

Gemeente Bergen - Griffie  
Fractie VVD  
Postbus 175  
1860AD BERGEN (NH)

Domein	: Ruimtelijke Ontwikkeling	Ons kenmerk	: 22uit00195
Team	: Plannen en Projecten	Zaaknummer	: BB22.00033
Contactpersoon	: Nienke Scholten	Uw brief van	: 30 november 2021
Telefoonnummer	: 072 888 00 00	Uw kenmerk	:
Bijlage(n)	: -	Verzenddatum	:

Onderwerp : Beantwoording van de vragen die zijn gesteld door de VVD over de verleende vergunning aan de Omloop 9 in Schoorl

Geachte mevrouw De Jongh,

Op 30 november 2021 stelde uw fractie ingevolge artikel 51 Reglement van Orde schriftelijke vragen. Hieronder beantwoordt ons college de vragen.

### **1. Wat zijn de overwegingen geweest om het illegale gebruik van Omloop 9 te legaliseren?**

Het college heeft zich in het verleden positief uitgesproken over de realisatie van de recreatieve zorgfunctie, niet zijnde een hotel, omdat dit twee doelen diende:

- Bewaren van bebouwingsemble (1)
- Bijzondere toevoeging aan de gemeente (recreatie met nadruk op zorg) (2)

Deze aanvraag betreft een afwijking van dit eerdere collegebesluit. Het is daarom nodig om goed en volledig te motiveren waarom dat gedaan wordt en welke overwegingen daaraan ten grondslag liggen.

Op dit perceel was eerst een verzorgingstehuis. Dit is in 2009 bestemd naar een Woonbestemming (artikel 22) - zie bestemmingsplan Schoorl kernen en buurtschappen- en deze is nooit gerealiseerd. Het bouwplan voldoet niet aan de regels van de bestemming(en) Wonen- 2 (W-2) omdat er niet voor wonen wordt gebouwd en gebruikt. Er zijn nu geen bouwwerkzaamheden beoogd. In 2018 is met een omgevingsvergunning afgeweken van het geldende bestemmingsplan ten behoeve van een recreatief zorgcomplex met 1 dienstwoning.

Financieel-economisch kwam de exploitatie van het recreatieve zorghotel in de problemen. Het doel om een aantrekkelijk investeringsregime te creëren en zo de panden te bewaren (1), is in deze vorm niet bereikt. Dit kan er toe leiden dat de exploitatie moet stoppen en het bebouwingsemble zal verwaarlozen. Daarnaast zal het volledig sluiten van de recreatieve zorgvoorziening met zich meebrengen dat de bijzondere toevoeging aan de gemeente verloren zal gaan (2).

Gelet op de geschiedenis van het perceel, de ligging en de hoeveelheid bebouwing alsook de indeling, is een hotel een logische functie. Dit is qua investeringsregime aantrekkelijker, en zal de basis bieden om te kunnen investeren in herstel en onderhoud van en aan de panden. Wel is het belangrijk dat de optie tot recreatieve zorg behouden blijft, maar de nadruk hoeft er niet meer op te liggen. Als gevolg van deze ontwikkeling, blijft een cultuurhistorisch waardevol ensemble behouden (1), als ook de bijzondere toevoeging aan de gemeente (2).

Vanuit toerisme en recreatie is er geen noemenswaardig effect te zien zolang het aantal kamers niet wordt uitgebreid. Een verdere uitbreiding van het aantal kamers in Schoorl moet zich beperken. Het moet geen hotel worden met vele 10-tallen bedden. Buiten dit is het plan akkoord. Voor parkeren en verkeer is het plan ook akkoord bevonden. Parkeren kan op eigen terrein opgelost worden. De adviseur cultuurhistorie heeft het initiatief beoordeeld en concludeert dat het pand door zijn kleinschaligheid, hoofdvorm, kapvorm, goot- en dakhoogte en kleurstelling een karakteristieke waarde is in zijn omgeving en het behouden waard is. Ook worden er naast de recreatieve zorg andere bijzondere toeristisch-recreatieve concepten mogelijk gemaakt in het hotel. De locatie is in BSG gelegen, dit maakt ook dat een hotel van dit formaat passend is op deze locatie. Het perceel leent zich uitermate goed voor toeristisch-recreatieve doeleinden, qua locatie en qua opzet. De combinatie van meerdere bijzondere hotel concepten met de bijzondere ligging maken dat dit hotel een mooie toevoeging is voor de gemeente Bergen.

Medewerking is verleend onder een aantal specifieke voorwaarden. Ten eerste dient de overlast die de burens ervaren zo veel mogelijk gereduceerd te worden. Denk hier in ieder geval aan het verwijderen van het splitgrind op de toe-rit van het perceel alsmede op het parkeerterrein en het plaatsen geluidswerende erfafscheidingen. Daarnaast mag het aantal kamers zich niet verder uitbreiden. Ook is permanente bewoning niet toegestaan. Als laatste is het belangrijk om te borgen dat er nog wel sprake is van recreatieve zorg. Hiermee kan het hotel en de gemeente zich onderscheiden. Daarom wordt geadviseerd in de vergunning op te nemen dat 20% van de kamers gereserveerd moet blijven voor gasten met een recreatieve zorgvraag. 80% van de kamers mag dan regulier gebruikt worden.

**2. In hoeverre heeft het bestemmingsplan een rol gespeeld bij deze legalisatie? Het bestemmingsplan Schoorl kernen en buurtschappen (artikel 12 pagina 71) luidt: “De hotels, restaurants, pensions, cafés en overige horecavoorzieningen in het plangebied krijgen de bestemming Horeca. Buiten het centrumgebied van Schoorl worden nieuwe horecavestigingen niet toegestaan en de mogelijkheden worden beperkt tot de bestaande vestigingen”. Het centrumgebied is gedefinieerd (juridische planbeschrijving, artikel 6 Centrum) als het gedeelte van de Heereweg tussen de Sportlaan en de Laanweg/Duinvoetweg. Omloop 9 ligt daarbuiten.**

Het zorghotel is benaderd als een bestaande mogelijkheid waarvan de kaders zijn opgerekt. Naar oordeel van ons college is er geen sprake van een nieuwe horecavestiging en daarom geen strijdigheid met de toelichting van het bestemmingsplan.

In 2018 is met een omgevingsvergunning afgeweken van het geldende bestemmingsplan ten behoeve van een recreatief zorgcomplex met 1 dienstwoning.

Deze aanvraag (WABO2100244) gaat om de recreatieve zorgappartementen met één dienstwoning die wordt omgezet naar kleinschalige recreatieve verblijfsfunctie met de bepaling dat 20% van het totaal aantal kamers die bedoeld zijn voor recreatief gebruik gereserveerd moet blijven voor gasten met een recreatieve zorgvraag, 80% van de kamers

die bedoeld zijn voor recreatief gebruik mag dan regulier (recreatief verblijven met mogelijkheid tot ontbijt/lunch) gebruikt worden met 1 dienstwoning.

**3. In hoeverre heeft de ruimtelijke visie op hotels en pensions een rol gespeeld bij de legalisatie? Is deze ruimtelijke visie meegenomen in het besluit? En zo ja hoe dan?**

De afdeling recreatie en toerisme heeft als volgt geadviseerd op het initiatief: Vanuit toerisme en recreatie is er geen noemenswaardig effect te zien zolang het aantal kamers niet wordt uitgebreid. Een verdere uitbreiding van het aantal kamers in Schoorl moet zich beperken. Het moet geen hotel worden met vele 10-tallen bedden.

In de ruimtelijke visie op hotels en pensions staat opgenomen dat de ontwikkeling van hotels en pensions in principe plaats dient te vinden binnen de bestaande concentratiegebieden. Echter zijn er bepaalde gevallen waarin een hotel of pension buiten genoemde gebieden een functionele verbetering kan zijn. Een dergelijke uitzondering is wanneer een hotel de mogelijkheid biedt om een bestaand gebouw te hergebruiken. Met name gebouwen die het waard zijn om te behouden als cultuur-historisch waardevolle objecten of markante gebouwen die weer in oude luister hersteld worden door ze een hotelbestemming te geven. De cultuurhistorisch deskundige van de gemeente heeft het initiatief beoordeeld en geconcludeerd dat dit inderdaad een cultuur-historisch waardevol object betreft dat gebaat is bij de invulling als hotel (zie onder vraag 1). Voorts wordt in de ruimtelijke visie gesteld dat overlast dient te worden geminimaliseerd. Hierop volgend zijn er aanvullende voorschriften opgenomen bij de vergunning. Deze worden nader toegelicht bij vraag 4.

**4. De omwonenden ondervinden veel last van het hotel. Zijn er randvoorwaarden meegegeven aan het nieuwe gebruik van hotel, zoals DBA, parkeernormen en water? Zo ja hoe wordt hierop gemonitord?**

In overleg met de juristen van de afdeling Toezicht en Handhaving, afdeling Ruimtelijk Ordening en de portefeuillehouder zijn er maatregelen opgenomen in de vergunning voor de genoemde overlast.

Aan de vergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

- Dat 20% van het totaal aantal kamers die bedoeld zijn voor recreatief gebruik gereserveerd moet blijven voor gasten met een recreatieve zorgvraag, 80% van de kamers die bedoeld zijn voor recreatief gebruik mag dan regulier gebruikt worden;

De voorgenomen maatregelen betreffen aanpassing van de parkeerplaats:

1. geluiddemping door het verwijderen van de losliggende split en vervanging door bestrating;
2. beperking van het indraaien en heen en weer bewegen door duidelijke belijningen van de parkeerplekken
3. verplaatsing van de twee baniermasten: in overleg met de buurman reeds verplaatst naar een locatie dicht bij de accommodatie en verder weg van Omloop 7;
4. plaatsing van borden op twee locaties met de tekst: 'Denk om onze burens' (o.i.d.) en 'cameratoezicht';
5. promotie van (stille) elektrische auto's: de plaatsing van EV-laadpalen;
6. vergroting van de zichtbaarheid: verlichting langs de inrit en op de parkeerplaats om te voorkomen dat gasten de accommodatie niet kunnen vinden en zoekend op en neer op de Omloop rijden;
7. geluidswerende erfafscheidingen.

Daarnaast kan in het kader van de overlast de volgende nuancering worden opgemerkt. Ten eerste is overlast een subjectief probleem. Wat de één ervaart als overlast gaat aan de

ander volledig ongemerkt voorbij. Daartussen zitten allerlei gradaties. Het zijn niet alle omwonenden die overlast ervaren. Het is voornamelijk de familie van nummer 7 die overlast ervaart. Van andere omwonenden zijn er bij handhaving geen klachten of verzoeken om handhaving bekend. De familie wonende op nummer 7 woont dan ook als enige direct tegen het perceel van de Omloop nummer 9 aan.

De overlast wordt ervaren op het gebied van geluid. Het asfalt dat er eerst lag is door de huidige eigenaar bedekt met split dat een aanzienlijk geluid maakt als je er met een auto overheen rijdt. De auto's veroorzaken voorts overlast in de vorm van dichtslaande autodeuren van de bezoekers. Als laatste maakte de vlaggen masten die tegen de tuin nummer 7 aanstonden wapperend geluid dat als overlast werd ervaren. Laatst genoemde overlast is verdwenen nu de vlaggenmasten elders zijn geplaatst. Door de maatregel van betegeling of anderszins verharding van de parkeerplaats en aanrijdroute (met verwijdering van het split) zal het knisperende geluid van over split rijdende auto's zijn verdwenen. Daarmee kan meteen een ander probleem worden aangepakt namelijk het vocht. Het is mogelijk dat door het split het daaronder geasfalteerde terrein is verzakt en schuin afloopt richting nummer 7 en dat er daardoor meer vocht bij hem in huis optreedt. Als het split wordt verwijderd en er op het asfalt een nieuwe laag klinkers oid komt kan meteen naar de afwatering worden gekeken. Als laatste blijft over de dichtslaande deuren van bezoekers aan Villa Hazelaar op nummer 9. In alle gevallen zal villa Hazelaar een commerciële uitbating van het pand hebben. Met nadruk op zorg of met nadruk op recreatie. Er zullen altijd dergelijke geluiden blijven.

Omdat er geen cijfermatige voorwaarden zijn meegegeven over aantallen decibellen of maximum aan verkeersbewegingen etc. is er daar geen specifieke monitoring mogelijk. Er wordt gecontroleerd en gehandhaafd op algemene (wettelijke) kaders waar die van toepassing zijn in het geval van overlast.

**5. Hoe kijkt het college aan precedentwerking? Verwacht het college dat er nu zomaar meer zorhotels of woningen om worden gezet in hotels? Zo ja of zo nee waarom dan?**

Ons college verwacht geen precedentwerking volgend uit deze vergunning. In de overwegingen is opgenomen dat het een uitzonderlijke situatie betreft. De situatie op deze plek is dermate uitzonderlijk omdat er enerzijds al sprake was van een hotelfunctie, de verandering heeft met name betrekking op een verbreding van de potentiële klanten omdat het zorgaspect onvoldoende rendabel blijkt. Tevens is het pand zelf onderdeel van de overweging. Het pand zelf kan met een ander gebruik toch in zijn huidige vorm blijven bestaan. Omloop 9 heeft een zekere waarde als kleinschalig complex in een streekeigen bouwtrant en is gelegen in een toeristisch belangrijke omgeving. De bebouwing sluit door kleurgebruik en hoofdvorm aan bij de andere panden in de omgeving. Het pand heeft door zijn kleinschaligheid, hoofdvorm, kapvorm, goot- en dakhoogte en kleurstelling een karakteristieke waarde in zijn omgeving en is het behouden waard. Gelet op de geschiedenis van het perceel, de ligging en de hoeveelheid bebouwing en de indeling is een hotel een logische functie om het pand in zijn huidige vorm te behouden. Gelet op het bovenstaande verwacht ons college dat er niet zomaar meer panden omgezet kunnen worden naar hotels en dat dit alleen in zeer uitzonderlijke gevallen van toepassing zou kunnen zijn.

**6. Er beginnen onder inwoners in Schoorl langzamerhand zorgen te ontstaan over de grote hoeveelheden aan vakantieparken. Nu komt er ook een extra hotel bij. Hoe staat het college tegenover het toestaan van extra hotels versus leefbaarheid?**

Het college houdt wat betreft hotels de regionale hotelvisie aan, wat inhoudt dat er geen mogelijkheid is tot het realiseren van nieuwe hotels. Bij bestaande hotels is slechts in beperkte mate uitbreiding toegestaan, enkel als dit bijdraagt aan de gemeentelijke beleidsdoelen.

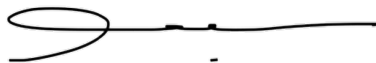
**Tot slot**

Hebt u nog vragen? Neemt u dan contact op met Nienke Scholten, beleidsmedewerker plannen & projecten van het team Plannen en Projecten via telefoonnummer 072 888 00 00. Wilt u bij correspondentie het kenmerk 22uit00195 vermelden?

Met vriendelijke groet,  
namens burgemeester en wethouders van Bergen,



mr. M.N. (Martijn) Schroor  
secretaris



L.Hj. (Lars) Voskuil  
burgemeester