

14-7-2023
Document verzonden.

Besluit

Vergadering van 11 juli 2023

Bestemmingsplan 'Hotel Corfwater' (nieuwe vaststelling)

De Gemeenteraad van de gemeente Schagen,

gelezen het voorstel van college van burgemeester en wethouders d.d. 6 juni 2023

gelet op het bepaalde in de artikelen 3.1 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit

1. In te trekken het raadsbesluit van 9 mei 2023 met de beslispunten 1. De ingediende zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan 'Hotel Corfwater' ontvankelijk te verklaren; 2. In te stemmen met de beoordeling van de zienswijzen, zoals uiteengezet in de 'Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Hotel Corfwater en ontwerp omgevingsvergunning Hotel Corfwater', welke nota deel uitmaakt van dit besluit; 3. Het bestemmingsplan 'Hotel Corfwater' bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0441.BPHOTELCORFWATER-VA01 gewijzigd vast te stellen; 4. Geen exploitatieplan voor het plangebied van het bestemmingsplan vast te stellen omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.
2. De ingediende zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan 'Hotel Corfwater' ontvankelijk te verklaren.
3. In te stemmen met de beoordeling van de zienswijzen, zoals uiteengezet in de 'Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Hotel Corfwater en ontwerp omgevingsvergunning Hotel Corfwater', welke nota deel uitmaakt van dit besluit.
4. Het bestemmingsplan 'Hotel Corfwater' bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0441.BPHOTELCORFWATER-VA01 gewijzigd vast te stellen.
5. Geen exploitatieplan voor het plangebied van het bestemmingsplan vast te stellen omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Aldus besloten in de vergadering van 11 juli 2023.

De Gemeenteraad van de gemeente Schagen,

griffier
G.E.P. Meijer

voorzitter
M.J.P. van Kampen



Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan “Hotel Corfwater” en ontwerp omgevingsvergunning hotel Corfwater

Het ontwerpbestemmingsplan “Recreatiepark Corfwater” en de ontwerp omgevingsvergunning Hotel Corfwater zijn vanaf 26 april tot en met 6 juni 2022 ter inzage gelegd. In die periode kon er een zienswijze ingediend worden.

Hieronder worden de ingediende zienswijzen op de ontwerpbesluiten behandeld. De zienswijzen zijn samengevat en van een reactie voorzien.

Op het ontwerpbestemmingsplan ‘Recreatiepark Corfwater’ dat eerder ter visie heeft gelegen werden ook zienswijzen ingediend met betrekking tot de hotelontwikkeling Corfwater. Voor zover zij niet herhaald zijn ingediend, worden deze zienswijzen ook behandeld (zienswijzen 19 t/m 23).

Indiener	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente	Aanpassing bestemmingsplan
1. [indiener]	1.1 Door het wijzigen (vergroten) van het bouwvlak wordt er een hotel gecreëerd welke niet in verhouding staat tot de omvang van het dorp Petten en wordt er tevens voorbij gegaan aan het unieke en kleinschalige en natuurvriendelijke karakter van het dorp.	De ontwikkeling van het hotel vindt grotendeels plaats binnen het aangewezen bouwvlak volgens het geldende bestemmingsplan. Dit vlak is 4058 m2 groot en mag voor 50% worden bebouwd, dus 2026 m2. Het nieuwe bouwvlak is 6181 m2 en mag ook voor 50% worden bebouwd, dus 3090,50 m2. Hierbij is het bouwvlak van de manegekavel wegbestemd (ruim 588 m2) en toegevoegd aan het nieuwe bouwvlak van het hotel. De ontwikkelingen zijn dus beperkt ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. De inpassing bestaat uit meerdere volumes die boven het maaiveld los van elkaar liggen, dit in tegenstelling tot het huidige pand. Doordat met het bouwplan de aangebouwde delen grotendeels verwijderd worden ontstaat er een ensemble van meerdere volumes.	Geen

	1.2 Er wordt niet voldaan aan de uitgangspunten van de Structuurvisie voor Petten welke uit gaat van de basis beginselen Rust, Ruimte en Recreatie. In het huidige plan komt de nadruk eenzijdig te liggen op Recreatie en zoals door de impact studie wordt bevestigd ten nadele van de overige twee zeer belangrijke uitgangspunten.	De locatie aan de Korfwaterweg heeft nu al een recreatieve (hotel)bestemming. De ontwikkeling van Hotel Corfwater geeft invulling aan het vigerende bestemmingsplan, en is slechts gedeeltelijk een uitbreiding hierop. De Structuurvisie Petten zet voor deze omgeving in op een gebiedstransformatie naar 'volwaardige kustplaats' en 'verbetering verblijfsrecreatie' in een omgeving waar het laatste decennium het landschap veranderd is. Het plan is in algemene zin in lijn met de ambities voor deze specifieke locatie en omgeving zoals weergegeven in de genoemde Structuurvisie. De structuurvisie is alleen bindend voor de gemeente Zijpe en haar rechtsopvolger. Derden kunnen hieraan geen rechten ontleen. Het speelt in op de behoefte van de gemeente Schagen aan meer luxe en jaarrond recreatie. Het is een duidelijke toevoeging op het bestaande aanbod in Petten en maakt het voor de overige recreatie/horeca ondernemers in het dorp om een toekomstbestendige onderneming te voeren. Tevens voldoet het aan het uitgangspunt van het 'kust op kracht' programma van de Provincie, natuurwaarden worden vergroot en de regionale economie versterkt en toerisme gestimuleerd. In combinatie met het project Recreatiepark Corfwater worden er niet meer overnachtingsplekken gerealiseerd t.o.v. de huidige situatie.	Geen
	1.3 De rust, ruimte en harmonie wordt door de bezoeker gewaardeerd en daarmee onderscheid het nieuwe Petten zich ook van de omliggende dorpen. Om deze kwaliteiten te waarborgen dient Petten	Zie de reactie 1.2. Stellingen zijn niet nader onderbouwd. Met de structuurvisie Petten is de beleidsdoelstelling uitgesproken om Petten te ontwikkelen tot volwaardige	Geen

	deze sterke punten te behouden en verder te werken aan het op kleinschalige manier verder ontwikkelen van de kust en de recreatie welke daarmee samenhangt. Dat kan natuurlijk op een kwalitatief hoogwaardige manier maar vooral op een ecologisch vriendelijke wijze in plaats van grootschalig en met name gericht op winst /financieel gewin van de ontwikkelaar gebaseerd op het uitgangspunt van zo veel mogelijk te bebouwen. Op deze manier blijft de unieke positie van Petten behouden en wordt het geen kopie van andere dorpen waarmee dan weer de concurrentie moet worden aangegaan.	kustplaats met kwaliteitsverbetering van de toeristische verblijfsrecreatie.	
	1.4 Het is een hotelcomplex welke midden in een woonwijk gerealiseerd dient te worden waardoor ook het karakter van de woonwijk volledig wordt ondergesneeuwd door de omvang van de recreatie. Dit is echter de primaire functie van de wijk voor het gehele jaar in plaats van enkel gedurende de vakantiemaanden als vermaak voor de bezoekers. Het kan toch niet zo zijn dat de uitgangspunten welke gelden vanuit de structuurvisie ook voor de woonwijk bijna volledig worden verschoven naar recreatie en het woongenot (rust en ruimte) daarmee volledig naar de achtergrond verdwijnt.	Het hotel wordt ontwikkeld in een bestaand recreatiegebied (bestemming 'Recreatie') en niet in een woonwijk. Er is geen sprake van een vergroting van het recreatiegebied. De afstanden ten opzichte van de woonomgeving blijven gelijk. De structuurvisie Petten kent specifiek een onderscheidende ontwikkeling voor de locatie Huis ter Duin ten opzichte van de omliggende bebouwing in het duinlandschap. De uitgangspunten hiervoor worden met het voornemen niet verschoven naar recreatie.	Geen
2. Vereniging Het Zijper Landschap	2.1 De bouwhoogte van het bestaande gebouw viel onder oude regelgeving; de hoogte van 12 meter voor de nieuw te bouwen 5 hotels is volgens de huidige regelgeving te hoog.	De bouwhoogte van de hotelgebouwen is 12 meter en niet hoger dan de hoogte volgens het geldende bestemmingsplan.	Geen

		Het nieuwe bestemmingsplan maakt één hotelcomplex mogelijk en het voornemen is een ensemble van volumes dat functioneel een hotel vormt.	
	2.2 De daadwerkelijke vormgeving van de hotels staat niet vast, hier kan nu niet op gereageerd worden.	Dit is niet correct. Zowel planologisch (bestemmingsplan) als qua vormgeving (zie ontwerp-omgevingsvergunning) zijn de plannen duidelijk. Het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning worden gecoördineerd en zijn dus gelijktijdig in procedure.	Geen
	2.3 Het Barro geeft in het Kustfundament aan dat het uitzicht vrije horizon gewaarborgd moet zijn, dat komt nu door dit plan in gevaar.	Het bestemmingsplangebied valt binnen stedelijk gebied. De kernkwaliteiten en collectieve waarden van het kustfundament, waaronder vrij zicht, zijn opgenomen in artikel 2.3.5. Barro. Dit artikel is van toepassing op het kustfundament <u>buiten</u> stedelijk gebied. Dit artikel is dus niet van toepassing. Overigens is er geen sprake van een belemmering voor het uitzicht op de vrije horizon vanaf de gemiddelde hoogwaterlijn met de blik op zee (artikel 2.3.2 Barro).	Geen
	2.4 Het plan zou vallen in een bestaand stedelijk gebied, volgens indiener kloppen de normen hiervoor niet.	Het plan valt binnen het bestaande bestemmingsvlak en ook binnen stedelijk gebied.	Geen
	2.5 In de doelgroepanalyse scoort de Leefstijlzoeker hoog, een echte onderbouwing hiervoor ontbreekt.	Corfwater wil een complete, unieke en kwalitatieve beleving bieden op een bijzondere locatie aan zee. Corfwater gaat hotelaccommodatie op 4 sterren plus niveau bieden, een verrassende beleving op gebied van horeca en wellness en duinvilla's van hoge kwaliteit. De rode draad door het hele concept is kwaliteit, luxe en een unieke natuurbeleving. Uit bovenstaande steekwoorden, de gesprekken met de initiatiefnemers en de bronnen die geraadpleegd werden, kan gesteld worden dat vooral de stijlzoeker en inzichtzoeker zullen passen bij het concept van	

		Corfwater.	
	2.6 Met het onderzoek naar stikstofdepositie kan geen duidelijk vergelijk worden gemaakt omdat het niet navolgbaar is hoe de oude emissies zijn verkregen.	Er wordt gewerkt met representatieve cijfers op grond waarvan de berekening is gemaakt. Daaruit is te herleiden hoe emissies zijn verkregen. Er is gebruik gemaakt van de 'Instructie gegevensinvoer voor Aeries Calculator' waarin wordt verwezen naar: de kentallen uit de factsheet 'Ruimtelijke plannen – emissiefactoren' op de AERIUS website	Geen
	2.7 Er staan 2 bunkers die een historische/archeologische waarde hebben, hier wordt verder in het plan niet op in gegaan.	Deze bunkers zijn niet monumentaal. Er is een bunkeronderzoek uitgevoerd door HB adviesbureau. Op het hotelkavel zijn in totaal 6 bunkers gelokaliseerd. Er staan 3 bunkers in de directe invloedssfeer van de bouwlocatie, waarvan 2 nog intact en 1 met instortingsgevaar is afgesloten. De bunker met instortingsgevaar zal worden afgebroken alsmede 1 van de 2 nog intact zijnde bunkers. Dit betreft een kleine voorraadbunker die geen hoge historische/archeologische waarde heeft. Voor beide bunkers is al een sloopvergunning afgegeven. De bunker welke is gebruikt als geschutsbunker bevindt zich op het campingterrein blijft wel behouden en krijgt een bijzonder plek in het ensemble van nieuwe gebouwen.	Geen
3. [indiener]	3.1 Doordat pal naast onze erfgrens een groot parkeerterrein is gesitueerd voor tenminste tachtig auto's krijgen wij te maken met een voor ons onaanvaardbare inbreuk op onze privacy, aantasting van onze leefomgeving en woongenot, door de uitlaatgassen van de heen en weer rijdende auto's. Het dicht slaan van de autoportieren en het lawaai van de vele rolkoffers.	Uitgangspunt is parkeren op eigen terrein. Het parkeerterrein ligt binnen het geldende bestemmingsvlak en is passend binnen het geldende bestemmingsplan.	Geen
	3.2 Vrees voor waardevermindering van onze woning door het bovengenoemde.	We nemen hier kennis van. Planschade is wettelijk geregeld en kent een eigen procedure.	Geen

		Tegemoetkoming in planschade moet bij de gemeente worden gevraagd binnen 5 jaar vanaf de datum dat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.	
	3.3 Bezwaar tegen het aanleggen van een parkeerstrook aan het einde van de Strandweg naast ons huis. Dit wordt verkeerstechnisch een gevaarlijke situatie, omdat het voor auto's geen doorgaande weg is en de auto's daar niet kunnen keren. Doordat de Strandweg ook door fietsers en wandelaars wordt gebruikt lijkt ons dat geen veilige situatie opleveren. Tevens tast het onze privacy op onacceptabele wijze aan, omdat de Strandweg hier omhoog loopt.	Op basis van het geldende bestemmingsplan is het aanleggen van een parkeerstrook binnen de bestemming 'Recreatie' planologisch al mogelijk. De parkeerstrook zoals getekend in het mogelijke indelingsplan op pagina 14 van de bestemmingsplantoelichting, is in het definitief ontwerp komen te vervallen. Hiermee wordt tegemoetgekomen aan het bezwaar van de bewoners te parkeren op het westelijke stukje Strandweg gelegen naast hun perceel. Dit stuk strandweg is slechts voor voetgangers en fietsers toegankelijk. In het vast te stellen bestemmingsplan is op deze pagina het definitieve inrichtingsplan weergegeven.	Vervanging kaartje inrichtingsplan pagina 14 plantoelichting.
	3.4 Bezorgd voor schade aan onze woning door vele bouwactiviteiten die rondom onze woning zullen plaats vinden.	Deze aspecten hebben betrekking op de bouwuitvoering en die worden niet in een bestemmingsplan geregeld. Tijdens de bouw is enige hinder en overlast niet te voorkomen. Bij de vergunningverlening voor het bouwen worden met de bouwer/ontwikkelaar afspraken gemaakt over het gebruik van openbaar gebied en de route van het bouwverkeer.	Geen
	3.5 Het aanzicht van het monument "Huis ter Duin" wordt onherstelbaar aangetast door het aan de voorkant veranderen van duingebied in een verharde parkeerplaats voor de vele honderden auto's. Op de bij het plan gepresenteerde foto's wordt een wel heel rooskleurig beeld geschetst.	Het aanleggen van parkeerplaatsen vindt plaats binnen het bestemmingsvlak, is conform het nu geldende bestemmingsplan en is niet onderworpen aan een vergunning. Voor wat betreft de verbouw en renovatie van het gemeentelijk monument heeft de Erfgoedcommissie Schagen op 18 januari 2022 positief geadviseerd met als voorwaarde dat de bestaande dakpannen alleen	Geen

		bij einde levensduur mogen worden vervangen conform bestaand model en kleur. Een aantrekkelijk en uitnodigend beeld is ook van belang voor initiatiefnemer en exploitant. De parkeerplaatsen worden zorgvuldig in het landschap met daarbij passende groenelementen ingepast waarbij rekening wordt gehouden met aan- en doorzichten ten opzichte van de omgeving. Voor het bouwvoornemen als geheel is tevens op 19 januari 2022 ten aanzien van welstand een positief advies gegeven door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit Schagen.	
	3.6 Voorstel om het plan kleinschaliger te maken, zoals eerst de bedoeling was, dat wil zeggen drie woontorens in plaats van vijf.	Er is eerder sprake geweest van fasering, met uiteindelijk dezelfde uitkomst qua grootte. De uitbreiding van het hotel, ten opzichte van wat er altijd al mogelijk was binnen het bestaande bestemmingsplan, betreft het bouwvolume dat nu niet meer gebouwd zal worden als manege midden in het Korfwater. Doorat de bouwvolumes kleinschaliger zijn en los van elkaar staan ontstaan er doorzichten die er nu niet zijn. Ook het duin loopt tussen de bouwblokken door. Zie verder onze reactie bij 1.1 en 1.2.	Geen
	3.7 Voorstel ook de "Manege kavel" die nul natuurwaarde heeft, en er al jaren verwaarloost bij ligt, als parkeerterrein gebruiken en het 360 dagen per jaar lege parkeerterrein aan het begin van het Korfwater ook te gaan gebruiken als parkeerplaats. Hierdoor blijft het zicht op Huis ter Duin onaangetast (zie artist impression); vermindert de uitstoot van stikstof op de (natura 2000) duinen; maakt het de	Uitgangspunt is parkeren op eigen terrein en niet op openbare parkeerterreinen. De manegekavel is de locatie voor natuurcompensatie en gaat naar Staatsbosbeheer. Het terrein bij de Korfwaterweg wordt uitgebreid en is nodig voor de parkeerbehoefte van de ontwikkelingen op het strand.	Geen

		Standweg veiliger en last but not least wordt voor ons de overlast van de vele parkerende auto's rondom ons opgelost.	
4. [indiener]	4.1	Het plan is onvoldoende doorgerekend op de effecten van stikstof en grondwaterstand in de omgeving en de risico's hiervan. Er wordt gewerkt met representatieve cijfers op grond waarvan de berekening is gemaakt. Daaruit is te herleiden hoe emissies zijn verkregen. Er is onderzoek uitgevoerd naar de waterhuishouding, waarbij onder andere grondwaterstandmetingen zijn uitgevoerd. In plaats van waterberging ter plaatse van het manegeterrein wordt ingezet op waterberging op eigen terrein, dicht bij het hotel. De nadere uitwerking van de waterberging en afvoermogelijkheid moet nog plaatsvinden. Dit gebeurt in overleg met gemeente en waterschap. Eén van de eisen hierbij is dat de waterhuishouding geen nadelige gevolgen veroorzaakt voor omliggend terrein, zoals (grond)wateroverlast.	Geen
5. [indiener] namens vereniging Het Zijper Landschap te Schagen	5.1	Indiener heeft twijfels over nut en noodzaak. In de gemeente Schagen zijn inmiddels vele recreatieve voorzieningen beschikbaar. Indiener verwijst naar nieuwe plannen: bestemmingsplan hotel aan de Helmweg in Groote Keeten met 60 kamers; bestemmingsplan Boskerpark; 19 recreatieappartementen Westergeweg 5 in Sint Maartenszee; hotel met 200 kamers aan de Zeeweg 33 Sint Maartenszee. Aan nog een nieuwe recreatieve voorziening is dan ook geen behoefte. Zie de reactie 1.2. Het plan is regionaal afgestemd.	Geen
	5.2	Het plangebied is gelegen op een locatie die in de beschermingszone van de primaire waterkering is gelegen, binnen NNN en grenzend aan Natura 2000-gebied. Op een dergelijke locatie zou zeer veel terughoudendheid moeten worden betracht met het toestaan van nieuwe Er is sprake van een ontwikkeling in stedelijk gebied. De locatie heeft al een recreatieve bestemming met bouw- en gebruiksmogelijkheden. Ten opzichte van het geldende bestemmingsplan zijn de ontwikkelingen beperkt tot het toevoegen van bouwvolume en het wegbestemmen van bebouwing van de manegekavel voor vergroting van NNN gebied.	Geen

	recreatieve ontwikkelingen. Hiervan is niet gebleken.		
	5.3 In artikel 2.3.5 lid 5 Barro is opgenomen dat bij provinciale verordening in het belang van de bescherming en instandhouding van de kernkwaliteiten en collectieve waarden van het kustfundament regels worden gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen in afwijking van een bestemmingsplan voor zover het gaat om recreatieve bebouwing in het kustfundament. Niet is gebleken dat deze zijn opgenomen in de Omgevingsverordening NH2020. Deze zijn beperkt tot de strandzoning. Het plangebied ligt in het kustfundament.	Met de totstandkoming van de zandsuppletie voor de oude Hondsbossche en Pettemer zeewering in het kader van het Kust op Kracht programma zijn ook de zoneringen van de kustverdediging gewijzigd. De mogelijkheden en voorwaarden voor bouwen zijn met de daartoe bevoegde instanties in overleg vastgesteld.	Geen
	5.4 Ten aanzien van de ladder voor duurzame verstedelijking ex artikel 3.1.6 lid 2 Bro is ter onderbouwing van de behoefte aan de voorzieningen waarin het plan voorziet, verwezen naar het rapport "Hotel en park Corfwater Petten, Markt- en impactonderzoek". Uit dit rapport, en uit de toelichting op het bestemmingsplan waarnaar in dit rapport wordt verwezen, volgt dat de prognose voor de groei van het inkomend toerisme naar Nederland 50% voor de komende tien jaar bedraagt. Deze prognose is echter gebaseerd op "Perspectief Bestemming Nederland 2030", NBTC 2018. Deze prognose dateert dus van voor de Covid-pandemie. Het is dan ook zeer de vraag of deze prognose nog actueel is.	Op basis van het aantal toeristische overnachtingen, tijdens de afgelopen en het huidige jaar in Petten, is geen noemenswaardige afname waarneembaar en dit seizoen zelfs een aanzienlijke toename waarmee de trend van voor Corona wordt doorgezet. Er is dan ook geen reden aan te nemen dat het genoemde perspectief niet meer actueel zou zijn.	Geen

	5.5 Ook de andere cijfers die onderbouwen dat er behoefte is aan het hotel zijn gebaseerd op cijfers van voor de Covid-pandemie (zie bijvoorbeeld, pp. 31, 32, 33). Het onderzoek is dan ook gedateerd en kan reeds hierom geen deugdelijke onderbouwing vormen van de behoefte.	Zie de reactie 5.4.	Geen
	5.6 Het plangebied valt binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland ("NNN"). In de toelichting is opgenomen dat de begrenzing van het NNN ten behoeve van het plan moet worden aangepast. Cliënte wijst er echter op dat uit artikel 6.43 lid 6 van de Omgevingsverordening NH2020 volgt dat Gedeputeerde Staten ("GS") de begrenzing van het NNN kunnen wijzigen. De bevoegdheid tot wijziging van de begrenzing ligt bij GS. Uit de stukken blijkt niet dat GS hiertoe reeds zijn overgegaan of dat een wijzigingsverzoek bij GS is gedaan. Evenmin volgt uit de stukken dat GS hiertoe bereid zijn. Vooralsnog moet er dan ook van worden uitgegaan dat de begrenzing van het NNN aan de uitvoering van het bestemmingsplan in de weg staat.	Het plangebied omvat een wijziging waarmee een compactere uitsnede uit NNN gebied ontstaat, de bestemmingswijziging maakt een duurzame toevoeging van agrarische percelen op en rond de voormalige manegekavel aan NNN mogelijk. Inmiddels is GS akkoord gegaan met een herbegrenzing van het NNN gebied ter plaatse met compensatie van de manegekavel als toevoeging van NNN gebied.	Aanpassing tekst blz. 22/23, 43 en 48 van de plantoelichting. Nieuwe bijlage 7 plantoelichting.
	5.7 Uit het rapport van ForeestGroenConsult BV (p. 17) volgt dat de nieuwe delen die aan het NNN op grond van het plan worden toegevoegd in de twee beheertypen N08.02 open duin en N12.02 kruiden- en faunarijkgasland liggen. Het NNN gebied dat verloren gaat, behoort echter tot de beheertypen open duin en duinheide. Daarmee is reeds hierom niet verzekerd dat	Door aan te sluiten bij de bestaande beheertypen N08.02 open duin en N12.02 kruiden- en faunarijkgasland worden de doelen van de NNN versterkt omdat de oppervlakte van de beheertypen toenemen. Het openduin rondom het hotel kan in de loop van vele jaren evalueren naar duinheide. Dit is een langzaam proces. Dit beheertype duinheide (N08.04) wordt meer landinwaarts in oudere, ontkalkte duinen of in verzuurde valleien aangetroffen. In de huidige situatie is er in het deel van het NNN gebied waar de	

	het plan niet leidt tot verslechtering van de doelen van het NNN.	uitbreiding van het hotel komt geen sprake van de aanwezigheid van duinheide, noch zijn de omstandigheden daarvoor geschikt.	
	5.8 Volgens het rapport van ForeestGroenConsult BV zijn beheermaatregelen noodzakelijk. Die zijn niet geborgd in het plan.	In samenspraak met Staatsbosbeheer worden de noodzakelijke beheermaatregelen geformuleerd voor het hele Korfwater inclusief de gronden rondom het hotel. In samenwerking met Staatsbosbeheer zullen deze beheermaatregelen ook uitgevoerd gaan worden. In hoofdstuk 4 zijn de beheerrichtlijnen aangegeven met wijze van beheer. Daarnaast zal de ontwikkelaar met de provincie Noord-Holland een compensatieovereenkomst gesloten met betrekking tot de tot natuur bestemde voormalige manegekavel. De inrichting en beheer van bovenstaande gronden zullen in de planregels ook als voorwaardelijke verplichting worden opgenomen.	Toevoeging artikel 4.5 aan de planregels: 4.5 Voorwaardelijke verplichting Het gebruiken van gebouwen is niet toegestaan, tenzij het gebied is ingericht conform Bijlage 2 van de planregels. Toevoegen inrichtingskaart bijlage 2 planregels.
	5.9 Volgens artikel 6.16 van de Omgevingsverordening NH2020 behoort een ruimtelijk plan bij nieuwe verblijfsrecreatie de daartoe geformuleerde ambities van de binnen de regio opgestelde afspraken te borgen.' In de toelichting op dit artikel is aangegeven dat een ruimtelijke spanning bestaat tussen de ruimtebehoefte van verblijfsrecreatie en de openheid van het provinciale landschap. Zoals ook hierboven aangegeven, ligt het plangebied in NNN en grenst het aan Natura 2000-gebied. Daarnaast voorziet het	Het nieuwe bestemmingsplan, en de daarbij behorende aanpassing van de NNN-grens, voorziet in een veel heldere en compactere opzet van bouwvolumes op slechts nog één bouwvlak i.p.v. twee. Door de volumes ondergronds te verbinden is er op maaiveld ruimte voor de zichtlijnen en het maximaal doortrekken van de omliggende natuur tussen de bebouwing. Door het weghalen van de recreatiebestemming en het bouwvlak in Het Korfwater ontstaat er één doorlopend NNN gebied. Het open landschap in Het Korfwater is daarmee juist geborgd voor de toekomst.	Geen

	plan in een grootschalige ontwikkeling van vijf hoge hotelgebouwen. De openheid van het provinciale landschap wordt door het plan aanzienlijk aangetast.	Het voornemen past in algemene zin binnen de strekking van het Toekomstperspectief Kust waarin recreatieve ontwikkelingen samengaan met ontwikkeling van natuur.	
	5.10 In de toelichting is aangegeven dat er voldoende marktruimte is en dat de ontwikkeling als welkome aanvulling op het bestaande verblijfsrecreatieve aanbod in de regio wordt gezien. Ook is aangegeven dat de herontwikkeling een forse positieve economische impact zal hebben op de regio. Het initiatief zou hierdoor in lijn zijn met de regionale visie op verblijfsrecreatie in Noord-Holland Noord. Hiertoe is verwezen naar voornoemd markt- en impactonderzoek. Indienen meent dat in dit onderzoek onvoldoende is onderbouwd dat er behoefte is aan dit hotel.	Zie de reactie 1.2.	Geen
	5.11 Bij de inpassing van een nieuwe ruimtelijk ontwikkeling in gebied dat op basis van de Omgevingsverordening NH2020 is aangemerkt als 'landelijk gebied' moet in het plan gelet op de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie ("Leidraad") rekening worden gehouden met de ambities en ontwikkelprincipes van het toepasselijke ensemble en van de toepasselijke provinciale structuren. Bij de inpassing moeten de kansen zoals beschreven bij de ambities en ontwikkelprincipes en de ontstaansgeschiedenis en de kernwaarden van het toepasselijke ensemble en van de toepasselijke provinciale structuren worden	Er is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling conform de Omgevingsverordening NH 2020 die verwijst naar artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Besluit ruimtelijke ordening. Volgens de jurisprudentie wordt een ruimtebeslag van minder dan 500 m2 niet als stedelijke ontwikkeling aangemerkt. In het geldende bestemmingsplan zijn de bouwrechten 2026 m2 (hotellocatie) en 588 m2 (manegekavel), totaal 2614 m2. Dit wordt in het nieuwe plan uitgebreid naar 3090,50 m2, dus een vergroting van 476,50 m2. De hotelgebouwen komen 'los' in het duin te staan. Hierdoor gaat de openheid niet verloren. De huidige bebouwing belemmert deze openheid veel meer	Geen

	betrokken (artikel 6.59 Omgevingsverordening NH2020). Het plangebied is gelegen in de structuur Noordzeekust. De ambities en ontwikkelprincipes die hierbij horen zijn onder andere behoud van de ruimtelijke kwaliteit in de zin van de tweezijdige beleving van de openheid. Die gaat verloren door de hoge hotelgebouwen die het plan mogelijk maakt. Ook volgt uit de Leidraad dat de ruimtelijke kwaliteit van de Noordzeekust gebaat is bij het versterken van de diversiteit van de kustlandschappen en de identiteit van de kustplaatsen. Nieuwe recreatieve ontwikkelingen met een ruimtebeslag in de kustzone zouden moeten bijdragen aan het behoud en - indien mogelijk- de versterking van de kwaliteit en de diversiteit van de kustzone. Daarvan is geen sprake met de ontwikkeling van weer een groot hotelcomplex dat veel ruimtebeslag inneemt, grenst aan Natura 2000-gebied en bovendien in de beschermingszone van de waterkering is gelegen.	omdat dit massief over een grote oppervlakte aanwezig is. De gevolgen voor Natura 2000 en beschermingszone waterkering zijn in het bestemmingsplan geborgd en vormen geen belemmering. Het plan voldoet hiermee aan de Omgevingsverordening NH2020.	
	5.12 Uit de toelichting op het plan volgt dat het de wens is om een Warmte Koude Opslag ("WKO") te ontwikkelen. In het rapport van Staring van juli 2019, 'Quickscan natuurtoets sloop bijgebouwen en nieuwbouw hotel' (pp. 26-27) is in dit kader geconcludeerd: "Voor de geplande WKO installatie moet onderbouwd worden dat er geen sprake is van aantasting van de bodemhydrologie of bodemverontreiniging. Dit heeft mogelijk	De WKO is getoetst en mogelijk binnen het plangebied. Omdat er een systeem wordt aangelegd met gesloten bodemlussen mag gesteld worden dat deze geen invloed zal hebben op de omgeving. Deze systemen zijn getoetst door de Omgevingsdienst en kunnen derhalve gerealiseerd worden. Alle gebouwen zijn voorzien van een dergelijk systeem.	Geen

	een negatief effect op soorten en habitattypen van 'Zwanenwater & Pettemerduinen'. Er is niet nader onderbouwd dat de WKO daadwerkelijk kan worden gerealiseerd en zo ja, of significante effecten op nabijgelegen Natura 2000 gebieden zijn uitgesloten. Het plan verbiedt echter geen WKO. Indien de WKO niet kan worden ontwikkeld, moeten het hotel en de bijbehorende voorzieningen op andere wijze worden verwarmd en dit heeft (naar alle waarschijnlijkheid) extra stikstofdepositie tot gevolg.		
	5.13 In het plan zijn geen verdere bepalingen opgenomen omtrent emissieloze ruimteverwarming en warmwatervoorzieningen van de hotelkamers, de vergaderruimten, de wellness en het restaurant die door het plan mogelijk wordt gemaakt. Ook zijn geen bepalingen opgenomen omtrent de wijze waarop in het restaurant gekookt zal worden. Daarom is onvoldoende onderbouwd dat terecht in de AERIUS-berekening voor de plansituaties geen "uitstoot in gebouwen" is opgenomen.	De bebouwing is wordt wettelijk niet op het aardgasnet aangesloten.	Geen
	5.14 In de notitie van Staring is aangegeven: "Op basis van cijfers over toename van het aantal bezoekers moet onderbouwd worden dat er geen sprake is van aantasting van habitats en het leefgebied van de tapuit door optische verstoring" (notitie Staring juli 2019, pp. 26-27). Deze onderbouwing ontbreekt.	De invloed op de tapuit is onderdeel van de aanvraag soortenbescherming. Deze ontheffing is op 27 januari 2021 verleend onder nummer OD.323180.	Geen

	5.15 Er is onvoldoende onderbouwing dat het plan niet leidt tot een aantasting van de natuurlijke kenmerken van het N2000-gebied Zwanenwater & Pettemerduinen en dat de Wnb niet in de weg staat aan het plan. Er had een passende beoordeling ex artikel 2.7 lid 1 jo artikel 2.8 lid 1 Wnb moeten worden opgesteld.	De voortoets van Staring geeft geen aanleiding tot een passende beoordeling.	Geen
	5.16 Ten onrechte is de stikstofdepositie die wordt veroorzaakt in de aanlegfase niet berekend en is gebruik gemaakt van de bouwvrijstelling. Deze bouwvrijstelling is in strijd met artikel 6 lid 3 Habitatrichtlijn ("Hrl"). Hieraan ligt ten eerste geen deugdelijke onderbouwing ten grondslag en ten tweede ontbreekt een passende beoordeling. Daarnaast heeft de bouwvrijstelling geen betrekking op plannen, maar alleen op projecten (Vgl. Afdeling 15 april 2022, ECLI:NL:RVS:2022:1110).	Er zijn geactualiseerde berekeningen uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er geen extra stikstofdepositie is.	Aanpassing tekst blz. 42/43 en 50 plantoelichting en vervanging bijlage 10 en 11 van de plantoelichting.
	5.17 Uit het rapport van Arcadis van 12 november 2021 (Berekening Stikstofdepositie) volgt dat de emissiegegevens van de manege in de beoordeling zijn betrokken om te bepalen of het plan extra stikstofdepositie veroorzaakt ten opzichte van de referentiesituatie. Uit de toelichting op het plan volgt echter dat de manege al sinds circa 2012 niet meer aanwezig is. Er kan dan ook niet worden vastgesteld dat de manege is verwijderd en gestaakt ten behoeve van onderhavig plan, zoals niettemin in voornoemd rapport van Arcadis (pp. 7-8) is aangegeven. Daarmee	De vorige ontwikkelaar heeft de manege ontmanteld om de ontwikkeling mogelijk te maken. Dus is er wel degelijk een samenhang tussen ontmanteling en ontwikkeling van het plan, in aansluiting op de structuurvisie welke in 2012 is vastgesteld. In de geactualiseerde berekeningen is rekening gehouden met en zonder manege. In beide gevallen is er geen extra stikstofdepositie.	Zie 5.16

	kunnen de emissiegegevens niet in het kader van intern salderen in de beoordeling worden betrokken.		
	5.18 In de plansituatie zijn ten onrechte slechts vier verkeersbewegingen per dag aan het restaurant toegekend. Dit is te weinig gelet op de worst case benadering die moet worden toegepast en gelet op de bijzondere plaats waar het restaurant gevestigd is. Het is gelet op de locatie aannemelijk dat bezoekers ook alleen voor het restaurant komen.	Zie reactie 5.16. De reden van dit aantal is gecombineerd gebruik. Bij een volgeboekt hotel (zie berekeningen) is er géén ruimte meer voor andere gasten. Het gecombineerd gebruik (elektrisch etc.) zit automatisch in de berekeningen opgenomen.	Zie 5.16
	5.19 Er zijn ten onrechte geen verkeersbewegingen toegeschreven aan de vergaderfaciliteiten alsmede aan de wellness en sauna die het hotel biedt. Het plan staat 240 recreatieappartementen toe. Deze ontwikkeling kan meer verkeersbewegingen veroorzaken dan 240 hotelkamers. Ook in dit opzicht is niet uitgegaan van een worst case benadering.	Zie reactie 5.18. Dit gebruik is beoogd als afzonderlijk, maar beleving en werkelijkheid gaan hier uit elkaar. Er is in het Hotel niet meer ruimte dan voor 500 gasten. Of ze nu komen slapen of vergaderen. Dus er is een maximum aan capaciteit die niet ligt bij de optelling van alle losse onderdelen. Zie ook de eerdere onderbouwingen t.b.v. parkeren.	Geen
	5.20 Bij de verkeersbewegingen en bijbehorende emissiegegevens is ten onrechte geen onderscheid gemaakt tussen licht en zwaar verkeer (zoals vrachtwagens die door leveranciers worden gebruikt).	De mix aan brandstoffen zit automatisch in het rekenmodel. Zwaar en licht verkeer is niet te onderscheiden, omdat het zwaar verkeer te verwaarlozen is.	Zie 5.16
	5.21 In de beoordeling is niet betrokken dat de Korfwaterweg wordt verlegd, hetgeen tot meer verkeersstromen kan leiden.	Het 5 meter opschuiven van de Korfwaterweg zal geen invloed hebben op de hoeveelheid verkeersstromen.	Geen
	5.22 Voor wat betreft de verkeersverdelingen wijst indiener erop dat voor de huidige situatie is uitgegaan van de volgende verdeling over drie mogelijke	Zie reactie 5.18.	Geen

	toegangsroutes: 40% via de Spreeuwendijk; 40% via de Zijperweg; en 20% via de Zuiderhazedwardsdijk. In voornoemd rapport van Arcadis staat dat deze verdeling is gebaseerd op de toekomstige situatie uit de structuurvisie (para 2.1 onder Ontsluiting). Over de verdeling van verkeer in de plansituatie staat in het rapport ook dat voor de toekomstige situatie is uitgegaan van de drie mogelijke toegangsroutes, met daarbij echter de verdeling 30% via Spreeuwendijk en 70% via Zuiderhazedwardsdijk (twee routes). Niet duidelijk is wat met de verdeling in de plansituatie wordt bedoeld, omdat wordt gesproken over drie mogelijke toegangsroutes en de verdelingsspecificatie twee routes betreft. Bovendien is onduidelijk en niet onderbouwd waarom de verdelingen van verkeer in de huidige situatie en in de plansituatie verschillend zijn. In beide gevallen wordt immers uitgegaan van dezelfde, in de structuurvisie omschreven, situatie.		
	5.23 Indien bijvoorbeeld in Google maps de route wordt ingetoetst naar de Korfwaterweg 1, komend vanuit het zuiden, gaat deze route niet over de Zuiderhazedwardsdijk. Ook dit vormt een reden voor twijfel aan de juistheid van de verkeersverdeling.	Zie reactie 5.8. Verkeer vanuit het zuiden wordt geleid via de Zuiderhazedwardsdijk. Wij hebben geen invloed op Google maps.	Geen
	5.24 Ten aanzien van het opzettelijk verstoren c.q. het beschadigen of vernielen van	Voor de gewone dwergvleermuis is een ontheffing soortenbescherming verleend op 27 januari 2021 onder	Geen

	voortplantings- of rustplaatsen van de gewone dwergvleermuis, wijst indiener er ten eerste op dat ten onrechte het belang van de bescherming van de wilde flora of fauna en de instandhouding van de natuurlijke habitats wordt opgevoerd. De renovatie van het hotel waarbij overtreding van de verbodsbepalingen plaatsvindt, is niet in voornoemd belang. Daarnaast wijst indiener erop dat harde cijfers over toe- of afname van de soort ontbreken (p. 14). Daarmee kan niet zonder nadere onderbouwing worden gesteld dat geen afbreuk wordt gedaan aan het streven de populatie in hun verspreidingsgebied in een gunstige staat van instandhouding te laten voortbestaan.	nummer OD.323180. Deze was niet verleend indien er schade zou ontstaan voor de gewone dwergvleermuis.	
	5.25 Ten aanzien van de huismus zou een ontheffing nodig zijn voor overtreding van de verbodsbepalingen ex artikel 3.1 lid 2 en 4 Wnb, namelijk het verbod nesten, rustplaatsen en eieren opzettelijk te vernielen of te beschadigen, of nesten van vogels weg te nemen en het verbod de huismus opzettelijk te storen. Door de renovatie van het hotel zouden 12 broedlocaties van de huismus tijdelijk verloren gaan. In dit kader worden mitigerende en compenserende maatregelen getroffen. Indiener betwijfelt of die voldoende zijn. In dit kader is ook van belang dat de huismus onder druk staat en het aantal broedparen sterk is afgenomen. Het is ook de vraag of de huismus na de werkzaamheden daadwekelijk weer terugkeert om te broeden bij het hotel. Het	Voor de huismus is een ontheffing soortenbescherming verleend op 27 januari 2021 onder nummer OD.323180. Deze was niet verleend indien er schade zou ontstaan voor de huismus.	Geen

	wordt veel drukker op de locatie en er vindt veel meer verstoring plaats. De ontheffing zou worden verleend in het kader van de bescherming van flora of fauna ex artikel 3.3 lid 4 onder b onder 4 Wnb. Indiener betwijfelt of dit belang terecht wordt opgevoerd, want de werkzaamheden zijn niet in het belang van de huismus, maar in het kader van de hotelontwikkeling.		
	5.26 Ten aanzien van de overige soorten die in het plangebied voorkomen, betwijfelt indiener of het onderzoek afdoende is geweest en of het plan geen afbreuk doet aan het streven de soorten in hun verspreidingsgebied in een gunstige staat van instandhouding te laten voortbestaan c.q. niet leidt tot verslechtering van de staat van instandhouding van de vogelsoorten.	Voor beschermde soorten is een ontheffingsaanvraag soortenbescherming ingediend. Deze ontheffing is op 27 januari 2021 verleend onder nummer OD.323180. Deze was niet verleend indien er schade zou ontstaan voor andere soorten.	Geen
	5.27 Ten aanzien van de parkeerbehoefte is in het rapport van Goudappel Coffeng van 11 december 2020 aangegeven dat het aantal parkeerplaatsen kan worden gereduceerd tot 211. Indiener meent dat de onderbouwing die hieraan ten grondslag ligt, niet kan worden gevolgd. Er dient te worden uitgegaan van tenminste 269 parkeerplaatsen. De verfijning in het rapport van Goudappel Coffeng wie precies van de parkeerplaatsen gebruik maakt op welk moment, ontbeert een deugdelijke onderbouwing. Het plan moet voorzien in voldoende parkeerplaatsen en daarbij dient van de realistische maximale mogelijkheden waarin het plan voorziet, te worden uitgegaan. Het hotel moet voorzien	De conclusie van het rapport luidt dat er minimaal 211 plekken nodig zijn. In de plannen zijn er meer opgenomen.	Geen

	in eigen parkeergelegenheid en geen openbare parkeerplaatsen aan de openbare weg mogen hiervoor gebruikt worden.		
	5.28 Uit de in de Quicksan water (pp. 5-6) is opgenomen, neemt de verharding van het oppervlakte in het plangebied door het plan met ongeveer 50% toe. Het plangebied is nagenoeg volledig gelegen in de beschermingszone van de primaire waterkering. De waterkering heeft als functie het tegenhouden van (oppervlakte)water. Het beschermt achterliggend land tegen oppervlaktewateren zoals zeeën, meren en rivieren. Nu het plangebied deel uitmaakt van de beschermingszone, is het zeer denkbaar dat de integriteit van de beschermingszone hierbij in het geding komt. Zo is het mogelijk dat door graafwerkzaamheden en nieuwe bebouwing de instandhouding of versterking van het zandige deel van het kustfundament in het geding geraakt, hetgeen strijd oplevert met artikel 2.3.4 sub a Barro.	Zie de reactie 5.3.	Geen
	5.29 Gelet op de klimaatopwarming en de stijgende zeespiegel ontstaat mogelijk een belemmering voor de versterking van de primaire waterkering als gevolg van het ontwerp bestemmingsplan, hetgeen strijdig is met sub b van datzelfde artikel. Het feit dat het verhard oppervlak met ongeveer 50% toeneemt, doet de vraag rijzen of	Zie de reactie 5.3.	Geen

	voldoende geborgd is dat de beschermingszone van de primaire waterkering nog voldoende mogelijkheid zal behouden tot het afvoeren van oppervlaktewater of hemelwater. Dit wordt onvoldoende beschreven in de toelichting op het ontwerp bestemmingsplan en in voornoemde Quicksan water. De klimaatverandering en de zeespiegelstijging zullen beide tot gevolg hebben dat de wateroverlast in dit gebied veel vaker en indringender zal zijn.		
	5.30 In de toelichting op het bestemmingsplan Petten, 't Zand, Callantsoog en Groote Keeten, wordt aangegeven dat binnen de veiligheidszones geen niet-onomkeerbare ontwikkelingen mogen worden gerealiseerd. Ontwikkelingen kunnen slechts plaatsvinden na overleg met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier ("HHNK"), die zorg draagt voor het waterbeheer van de primaire waterkering en de beschermingszone. Zo zijn enkele van de uitgangspunten van het HHNK dat dijkversterking altijd mogelijk moet blijven en dat het beheersgebied van HHNK beschermd is tegen overstromingen. In de Quicksan water is opgenomen: "Er is volgens de digitale watertoets een normale procedure nodig vanwege de toename van het verhard oppervlak van het plangebied en de ligging binnen de beschermingszone van een primaire waterkering. Dit kan leiden tot mogelijke gebruiksbeperkingen van een deel van het	Zie de reactie 5.3.	Geen

	terrein. Om te bepalen met welke gebruiksbeperkingen rekening gehouden moet worden, is overleg nodig met Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier". Nu nog niet duidelijk is welke gebruiksbeperkingen op een deel van het terrein van toepassing zijn, zijn in het ontwerp bestemmingsplan hiertoe geen regels opgenomen en kunnen deze vooralsnog niet worden geborgd. Indiener wijst erop dat het niet van een goede ruimtelijke ordening getuigt door in dit gebied een nieuw groot hotel te ontwikkelen en het oppervlakte aan verharding te laten toenemen. Ook gaat het bouwen in dit gebied voorbij aan de klimaatverandering en de wateroverlast die dit met zich brengt.		
	5.31 Het houden van congressen en vergaderingen waarin het plan wenst te voorzien, laat zich lastig verhouden tot de bestemming recreatie.	Binnen de bestemming Recreatie zijn vergaderfaciliteiten als ondergeschikte functie bij het hotel toegestaan (artikel 4.1. b. onder 3 van de planregels). De congresfunctie zal in de planregels worden toegevoegd.	Aan artikel 4.1, onder b. van de planregels wordt toegevoegd: "4. 'meerdaagse congresactiviteiten, incl. hotelovernachting(en)'"
6. Gedeputeerde Staten van Provincie Noord-Holland, Postbus 3007 Haarlem	6.1 Over het bestemmingsplan heeft geen vooroverleg plaatsgevonden. Als de provincie op het plan wil reageren, kan dat alleen met een zienswijze.	Dit is aantoonbaar onjuist. Er is februari 2021 mondeling en via e-mail contact geweest over de begrenzing van het NNN en de andere bij het plan betrokken provinciale belangen. Vervolgens is dit verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan. Het voorontwerpbestemmingsplan is aan de provincie	Geen

		toegestuurd op 20 september 2021. Ondanks herhaald verzoek is er van de provincie geen reactie ontvangen zodat mocht worden aangenomen dat een en ander voldoende was verwerkt. Vervolgens is het ontwerpbestemmingsplan opgesteld.	
	6.2 Doordat de nieuwe hotelgebouwen liggen binnen het werkingsgebied Natuurnetwerk Nederland (NNN) neemt de totale oppervlakte van het NNN af, hetgeen in strijd met artikel 6.43 lid 4 Omgevingsverordening NH2020. Dat een deel van het bestaande hotel nu al gelegen is binnen NNN en dat het planologisch verdwijnen van de manege nieuwe natuur mogelijk maakt, doet hier niet aan af. De geldende ruimtelijke plannen worden gerespecteerd, maar dat maakt niet dat er vijf nieuwe hotelgebouwen met bijbehorende parkeergelegenheid toegevoegd kunnen worden binnen het werkingsgebied NNN Nederland. De afwijkingsmogelijkheid in artikel 6.43 lid 5 Omgevingsverordening is hier ook niet van toepassing omdat er geen sprake is van een ruimtelijk plan van groot openbaar belang waarvoor geen reële alternatieven beschikbaar zijn. In het ontwerpbestemmingsplan is hier ten onrechte volledig aan voorbijgegaan. In de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan wordt simpelweg gesteld dat het bouwvlak op basis van het geldende bestemmingsplan al ligt binnen NNN en dat daarom de begrenzing moet worden aangepast. Gedeputeerde staten	Zie reactie 5.6	Zie 5.6

	kunnen gelet op artikel 6.43 lid 6 of lid 7 Omgevingsverordening NH2020 de begrenzing van NNN aanpassen ten behoeve van een betere samenhang of ter verbetering van kennelijke onjuistheden. Er is echter tot op heden nog geen verzoek ingediend om de begrenzing van NNN op deze locatie te wijzigen. Het ter inzage leggen van een ontwerp bestemmingsplan voordat een verzoek tot herbegrenzing is ingediend en beoordeeld betreft een onjuiste toepassing van de Omgevingsverordening NH2020.		
	6.3 Begin 2017 is het Landelijk Convenant Kustpact afgesloten. In het Kustpact is bepaald dat bij de kust betrokken partijen afspraken maken om nieuwe recreatieve bebouwing in het kustgebied beter te (be)geleiden: waar niet, waar wel en onder welke voorwaarden. In Noord-Holland hebben partijen ervoor gekozen om eerst een gemeenschappelijk toekomstperspectief op te stellen en deze te vertalen in een zonering van achtereenvolgens het strand, de duinen en binnenduinrand. Voor het strand is een zonering voor bebouwing gezamenlijk vastgesteld. Deze zonering is ook opgenomen in de Omgevingsverordening. Voor de duinen en binnenduinrand is geen gezamenlijk kader vastgesteld. De duinen zijn beschermd gebied waar geen bebouwing mogelijk is door de aanwijzing van NNN en N2000. In de binnenduinrand is er sprake van een afwisseling van stedelijk	Ten eerste stellen wij ons op het standpunt dat het bestemmingsplan een beperkte uitbreiding van bouw mogelijkheden biedt en dat daarmee niet gehandeld wordt in strijd met de doelstellingen van het Kustpact. Ten tweede is artikel 7, lid 2 onder b van het Kustpact van toepassing: <i>Artikel 7. Inzet gemeenten</i> <i>1. De gemeenten streven ernaar om, tot het tijdstip waarop provincies hun geactualiseerd beleid, inclusief de door de provincies vast te stellen zoneringen, hebben vertaald in provinciale verordeningen als bedoeld in artikel 4.1, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening, bij de voorbereiding van nieuwe ruimtelijke plannen voor de kustzone, waaronder omgevingsvergunningen voor het afwijken van een bestemmingsplan, zoveel mogelijk te handelen conform die zoneringen en het bepaalde in artikel 3, tweede lid.</i> <i>2. Met dien verstande dat bij plannen en projecten als bedoeld in de onderdelen b en c rekening wordt gehouden met het bepaalde in artikel 3, tweede lid, is het eerste lid niet van toepassing op:</i> <i>a. ruimtelijke plannen waarvan een ontwerpbesluit ter inzage is gelegd vóór de datum van inwerkingtreding van het Kustpact,</i> <i>b. plannen en projecten die vóór de datum van inwerkingtreding van het Kustpact specifiek zijn genoemd en waaraan provincies en gemeenten zich hebben gecommitteerd in provinciaal en</i>	Geen

	gebied, landelijk gebied en beschermd gebied. Door op deze wijze aan te geven waar wel en niet gebouwd mag worden wordt tegemoet gekomen aan de afspraken van het Kustpact. Bouwen in beschermd gebied is daarom ook strijdig met de afspraken van het Kustpact.	<i>gemeentelijk beleid dat op schrift is gesteld, zoals een structuurvisie of openbaar gemaakte beleidsnota, en c. plannen en projecten waarover vóór de datum van inwerkingtreding van het Kustpact een overeenkomst is gesloten met een overheid waarover openbare besluitvorming heeft plaatsgevonden, of waarover door de gemeenteraad een besluit is genomen, waaruit blijkt dat een gemeente zich aan een plan of project heeft gecommitteerd.</i> De hotelontwikkeling is gebaseerd op de Structuurvisie Petten uit 2012 en de daarop gebaseerde uitwerking uit 2014. Dit zijn vastgestelde beleidsstukken die dus voor de inwerkingtreding van het kustpact zijn vastgesteld en dus is artikel 7, lid 2 onder b. van toepassing.	
	6.4 Omdat het plan in strijd is met de Omgevingsverordening NH2020 verzoek om het ontwerp bestemmingsplan niet vast te stellen, de ontwerp omgevingsvergunning niet te verlenen en eerst een begrenzingsverzoek NNN in te dienen. Pas indien er is ingestemd met het begrenzingsverzoek kan er gekeken worden naar de andere aspecten van het plan binnen provinciale werkingssferen, zoals de ruimtelijke kwaliteit binnen het landelijk gebied.	De provincie heeft inmiddels ingestemd met de herbegrenzing en compensatie van NNN. Voor wat betreft de ruimtelijke kwaliteit heeft in januari 2023 overleg met de ARK plaatsgevonden. Dit heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.	Geen
	6.5 Indien het vastgestelde bestemmingsplan en de verleende omgevingsvergunning niet in overeenstemming zijn met de Omgevingsverordening NH2020, overweegt indiener een reactieve aanwijzing of beroep. Om dit tijdig te kunnen beoordelen verzoekt indiener de vastgestelde nota van beantwoording op de ingebrachte zienswijzen en het voorstel omtrent vaststelling van dit plan aan de gemeenteraad.	Alle indieners van de zienswijzen ontvangen de besluiten met de Nota zienswijzen.	Geen

7. [indiener]	7.1 indieneer vraagt zich af of er voldoende draagvlak is binnen de Pettemer gemeenschap voor dit plan van deze omvang. Vrees voor toename van verkeer. Indieneer pleit voor een plan met minder omvang.	Ja. De ontwikkelaar is als recreatie-ondernemer al ruim 6 jaar actief in Petten en staat in nauw contact met de bewoners en ondernemers in Petten. Zowel de Klankbordgroep als de Dorpsraad zijn als vertegenwoordiger van de bewoners van Petten actief bij de ontwikkeling betrokken. De ontwikkelingen zijn gebaseerd op de Structuurvisie Petten. Deze visie is in samenspraak met de bevolking tot stand gekomen en heeft draagvlak.	Geen
	7.2 Het karakter van het Korfwater als woongebied zal door deze plannen enorm veranderen. De rustige enclave zal transformeren in een meer jaarrond bruisende drukte van hotelgasten, wellness bezoekers, congresbezoekers en vakantiehuisbewoners.	Het Korfwater is niet alleen een woonomgeving maar ook een recreatiegebied. Een gemengde omgeving waar recreatieve functies en toeristische dynamiek altijd aanwezig waren. De hotelontwikkeling is ook mogelijk binnen het geldende bestemmingsplan.	Geen
	7.3 Vrees voor waardevermindering van het onroerend goed en planschade.	We nemen hier kennis van. Planschade is wettelijk geregeld en kent een eigen procedure. Tegemoetkoming in planschade moet bij de gemeente worden gevraagd binnen 5 jaar vanaf de datum dat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.	Geen
	7.4 Vrees voor verkeersonveilige situaties bij het in en uitrijden van de Korfwaterweg /Spreeuwendijk. Nu wordt er al te snel gereden. De weg zou anders ingericht moeten worden om dat tegen te gaan. (zie bv de Dorpsstraat van St Maarten!).	De gemeente Schagen heeft samen met de ontwikkelaar en in afstemming met dorpsraad en klankbordgroep een ontwerp opgesteld om het kruispunt Spreeuwendijk/Korfwaterweg aan te passen en in verkeerskundig opzicht veiliger te maken. Hiermee zal het volledig ingericht zijn voor de toekomstige hoeveelheid autoverkeer ten gevolge van de nieuwe ontwikkelingen. Het uitgangspunt is om deze kruising aan te passen voordat de echte bouwactiviteiten zullen gaan plaatsvinden.	Geen

	De eerste afslag in het Korfwater is een zeer verkeersonveilige onoverzichtelijke plek! (hoek bij huis nr. 49). Het eerste stuk Korfwaterweg is daarnaast ook zeer smal. Het verkeer en dus tevens "parkeerprobleem" zal bij een meer bescheiden bouwomvang ook van minder omvangrijke aard zijn. Omwonenden in het Korfwater hoeven dan niet naar een zee van auto's te kijken.	De wegen liggen in een 30km gebied. Wij verwachten niet dat het verkeer tot onveilige situaties zal leiden.	
	7.5 Wat zijn de aan- en afvoerroutes van het verkeer? De toegang tot het nieuw te bouwen Hotel en het te ontwikkelen recreatiepark en de nog te ontwikkelen 50 strandhuisjes zijn allemaal qua routing via de Korfwaterweg gepland. Hotel: bevoorrading (diverse vrachtwagens en bestelbussen), personeel (ca 40 auto's), gasten (min ca 240 auto's) + dagjesbezoek (bussen etc.) Strandhuisjes: 50 huisjes, (1,5 auto/huisje ca. 75 auto's); Recreatiepark: 150 huisjes, (1,5 auto/huisje ca. 225 auto's) 5 appartementen (t.p.v. beheerdersgebouw huidige camping): 10 auto's + auto's schoonmaakploegen etc. Dat zijn ca. 600 auto's zonder rekening te houden met bussen en vrachtwagens en bestelbussen voor de bevoorrading. Hiernaast rijden er dan nog auto's van de bewoners van het Korfwater en de bezoekers van het Hotel, dan wel dagjesmensen. Dus dan is dat minimaal 1200 bewegingen excl. vrachtverkeer, bussen en bestelbussen. Voorstel om aanpassing van het plan zodanig dat de beste mogelijke routing	Vanwege de aanleg van het ontmoetingsplein aan de westzijde van het plangebied is een entree aan de zeezijde niet mogelijk. Nu er een strand is bij Petten zal de gebruiksfunctie en intensiteit van de omgeving verder wijzigen ten opzichte van de voormalige situatie en functioneren in het verleden zoals beschreven. De Korfwaterweg wordt in profiel aangepast waarmee de verkeersveiligheid is gewaarborgd, zie reactie 7.4.	Geen

	gevonden word. Het Korfwater moet gespaard worden. Aan- en afvoer van verkeer via de huidige ingang van de camping.		
	7.6 Indiener vindt een ontwerp in meer een landhuis stijl, dus minder hoog, beter op zijn plaats. Of anders, in St Maartenszee is onlangs ook een appartementenhotel gebouwd, "Landal Residence Westduin". Een aantal van deze gebouwen of vergelijkbaar qua materialen en uitstraling zouden mooi passen naast het bestaande maar dan gerenoveerde Huis ter Duin.	De hoogte van de gebouwen zijn in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. Het ontwerp is zorgvuldig tot stand gekomen. De bebouwing in de directe omgeving kent een diversiteit aan architectuurstijlen die op zichzelf ook passend zijn. Het is positief getoetst door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit Schagen en voldoet aan de welstandsnota.	Geen
	7.7 Er wordt in het plan als plus gemeld dat de gebouwen met doorzichtlijnen opgesteld staan. Je hoeft jezelf maar een stukje zijdelings te verplaatsen en deze doorzichtlijnen zijn verdwenen. De gebouwen in het plan zijn te hoog en veel te massaal. Een drietal gebouwen (zoals bij eerste ontwerp), maar dan met minder volume en hoogte, zou de max moeten zijn.	Zie de reactie 7.6.	Geen
8. Stichting Duinbehoud, Postbus 664 te Leiden	8.1 Het plan voor het Recreatiepark heeft samenhang met dit plan. Waarom zijn beide plannen niet tegelijk en in gezamenlijk verband ter visie gelegd, zodat een integrale beoordeling mogelijk is?	Het behelst hier twee op zichzelf staande gebiedsontwikkelingen met onderscheidende functies, waarbij het 'Recreatiepark Corfwater' en het 'Hotel Corfwater' een eigen bestemmingsplanprocedure kennen. De procedure rondom 'Hotel Corfwater' betreft een gecoördineerd besluit en kent daarom een ander procedureverloop. De ontwikkeling van 'Recreatiepark Corfwater' loopt al vanaf 2016. De ontwikkeling van 'Hotel Corfwater' is in 2018 opgestart	Geen

		en behelst een doorstart van een lopende ontwikkeling van de vorige eigenaar.	
	8.2 Op welke wijze wordt rekening gehouden met de lange termijn, waarbij invloeden zoals klimaatverandering en zeespiegelrijzing een rol spelen?	De hoeveelheid water die er nu valt en wat dat doet met grondwaterstanden en waterstromen ondergronds zijn voor een significante periode gemeten. Dit vormt samen met het, in het kader van de watertoets, door het HHNK verstrekte advies de minimale uitgangssituatie voor de planvorming. Ten opzichte van de huidige situatie zal de uitvoering van verhardingen zo waterdoorlatend mogelijk worden uitgevoerd.	Geen
	8.3 Hoe lang duurt de aanleg- en bouwfase? Welke overlast is te verwachten in deze fase en hoe wordt deze overlast voorkomen of verminderd? Hoe en langs welke wegen, c.q. toegangen wordt het bouwverkeer geleid, opdat overlast wordt voorkomen?	De totale doorlooptijd van de bouw bedraagt ca 2 jaar. Tijdens de bouw is enige hinder en overlast niet te voorkomen. Deze aspecten hebben betrekking op de bouwuitvoering en die worden niet in een bestemmingsplan geregeld. Bij de vergunningverlening voor het bouwen worden met de bouwer/ontwikkelaar afspraken gemaakt over het gebruik van openbaar gebied en de route van het bouwverkeer. Ook voor ontwikkelaar is het te verwachten dat het beperken van de ontwikkeltijd tot het noodzakelijke van belang is zodat het complex een exploitatie krijgt.	Geen
	8.4 Hoe gaan de nieuwe verkeersstromen lopen en met welke intensiteit; waar wordt geparkeerd. Welke extra overlast is te verwachten t.o.v. de huidige situatie; wat voor overlast (verkeersonveiligheid, geluid, uitlaatgassen, licht), in welke mate en wanneer? Op welke wijze wordt overlast vermeden, verminderd en/of gecompenseerd? Op welke wijze wordt de extra parkeerbehoefte volledig en te allen tijde op het hotelterrein zelf gerealiseerd?	Voor de verkeers- en parkeeraspecten verwijzen wij naar 4.6 van de plantoelichting. Er wordt geparkeerd op eigen terrein binnen het hotelcomplex en langs de verlegde Korfwaterweg.	Geen

	8.5 Welke ecosysteemdiensten zie https://www.pbl.nl/ecosysteemdiensten-0); worden door de aanlegfase en/of de gebruiksfase beïnvloed en in welke mate en op welke wijze wordt voorkomen, dat deze diensten achteruitgaan?	De ecosysteemdiensten, als drinkwater, kustbescherming, bodemerrosie, groene recreatie, natuurlijk erfgoed, enz. zijn geborgd in het natuurbeheerplan (NNN) en het beheerplan voor het Natura 2000 gebied Zwanenwater. Door het beschermen van deze gebieden wordt voorkomen dat aan de natuur en ons eigen welbevinden schade wordt berokkend. De effecten van het initiatief op de natuur en de beschermde gebieden is beschreven in de diverse onderzoeken. Waar nodig is een ontheffing aangevraagd: zoals voor de soortbescherming. Deze ontheffing, soortbescherming is verleend en het mitigatie compensatieplan zorgt ervoor dat geen achteruitgang ontstaat. De soorten vinden geen schade: niet voor, niet tijdens en ook niet na de realisatie van het initiatief. Door voldoen aan de regels uit de Wet natuurbescherming en andere wetgeving ten aanzien van bodem, archeologie en milieu wordt voorkomen dat ecosysteemdiensten negatief worden beïnvloed. Van een achteruitgang of beïnvloeding van ecosysteemdiensten is daarom geen sprake. Het initiatief voldoet aan alle wet- en regelgeving.	Geen
	8.6 Leveren de plannen extra geluid/lawaai op; hoe zit dat tijdens de bouw en daarna? Hoe is dat overdag? Is er tussen 23:00 en 08:00 absolute rust te verwachten?. Graag concreet weergeven in DBa. Welke invloed is er te verwachten van (extra) geluid/lawaai op (zang)vogels, zoogdieren en vleermuizen?	Tijdens de bouw is enige hinder en overlast niet te voorkomen. Deze aspecten hebben betrekking op de bouwuitvoering en die worden niet in een bestemmingsplan geregeld. Bij de vergunningverlening voor het bouwen worden met de bouwer/ontwikkelaar afspraken gemaakt over het gebruik van openbaar gebied en de route van het bouwverkeer.	Geen
	8.7 De huidige straatverlichting aan en rond het Korfwater is overdadig en de straatlantaarns schijnen niet alleen omlaag, maar ook (hinderlijk) zijwaarts. Hoe wordt	Aanpassing van straatverlichting is eventueel aan de orde bij herinrichting of aanleg van nieuwe openbare ruimte overeenkomstig de Leidraad inrichting openbare ruimte (LIOR).	Geen

	voorkomen, dat extra lichtoverlast voor fauna door de plannen wordt voorkomen?		
	8.8 Het duingebied ten westen van de Korfwaterweg en ten noorden van het huidige hotel (Korfwaterweg 1) is beschermd Natura 2000-gebied en maakt deel uit van een groter duingebied, de Pettemerduinen (Samen met het Zwanenwater eveneens Natura 2000 gebied). In dit deel leven kwetsbare soorten als de duinhagedis, rugstreepad, broedvogels zoals sprinkhaanzanger, patrijs, nachtegaal, tapuit, boomleeuwrik. Daarnaast is dit duingebied habitat voor zeldzame paddenstoelen zoals diverse soorten wasplaten, bijzondere vegetatie met orchideeën zoals de welriekende nachtorchis, andere orchissoorten, alsmede de karakteristieke plantenassociaties en korstmossoorten kenmerkend voor dit kalkarm grijs duin. Niet in de laatste plaats biedt dit duin ook leefgebied voor vele soorten ongewervelden, zoals diverse aan duinbiotopen gebonden zeldzame wilde graaf)bijen, schietmotten, (dag- en nachtvlinders en kevers. Het huidige gebouw ligt middenin een belangrijke route voor trekvogels (en waarschijnlijk ook voor vleermuizen en vlinders). Op welke wijze wordt voorkomen, dat met de voorgenomen uitbreiding tot een omvangrijk complex van gebouwen er negatieve invloeden zijn op deze dieren? Welke invloed heeft de uitbreiding op	Dit is juist. Dit is in de voortoets beschreven en onderzocht. Voor de invloed op de NNN is een beoordeling gemaakt met daarin een beheerparagraaf van hoe er met de omgeving wordt omgegaan. Voor de beschermde soorten huismus en gewone dwergvleermuis zijn ontheffingen verleend. De omgang met enkele andere soorten is in deze aanvraag geborgd via een werkprotocol. Een verstoring op een verbindingszone is niet aan de orde. Op dit moment is dit gebied al verstoord.	Geen

	verstoring ecologische verbindingzones in de omgeving (fauna en flora)?		
	8.9 Op welke wijze en in welke mate wordt biodiversiteit (flora, fauna, soorten en ecosystemen) in de omgeving, inclusief in de omringende natuurgebieden, beïnvloed door de plannen en op welke wijze worden negatieve invloeden voorkomen en/of gecompenseerd?	Dit is aangegeven in de beoordeling NNN. Hierin staat dat de NNN wordt uitgebreid met 2.171 m2 en welke beheer en herstelmaatregelen worden uitgevoerd. De twee beheertypen 'open duin' en 'kruidenrijkgrasland' sluiten aan op de aanwezige beheertypen buiten de plangrens. Hierdoor wordt het gebied meer robuust.	Geen
	8.10 Op welke wijze wordt voorkomen, dat gebruikers en bezoekers van het hotelcomplex een negatieve invloed hebben op de omringende natuur en natuurgebieden. Welke inventarisaties zijn er geweest (als nulmeting) en op welke wijze vindt monitoring plaats om eventuele veranderingen in flora en fauna te registreren?	Het gebied is niet vrij toegankelijk en de hoeveelheid paden neemt niet toe. De nu al aanwezige wegen en paden zijn al volledig belast met recreanten uit het bestaande hotel en camping. Hierdoor zijn er geen aanvullende effecten aanwezig.	Geen
	8.11 Het (kalkarm en grijs) duingebied, nabij het plangebied en aan de noordkant van Petten, heeft te lijden aan een te hoge NOx-depositie. Op welke wijze en in welke mate zorgen de plannen voor extra emissies en depositie van NOx, in zowel de aanleg als de gebruiksfase? Op welke wijze en in welke mate wordt dit voorkomen en/of gecompenseerd? Op welke manier en met welke methode is de (extra) stikstofdepositie berekend? Welke invloed heeft extra stikstofdepositie op de fosforhuishouding in het nabijgelegen kalkarm duingebied en de ecosystemen daar.	Uit de berekeningen volgt dat er geen toename van stikstofdepositie is en daarmee is er ook geen invloed op de fosforhuishouding.	Geen
	8.12 Hebben de plannen invloed op de waterhuishouding, inclusief het grondwater,	Deze aspecten zijn beschreven in 4.5 van de plantoelichting.	Geen

	zoals het grondwaterniveau? Vindt er een watertoets plaats? Op welke wijze en in welke mate wordt nieuw verhard oppervlak (zoals daken, wegen) gecompenseerd door extra wateroppervlak en/of waterberging? Welke invloed hebben de plannen op de grondwaterstand van het omringend duin en het noordelijk deel van het Korfwater (Natura 2000)?		
	8.13 Wordt er rekening gehouden bij gebruik van de ondergrond voor bodemwarmte (via warmtepompen) met het ongewenst doorboren van waterkerende bodemlagen? Zijn er veranderingen in de grondwaterstromen (richting, hoeveelheid, zoutgehalte) te verwachten?	De warmtepompen betreffen een gesloten systeem. Het plaatsen van de warmtepompen wordt uitgevoerd door een erkend boorbedrijf dat gecertificeerd is voor het plaatsen van bodemenergiesystemen en het plaatsen van de benodigde boringen. Eventueel doorboorde slecht doorlatende bodemlagen dienen hierbij hersteld te worden. Hierdoor zijn er geen veranderingen in grondwaterstromen te verwachten.	Geen
	8.14 In het ontwerp ontbreekt een beschrijving op welke wijze monitoring plaats vindt van de invloed van de bebouwing op aanstuiving, morfologie van omliggend duin en de daarmee verbonden natuurwaarden.	Dit is juist. Door windinvloed kan rondom de hoteltorens plaatselijk verstuiwing optreden. Voor een deel is dit wenselijk omdat openzand met het verdwijnen van de konijnen grotendeels is verdwenen. Dit gaat ook gebeuren nadat de rimpelroos gefaseerd is verwijderd. Dit is in een duinlandschap een natuurlijk proces. Indien nodig zal worden bijgestuurd.	Geen
	8.15 Het huidige landschap wordt gedomineerd door duinen, duinvalleien en duinbossen en heeft een open karakter met veel vrij zicht op de omgeving. Hoe wordt dit gewaarborgd, dat dit open karakter in stand blijft?	De hotelgebouwen komen 'los' in het duin te staan. Hierdoor gaat de openheid niet verloren. De huidige bebouwing belemmert deze openheid veel meer omdat dit massief over een grote oppervlakte aanwezig is.	Geen
	8.16 Voor veel inwoners en recreanten is de waarde van het gebied verbonden aan een grote mate van natuurbeleving. Door de bouw van een omvangrijk hotelcomplex	Op basis van het geldende bestemmingsplan kan ook al een hotelcomplex worden gebouwd. Het gebied is niet alleen een woon- en natuurgebied maar ook een	Geen

	wordt er afbreuk gedaan aan natuurbeleving in de directe omgeving, met name voor de bewoners in de buurt. Zij wonen hier vaak vanwege de aanwezige natuur en landschap (en rust).	recreatiegebied. De ontwikkelingen blijven binnen de bestemming 'Recreatie'.	
	8.17 Hoe gaat de gemeente dat zwerfvuil dat in de natuur (duinen, bosmeertje enz.) terecht komt, voorkomen en opruimen?	Het bestemmingsplan regelt dit niet. De hotelontwikkeling leidt er niet toe dat wij extra voorzieningen voor afval in de omgeving moeten treffen.	Geen
8a. Stichting Duinbehoud, Postbus 664 te Leiden (aanvulling zienswijze)	8.18 In het bestemmingsplan ontbreekt het waarborgen van een goede inrichting en een goed beheer van het deel van het Natuur Netwerk Nederland dat conform het bestemmingsplan kan worden gebruikt als parkeerplaats (het gebied ten zuiden van het bestaande gebouw). Op dit punt geven de bestemmingsplanvoorschriften (artikel 4) onvoldoende invulling aan de vereisten die de Provinciale Verordening (artikel 19) daaraan stelt. De provinciale verordening stelt nadrukkelijk dat het bestemmingsplan regels moet stellen voor bescherming, instandhouding en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van gebieden die vallen onder het Natuur Netwerk Nederland. Deze regels ontbreken in het ontwerp-bestemmingsplan en op dit punt is het bestemmingsplan in strijd met de provinciale verordening. Hier dreigt circa 8.000 m2 Natuur Netwerk Nederland verloren te gaan door de inrichting als parkeerplaats.	Het aanleggen van parkeerplaatsen is zonder vergunning toegestaan conform het geldende bestemmingsplan. Het voorliggende bestemmingsplan wijzigt dit niet. Voor NNN is artikel 6.43 van de Omgevingsverordening alleen van toepassing op nieuwe activiteiten die nog niet in ruimtelijke plannen zijn toegestaan. Artikel 19 van de Provinciale verordening is niet meer van toepassing. Thans geldt de Omgevingsverordening NH2020. Zie verder de reactie 6.2.	Geen
	8.19 In het voorliggende bestemmingsplan zijn onvoldoende garanties dat de stikstofuitstoot bij de bouw en exploitatie tot het uiterste minimum wordt beperkt. De	De gebouwen worden gasloos gebouwd. Per 1 juli 2018 is de wet tot wijziging van de Elektriciteitswet 1998 en van de Gaswet (voortgang energietransitie) in werking getreden. Op grond van deze wet zullen	Geen

	intenties om te komen tot een stikstofarme bouw en exploitatie zijn weliswaar aanwezig, maar garanties worden in dit ontwerp-bestemmingsplan niet gegeven. Dit geldt o.a. voor de Warmte Koude Opslag, het stikstof arm bouwen en verwarmen en de mitigatie van stikstofuitstoot door autoverkeer.	nieuwbouwprojecten in beginsel gasloos gebouwd worden en is de aansluitplicht vervallen. Voor Warmte Koude Opslag, zie reactie 5.12.	
	8.20 Het Beeldkwaliteitsplan Kustzone Petten geeft ten aanzien van hotels mooie impressiebeelden. Maar het betreft allemaal beelden waarbij de parkeervoorzieningen buiten het zichtveld van het hotel zijn weggewerkt. Dit is een ander beeld dan het ontwerp-bestemmingsplan Hotel Corfwater, waarbij de parkeerplaatsen duidelijk zichtbaar rondom het hotel liggen. Op dit punt is het voorliggende ontwerp-bestemmingsplan strijdig met het gemeentelijk beeldkwaliteitsplan.	Het Beeldkwaliteitsplan gaat over bebouwing en niet over aanlegactiviteiten zoals parkeerplaatsen. Op grond van het geldende bestemmingsplan is het toegestaan om zonder vergunning parkeerplaatsen aan te leggen. Niettemin is ook de landschappelijke inpassing inclusief parkeren ter informatie gegeven aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en als zodanig betrokken bij de beoordeling. Het ontwerp van het hotelcomplex is positief getoetst door de Commissie en voldoet aan de welstandsnota.	Geen
	8.21 Het bouwvolume van hotel Corfwater neemt toe ten opzichte van de huidige situatie. Aan het huidige monumentale pand worden 5 gebouwen met een fors volume toegevoegd en het aantal bovengrondse bouwlagen neemt toe van 3 naar 4. Dit maakt dat het hotel Corfwater zich zeer nadrukkelijk zal doen gelden in het (natuurlijke) duinlandschap en in de omliggende woonomgeving.	Ook op basis van het geldende bestemmingsplan zijn bouwvolumes toegestaan met een hoogte van 12 meter.	Geen
9. KNNV Alkmaar-Den Helder, Schelgeest 53 Castricum	9.1 <i>De zienswijzeonderdelen zijn grotendeels identiek aan de zienswijzeonderdelen 8.1 t/m 8.17</i>	Zie de reacties 8.1 t/m 8.17	Geen

10. [indiener]	10.1 <i>De zienswijzeonderdelen zijn grotendeels identiek aan de zienswijzeonderdelen 8.1 t/m 8.17</i>	Zie de reacties 8.1 t/m 8.17	Geen
11. [indiener]	11.1 Bezwaar tegen de hoogte van de gebouwen.	De hoogte van de gebouwen zijn conform het geldende bestemmingsplan.	Geen
	11.2 Vrees voor grote toestroom van autoverkeer over het Corfwater naar het hotel. Hoe wordt deze overlast opgelost?	Zie de reacties 7.4 en 7.5.	Geen
12. [indiener]	12.1 Negatief effect op rustig woongenot door verkeersoverlast en parkeren.	Zie de reacties 7.4 en 7.5.	Geen
	12.2 Voorstel om verkeersstroom te verleggen langs de mooie weg achter het bestaande museum en door te trekken om het hele plan heen en uit te komen bij de hotels. Dus een omtrekkende beweging west/noord buitenom het plan heen. De Korfwaterweg wordt dan beduidend minder belast.	Zie reactie 7.5. Uiteraard zijn alternatieven denkbaar en is er sprake van een zorgvuldig ontstaan ontwerp. Niet inzichtelijk is op welke wijze de bestaande ontsluiting en beoogde aansluiting verkeerskundig niet als passende ontsluitingswijze beoordeeld zou kunnen worden. Het voorstel is een beleidsmatig onwenselijke en technisch ingrijpende aanpassing van bestaande infrastructuur, het voorstel gaat door natura2000 en geeft kruisingen van diverse verkeersstromen in een zone langs de dijk waar we juist de verblijfskwaliteit willen verhogen door deze verkeersluwer te maken.	Geen
	12.3 Bezwaar tegen de niet-wettelijke hoogte van 5 hoteltorens. Hoe hoog worden de torens gerekend vanaf het hoogste punt vanaf het bestaande hotel?	De hotelgebouwen worden 12 meter hoog. Deze maat is conform het geldende bestemmingsplan.	Geen
	12.4 Indiener zegt aanspraak te maken op planschade.	We nemen hier kennis van. Planschade is wettelijk geregeld en kent een eigen procedure. Tegemoetkoming in planschade moet bij de gemeente worden gevraagd binnen 5 jaar vanaf de datum dat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.	Geen
13. [indiener]	13.1 Indiener stelt dat de projectontwikkelaar geen bijeenkomsten voor omwonenden heeft georganiseerd en stelt voor dat de	Er zijn meerdere ontmoetingen met omwonende geweest waarvoor alle omwonenden zijn uitgenodigd. Zelfs is er een rondgang gemaakt met zo'n 60	Geen

	gemeente een overleg met omwonenden organiseert.	omwonenden. De ontwikkelaar is altijd bereid dit nogmaals te doen.	
	13.2 Wat is de visie van de gemeente op deze ontwikkeling?	Deze ontwikkeling past in de Structuurvisie Petten.	Geen
	13.3 Er zijn 368 arbeidsplaatsen berekend. Er is nu al geen personeel te krijgen. Personeel zal van buiten Petten komen en vraagt om huisvesting. Waar komen de woningen en wat doet dat voor verkeer en infrastructuur in de omgeving?	Dit zijn aspecten waar de gemeente geen invloed op heeft. Het zijn bovendien aannames die ook niet relevant zijn voor de hotelontwikkeling.	Geen
	13.4 Indiener mist de aanvraag van de rapporten en beschouwt de rapporten als niet relevant.	Wij beschikken niet over de aanvraag van de rapporten maar dat is ook niet relevant. Het gaat om de inhoud. De rapporten vormen samen met de plantoelichting een onderbouwing van het bestemmingsplan.	Geen
	13.5 Er is sprake van een verdubbeling van het aantal onderkomens in Petten. Indiener vraagt zich af of dit positief is.	Zie de reactie 1.2.	Geen
	13.6 Gebouwen zijn te hoog en komen boven de richtlijn uit. Pleidooi voor verwijderen van 2 lagen van de torens en te voorzien van rood pannendak. Gebouw wit schilderen zodat het goed past in het Korfwater en bij het plein in het dorp.	Zie de reactie 7.6.	Geen
	13.7 Indiener stelt voor om verkeersstroom te verplaatsen naar de ingang van de huidige camping. Kruising bij het Korfwater is onoverzichtelijk en als deze kruising wordt veranderd dan nog blijft deze door het hoogteverschil ter plaatse onoverzichtelijk, het Korfwater ligt daar nu eenmaal hoger dan het dorp Petten. De weg in het Korfwater is ter plaatse smal, 2 auto's kunnen elkaar net passeren of net niet. Een auto en een vrachtauto is problematisch. Daarnaast ligt een smal voetpad welke met strandkarren	Zie de reacties 7.4 en 7.5.	Geen

	of kindervagens onvoldoende breed is om elkaar te passeren. Fietzers komen in het hele stuk niet voor maar zouden een eigen plek in het verkeer verdienen.		
	13.8 Indiener maakt zich zorgen over de afvoer van hemelwater. Korfwater heeft geen natuurlijke afvoer, deze is al vele jaren verstopt. Een clusterbui kan tot overlast en waterschade leiden. Kunnen de bewoners hiervoor de gemeente aansprakelijk stellen of hoe wordt dit voorkomen? Bewoners wachten al 5 jaar op een hemelwater riool.	Zie reactie 4.1.	Geen
	13.9 Door de benodigde hoeveelheid grondboringen die nodig zijn voor bungalows en hotel is het ontstaan van zoute kwel niet ondenkbeeldig er is geen mogelijkheid van doorspoeling. Hoe wordt dit opgelost en op welke termijn?.	Er is volgens het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier geen sprake van zoute kwel.	Geen
	13.10 Zorg over hoe de gemeente gaat handhaven tijdens de bouw van de in het milieुरapport genoemde machines en autobewegingen.	Wij nemen hier kennis van. Er is geen aanleiding om op voorhand te twijfelen of de gemeente zal gaan handhaven. Handhaven is altijd maatwerk.	Geen
	13.11 Bij de stikstofberekening is de manege meegerekend, terwijl deze al meer dan 20 jaar geleden is gestopt. Dit mag dus niet meegenomen worden in de berekening. De gehanteerde gegevens voor de camping die alleen in de zomer open is zijn overdreven hoog. Controleert de gemeente dit rapport ook nog inhoudelijk? Verzoek om controlerapport te mogen ontvangen?	Als bebouwing ten behoeve van een ontwikkeling gesloopt is, is het onderdeel van die ontwikkeling en mag compensatie plaatsvinden. De camping is hier niet van toepassing en deze is 9 maanden open. Dit is in de totaalberekening meegenomen. Camping gegevens zijn gebaseerd op ervaringscijfers en daadwerkelijke aantallen van de afgelopen jaren.	Geen

		De rapporten worden gecontroleerd en waar nodig aangepast indien er onjuistheden zijn geconstateerd. Er zijn geen controlerapporten.	
14. [indiener]	14.1 Vraag naar de berekening op basis waarvan de plannen onder de stikstofnorm blijft.	Wij verwijzen naar 4.2.6. van de bestemmingsplantoelichting en bijlage 10.	Geen
	14.2 In het kader van “verroompottisering van de Nederlandse kust” is de vraag welke maatregelen de gemeente inbouwt om te voorkomen dat ooit het hotel en/of de vakantiehuizen verkocht worden aan buitenlandse bedrijven en zo nog meer waardevol en uniek gebied in Nederland in handen komt van het buitenland.	Of het hotel in buitenlandse handen komt kan de gemeente niet uitsluiten, maar is planologisch niet relevant. Het gaat erom wat planologisch is toegestaan.	Geen
	14.3 Welke maatregelen neemt de gemeente om de veiligheid van de voetganger met de toegenomen drukte te waarborgen?	Er is een verbindingspad over het recreatieterrein voor voetgangers waarmee wordt voorzien in een veilige/snelle route voor wandelaars van het centrum naar de nieuwe/bestaande strandopgang. Langs de Korfwaterweg ligt een voetpad. In het verzorgingsgebied zijn voldoende voetpaden om veilig in het gebied te verplaatsen.	Geen
	14.4 Hoe garandeert de Gemeente dat op mooie zonnige stranddagen heel Korfwater niet wordt vol gezet met auto's van strandgangers waardoor bij een calamiteit ambulances, politie en brandweer geen doorgang hebben? Mede gezien het extra beslag op de parkeercapaciteit in Korfwater door het grote aantal gasten met hun aanhang (bijvoorbeeld visite, logéés) van het nieuwe hotel, de duinvilla's en de strandhuisjes. Met hoeveel extra beslag op parkeercapaciteit houdt de gemeente rekening en welke berekening ligt daaraan ten grondslag? Wordt dit beslag volledig	Het bestemmingsplan voorziet in de parkeervraag voor het hotel. Er zijn parkeervoorzieningen op het hotelcomplex zelf en langs de verlegde Korfwaterweg. Hiermee kan aan de parkeernormen worden voldaan. De parkeervraag voor het Recreatiepark is meegenomen in dat bestemmingsplan en die parkeerplaatsen zijn voorzien binnen dat plangebied op het eigen recreatiepark. Het parkeren voor strandbezoekers is meegenomen in het bestemmingsplan 'Kustzone Petten 2020'.	Geen

	gecompenseerd door nieuw aan te leggen parkeerplekken en waar komen die?		
	14.5 Hoe voorkomt de gemeente dat in de zee niet meer gezwommen kan worden in verband met een aanzienlijke toename van badgasten en aanwezigheid van de poep- en plasbacterie als gevolg van het ontbreken van openbare toiletten op of bij het strand? Komen er openbare toiletten op het strand?	Deze vraag heeft geen betrekking op het bestemmingsplan. Er zijn geen openbare toiletten gepland. Er kan gebruik gemaakt worden van de strandpaviljoens.	Geen
	14.6 Hoe beschermt de gemeente het kwetsbare duingebied achter Korfwater dat vrij toegankelijk is voor iedereen en waar nu al olifantenpaden lopen en afval te vinden is.	Deze vraag heeft geen betrekking op het bestemmingsplan.	Geen
	14.7 Hoe gaat de gemeente al het zwerfvuil dat onvermijdelijk in de natuur (duinen, bosmeertje enz.) terecht komt, voorkomen en opruimen?	Deze vraag heeft geen betrekking op het bestemmingsplan.	Geen
	14.8 In de kop van Noord-Holland vinden veel projecten plaats om meer toeristen naar het gebied te trekken. Hoe is te voorkomen dat de tweebaansweg Alkmaar – Den Helder v.v. op zonnige dagen gaat vastlopen met files? (denk aan Zandvoort).	Dit kan de gemeente niet voorkomen. Deze vraag heeft geen betrekking op het bestemmingsplan en is gericht op rijksinfrastructuur.	Geen
	14.9 Momenteel is er niet 1 openbare laadpaal voor een elektrische auto te vinden in Petten. Met de toegenomen verkoop van deze auto's in zowel Nederland als Duitsland en de verwachte toename van het aantal toeristen met een elektrische auto, is de vraag aan de gemeente hoe zij in de behoefte aan elektriciteit gaat voorzien.	Deze vraag heeft geen betrekking op het bestemmingsplan. Voor het plaatsen van laadpalen verwijzen wij naar de gemeentelijke website https://www.schagen.nl/laadpalen	Geen
15. [indiener]	15.1 Er wordt een dermate groot complex gecreëerd, welke niet in verhouding staat	Zie reactie 1.2.	Geen

		tot de omvang van het kustdorp Petten. Er wordt voorbijgegaan aan het juist karakteristieke, kleinschalige en natuurvriendelijke karakter van het dorp.	
	15.2	Geen enkele noodzaak om plan met deze omvang te realiseren. Er is ruimschoots voldoende mogelijkheid om te recreëren.	Zie reactie 1.2.
	15.3	Het complex is gesitueerd in een woonwijk. De plannen hebben grote nadelige effecten op het woongenot van de omwonenden. Niet alleen in de aanloop- en bouwfase, maar zeker ook als het complex in gebruik wordt genomen. Vrees voor overlast door drukte, geluidsoverlast, negatieve invloeden om het kwetsbare ecosysteem en beleving van de natuur.	Zie reactie 1.4. en 7.2.
	15.4	Indiener wil aanspraak maken op planschade.	We nemen hier kennis van. Planschade is wettelijk geregeld en kent een eigen procedure. Tegemoetkoming in planschade moet bij de gemeente worden gevraagd binnen 5 jaar vanaf de datum dat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.
16. [indiener]	16.1	<i>De zienswijzeonderdelen zijn grotendeels identiek aan de zienswijzeonderdelen 8.1 t/m 8.17</i>	Zie de reacties 8.1 t/m 8.17.
17. [indiener]	17.1	Het mega grote Hotel is buiten proportie groot, waardoor het oorspronkelijke Huis ter Duin er als een vreemd klein pukkeltje bij komt te liggen. Ook de omringende huizen komen niet meer tot hun recht en zullen er zeker last van hebben dat de avondzon hun ontnomen wordt. Het fraaie uitzicht op de duinen wordt verdrongen door een paar mega grote donkere gebouwen.	Zie de reacties 1.1. en 1.2.
	17.2	Indiener vindt het vreemd dat er in een door Natura 2000 beschermd gebied; 'het duingebied van Petten, inclusief het	De ontwikkeling vindt plaats buiten Natura 2000 gebied en heeft daar geen invloed op.

	noordelijk deel van het Korfwater', zo groots gegraven en gebouwd mag worden. Wat houdt die bescherming dan nog in?		
	17.3 Voorstel om het bouwverkeer en het toekomstige verkeer via de Strandweg te laten rijden. Geen in- en uitgang aan de Korfwaterweg.	Zie de reacties 7.4 en 7.5.	Geen
	17.4 Bij een eerdere informatie avond werd gesteld dat alle voertuigen van bezoekers op eigen terrein geplaatst zouden worden. Indiener hoopt dat er rekening mee gehouden wordt, dat zeker bij het bungalowgedeelte, maar ook per hotelkamer meerdere auto's aanwezig zullen zijn. Alle voertuigen moeten op eigen terrein geplaatst worden.	Het plan voldoet aan de parkeernorm. Parkeren vindt plaats bij of op het perceel van het hotelcomplex.	Geen
	17.5 Welke invloed heeft de kelderruimte onder het hotel op de grondwaterstand van het Korfwater?	Deze heeft nagenoeg geen invloed op de grondwaterstand. Alleen in zeer geringe mate direct rondom de kelder. Hiervoor worden voorzieningen opgenomen (onderzocht door HB advies).	Geen
18. [indiener]	18.1 De manege wordt gebruikt voor compenseren c.q. salderen voor o.a. stikstof, verkeer, bebouwd oppervlakte. Dit is niet correct omdat de manege al ruim 10 jaar niet meer fysiek aanwezig is op de locatie.	Zie reactie 13.11. Op de manegekavel ligt een bouwrecht, het heeft een parkeervraag en het ligt buiten NNN. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt de manegekavel wegbestemd krijgt het een natuurbestemming en maakt dan ook onderdeel van NNN. Dat de manege nu niet in gebruik is doet niet terzake.	
	18.2 Er wordt niet voldaan aan de in de Parkeernota gestelde eis van parkeren op eigen terrein.	Het plan voldoet wel aan de Parkeernota. Indien op het eigen terrein onvoldoende parkeerplaatsen mogelijk zijn, kan gebruik worden gemaakt van buiten het terrein gelegen (openbare) parkeerplaatsen mits de parkeerbalans dit toelaat. Speciaal voor de ontwikkeling komen er nieuwe parkeerplaatsen aan de	Geen

		Korfwaterweg waarmee er totaal voldoende parkeerplaatsen voorhanden zijn.	
	18.3 Het aantal van 347 benodigde parkeerplaatsen is "kunstmatig naar beneden geschroefd" tot 200 stuks en wordt gerekend met buiten het eigen terrein gesitueerde parkeerplaatsen. Deze ca. 69 parkeerplaatsen zijn ook nog eens haaks op de rijweg gesitueerd hetgeen zeer onwenselijk is i.v.m. de verkeersveiligheid.	Er wordt voldaan aan de parkeernorm. De haakse parkeerplaatsen langs de Korfwaterweg liggen op het gedeelte dat minder druk is dan het eerste stuk Korfwater. De Korfwaterweg is een erftoegangsweg en heeft geen stroomfunctie, waardoor het aanleggen van haaks op de weg gerichte parkeerplaatsen niet ongebruikelijk is. In de bestaande situatie aan de Korfwaterweg is hier ook overigens sprake van. De inrichting dient te voldoen aan de LIOR en beoordeeld op basis van richtlijnen vanuit de CROW. Wij verwachten geen verkeersonveilige situaties. Voor de hotelbezoekers wordt in eerste instantie verwezen naar de westelijke parkeerplaatsen nabij het hotel.	Geen
	18.4 Voor de Spreeuwendijk is geen enkele onderbouwing gegeven dat de extra verkeersbewegingen (415 extra per dag!) zonder problemen kunnen worden verwerkt. Daarnaast zullen ook de verkeersbewegingen op de Korfwaterweg fors toenemen (dus ook met 415 extra verkeersbewegingen per dag!). Ook de onoverzichtelijke kruising t.p.v. Korfwaterweg 49 wordt door de 415 extra verkeersbewegingen zeer gevaarlijk. De infrastructuur van de Korfwaterweg is dus niet toereikend voor de forse toename van het verkeer.	Op dit moment blijkt uit verkeerstellingen dat er gemiddeld 1100 motorvoertuigen van de Spreeuwendijk gebruiken maken. De geprognostiseerde extra motorvoertuigen kan deze weg met gemak dienen en wordt pas problematisch als de tellingen richting de 5000 zouden gaan.	Geen
	18.5 Met de huidige riolering is er qua capaciteit regelmatig een probleem. De benodigde	De gemeente Schagen gaat onder de Korfwaterweg een regenwaterriolering aanleggen waarop drainage-	Geen

	capaciteit voor de riolering zal fors moeten worden vergroot: in het ontwerp worden onvoldoende garanties gegeven dat dit wordt opgelost.	en hemelwater kan worden aangesloten. Dit zal zorgen voor een ontlasting op het bestaande rioolstelsel die alleen op het droogweer afvoer gericht is.	
	18.6 Door de grootschalige uitbreiding van de hotelaccommodatie wordt het karakter, de sfeer en identiteit van het gebied aangetast waardoor waardevermindering van de woningen zal ontstaan.	We nemen hier kennis van. Waardevermindering is planschade. Planschade is wettelijk geregeld en kent een eigen procedure. Tegemoetkoming in planschade moet bij de gemeente worden gevraagd binnen 5 jaar vanaf de datum dat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.	Geen
19. [indiener]	19.1 Geplande 5 torens van het hotelplan is een hoge prijs voor rustige en mooie natuurgebied in ruil voor manegeterrein.	Zie reactie 1.1. en 1.2. Verplaatsing van het bouwvlak van de managekavel maakt niet de genoemde vijf, maar een uitbreiding met twee volumes bij het hotelcomplex mogelijk. Door de clustering ontstaat er een compactere bebouwing en een beter aaneengesloten gebied richting natuur.	Geen
20. [indiener]	20.1 Voorstel om maskeringswal van 4 m hoog aan te leggen langs de geplande parkeerplaatsen van project hotel Corfwater. De wal dient er snel te komen zodat hij zich vroegtijdig kan ontwikkelen door begroeiing en zal de geluids- en zichtoverlast ten tijde van de bouw van het recreatiepark voor bewoners beperken	Door het geaccidenteerde terrein van het Recreatiepark Corfwater is het heel goed mogelijk om daar het parkeren zoveel mogelijk met duinen en/of wallen weg te laten vallen in het landschap. Dezelfde techniek zal ook in het ontwerp rondom hotel Corfwater worden toegepast waar mogelijk.	Geen
	20.2 Voormalige manegegebied teruggeven aan de natuur en onder beheer van SBB. Geen algemene toegang ter voorkoming van verstoring van stilte en natuur.	Dit is ook het doel van deze locatie. In het bestemmingsplan krijgt het gebied de bestemming 'Natuur' en komt het beheer bij SBB.	Geen
21. [indiener]	21.1 De natuurtoets gaat enkel over het gebied dat nu de camping is en betreft dus niet de delen van het huidige Huis ter Duin waar een hotel met bijbehorende (o.i. wanstaltige) woontorens zullen worden gebouwd.	Voor die ontwikkeling is ook een natuurtoets uitgevoerd.	Geen
	21.2 Er is aangegeven dat er geen sprake is van een directe m.e.r. beoordelingsplicht	De terreinen zijn afzonderlijk aangekocht van verschillende eigenaren, beide met een eigen van	Geen

		omdat de oppervlakte van het plangebied van 5.3 hectare buiten een gevoelig gebied zou liggen (dit indiener niet juist) en minder zou bedragen dan de drempelwaarde van 10 hectare. Er is een scheiding aangebracht tussen het recreatiepark Corfwater en Hotel Corfwater. Door die oneigenlijke splitsing wordt de drempelwaarde omzeild. Dat is oneigenlijk.	elkaar afwijkende bestemming en met een eigen afzonderlijke financiële afweging. De terreinen hebben beide een afzonderlijke grondeigenaar alleen de opstallen zijn in bezit bij dezelfde exploitant. De terreinen hebben een eigen toegang en worden los van elkaar gebruikt voor een verschillende bestemming. De splitsing qua functie en gebruik/bestemming heeft altijd al bestaan en zal in de toekomst ook gelden, behalve wellicht in het eigendom van de opstallen. Zelfs al zouden de plannen als een project worden beschouwd dan zou de drempelwaarde van 10ha. niet worden bereikt.	
	21.3	Een van de andere drempelwaarden, namelijk die van 250.000 bezoekers per jaar wordt wel ruimschoots gehaald. Immers, deze drempelwaarde wordt blijkens pag. 9 van het Markt- en impactonderzoek ruimschoots gehaald. Daarom moet overgegaan worden tot een volledige m.e.r. beoordeling. De idee dat dat niet verplicht zou zijn is in strijd met de overige documenten.	De verwijzing naar pagina 9 behelst de toegevoegde geldwaarde van de extra toeristenbelasting in de nieuwe situatie. Deze toeristenbelasting is op basis van het aantal overnachtingen berekend en niet op basis van het aantal bezoekers. Het aantal te verwachten bezoekers van de afzonderlijke projecten 'Recreatiepark Corfwater' en 'Hotel Corfwater' zullen tezamen het aantal van 250.000 niet overstijgen.	Geen
22. [indiener]	22.1	Indiener vindt het nieuwe ontwerp van de gebouwen niet passen bij het huidige Huis ter Duin die een gestucte lichte muur en rode dakpannen heeft.	Zie reactie 7.6.	Geen
23. [indiener]	23.1	Onacceptabel dat de hoogte van het hotel 1,5 meter hoger wordt dan het huidige "Huis ter Duin". Dit vinden indieners veel te hoog. Voor zowel het aanzicht als in verhouding tot de overige bouw. De hoogte van de huidige bouw mag niet worden overschreden.	Zie reactie 7.6.	Geen



Raadsvoorstel

Vergadering van Gemeenteraad

Datum collegebesluit:	6 juni 2023
Datum vergadering	11 juli 2023
Voorstel van	Kaandorp
Team	Fysieke leefomgeving
Portefeuillehouder	Kruijer
Onderwerp	Bestemmingsplan 'Hotel Corfwater' (nieuwe vaststelling)
Openbaar	Ja

Samenvatting

Voor de herontwikkeling van het hotelcomplex aan de Korfwaterweg 1 in Petten is het ontwerpbestemmingsplan 'Hotel Corfwater' ter inzage gelegd. Er zijn zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn beantwoord in de Nota zienswijzen.

De raad heeft op 9 mei jl. het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld. Helaas is gebleken dat artikel 4.1 van de planregels niet geheel correct is vastgesteld. De functie 'congresactiviteiten' is abusievelijk als één van de hoofdfuncties van de bestemming 'Recreatie' opgenomen. Het had opgenomen moeten worden als ondergeschikte functie en ten dienste van de hoofdfuncties.

Het besluit van 9 mei jl. met het vastgestelde bestemmingsplan is niet gepubliceerd en zal dus niet in werking treden. De raad wordt voorgesteld om de Nota zienswijzen en het bestemmingsplan opnieuw gewijzigd en inclusief het gecorrigeerde artikel 4.1 van de planregels vast te stellen.

Voorgesteld besluit

Het college besluit het volgende voor te leggen aan de raad.

1. In te trekken het raadsbesluit van 9 mei 2023 met de beslispunten 1. De ingediende zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan 'Hotel Corfwater' ontvankelijk te verklaren; 2. In te stemmen met de beoordeling van de zienswijzen, zoals uiteengezet in de 'Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Hotel Corfwater en ontwerp omgevingsvergunning Hotel Corfwater', welke nota deel uitmaakt van dit besluit; 3. Het bestemmingsplan 'Hotel Corfwater' bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0441.BPHOTELCORFWATER-VA01 gewijzigd vast te stellen; 4. Geen exploitatieplan voor het plangebied van het bestemmingsplan vast te stellen omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.
2. De ingediende zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan 'Hotel Corfwater' ontvankelijk te verklaren.
3. In te stemmen met de beoordeling van de zienswijzen, zoals uiteengezet in de 'Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Hotel Corfwater en ontwerp omgevingsvergunning Hotel Corfwater', welke nota deel uitmaakt van dit besluit.
4. Het bestemmingsplan 'Hotel Corfwater' bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0441.BPHOTELCORFWATER-VA01 gewijzigd vast te stellen.
5. Geen exploitatieplan voor het plangebied van het bestemmingsplan vast te stellen omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Aanleiding

Op 9 mei jl. heeft u het bestemmingsplan 'Hotel Corfwater' gewijzigd vastgesteld. Helaas is gebleken dat artikel 4.1 van de planregels niet geheel correct is. In artikel 4.1 onder a.4 zijn 'congresactiviteiten' genoemd als één van de hoofdfuncties van de bestemming 'Recreatie'. Deze activiteiten zijn evenwel ten dienste van de hoofdfuncties en daaraan ondergeschikt en hadden daarom onder b.4. van dit artikel moeten staan.

Het vastgestelde bestemmingsplan is nog niet gepubliceerd en dus niet in werking getreden. Wij stellen daarom voor het bestemmingsplan, inclusief deze correctie, opnieuw vast te stellen (met intrekking van het raadsbesluit van 9 mei).

Beoogd resultaat

Wij verwijzen naar het raadsvoorstel van 14 maart 2023 en het besluit van 9 mei 2023.

Kaders

Wij verwijzen naar het raadsvoorstel van 14 maart 2023 en het besluit van 9 mei 2023.

Argumenten

Wij verwijzen naar het raadsvoorstel van 14 maart 2023 en het besluit van 9 mei 2023.

Voor wat betreft de congresactiviteiten het volgende.

Met het initiatief is het de bedoeling om naast de hotelkamers ook aan die functie verwante activiteiten mogelijk te maken, bijvoorbeeld wellness- en vergader-, maar ook congresactiviteiten. In het ontwerpbestemmingsplan waren in de planregels van de bestemming 'Recreatie', de congresactiviteiten echter niet specifiek benoemd.

Naar aanleiding van een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan (zie 5.31 van de Nota zienswijzen) is het begrip 'congresactiviteiten' specifiek aan de planregels toegevoegd. Het is echter abusievelijk opgenomen onder artikel 4.1 onder a.4. als één van de hoofdfuncties van de bestemming 'Recreatie'. De congresactiviteiten zijn evenwel ten dienste van de hoofdfuncties en daaraan ondergeschikt en hadden daarom onder b.4. van dit artikel moeten staan.

In het gecorrigeerde artikel 4.1 is nu onder b.4. opgenomen: 'Meerdaagse congresactiviteiten incl. hotelovernachting(en)'.

De horecavoorziening, wellness- en vergaderfaciliteiten die in artikel 4.1. onder b. 1 t/m 3 zijn aangegeven, zijn ondergeschikt aan de hotelfaciliteit en dienen als aantrekker voor de hotelgast gedurende het recreatieve hoogseizoen. De ondergeschikte meerdaagse congresactiviteiten die dus nu in 4.1. onder b.4. is aangegeven dienen als ondergeschikte faciliteit buiten het recreatieve hoogseizoen. Dit is noodzakelijk om de benodigde exploitatie van het hotel buiten het recreatieve hoogseizoen mogelijk te maken. Het betreft hier dus faciliteiten die ondersteunend zijn aan de hotelovernachtingen.

In de plantoelichting is ingegaan op de congresactiviteiten. Zie daarvoor de paragraaf bedrijven- en milieuzonering (paragraaf 4.2.2). Paragraaf 2.2. en 6.2.1. van de plantoelichting zijn op dit punt verduidelijkt.

Kanttekeningen en alternatieven

Wij verwijzen naar het raadsvoorstel van 14 maart 2023 en het besluit van 9 mei 2023.

Financiële aspecten

Wij verwijzen naar het raadsvoorstel van 14 maart 2023 en het besluit van 9 mei 2023.

Communicatie

Wij verwijzen naar het raadsvoorstel van 14 maart 2023 en het besluit van 9 mei 2023.

Uitvoering en evaluatie

Wij verwijzen naar het raadsvoorstel van 14 maart 2023 en het besluit van 9 mei 2023.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Schagen,

gemeentesecretaris

burgemeester

Mevrouw E.C. van der Bruggen

Mevrouw M.J.P. van Kampen-Nouwen

Bijlagen

1. 295101.TOELICHTING BP Hotel Corfwater.2023-06-06.pdf
2. 295101.PLANREGELS BP Hotel Corfwater.2023-06-06.pdf
3. VERBEELDING BP Hotel Corfwater.pdf
4. bijlagen TOELICHTING BP Hotel Corfwater.pdf
5. bijlagen PLANREGELS BP Hotel Corfwater.pdf
6. Zienswijzen totaal - geanonimiseerd.pdf

7. Nota zienswijzen bp Hotel Corfwater (3) - geanonimiseerd.pdf
8. getekende anterieure ovk HNSP.pdf
9. getekende allonge anterieure ovk HNSP.pdf
10. Gebiedsvisie - Meerwaardebenadering NNN Korfwater_23-06-06.pdf
11. Getekend RB Krediet Corfwater aangenomen (20 december 2022).pdf
12. Raadsvoorstel en besluit Bestemmingsplan 'Hotel Corfwater' 9 mei 2023.pdf
13. a. Beantwoording vragen OV 18 april inzake BP Hotel Corfwater.pdf
14. b. Bijlage 1 AERIUS_projectberekening_20230210162655_BeoogdesituatieRNTGEBownfPj.pdf
15. c. bijlage 2 AERIUS_projectberekening_20230210161814_RealisatiefaseS67nUBjJN7GX.pdf
16. d. bijlage 3 1408_DO.0.1_situatie nieuw_20201105.pdf
17. Beantwoording vragen D66 Hotel Corfwater.pdf
18. Beantwoording vragen JessLokaal Hotel Corfwater.docx.pdf
19. 20230417 bijlage bij technische vragen hotel Corfwater DO 15 9 2022_DSN_ Hotel 1-100 (1).pdf
20. 20230417 bijlage 2 bij technische vragen hotel Corfwater DO 15 9 2022_DSN_ Hotel 1-100 (1).pdf
21. Inspraak hr Van der Poel Hotel Corfwater HZL en Duinbehoud April 2023.pdf

Raadsvoorstel

Vergadering van Gemeenteraad

Datum collegebesluit:	14 maart 2023
Datum vergadering	9 mei 2023
Voorstel van	Kaandorp
Team	Fysieke leefomgeving
Portefeuillehouder	Kruijer
Onderwerp	Bestemmingsplan 'Hotel Corfwater'
Openbaar	Ja

Samenvatting

Voor de herontwikkeling van het hotelcomplex aan de Korfwaterweg 1 in Petten is het ontwerpbestemmingsplan 'Hotel Corfwater' ter inzage gelegd. Er zijn zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn beantwoord in de Nota zienswijzen. De raad wordt voorgesteld om deze Nota vast te stellen en het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Voorgesteld besluit

Het college besluit het volgende voor te leggen aan de raad.

1. De ingediende zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan 'Hotel Corfwater' ontvankelijk te verklaren.
2. In te stemmen met de beoordeling van de zienswijzen, zoals uiteengezet in de 'Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Hotel Corfwater en ontwerp omgevingsvergunning Hotel Corfwater, welke nota deel uitmaakt van dit besluit.
3. Het bestemmingsplan 'Hotel Corfwater' bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0441.BPHOTELCORFWATER-VA01 gewijzigd vast te stellen.
4. Geen exploitatieplan voor het plangebied van het bestemmingsplan vast te stellen omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Aanleiding

Voor de transformatie van het terrein aan de Korfwaterweg 1 in Petten met het bestaande hotel (voormalig Huis ter Duin) tot een nieuw hotelcomplex is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld en in procedure gebracht. De bestaande niet-monumentale aanbouwen van het huidige hotelgebouw worden gesloopt. Ook de beheerderswoning met bijgebouw en de bunkers worden gesloopt. Het monumentale deel van het hotelgebouw wordt gerenoveerd.

Ten noorden van het huidige hotelgebouw worden vijf nieuwe hotelgebouwen gerealiseerd. Deze hotelgebouwen bieden samen met het gerenoveerde Huis ter Duin ruimte aan 240 hotelkamers, horeca, wellness en vergaderfaciliteiten. Ondergronds wordt een verdieping aangelegd met wellness, horeca en vergaderfaciliteiten. De hotelgebouwen zijn vanuit de kelder bereikbaar. Het gerenoveerde Huis ter Duin krijgt horeca-, en vergaderfaciliteiten, alsmede ruimte voor kantoor. Aan de noordzijde van dit gebouw wordt een serre aangebouwd.

Om ruimte te bieden aan de nieuwe hotelgebouwen wordt de Korfwaterweg ter hoogte van de ontwikkelingen in oostelijke richting opgeschoven. Aan de zuid-, west-, en noordzijde van de bebouwing worden parkeervoorzieningen aangelegd.

Aan de Korfwaterweg wordt tevens parkeergelegenheid mogelijk gemaakt, in de vorm van haakse parkeerplaatsen. De bestaande woning aan de Strandweg 1 (buiten het plangebied) wordt in de toekomstige situatie ontsloten via de parkeervoorziening.

Evenals het recreatiepark ten zuiden van het plangebied, wordt het nieuwe hotelcomplex met bijbehorende voorzieningen, landschappelijk ingericht.

Naast de nieuwe ontwikkelingen in het plangebied, worden de planologische mogelijkheden op het voormalige manegekaavel wegbestemd. Met dit bestemmingsplan worden deze gronden bestemd tot 'Natuur'. Het krijgt daarmee eenzelfde bestemming als de omliggende gronden. De planologische bebouwingsmogelijkheden van dit kavel worden in ruil daarvoor ingezet om ter plaatse van het huidige hotelgebouw op geclusterde wijze het nieuwe hotelcomplex te realiseren.

Op basis van het geldende bestemmingsplan is een verblijfsrecreatieve functie in de vorm van een hotel, appartementenhotel dan wel recreatieappartementen binnen het plangebied toegestaan. De bebouwing van het hotelgebouw kan echter niet volledig binnen de bouwregels van het geldende bestemmingsplan worden gerealiseerd in verband met de voorwaarden voor het bebouwingspercentage van en de omvang van het bouwvlak. Daarnaast is de verlegging van de Korfwaterweg buiten de bestemming 'Verkeer -Verblijfsgebied' beoogd.

Beoogd resultaat

Bijdrage aan verbetering van het aanbod aan hoogwaardige verblijfsrecreatie in Petten (en de regio), waardoor toeristen naar Petten willen komen. Hiermee geven we een impuls aan de economie en werkgelegenheid, vergroten we het draagvlak voor voorzieningen en zal de leefbaarheid in Petten toenemen.

Kaders

Structuurvisie Petten 2012 "Dorp in de Duinen", uitwerking 2014 "Petten in de Duinen" en "Beeldkwaliteitsplan Huis ter Duin & Corfwater"

Argumenten

1.1. Zienswijzen tijdig ontvangen

De zienswijzen (zie bijlage) zijn tijdig ontvangen en zijn daarmee ontvankelijk om te behandelen.

2.1. Beoordeling zienswijzen

In de bijgevoegde 'Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Hotel Corfwater" en ontwerp omgevingsvergunning hotel Corfwater' zijn de zienswijzen behandeld en van een reactie voorzien. Hierin is aangegeven dat de zienswijzen aanleiding zijn om op enkele punten de plantoelichting en de planregels aan te passen.

3.1. Kwaliteitsverbetering toeristische verblijfsrecreatie

Het nieuwe hotelcomplex betekent een kwaliteitsverbetering van de toeristische verblijfsrecreatie in Petten. Het voormalig gemeentebestuur van Zijpe heeft als speerpunt in het coalitieprogramma van 2010-2014 de 'economische ontwikkeling' van het dorp Petten opgenomen. Deze visie is na de gemeentelijke fusie overgenomen. Tegelijkertijd heeft de provincie Noord-Holland samen met gemeenten, natuurorganisaties en ondernemers het Kust op Kracht project opgezet, en inmiddels gerealiseerd, voor een aantrekkelijke (en stormbestendige) kust gericht op natuur, recreatie en economie. Uitvloeisel daarvan is de in maart 2012, door de gemeenteraad van Zijpe, vastgestelde Structuurvisie Petten 'Dorp in de duinen', waarin de volgende doelen zijn gesteld:

- Van het dorp Petten een volwaardige kustplaats maken;
- Kwaliteitsverbetering van de toeristische verblijfsrecreatie;
- Verbetering van bereikbaarheid strand en uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen;
- Vitalisering dorpsplein;
- Behoud en mogelijke versterking winkelvoorzieningen.

3.3. Verbetering ruimtelijke kwaliteit

De bestaande niet-monumentale aanbouwen van het huidige hotelgebouw worden gesloopt. Ook de beheerderswoning met bijgebouw wordt gesloopt. De nieuwe bebouwing wordt organisch in het duinlandschap geplaatst, waarbij tevens de karakteristieke hoogteverschillen in het landschap beleefbaar worden. De ontwikkeling voldoet aan het 'Beeldkwaliteitsplan Huis ter Duin & Corfwater' (bijlage 2 van de plantoelichting) zoals door uw raad vastgesteld op 20 december 2022.

3.4. Verbetering landschap en natuur

De huidige manegekavel met bouwrecht aan de Korfwaterweg wordt wegbestemd en bestemd als 'Natuur'. Hiermee ontstaat een aaneengesloten natuurgebied. Het gebied wordt toegevoegd aan het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het gedeelte van het hotelcomplex dat buiten het bestaande bouwvlak wordt gebouwd wordt aan NNN onttrokken. De provincie heeft met deze wijziging ingestemd en zij heeft met de ontwikkelaar een compensatieovereenkomst gesloten.

3.5. Er is draagvlak voor de ontwikkeling

De ontwikkeling is vanaf 2015 met de omgeving en met het dorp uitgebreid gecommuniceerd o.a. via de klankbordgroep en informatiebijeenkomsten door de ontwikkelaar (zie 7.2 van de plantoelichting). Over het algemeen kan het dorp met de ontwikkeling instemmen. Zoals hierboven aangegeven zijn de ingediende zienswijzen behandeld in de 'Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Hotel Corfwater" en ontwerp omgevingsvergunning hotel Corfwater'.

Voor wat betreft de zienswijze van de provincie heeft nog ambtelijk overleg plaatsgevonden, met name ten aanzien van de NNN compensatie. Er is overeenstemming bereikt en het plan behoeft geen aanpassing.

4.1. Exploitatieplan

Er is geen exploitatieplan gesloten omdat het plan onderdeel is van het met de ontwikkelaar afgesloten anterieure overeenkomst waarin het kostenverhaal en risico's op kosten zijn verzekerd.

Kanttekeningen en alternatieven

Er zijn geen specifieke kanttekeningen en alternatieven van toepassing.

Financiële aspecten

Voor de totale ontwikkeling aan het Corfwater is in de raad van 20 december 2022 een krediet vastgesteld (zie bijlage).

Met de ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst met een allonge gesloten waarin het kostenverhaal en risico's zijn verzekerd (zie bijlagen).

Communicatie

De communicatie rond de bestemmingsplanprocedure is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening. Er volgt een officiële bekendmaking dat het bestemmingsplan is vastgesteld. Het vaststellingsbesluit en het vastgestelde bestemmingsplan zijn daarna in te zien via ruimtelijkeplannen.nl.

Aan degenen die een zienswijze hebben ingediend wordt het besluit schriftelijk toegezonden.

Uitvoering en evaluatie

Na uw besluit wordt een kennisgeving gedaan van de vaststelling en wordt het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage gelegd. Belanghebbenden kunnen dan beroep indienen. Indien er geen beroep wordt ingediend wordt het bestemmingsplan na de beroepstermijn onherroepelijk. Mocht er wel beroep worden ingediend dan ontvangt uw raad hierover bericht.

Het ontwerp van de voor het project te verlenen omgevingsvergunning is gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter visie gelegd. Hiervoor werd op 30 maart 2021 door de raad een coördinatiebesluit vastgesteld. Zodra het bestemmingsplan is vastgesteld zal ook de omgevingsvergunning worden verleend. De beroepsgang van de omgevingsvergunning loopt parallel met het bestemmingsplan.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Schagen,

gemeentesecretaris

burgemeester

Mevrouw E.C. van der Bruggen

Mevrouw M.J.P. van Kampen-Nouwen

Bijlagen

1. toelichting bp Hotel Corfwater.pdf
2. planregels bp Hotel Corfwater.pdf
3. verbeelding bp Hotel Corfwater.pdf
4. bijlagen toelichting bp Hotel Corfwater.pdf
5. bijlagen planregels bp Hotel Corfwater.pdf
6. Zienswijzen totaal - geanonimiseerd.pdf
7. Nota zienswijzen bp Hotel Corfwater - geanonimiseerd.pdf
8. getekende anterieure ovk HNRP.pdf
9. allonge anterieure ovk HNRP.pdf
10. Beantwoording vragen D66 Hotel Corfwater.pdf
11. Technische vragen Jess Lokaal Hotel Corfwater.pdf
12. Beantwoording vragen JessLokaal Hotel Corfwater.docx.pdf
13. 20230417 bijlage bij technische vragen hotel Corfwater DO 15 9 2022_DSN_ Hotel 1-100 (1).pdf
14. 20230417 bijlage 2 bij technische vragen hotel Corfwater DO 15 9 2022_DSN_ Hotel 1-100 (1).pdf
15. 20230417 1408_TO.K.-1.1_ plattegrond kelder_20220829.pdf
16. hr. Schouten inspraak Corfwater 18 april 2023.docx
17. Inspraak hr Van der Poel Hotel Corfwater HZL en Duinbehoud 18 April 2023.pdf
18. a. Beantwoording vragen OV 18 april inzake BP Hotel Corfwater.pdf

19. b. Bijlage 1 bij beantwoording vragen ov 18 april
AERIUS_projectberekening_20230210162655_BeoogdesituatieRNTGEBownfPj.pdf
20. c. bijlage 2 bij beantwoording vragen ov 18 april -
AERIUS_projectberekening_20230210161814_RealisatiefaseS67nUBjJN7GX.pdf
21. d. bijlage 3 bij beantwoording vragen ov 18 april 1408_DO.0.1_situatie nieuw_20201105.pdf
22. Bericht wethouder Kruijer .docx
23. Concept Compensatieovereenkomst NNN Corfwater Schagen.pdf
24. Gebiedsvisie realisatie hotel Corfwater.pdf
25. Nota zienswijzen bp Hotel Corfwater - geanonimiseerd2.pdf
26. Getekend RB Krediet Corfwater aangenomen (20 december 2022).pdf
27. Motie GroenLinks Agendapunt 7 vaststellen agenda mbt agendapunt 18 Bestemmingsplan hotel Corfwater.pdf