omgeving van het projectgebied. Tijdens de aanlegfase wordt rekening gehouden met de vereisten uit de Wet natuurbescherming (verbodsbepalingen en zorgplicht), waardoor verstoring door licht zoveel mogelijk wordt voorkomen. Op deze wijze is er geen sprake van significant negatieve effecten en is de bescherming van (bijzondere) soorten gewaarborgd.

Verstoring tijdens gebruiksfase

In de huidige situatie is sprake van enige verstoring door licht. In de toekomstige situatie is dit ook het geval. Uit de lichtstudie blijkt dat de verstoring door licht (per saldo) niet toeneemt. Dit komt doordat bij het ontwerp van het hotel nadrukkelijk rekening is gehouden met voorkomen van lichtverstoring naar de omgeving (paragraaf 1.2). Negatieve effecten zijn dan ook uitgesloten.

3.4 **Conclusie en advies**

Het NNN-beleid verplicht 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 en het Rode Plein in Bergen aan Zee te herontwikkelen tot een nieuw hotel leidt tot een gering oppervlakteverlies (circa 60m²) van het NNN. Dit oppervlakteverlies wordt binnen het projectgebied gesaldeerd door een strook van 120 m² toe te voegen aan het NNN. Significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden en een vermindering van de samenhang tussen de NNN-gebieden zijn uitgesloten.

Uit voorgaande blijkt dat aan de drie voorwaarden uit artikel 19 lid 8b van de PRV, zie ook paragraaf 2.2, wordt voldaan:

- De aantasting van de WKW en de samenhang van het NNN moet ‘beperkt’ zijn,
- het oppervlak van het NNN wordt vergroot óf de WKW van het NNN worden netto verbeterd, en
- het oppervlak van het NNN moet ten minste gelijk blijven.

In hoofdstuk 4 wordt aanvullend hierop nader uitgewerkt op welke wijze de WKW van het NNN netto worden verbeterd (artikel 19 lid 8b, sub b van de PRV).

4. Versterking WKW

4.1 Inleiding

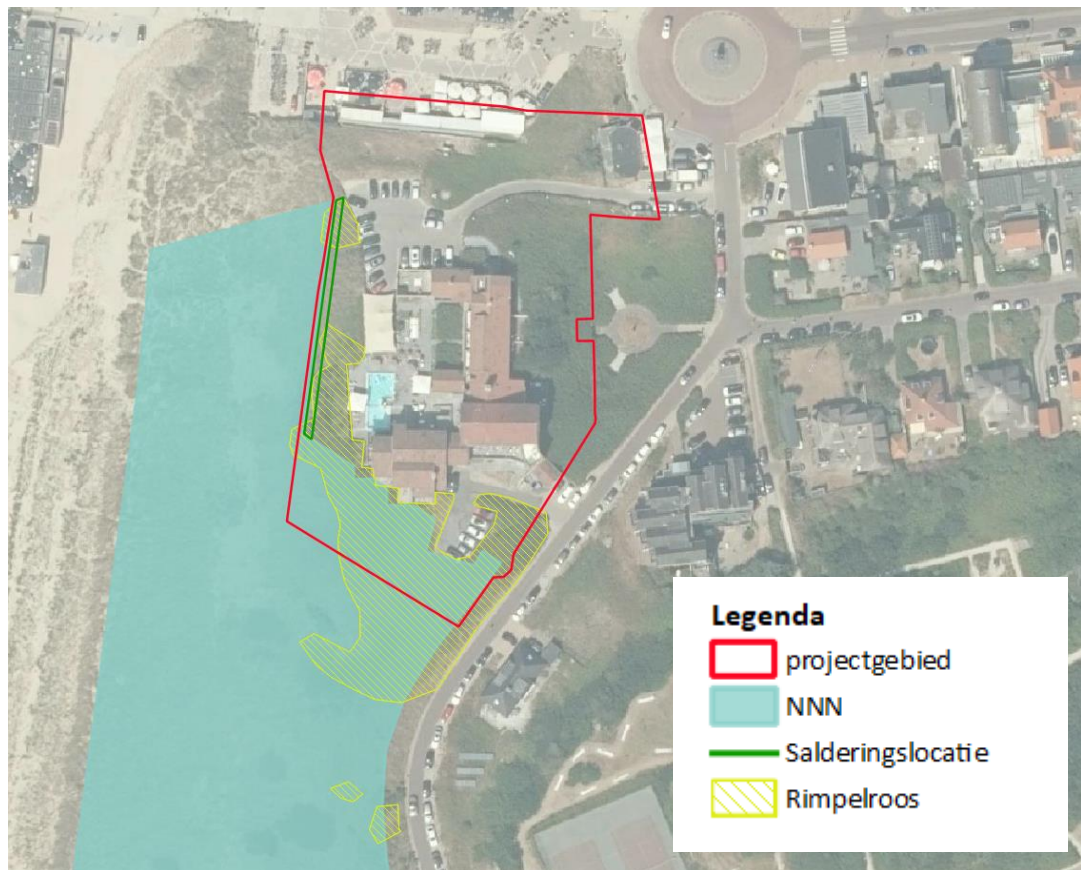
Er is nog geen natuurbeheertype toegewezen aan het NNN binnen het projectgebied (paragraaf 3.2.2). Uit een luchtfotoanalyse (Topotijdreis, z.d.) blijkt dat de vegetatie in het projectgebied in het verleden sterk aansloot bij de duinvegetatie in de omgeving. Deze vegetatie past bij natuurbeheertype N08.02 Open duin. Dit beheertype omvat een afwisseling van stuivend zand, duingrasland, helmduinen en laag struweel, zoals duindoornstruweel.

Daarom zijn maatregelen voor de kwaliteitsverbetering van het NNN uitgewerkt die zorgen voor een ontwikkeling van de vegetatie richting een duinvegetatie passend bij natuurbeheertype N08.02 Open duin.

4.2 Rimpelroos: bedreiging voor de WKW

De duinvegetatie in het projectgebied is de afgelopen jaren overgroeid tot een vegetatie met rimpelroos, gemengd met helm en klimop. Rimpelroos is waarschijnlijk in de omgeving van het hotel aangeplant als sierplant en van daaruit gevestigd (via zaadverspreiding) in het duingebied ten zuiden van het hotel. Rimpelroos is een zogeheten invasieve exoot en heeft zich de afgelopen jaren rondom het hotel fors uitgebreid (figuur 4.1). Als de soort zich heeft gevestigd vindt snelle uitbreiding van de populatie plaats, doordat knoppen aan de wortels kunnen uitlopen en nieuwe scheuten vormen. De soort vormt steeds meer een bedreiging voor de natuurlijke duinvegetaties ter plaatse, zowel binnen het projectgebied als daarbuiten (figuur 4.2). Rimpelroos zorgt voor verstruweling van de vegetatie en daarmee een afname van de dynamiek (windwerking) en het (micro)reliëf. Dit laatste speelt vooral op de hogere delen in de duinen.

Binnen de huidige NNN-begrenzing is sprake van een sterke dominantie van rimpelroos, zowel binnen als buiten het projectgebied (figuur 4.1). Ook in en rond de NNN-salderingslocatie is de bedekingsgraad van rimpelroos hoog. Indien hier geen actie wordt ondernomen, neemt de dichtheid van rimpelroos in de toekomst verder toe. Rimpelroos vormt een bedreiging voor de WKW (OBN, z.d.) in en rond het projectgebied en de NNN-salderingslocatie.



Figuur 4.1 Ligging van de NNN-salderingslocatie ten opzichte van het projectgebied en het gebied met een hoge dichtheid rimpelroos.



Figuur 4.2 Een foto (uit 2017) van een door rimpelroos gedomineerde vegetatie ter hoogte van het zuidelijke deel van het hotel.

4.3 Versterking WKW

Deze paragraaf vormt het beheer- en inrichtingsplan en bevat een beschrijving van: de inrichtingsmaatregelen, planning, het beheer, voorwaarden, kaartweergaven, toetsmomenten en de borging in het bestemmingsplan.

4.3.1 Inrichtingsmaatregelen

Om ontwikkeling van de potentiële WKW in het projectgebied te stimuleren worden de volgende inrichtingsmaatregelen genomen binnen het projectgebied:

- Rimpelroos wordt verwijderd in en rondom de salderingslocatie (figuur 4.3 en figuur 4.4). Ook andere soorten die duiden op verruiging (o.a. klimop) worden verwijderd. Waar mogelijk wordt rimpelroos handmatig uitgegraven, waarbij ook wortels en wortelstokken worden verwijderd. Dit is de meest effectieve bestrijding voor de soort. Locaties met oudere struiken worden machinaal tot een meter diep uitgegraven, waarbij het zand wordt gezeefd om wortelstokdelen eruit te halen (NVWA, 2018).
- Op locaties waar wordt gebouwd wordt rimpelroos uitgegraven waarbij ook wortels en wortelstokken worden verwijderd. Ook hier wordt het zand wordt gezeefd om wortelstokdelen eruit te halen, zodat deze niet in de omgeving verspreid worden.
- In het overige deel van het projectgebied, waar de karakteristieke duinvegetatie volledig verdrongen door rimpelroos, wordt ingezet op het herhaaldelijk snoeien, maaien en afvoeren³ van de vegetatie (3 keer per jaar; VBNE, 2020). De rimpelroos breidt niet verder uit en wordt langzaam teruggedrongen. De karakteristieke duinvegetatie kan op termijn terugkeren. Dit zorgt voor een soort bufferzone tussen de rimpelroos in de omgeving van het projectgebied en de salderingslocatie en borgt de ontwikkeling van N08.02 Open duin op lange termijn. Het beheer wordt voortgezet totdat rimpelroos volledig uit het projectgebied is verdwenen en vanuit de omgeving er geen bedreiging meer is. Het volledig bestrijden van rimpelroos is alleen zinvol bij een integrale aanpak van rimpelroos in en rondom het projectgebied. Zonder integrale aanpak van rimpelroos in dit gebied, blijft beheer in het projectgebied nodig. Initiatiefnemer initieert een overleg met andere terreinbeheerders om de haalbaarheid van een integrale aanpak te onderzoeken en stemt het beoogde beheer en onderzoek met ze af.

Aanvullend gelden de volgende randvoorwaarden bij uitvoering van de voorgestelde inrichtingsmaatregelen:

- Op de locaties waar rimpelroos verwijderd is, wordt in principe niets aangeplant. De karakteristieke soorten van N08.02 Open duin, zoals helm, blauwe zeedistel, kleverige reigersbek en ruw vergeet-mij-nietje vestigen zich spontaan vanuit de omgeving en de zaadbank. Helm wordt alleen aangeplant, indien dit nodig is vanuit de functie als primaire waterkering. Gezien het open karakter van de aangrenzende duinen is aanplant van struikvormers (zoals duindoorn) hier niet gewenst. Dit leidt tot een afname van de dynamiek.
- Bij de maatregelen wordt vanuit de zorgplicht in de Wet natuurbescherming rekening gehouden met de aanwezige en potentiële flora en fauna. Het gebied waar maatregelen worden genomen heeft in de huidige situatie en/of na herinrichting potenties voor algemene zoogdieren (zoals konijn) en broedende vogels (zoals heggenmus) voorkomen. Met deze soortgroepen wordt rekening gehouden door conform een ecologisch werkprotocol te werken. Hierin worden maatregelen vastgelegd om aanwezige soorten te ontzien, waaronder:

³ Het maaisel wordt afgevoerd naar een erkende verwerker voor invasieve exoten.

- De maatregelen buiten de kwetsbare periode uit te voeren van de aanwezige soorten. De kwetsbare periode is globaal van maart tot en met augustus.
- De werkzaamheden onder begeleiding van een deskundige op het gebied van flora, zoogdieren en vogels te laten uitvoeren (een ecologisch toezichthouder).
- Bij de uitvoering van de werkzaamheden één kant op te werken, zodat eventueel aanwezige dieren kunnen vluchten.
- Alleen handmatig of met licht materieel (zoals bosmaaier) te werken om negatieve effecten op bodem te voorkomen.

Planning

- De inrichtingsmaatregelen worden in september/oktober 2022 uitgevoerd. Dit past binnen de in salderingsovereenkomst opgenomen eis dat de inrichtingsmaatregelen binnen 18 maanden na het in werking treden van de omgevingsvergunning gedaan moet zijn.



Figuur 4.3 Maatregelen voor versterking wezenlijke kenmerken en waarden.



Figuur 4.4 Samenvatting inrichtingsmaatregelen.

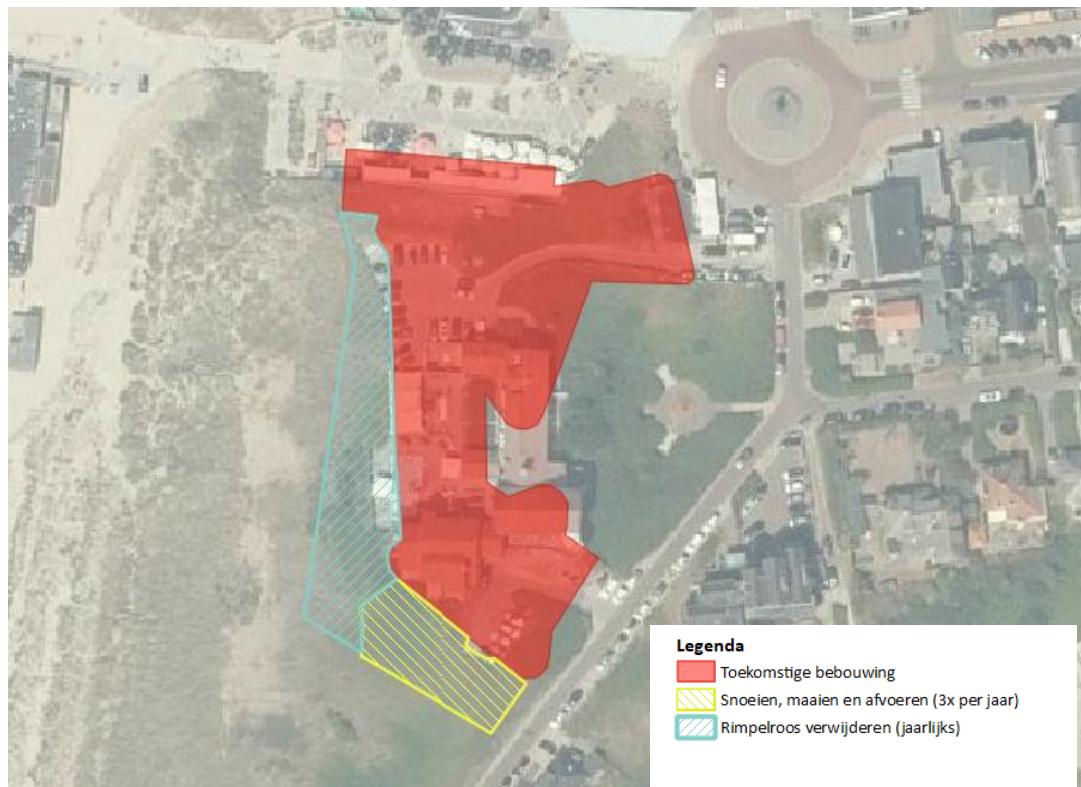
4.3.2 **Beheermaatregelen: nazorg/ontwikkelingsbeheer**

Omdat rimpelroos makkelijk vanuit achtergebleven worteldelen weer uitloopt wordt ingezet op jaarlijkse nazorg/ ontwikkelingsbeheer. Zo blijven de randvoorwaarden voor ontwikkeling van de karakteristieke duinvegetatie behorende bij N08.02 Open duin in het projectgebied op lange termijn geborgd:

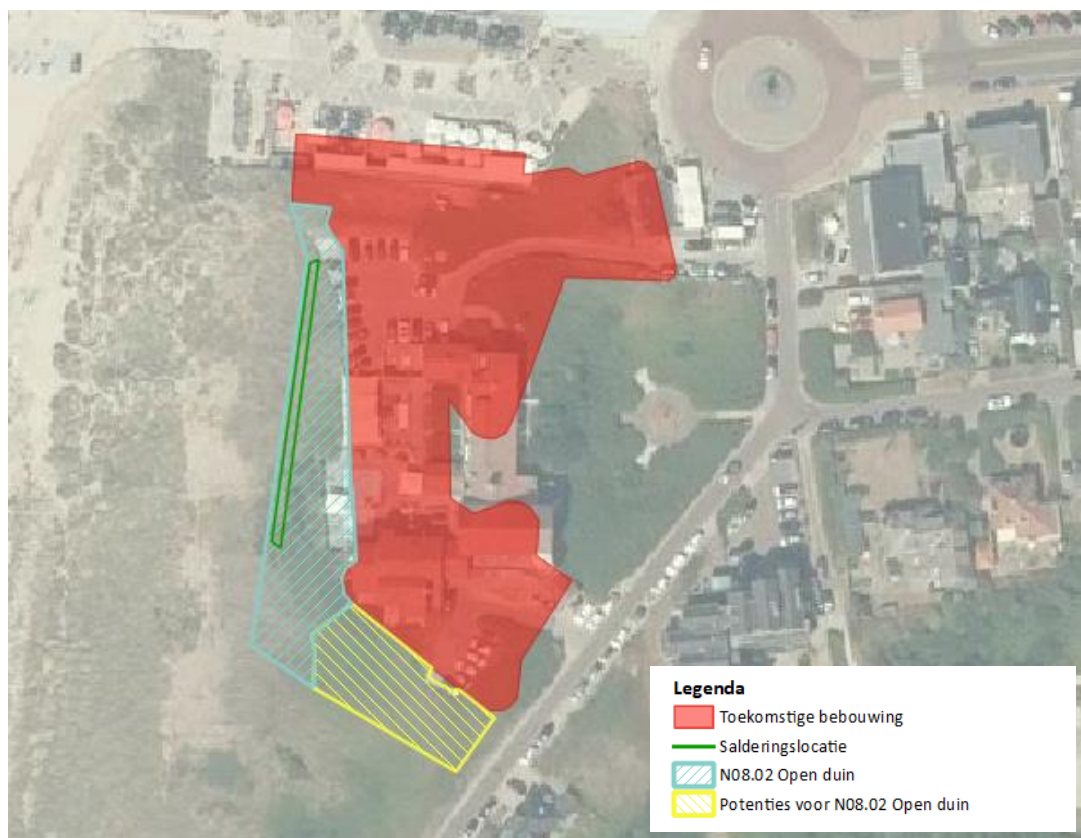
- Nieuwe scheuten van rimpelroos worden jaarlijks verwijderd, uitgezonderd in het (3x per jaar) gemaaide/gesnoeide deel (figuur 4.5). Ook andere soorten die duiden op verruiging (o.a. klimop) worden verwijderd.
- In het (3x per jaar) gemaaide/gesnoeide deel wordt dit beheer toegepast vanaf het moment dat rimpelroos (nagenoeg) verdwenen is. Dit moment wordt door de ecologisch toezichthouder bepaald en vastgelegd in het ecologisch werkprotocol (zie paragraaf 4.3.2).
- Rimpelroos en andere soorten die duiden op verruiging (o.a klimop) worden handmatig uitgegraven, waarbij ook wortels en wortelstokken worden verwijderd.
- Het beheer wordt opgestart nadat de inrichtingsmaatregelen zijn afgerond in 2022, zie paragraaf 4.3.1.
- Het beheer (zie eerste opsommingsteken) wordt in het najaar (september/oktober) uitgevoerd, buiten de kwetsbare periode voor de aanwezige soorten.
- Bij het beheer wordt vanuit de zorgplicht in de Wet natuurbescherming op dezelfde manier rekening gehouden met de aanwezige flora en fauna (o.a. broedvogels) als bij de inrichtingsmaatregelen, zie paragraaf 4.3.1.

4.3.3 **Toekomstig beheer**

Het hiervoor beschreven ontwikkelingsbeheer komt overeen met regulier beheer binnen N08.02 Open duin: het jaarlijks verwijderen van ongewenste vegetatie. Het toekomstig beheer in het projectgebied betreft dan ook een voortzetting van het ontwikkelingsbeheer (paragraaf 4.3.2). Het toekomstig beheer wordt op dezelfde locaties, op dezelfde wijze en onder dezelfde voorwaarden uitgevoerd, voor onbepaalde tijd. Figuur 4.6 geeft een indicatie van het beoogde eindbeeld in het plangebied.



Figuur 4.5 Samenvatting beheermaatregelen ten opzichte van de toekomstige bebouwing.



Figuur 4.6 Samenvatting eindbeeld van natuurbeheertype ten opzichte van de toekomstige bebouwing.

4.3.4 **Overige voorwaarden**

Toetsmomenten

- In artikel 3 van de salderingsovereenkomst is opgenomen dat de gemeente, tot het moment dat de maatregelen zoals omschreven in dit salderingsplan zijn voltooid, jaarlijks aan provincie schriftelijk verslag uitbrengt van haar inspanningen en van de resultaten met betrekking tot de uitvoering van bedoelde maatregelen.

Borging in het bestemmingsplan

- In de salderingsovereenkomst is in artikel 4, lid 2 het volgende geborgd: *“De Gemeente zal zich, met inachtneming van haar wettelijke verplichtingen, inspannen om zo spoedig mogelijk, nadat de provincie de in het eerste lid genoemde begrenzing heeft vastgesteld, voor deze salderingsgronden in een ruimtelijk plan een passende bestemming te geven en regels in het belang van de bescherming, instandhouding en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van het Natuurnetwerk Nederland op te doen nemen.”* Eveneens is in artikel 6 van de salderingsovereenkomst geborgd dat het beheer van de salderingslocatie eeuwig voortduurt. In aanvulling op voorgaande wordt op de salderingslocatie bij notariële akte een kwalitatieve verplichting gevestigd, inhoudende het instandhouden van de salderingslocatie als N08.02 Open duin. 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.

4.3.5 **Advies: integrale bestrijding op termijn**

Wij adviseren provincie en betrokken eigenaren nader te verkennen in hoeverre een integrale aanpak van rimpelroos in de omgeving van het hotel op termijn haalbaar is. Rimpelroos breidt zich de komende jaren buiten het projectgebied richting het zuiden verder uit en vormt daar een steeds grotere bedreiging voor het natuurbeheer N08.02 Open duin. Een alternatieve methode om rimpelroos te bestrijden over een groter oppervlak is het maaien van de vegetatie, inclusief intensieve drukbegrazing (schapen en/of geiten) over 4 tot 5 groeiseizoenen. Initiatiefnemer is niet verantwoordelijk voor de uitvoering van de integrale aanpak, voor zover het gronden betreft die niet in zijn eigendom zijn.

Geraadpleegde bronnen

Literatuur

OBN (z.d.) OBN Natuurkennis (<https://www.natuurkennis.nl/natuurtypen/n08-open-duinen/>). Geraadpleegd op 20-04-2021

Provincie Noord-Holland (z.d. a) NNN-wijzer (<https://bestanden.noord-holland.nl/internet/Onderwerpen/Natuur/nnn-wijzer/index.html>). Geraadpleegd op 9 april 2021.

Provincie Noord-Holland (z.d. b) Viewer Natuurbeheerplannen (<https://geoapps.noord-holland.nl/GeoWebP/index.html?viewer=nbp>). Geraadpleegd op 9 april 2021.

NVWA (2018). Factsheet Rimpelroos (*Rosa rugosa*) Nederlandse Voedsel- en Warenautoriteit. – versie 12-03-2018

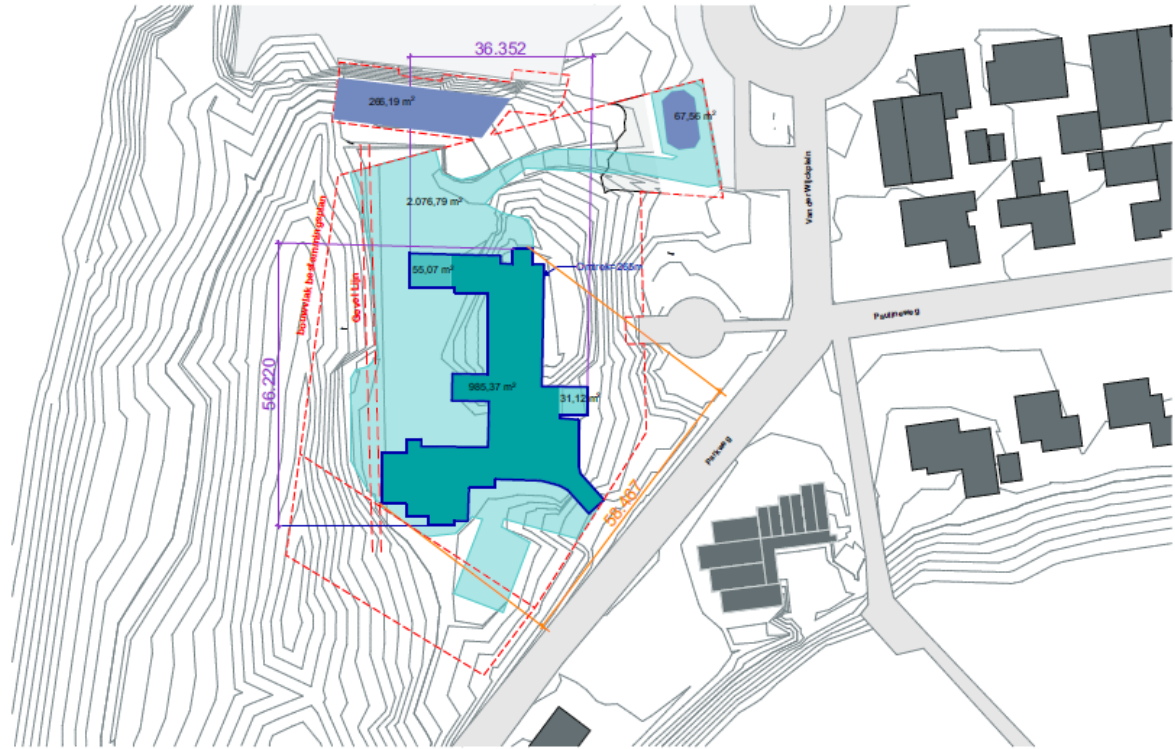
VBNE (2020). Praktijkadvies Rimpelroos. Vereniging van bos- en natuureigenaren. Versie 1-8-2020.

Bijlagen

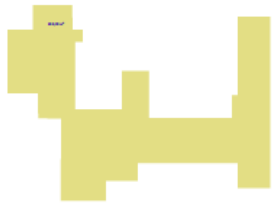
Bijlage 1

Plattegronden Hotel Nassau

Bestaand Bovengronds van zicht daar volume	
Verdieping	Oppervlak
00 begane grond	985,65
1e verdieping	936,00
2e verdieping	197,70
2e verdieping	420,55
3e verdieping	436,88
	2.976,79 m²
Bestaand BVO Algemeen	
Verdieping	Oppervlak
Kelder	333,75



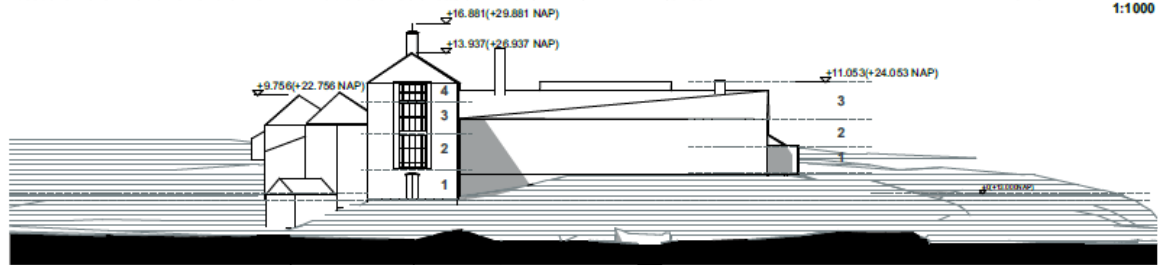
Kelder 1:1000 Begane grond 1:1000



1e verdieping 1:1000 2e verdieping 1:1000

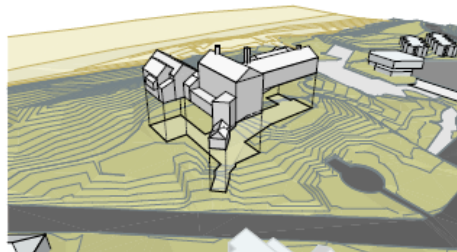


3e verdieping 1:1000

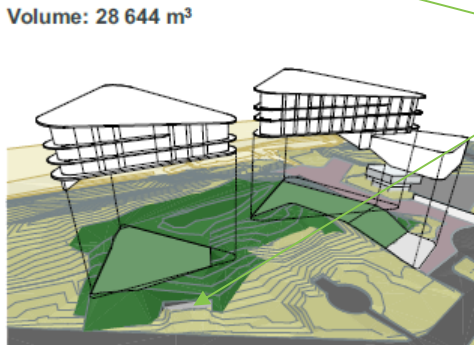
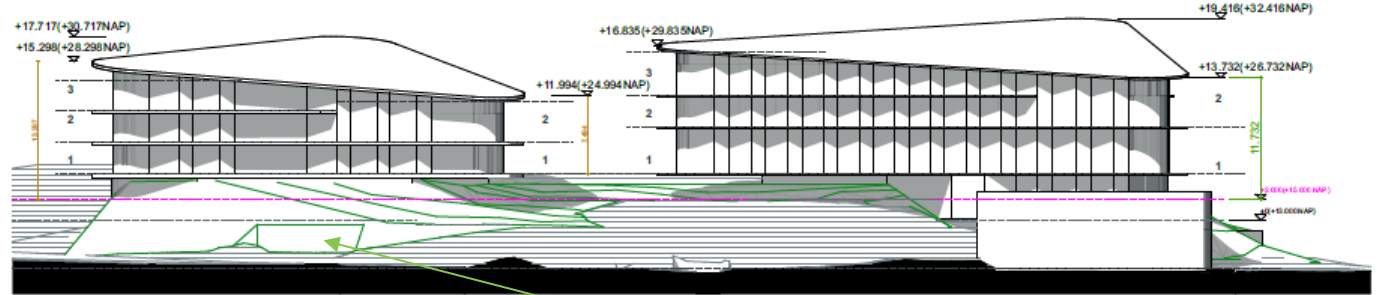
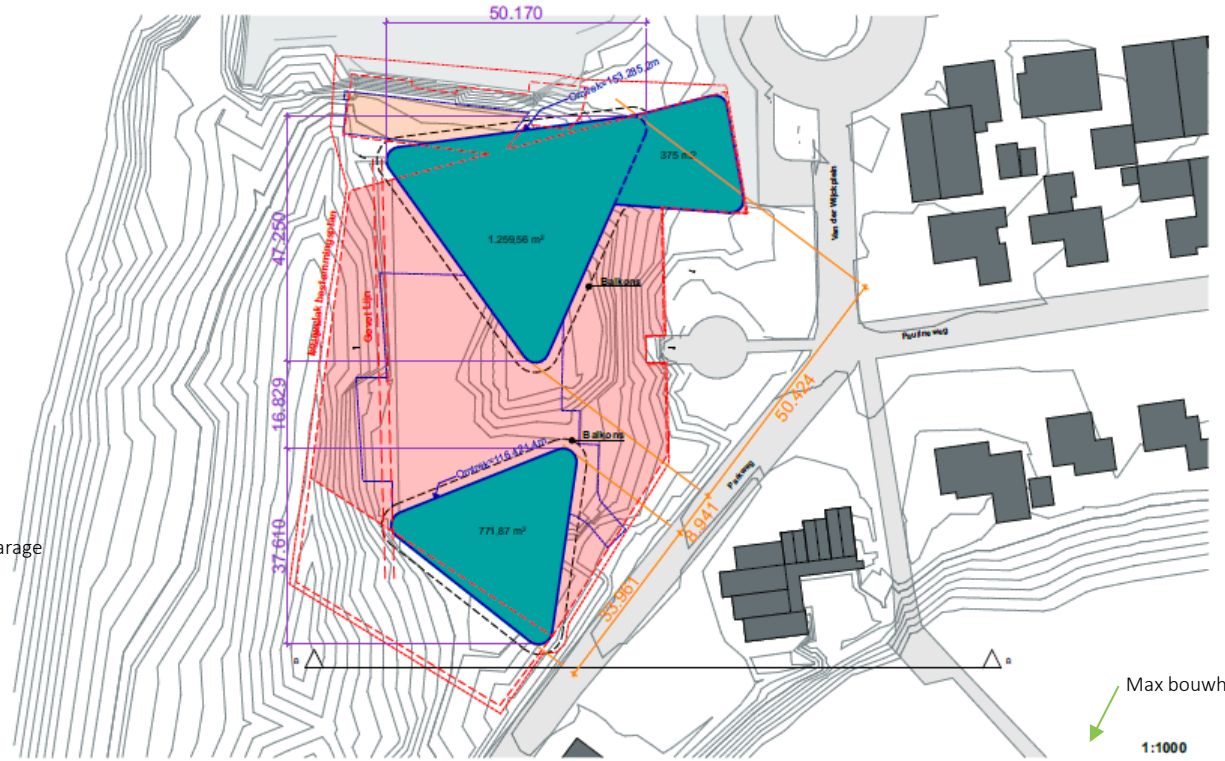
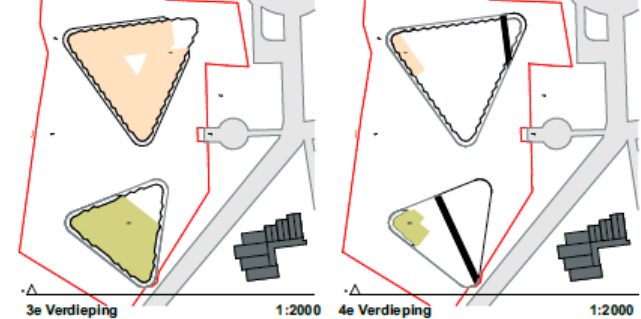
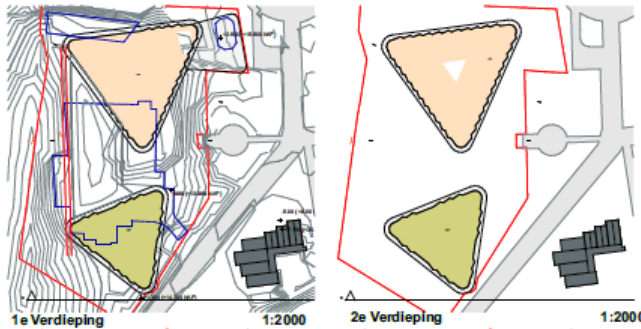
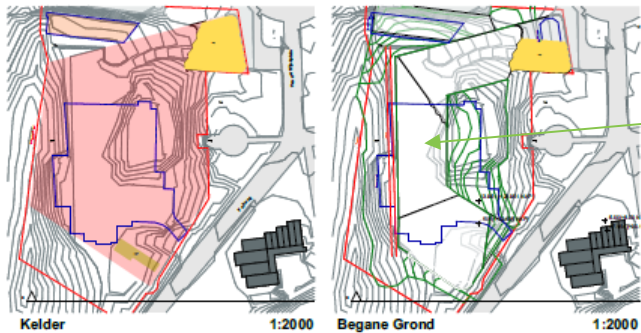


Volume: 7 422 m³

Gevel 1:500



Brutovloeroppervlak Bovengronds van zicht daar volume			
Verdieping		Oppervlak	
Hotel			
Kelder	Lobby		374,88
00 begane grond	Lobby		251,40
1e verdieping	Hotel		1.259,32
2e verdieping	Hotel		1.278,28
3e verdieping	Hotel		1.181,67
4e verdieping	Hotel		82,60
			4.428,16 m ²
Hotel Apartments			
Kelder	Apartments		74,33
1e verdieping	Apartments		771,79
2e verdieping	Apartments		771,79
3e verdieping	Apartments		644,64
4e verdieping	Apartments		108,77
			2.371,32 m ²
			6.799,48 m ²



Volume: 28 644 m³

Ingang parkeergarage


Gevel 1:500

Bijlage 2

Kaarten salderingsplan



Project
Natuurtoets Hotel Nassau Bergen aan Zee
Onderwerp
Salderingsplan

- Legenda**
-  projectgebied
 -  NNN
 -  Salderingslocatie
 -  Verwijderen rimpelroos
 -  Beheren rimpelroos
 -  Geen maatregelen (geen eigendom)

Datum
28-04-2021

Versie
definitief

Kaartnummer
4

Schaal

Kaartondergrond
BGT/PDOK

Formaat
A3, liggend

Opdrachtgever
Mees Ruimte & Milieu

Getekend door
M. Boerhof

Projectnummer
20-280



Zulderzeelaan 53
8017 Jv ZWOLLE
T 038-4236464
I www.ecogroen.nl

**eco
groen**
advies & ingenieursbureau



Project
Natuurtoets Hotel Nassau Bergen aan Zee
Onderwerp
Salderingsplan

Legenda

- projectgebied
- NNN
- Salderingslocatie
- Rimpelroos

Datum
28-04-2021

Versie
definitief

Kaartnummer
3

Schaal

Kaartondergrond
BGT/PDOK

Formaat
A3, liggend

Opdrachtgever
Mees Ruimte & Milieu

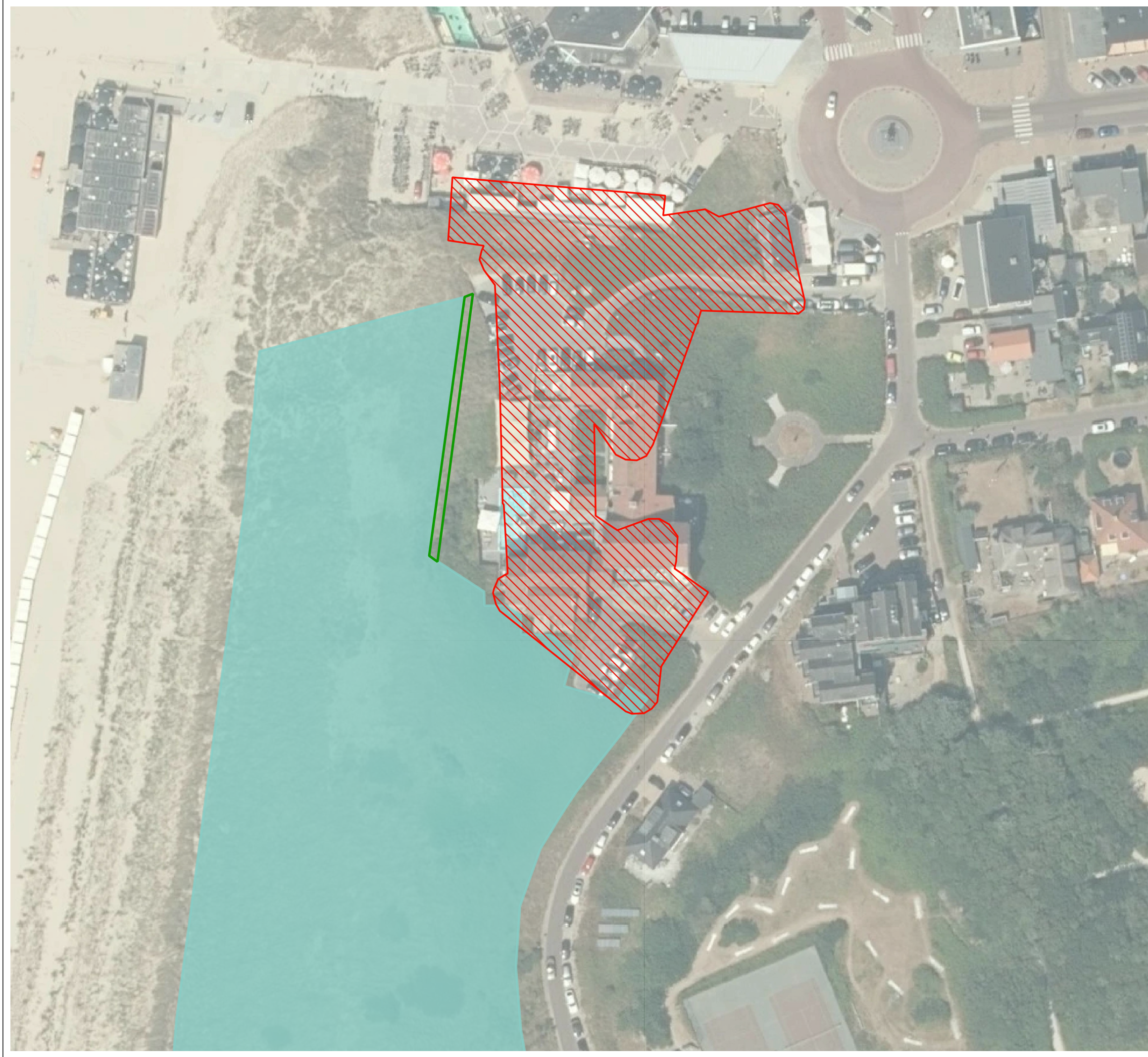
Getekend door
M. Boerhof

Projectnummer
20-280






Zulderzeelaan 53
8017 Jv ZWOLLE
T 038-4236464
I www.ecogroen.nl

**eco
groen**
advies & ingenieursbureau



Project
Natuurtoets Hotel Nassau Bergen aan Zee

Onderwerp
Salderingsplan

- Legenda**
-  NNN
 -  Salderingslocatie
 -  Toekomstige bebouwing

Datum 23-06-2021	Schaal 1:800	Opdrachtgever Mees Ruimte & Milieu
Versie definitief	Kaartondergrond BGT/PDOK	Getekend door M. Boerhof
Kaartnummer */*	Formaat A3, liggend	Projectnummer 20-280



Zuiderzeelaan 53
8017 JV ZWOLLE




T 038-4236464
I www.ecogroen.nl





Project
Natuurtoets Hotel Nassau Bergen aan Zee
Onderwerp
Beheermaatregelen Rimpelroos

Legenda

-  Toekomstige bebouwing
-  Snoeien, maaien en afvoeren (3x per jaar)
-  Rimpelroos verwijderen (jaarlijks)

Datum
22-09-2021

Versie
definitief

Kaartnummer
/

Schaal
1:800

Kaartondergrond
BGT/PDOK

Formaat
A3, liggend

Opdrachtgever
Mees Ruimte & Milieu

Getekend door
M. Boerhof

Projectnummer
20-280



Zulderzeelaan 53
8017 Jv ZWOLLE
T 038-4236464
I www.ecogroen.nl

eco
groen
advies & ingenieursbureau



Project
Natuurtoets Hotel Nassau Bergen aan Zee
Onderwerp
Natuurbeheertype

- Legenda**
- Toekomstige bebouwing
 - Salderingslocatie
 - N08.02 Open duin
 - Potenties voor N08.02 Open duin

Datum
22-09-2021
Versie
definitief
Kaartnummer
/

Schaal
1:800
Kaartondergrond
BGT/PDOK
Formaat
A3, liggend

Opdrachtgever
Mees Ruimte & Milieu
Getekend door
M. Boerhof
Projectnummer
20-280



Zulderzeelaan 53
8017 Jv ZWOLLE
T 038-4236464
I www.ecogroen.nl







Bijlage 3 Nota zienswijzen



gemeente BERGEN

Nota zienswijzen
behorende bij het
bestemmingsplan
‘Saldering NNN herontwikkeling hotel Nassau’

juli 2023

Inhoudsopgave

- 1. Inleiding**
- 2. Beantwoording zienswijzen**
- 3. Aanpassingen bestemmingsplan**

1. Inleiding

Als gevolg van de herontwikkeling van Hotel Nassau aan het Van der Wijckplein 4 in Bergen aan Zee, is sprake van een gering verlies van oppervlakte voor het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Omdat op basis van het provinciaal beleid per saldo geen vermindering aan NNN-oppervlakte mag plaatsvinden, wordt binnen het projectgebied door middel van een herbegrenzing een nieuw stuk grond – met een dubbel zo grote omvang van 120 m² – toegevoegd aan het NNN. In dit kader is op 3 november 2021 een salderingsovereenkomst gesloten met de provincie Noord-Holland. Het bestemmingsplan ‘Saldering NNN herontwikkeling hotel Nassau’ is opgesteld om de salderingsovereenkomst juridisch-planologisch te borgen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 10 oktober tot en met 21 november 2022 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Tijdens deze termijn zijn drie zienswijzen ontvangen. In het volgende hoofdstuk zijn de zienswijzen samengevat en van een antwoord voorzien. In hoofdstuk 3 zijn de ambtshalve aanpassingen aangegeven.

2. Beantwoording zienswijzen

In dit hoofdstuk zijn de zienswijzen samengevat en van een beantwoording voorzien. Alle zienswijzen zijn tijdig ontvangen.

De volgende zienswijzen zijn ontvangen (met zaaknummer).

- | | |
|-------------------------------------|------------|
| 1. Bewoner Nachtegalenlaantje | Z22 099830 |
| 2. Van Eijk van Heslinga advocatuur | Z22 100943 |
| 3. Sight | Z22 101112 |

Zienswijze 1: Bewoner Nachtegalenlaantje

A. Doorkruising van de lopende procedure

Zienswijze

Zoals bekend wordt het dossier 'Nassau-Bergen' (de juiste naam van het hotel) op 22 november a.s. behandeld voor de Raad van State. In deze, door gerenommeerde instellingen en talloze particulieren gesteunde beroepsprocedure zal het ten principale gaan om de schade aan het natuurlijke milieu en de leefomgeving voor geheel Bergen aan Zee door grootschalige afbraak en nieuwbouw en het sterk verkeersaantrekkend en anderszins milieubelastend karakter van die nieuwbouw. De omringende natuur, behorende tot het beschermde Natuurnetwerk Nederland (NNN), komt daarbij niet op de tweede maar op de onderste plaats. Het zal voor het hoogste rechtscollege geen gemakkelijke taak zijn, om over deze onevenwichtige verhoudingen een evenwichtige uitspraak te doen.

Beantwoording

De saldering maakt onderdeel uit van de salderingsovereenkomst, gesloten tussen provincie en gemeente. Het bestemmingsplan is opgesteld om de salderingsovereenkomst juridisch-planologisch te borgen, zoals is afgesproken in de overeenkomst. Dit staat los van de behandeling van de verleende omgevingsvergunning door de Raad van State. Van een doorkruising is geen sprake. Desalniettemin wordt het bestemmingsplan aangepast in die zin dat de plandelen die toezien op de horecabestemming worden verwijderd. Uitsluitend de natuurbestemmingen (compensatiegronden) worden bestemd.

Overigens kunnen wij ons niet vinden in de stelling dat de natuur op de laatste plaats komt. Juist om de belangen van de natuur te waarborgen, is de overeenkomst opgesteld en is voorliggend bestemmingsplan in procedure gebracht.

B. Gebrek aan een objectieve afweging in het onderliggende adviesrapport

Zienswijze

Het rapport is geschreven in opdracht van de projectontwikkelaar, en kan dus nimmer objectief zijn. Dat blijkt wel uit de conclusies, die duidelijk toegeschreven zijn naar de wens van de belanghebbende partij. Daarmee ontstaat niet alleen een cirkelredenering, maar ook een bewijsvoering die is gebaseerd op een niet kloppende vergelijking. De wettelijke plicht tot compenseren van natuurverlies is op zich al een aanvechtbare werkwijze, omdat de zogenaamde compensatie altijd ten koste gaat van een ander gedeelte van hetzelfde aardoppervlak. Hier wordt deze 'oplossing' eenvoudig bereikt door een strook natuur, die weliswaar binnen de bestemming 'horeca' ligt, maar in de praktijk evenveel natuurwaarden heeft als het aangrenzende NNN-gebied, als 'nieuwe' natuur gepresenteerd en dat is niet minder dan bedrog. (Zie de foutieve conclusie op p. 17: 'Er is sprake van een toename [van natuur]').

Beantwoording

In de zienswijze wordt gerefereerd aan het salderingsplan, opgesteld door Ecogroen. Dit salderingsplan is onderdeel van de op 2 november 2021 gesloten salderingsovereenkomst tussen de gemeente Bergen en provincie Noord-Holland. Het bestemmingsplan "Saldering NNN herontwikkeling hotel Nassau" is opgesteld om de salderingsgronden een passende bestemming te geven en regels in het belang van de bescherming, instandhouding en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN op te nemen. Hiermee wordt voldaan aan de verplichtingen die de gemeente in de salderingsovereenkomst op zich heeft genomen.

Verder geldt dat het provinciaal beleid borgt dat gemeenten er zorg voor dragen dat de wezenlijke kenmerken en waarden, oppervlakte en samenhang van het NNN per saldo niet achteruit gaan. Zoals uit de salderingsovereenkomst (bijlage 2 bij het bestemmingsplan) volgt, is mede naar het oordeel van de provincie, met het salderingsplan onderbouwd dat – met inachtneming van de maatregelen zoals genoemd in het salderingsplan – per saldo geen negatieve effecten optreden op de wezenlijke kenmerken en waarden, oppervlakte en samenhang van het NNN. Wij kunnen ons gelet

op voorgaande derhalve niet vinden in de stelling dat in het salderingsplan is toegeschreven naar de wens van de belanghebbende partij.

Tot slot geldt dat de salderingslocatie voor het NNN het dubbele oppervlak kent dan de te verwijderen strook NNN (nieuw is 120 m², te verwijderen is 60 m²). Per saldo is derhalve geen sprake van vermindering, maar van een toename. De huidige strook bevat weinig natuurwaarden en heeft op basis van het provinciaal beleid de status 'N00.01 Nog om te vormen naar natuur'. Voor de nieuwe strook is een inrichting- en beheerplan opgesteld, waarin maatregelen zijn opgenomen voor de kwaliteitsverbetering van het NNN. Het inrichting- en beheerplan is gericht op een ontwikkeling van de vegetatie richting een duinvegetatie passend bij natuurbeheertype 'N08.02 Open duin', het natuurbeheertype van het NNN in de directe omgeving.

C. Manco's in de beschrijving van ecologische waarden

Zienswijze

De beschrijving van de natuurwaarden, zowel de ecologische als de geologische en hydrografische waarden, is onvolledig en in verschillende opzichten ook onjuist. We noemen enkele van de belangrijkste feiten.

- a) 'Het projectgebied ligt niet in of in de omgeving van verbindingen in het natuurnetwerk' (p. 12). Dit is strikt genomen juist, maar het tegenoverliggende Parnassiapark vormt een onmisbare schakel tussen dit stukje zeeduin en de overige delen van het beschermde duingebied.
- b) 'Het Noordhollands Duinreservaat beslaat het hele duingebied van Wijk aan Zee tot Bergen aan Zee (p. 13). Dit moet zijn tot en met Bergen aan Zee. Het dorp ligt ingebed in NNN-gebied, en iedere grote ingreep in het dorp heeft onvermijdelijk consequenties in het beschermde natuurgebied. Juist deze ligging maakt het dorp uniek in zijn soort, maar ook buitengewoon kwetsbaar.
- c) 'Het projectgebied heeft als status 'N00.01 Nog om te vormen naar natuur'' (p. 14). Dit is een raadselachtige omschrijving, temeer omdat de randen van het terrein in de praktijk reeds eenzelfde soort natuur zijn als het NNN-gebied, waarin het zonder onderbreking overgaat.
- d) Het lijstje 'aangetroffen of te verwachten broedvogels' (p. 14) betreffen soorten, die op het terrein hooguit komen fourageren, maar broeden in het nabijgelegen Parnassiapark.
- e) 'In en rondom het projectgebied is geen sprake van kwel' (p. 15). Dit is onjuist. Wel is het zo, dat de kwel uit de zeeduin zeewaarts is gericht, maar het verschijnsel bestaat wel degelijk.
- f) De beschrijving van de rimpelroos als 'invasieve soort' die niet in het duingebied thuishoort, en daarvoor dus een 'bedreiging' zou vormen (p. 22 e.v.), is gespeend van enig historisch-ecologisch besef. Deze struik is al kort na de stichting van Bergen aan Zee in 1906 aangeplant rond het herdenkingsmonument en het later (in 1926) onthulde borstbeeld van M.A.D. van Reenen-Viilter. De soort hoort dus bij de landschappelijke aanleg van het dorp. Dat deze zich verder heeft verspreid over het duin kan moeilijk als negatieve ontwikkeling worden gezien. Het gaat hierbij immers om de zeeduin, onderdeel van de hoofdwaterkering, waarvan de stabiliteit juist

door deze vegetatie wordt versterkt. De rimpelroos is immers een van de weinige struiken, die het zoute milieu kan trotseren. De helm, die daar groeit, is er trouwens eveneens door menselijk ingrijpen geplant, anders was het dorp reeds lang door duinzand overstoven. Met andere woorden: het rapport probeert hier natuurbeschermingsargumenten toe te passen op een plek, waar deze geen hout snijden.

Beantwoording

De genoemde opmerkingen in de zienswijze hebben betrekking op het salderingsplan. Het salderingsplan is opgesteld voor de omgevingsvergunning en de eerder genoemde salderingsovereenkomst. Zoals uit de salderingsovereenkomst (bijlage 2 bij het bestemmingsplan) volgt, is mede naar het oordeel van de provincie, met het salderingsplan onderbouwd dat – met inachtneming van de maatregelen zoals genoemd in het salderingsplan – per saldo geen negatieve effecten optreden op de wezenlijke kenmerken en waarden, oppervlakte en samenhang van het NNN. Zowel het salderingsplan als de salderingsovereenkomst vormen een bijlage bij het bestemmingsplan. Wij reageren dan ook op de opmerkingen in de zienswijze gereageerd:

- a) Het salderingsplan beschrijft de effecten van het project op het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en de voorgenomen saldering van deze effecten in het projectgebied. Het Parnassiapark is geen onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland en valt daarom buiten het toetsingskader uit het salderingsplan.
- b) Bergen aan Zee wordt omringd door het NNN/ Noordhollands Duinreservaat. Bergen aan Zee zelf maakt geen deel uit van het NNN. Het salderingsplan maakt de consequenties van de ingreep op het NNN juist inzichtelijk.
- c) De provincie geeft de status 'N00.01 Nog om te vormen naar natuur' aan een gebied waar nog geen natuurbeheertype aan is gegeven. De aangrenzende gebieden hebben natuurbeheertype N08.02 Open Duin. Het salderingsplan gaat zoals de zienswijze schetst in op effecten op N08.02 Open Duin, alsof dat natuurbeheertype is aangewezen in het plangebied (paragraaf 3.3.2): 'Binnen het projectgebied is nog geen natuurbeheertype toegekend aan het NNN. Het ligt voor de hand om aan te sluiten bij het omliggende natuurbeheertype N08.02 Open Duin.'
- d) Het salderingsplan beschrijft de effecten van het project op het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en de voorgenomen saldering van deze effecten in het projectgebied. Het Parnassiapark is geen onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland en valt daarom buiten het toetsingskader uit het salderingsplan.
- e) Hier lijkt kwel te worden verward met grondwaterstromen. Kwel betreft grondwater dat aan de oppervlakte komt. Dat is in en direct rond het projectgebied niet het geval. Hier zijn ook geen kwel indicerende plantensoorten aangetroffen.
- f) In het rapport staan diverse bronnen genoemd waaruit blijkt dat Rimpelroos een bedreiging voor de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN vormt, precies zoals in paragraaf 4.2 van het salderingsplan is beschreven. Hier bestaat geen enkele twijfel over. De soort heeft een invasief karakter (verspreidt zich makkelijk over het duin) en bedreigt de door de provincie binnen natuurbeheertype N08.02 Open Duin gewenste karakteristieke duinvegetatie. Deze vegetaties hebben baat bij

hoge(re) dynamiek. Rimpelroos zorgt juist voor verstruweling van de vegetatie en daarmee een afname van de dynamiek (windwerking) en het (micro)relief.

D. Niet voldaan aan de wettelijke stikstofnorm

Zienswijze

De uitspraak van de Raad van State van 2 november jl., waarin de laatste ontsnappingsroute voor een verhoogde stikstofuitstoot wordt uitgesloten, in het bijzonder in de nabijheid van de natuurgebieden die onderdeel zijn van het Natuur Netwerk Nederland. Noch in het oorspronkelijke bestemmingsplan voor het hotel, noch in het adviesrapport wordt ingegaan op de ingrijpende gevolgen van de grootschalige sloop en de nog grootschaliger nieuwbouw op de kwetsbare natuur, die aan het hotelterrein grenst. Het gaat dus ook om de schade die tijdens de uitvoering van het plan ontstaat. Verder wordt er wel geschermd met duurzaamheid van de nieuwbouw, maar die wordt zoals algemeen bekend en erkend, pas na dertig jaar bereikt. De al in de inleiding op p. 5 ingenomen stelling, dat 'significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden en een vermindering van de samenhang tussen de NNN-gebieden zijn uitgesloten' is dus simpelweg onwaar.

Beantwoording

De zienswijze richt zich op de stikstofdepositie als gevolg van de uitvoering van het plan en ziet daarmee toe op de omgevingsvergunning die is verleend voor de herontwikkeling van Hotel Nassau. Het bestemmingsplan "Saldering NNN herontwikkeling hotel Nassau" is opgesteld om de salderingsgronden een passende bestemming te geven en regels in het belang van de bescherming, instandhouding en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN op te nemen. Hiermee wordt voldaan aan de verplichtingen die de gemeente in de salderingsovereenkomst op zich heeft genomen. Stikstofdepositie als gevolg van de uitvoering van het plan staat daarmee los van het bestemmingsplan om het NNN te (her)begrenzen.

Overigens is naar aanleiding van de Porthos-uitspraak onderzocht of de uitspraak gevolgen heeft voor de uitvoerbaarheid voor de omgevingsvergunning van het hotel. Dit is niet het geval.

Desalniettemin wordt het bestemmingsplan aangepast in die zin dat de plandelen die toezien op de horecabestemming worden verwijderd. Uitsluitend de natuurbestemmingen (compensatiegronden) worden bestemd.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De horecabestemming wordt verwijderd en het plangebied wordt dan ook verkleind.

Zienswijze 2: Van Eijk van Heslinga advocatuur

De zienswijze is ingediend namens stichting Bergen aan Zee, de Verontruste bewonersgroep Bergen aan Zee, De Golf van Bergen, De Dennen en enkele bewoners.

A. Omgevingsvergunning

Zienswijze

Ten onrechte wordt in de publicatie en in het bestemmingsplan (de toelichting daarop) ervan uitgegaan dat de indertijd verleende omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden. Tegen de verleende omgevingsvergunning zijn echter een groot aantal beroepen ingesteld en deze beroepen worden gezamenlijk behandeld op een zitting van 22 november aanstaande. Vervolgens zal het nog tenminste zes weken duren voordat de Raad van State tot een uitspraak zal zijn gekomen. Het is bepaald niet ondenkbeeldig dat deze omgevingsvergunning door de afdeling rechtspraak van de Raad van State zal worden vernietigd.

Beantwoording

Van een onherroepelijke omgevingsvergunning is geen sprake. Dit wordt ook niet gesteld. Dit neemt niet weg dat het bestemmingsplan niet bedoeld is voor een nieuwe situatie, maar voor de juridisch-planologische vastlegging van NNN. Gelet op voorgaande wordt het bestemmingsplan aangepast in die zin dat de plandelen die toezien op de horecabestemming worden verwijderd. Uitsluitend de natuurbestemmingen (compensatiegronden) worden bestemd.

B. Verklaring van geen bedenkingen

Zienswijze

Eén van de belangrijke argumenten die in de beroepschriften meermalen naar voren zijn gebracht is dat ten onrechte bij de gemeenteraad geen verklaring van geen bedenkingen is aangevraagd, laat staan door u verleend. Tot op heden bent u als raad derhalve procedureel buiten beeld gehouden waarbij het College van B&W zich voor haar bevoegdheid daarbij heeft gebaseerd op het op 25 juni 2020 door uw Raad vastgestelde besluit "Regels kleine en grote plannen gemeente Bergen 2020". Het College van B&W leest daarin voor zichzelf een bijzonder grote vrijheid om op aanvragen om omgevingsvergunning te beslissen door deze steeds te rangschikken onder "kleine plannen" waardoor een verklaring van geen bedenkingen van uw Raad niet vereist zou zijn.

Dat deze uitleg en interpretatie niet steeds kan worden gevolgd is recent gebleken in de uitspraak van de voorzieningenrechter van de Raad van State d.d. 17 oktober 2022 (ECLI:NL:RVS:2022:2973, Plein- en L-gebouw centrum Bergen). Ook hier heeft het College van B&W zich meer beslissingsruimte toegekend dan uw besluit Regels kleine en grote plannen haar geeft.

Beantwoording

Voor de (her)begrenzing van het NNN is onderhavig bestemmingsplan opgesteld. Voor het vrijgeven van het ontwerpbestemmingsplan is het college het bevoegd gezag. Hierna wordt het bestemmingsplan ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden. Bij de bestemmingsplanprocedure speelt een verklaring van geen bedenkingen dan wel het de

“Regels kleine en grote plannen gemeente Bergen 2020” dan ook geen rol. Het bestemmingsplan wordt zoals de wet voorschrijft aan de gemeenteraad voorgelegd. De in de zienswijze aangehaalde voorbeelden in relatie tot het al dan niet mogen toepassen van de “Regels kleine en grote plannen gemeente Bergen 2020” staan dan ook los van dit plan.

C. Horecabestemming

Zienswijze

In feite wordt u middels dit ontwerpbestemmingsplan voor het eerst gevraagd een besluit te nemen ter ondersteuning van de eerdere besluitvorming van het College van B&W met betrekking tot de herontwikkeling hotel Nassau. Met de aan u voorgestelde saldering wordt immers niet alleen een stuk grond formeel toegevoegd aan de enkelbestemming Natuur, maar gelijktijdig wordt binnen het plangebied op drie plekken de bestemming gewijzigd in Horeca met een bouwvlak met functieaanduiding specifieke vorm van horeca-1, waarbij een maximum bouwhoogte van 20 meter ! wordt toegestaan. In het thans nog geldende bestemmingsplan Bergen aan Zee uit 2013 had de strook grond waarop nu een natuurbestemming wordt gegeven de enkelbestemming horeca met functieaanduiding specifieke vorm van horeca-1, maar zonder bouwvlak en zonder dat er enige bouwmogelijkheid op bestond. In het geldend bestemmingsplan is immers bepaald dat gebouwen en overkappingen binnen het bouwvlak worden gebouwd. De afruil zoals u in het ontwerp wordt voorgelegd is derhalve bepaald niet gelijkwaardig. Hoewel de suggestie wordt gewekt dat het natuurbelang wordt gediend met deze saldering wordt in werkelijkheid een aanzienlijke hoeveelheid bebouwingsvolume (60 m2 met een bouwhoogte van 20 meter) toegevoegd.

Er is een gereede kans dat de omgevingsvergunning waarnaar in dit bestemmingsplan verwezen wordt bij de Raad van State niet in stand zal blijven. Bij vernietiging doet zich de vreemde situatie voor dat dit bestemmingsplan dan toch een bouwmogelijkheid geeft op drie kleine bouwvlakken die niet grenzen aan de volgens het bestemmingsplan uit 2013 geldende maximale bouwmogelijkheden. Het bouwvlak daarin immers grenst niet aan de daarin gegeven bestemming natuur en bovendien is de toegestane bouwhoogte in het geldend bestemmingsplan (slechts) 10 meter met een goothoogte van 6 meter.

Tegen het geven van de bestemming Natuur aan de smalle strook grond die thans nog de enkelbestemming horeca heeft bestaat op zichzelf geen bezwaar. Deze wijziging kan echter niet los worden gezien van het bestemmen van Horeca met maximale bouwmogelijkheden van drie stukken grond met (thans) de bestemming Natuur.

Beantwoording

Omdat de omgevingsvergunning voor het hotel inderdaad nog niet onherroepelijk is, wordt tegemoet gekomen aan de zienswijze en wordt het bestemmingsplan aangepast in die zin dat de plandelen die toezien op de horecabestemming worden verwijderd. Uitsluitend de natuurbestemmingen (compensatiegronden) worden bestemd.

D. Provinciale ruimtelijke verordening

Zienswijze

De provinciale ruimtelijke verordening wordt als toetsingskader voor de NNN toets en het salderingsplan gegeven. Het beschermingsregime van het NNN houdt een "tenzij" beginsel in.

Er worden meerdere eisen gesteld die tot een uitzondering op het beschermingsregime kunnen leiden. Daarbij moet de aantasting van de WKW en de samenhang van het NNN beperkt zijn, moet het oppervlak worden vergroot of de WKW van het NNN netto worden verbeterd en moet het oppervlakte van het NNN tenminste gelijk blijven.

In dit ontwerp wordt slechts rekening gehouden met het gelijk blijven (dan wel iets vergroten) van het NNN. De aantasting ten gevolge van deze bestemmingsplanvoorschriften kan echter niet als beperkt worden beschouwd. De aanzienlijke bouwmassa die de voorschriften mogelijk zullen maken verhoudt zich niet tot het bestemmen tot natuur van een strook grond die voorheen al niet bebouwd mocht worden en feitelijk al onderdeel uitmaakte van het NNN.

Ten overvloede wijs ik er daarbij op dat in het geldende bestemmingsplan ook de dubbelbestemming waterstaat-waterkering aan de betreffende strook grond werd gegeven en de bouwmogelijkheden gelet op de met art. 22 van dit bestemmingsplan gediende waterkeringsbelangen reeds werden beschermd.

Beantwoording

Het NNN-beleid van de provincie verplicht 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.

De voorgenomen herontwikkeling leidt tot een gering oppervlakteverlies (60 m²) van het NNN. Dit oppervlakteverlies wordt binnen het projectgebied gesaldeerd door een strook van 120 m² toe te voegen aan het NNN. Significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden en een vermindering van de samenhang tussen de NNN-gebieden zijn, onder verwijzing naar het salderingsplan, uitgesloten.

Uit voorgaande blijkt dat aan de drie voorwaarden uit de Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Noord-Holland juni 2019, wordt voldaan:

- de aantasting van de WKW en de samenhang van het NNN moet 'beperkt' zijn;
- het oppervlak van het NNN wordt vergroot *of* de WKW van het NNN worden netto verbeterd; en
- het oppervlak van het NNN moet tenminste gelijk blijven.

Omdat aan de PRV wordt voldaan, heeft de provincie ingestemd met de wijziging van het NNN-gebied. Om de verwezenlijking van NNN te waarborgen, is een overeenkomst gesloten tussen gemeente en provincie en zijn voorwaarden aan de omgevingsvergunning gesteld. In de overeenkomst is afgesproken dat het NNN planologisch wordt gewaarborgd. Daarom is het voorliggende bestemmingsplan in procedure gebracht.

Wij merken op dat de herbegrenzing is ook opgenomen in de vastgestelde wijziging van de werkingsgebieden in de provinciale Omgevingsverordening. Dit wordt dan ook opgenomen in hoofdstuk 3 van de toelichting.

Wat de waterstaatsdoeleinden betreft, merken wij voor de volledigheid nog op dat in het kader van de omgevingsvergunning voor de herontwikkeling vooroverleg is gevoerd met het Hoogheemraadschap. Uit dit vooroverleg volgt dat het Hoogheemraadschap onder voorwaarden akkoord is met de herontwikkeling. Aan deze voorwaarden wordt voldaan en tegelijkertijd, of voorafgaand daaraan, zal bij de omgevingsvergunning aanvraag voor de activiteit bouwen ook een watervergunning worden aangevraagd. Ten overvloede wordt nog opgemerkt dat de inrichting van de nieuwe strook NNN, de waterstaatkundige belangen niet schaadt.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De horecabestemming wordt verwijderd en het plangebied wordt dan ook verkleind. In hoofdstuk 3 van de toelichting wordt opgenomen dat de herbegrenzing is opgenomen in de wijziging van de werkingsgebieden in de Omgevingsverordening.

Zienswijze 3: Sight

Zienswijze namens restaurant Golf van Bergen.

Zienswijze

Cliënten menen dat het Ontwerpbestemmingsplan in strijd is met de PRV, want in strijd met de regels over Natuur en NNN, met name artikel 19 PRV.

Het Ontwerpbestemmingsplan ziet immers op het salderen van gronden ten behoeve van NNN, zonder dat aan die gronden eerst de bestemming "Natuur" of "NNN" is gegeven op basis van de PRV danwel de Omgevingsverordening.

Blijkens rechtspraak is het echter niet mogelijk om ten behoeve van NNN te salderen met gronden die (nog) geen NNN bestemming hebben. Zo oordeelde de rechtbank Midden-Nederland eerder in beroep ingesteld tegen een omgevingsvergunning voor een tijdelijk strandpaviljoen binnen Natuurnetwerk Nederland.' De rechtbank oordeelt dat de saldobenadering uit de PRV verkeerd is toegepast, omdat de salderingsgronden buiten het NNN liggen. Voor zover het college met die gronden wil salderen, moeten gedeputeerde staten eerst een besluit nemen tot herbegrenzing van het NNN. De tussen de gemeente en de provincie gesloten salderingsovereenkomst en de daarin opgenomen intentie tot herbegrenzing is geen vervanging voor een herbegrenzingsbesluit.

Ook in het onderhavige geval wordt gesaldeerd met gronden die geen NNN bestemming hebben, maar een horecabestemming, en buiten de begrenzing van het NNN netwerk vallen.

Het Ontwerpbestemmingsplan is derhalve in strijd met de PRV en met een goede ruimtelijke ordening.

Beantwoording

Het bestemmingsplan “Saldering NNN herontwikkeling hotel Nassau” is opgesteld om de salderingsgronden een passende bestemming te geven en regels in het belang van de bescherming, instandhouding en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN op te nemen. Hiermee wordt voldaan aan de verplichtingen die de gemeente in de salderingsovereenkomst, gesloten tussen gemeente en provincie Noord-Holland op 2 november 2021, op zich heeft genomen.

Verder geldt dat het provinciaal beleid borgt dat gemeenten er zorg voor dragen dat de wezenlijke kenmerken en waarden, oppervlakte en samenhang van het NNN per saldo niet achteruit gaan. Zoals uit de salderingsovereenkomst (bijlage 2 bij het bestemmingsplan) volgt, is mede naar het oordeel van de provincie, met het salderingsplan onderbouwd dat – met inachtneming van de maatregelen zoals genoemd in het salderingsplan – per saldo geen negatieve effecten optreden op de wezenlijke kenmerken en waarden, oppervlakte en samenhang van het NNN. Voor een overige toelichting op (het voldoen aan) de verplichtingen uit artikel 19 PRV, wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 2D.

Wat de aangehaalde jurisprudentie betreft, merken wij voor de volledigheid op dat in artikel 6 van de salderingsovereenkomst is geborgd dat het beheer van de salderingslocatie eeuwig voortduurt. In aanvulling op voorgaande wordt op de salderingslocatie bij notariële akte een kwalitatieve verplichting gevestigd, inhoudende het instandhouden van de salderingslocatie als N08.02 Open duin. 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.

Tot slot geldt dat ter uitvoering van de salderingsovereenkomst Gedeputeerde Staten op grond van dat artikel zelfstandig bevoegd zijn om de begrenzing van het werkingsgebied NNN te wijzigen. Per brief van 30 september 2022 is het college geïnformeerd over de aanstaande beslissing van Gedeputeerde Staten tot wijziging van de begrenzing van het NNN. Wij merken op dat de herbegrenzing is ook opgenomen in de vastgestelde wijziging van de werkingsgebieden in de provinciale Omgevingsverordening. Dit wordt dan ook opgenomen in hoofdstuk 3 van de toelichting.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 3 van de toelichting wordt opgenomen dat de herbegrenzing is opgenomen in de wijziging van de werkingsgebieden in de Omgevingsverordening.

3. Aanpassingen bestemmingsplan

De zienswijzen leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan. De horecabestemming wordt verwijderd en het plangebied wordt dan ook verkleind. In hoofdstuk 3 van de toelichting wordt opgenomen dat de herbegrenzing is opgenomen in de vastgestelde wijziging van de werkingsgebieden in de Omgevingsverordening.

