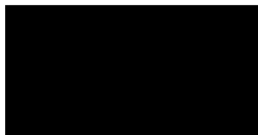


gemeente BERGEN



Ons kenmerk: D279498
Zaaknummer: WABO2001437
Uw brief van: 16 juli 2020
Uw kenmerk: OLO-nr. 5327521
Verzenddatum: 12 december 2023
Bijlage(n): 4

Onderwerp: besluit aanvraag omgevingsvergunning

Geachte heer 

Wij hebben besloten een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bestemmingsplan voor de herontwikkeling van Hotel Nassau op het adres Van der Wijckplein 4 en Parkweg 141 t/m 181 in Bergen aan Zee. De bijbehorende gewaarmerkte stukken maken deel uit van dit besluit.

U moet nog even wachten voordat u de vergunning kunt gebruiken

U kunt beginnen met de vergunde werkzaamheden de dag nadat de termijn voor het indienen van een beroepsschrift is verstreken¹ als u aan onderstaande voorschriften heeft voldaan.

Dit mag niet als er een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzieningenrechter van de Raad van State. U kunt dan pas beginnen nadat op dat verzoek is beslist. Ook als er een beroepsschrift is ingediend zonder dat er een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, adviseren wij u toch te wachten met de werkzaamheden totdat uw vergunning onherroepelijk is. De termijn voor het indienen van een beroepsschrift is zes weken en vangt aan de dag nadat het definitieve besluit ter inzage is gelegd.

Wij raden u aan om binnen een half jaar te starten met de werkzaamheden. Als dit niet lukt vragen wij u om contact met ons op te nemen. Anders kunnen wij de vergunning intrekken.

Wij verzoeken u de start (minimaal twee werkdagen van tevoren) en voltooiing van de werkzaamheden te melden bij het team Toezicht, Handhaving en Veiligheid. U kunt dit doen door een e-mail te sturen naar administratieVTH@debuch.nl².

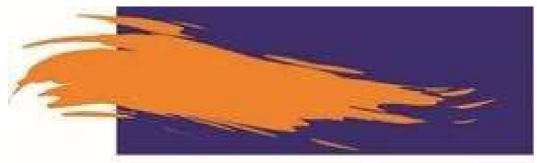
Voorschriften

Aan deze vergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

1. Het hotel en de hotelappartementen mogen pas in gebruik worden genomen als:
 - Het NNN-gebied wordt aangelegd op grond van het salderingsplan in de bijlage van de Ruimtelijke onderbouwing;

¹ artikel 6.1 van de Wabo

² artikel 1.25 Bouwbesluit 2012



gemeente BERGEN

- Er 900 m² duin met helmgras is aangeplant om de verhardingstoename te compenseren. Over de precieze wijze waarop de aanplant plaatsvindt is de instemming van Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier vereist;
 - Alle bestaande bebouwing op het perceel is gesloopt;
 - Het gebouw van lamellen is voorzien om lichtoverlast te voorkomen;
2. Voor de hotelappartementen gelden de volgende voorschriften:
- Verplichte verhuur via de hotelexploitatie zodra het appartement niet wordt gebruikt door eigenaar;
 - Een hotelappartement mag maximaal zestig dagen per jaar privé worden gebruikt door de eigenaar;
 - Een hotelappartement mag maximaal 30 dagen aaneengesloten worden gehuurd door een individuele huurder;
 - Betalen van toeristenbelasting en het bijhouden van een nachtregister per appartement.
3. Voor het gebruik van het hotel en de hotelappartementen gelden verder nog de volgende voorschriften:
- Het NNN-gebied wordt beheerd volgens het salderingsplan;
 - De activiteiten genoemd in de salderingsovereenkomst worden uitgevoerd;
 - Alle parkeerplaatsen in de parkeergarage zijn beschikbaar voor het personeel en de bezoekers van het hotel, hotelappartementen en bijbehorende voorzieningen;
 - De wellness is alleen toegankelijk voor hotelgasten en pashouders. Een pas kan enkel worden verstrekt aan een bewoner van Bergen aan Zee, waarbij exploitant dient te administreren aan wie en hoeveel passen er in totaal zijn verstrekt.
4. Voor de bouw en het gebruik van de hotelappartementen gelden met het oog op eventuele verstoring van licht in het nabijgelegen NNN-gebied de volgende voorschriften:
- de luminantie van de wanden en de plafonds van de ruimten van het hotel aan de zijden van het NNN-gebied dient beperkt te worden gehouden tot gemiddeld ca. 10 cd/m²;
 - directe lichtuitstraling van lichtbronnen binnen het hotel richting het natuurgebied wordt voorkomen;
 - buitenverlichting c.q. aanstraling van gevels mag niet worden toegepast aan de zijden van het NNN-gebied en overige buitenverlichting ten noorden en ten oosten van het hotel dienen zodanig te worden ontworpen dat de lichtemissie richting het natuurgebied nihil is;

- de gevels van het hotel aan de zijden van het NNN-gebied dienen te worden uitgerust met balkonranden die ten minste ca. 1,5 meter uitkragen en met verticale lamellen die het raamoppervlak met gemiddeld ca. 20 % bedekken;
- de ruimten van het hotel aan de zijden van het NNN-gebied worden uitgerust met verduisterende raambedekking (bijvoorbeeld gordijnen), met een lichttransmissie van maximaal 10 %;
- de raambedekking van de hotelruimten voor algemeen gebruik (zoals restaurant en wellness) aan de zijden van het NNN-gebied dienen bij duisternis te worden gesloten.

Heeft u nog vragen?

Vragen kunt u stellen via administratieVTH@debuch.nl met vermelding van het zaaknummer WABO2101290.

Onderstaand volgt de juridische onderbouwing van dit besluit.

Procedure

De aanvraag is ontvangen op 16 juli 2020.

Wij maken dit besluit bekend

Dit komt op de website www.officielebekendmakingen.nl. Daarnaast plaatsen we dit op de gemeentepagina van een lokaal huis-aan-huis blad.

Als voor een activiteit zowel een omgevingsvergunning als een toestemming op grond van de Wet natuurbescherming (Wnb) nodig is, dan haken deze procedures in beginsel bij elkaar aan. Dit volgt uit artikel 2.1, eerste lid, sub i, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in samenhang gelezen met artikel 2.2aa van het Besluit omgevingsrecht (Bor). Met de uitspraak van 13 maart 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:803) is door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (Afdeling) geoordeeld dat aanhaken procedureel niet meer aan de orde is wanneer afzonderlijk een aanvraag ter zake bij het bevoegd gezag is gedaan. Het initiatief hiertoe is aan de aanvrager.

In casu is door de gemachtigde van de aanvrager op 9 juli 2020 besloten om de vergunning niet te laten aanhaken en aan te vragen bij de Provincie.

Voorts is in overleg met de aanvrager besloten tot toepassing van de coördinatieregeling uit afdeling 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op onder meer deze omgevingsvergunning. Die toepassing is mogelijk nu het project de herontwikkeling van hotel Nassau valt binnen de op basis van artikel 3.30 Wro, eerste lid, aangewezen categorieën van gevallen.³ De toepassing van de coördinatieregeling uit de Wro heeft gevolgen voor de publicatie en procedure van deze omgevingsvergunning. Over de gevolgen van toepassing van deze regeling is de aanvrager geïnformeerd.

³ Gmb-2020-181732.

Gelet op de zojuist beschreven coördinatieregeling is deze omgevingsvergunning aldus voorbereid met toepassing van de uitgebreide voorbereidingsprocedure⁴ en geldt voor de volgende activiteiten:

ACTIVITEIT STRIJDIG GEBRUIK GRONDEN EN BOUWWERKEN

(Wabo artikel 2.1, lid 1, onder c)

Het besluit voor deze activiteit is gebaseerd op artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3^o van de Wabo. Op basis van artikel 3.10 eerste lid van de Wabo wordt het besluit voorbereid met de uniforme openbare voorbereidingsprocedure als beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Het college van burgemeester en wethouders kan medewerking verlenen als de aangevraagde activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. De gemeenteraad moet een verklaring van geen bedenkingen afgeven als bedoeld in artikel 2.27 Wabo in samenhang met artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (Bor). De gemeenteraad kan categorieën gevallen aanwijzen waarin een verklaring niet is vereist.

Bestemmingsplan

Voor het parkeren is het bestemmingsplan "Parkeren" van toepassing. De aanvraag voldoet niet aan artikel 4.1 van de bestemmingsplanvoorschriften, omdat niet wordt voldaan aan Nota Parkeernormen 2020 Gemeente Bergen.

Op basis van artikel 4.3 van de bestemmingsplanvoorschriften van het bestemmingsplan "Parkeren" mogen wij hiervan afwijken indien op andere geschikte wijze in de nodige parkeergelegenheid wordt voorzien onder de voorwaarde dat dit mogelijk is indien de structuur van de omgeving daartoe aanleiding geeft en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bereikbaarheid en de verkeerssituatie ter plaatse.

Op basis van de aangeleverde parkeernotitie met kenmerk 007195.20200902.N2.06 van 21 september 2020 moet geconcludeerd worden dat op andere geschikte wijze in de benodigde parkeergelegenheid wordt voorzien en dat dit mogelijk is met inachtneming van de structuur van de omgeving. Ook wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de bereikbaarheid en de verkeerssituatie ter plaatse. Zodoende passen wij ten aanzien van het parkeren onze bevoegdheid zoals opgenomen in artikel 4.3 van het bestemmingsplan "Parkeren" toe.

Van toepassing is het bestemmingsplan "Bergen aan Zee" met de bestemmingen Horeca (artikel 8, met de functieaanduiding specifieke vorm van Horeca-1), Natuur (artikel 10), Detailhandel (artikel 4), Verkeer - Verblijfsgebied (artikel 16) en de dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie IV (artikel 21) en Waterstaat Waterkering (artikel 22).

⁴ Artikel 3.10 van de Wabo in samenhang gelezen met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

De hieronder genoemde punten van het plan zijn in strijd met toepasselijke voorschriften van het bestemmingsplan:

- Het hoofdgebouw wordt voorzien van een lang schuin dak en niet van een kap. Dit is in strijd met artikel 24.3.1 van het bestemmingsplan.
- De gebouwen overschrijden de bouwgrenzen zoals aangegeven op plankaart. Dit levert strijd met artikel 8.2.1, onder a, van het bestemmingsplan op.
- Het hoofdgebouw overschrijdt de toegestane bouwhoogte zoals staat aangegeven op plankaart. Dit is strijdig met artikel 8.2.2, onder f, van het bestemmingsplan.
- Het hoofdgebouw wordt aan de kant van het strand gedeeltelijk 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 artikelen 4.1, 4.2, onder c, en 10.1, van het bestemmingsplan met zich mee aangezien het gebruik van dat deel van het hoofdgebouw niet past bij de bestemming Detailhandel en Natuur. De strijd met artikel 4.2, onder c, bestaat uit het overschrijden van de toegestane bouwhoogte ter plekke.
- De entree van het hotel en het voorgenomen terras aan de voet van het strand (nabij de rotonde) zijn in strijd met artikel 4.1 van het bestemmingsplan omdat het gebruik van de entree en het terras, verblijfsrecreatie en horeca, niet overeenkomstig de bestemming zijn. Tevens is het hoofdgebouw op die plek in strijd met artikel 4.2, onder c, van het bestemmingsplan vanwege het overschrijden van de ter plaatse toegestane bouwhoogte zoals aangegeven op plankaart.
- In het linkergedeelte van het hoofdgebouw worden recreatieappartementen gerealiseerd. Deze zijn in strijd met artikel 8.1 van het bestemmingsplan omdat zij niet ten dienste staan van Horeca.
- De balkons van het linkergedeelte van het hoofdgebouw worden gedeeltelijk boven de bestemming de bestemming Verkeer – Verblijfsgebied gerealiseerd. Gelet daarop zijn deze balkons in strijd met artikel 16, leden 1 en 2 van het bestemmingsplan. Zij staan immers niet ten dienste van de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied.
- De oppervlakte van het nieuw op te richten hoofdgebouw wordt uitgebreid en er wordt geen gebruik gemaakt van de bestaande fundering. Hierdoor is het project in strijd met artikel 22.2, onder c, van het bestemmingsplan.

Op grond van artikel 2.10, tweede lid, van de Wabo worden aanvragen die betrekking hebben op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, en in strijd zijn met het toepasselijk bestemmingsplan mede aangemerkt als een aanvraag voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo.

Artikel 2.12, eerste lid, onder a, van de Wabo beschrijft de mogelijkheden om de zojuist beschreven strijdigheden met het bestemmingsplan weg te nemen, om zo vergunningverlening alsnog mogelijk te maken. Na volledige weergave van dat artikel in cursief, zullen wij de drie mogelijkheden van dat artikel afzonderlijk bespreken en vertellen welke in de voorliggende kwestie is toegepast:

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 omgevingsvergunning 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 1 juni 2023 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 artikel 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.

ACTIVITEIT HET MAKEN, HEBBEN OF VERANDEREN VAN EEN UITWEG

(Wabo artikel 2.2, lid 1, onder e)

Het besluit voor deze activiteit is gebaseerd op artikel 2.18 van de Wabo in samenhang gelezen met artikel 2:12 van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV).

Op 18 juli 2023 heeft het college positief besloten op een Verkeersbesluit waar korthedshalve naar wordt verwezen waarmee de aanvaardbaarheid van het veranderen van een bestaande uitweg is aangetoond.

Het plan voldoet aan de regels uit de APV en het uitwegenbeleidsplan.

Ter inzage legging en ingekomen zienswijzen

Conform artikel 3.4 Awb heeft het ontwerpbesluit heeft vanaf 28 augustus voor 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. In deze periode zijn er wel zienswijzen tegen het plan ingediend.

De ingediende zienswijzen hebben geleid tot een ruimtelijke aanpassing van het plan zoals verwoord in de Nota van Zienswijzen.

Inwerkingtreding besluit

Tot uitvoering van het project mag pas worden overgegaan als het besluit in werking is getreden (artikel 6.1 Wabo). Het besluit treedt in werking de dag na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepschrift (ofwel zes weken na ter inzage legging van de omgevingsvergunning). Wanneer gedurende de bovengenoemde beroepstermijn bij de voorzieningenrechter een verzoek tot voorlopige voorziening is gedaan, treedt een besluit niet in werking voordat de rechter op dat verzoek heeft beslist.

Conclusie

Gelet op bovenstaande voldoet het plan aan een goede ruimtelijke ordening.

Geen verklaring van geen bedenkingen (VVGB) nodig

Er is geen VVGB nodig⁵. Op 25 juni 2020 heeft de gemeenteraad ingestemd met een lijst van categorieën waarvoor een VVGB is vereist. Het aangevraagde behoort niet tot een van de categorieën op de lijst.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van Bergen,



secretaris

burgemeester

⁵ artikel 6.5, lid 3 Besluit omgevingsrecht

Wilt u een reactie geven op het besluit?

Dan kunt u beroep instellen. In dat geval adviseren wij u om eerst telefonisch contact met ons op te nemen. We nemen dan samen met u het besluit door.

Wilt u na dit gesprek alsnog beroep instellen tegen het besluit? Dan kunt u binnen zes weken na de dag van ter inzagelegging van dit besluit een beroepschrift indienen bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag. In uw beroepschrift moet in ieder geval staan: uw naam en adres, uw handtekening, de datum van uw beroepschrift, een omschrijving van het besluit waartegen u beroep indient en de reden van uw beroep.

Het indienen van een beroepschrift heeft geen schorsende werking. Dit betekent dat het besluit blijft gelden in de tijd dat uw beroepschrift bij de Afdeling in behandeling is. Als u dit niet wilt, bijvoorbeeld omdat het besluit onherstelbare gevolgen heeft voor u, dan kunt u de voorzieningenrechter van de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State vragen een voorlopige voorziening te treffen om het besluit te schorsen. Het indienen van een verzoek om een voorlopige voorziening kan alleen als u binnen de termijn een beroepschrift heeft ingediend.

Voor het indienen van een beroepschrift en voor het indienen van een verzoek om een voorlopige voorziening moet u wel griffierecht betalen. Van de beroepsinstantie hoort u hoeveel dit is en hoe u dit moet betalen.

Aandachtspunten

1. Voor het behandelen van een aanvraag betaalt u kosten. Dit staat in de legesverordening. Voor het betalen van de kosten ontvangt u binnenkort een rekening van Cocensus. Cocensus is het bedrijf dat de rekening namens de gemeente stuurt.
2. Hoewel de omgevingsvergunning is verleend, kan ook een andere toestemming (bijvoorbeeld een [sloopmelding](#)) of andere wetgeving (bijvoorbeeld het [Burgerlijk wetboek](#) of de [Wet natuurbescherming](#)) op uw activiteit van toepassing zijn.
3. Schade aan de openbare ruimte, ten gevolge van de werkzaamheden, wordt op kosten van de vergunninghouder hersteld.
4. Bouwmaterialen, bouwtoestellen en -werktuigen plaatst u bij voorkeur op eigen terrein. Wanneer dit niet mogelijk is, vraagt u de gemeente om toestemming. Kijk voor meer informatie over dit [onderwerp](#) op onze website.
5. Ter voorkoming van schade en ongelukken adviseren wij vóór aanvang van de werkzaamheden bij de nutsbedrijven informatie op te vragen over de ligging van (aansluit)kabels en -leidingen (www.klicmelding.nl).

Formulierversie
2020.01

Aanvraaggegevens

Publiceerbare aanvraag/melding

Aanvraagnummer	5327521
Aanvraagnaam	Hotel Nassau te Bergen aan Zee
Uw referentiecode	16039

Ingediend op	16-07-2020
Soort procedure	Onbekend

Projectomschrijving	Het project betreft de herontwikkeling van Hotel Nassau te Bergen aan Zee.
Opmerking	-
Gefaseerd	Nee
Blokkerende onderdelen weglaten	Nee
Kosten openbaar maken	Nee
Bijlagen die later komen	-
Bijlagen n.v.t. of al bekend	-

Bevoegd gezag

Naam:	Gemeente Bergen NH
Bezoekadres:	Jan Ligthartstraat 4 1817 MR Alkmaar
Postadres:	Postbus 175 1860 AD Bergen
Telefoonnummer:	072-8880000
E-mailadres:	administratievth@debuch.nl
Website:	www.bergen-nh.nl
Contactpersoon:	Team Vergunningen
Bereikbaar op:	iedere werkdag van 8.30-16.30 uur

Behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders van de gemeente
Bergen

Zaaknummer: WABO2001437

Datum: 12-12-2023

Overzicht bijgevoegde modulebladen

Aanvraaggegevens

Locatie van de werkzaamheden

Werkzaamheden en onderdelen

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Bijlagen

Formulierversie
2020.01

Locatie

1 Adres

Postcode	1865AP
Huisnummer	4
Huisletter	-
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	Van der Wijckplein
Plaatsnaam	Bergen aan Zee

Gelden de werkzaamheden in deze
aanvraag/melding voor meerdere
adressen of percelen?

☐ Ja
☒ Nee

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

1 Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Met welke regels voor ruimtelijke ordening zijn de voorgenomen werkzaamheden in strijd?

- ☒ Bestemmingsplan
- ☐ Beheersverordening
- ☐ Exploitatieplan
- ☐ Regels op grond van de provinciale verordening
- ☐ Regels op grond van een AMvB
- ☐ Regels van het voorbereidingsbesluit

Beschrijf hoe en in welke mate de voorgenomen werkzaamheden in strijd zijn met de regels voor ruimtelijke ordening.

Zie bijlage GRO

Beschrijf het huidige gebruik van de gronden of het bouwwerk.

Zie bijlage GRO

Beschrijf het beoogde gebruik van de gronden of het bouwwerk.

Zie bijlage GRO

Beschrijf de gevolgen van het beoogde gebruik voor de ruimtelijke ordening.

Zie bijlage GRO

Is het beoogde gebruik tijdelijk van aard?

- ☐ Ja
- ☒ Nee

Hebt u een rapport nodig waarin de archeologische waarde van het terrein dat zal worden verstoord in voldoende mate is vastgelegd?

- ☐ Ja
- ☒ Nee

Wordt er afgeweken van het exploitatieplan?

- ☐ Ja
- ☒ Nee

Bijlagen

Formele bijlagen

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
_GRO_Hotel_Nassau_Bergen_aan_Zee_1_0_pdf	200716 - GRO Hotel Nassau Bergen aan Zee 1.0.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	2020-07-16	In behandeling
ije_m_e_r_-beoordeling_incl_bijlagen_pdf	200716 - Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling incl bijlagen.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	2020-07-16	In behandeling
_bijlage_2020070307-0132_RNtgqkwp2c_pdf	AERIUS_bijlage-_20200703070132-_RNtgqkwp2c.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	2020-07-16	In behandeling
_bijlage_2020070307-0146_RhYNqkksUg-gv_pdf	AERIUS_bijlage-_20200703070146-_RhYNqkksUg-gv.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	2020-07-16	In behandeling
_bijlage_2020070307-1000_RgUP1huRuc-3T_pdf	AERIUS_bijlage-_20200703071000-_RgUP1huRuc3T.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	2020-07-16	In behandeling
_bijlage_2020070307-2754_RoCN1mZh39-5h_pdf	AERIUS_bijlage-_20200703072754-_RoCN1mZh395h.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	2020-07-16	In behandeling
_bijlage_2020070308-5748_RNohp6jUG4-ZA_pdf	AERIUS_bijlage-_20200703085748-_RNohp6jUG4ZA.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	2020-07-16	In behandeling
GRO-_Economische_-_onderbouwing_█.pdf	Bijlage 1 GRO - Economische onderbouwing █.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	2020-07-16	In behandeling
GRO_-_Verkeer_en_parkeronderzoek_GC_pdf	Bijlage 2 GRO - Verkeer en parkeeronderzoek GC.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	2020-07-16	In behandeling
e_plein_Definitief_█_20200709_pdf	Bijlage 3 GRO - Natuurtoets Herontwikkeling Hotel Nassau en het Rode plein Definitief_█_202-00709-.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	2020-07-16	In behandeling





gemeente **BERGEN**

**Nota zienswijzen
v.d. Wijckplein 4 (Hotel Nassau)
behorende bij de
Omgevingsvergunning (afwijken
bestemmingsplan) en Verkeersbesluit**

November 2023

Behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders van de gemeente
Bergen

Zaaknummer: WABO2001437

Datum: 12-12-2023

#60093322v1

1. Inleiding

De gemeente Bergen heeft de wens het kustdorp Bergen aan Zee een kwaliteitsimpuls te geven. In deze familiebadplaats staan enkele panden op het punt de stap te maken van verouderd naar verloederd. Dit heeft gevolgen voor de lokale economie en de leefbaarheid van het dorp. Daarom is in de structuurvisie Bergen aan Zee 2012 ruimte geboden voor nieuwe ontwikkelingen die een kwaliteitsimpuls ten goede komen. De nieuwbouw van het verouderde Hotel Nassau op het adres Van der Wijckplein 4 (1865 AP), waarop dit project ziet, is zo een project.

Voor de herontwikkeling van het Hotel Nassau heeft het college van burgemeester en wethouders van Bergen ('college') bij besluiten van 4 november 2021 een omgevingsvergunning verleend voor het afwijken van het bestemmingsplan en huisnummers toegekend aan de objecten Van der Wijckplein 4 en Parkweg 141 tot en met 181 in Bergen. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft deze besluiten in haar uitspraak van 8 maart 2023 vernietigd, omdat het college ten onrechte deze besluiten gecoördineerd heeft voorbereid en bekendgemaakt met toepassing van de gemeentelijke coördinatieregeling van afdeling 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening ('Wro').

Het college heeft daarom de vergunningaanvraag voor Hotel Nassau opnieuw in procedure gebracht. Het heeft een tweetal ontwerpbesluiten genomen, een omgevingsvergunning voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan en voor het maken, hebben of veranderen van een uitweg ('de omgevingsvergunning') en een verkeersbesluit voor het aanpassen van het eenrichtingsverkeer op een deel van de Parkweg. De voorbereiding van deze besluiten heeft plaatsgevonden met gebruik van de coördinatieregeling van afdeling 3.6. van de Wro.

De ontwerpbesluiten hebben van 28 augustus 2023 tot en met 9 oktober 2023 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn 12 zienswijzen ontvangen, waarvan 2 uitsluitend betrekking hebben op het verkeersbesluit. Deze Nota van Zienswijzen behandelt de ingediende zienswijzen over het project Hotel Nassau in Bergen aan Zee.

2. Ontvangen zienswijzen

De volgende zienswijzen zijn ontvangen (met registratienummer):

1.	Bewoners Paulineweg 12	D390657
2.	Stichting Duinbehoud	D686942
3.	Bewoner Transvaal 8	D687483
4.	Bewoner Parkweg 8	D687487
5.	De Dennen en bewoners Parkweg 10	D686442,D688719*
6.	Erfgoedvereniging Heemschut	D685496
7.	Bewoners Kerkstraat 9	D685496
8.	Stichting Bergen aan Zee, bewoner Parkweg 8 en 94 anderen	D686451,D687477
9.	Bewoner Nachtegallenlaantje 17	D686007,D676342*

*Uitsluitend over verkeersbesluit

3. Beantwoording van de zienswijzen

In dit hoofdstuk wordt een samenvatting van de ontvangen zienswijzen gegeven. Daarnaast wordt op de

inhoud van de zienswijzen gereageerd en wordt aangegeven of en in welke mate zij aanleiding geeft tot een gewijzigde vaststelling van de omgevingsvergunning of verkeersbesluit.

3.1. Zienswijze 1: bewoners Paulineweg 12

Nummer	Samenvatting zienswijze	Beantwoording zienswijze
1.1	Doordat de gemeente gebonden is aan een anterieure overeenkomst is zij niet bij machte om dit project zo te sturen dat het de belangen van de bewoners meeneemt en het kleinschalige karakter van Bergen aan Zee wordt gerespecteerd.	Bij de beslissing omtrent de aanvraag om een omgevingsvergunning ligt het initiatief volgens het stelsel van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht ('Wabo') bij de initiatiefnemer. Deze bepaalt de omvang van de aanvraag en de activiteiten waarop deze betrekking heeft. Het college is gehouden te beslissen op de aanvraag zoals deze is ingediend en heeft dus terecht geen alternatieven onderzocht. Na ontvangst van een aanvraag om een omgevingsvergunning is het college eenvoudigweg verplicht om te beoordelen of zij kan worden verleend. Ingeval van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het planologisch strijdig gebruiken van gronden en/of bouwwerken, brengt dit met zich dat het college aan de hand van artikel 2.12 van de Wabo dient te beoordelen of de activiteit in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en wordt voldaan aan de andere eisen van het eerste lid, onder a, van de Wabo. De gesloten anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de projectontwikkelaar staat los van e hiervoor genoemde beoordeling van het college. Het college is van mening dat het project zoals voorligt in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en dat de belangen van alle inwoners naar behoren zijn meegewogen. De herontwikkeling van het hotel sluit bovendien aan bij de kleinschaligheid van het dorp. Het betreft een hotel met totaal 60 hotelkamers en 21 hotelappartementen. Het college heeft zich bij de vergunningverlening gebaseerd op de uitgangspunten die aan de Structuurvisie Bergen aan Zee (hierna: Structuurvisie) ten grondslag liggen. Uit de Structuurvisie volgt dat ruimte geboden dient te worden aan nieuwe ontwikkelingen die de kwaliteitsimpuls ten goede komen, ook in het centrum van Bergen aan Zee. De herontwikkeling zal hieraan een bijdrage leveren. Hoewel het bebouwde oppervlakte wordt vergroot, neemt de totale verharding – inclusief de gesloten bestratingen – af. Doordat de bouwwerken worden ingebed in het landschap en tussen de duintoppen, wordt de kleinschalige uitstraling geborgd.
1.2	Het project is een verkwisting van maatschappelijke energie en middelen die op een ander vlak ingezet hadden kunnen worden.	Het college acht een kwaliteitsimpuls voor het projectgebied noodzakelijk voor de lokale economie en de leefbaarheid. De herontwikkeling van het Hotel Nassau levert hieraan een significante bijdrage. In de uitspraak van 8 maart 2023 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State de

		omgevingsvergunning vernietigd, maar aan die vernietiging ligt geen inhoudelijk oordeel over de ruimtelijke toelaatbaarheid van het project ten grondslag. De omgevingsvergunning is vernietigd omdat deze ten onrechte is gecoördineerd met het huisnummerbesluit. Het college is van mening dat het project zoals voorligt in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en dat de belangen van alle inwoners naar behoren zijn meegewogen. Daarnaast is het college van oordeel dat de betrokken besluiten gecoördineerd kunnen worden. Gelet hierop ziet het geen reden om aan te nemen dat het voorliggende besluit door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zal worden vernietigd.
1.3	De aanpassing van het eenrichtingsverkeer op de Parkweg leidt tot onveilige situaties, verkeersoverlast en meer uitstoot op de Paulineweg. Er moeten maatregelen getroffen worden om ervoor te zorgen dat het verkeer vanaf het hotel niet via de Paulineweg, maar via het Van der Wijckplein het dorp verlaat.	Door de aanpassing van het eenrichtingsverkeer op de Parkweg is het vanuit de uitrit van de voorgenomen parkeergarage van Hotel Nassau mogelijk om als automobilist richting het kruispunt Parkweg, Van der Wijckplein en Paulineweg te rijden. Op het kruispunt zijn zowel het Van der Wijckplein als de Paulineweg beschikbaar om in te rijden zodat de automobilisten de Zeeweg kunnen bereiken. De route via het Van der Wijckplein is de meest voor de hand liggende route, omdat men via die route direct naar de Zeeweg kan rijden. Hierdoor acht het college het niet noodzakelijk om extra maatregelen te treffen. In het verkeersbesluit is per abuis opgenomen dat het vanuit verkeers(veiligheids)overwegingen gewenst is het extra gemotoriseerd verkeer via de kortst mogelijke route af te wikkelen naar de Paulineweg. Dit betreft een verschrijving en wordt aangepast naar de Zeeweg.
1.4	De voorwaarden waaraan de koopappartementen van het hotel moeten voldoen zijn hetzelfde als de voorwaarden voor exploitanten van recreatieparken zoals Roompot vakantiepark. Dat staat haaks op het bestemmingsplan waarin het streven van een leefbare, kleinschalige kern centraal staat.	De hotelappartementen zijn bedoeld als vakantieverblijf voor families (met kinderen) of recreanten die behoefte hebben aan meer ruimte dan een hotelkamer biedt. Door het stellen van de gebruiksvoorschriften in de omgevingsvergunning wordt voorkomen dat de appartementen als (tweede) woning gebruikt kunnen worden. Dergelijk gebruik is nadrukkelijk niet de bedoeling en daarop kan ook worden gehandhaafd. De appartementen maken onderdeel uit van het hotel en zullen volledig opgaan in de hotelexploitatie. Gelet op voorgaande is dan ook geenszins sprake van een recreatiepark zoals Roompot. Van structurele leegstand zal geen sprake zijn.
1.5	Door de omgevingsvergunning verdwijnt de enige winkel in het dorp. Dit is in strijd met artikel 4 Wet maatschappelijke ondersteuning.	Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling worden het huidige hotel op de projectlocatie en de huidige winkels en eetgelegenheden op het Rode Plein aan de zijde van het hotel gesloopt. Het winkelpand en eetgelegenheden zijn in eigendom van initiatiefnemer en het college heeft geen inspraak in het behoud van deze voorzieningen. De sloop van deze bebouwing is onderdeel van het plan van de initiatiefnemer. Bij het college is bekend dat sinds 2010 is gecommuniceerd dat de bouwwerken gesloopt zullen worden. Bij deze privaatrechtelijke verhouding tussen de

		initiatiefnemer en zijn huurders is het college of de gemeente geen partij. Voor het college staat in de onderhavige procedure de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de herontwikkeling centraal. Voor strijdigheid met artikel 4 van de Wet maatschappelijke ondersteuning ziet het college geen aanleiding.
1.6	Door de afspraken die zijn gemaakt in de anterieure overeenkomst heeft geen normaal participatieproces plaatsgevonden.	De gemeente heeft een overeenkomst met de initiatiefnemer gesloten om de kosten van de ambtelijke inzet te vergoeden, op basis van het wettelijk kostenverhaal. Als gezegd staat de gesloten anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de projectontwikkelaar los van de ruimtelijke beoordeling die het college heeft gemaakt. Het college moet beoordelen in hoeverre de ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar is; participatie, inspraak en draagvlak zijn geen formele voorwaarden voor de vraag of de ontwikkeling doorgang kan vinden. Dit neemt niet weg dat het bieden van ruimte voor participatie en inspraak voor het college juist een belangrijk aandachtspunt is geweest in de voorbereiding van het besluit op de aanvraag. In 2017 is een vijftal architectenbureaus gevraagd een schetsontwerp te maken en presenteren. Op basis hiervan heeft een uit professionals voor dit doel samengestelde jury vier ontwerpen (één architect trok zich tijdens het proces terug) beoordeeld en unaniem voor één ontwerp gekozen. Dit ontwerp was van SeARCH Architecten, dat opereert onder leiding van de bekende architect Bjarne Mastenbroek. Op een tweetal informatieavonden heeft SeARCH Architecten het plan aan omwonenden en aan raadsleden gepresenteerd. Gedurende de participatiefase is een website gemaakt waarop de plannen en de verslagen van de bijeenkomsten te raadplegen waren, alsmede een contactformulier waarmee een ieder een vraag kon stellen aan de initiatiefnemer. Voor de ontwikkeling is verder een Reflectiegroep in het leven geroepen om de bewoners en ondernemers van Bergen aan Zee actief te betrekken bij de plannen. De Reflectiegroep bestond uit een representatieve vertegenwoordiging van inwoners, huiseigenaren en ondernemers uit Bergen aan Zee (10-15 personen). Het primaire doel van de groep is het verrijken van het project en het leveren van een bijdrage aan het maatschappelijk draagvlak voor deze plannen. Met de Reflectiegroep hebben vier bijeenkomsten plaatsgevonden. In paragraaf 5.2.1 van de ruimtelijke onderbouwing is uiteengezet op welke wijze met de input van de Reflectiegroep rekening is gehouden.
1.7	Het bouwen in het stuk duin is tegen de afspraken gemaakt in het Kustpact.	Het college is geen partij bij het Kustpact, waardoor het niet gebonden is aan de verplichtingen die daaruit voortvloeien. Het heeft daarom de omgevingsvergunning ook niet expliciet hoeven toetsen aan de kernkwaliteiten van het kustlandschap die volgen uit het Kustpact. Dit neemt niet weg dat het college de kustzone van

		groot belang acht en zich hard maakt om het vrije uitzicht, dat één van de belangrijkste waarden uit het Kustpact is, te behouden. Daarom is tijdens de ontwikkelingsfase bijzondere aandacht besteed aan de inpassing van de bebouwing in het duinlandschap en de omgeving, zodat de zichtlijnen van de openbare ruimte naar het strand en de zee worden verstrekt. De Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland zijn wel partij bij het Kustpact. Het toekomstperspectief 2040 Noord-Hollandse Noordzeekust 'Ruimte voor rust en reuring' vormt de uitwerking van de opgave uit het Kustpact om nieuwe recreatieve bebouwing in het kustgebied beter te (be)geleiden. Het Toekomstperspectief beschrijft de landschappelijke en economische waarden van de gehele kuststrook, de geldende (wettelijke) kaders, trends en ontwikkelingen en geeft een ontwikkelstrategie die inzet op het versterken van de kwaliteit van de Noord-Hollandse kust. Hierin wordt de natuur niet tegenover economie en recreatie gezet, maar worden deze juist gecombineerd. Voor Bergen aan Zee is in het Toekomstperspectief opgenomen dat de kwaliteit van de bebouwing, in het bijzonder rond het Van der Wijckplein, sleets aan het worden is. In dat kader is opgemerkt dat vervangende nieuwbouw en eventuele uitbreiding, nodig voor kwaliteitsbehoud en een duurzame bedrijfsvoering, mogelijk blijft. Daarbij is van belang dat de ontwikkeling bijdraagt aan het behoud van de kwaliteit van de kustzone. Voor de invulling van het project is aansluiting gezocht bij het Toekomstperspectief. Het huidige hotel is zowel technisch als economisch verouderd. Om een gezonde exploitatie mogelijk te maken, wordt voorzien in vervangende nieuwbouw. In het ontwerp heeft het dungebied een leidende rol. Met de uitgesproken landschappelijke inpassing van het plan wordt de specifieke ligging benut en wordt op maat een afgewogen stedenbouwkundige ingreep verricht. Bergen aan Zee wint met het plan aan structuur en eigenheid. Doordat de entree van het nieuwe hotel aan de rotonde is gepositioneerd, koppelt het hotel direct aan de openbare ruimte van het Van der Wijckplein. Het hotel raakt hierdoor meer betrokken bij het dorpscentrum. Van aantasting van de kernkwaliteiten van de kustzone zal als gevolg van het uitgekiende (landschappelijke) ontwerp geen sprake zijn.
1.8	Stikstof compensatie wordt gebruikt voor een project wat maatschappelijk gezien lage prioriteit heeft. Het is met een acuut gebrek aan woningen en andere noodzakelijke bouwactiviteiten asociaal om stikstofcompensatie, die fysieke grenzen kent, te gebruiken ten gunste van	Uit de meest recent uitgevoerde Aeries-berekeningen voor de voorgenomen ontwikkeling (2023) volgt dat in de aanlegfase en in de gebruiksfase sprake is van een afname van stikstofdepositie ten opzichte van de referentiesituatie. Significante gevolgen op omliggende Natura 2000- gebieden door het toedoen van stikstofuitstoot zijn daarmee eveneens uitgesloten. Van stikstofcompensatie is geen sprake.

	enkelen die slechts winstbejag nastreven.	
1.9	Het massale karakter van de bouw is in strijd met het kleinschalige karakter van het dorp.	Voor de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar 1.1.
1.10	Essentiële voorzieningen verdwijnen, hetgeen de leefbaarheid van het dorp ernstig aantast.	Voor de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar 1.5.
1.11	Door schaduwwerking krijgt het Rode Plein en een gedeelte van het Van der Wijckplein een somber aanzien, met name in de maanden oktober – februari.	In Nederland bestaat geen specifieke wetgeving die de bezonning regelt. Niettemin heeft het bureau SeARCH Architecten bezonningsdiagrammen opgesteld voor de huidige en toekomstige situatie, die als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing zijn gevoegd. Vanwege de gewijzigde situering van het hotel, zijn de bezonningsdiagrammen geactualiseerd. Uit de diagrammen volgt dat in de zomermaanden, de maanden waarin het Rode Plein het drukstbezocht is, geen extra schaduwwerking op het plein ontstaat. In het voor- en najaar is dat in de ochtend- en middagperiode wel het geval. Alles overziend meent het college dat het aspect bezonning geen belemmering vormt en niet in de weg staat aan afgifte van de omgevingsvergunning.; in de gemaakte belangenafweging weegt het belang van de ontwikkeling zwaarder dan de beperkte toename van schaduw in het voor- en najaar.
1.12	Met westen en noordwesten wind wordt het Rode Plein een gure plek, door de hoogte van de noordzijde van het hotel.	In Nederland bestaat geen wetgeving ter voorkoming van windhinder of windgevaar. Dit betekent echter niet dat het college windhinder of windgevaar niet heeft meegenomen in de beoordeling en de door haar gemaakte belangenafweging. Door SIMstudio is een windklimaatonderzoek uitgevoerd ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling. Hiermee is inzicht verschaft in het windklimaat op straatniveau. Uit een vergelijk van de resultaten blijkt dat het windklimaat in de omgeving voor het overgrote deel niet wijzigt. Het windklimaat op de Zeeweg, Paulineweg en rondom de daarlangs gelegen woningen verbetert in de nieuwe situatie. Enkel ter plaatse van het deel van de rotonde dat de strandopgang met de Parkweg verbindt treedt een verslechtering van het windklimaat op. Dit windklimaat wordt verklaard door de open ligging aan zee, in combinatie met de hoogte van de duinenrij waarop de bebouwing is gesitueerd en is dan ook inherent aan de locatie. Er is in ieder geval geen sprake van windgevaar. Door het grotere bouwvolume treedt meer beschutting op bij Westelijke wind voor het gebied achter het hotel. Dit resulteert vooral in een verbetering van het windklimaat op de Zeeweg en de Parkweg. Gelet hierop acht het college de situatie in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.
1.13	Verkeersstromen zullen overlast en onveiligheid veroorzaken voor de omringende bewoners.	Het college heeft onderzoek gedaan naar de verkeersgeneratie van de beoogde ontwikkeling. Uit dit onderzoek volgt dat in totaal 99 extra motorvoertuigbewegingen per weekdagemaal te verwachten zijn. Per drukste uur gaat het om circa 10 motorvoertuigbewegingen

		(1 auto per 6 minuten extra). Een dergelijke toename leidt niet tot een wezenlijk andere verkeerssituatie op het Van der Wijckplein – de Parkweg. Dit zal niet leiden tot overlast of verkeersonveiligheid voor de omringende bewoners. Door het extra gemotoriseerd verkeer op een zo snel en direct mogelijk ^{1.13} ke manier af te wikkelen naar de gewenste straat (de Zeeweg), zal de verkeersveiligheid en overige overlast voor de gehele buurt zo min mogelijk zijn.
1.14	De precedentwerking van de vergunning zal verdere ongewenste ruimtelijke initiatieven veroorzaken.	Bij de beoordeling van een aanvraag om omgevingsvergunning moet het college aan de hand van het toetsingscriteria uit Wabo beoordelen of de aangevraagde activiteit in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Elke aanvraag kent een eigen toetsingskader, waardoor van precedentwerking geen sprake kan zijn. Het college kan niet ervoor kiezen de aanvraag niet in behandeling te nemen. Volledigheidshalve wordt hierbij opgemerkt dat de beoogde ontwikkeling niet voorziet in een extra hotel ten opzichte van de huidige situatie. Het betreft de realisatie van vervangende nieuwbouw voor het huidige hotel dat in het plangebied aanwezig is. Daarnaast betreft de voorgenomen ontwikkeling een afwijking van het bestemmingsplan, welke met diverse waarborgen is omkleed. Van precedentwerking is geen sprake.

Conclusie: de zienswijze geeft aanleiding voor aanpassing van het ontwerp-verkeersbesluit.

3.2. Zienswijze 2: Stichting Duinbehoud

Nummer	Samenvatting zienswijze	Beantwoording zienswijze
2.1	De ontwikkeling is in strijd met het Kustpact.	Het college is geen partij bij het Kustpact, waardoor het niet gebonden is aan de verplichtingen die daaruit voortvloeien. Het heeft daarom de omgevingsvergunning ook niet expliciet hoeven toetsen aan de kernkwaliteiten van het kustlandschap die volgen uit het Kustpact. Dit neemt niet weg dat het college de kustzone van groot belang acht en zich hard maakt om het vrije uitzicht, dat één van de belangrijkste waarden uit het Kustpact is, te behouden. Daarom is tijdens de ontwikkelingsfase bijzondere aandacht besteed aan de inpassing van de bebouwing in het duinlandschap en de omgeving, zodat de zichtlijnen van de openbare ruimte naar het strand en de zee worden verstrekt. De Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland zijn wel partij bij het Kustpact. Het toekomstperspectief 2040 Noord-Hollandse Noordzeekust 'Ruimte voor rust en reuring' vormt de uitwerking van de opgave uit het Kustpact om nieuwe recreatieve bebouwing in het kustgebied beter te (be)geleiden. Het

		Toekomstperspectief beschrijft de landschappelijke en economische waarden van de gehele kuststrook, de geldende (wettelijke) kaders, trends en ontwikkelingen en geeft een ontwikkelstrategie die inzet op het versterken van de kwaliteit van de Noord-Hollandse kust. Hierin wordt de natuur niet tegenover economie en recreatie gezet, maar worden deze juist gecombineerd. Voor Bergen aan Zee is in het Toekomstperspectief opgenomen dat de kwaliteit van de bebouwing, in het bijzonder rond het Van der Wijckplein, sleets aan het worden is. In dat kader is opgemerkt dat vervangende nieuwbouw en eventuele uitbreiding, nodig voor kwaliteitsbehoud en een duurzame bedrijfsvoering, mogelijk blijft. Daarbij is van belang dat de ontwikkeling bijdraagt aan het behoud van de kwaliteit van de kustzone. Voor de invulling van het project is aansluiting gezocht bij het Toekomstperspectief. Het huidige hotel is zowel technisch als economisch verouderd. Om een gezonde exploitatie mogelijk te maken, wordt voorzien in vervangende nieuwbouw. In het ontwerp heeft het duingebied een leidende rol. Met de uitgesproken landschappelijke inpassing van het plan wordt de specifieke ligging benut en wordt op maat een afgewogen stedenbouwkundige ingreep verricht. Bergen aan Zee wint met het plan aan structuur en eigenheid. Doordat de entree van het nieuwe hotel aan de rotonde is gepositioneerd, koppelt het hotel direct aan de openbare ruimte van het Van der Wijckplein. Het hotel raakt hierdoor meer betrokken bij het dorpscentrum. Van aantasting van de kernkwaliteiten van de kustzone zal als gevolg van het uitgekiende (landschappelijke) ontwerp geen sprake zijn.
2.2	Het ontwerpbesluit is in strijd met de regels van de provinciale verordening Noord-Holland.	In de Omgevingsverordening Noord-Holland 2020 staan, onder andere, regels met het oog op de borging van een goede balans tussen natuur en recreatieve bebouwing op de Noord-Hollandse stranden. De regels zijn alleen van toepassing op stranden zoals vastgelegd in de Strandzoning. Het projectgebied is daar geen onderdeel van. De ontwikkeling is zodoende niet in strijd met de provinciale verordening Noord-Holland. Voor een nadere toelichting verwijst het college naar de ruimtelijke onderbouwing, waar uitvoerig is ingegaan op dit onderwerp (paragraaf 3.2.2).
2.3	Het ontwerpbesluit is in strijd met artikel 7.1a van het Barro (besluit van 27 mei 2020).	Artikel 7.1a is niet vervat in het Barro, maar in het Besluit kwaliteit leefomgeving ('Bkl'). Het Bkl is nog niet in werking getreden. Het aangehaalde artikel valt dus buiten het beoordelingskader van het college.
2.4	De beoogde ontwikkeling zal schade aanbrengen aan de natuur. In de salderingsovereenkomst wordt alleen gesproken over de rimpelroos, maar de natuur kent meer dier- en plantensoorten dan de rimpelroos. Bovendien kent de	Het ontwerpbesluit is getoetst aan de hand van de wettelijke beoordelingskaders die voortvloeien uit de Wet natuurbescherming en de Omgevingsverordening 2020 (NNN) en is daarmee in overeenstemming. In dat verband wordt verwezen naar de uitkomsten van de door Ecogroen verrichte natuurtoets, die als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing is gevoegd.

	salderingsovereenkomst geen resultaatsverplichting. De salderingsovereenkomst schiet op dat punt tekort.	De invasieve exoot rimpelroos is dominant in het plangebied en de directe omgeving daarvan. Deze soort vormt een bedreiging voor de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN ter plaatse. Om die reden zijn beheermaatregelen tegen rimpelroos onderdeel van het salderingsplan. Overigens is door de gewijzigde situering van de beoogde bebouwing niet langer sprake van een afname van het oppervlak NNN. Het is daarom uitgesloten dat de ontwikkeling zal resulteren in een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden, een vermindering van het oppervlak van het NNN of de natuurverbindingen, of de samenhang tussen de NNN-gebieden. Omwille van de positieve natuureffecten wordt het salderingsplan niettemin uitgevoerd.
--	---	--

Conclusie: de zienswijze geeft geen aanleiding voor aanpassing van de ontwerpbesluiten.

3.3. Zienswijze 3: Bewoner Transvaal 8

Nummer	Samenvatting zienswijze	Beantwoording zienswijze
3.1	Het bestemmingplan is een aantal jaren geleden in consensus met gemeente en inwoners vastgesteld en daarom kan er enkel om zwaarwegende redenen van worden afgeweken. Die redenen ontbreken; uit de stukken blijkt geen enkele noodzaak of moverende reden.	Bij de beoordeling van een aanvraag om omgevingsvergunning moet het college aan de hand van het toetsingscriteria uit de Wabo beoordelen of de aangevraagde activiteit in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Dit toetsingskader omvat niet de regel dat enkel van het bestemmingsplan afgeweken kan worden in het geval sprake is van zwaarwegende redenen.
3.2	Wijziging van het bestemmingsplan brengt een ongewenste precedentwerking met zich mee.	Voor de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar 1.4.
3.3	Door de ontwikkeling verliest het dorp de kleinschaligheid en dat is juist het handelsmerk van Bergen aan Zee.	Voor de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar 1.1.
3.4	Door de omvang van de voorgenomen bouwsels wordt de vrije horizon en het vrije uitzicht op het duin en de zee geheel belemmerd. Het uit- en aanzicht wordt daarmee ernstig aangetast.	De voorgenomen ontwikkeling betreft de nieuwbouw van het oude Hotel Nassau. Op de projectlocatie is aldus reeds bebouwing aanwezig. Van een vrije horizon of vrij uitzicht is zodoende in de huidige situatie geen sprake. Daarnaast wordt de bebouwing met de lage zijde naar het dorp gesitueerd en de hoge zijde richting het strand en de zee. Door de gebouwen op deze manier te positioneren alsmede de niet-visuele verbinding tussen de gebouwen, blijven de zichtlijnen vanuit de Parkweg, Paulineweg en de Zeeweg naar het strand optimaal.
3.5	De ontwikkeling zorgt voor een aantasting van het historisch dorpsgezicht en van het landschap.	Het college heeft zich bij de vergunningverlening gebaseerd op de uitgangspunten die aan de Structuurvisie ten grondslag liggen. Uit de Structuurvisie volgt dat ruimte geboden dient te worden aan nieuwe ontwikkelingen die de kwaliteitsimpuls ten goede komen,

		ook in het centrum van Bergen aan Zee. De herontwikkeling zal hieraan een bijdrage leveren. Hoewel het bebouwde oppervlakte wordt vergroot, neemt de totale verharding – inclusief de gesloten bestratingen – af. Doordat de bouwwerken worden ingebed in het landschap en tussen de duintoppen, wordt de kleinschalige uitstraling geborgd.
3.6	De ontwikkeling houdt geen enkele rekening met de omliggende natuurwaarden. De bouwplannen brengen schade toe aan het kwetsbare duingebied. Een zorgvuldig onderzoek daarnaar ontbreekt in de aanvraag.	Het ontwerpbesluit is getoetst aan de hand van de wettelijke beoordelingskaders die voortvloeien uit de Wet natuurbescherming en de Omgevingsverordening NH 2020 (NNN) en is daarmee in overeenstemming. In dat verband wordt verwezen naar de uitkomsten van de door Ecogroen verrichte natuurtoets, die als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing is gevoegd.
3.7	De ontwikkeling ziet op een recreatieappartementencomplex waarin niet permanent gewoond mag worden. Hierdoor zal de helft van het jaar het complex leeg staan.	Voor de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar 1.7.
3.8	Een project van deze omvang past niet in een kleine familiebadplaats en is daarmee een grensoverschrijdende aantasting van de kleinschaligheid van Bergen aan Zee.	Voor de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar 1.1.
3.9	Het dorp heeft zijn capaciteit bereikt. Er is geen ruimte voor een hotel met een dergelijke omvang. De plannen vormen een groot risico gezien de beperkte verblijfsruimte, de enkele smalle toegangsweg, de Zeeweg en de beperkte parkeermogelijkheden.	Op grond van het bestemmingsplan is op dit moment ook al een hotel toegestaan en deze is ook aanwezig. De beoogde ontwikkeling voorziet niet in een extra hotel, maar ziet enkel op de vervangende nieuwbouw ten opzichte van de huidige situatie. Wel neemt het aantal kamers in de nieuwe situatie iets toe, maar het college voorziet daarmee geen negatieve gevolgen wat betreft parkeren en de verkeersveiligheid. In dat verband wordt ook verwezen naar het verkeer- en parkeeronderzoek, dat als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing is gevoegd.
3.10	Doordat de wethouder voordat de democratische besluitprocedure was gestart al groen licht heeft gegeven aan het project ontstaat de indruk van vooringenomenheid. Ook het feit dat de gemeente zich leent en positief uitspreekt op de website van de belanghebbende projectontwikkelaars staat een zorgvuldige belangenafweging in de weg. Als bewoner voel ik mij daardoor niet gehoord en gezien.	Voor de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar 1.1 en 1.6.
3.11	De inrichting van de publieke ruimte is een overheidstaak. Er is geen behoefte aan meer horeca. De enige voorziening, de supermarkt, verdwijnt.	Er is geen sprake van nieuwe horeca. Op de locatie is op dit moment reeds het oude Hotel Nassau gevestigd. De gronden waarop het hotel wordt gebouwd en het winkelpand en eetgelegenheden zijn in eigendom van initiatiefnemer en het

		college heeft geen inspraak in het behoud van deze voorzieningen. Het dient enkel te beoordelen of de aangevraagde activiteit in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Wat betreft de behoefte is een economische haalbaarheidsstudie uitgevoerd. Daaruit blijkt dat de ontwikkeling – als gevolg van de veranderde vraag naar meer comfort en luxe – in kwalitatieve zin beter dan het bestaande hotel aansluit bij de huidige vraag van toeristen. Voor de kwantitatieve behoefte is van belang dat het aantal bezoekers aan de kustplaatsen en aan Bergen aan Zee de laatste jaren is gegroeid en de verwachting is dat deze groei zal doorzetten. De groei van het aantal hotelkamers in Bergen aan Zee is bij deze ontwikkeling achtergebleven. Om die reden is de verwachting dat de uitbreiding van het aantal hotelkamers en appartementen zonder problemen zal worden opgenomen door de markt. De onderzoekers voorzien dan ook een positief exploitatieresultaat voor het nieuwe hotel. De opsteller van de rapportage heeft bevestigd dat de conclusies uit de studie nog actueel zijn.
3.12	De terinzagelegging was niet transparant en onvolledig.	Het college betreurt dat gedurende de inzagetermijn onduidelijkheden zijn ontstaan. Het college heeft op 25 augustus 2023 mededeling gedaan van de terinzagelegging van de ontwerpbesluiten in het Gemeentebblad. Daaruit volgt dat de ontwerpbesluiten in te zien waren in het gemeentehuis en de ontwerp omgevingsvergunning ook via de website www.ruimtelijkeplannen.nl onder planID NL.IMRO.0373.OVNassau-B001. Het college is daarmee van mening dat de terinzagelegging volledig is geweest en tevens transparant. Gelet op de ontvangen zienswijzen gaat het ervan uit dat uiteindelijk alle documenten op een juiste wijze konden worden ingezien.

Conclusie: de zienswijze geeft geen aanleiding voor aanpassing van de besluiten.

3.4. Zienswijze 4: Bewoner Parkweg 8

Nummer	Samenvatting zienswijze	Beantwoording zienswijze
4.1	Ook de inhoud van de vorige zienswijze van 12 oktober 2020 geldt als zienswijze op deze ontwerpbesluiten. Verzocht wordt om te antwoorden op punt XIII.	Voor de beantwoording van zienswijzen uit 2021 zienswijzen verwijzen wij de bijgevoegde nota van zienswijzen, die bij de omgevingsvergunning van 2021 was gevoegd. Anders dan in 2021, hebben wij er nu voor gekozen om elke zienswijze van een eigen beantwoording te voorzien. In het genoemde punt XIII wordt aangegeven dat de stichting Bergen aan Zee altijd open staat voor overleg. Ook het college staat

		altijd open voor constructief overleg. Dit neemt niet weg, dat wij het plan ruimtelijk aanvaardbaar achten en geen aanleiding zien om het bouwplan zelf aan te passen (en hiertoe ook niet bevoegd zijn).
4.2	De gemeente is de grens van haar faciliterende taak over gegaan en betwijfelt wordt of voldoende afstand tot het project bestaat om tot een objectieve oordeelsvorming te komen. In dat kader wordt gewezen op vooringenomenheid.	Het is gebruikelijk dat de gemeente nauw samenwerkt met initiatiefnemers bij projecten. Een betrokken samenwerking betekent echter niet dat sprake is van vooringenomenheid. Die betrokkenheid is immers steeds ingestoken vanuit bestuurlijke overwegingen. Een voorbeeld daarvan is dat het college aan de initiatiefnemer (bovenwettelijke) eisen heeft gesteld ten aanzien van het vergroten van het maatschappelijk draagvlak voor de plannen. Om van vooringenomenheid te kunnen spreken moet er sprake zijn van persoonlijke belangen die worden meegewogen in de oordeelsvorming. Er is geen enkele aanleiding om te veronderstellen dat persoonlijke belangen mee hebben gespeeld bij het verlenen van de omgevingsvergunning. Het college heeft juist gedaan wat op zijn weg ligt: zijn positie als bevoegd gezag aangewend ten behoeve van het algemeen belang.
4.3	De gemeente lijkt met haar handelen vastgoedspeculatie mogelijk te maken, omdat door het afgeven van de omgevingsvergunning waardevermeerdering ontstaat. Wellicht is dit zelfs te zien als overheidssteun.	Initiatiefnemer heeft bij het college een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend. Het college is gehouden te beslissen op de aanvraag zoals deze is. Na ontvangst van een aanvraag om een omgevingsvergunning is het college eenvoudigweg verplicht om te beoordelen of zij kan worden verleend. Daarbij dient het te beoordelen of het plan ruimtelijk aanvaardbaar is. Het college oefent enkel haar wettelijke taken uit. Van vastgoedspeculatie is geen sprake. Daarbij zij bovendien benadrukt dat het projectgebied een locatie betreft alwaar reeds een hotel is gevestigd en via het vigerende bestemmingsplan aldus reeds een mogelijkheid van een niet hotel zou hebben bestaan. Voor het oordeel dat sprake is van staatssteun ziet het college geen aanleiding. De vraag of sprake is van ongeoorloofde staatssteun kan in een procedure als onderhavige slechts indirect aan de orde komen en wel in het kader van de vraag of staatssteun mogelijk een beletsel vormt voor de financieel-economische uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan of omgevingsvergunning. De vraag of sprake is van staatssteun is immers niet relevant in het kader van de beoordeling van de ruimtelijke effecten van het besluit. De situatie dat de financieel-economische uitvoerbaarheid in gevaar komt als gevolg van deze beroepsgrond, doet zich naar de overtuiging van het college niet voor.
4.4	De terinzagelegging was onvolledig.	Voor de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder 3.12. In aanvulling daarop geldt dat het inderdaad klopt dat, naast de juiste documenten, abusievelijk ook oude documenten ter inzage hebben gelegen in het gemeentehuis, die geen onderdeel van de aanvraag waren. Dit betreurt het college, maar het geeft geen aanleiding om de vergunning in te

		trekken. De terinzagelegging is volledig geweest.
4.5	Klopt het dat er geen kopieën gemaakt mogen worden van de ter inzage omgevingsvergunning?	Nee, dat klopt niet. Kennelijk was er sprake van een misverstand.
4.6	Wil het College uitleggen/uitzoeken waarom ambtenaren mij niet terugbellen/te woord willen staan of verkeerde documenten aanleveren?	Het is onduidelijk wat er precies is gebeurd. Het is nooit de bedoeling geweest om verkeerde stukken aan te leveren. Uiteraard had u ook teruggebeld moeten worden.
4.7	Wat was de reden dat het college zo lang heeft gewacht met beslissen?	Het college heeft in juli besloten om de procedure te starten, maar wilde niet, vanwege de belangen van diegenen die een zienswijze zouden willen instellen, dat de publicatie en de start van de terinzagelegging middenin de zomervakantie plaatsvonden. Vandaar dat er vertraging plaatsvond. Van een positief besluit na het verstrijken van de termijn is in dit geval geen sprake, omdat voor de omgevingsvergunning een uitgebreide procedure (met een inzagetermijn van 6 weken) wordt doorlopen. Om die reden is gewacht met de terinzagelegging van de ontwerpbesluiten tot na de zomervakantie. Overigens is hierover contact geweest met de advocaat van de indieners van de zienswijze.
4.8	Er is ons in diversen gesprekken beloofd om ons op de hoogte te houden van nieuwe ontwikkelingen. Waarom werd het niet aan de inwoners BaZee/bezwaarmakers e.a. bericht dat er een nieuwe aanvraag Nassau was eerder dit jaar (ca. april/mei '23) We hoorden dit pas in het gesprek van 13 juli.?	Het college heeft zijn best gedaan iedereen netjes en tijdig te informeren. Met de terinzagelegging en de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen heeft het college in overeenstemming met de formele voorbereidingsprocedure gehandeld. De zienswijze geeft geen aanleiding dat het college zich niet aan de wettelijke verplichtingen en procedures heeft gehouden, nu de indieners niet in hun rechtsbescherming zijn geschaad nog op enige andere wijze zijn benadeeld.
4.9	Is er een intern of/en juridisch onderzoek geweest door het College om de Anterieure Overeenkomst met Nassau te ontbinden zoals door ons gevraagd?	Bij de beoordeling van een aanvraag om omgevingsvergunning moet het college aan de hand van het toetsingscriteria uit de Wabo beoordelen of de aangevraagde activiteit in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. De gesloten anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de projectontwikkelaar staat los van die beoordeling van het college. Het college is van mening dat het project zoals voorligt in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en dat de belangen van alle inwoners naar behoren zijn meegewogen. De gemeente ziet geen aanleiding om de anterieure overeenkomst te ontbinden.
4.10	In het ontwerpbesluit is aangegeven dat vergunning is verleend voor de Parkweg 141 t/m 181 (even nummers). Hoe kan het dat er een vergunning wordt afgegeven op niet bestaande huisnummers in de wettelijke zin?	De huisnummers bestaan wel degelijk. Per abuis is echter in de ontwerp-omgevingsvergunning opgemerkt dat de nummers 141 t/, 181 even nummers betreffen. wordt aangepast in het definitieve besluit.
4.11	Saldering van het NNN-gebied is niet meer noodzakelijk. Is nagedacht over het intrekken van het salderingsplan?	Intrekking van het salderingsplan is niet aan de orde, want dit plan maakt deel uit van de salderingsovereenkomst die met de provincie is gesloten. Deze salderingsovereenkomst is nog steeds geldig en

		derhalve dient hier door het college uitvoering aan te worden gegeven.
4.12	Ik verzoek het college om extra goede criteria/normen/richtlijnen/maten/tijden vast te stellen en op te nemen in de voorschriften voor het hotelgebouw en hotelappartementen en alle openbare vertrekken en entree om de gigantische lichtoverlast van de beide gebouwen te voorkomen voor mijn huis en ook voor heel Bergen aan Zee.	Het college heeft ter voorbereiding van de omgevingsvergunning onderzoek laten verrichten naar lichthinder. Per abuis waren bij de ruimtelijke onderbouwing de lichthinderonderzoeken naar het natuurgebied en de (woon)omgeving niet als bijlage opgenomen, terwijl de resultaten hiervan wel reeds in de ruimtelijke onderbouwing zijn gepresenteerd. Bij het definitieve besluit wordt hierin voorzien. Uit de onderzoeken volgt dat voor de woningen gelegen in de omgeving van het toekomstige hotel voldaan wordt aan de eisen zoals neergelegd in de Richtlijn lichthinder. Dit betekent dat lichthinder richting de omwonenden niet aan de orde is en het bestreden besluit het woon- en leefklimaat van de omwonenden voor wat betreft het aspect lichthinder niet aantast. Het college ziet daarom geen aanleiding om maatregelen te nemen om lichthinder te voorkomen. Overigens zijn in bij het lichthinderonderzoek voor de (woon)omgeving dezelfde uitgangspunten gehanteerd als bij het lichtonderzoek naar het natuurgebied. Deze uitgangspunten zijn vertaald als voorschrift in de omgevingsvergunning.
4.13	Waarom geeft het College toestemming om wel lichtreclame/gevelverlichting op de Noord en Oostzijdes gebouwen te plaatsen? Volgens de welstandsnota is het in heel Bergen aan Zee niet toegestaan om zogenaamde lichtreclames/gevelverlichting toe te passen.	De omgevingsvergunning ziet op de toestemming om af te mogen wijken van het bestemmingsplan. Lichtreclames en gevelverlichting maken geen onderdeel uit van de vergunning. In de omgevingsvergunning is het volgende voorschrift opgenomen: "buitenverlichting c.q. aanstraling van gevels mag niet worden toegepast aan de zijden van het NNN-gebied en overige buitenverlichting ten noorden en ten oosten van het hotel dienen zodanig te worden ontworpen dat de lichtemissie richting het natuurgebied nihil is". Dit voorschrift geeft geen toestemming voor gevelverlichting aan de noord- en oostzijde. Daarvoor dient ten alle tijden een aanvraag voor lichtreclames of gevelverlichting worden gedaan, dan zal het college deze aanvragen toetsen aan de relevante wet- en regelgeving, waaronder de Welstandsnota.
4.20	Kan het College mij uitleggen waarom hotelappartementen verkocht worden aan particulieren en apart genummerd worden en dan nog wel met straatnaam Parkweg als het geen noemenswaardige vergroting is van het bestemmingsplan, van het eigenlijke adres van de aanvraag vergunning Van Wijkplein 4?	Voor de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar 1.4. De hotelappartementen worden toegankelijk via de parkeergarage en krijgen daarom een adres aan de Parkweg. Overigens staat dit los van de ontwerpbesluiten.
4.21	Als het geen noemenswaardige vergroting/verandering van het	Voor de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar 5.2.

	bestemmingsplan is wilt u mij dan duidelijk maken waarom deze route genomen wordt zonder de toestemming te vragen aan de Raad?	
4.22	Het college heeft ten onrechte niet de geldende parkeernormen als uitgangspunt genomen. De parkeerbehoefte van het plan overstijgt het aantal beschikbare parkeerplaatsen enorm. Er kan geen sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening.	Voor de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar 5.2 tot en met 5.7.
4.23	Er wordt beweerd dat duin hersteld wordt, maar dat is niet mogelijk.	De voorgenomen ontwikkeling voorziet weliswaar in een groter bebouwd oppervlak, maar het totaal aan verhard oppervlak (gebouw inclusief gesloten bestratingen) wordt kleiner. Dit tezamen met het inbedden van zowel de parkeergarage en de nieuwbouw in het landschap en tussen de bestaande duintoppen, maakt het mogelijk om circa 900 m2 duin met helmgras aan te planten. Met een voorwaardelijke verplichting in de omgevingsvergunning wordt geborgd dat dit ook daadwerkelijk zal plaatsvinden. Indiener stelt terecht dat het aanplanten van helmgras niet is aan te merken als het herstellen van het duin. Voor een impressie van de toekomstige situatie verwijzen we naar figuur 4 in de ruimtelijke onderbouwing.
	De ontwikkeling is in strijd met het convenant Noordzeekust	Het Convenant Noordzeekust heeft als doel om vast te leggen dat partijen zich dienen te houden aan hetgeen is vastgelegd in onder andere het Kustpact en het Toekomstperspectief 2040 Noord-Hollandse Noordzeekust. Zoals uit de reactie van de zienswijze 1.7 volgt, handelt het college daarmee niet in strijd.
4.24	Gezien de huidige bedenkingen van de Raadsleden over deze verklaring verzoek ik U deze vergunning af te keuren?	Voor de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar 5.2
4.25	Er zullen enorm veel verkeersbewegingen van auto's en vrachtwagens zijn.	Voor de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar 1.13.
	Er zal meer vrachtverkeer worden gegenereerd op de Parkweg.	Het expeditieverkeer van het hotel heeft een laad- en loszone aan het Van der Wijckplein ter hoogte van de rotonde. Aankomst en vertrek van dit expeditieverkeer gebeurt via de Zeeweg. Kleine vrachtwagens zullen wel via de Parkweg naar de parkeergarage van het hotel rijden. Op basis van ervaringsgegevens met andere hotels (inclusief bijkomende functies) van vergelijkbare omgeving, is in het verkeersonderzoek uitgegaan van maximaal 5 lichte vrachtwagens/bestelbussen per dag naar en van de parkeergarage. Deze zeer geringe toename zal geen negatieve invloed hebben voor de Parkweg.
4.26	Het plan leidt tot onveilige verkeerssituaties voor fietsers en voetgangers.	Door de voorgestelde afwijking van het gemotoriseerd verkeer vanuit de voorgenomen parkeergarage van Hotel Nassau wordt voorkomen dat het gemotoriseerd verkeer onnodig hoeft om te rijden. Door het geschikt maken van de Parkweg op dit specifieke

		gedeelte voor verkeer in twee richtingen zal de verkeersveiligheid van het langzame verkeer (fietsers én voetgangers) worden gewaarborgd. Het zo direct en kort mogelijk afwikkelen van het gemotoriseerd verkeer via de kruising van de Parkweg met het Van der Wijckplein en de Paulineweg naar de Zeeweg zorgt voor een verkeersveiliger situatie op het wegennet van Bergen aan Zee. Het alternatief, omrijden via de Parkweg richting de oostelijke aansluiting op de Paulineweg, zorgt voor een onveiliger situatie voor het langzame verkeer. Het is, gegeven het ontwerp van de aansluiting van de parkeergarage op de Parkweg onder een hoek van 45° ook niet te verwachten dat vertrekkend verkeer uit de garage rechtsaf wilt slaan.
4.27	Mogelijk is een natuurtoets of stikstoftoets nodig voor het verkeersbesluit.	De effecten van het verkeersbesluit zijn meegenomen in het onderzoek naar de effecten op de natuur dat is verricht in het kader van de omgevingsvergunning.
4.28	Het verkeersbesluit is onrechtmatig. De bezwaren hierover zijn eerder kenbaar gemaakt.	Het college meent dat het nieuwe verkeersbesluit steunt op een zorgvuldige belangenafweging en is overtuigd van de rechtmatigheid daarvan.
4.29	Het college heeft ten onrechte toepassing gegeven aan de coördinatieregeling.	Voor de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar 5.1

Conclusie: de zienswijze geeft een aanleiding om de ontwerp-omgevingsvergunning aan te passen. Daarnaast worden de lichthinderonderzoeken als bijlagen bij de ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

3.5. Zienswijze 5-1: De Dennen en bewoners Parkweg 10

Nummer	Samenvatting zienswijze	Beantwoording zienswijze
5.1	Er is geen sprake van een 'Klein plan', waardoor het college ten onrechte toepassing heeft gegeven aan de coördinatieregeling.	De gemeenteraad heeft in de 'Regels kleine en grote plannen gemeente Bergen 2020', die zijn vastgesteld bij besluit van 25 juni 2020, categorieën van gevallen aangewezen waarin een de coördinatieregeling gevolgd kan worden. Indien een bepaalde ontwikkeling valt binnen de reikwijdte van de regels van de Regels, dan vallen vervolgens alle besluiten die noodzakelijk zijn ter uitvoering van dat plan ook binnen de reikwijdte van artikel 3.30 van de Wro en kunnen deze dus gecoördineerd worden voorbereid en bekendgemaakt. Het college heeft er in dit geval voor gekozen om de procedure voor de verlening van de omgevingsvergunning te coördineren met het verkeersbesluit. Dit is mogelijk, omdat het verkeersbesluit een besluit is die noodzakelijk is voor de uitvoering van het plan. Het college heeft daarom bij de voorbereiding van de besluiten gebruik mogen maken van de coördinatieregeling.
5.2	Er is geen sprake van een 'Klein plan',	De raad heeft in de 'Regels kleine en grote plannen gemeente

	waardoor het college geen vergunning kan verlenen zonder dat een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is verkregen.	Bergen 2020', die zijn vastgesteld bij besluit van 25 juni 2020, gevallen aangewezen waarin het niet vereist is om een verklaring van geen bedenkingen aan de raad te vragen. Volgens artikel 2 lid 1 van deze regeling zijn 'Kleine plannen' vrijgesteld van het vvgb-vereiste. Alle bouwprojecten die geen 'Grote plannen' zijn, worden volgens artikel 1 gekwalificeerd als 'Kleine plannen'. In dit geval is sprake van een Klein plan in de zin van de regels. Het vergunde project ligt weliswaar binnen de bebouwde kom, maar voegt geen woningen toe. Daarom is geen sprake van een project binnen de bebouwde kom waarbij 18 of meer woningen worden toegevoegd en dus ook niet van een Groot plan. Het project voorziet enkel in de nieuwbouw van een bouwwerk dat uitsluitend bedoeld en bestemd is voor recreatief (nacht)verblijf. Het college is van oordeel dat geen aanleiding bestaat om de hotelappartementen voor toepassing van de vvgb-regels met woningen gelijk te stellen, nu zij niet zijn bestemd om als hoofdverblijf te dienen en dergelijk verblijf verboden is. Dat de hotelappartementen beschikken over voorzieningen waarover een reguliere woning ook beschikt, brengt nog niet met zich dat de hotelappartementen ook daadwerkelijk als een woning kunnen worden gezien. Dit alles brengt met zich dat sprake is van een 'Klein plan'. Om die reden is een verklaring van geen bedenkingen van de raad niet vereist. Overigens heeft de Raad van State in de uitspraak van 8 maart 2023 bevestigd dat het plan als een 'Klein plan' kan worden aangemerkt.
5.3	Er wordt onvoldoende stilgestaan bij de criteria voor afwijking van de vigerende parkeernormen, laat staan dat enige uitleg wordt gegeven waarom in het onderhavige geval de van toepassing zijnde parkeernormen niet zouden gelden.	Op grond van artikel 4.3 van de planregels van het bestemmingsplan 'Parkeren' kan van het Parkeerbeleid worden afgeweken, indien dit (1) door bijzondere omstandigheden zou stuiten op overwegende bezwaren, (2) op andere geschikte wijze in de nodige parkeergelegenheid wordt voorzien, en (3) strikte toepassing van het Parkeerbeleid tot een bijzondere hardheid leidt, die niet door dringende reden of noodzaak wordt gerechtvaardigd. Bij de voorbereiding van het plan heeft het college onderzoek laten uitvoeren naar de parkeersituatie ter plaatse. De resultaten van dit onderzoek zijn neergelegd in het rapport 'Parkeerbalans hotel Nassau Bergen aan Zee' van Goudappel Coffeng van 21 september 2020. In de notitie van Goudappel is uiteengezet dat bij onverkorte toepassing van het Parkeerbeleid onnodig veel parkeerplekken gerealiseerd zouden worden, in het bijzonder doordat de verschillende functies (wellness, restaurant en congrescentrum) vooral door hotelgasten zullen worden gebruikt.

		Het bijzondere gebruik van de faciliteiten geldt als een bijzondere omstandigheid in de zin van het bestemmingsplan 'Parkeren'. Daarmee is sprake van een mogelijkheid tot afwijking op grond van artikel 4.3, onder a, onder 1 en 3, van de planregels.
5.4	De wellness heeft een verkeersaantrekkende werking. Dit kan niet worden tegengegaan door het abonnementensysteem. Dit systeem kan bovendien juridisch gezien geen stand houden. Daarnaast is het onduidelijk hoe het college dit principe wil handhaven.	De wellness is primair bedoeld voor hotelgasten en is naar aard en grootte niet bedoeld voor het aantrekken van externe gasten buiten het hotel. Omdat een dergelijke voorziening in Bergen aan Zee nog niet aanwezig is en het hotel ook een functie wil vervullen voor de bewoners van Bergen aan Zee wordt deze faciliteit incidenteel ook opengesteld voor bewoners van het dorp. Van bewoners van Bergen aan Zee kan worden aangenomen dat zij vrijwel allemaal lopend of met de fiets komen om gebruik te maken van de wellness. De bebouwde kom van Bergen aan Zee is immers hemelsbreed van noord naar zuid niet meer dan 700 meter; het dorp heeft een inwonertal van 335. De verkeersaantrekkende werking is daardoor verwaarloosbaar. Het is nadrukkelijk niet de bedoeling om extra publiek van buiten het dorp aan te trekken. Om die reden wordt gewerkt met een abonnementensysteem, waarbij abonnementen uitsluitend aan inwoners van Bergen aan Zee worden verstrekt. Het college ziet geen aanleiding om te veronderstellen dat dit systeem juridisch geen stand houdt. Hoewel het college ervan uitgaat dat de exploitant erop zal toezien dat het abonnementensysteem daadwerkelijk slechts zal zijn opengesteld voor inwoners van Bergen aan Zee. Om dit te verzekeren zal het voorschrift in de omgevingsvergunning worden verduidelijkt.
5.5	Het college heeft onvoldoende onderbouwd dat het restaurant van het nieuwe hotel geen verkeersaantrekkende werking heeft.	Het restaurant is primair bedoeld voor hotelgasten en het is niet de bedoeling dat het restaurant door de keuze van het concept extra gasten van buiten gaat aantrekken. Mensen die al in Bergen aan Zee verblijven kunnen wel gebruik maken van het restaurant maar omdat zij al in Bergen aan Zee aanwezig zijn, veroorzaken zij geen extra parkeervraag. Hoewel het college dus ervan uit gaat dat het restaurant geen extra parkeervraag oplevert, heeft het desondanks in de parkeerbalans rekening gehouden met 25% restaurantbezoek van buiten het hotel. Het college is van mening dat het daarmee voldoende heeft onderbouwd waarom het heeft gekozen voor deze parkeerberekening en acht bovendien deze berekening in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.
5.6	Het college heeft onvoldoende onderbouwd dat voor het congres wordt voldaan aan de geldende parkeernorm.	Het congrescentrum is primair bedoeld om te worden geëxploiteerd in combinatie met hotelovernachtingen en niet bedoeld voor aparte dag bijeenkomsten waar bezoekers op afkomen die niet in het hotel hebben overnacht. Omdat niet volledig uitgesloten kan worden dat het congrescentrum toch een extra parkeerdruk zal opleveren, is uitgegaan van een parkeervraag van 50% voor deze functie. Het college is van

		mening dat het plan met deze parkeernorm voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.
5.7	De hotelappartementen hebben een grotere parkeerbehoefte dan de hotelkamers. Daar is ten onrechte geen rekening mee gehouden.	Het college is van mening dat het plan met deze parkeernorm voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Het ziet geen reden om te twijfelen aan de juistheid van de door de deskundigen toegepaste reductiefactoren en kengetallen en de uiteindelijk berekeningen die daarop zijn gebaseerd.
5.8	Er zal sprake zijn van een onacceptabele toename van het verkeer. De verkeerstoename wordt sterk gebagatelliseerd. De toename die het gevolg is van het initiatief dient te worden uitgesplitst in soorten voertuigen.	Voor de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar 1.13
5.9	De toename van vrachtverkeer brengt een risico voor de verkeersveiligheid met zich.	Voor de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar 4.26
5.10	Er zal meer vrachtverkeer worden gegenereerd dan uit het rapport van Goudappel Coffeng blijkt. De verkeersgeneratie is daarin verkeerd bepaald.	Het college is van mening dat Coudappel Coffeng de verkeersgeneratie op een correcte wijze heeft berekend. Het ziet geen reden om te twijfelen aan de juistheid van de door de deskundigen toegepaste uiteindelijk berekeningen. Het plan voldoet daarmee aan een goede ruimtelijke ordening.
5.11	Het aspect concurrentie is onvoldoende meegewogen in de besluitvorming.	Voor de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar 3.11
5.12	Als de hotelappartementen zullen worden verhuurd, zal dit leiden tot substantiële leegstand.	Voor de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar 1.4.
5.13	Indieners verwachten ernstige hinder door verkeer en geluid vanwege de bevoorrading van het hotel. Het plan zal voor meer geluidsoverlast zorgen dan uit het geluidsonderzoek volgt.	Het college heeft onderzoek gedaan naar geluidshinder. In het rapport, dat als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing is gevoegd, valt na te lezen dat onderzoek gedaan naar geluidshinder vanuit de inrichting (directe hinder) en geluidshinder ten gevolge van verkeer op de openbare weg (indirecte hinder). Uit dit onderzoek is gebleken dat de toekomstige situatie niet zal leiden tot een aantasting van het woon- en leefklimaat vanwege geluidshinder. Op pagina 15 van het rapport is weergegeven dat het maximale geluidsniveau voor het geluid vanuit de inrichting maximaal 72 dB(A) bedraagt en 60 dB(A) in de avond- en nachtperiode. Hiermee wordt in de avond- en nachtperiode voldaan aan de standaard geluidgrenswaarden uit het Activiteitenbesluit van 65 en 60 dB(A) in de avond- en nachtperiode. In de dagperiode wordt het maximale geluidsniveau veroorzaakt door het optrekken van kleine vracht- en bestelwagens vanuit de parkeergarage (positie 7, Parkweg 10) en ten gevolge van het optrekken van een zware vrachtwagen vanaf de laad- en loszone na het laden/lossen op positie 3a (Van der Wijckplein 23-25, begane grond). Deze maximale geluidsniveaus zijn inherent aan activiteiten ten gevolge van laden en lossen in de dagperiode en

		kunnen daarmee volgens het Activiteitenbesluit buiten de beoordeling worden gelaten. Dergelijke geluidpieken zijn los daarvan ook niet hoger dan geluidpieken van langszijdend verkeer op de openbare weg en komen slechts sporadisch voor. Ook voor wat betreft de indirecte hinder ten gevolge van het verkeer op de openbare weg volgt dat deze met ten hoogste 46 dB(A) ruimschoots onder de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) blijft. De zienswijze geeft geen aanleiding om aan de uitkomsten van het geluidsonderzoek te twifelen.
5.16	Het college heeft ten onrechte geen onderzoek gedaan naar de lichtweerskaatsing en de verkeersveiligheid in dat verband.	In het ontwerp van het plan is door de architect rekening gehouden met eventuele reflectie van licht / lichthinder. Het plan voorziet rondom het gebouw namelijk in vaste lamellen als 'balkonrand'. De lamellen zijn in een bepaalde hoek ontworpen, waardoor het licht van binnenuit wordt 'gefilterd' en (in de juiste stand) eventuele reflectie van zonlicht volledig kan terugdringen. Om dit te waarborgen is in het ontwerpbesluit een voorschrift opgenomen. Overigens is er in de bestaande situatie ook al sprake van enige mate van lichtuitstraling.
5.17	De luchtkwaliteit is op onjuiste wijze beoordeeld.	In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient een goed woon- en leefklimaat te worden gewaarborgd. Op basis van de luchtkwaliteitskaarten van Atlas Leefomgeving kan worden beoordeeld wat de totale concentratie is voor een bepaald jaar ter plaatse van een projectgebied. Aan de hand daarvan kan worden beoordeeld of sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van een planlocatie. De maximale bijdrage van het extra verkeer is naar verwachting niet van zodanige omvang dat de concentraties van zowel fijnstof als stikstofdioxide de grenswaarden overschrijden. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de onderhavige ontwikkeling.
5.18	Er is ten onrechte geen gebruik gemaakt van de meest recente Aeries-versie.	Voor de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar 1.1.
5.19	Het project zal leiden tot onaanvaardbare windhinder	Voor de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar 1.12.

Conclusie: de zienswijze geeft aanleiding om de ontwerp-omgevingsvergunning aan te passen.

3.6. Zienswijze 5-2: De Dennen en bewoners Parkweg 10 (verkeersbesluit)

Nummer	Samenvatting zienswijze	Beantwoording zienswijze
5.20	Er zal meer vrachtverkeer worden gegenereerd dan uit het rapport van Goudappel Coffeng blijkt.	Voor de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar 5.10
5.21	Er zal gemotoriseerd verkeer vanuit de parkeergarage van hotel Nassau in oostelijke richting gaan rijden, en het oostelijk deel van	Door de aanpassing van het eenrichtingsverkeer op de Parkweg is het vanuit de uitrit van de voorgenomen parkeergarage van Hotel Nassau mogelijk om als automobilist richting het kruispunt

	de Parkweg gaan belasten. Dit extra gemotoriseerd verkeer brengt onaanvaardbare overlast met zich. Het enkele gegeven dat het extra gemotoriseerd verkeer met het verkeersbesluit via de kortst mogelijke route wordt afgewikkeld richting de Paulineweg, weegt niet op tegen deze overlast en de beperkingen in de exploitatie van Huize De Duinen.	Parkweg, Van der Wijckplein en Paulineweg te rijden. Op het kruispunt zijn zowel het Van der Wijckplein als de Paulineweg beschikbaar om in te rijden zodat de automobilisten de Zeeweg kunnen bereiken. De route via het Van der Wijckplein is de meest voor de hand liggende route, omdat men via die route direct naar de Zeeweg kan rijden. Door de voorgestelde afwijking van het gemotoriseerd verkeer vanuit de voorgenomen parkeergarage van Hotel Nassau wordt voorkomen dat het gemotoriseerd verkeer onnodig hoeft om te rijden. Door het geschikt maken van de Parkweg op dit specifieke gedeelte voor verkeer in twee richtingen zal de verkeersveiligheid van het langzame verkeer (fietsers én voetgangers) worden gewaarborgd. Vanuit verkeers(veiligheids)overwegingen is het wenselijk om te voorzien in een afwijking richting de Paulineweg via de kortst mogelijke route. De netto verkeersgeneratie van de herontwikkeling van het hotel is niet zodanig dat dit leidt tot een wezenlijk andere verkeerssituatie. Het college ziet geen aanleiding voor het oordeel dat dit onaanvaardbare overlast met zich zal brengen.
5.22	Ten behoeve van de herinrichting zullen parkeerplaatsen worden opgeheven langs de Parkweg. Deze parkeerplaatsen worden op grond van parkeervergunningen gebruikt door Huize De Duinen en de hotels Victoria en Meyer. De parkeerplaatsen zijn nodig voor de exploitatie van Huize De Duinen en worden ten onrechte niet gecompenseerd.	Een parkeervergunning geeft een recht op het gebruik van parkeerplaatsen in de openbare ruimte, maar geen garantie op een blijvende instandhouding van bepaalde parkeerplaatsen. Het college is niet gehouden om parkeerplekken in de openbare ruimte te compenseren wanneer deze verdwijnen. Binnen de beleidskaders maakt de gemeente een afweging tussen de verschillende gebruiksdoelen van de openbare ruimte. Dit kan betekenen dat er na een reconstructie minder parkeerplekken worden gerealiseerd. Dit is ook meegenomen in de geformuleerde belangenafweging.
5.23	Blijkens de ruimtelijke onderbouwing is in de huidige situatie al sprake van een tekort van 15 parkeerplaatsen. Het opheffen van 5 parkeerplaatsen in de openbare ruimte komt daarbij en brengt aanvullende druk op de parkeersituatie met zich.	In de huidige situatie is in verband met de parkeerbehoefte van het hotel sprake van een tekort van 15 parkeerplaatsen, dat in de openbare ruimte wordt opgelost. In de toekomstige situatie vindt het parkeren ten behoeve van het hotel uitsluitend plaats in de parkeergarage; het hotel en de daarbij behorende functies komen niet in aanmerking voor parkeervergunningen in de openbare ruimte. De ontwikkeling brengt daardoor een verbetering van de parkeersituatie in de openbare ruimte met zich.
5.24	Er dreigt ook een parkeerplaats te verdwijnen die zich bevindt op grond die in eigendom is van De Dennen.	De parkeerplaats voor Hotel De Duinen kan behouden worden, doordat gekozen wordt voor een plaatselijke versmalling van de Parkweg ter hoogte van de uitrit van het hotel. De tekening behorende bij het verkeersbesluit zal op dit punt worden aangepast.

5.25	De conclusies van het geluidsonderzoek van Peutz zijn niet juist. Ten eerste hangen de maximale geluidsniveaus van het optrekken van kleine vracht- en bestelwagens vanuit de parkeergarage en van zware vrachtwagens wellicht samen met het laden en lossen, maar dit neemt niet weg dat dit relevante geluidsemissies zijn. Ten tweede wordt de conclusie bestreden dat de geluidpieken los daarvan niet hoger dan geluidpieken van langsrijdend verkeer en dat deze sporadisch voorkomen.	Peutz heeft onderzocht of de geluidbelasting in overeenstemming is met het Activiteitenbesluit. Uit artikel 2.17 lid 1, aanhef en onder b volgt dat de in de periode tussen 07.00 en 19.00 opgenomen maximale geluidsniveaus niet van toepassing zijn op laad- en losactiviteiten. Dat is de reden dat deze in het rapport buiten beschouwing zijn gelaten bij de toets aan het Activiteitenbesluit. Dat de geluidpieken niet hoger zijn dan geluidpieken van langsrijdend verkeer volgt uit de gehanteerde geluidsniveaus. Dat de geluidpieken sporadisch voorkomen, volgt uit paragraaf 3.2 van het onderzoek (maximaal 5 lichte vrachtwagens/bestelbussen per dag, en maximaal 1 zware vrachtwagen). Bovendien is van belang dat de aanvoer van goederen hoofdzakelijk inpandig plaatsvindt via de parkeergarage met lichte (kleine) vrachtwagens en bestelbussen. Slechts wanneer het bevoorraden gebeurt met een grote vrachtwagen vindt het laden en lossen plaats op de daarvoor bestemde laad- en loszone.
5.26	De effecten op de luchtkwaliteit zijn bepaald op basis van de parkeerbehoefte. Nu deze is onderschat, werkt dit door in de effecten op de luchtkwaliteit.	De effecten op de luchtkwaliteit zijn gebaseerd op de verkeersgeneratie en niet op de parkeerbehoefte. Het is echter wel juist dat deze beoordelingen in elkaar doorwerken. Omdat het college evenwel meent dat de verkeersgeneratie juist is bepaald, ziet het geen aanleiding voor een herijking van de effecten op de luchtkwaliteit.

Conclusie: de zienswijze geeft aanleiding om het ontwerp-verkeersbesluit aan te passen.

3.7. Zienswijze 6: Erfgoedvereniging Heemschut

Nummer	Samenvatting zienswijze	Beantwoording zienswijze
6.1	De beoogde ontwikkeling doet afbreuk aan de historische ontwikkeling en de stedenbouwkundige eigenheid en is in strijd met de Structuurvisie.	Voor de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar 1.1 en 3.5.
6.2	Het plan leidt tot parkeer- en verkeerhinder. Er is zijn onjuiste parkeernormen gehanteerd.	Voor de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar 5.2 tot en met 5.7.
6.3	Het plan is strijdig met het bestemmingsplan en met het pleidooi voor een meer integrale planvorming voor het hart van Bergen aan Zee.	De wens voor herontwikkeling van het hotel is ontstaan, omdat het huidige hotel zowel economisch als technisch gezien afgeschreven is. Het hotel sluit niet meer aan bij de wens van de hedendaagse toerist. Daarnaast heeft de initiatiefnemer de ambitie om met een uniek ontwerp op de projectlocatie Bergen aan Zee weer op de kaart te zetten. Door het betrekken van de horeca- en detailhandelsgelegenheden aan het Rode Plein en Van der Wijckplein 8 bij het projectgebied, wordt de rommelige situatie ter plaatse opgeheven.

Conclusie: de zienswijze geeft geen aanleiding om het besluit aan te passen.

3.8. Zienswijze 7: Bewoners Kerkstraat 9

Nummer	Samenvatting zienswijze	Beantwoording zienswijze
7.1	De inhoud van mijn zienswijze bij de eerste afgegeven Omgevingsvergunning blijft dezelfde.	Voor de beantwoording van zienswijzen uit 2021 zienswijzen verwijzen wij de bijgevoegde nota van zienswijzen, die bij de omgevingsvergunning van 2021 was gevoegd. Anders dan in 2021, hebben wij er nu voor gekozen om elke zienswijze van een eigen beantwoording te voorzien.
7.2	Het tijdstip van de totstandkoming van de anterieure overeenkomst inzake hotel Nassau heeft er blijkbaar toe geleid dat essentiële bronnen relevant voor de beoordeling van de aanvraag bouw nieuw hotel Nassau niet zijn meegenomen in de besluitvorming door B.&W.	Voor de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar 1.6.
7.3	De ontwikkeling is in strijd met het Kustpact.	Voor de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar 1.7.
7.4	Er is onvoldoende ruimte voor inspraak en participatie geboden	Voor de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar 1.6.
7.5	Het windonderzoek is wellicht onvolledig en onduidelijk.	Voor de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar 1.12.
7.6	De omgevingsvergunning moet vernietigd worden.	Het college is van mening dat het project zoals voortligt in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en dat de belangen van alle inwoners naar behoren zijn meegewogen. Gelet hierop ziet het geen reden om aan te nemen dat het voorliggende besluit door de Raad van State zal worden vernietigd.

Conclusie: de zienswijze geeft geen aanleiding om het besluit aan te passen.

3.9. Zienswijze 8-1: Stichting Bergen aan Zee, bewoner Parkweg 8 en 94 anderen

Nummer	Samenvatting zienswijze	Beantwoording zienswijze
8.1	De terinzagelegging is onvolledig, onder meer doordat daarbij de 'oude' aanvraag ter beschikking is gesteld. Daardoor is niet vast te stellen hoe de wijzigingen van de aanvraag in de ontwerp-omgevingsvergunning zijn vertaald.	Voor de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar 3.12. In aanvulling daarop geldt het volgende. Met de vernietiging van zijn eerdere besluit is voor het college een verplichting ontstaan om opnieuw op de aanvraag te beslissen. In zoverre is geen sprake van een 'oude' en een 'nieuwe' aanvraag. Wel zijn er enkele wijzigingen doorgevoerd. Daarbij zij opgemerkt dat tegen een aanvraag geen rechtsbescherming open staat. De terinzagelegging van een nieuw ontwerpbesluit stelt belangstellenden in de gelegenheid om middels een zienswijze gezichtspunten naar voren te brengen over het project en de wijzigingen die ten opzichte van het eerdere besluit zijn doorgevoerd.

8.2	Er zijn geen duidelijke tekeningen van de eindsituatie beschikbaar.	De ontwerp-omgevingsvergunning ziet op het planologisch strijdig gebruik (artikel 2.1, lid 1, aanhef en onder c van de Wabo). Het college heeft op basis van de beschikbare stukken aan afweging gemaakt omtrent de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het project. Om tot daadwerkelijke realisering van het project te komen, is nog een omgevingsvergunning voor het bouwen vereist. Gedetailleerde situatietekeningen worden in het kader van een zodanige aanvraag opgesteld.
8.3	Ten onrechte is geen nieuwe aanvraag om omgevingsvergunning ingediend.	Met de vernietiging van zijn eerdere besluit is voor het college een verplichting ontstaan om opnieuw op de aanvraag te beslissen. De terinzagelegging van een nieuw ontwerpbesluit stelt belangstellenden in de gelegenheid om middels een zienswijze gezichtspunten naar voren te brengen over het project en de wijzigingen die ten opzichte van het eerdere besluit zijn doorgevoerd.
8.4	De economische haalbaarheidsstudie d.d. december 2019 is achterhaald. Doordat omgevingsvergunning is verleend voor andere projecten, is reeds voorzien in de behoefte die op dat moment in kaart is gebracht.	De conclusies uit de economische haalbaarheidsstudie van CBRE d.d. december 2019 zijn nog altijd houdbaar. Volgens indieners zouden de conclusies onder andere achterhaald zijn, vanwege de ontwikkeling met de projectnaam Ejssenstein in de directe nabijheid van het Van der Wijckplein. Deze ontwikkeling maakt de realisering van 39 bedrijfsmatig geëxploiteerde recreatieappartementen mogelijk. Naar aanleiding van de zienswijze is de opsteller van de rapportage verzocht om een aanvullende reactie. Deze reactie luidt als volgt: “Wij zijn van mening dat een dergelijke ontwikkeling geen enkel effect zal hebben op de economische haalbaarheid van jullie plan. Voornaamste reden is dat wij van mening zijn dat dergelijke recreatiewoningen niet dezelfde doelgroep bedienen als jullie exploitatie. Tevens is het aantal van 39 dermate laag, dat de markt deze aantallen makkelijk zal absorberen zonder merkbaar effect. De als maar toenemende vraag naar recreatiewoningen en hotelaccommodaties (vooral hoogwaardig toeristisch) zal tevens positief bijdrage in de haalbaarheid van alle plannen.”
8.5	De uitkomst van de stikstoftoets is onjuist, onder meer doordat het bestaande gasverbruik te hoog is ingeschat en de rijroute langer is dan waarvan in de berekening is uitgegaan.	Gedeputeerde Staten hebben geoordeeld dat in onderhavig geval geen natuurvergunning noodzakelijk is; hun besluit van 18 augustus 2022 strekt tot een ‘positieve weigering’ van de aanvraag. In de notitie van Ecogroen d.d. 23 mei 2023 wordt geconcludeerd dat de gewijzigde situering niet van invloed is op de in de natuurtoets beschreven effectenanalyse en -beoordeling. Uit drie AERIUS-berekeningen is bovendien gebleken dat in fase 1 en fase 2 van de aanlegfase en in de gebruiksfase sprake is van een afname van stikstofdepositie tussen de 0,01 en 0,06

		mol/ha/jaar ten opzichte van de referentiesituatie. Daarom zijn significante gevolgen op omliggende Natura 2000-gebieden door het toedoen van stikstofuitstoot op voorhand uitgesloten. In de zienswijze zien wij geen aanknopingspunten voor het oordeel dat de conclusies van deze onderzoeken en berekeningen niet juist zijn. Daarbij zij benadrukt dat de procedure rondom de Wnb-aanvraag is ontkoppeld van deze ruimtelijke procedure.
8.6	Het is onduidelijk welke parkeernormen bij het ontwerpbesluit zijn gehanteerd. Het lijkt erop dat gebruik is gemaakt van de parkeernormen uit 2009, maar de gemeenteraad heeft in 2020 nieuwe parkeernormen vastgesteld.	Voor de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar 5.3 tot en met 5.7. In aanvulling daarop merkt het college nog op dat in het ontwerpbesluit per abuis is verwezen naar de 'Notitie Ruimtelijke Parkeerbeleid 2009' en ook in de notitie van Goudappel ervan is uitgegaan dat dit parkeerbeleid leidend is. Dit doet echter niet af aan de ruimtelijke inpasbaarheid van het bestreden besluit, nu op grond van artikel 4.3, onder a, onder 1 en 3, van dit Parkeerbeleid wordt afgeweken. In de ontwerp-omgevingsvergunning wordt per abuis verwezen naar artikel 3.3, van het bestemmingsplan 'Parkeren'. Dit zal in de definitieve omgevingsvergunning worden aangepast.
8.7	Uit de stedenbouwkundige contra-expertise volgt dat sprake is van een stedenbouwkundig ongewenste ontwikkeling, mede in het licht van de structuurvisie.	Voor een reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar 1.1. In aanvulling daarop geldt dat met de ontwikkeling wordt aangesloten bij de gemeentelijke beleidsdoelstelling om de rommelige situatie aan het Van der Wijckplein te 'upgraden'. Hoewel het bebouwde oppervlakte wordt vergroot, neemt de totale verharding – inclusief de gesloten bestratingen – af. Doordat de bouwwerken worden ingebed in het landschap en tussen de duintoppen, wordt de kleinschalige uitstraling geborgd. Bovendien zal het gebouw structuur brengen in de amorf omgeving en de opgang naar het strand accentueren.
8.8	In plaats van het toepassen van de coördinatieregeling lag het op de weg van het gemeentebestuur om een nieuw bestemmingsplan vast te stellen. Het toepassen van de coördinatieregeling dient ertoe om eventuele appellanten een instantie te onthouden.	Het college is gehouden om aan de hand van het wettelijke beoordelingskader te beslissen op de aanvraag om een omgevingsvergunning. Gezien het feit dat beide ontwerpbesluiten noodzakelijk zijn voor de verwezenlijking van de ontwikkeling (en daarmee wordt voldaan aan artikel 3.30 van de Wro) worden het besluit op de omgevingsvergunning en het verkeersbesluit gecoördineerd voorbereid. Bij een eventuele bestemmingsplanwijziging zou voor eventuele appellanten overigens eveneens rechtsbescherming in één instantie openstaan.
8.9	De op te heffen parkeerplaatsen in de openbare ruimte moeten worden teruggebracht in hetzelfde plangebied en openstaan voor een ieder.	In de huidige situatie is in verband met de parkeerbehoefte van het hotel sprake van een tekort van 15 parkeerplaatsen, dat in de openbare ruimte wordt opgelost. In de toekomstige situatie vindt het parkeren ten behoeve van het hotel uitsluitend plaats in de parkeergarage; het hotel en de daarbij behorende functies komen niet in aanmerking voor parkeervergunningen in de openbare ruimte. De ontwikkeling brengt daardoor een verbetering van de parkeersituatie in de openbare ruimte met zich. Mede daardoor

		ziet het college geen aanleiding om de eis te stellen dat de op te heffen parkeerplaatsen in de openbare ruimte in het plangebied moeten worden teruggebracht.
8.10	Het verkeersbesluit maakt niet inzichtelijk hoe het gedeeltelijk opheffen van het eenrichtingsverkeer voor de andere weggebruikers en passagiers leidt tot een veiligere situatie.	De primaire aanleiding voor het verkeersbesluit is dat het vanuit verkeers(veiligheids)overwegingen gewenst is om het extra verkeer via de kortst mogelijke route af te wikkelen naar de Paulineweg. De afstand van de zuidelijke uitweg met de kruising Paulineweg / Van der Wijckplein is veel korter dan de aansluiting van de Parkweg met de Paulineweg. Het verkeersbesluit voorziet erin dat de Parkweg in zijn totaal zo min mogelijk wordt belast. Om het betreffende gedeelte van de Parkweg geschikt te maken voor het gedeeltelijke tweerichtingsverkeer, wordt de weg gereconstrueerd. Mede naar aanleiding van een positief advies van de politie meent het college dat met het verkeersbesluit een veilige verkeerssituatie wordt ingericht. In dit kader wijst het college nog op de Verkeersdeskundige onderbouwing van het verkeersbesluit dat is opgesteld door Goudappel, dat alsnog als bijlage bij het verkeersbesluit zal worden gevoegd.
8.11	De Paulineweg krijgt aanzienlijk zwaardere verkeersdruk te verwerken, maar wordt niet opgewaarderd.	De netto verkeersgeneratie van de herontwikkeling van het hotel is niet dusdanig dat dit leidt tot een wezenlijk andere verkeerssituatie. Een opwaardering van de Paulineweg is niet noodzakelijk om de gewijzigde verkeerssituatie te kunnen dragen. Het is daarbij ook niet de verwachting dat de Paulineweg intensiever wordt gebruikt; het gebruiken van het Van der Wijckplein ligt meer voor de hand.

Conclusie: de zienswijze geeft aanleiding om het verkeersbesluit aan te passen.

3.10. Zienswijze 9-1: Bewoner Nachtegalenlaantje 17

Nummer	Samenvatting zienswijze	Beantwoording zienswijze
9.1	In de ontwerp-vergunning wordt ten onrechte beweerd dat het bestemmingsplan voor de saldering van het NNN-gebied al is aangenomen c.q. vastgesteld.	Het is correct dat het bestemmingsplan voor de saldering van het NNN-gebied nog niet is vastgesteld. In de ontwerp-vergunning wordt dit niet beweerd. Er worden enkel voorschriften verbonden aan de ingebruikname van het hotel met betrekking tot het nabijgelegen NNN-gebied.
9.2	Ten onrechte wordt overwogen dat het verkeersbesluit al is vastgesteld.	Het ontwerp voor het verkeersbesluit heeft van 28 augustus 2023 tot en met 9 oktober 2023 ter inzage gelegen. Het definitieve besluit zal het college na beoordeling van de binnengekomen zienswijzen nemen.
9.3	Er is geen toepassing gegeven aan de coördinatieregeling; het zijn twee afzonderlijke procedures geworden en het NNN Salderingsbesluit is een apart traject	Bij de voorbereiding van de ontwerpbesluiten heeft het college toepassing gegeven aan de coördinatieregeling van afdeling 3.6. van de Wro. De ontwerpbesluiten hebben van 28 augustus 2023 tot en met 9 oktober 2023 ter inzage gelegen. Het college heeft

	ingegaan.	toepassing gegeven aan de coördinatieregeling voor wat betreft de voorbereiding van de ontwerp-omgevingsvergunning en het ontwerp-verkeersbesluit. Het is correct dat het niet heeft gecoördineerd met het NNN-salderingsbesluit.
9.4	Het voorliggende plan breekt in alle opzichten met de vastgelegde waarden van Bergen aan Zee.	Hoewel het bestaande gebouw voor veel mensen wellicht historische waarden heeft, is het gebouw niet aangewezen als karakteristiek pand of monument. Er is dan ook geen aanleiding c.q. juridische grondslag om het gebouw te behouden. Het huidige hotel is zowel technisch als economisch verouderd. Om een gezonde exploitatie mogelijk te maken, wordt voorzien in vervangende nieuwbouw. Het college acht de ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar. De nieuwbouw bestaat uit de realisatie van twee (hotel)gebouwen. De twee gebouwen worden onderling met elkaar verbonden. Deze verbinding is echter van buitenaf niet zichtbaar. 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. Door de gebouwen op deze manier te positioneren alsmede de niet-visuele verbinding tussen de gebouwen, blijven de zichtlijnen vanuit de Parkweg, Paulineweg en de Zeeweg richting het strand intact. Het college heeft zich bij de vergunningverlening gebaseerd op de uitgangspunten die aan de Structuurvisie ten grondslag liggen. Uit de Structuurvisie volgt dat ruimte geboden dient te worden aan nieuwe ontwikkelingen die de kwaliteitsimpuls ten goede komen, ook in het centrum van Bergen aan Zee. De herontwikkeling zal hieraan een bijdrage leveren. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt een beeldbepalend hotel gerealiseerd, waarbij door middel van hoogwaardige architectuur een impuls wordt gegeven aan de uitstraling van Bergen aan Zee als een familiebadplaats met allure.
9.5	Het project leidt tot onaanvaardbare verkeershinder.	Voor de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar 1.3 en 1.13.
9.6	Het project leidt tast de natuur in de omgeving aan.	Voor de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar 2.3.
9.7	Er ontbreekt een analyse van de effecten op het milieu van grootschalige sloop en nieuwbouw.	Voor de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar 1.8. In aanvulling daarop geldt dat de sloop van het gebouw zal conform het bouwbesluit geschieden.
9.8	Door de nauwe samenwerking tussen de gemeente en de initiatiefnemer is er een belangenverstrengeling ontstaan.	Voor de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar 4.2

Conclusie: de zienswijze geeft geen aanleiding om het besluit aan te passen.

3.11. Zienswijze 9-2: Bewoner Nachtegalenlaantje 17 (verkeersbesluit)

Nummer	Samenvatting zienswijze	Beantwoording zienswijze
9.9	Het college had de zaak in een ruimer verband moeten zien. Vanwege andere ontwikkelingen in de omgeving zullen er extra verkeersstromen ontstaan.	De netto verkeersgeneratie van de herontwikkeling van het hotel is niet dusdanig dat dit leidt tot een wezenlijk andere verkeerssituatie. Het college heeft het om deze reden niet noodzakelijk geacht om de ontwikkeling in een ruimer verband te zien.
9.10	De uitgangspunten in het verkeersbesluit omtrent de toename van de verkeersbewegingen is onjuist.	In het verkeersbesluit wordt wat betreft de verwachte verkeersgeneratie aansluiting gezocht bij het onderzoek dat is verricht in het kader van de verlening van de omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan. Uit dat onderzoek volgt dat de netto verkeersgeneratie van de herontwikkeling van het hotel is niet dusdanig dat dit leidt tot een wezenlijk andere verkeerssituatie. In dit verband wordt verwezen naar de reactie op de zienswijze bij 1.13.
9.11	Het verkeersbesluit geeft geen blijk dat onderzoek is verricht naar geluidsbelasting en de luchtkwaliteit.	Het college heeft in het kader van de verlening van de omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan onderzoek gedaan naar de gevolgen van de herinrichting van de openbare weg wat betreft geluid en luchtkwaliteit. Deze onderzoeken zijn als bijlagen bij de ruimtelijke onderbouwing van de ontwerp-omgevingsvergunning gevoegd. Uit de onderzoeken volgt dat het aanpassen van het eenrichtingsverkeer op de Parkweg geen onevenredige gevolgen heeft voor de aspecten geluid of luchtkwaliteit.

Conclusie: de zienswijze geeft geen aanleiding om het besluit aan te passen.