

gemeente bergen

ruimtelijke visie
op hotels en pensions

AMER
ADVISEURS BV

ZONNEHOEF 43 3811 ND AMERSFOORT
TEL 033-462 16 23 FAX 033-465 18 11
E bureau@amer.nl W www.amer.nl

RUIMTELIJKE ORDENING



Ruimtelijke visie op hotels en pensions

Gemeente Bergen

vastgesteld d.d.

52-005
19 augustus 2008
amer adviseurs b.v. ruimtelijke ordening

INHOUDSOPGAVE	Blz.
1. INLEIDING	1
2. AANLEIDING	3
3. BESTAANDE SITUATIE	5
4. UITGANGSPUNTEN	7
5. ONTWIKKELING VERBLIJFSFUNCTIE	9
Identiteit	9
Ruimtelijk	9
Kernen	13
6. FUNCTIEVERANDERING	21
7. CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN	23
BIJLAGEN	25
Overzicht hotels en pensions	25
Toeristische analyse verblijfsaccommodaties gemeente Bergen (los bijgevoegd)	25

1. INLEIDING

Het toerisme in Bergen is een belangrijke pijler voor de gemeente Bergen. Zowel voor de Bergense economie als de samenleving. Het toerisme in brede zin voorziet de gemeente van een groot deel van haar inkomsten, levert directe en indirecte werkgelegenheid op en draagt bij aan een hoog voorzieningenniveau. Dit wordt bevestigd in de "Nota Economische Betekenis van het toerisme in Bergen" waarin de conclusie getrokken wordt dat 16% van de werkgelegenheid afhankelijk is van toerisme.

Binnen de verschillende vormen van toerisme dragen de verschillende soorten verblijfsaccommodaties sterk bij aan bovengenoemde belangen voor Bergen als gemeente.

Ten eerste vormen de hotels, pensions en dergelijke alsmede campings en bungalowparken de basis voor het toerisme naar de gemeente Bergen. Verschillende attracties maar ook de horeca en de detailhandel zijn sterk afhankelijk van het verblijfstoerisme.

In de tweede plaats dragen de verschillende verblijfsaccommodaties direct bij aan de werkgelegenheid. Het grote aantal verblijfsrecreanten vereist namelijk een breed voorzieningenniveau. Een hoger niveau dan standaard in een gemeente van dergelijke omvang aanwezig is, iets waar de Bergense burger van mee profiteert.

Binnen het totale aanbod aan verblijfsaccommodaties in de gemeente Bergen hebben de hotels en pensions een aandeel van meer dan veertig procent, nog exclusief de appartementenhôtels. Deze accommodaties voorzien in bijna de helft van het aantal bedden bestemd voor toeristische verhuur.

Met inachtneming van de bovenstaande belangen is beleid aangaande de vestiging en uitbreiding van hotels en pensions een noodzaak. Dat is met name van belang omdat de accommodaties door de gemeente verspreid liggen veelal vermengd met de functie wonen. Daarbij komt dat vanuit de markt en de sector zelf, verzoeken zijn ingediend voor het tegengestelde, namelijk converteren van hotels naar woningen. Deze interesse in functieuitbreiding en functieverandering heeft de noodzaak om een helder en eenduidig beleid vast te stellen, doen toenemen. Het onderhavige document voorziet in deze noodzaak.

Deze notitie sluit aan en heeft gebruik gemaakt van de Detailhandelsstructuurvisie Bergen, de Nota Economische betekenis van het toerisme in de Gemeente Bergen en van de in ontwikkeling zijnde Strandnota.

De hoofddoelstelling van deze notitie is een kader te scheppen voor nieuwe ontwikkelingen binnen de hotel- en pensionsector alsmede vergelijkbare accommodaties, zoals appartementenhôtels.

2. AANLEIDING

Een van de aanleidingen van deze notitie zijn de verschillende principeverzoeken van hotel- en pensione eigenaren om hun hotel of pension te verbouwen tot, of na sloop te herbouwen tot woonappartementen.

Het college heeft aangegeven dat voor de besluitvorming hieromtrent criteria opgesteld moeten worden waaraan dit soort verzoeken getoetst kunnen worden.

Het gaat dan om criteria buiten het bestemmingsplan en het toeristisch beleid. Dit kan impliceren dat soms andere belangen dan bv. horecabelang voorrang geboden kan worden.

De vraag tot functieverandering wordt vaak ingegeven door het argument dat een pand niet meer voor horeca exploitabel is (te maken). Die vraag is moeilijk te beantwoorden. Volgens de Koninklijke Horeca Bond kan een gebouw al vanaf 4 of 5 kamers exploitabel zijn. Kortom, waar trek je de grens, en hoe ga je om met het verlies aan recreatieve voorzieningen? Het is moeilijk te treden in de vraag of een pand nog exploitabel is als hotel. Vooral bij overname na een bedrijfsbeëindiging blijkt een doorstart moeilijk te zijn vanwege de hoge investeringen waar de potentiële nieuwe eigenaar voor staat om het bedrijf goed in de markt te zetten.

De volgende vragen zullen in deze afweging beantwoord moeten worden:

- Wil je als gemeente een ondernemer een uitweg bieden om het pand rendabel te maken door bijvoorbeeld woonappartementen te realiseren en accepteer je vervolgens een zeker verlies aan bedden?
- In hoeverre moet in die keus worden vastgehouden aan het op peil houden van het aantal theoretisch aanwezige bedden in de gemeente?
- Welke criteria hanteer je, hoe benader je deze problematiek: op gebouwniveau, op gebiedsniveau of op typering van de categorie horeca?

In het volgende wordt een aanzet gedaan voor een afweging van dergelijke aanvragen tot functieverandering en tot nieuwvestiging cq. uitbreiding.

3. BESTAANDE SITUATIE

Binnen de gemeente Bergen zijn vanuit toeristisch oogpunt verschillende grotere kernen te onderscheiden namelijk:

- Bergen;
- Bergen aan Zee;
- Egmond aan Zee;
- Egmond aan de Hoef, Egmond-Binnen;
- Schoorl, Catrijp, Groet, Hargen en Camperduin.

Op basis van inventarisatie (januari 2008) zijn er binnen de gemeente Bergen 71 accommodaties met een gezamenlijk aanbod van 3736 bedden (volgens aanwezige cijfers). Het aantal hotels bedraagt 40 en het aantal pensions bedraagt 12. De overige accommodaties betreffen een congrescentrum, het natuurvriendenhuis, vijf groepsaccommodaties en een hostel. Bovendien zijn er 11 appartementenhotels, echter van deze sector zijn geen accurate beddenaantallen beschikbaar.

In deze nota worden hotels, pensions en appartementenhotels beschouwd. De omvang kan variëren van 10 tot 800 bedden. Het onderscheid tussen hotel en pension is qua beddenaantal nauwelijks te maken. In deze nota wordt een pension gedefinieerd als een verblijfsaccommodatie zonder een onafhankelijk functionerende restauratieve voorziening. Pensions onderscheiden zich qua behuizing veelal van hotels doordat ze over het algemeen in voormalige woonhuizen of villa's zijn gehuisvest.

Bed en Breakfasthuizen, logementen en andere verblijfsaccommodaties zijn hier niet opgenomen. Deze categorieën betreffen vaak kleinschalige accommodaties, waarvan functieverandering van minder invloed is op de omgeving of het totale beddenaantal.

De kern Bergen voorziet in circa 21% van het aantal bedden binnen de gemeente. In de kern voorzien Hotel 1900 (110), Hotel Marijke BV (168) en Blooming Hotel&Conferentie Landgoed (184 bedden) in 60% van het beddenaanbod. De overige accommodaties zijn relatief kleinschalig variërend van 10 tot 60 bedden.

Bergen aan Zee heeft in het totaal aantal bedden binnen de gemeente een aandeel van circa 15%. Hotel Meyer in Bergen aan zee heeft het grootste aantal bedden in de kern Bergen aan Zee (100 bedden). Het aantal bedden bedraagt in de overige accommodatie in deze kern tussen 10 en 80 bedden (gemiddeld 43).

Meer dan 40% van het totaal aantal bedden ligt binnen de kern Egmond aan zee. Het aanbod binnen deze kern wordt voor circa de helft voor rekening genomen door Hotel 't Zuiderduin (761 bedden). Daarnaast zijn het hotel Bellevue en hotel De Boei met respectievelijk 106 en 111 bedden en de stichting Humaniversity met 75 bedden. De overige accommodaties hebben een gemiddeld aantal bedden van circa 32 bedden.

Schoorl en omgeving is binnen de gemeente Bergen goed voor ruim 16 procent van het totaal aantal bedden. Het aanbod in Schoorl wordt voornamelijk bepaald door Hotel Golden Tulip Jan van Scorel. Dit hotel voorziet in ruim een derde van het totaal aantal bedden, 202 stuks. Ook het Doopsgezind Broederschapshuis telt met een groepsaccommodatie van 90 bedden mee. De andere zes accommodaties hebben een aanbod variërend van 10 tot 56 bedden (gemiddeld 30).

Overzicht capaciteit hotels en pensions

Kern:	Accommodaties	Bedden	Aandeel bedden binnen gehele gemeente
Bergen	16	799	21,4%
Bergen aan Zee	16	566	15,2%
Egmond	1	42	1,1%
Egmond aan de Hoef	1	12	0,3%
Egmond aan Zee	22	1506	40,3%
Egmond Binnen	2	209	5,6%
Schoorl, enz.	13	602	16,1%
Totaal	71	3736	100,0%

Tabel 1: aantal bedden per kern op basis van inventarisatie 2008

In totaal is er bij de hotels en pensions de volgende onderverdeling naar grootte te onderscheiden:

Boven de 80 bedden	9 hotels
Tussen 25 en 80 bedden	23 hotels
Minder dan 25 bedden	19 hotel/pensions.

De getallen zoals hierboven genoemd betreffen de nu geïnventariseerde omvang. Het is mogelijk dat binnen de bestemmingen horeca nog een zekere restcapaciteit aanwezig is die nu nog niet is gerealiseerd. Dat betekent dat bestaande bedrijven wellicht nog kunnen uitbreiden binnen de bestemmingsplankaders.

Het kwaliteitsniveau van de hotels in Bergen gebaseerd op cijfers uit 2006 is vergeleken met andere badplaatsen goed. Hoewel een hotel in de 5-sterrencategorie ontbreekt is het aanbod zin zowel 4 als 3 sterrencategorie groot. Ook 2-sterrenhotels zijn goed vertegenwoordigd, de 1-stercategorie komt nagenoeg niet voor. In Bergen zijn namelijk kamers in het lagere segment gesaneerd tegenover een toevoeging in het 3- en 4-sterrensegment. In absolute zin zijn er in de laatste 10 jaar circa 50 kamers toegevoegd, vertaald in 40 bedden.

De ligging van de hotels wordt aangegeven op kaartjes in hoofdstuk 5. Over het algemeen zijn ze nabij de toeristische bronpunten gelegen, dat wil zeggen de concentraties van activiteiten. Meestal niet in winkelcentra maar er op korte afstand. Daarnaast zijn er die langs de oude ontwikkelingslijnen in het landschap zijn gesitueerd, zoals de bebouwingslinten. Tenslotte treft men hotels aan op bijzonder locaties en /of in bijzondere gebouwen welke midden in de natuur kunnen staan. De spreiding over de gehele gemeente is daarmee erg groot. Er is niet een concentratiepunt aan te wijzen.

4. UITGANGSPUNTEN

Uit het rapport "De economische betekenis van het toerisme in Bergen" blijkt dat het toerisme van groot belang is voor de gemeente. Het erkennen van dit belang is het uitgangspunt van deze notitie.

In de Toekomstvisie "Bergen verzetten" wordt genoemd dat de gemeente een aantrekkelijk en gevarieerd toeristisch product wil aanbieden. Ook in de visie wordt geconcludeerd dat het toerisme een belangrijk economische motor is. De gemeente voorziet voor de toekomst een kwaliteitsimpuls. Deze impuls is noodzakelijk om in de toekomst in te kunnen spelen op de veranderende behoefte van de markt.

Het erkennen van het economische belang van het toerisme voor de gemeente Bergen betekent niet dat dit belang altijd voorrang heeft op andere belangen. Hotels en pensions zijn niet op elke locatie binnen de gemeente wenselijk. De wenselijkheid van de locatie van deze accommodaties is afhankelijk van ligging en karakter. Er zijn locaties waar hotels gewenst zijn maar ook locaties waar je ze liever niet nieuw wilt vestigen. De architectuur en uitstraling speelt daar ook een rol bij.

Door ongewenste vestigingen tegen te gaan en het stellen van randvoorwaarden aan wenselijke vestigingen kan de gemeente sturing geven aan een adequate ruimtelijke hotel- en pensionstructuur.

Uitgangspunten

Uit de toeristische analyse verblijfsaccommodaties zoals die is vervat in een bijlage bij deze nota kunnen de volgende uitgangspunten benoemd worden:

1. het hotel- en pensionaanbod in gemeente Bergen is van groot direct en indirect belang voor de economie en samenleving. Het aantal overnachtingen dient derhalve minimaal gelijk te blijven;
2. de toename aan overnachtingen dient voornamelijk te worden gerealiseerd door het verlengen van de verblijfsduur;
3. het aantal overnachtingen kan eveneens toenemen door het verlengen van de seizoenen;
4. Bergen streeft naar een hoogwaardig kwalitatief hotel- en pensionaanbod dat aansluit op de wensen van de toerist. Het accent ligt niet alleen op het luxe-segment, maar ook op diversiteit;
5. in dit beleidskader staat voorop dat nieuwe hotels en pensions een bijdrage dienen te leveren aan de kwaliteit van de hotel- en pensionstructuur, mede gezien het onderscheidend vermogen van het desbetreffende hotel;
6. gelijktijdig dienen deze nieuwe hotels en pensions ruimtelijk inpasbaar te zijn en passen binnen het karakter van de omgeving;
7. in de locatiebeoordeling zijn stedelijke, landschappelijke en cultuur-historische en milieuaspecten van belang;
8. de accommodaties dienen de specifieke identiteit van de verschillende kernen te ondersteunen.

Gezien bovenstaande is het vastleggen van specifieke locatiecriteriën van hotels en pensions van belang bij (her)ontwikkelingen van deze accommodaties.

5. ONTWIKKELING VERBLIJFSFUNCTIE

Op basis van de in het vorige hoofdstuk genoemde uitgangspunten is een kader te geven van gebieden die geschikt zijn voor de vestiging van een hotel in de gemeente Bergen. Daarbij is rekening gehouden met de onderstaande criteria:

Identiteit

In de Toekomstvisie "Bergen verzetten" onderkent de gemeente verschillende aspecten die de gemeente Bergen aantrekkelijk maakt voor toeristen. Tevens wordt in het document gesteld dat deze kwaliteiten dienen te worden versterkt en benadrukt. Ook de in voorbereiding zijnde Gebiedsvisie Bergen voorziet in deze stelling. Een van die kwaliteiten is het feit dat binnen de gemeente diverse kernen zijn te onderscheiden, elk met hun eigen karakter.

Binnen de gemeente dienen die aanwezige identiteitsverschillen per kern te worden benadrukt. Deze kernidentiteiten zijn van invloed op de hotelsector en ook vice versa.

Het hotel- en pensionbeleid dient derhalve aan te sluiten op de hieronder kort beschreven identiteiten van de kernen.

- Bergen kan worden gekenmerkt als centrum van kunst, architectuur en shopping;
- Bergen aan Zee is in de zomer de badplaats voor de regio;
- Egmond aan Zee is in de zomer en de winter de familiebadplaats voor bezoekers uit de regio maar met name voor toeristen buiten de regio en het buitenland. Daarnaast kent ook Egmond verschillende attracties op het gebied van cultuur. De levendigheid van dit dorp is tevens aantrekkelijk voor jongeren;
- Schoorl, Groet en Camperduin worden geassocieerd met natuur en rust maar ook met kleinschaligheid.

Bij de uitvoering van het beleid voor de vestiging van hotels en pensions dienen deze identiteiten mee te worden genomen als accenten.

Ruimtelijk

Binnen de bovengenoemde kernen zijn toeristische **brongebieden** te duiden. Deze gebieden bevatten een concentratie van activiteiten zoals detailhandel, horeca en toeristische attracties. Ze zijn de bron van de toeristische inkomsten en spin-off en zijn derhalve van groot belang voor het karakter, de economie en de samenleving van de gemeente Bergen. 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.

We noemen de gebieden waar hotels en pensions uitermate welkom zijn de **concentratiegebieden**.

Hotels en pensions binnen deze gebieden dienen 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 bijdrage leveren aan dit gebied gestimuleerd.

Rondom die toeristische brongebieden zijn **gemengde gebieden** te benoemen. Hierin is een menging van diverse functies en wonen aanwezig. Het betreffen veelal de aanloopstraten naar het centrum of de bebouwingslinten. Vestiging van verblijfsaccommodatie is in deze zone vanwege de van oudsher al aanwezige en karakteristieke functiemenging aanvaardbaar.

Buiten beide genoemde gebieden ligt de primaire functie bij wonen of, waar van toepassing, bedrijvigheid.

Op basis van de bovenstaande invalshoeken valt globaal de volgende indeling te maken van geschikte concentratie en gemengde gebieden voor de vestiging van hotels en pensions in de gemeente Bergen:

- het ruime centrumgebied binnen Bergen;
- het gebied rond het Van der Wijckplein in Bergen aan Zee;
- de boulevard in Egmond aan Zee;
- de gebieden langs de bebouwingslinten in Schoorl, Groet en Camperduin / Hargen.

Binnen de genoemde gebieden zijn overigens vele locaties die vanwege de ruimtelijke inpasbaarheid en/ of verkeersbelasting niet geschikt zijn voor de ontwikkeling van een hotel of pension.

Een nieuwe vestiging in andere dan bovengenoemde gebieden zal een uitzondering moeten zijn.

Echter in bepaalde gevallen kan een hotel of pension buiten de bovengenoemde gebieden een functionele verbetering zijn. Zo kan buiten deze gebieden een hotel of pension bijdragen aan de functiemenging en gewenste kwalitatieve opwaardering van een buurt of gebied. Ook kan een hotel of pension bijdragen aan de ontwikkeling van nieuwe toeristisch-recreatieve concepten.

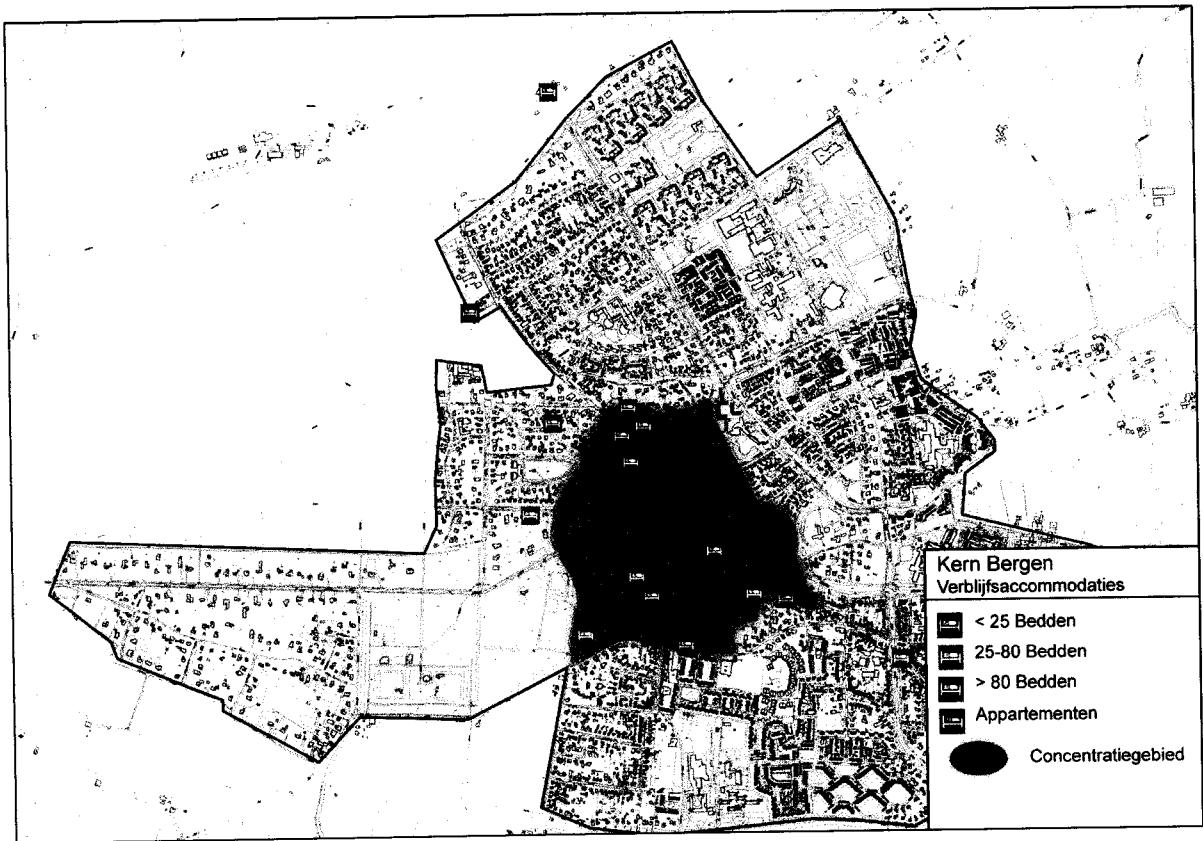
Zulke uitzonderingen kunnen gemaakt worden voor het hergebruik van bestaande gebouwen. Met name gebouwen die het waard zijn om te behouden zoals cultuur-historisch waardevolle objecten of markante gebouwen die weer in oude luister hersteld worden door ze een hotelbestemming te verlenen. Voorbeelden hiervan zijn de plannen voor Het Slot.

Nieuwvestigingen in woonwijken, landschappelijk waardevolle gebieden of natuurgebieden conflicteren veelal met de vaak rustige omgeving en worden derhalve niet toelaatbaar geacht. Bij het uitbreiden van bestaande hotels in woongebieden is het voorzien in de parkeerbehoefte en het behouden van een goede verkeersafwikkeling een harde voorwaarde.

Overlast als gevolg van nieuwvestiging en uitbreiding dient te worden geminimaliseerd. Zoals eerder genoemd is het verkeersaspect van groot belang bij het wel of niet toestaan van functieverandering. In de parkeerbehoefte dient op eigen terrein te worden voorzien. De verkeersafwikkeling moet passen binnen de directe omgeving en de verkeersoverlast dient te worden beperkt tot een minimum.

Ook (tuin)activiteiten behorende bij de hotelfunctie (lawaai, licht, geur) dienen geen overlast te veroorzaken bij de directe omgeving.

Per saldo streeft de gemeente er naar dat er een kwaliteitsslag gemaakt wordt wil er ergens meegewerkt worden aan bijvoorbeeld nieuwvestiging van hotel of pension. Sturing op segment kan daarvan onderdeel uitmaken.

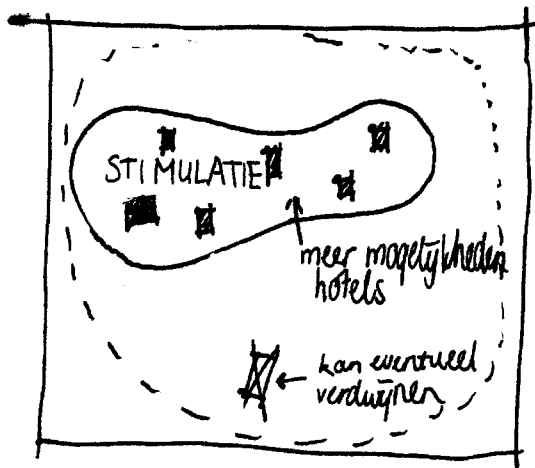


Vestigingsvoorwaarden per kern

Bergen

Het centrum van Bergen ontleend zijn identiteit aan het kunst en architecturaanbod alsmede aan de verschillende retail- en horecavoorzieningen. De hotel- en pensionsector levert in dit gebied veel spin-off en kan bovendien een positieve bijdrage leveren aan de levendigheid van dit gebied.

Bergen

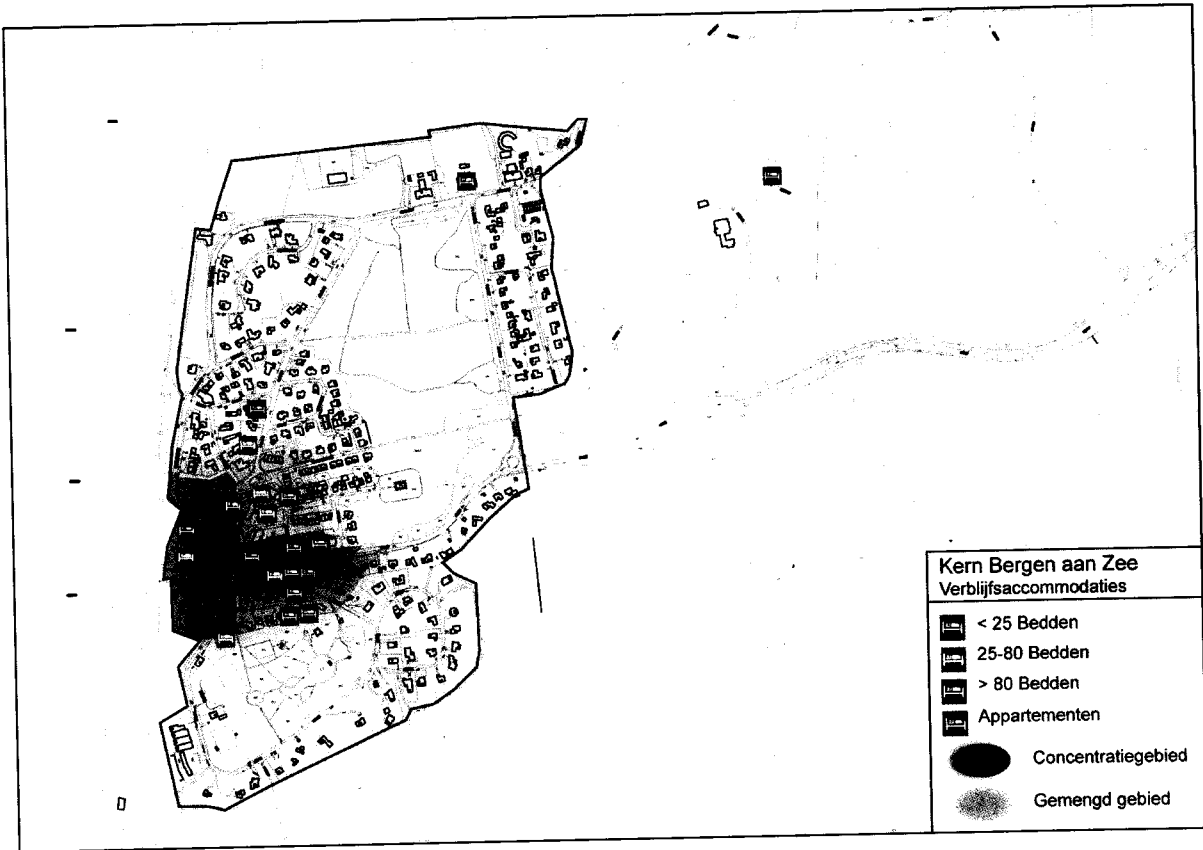


- focus op centrum 9 kunst
centrum 9 ruig om centrum

behoud hotels → stimulatiebetreid

De vestiging van nieuwe hotels en pensions worden in dit gebied wenselijk geacht. Daarbij dient wel rekening te worden gehouden met locatie- en pandspecifieke factoren en criteria. Bij deze criteria moet worden gedacht aan de verkeersaantrekkende werking en de parkeeroverlast. Het te behouden of te verbouwen pand dient stedenbouwkundig en vanuit het oogpunt van beeldkwaliteit te passen binnen de ruimtelijke structuur. Ook op het gebied van het uitoefenen van activiteiten behorende bij de hotel- en pensionsector dient de vestiging te passen binnen de omgeving. Overlast als gevolg van bijvoorbeeld licht en/of geur dienen te worden vermeden. In Bergen is vestiging mogelijk in het concentratiegebied, wat in feite het centrum van het dorp omvat.

In Bergen zijn hotels en pensions binnen woongebieden niet wenselijk.



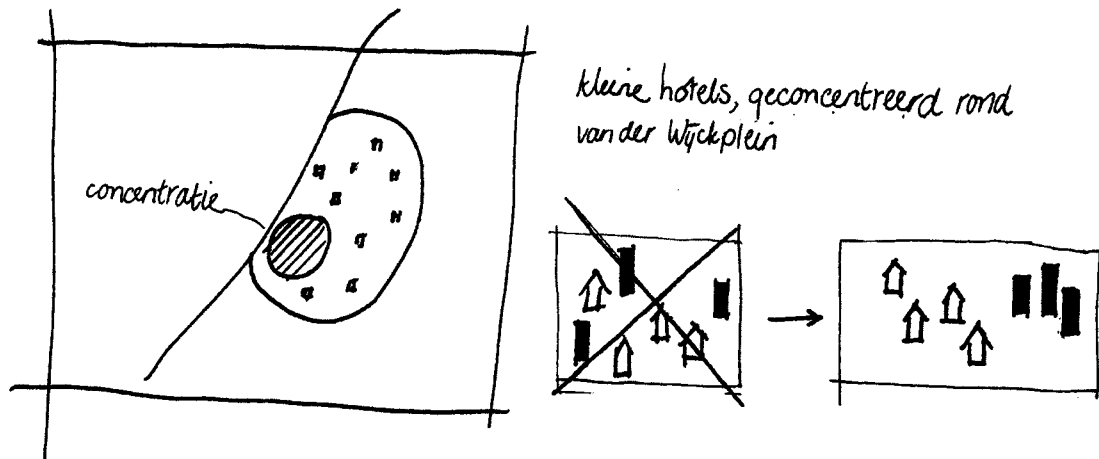
Bergen aan Zee

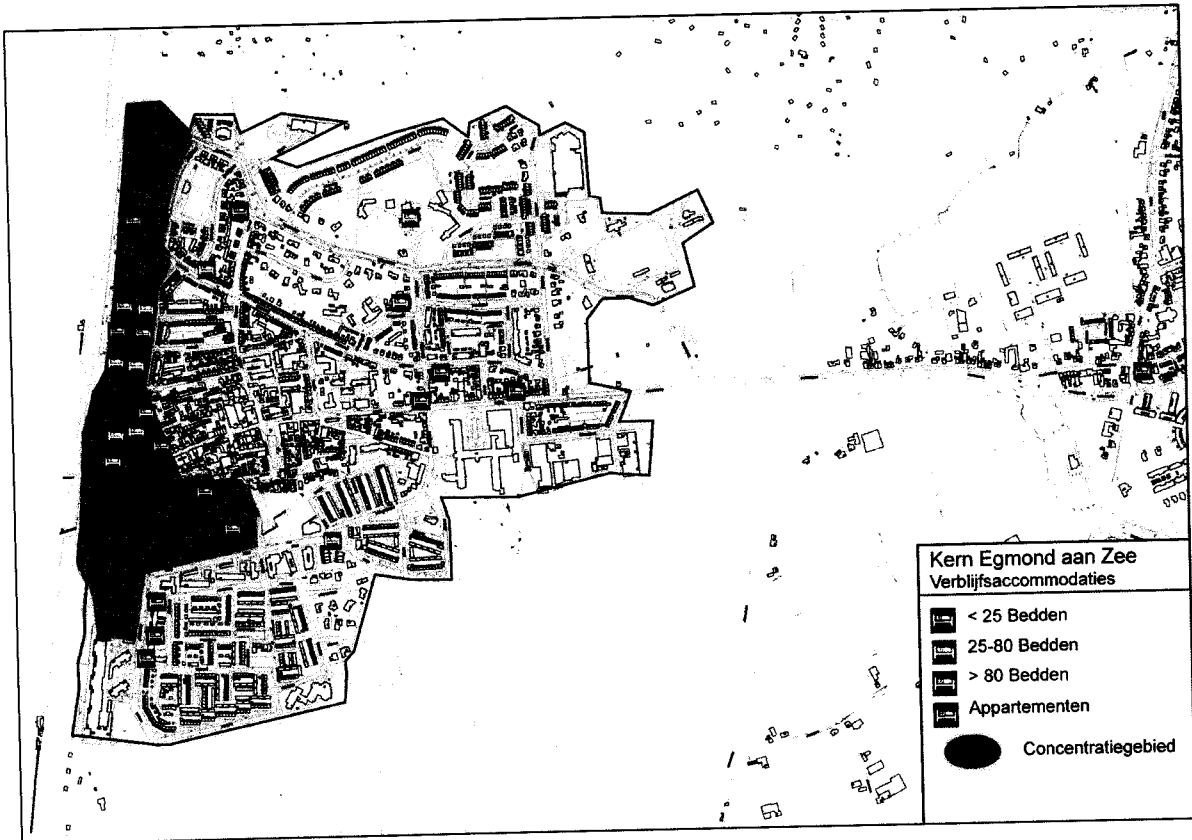
De buitenring van de kern Bergen aan Zee is extensief bebouwd en wordt gekenmerkt door kleinschalige lage bebouwing. Het centrum betreft het gebied rondom het Van der Wijckplein. Rond dit plein is de bebouwing intensiever en is bouwhoogte hoger. In dit gebied wordt de vestiging van nieuwe hotels en uitbreiding van bestaande hotels gestimuleerd. Bergen aan zee heeft in tegenstelling tot Egmond aan Zee een exclusief maar ingetogen karakter. Het karakter van de hotels en pensions in Bergen aan Zee dient daarom aan te sluiten op die identiteit van de kern. De locatie is derhalve uitermate geschikt voor de vestiging van exclusieve hotels in de zin van een speciale (kunstzinnig) uitstraling of filosofie.

De kwaliteit van de openbare ruimte en de ruimtelijke structuur voldoet in de huidige situatie niet aan het beoogde karakter. Er dient dus actief beleid te worden gevoerd om de potentie van het gebied te benutten. Gedacht kan worden aan herinrichting van openbare ruimte. Door een impuls te geven aan het plein kan de gemeente de vestiging van nieuwe hotels stimuleren en sturen.

Buiten "het centrum" van Bergen aan Zee dient in principe de kleinschaligheid te worden gehandhaafd om het verschil tussen beide gebieden te behouden en te versterken. Voor de kern Bergen aan zee wordt derhalve uitgegaan van concentratie van accommodaties in met name het centrale deel en de directe zone hier aan grenzend.

Bergen aan Zee

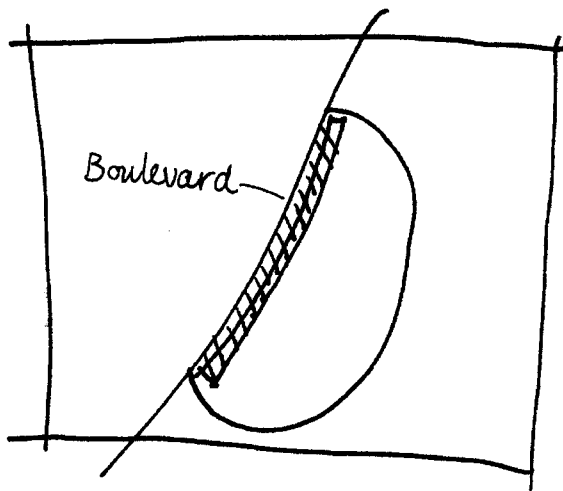




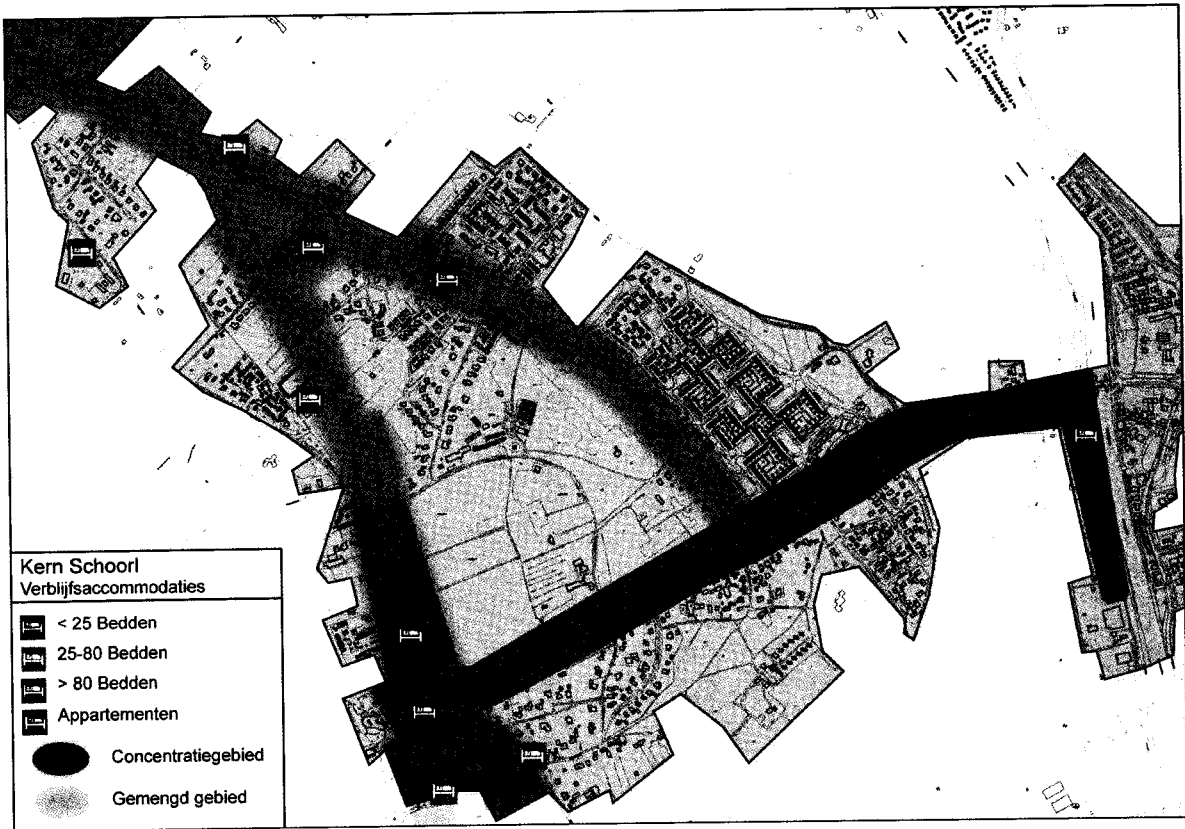
Egmond aan Zee

Egmond aan Zee is binnen de gemeente Bergen in de hotel- en pensionsector de grootaangebieder. Ook op het gebied van de buiten deze notitie gehouden particuliere verhuur van kamers en appartementen is Egmond aan Zee de grootste. Egmond aan Zee kan derhalve getypeerd worden als een kustbadplaats met een grote aantrekkingskracht op de massa van de bevolking binnen de regio maar zeker ook buiten de regio en met name ook op buitenlandse bezoekers. Kenmerkend voor Egmond is de boulevard met haar grootschalige bebouwing en in verhouding tot de rest van Egmond hoge bebouwing. Deze structuur dient te worden verstevigd door middel van verbeteringen aan de openbare ruimte maar ook door het toevoegen van massa aan de boulevard. Deze toename aan bouwmassa kan worden gerealiseerd door middel van uitbreidingen van bestaande hotels maar ook door het toevoegen van een nieuw hotel. Buiten dit gebied is hotelontwikkeling niet wenselijk. Het feitelijke winkelgebied, haaks op de boulevard gelegen, leent zich door zijn compactheid en kleinschaligheid niet voor hotelfuncties.

Egmond aan Zee



grotere hotels mogelijk langs kustzone



Schoorl,

De kern Schoorl heeft een divers aanbod aan verblijfsaccommodaties. Er zijn in dit gebied veel campings en bungalowparken aanwezig. Schoorl kenmerkt zich door kleinschaligheid en een gespreide ruimtelijke structuur van verschillende functies.

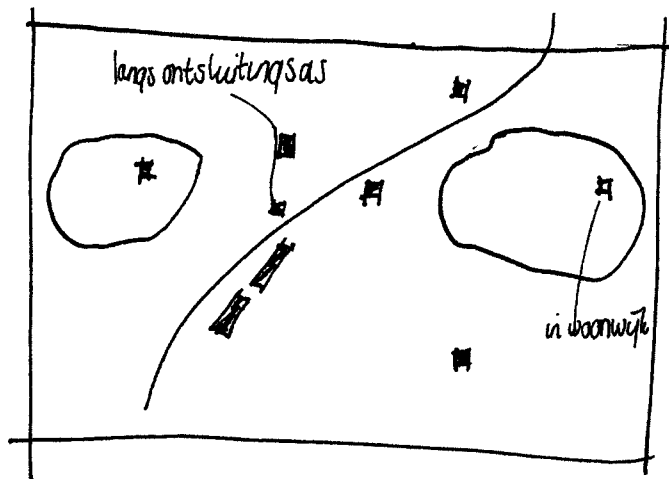
Op de woongebieden ten oosten van de Voorweg na zijn de functies langs de hoofdwegen gemengd. Dit is één van de charmes van deze kern en dient te worden behouden en versterkt.

Langs deze zogenaamde bebouwingslinten zijn hotels en pensions te concentreren.

Er is onderscheid gemaakt in concentratiegebieden waar de meeste voorzieningen samengebond zijn of worden en de gemengde gebieden waar minder activiteiten zijn, maar de aard van het lint een verblijfsfunctie wel toelaat.

In de monofunctionele woonwijken is het niet wenselijk hotels en pensions te realiseren.

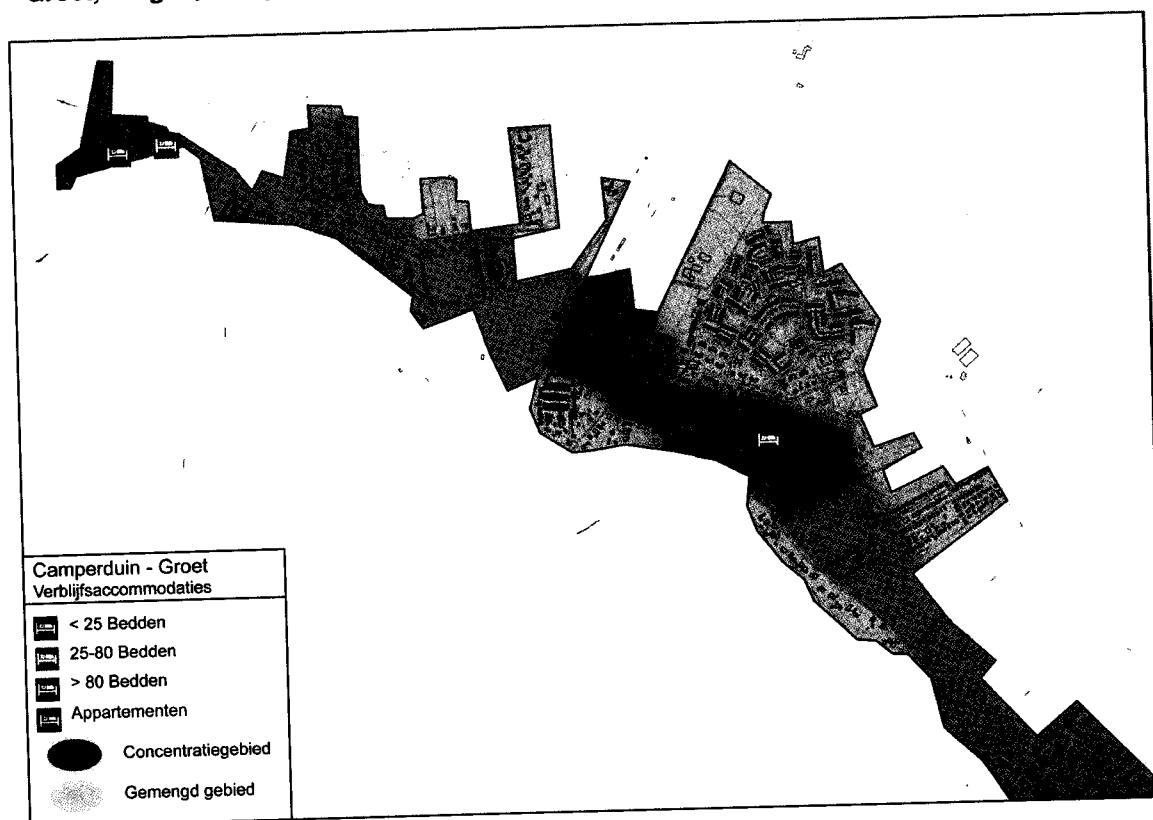
Een toekomstige optie is de oever van het Noordhollands kanaal nadat de N9 is omgelegd. Er ontstaat een goed bereikbare maar verkeersluwe locatie langs de oude provinciale weg met uitzicht op het kanaal. Een kans voor een motel in combinatie met een transferium.

Schoorl

verspreid liggende hotels
zowel langs hoofdwegen als
in buurten met verspreide
woonbebouwing

Geen concentratie in het
centrum → behoud kleinscha-
ligheid

aansluiten op kleinschalige
bebouwing in duningebied
functieverandering hotel →
wonen uitgesloten

Groet, Hargen, Camperduin

Gelegen op het snijvlak van duin en dijk, zeer nabij de kust heeft het de potentie om het verblijfstoerisme verder te ontwikkelen. Mits zorgvuldig ingepast is de schaal van de Zeedijk zo enorm dat een groter hotel niet zou misstaan. Ook hier is ligging aan het lint een voorwaarde.

6. FUNCTIEVERANDERING

Een van de aanleidingen van deze notitie zijn de verschillende principeverzoeken van hotel- en pensioneigenaren om hun hotel of pension te verbouwen tot, of sloop/nieuwbouw van appartementen.

Het ontwikkelingskader in het vorige hoofdstuk voorziet in een gewenste ruimtelijke structuur van hotels en pensions. Daarmee wordt ook richting gegeven aan de (on)mogelijkheid voor de functieverandering van hotel naar woningen of appartementen.

Binnen de zogenoemde concentratiegebieden is het in principe niet toegestaan hotels en pensions te sluiten of slopen voor de omzetting of nieuwbouw van woningen en/of appartementen. Het omgekeerde, het veranderen van een woonfunctie naar een hotel of pension, wordt binnen deze gebieden in beginsel gestimuleerd.

In de gemengde gebieden is functieverandering slechts toegestaan mits er een duidelijke kwaliteitsslag gemaakt wordt in de omgeving. Dat betekent dat ook hinderlijke niet passende bebouwing gesloopt moet worden.

Bij verzoeken tot functieverandering dient het plan te worden getoetst aan de volgende criteria:

1. de vorm en uitstraling van het pand;
2. is er sprake van sloop of behoud van het bestaande pand;
3. de toe- of afname van overlast;
4. welke functie wordt gerealiseerd en past deze binnen de ruimtelijke structuur;
5. uitbreidingsmogelijkheden

ad. 1

Het karakter en de uitstraling van een pand zijn mede bepalend voor de (on)mogelijkheid functieverandering toe te passen. Plannen voor functieverandering dienen zoveel mogelijk aan te sluiten bij het profiel van het gebied waarop zij betrekking hebben. Zowel op hoger schaalniveau (de identiteit van de kern) als op lager niveau (directe omgeving c.q. wijk).

ad. 2

Ook de bouwtechnische staat van een pand ofwel de detonerende werking van het pand kunnen aanleiding zijn tot het toestaan van functieverandering. Door de nieuwbouw of juist renovatie kan de omgeving profiteren van functieverandering. Moedwillig nalaten van onderhoud zal niet worden gehonoreerd.

ad 3

Overlast als gevolg van functieverandering dient te worden geminimaliseerd. Zoals eerder genoemd is het verkeersaspect van groot belang bij het wel of niet toestaan van functieverandering. In de parkeerbehoefte dient op eigen terrein te worden voorzien. De verkeersafwikkeling moet passen binnen de directe omgeving en de verkeersoverlast dient te worden beperkt tot een minimum.

Ook activiteiten behorende bij de nieuwe functies (lawaai, licht, geur) dienen geen overlast te veroorzaken bij de directe omgeving.

ad 4

Indien functieverandering wordt overwogen dient deze een aantoonbaar positief effect te hebben op de omgeving, al dan niet door het stellen van randvoorwaarden door de gemeente. Voorwaarde is dat niet in de omgeving passende of detonerende bebouwing gesaneerd wordt.

ad 5

Tenslotte dient bij verandering van hotel of pension naar woningen of appartementen ook rekening te worden gehouden met de potentie van de kavel of het pand. Indien in de huidige situatie de mogelijkheid bestaat tot het uitbreiden en verbeteren van de hotel- of pensionfunctie kan deze uitbreiding of verbetering worden gestimuleerd als dit een meerwaarde heeft voor de ruimtelijke structuur op hoger en lager schaalniveau.

7. CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

De hotel- en pensionsector heeft binnen de gemeente Bergen een belangrijk aandeel in de economie en samenleving. Het is een belangrijk onderdeel van de identiteit van de gemeente en dient derhalve met zorg te worden behandeld.

Bij ontwikkelingen in deze sector zal voornamelijk afgewogen moeten worden wat de meerwaarde is op de verschillende schaalniveaus binnen de gemeente. Daarbij dient rekening te worden gehouden met de in de vorige hoofdstukken genoemde uitgangspunten en aspecten.

“Sterke punten benadrukken zonder te blijven hangen in nostalgie” is de strategie die de gemeente Bergen voorstaat in haar toekomstvisie “Bergen verzetten”. Deze strategie wil de gemeente vorm geven door een moderne aanpak die de toerist nu en in de toekomst meer aanspreekt.

Bij een moderne aanpak horen geen minimale of maximale cijfers aangaande bedden of accommodaties. In de huidige vrije markteconomie kan een strikt behoud van bedden geen eis zijn.

De aan deze notitie gevoegde tekeningen geven aan waar verblijfsaccommodatie gestimuleerd wordt en waar toegelaten. Het toegelaten deel kan worden beschouwd als een gebied met gemengde doeleinden. Dus een mix van diverse functies, niet zijnde het primaire concentratiegebied, maar een overgangsgebied naar wonen.

Om sturing te geven aan de gewenste ruimtelijke structuur beschikt de gemeente over diverse instrumenten:

privaatrechtelijk:

- grondbeleid kan een bijdrage leveren aan het gewenste beeld van hotelaanbod. Dit instrument vergt een actief beleid en kan een groot relatief direct effect hebben op de gewenste structuur;
- vanuit het oogpunt van acquisitie en promotie zijn er voor de gemeente mogelijkheden om te sturen. Door bij gebieds- en projectontwikkeling actief te acquireren kunnen op de juiste locaties hotels worden gerealiseerd;
- verbeteren van het verblijfsklimaat en het actief in de markt zetten van de gemeente als jaarrond toeristisch gebied kunnen indirect een bijdrage leveren aan de structuur
- met name in concentratiegebieden inzetten op een kwalitatief hoogwaardige omgevingsinrichting, een veilige omgeving en soepele verkeersafwikkeling.

publiekrechtelijk:

- de gemeente heeft de mogelijkheid om middels beleidsnota's, structuur- en bestemmingsplannen richting te geven aan de hotelsector binnen de gemeente;
- het merendeel van de bestaande hotels en pensions is in de vigerende bestemmingsplannen als zodanig bestemd. Bij het maken van nieuwe bestemmingsplannen kan rekening worden gehouden met de gewenste structuur door het “wegbestemmen” of positief bestemmen van bepaalde locaties (denk aan planschade);
- ook kan door middel van wijzigingsbevoegdheden of vrijstellingsmogelijkheden (bij de invoering van de nieuwe wet: ontheffingsmogelijkheden) ingespeeld worden op gewenste ontwikkelingen;

- het bestemmingsplan kan echter geen eisen stellen aan het kwaliteitsniveau van het hotel of pension. Wel vereisen bepaalde hotelcategorieën een bepaalde capaciteitsomvang om tot die categorie te behoren;
- daarnaast kan de gemeente ook middels formeel en informeel overleg sturing geven;
- bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingsplannen kan de gemeente de vestiging van hotelaccommodatie in de randvoorwaarden opnemen.

Door zich te richten op de verschillende identiteiten van de kernen kan een divers aanbod worden gerealiseerd dat aansluit op de verschillende wensen en eisen van toeristen.

Bij aanvragen of verzoeken tot vestiging of functieverandering zal de gemeente per geval genuanceerd moeten afwegen of de ontwikkeling wenselijk is. Bij deze afweging dient deze beleidsnotitie als toetsingskader. Dit kader dient als richtlijn waarvan afgeweken kan worden indien een ontwikkeling een duidelijke meerwaarde betekent voor de omgeving.

BIJLAGEN

Overzicht hotels en pensions

Toeristische analyse verblijfsaccommodaties gemeente Bergen (los bijgevoegd)

BERGEN					
Hotel Duinpost	Kerkelaan 5	Bergen	Hotel	26	
Pension Simmerwille VOF	Vinkenbaan 8	Bergen	Pension	10	
Hotel Villa Parkzicht	Breelaan 24	Bergen	Hotel	16	
Hotel Restaurant Breeburgh	Breelaan 22	Bergen	Hotel	18	
Pension De Waag	Beemsterlaan 2	Bergen	Pension	18	
Hotel Bergen	Bergerweg 25	Bergen	Hotel	32	
Hotel Boschlust	Kruisweg 60	Bergen	Hotel	42	
VOF Hotel Zee Bergen	Wilhelminalaan 11	Bergen	Hotel	42	
Parkhotel Bergen BV	Breelaan 19	Bergen	Hotel	54	
Hotel restaurant Het Witte Huis	Ruinelaan 15	Bergen	Hotel	59	
Hotel 1900	Russenweg 3	Bergen	Hotel	110	
Hotel Marijke BV	Dorpsstraat 23-25	Bergen	Hotel	168	
Blooming Hotel & Conferentie Landgoed	Duinweg 5	Bergen	Hotel	184	
Logger / Dans la Rue	Loudelsweg 33	Bergen	Pension / Hotel	10	
Villa Prinsenhof	Prinsesselaan 50	Bergen	Pension / Hotel	10	
Nannette's Appartementen	Dorpsstraat 82-84	Bergen	Appartement		
Totaal aantal bedden		Kern Bergen		799	
Gemiddelde aantal bedden per accommodatie				53,27	
Aandeel in totale aanbod				21,4%	

BERGEN AAN ZEE						
Hotel Victoria VOF	Zeeweg 33	Bergen aan Zee	Hotel	66		
Hotel Prins Maurits VOF	v Hasseltweg 7	Bergen aan Zee	Hotel	44		
Hotel Meyer	Jac. Kalfweg 4	Bergen aan Zee	Hotel	100		
Hotel Nassau Bergen.	vd Wijckplein 4	Bergen aan Zee	Hotel	80		
Landgoed Huize Glory	Elizenlaan 2	Bergen aan Zee	Hotel	12		
Hotel de Dennen	Parkweg 12	Bergen aan Zee	Hotel	50		
Huize Bergen aan Zee VOF	Paulineweg 9	Bergen aan Zee	Hotel	10		
Hotel Sonneduyn	Julianalaan 3	Bergen aan Zee	Hotel	27		
Pension Parkzicht VOF	Paulineweg 11	Bergen aan Zee	Pension	15		
Pension Canberra	Paulineweg 6	Bergen aan Zee	Pension	10		
Pension Stormvogel	Jac. Kalfweg 12	Bergen aan Zee	Pension	30		
Pension Het Anker	v Hasseltweg 12	Bergen aan Zee	Pension	18		
Natuurvriendenhuis Het Zeehuis	Verspijckweg 5	Bergen aan Zee	Nivon	86		
Hotel Monsmarem	Zeeweg 31	Bergen aan Zee	Appartement			
Neptunus Appartementen	vd Wijckplein 16	Bergen aan Zee	Appartement	7		
Poseidon	Patijnweg 1	Bergen aan Zee	Appartement			
Triton	Zeeweg 16	Bergen aan Zee	Appartement			
Bergen aan Zee	Zeeweg 27	Bergen aan Zee	Appartement			
Eyssenstein Appartementen	Zeeweg 42	Bergen aan Zee	Appartement	11		
Totaal aantal bedden		Kern Bergen a. Z.			566	
Gemiddelde aantal bedden per accommodatie					37,73	
Aandeel in totale aanbod					15,2%	

EGMOND AAN ZEE					
Hotel 't Zuiderduin	Zeeweg 52	Egmond aan Zee	Hotel	761	
Best Western Hotel Bellevue	Boulevard 7a	Egmond aan Zee	Hotel	106	
Hotel De Boei	Westeinde 2	Egmond aan Zee	Hotel	111	
Hotel De Dennen	P. v. Kleefstr. 23	Egmond aan Zee	Hotel	40	
Hotel Sunny Home	Parallelweg 4	Egmond aan Zee	Hotel	52	
Hotel Golfzang	Blvd Vassy 19-21	Egmond aan Zee	Hotel	37	
Hotel Vureboetsduin	Vuurtorenplein 1	Egmond aan Zee	Hotel	54	
	Wilhelminastr. 114-116	Egmond aan Zee	Hotel	32	
Hotel Sonnevandck	Zeeweg 42	Egmond aan Zee	Hotel	27	
Hotel Neptunus	Parallelweg 2	Egmond aan Zee	Hotel	52	
Fletcher Badhotel	Blvd Vassy 13	Egmond aan Zee	Pension	8	
Pension De Vries	Wilhelminastr. 25c	Egmond aan Zee	Pension	6	
Pension Egmondia	Voorstraat 30	Egmond aan Zee	Pension	16	
Pension De Engel	Dr. W. Beckmanl.4	Egmond aan Zee	Congrescentrum	75	
Stichting Humaniversity	Blvd Vassy 3	Egmond aan Zee	Hotel	36	
Hotel de Vassy	Boulevard Noord 3	Egmond aan Zee	Appartement	11	
De Trintel	Zuiderstraat 23-35	Egmond aan Zee	Appartement	8	
4-Seasons	Voorstraat 66	Egmond aan Zee	Hotel	26	
Mare Liberum	Blvd Noord 20	Egmond aan Zee	Appartement	40	
De Graaf van Egmont	Kennedyblvd 23	Egmond aan Zee	Appartement		
Appartementencomplex De Branding	Kennedyblvd 230	Egmond aan Zee	Appartement		
Appartementen Casa Mare	Kennedyblvd 17	Egmond aan Zee	Appartement	8	
De Zeemeermin		Kern Egmond aan Zee			
Totaal aantal bedden		Zee		1506	
Gemiddelde aantal bedden per accommodatie					79,3
Aandeel in totale aanbod					40,3%

EGMOND

Hoewe Vredesteijn	Herenweg 37	Egmond	Boerderij	42	
Totaal aantal bedden		Kern Egmond			42
Gemiddelde aantal bedden per accommodatie					1,1%
De Moeite Waard					
	Herenweg 176	Egmond a/d Hoef	Pension	12	
Totaal aantal bedden		Kern Egmond a/d Hoef			12
Aandeel in totale aanbod					0,3%
Stayokay Egmond					
	Heerenweg 118	Egmond Binnen	Hostel	154	
Broekakkers	Noordvelderweg 5	Egmond Binnen	Groepsacc.	55	
Totaal aantal bedden		Kern Egmond Binnen			209
Aandeel in totale aanbod					5,6%

SCHOORL						
Strandhotel Camperduin VOF	Heereweg 295	Camperduin	Hotel	52		
Verblijfsrecreatieappartementen Kroon Schenk	Heereweg 407	Camperduin	Appartement			
De Campernol	Heereweg 403	Camperduin	Groepsacc.	87		
Hof van Schoorl	Rijksweg 12	Schoorldam	Hotel	13		
't Strooie Huis VOF	Burg. Peecklaan 11	Schoorl	Hotel	26		
Golden Tulip Jan van Scorel	Heereweg 89	Schoorl	Hotel	202		
Hotel restaurant Merlet	Duinweg 15	Schoorl	Hotel	56		
Hotel restaurant De Viersprong	Laanweg 1	Schoorl	Hotel	22		
De Herberg Eten, Drinken en Slapen	Heereweg 30	Schoorl	Hotel	10		
De Oude Voetpomp	Heereweg 269	Groet	Hotel	12		
Doopsgezind Broederschapshuis	Oorsprongweg 3	Catrijp	Groepsacc.	90		
Rebosch	Heereweg 128	Catrijp	Groepsacc.	32		
Appartementen de Nijs	Idenslaan 8a	Bregtdorp	Appartement			602
Totaal aantal bedden		Schoorl				
Gemiddelde aantal bedden per accommodatie						54,73
Aandeel in totale aanbod						16,1%

Totaal aantal bedden		Gemeente Bergen			3736
Gemiddelde aantal bedden per accommodatie					56,6