



Zaaknummer : 01147543
Ons Kenmerk : ODH1657197
Datum : -

Ontwerpbeschikking Omgevingswet - Natura 2000-activiteit

Onderwerp

Op 5 september 2025 hebben wij van u een aanvraag ontvangen voor een omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit als bedoeld in artikel 5.1, eerste lid, onder e, van de Omgevingswet. De aanvraag betreft het slopen van het bestaande hotel en het realiseren van 145 woonappartementen, 159 hotelkamers en overige voorzieningen aan het Deltaplein 200 te Den Haag.

Besluit

Wij besluiten:

- I. de aangevraagde omgevingsvergunning Natura 2000-activiteit te **verlenen**;
- II. de in het vervolg van deze beschikking opgenomen voorschriften te verbinden aan deze omgevingsvergunning;
- III. de onder “Relevante documenten” genoemde stukken onderdeel te laten zijn van deze omgevingsvergunning;
- IV. de vergunningen van 8 juni 2017 met kenmerk ODH-2017-00032576 en 18 maart 2019 met kenmerk ODH-2018-00146335 in te trekken vanaf het moment van het onherroepelijk worden van deze beschikking.

Ondertekening
Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
namens dezen,

D.C.G. Ruseler, MSc
Hoofd Toetsing & Vergunningverlening Milieu
van de Omgevingsdienst Haaglanden



Rechtsmiddelen

Voor de mogelijkheid rechtsmiddelen aan te wenden tegen deze beschikking wijzen wij op de desbetreffende tekst in het begeleidende schrijven.



VOORSCHRIFTEN

Algemeen

1. Wijzigingen van het project waarvoor de vergunning is verleend dienen terstond schriftelijk te worden gemeld. Deze melding dient te worden ingediend bij de Unit Groen, Bodem en Opsporing van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid, Postbus 550, 3300 AN te Dordrecht, telefoonnummer 078-7708585, e-mailadres toezichtnatuur@ozhz.nl.
2. De vergunninghouder dient:
 - a. de start van het project en eventuele wijzigingen gedurende de uitvoering schriftelijk te melden;
 - b. uiterlijk één week na het beëindigen van de werkzaamheden hiervan schriftelijk kennis te geven. Voorgaande meldingen dienen gericht te worden aan de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid (zie voor contactgegevens voorschrift 1) onder vermelding van “Natura 2000” en bovengenoemd zaaknummer. De meldingen mogen schriftelijk of digitaal worden gedaan.
3. De vergunninghouder is ervoor verantwoordelijk dat zijn personeel en eenieder die betrokken is bij de uitvoering van het project op de hoogte is van de voorschriften en maatregelen zoals opgenomen in deze omgevingsvergunning.

Voorschriften ten aanzien van realisatiefase

4. De bebouwing van het te realiseren hotel, de woonappartementen en de overige voorzieningen, met uitzondering van de permanente logistieke ontsluiting zoals bedoeld in voorschrift 6, dient geheel buiten de begrenzing van de Natura 2000-gebieden Westduinpark & Wapendal en Solleveld & Kapittelduinen te worden gerealiseerd.
5. Het is toegestaan om tijdens de realisatiefase van het project een tijdelijke bouwterrein in te richten binnen de begrenzing van het Natura 2000-gebied zoals weergegeven in het rood omliggende gebied, nummer 3 in figuur 10.1 van de Passende beoordeling Natura 2000, Herontwikkeling Duinhil te Kijkduin, kenmerk 250498, versie 3, 3 december 2025. Bouwwerkzaamheden en opslag van materiaal en materieel mag uitsluitend plaatsvinden binnen dit rood omliggende gebied.
6. De permanente logistieke ontsluiting Duinhil is uitsluitend toegestaan in het rood omliggende gebied, weergegeven als nummer 4 in figuur 10.1 van de Passende beoordeling Natura 2000, Herontwikkeling Duinhil te Kijkduin, kenmerk 250498, versie 3, 3 december 2025.
7. Alle binnen het bouwterrein aanwezige bouwmaterialen en afval dienen op een zodanige wijze opgeslagen te worden dat ze niet door verwaaiing of op andere wijze in de Natura 2000-gebieden Westduinpark & Wapendal en Solleveld & Kapittelduinen terecht kunnen komen.
8. Na afronding van de werkzaamheden dienen de gebruikte en bewerkte locaties in ordelijke toestand te worden achtergelaten, dat wil zeggen dat ten behoeve van de werkzaamheden gebruikte en/of vrijgekomen materialen, hekwerk en afval worden verwijderd en/of opgeruimd.
9. Tijdens het laden en lossen mogen voertuigen met een verbrandingsmotor niet stationair draaien. Het laden en lossen moet plaatsvinden met behulp van elektrische heftrucks en kranen.



Voorschriften ten aanzien van zandinpassing

10. Het zandpakket, dat vrijkomt bij het uitgraven van de ondergrondse parkeergarage, mag uitsluitend worden toegepast in gebied 1 zoals aangegeven in figuur 2.2 van de Passende beoordeling Natura 2000, Herontwikkeling Duinhil te Kijkduin, kenmerk 250498, versie 3, 3 december 2025.
11. In aanvulling op voorschrift 10, dient bij het inpassen van zand, variatie te worden aangebracht zoals ook in een natuurlijke situatie in de duinenrij in de zeereep aanwezig is. De zandophoging mag maximaal 0,5 meter bedragen.
12. Het zand dat vrijkomt bij het uitgraven van de ondergrondse parkeergarage moet van vergelijkbare kwaliteit en samenstelling zijn als het aanwezige zand op de toepassingslocatie. Het zand moet tevens met toepassing van de best beschikbare technieken op de ontgravingslocatie gezeefd worden.
13. Om de chemische kwaliteit van het zand zoals bedoeld in voorschrift 12 vast te stellen dient minimaal vier weken voorafgaande aan de toepassing van het zand in het Natura 2000-gebied een praktijkkeuring uitgevoerd te worden door een erkend bureau. Het standaardanalysepakket moet worden aangevuld met de parameters kalk (CaCO_3) en PFAS. Daarnaast moet het zand voldoen aan de volgende eisen:
 - a. het zand moet kalkrijk zijn (2-10%) en
 - b. organische stofgehalte moet lager zijn dan 0,5%.
14. De kwaliteit van het toe te passen zand moet aanvullend op voorschrift 12 minimaal voldoen aan de kwaliteitsklasse landbouw/natuur (bodemkwaliteitskaart gemeente). Het zand mag uitsluitend worden toegepast na voorafgaande goedkeuring van het bevoegd gezag. Daartoe dienen de resultaten van het uitgevoerde onderzoek zoals bedoeld in voorschrift 13, voorafgaande aan de toepassing van het zand in het Natura 2000-gebied Westduinpark & Wapendal, toegezonden te worden aan de Omgevingsdienst Haaglanden (via vergunning@odh.nl onder vermelding van het zaaknummer).
15. Indien het uitgegraven zand niet aan de in hierboven gestelde eisen voldoet, dient het zand te worden afgevoerd.
16. De effecten als gevolg van de toepassing van het vrijkomende zand in het Natura 2000-gebied Westduinpark & Wapendal, zoals beschreven in de Passende beoordeling Natura 2000 Herontwikkeling Duinhil te Kijkduin, Eco Reest B.V., kenmerk 250498, versie 3, 3 december 2025 en de “Aanvullende informatie, onderbouwing totaal- en verschilberekening stikstof en zand, Eco Reest, kenmerk 251117, 21 januari 2026” dienen gedurende een termijn van drie jaar (na realisatie) te worden gemonitord door een ecologisch deskundige. Uiterlijk drie maanden na het van kracht worden van dit besluit dient hiertoe een concreet monitoringsplan, opgesteld door een ecologisch deskundig adviesbureau, ter goedkeuring te worden aangeboden aan de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid.
17. In het in voorschrift 16 genoemde monitoringsplan dient in ieder geval opgenomen te zijn:
 - a. Volgens welke wetenschappelijk protocollen en methoden er wordt onderzocht;
 - b. Door wie het onderzoek wordt uitgevoerd;
 - c. Een duidelijk afbakening van onderzoeksgebied en parameters;
 - d. De verwachte ontwikkeling van vegetatie (binnen 3 jaar) voor habitatype H2120 witte duinen;
 - e. Een uitwerking van de faalmaatregelen die worden ingezet indien de vegetatie zich niet ontwikkelt conform prognose en de wijze waarop hierover gecommuniceerd wordt met het bevoegd gezag;
 - f. Een uitwerking van toetsmomenten en criteria voor het inzetten van faalmaatregelen;
 - g. De momenten van rapporteren van de monitoringsresultaten aan het bevoegd gezag.



18. Op de monitoring zijn verder de volgende randvoorwaarden van toepassing:
 - a. De tussentijdse resultaten van de monitoring dienen voor de duur van de monitoring voor 1 februari van het opvolgende rapportagejaar te worden aangeleverd.
 - b. Voorgenoemde resultaten van de monitoring dienen te worden opgeleverd in een korte rapportage, notitie of memo waarin in ieder geval een heldere conclusie over de ontwikkelingen in het veld, de effectiviteit van de maatregelen (zoals faalmaatregelen of uitgevoerde maatregelen) en een voorstel voor verdere optimalisatie of extra maatregelen (al dan niet in werking treden van faalscenario's) bij het uitblijven van het verwachte resultaat is opgenomen.
19. Het ontgraven van de parkeergarage en het verplaatsen van het zandpakket naar de toepassingslocatie in het Natura 2000-gebied, dient te worden uitgevoerd met elektrische voertuigen.



OVERWEGINGEN

Aanleiding

Op 5 september 2025 hebben wij van u een aanvraag ontvangen voor een omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit als bedoeld in artikel 5.1, eerste lid, onder e, van de Omgevingswet (hierna: Ow). De aanvraag betreft het slopen van het bestaande hotel en het realiseren van 145 woonappartementen, 159 hotelkamers en overige voorzieningen aan het Deltaplein 200 te Den Haag (DSO-nummer 2025090501143).

Relevante documenten

Bij de aanvraag zijn de volgende, voor dit besluit relevante, documenten toegevoegd:

- Aanvraag Omgevingsvergunning, DSO-nummer 20250905 01143000, 5 september 2025 (ODH1501046);
- Situatietekening project Nieuwbouw Duinhil te Kijkduin, Van Egmond architecten, werknummer 22263, tekeningnummer 1-001, 2 juni 2025 (ODH1501042);
- Passende beoordeling Natura 2000 Herontwikkeling Duinhil te Kijkduin, Eco Reest B.V., kenmerk 250498, versie 3, 3 december 2025 (ODH1597977);
- Briefrapport berekeningen stikstofdepositie realisatie- en gebruiksfase sloop en nieuwbouw Duinhil te Kijkduin, Eco Reest, kenmerk 250331 v4, 3 december 2025 (ODH1597983);
- Rapport waterveiligheid Kijkduin Duinhil, duinveiligheidsanalyse en verkenning inpassing zand, Royal HaskoningDHV, referentie BJ4582-101-102-RHD-XX-XX-RP-X-0003, 6 maart 2024 (ODH1597993);
- Rapport Inpassingslocaties zand Duinhil, potentiële locaties inpassen vrijkomend zand uit plan Duinhil, RoyalHaskoningDHV, referentie BJ4582-101-102-rhD-XX-XX-RP-T-0001, 13 maart 2025 (ODH1597995);
- AERIUS-berekening gebruiksfase, rekenjaar 2028, kenmerk RiuNsUaf6u6X, 18 november 2025 (ODH1597979);
- AERIUS-verschilberekening referentiesituatie vergund en gebruiksfase, rekenjaar 2028, kenmerk RzdJGnRxEfc, 18 november 2025 (ODH1597981);
- AERIUS-verschilberekening huidig gebruik en gebruiksfase, rekenjaar 2028, kenmerk Rbsvctdvpwie, 18 november 2025 (ODH1597985);
- AERIUS-berekening realisatiefase, rekenjaar 2026, kenmerk Ri4ZJhyLUYf3, 17 november 2025 (ODH1597991);
- AERIUS-verschilberekening referentiesituatie vergund en realisatiefase, rekenjaar 2026, S2FZxUJncbf7, 17 november 2025 (ODH1597987);
- AERIUS-verschilberekening huidig gebruik en realisatiefase, rekenjaar 2026, S4Fz2e162eYm, 17 november 2025 (ODH1597989);
- Aanvullende informatie, onderbouwing totaal- en verschilberekening stikstof en zand, Eco Reest, kenmerk 251117, 21 januari 2026 (ODH1648691);
- Beoordeling cumulatieve stikstofdepositie, Eco Reest, kenmerk 251117, 25 maart 2026 (ODH1717209).

Procedure

Gelet op artikel 10.24, eerste lid onder j, van het Omgevingsbesluit is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht toegepast op deze aanvraag.

Doordat de aanvraag onvolledig was, is de procedure op 9 oktober 2025 opgeschort en is verzocht de ontbrekende gegevens aan te leveren. Op 17 oktober 2025, 3 december 2025, 18 december 2025 en 23 januari 2026 hebben wij aanvullende gegevens ontvangen en is de procedure hervat.



Bevoegd gezag

De Natura 2000-activiteit wordt verricht binnen de provincie Zuid-Holland. Gelet op artikel 4.6, eerste lid, aanhef en onder e, van het Omgevingsbesluit zijn wij bevoegd gezag voor de beoordeling van de aanvraag.

Afstemming

Het gevraagde project kan uitsluitend nadelige gevolgen hebben voor Natura 2000-gebieden die in de provincie Zuid-Holland zijn gelegen. Afstemming met andere provincies is daarom niet van toepassing.

Zienswijzen PM

De ontwerpbeschikking heeft ter inzage gelegen van <begin inzage> tot en met <eind inzage>. Er zijn geen zienswijzen ingebracht. / Naar aanleiding hiervan zijn de volgende zienswijzen binnen de termijn ingebracht:

<Zienswijze(n) in het kort weergeven>

Over deze zienswijze(n) merken wij het volgende op:

Ad A <Antwoord op de zienswijze(n)>

Wijziging ten opzichte van ontwerpbeschikking PM

Ten opzichte van de ontwerpbeschikking zijn de volgende / geen wijzigingen aangebracht.

<Wijzigingen>

Toetsingskader en grondslag beschikking

De aanvraag is getoetst aan:

- artikel 5.1, eerste lid, aanhef en onder e, en artikel 16.53c van de Ow;
- paragraaf 7.2.1 en artikel 7.197h van de Omgevingsregeling;
- de vastgestelde aanwijzingsbesluiten van de Natura 2000-gebieden zoals vermeld in de AERIUS-berekening gebruiksfase met kenmerk RiuNsUaf6u6X van 18 november 2025. De aanwijzingsbesluiten zijn opgenomen in de gebiedendatabase¹ voor deze gebieden;
- de beheerplannen van de Natura 2000-gebieden zoals genoemd in de AERIUS-berekening gebruiksfase met kenmerk RiuNsUaf6u6X van 18 november 2025;
- de Beleidsregel stikstofreductieprojecten, provincie Zuid-Holland, 20 november 2025.

Beoordeling

Aangevraagde activiteit

De initiatiefnemer heeft een aanvraag om vergunning ingediend op grond van artikel 5.1, eerste lid, aanhef en onder e, van de Ow voor is het slopen van de huidige bebouwing van Hotel NH Atlantic en de realisatie van nieuwbouw van het project Duinhil. Het project grenst direct aan de Natura 2000-gebieden Westduinpark & Wapendal en Solleveld & Kapittelduinen. Binnen het Natura 2000-gebied Westduinpark & Wapendal wordt een zandpakket aangebracht. Daarnaast wordt een tijdelijk bouwterrein ingericht en wordt een permanente logistieke ontsluiting aangelegd in het Natura 2000-gebied Westduinpark & Wapendal.

De volgende voorzieningen worden gerealiseerd:

- 145 woonappartementen;
- 159 hotelkamers;
- 939 m² BVO restaurant;

¹ <https://www.natura2000.nl/gebieden>
ODH1657197



- 1.212 m² BVO wellness/gym/vergaderuimtes;
- 725 m² BVO plaza;
- 12.157 m² BVO ondergrondse parkeergarage.

In de parkeergarage worden in totaal 337 parkeerplaatsen gerealiseerd, verdeeld over twee lagen (één laag voor bewoners van de appartementen en één laag voor het hotel inclusief voorzieningen). De ontgraving voor de ondergrondse parkeergarage is tot een diepte van NAP + 7,25 meter.

Voor de realisatie van het projecten zijn de volgende maatregelen relevant:

- Aanbrengen van een zandpakket van 6900 m³ + circa 7000 m³ = 13.900 m³;
- Een tijdelijk bouwterrein (deels binnen de begrenzing van het Natura 2000-gebied Westduinpark & Wapendal);
- De realisatie van een permanente logistieke ontsluiting binnen de begrenzing van het Natura 2000-gebied Westduinpark & Wapendal.

De ontwikkelingen zijn een aanpassing van een verleende vergunning die voorheen is verleend voor de renovatie en ontwikkeling van het bestaande hotel. Hiervoor is een Natura 2000-vergunning verleend onder de Wet natuurbescherming op 8 juni 2017 (kenmerk ODH-2017-00032576). Op 18 maart 2019 (kenmerk ODH-2018-00146335) is een wijziging van de vergunning verleend. Deze wijziging zag op de uitbreiding van ondergrondse parkeergarage en de inpassing van het daarbij vrijkomende zand (van 6900 m³) in het Natura 2000-gebied Westduinpark & Wapendal.

Door verscheidene wijzigingen in zowel planvorming als jurisprudentie zijn de stikstofberekeningen voor de beoogde werkzaamheden geactualiseerd en aangepast aan het huidige voornemen om het bestaande hotel te slopen en te vervangen door volledig gasloze nieuwbouw. De nieuwbouw wordt voorzien van een wko-installatie (bodemennergiesysteem) voor de verwarming en koeling van het complex.

Uit stikstofberekeningen is naar voren gekomen dat als gevolg van de werkzaamheden stikstofdepositie plaatsvindt op Natura 2000-gebieden Westduinpark & Wapendal, Solleveld & Kapittelduinen en Meijendel & Berkheide. In het gebied Meijendel & Berkheide gaat het om een geringe bijdrage in de realisatiefase.

Initiatiefnemer wil in het derde kwartaal 2026 starten met de sloop en nieuwbouw. Deze werkzaamheden nemen naar verwachting 800 werkdagen in beslag. De gerealiseerde nieuwbouw kan in 2028 in gebruik worden genomen.

Realisatiefase

Voor het maatgevende jaar in de realisatiefase is uitgegaan van het jaar 2026. In de realisatiefase vindt emissie plaats door mobiele werktuigen en verkeer. Uit de AERIUS-berekening met kenmerk Ri4ZJhyLUYf3 van 17 november 2025 blijkt dat de activiteiten leiden tot een toename van stikstofdepositie van maximaal 10,60 mol/ha/jaar op het Natura 2000-gebied Westduinpark & Wapendal.

Gebruiksfase

In de gebruiksfase vindt emissie plaats door verkeersbewegingen. Uit de AERIUS-berekening met kenmerk RiuNsUaf6u6X van 18 november 2025 blijkt dat de activiteiten leiden tot een toename van stikstofdepositie van maximaal 1,55 mol/ha/jaar op het Natura 2000-gebied Westduinpark & Wapendal.

Vergunningplicht

Artikel 5.1, eerste lid, aanhef en onder e, van de Ov bepaalt dat het verboden is zonder omgevingsvergunning een Natura 2000-activiteit te verrichten, tenzij het gaat om een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen geval. Onder een Natura 2000-activiteit wordt verstaan: een activiteit, inhoudende het realiseren van een project als



bedoeld in artikel 6, derde lid, van de Habitatrictlijn dat niet direct verband houdt met of nodig is voor het beheer van een Natura 2000-gebied, maar afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied. De instandhoudingsdoelstellingen voor Natura 2000-gebieden zijn opgenomen in de aanwijzingsbesluiten voor de desbetreffende gebieden.

De beoordeling van de aanvraag heeft betrekking op verzuring en vermesting als gevolg van stikstofdepositie. Het beoogde project heeft daarnaast overige effecten op het Natura 2000-gebied Westduinpark & Wapendal. Het gaat daarbij om de effecten als gevolg van (deels tijdelijk) oppervlakteverlies van habitattypen in het Natura 2000-gebied Westduinpark & Wapendal door de inpassing van zand, het bouwterrein en de logistieke ontsluiting.

Voor de beoordeling van de vraag of er sprake is van (significant) negatieve effecten als gevolg van stikstofemissie ten gevolge van het project, is het van belang de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden te bepalen. Het gaat daarbij om de stikstofdepositie van alle onlosmakelijk met elkaar verbonden activiteiten die tezamen het project vormen. Voor de beoordeling van overige effecten gaat het om het tijdelijk of blijvend oppervlakteverlies van habitattypen. Bij de beoordeling van het projecteffect mogen ook de onlosmakelijk met het project samenhangende positieve gevolgen betrokken worden.

Projecteffect

Ten behoeve van de bepaling van het projecteffect is een AERIUS-berekening uitgevoerd van de beoogde situatie. In de AERIUS-berekening met kenmerk RiuNsUaf6u6X van 18 november 2025 zijn de gevolgen van de activiteiten op de stikstofdepositie weergegeven. Hieruit blijkt dat het project een bijdrage van stikstofdepositie van maximaal 1,55 mol/ha/jaar veroorzaakt op het Natura 2000-gebied Westduinpark & Wapendal en een kleinere bijdrage van stikstofdepositie van maximaal 0,14 mol/ha/jaar op het Natura 2000-gebied Solleveld & Kapittelduinen.

Ten aanzien van overige effecten is de Passende beoordeling Natura 2000 Herontwikkeling Duinhil te Kijkduin, Eco Reest B.V., kenmerk 250498, versie 3, 3 december 2025 (hierna: passende beoordeling), uitgevoerd.

Conclusie vergunningplicht

Op basis van de aangeleverde documenten en AERIUS-berekeningen en de passende beoordeling hebben wij vastgesteld dat het gevraagde project vergunningplichtig is op grond van artikel 5.1, eerste lid, aanhef en onder e, van de Ow. Het project kan significant negatieve effecten hebben op de Natura 2000-gebieden Westduinpark & Wapendal en Solleveld & Kapittelduinen. Voor deze gebieden is een effect berekend in de AERIUS-berekening met kenmerk RiuNsUaf6u6X van 18 november 2025.

Instandhoudingsdoelstellingen

Bovengenoemde Natura 2000-gebieden zijn aangewezen voor habitattypen en- soorten waarvoor een instandhoudingsdoelstelling geldt.

Voor het gevraagde project zijn in verband met een bijdrage van stikstofdepositie en overige effecten de in tabel 1 en 2 genoemde instandhoudingsdoelstellingen van belang.

Tabel 1. Instandhoudingsdoelstellingen Natura 2000-gebied Westduinpark & Wapendal

Habitatype	Oppervlakte	Kwaliteit
Witte duinen (H2120)	behoud	behoud
Grijze duinen, kalkrijk (H2130A)	uitbreiding	verbetering
Grijze duinen, kalkarm (H2130B)	behoud	behoud
Duinheiden met struikhei (H2150)	behoud	behoud
Duindoornstruwelen (H2160)*	behoud	behoud
Duinbossen, droog (H2180A)	behoud	verbetering
Duinbossen, binnenduintrand (H2180C)	behoud	verbetering



Tabel 2. Instandhoudingsdoelstellingen Natura 2000-gebied Solleveld & Kapittelduinen.

Habitattypen/habitatrichtlijnsoorten	Oppervlakte	Kwaliteit
Embryonale duinen (H2110)	behoud	behoud
Witte duinen (H2120)	behoud	verbetering
Grijze duinen, kalkrijk (H2130A)	uitbreiding	verbetering
Grijze duinen, kalkarm (H2130B)	behoud	verbetering
Duinheiden met struikhei (H2150)	behoud	verbetering
Duindoornstruwelen*	behoud	Behoud
Duinbossen, droog (H2180A)	behoud	verbetering
Duinbossen, binnenduintrand (H2180C)	behoud	verbetering
Vochtige duinvalleien (H2190A)	behoud	behoud
Vochtige duinvalleien (H2190B)	verbetering	verbetering
Vochtige duinvalleien (H2190D)*	behoud	behoud
Nauwe korflak (H1014)	behoud	behoud
Groenknolorchis (H1903)	vestiging	ontwikkeling

Beoordeling aanvraag ten aanzien van stikstofdepositie

In deze beoordeling wordt nader ingegaan op de bijdrage aan stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden ten gevolge van het project.

Ecologische beoordeling

De effecten van de toename van stikstofdepositie per Natura 2000-gebied en per habitatype nader zijn beoordeeld in de passende beoordeling. Deze informatie is afkomstig uit de betreffende natuurdoelanalyses en AERIUS Monitor. Vervolgens is een specifieke beoordeling uitgewerkt op basis van de huidige kwaliteit en omstandigheden en de reeds in uitvoering zijnde beheermaatregelen voor ieder habitatype waarop het beoogde project een toename van stikstofdepositie veroorzaakt. Per Natura 2000-gebied is per habitatype is gekeken of op één of meerdere van de hexagonen met het betreffende vegetatietype de kritische depositiewaarde wordt overschreden of naderend wordt overschreden (als de achtergronddepositie binnen een marge van 70 mo/ha/jaar van de kritische depositiewaarde ligt). De habitattypen waarbij dit niet het geval is worden niet beschreven omdat hiervan op voorhand is uit te sluiten dat de instandhoudingsdoelstellingen in het geding komen door een toename van stikstofdepositie.

Uit de passende beoordeling tevens blijkt dat significant negatieve effecten door een toename van stikstofdepositie op de Natura 2000-gebieden Westduinpark & Wapendal en Solleveld & Kapittelduinen kunnen worden uitgesloten. De toename van depositie is te gering om tot een zichtbare of meetbare verandering van de kwaliteit van habitats te kunnen leiden, mede gelet op de plaatselijke kenmerken en omstandigheden van de habitattypen. De toename van depositie kan daarom ook geen belemmering vormen voor de beheermaatregelen in de gebieden. Voor deze gebieden is in de passende beoordeling per habitatype geoordeeld dat aantasting van de natuurlijke kenmerken is uitgesloten. Wij onderschrijven deze conclusie.

Cumulatieve effecten

In de beoordeling cumulatieve stikstofdepositie, Eco Reest, kenmerk 251117, 25 maart is beschreven wat de effecten van cumulatie zijn. De Omgevingswet schrijft voor dat het effect van een project moet worden beoordeeld in cumulatie met de andere plannen en projecten. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft bepaald dat gecumuleerd moet worden met projecten waarvoor (1) wel een natuurvergunning is verleend maar die nog niet of slechts ten dele zijn uitgevoerd ten tijde van het nemen van het besluit én (2) die afzonderlijk of in combinatie met andere projecten of plannen negatieve effecten op de natuurlijke kenmerken van een Natura 2000-gebied kunnen hebben (ECLI:NL:RVS:2015:2848). In die uitspraak heeft de Afdeling ook bepaald dat in beginsel niet



gecumuleerd wordt met andere projecten waarvoor een vergunning is verleend én die ten tijde van de besluitvorming reeds zijn uitgevoerd en ook niet met bestaande activiteiten waarvoor geen vergunning is benodigd. In de passende beoordeling is geconcludeerd dat de depositie die wordt veroorzaakt door het project niet zal leiden tot een aantasting van de natuurlijke kenmerken van de Natura 2000-gebieden waarop die depositie plaatsvindt. Dezelfde conclusie wordt getrokken als niet alleen de depositie van de projectlocatie afzonderlijk, maar in cumulatie met reeds vergunde maar nog niet gerealiseerde projecten wordt beoordeeld. Uit ons vergunningendossier blijkt dat er geen aanvullende projecten binnen de invloedssfeer gelegen zijn en/of die in dezelfde tijdsperiode gerealiseerd zullen worden.

Intern salderen

Aanvullend op de uitgevoerde ecologische beoordeling blijkt uit de AERIUS-verschilberekening van de huidige situatie en de gebruiksfase met kenmerk Rbsvctdvpwie van 18 november 2025 dat de activiteiten eveneens leiden tot een afname van stikstofdepositie op de Natura 2000-gebieden Westduinpark & Wapendal en Solleveld & Kapittelduinen.

Referentiesituatie

Het bestaande bedrijf beschikt over een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming van 8 juni 2017 (kenmerk ODH-2017-00032576) en gewijzigd op 18 maart 2019 (kenmerk ODH-2018-00146335). Deze vergunning ziet op de renovatie en nieuwbouw van het bestaande hotel.

Bij de beoordeling van het project worden deze vergunningen als referentiesituatie gehanteerd. De referentiesituatie betreft de aanwezigheid van een hotel, woonappartementen en bijbehorende voorzieningen inclusief de daarbij behorende vervoersbewegingen zoals opgenomen in de AERIUS-verschilberekening van de vergunde situatie en de gebruiksfase met kenmerk RzdJGnRsxEfc van 18 november 2025.

Mitigerende maatregel

Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) volgt dat getoetst moet worden aan het additionaliteitsvereiste bij het inzetten van mitigerende maatregelen.

Uit de PAS-uitspraak van 29 mei 2019² volgt dat een maatregel die als instandhoudings- of passende maatregel ingezet zou kunnen worden, alleen als mitigerende maatregel bij vergunningverlening ingezet mag worden als het behoud van natuurwaarden is geborgd. Hierbij moet worden gelet op de instandhoudingsdoelstellingen en huidige staat van instandhouding, op basis van bijvoorbeeld natuurdoelanalyses. Of, in het geval dat er een verbeter- of hersteldoelstelling geldt, dat doel ook op andere wijze kan worden gerealiseerd.

Uit een uitspraak van de Afdeling van 28 mei 2025³ volgt dat de motivering van het additionaliteitsvereiste projectoverstijgend is en ziet op de vraag of de nodige instandhoudings- en/of passende maatregelen zullen worden getroffen voor een Natura 2000-gebied, waardoor mitigerende maatregelen die worden getroffen ten behoeve van individuele projecten niet nodig zijn als instandhoudings- of passende maatregel. Daarbij kan er worden gewezen op een plan, programma of pakket van maatregelen waarin gemotiveerd wordt welke instandhoudings- en passende maatregelen, die nodig zijn om uitvoering te geven aan artikel 6, eerste en tweede lid, van de Habitatrichtlijn, worden getroffen. In dat plan, programma of pakket van maatregelen kan beleid over het afkomen van de omvang van de referentiesituatie in relatie tot bepaalde projecten een rol spelen, evenals beleid over projecten waarvan de omvang van de referentiesituatie niet wordt gebruikt als instandhoudings- of passende maatregel. Op die manier kunnen de instandhoudings- en/of passende maatregelen die individuele initiatiefnemers treffen een rol spelen in de additionaliteitstoets. De provincie heeft het voorgaande verwerkt in

² ABRvS 29 mei 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1603, r.o. 13-13.8.

³ ABRvS 28 mei 2025, ECLI:NL:RVS:2025:2404, r.o. 19.5.



haar 'Samenhangende Aanpak Natuurherstel en Economie (SANE) en de Beleidsregel stikstofreductieprojecten. Dit zal hierna verder worden toegelicht.

Beleidsregel stikstofreductieprojecten

Op 20 november 2025 is de Beleidsregel stikstofreductieprojecten⁴ van de Provincie Zuid-Holland in werking getreden. Deze beleidsregel maakt het verlenen van vergunningen weer mogelijk voor projecten die leiden tot een aanzienlijke reductie van N-emissie. Op deze manier wil de provincie Zuid-Holland projecten toestaan die bijdragen aan het behalen van de instandhoudingsdoelstellingen en die een (dreigende) verslechtering de facto tegengaan.

De Beleidsregel stikstofreductieprojecten staat niet op zichzelf maar is een van de maatregelen uit het maatregelenpakket van de provincie Zuid-Holland om de N-emissie terug te dringen⁵. Een van de manieren om reductie te bewerkstelligen is het faciliteren van projecten van initiatiefnemers (burgers, bedrijven, instellingen of medeoverheden) die op korte termijn een grote reductie van N-emissie realiseren. Deze projecten worden stikstofreductieprojecten genoemd.

Op basis van de beleidsregel kan een natuurvergunning voor een stikstofreductieproject worden verleend als voldaan wordt aan alle onderstaande voorwaarden:

- Er is sprake van een emissiereductie van minimaal 35% binnen één project (intern salderen) ten opzichte van de stikstofemissie van de referentiesituatie⁶;
- Er bestaat een directe samenhang tussen de intrekking van de referentiesituatie, de verlening van de natuurvergunning voor het stikstofreductieproject en de reductiemaatregel;
- Het verlenen van de natuurvergunning leidt niet tot een feitelijke toename van de stikstofemissie en/of stikstofdepositie.

Additionaliteitsvereiste

Stikstofreductieprojecten betreffen reductiemaatregelen die niet, althans niet op korte termijn, door gedeputeerde staten zelf getroffen (kunnen) worden. Door initiatiefnemers te faciliteren die deze reductiemaatregel wél treffen, wordt op de kortst mogelijke termijn een reductie van N-emissies behaald die anders niet wordt behaald. Dit is in het belang van de betrokken Natura 2000-gebieden en geeft invulling aan de Europeesrechtelijke verplichtingen uit hoofde van artikel 6, eerste en tweede lid, van de Habitatrichtlijn.

Het verlenen van een vergunning voor een stikstofreductieproject is daarmee onderdeel van het provinciale maatregelenpakket om stikstofreductie te realiseren en draagt bij aan een structurele verlaging van stikstofdepositie op de relevante Natura 2000-gebieden.

Het niet verlenen van een vergunning voor een stikstofreductieproject betekent dat er geen substantiële daling van emissie plaatsvindt. Deze onlosmakelijke samenhang tussen de intrekking van de referentiesituatie, de verlening van de natuurvergunning voor het stikstofreductieproject en de reductiemaatregel maakt dat wij - wanneer sprake is van een stikstofreductieproject – tot het oordeel komen dat voldaan wordt aan het additionaliteitsvereiste.

Beoordeling voorwaarden beleidsregel

⁴ <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/prb-2025-19152.html>

⁵ [Statenvoorstel Samenhangende Aanpak Natuurherstel en Economie \(SANE\) | Provincie Zuid-Holland](#)

⁶ Een AERIUS-berekening geeft de uitstoot in massa van NO_x (stikstofoxiden) en NH₃ (ammoniak) weer. Deze massa bestaat echter geheel uit moleculen N. De bijdrage N kan worden berekend met een omrekeningsfactor. In de Beleidsregel is opgenomen dat er mag worden gerekend met de omrekeningsfactoren uit TNO-rapport R107573. Uit dit rapport volgt dat 1 kg NO_x overeenkomt met circa 0,30 kg N en dat 1 kg NH₃ overeenkomt met circa 0,82 kg N.



Uit de aangeleverde informatie, onderbouwing totaal- en verschilberekening stikstof en zand, EcoReest, kenmerk 251117 van 21 januari 2026 blijkt het volgende:

Bij de berekening van de totale stikstofuitstoot is gebruikgemaakt van de omrekenfactoren zoals opgenomen in TNO-rapport R10757. Deze omrekenfactoren zijn toegepast om per situatie de uitstoot uit te drukken in massa N per jaar. Op basis van deze resultaten is het percentage verschil bepaald tussen de gebruiksfase van de beoogde situatie en de vergunde situatie. De resultaten zijn opgenomen in onderstaande tabel 1.

	N uit NOx			N uit NH3			Totaal
	NOx (kg/j)	N per NOx	Kg/j	NH3 (kg/j)	N per NH3	Kg/j	Kg/j
Vergunde situatie (V)	340,8	0,3	102,24	13,6	0,82	11,152	113,392
Huidige situatie (H)	249,4	0,3	74,82	4,2	0,82	3,444	78,264
Beoogde situatie (B)	109,2	0,3	32,76	10,8	0,82	8,856	41,616
Vershil B&V			-69,48			-2,296	-71,776
Vershil B & H			-29,42			-7,708	-35,128

Tabel 1 berekening en vergelijk stikstof uitstoot in de vergunde (V), huidige (H) en beoogde situatie (B).

De totale reductie van de massa N, in de vergelijking tussen vergund en beoogd bedraagt 71,776 kg N/jaar. Dat is een reductie van 71,776 : 113,392 x 100= **63,30%**. Voor de vergelijking van de huidige situatie en de beoogde situatie is sprake van een totale reductie van 35.128 kg N/jaar. Dat is een reductie van 35,128 : 78,264 x100 = **46,83%**.

Het project leidt na de realisatiefase tot een structurele verlaging van de stikstofdepositie ten opzichte van de vergunde situatie .

Op grond van de aangeleverde informatie kan het project worden aangemerkt als een stikstofreductieproject zoals bedoeld in de Beleidsregel stikstofreductieprojecten. Het project voldoet aan de voorwaarden:

- Er is sprake van een emissiereductie van 63% ten opzichte van de stikstofemissie van de referentiesituatie(zie tabel 1);
- Het beoogde project zal op dezelfde locatie wordt uitgevoerd als de locatie van de onherroepelijk verleende vergunningen. Deze vergunningen worden met dit besluit ingetrokken. Er bestaat daarmee directe samenhang tussen de intrekking van de referentiesituatie, de verlening van de natuurvergunning voor het stikstofreductieproject en de reductiemaatregel;
- Uit de ‘onderbouwing totaal- en verschilberekening stikstof en zand, EcoReest, kenmerk 251117 van 21 januari 2026’ blijkt dat het huidige project op dit moment nog in gebruik is en dat de beoogde situatie dus niet tot een feitelijke toename leidt.

Conclusie stikstofdepositie

Uit de passende beoordeling en de AERIUS-berekeningen van 17 november 2025 met kenmerk Ri4ZJhyLUYf3 en 18 november 2025 met kenmerk RiuNsUaf6u6X blijkt dat er in realisatiefase en de gebruiksfase sprake is van een bijdrage van stikstofdepositie van respectievelijk maximaal 10,60 en 0,75 en 1,55 mol/ha/jaar op het gebied Westduinpark & Wapendal. Gelet op de specifieke milieukenmerken en omstandigheden van het gebied, zijn wij van oordeel dat in de passende beoordeling op voldoende wijze is aangetoond dat de natuurlijke kenmerken van het gebied niet worden aangetast als gevolg van de berekende stikstofdepositie in de gebruiksfase.

Aanvullend is in de passende beoordeling onderbouwd dat voldaan wordt aan de voorwaarden uit de Beleidsregel stikstofreductieprojecten van de Provincie Zuid-Holland. Daarmee is de zekerheid verkregen dat de stikstofdepositie als gevolg van het project **niet** leidt tot significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden. Het project leidt tot een reductie van stikstofemissie en leidt niet tot een toename van stikstofdepositie ten opzichte van de referentiesituatie.



Resumerend stellen wij vast dat voldoende zekerheid is verkregen dat de stikstofdepositie op alle relevante hexagonalen geen significant negatief effect heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura 2000-gebieden Westduinpark & Wapendal en Solleveld & Kapittelduinen.

Beoordeling aanvraag ten aanzien van overige effecten op Natura 2000-gebieden

Naast effecten door verzuring en vermessing als gevolg van stikstofdepositie heeft de beoordeling van de aanvraag, gelet op de geringe afstand van het beoogde project ten opzichte van omliggende Natura 2000-gebieden, ook betrekking op overige effecten op Natura 2000-gebieden. Het project kan leiden tot ruimtebeslag /oppervlakteverlies van habitattypen en mechanische effecten. Het gaat hier om inpassing van zand dat vrijkomt bij het graven van de ondergrondse parkeergarage, een tijdelijk bouwterrein en de logistieke ontsluiting.

Ruimtebeslag (inpassing vrijkomend zand)

Voor de realisatie van de ondergrondse parkeergarage van het project Duinhil komt in totaal 13.900 m³ aan (duin)zand vrij. Vanwege de waterveiligheid dient, conform eisen van het Hoogheemraadschap van Delfland, het vrijkomende zand binnen de waterkering van Kijkduin-Bad terug te worden gebracht.

De beoogde locatie voor het vrijkomend zand is in de passende beoordeling weergegeven in figuur 2.2, pagina 11. Deze locatie ligt in nabij het strand en de zeereep en bestaat uit habitatype H2120, Witte duinen. Er wordt circa 0,18 ha van het habitatype met zand bedekt. Het toepassen van zand op deze locatie zal daarmee leiden tot een oppervlakteverlies van het habitatype. Dit habitatype bevindt zich in een zeer dynamische zone van het duinsysteem dat zich van nature vrij snel kan ontwikkelen. Daarmee is de verwachting dat op korte termijn de natuurlijke successie van duinontwikkeling met het habitatype op gang kan komen. De locatie van het aan te brengen zand vormt tevens een goed uitgangspunt voor de natuurlijk successie van habitatype H2120, Witte duinen richting habitatype H2130, Grijs duinen en habitatype H2160, Duindoornstruwelen. Daarmee kan de plaatsing van het zandpakket als gevolg van zandverstuiving leiden tot een kwaliteitsverbetering van deze habitattypen.

Ten aanzien van het inpassen van zand zijn in dit besluit voorschriften opgenomen. Het toe te passen zand mag geen puin of puinresten bevatten en moet op de ontgravingslocatie gezeefd worden. Daarnaast zijn voorschriften opgenomen ten aanzien van voorafgaande praktijkkeuring, de kwaliteit waaraan het zand moet voldoen, de maximale hoeveelheid en maximale hoogte van het aan te brengen zand. Tevens is een voorschrift ten aanzien van monitoring van het herstel van het habitatype H2120, Witte duinen opgenomen. In dit voorschrift is opgenomen dat een monitoringsplan moet worden opgesteld en dat gedurende een periode van drie jaar de ontwikkeling van habitatype H2120, Witte duinen, gemonitord moet worden door een ecologisch deskundige.

Mechanische effecten

Bij het aanbrengen van het zand is sprake van tijdelijke verstoring door heen en weer rijden van materieel en opbrengen van zand. Het gaat hier om een tijdelijk effect. Negatieve effecten door deze tijdelijke verstoring worden uitgesloten. In de huidige situatie is door de hoge recreatiedruk en het woongebied in de directe omgeving al sprake van geluidsverstoring en optische verstoring. Bovendien hebben recent al veel bouwwerkzaamheden plaatsgevonden en is het werkterrein al langere tijd als zodanig in gebruik geweest. Hiermee is de aanwezigheid van nestlocaties en leefgebieden van typische soorten uitgesloten.

Bouwterrein

Het bouwterrein is in figuur 2.2, pagina 11 van de passende beoordeling weergegeven. Het bouwterrein ligt gedeeltelijk binnen het Natura 2000-gebied Westduinpark & Wapendal. De begrenzing van het Natura 2000-gebied wijzigt niet. Uit de passende beoordeling blijkt dat de volgende habitattypen zijn gekarteerd:



- H2120 Witte duinen: circa 0,17 hectare
- H2130A Grijs duinen (kalkrijk): circa 0,03 hectare
- H2160 Duindoornstruwelen: circa 0,2 hectare
- H2180C Duinbossen (binnenduintrand): circa 0,17 hectare

Uit veldbezoeken op 4 april 2025 en 14 augustus 2025 is gebleken (zie hiervoor de passende beoordeling) dat het terrein grotendeels bestaat uit een onbegroeide zandvlakte met aan de randen een kleine strook habitattypen H2180C, Duinbossen binnenduintrand. De overige habitattypen zijn tijdens de veldbezoeken niet waargenomen.

Het habitattypen H2180C, duinbossen binnenduintrand (circa 0,1 ha) is van slechte kwaliteit. De slechte kwaliteit wordt veroorzaakt door een hoge voedselrijkdom waardoor een dichte ondergroei is ontstaan en deels door het zeer beperkte oppervlak (zie paragraaf 10.2.3, pagina 87 van de passende beoordeling). Daarnaast is het habitattypen ingesloten door bebouwing en verharding. Het is niet waarschijnlijk dat de kwaliteit van het habitattypen kan verbeteren. De locatie van het bouwterrein is zodoende van zeer beperkte waarde voor de realisatie van de instandhoudingsdoelstellingen van de gekarteerde habitattypen.

De locatie van het tijdelijke bouwterrein dient weer teruggegeven te worden aan de natuur. Na de bouw komt het terrein weer beschikbaar voor de natuur en zal het weer deel uit van een duinsysteem met natuurlijke duinvormende processen. Daarom kunnen wij de conclusie uit de passende beoordeling delen dat het geringe oppervlakteverlies van habitattypen H2180C, mede gelet op de Leidraad significantiebepaling⁷, geen sprake is van een significant negatief effect op aangewezen habitattypen.

Logistieke ontsluiting

De locatie voor de logistieke ontsluiting ligt binnen het werkterrein en loopt in de huidige situatie van de verharde parkeerplaats naar het verharde Pieter Pauluspad en bestaat volledig uit (kaal) zand en betonnen platen. De noordoostelijke rand van de logistieke ontsluiting bestaat uit habitattypen H2180C, duinbossen binnenduintrand. Deze duinbossen vallen echter niet onder beoogde logistieke ontsluiting.

Binnen de begrenzing van de nieuwe permanente logistieke ontsluiting zijn de volgende habitattypen gekarteerd:

- H2120 Witte duinen
- H2160 Duindoornstruwelen
- H2180C Duinbossen (binnenduintrand)

Uit veldbezoeken op 4 april 2025 en 14 augustus 2025 is gebleken dat het permanent oppervlakteverlies van 0,02 ha optreedt van de hierboven genoemde habitattypen H2130, Grijs duinen en H2160, Duindoornstruwelen. De gekarteerde habitattypen vallen voor slechts enkele tientallen tot maximaal 100 m² binnen deze locatie. Habitattypen H2120, Witte duinen is niet aanwezig.

Wij kunnen de conclusie uit de passende beoordeling delen, mede gelet op de Leidraad significantiebepaling⁸, dat het kleine areaal habitattypen dat verloren gaat geen sprake is van een significant negatief effect op de aanwezige habitattypen. Tevens merken we op dat de begrenzing van het Natura 2000-gebied niet wijzigt.

Conclusie overige effecten op Natura 2000-gebieden

Gelet op de specifieke milieukeurmerken en omstandigheden van het gebied, zijn wij van mening dat in de natuurtoets op voldoende wijze is aangetoond dat de natuurlijke kenmerken van het gebied niet worden aangetast als gevolg van het beoogde project. Negatieve effecten naast verzuring en vermesting kunnen worden uitgesloten

⁷ Zie <https://edepot.wur.nl/39566>, Het bepalen van significante effecten: omgaan met onzekerheden, Alterra-rapport 1664.

⁸ Zie <https://edepot.wur.nl/39566>, Het bepalen van significante effecten: omgaan met onzekerheden, Alterra-rapport 1664.



gelet op het geringe tijdelijke en permante oppervlakteverlies dat optreedt als gevolg van het bouwterrein en de logistieke ontsluiting. De inpassing van het zand kan tot een snel herstel leiden van het aanwezige habitatype H2120, Witte duinen en kan door verstuiving van zand tevens leiden tot een kwaliteitsverbetering van de habitatypen H2130, Grijs duinen en H2160, Duindoornstruwelen.

Wij stellen vast dat de zekerheid is verkregen dat het project Duinhil geen significant negatief effect heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied Westduinpark & Wapendal.

Samenhangende besluiten

Bij deze beoordeling is uitsluitend gekeken naar mogelijke effecten (inclusief stikstofdepositie) van het project op Natura 2000-gebieden op basis van de aangeleverde informatie. Er kunnen nog andere bepalingen van kracht zijn, op grond waarvan vergunningen, toestemmingen, ontheffingen of meldingen benodigd zijn om de gevraagde activiteit te kunnen uitvoeren.

Zorgplicht

Op ieder moment dient de specifieke zorgplicht, zoals opgenomen in artikel 11.6 van het Bal, te worden nageleefd om schade aan de natuurlijke leefomgeving te voorkomen.

Conclusie

Op grond van het vorenstaande is de zekerheid verkregen dat het project de natuurlijke kenmerken van Natura 2000-gebieden niet aantast en dat een omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 5.1, eerste lid, aanhef en onder e, van de Ow kan worden verleend.