



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

juli 2023

Inhoudsopgave

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

1. Inleiding

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

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

2. Beantwoording zienswijzen

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

De volgende zienswijzen zijn ontvangen (met zaaknummer).

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

Zienswijze 1: Bewoner Nachtegalenlaantje

A. Doorkruising van de lopende procedure

Zienswijze

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

Beantwoording

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

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

B. Gebrek aan een objectieve afweging in het onderliggende adviesrapport

Zienswijze

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

Beantwoording

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

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

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

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

C. Manco's in de beschrijving van ecologische waarden

Zienswijze

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

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

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

Beantwoording

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

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

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

D. Niet voldaan aan de wettelijke stikstofnorm

Zienswijze

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

Beantwoording

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

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

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

Conclusie

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

Zienswijze 2: Van Eijk van Heslinga advocatuur

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

A. Omgevingsvergunning

Zienswijze

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

Beantwoording

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

B. Verklaring van geen bedenkingen

Zienswijze

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

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

Beantwoording

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

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

C. Horecabestemming

Zienswijze

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

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

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

Beantwoording

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

D. Provinciale ruimtelijke verordening

Zienswijze

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

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

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

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

Beantwoording

Het NNN-beleid van de provincie verplicht bij nieuwe ontwikkelingen binnen het NNN te beoordelen of deze per saldo leiden tot een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden, of tot een vermindering van de oppervlakte van het NNN of de natuurverbindingen, of van de samenhang tussen die gebieden.

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

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

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

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

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

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

Conclusie

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

Zienswijze 3: Sight

Zienswijze namens restaurant Golf van Bergen.

Zienswijze

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

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

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

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

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

Beantwoording

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

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

Wat de aangehaalde jurisprudentie betreft, merken wij voor de volledigheid op dat in artikel 6 van de salderingsovereenkomst is geborgd dat het beheer van de salderingslocatie eeuwig voortduurt. In aanvulling op voorgaande wordt op de salderingslocatie bij notariële akte een kwalitatieve verplichting gevestigd, inhoudende het instandhouden van de salderingslocatie als N08.02 Open duin. Om de kwalitatieve verplichting op de salderingslocatie te vestigen, wordt de salderingslocatie kadastraal afgescheiden van de overige gronden die in eigendom zijn van initiatiefnemer. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat in de omgevingsvergunning voor onderhavig plan is opgenomen dat het NNN-gebied wordt beheerd volgens het salderingsplan en dat de activiteiten genoemd in de salderingsovereenkomst dienen te worden uitgevoerd als beschreven in de overeenkomst. Op basis daarvan wordt geborgd dat onder meer het vestigen van de kwalitatieve verplichting daadwerkelijk plaatsvindt.

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

Conclusie

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

3. Aanpassingen bestemmingsplan

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