

**Uitbreiding hotel Golfzang Boulevard ir. De Vassy te
Egmond aan Zee**

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding tot dit bestemmingsplan	4
1.2 Procedure van dit bestemmingsplan	4
1.3 Opzet van dit bestemmingsplan	5
Hoofdstuk 2 Huidige situatie	6
2.1 Egmond aan Zee	6
2.2 Ontsluiting en parkeren algemeen	8
2.3 Hotel Golfzang	8
2.4 Geldende bestemmingsplannen	10
2.5 Voorliggend initiatief en de geldende bestemmingsplannen	13
2.6 Afwijken van het bestemmingsplan	13
2.7 Archeologie	13
Hoofdstuk 3 Beleidskaders	15
3.1 Rijksbeleid	15
3.2 Beleid provincie en regio	16
3.3 Beleid gemeente	17
Hoofdstuk 4 Behoeft en regionale afstemming	19
4.1 Ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling	19
4.2 Regionale afspraken	19
Hoofdstuk 5 Planuitwerking fase II hotel Golfzang	20
5.1 Ontstaansgeschiedenis	20
5.2 Stedenbouwkundig advies voor de bouw van hotel Golfzang	20
5.3 Bestaande recreatiewoningen en afronden stedelijk bouwblok	20
5.4 Ontsluiting en parkeren	25
5.5 Laden en lossen	26
Hoofdstuk 6 Omgevingsaspecten	27
6.1 Aanmeldnotitie Milieueffectrapportage	27
6.2 Luchtkwaliteit	27
6.3 Geluid	28
6.4 Bodem	28
6.5 Externe veiligheid	28
6.6 Bedrijven en milieuzonering	29
6.7 Duurzaam bouwen	29
6.8 Natuur en ecologie	30
6.9 Bestaande kabels en leidingen	31
6.10 Waterhuishouding	31
6.11 Bezonnig	33
Hoofdstuk 7 Juridische aspecten	34
Hoofdstuk 8 Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid	36
8.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	36
8.2 Economische uitvoerbaarheid	36

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding



Afbeelding 1: Locatie hotel Golfzang met fase I en fase II (gele kaders)

Het plangebied van dit bestemmingsplan betreft fase II van de bouw van hotel Golfzang te Egmond aan Zee

1.1 Aanleiding tot dit bestemmingsplan

Het oorspronkelijke plan was om fase I en fase II tegelijk uit te voeren. Het betreffende deel waar fase II in valt heeft een woonbestemming. Om te voorkomen dat de procedure voor fase II de voortgang van fase I eventueel zou kunnen ophouden, is destijds gekozen om eerst fase I te realiseren en pas daarna fase II. Dit betekent dat dit bestemmingsplan voor de bouw van fase II van hotel Golfzang onderdeel is van het bouwen van hotel Golfzang in twee fasen.

1.2 Procedure van dit bestemmingsplan

Er is in 2017 een vorig plan geweest. Door substantiële wijzigingen is er een geheel nieuw plan opgezet, waarin rekening is gehouden met de zienswijzen op het plan uit 2017.

Voorliggende versie 2 van het ontwerp van dit bestemmingsplan wordt daarom opnieuw 6 weken ter inzage gelegd voor zienswijzen. De planidentificatie van het ontwerp bestemmingsplan is gewijzigd van versie -B001 in versie -B002.

Sinds het ontwerp van dit bestemmingsplan van april 2017 tot aan vaststelling hebben de onderstaande beleidsinvloeden plaatsgevonden, waarmee rekening is gehouden:

- Per 1 juli 2017 is de Rijks Ladder voor stedelijke vernieuwing vereenvoudigd. Volgens de nieuwe Ladder is per 1 Juli 2017 de wettelijke eis van regionale afstemming voor een locatie gelegen binnen stedelijk gebied vervallen. Regionale afstemming werkt sinds 1 juli 2017 niet meer door als wettelijke plicht in provinciaal en regionaal beleid. Wel dient de relatie te worden aangegeven met de provinciale ladder. De relatie van het nieuwe ladder beleid met dit bestemmingsplan is opgenomen in hoofdstuk 4 van de toelichting.
- Het Besluit milieueffectrapportage (hierna: Besluit m.e.r.) is gewijzigd. De wijziging is het gevolg van de implementatie van Richtlijn 2014/52/EU die ziet op het wijzigen van Richtlijn 2011/92/EU. Dit is de richtlijn die ziet op projecten (kolom 4). De wijzigingsrichtlijn is voor het overgrote deel

geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. Het gewijzigde Besluit m.e.r. is (op één onderdeel na) in werking getreden op 7 juli 2017, maar geldt vanaf 16 mei 2017 voor alle lopende vergunningaanvragen en bestemmingsplannen waarover nog geen besluit is genomen.

- In 2018 is het (paraplu) bestemmingsplan Parkeren vastgesteld voor het grondgebied van de gemeente Bergen. Dit bestemmingsplan verwijst naar de 'Notitie Ruimtelijk Parkeerbeleid 2009' en eventuele wijzigingen van deze nota gedurende de planperiode.

Bovenstaande beleidsinvloeden zijn verwerkt in voorliggend bestemmingsplan voor uitbreiding van hotel Golfzang.

1.3 Opzet van dit bestemmingsplan

Een bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De toelichting bestaat uit een beschrijving van de aan het plan ten grondslag liggende beleid en onderzoeken. Hoofdstuk 2 van deze toelichting beschrijft de huidige situatie, inclusief het geldende bestemmingsplan en archeologie. Hoofdstuk 3 gaat in op de beleidskaders, hoofdstuk 4 bevat de toets aan de ladders van rijk en provincie, en hoofdstuk 5 de planuitwerking. Milieu, ecologie en waterhuishouding zijn opgenomen in hoofdstuk 6. De hoofdstukken 7 en 8 bevatten de juridische toelichting en de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 2 Huidige situatie

2.1 Egmond aan Zee

Het plangebied is gelegen in Egmond aan Zee. In het geldende bestemmingsplan wordt de ruimtelijke karakteristiek van Egmond aan Zee in beeld gebracht aan de hand van het bebouwingspatroon, de groenstructuur en de voorkomende cultuurhistorische en archeologische waarden.

Egmond aan Zee bestaat uit verschillende functies zoals wonen, winkels, toeristische voorzieningen en horeca. Voor wat betreft de verschijningsvorm of ontstaansgeschiedenis is het plangebied onder te verdelen in zones, te weten: dorpskern, zee front, noordelijke uitbreiding en zuidelijke uitbreiding.

Hotel Golfzang is gelegen in het zee front, aan de boulevard en aan het strand. De uitbreiding is gelegen in de overgangszone van het zeefront - centrum.



Afbeelding 2. Plangebied, gele cirkel (bron: toelichting geldend bestemmingsplan)

2.2 Ontsluiting en parkeren algemeen

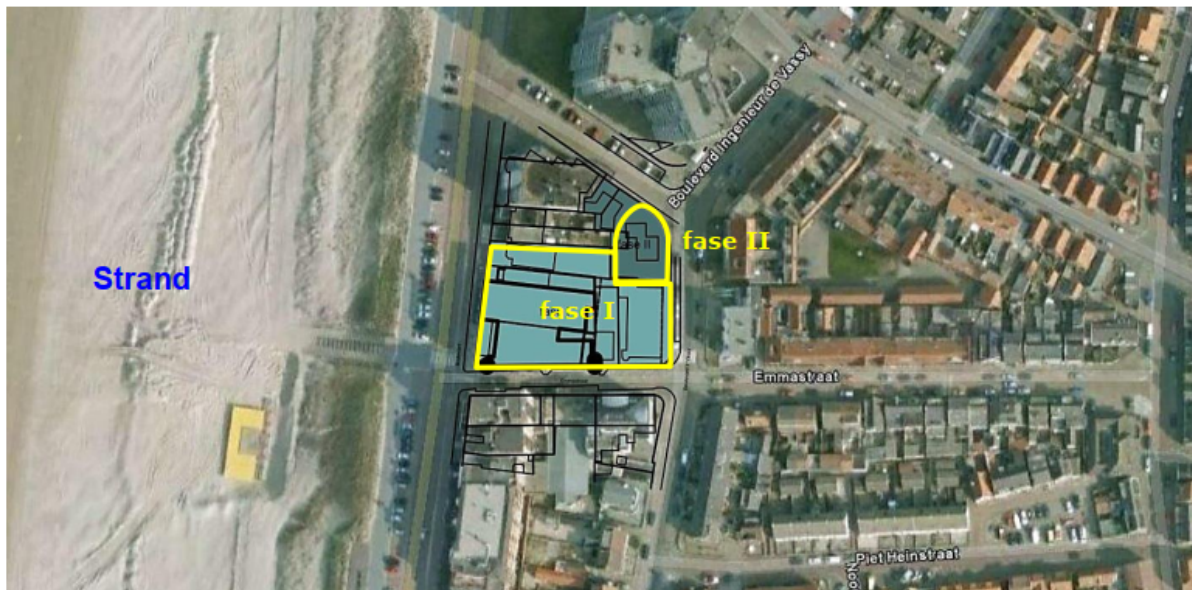
In het hoogseizoen is er veelal sprake van een zeer hoge parkeerdruk en is de totale parkeercapaciteit in gebruik. In de zomerperiode geldt in Egmond aan Zee betaald parkeren. Er zijn verschillende gebieden met verschillende parkeerregimes. In de zomerperiode wordt er een extra busdienst ingezet tussen Egmond aan den Hoef en Egmond aan Zee om de parkeerdruk te verlichten. Naast de hoge parkeerdruk voor auto's, is er tevens een parkeerprobleem voor fietsen.

Voor nieuwe ontwikkelingen wordt als voorwaarde gesteld dat voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd.

2.3 Hotel Golfzang



Afbeelding 3. Bestaande situatie hotel Golfzang fase I, zeezijde



Afbeelding 4. hotel Golfzang fase I en fase II

Het terrein van fase II is voor een groot deel onbebouwd en verhard, en dient als expeditie voor het hotel

en voor ontsluiting van de onder het hotel gelegen parkeerkelder. Zie onderstaande foto's.



Afbeelding 5. Plangebied fase II ingericht voor expeditie en ontsluiting parkeerkelder

Parkeren van het hotel vindt deels plaats in openbaar gebied en deels onder het hotel in een parkeerkelder. Bij de toelichting op de voorgestelde situatie is een overzicht opgenomen van het parkeren. Uit dit overzicht blijkt dat er voor fase I en fase II ruim voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd op eigen erf



Afbeelding 6. Gevels fase I, zee front, zijgevel en achterzijde van het hotel

Fase II ligt aan de landzijde. Wat betreft bouwvolume sluit fase II aan bij fase I, bij het gevelbeeld aan de landzijde, bestaande uit 3 bouwlagen met een kap op een onderbouw

2.4 Geldende bestemmingsplannen

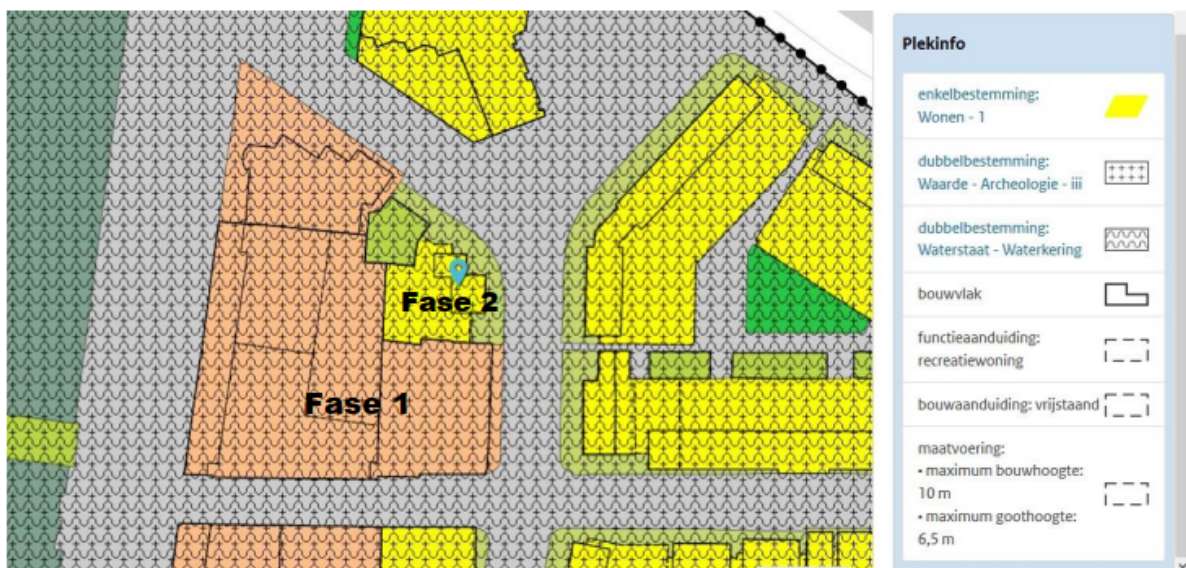
2.4.1 Bestemmingsplan Egmond aan Zee Centrum en Boulevard

In 2012 heeft de raad het bestemmingsplan 'Egmond aan Zee Centrum en Boulevard' met IMRO-idn: NL.IMRO.0373.BPG08000egmonzeeeb-C001, vastgesteld. Het bestemmingsplan betreft het centrum van de kern Egmond aan Zee, inclusief het strand en de aangrenzende boulevard.



Afbeelding 7. Ligging van het geldende bestemmingsplan 'Egmond aan Zee Centrum en Boulevard'

Het geldende bestemmingsplan betreft het centrum van de kern Egmond aan Zee inclusief het strand en de aangrenzende boulevard. Fase 1 van hotel Golfzang is onderdeel van dit bestemmingsplan.



Afbeelding 8. fragment bestemmingsplankaart met fase 1 en fase 2

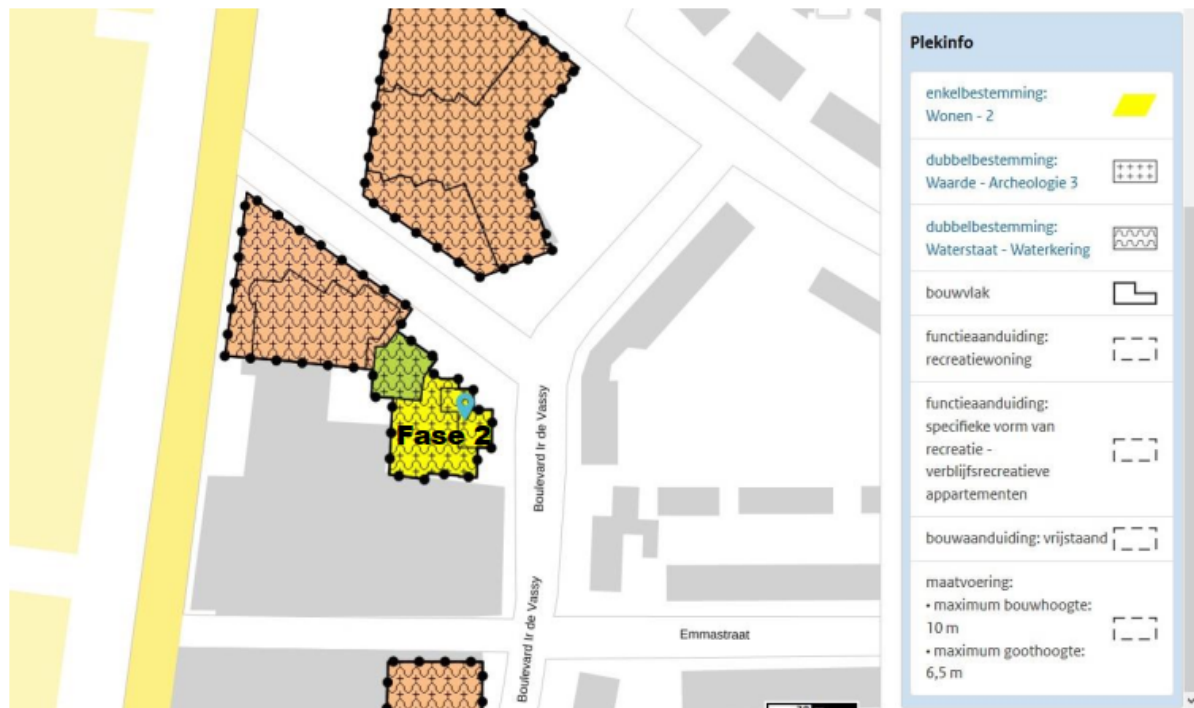
Fase 1 heeft de enkelbestemming gemengd ? 2 en de dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie III en Waterstaat - Waterkering.

Fase 2 heeft de bestemmingen Wonen - 2 en Tuin met de functieaanduiding recreatiewoning en de dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie III en Waterstaat - Waterkering.

De dubbelbestemming Waarde Archeologie III is ter bescherming van de archeologische waarden in de bodem. De dubbelbestemming Waterstaat - waterkering is ter bescherming van belangen van Waterstaat en waterkering

2.4.2 Bestemmingsplan 2e herziening Egmond

Op 15 december 2016 is het bestemmingsplan '2e herziening Egmond' vastgesteld. De gronden van het plangebied zijn bestemd als 'Wonen - 2' en 'Tuin'.



Afbeelding 9. fragment bestemmingsplankaart met fase 1 en fase 2

Aan de bestemming 'Wonen - 2' is toegevoegd de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie verblijfsrecreatieve appartementen'.

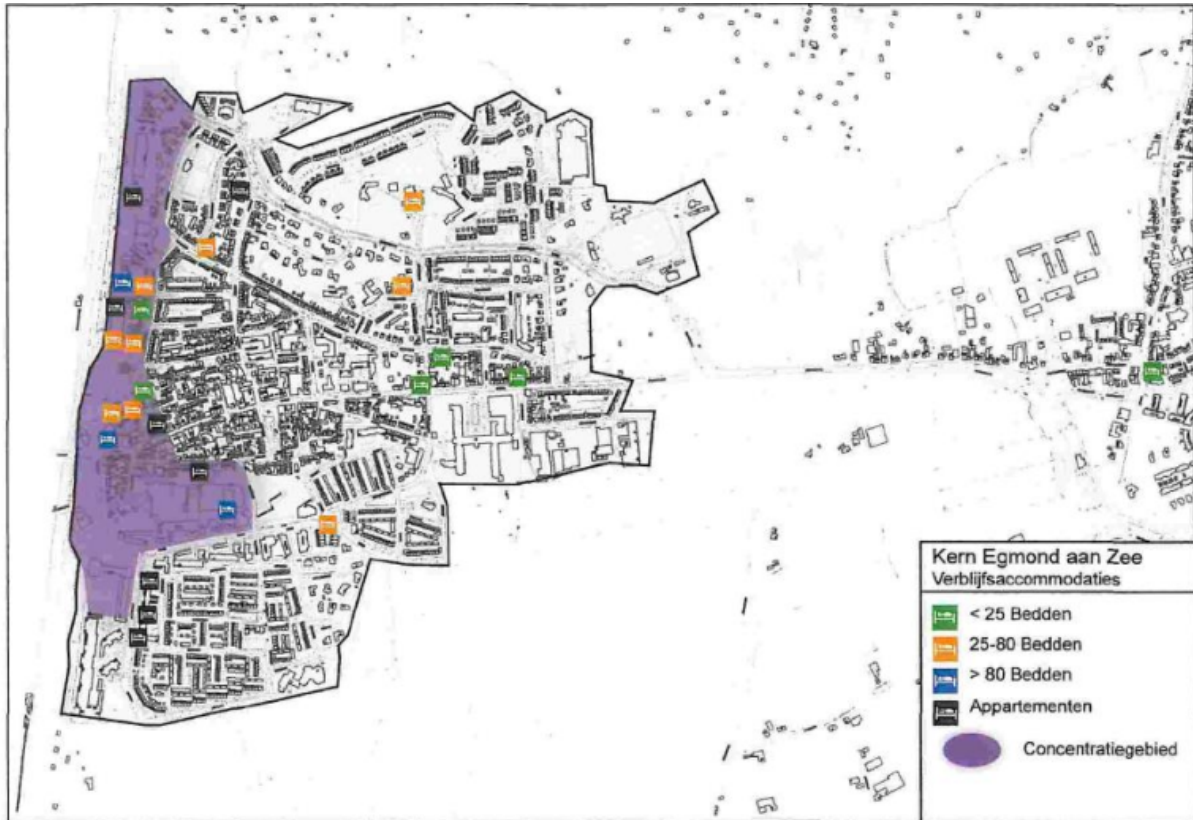
2.4.3 Toelichting bestemmingsplan 2e herziening Egmond

Het toerisme is een belangrijke pijler voor de gemeente Bergen, zowel voor de samenleving als de economie. Het toerisme in brede zin voorziet de gemeente immers van een groot deel van haar inkomsten. Hierbinnen leveren verschillende soorten verblijfsaccommodaties een belangrijke bijdrage aan de bovengenoemde belangen. Verblijfsaccommodaties bestaan in de vorm van camping en bungalowparken, maar even zo belangrijk zijn hotels, pensions, bed&breakfast en vergelijkbare overnachtingsmogelijkheden. Omdat de verblijfsrecreatie zo'n belangrijke pijler is binnen de gemeente Bergen, is hiervoor specifiek beleid opgesteld, dat is opgenomen in de Ruimtelijke visie op hotels en pensions. De hoofddoelstelling van de visie is het scheppen van een kader voor nieuwe ontwikkelingen binnen de hotel- en pensionsector alsmede vergelijkbare accommodaties.

In de visie is een onderscheid gemaakt naar type gebieden.

- **Brongebieden** bevatten een concentratie van activiteiten zoals detailhandel, horeca en toeristische attracties. Veelal zijn deze brongebieden zo kleinschalig, dat vestiging van verblijfsaccommodatie tot overlast leidt. De hotels en pensions liggen daarom vaak direct tegen zo'n brongebied aan.
- In de **concentratiegebieden** zijn hotels en pensions uitermate welkom. Hotels en pensions dienen binnen deze gebieden te worden behouden. Bestaande accommodaties worden tevens gestimuleerd uit te breiden of anderszins hun kwaliteiten te verbeteren, mits dat stedenbouwkundig en verkeerskundig inpasbaar is. Tevens worden nieuwe hotels of pensions die een positieve bijdragen leveren aan dit gebied gestimuleerd.

In onderstaande figuur 2.1 is een overzicht opgenomen uit de Ruimtelijke visie op hotels en pensions waarin de gebiedsindeling van Egmond aan Zee is weergegeven. Hieruit blijkt dat er uitsluitend sprake is van een concentratiegebied.



Figuur 2.1 Concentratiegebieden

Het beleid is opgesteld om een afweging te kunnen maken bij nieuwe initiatieven. In concentratiegebieden zullen verzoeken voor verblijfsrecreatieve functies worden gehonoreerd, mits dit stedenbouwkundig

en verkeerskundig inpasbaar is. Wijzigingen van een verblijfsrecreatieve functie naar een andere functie wordt in beginsel hier niet aan meegewerkt.

Dit is de reden dat er in het bestemmingsplan Egmond aan Zee geen algemene mogelijkheid is opgenomen voor verblijfsrecreatieve mogelijkheden in het hele gebied dat als concentratiegebied is aangegeven: rechtstreeks toestaan zorgt ervoor dat er geen afwegingskader meer is.

Gebleden is echter dat in het voorgaande bestemmingsplan Boulevard en Kennedyboulevard deze verblijfsrecreatieve functies mogelijk zijn geweest. Deze bestemmingsplannen golden vanaf de jaren '90.

Dit is wegbestemd met het bestemmingsplan Egmond aan Zee Centrum en Boulevard. Omdat de voorgaande mogelijkheden wel in de lijn liggen van de Ruimtelijke visie op hotels en pensions, ligt het in de

lijn om in het plangebied van het bestemmingsplan Boulevard en voor de Kennedyflat wel de verblijfsrecreatieve mogelijkheden op te nemen. Hierbij worden hotels, pensions, bed & breakfast en verblijfsrecreatieve appartementen in zijn algemeenheid toegestaan.

2.4.4 Bestemmingsplan Parkeren 2018

Dit bestemmingsplan is een aanvulling op de bestaande bestemmingsplannen van de gemeente Bergen, en bevat regels voor het parkeren en laad- en losvoorzieningen in Bergen. Het bestemmingsplan is opgesteld, omdat de huidige bepalingen hierover uit de Bouwverordening zijn verdwenen.

Het bestemmingsplan parkeren verwijst naar de 'Notitie Ruimtelijk Parkeerbeleid 2009' en eventuele wijzigingen van deze nota gedurende de planperiode. Of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid, wordt bepaald aan de hand van deze nota en de normen die daarin zijn opgenomen

2.5 Voorliggend initiatief en de geldende bestemmingsplannen

Voorliggend initiatief voor fase II van hotel Golfzang is in strijd met de gebruiksregels en de bouwregels van de bestemming Wonen van het bestemmingsplan '2e herziening Egmond'.

2.6 Afwijken van het bestemmingsplan

Het bouwplan past niet binnen de gebruiksregels en de bouwregels van de geldende bestemmingsplannen. Afwijken van de geldende bestemmingsplannen is mogelijk, via een uitgebreide Wabo-procedure om af te wijken van het bestemmingsplan, of via partiële herziening van het geldende bestemmingsplan.

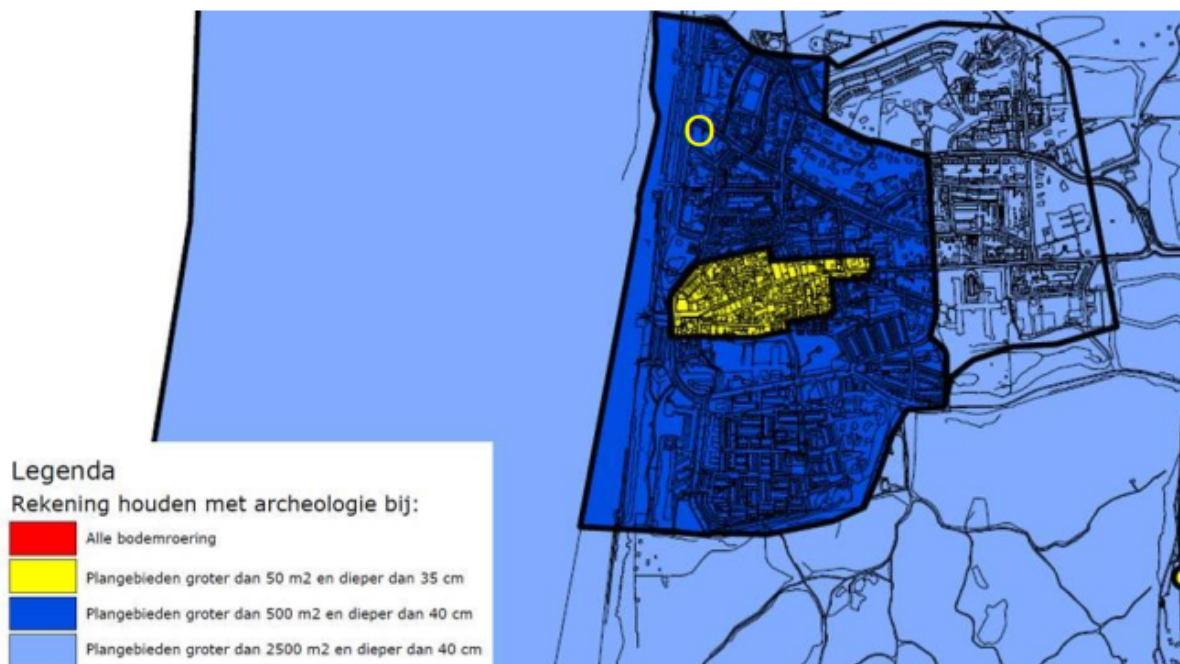
Er is gekozen voor partiële herziening van het bestemmingsplan, omdat daarmee de gebruiks- en de bouw mogelijkheden van het hotel optimaal worden vastgelegd in planregels en verbeelding.

Voorgesteld wordt in dit bestemmingsplan voor fase II de geldende bestemmingen Wonen en Tuin te vervangen door de bestemming Gemengd - 4, met een bouwMak. Parkeren wordt opgenomen in de Algemene gebruiksregels van dit bestemmingsplan.

2.7 Archeologie

Sinds 1 juli 2007 is de zorg voor het bodemarchief onderdeel van de Monumentenwet 1988. Voor gemeenten betekent dit, dat zij bij het vaststellen van nieuwe bestemmingsplannen rekening houden met (mogelijk) aanwezige archeologische vindplaatsen in het gebied (artikel 38a). Zones die (potentieel) archeologisch waardevol zijn, worden aangeduid op de bestemmingsplankaart. Bij ruimtelijke ontwikkelingen binnen die zones zal aanvullend inventariserend archeologisch (veld)onderzoek moeten uitwijzen of behoud van de vindplaats noodzakelijk en mogelijk is.

Op basis van verschillende bureauonderzoeken van de Stichting Steunpunt Cultureel Erfgoed NoordHolland is een algemene beleidskaart opgesteld voor de hele gemeente Bergen, waarin de verschillende archeologische regimes zijn opgenomen. In onderstaande afbeelding is een uitsnede van deze beleidskaart opgenomen van Egmond aan Zee. De van toepassing zijnde archeologische regimes zijn vertaald naar de regels door middel van de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie - II en - III'.



Afbeelding 10. Uitsnede beleidskaart archeologie > plangebied gele cirkel

De archeologische verwachting is vastgelegd in het geldende bestemmingsplan d.m.v. een

dubbelbestemming 'Waarde - archeologie - III'.

Het plangebied van fase II van het hotel heeft een oppervlakte van circa 550m². Voorliggend bestemmingsplan is bedoeld voor bouwwerken met een oppervlakte van circa 470m². Het bouwverbod en de onderzoek plicht uit het geldende bestemmingsplan zijn daarmee van toepassing op dit bestemmingsplan. In 2012 is voor de bouw van het hotel archeologisch onderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt, dat de dikte van de nieuwe duinen ter plekke van Boulevard Noord nummer 9 dusdanig is, dat geen enkel risico valt te verwachten voor aantasting van archeologie, zo die zich daar in de bodem bevindt. Op basis van dit onderzoek is aanvullend archeologisch onderzoek niet nodig.

Het concept bestemmingsplan en het archeologisch onderzoek 2012 zijn voor advies verstuurd aan Cultuurcompagnie (nu: NMF Ergoedadvies). Volgens de Cultuurcompagnie kan gebruik worden gemaakt van dit bureauonderzoek. Conclusie is dat als er archeologische waarden aanwezig zijn, dat deze heel diep liggen. Aanvullend is gekeken naar onderdelen van de Atlantikwall. Daar zijn geen gegevens over bekend.

2.7.1 Aanvullend archeologisch onderzoek

In mei 2019 heeft Hollandia archeologen een archeologisch bureauonderzoek opgesteld voor een onderzoeksgebied aan de Boulevard Ir. de Vassy te Egmond aan Zee, gemeente Bergen (NH). Hiervoor zijn de relevante bodemkundige, historische en archeologische gegevens in kaart gebracht. Binnen het bestemmingsplan 'Uitbreiding hotel Golfzang Boulevard ir. De Vassy te Egmond aan Zee' is in artikel 30 Waarde - Archeologie 3 vastgelegd.

Bij plannen groter dan 500 m² en grondroering dieper dan 40 cm onder het maaiveld en dieper dan 6,0 meter +NAP is archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Op historisch kaartmateriaal en in historische bronnen zijn geen aanwijzingen gevonden voor de aanwezigheid van bebouwing. Het onderzoeksgebied bevindt zich buiten de historische kern van Egmond aan Zee. In een eerder uitgevoerd booronderzoek is aangetoond dat archeologisch interessante niveaus tussen de 2,0 meter -NAP en 4,0 meter +NAP aanwezig zijn. Tevens is de verwachting dat interessante niveaus boven de 6,0 meter +NAP afwezig zijn. De hoogte van het onderzoeksgebied (13,1 meter +NAP) is dusdanig dat deze niveaus niet zullen worden aangetast tijdens de voorgenomen werkzaamheden. Hierdoor is er een lage verwachting op het aantreffen van archeologische sporen uit de perioden prehistorie tot en met de nieuwe tijd wanneer er niet dieper dan 7,1 meter onder het maaiveld gegraven wordt.

Advies

Door de lage verwachting op het aantreffen van archeologische sporen uit de prehistorie tot en met de nieuwe tijd wordt geadviseerd om geen archeologisch vervolgonderzoek uit te voeren wanneer er niet dieper dan 7,1 meter onder maaiveld wordt gegraven. Het is echter nooit volledig uit te sluiten dat binnen het onderzochte gebied toch nog archeologische resten voorkomen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht archeologische vondsten te melden bij de bevoegde overheid zoals aangegeven in art. 5.10 + 5.11 van de Erfgoedwet.

Archeologie vormt daarmee geen belemmering voor vaststelling van dit bestemmingsplan

Hoofdstuk 3 Beleidskaders

Een belangrijk basisprincipe van het ruimtelijk ordeningsbeleid is het leggen van verantwoordelijkheden en bevoegdheden op het juiste niveau. Rijk, provincie en gemeente zijn verantwoordelijk voor hun eigen belangen. Er is pas sprake van bemoeienis van rijk of provincie met het gemeentelijk ruimtelijk beleid indien dat noodzakelijk is vanwege onderscheiden “nationale”, respectievelijk “provinciale” belangen.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Vanaf 1 januari 2024 treedt de nieuwe Omgevingswet in werking. De Omgevingswet bundelt alle huidige wetten over de leefomgeving. Daarbij hoort ook één rijksvisie op de leefomgeving: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). In de NOVI zijn de maatschappelijke opgaven samengevat in 4 prioriteiten:

- a. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
- b. duurzaam economisch groeipotentieel
- c. sterke en gezonde steden en regio's
- d. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Met betrekking tot 'sterke en gezonde steden en regio's' is in de NOVI aangegeven dat vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig zijn voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven.

Tegelijk streeft men naar een verbetering naar de leefbaarheid en klimaatbestendigheid in steden en dorpen. Schonere lucht, voldoende groen en water en genoeg publieke voorzieningen waar mensen kunnen bewegen (wandelen, fietsen, sporten, spelen), ontspannen en samenkomen.

Voorliggend bestemmingsplan sluit aan op het thema 'sterke en gezonde steden en regio's' uit de NOVI.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is voorgescreven dat indien bij een bestemmingsplan 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk wordt gemaakt, in de toelichting van het bestemmingsplan een verantwoording daarvan moet plaatsvinden. Per 1 juli 2017 is het Bro op enkele onderdelen gewijzigd.

Artikel 3.1.6, lid 2 Bro luidt:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”

De afstemming op de ladder wordt toegelicht in hoofdstuk 4 van deze toelichting

Voorliggend initiatief en rijksbeleid

Fase II van hotel Golfzang is onderdeel van een bestaande stedelijke ontwikkeling. Met dit initiatief zijn geen nationale belangen in het geding. De belangen van het kustfundament worden geborgd in het geldende bestemmingsplan 'Egmond aan Zee Centrum en Boulevard' d.m.v. een dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering, die ook is opgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

Vaststelling van dit bestemmingsplan is daarmee in lijn met het beleid van het Rijk.

3.2 Beleid provincie en regio

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Omgevingsverordening NH2020

Op 19 november 2018 hebben de Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsvisie NH2050 vastgesteld. Hierin staat de visie op de fysieke leefomgeving beschreven. De Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Noord-Holland 2040, het Provinciaal Verkeers- en Vervoerplan, het Provinciaal Milieubeleidsplan 2015-2018 en de Agenda Groen. De leidende hoofdambitie in de Omgevingsvisie NH2050 is de balans tussen economische groei en leefbaarheid. Een gezonde en veilige leefomgeving, die goed is voor mens, plant én dier, is een voorwaarde voor een goed economisch vestigingsklimaat. Tegelijkertijd is duurzame economische ontwikkeling een voorwaarde voor het kunnen investeren in een prettige leefomgeving. De provincie wil dat de kwalitatieve en kwantitatieve vraag en aanbod van werk- en woonlocaties met elkaar in overeenstemming zijn en streeft naar behoud en versterking van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en cultuurhistorie.

Het beleid van de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 is, voor zover het een bindende werking moet hebben, neergelegd in de Omgevingsverordening NH2020 zoals vastgesteld op 22 oktober 2020.

In artikel 6.16 zijn voor verblijfsrecreatie de volgende voorwaarden gesteld:

- a. Een ruimtelijk plan borgt bij bestaande en nieuwe verblijfsrecreatie de geformuleerde ambities van de binnen een regio opgestelde afspraken voor verblijfsrecreatie;
- b. Een ruimtelijk plan voorziet bij bestaande en nieuwe verblijfsrecreatie alleen in de mogelijkheid voor kort verblijf waarbij de verblijfsrecreant elders een hoofdverblijf heeft;
- c. Een ruimtelijk plan dat verblijfsrecreatie mogelijk maakt (bestaand en nieuw) stelt regels ter waarborging van een bedrijfsmatige exploitatie.

Met de onderhavige ontwikkeling wordt een onderscheidend aanbod gecreëerd, passend binnen de regionale afspraken. In dit bestemmingsplan is geborgd dat dat recreatieverblijven alleen gebruikt mogen worden ten behoeve van verblijfsrecreatie en niet permanent bewoond mogen worden. Ook is in het bestemmingsplan vastgelegd dat het moet gaan om een bedrijfsmatige exploitatie

Provinciaal beleid vormt geen belemmering voor vaststelling van dit bestemmingsplan.

3.2.2 Regionale visie verblijfsrecreatie Noord-Holland Noord

In 2018 is de regionale visie verblijfsrecreatie Noord-Holland Noord vastgesteld. Het doel is dat Noord-Holland Noord in 2030 de meest vitale verblijfsregio van Nederland is. In de visie is aangegeven dat er ruimte is voor onderscheidend aanbod. Innovatie wordt gestimuleerd om het onderscheidend vermogen van Noord-Holland Noord, de marktregio en/of de locatie te vergroten. In de deelregio Noordkust, waar het plangebied binnen valt, wordt ingezet op een kwaliteitsverbetering van het bestaande aanbod: De huidige aantallen verblijfsrecreatie-eenheden worden gekoesterd en lagere dichtheid (bebouwingsdichtheid), vernieuwing en kwaliteit wordt gestimuleerd. Indien mogelijk betekent dit dat het totale oppervlakte bestemd voor verblijfsrecreatie enigszins toeneemt (vanwege extensivering).

De voorgenomen ontwikkeling is passend in de regionale visie door met name invulling te geven aan de ambities voor een onderscheidend aanbod en verbetering van het bestaand aanbod.

3.2.3 Handleiding ontwikkelkader verblijfsrecreatie Regio Noord-Holland Noord

In totaal 18 gemeenten in de regio Noord-Holland Noord hebben in februari 2018 het Ontwikkelkader verblijfsrecreatie vastgesteld. Met dit kader kan de gemeente nieuwe initiatieven vanuit zowel een goede ruimtelijke ordening en economische meerwaarde beoordelen en regionaal afstemmen. Op basis van dit kader wordt de haalbaarheid van een initiatief vroegtijdig beoordeeld.

Aan de leidende componenten uit het ontwikkelkader worden als volgt voldaan:

- Regioversterkend: het betreft een locatie aan kust. Extra overnachtingsmogelijkheden zorgen ervoor dat gasten die overnachten ook bestedingen in de omgevingen doen.
- Meerwaarde in de markt: Door de toenemende vraag naar onderscheidend recreatief aanbod, sluit

dit initiatief goed aan bij de wensen in de markt.

- Economisch haalbaar: Het ontwikkelkader is gebaseerd op dezelfde principes als de recreatieve visie. Er is slechts ruimte voor onderscheidend aanbod. Er is sprake van een centrale bedrijfsmatige exploitatie en het concept past goed in de omgeving.

De voorgenomen ontwikkeling is in overeenstemming met het ontwikkelkader van de regio door een verbetering van het bestaand aanbod. Het plan sluit aan bij de behoefte en ondersteunt recreatief ondernemerschap.

3.3 Beleid gemeente

Voorliggend bestemmingsplan is een herziening van enkele percelen in het geldende bestemmingsplan 'Egmond aan Zee Centrum en Boulevard', t.b.v. de bouw van fase van hotel Golfzang.

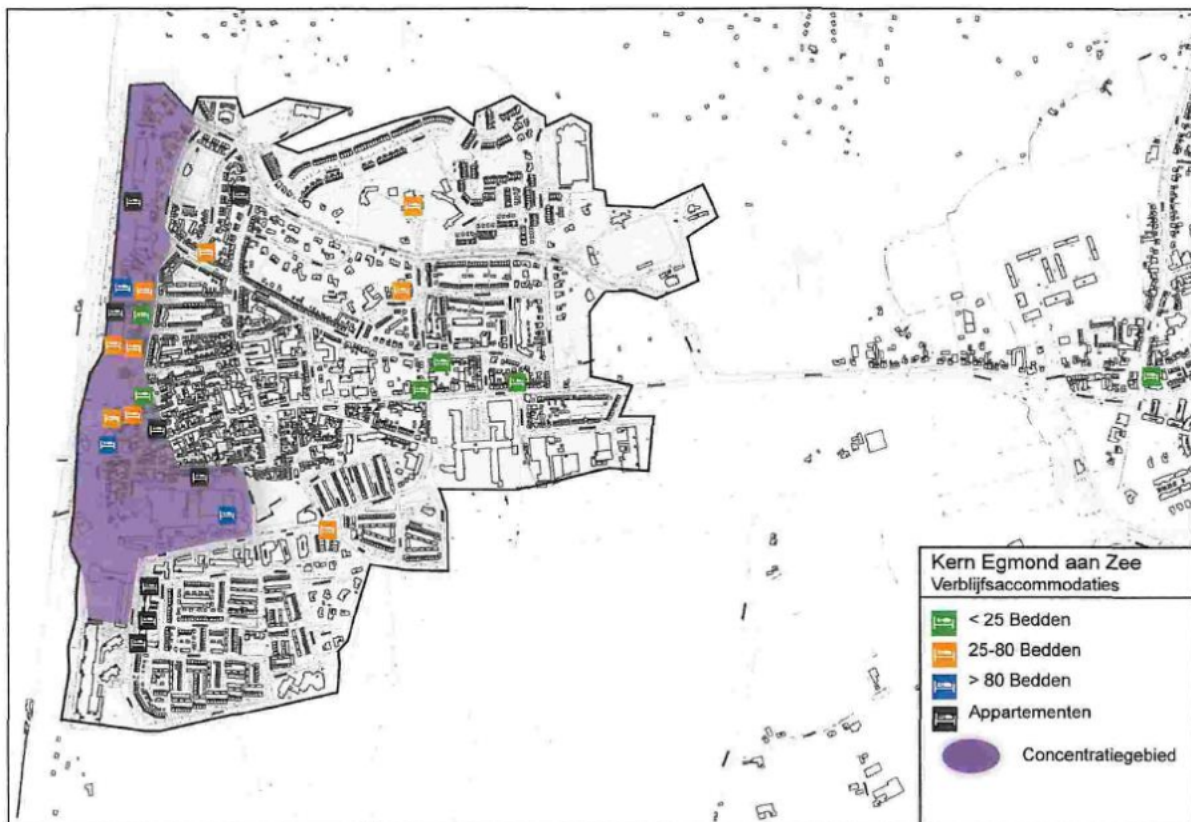
Het geldende bestemmingsplan is van 2012 en betreft het centrum van de kern Egmond aan Zee inclusief het strand en de aangrenzende boulevard.

Het beleid van de gemeente, dat een relatie heeft met dit bestemmingsplan, is niet gewijzigd na vaststelling van het geldende bestemmingsplan in 2012.

Voor het gemeentelijke beleid wordt daarom mede verwezen naar Hoofdstuk 3 Beleid van het toelichting van het geldende bestemmingsplan 'Egmond aan Zee Centrum en Boulevard'.

3.3.1 Ruimtelijke visie op hotels en pensions (2008)

In de visie is het beleid voor de vestiging en uitbreiding van hotels en pensions opgenomen. Kenmerkend is de boulevard met haar grootschalige bebouwing en in verhouding tot de rest van Egmond; hoge bebouwing. De boulevard is dan ook het gebied waar uitbreiding van bestaande hotels en nieuw vestiging van nieuwe hotels kan plaatsvinden.



Afbeelding 11. Concentratiegebied

In de Ruimtelijke visie op hotels en pensions is een kaart opgenomen met een concentratiegebied voor

verblijfsaccommodaties. Hotel Golfzang is gelegen in dit concentratiegebied. In concentratiegebieden zullen verzoeken voor verblijfsrecreatieve functies worden gehonoreerd, mits dit stedenbouwkundig en verkeerskundig inpasbaar is. Voor hotel Golfzang is hiervoor een stedenbouwkundig advies opgesteld in 2012, op basis waarvan meegewerkt kan worden aan voorliggend initiatief.

3.3.2 Notitie Ruimtelijk Parkeerbeleid 2009

Voor parkeren zijn in de gemeente Bergen beleidsregels vastgesteld in de Notitie Ruimtelijk Parkeerbeleid 2009. Deze beleidsregels zijn gekoppeld aan de regels van het bestemmingsplan Parkeren 2018.

3.3.3 Voorliggend initiatief en gemeentelijk beleid

Het initiatief is gelegen in concentratiegebied voor verblijfsaccommodatie en het initiatief voor hotel Golfzang (fase I + II) is in 2012 getoetst aan het ruimtelijke beleid van de gemeente door middel van een stedenbouwkundig advies. Er wordt voldaan aan de parkeereisen. Er is daarmee sprake van een goede ruimtelijke en functionele inpassing in de omgeving van het initiatief dat wordt mogelijk gemaakt met dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan is daarmee in lijn met het gemeentelijke beleid.

Hoofdstuk 4 Behoeft en regionale afstemming

4.1 Ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is voorgeschreven dat indien bij een bestemmingsplan 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk wordt gemaakt, in de toelichting van het bestemmingsplan een verantwoording daarvan moet plaatsvinden. Per 1 juli 2017 is het Bro op enkele onderdelen gewijzigd.

Artikel 3.1.6, lid 2 Bro luidt:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”

Fase II is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied, en betreft uitbreiding van de recent gebouwde fase I van hotel Golfzang, en is daarmee onderdeel van de exploitatie van hotel Golfzang, zoals die van meet af aan was voorzien ten tijde van het initiatief tot de nieuwbouw van het hotel. Fase II is daarmee onderdeel van een lopend initiatief tot bouw van hotel Golfzang in 2 fasen. Het in 2 fasen bouwen van het hotel komt voort uit ten tijde van de bouw van fase I gevolgde procedure voor het hotel, waarin men geen oponthoud wilde.

De behoefte aan fase twee van hotel Golfzang is daarmee onderbouwd.

Nadere onderbouwing van de behoefte

Noord-Holland had in 2017 bijna 30 miljoen gastenovernachtingen, een stijging van 9,4 % ten opzichte van 2016. De groei is vooral het gevolg van hotelovernachtingen door internationale gasten. Al jaren zijn Amsterdam en de Noordzeekust de belangrijkste trekpleisters. De verwachting is dat de groei doorzet.

De toerismesector groeit de laatste jaren harder dan de economie. Het jaar 2017 laat de grootste groei zien in toerisme in ons land over de afgelopen tien jaar. Noord-Holland is koploper.

De provincie Noord-Holland neemt ruim een kwart van alle 112 miljoen gastenovernachtingen in Nederland voor haar rekening. Ruim de helft hiervan gaat naar Amsterdam (zo'n 53 %), iets minder dan de helft erbuiten (zo'n 47%).

Bepaling ruimtelijk verzorgingsgebied

Op grond van de Ruimtelijke visie op hotels en pensions uit 2008 is de locatie van hotel Golfzang onderdeel van een bestaand stedelijk gebied dat is aangewezen als concentratiegebied voor verblijfsaccommodaties. In concentratiegebieden zullen volgens de visie uit 2008 verzoeken voor verblijfsrecreatie functies worden gehonoreerd, mits dit stedenbouwkundig en verkeerskundig inpasbaar is.

Egmond aan Zee is een van de weinige badplaatsen direct gelegen aan het strand van de Noordzee, en daarmee zeer in trek, zowel nationaal als internationaal. Fase 1 van hotel Golfzang ligt aan zee. Het verzorgingsgebied is daarmee ruimtelijk bepaald.

Verhouding rijks ladder tot provinciale ladder

De verhouding tot de provinciale Omgevingsverordening NH2020 wordt toegelicht in onderstaande punt 4.2.

4.2 Regionale afspraken

In paragraaf 3.2.2 en paragraaf 3.2.3 is gemotiveerd dat de de voorgenomen ontwikkeling passend is binnen de regionale afspraken omtrent uitbreiding van verblijfsrecreatie.

Hoofdstuk 5 Planuitwerking fase II hotel Golfzang

5.1 Ontstaansgeschiedenis

De ontstaansgeschiedenis van Egmond aan Zee en daarmee van het plangebied, wordt uitgebreid beschreven in de toelichting van het geldende bestemmingsplan.

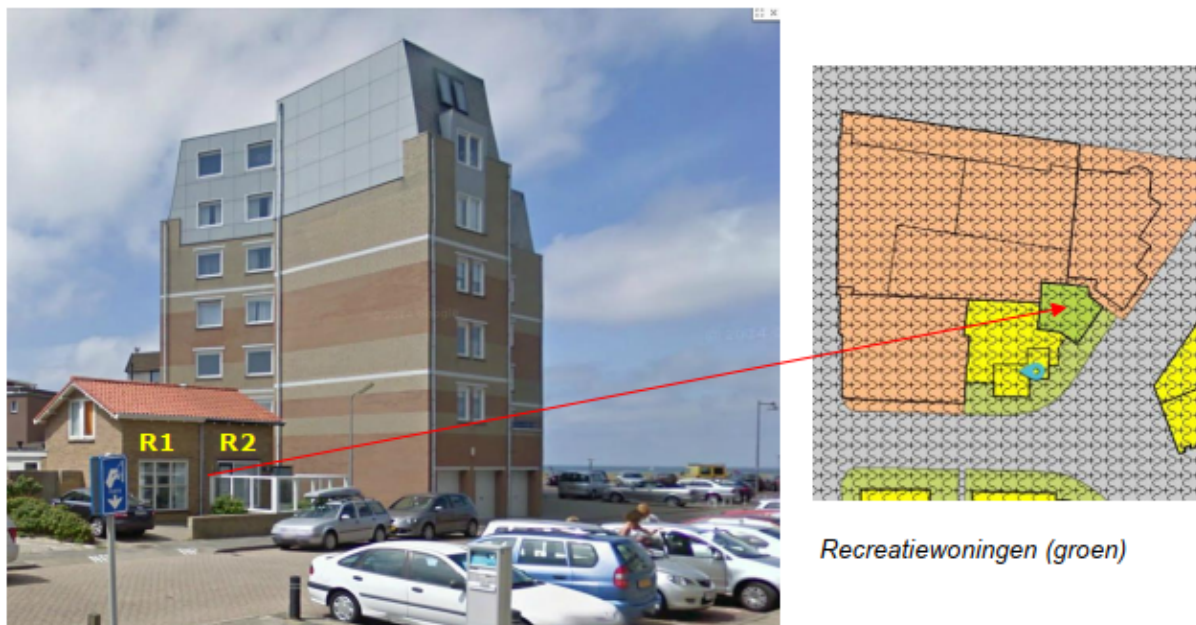
5.2 Stedenbouwkundig advies voor de bouw van hotel Golfzang

In 2012 is een stedenbouwkundig advies opgesteld voor de bouw van hotel Golfzang. Voorliggende fase II betreft afronding van het hotel binnen de randvoorwaarden van het stedenbouwkundige advies.

Het stedenbouwkundig advies betrof het afronden van het stedelijke bouwblok met hotel Golfzang en de sterflat, in het centrum van Egmond, waarbij de voorheen meer dorpse structuur met deels losse lintbebouwing gaandeweg werd vervangen door een stedelijk bouwblok.

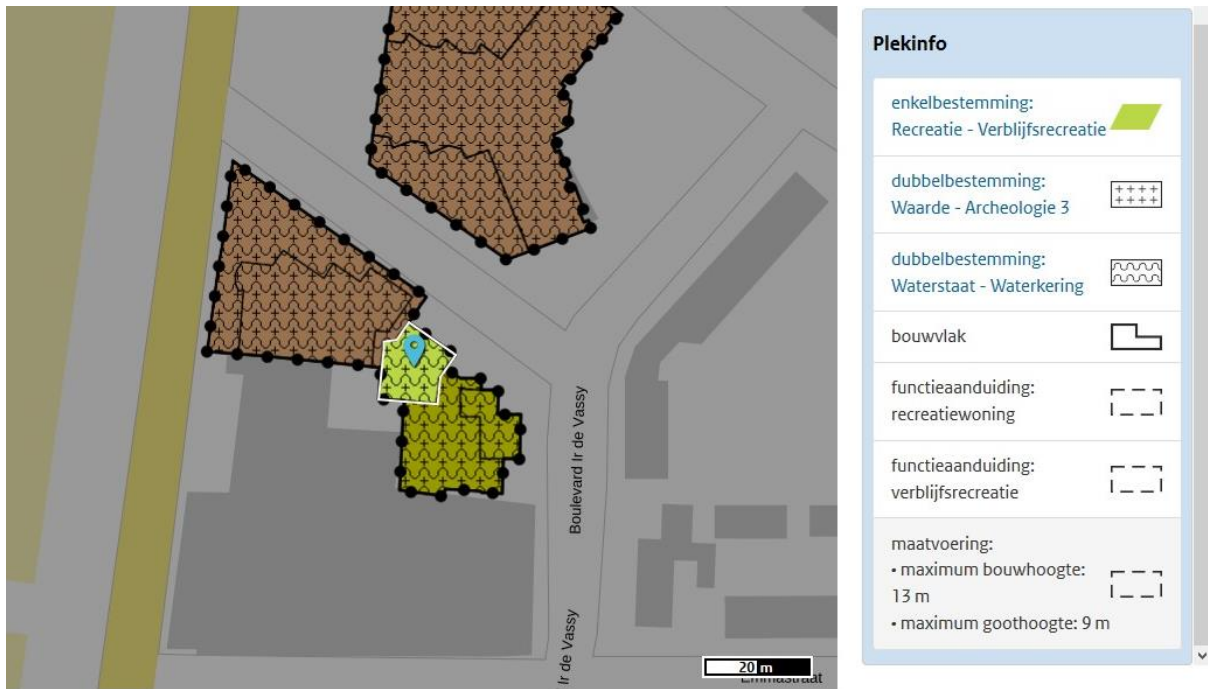
Uit de stedenbouwkundige analyse, zie bijlage, blijkt dat de bouw van het hotel vanuit het beleid en vanuit verkeerskundig oogpunt wenselijk is. Naar aanleiding van het stedenbouwkundige advies heeft het gevelbeeld van het nieuwe hotel aan de landkant, dat zichtbaar is vanaf de Boulevard Ir. de Vassy, een kleinschaliger karakter gekregen. Het gevelbeeld is daarmee afgestemd op de woningen aan de overzijde van de Boulevard Ir. de Vassy. Concreet betekende dit, verspringingen in de rooilijn, om ervoor te zorgen dat het gebouw niet te massaal wordt en een bouwhoogte, die aansluit bij de omgeving.

5.3 Bestaande recreatiewoningen en afronden stedelijk bouwblok



Afbeelding 12. bestaande situatie 2 recreatiewoningen naast de sterflat

Binnen het stedelijk bouwblok liggen twee bestaande recreatiewoningen (R1 en R2). De eigenaar van recreatiewoning (R2) was niet bereid is om mee te gaan in fase II van hotel Golfzang. Dit heeft ertoe geleid, dat beide recreatiewoningen (R1) en (R2) blijven staan. Ruimtelijk gezien blijft daarmee de eenheid in stand van twee bestaande woningen uit de oorspronkelijke lintbebouwing langs de Boulevard Ir. de Vassy. Stedenbouwkundig gezien is dit een goede oplossing, nu is gebleken, dat afronden van het stedelijk bouwblok op dit moment geen optie is. De stedenbouwkundige visie uit 2012 maakt het uiteraard mogelijk om op termijn het stedelijk bouwblok af te ronden. Het geldende bestemmingsplan 2e herziening Egmond maakt mogelijk, dat op de plaats van de recreatiewoningen in de toekomst een zelfstandig bouwvolume kan komen om het stedelijk bouwblok af te ronden met een verblijfsrecreatieve functie.



Afbeelding 13. Recreatiewoningen R1 en R2 in bestemmingsplan 2e herziening Egmond

Het bouwvlak en de bouwregels van de bestemming Recreatie in het geldende bestemmingsplan 2e herziening Egmond, zijn hier reeds op afgestemd, met een goothoogte van 9 meter en een bouwhoogte van 13 meter, zie bovenstaande afbeelding.

Naar aanleiding van vorenstaande is het L vormige bouwblok van fase II van het hotel afgestemd op de maatvoering van het bestemmingsvlak wonen, dat in het geldende bestemmingsplan 2e herziening Egmond, de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie - verblijfsrecreatieve appartementen' heeft.



Afbeelding 14. Impressie fase II hotel Golfzang

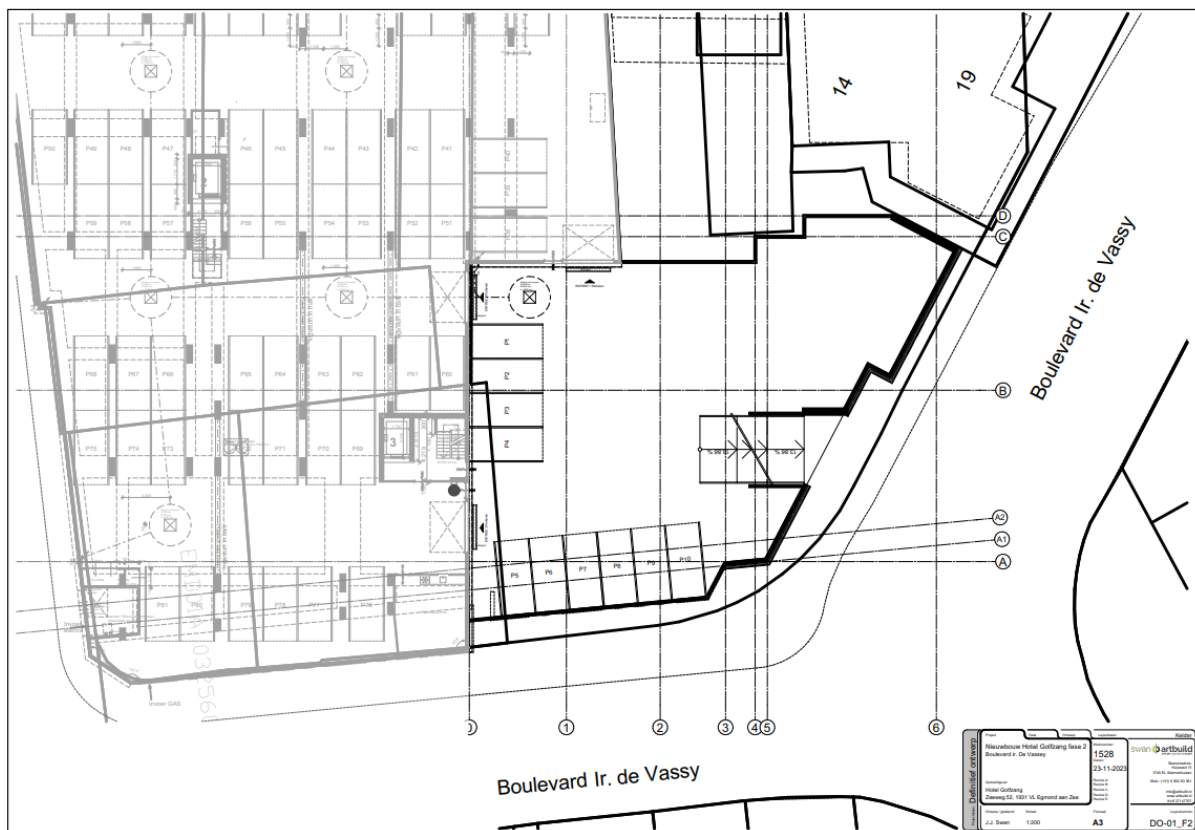
Uitgangspunt is voor fase II is het doorzetten van de architectuur van het bestaande hotel. Voor fase 1 van hotel Golfzang is voor de begane grondvloer het peil aangehouden vanaf de voorzijde van het hotel

aan de Boulevard. Voor aansluiting van fase 2 op de bestaande parkeerkelder en op de daarboven gelegen vloeren van fase 1 is het van belang om voor de vloeren van fase II dezelfde bouwhoogte aan te houden.

Fase 2 ligt aan de Boulevard ir. de Vassy. De openbare weg ligt op de hoek circa 1,2 meter lager dan de begane grond van fase II. Er ontstaat daardoor een plint met een hoogte van circa 1,2 meter, tussen de begane grondvloer van het hotel en de Boulevard ir. de Vassy. Dit is in het ontwerp uitgewerkt in een donkere plint waarmee het hoogteverschil van het openbare gebied rond het stedelijk bouwblok ten opzichte van de begane grond van het hotel wordt gevisualiseerd.

Praktisch gezien betekent dit, dat voor dit bestemmingsplan voor fase 2 van hotel Golfzang het peil gemeten op de hoek van de Boulevard ir. De Vassy. De maximale goothoogte van fase 2 komt daarmee op plint + begane grond en 1e verdieping = 8,5 meter en de maximale bouwhoogte komt daarmee op 8,5 meter + kap = 11,5 meter. Dit is minder dan de goot- en bouwhoogte van het planologische bouwvolume ter plaatse van de twee recreatiewoningen, dat de overgang vormt tussen fase II van het hotel en het naastgelegen woongebouw.

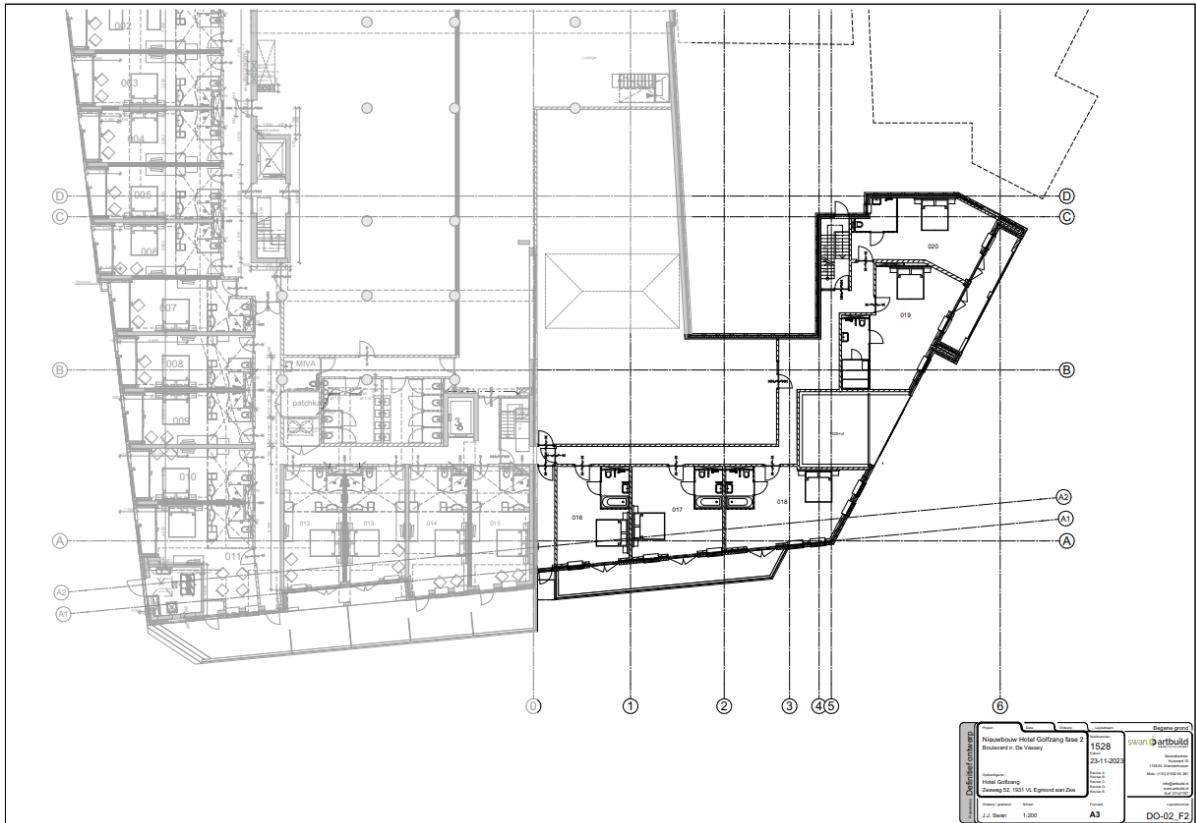
Onderstaand en op de volgende bladzijden een impressie van de plattegronden van kelder, begane grond, en verdiepingen van de op het bouwvlak van de recreatiewoningen R1 en R2 afgestemde fase II van hotel Golfzang.



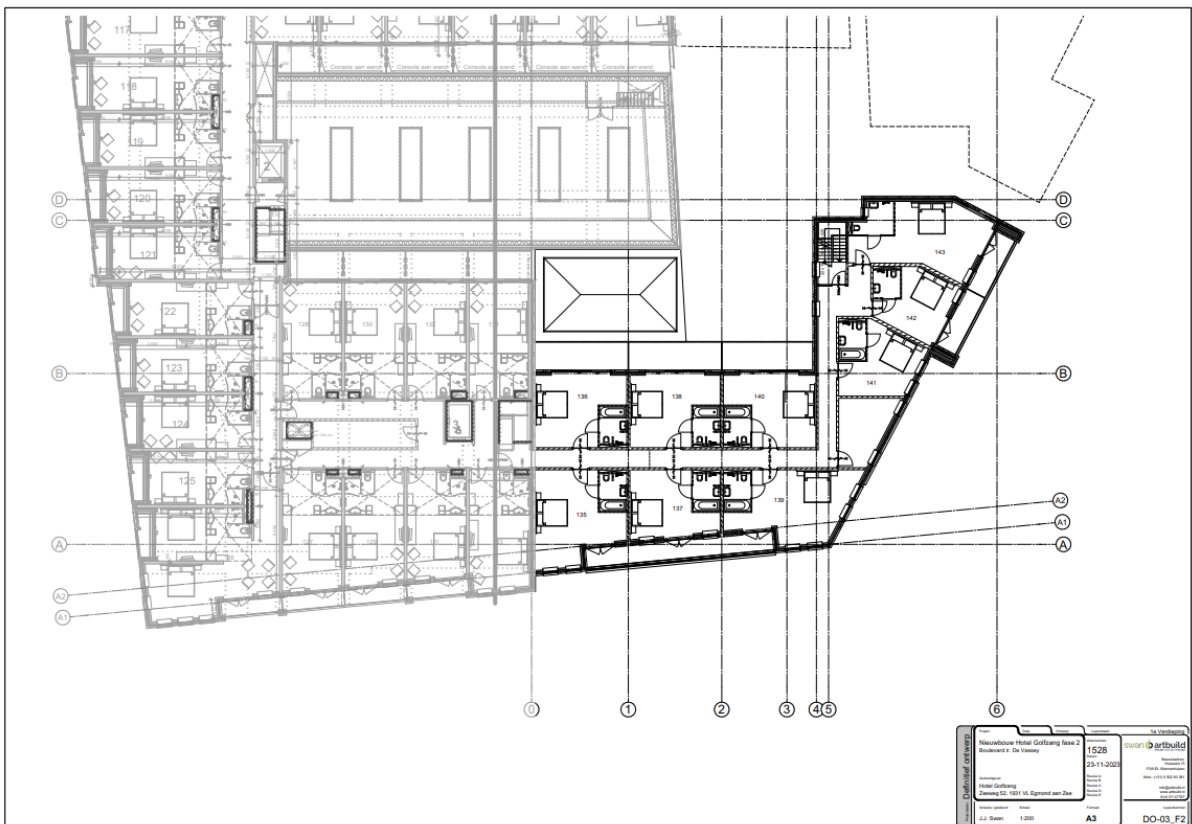
Afbeelding 15. Impressie kelder fase II hotel Golfzang met 11 parkeerplaatsen

Zoals gezegd, sluit de kelder van fase II aan op de bestaande kelder van fase I van het hotel. Op de hoek zijn naast de entree van de kelder drie ondergronds containers aangeduid.

bestemmingsplan Uitbreiding hotel Golfzang Boulevard ir. De Vassy te Egmond aan Zee



Afbeelding 16. Impressie begane grond fase II hotel Golfzang

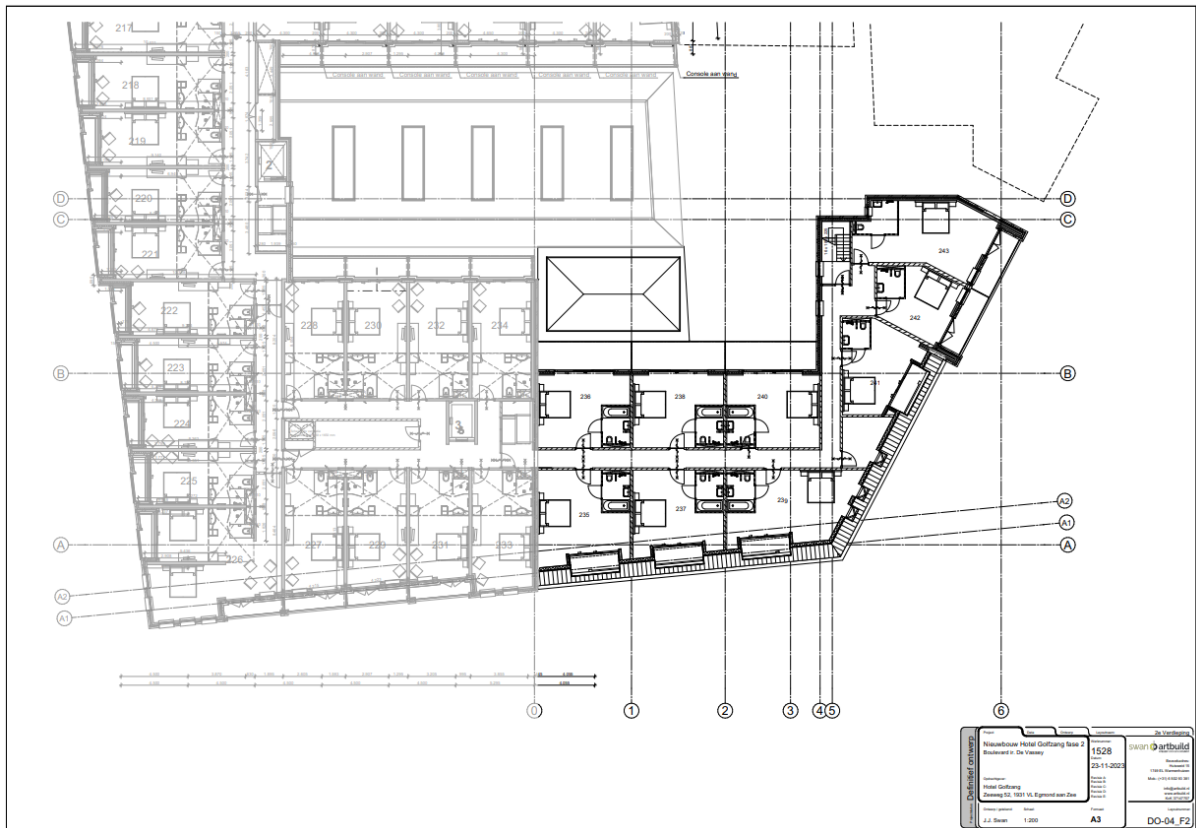


Afbeelding 17. Impressie 1e verdieping fase II hotel Golfzang

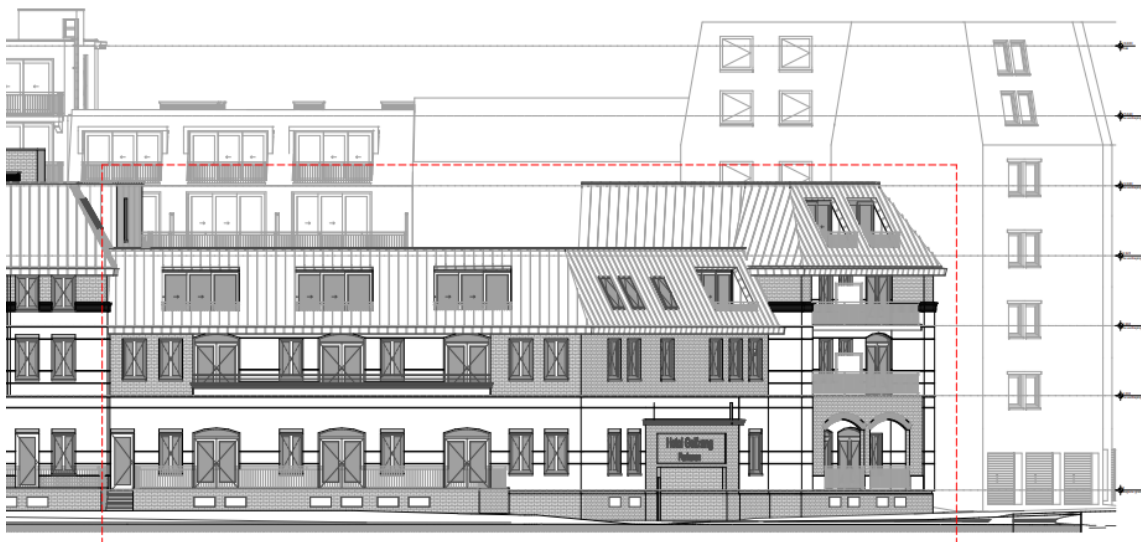
Op de begane grond en de verdiepingen van fase II bevinden zich hotelkamers, die intern zijn verbonden

bestemmingsplan Uitbreiding hotel Golfzang Boulevard ir. De Vassy te Egmond aan Zee

met de ontsluitingsstructuur van fase I.



Afbeelding 18. Impressie 2e verdieping fase II hotel Golfzang



Afbeelding 19. Gevel fase II aan de Boulevard ir. De Vassy



Afbeelding 20. Gevel fase II met entree parkeren Hotel Golfzang

5.4 Ontsluiting en parkeren

Fase 1 van hotel Golfzang heeft een overschot van 31 pp. Met de bouw van fase 2 worden daar 11 parkeerplaatsen aan toegevoegd, zie afbeelding 15 van deze toelichting.

In onderstaande tabellen, afbeeldingen 21 en 22, wordt het parkeren van fase I en fase II in beeld gebracht.

Parkeren Hotel Golfzang

21-1-2014

Parkeren openbaar gebied (op basis van voormalige situatie)

			Openbaar parkeernorm	kelder nieuw parkeernorm	benodigd	resultaat
Hotel Bellevue	kamers	54 stuks	54			
	restaurant met zaal en congresruimten	510 m ²	10,2			
Boulevard 8	bar - restaurant	350 m ²	7			
	appartementen	4 stuks	6			
Boulevard 9	woning	1 stuks	1,5			
Hotel Golfzang	kamers	24 stuks	24			
	restaurant lounge	160 m ²	3,2			
	appartementen	2 stuks	3			
Woning ir. Vassey	woning	1 stuks	0,5			
Golfzang nieuw	parkeerplaatsen tbv hotelgasten			81 stuks		
	kamers				148 stuks	148
	restaurant				570 m ²	11,4
			109,4	81	159,4	over
				aanwezig 190,4	benodigd 159,4	31

Afbeelding 21. Parkeren hotel Golfzang fase I

Parkeren Hotel Golfzang fase II						30-10-2023
Nota parkeernormen 2020 gemeente Bergen						
Egmond aan Zee, parkeerzone "CENTRUM"						
		aantal	kamers	norm	benodigd	resultaat
Parkeren aanwezig:	Beschikbaar vanuit fase I (overschot, zie berekening 2014)	31				
Parkeren vereist:	Fase II, conform notitie Parkeernormen 2020 gemeente Bergen (8 parkeerplaatsen per 10 hotelkamers)		22	0,8	17,6	
Golfzang fase 2	te realiseren parkeerplaatsen tbv hotelgasten				11 stuks	11
		31			17,6	
					saldo	over
					13,4	24,4

In de huidige situatie zijn er 148 hotelkamers. In fase II worden er 22 kamers toegevoegd!
De berekening voor de nieuwe situatie gaat uit van 100% bezettingsgraad. In de praktijk zal dit lager zijn.

Het verplaatsen van de entree van de huidige parkeergarage heeft geen gevolgen voor het parkeren!

In fase II wordt extra ruimte gemaakt voor fietsenstalling: ca. 50 m²

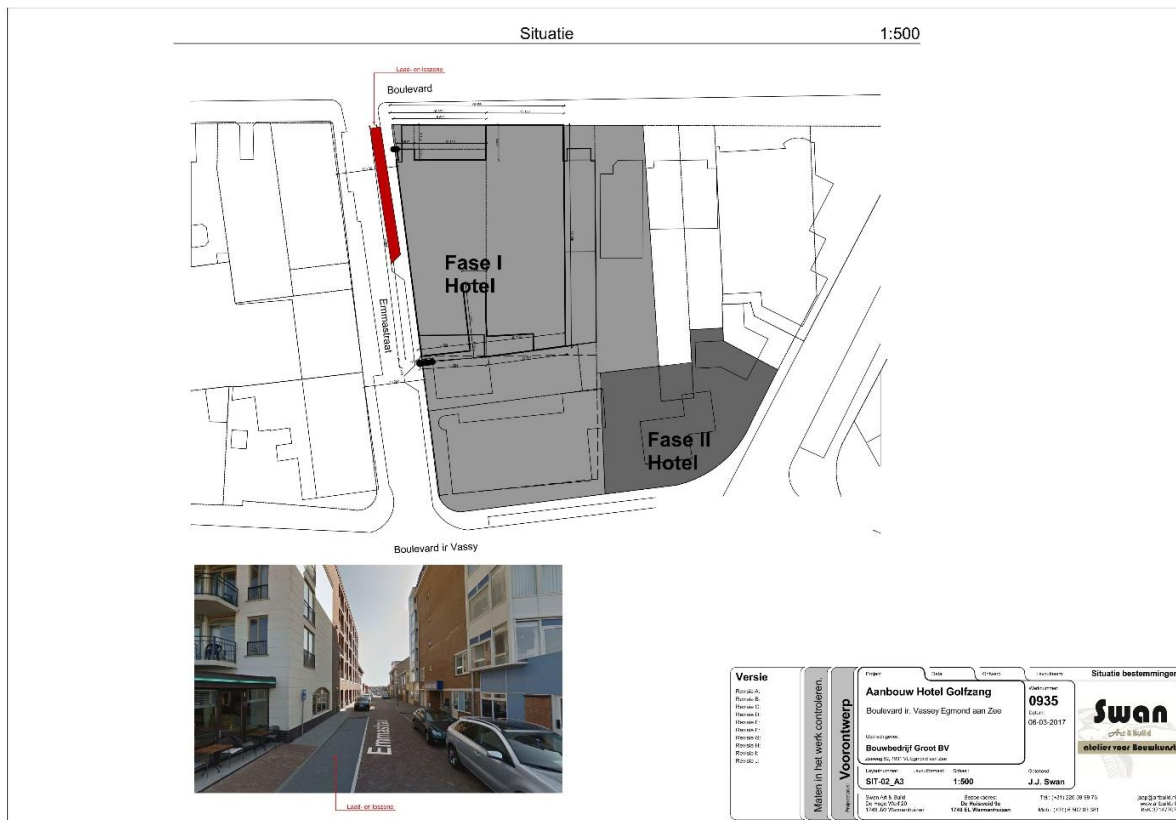
Afbeelding 22. Parkeren hotel Golfzang fase II

Er zijn na de realisatie van fase 2 nog ruim 24 parkeerplaatsen over. Parkeren voldoet daarmee ruimschoots aan de norm.

Parkeren en ontsluiting vormen geen belemmering voor vaststelling van dit bestemmingsplan.

5.5 Laden en lossen

Voor laden en lossen is er voor hotel Golfzang (fase 1 + fase 2) is er een bestaande plek in het openbare gebied. Zie tekening en foto van de bestaande laad- en loszone op onderstaande afbeelding 23.



Afbeelding 23. Laad en los plek hotel Golfzang in het openbare gebied

Laden en lossen vormen geen belemmering voor vaststelling van dit bestemmingsplan. Vuilcontainers en karren voor de was worden gelegegd aan de Boulevard Ir. de Vassy

Hoofdstuk 6 Omgevingsaspecten

De milieukwaliteit vormt een belangrijke afweging bij de ontwikkelingsmogelijkheden van ruimtelijke functies. Bij de afweging van het al dan niet toelaten van een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling in het bestemmingsplan, dient onderzocht te worden welke milieuaspecten daarbij een rol kunnen spelen.

In de hier navolgende paragrafen wordt op alle relevante milieu en waardenthema's ingegaan.

6.1 Aanmeldnotitie Milieueffectrapportage

De activiteit die met het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, valt onder onderdeel D 11.2 van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Onderdeel D 11.2 betreft: 'uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de realisatie van fase II hotel Golfzang te Egmond aan Zee, gelegen in bestaand stedelijk gebied.

De drempelwaarden betreffende de categorie worden niet overschreden of zijn niet van toepassing (oppervlakte van 200 ha of meer, 2.000 of meer woningen en bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer). Dit betekent dat een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te worden uitgevoerd. Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling zal blijken of niet alsnog een m.e.r.-procedure op grond van het Besluit m.e.r. moet worden doorlopen.

Het Besluit milieueffectrapportage (hierna: Besluit m.e.r.) is gewijzigd. De wijziging is het gevolg van de implementatie van Richtlijn 2014/52/EU die ziet op het wijzigen van Richtlijn 2011/92/EU. Dit is de richtlijn die ziet op projecten (kolom 4). De wijzigingsrichtlijn is voor het overgrote deel geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. Het gewijzigde Besluit m.e.r. is (op ??n onderdeel na) in werking getreden op 7 juli 2017, maar geldt vanaf 16 mei 2017 voor alle lopende vergunningaanvragen en bestemmingsplannen waarover nog geen besluit is genomen.

Eén van de belangrijkste gevolgen van de wijziging van het Besluit m.e.r. is dat een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet worden aangevraagd door middel van een aanmeldnotitie. Dit is geregeld in artikel 2 lid 5 Besluit m.e.r. De aanmeldnotitie beschrijft de gevolgen van de voorgenomen activiteit voor het milieu en geeft een conclusie omtrent de noodzaak tot een m.e.r.-procedure, en geeft als conclusie dat er geen noodzaak is tot een m.e.r.-procedure. Aan de hand van deze informatie kan het bevoegd gezag een beslissing nemen of voor de voorgenomen activiteit een MER dient te worden opgesteld.

De aanmeldnotitie is opgenomen als bijlage bij de toelichting van dit bestemmingsplan.

6.2 Luchtkwaliteit

De luchtkwaliteit in een gebied wordt bepaald door de achtergrondconcentratie van fijn stof en stikstofdioxide plus de bijdragen van lokale bronnen die bij de achtergrondconcentratie opgeteld worden. In 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Bij de besluitvorming over bouw- en bestemmingsplannen dient te worden onderzocht of een project 'in betekenende' mate van invloed is op de luchtkwaliteit. De definitie van 'in betekenende mate' is door het ministerie van VROM vastgelegd in een algemene maatregel van bestuur (AMvB). Projecten die de concentratie CO₂ of fijn stof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekenende mate bij aan de luchtvervuiling. Deze 3%-grens geldt sinds 1 augustus 2009; de datum waarop het Kabinetbesluit Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van kracht is geworden. De 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in een ministeriële regeling omgezet in getalsmatige grenzen. Zo gaat het bij woningbouw om de toevoeging van 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, of 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen.

Het betreft hier een uitbreiding van een hotel, in lijn met het gemeentelijke beleid. Het gaat hier in verhouding met 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, of 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen om een zeer kleine ontwikkeling, een uitbreiding van een hotel met 24 kamers. Dit leidt naar verwachting tot ten hoogste circa 50 extra autobewegingen per etmaal. De uitbreiding van het hotel levert daarmee geen bijdrage van betekenis aan verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse.

Luchtkwaliteit Egmond aan Zee:

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt in het geldende bestemmingsplan 'Egmond aan Zee Centrum en Boulevard' inzicht gegeven in de luchtkwaliteit in Egmond aan Zee. De Milieudienst Regio Alkmaar (nu Omgevingsdienst NHN) heeft onderzoek uitgevoerd naar de luchtkwaliteit binnen Egmond aan Zee. Uit het onderzoek blijkt dat er langs alle onderzochte wegen in de prognosejaren 2010 en 2020 ruimschoots wordt voldaan aan de grenswaarden uit de Wlk.

Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor vaststelling van dit bestemmingsplan.

6.3 Geluid

Het plangebied van dit bestemmingsplan krijgt de bestemming Gemengd - 4. In deze bestemming is wonen niet toegestaan. Een hotel en recreatiewoningen zijn geen geluidgevoelige bestemmingen.

De bestemming Gemengd - 4 is daarmee geen geluidgevoelige bestemming in het kader van de Wet geluidhinder. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai is daarom niet nodig.

Geluid van weg, rail, industrie en vliegverkeer vormen geen belemmering voor de besluitvorming over dit bestemmingsplan

6.4 Bodem

Voor het plangebied is in 2019 bodemonderzoek uitgevoerd. Datum onderzoek 3 juni 2019, zie de bijlage bij deze toelichting.

Conclusies en aanbevelingen van het onderzoek:

In verband met de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de uitbreiding van Hotel Golfzang heeft Bodem Belang BV een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 uitgevoerd op de locatie Boulevard Noord 7 te Egmond aan Zee.

Plaatselijk is in de bovengrond een lichte verhoging aan PAK gemeten ten opzichte van de achtergrondwaarde. Verder is de bovengrond en de ondergrond voor wat betreft de geanalyseerde parameters analytisch schoon. Aangezien het grondwater zich dieper dan 5,0 m-mv bevindt is geen grondwateronderzoek uitgevoerd.

Gezien de resultaten kan de hypothese worden bevestigd. De aangetoonde resultaten geven geen aanleiding tot nader onderzoek.

Er is voor wat betreft de kwaliteit van de bodem geen sprake van belemmeringen voor de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de uitbreiding van Hotel Golfzang op de locatie.

Bodem vormt geen belemmering voor vaststelling van dit bestemmingsplan. Alle bestaande bebouwing is reeds gesloopt. Het bodemonderzoek van 3 juni 2019 is van na de sloop.

6.5 Externe veiligheid

Volgens de toelichting van het geldende bestemmingsplan zijn in Egmond aan Zee en directe omgeving geen Bevi-inrichtingen aanwezig of inrichtingen die anderszins als risicovol zijn aan te merken. Ook vindt er binnen Egmond aan Zee en de directe omgeving geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over spoor-, water- en autowegen of door buisleidingen. Geconcludeerd wordt in de toelichting van het geldende bestemmingsplan, dat het aspect externe veiligheid geen belemmeringen oplevert voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

Het plangebied van dit bestemmingsplan ligt daarmee niet binnen de invloedssfeer van bovenstaande risicobronnen. Ook dit bestemmingsplan zelf levert geen bijdrage aan het ontstaan van nieuwe onveilige situaties.

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de besluitvorming over dit bestemmingsplan.

6.6 Bedrijven en milieuzonering

Voor het aspect zonering tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies wordt de VNG brochure "Bedrijven en milieuzonering" editie 2009 gebruikt. De brochure is toe te passen voor plannen en toetsen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Binnen het gemengd gebied in Egmond aan Zee wordt gestreefd naar de menging van functies die elkaar ondersteunen. Van de functies die aanwezig zijn of worden gemaakt, gaat een beperkte milieuhinder uit waardoor deze direct naast gevoelige objecten aanvaardbaar worden geacht.

In dit bestemmingsplan wordt de functie Gemengd 4 mogelijk gemaakt, die goed past bij de omgeving. Door deze bestemming zal er ter plaatse van het plangebied en de omgeving sprake blijven van een goed woon- en leefklimaat.

Bedrijven en milieuzonering vormen geen belemmering voor vaststelling van dit bestemmingsplan.

6.7 Duurzaam bouwen

De gemeente Bergen heeft sinds het midden van de jaren negentig een actief energiebeleid gevoerd. In het Klimaatbeleids- en uitvoeringsplan van Bergen wordt uiteengezet welke ambities de gemeente heeft met betrekking tot klimaatbeleid, welke activiteiten zullen worden uitgevoerd om deze ambities te realiseren en wie welke taken uitvoert. Dit resulteert onder meer in voorlichting en communicatie over duurzaam bouwen aan bedrijven en binnen de gemeente.

Klimaatadaptatie

In het kader van het gewijzigde klimaat en vaker voorkomende situaties waarbij sprake is van hevige regenval, is het van belang om te voorkomen dat de woningen last krijgen van grondwater of hoge waterstanden. Er dient voldoende drooglegging te worden behouden tussen het toekomstig maaiveld en het grondwaterpeil. Klimaatadaptieve maatregelen bestaan verder uit het uitvoeren van parkeerplaatsen als halfverharding. Hiermee wordt invulling gegeven aan de relevante pijlers uit de regionale strategie klimaatadaptatie.

Natuurinclusief

Met behulp van enkele eenvoudige maatregelen kan de natuur in het plangebied versterkt worden en krijgen planten en dieren ook in nieuwe ontwikkelingslocaties de ruimte, zoals:

- Het plaatsen van vleermuiskasten of geschikt maken of openhouden van spouwmuren van nieuwbouw voor vleermuizen.
- Plaatsen van voorzieningen voor Huismussen, Spreeuwen en Gierzwaluwen d.m.v. speciale dakpannen, vogelvides of inmetzelstenen.
- Het plaatsen van zogenaamde 'insectenhôtels' aan de muren van de bebouwing, in tuinen of in bestaande of aan te planten groenstructuren.
- Beplanten en aanleggen van groenstructuren met inheemse soorten zoals meidoorn, Wilde liguster, Klimop en Sleedoorn die insecten, vogels en vlinders kunnen aantrekken. Beplanting kan het beste aaneengesloten worden aangelegd omdat daarmee routes ontstaan voor soorten als Egel, muizen en vleermuizen.
- Indien bij de inrichting van het plangebied ook gemetselde muren gerealiseerd worden kunnen hierbij speciale materialen toegepast worden die veel sneller dan gebruikelijk een groeiplaats bieden voor muurplanten.

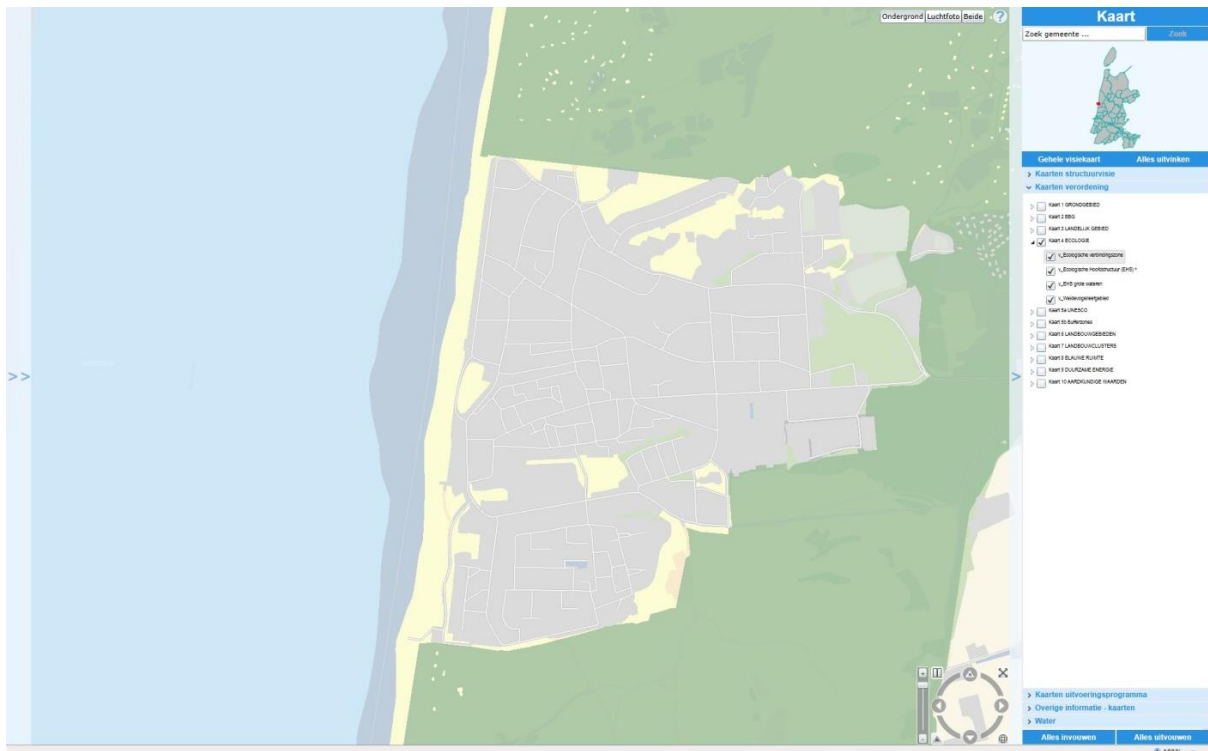
In de uitwerking van het plan worden deze aanbevelingen meegenomen.

6.8 Natuur en ecologie

Wetgeving met betrekking tot de bescherming van de natuur richt zich op twee hoofdthema's. Het gaat hierbij om de bescherming van natuurgebieden en de bescherming van plant- en diersoorten. In de regio zijn voor de bescherming van natuurgebieden voornamelijk drie onderwerpen van belang: de Habitatrictlijn, de Natuurbeschermingswet en de (Provinciaal) Ecologische Hoofd Structuur (PEHS). Gebiedsbescherming wordt voornamelijk geregeld in de Natuurbeschermingswet. Belangrijk is dat ruimtelijke projecten niet zonder meer mogen worden gerealiseerd in beschermde natuurgebieden.

Projecten die *in de nabijheid* van Habitatrictlijn-gebieden of Beschermde Natuurmonumenten worden geprojecteerd, dienen te worden getoetst op de mogelijke negatieve effecten die zij op deze gebieden kunnen hebben.

Ecologische hoofdstructuur en natuurgebieden



Het plangebied, blauw kader in bovenstaande afbeelding, ligt midden in stedelijk gebied, op circa 350 meter van het Natuurnetwerk Nederland (voorheen: Ecologische hoofdstructuur) en Natura 2000 gebied.

Er zijn stikstofberekeningen met het programma Aerius uitgevoerd. Uit deze berekeningen volgt dat de maximale projectbijdrage in de gebruiksfase en aanlegfase 0,00 mol/ha/jaar bedraagt op de meest dichtbijgelegen stikstofgevoelige habitattypen. De stikstofdepositie die uitvoering van de plannen zal veroorzaken vormt een zodanig gering percentage van de kritische depositiewaarde van de meest kritische ter plaatse voorkomende stikstofgevoelige habitattypen, dat er ecologisch gezien geen zichtbare of meetbare effecten zullen optreden en er zeker geen sprake is van significante gevolgen waardoor de instandhoudingsdoelstellingen van de betrokken Natura 2000-gebieden in gevaar zouden kunnen komen.

Er is derhalve met deze ontwikkeling geen sprake van een verslechtering of verstoring van Natura 2000 gebied of van het Natuurnetwerk Nederland.

Soortbescherming

Soortbescherming wordt geregeld in de Flora- en fauna wet. In deze wet is een aantal planten en dieren aangewezen als beschermd. Deze beschermde planten en dieren mogen niet zonder reden in hun

bestaan worden aangetast. Belangrijk is het feit dat beschermde organismen ook buiten natuurgebieden voorkomen. Indien beschermde organismen in een plangebied aanwezig zijn, moet men hier rekening mee houden tijdens de ontwikkeling van het gebied. Vanwege beperkte, soortafhankelijke, optimale perioden voor onderzoek, is tijdige uitvoering van onderzoek belangrijk voor de planning van het project.

Het perceel van fase II is verhard met bebouwing en stelcon (betonnen) platen, en biedt daarmee geen aanknopingspunten voor de vestiging van zeldzame dier- en plantsoorten. Natuur en ecologie vormen geen belemmering voor vaststelling van dit bestemmingsplan.

6.9 Bestaande kabels en leidingen

Door het plangebied lopen geen bestaande kabels en leidingen

6.10 Waterhuishouding

Wateraspecten worden van meet af aan meegenomen bij ruimtelijke plannen en besluiten.

Bebouwing en verharding:

De oppervlakte van het plangebied is circa 550m². Binnen de plangrenzen van dit bestemmingsplan kan het gehele plangebied worden verhard. In de bestaande situatie is nog sprake van een klein deel onverhard terrein. De maximale toename aan oppervlakte verharding en bebouwing is daarmee gelijk aan dit klein deel onverhard terrein. Dit is minder dan 800 m². De waterkwantiteit vormt daarmee geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

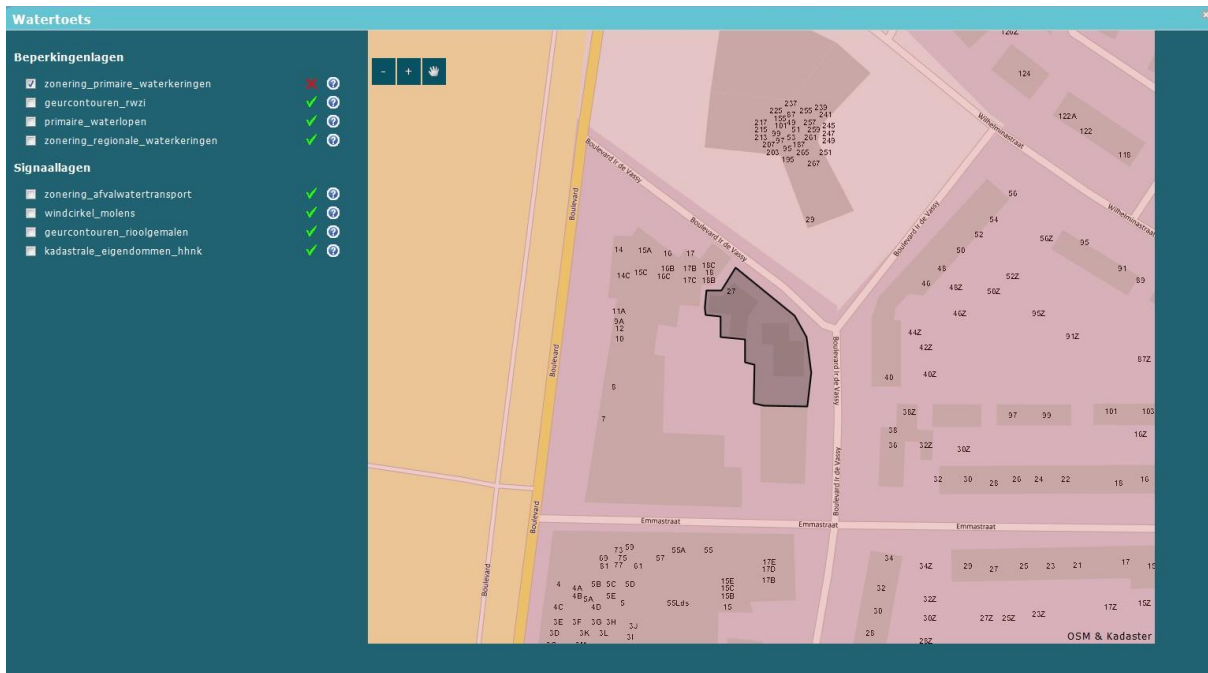
Afvoer hemelwater:

Bij fase I zijn onder de kelderbak voorzieningen aangebracht om het hemelwater terug te brengen in de ondergrond. Dit was vanuit de gemeente een eis. Voor fase II zal dit ook worden gedaan. Bij fase I zijn 8 betonnen Zinkputten (10.000 liter Ø 2800 mm h = 2000 mm, zie bijlage) gemaakt onder de keldervloer. Eén zinkput zit al buiten en komt dus onder fase II.

6.10.1 Digitale watertoets

De watertoets is een procesinstrument dat is verankerd in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en het Bestuursakkoord Water (BW) 2011. De bedoeling van het instrument

is om wateraspecten van meet af aan mee te nemen bij ruimtelijke plannen en besluiten. Het gaat hierbij om zes thema's: waterkwantiteit, waterkwaliteit, waterkeringen, wegen, afvalwaterketen en beheer en onderhoud van nieuw oppervlaktewater.



Afbeelding 26. Beperkingenlaag zoning primaire waterkering

Het plangebied ligt in de zoning (kaartlagen) - Zoning primaire waterkering.

Aandachtspunt daarbij is de parkeerkelder. Over de parkeerkelder onder fase I van het hotel heeft overleg plaatsgevonden met het waterschap.

Doel is met dit bestemmingsplan voor fase II aan te sluiten bij het overleg over fase I. Daarvoor loopt er aanvullend overleg met het HHNK gebaseerd op uitbreiding van de kelder fase 1 en onder dezelfde uitgangspunten en voorwaarden.

Op basis van gevoerd overleg over fase I van het hotel, zal de Waterhuishouding voor fase II naar verwachting geen belemmering vormen voor het vaststellen van dit bestemmingsplan.

6.10.2 Watervergunning

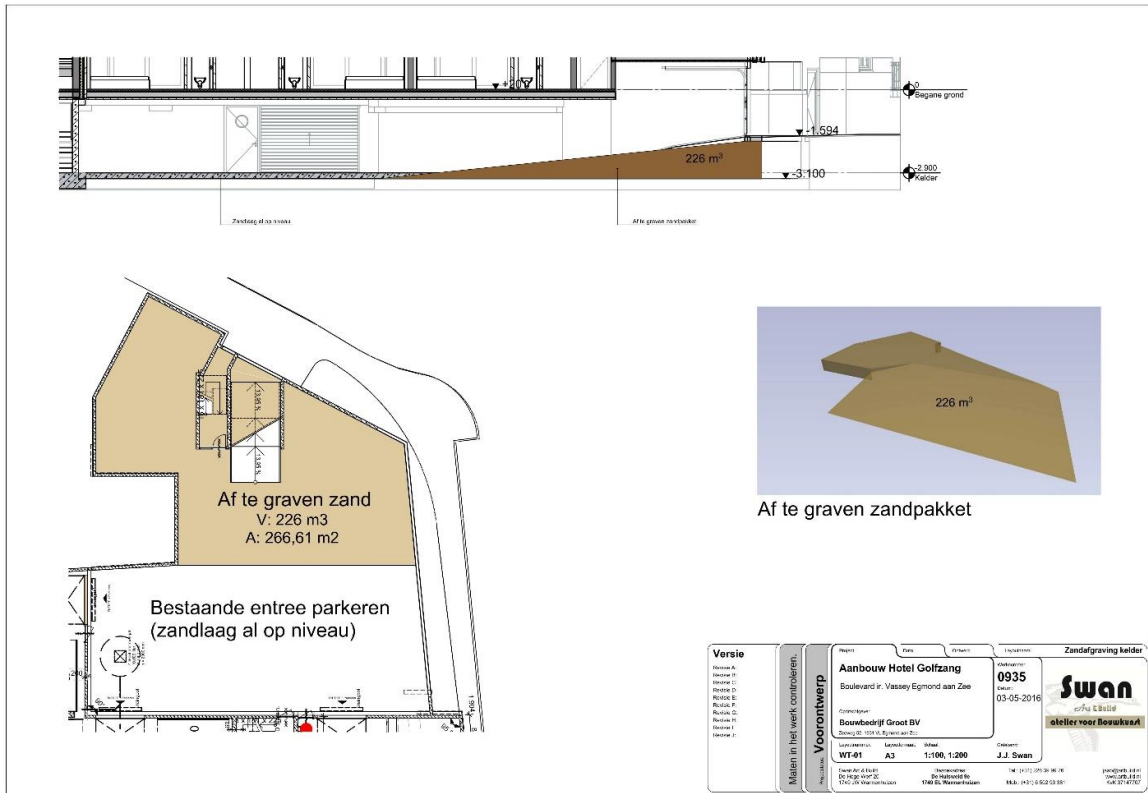
Ten behoeve van de uitbreiding Hotel Golfzang te Egmond aan Zee, is op 20 mei 2019 een watervergunning verleend voor het perceel Boulevard ir Vassey 23a en naast gelegen vrije perceel. Betreffende

de aanvraag heeft vooroverleg plaatsgevonden met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

De vergunning betreft waterstaatswerk of beschermingszone voor het verplaatsen van 191 m³ zand vanaf de bouwlocatie naar het duin bij het strand en verbouwen of verwijderen bij een waterkering.

Hiervoor is de uitgebreide procedure doorlopen.

Onderstaand een afbeelding van het af te graven en te verplaatsen zand.



Afbeelding 27. Af te graven en te verplaatsen zandpakket

6.11 Bezinning

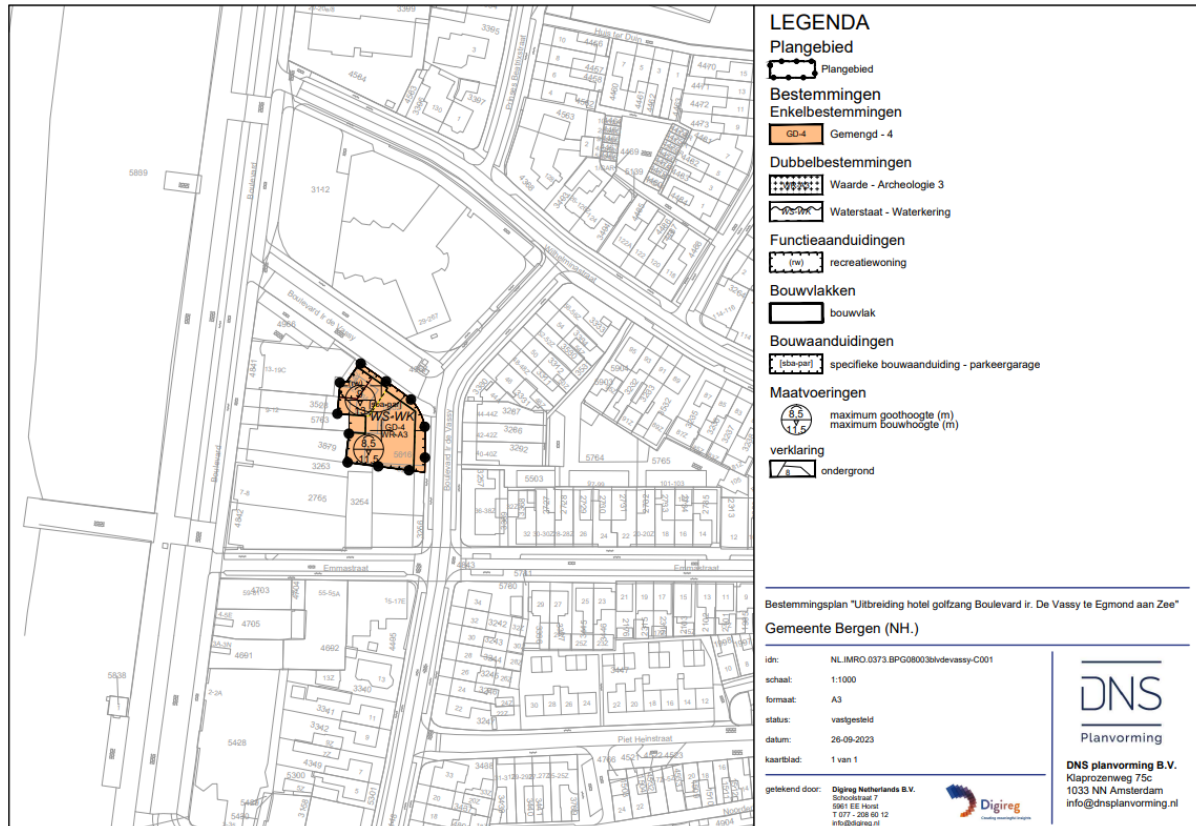
Er is een bezonningsstudie uitgevoerd (zie Bijlage 10). Uit de uitgevoerde bezonningsstudie blijkt dat er geen onaanvaardbare hinder plaatsvindt voor direct omwonenden.

Bezinning vormt geen belemmering voor vaststelling van dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 7 Juridische aspecten

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de juridisch-technische opbouw van de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan. Bij het bestemmingsplan hoort een tekening, de verbeelding met het Planidentificatie nummer: NL.IMRO.0373.BPG08003blvdevassy. Hierop zijn alle gegevens ingetekend.

De bestemmingen zijn de belangrijkste elementen. Op het renvoi (verklaring van de bestemmingen en aanduidingen op de verbeelding) is te zien dat er onderscheid wordt gemaakt in bestemmingen.



Afbeelding 28. Impressie verbeelding Bp hotel Golfzang fase II

In dit bestemmingsplan wordt opgenomen, de bestemming Gemengd - 4 en de dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie 3 en Waterstaat – Waterkering. De bestemmingen worden op de verbeelding zichtbaar gemaakt door middel van een kleur en de dubbelbestemmingen door middel van een arcering. De bestemmingen zijn gekoppeld aan artikelen in de regels. De regels geven aan op welke wijze de gronden binnen de bestemming gebruikt en bebouwd mogen worden.

Relatie met vigerend bestemmingsplan

In dit bestemmingsplan is de bestemmingsregeling overgenomen uit het geldende bestemmingsplan Egmond aan Zee Centrum en Boulevard, met uitzondering van de bestemming Gemengd 4, die in beginsel is overgenomen uit het voorontwerp bestemmingsplan 2e herziening Egmond.

Doelstelling van dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk fase II te realiseren van hotel Golfzang te Egmond aan Zee. Het Bestemmingsplan voorziet in een actuele juridisch-planologische situatie met betrekking tot de gebruiksmogelijkheden en de bouwmogelijkheden van fase II.

Planopzet

Het bestemmingsplan biedt een directe bouwtitel. Dit betekent dat aanvragen om omgevingsvergunning direct getoetst worden aan dit bestemmingsplan. De regels en de verbeelding zijn direct bindend en vormen o.a. de toetsingsgrond voor een aanvraag om te bouwen. Het bestemmingsplan is opgesteld volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 en de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen 2012.

Leeswijzer bestemmingsregels

De bestemmingsregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken.

In de inleidende regels zijn in artikel 1 de begrippen opgenomen. De in de regels gebruikte begrippen worden hierin omschreven ter voorkoming van misverstanden of verschil in interpretatie.

Artikel 2 de wijze van meten geeft aan hoe de oppervlakte, inhoud, goothoogte, nokhoogte e.d. van een bouwwerk moet worden bepaald. Deze regels zijn noodzakelijk voor een juiste interpretatie van de bouwregels.

Het tweede hoofdstuk bevat de **Bestemmingsregels**.

Artikel 3 Gemengd – 4

De bestemming Gemengd 4 is in beginsel overgenomen uit het voorontwerp bestemmingsplan 2e herziening Egmond, met uitzondering van de woonfunctie. Binnen deze bestemming zijn hotels, pensions, bed & breakfast en verblijfsrecreatieve appartementen toegestaan. Deze functies zijn allemaal uitsluitend in het hoofdgebouw toegestaan.

Hoofdgebouwen worden gebouwd binnen het bouwvlak. Binnen de bestemming is ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding "parkeergarage" een verdiepte parkeergarage toegestaan met een bouwhoogte van maximaal circa 1,2 meter boven het aangrenzende maaiveld. De balkons op deze buiten het bouwvlak stekende plint vallen onder de algemene bouwregels (artikel 7).

Artikel 4 Waarde - Archeologie - 3

Waarde Archeologie 3 regelt de bescherming van de archeologische waarde van gronden in het plangebied met deze dubbelbestemming. Voor het verlenen van een vergunning voor het roeren van de grond wordt getoetst aan de dubbelbestemming en indien nodig, advies ingewonnen bij een ter zakedeskundige.

Artikel 5 Waterstaat - Waterkering

Voor waterkeringen, waterbergingen, primaire watergebied en waterhuishouding, is de dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering opgenomen. Het bebouwen van deze gronden ten behoeve van de onderliggende bestemming is uitsluitend toegestaan als de functie Waterkering hierdoor niet onevenredig wordt geschaad. Het bevoegd gezag wint hiervoor, met het oog op een zorgvuldige voorbereiding van het besluit, advies in bij de beheerder.

De dubbelbestemmingen zijn overgenomen uit het geldende bestemmingsplan.

Het derde hoofdstuk bevat de **Algemene regels**.

De algemene regels zijn overgenomen uit het geldende bestemmingsplan, waaraan toegevoegd, regels voor het parkeren.

Het vierde hoofdstuk bevat de **Overgangsregels en de slotregel**.

De overgangsregels zijn overgenomen uit het geldende bestemmingsplan.

Hoofdstuk 8 Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

8.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpbestemmingsplan is met ingang van 6 april 2017 op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende 6 weken ter inzage gelegd, waarbij door een ieder zienswijzen bij de gemeenteraad konden worden ingediend. Tijdens deze termijn zijn 7 zienswijzen ontvangen. Door verschillende oorzaken, zoals corona, heeft de planvorming stil gelegen. In 2023 is het bestemmingsplan weer opgepakt. De zienswijzen zijn beantwoord in de Nota zienswijzen, welke als bijlage bij dit bestemmingsplan is opgenomen. In Nota is toegelicht welke aanpassingen in het bestemmingsplan zijn doorgevoerd.

8.2 Economische uitvoerbaarheid

Ten aanzien van de economische uitvoerbaarheid kan worden geconstateerd dat het hier een bestemmingsplan betreft voor de bouw van fase II van een hotel. De ontwikkeling hiervan is particulier initiatief.

De kosten voor het bouwplan alsmede de plankosten worden gedragen door de initiatiefnemer. Hetzelfde geldt voor eventuele kosten als gevolg van planschade. Hiervoor is een anterieure overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente gesloten. De ambtelijke kosten voor de realisatie van het plan zijn voor de gemeente anderszins verzekerd in deze overeenkomst. Om deze reden is een exploitatieplan niet nodig. Er worden geen gronden overgedragen naar de gemeente. De financiële uitvoerbaarheid van het plan is voldoende gewaarborgd.

Hiermee is de economische haalbaarheid voldoende gewaarborgd en uitvoerbaar geacht.