

Nassau Bergen B.V.
De heer H. Deen
Postbus 30
1906 ZG Limmen

Domein	: Ruimtelijke Ontwikkeling	Datum	: 4 november 2021
Contactpersoon	: J. Tompot	Ons kenmerk	: D279498
Telefoonnummer	: (072) 888 00 00	Uw brief van	: 16 juli 2020
Zaaknummer	: WABO2001437	Uw kenmerk	: OLO-nummer 5327521
Bijlage(n)	: Gewaarmerkte bescheiden	Verzenddatum	: 4 november 2021

Onderwerp : Besluit aanvraag omgevingsvergunning

Geachte heer/mevrouw,

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, 1865AP in Bergen aan Zee. De bijbehorende gewaarmerkte stukken maken deel uit van dit besluit.

Wanneer kan ik starten?

U kunt beginnen met de vergunde werkzaamheden de dag nadat de termijn voor het indienen van een beroepsschrift is verstreken.

Dit mag niet als er een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de voorzieningenrechter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State ¹. De beschikking treedt dan niet in werking voordat op dat verzoek is beslist. Ook als beroep is ingesteld zonder dat een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, adviseren wij u toch om 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 besluit ter inzage is gelegd.

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 een omgevingsvergunning kunnen op grond van artikel 2.22, tweede lid, Wabo voorschriften verbonden, die nodig zijn met het oog op het belang dat voor de betrokken activiteit is aangegeven in het bepaalde bij of krachtens de artikelen 2.10 tot en met 2.20 Wabo.

¹ Onder het kopje 'Bent u het niet eens met deze beslissing?' staat meer informatie.

² Artikel 1.25 van het Bouwbesluit 2012

De Nota van Zienswijze maakt als bijlage onderdeel uit van deze vergunning. Daarin is opgenomen waarom de onderstaande voorschriften aan deze vergunning worden verbonden.

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;
 - Alle bestaande bebouwing op het perceel is gesloopt.
 - Het gebouw is van lamellen 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 als beschreven in deze overeenkomst;
 - Alle parkeerplaatsen in de parkeergarage zijn beschikbaar voor de bezoekers van het hotel, hotelappartementen en bijbehorende voorzieningen;
 - De wellness is alleen toegankelijk voor hotelgasten en pashouders.
 - Op is geen lichtreclame of gevelverlichting op de richting het zuiden en westen georiënteerde gevels toegepast.
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 (bijv. 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 WABO2001437.

Onderstaand volgt de juridische onderbouwing van dit besluit.

Procedure

De aanvraag is ontvangen op 16 juli 2020.

Dit besluit wordt gepubliceerd op www.officielebekendmakingen.nl.

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.

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

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, eerste lid, onder a, onder 3^o van de Wabo. Op basis van artikel 3.10, eerste lid, van de Wabo wordt het besluit voorbereid met gebruikmaking van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure zoals beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Bestemmingsplan

Voor het parkeren is het bestemmingsplan “parkeren” van toepassing. De aanvraag voldoet niet aan artikel 3.1 van de bestemmingsplanvoorschriften omdat er niet wordt voldaan aan de Notitie Ruimtelijk Parkeerbeleid 2009.

Op basis van artikel 3.3 van het bestemmingsplan ‘Parkeren’ bestemmingsplanvoorschriften 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 3.3 van het bestemmingsplan ‘Parkeren’ toe.

Van toepassing 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) en Verkeer - Verblijfsgebied (artikel 16) en de dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie IV (artikel 21) en Waterstaat Waterkering (artikel 22).

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.

³ Gmb-2020-181732.

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

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 het strand buiten het bouwvlak gesitueerd. Hierdoor komt het hoofdgebouw gedeeltelijk op de bestemming Natuur en gedeeltelijk op de bestemming Detailhandel te staan. Dit brengt strijd met artikel 4.1, 4.2, onder c, en artikel 10, van het bestemmingsplan met zich 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 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.

De balkons van het linker gedeelte van het hoofdgebouw worden gedeeltelijk boven de bestemming de bestemming Verkeer – Verblijfsgebied gerealiseerd. Gelet daarop zijn deze balkons in strijd met artikel 16 van het bestemmingsplan. Zij staan immers niet ten dienste van de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied.

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

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 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 4 september 2020 met projectnummer 16039. Deze ruimtelijke onderbouwing is bijgevoegd en maakt eveneens deel uit van dit besluit.

Hieronder wordt één en ander toegelicht.

Overwegingen

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

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

Ter inzage legging en ingekomen zienswijzen

Conform artikel 3.4 Awb heeft het ontwerpbesluit heeft vanaf 5 oktober 2020 voor 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. In deze periode zijn er wel zienswijzen tegen het plan ingediend.

De ingediende zienswijzen hebben niet geleid tot een ruimtelijke aanpassing van het bouwplan. De zienswijzen en de daarbij behorende Nota van beantwoording zienswijzen van 4 november 2021 met kenmerk Nota zienswijzen behorende bij de omgevingsvergunning "Hotel Nassau" is onderdeel van dit besluit.

De zienswijze gaven aanleiding om voorschriften aan de vergunning te verbinden en de bijlagen aan te passen en aan te vullen. Zoals de bezonningsstudie en het onderzoek naar windhinder. Een overzicht hiervan is opgenomen in hoofdstuk IV van de Nota.

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.

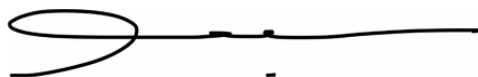
Geen verklaring van geen bedenkingen (VVGB) nodig

De gemeenteraad heeft op 25 juni 2020 vastgesteld de 'Regels kleine en grote plannen gemeente Bergen 2020'. Op basis daarvan is voor de herontwikkeling van hotel Nassau geen verklaring van geen bedenkingen, als bedoeld in artikel 6.5, derde lid, van het Bor nodig.

Hoogachtend,
namens het college van Bergen



mr. M.N. (Martijn) Schroor
secretaris



L.H.J. Voskuil
burgemeester

Bent u het niet eens met deze beslissing?

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. Mijn contactgegevens staan bovenaan dit besluit.

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 rechtbank 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. Volgens de legesverordening bent u voor het aanvragen van een omgevingsvergunning leges verschuldigd. Voor betaling van dit bedrag ontvangt u binnenkort een rekening.

Hoewel de omgevingsvergunning is verleend, kan ook andere wetgeving (bijvoorbeeld Burgerlijk wetboek of Natuurbeschermingswet) op uw activiteit van toepassing zijn.

Nota van Zienswijzen

Behorende bij:

- Omgevingsvergunning 'Hotel Nassau' WABO2001437 / OLO5327521
- Objectnummerbesluit Van der Wijckplein/Parkweg in Bergen aan Zee

4 november 2021

Inhoudsopgave

I.	Inleiding	3
II.	Ingediende zienswijzen	4
III.	Reactie op de zienswijzen	7
	Procedurele aspecten	7
	Inpassing in de omgeving	10
	Bestemmingsplan en structuurvisie	12
	Natuur- en milieuaspecten	15
	Behoefte en ondernemersklimaat	23
	Overige inhoudelijke aspecten	26
	Formele aspecten van de ontwerpbesluiten	29
	Petitie	30
IV.	Samenvattend overzicht aanpassingen de ontwerpbesluiten	31
V.	Bijlagen	34

I. Inleiding

Deze Nota van Zienswijze behandelt de ingediende zienswijzen over het project Hotel Nassau in Bergen aan Zee en is opgesteld ten behoeve van de besluitvorming in het vergunningentraject.

1. Aanleiding

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 niet alleen gevolgen voor de lokale economie maar ook voor de leefbaarheid. 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, waarop dit project ziet, is zo een project. Daarom ondersteunt de gemeente deze herontwikkeling.

2. Procedure

Met ingang van 2 oktober 2020 is de ontwerp Omgevingsvergunning voor de activiteit gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan voor de realisatie van het nieuwe hotel Nassau (hierna: Omgevingsvergunning) voor de duur van zes weken ter inzage gelegd, tezamen met het objectnummerbesluit Van der Wijckplein/Parkweg in Bergen aan Zee (hierna: Objectnummerbesluit) en de op de ontwerpbesluiten betrekking hebbende stukken die redelijkerwijs nodig zijn voor een beoordeling daarvan. De voorbereiding van deze besluiten is onder de Coördinatieregeling van afdeling 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening gebracht.

In deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om te reageren op de inhoud van de ontwerpbesluiten en een zienswijze in te dienen. In totaal hebben burgemeester en wethouders 275 zienswijzen ontvangen van ca. 180 unieke indieners. Veel daarvan bevatten (vrijwel) gelijklopende zienswijzen.

Om de leesbaarheid te bevorderen zijn uit de reacties zienswijzen gedistilleerd. Als bijlage bij deze Nota van Zienswijzen is een overzicht van indieners opgenomen en aangegeven welke zienswijze uit de door hen ingediende reactie is afgeleid.

De zienswijzen zijn hierna samengevat, geclusterd en van een beantwoording voorzien (hoofdstuk II en III). Per onderwerp is aangegeven of de zienswijzen aanleiding geven tot aanpassing van de (stukken behorende bij de) Omgevingsvergunning of het Objectnummerbesluit.

Op 24 september 2020 is een petitie aangeboden aan de burgemeester door de Verontruste bewonersgroep Bergen aan Zee. Deze petitie wordt aan het slot van de beantwoording van de zienswijzen afzonderlijk behandeld.

In hoofdstuk IV is tot slot een samenvattend overzicht gegeven van de aanpassingen die als gevolg van de zienswijzen zijn doorgevoerd.

II. Ingediende zienswijzen

De in de reacties vervatte zienswijzen betreffen:

Procedurele aspecten

1. De tervisielegging is onzorgvuldig geweest
 - 1.1 Niet alle op het besluit betrekking hebbende stukken zijn bij de terinzagelegging meegenomen; meer specifiek ontbraken tekeningen en de Aerius-berekeningen;
 - 1.2 De ontwerpbesluiten waren niet geplaatst op ruimtelijkeplannen.nl en
 - 1.3 De publicatieteksten zijn gebrekkig.
2. Het verplichte vooroverleg met betrokken bestuursorganen ontbreekt
3. De verkeerde ruimtelijke procedure is gevolgd
 - 3.1 De coördinatieregeling mocht niet worden toegepast;
 - 3.2 Ten onrechte geen verklaring van geen bedenkingen aan de raad gevraagd
4. De participatie over de ontwikkeling is gebrekkig geweest

Inpassing in de omgeving

5. De voorgenomen bebouwing is niet passend in de omgeving
 - 5.1 De voorgenomen ontwikkeling is stedenbouwkundig en architectonisch niet wenselijk
 - 5.2 De voorgenomen ontwikkeling is cultuurhistorisch niet wenselijk

Bestemmingsplan en structuurvisie

6. Van het bestemmingsplan Bergen aan Zee 2013 mag niet worden afgeweken
7. De afwijking van het bestemmingsplan is gebrekkig
 - 7.1 De afwijking van het bestemmingsplan is onvoldoende gemotiveerd
 - 7.2 Per afwijking van het bestemmingsplan had een aparte motivatie toegevoegd moeten worden
 - 7.3 Het college heeft geen eigenstandige ruimtelijke afweging gemaakt
 - 7.4 Het college heeft de ruimtelijke onderbouwing niet betrokken bij het ontwerpbesluit
 - 7.5 De afwijking van het bestemmingsplan is onvoldoende duidelijk weergegeven
 - 7.6 De ontheffing voor het onderdeel archeologie is niet afdoende onderbouwd
 - 7.7 De activiteit bouwen had gelijktijdig met het gebruik aangevraagd moeten worden
8. De ontwikkeling is niet passend binnen de structuurvisie Bergen aan Zee 2012

Natuur- en milieuaspecten

9. De ontwikkeling is in strijd met de Wet natuurbescherming
10. De ontwikkeling is in strijd met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening
11. De ontwikkeling is in strijd met de Provinciale Ruimtelijke Verordening juni 2019
12. De ontwikkeling is in strijd met de Provinciale Milieuverordening
13. De ontwikkeling zorgt voor een ontoelaatbare verkeerstoename; verkeersveiligheid; parkeren
14. De ontwikkeling zorgt voor ontoelaatbare milieugevolgen

- 14.1 De ontwikkeling zorgt voor ontoelaatbare geluidhinder
- 14.2 De ontwikkeling zorgt voor ontoelaatbare windhinder
- 14.3 De ontwikkeling zorgt voor ontoelaatbare schaduwwerking op het Rode Plein
- 14.4 De ontwikkeling zorgt voor ontoelaatbare lichthinder
- 14.5 De ontwikkeling zorgt voor ontoelaatbare afname van de luchtkwaliteit
- 15. Het m.e.r.-beoordelingsbesluit is niet zorgvuldig tot stand gekomen
- 16. Voor de ontwikkeling had een watervergunning aangevraagd moeten worden

Behoefte en ondernemersklimaat

- 17. De behoefte aan de ontwikkeling is onvoldoende onderbouwd
 - 17.1 De behoefte aan het hotel is niet afdoende onderbouwd
 - 17.2 De behoefte aan recreatieappartementen is niet afdoende onderbouwd
 - 17.3 De behoefte aan horeca is niet afdoende onderbouwd
 - 17.4 De ontwikkeling heeft een ontoelaatbaar effect op het ondernemersklimaat
 - 17.5 De economische haalbaarheid is niet afdoende onderbouwd
- 18. De ontwikkeling benadeelt enkele specifieke ondernemingen
 - 18.1 De indiener wordt in haar/zijn concurrentiepositie geschaad
 - 18.2 Door de ontwikkeling kan de onderneming niet worden voortgezet

Overige inhoudelijke aspecten

- 19. De ontwikkeling is in strijd met het verbod op staatsteun uit het VWEU
- 20. De ontwikkeling is in strijd met gemeentelijk randbeleid
 - 20.1 De ontwikkeling is in strijd met de Ruimtelijke visie op Hotels en Pensions
 - 20.2 De ontwikkeling is in strijd met de gemeentelijke Strandnota
 - 20.3 De ontwikkeling is in strijd met het Kustpact en Convenant Noord-Hollandse Kust
 - 20.4 De ontwikkeling is in strijd met de Nota Kleinschaligheid
- 21. De ontwikkeling voldoet niet aan de heersende duurzaamheidseisen

Formele aspecten van de ontwerpbesluiten

- 22. De vergunningsvoorschriften voldoen niet aan de eisen van de rechtszekerheid
 - 22.1 Permanente bewoning van de recreatieappartementen is niet afdoende geborgd
 - 22.2 De handhaafbaarheid van de vergunningvoorschriften is onzeker
- 23. Het Objectnummerbesluit is niet zorgvuldig tot stand gekomen
- 24. Petitie

Ontvankelijkheid

Alle zienswijzen zijn als tijdig en ontvankelijk beschouwd.

Conclusie

De zienswijzen vormen geen aanleiding om van vergunningverlening af te zien. Wel hebben de zienswijzen geleid tot aanpassingen van de Omgevingsvergunning en bijbehorende stukken. Zie voor een samenvattend overzicht daarvan hoofdstuk IV.

III. Reactie op de zienswijzen

In het hiernavolgende wordt gereageerd op de inhoud van de zienswijzen en wordt aangegeven of en in welke mate zij aanleiding geeft tot een gewijzigde vaststelling van de Omgevingsvergunning of het Objectnummerbesluit.

Procedurele aspecten

1.0. De tervisielegging is onzorgvuldig geweest

De tervisielegging was onzorgvuldig omdat:

- 1.1 niet alle op het besluit betrekking hebbende stukken bij de terinzagelegging zijn meegenomen – meer specifiek ontbraken tekeningen en de Aerius-berekeningen;
- 1.2 de ontwerpbesluiten niet geplaatst waren op ruimtelijkeplannen.nl en
- 1.3 de publicatieteksten gebrekkig waren.

1.1 De op het ontwerpbesluit betrekking hebbende stukken

Beantwoording:

Algemeen

De tervisielegging was zorgvuldig, zoals hieronder verder wordt uitgelegd.

Het ontbreken van bouwtekeningen

De ontwerp Omgevingsvergunning ziet alleen op de activiteit ‘afwijken van het bestemmingsplan’. Voor de beoordeling van die activiteit zijn nog geen gedetailleerde bouwtekeningen noodzakelijk of wettelijk voorgeschreven. Volstaan kan worden met het schetsontwerp dat onderdeel uitmaakte van de tervisielegging.

Het ontbreken van de Aerius-berekeningen

Sinds 15 oktober 2020 is een nieuwe Aerius-Calculator beschikbaar waarmee de stikstofdepositie van een plan berekend wordt. Het ontwerpbesluit is voorafgaand aan deze datum ter inzage gelegd. In het kader van definitieve vergunningverlening is de Aerius-berekening geactualiseerd. Dit heeft geen wijzigingen in de resultaten tot gevolg. Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat enkele documenten abusievelijk een paar dagen later op de gemeentelijke website zijn gezet. De plaatsing van documenten op de gemeentelijke website is een extra service, zodat mensen de documenten digitaal kunnen inzien. Betrokkenen hebben van de documenten kennis kunnen nemen en zijn dan ook op geen enkele wijze benadeeld.

Conclusie: De zienswijzen leiden niet tot aanpassing.

1.2 Het niet plaatsen van de stukken op ruimtelijkeplannen.nl

Beantwoording:

Het ontwerpbesluit heeft niet op www.ruimtelijkeplannen.nl gestaan. Het betreft immers een afwijkingsvergunning en niet bijvoorbeeld een bestemmingsplan (vgl. artikel 1.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening). Wel wordt een besluitvlak op www.ruimtelijkeplannen.nl geplaatst als de Omgevingsvergunning wordt gepubliceerd.

Conclusie: De zienswijzen leiden niet tot aanpassing.

1.3 De publicatieteksten zijn gebrekkig

Beantwoording:

De publicatieteksten – datum start tervisielegging

Op zichzelf is juist dat de publicatieteksten in de Staatscourant 2 oktober 2020 en de gemeentekrant 5 oktober 2020 een verschillende startdatum voor het indienen van zienswijzen lieten zien, maar daardoor is niemand in zijn belangen geraakt omdat voor de ontvankelijkheid is uitgegaan van de laatste datum.

De publicatieteksten – Zakelijke beschrijving

Onjuist is dat de publicatietekst niet als zakelijk en als onvolledig moet worden aangemerkt omdat niet alle onderdelen van het project worden benoemd en door de omschrijving “een onder architectuur gebouwd en binnen zijn omgeving passend hotel”. Een zakelijke beschrijving is meer in het algemeen samenvattend van aard en uit de gekozen omschrijving wordt voldoende duidelijk waarop het project ziet.

Conclusie: De zienswijzen leiden niet tot aanpassing.

2.0. Het verplichte vooroverleg met betrokken bestuursorganen ontbreekt

Het op grond van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening verplichte overleg met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft niet plaatsgevonden.

Beantwoording:

Dit is onjuist. Het plan is in vooroverleg voorgelegd aan het hoogheemraadschap. In de vooroverlegreactie stelt het hoogheemraadschap dat voor het uiteindelijke plan een watervergunning nodig is. Daarbij hebben zij aangegeven dat ambtelijk positief zal worden geadviseerd op een te nemen besluit op een watervergunningaanvraag. Er is derhalve geen reden om aan het verkrijgen van de watervergunning te twijfelen. Deze uitkomst wordt alsnog opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing.

Conclusie: De zienswijzen leiden tot aanpassing van de ruimtelijke onderbouwing, door daarin kenbaar te maken dat het waterschap Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier een vooroverlegreactie hebben gegeven.

3.0. De verkeerde ruimtelijke procedure is gevolgd

Om meerdere redenen is een onjuiste ruimtelijke procedure gevolgd:

3.1 De coördinatieregeling mocht niet worden toegepast;

3.2 Ten onrechte geen verklaring van geen bedenkingen aan de raad gevraagd

3.1. De coördinatieregeling mocht niet worden toegepast

Beantwoording:

Volgens indieners is sprake van strijd met de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) omdat onterecht gebruik is gemaakt van de Coördinatieregeling uit afdeling 3.6 Wro (hierna: coördinatieregeling). Dat is onjuist aangezien de coördinatieregeling gebruikt kan worden voor een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) van het bestemmingsplan wordt afgeweken. Dit volgt uit artikel 3.30 Wro. Ditzelfde artikel geeft de gemeenteraad de bevoegdheid categorieën van gevallen aan te wijzen waarin de verwezenlijking van een onderdeel van het gemeentelijk ruimtelijk beleid het wenselijk maakt dat de coördinatieregeling wordt toegepast.

De raad heeft die categorieën van gevallen aangewezen in de 'Regels kleine en grote plannen gemeente Bergen 2020' (vastgesteld bij besluit van 25 juni 2020). Volgens artikel 2, eerste lid, van deze regeling zijn 'Kleine plannen' de gevallen waarvoor de coördinatieregeling mag worden toegepast. Alle bouwprojecten die geen 'Grote plannen' zijn, gelden volgens artikel 1 als 'Kleine plannen'. 'Grote plannen' worden gedefinieerd als:

- bouwprojecten binnen de bebouwde kom waarbij 18 of meer woningen worden toegevoegd en bouwprojecten die niet in strijd zijn met de gemeentelijke woningbouwregels, en;
- bouwprojecten buiten de bebouwde kom waarbij 11 of meer woningen worden toegevoegd, zonneweides van meer dan 10 hectare worden aangelegd en bouwprojecten die niet in lijn zijn met provinciale regels.

Van een project als bedoeld in het eerste gedachtestreepje is al geen sprake omdat het geen woningbouwplan betreft maar vervangende nieuwbouw van een hotel en de realisering van hotelappartementen. Alle te realiseren bouwwerken zijn uitsluitend bedoeld en bestemd voor recreatief (nacht)verblijf en niet voor hoofdverblijf van een huishouden. Van een project als bedoeld in het tweede gedachtestreepje is evenmin sprake, nu het bouwproject zich niet buiten de bebouwde kom bevindt, het niet om zonnepanelen gaat en van strijd met de provinciale regels geen sprake is. Dit alles brengt met zich dat sprake is van een 'Klein plan'. Om die reden is toepassing van de coördinatieregeling mogelijk.

Conclusie: De zienswijzen leiden niet tot aanpassing.

3.2. Ten onrechte geen verklaring van geen bedenkingen aan de raad gevraagd

Beantwoording:

Indieners betogen ten onrechte dat de ontwikkeling in strijd is met de Wabo nu ten onrechte de gemeenteraad niet is gevraagd om een verklaring van geen bedenkingen (hierna: vvgb) af

te geven. Op grond van artikel 6.5, derde lid, van het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor) kan de gemeenteraad categorieën gevallen aanwijzen waarvoor een vvgb niet is vereist. De raad heeft dit gedaan in de hiervoor beschreven 'Regels kleine en grote plannen gemeente Bergen 2020'. Samengevat is voor 'kleine plannen', zoals het project waar het nu om gaat (vgl. de beantwoording onder 3.1), geen vvgb vereist.

Conclusie: De zienswijzen leiden niet tot aanpassing.

4.0. De participatie over de ontwikkeling is gebrekkig geweest

Door indieners wordt gesteld dat de participatie bij deze ontwikkeling gebrekkig was.

Beantwoording:

Deze mening wordt niet gedeeld. Ten behoeve van deze nieuwbouw zijn medio 2017 op een openbare informatieavond de planuitgangspunten aan omwonenden en betrokkenen gepresenteerd. Na deze informatieavond, is aan vier vooraanstaande architectenbureaus een uitvraag gedaan om op basis van de planuitgangspunten een plan te ontwikkelen. Uit deze uitvraag is het plan van architectenbureau SeARCH als winnaar uit de bus gekomen. Het plan van SeARCH is op 4 december 2017 op een informatieavond gepresenteerd aan omwonenden en andere betrokkenen.

Om het plan van SeARCH verder te optimaliseren en daarbij ook voldoende draagvlak te creëren, is een reflectiegroep ingericht. De reflectiegroep bestaat uit een afspiegeling van dorpsbewoners en plaatselijke ondernemers, onder leiding van de architect (SeARCH). In totaal zijn vier bijeenkomsten met de reflectiegroep gehouden. De feedback van de reflectiegroep is – zoveel als mogelijk – in het plan verwerkt. Dit heeft onder andere geleid tot aanpassingen in het ontwerp ten aanzien van de exacte posities van de gebouwen. De positie van de gebouwen is gedraaid en teruggelegd ten opzichte van het duin. Op basis hiervan is het plan verder uitgewerkt.

Het college deelt evenmin de zorg van enkele indieners dat de schaalmodellen, getoond tijdens de participatie, niet accuraat zouden zijn. Met het document 'Maatcontrole Schaalmodellen' (bijlage 1 bij deze nota van zienswijzen) is de nauwkeurigheid van de getoonde maquettes overtuigend aangetoond. Er is dan ook geen enkele reden om aan de verhoudingen van de getoonde maquettes te twifelen.

Conclusie: De zienswijzen leiden niet tot aanpassing.

Inpassing in de omgeving

5.0. De voorgenomen bebouwing is niet passend in de omgeving

Verschillende indieners betogen dat de voorgenomen bebouwing niet passend is in de omgeving:

5.1 De voorgenomen ontwikkeling is stedenbouwkundig en architectonisch niet wenselijk

5.2 De voorgenomen ontwikkeling is cultuurhistorisch niet wenselijk

Reactie:

Als uitgangspunt voor de reactie op de zienswijzen geldt het beoordelingskader voor verlening van een afwijkingsvergunning. Het criterium daarbij is volgens artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3, Wabo in, dat bij het initiatief geen sprake mag zijn van strijd met een goede ruimtelijke ordening.

5.1 De voorgenomen ontwikkeling is stedenbouwkundig en architectonisch niet wenselijk

Beantwoording:

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 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 en de onzichtbare verbinding tussen de gebouwen, blijven de zichtlijnen vanuit de Parkweg, Paulineweg en de Zeeweg naar het strand optimaal.

Het huidige bestemmingsplan laat een massief volume toe in het open duinlandschap: een bijna vierkant volume van 55x55 meter. Om een betere inpassing in het landschap en de gebouwde omgeving te garanderen, is het massieve vierkant opgeknipt in twee driehoeken (zie bijlage 2). Hierdoor ontstaan goede doorzichten naar de duinen en de zee. Daarnaast oogt het gebouw in perspectief altijd slank, dat is een eigenschap van de driehoek. Er zijn geen zijkanten en achterkanten, alleen voorkanten die een optimale oriëntatie hebben. De driehoekige vormen zijn met grote zorg gepositioneerd zodat (nieuwe) doorzichten richting zee ontstaan vanuit de Zeeweg, het Parnassiapark en de Paulineweg.

Daarbij voorziet de nieuwbouw weliswaar in een groter bebouwd oppervlak, maar het totaal aan verhard oppervlak (gebouw inclusief gesloten bestratingen) wordt kleiner. Dit tezamen met de inbedding van parkeergarage en nieuwbouw in het landschap en tussen de bestaande duintoppen, maakt het mogelijk om circa 900 m² duin met helmgras aan te planten.

De parkeergarage wordt gerealiseerd tussen de bestaande duintoppen en wordt gefundeerd op staal. Op staal funderen betekent niet letterlijk funderen op staal, maar is een afgeleide van het vroeger benoemde 'op stal funderen'. Fundering op staal is een funderingswijze waarbij de muren of wanden, meestal door tussenkomst van een verbrede voet, rechtstreeks op de draagkrachtige bodem rusten. Deze wijze van funderen maakt dat voor de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling geen duin wordt afgegraven.

Gelet op het voorgaande is de voorgenomen ontwikkeling een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plekke. Van strijd met een goede ruimtelijke ordening is dan ook geen sprake.

Conclusie: De zienswijzen leiden niet tot aanpassing.

5.2 De voorgenomen ontwikkeling is cultuurhistorisch niet wenselijk

Beantwoording:

De keuze voor het plan van SeARCH is gemaakt na een uitvraag voor een nieuw plan op basis van de planuitgangspunten. Aan deze planuitgangspunten ligt een historisch onderzoek naar de kenmerken in Bergen aan Zee en de projectlocatie ten grondslag. Dit onderzoek is in het najaar van 2015 uitgevoerd door Architectenbureau Min2 in opdracht van de gemeente Bergen. In 2016 is in samenwerking met La4sale landschapsarchitecten gekomen tot bouwkundige uitgangspunten en kwalitatieve kaders voor de herontwikkeling van het hotel en het Rode Plein.

We zijn ons erg bewust van de omstandigheid dat de bestaande bebouwing voor veel omwonenden en bezoekers een zekere historische en sentimentele waarde vertegenwoordigt, gelet op het feit dat deze bebouwing geruime tijd aanwezig is. Dat neemt niet weg dat er geen aanleiding bestaat om de bebouwing te behouden. Indien dat wel zo zou zijn, was de bebouwing al geruime tijd aangewezen als karakteristiek pand / monument. Dit is echter niet het geval.

Conclusie: De zienswijzen leiden niet tot aanpassing.

Bestemmingsplan en structuurvisie

6.0. Van het bestemmingsplan mag niet worden afgeweken

Diverse indieners brengen als zienswijze naar voren dat van het bestemmingsplan ten principale niet mag worden afgeweken.

Beantwoording:

Zoals in de inleiding is opgemerkt, heeft de gemeente de wens het kustdorp Bergen aan Zee een kwaliteitsimpuls te geven. Daarom is in de structuurvisie Bergen aan Zee 2012 ruimte geboden voor nieuwe ontwikkelingen die daaraan bijdragen. Dat geldt voor de herontwikkeling van het verouderde Hotel Nassau.

Het huidige bestemmingsplan laat geen ruimte voor de voorgestane ontwikkeling, omdat de bestemming om de bestaande bebouwing is gelegd. Nu de voorgestane ontwikkeling als ruimtelijk wenselijk wordt gezien, wordt van het bestemmingsplan afgeweken. Meer in het algemeen is het niet zo dat in bestemmingsplannen ruimtelijke uitgangspunten 'voor altijd' worden vastgelegd en de Wabo kent verschillende mogelijkheden om van bestemmingplannen af te wijken. Beslissend is of met de afwijking in een goede ruimtelijke ordening wordt voorzien. Dat is naar ons oordeel zeker het geval.

Conclusie: De zienswijzen leiden niet tot aanpassing.

7.0. De afwijking van het bestemmingsplan is gebrekkig

Door indieners wordt betoogd dat de afwijking van het bestemmingsplan gebrekkig is:

7.1 De afwijking van het bestemmingsplan is onvoldoende gemotiveerd

- 7.2 Per afwijking van het bestemmingsplan had een aparte motivatie toegevoegd moeten worden
- 7.3 Het college heeft geen eigenstandige ruimtelijke afweging gemaakt
- 7.4 Het college heeft de ruimtelijke onderbouwing niet betrokken bij het ontwerpbesluit
- 7.5 De afwijking van het bestemmingsplan is onvoldoende duidelijk weergegeven
- 7.6 De ontheffing voor het onderdeel archeologie is niet afdoende onderbouwd
- 7.7 De activiteit bouwen had gelijktijdig aangevraagd moeten worden

7.1 De afwijking van het bestemmingsplan is onvoldoende gemotiveerd

Beantwoording:

De afwijking van het bestemmingsplan moet uiteraard gemotiveerd worden. In de ruimtelijke onderbouwing is dit gedaan en wij menen dat deze motivering meer dan toereikend is. Naar aanleiding van de zienswijzen kan de onderbouwing eventueel nog worden aangepast en aangevuld.

Conclusie: De zienswijzen leiden niet tot aanpassing.

7.2 Per afwijking van het bestemmingsplan had een aparte motivatie toegevoegd moeten worden

Reactie:

Dit standpunt volgen wij evenmin. De afwijkingen van het bestemmingsplan zijn in de voorliggende stukken, zoals het ontwerpbesluit en de ruimtelijke onderbouwing, helder beschreven en de redenen om medewerking aan die afwijkingen te verlenen ook.

Conclusie: De zienswijzen leiden niet tot aanpassing.

7.3 Het college heeft geen eigenstandige ruimtelijke afweging gemaakt

Beantwoording:

Indiener stelt ten onrechte dat het college bij de beoordeling van de aanvraag om Omgevingsvergunning geen eigen gemotiveerde ruimtelijke afweging van de bij het besluit betrokken belangen heeft gemaakt.

Bij de behandeling van de vergunningaanvraag zijn de daarbij overgelegde documenten, zoals de zgn. Goede Ruimtelijke Onderbouwing, beoordeeld. In het ontwerpbesluit voor de omgevingsvergunning wordt hiernaar ook verwezen. Op basis hiervan vinden wij het plan ruimtelijk aanvaardbaar. Er kan daarom niet begrepen worden waarom wij geen eigenstandige ruimtelijke afweging zouden hebben gemaakt.

Conclusie: De zienswijzen leiden niet tot aanpassing.

7.4 Het college heeft de ruimtelijke onderbouwing niet betrokken bij het ontwerpbesluit

Opgemerkt is dat het ontwerpbesluit (2 september 2020) vroeger is gedateerd dan de ruimtelijke onderbouwing (22 september 2020). De indiener stelt dan dat het college bij het opstellen het ontwerpbesluit geen rekening heeft kunnen houden met de inhoud van de ruimtelijke onderbouwing en dat daarom sprake is van een motiveringsgebrek. Dit is een onterechte conclusie, omdat het college op 29 september 2020 op basis van alle relevante stukken een besluit over het plan heeft genomen en heeft besloten om het ontwerpbesluit ter inzage te leggen.

Conclusie: De zienswijzen leiden niet tot aanpassing.

7.5 De afwijking van het bestemmingsplan is onvoldoende duidelijk weergegeven

Beantwoording:

Zowel in het ontwerpbesluit als in de ruimtelijke onderbouwing zijn de strijdigheden met het geldende bestemmingsplan opgesomd. Wij achten deze beschrijving voldoende inzichtelijk en volgen indieners niet in hun betoog dat dit niet duidelijk genoeg zou zijn. Wel is terecht opgemerkt dat de situatietekening (6 mei 2020) het projectgebied abusievelijk als bouwvlak aanduidt. Daarom wordt een nieuwe situatietekening opgenomen.

Conclusie: Naar aanleiding van de zienswijzen wordt een nieuwe situatietekening opgenomen (ter vervanging van de situatietekening van 6 mei 2020) waarop niet het gehele projectgebied als bouwvlak wordt aangeduid.

7.6 De ontheffing voor het onderdeel archeologie is niet afdoende onderbouwd

Beantwoording:

Ten onrechte is gesteld dat een archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Conform de 'Beleidsnotitie Archeologie gemeente Bergen – NH' dient op de projectlocatie rekening gehouden te worden met het aspect archeologie bij bodemverstorende ingrepen groter dan 2.500 m² en dieper dan 40 cm. Van bodemverstorende ingrepen groter dan 2.500 m² en dieper dan 40 cm is geen sprake. Zoals in paragraaf 2.2 van de ruimtelijke onderbouwing is beschreven, wordt de voorziene nieuwbouw op staal gefundeerd waardoor geen duin hoeft te worden afgegraven. Voor de WKO-installatie moet wel een bodemverstorende ingreep worden gedaan maar beslaat een oppervlak van maximaal 50 m² en is daarmee aanzienlijk kleiner dan meergenoemde 2.500. Een archeologisch onderzoek is dan ook niet vereist.

Conclusie: De zienswijzen leiden niet tot aanpassing.

7.7 De activiteit bouwen had gelijktijdig met het gebruik aangevraagd moeten worden

Beantwoording:

Betoogd wordt dat de rechtszekerheid in het geding komt doordat de activiteit bouwen niet tegelijk aangevraagd is met de activiteit gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan. Die mening delen wij niet. Artikel 2.7, eerste lid, van de Wabo maakt het mogelijk de activiteiten los van elkaar aan te vragen en te vergunnen.

Conclusie: De zienswijzen leiden niet tot aanpassing.

8.0. De ontwikkeling is niet passend binnen de structuurvisie Bergen aan Zee 2012

Door diverse indieners wordt gesteld dat de ontwikkeling niet passend zou zijn binnen de structuurvisie Bergen aan Zee uit 2012.

Beantwoording:

Volgens de Structuurvisie is het wenselijk dat er ten aanzien van het centrum van Bergen aan Zee kwalitatieve verbeteringen plaatsvinden. De voorgenomen ontwikkeling is naar oordeel van het college daarom juist in lijn met de Structuurvisie. Zo is sprake van een stedenbouwkundige verbetering doordat het in de loop der jaren ontstane rommelige straatbeeld verdwijnt door de sloop van het huidige hotel, winkels en eetgelegenheden op het Rode Plein aan de zijde van het hotel.

Ook is van bijzonder belang dat de bebouwing op een zodanige manier in het duinlandschap en de omgeving wordt ingepast dat de zichtlijnen van de openbare ruimte naar het strand en de zee worden versterkt. Daarnaast past het volume van de nieuwe bebouwing in centrumgebied, waar hogere bebouwing moet worden geconcentreerd. Concreet worden de in structuurvisie benoemde kernkwaliteiten behouden en waar mogelijk versterkt en worden knelpunten, zoals het ontbreken van zichtlijnen, opgelost. Verder laat de structuurvisie verdichting toe bij het Van der Wijckplein. Op dit onderdeel is in paragraaf 3.4.1 van de ruimtelijke onderbouwing nader ingegaan.

Zoals in de Structuurvisie is beschreven, is kleinschaligheid een belangrijk uitgangspunt voor Bergen aan Zee. We willen daar ook niet aan tornen. In onderdeel 5.0. is voor het overige uiteengezet waarom de ontwikkeling passend is in de omgeving.

Conclusie: De zienswijzen leiden niet tot aanpassing.

Natuur- en milieuaspecten

9.0. De ontwikkeling is in strijd met de Wet natuurbescherming

De ontwikkeling is in strijd met de Wet natuurbescherming omdat significante negatieve gevolgen op beschermde gebieden en soorten niet uitgesloten kunnen worden, aldus enkele zienswijzen.

Ten aanzien van de Aeriusberekening wordt er op gewezen dat uitgegaan wordt van verwarming gedurende het hele jaar.

Beantwoording:

Gebiedsbescherming

Anders dan gesteld, is van significant negatieve effecten op een Natura 2000-gebied bij de ontwikkeling geen sprake. Het projectgebied ligt buiten Natura 2000-gebieden. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden, 'Noordzeekustzone' en 'Noord-Hollands Duinreservaat', liggen op ca. 100 en 230 meter afstand. Aangetoond is dat het plan geen significant negatief effect heeft op de Natura 2000-gebieden.

In de uitgevoerde natuurtoets zijn de effecten van stikstofdepositie gemodelleerd met het model AERIUS Calculator. In oktober 2020 heeft dit model een belangrijke update gekregen en is de rekenmethodiek voor emissies van bouwwerkzaamheden (de 'draaiurenmethode') gewijzigd. Daarom zijn de AERIUS berekeningen voor Hotel Nassau en het Rode Plein geactualiseerd. De methode, de uitgangspunten en het resultaat zijn uitgewerkt in een separate memo, die aan de ruimtelijke onderbouwing wordt toegevoegd. De conclusies uit de natuurtoets en het resultaat – geen significant negatief effect – zijn ongewijzigd gebleven. Voor de berekening van de verwarming is uitgegaan van een worst case scenario. De emissies van het bestaande hotel zijn in de stikstofdepositieberekening berekend met de (standaard) kenmerken behorende bij de categorie 'ruimtelijke plannen'. Deze categorie sluit goed aan bij de kenmerken van de gasgestookte installaties die in het hotel aanwezig zijn voor verwarming, horeca en zwembad. Deze categorie heeft het profiel continue emissie voor de temporele variatie, net als de categorie 'recreatie' in AERIUS Calculator. Het gekozen profiel voor temporele variatie komt overeen met het profiel voor de sector recreatie en wordt toegepast bij de berekeningen van de achtergronddepositie (AERIUS Factsheet 'bronkenmerken sectoren GCN/GDN'). Een continue emissie betekent dat er geen sprake is van variatie in emissie gedurende een dag. Een ander profiel dat eventueel zou passen bij de overige bronkenmerken van de installaties en de verwachte variatie van de emissie gedurende de dag is het 'standaard profiel'. Met dit profiel is de stikstofdepositie in de huidige situatie echter hoger dan met het profiel continue emissie, waardoor (worst-case) niet voor dit profiel is gekozen bij de update van de AERIUS-berekeningen.

Soortenbescherming

Ten onrechte is gesteld dat de aanwezigheid van de zandhagedis op basis van de natuurtoets niet had mogen worden uitgesloten. Het onderzoek naar de aanwezigheid van de zandhagedis is uitgevoerd conform de richtlijnen uit het Kennisdocument zandhagedis *Lacerta agilis*. Versie 1.0, juli 2017. Er zijn twee inventarisatierondes geweest tussen half april en eind mei, met minimaal één week tussen de bezoeken. De inventarisatierondes zijn uitgevoerd in potentieel geschikt habitat en gehouden tijdens goede inventarisatieomstandigheden, waardoor de trefkans hoog was. Het onderzoek biedt daarmee voldoende basis om de soort te kunnen uitsluiten in het plangebied.

Conclusie: De geactualiseerde stikstofdepositieberekening wordt bij de ruimtelijke onderbouwing van de Omgevingsvergunning opgenomen.

10.0. De ontwikkeling is in strijd met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Door een indiener wordt aangevoerd dat de ontwikkeling in strijd is met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (hierna: Barro). Die strijdigheid zou bestaan omdat de regels in het Barro over bouwen in het kustfundament buiten stedelijk gebied (artikel 2.3.5 van het Barro) niet worden gevolgd.

Beantwoording:

Zoals in de ruimtelijke onderbouwing is aangegeven, maakt de projectlocatie onderdeel uit van bestaand stedelijk gebied. Van strijd met het Barro is derhalve geen sprake. Wij merken voor de volledigheid nog op dat het Barro buiten stedelijk gebied een uitbreiding van 10% van het grondoppervlak toelaat.

Conclusie: De zienswijzen leiden niet tot aanpassing.

11.0. De ontwikkeling is in strijd met de Provinciale Ruimtelijke Verordening juni 2019

Door sommige indieners wordt gesteld dat de ontwikkeling in strijd is met de Provinciale Ruimtelijke Verordening juni 2019 (hierna: PRV) nu deze per saldo leidt tot een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden, of tot een vermindering van de oppervlakte van het natuurnetwerk Nederland (NNN) of de natuurverbindingen, of van de samenhang tussen die gebieden.

Beantwoording:

Bij het bouwplan is sprake van een gering verlies van oppervlak voor het NNN (60 m²). Op grond van artikel 19 PRV mag het plan per saldo geen vermindering van oppervlakte NNN veroorzaken. Daarom is het plan gewijzigd en wordt nu een strook van 60 m² weer toegevoegd aan het NNN. Deze strook grenst direct aan het bestaande NNN en heeft een vegetatie die veel beter aansluit bij de natuurdoelen van het NNN dan het deel dat verdwijnt. In de directe omgeving van het hotel is veel rimpelroos aanwezig, die waarschijnlijk rondom het hotel is aangeplant als sierplant. Deze invasieve exoot is nadelig voor natuurlijke open duinvegetaties ter plaatse. Daarom wordt aanvullend rimpelroos verwijderd en bij de inrichting van het plangebied rondom het nieuwe hotel gekozen voor een vegetatietype dat aansluit bij natuurlijke duinvegetaties. Het voorgaande is uitgewerkt in een salderingsplan, dat positief is beoordeeld door de provincie. Aan de Omgevingsvergunning worden voorschriften toegevoegd om de nieuwe NNN volgens het salderingsplan aan te leggen en te beheren. Hiervoor is ook een salderingsovereenkomst met de provincie gesloten.

Conclusie: Het salderingsplan en de overeenkomst met de provincie worden aan de ruimtelijke onderbouwing bij de Omgevingsvergunning toegevoegd. In de Omgevingsvergunning wordt een voorschrift opgenomen om aanleg en nakoming van het salderingsplan te waarborgen.

12.0. De ontwikkeling is in strijd met de Provinciale Milieuverordening

Door enkele indieners wordt gesteld dat de ontwikkeling in strijd is met de Provinciale Milieuverordening (PMV) omdat het aardkundig monument wordt aangetast.

Beantwoording:

De duinen die in het plangebied zijn aangewezen als aardkundig monument en als aardkundig waardevol gebied. Deze gebieden worden beschermd door de PMV (die inmiddels is opgegaan in de Omgevingsverordening. Echter gelet op de datum van de vergunningaanvraag en de overgangsregeling gelden nog de bepalingen uit de PMV voor dit plan).

In de ruimtelijke onderbouwing is aan de relevante regels uit de PMV getoetst. Om aantasting van het aardkundig monument te voorkomen is bij de nieuwbouw gekozen voor fundering op staal, waarbij de muren of wanden, meestal door tussenkomst van een verbrede voet, rechtstreeks op de draagkrachtige bodem rusten. Hierdoor hoeft geen duin te worden afgegraven en daarmee ook het aardkundig monument niet. Hetzelfde geldt voor de parkeergarage tussen de bestaande duintoppen. Enkel ten behoeve van de WKO-installatie wordt duin afgegraven. Dit past evenwel binnen de vrijstelling van artikel 6.4, eerste lid onder a, PMV, aangezien de installatie binnen het bouwvlak van het vigerende (onherroepelijke) bestemmingsplan wordt gerealiseerd.

Het aardkundig monument ter plaatse van de projectlocatie is gelegen in de kuststrook van Noord-Holland. Volgens bijlage 1 behorende bij de beleidsregel 'Beoordelingskader ontheffing aardkundige monumenten' kenmerken de kustduinen zich door de aanwezigheid van veel reliëf (grote variatie in hoogtes), een zandige bodem en een sterk door de zee beïnvloed klimaat. Van de kust naar het binnenland is er een gradiënt in zout, kalkgehalte en ouderdom van de bodem. In de bovenste meter van de zandige bodem is nauwelijks sprake van bodemvorming. De beleving en aanwezigheid van het reliëf wijzigt als gevolg van het project niet. Van grote variatie in hoogtes blijft sprake in de toekomstige situatie. Er wordt op een beperkt aantal plaatsen voorzien in het ophogen van het duin (mede vanwege de waterkerende functie die aanwezig is). Van afgraven is, met uitzondering van het bodemenergiesysteem, geen sprake. Gelet op het voorgaande is van een aantasting van de aardkundige monumentale waarden en van strijdigheid met de PMV bij de voorgenomen ontwikkeling geen sprake.

Wel geven indieners terecht aan dat in de ruimtelijke onderbouwing alleen wordt ingegaan op het al dan niet afgraven van het duin in relatie tot het aardkundig monument en niet op de aardkundige monumentale waarden.

Conclusie: De ruimtelijke onderbouwing wordt aangevuld met een beschrijving van de aardkundige monumentale waarden en de wijze waarop de voorgenomen ontwikkeling daarmee rekening houdt.

13.0. De ontwikkeling zorgt voor een ontoelaatbare verkeerstoename; verkeersveiligheid; parkeren

Opgemerkt is dat de voorgenomen ontwikkeling zorgt voor een ontoelaatbare verkeerstoename die leidt tot een verkeersonveilige situatie en een tekort aan parkeerplaatsen.

Beantwoording:

Verkeerstoeiname

Uit de verkeersstudie van Goudappel Coffeng (onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing) volgt dat de voorgenomen ontwikkeling een toename van 99 motorvoertuigbewegingen per weekdagemaal met zich brengt. Een dergelijk beperkte toename leidt niet tot een wezenlijk andere verkeerssituatie op het Van der Wijckplein - de Parkweg.

Verkeerveiligheid

Naar aanleiding van de zienswijze is aan Goudappel Coffeng gevraagd om de verkeersveiligheid van de ontsluiting te beoordelen. Uit dit onderzoek volgt dat het extra verkeer, dat het hotel na herontwikkeling ten opzichte van de huidige situatie genereert, op een verkeersveilige wijze kan worden afgewikkeld. Van een onveilige verkeerssituatie is aldus geen sprake. De Omgevingsvergunning wordt aangevuld met dit onderzoek.

Parkeren

Gesteld wordt dat ten onrechte niet de meest recente parkeernormen zijn gebruikt en dat de parkeerbehoefte onjuist is berekend doordat de reductiefactor niet goed is toegepast.

De meest recente parkeernormen (Parkeernota 2020) zijn in de raadsvergadering van 22 oktober 2020 vastgesteld en in november gepubliceerd. Voordien waren de normen uit de nota 2009 / 2014 van toepassing. Dat geldt echter ook voor aanvragen, zoals die ten behoeve van de herontwikkeling van hotel Nassau, die voorafgaande aan de Parkeernota 2020 zijn ingediend. Dat volgt uit de overgangsregeling in die Parkeernota. Daarmee zijn door Goudappel Coffeng correcte parkeernormen gehanteerd, te weten de parkeernormen 2009 / 2014. De (hotel)appartementen worden verder geëxploiteerd als de kamers in het hotel. In het onderzoek van Goudappel Coffeng is voor (hotel)appartementen de term recreatiewoningen gehanteerd. De parkeernorm hiervoor is gelijk aan de parkeernorm voor een hotel. De studie wordt qua terminologie aangepast door in plaats van recreatiewoningen over hotelappartementen te spreken. De resultaten van de studie veranderen daardoor echter niet.

Onderdeel van de afwijking van het bestemmingsplan betreft het parkeren. Het onderliggende bestemmingsplan 'Parkeren' biedt een afwijkingsmogelijkheid 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.

Uit het onderzoek van Goudappel Coffeng blijkt dat door de wijze van exploiteren van het hotel toepassing van reductiefactoren voor de parkeernorm gerechtvaardigd is. De parkeerbehoefte bedraagt als gevolg hiervan en gelet op de aanwezigheidspercentages (dubbelgebruik van parkeerplaatsen) in totaal 73 parkeerplaatsen. In de volledige kern van Bergen aan Zee geldt op piektijden (zomerperiode) betaald parkeren en is er een vergunningenstelsel van toepassing. Om eventuele parkeeroverlast in de openbare ruimte tegen te gaan, komen het hotel en de daarbij behorende functies niet in aanmerking voor parkeervergunningen in de openbare ruimte. Dit uitgangspunt is ook in de notitie vermeld. In de Omgevingsvergunning wordt het voorschrift opgenomen dat alle parkeerplaatsen

beschikbaar zijn voor de bezoekers van het hotel, hotelappartementen en bijbehorende voorzieningen.

*Conclusie: - De Omgevingsvergunning wordt aangevuld met het Goudappel Coffeng-onderzoek naar de verkeersveiligheid van de ontsluiting;
- In de rapportage van Goudappel Coffeng over (onder meer) de parkeernormen wordt de term 'recreatiewoningen' vervangen door 'hotelappartementen'.
- Aan de vergunning wordt een voorschrift toegevoegd dat alle parkeerplaatsen in de parkeergarage uitsluitend beschikbaar zijn voor de bezoekers van het hotel, hotelappartementen en bijbehorende voorzieningen.*

14.0. De ontwikkeling zorgt voor ontoelaatbare milieugevolgen

Door indieners is op verschillende onderdelen aangegeven dat de ontwikkeling ontoelaatbare milieugevolgen heeft:

- 14.1 De ontwikkeling zorgt voor ontoelaatbare geluidshinder
- 14.2 De ontwikkeling zorgt voor ontoelaatbare windoverlast
- 14.3 De ontwikkeling zorgt voor ontoelaatbare schaduwwerking
- 14.4 De ontwikkeling zorgt voor ontoelaatbare lichthinder
- 14.5 De ontwikkeling zorgt voor ontoelaatbare afname van de luchtkwaliteit

14.1. De ontwikkeling zorgt voor ontoelaatbare geluidhinder

Reactie:

Het hotel moet na herontwikkeling, net zoals nu, voldoen aan de geluidsnormen van het Activiteitenbesluit. Vier weken voordat het nieuwe hotel in gebruik wordt genomen moet in dat kader een melding worden gedaan. Onevenredige (geluid)hinder voor de in de omgeving aanwezige geluidsgevoelige gebouwen valt daarom niet te verwachten. Ingeval toch sprake zou zijn van overtreding van de normen van het Activiteitenbesluit, kan daartegen handhavend worden opgetreden.

Volgens een zienswijze wordt ernstige geluidhinder verwacht vanwege de bevoorrading van het hotel en ten tijde van de bouw daarvan. Voor wat betreft dat laatste, geldt dat eventuele hinder tijdelijk van aard is. Verder gelden voor het tegengaan van bouw- en slooplawaai regels uit het Bouwbesluit 2012 en de circulaire Bouwlawaai 2010.

De bevoorrading wordt hoofdzakelijk in pandig in de parkeergarage opgelost. Sporadisch zal ten behoeve van de bevoorrading een grotere vrachtwagen voorgereden worden, waardoor deze niet in de parkeergarage kan laden en lossen. In dat geval wordt het laden en lossen voorzien via de aanwezige kiss & ride locatie.

Conclusie: De zienswijzen leiden niet tot aanpassing.

14.2. De ontwikkeling zorgt voor ontoelaatbare windhinder

Beantwoording:

Naar aanleiding van deze zienswijzen is besloten om een windklimaatonderzoek uit te voeren conform de beoordelingsmethodiek NEN8100. Uit een vergelijking van de resultaten voor de huidige en toekomstige situatie blijkt dat het windklimaat in de omgeving voor het overgrote deel niet wijzigt. Uitsluitend ter plaatse van het deel van de rotonde, dat de strandopgang met de Parkweg verbindt, treedt een geringe verslechtering van het windklimaat op.

Voor wat betreft het windhinderonderzoek geldt dat de beoordelingsmethodiek niet is toegespitst op de kust, in die zin dat normaliter gestreefd wordt naar minimaal een matig windklimaat voor de activiteit doorlopen. Vanwege de ligging aan de kust wordt hiervan afgeweken. Aan de kust is wind immers onvermijdelijk en ligt de frequentie dat hogere windsnelheden optreden hoger dan in stedelijk gebied. De wijze waarop de overschrijdingskans voor windhinder wordt berekend blijft gelijk. Overigens volgt uit het windhinderonderzoek dat de grenswaarden voor kwaliteitsklasse D (= matig voor de activiteit doorlopen) slechts met 2% wordt overschreden.

Het windklimaat op de Zeeweg, Paulineweg en rondom de daarlangs gelegen woningen verbetert in de nieuwe situatie. Van de in de zienswijze gevreesde aantasting van woongenot is daarom geen sprake.

Conclusie: De ruimtelijke onderbouwing wordt aangevuld met het windklimaatonderzoek.

14.3. De ontwikkeling zorgt voor ontoelaatbare schaduwwerking op het Rode Plein

Beantwoording:

Uit de uitgevoerde bezonningsstudie blijkt dat er als gevolg van het plan in het voor- en najaar in de ochtend- en middagperiode sprake is van schaduwwerking op het Rode Plein. In de zomermaanden, de maanden waarin het Rode Plein het meest wordt gebruikt, is hiervan echter geen sprake. Daarnaast blijft een groot deel van het Rode Plein in het voor- en najaar gevrijwaard van schaduwwerking. Ook op basis hiervan achten wij het plan ruimtelijk aanvaardbaar.

Conclusie: De bezonningstudie wordt aan de ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

14.4. De ontwikkeling zorgt voor ontoelaatbare lichthinder

Beantwoording:

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 wordt een voorschrift aan de Omgevingsvergunning toegevoegd. Overigens is er in de bestaande situatie ook al sprake van enige mate van lichtoverlast.

Door een andere indiener wordt gesteld dat het voorzien van de gebouwen met lichtgevende logo's, grote raampartijen waar vanuit licht kan ontsnappen en terreinverlichting die niet naar beneden staat gericht lichthinder veroorzaakt. Ook die stelling achten wij onjuist. De lamellen houden ook de verlichting van het hotel zelf tegen.

Er wordt geen lichtreclame of gevelverlichting op de richting het zuiden en westen georiënteerde gevels toegepast. Het buitenterrein wordt alleen ten noorden en oosten van het hotel (mogelijk) verlicht, waarbij een dynamische, intelligente verlichting op het terrein wordt toegepast in combinatie met armaturen die strooilicht beperken. Het hotel heeft daarom zo min mogelijk uitstralende effecten van licht naar de omgeving. Om dit te waarborgen wordt een voorschrift aan de Omgevingsvergunning toegevoegd.

Conclusie: In de Omgevingsvergunning worden de volgende voorschriften opgenomen:

- *Dat het gebouw van lamellen wordt voorzien om lichtoverlast te voorkomen;*
- *Op het gebouw is geen lichtreclame of gevelverlichting op de richting het zuiden en westen georiënteerde gevels wordt toegepast.*

14.5. De ontwikkeling zorgt voor ontoelaatbare afname van de luchtkwaliteit

Aangegeven wordt dat de beoordeling van de effecten van de nieuwbouw op de luchtkwaliteit berust op een onjuiste aanname en dat de luchtkwaliteit onvoldoende is meegewogen in de besluitvorming. Gesteld wordt dat het plan leidt tot meer vrachtverkeer.

Er is echter geen reden om aan de aanname voor het aandeel vrachtverkeer te twijfelen. Deze gaat namelijk uit van een worst-case situatie. Het daadwerkelijke effect zal dan ook kleiner zijn dan berekend. Het onderdeel luchtkwaliteit is voldoende meegewogen in de besluitvorming.

Conclusie: De zienswijzen leiden niet tot aanpassing.

15.0. Het m.e.r.-beoordelingsbesluit is niet zorgvuldig tot stand gekomen

Beantwoording:

Op basis van de aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling heeft het college besloten dat het doorlopen van een m.e.r. niet noodzakelijk is. Het gestelde in de zienswijzen leidt niet tot een ander oordeel. Voor wat betreft milieuaspecten wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing en naar hetgeen in deze zienswijzennota daarover nog is opgemerkt.

Conclusie: De zienswijzen leiden niet tot aanpassing.

16.0. Voor de ontwikkeling had een watervergunning aangevraagd moeten worden

In een zienswijze wordt gesteld dat een watervergunning aangevraagd had moeten worden dan wel dat deze niet zou worden verleend en dat daarmee de Omgevingsvergunning niet uitvoerbaar is.

Reactie:

De watervergunning zal voorafgaand aan, of tegelijkertijd met, de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen aangevraagd worden. Met tekeningen en eventuele berekeningen dient dan te worden aangetoond dat aan de eisen wordt voldaan. Verder heeft het hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier in het kader van het wettelijk vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1. van de Bro een reactie ingediend. Ambtelijk wordt positief geadviseerd ten aanzien van het besluit op de in te dienen watervergunningaanvraag.

Conclusie: De zienswijzen leiden niet tot aanpassing.

Behoefte en ondernemersklimaat

17.0. De behoefte aan de ontwikkeling is onvoldoende onderbouwd

In de zienswijzen wordt betoogd dat de behoefte aan de ontwikkeling onvoldoende is aangetoond:

- 17.1. De behoefte aan het hotel is niet afdoende onderbouwd
- 17.2. De behoefte aan recreatieappartementen is niet afdoende onderbouwd
- 17.3. De behoefte aan horeca is niet afdoende onderbouwd
- 17.4. De ontwikkeling heeft een ontoelaatbaar effect op het ondernemersklimaat
- 17.5. De economische haalbaarheid is niet afdoende onderbouwd

17.1. De behoefte aan het hotel is niet afdoende onderbouwd

Door indieners wordt gesteld dat de behoefte aan het hotel op basis van ontoereikende gegevens is onderbouwd en dat geen rekening is gehouden met de coronacrisis.

Beantwoording:

In het behoefteonderzoek van december 2019 is de behoefte voor de uitbreiding van het aantal hotelkamers (inclusief hotelappartementen) aangetoond. Daarbij is evenwel uitgegaan van een openbare wellness. Dit is niet het geval, omdat de wellness alleen toegankelijk is voor hotelgasten en pashouders. Het behoefteonderzoek is hierop vervolgens aangepast. Die aanpassing heeft geen invloed op de conclusies van het rapport. Ook voor het overige is er onvoldoende aanleiding om aan de juistheid van het onderzoek te twijfelen.

In de zienswijze wordt verder gesteld dat in het behoefteonderzoek geen rekening is gehouden met de (mogelijke) effecten van de coronacrisis. Dit is correct. Op dit moment is er nog te veel onzekerheid over de vraag of en zo ja, tot welke structurele effecten de coronacrisis leidt. Uit rechtspraak vloeit voort dat gevolgen van een crisis pas kunnen en hoeven te worden meegenomen in een behoefteonderzoek, als de mogelijke, structurele, gevolgen voldoende duidelijk zijn (zie bijvoorbeeld AbRS 15 juli 2020,

ECLI:NL:RVS:2020:1666). Momenteel is er onvoldoende zekerheid over die eventuele, structurele, gevolgen.

Conclusie: De uitgangspunten voor het project zijn in het behoefteonderzoek aangepast, zodat deze in overeenstemming zijn met de gehanteerde uitgangspunten in de (overige onderzoeken behorende bij de) Omgevingsvergunning. Voor de wellness wordt het voorschrift opgenomen dat de wellness alleen toegankelijk is voor hotelgasten en pashouders.

17.2. De behoefte aan recreatieappartementen is niet afdoende onderbouwd

Gesteld wordt dat er geen behoefte is aan de recreatieappartementen.

Beantwoording:

Wij hebben gemerkt dat de in de Omgevingsvergunning en de daarbij behorende appartementen tot verwarring leiden. Deze appartementen maken onderdeel uit van het hotel, doordat zij volledig opgaan in de hotelexploitatie. Dit houdt in dat de hotelfaciliteiten beschikbaar zijn voor de gasten die verblijven in de appartementen. De behoefte aan de appartementen vormt dan ook een integraal onderdeel van het behoefteonderzoek van het hotel.

De appartementen zijn in het plan opgenomen om het hotel juist ook aantrekkelijk te maken voor families (met kinderen). De verwachting en ervaring is dat families zowel in de vakantieperiodes als daarbuiten naar de kust trekken. Daarnaast zijn de hotelappartementen ook gericht op de recreanten die behoefte hebben aan meer ruimte. Voor beiden zijn de hotelappartementen, zowel binnen als buiten de dalperiode, geschikt.

Om verwarring over de gebruikte terminologie weg te nemen, is er voor gekozen om de appartementen aan te duiden als hotelappartementen in plaats van recreatieappartementen.

Volledigheidshalve wordt nog opgemerkt dat van vaste bewoning van de hotelappartementen geen sprake is. Dit wordt tevens geborgd in de omgevingsvergunning.

Conclusie: De zienswijzen leiden tot aanpassing. De term recreatieappartementen wordt vervangen door hotelappartementen. In de Omgevingsvergunning worden voorschriften opgenomen die het gebruik van de appartementen reguleren.

17.3. De behoefte aan horeca is niet afdoende onderbouwd

Gesteld wordt dat er geen behoefte bestaat aan nog meer horeca.

Beantwoording:

Wat horeca betreft, ziet de omgevingsvergunning alleen toe op het hotel en bijbehorende voorzieningen. De behoefte hiervoor is aangetoond in het uitgevoerde behoefteonderzoek.

Conclusie: De zienswijzen leiden niet tot aanpassing.

17.4. De ontwikkeling heeft een ontoelaatbaar effect op het ondernemersklimaat

Aangegeven wordt dat de ontwikkeling een ontoelaatbaar negatief effect heeft op het ondernemersklimaat.

Beantwoording:

Voor wat betreft het ondernemersklimaat is geen rekening gehouden met de concurrentiepositie van indiener. De concurrentiepositie van een ander is immers geen belang in het kader van een goede ruimtelijke ordening (zie ook 18.1).

Conclusie: De zienswijzen leiden niet tot aanpassing.

17.5. De economische haalbaarheid is niet afdoende onderbouwd

Reactie:

De economische haalbaarheidsstudie is uitgevoerd door een deskundige, te weten CBRE. Wij delen niet het oordeel van indiener dat sprake is van een inconsistente rapportage, omdat het onderzoek de noodzaak niet aantoonde tot het bouwen buiten de kaders van het vigerende bestemmingsplan. De rapportage van CBRE heeft tot doel de behoefte aan uitbreiding van het aantal hotelkamers in kaart te brengen, niet of dit al dan niet passend is binnen het vigerende bestemmingsplan. Het onderzoek is specifiek voor dit project uitgevoerd en daaruit blijkt dat voldoende behoefte bestaat aan uitbreiding van het hotel.

Conclusie: De zienswijzen leiden niet tot aanpassing.

18.0. De ontwikkeling benadeelt enkele specifieke ondernemingen

Door twee indieners wordt betoogd dat de ontwikkeling hun onderneming schaadt:

- 18.1. De indiener wordt in haar/zijn concurrentiepositie geschaad
- 18.2. Door de ontwikkeling kan de onderneming niet worden voortgezet

18.1. De indiener wordt in haar/zijn concurrentiepositie geschaad

Indiener stelt in algemene zin dat zij door de verstoring van het ondernemersklimaat en de verbetering van de concurrentiepositie van het nieuwe hotel in haar concurrentiepositie wordt geschaad. Meer specifiek wijst indiener op vermindering van uitzicht op zee en duingebied vanuit haar onderneming, op geluidsoverlast door bevoorradings van het nieuwe hotel, op geluidsoverlast door autoverkeer dat naar het herontwikkelde hotel gaat, op de stankoverlast vanuit het nieuwe restaurant en op het gegeven dat de aanblik van het nieuwe hotel schadelijk zal zijn voor de beleving van de gasten.

Beantwoording:

Veel van de door indiener genoemde (milieu-)aspecten zijn in deze zienswijzennota al beantwoord. Verder constateert de zienswijze terecht dat geen rekening is gehouden met de concurrentiepositie van indiener. Dat kan ook niet, omdat er sprake is van een vrije markt.

Voor de volledigheid merken wij op dat concurrentie van het hotel met andere bedrijven niet leidt tot een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau in het dorp, omdat bij een hotel en restaurant geen sprake is van een primaire levensbehoefte. Een dergelijke concurrentiepositie staat in die zin los van een goede ruimtelijke ordening.

Wat overlast merken wij op dat voldaan moet worden aan de regels van het Activiteitenbesluit. Bevoorrading vindt zoveel mogelijk in pandig plaats.

Conclusie: De zienswijzen leiden niet tot aanpassing.

18.2. Door de ontwikkeling kan de onderneming niet worden voortgezet

Indiener heeft bezwaar tegen opzegging van de huurovereenkomst en dat zijn bedrijf niet kan worden voortgezet.

Reactie:

De gemeente is geen partij bij de huurverhouding. Initiatiefnemer van het plan is sinds 2010 eigenaar / verhuurder van de winkels en horecaruimten aan het Rode Plein. Vanaf dat moment is door initiatiefnemer duidelijk met de huurders gecommuniceerd dat de ruimten gesloopt zullen worden. In een later stadium kunnen mogelijk vergelijkbare voorzieningen aan het Rode Plein bij de planontwikkeling worden betrokken.

In het verleden zijn er verschillende gesprekken tussen de initiatiefnemer en indiener geweest. Indiener maakte ook deel uit van de Reflectiegroep. Initiatiefnemer wil voorlopig de vrij zijn om de hotelexploitant de mogelijkheid te bieden om deze ruimtes in te zetten voor nevenactiviteiten.

Het laatste gesprek dateert van 28 augustus 2020. Initiatiefnemer heeft alternatieven geboden, die door indiener van de zienswijze zijn afgewezen. Initiatiefnemer blijft hierover niettemin graag met indiener in gesprek.

Conclusie: De zienswijzen leiden niet tot aanpassing.

Overige inhoudelijke aspecten

19.0. De ontwikkeling is in strijd met het verbod op staatssteun uit het VWEU

Volgens de zienswijzen is bij de ontwikkeling sprake van verboden staatssteun, omdat door de gemeente medewerkers zouden zijn ingehuurd voor deze ontwikkeling.

Beantwoording:

Voor het project is inderdaad capaciteit ingehuurd, zoals dit vaker gebeurt indien onvoldoende ambtelijke capaciteit voor inzet beschikbaar is. Ook is met initiatiefnemer een overeenkomst gesloten tot vergoeding van de benodigde ambtelijke inzet, op basis van het wettelijk toegestane kostenverhaal. Van ongeoorloofde overheidssteun of strijd met het Verdrag betreffende de Werking van de Europese Unie (VWEU) anderszins is geen sprake.

Conclusie: De zienswijzen leiden niet tot aanpassing.

20.0. De ontwikkeling is in strijd met gemeentelijk randbeleid

- 20.1. De ontwikkeling is in strijd met de gemeentelijke visie op Hotels en Pensions
- 20.2. De ontwikkeling is in strijd met de gemeentelijke strandnota
- 20.3. De ontwikkeling is in strijd met het Kustpact en Convenant Noord-Hollandse Kust
- 20.4. De ontwikkeling is in strijd met de Nota Kleinschaligheid

20.1. De ontwikkeling is in strijd met de Ruimtelijke visie op Hotels en Pensions

Gesteld wordt dat de ontwikkeling in strijd is met de gemeentelijke Ruimtelijke visie op Hotels en Pensions omdat vanuit die visie omzetting van hotels naar recreatieappartementen niet wenselijk wordt geacht.

Beantwoording:

Wij kunnen ons goed voorstellen dat de in de omgevingsvergunning en de daarbij behorende appartementen tot verwarring leidt. Deze appartementen maken echter onderdeel uit van het hotel, doordat zij volledig opgaan in de hotelexploitatie. Dit houdt in dat de hotelfaciliteiten beschikbaar zijn voor de gasten die verblijven in de appartementen. Om de ontstane verwarring weg te nemen, is naar aanleiding van de zienswijze ervoor gekozen om de appartementen aan te duiden als hotelappartementen in plaats van recreatieappartementen. De term hotelappartementen sluit aan bij het (reeds) beoogde gebruik. Dit sluit aan op onze visie op hotels en pensions.

Volledigheidshalve wordt hier nog opgemerkt dat van vaste bewoning van de hotelappartementen geen sprake is. Dit wordt tevens geborgd in de omgevingsvergunning.

Conclusie: De zienswijzen leiden niet tot aanpassing. De term recreatieappartementen wordt vervangen door hotelappartementen. In de Omgevingsvergunning worden voorschriften opgenomen om het gebruik van de appartementen te reguleren.

20.2. De ontwikkeling is in strijd met de gemeentelijke Strandnota

Opgemerkt wordt dat de ontwikkeling strijdig zou zijn met de gemeentelijke Strandnota. De kracht en aantrekkelijkheid van Bergen aan Zee ligt namelijk in de kleinschaligheid t.o.v. massalere badplaatsen.

Beantwoording:

De Strandnota gaat over bebouwing op het strand zelf. Daarvan is hier geen sprake. Dat neemt niet weg dat kleinschaligheid voor het dorp van belang is.

Hoewel de voorgenomen ontwikkeling groter is dan de bestaande bebouwing, sluit het plan aan op de Structuurvisie. De voorgenomen ontwikkeling voorziet immers in de sloop- en nieuwbouw van het hotel op de projectlocatie.

De aanwezige verharding rondom het huidige hotel wordt verwijderd. 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.

Conclusie: De zienswijzen leiden niet tot aanpassing.

20.3. De ontwikkeling is in strijd met het Kustpact en Convenant Noord-Hollandse Kust

Beantwoording:

Het klopt dat wij het plan niet in een vroeg stadium voorgelegd hebben aan het kustoverleg. Dit neemt niet weg dat wij de kustzone van groot belang vinden. De bebouwing wordt op een zodanige manier ingepast in het duinlandschap en de omgeving dat de zichtlijnen van de openbare ruimte naar het strand en de zee worden versterkt.

Naar aanleiding van de zienswijze is de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan het ontwikkelingsperspectief voor Bergen aan Zee zoals beschreven in het Toekomstperspectief 2040 Noord-Hollands Noordzeekust. Zoals is aangegeven in het Toekomstperspectief, kan herontwikkeling van de omgeving van het Van Wijckplein de sfeer en beleving van het dorp samen met de levendigheid in en rond de strandbebouwing versterken. De voorgenomen ontwikkeling voorziet hier bij uitstek in.

Conclusie: De zienswijzen leiden tot aanpassing. Het Toekomstperspectief wordt opgenomen in de Ruimtelijke onderbouwing.

20.4. De ontwikkeling is in strijd met de Nota Kleinschaligheid

Beantwoording:

Inwoners hebben de definitie van “kleinschaligheid” vervat in een memo, die is aangeboden aan de wethouder RO. De memo is geen gemeentelijke beleidsstuk en geldt niet als toetsingskader. Afgesproken is dat zij deze memo inbrengen in het proces om tot een omgevingsvisie te komen en dat de gemeente tot dat moment rekening houdt met de behoefte aan kleinschaligheid als niet nader gedefinieerd streven.

Conclusie: De zienswijzen leiden niet tot aanpassing.

21.0. De ontwikkeling voldoet niet aan duurzaamheidseisen

In algemene bewoordingen wordt gesteld dat de ontwikkeling niet voldoet aan de heersende duurzaamheidseisen.

Beantwoording:

De ontwikkeling voldoet aan de wettelijke bouwvoorschriften. Om het hotel aardgasvrij uit te voeren is gekozen voor een WKO-installatie.

Verder merken wij op, dat het bouwplan weliswaar voorziet 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.

Conclusie: De zienswijzen leiden niet tot aanpassing.

Formele aspecten van de ontwerpbesluiten

22.0. De vergunningsvoorschriften voldoen niet aan de eisen die de rechtszekerheid daaraan stelt

- 22.1. Permanente bewoning van de recreatieappartementen is niet afdoende geborgd
- 22.2. De handhaafbaarheid van de vergunningvoorschriften is onzeker

22.1. Permanente bewoning van de recreatieappartementen is niet afdoende geborgd

Beantwoording:

De term 'recreatieappartementen' wordt naar aanleiding van de zienswijzen vervangen door 'hotelappartementen'. De appartementen gaan namelijk volledig op in de hotelexploitatie, hetgeen inhoudt dat de hotelfaciliteiten net als bij de hotelkamers beschikbaar zijn voor de gasten die verblijven in de appartementen. Volledigheidshalve wordt hier nog opgemerkt dat van vaste bewoning van de hotelappartementen geen sprake is. Dit wordt tevens geborgd in de omgevingsvergunning.

Conclusie: De zienswijzen leiden tot aanpassing. De term recreatieappartementen wordt vervangen door hotelappartementen. Daarnaast worden in de omgevingsvergunning voorschriften opgenomen die het gebruik van de hotelappartementen reguleren.

22.2. De handhaafbaarheid van de vergunningvoorschriften is onzeker

Indiener stelt dat de handhaafbaarheid van het uitsluitend gebruik van het restaurant en de wellness door gasten van het hotel onzeker is.

Beantwoording:

Om de verkeersaantrekkende werking te beperken en parkeeroverlast te voorkomen, wordt de wellness alleen toegankelijk is voor hotelgasten en pashouders. Hiervoor worden voorschriften in de vergunning opgenomen.

Conclusie: Voor de wellness wordt het voorschrift in de Omgevingsvergunning opgenomen dat de wellness alleen toegankelijk is voor hotelgasten en pashouders.

23.0. Het Objectnummerbesluit is niet zorgvuldig tot stand gekomen

Door een indiener wordt een zienswijze naar voren gebracht tegen het Objectnummerbesluit.

Beantwoording:

Het college deelt deze zienswijze niet. Omdat de hotelappartementen in particulier eigendom komen en elk een apart perceel vormen, is het nemen van een huisnummerbesluit noodzakelijk, maar van bewoning van de hotelappartementen is geen sprake en als opgemerkt wordt dit ook geborgd in de omgevingsvergunning.

Verder wordt opgemerkt dat de appartementen behalve via het hotel ook bereikbaar zijn via de parkeergarage (Parkweg).

Conclusie: De zienswijzen leiden niet tot aanpassing.

24.0 Petitie

De petitie is meer dan 11.000 keer ondertekend. Geconstateerd wordt dat de plannen

- A. het unieke duingebied ernstig aantasten
- B. de kleinschaligheid van het dorp bedreigen
- C. door hoogbouw en verdere verstening de strandbeleving onherroepelijk verstoren
- D. te massaal zijn en de leefbaarheid van het dorp en mobiliteit onder grote druk komen te staan
- E. niet getoetst worden aan de Structuurvisie Bergen aan Zee
- F. zonder burgerparticipatie tot stand zijn gekomen
- G. niet binnen het geldende bestemmingsplan wordt gebouwd

Beantwoording:

De genoemde punten sluiten aan op de thema's die in deze nota zijn opgenomen:

- Procedurele aspecten: A
- Inpassing in de omgeving: A, B, C, D
- Bestemmingsplan en Structuurvisie: A, B, C, D, G
- Natuur- en milieuaspecten: A
- Behoeft en ondernemersklimaat: D
- Overige inhoudelijke aspecten: D
- Formele aspecten van de ontwerpbesluiten: D

Conclusie: De petitie tot aanpassing, voor zover de beantwoording van de zienswijzen in de thema's tot aanpassing leidt.

IV. Samenvattend overzicht aanpassingen

Ambtshalve

Om te waarborgen dat alle bestaande bebouwing wordt gesloopt, wordt een voorwaarde opgenomen in de Omgevingsvergunning.

Naar aanleiding van zienswijzen

Onderdeel	Aanpassing
Situatietekening(en)	De Omgevingsvergunning wordt aangevuld met tekeningen van de bestaande en nieuwe situatie.
Stikstof	De geactualiseerde stikstofdepositieberekening wordt bij de Omgevingsvergunning opgenomen.
Compensatie NNN	De natuurtoets wordt aangepast op het onderdeel NNN en er worden een salderingsplan en –overeenkomst aan de Omgevingsvergunning gehecht. Hiervoor wordt ook een voorschrift in de vergunning opgenomen.
Verkeersveiligheid en ontsluiting	De Omgevingsvergunning wordt aangevuld met het onderzoek van Goudappel Coffeng naar de verkeersveiligheid van de ontsluiting van het project.
Recreatieappartementen	De term recreatieappartementen wordt vervangen door hotelappartementen, onder meer in de rapportage van Goudappel Coffeng over de parkeernormen. Daarnaast worden in de Omgevingsvergunning voorschriften opgenomen die het gebruik van de hotelappartementen reguleren.
Bezonning	De bezonningsstudie wordt aan de ruimtelijke onderbouwing en Omgevingsvergunning toegevoegd.
Behoefteonderzoek	De uitgangspunten voor het project zijn in het behoefteonderzoek aangepast, zodat deze in overeenstemming zijn met de gehanteerde uitgangspunten in de (overige onderzoeken behorende bij de) Omgevingsvergunning.
Aardkundig monument	De ruimtelijke onderbouwing wordt aangevuld met een beschrijving van de aardkundige monumentale waarden

	en de wijze waarop de voorgenomen ontwikkeling daarmee rekening houdt.
Dubbelgebruik parkeerplaatsen	In de omgevingsvergunning wordt het voorschrift opgenomen dat alle parkeerplaatsen in de parkeergarage beschikbaar zijn voor bezoekers van hotel, hotelappartementen en bijbehorende voorzieningen.
Wellness	In de omgevingsvergunning wordt het voorschrift opgenomen dat de wellness is alleen toegankelijk voor hotelgasten en pashouders.
Windklimaatonderzoek	De ruimtelijke onderbouwing wordt aangevuld met een windklimaatonderzoek.
Toekomstperspectief	De ruimtelijke onderbouwing is aangevuld met een beschrijving van het Toekomstperspectief en de wijze waarop de voorgenomen ontwikkeling daar rekening mee houdt.
Vooroverleg	De ruimtelijke onderbouwing is aangevuld door daarin aan te geven dat het waterschap Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier een vooroverlegreactie heeft gegeven.
Lichthinder	In de Omgevingsvergunning worden de voorschriften opgenomen: -Dat het gebouw van lamellen wordt voorzien om lichtoverlast te voorkomen; -Op het gebouw is geen lichtreclame of gevelverlichting op de richting het zuiden en westen georiënteerde gevels wordt toegepast.

Voorschriften omgevingsvergunning Hotel Nassau

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;
 - Alle bestaande bebouwing op het perceel is gesloopt.
 - Het gebouw is van lamellen 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 als beschreven in deze overeenkomst;
 - Alle parkeerplaatsen in de parkeergarage zijn beschikbaar voor de bezoekers van het hotel, hotelappartementen en bijbehorende voorzieningen;
 - De wellness is alleen toegankelijk voor hotelgasten en pashouders.
 - Op is geen lichtreclame of gevelverlichting op de richting het zuiden en westen georiënteerde gevels toegepast.

V. Bijlagen

Bijlage 1 : Maatcontrole schaalmodellen

Maatcontrole Schaalmodellen

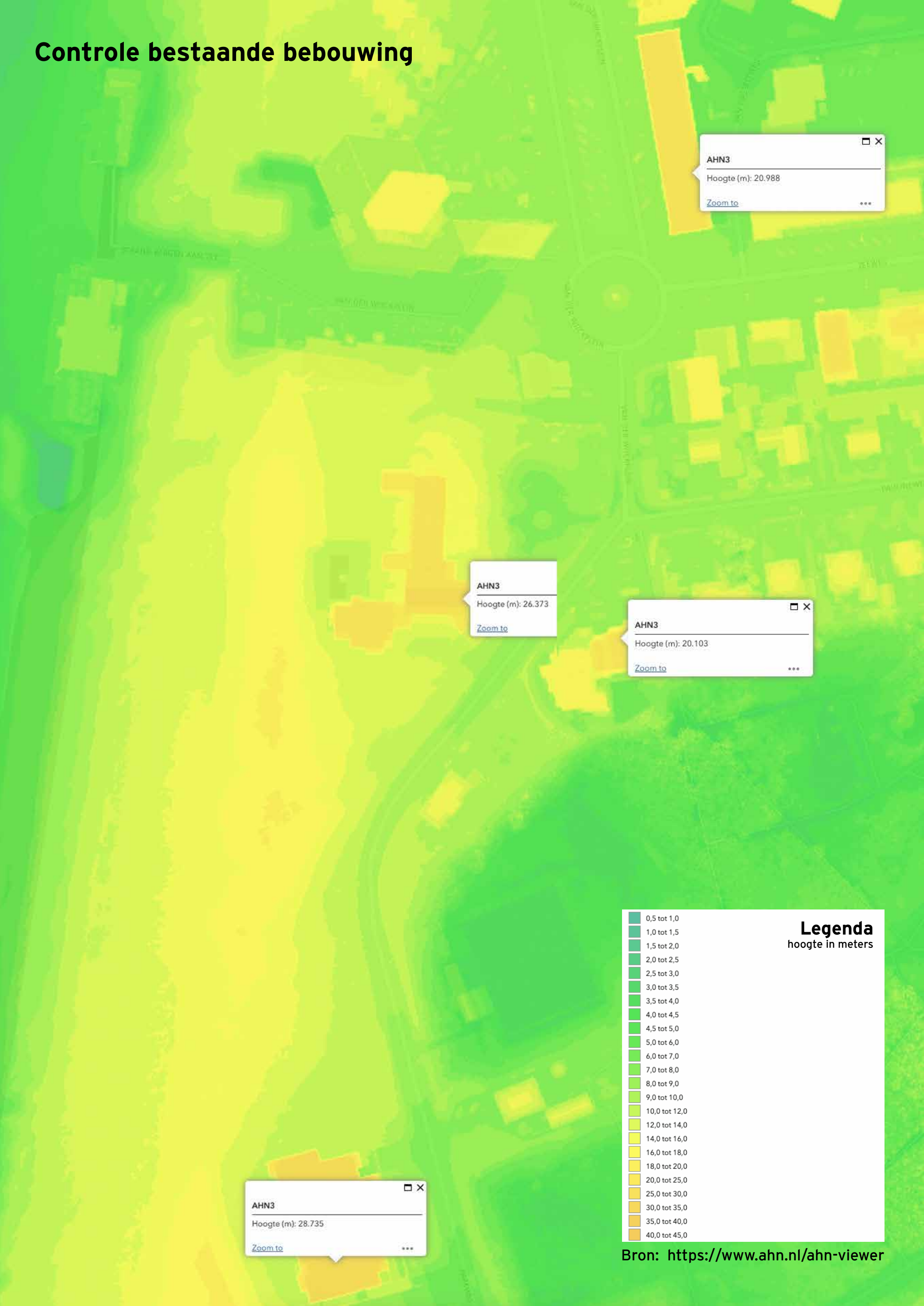
Dit document toont de accurate van de 1:500 schaalmodellen. De modelbouwer werkt met computer aangestuurde apparatuur en een deel is handwerk. SeARCH heeft hiervoor een digitaal 3D model aangeleverd met de bebouwde omgeving, maaiveld en de verschillende nieuwe volumes daarin opgenomen.

Het digitale 3D model opgebouwd aan de hand van de beschikbare tekeningen uit het bouwarchief voor het bestaande hotel. Voor het omliggende terrein en bebouwde omgeving is het “actuele hoogtebestand Nederland” gebruikt. Via de website: <https://www.ahn.nl/ahn-viewer> zijn alle hoogten te raadplegen voor nader onderzoek. Met grote zorgvuldigheid en naar eer en geweten is de informatie geïnterpreteerd en verwerkt, om een zo kloppend mogelijk digitaal model te voorzien.

De maquette is op verschillende punten gecontroleerd om zodoende de nauwkeurigheid met het digitale 3D model te controleren. Per model is een blad toegevoegd met daarop de peilmaten, overeenkomende met de meetmethode van het AHN, en daarbij de maat in centimeters van de maquette met schaal 1:500.



Controle bestaande bebouwing



✕

AHN3

Hoogte (m): 20.988

[Zoom to](#)

...

AHN3

Hoogte (m): 26.373

[Zoom to](#)

✕

AHN3

Hoogte (m): 20.103

[Zoom to](#)

...

✕

AHN3

Hoogte (m): 28.735

[Zoom to](#)

...

0,5 tot 1,0

1,0 tot 1,5

1,5 tot 2,0

2,0 tot 2,5

2,5 tot 3,0

3,0 tot 3,5

3,5 tot 4,0

4,0 tot 4,5

4,5 tot 5,0

5,0 tot 6,0

6,0 tot 7,0

7,0 tot 8,0

8,0 tot 9,0

9,0 tot 10,0

10,0 tot 12,0

12,0 tot 14,0

14,0 tot 16,0

16,0 tot 18,0

18,0 tot 20,0

20,0 tot 25,0

25,0 tot 30,0

30,0 tot 35,0

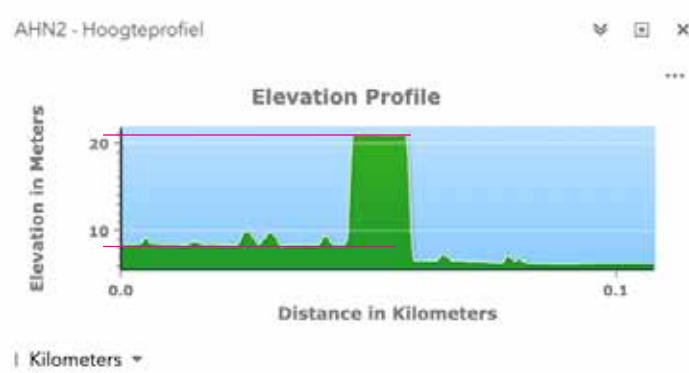
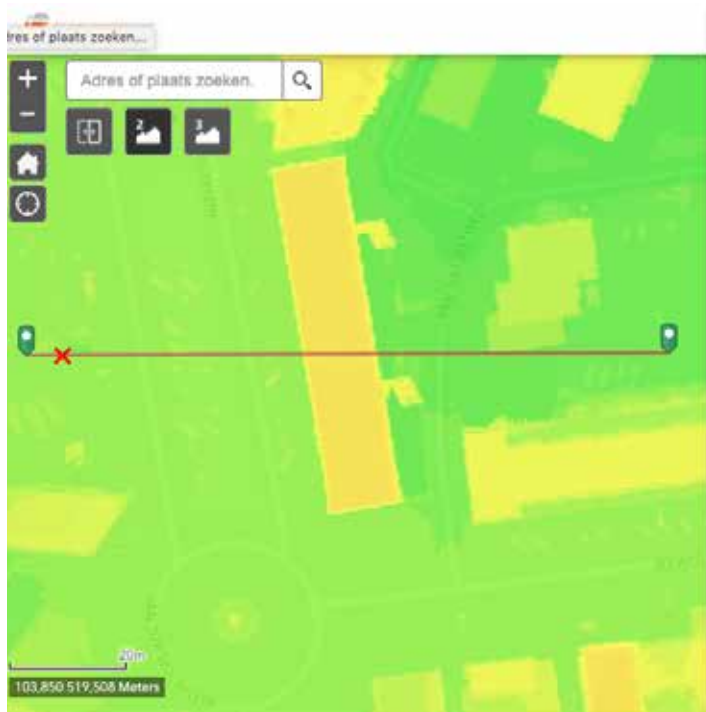
35,0 tot 40,0

40,0 tot 45,0

Legenda

hoogte in meters

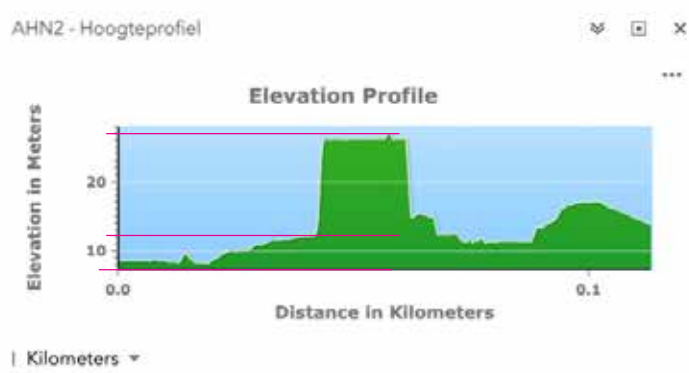
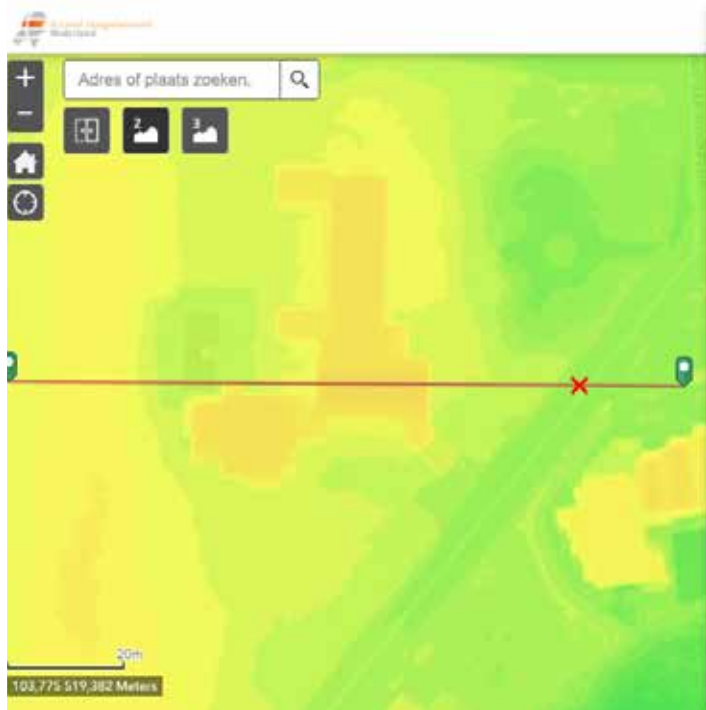
Bron: <https://www.ahn.nl/ahn-viewer>



Alexanderflat

De alexanderflat is ca. 16m hoog, Het gebouw is op schaal dus 32mm hoog, gemeten vanaf direct aanliggend maaiveld.

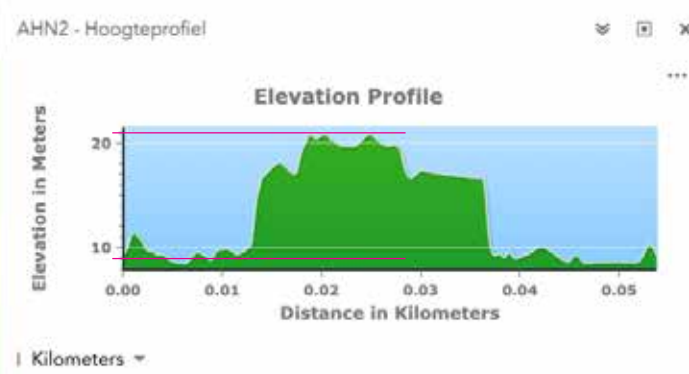
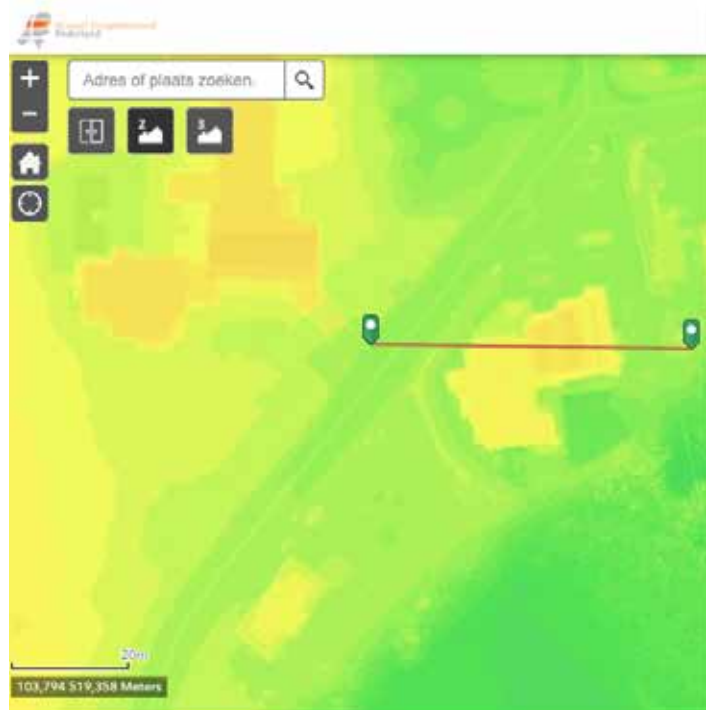
Maquette: 32mm hoog



Hotel Nassau Bergen

Hotel Nassau Bergen is ca. 15m hoog, Het gebouw is op schaal dus 30mm hoog, gemeten vanaf direct aanliggend maaiveld.

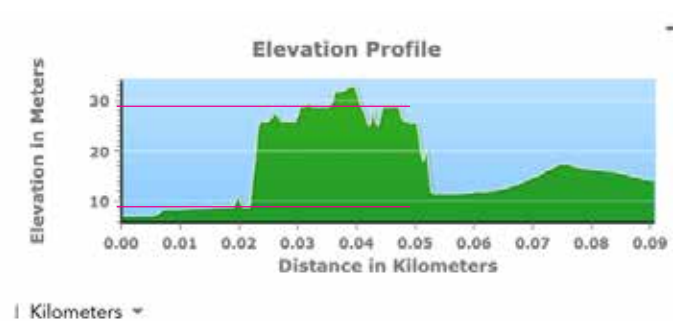
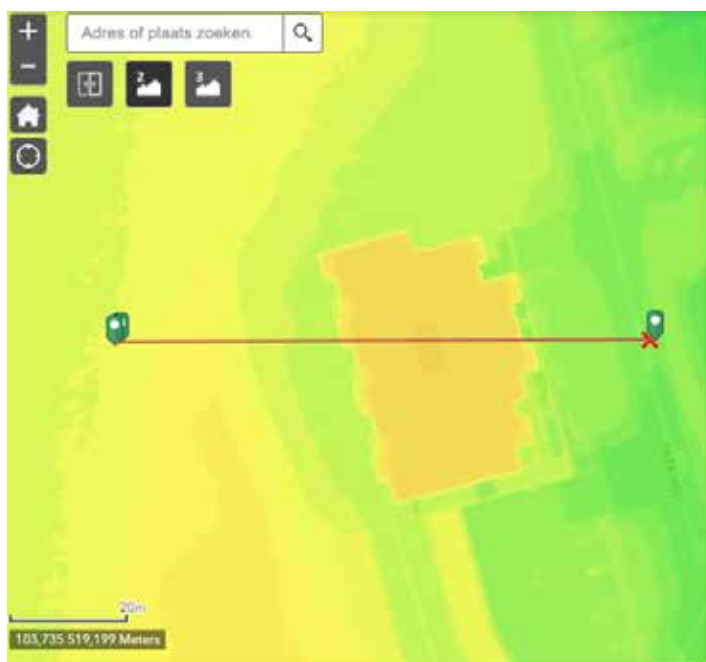
Maquette: 30mm hoog



Woongebouwen parkweg

Het woongebouw is ca. 12m hoog, Het gebouw moet op schaal dus 24mm hoog zijn, gemeten vanaf direct aanliggend maaiveld.

Maquette: 25mm hoog

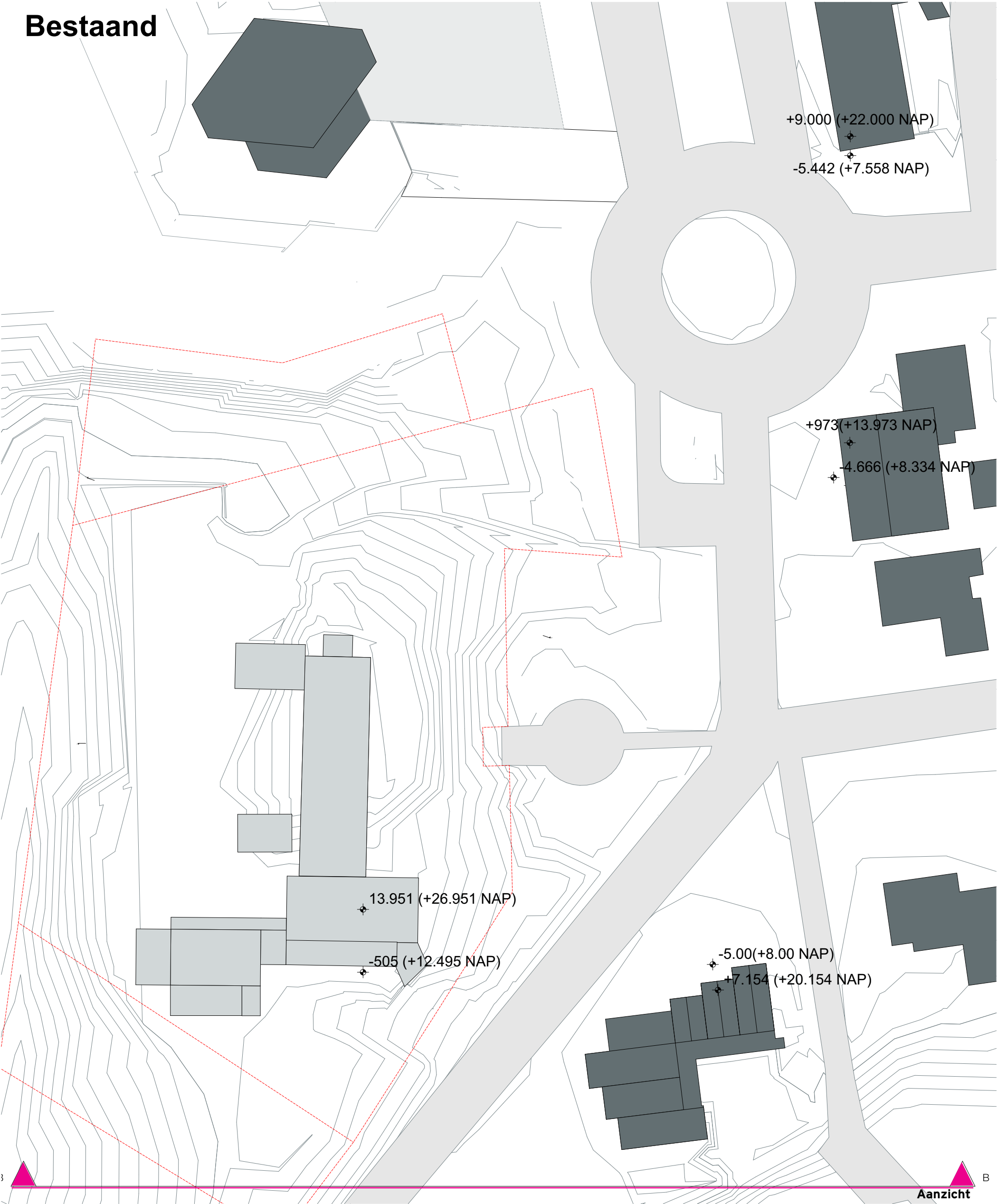


Sternhotel

Het Sternhotel is ca. 19m hoog, exclusief installaties Het gebouw moet op schaal dus 38mm hoog zijn.

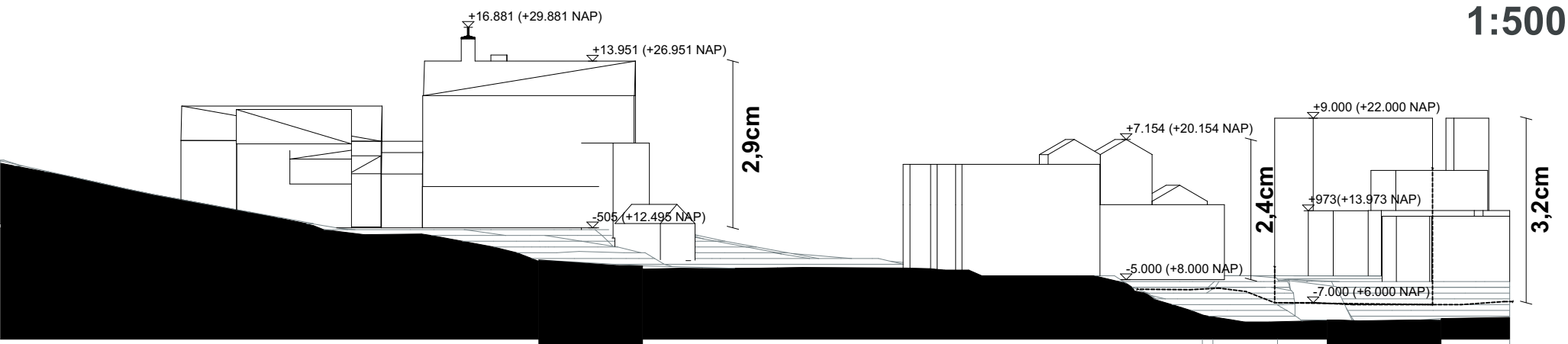
Maquette: 37mm hoog

Bestaand



0 5 25 m

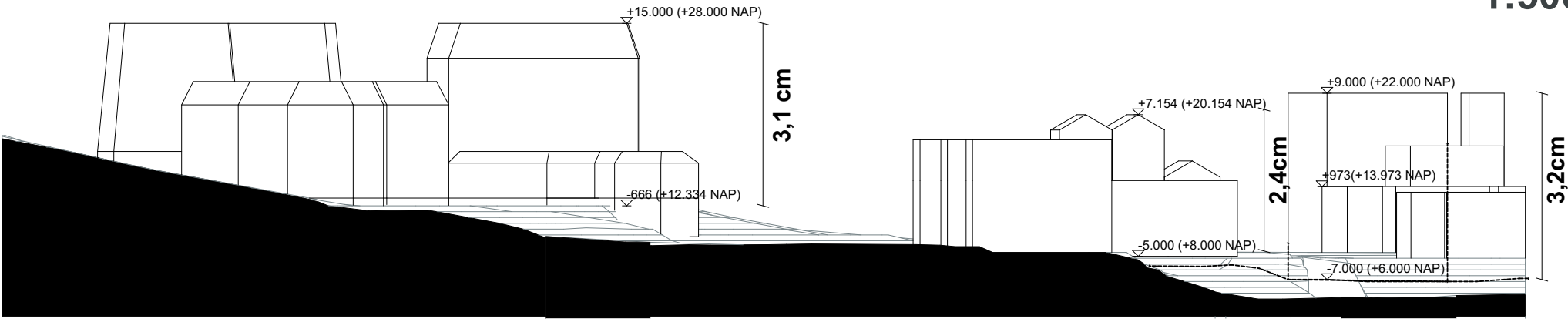
1:500



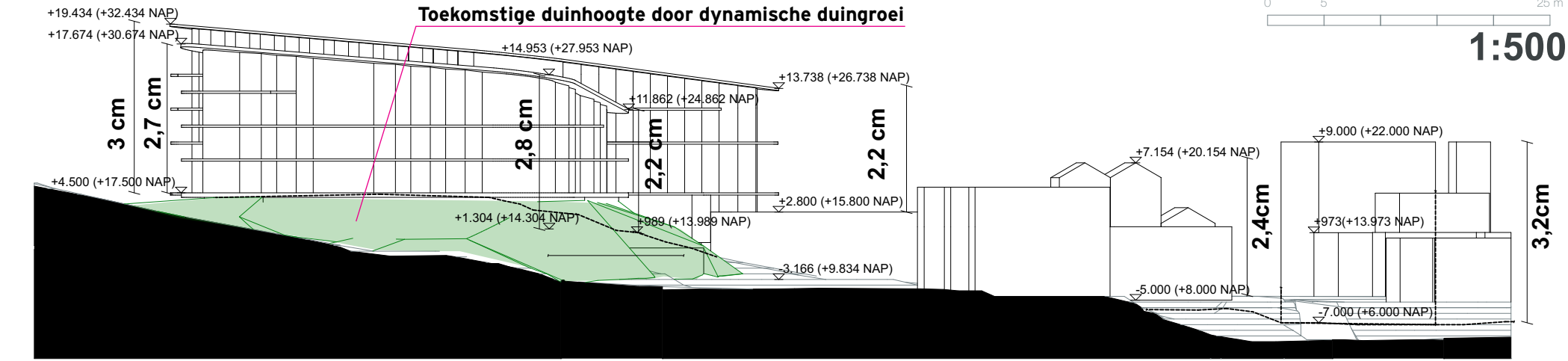
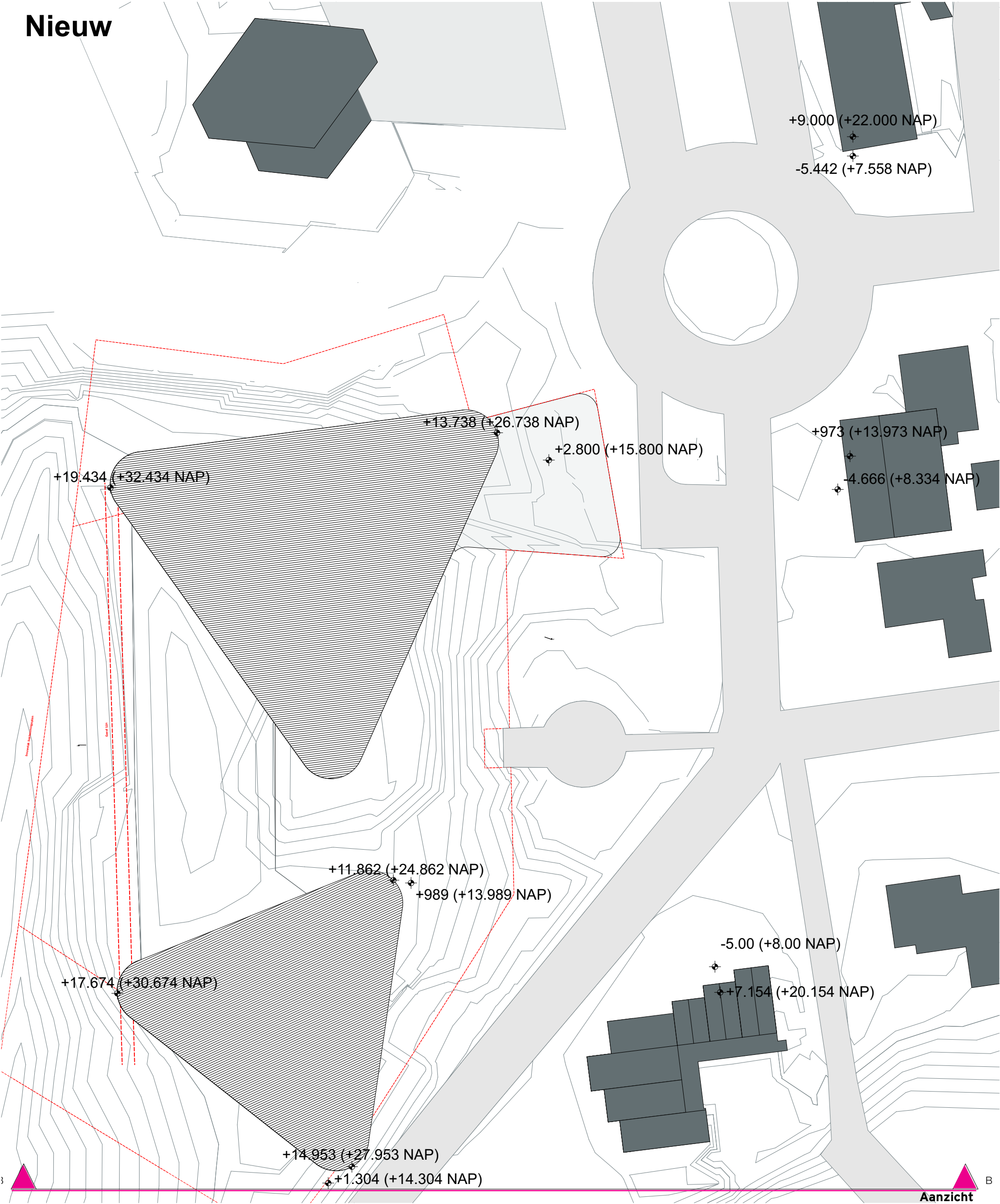
Bestemmingsplan



1:500



Nieuw



Bijlage 2: Zichtlijnen door opknippen gebouw

