



Aan: Gemeente Bergen (College van Burgemeester en Wethouders)
Postbus 175, 1860 AD Bergen

Van: Natuurmonumenten, Landschap Noord-Holland, Natuur- en Milieufederatie Noord-Holland

Betreft: Zienswijze op ontwerpbesluiten Hotel Nassau

Datum: 12 november 2020

Geacht College,

Hierbij willen de Vereniging Natuurmonumenten, Landschap Noord-Holland, en de Natuur- en Milieufederatie Noord-Holland een zienswijze indienen over de verschillende ontwerpbesluiten over Hotel Nassau in Bergen aan Zee, zoals openbaar gemaakt op 2 oktober 2020 (ontwerp omgevingsvergunning, ruimtelijke onderbouwing, natuurtoets etc).

Inleiding

De voormalige gemeente Bergen staat al decennialang bekend om haar zorgvuldige ruimtelijke ordening. Zo werd reeds in de jaren twintig besloten om geen villa's meer te bouwen in het Bergerbos, en is de binnenduinrand grotendeels gevrijwaard gebleven van campings en vakantieparken.

Ook Bergen aan Zee is in vergelijking met vrijwel alle andere badplaatsen in Nederland nog een kleinschalig dorp met veel open ruimte tussen de bebouwing. Met uitzondering van enkele planologische missers zoals het flatgebouw aan de Parkweg is er geen sprake van hoogbouw, of dominante bebouwing. De C.F. Zeilerboulevard is aan de kant van het strand vrijwel geheel vrij van bebouwing, en heeft nog het karakter van "een weg door de duinen".

Deze unieke eigenschappen zijn goed beschreven in de structuurvisie Bergen aan Zee uit 2012. Onze organisaties delen de analyse zoals in deze structuurvisie is opgenomen volledig. De visie is door de gemeenteraad vastgesteld, en juridisch geborgd in het bestemmingsplan.

Onze organisaties zijn dan ook zeer verbaasd over uw besluit van 2 september 2020, om een omgevingsvergunning te verlenen, waardoor onder meer de volgende afwijkingen van het bestemmingsplan zijn toegestaan:

1) De gebouwen overschrijden de bouwgrenzen zoals aangegeven op plankaart. Dit levert strijd met artikel 8.2.1, onder a, van het bestemmingsplan op.

2) Het hoofdgebouw overschrijdt de toegestane bouwhoogte met bijna 10 meter. Dit is strijdig met artikel 8.2.2, onder f, van het bestemmingsplan.

3) Het hoofdgebouw wordt aan de kant het strand buiten het bouwvlak gesitueerd. Hierdoor komt het hoofdgebouw gedeeltelijk op de bestemming Natuur en gedeeltelijk op de bestemming Detailhandel te staan. Dit brengt strijd met artikel 4.1, 4.2, onder c, en

art. 10, van het bestemmingsplan met zich aangezien het gebruik van dat deel van het hoofdgebouw niet past bij de bestemmingen Detailhandel en Natuur.

4) Het hoofdgebouw wordt gesloopt en opnieuw gebouwd. Dit heeft tot gevolg het nieuw op te richten hoofdgebouw in strijd is met artikel 22.2, onder c, van het bestemmingsplan omdat de oppervlakte van het nieuw op te richten hoofdgebouw wordt uitgebreid en geen gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

Als gevolg van uw toestemming om van het bestemmingsplan af te wijken, kan het bestaande, relatief bescheiden hotel Nassau worden gesloopt, en worden vervangen door twee nieuwe hoge gebouwen, welke onderling zijn verbonden door een ondergrondse kelder / parkeergarage. Hiervoor moet grond worden aangebracht bovenop de bestaande duinen, en worden gebouwen toegestaan buiten de bestaande bouwvlakken.

U geeft in uw concept-omgevingsvergunning zelf aan onder welke voorwaarden er mag worden afgeweken van het bestemmingsplan:

Ingevolge artikel 2.12, eerste lid, onder a, van de Wabo kan de omgevingsvergunning, voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo slechts worden verleend:

a. indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan of de beheersverordening:

1°. met toepassing van de in het bestemmingsplan of de beheersverordening opgenomen regels inzake afwijking,

2°. in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen, of

3°. indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;

De zojuist beschreven strijdigheden met het toepasselijk bestemmingsplan kunnen volgens ons niet worden weggenomen met toepassing van bevoegdheden zoals opgenomen in dat bestemmingsplan en betreffen evenmin gevallen zoals aangewezen in artikel 4 van bijlage II behorend tot het Bor (het Bor is de algemene maatregel van bestuur bedoeld in 2°; deze verwijst vervolgens naar een lijst van gevallen opgenomen in artikel 4 van bijlage II bij het Bor). Zodoende wordt in deze toepassing aan artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3°, van de Wabo gegeven omdat het plan niet in strijd is met de goede ruimtelijke ordening zoals aangetoond met de ruimtelijke onderbouwing van 22 september 2020 met projectnummer 16039. Deze ruimtelijke onderbouwing is bijgevoegd en maakt eveneens deel uit van dit besluit.

Hieronder wordt één en ander toegelicht.

Overwegingen

Om aan te tonen dat het plan niet in strijd is met de goede ruimtelijke ordening, is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. De ruimtelijke onderbouwing voldoet aan de gestelde eisen in art. 5.20 Besluit omgevingsrecht.

In deze ruimtelijke onderbouwing komen de ruimtelijk relevante onderwerpen aan de orde, waaronder de diverse milieuaspecten. Uit deze ruimtelijke onderbouwing volgt dat er geen belemmeringen zijn om het plan uit te voeren en dat de uitvoering van de afwijking van het bestemmingsplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Het college concludeert dus dat er geen belemmeringen zijn om het plan uit te voeren, en het afwijken van het bestemmingsplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Onze organisaties zijn van mening dat dit niet juist is. Er zijn wel degelijk belemmeringen.

Allereerst is een gedeelte van het plan in de NNN gelegen. In de natuurtoets is verwezen naar een verouderde versie van de Provinciale Ruimtelijke Verordening. In de huidige

versie mag de oppervlakte van het NNN niet worden verminderd. In de oude versie was er nog sprake van een "significante aantasting". Dit is nu dus niet meer het geval. Ook is het plan volgens ons gelegen buiten stedelijk gebied. Er dient dus rechtstreeks aan het Barro te worden getoetst. Vervolgens is er onjuist verwezen naar het toetsingskader voor aardkundige monumenten. Ook aantasting van het reliëf moet onderdeel van de toetsing zijn, en niet alleen het afgraven van het maaiveld.

In de ruimtelijke onderbouwing is volgens ons niet juist, en onvolledig, verwezen naar de structuurvisie Bergen aan Zee. De voorgenomen gebouwen zijn bovendien zeer dominant aanwezig in het landschap, en tasten de ruimtelijke kwaliteiten van het gebied aan. Er is dan ook geen sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Wij adviseren u dan ook om de vergunning niet te verlenen. Onze organisaties hebben geen bezwaar tegen sloop van het huidige gebouw, en vervanging door nieuwbouw, binnen het bestaande bestemmingsplan (en binnen de bestaande bouwvlakken, en toegestane bouwhoogtes). Het huidige plan zorgt echter voor aantasting van de natuur, en het karakter van Bergen aan Zee. Er is bovendien geen draagvlak voor, mede gezien de vele handtekeningen welke tegen het plan zijn verzameld.

In de volgende hoofdstukken worden bovenstaande bezwaren verder uitgewerkt.

1) Omgevingsvergunning is in strijd met de goede ruimtelijke ordening

In de ruimtelijke onderbouwing is de volgende tekst opgenomen:

Relatie tot ontwikkeling

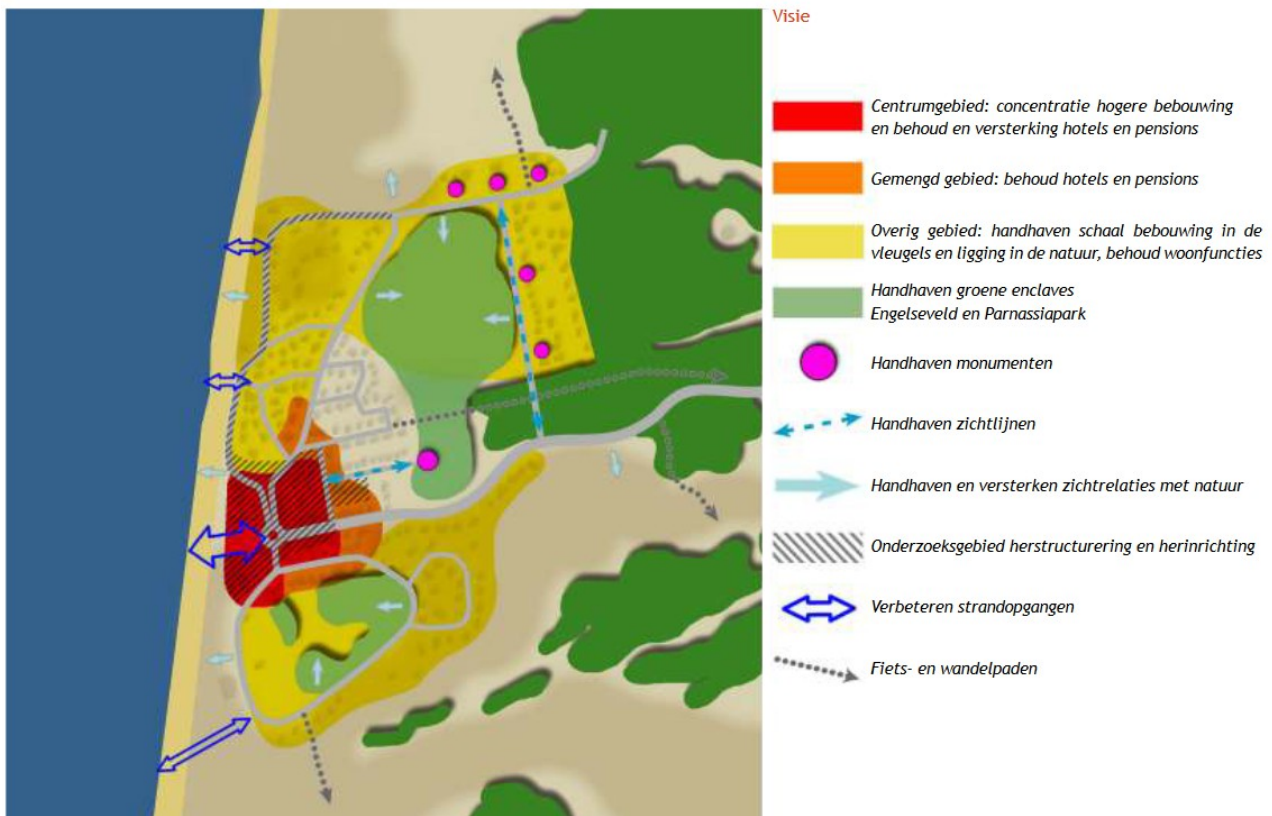
De projectlocatie is op basis van de kaart behorende bij de structuurvisie gelegen in het centrumgebied en in een onderzoeksgebied. In het centrumgebied dient hogere bebouwing te worden geconcentreerd en dienen de hotels en pension behouden te blijven en te worden versterkt. Het onderzoeksgebied richt zich op herstructurering en herinrichting.

De voorgenomen ontwikkeling is volledig in lijn met de visie voor het centrumgebied en het onderzoeksgebied. De voorgenomen ontwikkeling voorziet immers in de sloop- en nieuwbouw van het hotel op de projectlocatie. Hierbij worden ook de huidige winkels en eetgelegenheden op het Van der Wijckplein betrokken. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt een beeldbepalend hotel met allure gerealiseerd, waarbij door middel van hoogwaardige architectuur een impuls wordt gegeven aan de uitstraling van Bergen aan Zee als een familiebadplaats met allure. De bebouwing wordt op een zodanige manier ingepast in het duinlandschap en de omgeving dat de zichtlijnen van de openbare ruimte naar het strand en de zee worden versterkt. Daarnaast past het volume van de nieuwe bebouwing in centrumgebied, waar hogere bebouwing dient te worden geconcentreerd. Concreet worden de in de structuurvisie benoemde kernkwaliteiten behouden en waar mogelijk versterkt en worden knelpunten, zoals het ontbreken van zichtlijnen, opgelost.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met de doelstellingen zoals benoemd in de 'Structuurvisie Bergen aan Zee'.

Bovenstaande tekst verwijst vooral naar onderstaande kaart op blz 34 van de Structuurvisie Bergen aan Zee.



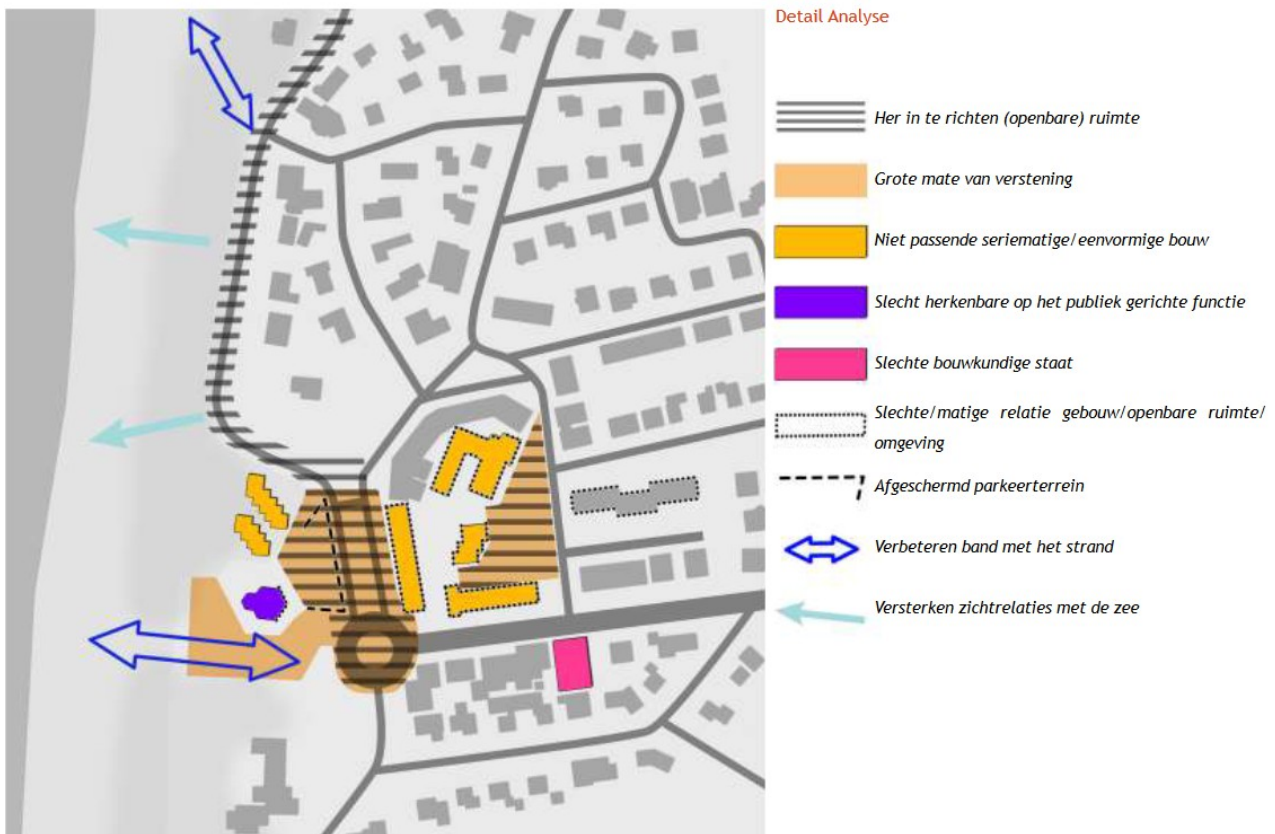
In de structuurvisie is bovenstaande visiekaart echter verder concreet uitgewerkt in onderstaand hoofdstuk:

Onderzoekgebied herstructurering en herinrichting: Concentratie en verbetering in het dorpshart

Bebouwing van meer dan twee bouwlagen moet (bestaande uitzonderingen daar gelaten) geconcentreerd blijven in de omgeving van het centrum. Uitgangspunt zijn daar de bestaande hoogten. De omgeving van de Alexanderflat, Zeeweg/van Hasseltweg wordt aangewezen als onderzoekgebied voor herstructurering. Veranderingen in gebouwen/bebouwing zijn gericht op het verbeteren van het doorzicht naar het strand vanaf de openbare ruimte en het versterken van diversiteit. Als een daadwerkelijke verbetering ontstaat op deze punten kan een grotere hoogte dan de bestaande worden toegestaan om de gewenste veranderingen in gang te kunnen zetten.

Het onderzoekgebied is dus beperkt tot de omgeving van de Alexanderflat, en de Zeeweg / van Hasseltweg. Het Van der Wijckplein, en de Parkweg, is dus geen onderdeel van het onderzoekgebied. Zoals uit onderstaande kaart blijkt (blz 36), is het huidige hotel Nassau dan ook **geen** onderdeel van de gebouwen welke in aanmerking komen voor herstructurering !

Het gebouw heeft geen "negatieve beoordeling" zoals slecht herkenbare publieke functie, of een niet passende eenvormige bouw. Er zijn bovendien geen zichtlijnen in de omgeving van het hotel welke versterkt dient te worden. Sterker nog: door de bouw van twee grote, hoge gebouwen tussen de zee en het dorp zal de "band met het strand" eerder verslechterd dan verbeterd worden.



De ruimtelijke onderbouwing verwijst dus onjuist naar de structuurvisie. Het huidige gebouw van het hotel is **niet** aangewezen als een gebouw welke in aanmerking kan komen voor een grotere bouwhoogte. Het college dient de aangevraagde vergunning dan ook te beoordelen aan de hand van het uitgangspunt dat bestaande hoogte van de bebouwing gehandhaafd blijft.

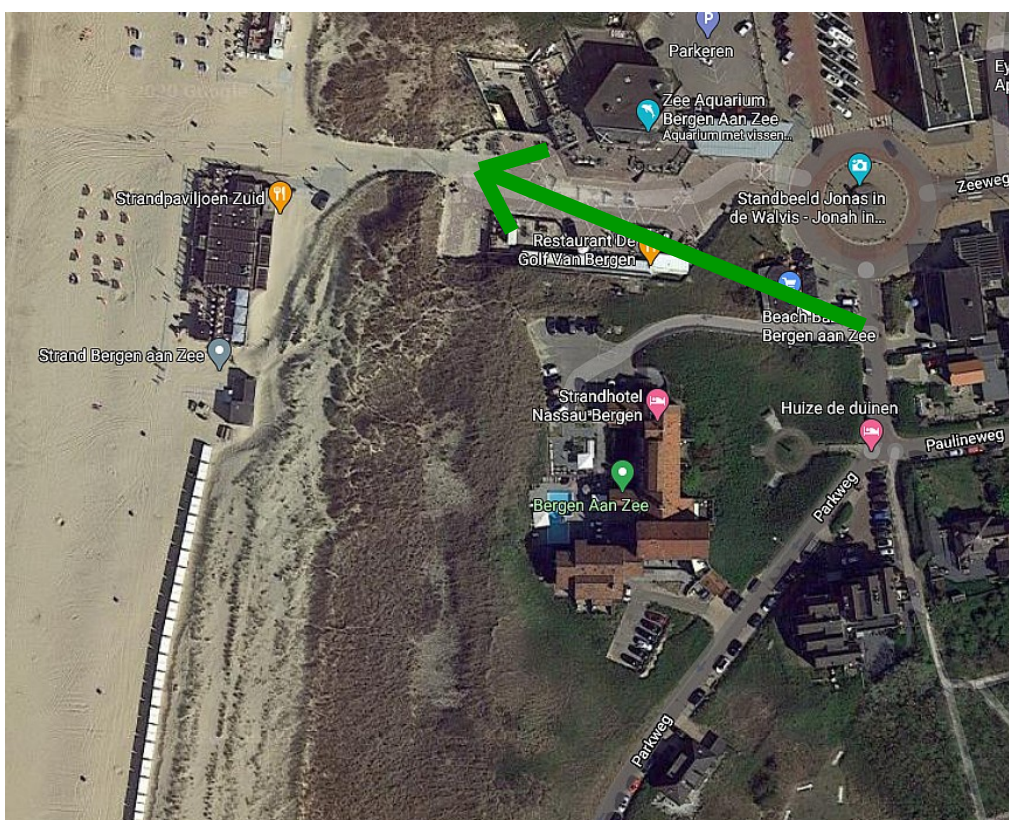
Er is in de ruimtelijke onderbouwing bovendien geen enkele onderbouwing geleverd van onderstaande bewering:

De bebouwing wordt op een zodanige manier ingepast in het duinlandschap en de omgeving dat de zichtlijnen van de openbare ruimte naar het strand en de zee worden versterkt.

Vervanging van het bestaande gebouw door twee nieuwe gebouwen, welke ook nog eens bijna 10 meter hoger worden, zorgt vrijwel per definitie voor een verstoring / verslechtering van de zichtlijnen. Er is geen enkele onderbouwing geleverd van de stelling dat de zichtlijnen verbeteren. Gezien het feit dat volgens de bovenstaande kaart vooral de zichtlijnen vanaf de C.F. Zeilerboulevard moeten worden verbeterd, en niet vanaf de Parkweg, kan "versterking van zichtlijnen" niet als argument worden genoemd.

Op dit moment is er nog een zichtlijn richting strand en zee aanwezig vanaf de zuidkant van het Van der Wijckplein, vanaf de kiosk. Door de voorgenomen bouw van het hotel zal deze zichtlijn worden onderbroken, en worden vervangen door een massief gebouw.

Samengevat is er in de ruimtelijke onderbouwing niet goed verwezen naar de structuurvisie, en worden zichtlijnen verslechterd, en niet verbeterd. De bouw van het hotel, en dan met name de hoogte, en de omvang, is bovendien in strijd met de kernwaarden en unieke kwaliteiten zoals omschreven in de structuurvisie. Wij willen u dan ook vragen om de Structuurvisie correct toe te passen, en de omgevingsvergunning niet te verlenen.



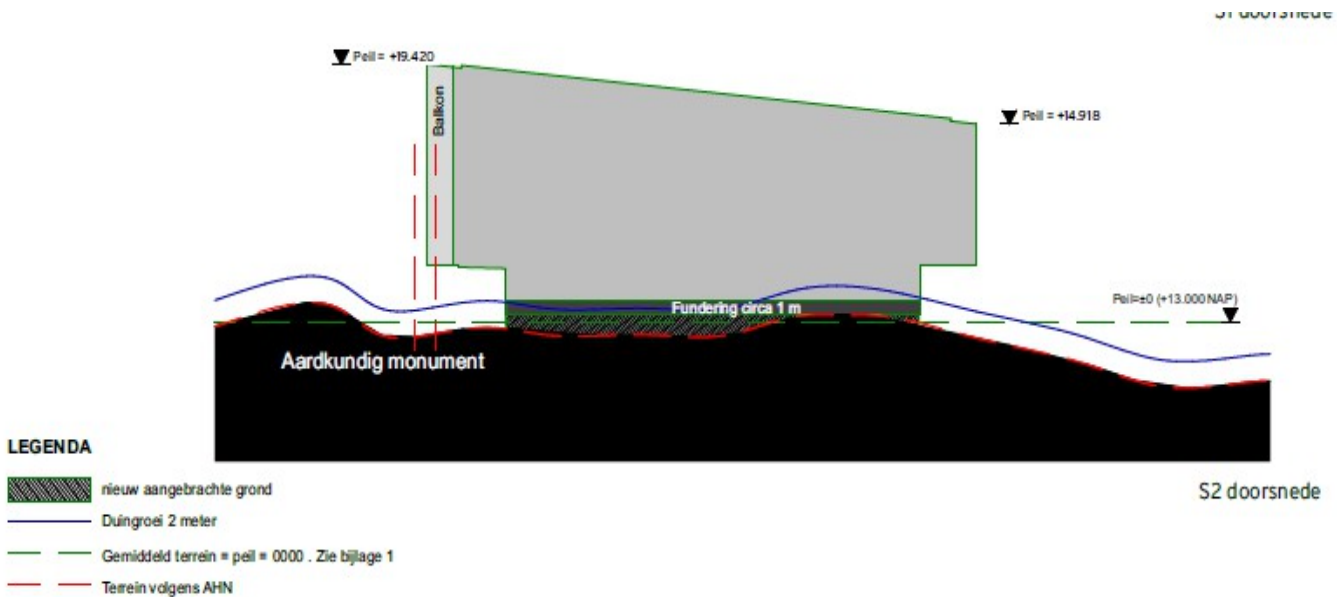
In de huidige situatie is nog sprake van een duidelijke relatie, en zichtlijn, vanaf de zuidkant van het Van der Wijckplein richting de zee en het strand. In de voorgenomen situatie wordt deze visuele relatie, welke bestaat uit een dungebied met daarboven de zeelucht, onderbroken door de nieuwbouw, en derhalve vervangen door uitzicht op een hoge en langgerekte gevel. Naar onze mening is dit geen "verbetering van het doorzicht richting het strand", maar wordt de ruimtelijke kwaliteit aangetast door een verdere verstening van het gebied.

2) Ophogen duin is strijdig met status als aardkundig monument

Het plangebied is gelegen binnen de werkingszone van het aardkundig monument. In de "ruimtelijke onderbouwing" wordt aangegeven dat er op staal wordt gebouwd, waardoor er niet dieper wordt gegraven dan een meter. Ook in onderstaande tekening is dit het uitgangspunt:

2. Aardkundig monument

Dit is het profiel van de huidige duin. Hier hebben we de hoogtekort van AHN gebruikt. De fundering op staal van ca. 1m steekt nooit door deze lijn. Onder de fundering en op het aardkundig monument wordt nieuwe grond geplaatst dat draagkrachtig is voor funderen op staal zodat grondherstel in het aardkundig monument niet nodig is.

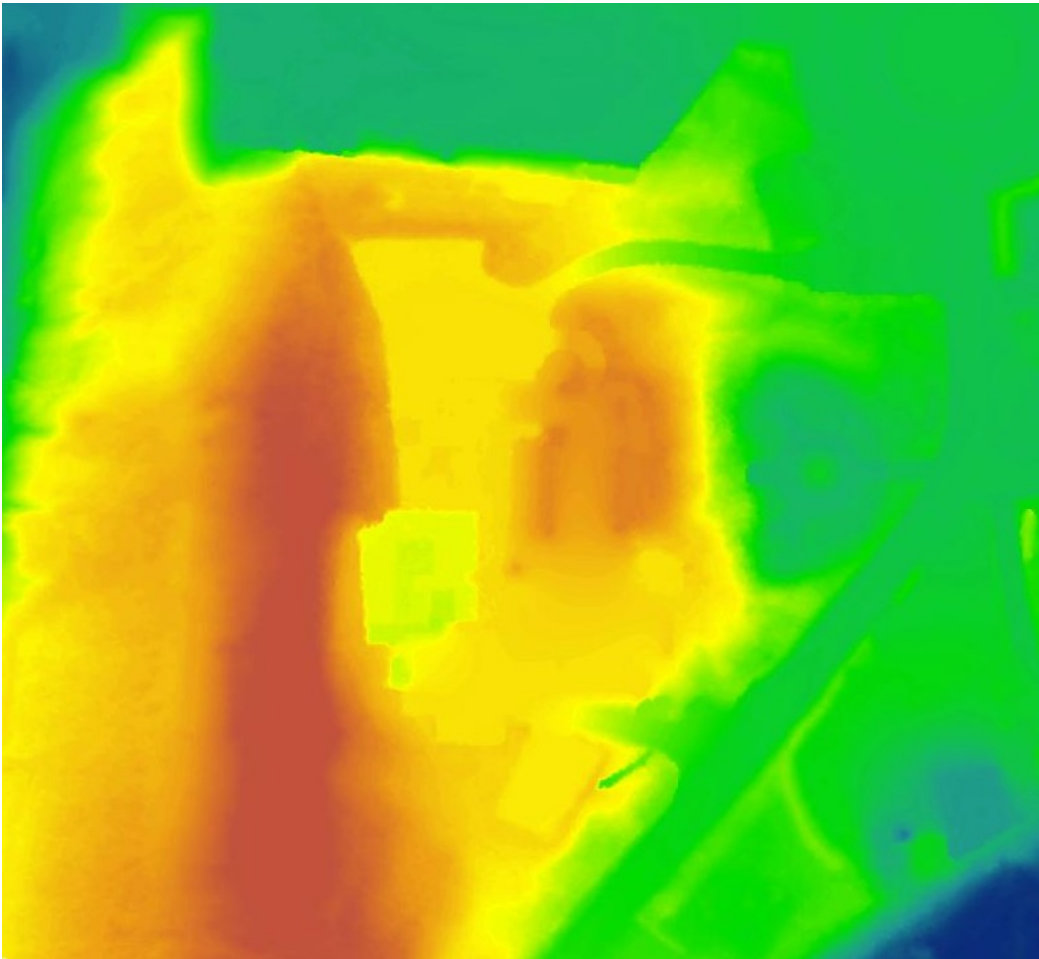


In het hoofdstuk over archeologie wordt zelfs aangegeven dat er niet dieper wordt gegraven dan 40 centimeter:

Op basis van de beleidsnotitie dient rekening gehouden te worden met het aspect archeologie bij bodemversturende ingrepen groter dan 2.500 m² en dieper dan 40 cm. Van bodemversturende ingrepen groter dan 2.500 m² en dieper dan 40 cm is geen sprake. Zoals in paragraaf 2.2 van deze ruimtelijke onderbouwing reeds is beschreven, wordt de voorziene nieuwbouw op staal gefundeerd waardoor geen duin hoeft te worden afgegraven. Een archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Bovenstaande tekening laat echter duidelijk zien dat er sprake is van een gedeeltelijk afgraven van het maaiveld (rechts van het witte woord "fundering circa 1 meter"). De legenda, en de bijbehorende tekst, laat zien dat er wel degelijk dieper wordt gegraven dan 40 centimeter. Een archeologisch onderzoek is dus wel nodig.

Onderstaande kaart laat de hoogteverschillen in het plangebied zien (bron: Actuele Hoogtekaart van Nederland, versie 3):

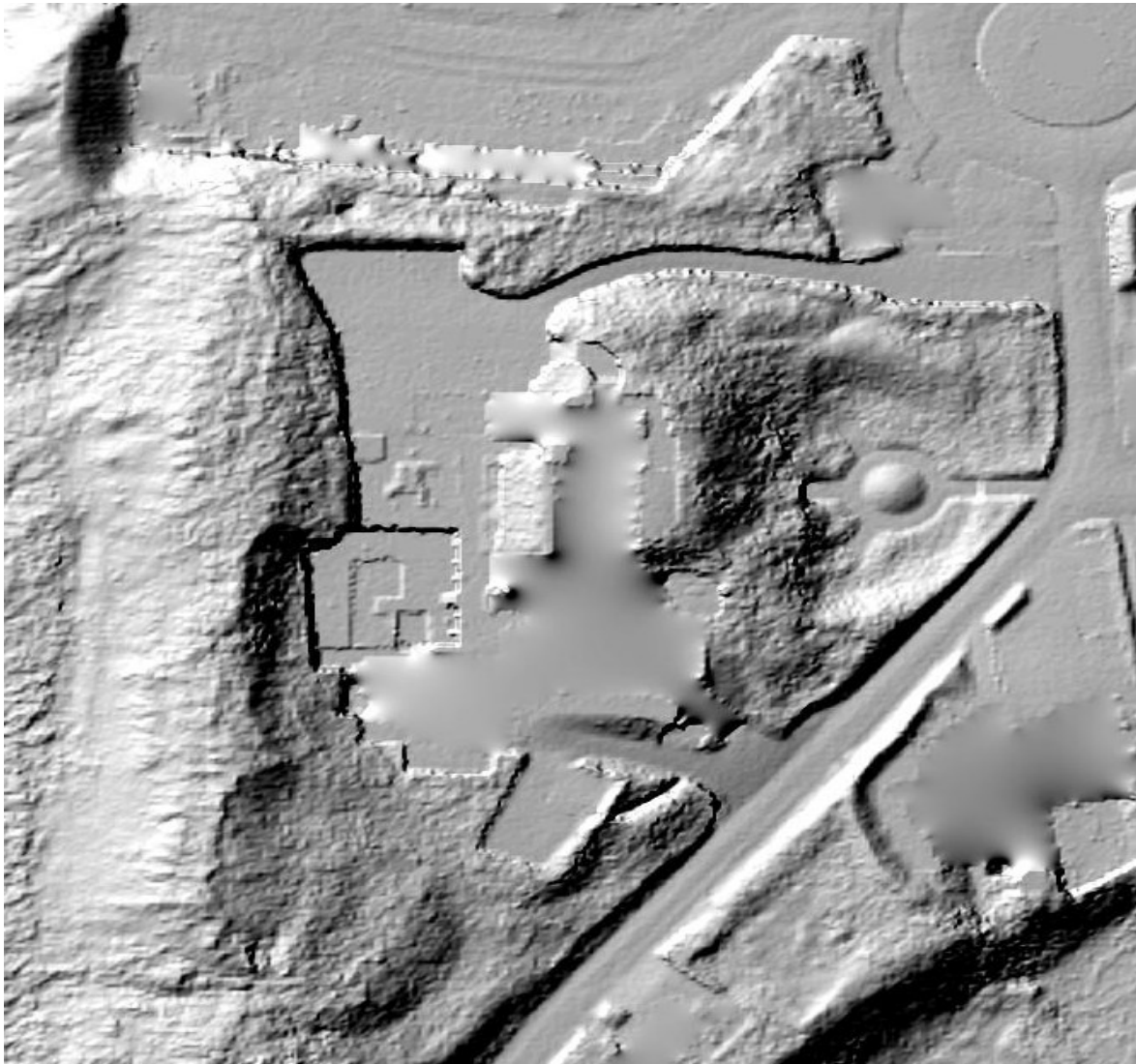


Er is binnen het gebied waar de parkeergarage, en de twee hotelgebouwen, worden gebouwd sprake van behoorlijke hoogteverschillen. Indien er nergens dieper dan 1 meter, of zelfs 40 centimeter (zoals aangegeven in het hoofdstuk over archeologie), moet worden gegraven, dienen de duinen meerdere meters te worden opgehoogd. Het hoogste punt (linksboven) is ongeveer 14 meter, terwijl het laagste punt (rechtsboven, bij de kiosk) ongeveer 9 meter is. Indien er nergens duinen worden afgegraven, dient het terrein met vijf meter te worden opgehoogd. Er ontstaat dan een hoge "duinrand", of afgrond, van vijf meter direct naast het Van der Wijckplein. Wij gaan er vanuit dat dit niet de bedoeling is.

Hoogstwaarschijnlijk wordt er dan ook voor een "schoksgewijze ophoging" gekozen. Er komen dan hoogstwaarschijnlijk meerdere "bouwlagen" in de parkeergarage. Het lijkt ons vrijwel onmogelijk om dit zodanig uit te voeren dat er nergens meer dan 40 centimeter duin wordt afgegraven.

Er is geen tekening in de aanvraag opgenomen waarin staat aangegeven hoe de parkeergarage /het "ondergrondse" gedeelte wordt aangelegd. Gezien de grote hoogteverschillen in het terrein, is dit absoluut noodzakelijk om aan te kunnen tonen dat er nergens minder dan 1 meter / 40 centimeter wordt afgegraven.

Het ophogen van de duinen zal er voor zorgen dat het natuurlijke reliëf, zoals nu aanwezig op maaiveld-niveau, zal verdwijnen. Onderstaande kaart laat dit reliëf zien (bron: Algemene Hoogtekaart van Nederland).



Er is (buiten de bestaande bebouwing en parkeerterrein) duidelijk sprake van een natuurlijk reliëf. De duinen zijn nog goed zichtbaar, en er is sprake van een "zichtbaar bodemarchief". De ontstaansgeschiedenis kan nog worden afgelezen.

De bescherming van het aardkundig monument is toegelicht in de "Beleidsregel beoordelingskader ontheffing aardkundige monumenten" (Besluit van Gedeputeerde Staten van Noord-Holland van 27 oktober 2015, nr. 682598/682598).

In de ruimtelijke onderbouwing wordt alleen verwezen naar het verbod om dieper dan een meter te graven. Dit is echter slechts een van de vijf criteria uit het toetsingskader.

Onderstaande lijst geeft aan op grond van welke "wezenlijke kenmerken" de aangevraagde handeling (in dit geval ophogen van de duinen) wordt beoordeeld:

1) Handeling tast reliëf en bodemprofiel niet aan: geen graaf – en egaliseer activiteit

2) Handeling betreft aantasting toplaag van het bodemprofiel (tot 1.0 m onder maaiveld) en/of microreliëf: oppervlakkige graafactiviteit en beïnvloeding van het maaiveld. Voor de hoofdgroep 'Veen' geldt een diepte tot 0,5 m onder maaiveld.

3) Handeling betreft aantasting reliëf en ondergrond: graafactiviteit vanaf maaiveld tot in de ongestoorde ondergrond en beïnvloeding van zowel het micro- als macroreliëf.

4) Specifieke kenmerken worden aangetast; het doen verdwijnen van de natuurlijke kenmerken die de wordingsgeschiedenis van het landschap bepalen, zoals de natuurlijke hoogteverschillen (reliëf), het bodemprofiel (podzolgronden, veen) enz..

5) Aantasten van het oorspronkelijke bodemprofiel en reliëf als gevolg van het verstoren en/of het doen beëindigen van actieve bodemprocessen zoals veenvorming en verlanding door bijvoorbeeld verandering in grondwaterstand (drainage, ontwatering en bemaling).

Er is in dit geval in ieder geval sprake van handeling 2 (aantasting tot 1 meter onder maaiveld), maar zeker ook van handeling 4: specifieke kenmerken worden aangetast. De natuurlijke hoogteverschillen worden duidelijk aangetast, en zelfs vervangen door nieuwe bebouwing. De natuurlijke kenmerken welke de wordingsgeschiedenis bepalen verdwijnen volledig.

De aanvraag wordt vervolgens aan de hand van onderstaande scoringstabel beoordeeld:

Scoringstabel

Handeling	Score
1	0
2	*
3	**
4	***
5	***

In dit geval is er sprake van vier sterren: 1 ster voor graven tot 1 meter, en drie sterren als gevolg van het verwijderen van het natuurlijk reliëf.

Volgens het beleidskader dient de omgevingsvergunning dan ook geweigerd te worden:

*De inhoudelijke beoordeling van de ontheffingsaanvraag bestaat uit het scoren van de geplande handeling in een van de hoofdgroepen (zie scoringstabel). De score geeft aan hoe ernstig de handeling is voor de desbetreffende hoofdgroep. Hoe meer * hoe ernstiger de aantasting van de aardkundige waarden van het monument.*

Nadat de inhoudelijke beoordeling is uitgevoerd kunnen er drie uitkomsten zijn:

*- De geplande handeling wordt positief (1 *) beoordeeld, aangezien de aantasting minimaal is. De ontheffing wordt verleend.*

*- De geplande handeling wordt negatief (2 of meer *) beoordeeld, bij een zware aantasting en dient geen zwaarwegend maatschappelijk belang. De ontheffing wordt geweigerd.*

*- De geplande handeling wordt negatief (2 of meer *) beoordeeld, bij een zware aantasting, maar dient een zwaarwegend maatschappelijk belang. De ontheffing wordt verleend. Gedeputeerde Staten beoordelen of er daadwerkelijk sprake is van een zwaarwegend maatschappelijk belang.*

In de ruimtelijke onderbouwing wordt helemaal niet ingegaan op de gevolgen voor het natuurlijk reliëf, en de zichtbaarheid van de "wordingsgeschiedenis" van in dit het geval het duin. Er is geen "aardkundige waardering" uitgevoerd. Gezien de hoogte van het duin, de grote zichtbaarheid van de ontstaansgeschiedenis door de vele bezoekers, en de ligging op de overgang van kalkrijke naar kalkarme duinen, is hier sprake van een waardevol duincomplex. Het ophogen van de duinen zal deze kenmerken onomkeerbaar aantasten.

Wij zijn dan ook van mening dat de onderbouwing op dit punt onvolledig is, en vragen u om de vergunning niet te verlenen.

3) Omgevingsvergunning is in strijd met het BARRO

Het plangebied bevindt zich op/ in de primaire waterkering. Het BARRO (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening) is dan ook rechtstreeks van toepassing.

Het college dient de vergunningaanvraag dan ook te toetsen aan onderstaand artikel:

Artikel 2.3.5. (bouwen in het kustfundament buiten stedelijk gebied)

Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op gronden buiten het stedelijk gebied maakt ten opzichte van het daaraan voorafgaande geldende bestemmingsplan geen nieuwe bebouwing mogelijk.

2 Het eerste lid is niet van toepassing op:

a. bouwwerken ten behoeve van tijdelijke of seizoensgebonden activiteiten;

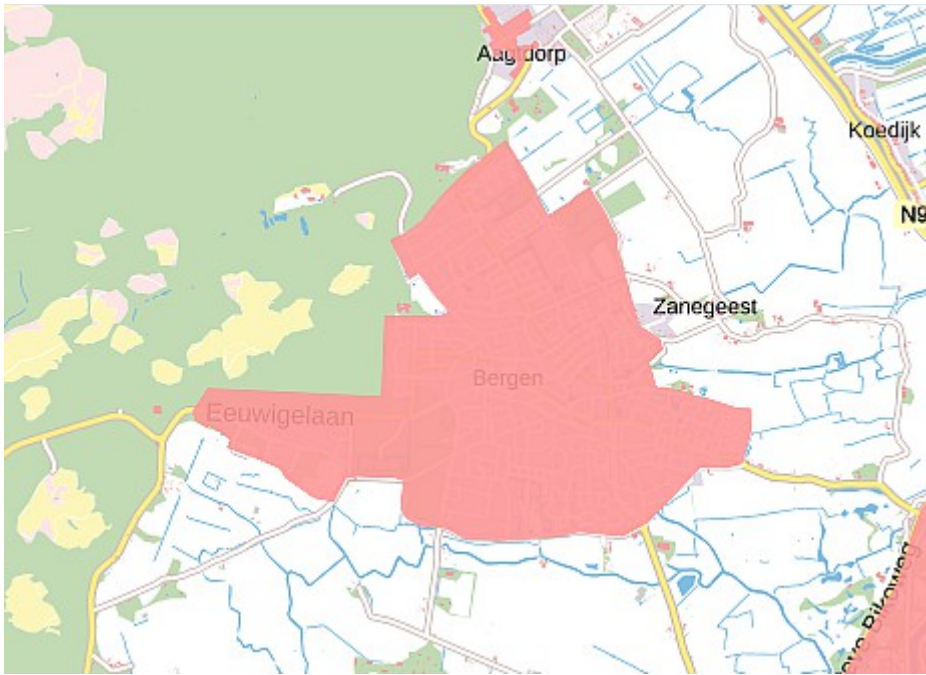
b. herbouw of verbouw van een bestaand bouwwerk waarbij een eenmalige uitbreiding van het grondoppervlak met ten hoogste tien procent is toegestaan, te rekenen vanaf het tijdstip van inwerkingtreding van dit besluit;

Indien het plangebied buiten stedelijk gebied is gelegen, mag de grondoppervlak van het hotel met maximaal 10 procent toenemen.

De vraag is of het hotel binnen, of buiten, stedelijk gebied is gelegen. Naar onze mening is dit niet het geval. Het hotel bevindt zich in een grotendeels onbebouwd duingebied, welke zelfs de bestemming "natuur" heeft. De provincie Noord-Holland maakt bij haar beoordeling of er sprake is van stedelijk gebied gebruik van de kaart "bestaand bebouwd gebied". Onderstaande kaart laat duidelijk zien het bestaande bouwvlak wel binnen bestaand bebouwd gebied gelegen is, maar de rest van het gebied niet.

Ter vergelijking: de gehele bebouwde kom van Bergen zelf is wel als "bebouwd gebied" aangewezen, zelfs inclusief de bossen rondom de Oude Hof (Bergerbos). De grens van "bestaand bebouwd gebied" is dus heel ruim genomen. Dat de provincie er voor gekozen heeft om het duingebied ten westen van de Parkweg **niet** als bestaand bebouwd gebied aan te wijzen, geeft volgens ons aan hier zeker geen sprake is van stedelijk gebied.

De bewijslast dat er sprake is van stedelijk gebied ligt in dit geval dan ook bij de initiatiefnemer. Gezien de kaart van de provincie, en de ligging in natuurgebieden, is er volgens ons geen sprake van stedelijk gebied. De Barro dient dan ook te worden toegepast, waardoor het bestaande gebouw met maximaal 10 procent mag worden vergroot.



4) Natuurtoets verwijst naar oude versie PRV

De uitbreiding van het hotel zal deels in de NNN plaatsvinden. In de natuurtoets is hier op blz 17 het volgende over opgenomen:

3.2.2. Toetsingskader

De provincie Noord-Holland staat geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen toe die een significant negatief effect hebben op de wezenlijke waarden en kenmerken van de NNN of leiden tot een significante vermindering van de oppervlakte van of samenhang tussen NNN-gebieden

Oppervlakteverlies

Er worden geen werkzaamheden in het rondom het hotel gelegen duingebied dat is aangewezen als natuurdoeltype Open duin uitgevoerd. Wel is sprake van enig oppervlakteverlies van het NNN: ongeveer 60m², 1% van het totale oppervlak van het Noordhollands Duinreservaat. Het betreft een algemene (duin)vegetatie met rimpelroos, gemengd met helm en klimop. Het effect is niet-significant. De precisie waarmee dergelijke vegetaties kunnen worden vastgesteld bedraagt namelijk 100m². Veranderingen die kleiner zijn dan deze oppervlakte worden beschouwd als zijnde niet meetbaar en daarmee per definitie niet significant (zie o.a. Steunpunt Natura 2000, 2010).

Conclusie en advies

Het NNN-beleid verplicht bij nieuwe ontwikkelingen binnen de NNN te beoordelen of deze leiden tot significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden. Er is sprake van een gering oppervlakteverlies en bodembewerking langs de rand van het NNN. Dit oppervlakteverlies is niet significant in vergelijking met het totale oppervlak van het NNN-gebied Noordhollands Duinreservaat.

Er is hier gebruik gemaakt van een oude versie van de Provinciale Ruimtelijke Verordening. Tot vorig jaar was het inderdaad mogelijk om de NNN "niet-significant" te verminderen. Omdat vele kleine aantastingen bij elkaar opgeteld toch een grote, en daarmee significante, vermindering van de NNN veroorzaken, is vorig jaar het beleid aangepast.

Het nieuwe artikel in de PRV is:

Artikel 19 Natuurnetwerk Nederland en natuurverbindingen

3. Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid maakt geen nieuwe activiteiten mogelijk die per saldo leiden tot een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden, of tot een vermindering van de oppervlakte van het natuurnetwerk Nederland of de natuurverbindingen, of van de samenhang tussen die gebieden.

4 In afwijking van het derde lid kan een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid nieuwe activiteiten mogelijk maken, indien:

a er sprake is van een groot openbaar belang;

b er geen reële alternatieven zijn, en;

c de negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden, oppervlakte en samenhang worden beperkt en de overblijvende effecten gelijkwaardig worden gecompenseerd.

Het woord "significant" is uit de zin "tot een vermindering van de oppervlakte van het natuurnetwerk Nederland of de natuurverbindingen" verwijderd. Ecogroen heeft dit niet opgemerkt, en verwijst naar het oude beleid.

Het mag duidelijk zijn dat er in dit geval geen sprake is van een groot openbaar belang.

De NNN mag dus niet worden verkleind, en bebouwd. De onderstaande conclusie uit de ruimtelijke onderbouwing is dan ook niet juist:

4.10.3 Conclusie

Het aspect ecologie staat niet aan de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling in de weg.

Het is volgens de PRV dus niet mogelijk om de voorgenomen bebouwing van de NNN uit te voeren. Het huidige plan kan dan ook niet vergund worden.

5) Aerius-berekening is mogelijk niet juist

In de stikstofberekeningen wordt de huidige situatie vergeleken met de nieuwe fase. Tijdens de aanlegfase wordt de neerslag van 0,23 mol intern gesaldeer met de stikstofproductie zoals het hotel zelf "produceert" door verkeer, en verwarming.

Bij de uitgangspunten van de aerius-berekening gaat men uit van een continue emissie:

Gebouwemissies

- De gebouwemissies zijn gemodelleerd met de volgende kenmerken behorende bij de categorie uit AERIUS-Calculator 'ruimtelijke plannen' (Bij12, 2020):
 - gebouwhoogte 11 meter,
 - spreiding 5,5 meter,
 - warmte-inhoud 0,014 MW en
 - **continue emissie.**

Dit is hoogstwaarschijnlijk niet juist. Het gebouw wordt in de zomer immers niet verwarmd. Wij willen u vragen om bij de initiatiefnemer van het plan na te gaan of er inderdaad gerekend wordt met een continue verwarming. Indien dit het geval is, vragen wij u om de stikstofberekeningen opnieuw uit te voeren. De kans is groot dat er dan geen interne saldering mogelijk is, en er extern gesaldeer moet worden.

6) Maatschappelijke uitvoerbaarheid: geen rekening gehouden met het kustpact

De initiatiefnemers stellen dat de omgeving voldoende is betrokken bij de totstandkoming van het project. Onze organisaties zijn in het geheel niet bij de totstandkoming betrokken.

Zoals ongetwijfeld bekend is drie jaar geleden het "kustpact" ondertekend. Deze overeenkomst tussen maatschappelijke organisaties, bedrijfsleven, en de diverse overheden, gaat onder andere over bebouwing in het kustfundament. De gemeente Bergen heeft als een van de weinige gemeenten het kustpact niet ondertekend.

Omdat het hotel zich bovenop de primaire waterkering bevindt, en daarmee binnen het werkingsgebied van het kustpact, zou er van de initiatiefnemer verwacht kunnen worden dat er contact zou zijn gezocht met de diverse natuur- en landschapsorganisaties. Dit is niet gebeurd. Ook uit het grote aantal handtekeningen van bewoners en burgers welke zich tegen dit plan keren geeft aan dat er vrijwel geen steun voor is.

Naar onze mening is de maatschappelijke uitvoerbaarheid van dit plan, zoals gedefinieerd als draagvlak bij omwonenden en belanghebbenden, dan ook afwezig.

7) Verlichting

Er is voor gekozen om twee dominant aanwezige gebouwen neer te zetten, welke worden voorzien van grote ramen. Het huidige hotel heeft kleine ramen, is niet voorzien van grote lichtgevende logo's, en veroorzaakt weinig lichtoverlast.

Door de ligging bovenop het duin, worden de twee nieuwe gebouwen van verre zichtbaar. Er ontstaan dan ook twee nieuwe "vuurtorens", welke 's nachts voor een aanmerkelijke verstoring zorgen van de duisternis in het aanliggende NNN-gebied. Naar onze mening is dit onvoldoende getoetst in de aanvraag. Zo is er geen goede vergelijking uitgevoerd tussen de huidige situatie, en de nieuwe situatie met twee gebouwen welke niet alleen tot 10 meter hoger zijn, maar ook over grotere raamoppervlakten beschikken. De "wezenlijke kenmerken en waarden" van het NNN-gebied worden hierdoor aangetast.

Wij willen u vragen om in ieder geval geen lichtreclames en gevelverlichting toe te staan, met inbegrip van logo's, de naam van het hotel etc. De verlichting van het terrein dient naar beneden te worden gericht, en geen lichtvervuiling te veroorzaken. Ook willen wij u vragen om in een eventuele vergunning, welke wij niet steunen, de verplichting op te nemen om de ramen klein te houden, en de binnen- en buitenverlichting in de nachtelijke uren tot een minimum te beperken.

8) Gebied is wel geschikt als leefgebied voor Zandhagedis

In de natuurtoets is aangegeven dat het gebied geschikt is als leefgebied voor de Zandhagedis, en dat er in de directe nabijheid ook waarnemingen zijn verricht:

Ook is van de zandhagedis een waarneming net buiten het projectgebied bekend (NDFF) en mede daarom is gericht nader onderzoek uitgevoerd op twee momenten in mei (zie tabel 3.1). Bij geen van de bezoeken zijn waarnemingen gedaan van de soort. De aanwezigheid kan zodoende binnen het onderzoeksgebied worden uitgesloten en vervolgacties zijn voor deze soort niet aan de orde. Er worden zeker geen verbodsbepalingen overtreden.

Twee korte veldbezoeken zijn niet voldoende om de aanwezigheid van Zandhagedissen uit te sluiten. De kans is groot dat de soort toch aanwezig is. Omdat de duinen niet publiekelijk toegankelijk zijn, is het ook niet vreemd dat er weinig waarnemingen zijn in het plangebied zelf. Wij willen u vragen om in ieder geval compenserende maatregelen te nemen.

Samengevat is de aangevraagde omgevingsvergunning volgens onze organisaties strijdig met de goede ruimtelijke ordening, de Provinciale Ruimtelijke Verordening, en het BARRO.

Wij willen u dan ook vragen om het bestemmingsplan te handhaven, de Structuurvisie Bergen aan Zee uit te voeren, en de gevraagde toestemming om af te wijken van het bestemmingsplan niet te verlenen.

Met vriendelijke groet,

mede namens Landschap Noord-Holland en de Natuur- en Milieufederatie Noord-Holland,

Aan Pander

Gebiedsmanager beheereenheid Noord-Holland Noord,

Vereniging Natuurmonumenten

Zaanweg 70/C, 1521DM, Wormerveer

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Martijn de Jong, tel: 06-52323874, m.dejong@natuurmonumenten.nl