

College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Bergen (NH)
Postbus 175
1860 AD BERGEN (NH)
per gewone en aangetekende post

Alkmaar, 10 november 2020

Onze referentie: D40111, Stichting Bergen aan Zee / Gemeente Bergen
(bouwplan hotel nassau)
E-mailadres: wemmers@rensenadvocaten.nl
Telefoonnummer: 085-0499528 (rechtstreeks)
Betreft: zienswijze op ontwerpbesluiten Hotel Nassau

Geacht college,

Namens de Stichting Bergen aan Zee, statutair gevestigd te Bergen (NH), adres:
Jacob Kalffweg 12 te (1865 AR) Bergen aan Zee, gemeente Bergen (NH), hierna;
de Stichting, voor deze zaak woonplaats kiezende te mijner kantoor, adres:
Nassaulaan 30 te (1815 GL) Alkmaar, breng ik naar aanleiding van de
ontwerpbesluiten Hotel Nassau een zienswijze naar voren.

De zienswijze van de Stichting is als volgt ingedeeld.

- I. Inleiding
- II. Algemene opmerkingen
- III. Procedure
- IV. Afwijkingen bestemmingsplan – inpassing plan
- V. Recreatieappartementen
- VI. Parkeren en verkeer
- VII. Watervergunning, natuurvergunning en natuurtoets
- VIII. Stikstofdepositie
- IX. Financiële onderbouwing
- X. M.e.r.-beoordelingsbesluit
- XI. Huisnummerbesluit
- XII. Slotsom
- XIII. Overleg

I. Inleiding

Er is in verband met het project Hotel Nassau aangevraagd een omgevingsvergunning voor de activiteit “planologisch strijdig gebruik”.

De aanvrager heeft kennelijk besloten om eerst de planologische aanvaardbaarheid te laten toetsen en in een later stadium de bouwactiviteit.

Uit de aanvraag zelf blijkt niet voor welk strijdig gebruik van het bestemmingsplan moet worden afgeweken. Er wordt in de aanvraag verwezen naar de bijlage GRO.

Ter inzage is gelegd een ruimtelijke onderbouwing d.d. 22 september 2020. De Stichting neemt aan dat dit de bijlage GRO is. Na het indienen van de aanvraag op 16 juli 2020 zal deze zijn gewijzigd. In de ruimtelijke onderbouwing worden strijdigheden met het bestemmingsplan “Bergen aan Zee” benoemd, maar niet duidelijk is op welke strijdigheden de aanvraag betrekking heeft. De Stichting meent dat er sprake is van een ongenoegzame aanvraag.

In het ontwerpbesluit wordt een opsomming gegeven van punten van het plan Hotel Nassau die in strijd zijn met het bestemmingsplan “Bergen aan Zee”. Niet duidelijk is in hoeverre deze punten kunnen worden geschaard onder de activiteit “planologisch strijdig gebruik”. Hierop zal later in de zienswijze (onderdeel IV.) worden teruggekomen.

In deze zienswijze zal de Stichting uitleggen dat en waarom het voorliggende plan strekkende tot ontwikkeling van Hotel Nassau niet vergund zou moeten worden. Dat de aangevraagde omgevingsvergunning geweigerd zal moeten worden.

II. Algemene opmerkingen

a. Doelstelling van de Stichting Bergen aan Zee

De Stichting is in 1990 opgericht. Op grond van artikel 2 van de statuten heeft de Stichting ten doel het rustieke en kleinschalige karakter van Bergen aan Zee te bewaren, de aantasting van het natuur- en duinlandschap tegen te gaan en verdere bebouwing zoveel mogelijk te beperken, en voorts al hetgeen met een en ander rechtstreeks of zijdelings verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn, alles in de ruimste zin des woords.

De Stichting verricht diverse feitelijke werkzaamheden welke zijn gerelateerd aan de statutaire doelstelling. De Stichting woont onder andere vergaderingen van de

Dorpsraad bij, toetst diverse bouwplannen en initiatieven, heeft zitting (gehad) in verschillende klankbordgroepen, en voert bezwaarprocedures naar aanleiding van besluiten van bestuursorganen.

Uit de doelstelling en feitelijke werkzaamheden van de Stichting blijkt genoegzaam waarom zij de ontwikkeling van Hotel Nassau op de voet volgt en waaraan zij het plan toetst.

b. Integraliteit

De Stichting meent dat uw college c.q. de gemeente met het ontwerpbesluit de spreekwoordelijke afslag mist. Zij vindt dat de ontwikkeling van Hotel Nassau niet op zichzelf moet worden beoordeeld. Het ligt voor de hand om via een breed en integraal perspectief naar deze ontwikkeling te kijken. Bij een integrale aanpak zou tevens de ontwikkeling van de hotels Prins Maurits en Monsmarem meegenomen kunnen worden. Dat zou de kwaliteit van de beoordeling en besluitvorming ten goede komen. Nu laat de gemeente het initiatief aan één ontwikkelaar, die uitsluitend naar het eigen projectgebied kijkt en zich daarbij voornamelijk dan wel uitsluitend laat leiden door financieel-economische belangen.

c. Participatie

De participatie heeft blijkens de ruimtelijke onderbouwing vooral bestaan uit de door de aanvrager in het leven geroepen Reflectiegroep. In de algemene ledenvergadering van 13 april 2018 van de Dorpsraad heeft de voormalige voorzitter van deze groep verslag gedaan. Blijkens de notulen van deze vergadering was de Reflectiegroep géén vertegenwoordiging van inwoners, huiseigenaren en ondernemers uit Bergen aan Zee. Het waren vrijwilligers die gevraagd waren om met de aanvrager binnen de kaders van het ontworpen plan mee te denken. Er heeft zeker geen participatie plaatsgevonden op het gebied van nut en noodzaak van aanpassing van het bestemmingsplan, etc.

De Reflectiegroep heeft, zo heeft de Stichting begrepen, gezegd dat er een onderzoek gedaan zou moeten worden naar de acceptatiegraad van het voorgelegde plan. Dat onderzoek heeft, voor zover de Stichting weet, niet plaatsgevonden. Wel is de Stichting bekend met een peiling c.q. bewonersonderzoek van de Verontruste bewonersgroep Bergen aan Zee, waaruit blijkt dat circa 80 procent van de bewoners tegen het huidige plan is. Uw college heeft 20 oktober jl. besloten om deze peiling mee te nemen in nota van zienswijzen.

Verder was de Reflectiegroep kritisch als het gaat om de grootte van de nieuwbouw én heeft de groep met zoveel woorden aangegeven dat de criteria in de Structuurvisie en de notitie kleinschaligheid dienden te worden gerespecteerd.

Kortom, van participatie kan helemaal niet worden gesproken. De zogenaamde “inspraak” is geregisseerd en gedictieerd door de aanvrager. Er is tot op heden geen sprake geweest van een open gedachtewisseling over de ontwikkeling van de locatie van het huidige Strandhotel Nassau Bergen.

Blijkens een persbericht d.d. 31 maart 2020 zou er, aldus wethouder Valkering, voldoende ruimte komen om mee te praten over de nieuwbouwplannen. De vraag dringt zich op wat er tussen 31 maart en 16 juli 2020, datum aanvraag, op dat gebied is gebeurd.

d. Structuurvisie Bergen aan Zee

De Stichting meent dat de ontwikkeling van Hotel Nassau beleidsmatig vooral getoetst dient te worden aan de Structuurvisie Bergen aan Zee van 2012. Belangrijke onderdelen van de structuurvisie zijn, voor zover hier relevant, de kleinschaligheid van Bergen aan Zee, het respecteren van bestaande (bouw)hoogten, en het behouden en versterken van hotels en pensions in het centrumgebied.

Bij ontwikkelingen moet, aldus de structuurvisie, onder meer gezocht worden naar winst op het gebied van ruimtelijke kwaliteit en parkeeroplossingen en parkeercapaciteit.

Het plan voldoet niet aan de structuurvisie. Dat zal later in deze zienswijze duidelijk(er) worden.

e. Tussenconclusie

De Stichting vindt tot slot van onderdeel II. van deze zienswijze, dat het college geen reden heeft om enthousiast te zijn over het huidige plan. Het plan past niet bij de maat van Bergen aan Zee. Feitelijk gaat het om het plan uit 2018. Een plan dat destijds niet op draagvlak kon rekenen en anno 2020 lijkt dat draagvlak er nog steeds niet te zijn.

In het formatieakkoord 2019-2022 (Nieuw Vertrouwen) staat dat het betrekken van inwoners bij vraagstukken -bijvoorbeeld door middel van het peilen van meningen- op een wijze die aansluit bij de huidige tijd en mogelijkheden die er zijn, concreet dient te worden. Dat betrokkenen laagdrempelig alle benodigde informatie ontvangen en worden uitgenodigd om hun mening of stem te geven.

Rondom de ontwikkeling van Hotel Nassau wordt hier, aldus de Stichting, niet aan voldaan. Hierover bij onderdeel III. meer als het gaat om de terinzagelegging.

III. Procedure

a. Geen verklaring van geen bedenkingen (VVGB) nodig

In het ontwerpbesluit staat dat er geen verklaring van geen bedenkingen nodig is *“omdat de herontwikkeling van hotel Nassau sinds 2008 binnen de vastgestelde categorie van gevallen als bedoeld in artikel 6.5, derde lid, van het Besluit omgevingsrecht (Bor) valt”*.

Dit onderdeel van het ontwerpbesluit vraagt om een motivering. Op voorhand merkt de Stichting op dat het Bor in 2008 niet bestond c.q. niet in werking was getreden. Waarop wordt gebaseerd dat er geen VVGB nodig is?

De Stichting meent daarenboven dat het de raad is die over de ontwikkeling van Hotel Nassau zou moeten beslissen. Als het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van deze omvang ligt het primaat bij de raad. Zeker als een ontwikkeling strijdig is met dan wel op gespannen voet staat met de structuurvisie en het provinciaal beleid.

b. Coördinatieregeling ex artikel 3.30 Wro

Er is besloten tot toepassing van de coördinatieregeling uit afdeling 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Dat zou mogelijk zijn, omdat het project valt binnen de aangewezen categorieën van gevallen. Er wordt in een voetnoot verwezen naar de op 25 juni 2020 door de raad van de gemeente Bergen (NH) vastgestelde Regels kleine en grote plannen gemeente Bergen 2020. Echter, er wordt in het ontwerpbesluit niet gemotiveerd waarom hier geen sprake is van een groot plan. Dat is een gebrek, want een besluit dient een kenbare motivering te bevatten.

Op voorhand merkt de Stichting op dat het project niet in lijn is met de provinciale regels, omdat in ieder geval een deel van de beoogde bebouwing in het Natuurnetwerk Nederland is gesitueerd, de vroegere ecologische hoofdstructuur.

Artikel 19 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) bepaalt dat een omgevingsvergunning ex artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (WABO) geen nieuwe activiteiten mogelijk mag maken die leiden tot een vermindering van de oppervlakte van het Natuurnetwerk Nederland.

Daarvan kan worden afgeweken, maar dan moet er sprake zijn van een groot openbaar belang, mogen er geen reële alternatieven zijn, en moeten de negatieve effecten worden beperkt en de overblijvende effecten gelijkwaardig worden gecompenseerd.

In de Natuurtoets Herontwikkeling Hotel Nassau en het Rode plein van 3 juli 2020 wordt in paragraaf 3.2 gesteld dat het oppervlakteverlies niet significant is. In artikel 19 van de PRV staat niet dat de vermindering van de oppervlakte van het natuurnetwerk significant moet zijn. De Stichting stelt daarom dat iedere vermindering van de oppervlakte van het natuurnetwerk is verboden.

Daarnaast overtuigt de uitgevoerde natuurtoets niet. Het lijkt de Stichting niet waarschijnlijk dat de nieuwe activiteiten niet zullen leiden tot – kort samengevat – een significante aantasting van de kenmerken en waarden van het natuurnetwerk. De Stichting neemt hierbij in ieder geval in aanmerking de maatvoering en het intensieve gebruik van de bebouwing.

Procedureel zal de conclusie moeten zijn dat het hier gaat om een groot plan waarop de coördinatieregeling niet kan worden toegepast. In ieder geval ligt het geheel niet voor de hand om een dergelijk ingrijpend en grootschalig plan op én direct naast het natuurnetwerk via een dergelijke procedure af te handelen.

c. Ter inzage gelegde stukken

Bij de terinzagelegging is het nodige fout gegaan.

Het ontwerpbesluit was, zo is de Stichting gebleken, niet te raadplegen op ruimtelijke plannen.

Blijkens de aanvraag zijn er bijlagen ingediend met als bestandsnaam “Aerius”. Waarschijnlijk gaat het om zogeheten Aerius berekeningen. De Stichting stelt vast dat deze berekeningen niet ter inzage zijn gelegd en dat zij hiervan geen kennis heeft kunnen nemen. De Stichting behoudt zich ter zake alle rechten voor. Zonder stukken kan niet worden beoordeeld of de stikstofemissies binnen de grenzen blijven. Het gaat om stukken die redelijkerwijs nodig zijn om het ontwerpbesluit te kunnen beoordelen. Een gebrek dat (onbekende) belanghebbenden in hun belangen kan schaden.

In de eerste week van terinzagelegging waren enkel en alleen in te zien de ruimtelijke onderbouwing d.d. 22 september 2020, de parkeerbalans d.d. 21 september 2020, en de aanmeldnotitie d.d. 23 september 2020.

Op 5 oktober 2020 stonden niet alle stukken op de website van de gemeente Bergen (NH). Op 7 en 8 oktober 2020 werden er stukken toegevoegd.

De kans is groot dat belanghebbenden door deze gebrekkige wijze van terinzagelegging in hun belangen zijn geschaad. Het ligt voor de hand om de gehele terinzagelegging opnieuw te doen.

d. Termijn van terinzagelegging en termijn voor indienen zienswijzen

De publicatie in de Staatscourant, de gemeentekrant en het ontwerpbesluit stemmen niet met elkaar overeen als het gaat om de datum van terinzagelegging en daarmee de termijn voor het indienen van zienswijzen. In de Staatscourant staat 2 oktober 2020, en de gemeentekrant en het ontwerpbesluit 5 oktober 2020. Dit is onzorgvuldig. Het ligt voor de hand om deze fout reeds nu te herstellen, opdat een ieder die dat wil de tijd krijgt en heeft om op basis van alle beschikbare stukken een zienswijze in te dienen.

e. Tekst publicatie

De tekst van de publicatie kan niet als zakelijk en volledig worden aangemerkt.

De publicatie is niet volledig, omdat het ontwerpbesluit niet slechts betreft de ontwikkeling en bouw van een hotel, maar ook de ontwikkeling en bouw van een parkeergarage, een restaurant, een wellness center, een congres- c.q. evenementenruimte, en recreatieappartementen. Ook gaat het niet enkel en alleen om de herontwikkeling van het hotel met het adres Van der Wijckplein 4, maar ook om de horeca en detailhandel op het Rode Plein. Dit alles blijkt niet uit de publicatie en dat is in ieder geval in strijd met artikel 3:12 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

De publicatie is niet zakelijk, omdat er wordt gesproken over “een onder architectuur gebouwd en binnen zijn omgeving passend hotel”. Of het hotel past in zijn omgeving is, aldus de Stichting, onderwerp van gesprek. Het is geen feit, maar een waardeoordeel.

f. Tussenconclusie

Als het gaat om diverse procedurele aspecten van het plan stelt de Stichting vast dat er fouten en verkeerde keuzes zijn gemaakt. De procedure zal daarom niet de rechtmatigheidstoets van de bestuursrechter kunnen doorstaan.

Wat betreft de Stichting zou er besloten moeten worden om de procedure te beëindigen en – dat biedt de gemeente tevens de kans en gelegenheid om – daadwerkelijk met alle belanghebbenden in gesprek te gaan over wat er mogelijk is op de locatie van Strandhotel Nassau. Het is daarbij zaak dat de gemeente de

regie neemt en kritisch kijkt naar het tot op heden doorlopen proces. Ook ligt het voor de hand om de raad van de gemeente bij de besluitvorming te betrekken. Het buitenspel zetten van de raad in het kader van de ontwikkeling Hotel Nassau is politiek gezien onbegrijpelijk en past niet bij de wijze waarop de gemeente Bergen (NH) werkt aan het herstel van het vertrouwen van de burgers in de gemeente.

IV. Afwijkingen bestemmingsplan – inpassing plan

In het ontwerpbesluit wordt opgesomd welke punten van het plan in strijd zijn met de toepasselijke voorschriften van het bestemmingsplan. Een groot deel van deze strijdigheden zien op de activiteit bouwen en niet op de activiteit planologisch strijdig gebruik. De vraag is waarop het college de opsomming heeft gebaseerd.

In hoeverre blijkt uit de aanvraag dat er strijd is met het bestemmingsplan als het gaat om bepaalde bouwvoorschriften? In hoeverre sluit het ontwerpbesluit aan op de aanvraag? De Stichting kan uit de aanvraag bijvoorbeeld niet afleiden welke bouwhoogtes er zullen worden toegestaan. In bepaalde stukken, bijvoorbeeld het document “Situering Hotel Nassau Bergen aan Zee” d.d. 06-05-2020, wordt het bestemmingsvlak ten onrechte als bouwvlak aangemerkt. Mede daardoor is onduidelijk waar de bebouwing is gesitueerd en waar het plan afwijkt van het bestemmingsplan. Waarom wordt in het ontwerpbesluit overigens gesproken over artikel 2.1, eerste lid, onder a WABO terwijl er geen aanvraag voor de activiteit bouwen is gedaan?

De Stichting acht het vorenstaande in strijd met het recht, in het bijzonder het motiveringsbeginsel en rechtszekerheidsbeginsel. Het gevolg is bovendien dat de Stichting in deze fase van het proces niet goed kan beoordelen wat de exacte ruimtelijke impact is van het plan. Zolang niet duidelijk is hoe hoog de gebouwen worden en waar deze exact zijn gesitueerd, kan niet beoordeeld worden wat de effecten zullen zijn van het plan op de omgeving, het natuur- en duinlandschap, etc. Aspecten zoals schaduw hinder, zichtlijnen, etc. kunnen evenmin goed beoordeeld worden.

De maatvoering van het huidige bestemmingsplan is duidelijk en biedt weinig tot geen ruimte voor hoogbouw langs de gronden met de bestemming “Natuur”. Dat is destijds niet zonder reden zo vastgelegd. Het lijkt erop dat het plan Hotel Nassau hier substantieel van gaat afwijken.

In de Structuurvisie is gekozen voor concentratie van bebouwing in meerdere lagen in het gebied rond het Van der Wijckplein c.q. het centrumgebied. Daarmee is zeker niet gekozen voor het verhogen van de bestaande bebouwing. En al

helemaal niet in én direct langs het kwetsbare en beschermde duinlandschap. De aanvrager en de gemeente lezen de Structuurvisie verkeerd. Het verhogen van de bebouwing in het centrumgebied is geen beleid. Een dergelijk vrije interpretatie van de Structuurvisie wordt door de Stichting met klem bestreden.

Bladzijde 17 van de Economische haalbaarheidsstudie geeft een impressie van het plan Hotel Nassau. Vanaf het strand gezien zijn de twee gebouwen enorme blikvangers. Dit wijkt enorm af van wat het huidige bestemmingsplan mogelijk maakt – qua hoogte en oppervlakte – en kan, aldus de Stichting, niet worden gezien als passend bij de kleinschaligheid van Bergen aan Zee. Een dergelijke afwijking vraagt om een stevig stedenbouwkundig verhaal. En dat ontbreekt in de ruimtelijke onderbouwing. Dat klemt des te meer, omdat het hier gaat om nieuwe bebouwing in de duinen en de functie hotel (deels) wordt omgezet in recreatieappartementen.

Het plan wijkt volledig af van het beleid van de gemeente. De Stichting wil ter illustratie verwijzen naar de nota van beantwoording inspraak bij het bestemmingsplan Bergen aan Zee en dan in het bijzonder de reactie op de zienswijze d.d. 13 mei 2009 van Kennemer Haeve Vastgoed B.V., de toenmalige eigenaar van de winkels en horeca op het Rode Plein (Van der Wijckplein). De gebouwen waar thans de aanvrager c.q. Nassau Bergen B.V. de eigenaar van is. Uit de reactie op de zienswijze van Kennemer Haeve blijkt duidelijk dat het beleid is gericht op het tegengaan van nieuwe bebouwing in de duinen. Ook mag de Stichting verwijzen naar de Ruimtelijke visie op hotels en pensions. Omzetting van hotels in recreatieappartementen is, aldus dit beleid, niet gewenst.

Het verbaast de Stichting dat de gemeente kennelijk bereid is om duingronden aan de aanvrager te verkopen om in strijd met het beleid van de gemeente te ontwikkelen en dan ook nog tot recreatieappartementen. Ter zake verwijst de Stichting naar de anterieure overeenkomst.

De Stichting behoudt zich overigens alle rechten voor om haar zienswijze nader uit te werken zodra duidelijk is wat de afwijkingen gaan worden.

Vooralsnog moet de Stichting concluderen dat het ontwerpbesluit niet voldoet aan het recht. Onduidelijk is in hoeverre van het bestemmingsplan wordt afgeweken en de onderbouwing om af te wijken van het bestemmingsplan voldoet niet. In de publicatie staat dat het om een binnen zijn omgeving passend hotel gaat, maar dat wordt op geen enkele wijze onderbouwd. Nog los van het feit dat dus volstrekt onduidelijk is wat de exacte maatvoering van de gebouwen gaat worden.

Opvallend is dat de ruimtelijke onderbouwing is gedateerd 22 september 2020. Het ontwerpbesluit is van 2 september 2020. Het college heeft bij het opstellen het

ontwerpbesluit geen rekening kunnen houden met de inhoud van de ruimtelijke onderbouwing. De Stichting verzoekt het college om zijn wettelijk toebedeelde taak zorgvuldig uit te voeren en zelfstandig te beoordelen of hetgeen door dan wel namens de aanvrager is ingediend voldoet aan alle wet- en regelgeving en daadwerkelijk niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Daarbij dient het college uiteraard ook te beoordelen in hoeverre het plan past binnen het beleid van het Rijk, de provincie Noord-Holland en de gemeente Bergen (NH). De Stichting plaatst daar grote vraagtekens bij. Het college zou het plan ter beoordeling dan wel toetsing kunnen en moeten voorleggen aan deze overheden en de uitkomst daarvan delen.

V. Recreatieappartementen

De aanvraag gaat uit van een hotelgebouw en recreatieappartementen. In de stukken mist de Stichting de onderbouwing van nut en noodzaak om recreatieappartementen te bouwen, in het bijzonder op deze locatie. Een locatie die in de Structuurvisie is aangemerkt als plek om hotels en pensions te behouden en te versterken.

De Stichting vermoedt dat de aanvrager de bouw en verkoop van de recreatieappartementen gebruikt om het project te kunnen financieren dan wel de winstgevendheid ervan te vergroten. De vraag is of dat echt zo is, en of dat überhaupt een reden kan zijn om mee te werken aan deze ontwikkeling.

De Stichting verwacht dat bij verkoop van de recreatieappartementen, hetgeen blijkens de stukken de bedoeling is van de aanvrager c.q. ontwikkelaar en waarmee bij de planologische beoordeling van het plan ook gewoon rekening moet worden gehouden, deze als tweede woning gebruikt gaan worden. Los daarvan spoort het bouwen van recreatieappartementen op deze locatie niet met het beleid van de gemeente. Zoals hiervoor reeds naar voren is gebracht, is de ontwikkeling daarmee in strijd. Dat vraagt om een uitleg van het college én de raad.

De Stichting heeft veel vragen hierover.

In hoeverre draagt de komst van recreatieappartementen bij aan het realiseren van de door de gemeente vastgestelde uitgangspunten en doelen?

In hoeverre past deze ontwikkeling in de Ruimtelijke visie op hotels en pensions?

In hoeverre kan de komst van recreatieappartementen worden gezien als een ontwikkeling die past bij een goede ruimtelijke ordening?

In hoeverre is er behoefte aan de komst van 21 recreatieappartementen?

In paragraaf 4.1 van de ruimtelijke onderbouwing wordt de behoefte aan hotelkamers enigszins onderbouwd, maar de behoefte aan recreatieappartementen

totaal niet. In zoverre voldoet de aanvraag ook niet aan de eisen van de genoegzaam bekende ladder.

De Stichting behoudt zich het recht voor om nader te reageren op wat het college hierover te gelegener tijd naar voren brengt. De Stichting meent dat het college zeker op dit punt het gesprek met de raad zou moeten aangaan. De raad is immers het bestuursorgaan dat de structuurvisie heeft vastgesteld. Een beleidsdocument waarvan het college bij afgifte van de aangevraagde omgevingsvergunning volledig zou afwijken. Dat vereist naast een uitstekende ruimtelijke onderbouwing ook politiek draagvlak. Beide (b)lijken afwezig.

VI. Parkeren en verkeer

De aanvrager heeft adviesbureau Goudappel Coffeng opdracht gegeven om een verkeers- en parkeeronderzoek uit te voeren.

De Stichting stelt vast dat in dit onderzoek van onjuiste uitgangspunten is uitgegaan en dat de parkeerbehoefte dan wel parkeerbalans niet correct is berekend. De gemeente dan wel het college dient een en ander uiteraard zelf te toetsen. Dit is kennelijk nog niet gebeurd. Het rapport is van 21 september 2020 en het ontwerpbesluit is gedateerd 2 september 2020. Weliswaar wordt het rapport van Goudappel Coffeng genoemd in het ontwerpbesluit, maar de vraag dringt zich op hoe zorgvuldig dit rapport is bestudeerd.

Een paar punten vallen direct op.

1. Goudappel Coffeng heeft niet het juiste parkeerbeleid gehanteerd. De Notitie Ruimtelijk Parkeerbeleid 2009 geldt niet meer. Dit beleid is vervangen door de Nota Parkeernormen Bergen 2020.
2. De behoefte aan parkeerplaatsen op basis van de gemeentelijke normen 2020 is geen 161 (176-15) parkeerplaatsen, maar minimaal 226 parkeerplaatsen.

Voor een recreatiewoning hanteert Goudappel Coffeng de norm van 0,8 en dat moet zijn 1,7 parkeerplaatsen. Bij een restaurant gaat het om 13 parkeerplaatsen per 100 m² en geen 11, zoals in het rapport staat vermeld. Voor wellness geen 2,5 maar 9,3 parkeerplaatsen per 100 m². Voor evenementen 8,5 parkeerplaatsen per 100 m² en geen 7.

3. Het corrigeren van de parkeernormen is mogelijk, maar op basis van de Nota Parkeernormen Bergen 2020 kan de parkeerbehoefte met maximaal 20 procent worden gecorrigeerd. Bijvoorbeeld als de openbaar vervoersituatie

optimaal is of er ruim wordt ingezet op deelauto's en deelfietsen. Het gecorrigeerde gedeelte van de parkeerbehoefte dient overigens voor 100 procent te zijn opgenomen als een ruimtelijke reservering. Dat is belangrijk als onverhoopt mocht blijken dat het reductiebeleid niet slaagt.

In het geval van Hotel Nassau is er geen enkele reden om de parkeerbehoefte te corrigeren. De openbaar vervoersituatie is niet optimaal. De inzet van deelauto's en deelfietsen zal niet leiden tot minder parkeerbehoefte. De bezoekers komen met hun eigen auto en zullen parkeerruimte nodig hebben. Wellicht dat de bezoekers deelfietsen van het hotel gebruiken, maar dat heeft geen invloed op de manier waarop ze naar het hotel komen.

4. Het aantal parkeerplaatsen c.q. de parkeerbehoefte en het parkeeraanbod kan worden gecorrigeerd ter voorkoming van dubbeltellingen en het niet samenvallen van pieken in het gebruik van de verschillende functies, maar niet op een wijze zoals Goudappel Coffeng heeft gedaan. De wellness is behoorlijk groot. Het weren van gasten voor de wellness is vanuit financieel-economische oogpunt gezien niet logisch. Het levert de exploitant van het hotel omzet op. Een reductie van 50 procent kan, maar geen 80 procent. Bovendien blijkt uit de zakelijke beschrijving van de anterieure overeenkomst ook dat het gaat om een openbaar wellness center. In het restaurant is er ruimte voor 180 tot 288 zitplaatsen, gemiddeld dus 230 zitplaatsen. Een dergelijk restaurant is veel te groot voor 60 hotelkamers. Dat zal dus extra bezoekers opleveren. Een reductie van 50 procent is maximaal. De capaciteit van de congresruimte is 500-1000 bezoekers, afhankelijk van de opstelling. Deze bezoekers kunnen lang niet allemaal in het hotel. Een reductie van 10 procent is reëel. Goudappel Coffeng gaat ten onrechte uit van een reductie van 50 procent.

Er zijn, aldus een onafhankelijk adviseur verkeer- en vervoerbeleid, na correctie zeker 164 parkeerplaatsen nodig. In de parkeergarage kunnen slechts 80 auto's parkeren. Een parkeertekort van 84 en dan zijn er al 15 parkeerplaatsen te weinig. Het totale tekort zal bij de ontwikkeling van het plan oplopen tot 100 parkeerplaatsen. Dit zal een enorme parkeerdruk op de omgeving veroorzaken. Er zou daarom een parkeerdrukonderzoek gedaan moeten worden.

Tot slot kan worden vastgesteld dat uit de huidige tekeningen niet blijkt dat er ruimte is gereserveerd voor fietsparkeerplaatsen en of aan de in de Nota Parkeernormen Bergen 2020 genoemde kwaliteitseisen kan worden voldaan.

De Stichting meent dat het college op basis van hetgeen thans voorligt in redelijkheid niet kan besluiten om met een omgevingsvergunning af te wijken van artikel 3.1 van het bestemmingsplan "Parkeren" van de gemeente Bergen.

De Stichting behoudt zich nadrukkelijk het recht voor om nadere argumenten naar voren te brengen. Ook voor wat betreft het aspect verkeer.

De conclusie voor wat betreft het aspect parkeren en verkeer is duidelijk. De parkeerbehoefte van het plan overstijgt het aantal beschikbare parkeerplaatsen enorm. Er kan geen sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening.

VII. Watervergunning, natuurvergunning en natuurtoets

a. Watervergunning en belangen waterkering

In de ruimtelijke onderbouwing staat dat er overleg is geweest met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, maar nergens blijkt uit dat er daadwerkelijk een watervergunning zal worden verleend.

Artikel 22 van het bestemmingsplan (bestemming “Waterstaat – Waterkering”) bepaalt dat uitsluitend ten behoeve van de bestemming in de waterkering mag worden gebouwd. Dat bij afwijking hiervan advies wordt gevraagd aan de beheerder van de waterkering.

De Stichting meent dat uit de stukken onvoldoende blijkt in hoeverre de beheerder door de gemeente betrokken is bij het plan en/of het plan vanuit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening wel zo gerealiseerd kan worden. Het waterkeringsbelang is onvoldoende duidelijk dan wel kenbaar onderzocht.

Het is aan het college om thans zelfstandig te beoordelen in hoeverre het plan voldoet dan wel kan voldoen aan de eisen van het hoogheemraadschap. Het gebied is onderdeel van de primaire waterkering en mede daarom ligt het niet voor de hand om te wachten met het aanvragen van een watervergunning totdat de aanvraag voor een omgevingsvergunning activiteit bouwen wordt ingediend. Dit aspect moet reeds nu al duidelijk zijn.

De verharding van het gebied neemt met ruim 25 procent toe. Uit de stukken blijkt niet in hoeverre werkelijk is getoetst wat de gevolgen hiervan zijn voor de waterkwantiteit.

De Stichting behoudt zich nadrukkelijk het recht voor om haar zienswijze op dit onderdeel uit te breiden. De voorlopige conclusie is echter dat het plan niet voldoet aan de daartoe te stellen eisen op het gebied van water.

b. Natuurvergunning en natuurtoets

Zoals hiervoor reeds naar voren is gebracht, gaat het om een plan c.q. ruimtelijke ingreep in een kwetsbaar en beschermd gebied. Op landelijk, provinciaal en gemeentelijk niveau gelden tal van regels en is het nodige beleid van toepassing.

De Stichting is niet overtuigd van de natuurtoets, zoals deze door de aanvrager is ingediend. De vraag dringt zich op welke vergunningen en ontheffingen eventueel moeten worden aangevraagd en welke zijn aangevraagd. De Stichting stelt zich op het standpunt dat de wet- en regeling op het gebied van natuurbescherming, alsmede het vigerend beleid maakt dat er geen omgevingsvergunning voor het plan Hotel Nassau kan worden verleend.

De Stichting behoudt zich nadrukkelijk het recht voor om de natuurtoets door een eigen deskundige te laten toetsen. Binnen de termijn van terinzagelegging is dat niet mogelijk. Dit laat onverlet dat het college een zelfstandige taak en verantwoordelijkheid heeft om de natuurtoets te beoordelen. De Stichting kan zich in goede gemoede niet voorstellen dat het plan Hotel Nassau geen significant negatieve effecten heeft op de natuurwaarden in de directe omgeving. Het plan zal zorgen voor vernietiging van rijke duinvegetatie. Dat zal worden vervangen door de monotone aanplant van helmgras. Deskundigen kunnen en zullen dat niet als compensatie of herstel beschouwen. Het ligt voor de hand om een onafhankelijk bureau de natuurtoets van de aanvrager te laten beoordelen en de uitkomsten hiervan te delen.

De Stichting meent dat het plan strijdig is met de PRV, daarover is al het een en ander naar voren gebracht in verband met de procedure. Die opmerkingen dienen hier als herhaald en ingelast te worden beschouwd. Kort samengevat, het plan is in strijd met artikel 19 lid 3 PRV, omdat in ieder geval 60 m² van het Natuurnetwerk Nederland verloren gaat. De vraag is of het slechts 60 m² betreft, want – het is al eerder opgemerkt – onduidelijk is waar precies gebouwd gaat worden. Er is in ieder geval niet onderbouwd dat er aan het “per saldo” criterium of aan de afwijkingsbepalingen van artikel 19 lid 4 PRV is voldaan.

Het plan ligt dus deels, maar vooral direct naast het Natuurnetwerk Nederland. Er geldt, zoals ook uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt, een “nee-tenzij-toets”. De Stichting meent dat het college gelet op het bijzondere karakter en de status van het gebied meer dan kritisch moet kijken naar hetgeen de aanvrager heeft gedaan en laten onderzoeken. Het is opnieuw aan het college om eigen onderzoek te doen. Het ligt voor de hand om de provincie daarbij te betrekken.

De Stichting vraagt bijzondere aandacht voor het feit dat het hier gaat om een aardkundig monument. Het is niet aannemelijk dat het plan kan worden

gerealiseerd zonder te graven, te egaliseren, etc. Wat gebeurt er met de bodemdruk als de totale bebouwing is gerealiseerd? Is dit berekend? Vergroting van de bodemdruk door te funderen op staal zal een aantasting van het aardkundig monument kunnen veroorzaken.

Kan er wel een WKO-installatie komen? Deze installatie is kennelijk zeer belangrijk in het kader van de stikstofdepositie. Daarom moet dit duidelijk zijn.

De aanvrager maakt ten onrechte gebruik van artikel 6.4 van de Provinciale Milieuverordening Noord-Holland (PMV), de vrijstelling van artikel 6.3 PMV. De WKO-installatie is onderdeel van het plan en het plan wordt ook buiten het bestaande bouwvlak ontwikkeld.

De Stichting stelt daarom vast dat bij de ontwikkeling en realisatie van het plan sprake zal zijn van een verboden handeling in de zin de PMV. Aangezien de provincie zeer streng beleid hanteert als het gaat om het beoordelen van ontheffingen, is de kans zeer groot dat het plan niet kan worden uitgevoerd.

In dit verband wenst de Stichting ook nog op te merken dat het ingediende plan in strijd lijkt te zijn met het Kustpact. De Stichting behoudt zich ter zake alle rechten voor.

De Stichting behoudt zich nadrukkelijk het recht voor om haar zienswijze als het gaat om het onderdeel natuur(toets) en natuurvergunning uit te breiden. Zij meent echter dat vooralsnog zeker niet vaststaat dat de omgevingsvergunning kan worden verleend en dat het college een en ander nader moet toetsen.

c. Tussenconclusie

Duidelijk is dat in het kader van een ontwikkeling op de hier aan de orde zijnde locatie diverse regels op het gebied van water, waterkering, natuur, aardkundige monumenten, etc. in acht moeten worden genomen. De Stichting stelt vast dat de aanvrager onvoldoende inzichtelijk heeft gemaakt of en in hoeverre daaraan kan worden voldaan. De natuurtoets overtuigt niet.

VIII. Stikstofdepositie

Uit de aanvraag moet de Stichting afleiden dat er Aeriusberekeningen zijn gemaakt. Deze heeft de Stichting niet kunnen raadplegen en (laten) beoordelen, want deze berekeningen zijn niet ter inzage gelegd c.q. te raadplegen via het internet. De Stichting behoudt zich ter zake alle rechten voor. De Stichting stelt zich op het standpunt dat niet kan worden vastgesteld of het plan voldoet aan de

eisen op het gebied van stikstofdepositie en dat de omgevingsvergunning ook om die reden niet kan worden verleend.

Het college dient de eventuele berekeningen zelfstandig te beoordelen. De vraag is of de berekeningen actueel zijn en op het moment van besluiten kunnen worden gebruikt.

Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt, zoals hiervoor al is aangekaart, dat het voor de stikstofdepositie belangrijk is dat er een WKO-installatie kan worden aangelegd. Het is niet duidelijk of er een ontheffing nodig is voor een WKO-installatie, of deze wordt verleend, etc. Als de WKO-installatie niet kan worden aangelegd, heeft dat in ieder geval tot gevolg dat het plan niet uitvoerbaar is.

IX. Financiële onderbouwing

De aanvrager heeft een economische haalbaarheidsstudie laten verrichten naar het plan. De conclusie is dat het uitbreiden en het vernieuwen van het hotel economisch een haalbaar plan zou zijn.

De Stichting heeft van een financieel deskundige begrepen dat het rapport zich tegensprekt. De cijfers zijn onvolledig en niet juist. Het rapport geeft geen consistent beeld van de financieel, economische uitgangspunten. Daarenboven spreekt het rapport van CBRE de uitgangspunten uit het rapport van Goudappel Coffeng tegen. CBRE gaat er vanuit dat het hotel zowel hotelbezoekers als externe gasten zal trekken. Goudappel Coffeng juist van niet.

X. M.e.r.-beoordelingsbesluit

Zoals uit het vorenstaande al blijkt heeft de Stichting grote twijfels bij de conclusie dat het plan Hotel Nassau geen belangrijke nadelige gevolgen heeft voor het milieu. Of en in hoeverre de gemeente de aanmeldnotitie kan volgen c.q. overnemen, is zeer de vraag. Vooralsnog stelt de Stichting zich op het standpunt dat er wel belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn. Het gaat hier om een kwetsbaar en beschermd duingebied. De Stichting behoudt zich nadrukkelijk het recht voor om de zienswijze op dit onderdeel aan te vullen.

XI. Huisnummerbesluit

Planologisch gezien is het huisnummerbesluit wellicht niet interessant, maar het ontwerpbesluit roept toch vragen op.

Uit het huisnummerbesluit moet de Stichting afleiden dat de recreatieappartementen geen binding hebben met het hotel. Ze worden als verblijfsobjecten aangemerkt. Deze appartementen worden als zelfstandig gezien en staan daarmee los van het hotel. De vraag naar nut en noodzaak speelt dus echt een rol.

De recreatieappartementen zijn blijkens het huisnummerbesluit niet gesitueerd aan het Van der Wijckplein, maar aan de Parkweg. Daar is in ieder geval geen hoge(re) bebouwing mogelijk.

De recreatieappartementen hebben een ander adres dan de parkeergarage. In hoeverre is geborgd dat deze appartementen over een parkeerplaats kunnen beschikken? Wat betekent dit voor de omgeving op het gebied van parkeren en verkeer?

Kort en goed, ook tegen het huisnummerbesluit dient de Stichting hierdoor en dan vooral zekerheidshalve een zienswijze in.

XII. Slotsom

Uit deze zienswijze blijkt genoegzaam dat er voldoende redenen zijn om geen omgevingsvergunning voor de activiteit “planologisch strijdig gebruik” te verlenen. Het college dient tal van zaken nader en zelfstandig te beoordelen. De Stichting vertrouwt erop dat het college dit zorgvuldig zal doen en de uitkomsten van deze beoordeling zal delen.

De Stichting stelt op dit moment en op basis van de thans beschikbare stukken in ieder geval vast dat:

- de wettelijke procedureregels niet juist worden toegepast;
- er geen sprake is geweest van participatie door de bewoners van Bergen aan Zee en andere belanghebbenden, zoals de Stichting;
- het ontwerpbesluit onduidelijk is als het gaat om de beschreven afwijkingen van het bestemmingsplan, en de inpassing van het plan niet is onderbouwd;

- er geen sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing, omdat tal van aspecten niet juist of niet volledig zijn beoordeeld; het gaat daarbij onder meer om de stedenbouwkundige onderbouwing van het plan; de impact van het plan op de omgeving; het ontbreken van een onderbouwing van de behoefte (nut en noodzaak) aan recreatieappartementen; het vaststellen van de parkeerbehoefte en het parkeertekort (mede in combinatie met het verkeersaspect); de natuurtoets in brede zin; het provinciaal beleid; het gemeentelijk beleid;

- het zeer de vraag is of de benodigde vergunningen verleend kunnen worden;

- de natuurtoets niet correct en volledig lijkt te zijn en dat er zeker wel significante negatieve effecten voor het gebied en de omgeving zullen zijn;

Kortom, het ontwerpbesluit c.q. het plan Hotel Nassau voldoet niet. Het verlenen van de gevraagde omgevingsvergunning zou een verkeerd en onrechtmatig besluit zijn.

XIII. Overleg

De Stichting is een partij, die altijd openstaat voor constructief overleg. De Stichting is niet tegen ontwikkelingen in Bergen aan Zee. Als een ontwikkeling op de hier aan de orde zijnde locatie voldoet aan de uitgangspunten uit de Structuurvisie, zal de Stichting deze steunen. Het bestuur van de Stichting is daarom altijd bereid om in overleg met de gemeente en de aanvrager te kijken welke ontwikkeling dat zou kunnen zijn.

Hiervoor is het al een aantal keren opgemerkt, maar in het algemeen geldt dat de Stichting zich het recht wenst voor te behouden om deze zienswijze aan te vullen en/of nader uit te werken.

Uw reactie op deze zienswijze wacht de Stichting met belangstelling af.

Hoogachtend,

P.G. Wemmers