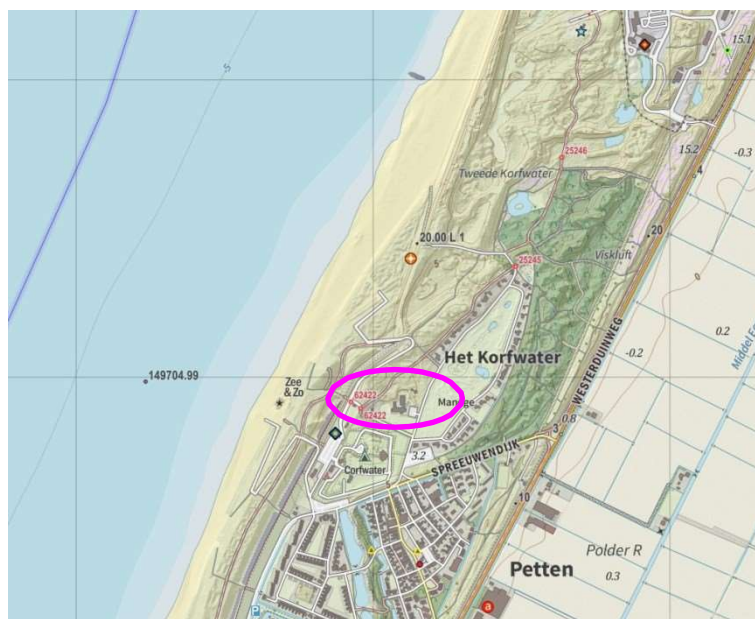


# Gebiedsvisie realisatie hotel Corfwater en toelichting op de meerwaardebepaling NNN



# Gebiedsvisie realisatie hotel Corfwater en toelichting op de meerwaardebepaling NNN

Opdrachtgever: Het Nieuwe Strand Peten BV  
Strandweg 3  
1755 LA Petten

Datum: 06 juni 2023  
Status: **Definitief**

Uitvoering: Foreest Groen Consult BV  
Van Pallandtlaan 10  
6998 AW Laag-Keppel  
T 0314 642221  
E-mail: [info@foreestgroenconsult.nl](mailto:info@foreestgroenconsult.nl)  
Web: [www.foreestgroenconsult.nl](http://www.foreestgroenconsult.nl)

## Inhoudsopgave

|       |                                                            |    |
|-------|------------------------------------------------------------|----|
| 1     | Inleiding.....                                             | 4  |
| 2     | Oriëntatie .....                                           | 5  |
| 2.1   | Plannen.....                                               | 5  |
| 2.1.1 | Structuurvisie: .....                                      | 6  |
| 2.1.2 | Ambitieniveau verwoord in beeldkwaliteitsplan: .....       | 6  |
| 2.1.3 | Gebiedsvisie: .....                                        | 6  |
| 2.2   | Oppervlakte beslag.....                                    | 7  |
| 2.3   | Planologische borging van de nieuwe situatie.....          | 10 |
| 3     | NNN Corfwater .....                                        | 11 |
| 3.1   | Natuurbeheerplan.....                                      | 13 |
| 3.2   | Bestaande natuurwaarden.....                               | 14 |
| 3.2.1 | Open duin.....                                             | 14 |
| 3.2.2 | Duinheide .....                                            | 14 |
| 3.3   | Abiotische waarden.....                                    | 15 |
| 3.3.1 | Openheid.....                                              | 15 |
| 3.3.2 | Beslotenheid.....                                          | 15 |
| 3.3.3 | Rust.....                                                  | 15 |
| 3.3.4 | Stilte.....                                                | 16 |
| 3.3.4 | Donkerte.....                                              | 16 |
| 3.4   | Potentiele waarden .....                                   | 17 |
| 3.4.1 | N08.02 Open duin .....                                     | 17 |
| 3.4.2 | N08.03 Vochtige duinvallei .....                           | 17 |
| 3.4.3 | N08.04 Duinheide.....                                      | 17 |
| 3.4.4 | N10.02 Vochtige hooilanden.....                            | 17 |
| 3.4.5 | N10.01 Nat schraal grasland .....                          | 17 |
| 3.4.6 | N15.01 Duinbos.....                                        | 18 |
| 3.5   | Effecten van de aanpassing van de NNN voor dit gebied..... | 18 |
| 3.6   | Samenhang.....                                             | 19 |
| 3.7   | Aardkundige waarden .....                                  | 20 |
| 3.8   | Versterking van de kernkwaliteiten .....                   | 20 |
| 3.8.1 | N08.02 open duin.....                                      | 20 |
| 3.8.2 | N12.02 kruiden- en faunarijkgasland.....                   | 21 |
| 3.9   | Compensatieplan .....                                      | 23 |
| 4     | Beheerrichtlijnen.....                                     | 24 |
| 4.1   | N08.02 open duin.....                                      | 24 |
| 4.1.1 | Rimpelroos .....                                           | 24 |
| 4.1.2 | Overige werkzaamheden .....                                | 26 |
| 4.2   | N12.02 kruiden- en faunarijkgasland.....                   | 27 |
| 4.3   | Ligging van de beheertypen .....                           | 27 |
| 4.4   | Beheerafspraken .....                                      | 28 |
|       | Bijlage .....                                              | 28 |

# 1 Inleiding

Voor u ligt de gebiedsvisie behorende bij de plannen voor het hotel Corfwater, waarin wordt toegelicht welke invloed dit heeft op het Natuur Netwerk Nederland (NNN).

Uit dit document blijkt dat de plannen passen binnen de beleidsuitgangspunten voor het NNN, zoals deze zijn omschreven door de provincie Noord-Holland in de Omgevingsverordening NH2020.

De begrenzing van het NNN kan worden aangepast omdat wordt voldaan aan de voorwaarden voor de meerwaardebenadering uit artikel 6.43 van de Omgevingsverordening NH2020. De genomen compenserende maatregelen leiden tot een duidelijk aantoonbare meerwaarde voor de kwaliteit en samenhang van het NNN en de oppervlakte van het NNN neemt niet af.

De aanwezige waardevolle kenmerken worden verder versterkt door het in te stellen beheer. In de beheerparagraaf wordt dit beheer toegelicht en geborgd.

Dit plan is opgesteld door ir. M.W.P. Ariëns werkzaam bij Foreest Groen Consult B.V. en ir. M. Schouten werkzaam bij Het Nieuwe Strand Petten BV.

## 2 Oriëntatie

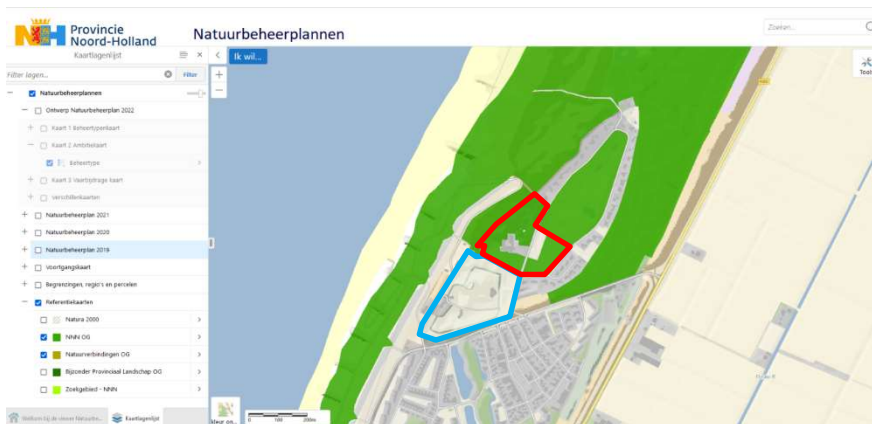
## 2.1 Plannen

In Petten, gemeente Schagen, worden 2 bestemmingsplannen gemaakt. Vanwege de nabije ligging van beide projecten is ervoor gekozen om één landschapsarchitect één integraal ontwerp te laten maken voor het landschap behorende bij beide bestemmingsplannen. De voorliggende gebiedsvisie van het plan Hotel Corfwater sluit dan ook aan bij het totale landschapsonderzoek en de natuurontwikkeling van het totale gebied.

Het plan 'Recreatiepark Corfwater' wordt gerealiseerd op de huidige camping Corfwater, Strandweg 3 1755LA Petten. Het plangebied is 5,5 hectare groot. Het betreft de transformatie van Camping (385 plaatsen) naar vakantiepark (150 woningen). Dit plan bevindt zich in zijn geheel buiten het NNN-gebied en heeft ook geen negatieve invloed op het NNN-gebied. De natuurwaarde van de camping is op dit moment zeer beperkt. Het terugbrengen van natuurwaarden aansluitend op de omliggende duinen maakt integraal onderdeel uit van de planvorming.

Het plan 'Hotel Corfwater' wordt gerealiseerd op de terreinen van het huidige hotel en het naastgelegen manegeterrein, Korfwaterweg 1, 1a en 1b 1755LB Petten. Het plangebied is 4,35 hectare groot. Waarvan 1 hectare Natura 2000 die ongewijzigd blijft (alleen exotenbestrijding is hier van toepassing). Het huidige hotel wordt in de oude monumentale staat hersteld. Alle aanbouwen van later datum dan de oorspronkelijke bouw worden gesloopt. De manege komt niet meer terug, de bestemming zal wijzigen in natuurbestemming. Het bestaande gebruik van parkeren langs de Korfwaterweg aan de westkant van de manegekavel evenals parkeren op het recreatieterrein zal blijven bestaan binnen NNN met bestemming verkeer en recreatie. De nieuwbouw van het hotel zal zo compact mogelijk plaatsvinden tegen het bestaande monumentale deel van het hotel aan in een schaal passend bij het originele gebouw en de omgeving. De nieuwbouw herbergt naast de 240 hotelkamers ondergeschikte functies zoals, vergader- en congresruimte. Deze functies staan ten dienste van het vullen van de hotelkamers buiten het toeristisch hoogseizoen om en zullen geen extra verkeer aantrekkende werking hebben.

Het plangebied bevindt zich deels in het NNN-gebied en deels in natura 2000. Het Natura 2000 gebied blijft onaangetast, het totale oppervlak van het NNN-gebied neemt toe. 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 onderdeel uit van de planvorming.



**Afbeelding 1:** globale ligging van de twee plannen. Het plan voor de camping is blauw omlijnd. Het plan voor het hotel is rood omlijnd. (bron <https://geoapps.noord-holland.nl/GeoWebP>, bewerkt)

### 2.1.1 Structuurvisie:

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.

### 2.1.2 Ambitieniveau verwoord in 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.”*

### 2.1.3 Gebiedsvisie:

De versterking van de ruimtelijke kwaliteit (*kwalitatieve ingreep*), zoals benoemd in de structuurvisie en het beeldkwaliteitsplan, wordt vertaald in de volgende gebiedsvisie voor Hotel (en Recreatiepark) Corfwater:

Van recreëren **tegen de natuur aan** naar recreëren **in de natuur**.

Op het totale oppervlak die beide projecten, Hotel en Recreatiepark Corfwater, beslaan ligt nu een bijna volledige recreatieve bestemming. Het deel met bestemming natuur is feitelijk een oude paardenweide met een sterk vervilte bovenlaag.

De inrichting van het terrein bestaat bijna volledig uit functioneel op recreatie gerichte inrichting: bebouwing, bestrating rondom bebouwing, wegen en parkeren, speelterreinen, camper- en caravanplaatsen en manege/paardenweide.

Slechts een klein deel, vallend onder Natura 2000 bescherming (afmeting ca. 1ha.), is natuurlijk ingericht, maar voor ca. 35% overwoekerd door Rimpelroos.

Specifiek voor het plan Hotel Corfwater richt deze visie zich op de aantasting van de potentiële waarde voor het te ontgrenzen gebied in vergelijking met de waarde van het nieuw te begrenzen gebied.

Waar het gebied rondom het hotel en de camping van oudsher een duingebied (open duin) is geweest en het manegeterrein onderdeel van het eerste Korfwater (nat schraal grasland) is daar in de huidige situatie weinig meer van terug te vinden. Bouwvlakken in het huidige bestemmingsplan zijn verspreid over het terrein en het Natuurnetwerk is ook een enigszins versnipperd geheel.

In de nieuwe situatie wordt het totale oppervlak met bestemming recreatie verkleind en het oppervlak met bestemming natuur vergroot. De twee gespreide bouwvlakken worden samengevoegd tot één compact bouwvlak. De versnippering van het Natuurnetwerk wordt opgeheven en teruggebracht tot een aansluitend en doorlopend geheel.

## 2.2 Oppervlakte beslag

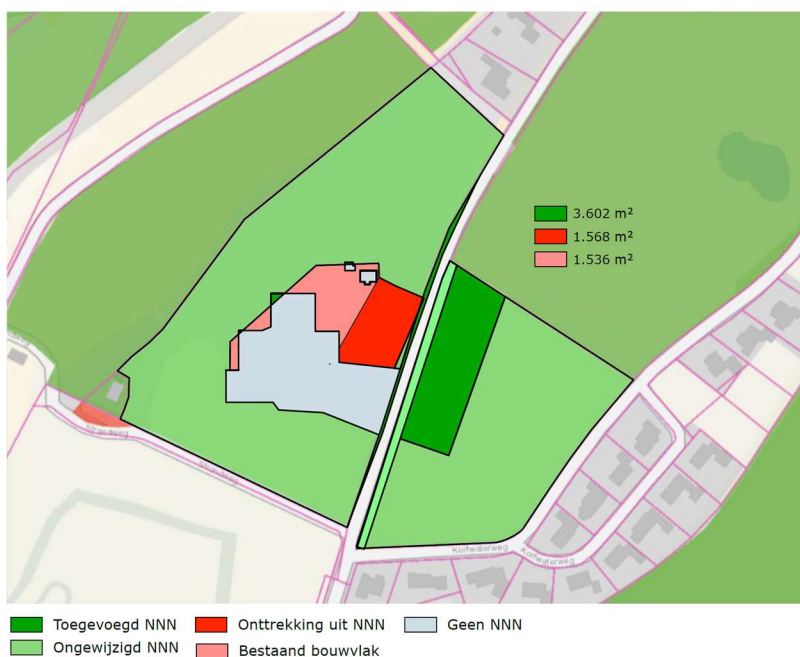
Een groot deel van het huidige NNN-gebied dat door de hotelontwikkeling zal verdwijnen, bevindt zich binnen het bouwvlak van het huidige bestemmingsplan, dan wel in de directe omgeving van het bestaande gebouw. Binnen dit deel van het NNN-gebied zijn de WKW nagenoeg nul. Het betreft verharde oppervlakten rondom het gebouw, fietsenstalling, parkeerplaatsen en oude bunkers die door instortingsgevaar verwijderd zullen moeten worden.

In de nieuwe situatie strookt het bouwvlak beter met het NNN-gebied. Dit geeft meer dan in de huidige situatie de mogelijkheid om ook echt aan de WKW te werken in het nieuwe NNN-gebied. 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 (natuurgebied in beheer bij Staatsbosbeheer).

Het totale NNN-gebied in het plangebied neemt met 2.034m<sup>2</sup> toe. Het NNN wordt daarnaast minder gefragmenteerd en botst niet langer met de bouwvlakken zoals in het bestemmingsplan benoemd.

Onderbouwing borging van waarden (wezenlijke kenmerken en waarden, inclusief potenties), samenhang en oppervlak (zoals hieronder weergegeven) op oude en nieuwe locatie.

In totaal wordt 3.602m<sup>2</sup> NNN toegevoegd en 1.568m<sup>2</sup> wordt aan het NNN onttrokken.



Afbeelding 2: Toevoegingen en onttrekkingen aan de NNN. (Bron: Corfwater)

Het aan het NNN-gebied te onttrekken deel van 1.536m<sup>2</sup> (roze op de kaart van afbeelding 2) binnen het bestaande bouwvlak kent geen kenmerken van de kernwaarden (jong duinlandschap, duinmeren met moeras). Het bestaat grotendeels uit verharding, rondom de bestaande bebouwing en een onverharde fietsenstalling. Het is een volledig verstoord gebied. Afbeelding 3 geeft een foto impressie van dit gebied.



Afbeelding 3: Impressie van het te onttrekken uit de NNN. (Bron: Corfwater)

### Bestaand recht

Voor wat betreft het bouwen en aanleggen binnen NNN maar conform het nu geldende bestemmingsplan is er grotendeels geen strijd met artikel 6.43 van de Omgevingsverordening NH2020. In dit geval is dat het bouwen (binnen het bestaande bouwvlak) en alle aanlegactiviteiten binnen de bestemming 'Recreatie'. De bestemming kent geen aanlegvergunningstelsel. Er worden dus geen nieuwe activiteiten mogelijk gemaakt als bedoeld in artikel 6.43, lid 4 van de Omgevingsverordening. Wij verwijzen ook naar de toelichting bij dit artikel:

*"De verordening respecteert wat in geldende ruimtelijke plannen is toegestaan (eerbiedigende werking). In het vierde lid is namelijk bepaald dat een ruimtelijk plan geen nieuwe activiteiten met significante nadelige gevolgen mogelijk maakt. Bestaande activiteiten zijn dus wel toegestaan. Of sprake is van bestaande activiteiten moet worden bepaald aan de hand van het begrip bestaand, zoals gedefinieerd in bijlage 1 bij de omgevingsverordening. Hieronder vallen ook bestaande activiteiten."*

In Bijlage 1 onder 15 van de verordening wordt onder c. bepaald dat onder ‘bestaand’ wordt begrepen: *“op het tijdstip van inwerkingtreding van de betreffende bepaling op grond van een geldend ruimtelijk plan toegestaan”*.

Voor het aan het NNN-gebied te onttrekken deel van 1.568m<sup>2</sup> (rood op de kaart in afbeelding 2) geldt geen bestaand recht omdat hier bouwactiviteiten worden toegevoegd. Dit wordt dus onttrokken aan het NNN en gecompenseerd. Dit deel kent eveneens geen kenmerken van de kernwaarden (jong duinlandschap, duinmeren met moeras). Hoewel het terrein duinvormig is zijn het de bunkers onder de grond die voor het niveauverschil in het landschap zorgen. Meer dan de helft van het hier beschreven deel is bedekt met de exotische Japanse Rimpelroos. Het gebied heeft echter wel potentie, bij het verwijderen van de Japanse Rimpelroos zullen er jonge stuifduintjes op de bunkers ontstaan. Deze potentie sluit aan op de WKW en zal worden gecompenseerd in het nieuwe plan. Afbeelding 4 geeft een foto overzicht van deze locatie.



Afbeelding 4: Impressie van het te onttrekken deel uit de NNN. (Bron: Corfwater)

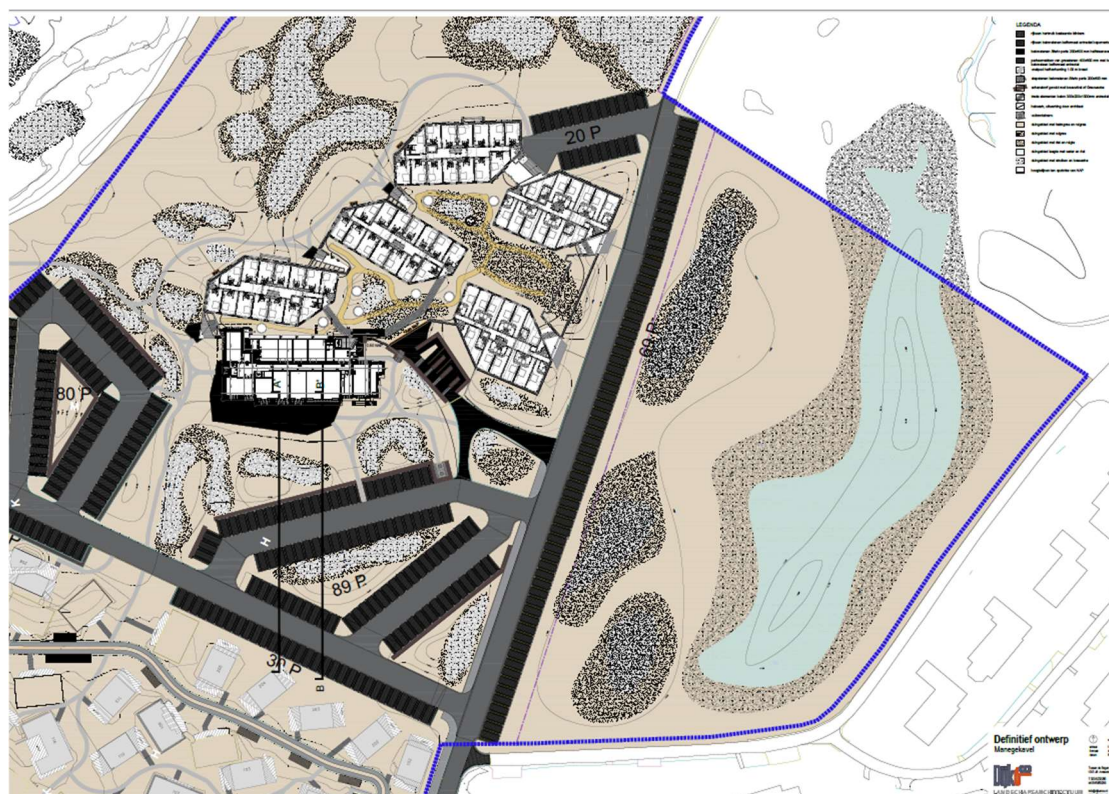
## 2.3 Planologische borging van de nieuwe situatie.

De nieuwe situatie wordt geborgd in het voorliggende bestemmingsplan 'Hotel Corfwater'. De bestaande bestemming 'recreatie' wordt verkleind van 30.236m<sup>2</sup> naar 28.780 m<sup>2</sup> en de bestemming natuur zal toenemen van 13.214m<sup>2</sup> naar 14.670m<sup>2</sup>. Dit bestemmingsplanvlak komt niet overeen met het te compenseren NNN deel, dat strekt zich namelijk verder uit noordwaarts over een deel dat nu wel al bestemming natuur heeft.



Afbeelding 5: bestaande(links) en toekomstige bestemmingsplan (rechts). (Bron: Corfwater)

Het voormalige managekavel heeft slechts zeer beperkt kenmerken van de kernwaarden. In de nieuwe hotelplannen is er een integraal ontwerp gemaakt voor dit deel aansluitend op het aanpalende natuurgebied 'Korfwater' van Staatsbosbeheer. Dit ontwerp, zie afbeelding 6, is in samenwerking met Staatsbosbeheer, natuurorganisaties en omwonenden tot stand gekomen.



Afbeelding 6: Integraal ontwerp natuurontwikkeling hotel Corfwater. (Bron: Corfwater)

### 3 NNN Corfwater

In het document Zwanenwater en Pettemerduinen (K7) is de samenhang en zijn de wezenlijke kenmerken van dit gebied beschreven. Het gebied rondom Corfwater behoort tot dit deelgebied.

De ononderbroken strook duinen langs de Nederlandse vastenlandskust wordt als belangrijkste kenmerk aangegeven. De Pettemerduinen zijn vooral van belang vanwege de duinvalleien en droge duinen. Het Zwanenwater wordt vooral gekenmerkt door kalkarme duinen met vochtige tot drassige valleien met in het centrum twee uitgestrekte duinmeren.

Het plangebied ligt aan de meest zuidelijke grens van dit gebied en valt uiteen in de droge duinen rond het hotel en het meer vochtige grasland ten oosten van de Korfwaterweg. De Korfwaterweg vormt de harde grens tussen deze overgang.

In de omschrijving van het gebied gaat het om “open zand” en ‘grasland’. Zie afbeelding 8 op de volgende pagina. Het gebied behoort tot de Pettemerduinen.

Figuur 1: Ligging NNN-gebied Zwanenwater en Pettemerduinen en omliggende NNN-gebieden inclusief code



Afbeelding 7: NNN en onderscheiden delen, de planlocatie is met een rode lijn aangegeven.

De kernkwaliteiten zijn:

- Duinmeren met moeras
- Dynamisch jong duinlandschap.

Deze vormen de basis voor het behoud van de biodiversiteit.

### 3.1 Natuurbeheerplan

Doelen van het natuurbeheerplan 2021 zijn beschreven in het WKW. Er is geen concreet ambitietype en beheertype gekoppeld aan het perceel vanwege ander ruimtelijk gebruik. Ten westen van het plangebied ligt het “N08.02 open duin” en ten noordoosten “N12.02 kruiden- en faunarijkgasland. Er is nu geen sprake van natuurbeheer conform het beheertype dat leidt tot de gewenste natuur. Het huidige ruimtelijk gebruik wordt voortgezet conform het bestemmingsplan waarmee helder wordt dat voor de lange termijn de NNN-doelen ook niet behaald gaan worden. Aangezien het perceel wel NNN-begrensd is, blijft echter het NNN-natuurdoel wel van toepassing op het gehele perceel

Voor het plangebied is geen ambitietype en beheertype aangewezen vanwege de huidige bestemming van het plangebied. Maar de WKW beschrijft wel de doelen die ook hier van toepassing zijn namelijk dynamisch jong duinlandschap en duinmeren met moeras. Het plan heeft dus wel invloed op het behalen van de NNN-doelen maar:

- Door een conflicterende bestemming ‘recreatie’ mag afgeweken worden van het NNN-doel ter plaatse van de parkeerplaatsen.
- Op de locatie van het toegevoegde bouwvlak wordt daarom in compensatie voorzien door de NNN-doelen te realiseren op het naastgelegen manekavel



Afbeelding 8: Natuurbeheerplan 2021, met rood omlijnd het gebied waarop de plannen van invloed zijn (Bron: <https://geoapps.noord-holland.nl/GeoWebP>)

## 3.2 Bestaande natuurwaarden

In de gebiedsomschrijving Zwanenwater en Pettemerduinen (K7) zijn de kernkwaliteiten voor het dynamisch jong duinlandschap omschreven. Zeven beheertypen worden onderscheiden.

- **N08.01 Strand en embryonaal duin**
- **N08.02 Open duin**
- **N08.03 Vochtige duinvallei**
- **N08.04 Duinheide**
- **N10.02 Vochtige hooilanden**
- **N10.01 Nat schraal grasland**
- **N15.01 Duinbos**

Voor alle zevende beheertypen zijn de kenmerkende soorten omschreven die op dit moment in het gebied Zwanenwater-Pettemerduinen worden aangetroffen.

Het eerste beheertype dat wordt genoemd: het strand en embryonale duin kan op grond van de ligging buiten beschouwing worden gelaten. Dit beheertype is begrensd door de eerste rij duinen en ligt aan zee. Het plangebied licht achter deze eerste duinenrij.

Het derde type: vochtige duinvalleien kan ook buiten beschouwing blijven. Binnen het plangebied is geen enkele vorm van open water aanwezig.

Dit geldt ook voor de beheertypen: vochtige hooilanden en nat schraal grasland. Deze typen kunnen aan de overzijde van de weg liggen maar is niet op de locatie rondom het hotel aanwezig. Het project heeft geen invloed op dat deel van het gebied.

Het laatste type: Duinbos, kan eveneens buitenbeschouwing worden gelaten. Het plangebied heeft geen enkel kenmerk van het Duinbos.

De overige twee beheertypen: Openduin en Duinheide worden nader besproken.

### 3.2.1 Open duin

Het beheertype openduin kenmerkt zich door een pioniervegetatie van openzand met helm en zeemelkdistel. Daarnaast behoort ook het meer gestabiliseerde zand dat begroeid is met buntgras, duinroosje, duinviooltje, schapengras, mossen en korstmossen tot dit beheertype. Binnen deze plantengemeenschappen komen enkele bedreigde soorten voor te weten: hondsviooltje, gelobde maanvaren en ogentroost.

Voor de tapuit is dit beheertype van groot belang. Daarnaast voor enkele vlindersoorten als duinparelmoervlinder, bruinblauwtje, kleine parelmoervlinder en heivlinder. Zandhagedis kan in dit beheertype aanwezig zijn.

### 3.2.2 Duinheide

Naast de soorten van het openduin komt hier ook struikheide voor, soms in combinatie met kraaiheide en eikvaren. Nachtzwaluwen maken graag gebruik van dit beheertype om te broeden.

### 3.3 Abiotische waarden

Voor het NNN gebied zijn: openheid, beslotenheid, rust, stilte en donkerte wezenlijke kenmerken voor de ruimtelijke condities.

#### 3.3.1 Openheid

De huidige bebouwing bestaat uit het oude hotel Korfwater en de latere aanbouw aan de noordzijde. Deze vormen een aaneengesloten massa, die aan alle kanten naar buiten toe is gericht. Daarnaast is er op afstand, en aan de rand van NNN en Natura 2000) een bedrijfswoning gesitueerd. De manege stond midden op het manegekavel ten oosten van de Korfwaterweg. Rondom dit kavel werden de gronden gebruikt als paardenweiden en paardenbak.

In de geplande ontwikkeling wordt het oude hotel Korfwater gerestaureerd. De latere aanbouw en de bedrijfswoning worden verwijderd. De manege is vooruitlopend op de ontwikkelingen al eerder gesloopt. In het nieuw plan worden alle bouwvlakken bij elkaar gevoegd. Hierop komen een vijftal losse blokken die alleen ondergronds met elkaar zijn verbonden. Hierdoor wordt de openheid van het gebied dat van wezenlijke invloed is op de beheertypen deels hersteld. De massieve en verspreide bouw maakt plaats voor een meer compacte en meer transparante invulling.

#### 3.3.2 Beslotenheid

De beslotenheid wordt door de plannen niet beïnvloed. Duinbos waarvoor de beslotenheid van belang is ligt niet op of naast de locatie. Dit duinbos van de Pettemerduinen ligt op enige afstand ten oosten van het eerste korfwater waarbij aan de voet van dit duinbos een onafgebroken rij woningen aanwezig is.

#### 3.3.3 Rust

Op dit moment heeft het hotel een functie als activiteiten hotel en wordt het terrein rondom gebruikt voor dagactiviteiten en (school)kampen. Aan de overzijde van de weg ligt de manegekavel van waaruit voor de sloop ruiters het gebied in konden. Nu wordt het openbare terrein voornamelijk gebruikt als hondenuitlaatgebied. De naast gelegen camping is in zijn geheel als verblijfsgebied gericht op buitenactiviteit te specificeren.

In de geplande ontwikkeling van zowel het hotel als het recreatiepark blijft de totale capaciteit van het maximumaantal gasten gelijk aan de bestaande situatie. De bestaande buitenactiviteiten worden echter tot een minimum beperkt. Het manageterrein zal na de grondige opwaardering worden omheint en afgesloten voor mensen (en honden). Het huidige terras voor het hotel zal in de nieuwe situatie op dezelfde plek blijven en dus niet voor extra verstoring zorgen. Ontwikkelingen zijn hier ook mogelijk vanwege de onderliggende bestemming recreatie. Ontwikkelingen in dit gebied hoeven daarom niet gecompenseerd te worden conform provinciale verordening. Desalniettemin wordt hier toch geprobeerd om effecten van de parkeerplaats tot een minimum te beperken voor het NNN. Het parkeren gebeurt op het laagste punt van het terrein omringt door duinen/wallen begroeid met struweel waardoor er een betere beschutting is en verstoring van de rust tot een minimum beperkt blijft. De verkeerssituatie zal door de nieuwe ontwikkeling in zijn algemeenheid sterk verbeteren in het Korfwater, waardoor de overlast door potentieel extra verkeer wordt gecompenseerd door een betere afhandeling van het verkeersaanbod.

Verstoring in de vorm van verkeer en menselijke invloeden zullen in zomerperiode niet meer zijn vanwege vergelijkbaar aantal bedden. En het neemt af omdat het manege-terrein een afgesloten gebied wordt.

Wel zal er jaarrond meer activiteit rondom het hotel zijn; de winterperiode en het voorjaar zullen meer mensen aantrekken. Het nieuwe natuurgebied wordt afgesloten waardoor de kwetsbare nieuwe natuur geen effect zal ondervinden van recreanten in het gebied.

#### **3.3.4 Stilte**

Rust en stilte gaan vrijwel hand in hand. De activiteiten die buiten het hotel plaatsvinden worden gestaakt, waardoor ook de geluidsbelasting in het gebied afneemt en de stiltebeleving toeneemt. De activiteiten van het nieuwe hotel vinden voornamelijk in het hotel plaats en dan voor een belangrijk deel ook nog in de ondergrondse verbindende ruimten. Bij het oude hotel Corfwater ligt aan de zuidzijde een terras en dit terras blijft op dezelfde plaats liggen. Het hotel schermt de terrasgeluiden nu al grotendeels af van het aan de noordzijde gelegen NNN-gebied. In de toekomst zal de nieuwe bebouwing en de terreininrichting rondom het hotel ertoe bijdragen dat het terrasgeluid nog minder verstorend zal zijn. Het jaarrond gebruik van het hotel genereert ook geen extra terrasgeluid omdat het terras voornamelijk in het toeristenseizoen wordt gebruikt. De winterperiode is voor terrasgebruik niet aantrekkelijk.

#### **3.3.4 Donkerte**

Op dit moment is er een lichtbelasting vanuit het hotel, de bedrijfswoning, het activiteitenterrein rond het hotel en potentieel op de manegekavel. Hierdoor is vrijwel het gehele gebied met licht belast. Een enigszins donkere plek is alleen langs de strandopgang aan de noordzijde van het plangebied aanwezig.

In de nieuwe situatie wordt door de positionering van de gebouwen de verlichting veel meer geconcentreerd in een kleiner gebied direct rondom de bebouwing, het oude hotel en de vijf nieuwe gebouwen die boven het duin uitsteken. De nieuwe bebouwing voldoet aan de voorwaarden van het huidige bestemmingsplan qua hoogte en verhouding dakvlak en gevel. Het toegevoegde stuk in de bestemmingsplanwijziging, 2 van de 5 nieuw te bouwen blokken, is qua hoogte nog 2 meter lager dan de huidige maximale hoogte. Ook in het ontwerp van de gevels is door grootte en vorm van de ramen rekening gehouden met de lichtuitstraling, naar boven toe zijn er steeds minder en steeds kleinere ramen. De op dit moment alom aanwezige hoge terreinverlichting, in de vorm van rondom uitstralende bollen, prikkabels, spots en speelveldverlichting zal worden verwijderd. In de nieuwe situatie komt alleen langs de paden minimale verlichting terug in de vorm van lage downlighters met timers en bewegingsmelders. Hierdoor zal de lichtuitstraling naar grote delen van het terrein afnemen en de donkerte in het gebied toenemen.

### 3.4 Potentiele waarden

Zou de mens geen invloed hebben uitgeoefend op dit gebied dan was rondom het hotel een mix ontstaan van:

- N08.02 Open duin
- N08.04 Duinheide

Ten zuiden van de Korfwaterweg was een mix ontstaan van:

- N10.02 Vochtige hooilanden
- N08.03 Vochtige duinvallei
- N10.01 Nat schraal grasland
- N08.02 Open duin

Als dan ook nog de invloed van zoogdieren beperkt is dan zou uiteindelijk aan de binnenzijde van het gebied een Duinbos type N15.01 ontstaan.

#### 3.4.1 N08.02 Open duin

Het openduin zou vooral voorkomen in de vorm van gestabiliseerd duingrasland, grijze duinen, H2130B. Buntgras, duinroosje, duinviooltje en veel schapegras, mossen en korstmossen bepalen hier uiteindelijk het beeld. Dit type vegetatie is van groot belang voor de tapuit maar de tapuit houdt ook van een zekere rust en zal daardoor niet in de nabijheid van het hotel broeden. De grijze duinen herbergen ook bijzondere soorten zoals hondsviooltje, gelobde maanvaren, ogentroost; vlinders zoals: duinparelmoervlinder, bruinblauwtje, kleine parelmoervlinder en heivlinder en reptielen zoals de zandhagedis. Voor al deze soorten is het gebied in potentie geschikt, ook bij menselijk medegebruik.

#### 3.4.2 N08.03 Vochtige duinvallei

In de vochtige duinvallei liggen overgangen van poelen naar het grijzeduin. OPrond deze poelen komen vaak pionier soorten als parnassia en orchideeën zoals: moeraswespenorchis en de nog zeldzamere vleeskeurige orchis voor. Voor de orchideeën moet en dan wel de geschikte schimmels in de bodem aanwezig zijn. In de poelen zetten rustreppadden de eieren af en kan de gevlekte witsnuitlibel worden aangetroffen indien de poel het jaarrond watervoerend is.

#### 3.4.3 N08.04 Duinheide

Op droge plaatsen komt vooral struikheide, afgewisseld met buntgras, schapegras, mossen en korstmossen voor. Op de iets minder droge plaatsen ook struik en kraaiheide soms in combinatie met eikvaren. In dit natuurdoeltype broedt de nachtzwaluw. Vlak bij het hotel is de aanwezigheid van de relatief schuwe nachtzwaluw niet waarschijnlijk.

#### 3.4.4 N10.02 Vochtige hooilanden

De vochtige hooilanden bieden een groeiplaats aan vaak massaal voorkomende brede orchissen en rietorchissen. Deze hooilanden worden vaak gevoed met kalkrijke kwel.

#### 3.4.5 N10.01 Nat schraal grasland

Schraalgraslanden herbergen iets minder bloemplanten maar vooral veel zegen en russen. Deze soorten zijn in het schraalland dominant. Blijft in het nat schraalland water staan dan

kan zich op deze plaatsen moerasheide ontstaan. Op dat moment krijgen soorten als veenpluis, welriekende orchis moertasaardbei en dopheide een plaats om zich te ontwikkelen. De argusvlinder is gebonden aan dit natuurdoeltype en het zwanenwater is voor deze soort aangewezen. Wordt bij dit natuurdoeltype over een lange tijd een consequent beheer gevoerd dan kan hier ook een groot aantal schimmels zoals : gele en/of oranje wasplaat, kleverige aardtong en grauwe barsthoed tot ontwikkeling komen.

#### **3.4.6 N15.01 Duinbos**

Authentiek duinbos bestaat vooral uit struweelvormige berken en zomereiken. Op de natte delen ontwikkelt zich uiteindelijk een bos op het veen. Hiervoor is vooral de zachte berk voor verantwoordelijk. Deze bossen en/of dichte struwelen zijn vooral belangrijk voor de talrijke broedvogels en er groeien diverse paddenstoelen en vaatplanten die gebonden zijn aan dit bos.

### **3.5 Effecten van de aanpassing van de NNN voor dit gebied.**

Om inzicht te verkrijgen in de natuurwaarden is door Staring Advies een quickscan natuurtoets en een voortoets Natura 2000 opgesteld ( QS natuurtoets en voortoets N2000 Renovatie en sloop hotel Strandweg 3 in Petten, rapport 1999 van 20-07-2019). Op pagina 24 en verder is de quickscan in de genoemde rapportage opgenomen.

Uitgezonderd het glad biggenkruid worden geen beschermde plantensoorten verwacht. Naar het glad biggenkruid is een nader onderzoek ( Aanvullend natuuronderzoek Strandweg 3 Petten, rapport 2033 van 30 september 2019) uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat de soort niet is aangetroffen.

Het gebied rond het hotel is niet aangemerkt als mogelijk geschikt voor de nachtzwaluw en of de tapuit.

Ook de aanwezigheid van de zandhagedis wordt rond het hotel uitgesloten vanwege het ontbreken van voldoende structuur. De aanwezigheid van de duinparelmoervlinder wordt door het ontbreken van geschikte waardplanten ( vooral duinviooltje) uitgesloten.

Van enkele soorten die als kenmerkend worden beschreven is geen specifieke uitspraak terug te vinden. Dit betreft: hondsviooltje, gelobde maanvaren, ogentroost, bruin blauwtje, kleine parelmoervlinder en heivlinder.

Hondsviooltje groeit op vele verschillende plaatsen in het duinlandschap. Gelobde maanvaren groeit op de wat vochtigere delen in het duin die niet verstoord zijn, overbemesting, versnelde successie en begrazing zijn factoren die de soort doen verdwijnen.

Ogentroost is een familie van een aantal die als halfparasiet op grassen groeien veelal op akkers en andere storingsmilieus.

Bruin blauwtje heeft de ooievaarsbek als waardplant. Ooievaarsbek komt veelvuldig voor op verstoorde bodems. De kleine parelmoervlinder heeft diverse soorten viooltjes als waardplant en is een echter duinbewoner. De heivlinder heeft schapengras, struis en zwenkgrassen als waardplant.

Het deel waarop de NNN bestemming wordt gewijzigd bestaat voor het overgrote deel uit gebied dat sterk is verstoord door bebouwing, verharding, beheer(kort gemaaid gras) en die een sterke verruiging met rimpelroos kent. Een gebied dat bovendien droog is en intensief

wordt gebruikt. Hierdoor is de aanwezigheid van ogentroost, gelobde maanvaren zeker uit te sluiten. Aan het einde van de Korfwaterweg achter de woning Korfwaterweg 12 is rode ogentroost aanwezig. Van hondsviooltje zijn geen waarnemingen in de directe omgeving bekend. Deze soort is nagezocht in waarneming.nl maar niet in het gebied Petten Korfwater aangetroffen.

De algemene soorten: ooievaarsbek, schapengras, struis- en zwenkgrassen zullen in het plangebied aanwezig zijn. Tijdens de uitvoering zullen exemplaren van deze algemene soorten verdwijnen.

Door het intensieve gebruik is het aantal nectarplanten dat de volwassen vlinders nodig hebben laag. Hierdoor zijn wel potentiële voedselplanten aanwezig voor de rupsen van maar kunnen de vlinders onvoldoende eiwitten verzamelen voor het leggen van de eieren. Hierdoor ontbreekt een essentiële schakel voor het ontstaan en handhaven van een populatie van deze vlindersoorten.

In waarneming.nl zijn enkele meldingen van driekleurig viooltje gedaan in dit gebied. Deze zijn aangetroffen in het duingebied ten westen van Korfwaterweg 12 op 400-500 meter ten noorden van het plangebied. In het plangebied zelf zijn geen viooltjes aangetroffen. Hierdoor kan de kleine parelmoervlinder in het plangebied zeker geen populatie vormen.

Het verlies van dit deel van de NNN heeft hierdoor geen gevolgen voor de instandhouding van de soorten die aan deze beheertypen zijn verbonden.

### 3.6 Samenhang

Het bestaande NNN-gebied rondom het hotel Korfwater is door de bebouwing en het terreingebruik versnipperd. Hierdoor kan het gebied met het huidige gebruik niet de meerwaarde verkrijgen die gewenst is. Door de voorgenomen compensatie op de manegekavel ontstaat meer samenhang in het gebied. De aan de noordzijde gelegen vochtige hooilanden en natte schraallanden van Staatsbosbeheer worden doorgetrokken op de manegekavel waardoor één groot gebied ontstaat zonder interne grenzen. Het gebied wordt in zijn geheel omheind en zo ontoegankelijk voor passanten en honden. Door de toevoeging en inrichting van het manegekavel ontstaat ook een volledige natuurlijke opeenvolging van het duinlandschap tussen de zeereep en het natte schraalgrasland op de manegekavel, die niet is onderbroken door bebouwing. Alleen een fietspad en de Korfwaterweg doorsnijden deze opeenvolging. Het doel van het NNN-gebied: een min of meer ononderbroken duinreep, wordt hiermee versterkt. Omdat de bebouwing rond het hotel minder massief wordt zal ook binnen het bouwvlak de samenhang van het open duingebied toenemen. De bebouwing vormt door de transparante opzet, een minder grote barrière dan in de huidige opzet. De toevoeging van de manegekavel en de inrichting geeft een goede kwalitatieve afronding van het NNN gebied. Het eerste Korfwater wordt hierdoor weer één volledig samenhangend gebied.

### 3.7 Aardkundige waarden

Een belangrijk onderdeel van de Pettemerduinen zijn de aardkundige waarden. Gestreefd moet worden om de aardkundige waarden niet aan te tasten zo is te lezen in de WKW.

De aardkundige waarden rondom het plangebied zijn in de 2<sup>e</sup> wereldoorlog echter volledig aangetast. Op en rondom het hotel ligt een groot bunkercomplex. Bij de aanleg van de bunkers is alles vergraven. Op de onderstaande RAF luchtfoto uit 1945 is het hotel te zien met daaromheen de bunkers als donkere vierkante blokjes. Het vlak aan de overzijde van de weg is op dat moment al bebouwd. De plannen hebben hierdoor geen invloed op deze waarden. De plannen leiden wel tot een opruiming in de bodem van het totale te bebouwen gebied. Hierdoor worden vreemde elementen uit de bodem verwijderd wat een zeker herstel betekent van de aardkundige waarden.



### 3.8 Versterking van de kernkwaliteiten

De nieuwe delen die aan de NNN worden toegevoegd liggen in de twee beheertypen: N08.02 open duin en N12.02 kruiden- en faunarijkgasland. Daarnaast ligt ten noorden van het nieuwe bouwvlak een openduingebied dat langzaam aan door rimpelroos en Amerikaanse volgekers wordt overwoekerd.

Per beheer type wordt ingegaan op de versterking en herstelmaatregelen

#### 3.8.1 N08.02 open duin

Nadat het hotel is gebouwd steken er boven het maaiveld vijf gebouwen uit met daartussen open ruimte. Uitgezonderd enkele verbindingen die tussen de gebouwen aanwezig zijn wordt het gebied als duin ingericht. Om verstuiwing tegen te gaan wordt helmgras geplant. Wind kan een beperkte invloed hebben maar door de windwerking zal op termijn een reliëf ontstaan

vooral aan de noordoostzijde van de gebouwen. Zullen kleine paraboolduinen ontstaan. Zolang dit geen gevolgen heeft voor het gebouw zelf zal dit ongestoord kunnen plaatsvinden. Buiten dit bouwvlak wordt het bestaande gebied hersteld. Dit betekent dat de rimpelroos en Amerikaanse vogelkers worden verwijderd. Dit zal in fasen moeten worden uitgevoerd. Wordt alles in een keer verwijderd dan ontstaan grote open zandige delen die door verstuiving zeker overlast gaan veroorzaken op de Korfwaterweg. Vooral de zone langs de Korfwaterweg en de strandopgang aan de noordgrens van het plangebied zijn gevoelig.

Rimpelroos en Amerikaanse vogelkers zullen zich blijvend vanuit de omgeving vestigen zodat periodiek nieuw ingrijpen noodzakelijk is. Vanuit de provinciale eis tot meerwaarde in het NNN neemt de initiatiefnemer de verantwoordelijkheid voor het blijvend verwijderen van deze exoten.

Doel is het ontwikkelen van een openduin met de bijbehorende karakteristieke vegetatie en soorten.



Afbeelding 10: bestaande situatie



Afbeelding 11: gewenste situatie

### 3.8.2 N12.02 kruiden- en faunarijkgasland

In dit gebied vindt de grootste toevoeging plaats in oppervlakte. Het gebied draagt nog de sporen van de manege en het gebruik van de omringende grond.

De vegetatie bestaat voor het overgrote deel uit productieve grassen als gevolg van het gebruik. Om te komen naar een kruiden- en faunarijk grasland zal het beheer gericht worden

op verschraling. Om dit te bereiken zal een hooilandbeheer worden uitgevoerd waarbij een beperkte struweelvorming mogelijk zal zijn. Deze struweelvorming is inmiddels al opgang gekomen. In het grasland zijn op enkele plaatsen groepen met duindoorn aanwezig. Zowel het ontwikkelbeheer (5 jaar verplichting vanuit provinciale verordening) als het eindbeheer (en daarmee de realisatie en het behoud van de NNN-doelen) blijft onder verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer vallen. Het beheer zal wel in samenspraak/samenwerking worden uitgevoerd met Staatsbosbeheer om tot een uniform en juist beheer te komen.



Afbeelding 12: bestaande situatie



Afbeelding 13: gewenste situatie



### 3.9 Compensatieplan

Voor de inrichting van de manegekavel is de volgende inrichting schets met habitattypen gemaakt. Deze sluiten aan op de inrichting van het al bestaande natuurgebied dat bij Staatsbosbeheer in beheer is. Deze schets is afgestemd met Staatsbosbeheer, Stichting Duinbehoud en Stichting Het Zijpoerlandschap.



Afbeelding 15: Compensatieplan met habitattypen. (Bron: Corfwater)

Voor het bestaande NNN-gebied rondom het hotel Corfwater wordt ingezet op exotenbestrijding van vooral de rimpelroos. Dit is in hoofdstuk 4 verder beschreven.

### Samenvattend

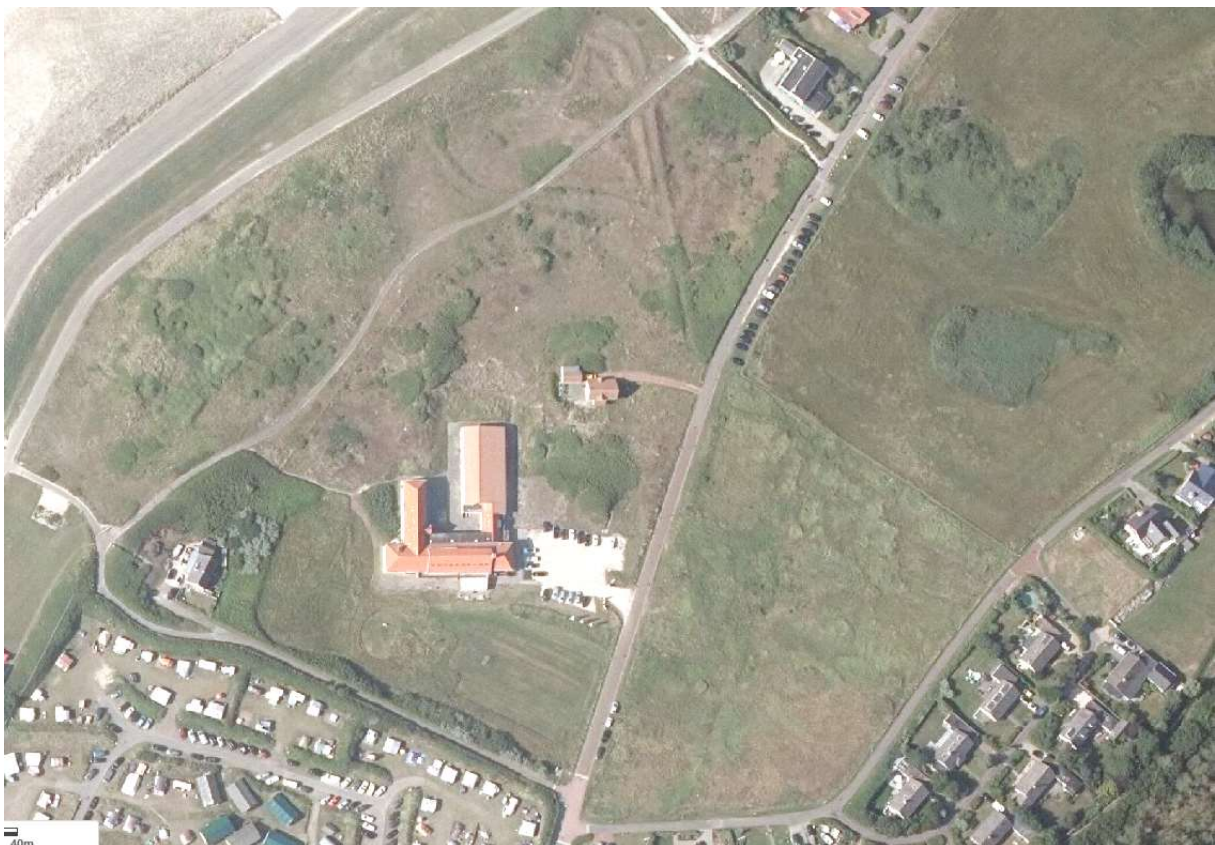
- ter plaatse van nieuwe bouwvlak wordt potentieel gebied voor jonge duinen verwijderd
- ter plaatse van de manegekavel wordt duinvallei hersteld hetgeen past bij de NNN-doelen zoals verwoord in het natuurbeheerplan en de WKW voor dit gebied.
- Als meerwaarde wordt ook het gehele overige manegeterrein ingericht conform de WKW-doelen
- Het gehele gebied wordt in samenhang met omliggend NNN verbonden waardoor de robuustheid van het NNN ook wordt versterkt.
- De kwaliteit van het omliggende N2000 gebied wordt versterkt door de exotische rimpelroos te verwijderen.

## 4 Beheerrichtlijnen

### 4.1 N08.02 open duin

#### 4.1.1 Rimpelroos

Op de onderstaande luchtfoto is goed te zien waar de struwelen met de rimpelroos aanwezig zijn. De plaatselijk aanwezige Amerikaanse vogelkers is minder goed zichtbaar.



Afbeelding 14: overzicht van voorkomen rimpelroos

De rimpelroos heeft 3348 m<sup>2</sup> van het gebied overwoekerd. Zonder ingrijpen komen hier jaarlijks vele m<sup>2</sup> bij.

De rimpelroos en de enkele Amerikaanse vogelkersen worden verwijderd. Dit gebeurt in drie fasen. De fasering is om twee redenen noodzakelijk dan wel wenselijk. Zou deze 3348 m<sup>2</sup> in een keer worden verwijderd dan loopt de Korfwaterweg en de opgang naar het strand een reëel risico om door stuivend zand te worden bedekt. Behalve de te verwijderen gebieden met rimpelroos ontstaat er ook stuivend zand nadat het hotel is gebouwd. Door te faseren wordt dit voorkomen. De roos wordt gebruikt om het stuivende zand langs de weg vast te leggen tot het moment dat de zone langs de korfwaterweg en de strandopgang dusdanig zijn ontwikkeld dat ze het stuivende zand kunnen opvangen.

De tweede reden is dat door faseren er gedurende langere tijd stuivend/kaal zand aanwezig is. Het ontbreken van dit kale stuivende zand is een van de redenen dat de kwaliteit van deze gebieden achteruit is gegaan.

Omdat in de omgeving op vele plaatsen rimpelroos voorkomt zal eens in de 5 jaar deze soort worden bestreden nadat alle fasen zijn doorlopen. Hierdoor ontstaan er elke 5 jaar kleine nieuwe zandige plaatsen.

Fase 1 is de grootste ingreep 2/3 van de aanwezige rimpelroos wordt verwijderd. Fase 2 is de helft kleiner en fase 3 is met ca 447 m<sup>2</sup> de minst grote ingreep.

Op dit moment worden de fasen met een tussenruimte van 5 jaren uitgevoerd. Geschat wordt dat na 5 jaar de vegetatie voldoende is ontwikkeld dat stuivend zand geen probleem vormt voor de Korfwaterweg en de strandopgang. Mocht blijken dat dit nog wel een probleem vormt dan zal de termijn moeten worden verlengd.



Afbeelding 15: fasering bij het verwijderen van de rimpelroos

| Fase | Oppervlak m2 | Tijdstip in jaren |
|------|--------------|-------------------|
| 1    | 1995         | 2022              |
| 2    | 906          | 2027              |
| 3    | 447          | 2032              |

#### 4.1.2 Overige werkzaamheden

Het kan nodig blijken te zijn dat grassen de vegetatie gaan domineren. Op dat moment zal er kleinschalig moeten worden geplagd. Hiervoor blijft initiatiefnemer verantwoordelijk. Vooralsnog is dit niet voorzien omdat in de eerste 15 jaar vrij veel open/ stuivend zand aanwezig is waardoor grassen worden teruggedrongen.

De foto's in afbeelding 17 tonen enkele beter ontwikkelde delen van het openduin op het terrein van hotel Corfwater.



## 4.2 N12.02 kruiden- en faunarijkgasland

Het kruiden- en faunarijkgasland ontstaat door systematisch maaien en afvoeren van het gras. Het beheer van dit gebied zal bestaan uit hooilandbeheer. Jaarlijks wordt begin augustus de vegetatie gemaaid waarbij rond de aanwezige struiken de vegetatie blijft staan. Het gemaaide gras wordt gehooïd, in balen geperst en afgevoerd.

In het najaar wordt een tweede maaibeurt uitgevoerd in de vorm van sinusmaaien waarbij 50% van de oppervlakte niet wordt gemaaid. Dit vrijkomende gras kan direct worden opgeraapt voor verwerking in de kuil of worden afgevoerd naar een composteerinrichting.

Van de beweiding met vee wordt in de eerste 10 jaar afgezien omdat maximaal moet worden ingezet op verschraling. Is de vegetatie eenmaal verschraald dan kan na beweiding met schapen of jongvee het sinusmaaien vervangen.

## 4.3 Ligging van de beheertypen

De onderstaande afbeelding geeft weer waar de twee beheertypen worden gerealiseerd.



## 4.4 Beheerafspraken

In nauw overleg met de stakeholders in het gebied (Het Nieuwe Strand Petten BV, de Gemeente Schagen en Staatsbosbeheer) worden er afspraken gemaakt over de verdeling van de beheerstaken en het niveau waarop dit beheer wordt uitgevoerd.

Voor het beheer en onderhoud van de manegekavel wordt een onderhoudsovereenkomst afgesloten met **Staatsbosbeheer** voor de duur van minimaal vijf jaren.

Na afloop van de eerste vijf jaar wordt gekeken of de ontwikkeling de gewenste richting op gaat en de doelen, de habitattypen die zijn aangegeven, worden gerealiseerd. Waar nodig vindt daarna bijsturing plaats. Overleg over deze bijsturing vindt plaats met Staatsbosbeheer, Stichting Duinbehoud en Stichting Het Zijperlandschap die bij de totstandkoming van het plan zijn betrokken.

Het beheer volgt in eerste instantie het beheer van het aangrenzende terrein van Staatsbosbeheer waarmee dit gebied een eenheid gaat vormen. Na enkele jaren van ontwikkeling, zal de kadastrale grens in het terrein niet meer zichtbaar zijn.

De initiatiefnemer blijft eindverantwoordelijk voor het beheer en de benodigde financiën voor aanleg en beheer in de toekomst.

## Bijlage

Bijlage 1 Kaart Beheertypen

Bijlage 2 Kaart Fasering terugdringen van de rimpelroos.

Bijlage 3 Kaart Habitattypen manegekavel

Bijlage 4 QS natuurtoets en voortoets Strandweg 3 in Petten

Bijlage 5 Aanvullend onderzoek Strandweg 3 in petten

Bijlage 6 Plan van aanpak renovatie hotel Corfwater Korfwaterweg 1 Petten, definitief

Bijlage 7 Ontheffing soortenbescherming OD.323180