



RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering	14 december 2023
Voorstelnummer	D685567
Datum raadsvoorstel	5 oktober 2023
Portefeuillehouder(s)	Y. Roos-Bakker
Commissie	Algemene raadscommissie
Datum commissie	7 december 2023
Soort agendering	
Agendapunt	
Team	RO - Plannen en Projecten
Opsteller	Lennard Lindeman
Datum B&W besluit	31 oktober 2023
Bijlagen:	

Onderwerp : **Onderwerp**
Vaststellen bestemmingsplan 'Saldering NNN herontwikkeling hotel Nassau'

Voorgesteld besluit

1. de nota van zienswijzen voor bestemmingsplan 'Saldering NNN herontwikkeling hotel Nassau' vast te stellen;
2. het bestemmingsplan 'Saldering NNN herontwikkeling hotel Nassau' met digitale planidentificatie NL.IMRO.0373.bpNNNsaldering-C001 gewijzigd vast te stellen.

Geheimhouding

Geheimhouding Ja Nee

RAADSVORSTEL

INLEIDING

Voor de nieuwbouw- en uitbreiding van Hotel Nassau in Bergen aan Zee is een omgevingsvergunning verleend om af te wijken van het bestemmingsplan (d.d. 11-03-2022). In het kader van de vergunning is een salderingsovereenkomst Natuur Netwerk Nederland (NNN) gesloten met de provincie Noord-Holland. Op basis van de overeenkomst wordt het nieuwe deel van de NNN vastgelegd in het bestemmingsplan 'Saldering NNN herontwikkeling hotel Nassau'. Dit houdt concreet in dat er gronden aan NNN worden toegevoegd die een bestemming Natuur krijgen.

De omgevingsvergunning voor het hotel is vernietigd door de Raad van State, omdat de vergunning was gecoördineerd met het huisnummerbesluit. Om dit gebrek te herstellen, is de omgevingsvergunning opnieuw in procedure gebracht. Dit staat vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg, omdat met het bestemmingsplan aan de afspraken met de provincie wordt voldaan.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage liggen. In deze periode zijn 3 zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van de ingediende zienswijzen en is gereed voor vaststelling door de raad.

Het bestemmingsplan 'Saldering NNN herontwikkeling Hotel Nassau' is van de agenda afgehaald voor de raadscommissie van 21 september 2023. Er bestond onduidelijkheid over het plan en over de gebruikte tekeningen. Dit heeft een samenhang met de ontwerp omgevingsvergunning voor hotel Nassau zelf. In dit voorstel wordt nader op dit punt ingegaan.

INVLOED KADERS OP KEUZERUIMTE

Het bestemmingsplan vloeit voort uit de salderingsovereenkomst met de provincie voor NNN in het kader van de omgevingsvergunning voor hotel Nassau. Het niet vaststellen zou dan ook betekenen dat de afspraken met de provincie niet worden nagekomen.

TOELICHTING OP HET VOORSTEL

Bestemmingsplan is aangepast n.a.v. zienswijzen

Het bestemmingsplan is gewijzigd naar aanleiding van de zienswijzen. In het ontwerp bestemmingsplan was namelijk een horeca bestemming opgenomen voor de gronden waarop de NNN komt te vervallen. Het bestemmingsplan is echter niet bedoeld voor een nieuwe situatie, maar voor de juridisch-planologische vastlegging van NNN. Gelet op voorgaande wordt het bestemmingsplan aangepast in die zin dat de plandelen die toezien op de horecabestemming worden verwijderd. Uitsluitend de natuurbestemmingen (compensatiegronden) zijn nu bestemd.

Salderingsplan- en overeenkomst

Met het bestemmingsplan wordt voldaan aan de verplichting in de salderingsovereenkomst voor het vastleggen van de nieuwe NNN in een bestemmingsplan. Hierbij wordt de oppervlakte aan nieuwe NNN met 120 m² dubbel zo groot als de oppervlakte NNN die komt te vervallen (60 m²).

Bij besluit van 4 november 2021 heeft het college van B&W van gemeente Bergen aan Nassau Bergen B.V. een omgevingsvergunning verleend voor de activiteit gebruik van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, eerste

lid, aanhef en onder c, in samenhang met artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: de Wabo). Het besluit tot verlening van de omgevingsvergunning is gecoördineerd voorbereid en bekendgemaakt met een huisnummerbesluit. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft bij uitspraak d.d. 8 maart 2023 bepaald dat de omgevingsvergunning niet gecoördineerd had mogen worden voorbereid en bekendgemaakt met het huisnummerbesluit en heeft (kort samengevat) als gevolg daarvan beide besluiten vernietigd (zie hiervoor ABRvS 8 maart 2023, ECLI:NL:RVS:2023:919).

Ten behoeve van de bouw van een hotel met hotelappartementen (hotel Nassau) in het NNN gebied Noordhollands Duinreservaat is een salderingsovereenkomst gesloten tussen de gemeente en de provincie Noord-Holland. In de salderingsovereenkomst heeft de provincie de verplichting op zich genomen om het NNN te herbegrenzen conform het daartoe opgestelde salderingsplan. De provincie heeft deze herbegrenzing thans reeds onherroepelijk uitgevoerd. De gemeente heeft in deze overeenkomst de verplichting op zich genomen om zo spoedig mogelijk de herbegrenzing van het NNN ook planologisch vast te leggen. Het bestemmingsplan 'Saldering NNN herontwikkeling Hotel Nassau' geeft invulling aan deze verplichting.

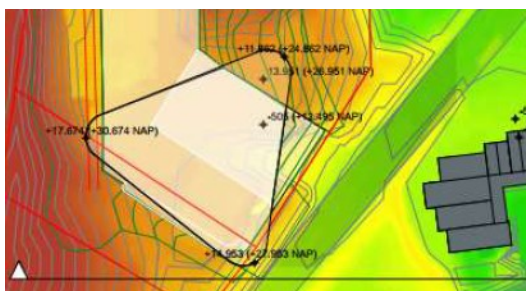
De salderingsovereenkomst is opgenomen in de bijlage van het bestemmingsplan 'Saldering NNN herontwikkeling Hotel Nassau'. Onderdeel van de salderingsovereenkomst is het salderingsplan. In het salderingsplan staat een tekening van het gebouw voor Hotel Nassau, maar die is achterhaald gelet op de geactualiseerde, naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling, vergunningsaanvraag (op deze vergunning wordt later in deze brief ingegaan). Het salderingsplan is niettemin nog steeds van toepassing en kan niet worden aangepast, omdat het deel uitmaakt van de overeenkomst. Voor de saldering van NNN zelf maakt dit niet uit, want die wordt niet anders. Die is inmiddels reeds onherroepelijk herbegrensd.

In de toelichting van het bestemmingsplan zoals ingebracht voor de raadscommissie van 21 september, stond een tekening waar nog het oude plan voor het hotel was aangegeven. Dit kaartje is uit het plan gehaald.

Geactualiseerde omgevingsvergunning

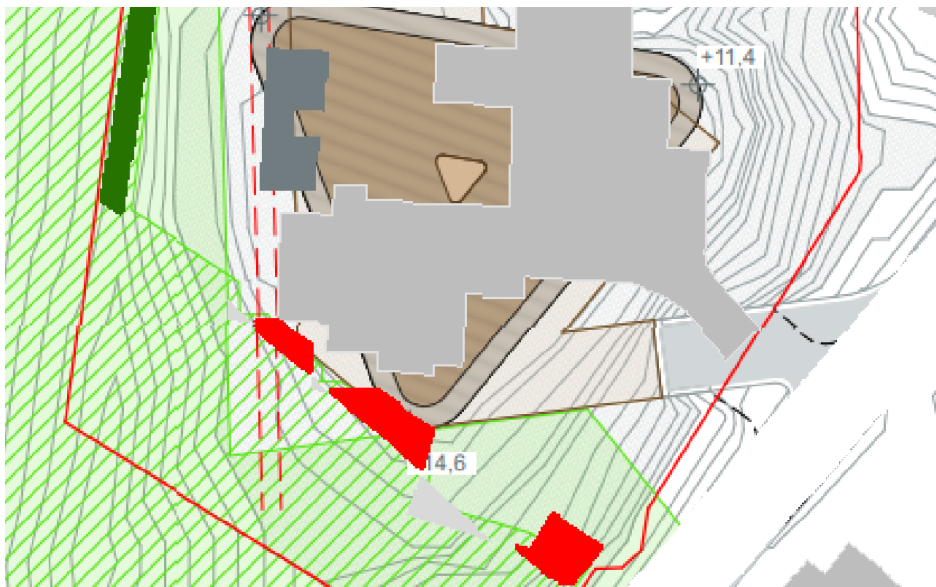
Naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is zoals gezegd en bekend de vergunningsaanvraag voor Hotel Nassau opnieuw in procedure gebracht. Hierbij is de positionering van de bebouwing enigszins aangepast:

- het zuidelijk gelegen gebouw is iets gedraaid en daarmee verder van de weg te komen liggen. Ook is dit gebouw lager aan de zijde van de weg dan het voorgaande plan;
- het noordelijk gelegen gebouw is eveneens verder van het duin af gepositioneerd;
- de inrit van de parkeergarage is iets noordelijker gesitueerd ten opzichte van het voorgaande plan, als gevolg van de draaiing van de hotelgebouwen en de daaronder gesitueerde parkeergarage.



*Plan 2021 zuidelijk gebouw**Plan 2023 zuidelijk gebouw**Gebouw gedraaid, NNN gelijk*

Bij de draaiing van de hotelgebouwen is door de architect de 'nieuwe' begrenzing van het NNN gebied als uitgangspunt genomen. Voor het zuidelijk gelegen hotelgebouw geldt dat deze alsnog binnen een stuk NNN ligt, wanneer wordt uitgegaan van de 'oude' begrenzing. Zie onderstaande uitsnede. Het rode vlak is het te ontgrenzen gedeelte conform de salderingsovereenkomst. Groen gearceerd is het NNN (en donkergroen is het nieuw te bestemmen NNN). De saldering (conform de salderingsovereenkomst en het daaraan ten grondslag liggen salderingsplan) volstaat dan ook voor het geactualiseerde plan.



Oud (rood) en nieuw NNN (groen)

NNN is herbegrensd

Wij merken op dat het vernieuwde plan minder in het 'oude NNN' komt dan het oude plan. Het NNN kan echter niet meer worden aangepast, omdat de provincie de NNN op basis van de salderingsovereenkomst heeft herbegrensd. Op 10 juli 2023 is het NNN gebied in de Omgevingsverordening gewijzigd en in werking getreden. Het nieuwe NNN is daarmee al door de provincie vastgelegd en het oude NNN is komen te vervallen. Hiermee heeft de provincie invulling gegeven aan de op haar rustende verplichting uit de salderingsovereenkomst. Zoals eerder in dit voorstel toegelicht geven wij met het bestemmingsplan 'Saldering NNN herontwikkeling Hotel Nassau' invulling aan de verplichting die op ons als gemeente rust.

DOOR HET COLLEGE OVERWOGEN ALTERNATIEVEN

Zie paragraaf 'Invloed kaders op keuzeruimte'.

REGIONALE SAMENWERKING EN COULEUR LOCALE

n.v.t.

RISICO'S

De omgevingsvergunning voor hotel heeft tot veel zienswijzen geleid. Er is ook beroep ingesteld, dat heeft geleid tot vernietiging van de omgevingsvergunning. Het is dan ook te verwachten dat er over het bestemmingsplan voor de NNN saldering beroep wordt ingesteld, ook al betreft het slechts de vastlegging van NNN die al in de omgevingsvergunning mogelijk is gemaakt.

FINANCIËN

Voor het project Hotel Nassau is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer waarin onder meer het kostenverhaal is geregeld.

DUURZAAMHEID

n.v.t.

PARTICIPATIE

Het bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen, zodat iedereen een zienswijze kon indienen. Er heeft geen participatie over het bestemmingsplan zelf plaatsgevonden, omdat de saldering van NNN onderdeel uitmaakt van de bouw van een hotel met hotelappartementen (hotel Nassau) in het NNN gebied Noordhollands Duinreservaat en de in dat kader gesloten salderingsovereenkomst met de provincie Noord-Holland.

UITVOERING, PLANNING EN ORGANISATIE

Na vaststelling kan beroep worden ingesteld bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Aanleg van de NNN vindt plaats na de bouw van het hotel. Los hiervan loopt de procedure voor de omgevingsvergunning voor het hotel. Ook tegen deze vergunning kan beroep worden ingesteld.

BIJLAGEN

- Bestemmingsplan met in de bijlage de salderingsovereenkomst en Nota van zienswijzen.
- Mail van de provincie over plannen Nassau en NNN.

ACHTERLIGGENDE DOCUMENTEN

n.v.t.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Bergen

mr. M.N. (Martijn) Schroor
secretaris

L.Hj. (Lars) Voskuil
burgemeester