

MEMO

datum : 6 maart 2009
aan : Raad
van : College
kopie aan :
onderwerp : Beleidsnotitie hotels en pensions, beantwoording vragen, toelichting

Het voorstel behelst de (concept) beleidsnotitie hotels en pensions (bijgevoegd). De bijlage "toeristische analyse op de verblijfsaccommodatie" maakt integraal onderdeel uit van de notitie, en dient feitelijk als onderlegger. Het opstellen van de visie is genoemd in het jaarplan 2008, met als planning bespreking in de commissie RB van april 2008. 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. 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. Om deze redenen wordt het verstandig geacht om (a) inzicht te geven in de hotel en pensionstructuur van de gemeente en (b) een ruimtelijk kader te scheppen waarmee toekomstige ontwikkelingen kunnen worden beoordeeld en zelfs gestuurd worden. De visie gaat daarmee iets verder dan de oorspronkelijke opdracht.

In de toeristische analyse op de verblijfsaccommodaties is een groeimarkt voor de gemeente Bergen gesignaleerd. In het visiedeel wordt invulling gegeven aan de vraag hoe dit ruimtelijk ingepast kan worden. Er wordt voor gekozen om met name in de toeristische brongebieden de hotel en pension sector te stimuleren. Het karakter van het brongebied bepaalt welke ontwikkelingen nagestreefd kunnen worden. In woongebieden, landschappelijk waardevolle gebieden etc. wordt meer op ontmoediging aangestuurd.

Op 13 januari 2009 is de beleidsnotitie besproken in de algemene raadscommissie. Afsproken is toen dat de fracties hun op- en aanmerkingen over het stuk konden toesturen aan de portefeuillehouder. Gedurende de daartoe gestelde termijn zijn reacties binnengekomen van de VVD en het CDA, zie bijlagen.

Hieronder volgt een samenvatting van de reactie en de beantwoording. Allereerst willen wij u een algemene toelichting bij de notitie geven.

Algemene uitleg over de notitie

De notitie is opgesteld op verzoek van uw raad. Reden was dat enerzijds verzoeken tot convertering te allen tijde werden geweigerd, en anderszins nieuwe ontwikkelingen op het gebied van de hotelsector maar moeilijk op gang komen/ gestimuleerd worden. Anders gezegd deden de bestemmingsplanregelingen niet voldoende recht aan de dynamiek in de sector. In de notitie is getracht om in deze starre situatie enige beleidsvrijheid voor de gemeente te creëren.

Wij hebben gemeend dit door middel van zonering te doen: de concentratiegebieden, de gemengde gebieden en de overige gebieden. Een andere methode is ons inziens niet werkbaar. De raad stelt met de notitie kaders vast.

Wat kunnen wij als college met deze kaders doen?

- verzoeken tot convertering binnen de concentratiegebieden zonder meer afwijzen (overigens continuering van bestaand beleid)—(de vraagprijs voor hotelpanden zal zich naar dit beleidsuitgangspunt plooiën waardoor geen sprake hoeft te zijn van leegstand).
- verzoeken tot nieuwvestiging van hotels binnen de concentratiegebieden in principe positief benaderen, mits een en ander goed inpasbaar is;
- verzoeken tot nieuwvestiging in de gemengde en overige gebieden in principe afwijzen (tenzij sprake is van een bijzondere omstandigheid);

Naar onze mening kunnen wij met behulp van de notitie voor wat betreft deze situaties goed uit de voeten. Indien wij nieuwvestiging in een gemengd of overig gebied voorstaat (wat alleen kan bij een bijzondere omstandigheid) willen wij met u de afspraak maken dat wij hierover eerst advies vragen van de commissie (dit is een toevoeging aan de notitie).

Anderzijds dient de notitie wel hardheidsclausules te bevatten, omdat nooit alle mogelijke situaties op voorhand zijn te voorzien. De nuances zitten in de volgende mogelijke situaties.

- verzoeken tot convertering in de overige gebieden worden in principe positief benaderd tenzij de locatie voldoende potentie heeft een hotel te behouden waarbij geen afbreuk wordt gedaan aan de omgeving;
- verzoeken tot convertering in een gemengd gebied is in principe niet mogelijk tenzij een duidelijke kwaliteitsslag wordt behaald.

Ook hiervoor willen wij de afspraak maken dat wij hiervoor de commissie om advies vragen alvorens een definitief standpunt in te nemen over het specifieke geval.

Hulpmiddelen bij individuele gevallen om objectief naar zaken te kijken kunnen zijn:

- laat een objectieve waardebeoordeling van het huidige pand uitvoeren door een makelaar;
- onderzoek of op basis van deze waarde een rendabele exploitatie mogelijk is. Dit onderzoek kan uitgevoerd worden door het Horeca Advies Centrum;
- Als de uitkomsten positief zijn, zou een wedstrijd uitgeschreven kunnen worden voor studenten (b.v. InHolland) of jonge ondernemers. "Wie schrijft het beste ondernemersplan voor deze locatie?";
- Regel een startersfonds, of maak afspraken over mogelijke subsidie bij de provincie of het rijk.

Reacties CDA en VVD

Het CDA (reactie dhr. Ooijevaar) geeft aan dat in de inventarisatie de aanduiding bij Monsmarum als appartement niet correct is; het zijn geen appartementen.

Antwoord: de tabel geeft een opsomming van de aanwezige hotels en pensions in de gemeente vanaf een bepaalde omvang. Binnen de hotelfunctie zijn verschillende vormen mogelijk. Eén daarvan is hotelappartementen. Bedoeld hier wordt dus hotelappartementen, oftewel een horecafunctie, en niet een woonfunctie. Overigens betreft de tabel slechts een inventarisatie waaraan geen rechten kunnen worden ontleend. De kaartbeelden met bijbehorende systematiek geven de richting aan. Om duidelijkheid te verschaffen wordt als wijziging toegevoegd dat de aanduiding appartement wordt veranderd in hotelappartement.

Voorts pleit het CDA ook bij Monsmarum conversie naar woningbouw mogelijk te maken in verband met de bewering dat het pand niet exploitabel is te maken. Het antwoord hierop als in de notitie: de vraag of een pand al dan niet op een verantwoorde wijze geëxploiteerd kan worden niet bepalend kan en mag zijn voor het inzetten van planologische instrumenten. De ruimtelijke ordening dient zich alleen bezig te houden met ruimtelijke aspecten. De beleidsnotitie is bedoeld duidelijkheid te verschaffen. Indien de gemeente klip en klaar aangeeft dat in de toeristische brongebieden een behoud van de hotelsector wordt voorgestaan, zal de marktprijs zich daaraan conformeren.

De VVD (reactie dhr. Meedendorp) noemt een aantal omissies in de inventarisatie. Volgens de VVD ontbreken de Groene Lantaarn, de groepsaccommodatie aan de Jaagkade en Carpe Diem. Voorts geeft hij aan dat De Oude Voetpomp is opgetrokken als appartementencomplex. Dat laatste is niet correct; er is vergunning afgegeven voor het realiseren van **hotel**appartementen, en, volgens de uitgangspunten van de beleidsnotitie, zal ter plaatse ook de horecafunctie moeten blijven bestaan.

Carpe Diem en De Groene Lantaarn worden toegevoegd. Voor de behandeling van de notitie doet de inventarisatie overigens niet ter zake, zie boven. Navraag bij de VVV leerde dat de accommodatie aan de Jaagkade niet bekend is en overigens ook niet in vergunningen is terug te vinden. Deze wordt dus niet opgenomen.

Het voorstel van de VVD gaat in op de voorwaarde waaronder conversie hotel -> woningbouw mogelijk gemaakt zou moeten worden. De VVD stelt voor (alleen) die hotels en pensions die in het verleden ontstaan zijn uit een andere dan een recreatieve functie, voor conversie in aanmerking te doen komen.

Wij hebben bij de voorbereiding van deze notitie deze overweging ook gemaakt. Het probleem echter is, dat in planologische zin het onderscheid tussen hotel en pension niet goed gemaakt kan worden; beide vormen vallen onder de aanduiding horeca en zijn vaak uitwisselbaar. Bovendien is de (toevallige) ontstaansgeschiedenis geen strikt ruimtelijke afweging. Het is voorstelbaar dat een oorspronkelijk hotel zich op een ruimtelijk ongewenste plek bevindt (maar niet zou kunnen converteren), of dat een pension zich op een ruimtelijk gewenste plek bevindt (maar wel zou kunnen converteren). Indien de ontstaansgeschiedenis het criterium wordt, wordt daarmee geen recht gedaan aan de huidige ruimtelijke situatie. Ook wordt geen rekening gehouden met de omstandigheid dat een oorspronkelijk pension inmiddels uitgegroeid kan zijn naar een volwaardig hotel en ook goed ter plaatse als zodanig kan functioneren. Wij stellen voor hier niet voor te kiezen, alhoewel wij het idee van de VVD wel begrijpen, aangezien het vaak de oude pensions zijn waarbij je aan convertering kan denken.

De VVD merkt verder op dat zaken m.b.t (milieuhygiënische) overlast geregeld worden in de APV en niet genoemd behoeven te worden. Onze reactie hierop is dat in de ruimtelijke ordening altijd de vraag gesteld moet worden: past de functie in de omgeving? Binnen deze afweging moet gekeken worden naar milieuhygiënische aspecten, zoals geluid, geur, lichtoverlast e.d. Een verplicht onderdeel van elk bestemmingsplan, ruimtelijke onderbouwing of anderszins is

een milieuhygiënische paragraaf en indien nodig onderzoek waaruit blijkt dat op milieuhygiënisch gebied geen verslechtering plaatsvindt of in voorkomend geval de situatie toelaatbaar is. De overwegingen zullen ook zeker gemaakt moeten worden bij de vraag of nieuwvestiging aan de orde is (omgekeerd kan het oplossen van een milieuhygiënisch ongewenste situatie aanleiding zijn tot convertering) en behoort naar onze mening derhalve thuis in de beleidsnotitie.

Overig

In ieder geval één partij (PvdA) maakte zich zorgen over bestaande hotelaccommodaties in het buitengebied en de mogelijkheden tot convertering. Converting in het buitengebied is echter niet mogelijk, aangezien in de huidige bestemmingsplannen voor landelijk gebied geen woningbouw is en wordt toegestaan. Ter verduidelijking wordt voorgesteld in deze notitie toe te voegen dat convertering in het landelijk gebied niet tot de mogelijkheden behoort, verwijzende naar stand beleid.