

Bestemmingsplan

Hotel Corfwater

Gemeente Schagen

Toelichting

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	7
1.3 Geldende bestemmingsplannen	9
1.4 Leeswijzer	10
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	11
2.1 Bestaande situatie	11
2.2 Toekomstige situatie	13
Hoofdstuk 3 Beleidskaders	18
3.1 Inleiding	18
3.2 Rijksbeleid	18
3.3 Provinciaal beleid	21
3.4 Regionaal beleid	31
3.5 Gemeentelijk beleid	33
Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten	35
4.1 Inleiding	35
4.2 Milieu	35
4.3 Archeologische en cultuurhistorische waarden	45
4.4 Ecologie	49
4.5 Water	53
4.6 Verkeer en parkeren	59
Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid	61
Hoofdstuk 6 Juridische planopzet	62
6.1 Algemeen	62
6.2 Dit bestemmingsplan	63
Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	66
7.1 Vooroverleg wettelijke overlegpartners	66
7.2 Communicatie met belanghebbenden	66
7.3 Zienswijzen	66

Hoofdstuk1 Inleiding

1.1 Aanleiding

1.1.1 Algemeen

De wens bestaat om het terrein van hotel 'Huis ter Duin' te revitaliseren tot een nieuw kwalitatief hoogwaardig hotelcomplex dat ruimte biedt aan 240 hotelkamers. Naast de verblijfsrecreatieve overnachtingsmogelijkheden biedt het complex ruimte aan wellness, -en vergaderfaciliteiten en een restaurant. Deze ontwikkeling zal bijdragen aan een verbetering van verblijfsrecreatieve aanbod van Petten en de regio en is in lijn met de uitgangspunten van het verblijfsrecreatieve beleid van de provincie en de regio Noord-Holland Noord. Om ruimte te bieden aan het nieuwe complex van hotelgebouwen wordt de Korfwaterweg verplaatst. Onderdeel van de herontwikkeling is tevens het wegbestemmen van de planologische mogelijkheid ter plaatse van een voormalige manege.

Het initiatief is op basis van het geldende bestemmingsplan niet geheel mogelijk. Om die reden moet een nieuw bestemmingsplan worden vastgesteld. Voorliggend bestemmingsplan 'Hotel Corfwater' motiveert waarom de herontwikkeling van hotel 'Huis ter Duin' invulling geeft aan de intenties van de structuurvisie (en opvolgende beleidstukken) van Petten. En daarmee voldoet aan de doelstelling, zoals de gemeente die heeft verwoord:

“Vanuit de historische identiteit van Petten werken aan een toekomstgericht kustdorp met een eigen onderscheidend karakter en een verbeterde uitstraling waardoor toeristen naar Petten willen komen, er een impuls wordt gegeven aan de economie en werkgelegenheid, het draagvlak voor voorzieningen wordt vergroot en de leefbaarheid in Petten zal toenemen.”

1.1.2 Beleidsachtergrond

Het voormalig gemeentebestuur van Zijpe had als speerpunt in het coalitieprogramma van 2010-2014 de 'economische ontwikkeling' van het dorp Petten opgenomen. Tegelijkertijd had 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 was de in maart 2012, door de gemeenteraad van Zijpe, vastgestelde Structuurvisie Petten 'Dorp in de duinen'. In deze visie stelde de toenmalige gemeente zich o.a. de volgende doelen:

- 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.

Deze visie is door de gemeente Schagen, waar Petten sinds 1 januari 2013 onder valt, omarmd en in 2014 aangevuld met het document 'Petten in de duinen'. Dit document, passend in de meerjarenvisie 2014-2017, gaf een indruk van hoe de plannen een kwaliteitssprong voor Petten kunnen betekenen. Een aantrekkelijk Petten dat zich kan verheugen op meer badgasten en bezoekers en een versterking van de werkgelegenheid.

In 2015 werd het ambitieniveau van de gemeente Schagen inzake de ontwikkeling van Petten verder verwoord in het Beeldkwaliteitsplan:

“Door een reeks aan (kwalitatieve) ingrepen in Petten ontwikkelt dit dorp aan zee zich de komende jaren als badplaats. Petten wordt een van de parels van de gemeente Schagen in termen van toerisme en impuls voor werkgelegenheid. Deze ontwikkeling geeft kansen voor dit gebied om zich naast badgasten op een specifieke doelgroep te richten en daarmee te onderscheiden van andere badplaatsen in de regio.”

“De komende jaren transformeert Petten in een aantrekkelijke enclave aan het strand, waar bezoekers in alle seizoenen en in verschillende vormen kunnen genieten van de zee en het strandleven. Een aantal (jaarrond) strandpaviljoens, (strand)hotel, strandhuisjes en een herontwikkeling van camping Corfwater dragen hier in programmatische zin aan bij.”

“Nu een nieuwe kustversterking een feit is, biedt dit deze plaats wederom een kans opnieuw te beginnen, net als in het verleden het geval is geweest. Kortom; niet fantasieloos doorstarten, maar ondernemers uitnodigen die kansen echt kunnen verzilveren om het dorp toeristisch op de kaart te zetten.”

1.1.3 Doelstelling

De structuurvisie bestaat uit meerdere plandelen, waarvan één plandeel het gebied van en rondom hotel 'Huis ter Duin' en het ten zuiden gelegen Camping Corfwater betreft. De doelstelling voor dit gebied is om door versterking van de ruimtelijke kwaliteit en toevoeging van recreatieve jaarrond verblijfsfuncties een bijdrage te leveren aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit en economische vitaliteit van Petten als geheel.

'Het Nieuwe Strand Petten BV' (HNSP), heeft als eigenaar van Camping Corfwater en Hotel Corfwater (ook bekend als 'Huis ter Duin'), met de gemeente Schagen op 4 november 2015 een intentieovereenkomst gesloten. Deze intentieovereenkomst is op 18 september 2018 vervangen door de anterieure overeenkomst inzake het plan 'Camping Corfwater, Huis ter Duin en Manege te Petten'.

De anterieure overeenkomst tussen beiden partijen beoogd om in samenwerking met elkaar en overige belanghebbenden het gebied rondom Camping Corfwater en Huis ter Duin te herontwikkelen in navolging van de intentie uitgesproken in de structuurvisie en de opvolgende beleidsstukken zoals in de vorige paragraaf omschreven.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen ten noorden van de kern van Petten in het duingebied Het Korfwater. Direct ten westen van het plangebied ligt het noordzeestrand. Ten zuiden van het plangebied ligt het terrein van Camping Corfwater dat tevens wordt herontwikkeld. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door een pad dat een strandopgang vormt vanaf de Korfwaterweg. Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door grazige duinvegetatie. Het plangebied wordt doorsneden door de Korfwaterweg.

Op de navolgende afbeeldingen is de globale ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan.



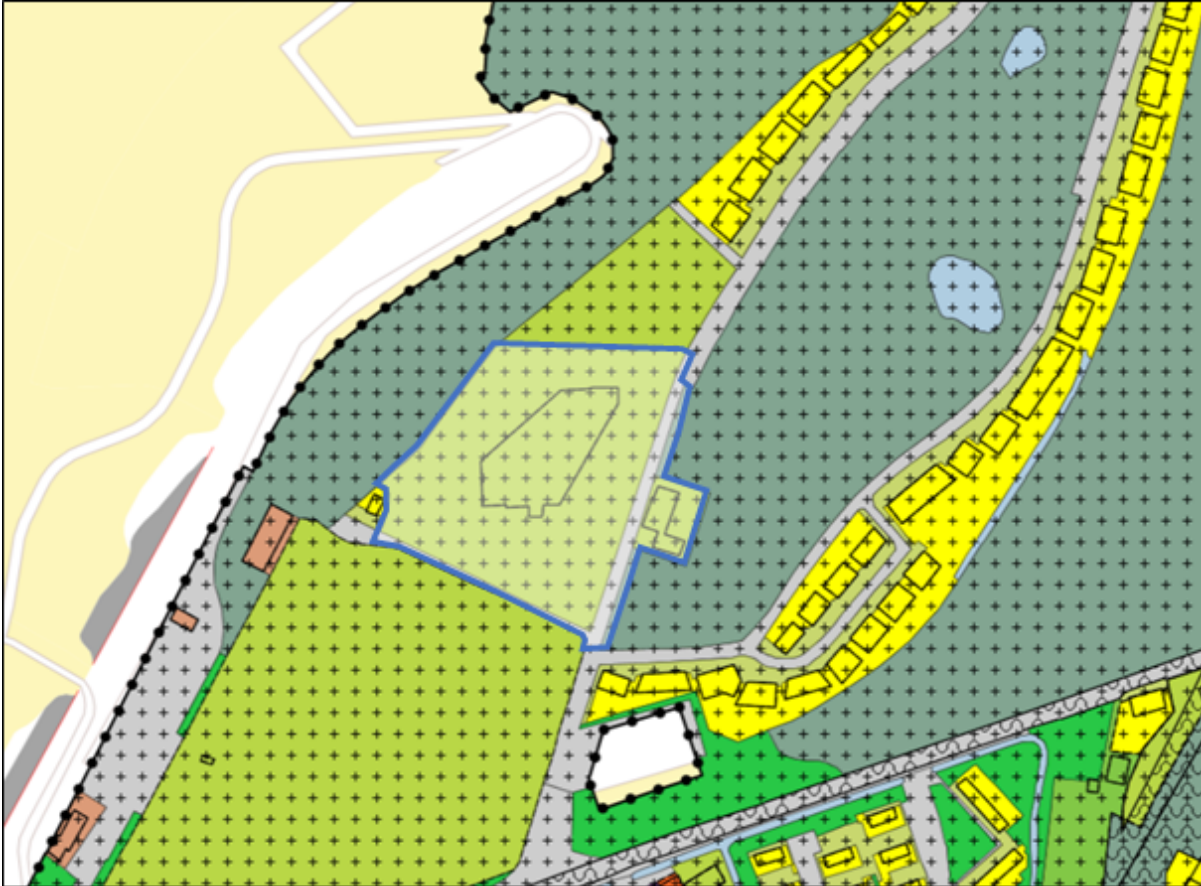
Globale ligging plangebied



Globale begrenzing plangebied

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Petten, 't Zand, Callantsoog, Groote Keeten'. Dit bestemmingsplan is op 28 september 2010 door de raad van de voormalige gemeente Zijpe vastgesteld. Op de navolgende afbeelding is een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan weergegeven. De begrenzing van het voorliggende plangebied is hierop in het blauw weergegeven.



Uitsnede geldend bestemmingsplan 'Petten, 't Zand, Callantsoog, Groote Keeten'

In het plangebied komen de bestemmingen 'Natuur', 'Recreatie', 'Recreatie - Manege' en 'Verkeer - Verblijfsgebied' voor.

Het grootste deel van het plangebied is bestemd als 'Recreatie'. Deze bestemming kan ruimte bieden aan een appartementenhotel, recreatieappartementen, een jeugdherberg, een hotel en een pension. De bebouwing hiervoor moet binnen het bouwvlak zijn gebouwd en dit bouwvlak mag voor maximaal 50% worden bebouwd. De maximale goot- en bouwhoogte bedraagt respectievelijk 6 m en 12 m.

De locatie van het voormalige manegeterrein is bestemd als 'Recreatie - Manege'. Binnen deze bestemming zijn gebouwen ten behoeve van een manege en één dienstwoning toegestaan. Op de verbeelding is een bouwvlak opgenomen ter plaatse van de voormalige bebouwing. Dit bouwvlak mag volledig worden bebouwd, waarbij geldt dat de maximale goot- en bouwhoogte van gebouwen respectievelijk 5,5 m en 10 m bedraagt.

Naast de genoemde enkelbestemmingen zijn de gronden ook bestemd met de dubbelbestemming

'Waarde - Archeologie-4'. Deze dubbelbestemming regelt de bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden.

Voor het plangebied is ook het bestemmingsplan 'Parkeren' van toepassing (vastgesteld door de gemeenteraad van Schagen op 7 november 2017). Dit bestemmingsplan betreft een regeling om het parkeerbeleid van de gemeente Schagen te borgen in een bestemmingsplan.

Tevens is het 'Paraplu-omgevingsplan, 1e tranche' (vastgesteld op 30 juni 2020) van toepassing. Het paraplu-omgevingsplan is een herstel-omgevingsplan dat tot doel heeft om de geldende bestemmingsplannen in de gemeente te harmoniseren en beleidswijzigingen te verwerken en omissies te repareren in geldende bestemmingsplannen.

Op basis van de geldende bestemmingsplannen 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 de 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. Om deze redenen moet een nieuw bestemmingsplan worden vastgesteld. Het nieuwe bestemmingsplan ziet tevens toe op het toekennen van een passende bestemming op de locatie van de voormalige manege (bestemming 'Natuur').

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De toelichting is opgebouwd uit zeven hoofdstukken. Het volgende hoofdstuk (hoofdstuk 2) bevat de beschrijving van de bestaande situatie in het plangebied en een beschrijving van de voorgenomen ontwikkeling. In hoofdstuk 3 volgt een beschrijving van het beleidskader dat relevant is voor het plangebied. Vervolgens komen in hoofdstuk 4 de omgevingsaspecten (zoals milieu, ecologie, water en archeologie) aan de orde. Hoofdstuk 5 gaat in op de economische uitvoerbaarheid van het plan. In hoofdstuk 6 is de juridische planbeschrijving opgenomen waarin de regels op het plan worden toegelicht. Hoofdstuk 7 beschrijft de resultaten van de gevolgde procedure.

Hoofdstuk2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

In de huidige situatie is in het plangebied bebouwing aanwezig van 'Hotel ter Duin'. Dit pand betreft een gemeentelijk monument welke in de loop der jaren aan verschillende zijden is aangebouwd. Ten noorden van deze bebouwing is een beheerderswoning met bijgebouw aanwezig. De bebouwing in het plangebied is verouderd en behoeft onderhoud. Tussen het hotelgebouw en de Korfwaterweg ligt verharding dat naast toegangsweg als parkeerruimte dient.

Naast deze bebouwing zijn tevens twee bunkers aanwezig, die in de loop der jaren bedekt is door een laag zand en duinvegetatie.

Door het plangebied loopt de Korfwaterweg. Ten oosten hiervan ligt de kavel van een voormalige manege. De bebouwing van de manege is sinds circa 2012 niet meer aanwezig en de gronden zijn in de huidige situatie ingericht als grazige duinvegetatie. Ook het overige deel van het plangebied (ten westen van de Korfwaterweg) betreft grazige duinvegetatie met her en der duinstruwelen.

Aan de zuidzijde van het plangebied loopt een deel van een fietspad (Strandweg). Dit pad dient tevens als toegangsweg naar een woning gelegen aan de Strandweg.

De navolgende afbeeldingen geven een beeld van de huidige situatie in het plangebied.



Huidige situatie hotelbebouwing, gezien vanaf de Korfwaterweg in noordwestelijke richting

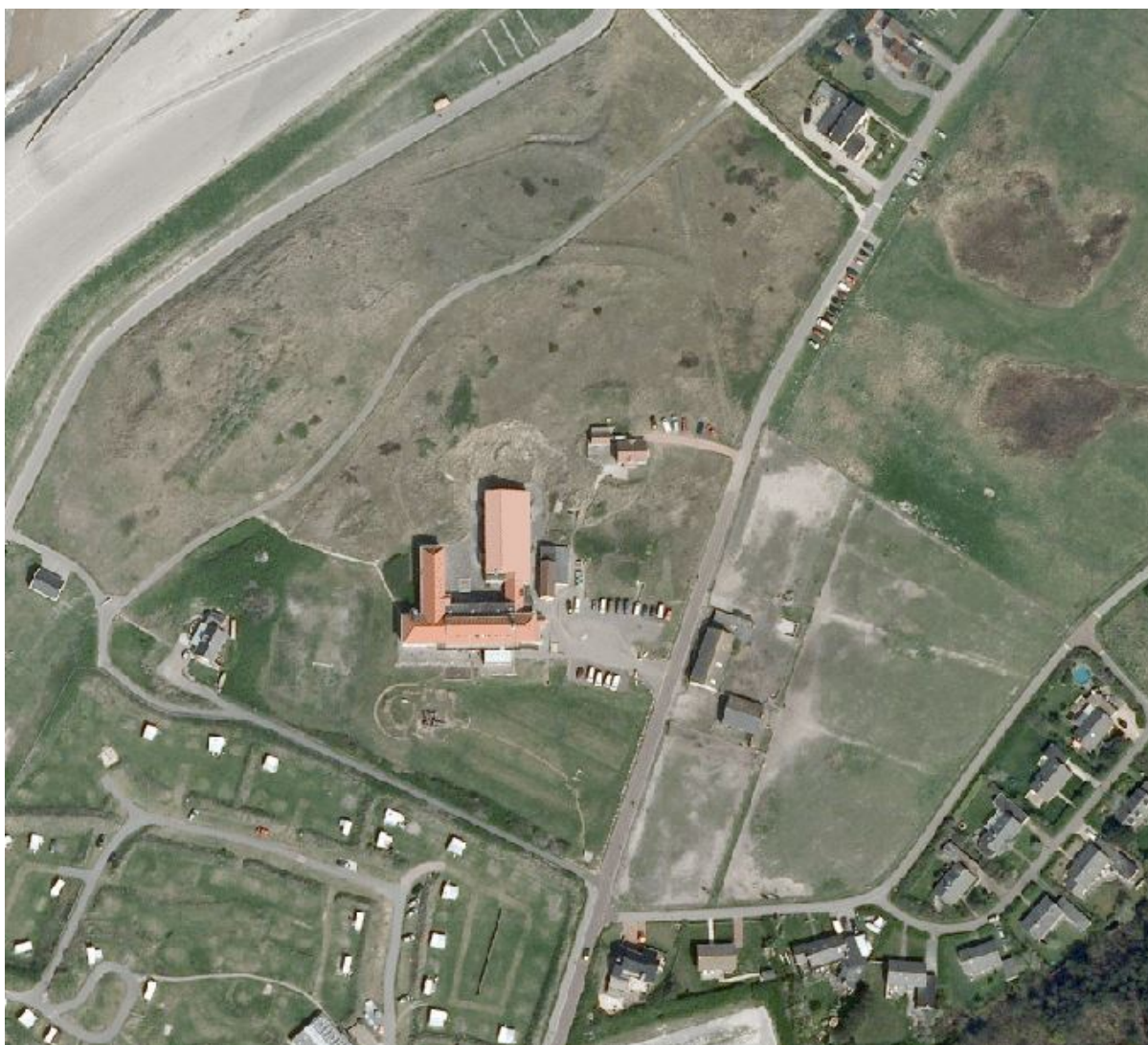


Huidige situatie beheerderswoning met bijgebouw en links daarvan de hotelbebouwing, gezien vanaf de Korwaterweg in zuidwestelijke richting



Huidige situatie Korwaterweg, met aan de rechterkant de kavel van de voormalige manege

Ter indicatie is navolgend een luchtfoto uit 2009 opgenomen. Op deze afbeelding is de bebouwing van de voormalige manege en de omliggende weides te zien.



Luchtfoto situatie plangebied omstreeks 2009

2.2 Toekomstige situatie

Er bestaat een gezamenlijke ambitie het plangebied te transformeren tot een nieuw hotelcomplex ten behoeve van een kwaliteitsverbetering van de toeristische verblijfsrecreatie in Petten.

Om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren, worden de bestaande niet-monumentale aanbouwen van het huidige hotelgebouw 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 en ondergeschikt aan deze functie horeca, wellness, vergaderfaciliteiten en meerdaagse congresactiviteiten. 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, als mede ruimte voor kantoor. Aan de noordzijde van dit gebouw wordt een serre aangebouwd.

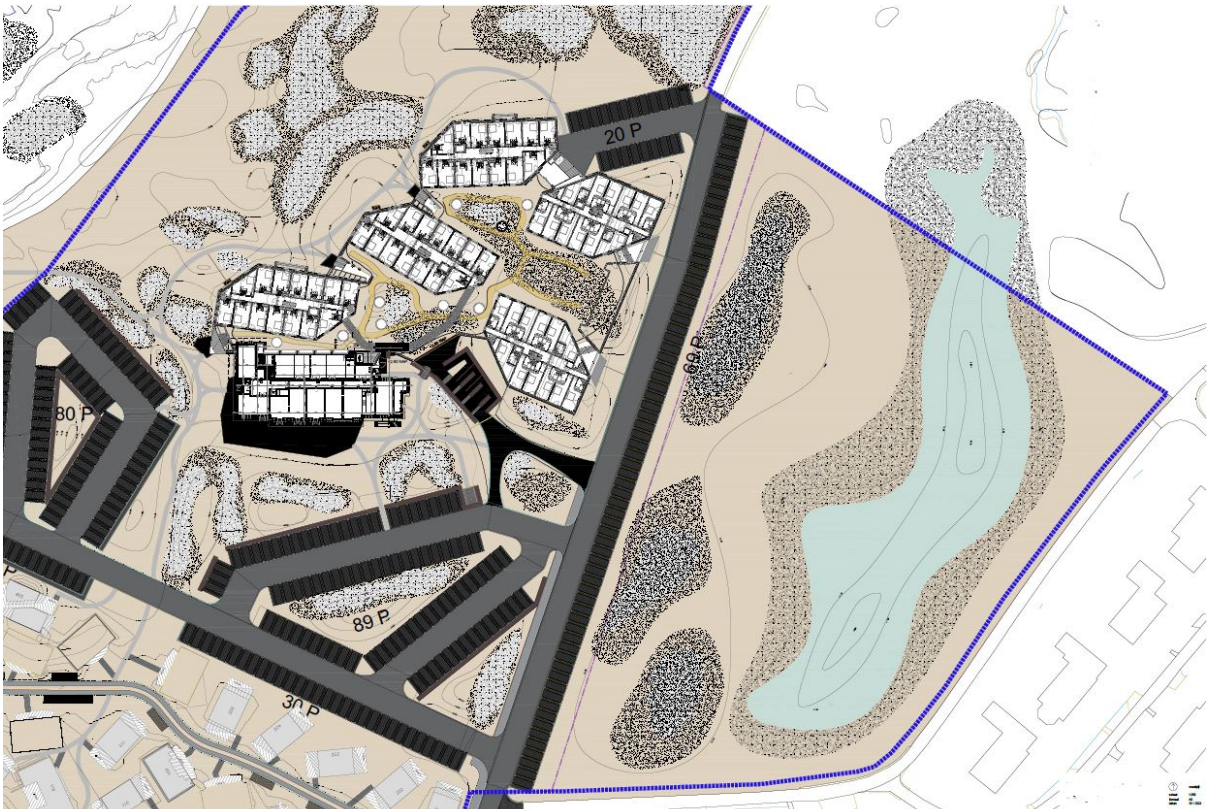
De horecavoorziening, wellness en vergaderfaciliteiten zijn ondergeschikt aan de hotelfaciliteit en staan ten dienste van de hotelgasten gedurende het recreatieve hoogseizoen. De meerdaagse congresactiviteiten (congressen waarbij tevens gebruik wordt gemaakt van een overnachting) dient als ondergeschikte faciliteit aan de hotelfaciliteit buiten het recreatieve hoogseizoen. Dit is noodzakelijk om de benodigde exploitatie van het hotel buiten het recreatieve hoogseizoen mogelijk te maken. De genoemde ondergeschikte faciliteiten betreffen dus functies die ondersteunend zijn aan de hotelovernachtingen en staan niet op zichzelf.

Om ruimte te bieden aan de nieuwe hotelgebouwen wordt de Korfwaterweg verlegd in oostelijke richting. 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 óf ontsloten via de parkeervoorziening óf via de strandweg in westelijke richting.

Evenals het recreatiepark ten zuiden van het plangebied, wordt het nieuwe hotelcomplex met bijbehorende voorzieningen, landschappelijk ingericht. De bebouwing wordt organisch in het duinlandschap geplaatst, waarbij tevens de karakteristieke hoogteverschillen in het landschap beleefbaar worden.

Naast de nieuwe ontwikkelingen in het plangebied, worden de planologische mogelijkheden op het voormalige manegekavel 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 de navolgende afbeelding wordt globaal de positionering van de nieuwe hotelgebouwen, de bijbehorende parkeervoorzieningen en de verlegde Korfwaterweg met haaksparkerplaatsen weergegeven.



Globale inrichtingschets hotelcomplex, parkeervoorzieningen en verlegde Korfwaterweg

De nieuwe hotelgebouwen bestaan uit drie tot vier bouwlagen boven één bouwlaag onder het maaiveld. De bouwhoogte van de hotelgebouwen varieert van 10,5 m tot 12 m, met een maximum van 12 m. De bouwhoogte voegt zich daarmee naar de bouwhoogte van het bestaande monumentale hotelgebouw. De nieuwe hotelgebouwen krijgen ten opzichte van het bestaande hotelgebouw een geheel eigen vormgeving, waardoor het monumentale karakter van het bestaande hotelgebouw wordt benadrukt. De twee bovenste bouwlagen krijgen een kapvorm.

Op de navolgende afbeeldingen wordt, door middel van enkele aanzichten, een impressie gegeven van de toekomstige situatie in het plangebied qua bebouwing. Opgemerkt wordt deze beelden een impressie geven van de hoogwaardige afwerking van de nieuwe hotelgebouwen. De daadwerkelijke vormgeving, kleurgebruik en materialisering kan hier echter van afwijken.



Impressie gevelaanzichten noordwestzijde

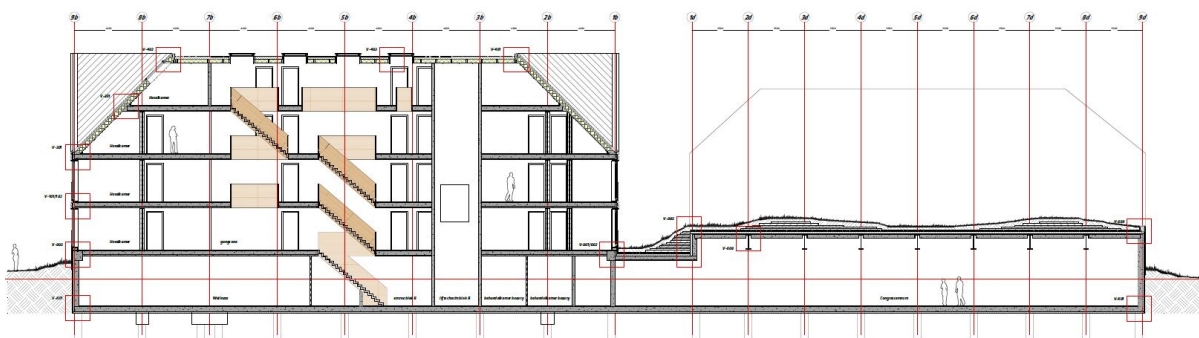


Impressie gevelaanzichten zuidwestzijde



Impressie gevelaanzicht oostzijde

Op de navolgende afbeelding is een doorsnede opgenomen van één van de nieuw te realiseren hotelgebouwen.



Doorsnede toekomstige situatie bebouwing

Het hotelcomplex wordt landschappelijk ingepast met gebiedseigen beplanting, waarbij tevens het kenmerkende duinreliëf wordt teruggebracht.

De herontwikkeling van het plangebied, zoals in de inleiding omschreven, ten behoeve van een nieuw kwalitatief hoogwaardig hotelcomplex, zorgt voor een kwaliteitsverbetering van de toeristische verblijfsrecreatie in Petten en geeft invulling aan de doelstellingen van de structuurvisie Petten "dorp in de duinen".

Hoofdstuk3 Beleidskaders

3.1 Inleiding

In deze paragraaf wordt een analyse gegeven van het relevante beleidskader. De beleidsnota's die direct of indirect doorwerken in voorliggend bestemmingsplan, worden in deze paragraaf behandeld. Gezien de aard en de schaal van de ontwikkeling is het relevante beleid op Europees niveau buiten beschouwing gelaten en op Rijksniveau beperkt gehouden. Per bestuurslaag is een korte samenvatting gegeven van de meest relevante aspecten uit de verschillende beleidsnota's, alsmede de consequenties voor het voorliggende plan.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Nationale Omgevingsvisie (NOVI) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) Onderdeel van de Omgevingswet is een visie op de leefomgeving: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Met de NOVI neemt het Rijk het voortouw voor een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Nederland. De NOVI richt zich op de volgende vier prioriteiten die onderling veel met elkaar te maken hebben en gevolgen hebben voor het inrichten van de fysieke leefomgeving:

- Ruimte maken voor de klimaatverandering en energietransitie;
- De economie van Nederland verduurzamen en het groeipotentieel behouden;
- Steden en regio's sterker en leefbaarder maken;
- Het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen.

In de NOVI staan de keuzes op nationaal niveau, maar in veel gevallen ligt de verantwoordelijkheid bij gemeenten en/of provincies. Op basis van drie uitgangspunten helpt de NOVI bij het wegen van belangen en het maken van keuzes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
- Afwentelen wordt voorkomen.

De nationale belangen zijn geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het gaat bijvoorbeeld om rijksvaarwegen, defensie, ecologische hoofdstructuur, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en primaire waterkeringen.

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Het plangebied ligt nabij een primaire waterkering. In het Barro zijn regels opgenomen ter bescherming van de waterkering en de bijbehorende beschermingszone. Op basis van het Barro moet de waterkering en de bijbehorende beschermingszone op een specifieke manier worden bestemd in een bestemmingsplan. Daarnaast zijn er regels opgenomen voor het bouwen in het kustfundament buiten stedelijk gebied. In het Barro zijn tevens regels opgenomen om het uitzicht op de vrije horizon vanaf de gemiddelde hoogwaterlijn (strand) met de blik op zee te waarborgen. Op basis van de kaart Kustfundament uit het Barro, ligt het plangebied in de zone van het kustfundament. Deze zonering betreft een globale begrenzing van het kustfundament.

Toetsing

Met het plan is sprake van de herontwikkeling van een bestaand hotelgebouw tot een nieuw hotelcomplex. De herontwikkeling vindt plaats in bestaand stedelijk gebied. Zoals uit paragraaf 4.5 blijkt maakt het plangebied geen deel uit van de primaire waterkering. Het plangebied ligt eveneens niet in een (bijbehorende) beschermingszone. Het toekennen van een specifieke bestemming op basis van de voorschriften uit het Barro is daarom niet nodig.

Het voorgenomen plan raakt geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het rijksbeleid.

3.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6 tweede lid)

Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek is opgenomen. In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de nieuwe ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten. Dit belang staat beschreven in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte binnen een breder kader van een goed systeem van ruimtelijke ordening. Met de ladder worden eisen gesteld aan de motivering van onder meer bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. De toelichting bij een bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien die ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Toetsing

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Op basis van de 'Handreiking bij de ladder voor duurzame verstedelijking' van het ministerie van I en M worden onder 'andere stedelijke voorzieningen' accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure geschaard.

De herontwikkeling van een bestaand hotelgebouw tot een nieuw hotelcomplex, waarbij het overnachtingsaanbod toeneemt, kan worden aangemerkt als 'andere stedelijke voorziening'. De locatie ligt binnen bestaand stedelijk gebied.

De behoefte aan de ontwikkeling is in april 2020 door Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd onderzocht in een markt- en impactonderzoek¹. Het onderzoek heeft betrekking op zowel de ontwikkeling van het recreatiepark als de ontwikkeling van een nieuw hotelcomplex ten noorden van het recreatiepark. Het onderzoek is als Bijlage 1 bijgevoegd. Navolgend zijn de voornaamste conclusies uit het onderzoek opgenomen.

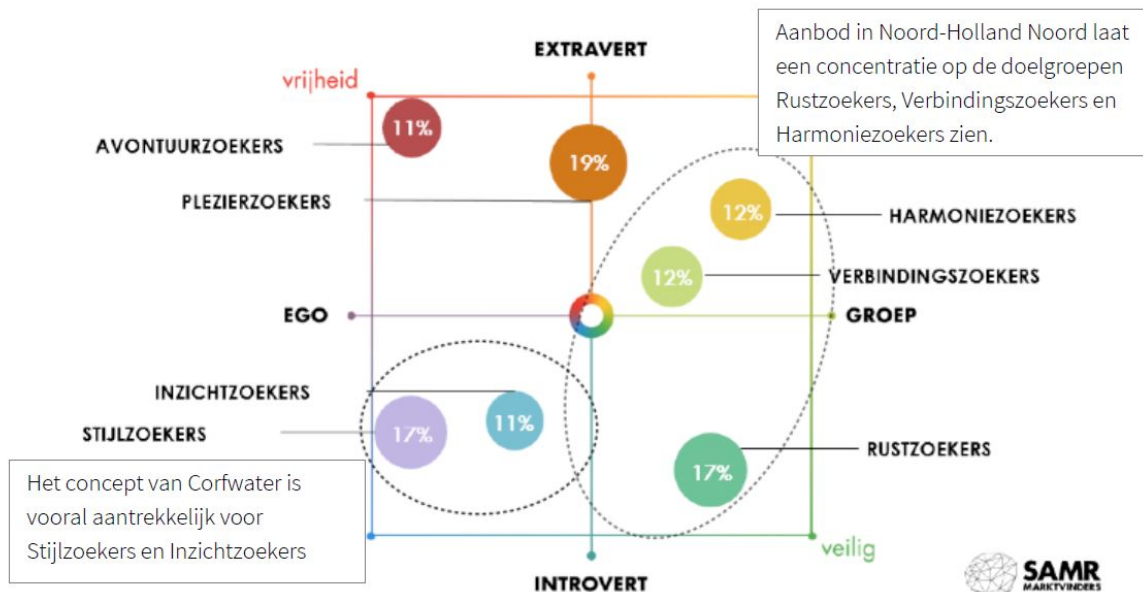
Aantrekkelijkheid concept

Het initiatief binnen het plangebied zal vooral aantrekkingskracht hebben op de leefstijlen stijlzoeker en inzichtzoeker (deze leefstijlen worden in het rapport nader toegelicht). Voor de stijlzoeker is luxe en service belangrijk, net als een unieke beleving. Voor de inzichtzoeker is de natuurlijke en rustige

omgeving erg waardevol, in combinatie met de kwalitatief goede accommodaties.

Onderscheidend vermogen

Nieuwe ontwikkelingen moeten onderscheidend zijn en zo weinig mogelijk concurreren met bestaande voorzieningen om ook daadwerkelijk waarde toe te voegen voor de regio. Uit eerder gevoerd onderzoek blijkt dat het reeds aanwezige aanbod van verblijfsaccommodaties in Noord-Holland Noord met name aantrekkelijk is voor de harmoniezoeker, verbindingsoeker en rustzoeker. Het initiatief vormt dus een welkome aanvulling op het huidige aanbod.



Aanbod in Regio Noord-Holland Noord in relatie tot het initiatief binnen het plangebied op basis van de Leefstijlvinder

Marktruimte

Om de vraag te beantwoorden of er marktruimte is, zijn twee parameters van belang: is de omvang van de doelgroep (vraag) groter dan het (huidige) aanbod en wat is de trend van de laatste jaren aangaande de bezettingen?

Uit de uitgevoerde doelgroepenanalyse blijkt dat vooral de vraag naar luxe concepten voor de stijlzoeker veel groter is dan het huidige aanbod. Voor de inzichtzoeker is de omvang van de doelgroep die in Noord-Holland Noord op vakantie gaat ongeveer vergelijkbaar met de omvang van het aanbod. Dat maakt vooral de ontwikkeling gericht op de stijlzoeker kansrijk en voor de inzichtzoeker extra van belang om de aspecten natuurlijkheid, cultuur(historie) en andere beleevingsaspecten goed uit te werken om aan de verwachte bezettingen te komen.

Uit een benchmarkanalyse blijkt dat de bezettingsgraad van de vergelijkbare hotels goed tot zeer goed is; flink boven het landelijke gemiddelde. Sommige hotels aan de Noord-Hollandse kust geven aan dat zij overvraagd worden; er is meer vraag dan aanbod en zij noteren bezettingsgraden tot wel 97%. Een nieuwe ontwikkeling aan de Noord-Hollandse kust wordt daarmee, door de hotels in de benchmark, niet als bedreiging maar als welkome aanvulling gezien. Volgens de onderzochte hotels omvatten

succesfactoren: het inspelen op de zakelijke markt, het hebben van een uitstekende ligging, iets 'uniëks' bieden, goede faciliteiten en een goed imago.

Een belangrijke landelijke trend is dat de laatste jaren de bezettingsgraad van Nederlandse logiesaccommodaties toeneemt. Een andere belangrijke trend en kans om op in te spelen, is de prognoses van de groei in het toerisme in Nederland. Er wordt een forse groei van 20% van de Nederlandse vakantiemarkt verwacht en zelfs een groei van 50% voor het inkomend toerisme naar Nederland voor de komende 10 jaar.

Gezien het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het plan voorziet in een actuele behoefte aan een hoogwaardig hotelcomplex dat ruimte biedt aan 240 hotelkamers. De ontwikkeling is daarmee in overeenstemming met de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.3 Provinciaalbeleid

3.3.1 Omgevingsvisie NH2050

Op 19 november 2018 is door Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsvisie NH2050 - Balans tussen economie en leefbaarheid - vastgesteld. De visie is een integrale visie op de leefomgeving in Noord-Holland en anticipeert daarmee op de Omgevingswet.

De Omgevingsvisie NH2050 wil zorgen voor balans tussen economische groei en leefbaarheid om voor toekomstige generaties het welvaarts- en welzijnsniveau in Noord-Holland op een hoog niveau te houden. Dit betekent dat in Noord-Holland een basiskwaliteit van de leefomgeving wordt gegarandeerd; de ruimte voor economische ontwikkeling wordt altijd in samenhang met dit uitgangspunt beschouwd.

Duurzame economische ontwikkeling is nodig voor de werkgelegenheid en daarmee voor de bestaanszekerheid van de inwoners, de provincie Noord-Holland wil ook in de toekomst een provincie zijn voor iedereen om de provincie sociaal-inclusief te houden. Maar ook om de grote investeringen op te brengen die nodig zijn voor onder meer de transitie naar een duurzame-energiehuishouding, de overgang naar een circulaire economie en het behoud van het karakteristieke landschap.

Deze visie geeft enerzijds richting, en daarmee houvast naar een onbekende toekomst, en anderzijds voldoende ruimte en handelingsperspectief om te anticiperen op nieuwe ontwikkelingen. Het is geen eindbeeld voor 2050, maar het laat in algemene zin zien wat de ontwikkelprincipes zijn voor de hele provincie om een hoge leefomgevingskwaliteit te bieden. Deze principes zijn overkoepelend: ze gelden voor de hele provincie. Hierbij komen de thema's gezondheid, veiligheid, klimaatadaptatie en landschap aan bod, alsook een aantal generieke principes voor het gebruik van de fysieke leefomgeving. Daarnaast worden er vijf samenhangende bewegingen geschetst. Bewegingen die laten zien hoe de provincie omgaat met opgaven die op onze samenleving afkomen en die ze wil faciliteren. Dat doet de provincie door een aantal ontwikkelprincipes en randvoorwaarden mee te geven om de beweging naar de toekomst te kunnen maken. Het gaat om de volgende vijf bewegingen:

- **Dynamisch schiereiland**
Hier is het benutten van de unieke ligging leidend waarbij de kustverdediging voorop staat en waar toeristische en recreatieve kansen benut kunnen worden en natuurwaarden worden toegevoegd.
- **Metropool in ontwikkeling**
Hierin wordt beschreven hoe de Metropoolregio Amsterdam steeds meer als één stad gaat

functioneren en dat de reikwijdte van de metropool groter wordt. Door het ontwikkelen van een samenhangend metropolitaan systeem wordt de agglomeratiekracht vergroot.

- Sterke kernen, sterke regio's
Deze beweging gaat over de ontwikkeling van centrumgemeenten die daarmee het voorzieningenniveau in de gehele regio waarin ze liggen vitaal houden en de kernen hun herkenbare identiteit behouden.
- Nieuwe energie
In deze beweging gaat het over het benutten van de economische kansen van de energietransitie en circulaire economie.
- Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving
Deze beweging gaat over het ontwikkelen van natuurwaarden in combinatie met het versterken van de (duurzame) agrifoodsector.

Voor het initiatief is het ontwikkelprincipe voor het 'dynamisch schiereiland' van belang. Voor het plangebied gelden de volgende aanduidingen:

- Aansluiting verscheidenheid kustlandschappen
Bij nieuwe ontwikkelingen in de kustzone wordt aangesloten bij de verscheidenheid en karakteristieken van de kustlandschappen en aanliggende grote wateren;
- Aansluiting karakteristieken kustlijnen
Bij nieuwe ontwikkelingen in de wateren (Noordzee, Waddenzee, IJsselmeer, Markermeer, IJmeer en Gooimeer) wordt aangesloten op de karakteristieken van de kustlijnen;
- Ecologische verbindingen aanvullen
Ecologische verbindingen worden behouden en aangevuld, met oog op robuuster maken van het ecologisch systeem in de kustgebieden, inclusief de grote wateren.

Toetsing

Met het initiatief is sprake van de herontwikkeling van een hotelgebouw tot een nieuw kwalitatief hoogwaardig hotelcomplex. De ontwikkeling zorgt voor een kwaliteitsverbetering van de toeristische verblijfsrecreatieve voorzieningen in de regio Noord-Holland Noord in het algemeen en Petten in het bijzonder. Het hotelcomplex wordt landschappelijk ingepast met gebiedseigen beplanting, waarbij wordt aangesloten bij het karakter van het kustlandschap ter plaatse.

Het plan is in overeenstemming met de provinciale omgevingsvisie.

3.3.2 Omgevingsverordening NH2020

In de Omgevingsverordening NH2020 worden de eerste stappen gezet om de ambities, ontwikkelprincipes en de sturingsfilosofie uit de Omgevingsvisie NH2050 te vertalen in de regels van de provincie. Deze omgevingsverordening Noord-Holland integreert 21 verordeningen die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving. Het doel is daarmee de provinciale regels te vereenvoudigen, harmoniseren, en op onderdelen meer ruimte te bieden voor lokaal en regionaal maatwerk en bestuurlijke afweging. Door deze integratie loopt de provincie Noord-Holland vooruit op de invoering van de omgevingsverordening als een van de kerninstrumenten van de Omgevingswet, voor zover dat al mogelijk is op basis van de bestaande wetgeving.

Voor het plangebied zijn de regels rondom 'verblijfsrecreatie' (paragraaf 6.1.4), het 'Natuurnetwerk Nederland' (paragraaf 6.4.1), 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' (artikel 6.3) en 'ruimtelijke kwaliteitseis' (artikel 6.59) van belang.

Verblijfsrecreatie

Er is sprake van een 'ruimtelijke spanning' tussen de ruimtebehoefte van verblijfsrecreatie en de openheid van het provinciale landschap. Het is daarom van belang dat er zorgvuldig wordt omgegaan met nieuwe ontwikkelingen en het aanbod daadwerkelijk benut wordt door de functie waarvoor het bedoeld is, namelijk kort verblijf ten behoeve van toeristisch overnachten. Het artikel heeft betrekking op alle vormen van verblijfsrecreatie. De regio's hebben ambities opgesteld omtrent de ontwikkeling van de verblijfsrecreatie in de regio's, wat is vastgelegd in een ontwikkelkader en regionale afspraken. Een ruimtelijk plan moet waarborgen dat een nieuwe ontwikkeling aansluit op deze ambities en daadwerkelijk regioversterkend is en blijft. Hierover dient afstemming plaats te vinden binnen de regio. Daarnaast geldt dat een ruimtelijk plan dat verblijfsrecreatie mogelijk maakt, regels stelt ter waarborging van een bedrijfsmatige exploitatie.

Natuurnetwerk Nederland

In artikel 6.43 is opgenomen dat een bestemmingsplan voor gronden binnen het werkingsgebied Natuurnetwerk Nederland en het werkingsgebied natuurverbindingen NNN regels stelt die in het belang zijn van de bescherming, instandhouding en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van de gebieden. Een dergelijk bestemmingsplan maakt geen nieuwe activiteiten mogelijk die leiden tot een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden, of tot een vermindering van de oppervlakte van het Natuurnetwerk Nederland of de natuurverbindingen, of van de samenhang tussen die gebieden. Van deze bepalingen kan onder voorwaarden worden afgeweken.

Artikel 6.43, lid 5 onder b is van toepassing. Hierin is aangegeven dat nieuwe activiteiten en wijziging van bestaande activiteiten mogelijk zijn, voor zover:

- i. De activiteiten die leiden tot aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden worden gecompenseerd;
- ii. De compensatie inhoudt dat de uitvoering van het geheel van activiteiten gezamenlijk leidt tot een duidelijk aantoonbare meerwaarde voor de werkingsgebieden Natuurnetwerk Nederland of Natuurverbindingen voor wat betreft kwaliteit en samenhang;
- iii. De oppervlakte van het werkingsgebied Natuurnetwerk Nederland tenminste gelijk blijft;
- iv. Rekening wordt gehouden met de mogelijke omstandigheid dat de locatie waarop de activiteit plaatsvindt is gelegen in een gebied van het Natuurnetwerk Nederland of Natuurverbindingen dat omringd wordt door of grenst aan het werkingsgebied Bijzonder provinciaal landschap; en
- v. Er een gebiedsvisie wordt opgesteld waarin wordt onderbouwd dat wordt voldaan aan het gestelde onder i tot en met iv van dit onderdeel.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

Volgens artikel 6.3 kan een ruimtelijk plan uitsluitend voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken.

Ruimtelijke kwaliteitseis

Bij de inpassing van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in een gebied dat op basis van de verordening is aangemerkt als 'landelijk gebied', wordt in het ruimtelijk plan, gelet op de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie rekening gehouden met de ambities en ontwikkelprincipes van het toepasselijke ensemble en van de toepasselijke provinciale structuren. Bij de inpassing worden 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 betrokken.

Toetsing

Met het plan is sprake van de herontwikkeling van een bestaand hotelgebouw tot een nieuw hotelcomplex binnen bestaand stedelijk gebied. In de regels van het bestemmingsplan is opgenomen dat het hotel niet mag worden gebruikt voor permanente bewoning en bedrijfsmatig moet worden geëxploiteerd. Uit paragraaf 3.4.1 komt naar voren dat het initiatief in overeenstemming is met het de regionale visie op de verblijfsrecreatie voor Noord-Holland Noord.

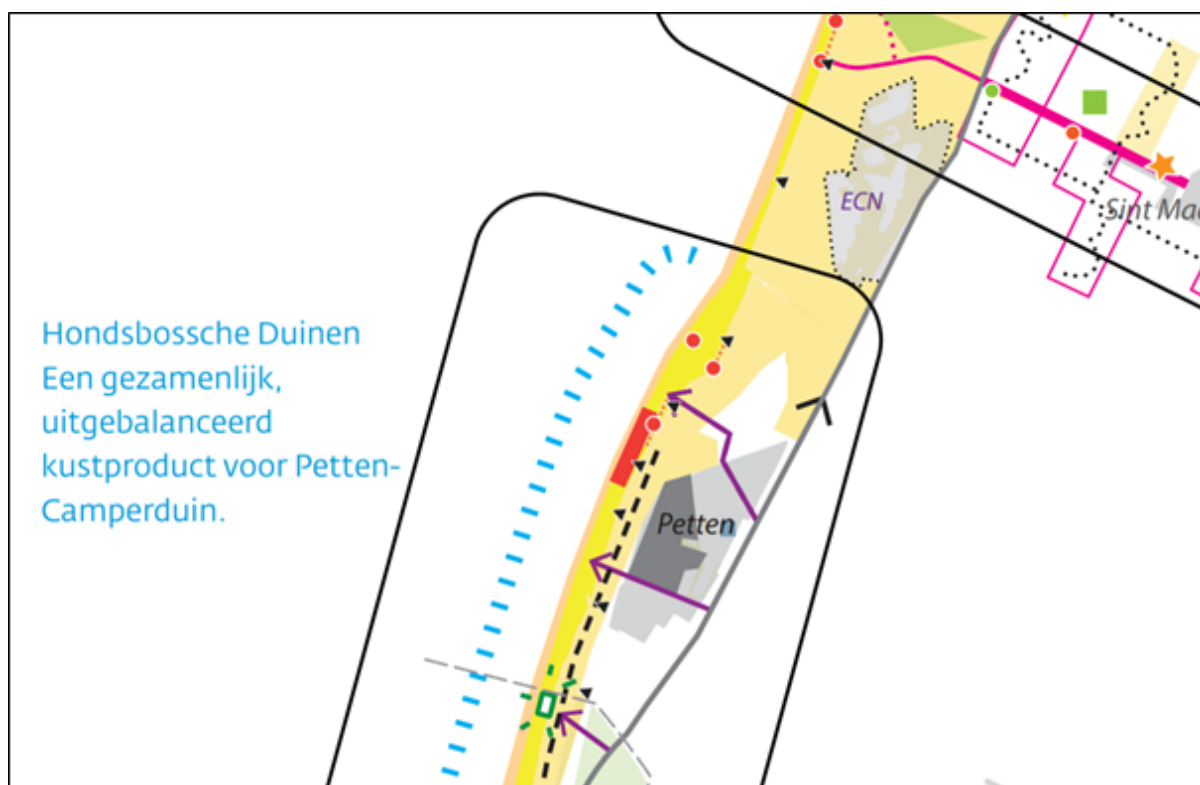
Voor het aanpassen van het bouwvlak van het hotel wordt een deel van het NNN onttrokken. Compensatie vindt plaats door de bestemming 'Recreatie - Manege' om te zetten naar bestemming 'natuur'. Hiermee blijft het gehele manegekavel onbebouwd en in samenwerking met Staatsbosbeheer ingericht/ontwikkeld tot natuur aansluitend bij het bestaande natuurgebied Corfwater. Hiermee creëren we de mogelijkheid om het deel wat nu nog geen onderdeel is van het NNN toe te voegen aan het NNN-gebied, zodat het een aaneengesloten natuurgebied wordt, zie paragraaf 4.4.2 en Bijlage 7.

Bij de ontwikkeling is rekening gehouden met de ambities en ontwikkelprincipes van het ensemble Zijpe- en Hazepolder. Hierop wordt nader ingegaan in paragraaf 3.3.4.

Het plan is in overeenstemming met de provinciale omgevingsverordening.

3.3.3 Toekomstperspectief 2040 Noord-Hollandse Noordzeekust en Strandzoning

Op 22 februari 2018 hebben 26 partijen een convenant ondertekend als vervolgstap in de uitwerking van het Toekomstperspectief Kust. Het Landelijk Convenant Kustpact van 21 februari 2017 was hierbij het vertrekpunt. De partijen - provincie, kustgemeenten, natuurorganisaties, waterbeheerders en ondernemersorganisaties - zijn van mening dat de kust grote natuur- en landschapwaarden heeft. Dit zijn waarden die beschermd moeten worden. Daarnaast moet de kust economisch sterk en aantrekkelijk blijven. Daarom hebben deze partijen gezamenlijk een Toekomstperspectief Kust en Strandzoning opgesteld met afspraken over recreatieve bebouwing op het strand en waar natuur voorrang krijgt. Eén van de belangrijkste uitgangspunten hierbij was dat bestaande rechten worden gerespecteerd.

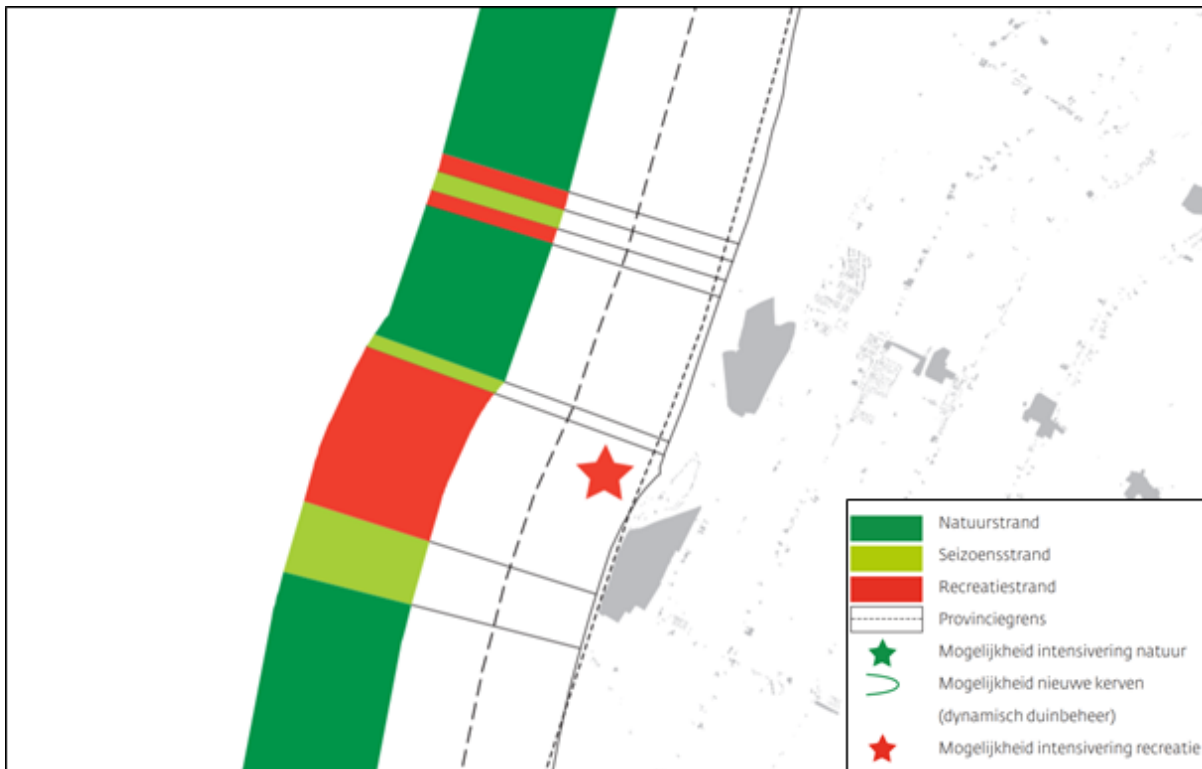


Kaart toekomstperspectief rondom plangebied

In het toekomstperspectief wordt aangegeven dat Petten en Camperduin beide een sterke relatie met de Hondsbossche Duinen hebben. Dit nieuwe, attractieve duinlandschap-in-ontwikkeling verbindt beide kernen en biedt ze nieuwe (gezamenlijke) mogelijkheden. De Hondsbossche Duinen dagen de kernen en gemeenten uit om over hun grenzen te kijken en het duinlandschap veel meer als eenheid voor denken, handelen en ontwerp te gebruiken. Dit kan het landschap zijn van nieuwe vormen en recreatieformules. Een uitgebalanceerde programmering, een gezamenlijk strandproduct, gericht op maximale sociaaleconomische meerwaarde voor Petten en Camperduin, is een belangrijke uitdaging.

Hierin kan gezamenlijk aan productontwikkeling worden gewerkt die past bij de bestemming Hondsbossche Duinen. Seizoensgebonden strandhuizen zijn hierin denkbaar. Andere onderdelen kunnen zijn: (meer) uitnodigende dijktrappen, strandentrees met parkeerplaatsen en wellicht beperkte voorzieningen, informatieborden, sanitair, et cetera langs de hele dijk. En halverwege, ter hoogte van natuurgebied de Putten, een natuurbestemming met hierbij een kleinschalig element, zoals een uitkijken/ of informatiepunt. In het kader van Kust op Kracht zijn / worden al circa vijftig ruimtelijke projecten uitgevoerd.

Voor Petten is het de opgave om de ruimtelijke en programmatische samenhang tussen het dorp en de omgeving te versterken. Hoe kan er gezorgd worden voor een maximale (kwalitatieve) bijdrage van ontwikkelingen op het strand aan de economie en de gemeenschap van Petten en andersom? In het unieke landschap van het Korfwater en aangrenzende bosgebied liggen kansen voor de versterking van de natuur- en ruimtelijke kwaliteit. In Petten zijn het dorpsplein, de Pettemerduinen en de omgeving ervan vernieuwd. De afstand tussen de recreatieve zwaartepunten van Petten, het dorpsplein en het strand, is echter groot waardoor er nog weinig synergie is. Door bezoekers van het strand meer door en naar het dorp te leiden, kan de leefbaarheid van Petten worden verbeterd. Het verbinden van het centrum met de hoofdstrandafgang, via een doorgang door het recreatiepark Corfwater is hiervan een essentieel onderdeel. Daarnaast dient Petten als badplaats verder ontwikkeld te worden. Een kwaliteitsslag in het verblijfsrecreatieve aanbod (inclusief verlenging van het seizoen) komt ook ten goede aan de in het achterland aanwezige verblijfsrecreatie.



Kaart strandzoning nabij plangebied

In de strandzoning worden drie strandtypen onderscheiden voor de mogelijkheden voor recreatieve bebouwing. Het gaat om: Recreatiestrand, Natuurstrand en Seizoenstrand. Uitsluitend daar waar een 'rode ster' voorkomt, mag ervan uit intensieve recreatie ook recreatieve bebouwing bij komen. Op het strand is altijd evenwel ruimte voor bestaande recreatieve bedrijven voor innovaties, kwaliteitsverbetering e.d. wanneer deze noodzakelijk zijn voor duurzame bedrijfsvoering en om te kunnen blijven meebewegen met de wensen en trends vanuit de markt.

Toetsing

Met de uitvoering van het initiatief wordt een belangrijke kwaliteitsslag geslagen voor het verblijfsrecreatieve aanbod in Petten. Het hotelcomplex wordt landschappelijk ingepast met gebiedseigen beplanting, waarbij wordt aangesloten bij het karakter van het kustlandschap ter plaatse. Het initiatief voorziet niet in nieuwe bebouwing op het strand.

Het initiatief is in overeenstemming met de uitgangspunten uit het Toekomstperspectief 2040 Noord-Hollandse Noordzeekust en Strandzoning.

3.3.4 Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (2018)

Algemeen

De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (2018) is een provinciale handreiking voor het inpassen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het landschap, zoals bebouwing, agrarische bedrijven, infrastructuur of vormen van energieopwekking. De Leidraad is een belangrijk instrument dat richting geeft aan één van de hoofdbelangen van de provincie: ruimtelijke kwaliteit. De Leidraad is bedoeld om inzichtelijk te maken welke landschappelijke en cultuurhistorische waarden van belang zijn. Daarnaast geeft het inzicht in de landschappelijke karakteristiek en biedt het inspiratie voor een duurzame

ruimtelijk kwalitatieve inrichting van het landschap. Het doel en de werking van de Leidraad zijn vastgelegd in de Omgevingsverordening NH2020 (zie paragraaf 3.3.2) en verder is de Leidraad bedoeld als handreiking, welke onderscheid maakt in 'rekening houden met' en 'betrekken bij'.

Kernwaarden ensemble Zijpe- en Hazepolder

Het plangebied ligt in het ensemble Zijpe- en Hazepolder. Navolgend staan de drie provinciale kernwaarden voor dit ensemble (voor zover van toepassing op het plangebied) beschreven.

1. De landschappelijke karakteristiek

Het plangebied maakt deel uit van het jonge duinlandschap. Het reliëfrijke jonge duinlandschap, met enkele nollen (zandduinen), scheidt het strand en de polder. Het is deels openbaar en omvat onder meer het natuurgebied Zwanenwater. In het duingebied ligt ook het afgesloten terrein van Energieonderzoek Centrum Nederland (ECN). De Hondsbossche en Pettemer Zeewering (dijk) is een belangrijk herkenningspunt tussen Petten en Camperduin (zie ook ensemble Noord-Kennemerland). Met de Hondsbossche Duinen is aan de zeezijde van de dijk zand opgebracht voor kustbescherming en is een natuur- en recreatiegebied toegevoegd. Bij de aanleg is beoogd de oude dijk in het landschap aan de oostkant te respecteren. Kenmerkend voor het gehele gebied is dat de polders (hier de Hazepolder) op een dramatische manier tot vlakbij de zee komen. De geschiedenis van de kustdoorbraken is hier nog voelbaar.

2. Openheid en ruimtebeleving

Het aandijkingenlandschap van de Zijpepolder, direct achter de duinen, is een grotendeels open landschap met alleen beplanting rond de recreatievoorzieningen, rondom de erven en langs een deel van de linten. Door de ligging dichtbij de kust is de erfbepanting bovendien vaak bescheiden van omvang. Hoe verder van de kust hoe omvangrijker de erfbepanting. Doordat vrijwel alle bebouwing, buiten de kust- en kruisdorpen, aan de lange polderlinten is gesitueerd, biedt de lengterichting van de polder lange zichtlijnen. Ook de overgebleven molens staan langs de polderlijnen, verspreid door de polder.

De duinen, de Zijper(zee)dijk, de Slikkerdijk, de Westfriese Omringdijk en de Oude Schoorlse Zeedijk begrenzen de openheid aan de randen van de polder en zijn belangrijk in de beleving van het gebied. Het zicht op de hoge duinenrij zorgt voor een heldere oriëntatie binnen (en buiten) het gebied. Vanaf de duintoppen is er zicht over de polder en de Noordzee.

3. Ruimtelijke dragers

De randen van de polder hebben ruimtelijk een uitgesproken karakter en vormen door hun hoogte belangrijke ruimtelijke dragers. Zo is de hoge duinenrij door de scherpe grens een duidelijk ruimtelijke structuur aan de westzijde. Aan de oostzijde is de Westfriese Omringdijk heel markant aanwezig met een steil, hoog en slingerend profiel.

Langs de kust zijn resten van de Atlantikwall terug te vinden. Deze werd in de oorlog gebouwd door de Duitse bezetter en bestond uit betonnen verdedigingswerken, zoals bunkers en tankgrachten.

Dynamiek

Wat betreft het gebruik ligt het accent nu op kusttoerisme en recreatie, natuur, bollenteelt, gras/weideland en technologie (ECN). Het gebied heeft recent een nieuwe impuls gekregen door de

aanleg van de Hondsbossche duinen, de kustversterking waarbij de kustlijn 300 meter in westelijke richting is opgeschoven en duinen en strand zijn toegevoegd. Hierdoor zijn nieuwe kansen ontstaan voor toerisme, recreatie en natuurontwikkeling.

In het overgangsgebied tussen kust en achterland is het evenwicht belangrijk tussen de toeristisch-recreatieve betekenis van de kust, de economische functies (onder andere landbouw) en de natuurwaarden (het Zwanenwater). De gemeente en ondernemers in het gebied streven naar recreatief medegebruik van het bollengebied. In de polder vindt schaalvergroting en verbreding van de agrarische sector plaats, recreatievoorzieningen worden gerealiseerd en er komen steeds meer burgers te wonen in voormalige agrarische bebouwing.

Gemeente Schagen heeft in de Reisgids voor ruimtelijke kwaliteit haar welstandsbeleid vastgelegd. De gids legt de werkwijze vast om te komen tot plannen die passen in de omgeving en geeft daarbij de belangrijkste kenmerken aan van de verschillende gebieden. Hierin wordt verwezen naar de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie.

Ambities en ontwikkelprincipes

De algemene ambitie is om ruimtelijke ontwikkelingen:

- bij te laten dragen aan het zichtbaar en herkenbaar houden van de landschappelijke karakteristiek;
- bij te laten dragen aan het versterken van (de beleving van) openheid; en
- helder te positioneren ten opzichte van de ruimtelijke dragers.

Voor het plangebied zijn de navolgende ambities en de bijbehorende ontwikkelprincipes het vertrekpunt bij het streven naar ruimtelijke kwaliteit.

De grens tussen aandijkingenlandschap en de omgeving is en blijft scherp

De grens tussen het vlakke en open aandijkingenlandschap enerzijds en de reliëfrijke, smalle kuststrook anderzijds is een belangrijke karakteristiek. Ditzelfde geldt voor de grens tussen het aandijkingenlandschap en de Westfriese Omringdijk.

Ruimtelijke kwaliteit is gebaat bij het herkenbaar houden van de scherpe grens tussen duin en polder.

De dwarswegen verbinden 'duin' en 'dijk'

De dwarswegen haaks op de kust vormen de verbinding tussen 'duin' (Noordzeekust) en 'dijk' (het oude land binnen de Westfriese Omringdijk). Daarnaast schakelen ze de reeksen dorpen, die steeds op de kruisingen met de lange linten liggen, aan elkaar. De reeks Sint Maartenszee, Sint Maartensvlotbrug, Sint Maartensbrug en Sint Maarten is daar een mooi voorbeeld van.

De ruimtelijke kwaliteit kan worden vergroot door de betekenis van de dwarswegen als verbinding tussen de kust en het oude land te versterken.

Kernwaarden structuur Noordzeekust

Het plangebied valt onder de structuur Noordzeekust. Navolgend staan de drie provinciale kernwaarden voor deze structuur (voor zover van toepassing op het plangebied) beschreven.

1. De landschappelijke karakteristiek

De strip duinen tussen Den Helder en Petten is smal en door mensen gemaakt (stuifdijk). Het aandijkingenlandschap van polder Koegras en de Zijpe- en Hazepolder liggen ten oosten van de smalle duinenrij. Huisduinen en Callantsoog zijn voormalige Waddeneilanden. Met enkele grote, beperkt toegankelijke gebieden zoals het natuurgebied Zwanenwater en het bedrijfsterrein NRG-ECN heeft dit deel van de kust andere mogelijkheden en een andere betekenis als recreatief landschap dan de brede, zuidelijker gelegen duinen, de Parkduinen. De grootste kwaliteiten van strand en zee zijn de relatief goede autobereikbaarheid en de korte afstand tussen zee en de concentraties van verblijfsaccommodatie. Het grootschalige, bollenteelt-achterland staat weliswaar enkele maanden per jaar in bloei, maar biedt beperkte mogelijkheden voor recreatief medegebruik. Ten zuiden van Petten liggen de recent opgespoten Hondsbossche Duinen over de oude Zeewering, achter de duinen ligt de voormalige lagune van de Hager strandvlakte (natuurgebied 'De Putten').

2. Openheid en ruimtebeleving

Specifiek voor het deelgebied Den Helder – Camperduin is de beleving van grootschalige openheid aan weerszijden van de zeewering: aan de zeezijde weids uitzicht over zee en aan de landzijde zicht op agrarisch polderland, gedomineerd door de bollenteelt. Het voormalige eiland Callantsoog en omgeving is verdicht tot een groene recreatieve oase. Het beschutte landschap vormt een contrast met de vlakke open omgeving. De beleving van de Hondsbossche Zeewering als 'superzeedijk' is sinds de ontwikkeling van de duinen aan zeezijde afgenomen. Vanaf het achterland is de zeewering nog een dijk en vormt een scherpe grens met de achterliggende aandijkingen.

3. Ruimtelijke dragers

Aan de zeezijde zijn de ruimtelijke dragers het doorlopende strand en de duinvoet. Aan de landzijde zijn dit de wegen die op de overgang van duinen naar achterland liggen (Zanddijk, Westerduinweg, Herenweg).

Langs de hele Noord-Hollandse kust is een kamvormige structuur van ontsluitingswegen aanwezig. In 'Dijkduinen' zijn dit oost-west-lopende polderwegen met reeksen kernen (Sint Maarten –Sint Maartensvlotbrug- Sint Maartenszee, Burgervlotbrug-Petten, etc.).

Dynamiek

De kust is van zichzelf een dynamische zone. De holle kustboog is een afkalvende kustlijn, resultante van de werking van zee en wind, verlies van sediment en zeespiegelstijging. De mens grijpt in en stabiliseert het systeem met het vastleggen van duinen met helmgras, dijken en zandsuppleties.

Veranderingen in ons recreatiegedrag (van strandvakantie naar dagje naar het strand) hebben invloed op het uiterlijk van de kustdorpen en leiden tot meer verkeersbewegingen. Het seizoensgebonden gebruik van het strand verandert, de roep om jaarrond recreatievoorzieningen is in populaire badplaatsen groot. Vakantieparken worden omgevormd tot luxe chaletparken. De relatie met het achterland wordt steeds belangrijker. Zowel in de Metropoolregio Amsterdam (MRA) als in het noorden van de provincie is de druk op het duinengebied groot. Met beleid probeert men de kustplaatsen meer te differentiëren door diversiteit en kwaliteit aan de kustplaatsen toe te voegen.

In 2016 ontstond maatschappelijke zorg over druk op waarden van de nationale kust door een toename van recreatieve bebouwing in de kustzone. Als reactie op die zorg is begin 2017 het Landelijk Convenant Kustpact afgesloten. In het Kustpact werd bepaald dat bij de kust betrokken partijen samen afspraken maken om nieuwe recreatieve bebouwing in het kustgebied beter te (be)geleiden.

De kust vormt onze primaire waterkering en valt onder de Waterwet. De duinen buiten het bebouwd gebied, het strand en een zone van 1.250 meter in zee zijn Nationaal Natuurnetwerk (NNN) en Natura 2000-gebied. Noordwaarts vanaf Bergen aan Zee is de Natura 2000-zone in zee breder, namelijk circa 15 kilometer. De duinen zijn aardkundig monument en grote delen zijn stiltegebied.

Ambities en ontwikkelprincipes

Voor het plangebied zijn de navolgende ambities en de bijbehorende ontwikkelprincipes het vertrekpunt bij het streven naar ruimtelijke kwaliteit.

De Noordzeekust is een natuurlijk systeem dat onderhouden moet worden

De Noordzeekust vormt een natuurlijke en dynamische waterkering die vanwege de zeespiegelstijging kunstmatig op orde gehouden moet worden.

Ruimtelijke kwaliteit is gebaat bij de inzet van natuurlijke en zachte middelen bij kustversterking waar mogelijk.

Van Kustlijn naar Kustlandschappen

De Noordzeekust als structuur van provinciaal belang loopt van de zee tot en met de binnenduinrand.

Ruimtelijke kwaliteit is gebaat bij het versterken van de samenhang tussen het strand en het achtergelegen kustlandschap en het versterken van de diversiteit van de kustlandschappen en de identiteit van de kustplaatsen.

De lokale karakteristiek van de verschillende kustlandschappen en identiteit van kustplaatsen zijn uitgangspunt

Alhoewel de kust als geheel een sterke identiteit heeft, zijn de karakters verschillen tussen de kustlandschappen en kustplaatsen aanwezig en waardevol.

Ruimtelijke kwaliteit is gebaat bij:

- het vergroten van de attractiviteit en de gebruiksmogelijkheden van Dijkduinen, tussen Den Helder en Camperduin.
- behoud van de tweezijdige beleving van de openheid.
- het ontwikkelen van de Hondsbossche Duinen (kans).

Toetsing

Het hotelcomplex wordt landschappelijk ingepast met gebiedseigen beplanting, waarbij tevens het kenmerkende duinreliëf wordt teruggebracht.

De herontwikkeling van het plangebied ten behoeve van een nieuw kwalitatief hoogwaardig hotelcomplex, zorgt voor een kwaliteitsverbetering van de toeristische verblijfsrecreatieve voorzieningen in de regio Noord-Holland Noord in het algemeen en Petten in het bijzonder.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Regionale Visie Verblijfsrecreatie Noord-Holland Noord

De gemeenten in de regio Noord-Holland Noord hebben in samenspraak met de markt, natuurorganisaties en brancheorganisaties een regionale visie op de verblijfsrecreatie ontwikkeld. De gezamenlijke visie Regionale Visie Verblijfsrecreatie Noord-Holland Noord heeft als doel om in 2030 de meest vitale verblijfsregio van Nederland te zijn. Met de visie wordt uitvoering gegeven aan de PRV.

Om een vitale sector te zijn en te blijven met een belangrijke economische en maatschappelijke waarde voor Noord-Holland Noord moeten er op regioniveau gezamenlijk slimme keuzes gemaakt worden over:

- Hoe om te gaan met het bestaande aanbod?
- Wanneer is nieuw aanbod van toegevoegde waarde?
- Wanneer versterkt een initiatief de kenmerken van de deelregio's?

Daarom is deze visie met een uitnodigend ontwikkelkader opgesteld waardoor de regio in staat is goede afwegingen te maken voor initiatieven. Tevens geeft de visie richting aan de verbetering van de vitaliteit van het bestaande aanbod.

In de visie gelden zeven leidende (ontwikkel)principes in de verblijfsrecreatie:

1. we werken samen aan een vitale verblijfsrecreatiesector;
2. ruimte voor onderscheidend aanbod;
3. we kiezen voor recreatief ondernemerschap bij nieuwe ontwikkelingen;
4. we versterken de omgeving (ruimtelijk en economisch);
5. we gebruiken waar mogelijk het bestaande aanbod;
6. we versterken het bestaande ondernemerschap;
7. we creëren nieuwe waarde voor niet-vitaal aanbod.

De visie is uitgewerkt in zeven marktgerichte deelregio's. Het plangebied ligt in de regio 'noordkust'.

Noordkust

Het streefbeeld van deze regio voor 2030 is slapen en spelen in nieuwe kustnatuur. De deelregio Noordkust vormt in 2030 een beleefbaar en oorspronkelijk kustlandschap waarvan de afwisseling is hersteld. De eilandenstructuur is op enkele sleutelplekken teruggebracht met een beleefbaar nollenlandschap, kwelwater, duingebieden, afgewisseld met polders en cultureel erfgoed (zoals gemalen, molens en bestaande boerderijen). Dit betreft het summum van toeristische innovatie. Er wordt aangesloten bij de cultuurhistorische omgevingswaarde. Op deze locaties is een nieuw landschap met nieuwe natuur tot stand gekomen door verschillende partijen die aan hetzelfde doel werken (juridisch en financieel). Deze locaties vormen voor een belangrijk deel 'speelnatuur' voor mensen (inwoners en verblijfs gasten) die bezig zijn met bijvoorbeeld recreatief sporten, gezondheid en ravotten en verblijfsrecreatie. Hierdoor raakt de deelregio nog aantrekkelijker voor verblijfs gasten: gezinnen en families. Bestaande en nieuwe verblijfsrecreatie raken vervlochten met deze beleefbare kustnatuur. Verblijfsrecreatie met een lage bebouwingsdichtheid raakt zodoende in nieuwe balans met de directe verblijfsomgeving. Nieuwe Verblijfsrecreatie is vooral gericht op de familiemarkt: gastvrij, gericht op ontspanning, thuisgevoel en eenvoud.

De strategie voor deze regio is "productontwikkeling door verblijfsrecreatie met een oorspronkelijk en

beleefbaar(kust)landschap te realiseren voor bestaande verblijfsmarkten". Om de verblijfsrecreatie de komende jaren te laten groeien krijgt de kwaliteit en belevingswaarde van de verblijfsomgeving een impuls. Er zijn meerdere manieren om de verbetering van de omgevingskwaliteit/toevoeging speelnatuur te realiseren in combinatie met (her)ontwikkeling van verblijfsrecreatie. In de praktijk zal blijken welke strategie de meest geschikte is:

- Gebiedsontwikkeling op enkele sleutelplekken.
Dit is de meest ambitieuze variant. Meerdere doelen worden in een integrale gebiedsontwikkeling aan elkaar verbonden. Zoals natuurontwikkeling, kustveiligheid, infra, herverkaveling agrarische gronden en kwaliteitsimpuls verblijfsrecreatie. De zeegaten (Zijpe, Heerendiep) of Den Helder aan Zee zouden bijvoorbeeld als gebiedsconcept ontwikkeld kunnen worden. (Her) te ontwikkelen verblijfsrecreatie initiatieven spelen in op en integreren in zo'n gebiedsconcept. Er zijn drie randvoorwaarden voor een gebiedsontwikkeling: draagvlak, middelen (sluitende grondexploitatie) en capaciteit. Is één van deze drie voorwaarden niet/onvoldoende aanwezig, dan is er een alternatieve strategie mogelijk;
- Plus-Strategie: als alternatief voor een integrale gebiedsontwikkeling wordt gedacht aan een strategie waarbij belangen worden mee-gekoppeld. 'We' (ondernemers, ontwikkelaars, belangenorganisaties, gemeenten, waterschappen, provincie en Rijk) zetten ons maximaal in om per verblijfsinitiatief een landschappelijke belevingsplus te creëren. Zo raakt nieuwe verblijfsrecreatie meer geïntegreerd in de directe omgeving. Een grof landschappelijk schetsontwerp (marktregio-schets) kan daarbij als leidraad volstaan. Veel ingrediënten hiervan bestaan al: Provinciale leidraad landschap, Duinzoomvisie, Sint Maartenszee visie etc.
- Ondertussen voorsorteren:
 1. Harde planvoorraad: deze initiatieven moeten doorgang vinden volgens planbeschrijving;
 2. Zachte planvoorraad en nieuwe initiatieven: zachte plannen worden herijkt. Nieuwe initiatieven moeten leiden tot versterking van beleefbare omgevingskwaliteit zoals (speel)natuur, een relatief lage bebouwingsdichtheid hebben en passen bij het DNA: gastvrij, gericht op ontspanning, eenvoud en herkenbare van thuis.

Toetsing

Met het initiatief is sprake van de herontwikkeling van een hotelgebouw tot een nieuw kwalitatief hoogwaardig hotelcomplex.

Voor de ontwikkeling is een markt- en impactonderzoek uitgevoerd (zie paragraaf 3.2.2). Uit het onderzoek komt naar voren dat er voldoende marktruimte is en dat de ontwikkeling als welkome aanvulling op het bestaande verblijfsrecreatieve aanbod in de regio wordt gezien.

In het onderzoek is ook een inschatting gedaan van de impact op de regio. De herontwikkeling van Corfwater zal naar verwachting een forse positieve economische impact hebben op de Petten en de omgeving. Van deze impact profiteren toeristen, recreanten, ondernemers en, indien goed geregisseerd, ook inwoners van Petten.

Het initiatief is in lijn met de regionale visie op de verblijfsrecreatie voor Noord-Holland Noord.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Structuurvisie Petten "dorp in de duinen"

De structuurvisie Petten, eind 2012 vastgesteld door de voormalige gemeente Zijpe, laat zien op welke manier de gemeente de mogelijkheden die de kustversterking bij Petten (zandsuppletie) met zich mee brengen, wil gebruiken om Petten op de kaart te zetten. De plannen die de gemeente voor de kern Petten heeft, lopen tot ongeveer 2020 door, met een doorkijk tot 2040. In maart 2014 heeft de gemeenteraad van Schagen ingestemd met de overgang naar de realisatiefase van de structuurvisie.

De structuurvisie dient ertoe om initiatiefnemers een kader te geven voor verdere ontwikkeling van Petten. De primaire doelstelling van de gemeente is om met de structuurvisie samenhang aan te brengen in de initiatieven. De structuurvisie is een herijking van het plan 'Petten aan Zee' en biedt een kader voor bouwplannen voor herinrichting van het gebied rondom het Huis ter Duin en de manage, het gebied van camping Corfwater en het verbeteren van bestaand vastgoed en revitalisering van het dorpsplein. De focus is gericht op het dorp om van daaruit aansluiting te zoeken bij de mogelijkheden die de kustversterking op termijn biedt.

De doelstelling van de structuurvisie is als volgt geconcretiseerd:

- Van het dorp Petten een volwaardige kustplaats maken met behoud van eigen identiteit;
- Kwaliteitsverbetering van de toeristische verblijfsrecreatie;
- Verbetering bereikbaarheid strand en uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen nabij het bezoekerscentrum Dijk te Kijk;
- Vitalisering dorpsplein;
- Behoud en mogelijke versterking winkelvoorzieningen;
- eerste aanzet geven tot herstructurering woningbouw;
- Betere en herkenbare verbindingen tussen de afzonderlijke wijken (dorp, Korfwater, Petten West en Nolmerban).

Voor de verbetering van de verblijfsrecreatie wordt in de structuurvisie het volgende gesteld. De kracht van de voorgestelde kustversterking ligt in het nieuwe strand en de duinen. De huidige relatie van Petten met de kust karakteriseert zich als hard: dorp, dijk, asfalt, zee. Door zandsuppletie kan deze overgang veel landschappelijker en zachter worden vormgegeven. Een duin ter hoogte van de huidige camping Corfwater vormt in de toekomst de verbinding tussen dorp en strand. Door de strandovergang te positioneren in het verlengde van de Ingenieur van de Banstraat ontstaat een logische relatie tussen dorpskern en strandovergang.

In de structuurvisie vormen de terreinen van het Korfwater, de manage en Huis ter Duin een aaneengesloten nieuw duinlandschap. Het karakter van het nieuw duinlandschap vraagt om een open en organische wijze van bebouwing dat geen nieuwe enclaves vormt. De bebouwing is hoofdzakelijk kleinschalig en grondgebonden, maximaal twee bouwlagen met een kap. Uitzonderingen daarop vormen de ontwikkelingen op het bebouwingsvlak van het Huis ter Duin, waarbij de bouwhoogtes zich weliswaar beperkt tot een goothoogte van zes meter en een nokhoogte van twaalf meter, maar aansluitend op het karakter van het oude Huis ter Duin, ook een ensemble mag zijn.

Toetsing

De herontwikkeling rondom het gebied van Hotel 'Huis ter Duin' en het kavel van een voormalige

manege wordt expliciet benoemd in de structuurvisie. De herontwikkeling van het plangebied ten behoeve van een kwalitatief hoogwaardig hotelcomplex zorgt voor een kwaliteitsverbetering van de toeristische verblijfsrecreatieve voorzieningen in Petten. Het hotelcomplex wordt landschappelijk ingepast met gebiedseigen beplanting, waarbij tevens het kenmerkende duinreliëf wordt teruggebracht.

Met de ontwikkeling van het plangebied wordt invulling gegeven aan de doelstellingen van de structuurvisie Petten "dorp in de duinen".

3.5.2 Reisgids voor ruimtelijke kwaliteit

De gemeente Schagen hanteert voor haar welstandsbeleid de 'Reisgids voor ruimtelijke kwaliteit'. Naast algemene welstandscriteria en sneltoetscriteria voor kleine bouwplannen zijn er gebiedsgerichte criteria bepaald.

Voorliggend plan richt zich op een nieuwe invulling, waarbij sprake is van een functioneel-ruimtelijke verandering. Volgens de reisgids valt het plan daardoor onder de noemer '(bijzondere) ontwikkelingen'. Voor bijzondere ontwikkelingen in de gemeente Schagen worden beeldkwaliteitsplannen met daarin criteria opgesteld als aanvulling van de 'Reisgids voor ruimtelijke kwaliteit'. Het beeldkwaliteitsplan omvat een beschrijving van de gebiedskwaliteiten, ontwikkelgeschiedenis, ordeningsprincipes en bebouwingskarakteristieken van de omgeving. Plannen worden getoetst op basis van de criteria zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan voor deze ontwikkeling.

Toetsing

Voor onderhavig plan is een beeldkwaliteitsplan opgesteld (zie Bijlage 2). Het initiatief zal verder uitgewerkt worden op basis van dit beeldkwaliteitsplan. Het beeldkwaliteitsplan wordt gelijktijdig met het bestemmingsplan vastgesteld.

Hoofdstuk4 Omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt getoetst in hoeverre dit initiatief haalbaar is in het kader van milieu- en omgevingsaspecten.

4.2 Milieu

4.2.1 Geluid

Algemeen

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het bestemmingsplan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals woningen, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen.

Toetsing

Met het initiatief is sprake van de realisatie van een hotelcomplex ten behoeve van 240 hotelkamers. Een hotelcomplex wordt in het kader van de Wgh niet aangemerkt als een geluidsgevoelig object. Een onderzoek kan daarom achterwege blijven. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet echter wel afgewogen worden of de locatie voor het hotelcomplex geschikt is voor deze functie. Het hotelcomplex is gelegen aan de Korfwaterweg, dit is een weg zonder doorgaande functie met een 30 km/uur regime. Aangenomen kan worden dat er geen sprake zal zijn van geluidhinder ter plaatse.

Het plan voorziet tevens in het verleggen van de Korfwaterweg. Omdat de Korfwaterweg een 30 km/uur regime heeft, is de Wgh niet van toepassing. Vanwege dit snelheidsregime en het feit dat de Korfwaterweg geen doorgaande functie heeft, is het niet de verwachting dat de nieuwe ligging van de Korfwaterweg een negatief effect heeft op het akoestisch klimaat van de omliggende, voor geluidhinder gevoelige, functies.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat vanuit het aspect geluid geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied.

4.2.2 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Indien door middel van een plan nieuwe, gevoelige functies of milieuhinderveroorzakende functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu binnen en buiten het plangebied mogelijk is. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van nieuwe gevoelige functies.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering'² als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie

zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de aanbevolen richtafstanden met één stap worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf de grens van de locatie van de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies.

Toetsing

Het plangebied en haar omgeving wordt, gezien de aanwezige functies (hotel, recreatiepark, een strandopgang, openbare parkeerplaatsen, informatiecentrum en loods van de KNRM), aangemerkt als een 'gemengd gebied'.

Hinderveroorzakende functies in het plangebied

Op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' kan voorliggend initiatief worden gecategoriseerd als 'Hotels en pensions met keukens, conferentie-oorden en congrescentra'. De VNG-brochure geeft de volgende minimaal aanbevolen richtafstanden aan voor deze functie:

Type inrichting	Geur	Stof	Geluid	Gevaar
Hotels en pensions met keukens, conferentie-oorden en congrescentra	10	0	10	10

De maximale richtafstand, die volgt uit de VNG-brochure, voor voorliggend initiatief bedraagt 10 m. Aangezien het plangebied in een 'gemengd gebied' ligt, kan de richtafstand met één stap verkleind worden tot 0 m. De afstand tussen het plangebied en de omliggende milieuhindergevoelige objecten ((recreatie)woningen) is daarmee voldoende groot.

Hinderveroorzakende functies in de omgeving van het plangebied

Naast voorgenoemde toetsing moet onderzocht worden of de functies in het plangebied hinder ondervinden van hinderveroorzakende functies in de omgeving van het plangebied. Aangezien er sprake is van recreatieve bewoning, kunnen de recreatiewoningen tevens als hindergevoelig worden aangemerkt.

In de directe omgeving van het plangebied zijn er hinderveroorzakende functies aanwezig in de vorm van een nieuw te realiseren recreatiepark en een loods ten behoeve van stalling van voertuigen en boten van de KNRM. Op grotere afstand ligt een concentratiegebied voor nucleaire activiteiten.

Het recreatiepark kan worden gecategoriseerd als 'Kampeertreinen, vakantiecentra, e.d. (met keukens)', de loods van de KNRM als 'Autoparkeertreinen, parkeergarages' en het concentratiegebied voor nucleaire activiteiten als 'kerncentrales met koeltorens'. De richtafstanden, op basis van een 'rustige woonwijk'/'rustig buitengebied', voor deze categorieën zijn als volgt.

Type inrichting	Geur	Stof	Geluid	Gevaar
Kampeertreinen, vakantiecentra, e.d. (met keukens)	30	0	50	30

Autoparkeerterrainen, parkeergarages	10	0	30	0
Kerncentrales met koeltorens	10	10	500	1.500

Vanwege de ligging in een 'gemengd gebied' kan de richtafstand voor het recreatiepark terug worden gebracht tot 30 m. De afstand tussen het dichtstbijzijnde hotelgebouw en het recreatiepark bedraagt 45 m. Daarbij wordt tevens opgemerkt dat het recreatiepark de vorm krijgt van een rustig recreatiepark met kwalitatief hoogwaardige recreatiewoningen. Op het terrein zal geen sprake zijn van kamperen of animatieteams. De richtafstand uit de VNG-brochure is daarom niet geheel representatief voor de toekomstige situatie. Er is eerder sprake van recreatieve bewoning.

De richtafstand van de loods kan worden teruggebracht tot 10 m. De afstand tussen de hotelgebouwen en de loods bedraagt circa 150 m en is daarmee voldoende groot.

De afstand tot het concentratiegebied voor nucleaire activiteiten bedraagt circa 1.600 m. De richtafstand voor deze functie is 1.000 m op basis van een 'gemengd gebied'. De afstand tussen het plangebied en het concentratiegebied is voldoende groot.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de gewenste ontwikkelingen in het plangebied.

4.2.3 Bodem

Algemeen

De bodemkwaliteit is in het kader van een bestemmingsplan van belang indien er sprake is van functieveranderingen of een ander gebruik. De bodem moet geschikt zijn voor de nieuwe functie.

Toetsing

Door APS-Milieu is in juli 2018 een verkennend bodem- en asbest in grondonderzoek uitgevoerd³. Het onderzoek is als bijlage Bijlage 3 bijgevoegd. De conclusies uit het onderzoek worden hierna kort behandeld.

Uit het onderzoek komt naar voren dat de grond ter plaatse van de onderzoekslocatie uitsluitend lichte verontreinigingen bevat. Deze lichte verontreinigingen zijn plaatselijk. In het grondwater zijn geen verhoogde gehalten aan onderzochte stoffen gemeten.

Het asbest in grondonderzoek had betrekking op grond rondom de (voormalige) bebouwing op de locatie. In één mengmonster van de grond van noordwestelijk terreindeel is een gewogen gehalte asbest van 0,0059 mg/kg ds aangetroffen. Het aangetroffen gehalte asbest ligt ruim onder de waarde waarbij nader onderzoek naar asbest noodzakelijk wordt geacht (50 mg/kg ds). Nader onderzoek naar asbest is daarom niet noodzakelijk.

In het onderzoek wordt geconcludeerd dat de kwaliteit van grond en grondwater milieuhygiënisch geen belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Indicatief is ook het puin van het puinpad richting de bedrijfswoning en puin onder de asfaltverharding van de weg vanaf de Korfwaterweg naar het hotel toe onderzocht. Dit is gedaan om te bepalen of het puin en het asfalt kan worden hergebruikt bij de herontwikkeling van het terrein. Uit het onderzoek komt naar voren dat het puin van het puinpad kan worden hergebruikt, maar het puin onder de asfaltverharding niet. De asfaltverharding zelf is ook onderzocht op teer. Uit de analyse blijkt dat het asfalt teerhoudend is. Dit betekent dat ook het asfalt niet kan worden hergebruikt.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.2.4 Luchtkwaliteit

Algemeen

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit, waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor PM_{2,5}. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM₁₀ wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor PM_{2,5} wordt voldaan.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd, kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht, waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in een gebiedsgericht programma van het NSL. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moet worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is een aanzienlijk deel van de dag betreft. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de

concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden, waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

Toetsing

Het initiatief betreft de realisatie van een hotelcomplex. De ministeriële regeling NIBM kwantificeert de (N)IBM-grens niet voor de functie van hotelcomplex. Om die reden is met behulp van de 'NIBM-tool' (versie 31-08-2020) een berekening gemaakt⁴. Uit paragraaf 4.6.1 komt naar voren dat het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de ontwikkeling naar verwachting met circa 415 toeneemt. Worst-case is echter uitgegaan van de verkeersbewegingen die het initiatief met zich meebrengt. Op basis van paragraaf 4.6.1 zorgt het initiatief voor 447 verkeersbewegingen per dag. Hiervan zal naar verwachting bij maximaal 2% sprake zijn van een vrachtwagen in verband met bevoorrading.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie	2021
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	447
Aandeel vrachtverkeer	2,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,39
PM ₁₀ in µg/m ³	0,08
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

Uit de berekening blijkt dat de bijdrage door verkeer aan de luchtverontreiniging minder bedraagt dan de grenswaarde van 1,2 microgram per m³. De ontwikkeling draagt daarmee niet in betekenende mate bij aan luchtverontreiniging.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de lokale luchtkwaliteit onderzocht, zodat onacceptabele gezondheidsrisico's kunnen worden uitgesloten. Hiertoe is de monitoringstool⁵ uit het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) geraadpleegd.

De monitoringstool geeft inzicht in de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) in het plangebied tussen 2020 en 2030. De monitoringstool kent scenario's zonder en met lokale maatregelen die er voor moeten zorgen dat op termijn overal aan de grenswaarden wordt voldaan. Beide typen scenario's laten in de toekomst een afname van de concentraties zien. Dit komt doordat bedrijven en het verkeer steeds schoner worden door technologische verbeteringen. De monitoringstool maakt duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2020 en 2030 in het plangebied onder de grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging.

In het plangebied worden geen gevoelige functies beoogd zoals bedoeld in het 'Besluit gevoelige bestemmingen'. Toetsing aan de grenswaarden is daarom niet noodzakelijk.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat vanuit het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied.

4.2.5 Externe veiligheid

Algemeen

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijk slachtoffers. Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

Plaatsgebonden risico

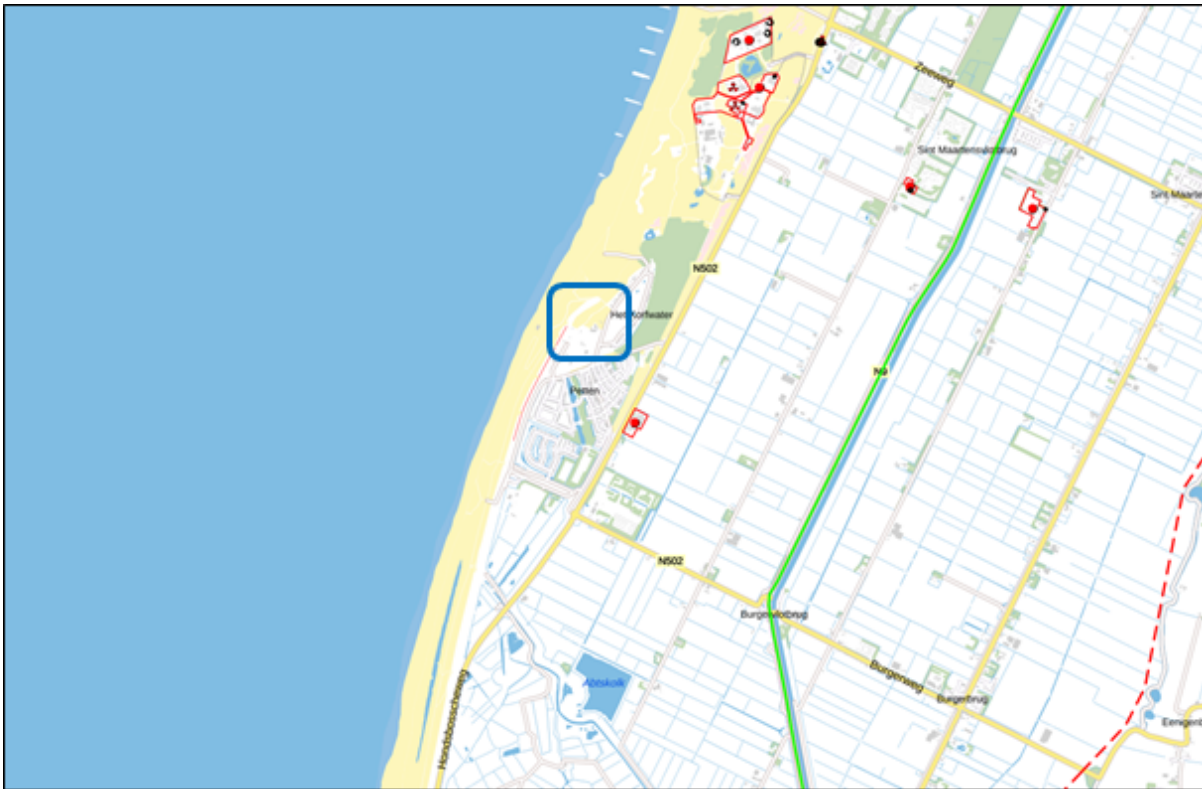
Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

Groepsrisico

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Bevi (stb. 250, 2004) wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld (art. 13). De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit de realisatie van een hotelcomplex ten behoeve van 240 hotelkamers. Er is daarmee sprake van de realisatie van een kwetsbaar object. De navolgende afbeelding betreft een uitsnede van de risicokaart Nederland. De globale ligging van het plangebied is op deze kaarten aangeduid met een blauw kader.



Uitsnede Risicokaart Nederland

Stationaire bronnen

In de nabije omgeving ligt op circa 600 m ten zuidoosten van het plangebied een tuinbouwbedrijf (Westerduinweg 10b). Op deze locatie is een koelinstallatie op basis van ammoniak aanwezig. Het betreft geen Bevi inrichting, maar een inrichting die op basis van het Activiteitenbesluit op de risicokaart is opgenomen. De 10^{-6} contour van deze installatie bedraagt 0 meter. De afstand tot het plangebied is daarmee voldoende groot.

Op circa 1,6 km ten noorden van het plangebied ligt een concentratiegebied voor nucleaire activiteiten. In het gebied zijn geen Bevi-inrichtingen gevestigd. Wel zijn er een aantal inrichtingen aanwezig, die op basis van een milieuvergunning op de risicokaart zijn opgenomen. De 10^{-6} contour van deze inrichtingen bevinden zich echter op ruime afstand van het plangebied. In het kader van bedrijven- en milieuzonering is in paragraaf 4.2.2 nader ingegaan op het concentratiegebied.

Mobiele bronnen

Op circa 2 km ten oosten van het plangebied ligt de rijksweg N9. Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over rijkswegen is het Basisnet Weg van belang. Over de rijksweg N9 worden volgens het Basisnet Weg gevaarlijke stoffen vervoerd. De 10^{-6} contour van deze weg bedraagt 0 m voor het plaatsgebonden risico. Het invloedsgebied van deze weg bedraagt 355 m. Een nadere beoordeling van het groepsrisico is daarom niet noodzakelijk.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat vanuit het aspect externe veiligheid geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied.

4.2.6 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Algemeen

Om te bepalen of voor het project een milieueffectrapport (M.E.R.) moet worden opgesteld, is het van belang om te kijken of de ontwikkeling een activiteit is als opgenomen in de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.).

In de bijlage van het Besluit m.e.r. zijn twee onderdelen (C en D) opgenomen. Het onderscheid tussen deze twee bijlagen is dat in bijlage C er direct sprake is van een m.e.r.-plicht voor besluiten met een omvang boven de drempelwaarden en besluiten onder de drempelwaarden zijn niet m.e.r.-plichtig. Onderdeel D geeft aan of er voor besluiten beoordeeld moet worden of er m.e.r. noodzakelijk is. Voor besluiten met een omvang boven de drempelwaarden moet een m.e.r.-beoordeling worden uitgevoerd en voor besluiten met een omvang onder de drempelwaarden een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling. Pas na het uitvoeren van een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling is duidelijk of er een M.E.R. moet worden opgesteld.

Toetsing

De herontwikkeling van een hotelgebouw tot een nieuw hotelcomplex, waarbij het overnachtingsaanbod toeneemt, kan worden aangemerkt als "de aanleg of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen" als genoemd in onderdeel D.11.2 van de bijlage van het Besluit m.e.r.. Bij de uitleg van de Europese m.e.r.-richtlijn wordt immers aangegeven dat 'stedelijke ontwikkelingsprojecten' breed moet worden geïnterpreteerd.

Bij de activiteit zijn drie relevante indicatieve drempelwaarden opgenomen, namelijk:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer;
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen;
3. een bedrijfsploeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 4 hectare en de oppervlakte van de bebouwing bedraagt circa 3.400 m². De activiteit valt daarmee ruim beneden de gestelde drempelwaarden, waardoor geen sprake is van een directe m.e.r.-(beoordelings)plicht. Dit betekent concreet dat het bevoegd gezag zich ervan moet vergewissen of de activiteit, wanneer deze onder de drempelwaarden zit, daadwerkelijk geen belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben, waarbij het in het bijzonder moet worden nagegaan of sprake is van de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de Europese Richtlijn betreffende de milieueffectbeoordeling. Dit is de zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Bij het bepalen van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu wordt, conform de Bijlage III van de Europese Richtlijn, ingegaan op de volgende onderdelen:

- de kenmerken van het project;
- de plaats waar de activiteit wordt verricht;
- de kenmerken van het potentiële effect.

De kenmerken van het project

Het plan ziet toe op de renovatie van een bestaand monumentaal hotelgebouw, de realisatie van vijf nieuwe hotelgebouwen, het verleggen van een weg en het wegbestemmen van een kavel van een voormalige manege.

De plaats waar de activiteit wordt verricht

Het plangebied is gelegen ten noorden van de kern van Petten. Direct ten westen van het plangebied ligt het noordzeestrand. Het plangebied grenst deels aan het Natura 2000-gebied 'Zwanenwater & Pettemerduinen'. Enkele overige Natura 2000-gebieden als 'Abtskolk & De Putten' en 'Noordzeekustzone' liggen op geringe afstand van het plangebied, vanaf respectievelijk circa 1,1 kilometer en 200 meter.

Het plangebied ligt daarnaast deels in een gebied dat is aangewezen als Natuurnetwerk Nederland.

De kenmerken van het potentiële effect

Op grond van de kenmerken van het plan en de ligging, kan de herontwikkeling van een bestaand hotelgebouw tot een nieuw hotelcomplex in potentie de volgende milieueffecten hebben:

- verslechtering van de luchtkwaliteit in de omgeving;
- invloed op waterhuishoudkundige situatie ter plaatse;
- invloed op (omliggende) beschermde natuurgebieden.

Luchtkwaliteit

In paragraaf 4.2.4 is met behulp van de NIBM-tool een berekening gemaakt die inzicht geeft op de invloed van het extra verkeer als gevolg van de ontwikkeling op de luchtkwaliteit ter plaatse. Uit de berekening blijkt dat de bijdrage door verkeer aan de luchtverontreiniging minder bedraagt dan de grenswaarde van 1,2 microgram per m³. De ontwikkeling draagt daarmee niet in betekenende mate bij aan luchtverontreiniging.

Waterhuishouding

Voor de ontwikkeling is een quickscan water uitgevoerd. Deze quickscan is als Bijlage 11 bijgevoegd. De quickscan betreft een verkennend onderzoek die als input heeft gediend voor de verdere uitwerking van het aspect water voor voorliggend initiatief.

Toename verhard oppervlak

Met de ontwikkeling is sprake van een toename van verhard oppervlak. Om wateroverlast te voorkomen wordt in de quickscan geadviseerd om het afstromende regenwater maximaal te infiltreren.

Gezien de grondwaterstand en bodemopbouw is het infiltreren van hemelwater vrijwel overal mogelijk. De hemelwatervoorzieningen voor de infiltratie van regenwater worden bij voorkeur bovengronds aangelegd. De hemelwatervoorzieningen moeten worden voorzien van voldoende berging en een noodoverlaat welke zo gesitueerd wordt dat er geen afstroming naar naastgelegen percelen plaatsvindt.

Hierbij wordt opgemerkt dat het hoogheemraadschap heeft aangegeven dat het volledig laten infiltreren in de bodem zou kunnen leiden tot verergering van de huidige bestaande grondwaterproblematiek in de omgeving. Er zijn ideeën uitgewisseld tussen de gemeente en het hoogheemraadschap voor een oplossing voor het huidige hotel. Bij eventuele oplossingsrichtingen moet worden meegenomen dat bij aansluiting van een (nieuw) hemelwater/drainageriool op het oppervlaktewatersysteem zuidelijk van het plangebied er sprake is van versnelde afvoer en dat moet dan worden gecompenseerd. Bij de verdere uitwerking van het initiatief vindt overleg plaats met het hoogheemraadschap over de inrichting van het gebied.

Invloed WKO (warmte- en koudeopslag) systeem

Voor de toepassing van een WKO systeem zal een vergunning aangevraagd moeten worden bij de omgevingsdienst. Daarvoor zal tevens een geohydrologische toets moeten worden uitgevoerd, die moet aantonen dat de installatie geen negatief effect heeft op de hydrologische situatie ter plaatse.

Vooralsnog bestaat het voornemen om een gesloten WKO systeem toe te passen, waardoor geen invloed op de hydrologische situatie wordt verwacht.

Het plangebied ligt niet in een grondwaterbeschermings- en/of grondwaterwingebied. Voor zover bekend zijn in de omgeving van het plangebied geen grondwaterverontreinigingen aanwezig. Het toepassen van een WKO installatie zal daarmee niet leiden tot (verdere) bodemverontreiniging.

Vanuit het hoogheemraadschap wordt aangegeven dat het de voorkeur geniet om de WKO buiten de beschermingszone van de zandige regionale kering te plaatsen. Indien er de wens is om de WKO toch binnen deze beschermingszone te plaatsen, dient vooraf met het hoogheemraadschap te worden overlegd om te onderzoeken of dit haalbaar is. Er is in dat geval sowieso een watervergunning nodig.

Beschermde natuurgebieden

Natura 2000

Door Staring Advies zijn ten behoeve van de ontwikkeling in juli 2019 een tweetal ecologische onderzoeken uitgevoerd⁶ ⁷. De onderzoeken zijn als Bijlage 5 en Bijlage 6 bij dit bestemmingsplan gevoegd. Het eerste onderzoek heeft betrekking op de renovatie en gedeeltelijke sloop van het bestaande hotelgebouw. Het tweede onderzoek heeft betrekking op de sloop van de beheerderswoning met bijgebouw en de nieuwbouw van de hotelgebouwen.

Uit de onderzoeken komt naar voren dat de instandhoudingsdoelen van de Natura 2000-gebieden 'Zwanenwater & Pettemerduinen' en 'Noordzeekustzone' mogelijk worden aangetast door stikstofdepositie, verdroging en optische verstoring. Het uitvoeren van een AERIUS-berekening is noodzakelijk. Daarnaast moet onderbouwd worden dat er geen sprake is van aantasting van habitats en het leefgebied van de tapuit door optische verstoring. Indien sprake is van de realisatie van een WKO installatie moet onderbouwd worden dat er geen sprake is van aantasting van de bodemhydrologie of bodemverontreiniging.

Stikstofdepositie

Door Arcadis is in februari 2023 een stikstofdepositieberekening uitgevoerd⁸. Het rapport van de berekening is als Bijlage 10 bijgevoegd. Op grond van de berekeningen met AERIUS 2020, waarbij de aanleg en het gebruik van Corfwater zijn gesaldeerd met het huidige gebruik van het hotel, kan geconcludeerd worden dat de ontwikkeling van het plangebied, op basis van de uitgangspunten in het rapport en voor wat betreft de effecten van stikstofdepositie, niet zal leiden tot aantasting van de natuurlijke kenmerken van de Natura 2000-gebieden Zwanenwater & Pettemerduinen. De Natura 2000-gebieden Noordzeekustzone en Abtskolk & De Putten zijn niet stikstofgevoelig.

De rekenresultaten zijn robuust ten aanzien van verkeersbewegingen. Een kleine toename van het aantal verblijfseenheden in het plan zal niet leiden tot 'omklappen' van het effect. Ook zijn de resultaten van toepassing wanneer slechts delen van het plan worden ontwikkeld.

In het rapport wordt tevens ingegaan op de situatie wanneer zowel de herontwikkeling van het hotel, als de herontwikkeling van de camping ten zuiden van het plangebied, als één ontwikkeling worden beschouwd. De herontwikkeling van de huidige camping en het hotel tot een nieuw complex voor verblijfsrecreatie leidt tot een aanzienlijke daling van de stikstofdepositie in het Natura 2000-gebied

Zwanenwater & Pettemerduinen (tot maximaal 57,75 mol/ha/jaar in de gebruiksfase). Deze ontwikkeling draagt daarom bij aan de vermindering van de stikstofbelasting in het gebied, en aan het herstel en het behoud van stikstofgevoelige habitats en leefgebieden.

Tapuit

Op basis van de eerdergenoemde ecologische onderzoeken hoeft voor de tapuit geen ontheffing aangevraagd te worden. Wel moet worden voorkomen dat deze soort schade ondervindt. Voor de tapuit geldt dat deze gevoelig is voor optische verstoring. In voorliggend geval gaat het om bewegingen in het plangebied als gevolg van de bouwwerkzaamheden. Door Foreest Green Consult is in september 2020 een mitigatie- en compensatieplan opgesteld⁹. Dit plan is als Bijlage 9 bijgevoegd. In het plan worden maatregelen genoemd om de gevolgen van de ontwikkeling voor de tapuit, voor, tijdens en na de realisatie zoveel mogelijk te voorkomen. De mitigerende maatregelen bestaan uit het aanbrengen van schermdoeken op bouwhekken en het mijden van het gebied buiten de hekken, ten noorden van het hotel, voor wat betreft de bouwactiviteiten.

WKO systeem

In de voorgaande paragraaf is nader ingegaan op de invloed van het WKO systeem op de geohydrologische situatie ter plaatse. Vooralsnog bestaat het voornemen om een gesloten WKO systeem toe te passen, waardoor geen invloed op de hydrologische situatie wordt verwacht.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het plangebied valt deels binnen de begrenzing van het NNN. Ook het bouwvlak dat op basis van het geldende bestemmingsplan aanwezig is, ligt binnen het NNN. Om die reden zal de begrenzing van het NNN moeten worden aangepast. Hiervoor is een effectenbeoordeling uitgevoerd¹⁰ (zie Bijlage 7). Daaruit blijkt dat de aanpassing van de begrenzing van het NNN niet leidt tot een verslechtering van de doelen, versnippering en/of verlies van oppervlakte. In paragraaf 4.4.2 wordt nader ingegaan op het NNN in relatie tot de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat mogelijke belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu als gevolg van het initiatief kunnen worden uitgesloten. Het bestemmingsplan 'Hotel Corfwater' kan zonder m.e.r.(-beoordeling) worden vastgesteld.

4.3 Archeologische en cultuurhistorische waarden

4.3.1 Archeologie

Algemeen

Op basis van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a, van het Bro moet bij ruimtelijke ontwikkelingen worden getoetst, hoe er wordt omgegaan met het aspect archeologie. De bescherming van archeologische waarden is verankerd in de Erfgoedwet. Het belangrijkste doel van deze wet is de bescherming van de aanwezige en de te verwachten archeologische waarden door het reguleren van bodemversturende activiteiten.

Toetsing

In het bestemmingsplan 'Petten, 't Zand, Callantsoog, Groote Keeten' heeft het plangebied een dubbelbestemming 'dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie-4'. Op basis van deze dubbelbestemming geldt er een verplichting tot archeologisch bodemonderzoek voor bodemingrepen groter dan 2.500 m² en dieper dan 50 cm -mv. Omdat de bodemingrepen naar verwachting groter en dieper zullen reiken is door Hamaland Advies in november 2019 een archeologisch onderzoek uitgevoerd¹¹. Dit onderzoek is als Bijlage 4 bijgevoegd. Het onderzoek ziet toe op de locatie waar het hotelcomplex wordt ontwikkeld en het gebied ten zuiden hiervan, waar een camping wordt herontwikkeld tot recreatiepark.

Bureauonderzoek

De resultaten van het bureauonderzoek geven aan dat het plangebied tot minstens 1617 in een zeegat gelegen was. De holocene afzettingen in het plangebied hebben derhalve een datering in de Nieuwe tijd. De pleistocene afzettingen worden vanaf 8,0 m -mv verwacht. De geplande bodemverstoringen op de locatie waar het hotelcomplex wordt ontwikkeld, reiken tot 3 à 4 m -mv en blijven daarom beperkt tot de afzettingen uit de nieuwe tijd. Op basis van het bureauonderzoek kunnen vindplaatsen uit de nieuw tijd echter niet uitgesloten worden. Om die reden is in het onderzoek geadviseerd om een verkennend booronderzoek uit te voeren om de mate van intactheid van de bodem te toetsen en te toetsen in hoeverre de oorspronkelijke sedimenten van na het dichtslibben van het voormalige zeegat in 1617 nog aanwezig zijn. In deze sedimenten kunnen aan water gebonden vindplaatsen aanwezig zijn zoals steigers en scheepswrakken. In oudere sedimenten kunnen moerneringsputten aanwezig zijn.

Voorgaand advies is voorgelegd aan het bevoegd gezag. Het bevoegd gezag heeft aangegeven dat een (verkennend) booronderzoek ter plaatse van het plangebied uitgevoerd dient te worden om de archeologische verwachting te toetsen.

Booronderzoek

Op basis van het booronderzoek wordt geconcludeerd dat de locatie van het hotelcomplex is gelegen ter plaatse van een voormalig zeegat, dat in ieder geval in 1617 nog open lag en in 1826 opgevuld was, waarna een gesloten duinenrij ontstond. Op de locatie is onder de antropogeen opgebrachte of omgewerkte lagen sprake van Jong Duinzand. Op basis van het onderzoek kan niet met zekerheid vastgesteld worden of het voormalige zeegat op natuurlijke wijze opgevuld is geraakt of dat dit door mensen gedaan is. Aanwijzingen die erop duiden dat het Jonge Duinzand en eventueel ook het strandzand van elders is aangevoerd en door mensen in het zeegat aangebracht is, bestaan uit het ontbreken van gelaagdheid in het pakket Jonge Duinzand en strandzand en de landschappelijke eenheid op de geomorfologische kaart. Ook de aanwezigheid van grove schelpresten vormen een aanwijzing dat het gaat om zand dat voor de kust of op het strand gewonnen is. Op de geomorfologische kaart is er in de directe omgeving en op een deel van de locatie sprake van een vlakte die ontstaan is door afgraving of egalisatie van duinen of strandwallen. Hypothetisch zou het zand van deze afgegraven duinen en strandwallen gebruikt kunnen zijn voor de opvulling van het zeegat.

Op basis van de resultaten van het bureau- en booronderzoek is geadviseerd om het plangebied vrij te geven voor de geplande ontwikkelingen. In de opvulling van het zeegat zijn geen cultuurlagen of andere indicatoren aangetroffen die wijzen op een archeologische vindplaats. Omdat de boringen niet tot in de Pleistocene afzettingen konden worden doorgezet, is geadviseerd om de middelhoge verwachting voor deze laag (8 m -mv) te handhaven.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat vanuit het aspect archeologie geen belemmeringen bestaan ten aanzien

van de gewenste ontwikkelingen in het plangebied.

4.3.2 Cultuurhistorie

Algemeen

Door de wijziging van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Om die reden is een korte analyse verricht van de ontstaansgeschiedenis en de mogelijk aanwezige cultuurhistorische waarden in het gebied.

Toetsing

In het eerdergenoemde archeologische onderzoek van Hamaland Advies is ook ingegaan op de cultuurhistorische situatie in het plangebied.

Het plangebied is gelegen in een zone die is geclassificeerd als een vlakte die ontstaan is door afgraving en/of egalisatie van duinen of strandwallen en deels ter plaatse van kustduinen met bijbehorende vlakten en laagten. Hierin is een duinvaaggrond in grof zand ontstaan, en in een klein deel een vlakvaaggrond in grof zand. Op basis van historisch kaartmateriaal kan opgemaakt worden dat het plangebied gelegen was in een zeegat, dat na 1617 dichtgeslibd is.

De eerste bebouwing in het plangebied wordt aan het begin van de 20^e eeuw gerealiseerd en betreft een kleutertehuis, genaamd 'Trein 8:28'. Het kleutertehuis werd op 10 februari 1934 geopend, gericht op zorgbehoevende kleuters die jonger waren dan 6 jaar. Het kleuterhuis ontleende zijn naam aan de trein van 8.28 uur uit Amsterdam naar Den Helder. In 1979 sloot het kleuterhuis.

Het gebouw is in de loop der jaren aan verschillende kanten aangebouwd en ook in gebruik geweest voor verschillende doeleinden, zoals opleidings- en bezinningscentrum van een kerkelijk genootschap, asielzoekerscentrum en hotel. Het gebouw is tegenwoordig bekend als Hotel 'Huis ter Duin'.



Kleutertehuis 'Trein 8:28', datering 1943-1945 (Bron: www.zijpermuseum.nl)



Kleutertehuis, datering 1948-1955 (Bron: www.zijpermuseum.nl)

Het gebouw is aangemerkt als gemeentelijk monument. Ten behoeve van de planontwikkeling worden de niet-monumentale aangebouwde delen gesloopt. Het gebouw wordt gerenoveerd en wederom als

hotel in gebruik genomen.

Tijdens de Tweede Wereldoorlog werden er bunkers aangelegd in het plangebied. De bunkers behoorden tot de bunkerstelling van Stützpunkt XXib H L – 'Heeresküstenbatterie Petten' (uit 1942-1943). Deze bunkerstelling maakten deel uit van de Atlantikwall.

In het plangebied zijn nog twee bunkers aanwezig ten noorden en oosten van de huidige bebouwing. Deze bunkers zijn in de loop der jaren bedekt door een laag zand en duinvegetatie. Deze bunkers worden gesloopt om ruimte te maken voor de ontwikkeling. Hiervoor is reeds een sloopvergunning verleend.

Met het initiatief wordt een nieuwe economische drager gecreëerd, die bijdraagt aan de renovatie en het toekomstige beheer en onderhoud van het monumentale gebouw. De herontwikkeling van het gebouw en de realisatie van de nieuwe hotelgebouwen dragen daarmee bij aan de instandhouding van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat vanuit het aspect cultuurhistorie geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de gewenste ontwikkelingen in het plangebied.

4.4 Ecologie

4.4.1 Algemeen

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet, in het kader van de Wet natuurbescherming, in beeld worden gebracht of er sprake is van invloeden op natuurwaarden en beschermde soorten.

4.4.2 Toetsing

Quickscan natuurtoets

Door Staring Advies zijn ten behoeve van de ontwikkeling in juli 2019 een tweetal ecologische onderzoeken uitgevoerd^{12 13}. De onderzoeken zijn als Bijlage 5 en Bijlage 6 bij dit bestemmingsplan gevoegd. Het eerste onderzoek heeft betrekking op de renovatie en gedeeltelijke sloop van het bestaande hotelgebouw. Het tweede onderzoek heeft betrekking op de sloop van de beheerderswoning met bijgebouw en de nieuwbouw van de hotelgebouwen.

Gebiedsbescherming

Natura 2000

Het plangebied ligt niet in een Natura 2000-gebied, maar grenst wel deels aan het Natura 2000-gebied 'Zwanenwater & Pettemerduinen'. Enkele overige Natura 2000-gebieden als 'Abtskolk & De Putten' en 'Noordzeekustzone' liggen op geringe afstand van het plangebied, vanaf respectievelijk circa 1,1 kilometer en 200 meter.

Uit de onderzoeken komt naar voren dat de instandhoudingsdoelen van de Natura 2000-gebieden 'Zwanenwater & Pettemerduinen' en 'Noordzeekustzone' mogelijk worden aangetast door

stikstofdepositie, verdroging en optische verstoring. Het uitvoeren van een AERIUS-berekening is noodzakelijk. Daarnaast moet onderbouwd worden dat er geen sprake is van aantasting van habitats en het leefgebied van de tapuit door optische verstoring.

In paragraaf 4.5.2 wordt nader ingegaan op de invloed van het WKO systeem op de geohydrologische situatie ter plaatse. Vooralsnog bestaat het voornemen om een gesloten WKO systeem toe te passen, waardoor geen invloed op de hydrologische situatie wordt verwacht.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het plangebied ligt deels in het NNN. Ook het bouwvlak dat op basis van het geldende bestemmingsplan aanwezig is, ligt binnen het NNN. Om die reden zal de begrenzing van het NNN moeten worden aangepast.

Soortenbescherming

In het kader van de soortenbescherming een literatuur- en veldonderzoek verricht. De bevindingen uit de onderzoeken worden hierna kort behandeld.

Op basis van de onderzoeken blijkt dat het uitvoeren van een aanvullend onderzoek noodzakelijk is voor de soort(groep)en glad biggenkruid, gierzwaluw, huismus en vleermuizen. Voor overige soort(groep)en is aanvullend onderzoek of het aanvragen van een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming niet noodzakelijk.

Bij het uitvoeren van de werkzaamheden moet wel rekening worden gehouden met (overige) broedvogels (met name tapuit), konijn en overige grondgebonden zoogdieren. Er dient zorgvuldig gewerkt te worden in verband met het mogelijk voorkomen van konijn en andere grondgebonden zoogdiersoorten. Werkzaamheden moeten buiten het broedseizoen (15 maart – 15 juli) worden uitgevoerd of er moet voorkomen worden dat broedvogels en de rugstreeppad zich gaan vestigen in het plangebied.

Effectenbeoordeling NNN

Omdat het plangebied deels binnen de begrenzing van NNN ligt, is door Foreest Groen Consult in augustus 2021 een beoordeling van de effecten van de realisatie van de hotelgebouwen op het NNN uitgevoerd¹⁴. Het in 2023 geüpdatete rapport hiervan is als Bijlage 7 bijgevoegd.

Het plangebied ligt deels in het NNN. Ook het bouwvlak dat op basis van het geldende bestemmingsplan aanwezig is, ligt binnen het NNN. Om die reden zal de begrenzing van het NNN moeten worden aangepast.

In de effectenbeoordeling worden de gevolgen en de compenserende maatregelen voor wat betreft de herbegrenzing van het NNN beschreven. De natuurwaarde van het te vervangen deel van het NNN-gebied is zeer beperkt. Het terugbrengen van natuurwaarden aansluitend op de omliggende duinen maakt integraal deel uit van de planvorming. Op basis van de effectenbeoordeling blijkt dat de aanpassing van de begrenzing van het NNN niet leidt tot een verslechtering van de doelen, versnippering en/of verlies van oppervlakte. In totaal wordt 3.602 m² NNN toegevoegd en 1.568 m² wordt aan het NNN onttrokken. De aanwezige waardevolle kenmerken worden versterkt door het nieuw te realiseren ontwerp en het in te stellen beheer. Verbeteringen zullen significant zijn op de plek waar

de manege en de paardenweiden waren gevestigd en waar in het nieuwe plan de natuurwaarden aan zullen sluiten op de rest van het Korfwater met duin (natuurgebied in beheer bij Staatsbosbeheer). Het initiatief is in overeenstemming met de beleidsuitgangspunten van de provincie Noord-Holland.

De provincie gaat akkoord met de herbegrenzing en compensatie van NNN.

Aanvullend natuuronderzoek

Door Staring Advies is in september 2019 aanvullend natuuronderzoek uitgevoerd¹⁵. Dit onderzoek is als Bijlage 8 bij dit bestemmingsplan gevoegd. In dit onderzoek is aanvullend onderzoek gedaan naar glad biggenkruid, gierzwaluw, huismus en vleermuizen. Het onderzoek ziet toe op het plangebied en het gebied ten zuiden hiervan, waar een nieuw recreatiepark wordt ontwikkeld.

Glad biggenkruid

Tijdens de gerichte inventarisatie naar het voorkomen van glad biggenkruid, zijn in het plangebied geen groeiplaatsen van deze beschermde plantensoort aangetroffen. Er zijn wel diverse exemplaren van het algemene (niet beschermde) gewoon biggenkruid aangetroffen. Glad biggenkruid is niet aanwezig in het plangebied. Het aanvragen van een ontheffing is niet noodzakelijk, aangezien er geen overtredingen van de Wet natuurbescherming optreden.

Gierzwaluw

In het plangebied zijn geen aanwijzingen gevonden dat er gierzwaluwen broeden. Er zijn geen in- of uitvliegende gierzwaluwen, transport van nestmateriaal of andere gedragingen waargenomen die wijzen op een nestlocatie. Tijdens het veldbezoek is eenmalig een hoog overvliegend exemplaar boven het plangebied waargenomen. Dit exemplaar vertoonde geen binding met de bebouwing in het plangebied en heeft zijn nestplaats zeer waarschijnlijk in de bebouwde kom van Petten. Tijdens de overige veldbezoeken is geen enkele activiteit van gierzwaluwen waargenomen in of nabij het plangebied. Het aanvragen van een ontheffing is niet noodzakelijk, aangezien er geen overtredingen van de Wet natuurbescherming optreden.

Huisumus

Er bevinden zich twaalf nesten van de huismus in het plangebied. Deze bevinden zich op diverse plekken onder de dakpannen van het te verbouwen/deels te slopen hotelgebouw. De nestlocaties bevinden zich onder de dakpannen aan verschillende zijden van het gebouw. De omliggende vegetatie behoort tot het functioneel leefgebied van deze kolonie huismussen.

Vanwege de geplande sloop- en bouwwerkzaamheden aan het hotelgebouw is voor de huismus sprake van overtreding van de verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming. Om die reden is een ontheffingsaanvraag noodzakelijk. Hiervoor dient een mitigatie- en compensatieplan opgesteld te worden, waarbij specifieke maatregelen worden voorgesteld om de lokale instandhouding van de huismuspopulatie te waarborgen.

Vleermuizen

Er bevindt zich een vaste rust- en verblijfplaats van de gewone dwergvleermuis in het hotelgebouw in plangebied. Het betreft een zomer- en paarverblijfplaats van een solitair mannetje. De exacte locatie van de verblijfplaats kon niet achterhaald worden, al kan deze variëren door de vele invliegopeningen in het gebouw.

Door de geplande sloop- en bouwwerkzaamheden aan het hotelgebouw is voor de gewone dwergvleermuis sprake van overtreding van de Wet natuurbescherming. Om die reden is een ontheffingsaanvraag noodzakelijk. Hiervoor dient een mitigatie- en compensatieplan opgesteld, waarbij specifieke maatregelen worden voorgesteld om de lokale instandhouding van de gewone dwergvleermuis te waarborgen.

Mitigatie- en compensatieplan

In verband met de ontheffingsaanvraag voor de huismus en de gewone dwergvleermuis is door Forest Green Consult in september 2020 een mitigatie- en compensatieplan opgesteld¹⁶. Dit plan is als Bijlage 9 bijgevoegd. Naast deze soorten is het plangebied ook van belang voor de rugstreppad en de tapuit. Voor deze soorten hoeft, op basis van de voorgenoemde onderzoeken, geen ontheffing aangevraagd te worden, wel moet worden voorkomen dat deze soorten schade ondervinden. Voor de rugstreppad geldt dat deze overwinterd in makkelijk vergraafbare bodems. Op het moment dat delen van het hotel worden verwijderd komt ook hier kale grond vrij te liggen. Voorkomen moet worden dat de rugstreppad in de nazomer deze kale, makkelijk vergraafbare bodem weet te vinden. De tapuit is onder andere gevoelig voor optische verstoring. Het gaat daarbij om bewegingen in het plangebied als gevolg van de bouwwerkzaamheden.

In het plan worden maatregelen genoemd om de gevolgen van de ontwikkeling voor de genoemde soorten, voor, tijdens en na de realisatie zoveel mogelijk te voorkomen. Met het nemen van mitigerende maatregelen wordt de ontheffing van de Wet natuurbescherming voor wat betreft de huismus en de gewone dwergvleermuis, naar verwachting verleend.

Stikstofberekening

Door Arcadis is in februari 2023 een stikstofdepositieberekening uitgevoerd¹⁷. Het rapport van de berekening is als Bijlage 10 bijgevoegd. Op grond van de berekeningen met AERIUS 2020, waarbij de aanleg en het gebruik van Corfwater zijn gesaldeerd met het huidige gebruik van het hotel, kan geconcludeerd worden dat de ontwikkeling van het plangebied, op basis van de uitgangspunten in het rapport en voor wat betreft de effecten van stikstofdepositie, niet zal leiden tot aantasting van de natuurlijke kenmerken van de Natura 2000-gebieden Zwanenwater & Pettemerduinen. De Natura 2000-gebieden Noordzeekustzone en Abtskolk & De Putten zijn niet stikstofgevoelig.

De rekenresultaten zijn robuust ten aanzien van verkeersbewegingen. Een kleine toename van het aantal verblijfseenheden in het plan zal niet leiden tot 'omklappen' van het effect. Ook zijn de resultaten van toepassing wanneer slechts delen van het plan worden ontwikkeld.

In het rapport wordt tevens ingegaan op de situatie wanneer zowel de herontwikkeling van het hotel, als de herontwikkeling van de camping ten zuiden van het plangebied, als één ontwikkeling worden beschouwd. De herontwikkeling van de huidige camping en het hotel tot een nieuw complex voor verblijfsrecreatie leidt tot een aanzienlijke daling van de stikstofdepositie in het Natura 2000-gebied Zwanenwater & Pettemerduinen (tot maximaal 57,75 mol/ha/jaar in de gebruiksfase). Deze ontwikkeling draagt daarom bij aan de vermindering van de stikstofbelasting in het gebied, en aan het herstel en het behoud van stikstofgevoelige habitats en leefgebieden.

4.4.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat vanuit het aspect ecologie geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied.

4.5 Water

4.5.1 Beleid

Watervisie 2021 & Uitvoeringsprogramma, Provincie Noord- Holland

Het waterbeleid van Rijk en provincie is gericht op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde, duurzame watersystemen. In de watervisie 2021 en het uitvoeringsprogramma verwoordt de provincie Noord- Holland haar ambities voor het water binnen de provincie. Verder wordt aangegeven wat dat betekent voor haar rol ten opzichte van de Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, gemeenten en het rijk. Wat betreft stedelijk water zijn de onderstaande uitgangspunten geformuleerd.

In het stedelijk gebied zijn de inrichting en het beheer van het waterhuishoudkundig systeem gericht op:

- Toetsen op voldoende ruimtelijke inpassing door de waterbeheerder en bevorderen van ruimtelijke kwaliteit via programma's met cofinanciering door regionale partijen.
- Via ruimtelijke maatregelen beperken van aantal slachtoffers en beperken van economische schade en een adequate rampenbestrijding bij (dreiging van) een overstroming
- Het voorkómen van verontreiniging, overlast en tekort.
- Bevorderen dat er voldoende goed water is voor verschillende bestemmingen zoals landbouw, natuur en recreatiegebieden;
- Duurzaam beheren van grondwatervoorraden voor verschillend gebruik zoals drinkwater, industrie en energievoorziening.

Voor de productie van drinkwater, riolering en waterzuivering en lozingen volgt de provincie de lijn van het Bestuursakkoord Water.

Waterbeheerprogramma 2016-2021, HHNK

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft samen met haar partners haar waterbeleid op lange termijn (Deltavisie) en op middellange termijn (Waterprogramma 2016-2021) opgesteld. In het Waterprogramma 2016-2021 (voorheen waterbeheersplan) zijn de programma's en beheerstaken van het hoogheemraadschap opgenomen met de programmering en uitvoering van het waterbeheer. Het programma is nodig om het beheersgebied klimaatbestendig te maken, toegespitst op de thema's waterveiligheid, wateroverlast, watertekort, schoon en gezond water en crisisbeheersing. Door het veranderende klimaat wordt het waterbeheer steeds complexer. Alleen door slim samen te werken is integraal en doelmatig waterbeheer mogelijk. Bij de ontwikkeling van het Waterprogramma is hieraan invulling gegeven door middel van een partnerproces en de ontwikkeling van gezamenlijke bouwstenen.

Daarnaast beschikt het Hoogheemraadschap over een verordening: de Keur 2016. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels uit de keur.

De Watertoets is een middel, welke in samenwerking met gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen door de initiatiefnemer uitgevoerd moet worden. De waterbelangen worden in de ruimtelijke planvorming gebracht. Hiernaast is door de (toekomstige) Omgevingswet het geven van advies verschoven naar nadrukkelijker betrokkenheid van begin tot eind. Het hoogheemraadschap heeft kennis

over waterveiligheid, het functioneren van het watersysteem en expertise over klimaatadaptatie.

Gezamenlijk Gemeentelijk rioleringsplan Noordkop 2018-2022

Sinds 2018 wordt het waterbeleid geregeld in het 'gezamenlijk gemeentelijk rioleringsplan Noordkop 2018-2022'. Het betreft een integraal plan waarin beschreven staat hoe de gemeente Schagen de komende vijf jaar invulling geeft aan het beheer van het afvalwaterketen en het oppervlaktewater in stedelijk gebied. Het gezamenlijke gemeentelijk rioleringsplan beschrijft het beleid van de samenwerkende gemeenten.

Hemelwater

De gemeente draagt als eigenaar en beheerder zorg voor de inzameling en verwerking van het hemelwater in het openbare gebied. Ook heeft de gemeente een zorgplicht indien de particulier het hemelwater niet op eigen terrein kan verwerken. De gemeentelijke uitgangspunten voor de invulling van de zorgplicht voor hemelwater is een duurzame omgang met hemelwater en het voorkomen van wateroverlast. Onderstaande stuk uit het GRP beschrijft welke ambities de gemeente heeft.

“Om extreme buien op te vangen, richten we de openbare ruimte anders in. Het doel is om regenwater te verwerken en af te voeren zonder schade, We willen geen regenwater in de rioleringsbuis. We gaan ontstenen (minder verharding toepassen), water opvangen door reliëf in terreinen en openbare ruimte toe te passen. De klimaatverandering zorgt ook voor opgaven voor bedrijven, projectontwikkelaars, corporaties en bewoners. Bewustwording van deze taken is belangrijk, maar we dwingen maatregelen niet af. Zichtbare maatregelen zorgen voor meer begrip. Het wordt normaal dat bij extreme buien tijdelijk water op straat staat. Door regenwater vast te houden, ook in stedelijk gebied, gaan we verzilting en verdroging van de bodem tegen. Waterproblemen worden niet van het ene gebied naar het andere gebied afgewenteld.”

Grondwater

Op basis van de Waterwet heeft de gemeente de zorgplicht voor het treffen van maatregelen in de openbare ruimte van bebouwd gebied om structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand voor de aan de grond gegeven bestemming zoveel mogelijk te voorkomen of te beperken. De gemeente heeft de onderstaande ambitie ten aanzien van grondwater verwoord in het GRP.

“We willen niet dat grondwaterstanden de bovengrondse functie van het gebied belemmeren. Dit is altijd maatwerk. Uitgangspunt is dat betrokkenen een eigen verantwoordelijkheid hebben en problemen niet worden afgewenteld. Er is samenhang tussen maatregelen in publiek en privaat terrein. Het is dus van belang om samen te zoeken naar een optimale inrichting en een slim bouw- en straatpeil als uitgangspunt te nemen. Als we een locatie zoeken voor verstedelijking houden we rekening met de randvoorwaarden die het watersysteem stelt.”

Afvalwater

De zorgplicht voor het inzamelen en afvoeren van afvalwater ligt bij de gemeente. De ontvangst en zuivering van het door de gemeente ingezamelde (stedelijke) afvalwater is de taak van het hoogheemraadschap. De particulier dient het afvalwater aan te bieden op de perceelgrens. Het zuiveren van afvalwater blijft de belangrijkste taak van het hoogheemraadschap. Met het doelmatig en effectief zuiveren van afvalwater op de rioolwaterzuiveringen is de vervuiling op het oppervlaktewater de afgelopen decennia steeds verder teruggedrongen. De gemeente heeft de onderstaande ambitie ten aanzien van Afvalwater verwoord in het GRP.

“Volksgezondheid en goede oppervlaktewaterkwaliteit (milieu) zijn de belangrijkste doelen van onze riolering en de rioolwaterzuivering. In het buitengebied gaan we uit van de huidige voorzieningen. Veranderingen zullen geleidelijk plaatsvinden op basis van doelmatigheid. De afweging wordt gemaakt op basis van drempelbedragen. Als rioleren te duur is, legt de bewoner zelf een voorziening aan. Meestal is een verbeterde septic tank voldoende. Niet alleen om een waterrobuust systeem te maken, maar ook om nieuwe stoffen (geneesmiddelen, hormoonverstorende stoffen, contrastvloeistof, microplastics, nanodeeltjes) aan te pakken, voeren we minder regenwater af naar de zuivering. Dit maakt het verwijderen van deze stoffen op de zuivering eenvoudiger. We denken niet meer in afvalstoffen, maar gaan uit van grondstoffen. We sluiten kringlopen door deze grondstoffen steeds opnieuw te gebruiken.”

4.5.2 Situatie plangebied

Door Buro Ontwerp & Omgeving is in maart 2020 een quickscan water uitgevoerd¹⁸. De quickscan is als Bijlage 11 bijgevoegd. De quickscan betreft een verkennend onderzoek die als input heeft gediend voor de verdere uitwerking van het aspect water voor voorliggend initiatief. Deze waterparagraaf is tot stand gekomen op basis van de informatie uit de quickscan, overleg tussen initiatiefnemer, gemeente en hoogheemraadschap.

Huidige situatie

In de navolgende tabel is de verhouding van verhard/onverhard oppervlak voor het plangebied globaal opgenomen. In de huidige situatie is een groot deel van het plangebied braakliggend. Binnen het plangebied is een voormalige manege gelegen ten oosten van de Korfwaterweg. De manege is in 2012 geamoveerd.

Situatie 2012	Oppervlakte (in m ²)
Bebouwd oppervlak	2.150
Terreinverharding/infrastructuur	3.670
<i>Subtotaal verhard</i>	<i>5.820</i>
Onverhard	21.380
Open water	0
<i>Subtotaal onverhard</i>	<i>21.380</i>
Totaal oppervlak plangebied	27.200

Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie biedt het plangebied ruimte aan een hotelcomplex. Het hotelcomplex heeft tevens één bouwlaag onder het maaiveld. Rondom het hotelcomplex worden verhardingen en parkeergelegenheden aangebracht.

In de navolgende tabel is de verhouding van verhard/onverhard oppervlak in de toekomstige situatie binnen het plangebied opgenomen. Er zijn aannames gedaan met betrekking tot de verharde oppervlakken op basis van een eerdere inrichtingsschets.

Nieuwe situatie	Oppervlakte (in m ²)
Hotelgebouwen	3.060
Wegen	2.360
Terreinverharding	2.040
Pad - schelpenafsluit	190
Pad - schelpen / parkeren - grasbeton	1.580
<i>Subtotaal verhard</i>	<i>9.470</i>
Onverhard	16.650
Poelen	1.080
<i>Subtotaal onverhard</i>	<i>17.730</i>
Totaal oppervlak plangebied	27.200

Ten opzichte van de huidige situatie zal het verhard oppervlak in de nieuwe situatie, op basis van voorgaande aannames, met circa 3.650 m² toenemen.

Waterhuishoudkundige consequenties en uitgangspunten

Veiligheid (waterkering)

Het plangebied ligt nabij een primaire waterkering. Het hoogheemraadschap geeft aan dat het plangebied gedeeltelijk in de buitenbeschermingszone van de primaire duinwaterkering ligt. In deze buitenbeschermingszone zijn de werkzaamheden voor dit plan toegestaan. Wel moet het zandvolume binnen het gebied gelijk blijven. Er mag geen zand worden afgevoerd naar een locatie buiten het plangebied. Om in te spelen op de klimaatverandering en zeespiegelstijging wordt dynamisch kustbeheer toegepast. Hierbij is het mogelijk dat ook verstuing in het plangebied plaatsvindt. Daarom wordt aangeraden hiermee rekening te houden door adaptief te bouwen.

Wateroverlast

Ten opzichte van de oorspronkelijke situatie neemt het verhard oppervlak toe met circa 3.650 m². De toename van het verhard oppervlak vraagt om een inrichting van het terrein waarbij het afstromen van regenwater zoveel mogelijk beperkt wordt of niet tot overlast leidt. Gezien het hellende karakter van het gebied kan er wateroverlast (water in de bebouwing) optreden bij extreme neerslag. Om wateroverlast te voorkomen wordt geadviseerd om de nieuwe hotelgebouwen met een verhoogd vloerpeil t.o.v. kruin van de weg. Daarnaast mag de afwatering van het dakoppervlak en verhard terrein van de gebouwen niet leiden tot wateroverlast op naastgelegen percelen.

De ondergrondse infrastructuur zoals kelders e.d. dienen waterdicht te worden uitgevoerd. Er moet worden voorkomen dat deze van bovenaf kunnen vollopen.

Omgang met hemelwater

Het regenwater van de nieuwe hotelgebouwen kan niet zonder meer geloosd worden op de riolering. Geadviseerd wordt om het afstromende regenwater maximaal te infiltreren.

Er kan in het plangebied geen vervuild hemelwater naar het oppervlaktewater afstromen. Het hemelwater wordt als schoon beschouwd. Het is daarom niet doelmatig om het af te voeren naar de rioolwaterzuiveringsinrichting (rwzi).

Met het oog op de waterkwaliteit dient het gebruik van uitloogbare materialen zoals koper, lood en zink zoveel mogelijk te voorkomen.

Gezien de grondwaterstand en bodemopbouw is het infiltreren van hemelwater vrijwel overal mogelijk. De hemelwatervoorzieningen voor de infiltratie van regenwater worden bij voorkeur bovengronds worden aangelegd. De hemelwatervoorzieningen moeten worden voorzien van voldoende berging en een noodoverlaat welke zo gesitueerd wordt dat er geen afstroming naar naastgelegen percelen plaatsvindt. In het plan worden de parkeerplaatsen voorzien van betongraskeien. Via deze groenbestrating kan hemelwater deels infiltreren. In het plangebied is voldoende ruimte aanwezig om te voorzien in de infiltratievoorzieningen.

Het hoogheemraadschap heeft aangegeven dat het volledig laten infiltreren in de bodem zou kunnen leiden tot verergering van de huidige bestaande grondwaterproblematiek in de omgeving. Er zijn ideeën uitgewisseld tussen de gemeente en het hoogheemraadschap voor een oplossing voor het huidige hotel. Bij eventuele oplossingsrichtingen moet worden meegenomen dat bij aansluiting van een (nieuw) hemelwater/drainageriool op het oppervlaktewatersysteem zuidelijk van het plangebied er sprake is van versnelde afvoer en dat moet dan worden gecompenseerd. Bij de verdere uitwerking van het initiatief vindt overleg plaats met het hoogheemraadschap over de inrichting van het gebied. In een later stadium zal de exacte locatie en maatvoering van de voorzieningen worden uitgewerkt.

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig en er wordt geen oppervlaktewater aangelegd. Er worden echter wel poelen/wadi's aangelegd.

Grondwater

Voor de toepassing van een WKO-systeem zal een vergunning aangevraagd moeten worden bij de omgevingsdienst. Daarvoor zal tevens een geohydrologische toets moeten worden uitgevoerd, die moet aantonen dat de installatie geen negatief effect heeft op de hydrologische situatie ter plaatse.

Vooralsnog bestaat het voornemen om een gesloten WKO systeem toe te passen, waardoor geen invloed op de hydrologische situatie wordt verwacht.

Voor zover bekend zijn in de omgeving van het plangebied geen grondwaterverontreinigingen aanwezig. Het toepassen van een WKO-installatie zal daarmee niet leiden tot (verdere) bodemverontreiniging.

Vanuit het hoogheemraadschap wordt aangegeven dat het de voorkeur geniet om de WKO buiten de beschermingszone van de zandige regionale kering te plaatsen. Indien er de wens is om de WKO toch binnen deze beschermingszone te plaatsen, dient vooraf met het hoogheemraadschap te worden overlegd om te onderzoeken of dit haalbaar is. Er is in dat geval sowieso een watervergunning nodig.

Riolering

Voor de aansluiting van het afvalwater van de hotelgebouwen op de gemengde riolering moet toestemming worden gevraagd bij de gemeente. Binnen het plangebied ligt geen persleiding of rioolgemaal van het hoogheemraadschap.

4.5.3 Watertoets

Algemeen

De watertoets is in feite geen 'toets', maar een proces waarbij de waterbeheerder samenwerkt met de overheid die verantwoordelijk is voor een ruimtelijk plan. De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het uitvoeren van een watertoets betreft de waterbeheerder actief bij ruimtelijke besluitvormingsprocessen en geeft water een duidelijke plek binnen de ruimtelijke ordening.

Meestal is het waterschap de waterbeheerder, maar soms moeten ook andere waterbeheerders worden betrokken bij de planvorming (bijvoorbeeld Rijkswaterstaat). De watertoets heeft betrekking op alle ruimtelijke plannen en besluiten (onder andere bestemmingsplannen, structuurvisies en omgevingsvergunningen voor bouwen of gebruik waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan).

Toets

Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Voor het doorlopen van de watertoets gebruikt dit hoogheemraadschap de website www.dewatertoets.nl. Het hoogheemraadschap kijkt, op basis van de antwoorden die op de website worden ingevuld, of bij de ruimtelijke ontwikkeling voldoende rekening is gehouden met de waterhuishouding ter plaatse en geeft een wateradvies.

Op basis van de ingevulde digitale watertoets wordt door het hoogheemraadschap geconcludeerd dat bepaalde aspecten van het plan een zodanige invloed hebben op de belangen van het hoogheemraadschap dat de normale procedure moet worden gevolgd. Dit betekent dat het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier in overleg met de initiatiefnemer wil bespreken hoe in het plan rekening kan worden gehouden met de waterhuishoudkundige belangen.

4.5.4 Overleg

Voor de ontwikkeling is meerdere malen overleg gevoerd met Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Navolgend wordt nader ingegaan op de opmerkingen vanuit het hoogheemraadschap.

Het hoogheemraadschap geeft aan dat het plangebied gedeeltelijk in de buitenbeschermingszone van de primaire duinwaterkering ligt. In deze buitenbeschermingszone zijn de werkzaamheden voor dit plan toegestaan. Wel moet het zandvolume binnen het gebied gelijk blijven. Er mag geen zand worden afgevoerd naar een locatie buiten het plangebied. Om in te spelen op de klimaatverandering en zeespiegelstijging wordt dynamisch kustbeheer toegepast. Hierbij is het mogelijk dat ook verstuiving in het plangebied plaats vindt. Daarom wordt aangeraden hiermee rekening te houden door adaptief te bouwen.

De locatie van het hotel ligt in de Hondsbossche duinen waar geen of beperkt duingroei mogelijk is. Voor de geplande ontgravingen (poelen) moet de ontgraven grond zoveel mogelijk haaks op de kust worden herplaatst binnen de perceelsgrens van waar de ontgravingen plaatsvinden. Er moeten maatregelen worden getroffen tegen verstuiving.

In de watertoets is aangegeven dat al het hemelwater wordt geïnfiltreerd in de bodem. Het volledig laten infiltreren in de bodem kan echter leiden tot verergering van de huidige bestaande grondwaterproblematiek. De nieuwbouw van het hotel biedt juist de kans om de grondwaterproblematiek aan te pakken. Het sportveldje bij het huidige hotel is bijvoorbeeld delen van het jaar erg drassig. Er zijn ideeën uitgewisseld tussen de gemeente en het hoogheemraadschap voor een oplossing voor het huidige hotel. Bij eventuele oplossingsrichtingen moet worden meegenomen dat bij aansluiting van een (nieuw) hemelwater/drainageriool op het oppervlaktewatersysteem zuidelijk van het plangebied er sprake is van versnelde afvoer en dat moet dan worden gecompenseerd. Het hoogheemraadschap gaat graag verder in overleg over de inrichting van het gebied.

Het hoogheemraadschap geeft aan dat het plaatsen van een gesloten WKO systeem is toegestaan in beschermingszone B van de primaire duinwaterkering. Het geniet de voorkeur van het hoogheemraadschap om de WKO buiten de beschermingszone van de zandige regionale kering te

plaatsen. Indien er de wens is om de WKO toch binnen deze beschermingszone te plaatsen, dient vooraf met het hoogheemraadschap te worden overlegd om te onderzoeken of dit haalbaar is. Er is in dat geval sowieso een watervergunning nodig.

Voorgaande opmerkingen zijn verwerkt in de voorgaande paragraaf 4.5.2.

4.5.5 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat vanuit het aspect water geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de gewenste ontwikkelingen in het plangebied.

4.6 Verkeer en parkeren

4.6.1 Verkeer

Het plan ziet toe op de renovatie van hotel Huis ter Duin en de realisatie van vijf nieuwe hotelgebouwen. Het hotelcomplex biedt ruimte aan 240 hotelkamers. Het complex wordt voor gemotoriseerd verkeer ontsloten op de Korfwaterweg. Deze weg ontsluit het complex vervolgens weer op de Spreeuwendijk.

Ter bepaling van de verkeersgeneratie is deels gebruik gemaakt van CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren' ¹⁹. Bij het bepalen van de verkeersgeneratie is uitgegaan van het maximale cijfer voor een '4* hotel' in de categorie weinig-stedelijke omgeving/rest bebouwde kom. Omdat het restaurant ook open is voor gasten die geen hotelkamer hebben geboekt, zijn indicatief vier verkeersbewegingen aan deze gasten toegekend.

Voorzieningen	Aantal	Bezetting	Ritten/dag	
			Per eenheid	Totaal
Hotelkamers	240	0,8	2,31	443
Aanvullende gasten restaurant				4
Totaal				447

Op basis van het voorgaande zorgt het initiatief in totaal voor 447 verkeersbewegingen per dag.

In de huidige situatie is er eveneens sprake van verkeersbewegingen in verband met het huidige hotelgebouw. Voor het huidige hotelgebouw wordt uitgegaan van een iets lagere bezetting en een 1*-classificatie.

Voorzieningen	Aantal	Bezetting	Ritten/dag	
			Per eenheid	Totaal
Hotelkamers	64	0,7	0,71	32

Ten opzichte van de huidige situatie is er sprake van een toename van verkeersbewegingen per dag van 415. De ontsluitingsweg Spreeuwendijk heeft voldoende capaciteit om het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de ontwikkeling te kunnen verwerken.

4.6.2 Parkeren

Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door de aard en omvang van de activiteit waarin het plan voorziet.

Door Goudappel Coffeng is in december 2020 de parkeerbehoefte voor het initiatief in beeld gebracht²⁰. De onderbouwing hiervan is als Bijlage 12 bijgevoegd.

Voor de ontwikkeling is, op basis van de parkeernormen van de gemeente Schagen (Nota parkeernormen Schagen 2016) het benodigde parkeeraanbod berekend. Hierbij is het benodigde parkeeraanbod van alle losse functies bepaald. Op basis van die berekening heeft het hotel een benodigd parkeeraanbod van 347 parkeerplaatsen.

Omdat niet alle gebruiksfuncties gelijktijdig de maximale bezetting hebben, is ook naar de verschillende momenten gekeken. Op het maatgevende moment zijn bij het hotel 269 parkeerplaatsen benodigd.

Wanneer niet alleen wordt gekeken naar het moment waarop de gebruiksfuncties in bedrijf zijn, maar ook naar wie van deze functies gebruik maakt (hotelgasten, congresgasten of externe gasten), kan de parkeerbehoefte worden bijgesteld tot 211 parkeerplaatsen.

In het plangebied worden verschillende parkeervoorzieningen gerealiseerd. In de inrichtingstekening in paragraaf 2.2 zijn circa 200 parkeerplaatsen opgenomen op het terrein van het hotel zelf en circa 69 haaksparkerplaatsen aan de Korfwaterweg. Daarmee wordt duidelijk dat binnen het plangebied voldoende ruimte is om te voorzien in de parkeerbehoefte van 211 parkeerplaatsen.

4.6.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat vanuit het aspect verkeer en parkeren geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de gewenste ontwikkelingen in het plangebied.

Hoofdstuk5 Economische uitvoerbaarheid

Voorliggend bestemmingsplan maakt een bouwplan mogelijk, dat is benoemd in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betekent dat tegelijkertijd met dit bestemmingsplan een exploitatieplan moet worden vastgesteld, waarmee de gemeente de door haar te maken kosten kan verhalen op de initiatiefnemer. Een exploitatieplan hoeft niet vastgesteld te worden indien verhaal van kosten anderszins is verzekerd, en tevens locatie-eisen niet nodig zijn of anderszins zijn verzekerd.

Tussen de gemeente en de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. Het opstellen van een exploitatieplan is in dat geval niet noodzakelijk. De economische uitvoerbaarheid van het plan wordt hiermee geacht te zijn aangetoond.

Hoofdstuk 6 Juridische planopzet

6.1 Algemeen

6.1.1 Wat is een bestemmingsplan

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft uit te oefenen. Dit houdt in dat:

1. de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
2. de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (het overgangsrecht is hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden' (omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen) en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:

- het bebouwen van de gronden;
- het verrichten van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden (aanleggen).

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals de Woningwet, de Erfgoedwet, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van het ruimtelijke beleid.

6.1.2 Bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijhorende regel worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- **Via een dubbelbestemming**

Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regel van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

- **Via een aanduiding**

Een aanduiding is een teken op de verbeelding dat betrekking heeft op een vlak op die kaart. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

6.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels

In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).

2. Bestemmingsregels

In dit tweede hoofdstuk zijn de bepalingen van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsbepalingen.

Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen.

Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsbepalingen ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo is een volledig beeld te verkrijgen van hetgeen is geregeld.

3. Algemene regels

In dit hoofdstuk zijn bepalingen opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, gebruiksregels en afwijkingsregels.

4. Overgangs- en slotregels

In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

6.2 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

6.2.1 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

In dit bestemmingsplan komen de bestemmingen 'Natuur', 'Recreatie', 'Verkeer - Verblijfsgebied' en de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 4' voor.

Natuur

De gronden van het voormalige manegekavel zijn bestemd als 'Natuur'. De gronden krijgen daarmee dezelfde bestemming als de overige gronden ten oosten van de Korfwaterweg. De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor de bescherming, instandhouding en ontwikkeling van landschappelijke en natuurlijke waarden, groenvoorzieningen, bermen en beplanting, paden, waterlopen en waterpartijen,

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Wel zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan tot een hoogte van 1 m.

Ter bescherming van de natuurwaarden van de gronden binnen deze bestemming is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor het uitvoeren van werkzaamheden.

Recreatie

Het hotelcomplex en de omliggende gronden (waaronder het parkeerterrein) zijn bestemd als Recreatie. Deze gronden zijn bestemd voor gebouwen ten behoeve van een appartementenhotel, recreatieappartementen en jeugdherberg / hotel / pension. In de regels is opgenomen dat het hotelcomplex maximaal 240 hotelkamers dan wel recreatieappartementen mag herbergen. Het hotelcomplex mag tevens ruimte bieden aan horecavoorzieningen (zoals een restaurant), wellness, vergaderfaciliteiten en meerdaagse congresactiviteiten inclusief hotelovernachting(en). Deze functies zijn alleen toegestaan ten dienste van de functies als appartementenhotel, recreatieappartementen en jeugdherberg / hotel / pension. Voor de congresactiviteiten geldt dat deze alleen zijn toegestaan als het om een meerdaags congres gaat en niet een congres dat één dag duurt, zodat de bezoekers van het congres ook gebruik zullen maken van de overnachtingsmogelijkheden van het hotelcomplex.

Binnen deze bestemming is, net als in het geldende bestemmingsplan, een bedrijfswoning toegestaan. Deze moet inpandig in het hotelcomplex worden gerealiseerd.

Naast de voornoemde functies zijn binnen de bestemming tevens parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen; verkeers- en verblijfsvoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

Op de verbeelding is een bouwvlak opgenomen. De gebouwen van het hotelcomplex mogen uitsluitend binnen dit bouwvlak worden gebouwd. Op de verbeelding is tevens de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte opgenomen (respectievelijk 6 m en 12 m). Voor het bouwvlak geldt een maximum bebouwingspercentage van 50%. Binnen het bouwvlak is een kelderverdieping toegestaan, met een diepte van maximaal 5 m.

Naast de eerder genoemde bouwwerken zijn ook bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogelijk. De maatvoeringseisen van deze bouwwerken zijn opgenomen in de regels.

In de regels is opgenomen dat permanente bewoning binnen het hotelcomplex niet is toegestaan. Tevens is aangegeven dat de gebouwen bedrijfsmatig moeten worden geëxploiteerd.

Verkeer - Verblijfsgebied

De te verleggen Korfwaterweg met haaksparkeerplaatsen zijn bestemd als 'Verkeer - Verblijfsgebied'. De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor woonstraten en paden, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, evenementen, speelvoorzieningen, groenvoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen, water, terreinen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen, dammen en/of duikers.

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Wel zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. De maatvoeringseisen van deze bouwwerken zijn opgenomen in de regels.

Waarde - Archeologie 4

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, naast de andere voorkomende bestemmingen, bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische waarden in de bodem.

6.2.2 Algemene regels

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene afwijkingen en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht.

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Vooroverleg wettelijke overlegpartners

In het kader van het vooroverleg is overleg gevoerd met de diverse vooroverlegpartners.

Provincie Noord-Holland heeft enkele opmerkingen gemaakt. Deze opmerkingen zijn verwerkt in paragraaf 3.3.

Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft eveneens meerdere reacties gegeven op het initiatief. Hierop wordt nader ingegaan in paragraaf 4.5.4.

7.2 Communicatie met belanghebbenden

Vanaf 2015 is er op meerdere manieren communicatie geweest over het initiatief met verschillende belanghebbenden:

- Rondom de overdracht van de camping van de vorige eigenaar is er door gemeente en de vorige eigenaar meermaals een toelichting geweest tijdens de ALV van de Dorpsraad;
- Er is een presentatie door de initiatiefnemer geweest in het MFR van Petten, waarin alle dorpelingen welkom waren. Tijdens deze presentatie, georganiseerd door de gemeente, werden alle lopende projecten in het dorp toegelicht en was er de mogelijkheid om vragen te stellen en opmerkingen te maken;
- Sinds 2017 is er meermaals een presentatie en toelichting gegeven op de plannen aan de Klankbordgroep Petten (KBG);
- Voor de directe burens is er een presentatie gehouden;
- Ondernemers in het dorp en net daarbuiten (duinbedrijven) zijn formeel en informeel ingelicht en gevraagd om hun kritische mening;
- Voor het marktonderzoek zijn er interviews gehouden en is er een toelichting gegeven op het concept verslag aan de KBG en ondernemers uit Petten, waarna de opmerkingen uit die sessie zijn verwerkt in de eindrapportage;
- De initiatiefnemer heeft deelgenomen aan meerdere brainstormsessies waarin met ondernemers en beleidsmakers uit Petten en omliggende dorpen over het verleden, heden en de toekomst van recreatie en toerisme is gediscussieerd;
- Staatsbosbeheer, Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, provincie Noord-Holland zijn met regelmaat op de hoogte gesteld en gehoord over het initiatief.

7.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan is gedurende zes weken ter inzage gelegd. Er zijn zienswijzen ingediend. In de Nota zienswijzen zijn de zienswijzen behandeld (zie Bijlage 13).

Eindnoten

1. Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd, april 2020, Markt- en impactonderzoek Hotel en park Corfwater Petten
2. VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering', 2009
3. APS-Milieu, juli 2018, Verkennend bodemonderzoek + asbest in grond, Korfwaterweg 1 Petten, projectcode R18-B495
4. De NIBM-tool is een rekenprogramma voor luchtkwaliteit, dat gebaseerd is op de Standaardrekenmethode 1 (SRM1) uit de Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007. Dit rekenmodel is gepubliceerd op de website van Kenniscentrum InfoMil (www.infomil.nl) van het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat.
5. <https://www.nsl-monitoring.nl/viewer/>
6. Staring Advies, 20 juli 2019, Quicksan natuurtoets en voortoets N2000, Renovatie en sloop hotel Strandweg 3 in Petten, rapportnummer 1999
7. Staring Advies, 22 juli 2019, Quicksan natuurtoets en voortoets N2000, Sloop bijgebouwen en nieuwbouw hotel Strandweg 3 in Petten, rapportnummer 2000
8. Arcadis, 13 februari 2023, stikstofdepositie camping Corfwater, projectnummer 30108927
9. Foreest Green Consult, 14 september 2020, Plan van aanpak voor aanvragen ontheffing Wnb Huismus (*Passer domesticus*) en gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*) renovatie van hotel Corfwater Korfwaterweg 1, Petten
10. Foreest Groen Consult, 23 augustus, Beoordeling effecten realisatie hotel Corfwater op de NNN
11. Hamaland Advies, 7 januari 2020, Bureauonderzoek en Verkennend Booronderzoek Archeologie, Plangebied Strandweg 3 en Korfwaterweg 1 en 1B te Petten, gemeente Schagen, kenmerk: DWS/DIR/HAMA/192209
12. Staring Advies, 20 juli 2019, Quicksan natuurtoets en voortoets N2000, Renovatie en sloop hotel Strandweg 3 in Petten, rapportnummer 1999
13. Staring Advies, 22 juli 2019, Quicksan natuurtoets en voortoets N2000, Sloop bijgebouwen en nieuwbouw hotel Strandweg 3 in Petten, rapportnummer 2000
14. Foreest Groen Consult, 23 augustus, Beoordeling effecten realisatie hotel Corfwater op de NNN
15. Staring Advies, 30 september 2019, Aanvullend natuuronderzoek, Strandweg 3 in Petten, rapportnummer 2023
16. Foreest Green Consult, 14 september 2020, Plan van aanpak voor aanvragen ontheffing Wnb Huismus (*Passer domesticus*) en gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*) renovatie van hotel Corfwater Korfwaterweg 1, Petten
17. Arcadis, 13 februari 2023, stikstofdepositie camping Corfwater, projectnummer 30108927
18. Buro Ontwerp & Omgeving, 23 maart 2020, Quicksan water, Hotel Corfwater, Petten, projectnummer 2951.01
19. 17
20. Goudappel Coffeng, 11 december 2020, Benodigd parkeeraanbod Hotel Corfwater, kenmerk: 008345.20201127.N1.03

