

Aangepast raadsvoorstel d.d 16 december 2008

Agendapunt :
Voorstelnummer :
Raadsvergadering : 27 januari 2008
Naam opsteller : T.v.d.Zande
Informatie op te vragen bij : T.v.d.Zande
Portefeuillehouders : A. Plomp

Onderwerp: beleidsnotitie ruimtelijke visie op hotels en pensions

Aan de raad,

Beslispunt: Vaststellen nota van beantwoording inspraakreacties *ruimtelijke visie op hotels en pensions*
Vaststellen beleidsnotitie *ruimtelijke visie op hotels en pensions* (inclusief de "toeristische analyse op de verblijfsaccommodatie")

1. Waar gaat dit voorstel over?

Het voorstel behelst de (concept) beleidsnotitie hotels en pensions (bijgevoegd).

De bijlage "toeristische analyse op de verblijfsaccommodatie" maakt integraal onderdeel uit van de notitie. Het opstellen van de visie is genoemd in het jaarplan 2008, met als planning bespreking in de commissie RB. Door het vaststellen van deze beleidsnotitie wordt inzicht verschaft in de hotel en pensionstructuur van de gemeente en een ruimtelijk kader gegeven waarmee toekomstige ontwikkelingen beoordeeld en gestuurd kunnen worden.

Resumé notitie

Hoofdstuk 1 (Inleiding) wordt het belang van de toeristische sector voor de gemeente Bergen onderkend. In de "Nota Economische Betekenis van het toerisme in Bergen" waarin de conclusie getrokken wordt dat 16% van de werkgelegenheid afhankelijk is van toerisme. Daarnaast voorziet het toerisme in belangrijke mate in de werkgelegenheid en zijn er diverse spin off effecten. Het aanbod aan verblijfsaccommodatie –hotels, pensions, maar ook campings en bungalowparken, is hierbinnen weer een belangrijk onderdeel. Niet alle accommodaties worden meegenomen (alleen de accommodaties vanaf 10 bedden).

In hoofdstuk 2 wordt de aanleiding van de notitie gegeven. Aanleiding vormt een aantal verzoeken van stoppende hotel – en pensioneigenaren tot converteren van hun vastgoed naar woningbouw enerzijds, en verzoeken van potentiële beginnende hoteliers anderzijds. Het ontbreekt de gemeente aan een kader om dergelijke verzoeken goed af te wegen. Tot op heden zijn de verzoeken stelselmatig geweigerd. Echte in de toeristische markt zit een dynamiek, onder meer een gevolg van de veranderende vraag van de toerist. Gemeentelijk beleid houdt hier tot op heden geen rekening mee (het bestemmingsplan is wat dat betreft een te star document). Overwogen wordt dat de gemeente kwaliteitsimpulsen in het toeristisch klimaat moet kunnen faciliteren. De mogelijkheden voor een gemeente daartoe liggen vooral op het vlak van de ruimtelijke ordening.

Hoofdstuk 3 brengt de hotel- en pensionstructuur structuur in beeld. 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 zinnig zowel 4 als 3 sterrencategorie groot. Ook 2-sterrenhotels zijn goed vertegenwoordigd, de 1-stercategorie komt nagenoeg niet voor. Het spreidingspatroon is uniek voor Nederland: het leeuwendeel ligt in of nabij centra, echter in Bergen komen ze ook voor in of langs de oude bebouwingslinten en op bijzondere plaatsen, zoals in het duingebied.

In hoofdstuk 4 wordt een groeimarkt voor de gemeente Bergen gesignaleerd op het gebied van hotels en pensions. In het visiedeel van de notitie- hoofdstuk 4 en 5 wordt invulling gegeven aan de vraag hoe dit ruimtelijk ingepast kan worden. Uitgangspunten zijn de identiteiten van de verschillende kernen. Ontwikkelingen in de toeristische sector kunnen worden afgestemd op deze identiteiten. Ze dienen ook bij voorkeur plaats te vinden in de **“toeristische brongebieden”**. Een brongebied is een centrum van activiteiten. De nabijheid van voorzieningen cq attracties maakt dat in een dergelijk gebied de hotelsector gestimuleerd kan/ moet worden. Dit kan ‘passief’ door nieuwvestiging, uitbreiding bestaand toe te staan; of ‘actief’, door gerichte ingrepen in de openbare ruimte cq infrastructuur te plegen. Het karakter van het brongebied bepaalt welke ontwikkelingen nagestreefd kunnen worden. In gemengde gebieden (uitwaaiers van het centrum) is een genuanceerde benadering noodzakelijk. Een gemengd gebied kenmerkt zich door de aanwezigheid van diverse functies en de woonfunctie. Een hotelfunctie is hier denkbaar (mits goed ingepast en geen overlast veroorzakend), echter een andere functie kan ook gewenst zijn mits dit een duidelijke kwaliteitsimpuls voor de omgeving inhoudt. Daarbuiten bevinden zich de woongebieden (of landelijk gebied) waar de hotelfunctie een minder logische functie is. De brongebieden zijn verbeeld op kaartbeelden.

In hoofdstuk 6 worden randvoorwaarden gegeven waaronder functieverandering kan plaatsvinden. Het gaat hier met name om converteringsvraagstukken (hotel -> wonen), waar door uw raad om verzocht is. Bepalend is of een ontwikkeling een bijdrage kan leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Tevens moet goed onderzocht zijn of de locatie niet nog een potentie in zich draagt voor de herontwikkeling van een horeca vestiging ter plaatse.

De notitie sluit af met conclusies en aanbevelingen. Conclusie is, dat met behulp van het in de notitie opgenomen beleidskader, de gemeente beter kan inspelen op de dynamiek van de toeristische markt. De gemeente heeft hiertoe meerdere instrumenten, waarvan de belangrijkste zijn:

- *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.*
- *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);*
- *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.*

Procedure:

De concept beleidsnotitie is besproken in de commissie Ruimte en Beheer van mei 2008 als opiniërend stuk. Daarop is de notitie 'vrijgegeven' voor de inspraak en heeft vanaf 28 augustus gedurende 4 weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende de inspraak zijn 7 reacties binnengekomen. De reacties geven voor een deel aanleiding de inspraaknotitie op ondergeschikte punten aan te passen, voor een deel zijn de inspraakreacties ongegrond.

Hieronder worden alleen de reacties weergegeven die ingaan op meer algemene punten van de notitie.

De bewonersvereniging Schoorl- Centrum meent dat de beleidsnotitie te star is en meer flexibiliteit moet betrachten (in het bijzonder worden genoemd hotel Schoorl en de Koperen Helm). Dat geldt wat de vereniging betreft ook voor de recreatieterreinen.

Geantwoord wordt dat het nodig is een helder kader te scheppen omdat alleen op deze manier een goede afweging gemaakt en inzichtelijk kan worden gemaakt in welke gebieden de hotelsector gestimuleerd kan worden en in welke gebieden niet. De aanduiding toeristische brongebied is een goede methodiek daartoe. Een beleid gericht op stimulans houdt in dat niet lichtvaardig mag worden omgesprongen met de beschikbare hotelvoorraad. Dit zou feitelijk het beleidsprincipe ondermijnen. Overigens is dit voor wat betreft de toeristische brongebieden een bestending van staand beleid, immers verzoeken tot convertering zijn tot op heden allen afgewezen). De vraag of een locatie exploitabel is te maken, is een markt gerelateerde vraag en valt buiten het bestek van de notitie. De flexibiliteit in de notitie is wel degelijk aanwezig; in de gemengde gebieden wordt een genuanceerder beleid voorgesteld. Ook in de overige gebieden worden – hoewel de hotelsector niet direct wordt gestimuleerd- bijzondere initiatieven niet uitgesloten. De recreatieterreinen vallen niet onder het bereik van deze notitie.

De stichting Bergen aan Zee vraagt of in het centrum van BaZ nog wel plek is voor meer hotels. De ruimte is naar onze mening zeker aanwezig; men kan ook denken aan thans bebouwde kavels (woningen of andersoortige functies) die worden omgezet in hotels. Het stimuleerbeleid kan tevens inhouden dat bestaande locaties van een kwaliteitsimpuls worden voorzien.

De vereniging Van Reenen vindt de belangen van de bewoners onderbelicht en verzoekt concreet de grens van het toeristisch brongebied terug te leggen naar de Prinsessenlaan en de Vijverlaan. Het doel van de notitie is een kader te bieden voor de *hotelsector*. Daar waar hotels op een minder logische plek zijn gesitueerd, bijvoorbeeld in een woonwijk, en zodoende overlast veroorzaken voor de omgeving, kan aan opheffing worden gedacht. Dit is een zeer concreet belang voor bewoners. De constatering van de vereniging dat de belangen van de bewoners niet wordt meegewogen wordt derhalve niet gedeeld. De grenzen van het toeristisch brongebied zijn bepaald door de ruimtelijke en functionele structuur van het dorp te bezien. De directe nabijheid van de voorzieningen en de toeristische trekpleisters maken in dit geval dat het door de vereniging genoemd gebied onderdeel dient uit te maken van het toeristisch brongebied. Van nieuwvestiging van hotels of pensions zal overigens slechts sprake zijn indien dit niet leidt tot overmatige overlast voor omwonenden en/of leefomgeving.

De heer Vlak heeft ingesproken en betreurt dat de restaurants, winkeliers, de bewoners, de horeca ondernemers en de toeristen niet bij de notitie worden betrokken. De heer Vlak maakt bezwaar tegen de sturingsfilosofie achter de notitie; en vindt de argumentatie zwak. De heer Vlak vindt de typering natuur en rust van het Schoorlse niet juist. Hij vindt voorts vindt dat argumenten zoals licht, lawaai en geur zwaar overtrokken zijn; hij geeft aan dat het ontmoedigen of saneren van hotels niet zal leiden tot het verbeteren van verkeer – of parkeersituaties en stelt een bestuurskader voor om beslissingen te nemen over ontwikkelingen in de hotelsector.

Geantwoord hierop is –achtereenvolgens: dat de opdracht was beleid te concipiëren over hotels en pensions. Het is niet gewenst en nodig daar tal van aanverwante functies bij te betrekken, daar dit de voortgang en eenvoud van de notitie niet ten goede komt. Aan deze overwegingen wordt toegevoegd dat het (bevorderen van het) toeristisch klimaat juist een

belangrijke peiler is onder de Bergense economie. Daar profiteert niet alleen de hotelier van, maar ook de winkelier, de burger etc.

Voort staat de noodzaak voor sturing helder omschreven in de notitie. De heer Vlak geeft niet aan waarom de argumentatie zwak zou zijn.

De karakteristiek van Schoorl is een reeds jarenlang voorkomende typering en wordt onder meer genoemd in het beeldkwaliteitplan, gebiedsvisie en kaderbesluit. Het is bovendien een karakteristiek die de gemeente verder wil uitbouwen vanuit de gemeentelijke wens tot het aanbieden van een zo divers mogelijk toeristisch klimaat (ook gezien in relatie tot het Bergense en Egmondse).

In de beleidsnotitie wordt niet gesteld dat hotels deze vormen van overlast zouden veroorzaken, of dat andere functies dat niet zouden doen. Bedoeld wordt slechts dat nieuwvestiging of uitbreiding niet mag leiden tot overlast voor de omwonenden.

De aanwezigheid van hotels of pensions in de dorpskern zijn daar vaak gevestigd in een tijd van lage automobiliteit. Echter, de toenemende automobiliteit van zowel de toerist als de omwonenden, in combinatie met uitbreiding van hotels of pensions hebben in veel situaties geleid tot een grote parkeerdruk op de directe omgeving van enkele hotels of pensions. In sommige gevallen is bovendien sprake van problemen met doorstroming.

Tot slot ligt de primaire afweging voor diverse verzoeken die de gemeente bereiken bij de gemeente. Een bestuurskader zoals de heer Vlak voorstelt is niet aan de orde.

Op 16 december 2008 hebben wij besloten aan de notitie toe te voegen, dat: economische omstandigheden aanleiding kunnen zijn tot maatwerk.

De notitie wordt u thans aangeboden ter vaststelling. De raad stelt de notitie in combinatie met de nota van beantwoording inspraakreacties vast. De aanpassingen zoals die voortvloeien uit de nota van beantwoording inspraak worden verwerkt in de notitie **na** vaststelling in de raad.

2. Wat besluit de raad/wat krijgt de raad als hij "ja" zegt?

Het maatschappelijk effect wordt gevonden door enerzijds op bepaalde plaatsen convertering naar woningbouw mogelijk te maken. Echter, dit dient gekoppeld te zijn aan het stimuleren van de hotels en pensions in de brongebieden (en gemengde gebieden). Hier zijn meerdere manieren voor (zie notitie). Het monitoren van het aantal overnachtingen en het aantal bedden kan een goede graadmeter zijn om het beleid te evalueren. De kwalitatieve en kwantitatieve toename van het toeristisch product genereert voorts positieve effecten voor de werkgelegenheid en het voorzieningen niveau in de gemeente.

3. Waarom wordt dit onderwerp nu aan de raad voorgelegd?

(meer dan één optie mogelijk)

☒ raadsbevoegdheid

4. Wie heeft er allemaal met de beslissing van de raad van doen?

Hoteliers, burgers, ontwikkelaars, wijkverenigingen

5. Waaruit bestaan de andere mogelijkheden om het doel te bereiken?

Het ontbreken van een ruimtelijke visie heeft tot op heden geleid tot een vrij rigide houding t.a.v. diverse verzoeken en ontwikkelingen. Eigenlijk wordt altijd aan het bestaande bestemmingsplan vastgehouden waardoor onvoldoende ingespeeld kan worden op de dynamiek van de toeristische markt. Dit wordt niet gewenst geacht.

Er kan voorts voor gekozen worden de brongebieden te verruimen, of juist te verkleinen.

Een andere keuze is geen ruimtelijk kader te maken. Hierdoor wordt het lastiger duidelijkheid te scheppen naar externe partijen. Een ruimtelijk kader kan juist goed de visie weergeven van de gemeente op een bepaald gebied. Partijen weten daardoor waar ze aan toe zijn.

6. **Wanneer wordt de beslissing van de raad uitgevoerd, gerealiseerd en wanneer wordt de raad daarover gerapporteerd?**

Nvt

7. **Welke middelen zijn met dit voorstel gemoeid?**

De kosten voor het opstellen van deze visie worden gedekt uit het budget RO algemeen (FCL 68100200 ECL 34371).

8. **Waarom moet de raad dit besluit met deze mogelijke oplossing nemen?**

Zie boven

Bijlagen:

1. **Beleidsnotitie Ruimtelijke visie op hotels en pensions**
2. **Nota van beantwoording inspraakreacties**
3. **Inspraakreacties**

Bergen, 16 november 2008

College van Bergen

R. Groninger,
Secretaris

drs. H. Hafkamp,
burgemeester