



Beleidsnota
Hotels en Bed&Breakfast
in Alkmaar 2010 t/m 2015



BELEIDSNOTA HOTELS EN BED & BREAKFAST IN ALKMAAR 2010-2015

**Gemeente Alkmaar
Afdeling Economische Zaken
april 2010**

BELEIDSNOTA HOTELS EN BED & BREAKFAST IN ALKMAAR 2010-2015

1. AANLEIDING:

Het toerisme in Alkmaar zit in de periode 2004 tot 2009 in de lift. Een groeiend aantal (dag)bezoekers weet de kaasstad te vinden. Ook de media ontdekken Alkmaar als aantrekkelijke stad voor een bezoek, getuige de diverse reportages in tijdschriften. Gemeente Alkmaar ziet dag- en verblijfsbezoekers graag komen. Het bezoek van toeristen draagt bij aan de economische doelstellingen 'meer bestedingen' en 'meer werkgelegenheid'. Verblijfsaccommodatie is belangrijk voor Alkmaar. Het verhoogt direct de bestedingen van toeristen door hun besteding aan overnachting. In 2008 hebben Nederlandse dagbezoekers samen bijna 200 miljoen euro besteed.

In 2004 is een Hotelmarktstudie verricht waarin kansen en randvoorwaarden met betrekking tot de Alkmaarse hotelmarkt zijn beschreven. Uitkomst van deze studie was dat tot 2010 geen verdere marktruimte werd voorzien voor nieuw hotelaanbod. Een van de conclusies was ook: *'Voor nieuw aanbod geldt dat dit voor een – aantoonbaar – substantieel deel een eigen markt moet creëren.'*

Anno 2010 is de hotelmarkt in Alkmaar aanzienlijk gewijzigd ten opzichte van 2004. Het aanbod is toegenomen met een aantal kleinschalige hotels zoals 't Pakhuys, Grand hotel en het Familiehôtel. De gemeente ontvangt met enige regelmaat aanvragen van ondernemers voor ontwikkeling van een hotel. Vanuit de consument is er vraag naar bijzondere vormen van verblijfsaccommodaties en de populariteit van bed & breakfast neemt toe. In het voorjaar van 2009 is er een nieuwe hotelmarktstudie verschenen voor de regio Noord-Holland-Noord. Het huidige hotelbeleid loopt tot 2010. Al deze zaken in ogenschouw genomen, is de tijd rijp het onderwerp hotels in Alkmaar nader onder de loep te nemen. Gemeente Alkmaar wil graag inspelen op de ontwikkelingen opdat hotels verantwoord gerealiseerd kunnen worden, door een beleidsnota voor hotels en bed & breakfast in Alkmaar op te stellen.

2. DOEL VAN DE NOTA:

Voor het gemeentelijk economisch beleid zijn 'groei van bestedingen' en 'groei van werkgelegenheid' de doelstellingen. Specifiek voor toerisme wordt ingezet op een toename van het aantal (verblijfs)toeristen. Met deze hotelnota wil Gemeente Alkmaar beschikken over een actueel, verantwoord, faciliterend hotelbeleid waarin inzichtelijk wordt gemaakt wat de (ruimtelijke) mogelijkheden zijn voor hotels en bed & breakfasts die zich willen vestigen in Alkmaar of willen uitbreiden.

Het uiteindelijke doel is met behulp van deze hotelnota middels marktwerking een gezonde en gevarieerde¹ hotelmarkt in Alkmaar creëren. De nota is onderdeel van het economisch beleid, past in het gemeentelijk locatiebeleid en dient als onderbouwing voor ruimtelijke plannen welke momenteel worden geactualiseerd.

3. TOERISME IN ALKMAAR:

Dagtoerisme: Vanaf 2004 zit het toerisme in Alkmaar in de lift. Dit wordt gemeten middels het Continu Vakantie Onderzoek waar Alkmaar sinds 2004 jaarlijks aan meedoet. Er komen meer en vaker Nederlandse (dag)bezoekers naar Alkmaar. In 2008 is deze groep met 13% toegenomen ten opzichte van 2004 naar 1.358.000 bezoekers, die in totaal bijna 4,1 miljoen bezoeken brengen. Een groot potentieel aan dagbezoekers bevindt zich aan de Noordzeekust; Nederlandse en buitenlandse toeristen die verblijven in bijvoorbeeld de gemeente Bergen, Bakkum of Callantssoog kiezen als vanzelf vaak voor een 'dagje Alkmaar' tijdens hun vakantie.

Overnachten in Alkmaar: Toeristisch verblijf in Alkmaar is doorgaans kortdurend, bijvoorbeeld 1 of 2 nachten. Ook zakelijke gasten verblijven gemiddeld 1 tot 2 nachten.

¹ Op dit moment bevindt ruim 80% van de hotelkamers zich in het ****-sterren segment

Zakelijk Toerisme: In 2008 participeerde Alkmaar in het onderzoek 'De markt voor binnenlandse zakelijke reizen'. Voor wat betreft het imago van steden als zakelijke bestemming eindigt Alkmaar op de 18^e plaats van de 20 deelnemende steden. Het ontbreekt Alkmaar aan een grootschalige vergader- of congresaccommodatie met diverse faciliteiten onder een dak.

Alkmaar in de regio: Alkmaar met haar kaasmarkt profiteert van haar ligging in een waterrijke omgeving met polders en dijken, de Noordzeekust en Amsterdam zijn dichtbij gelegen. Door deze typisch Hollandse elementen is met name de Noordzeekust in Noord-Holland van oudsher een toeristische bestemming. Daar bevindt zich dan ook een groot aanbod verblijfsaccommodatie; hotels, pensions, appartementen, bungalowparken, bed & breakfasts en zomerhuizen. Ook de zakelijke reismarkt weet de weg naar de kustplaatsen te vinden, er zijn diverse grootschalige hotels met vergaderfaciliteiten. Ook Amsterdam is relatief dichtbij en tevens de grootste speler op de zakelijke reismarkt in Nederland.

4. HOTELMARKT IN ALKMAAR:

4.1 Huidig aanbod:

De volgende hotels zijn in Alkmaar gevestigd:

Naam hotel	Aantal kamers:	Aantal bedden:	Vergader-capaciteit
Amrath Hotel Alkmaar****	90	180	1 zaal, tot. capaciteit 10 pers
Familiehotel Alkmaar	3	12	Nee
Hotel Golden Tulip Alkmaar****	76	146	8 zalen, tot. capaciteit 200 pers.
Grand Hotel Alkmaar****	17	40	3 zalen
Pension Onassis	4	8	Nee
Hotel 't Pakhuys	14	30	2 zalen, tot. capaciteit 32 pers.
Hotel Stad en Land**	25	50	Nee
Hotel "De Alkmaarse Bed & Breakfast"	4	16	Nee
Totaal:	233	482	

NB: Zorghotel De Palatijn**** beschikt over 56 zorgkamers met 96 bedden. Tevens bieden zij 1 zaal voor max. 12 personen. Deze accommodatie is gericht op gasten met een zorgvraag. Ze ontvangen echter ook gasten zonder zorgvraag. De Palatijn heeft een zorgbestemming en beschikt niet over een horecabestemming. Om die reden is dit hotel niet opgenomen in bovenstaande tabel. Wel is het aantal kamers door Horwath meegenomen in hun hotelmarktonderzoek.

4.2 Overige accommodaties in Alkmaar:

Naast hotels beschikt Alkmaar ook over circa 15 bed & breakfast adressen in particuliere woonhuizen. Daarnaast kent Alkmaar twee luxere bed & breakfasts met hotelachtige faciliteiten. Verder in dit stuk wordt gedefinieerd wat onder Bed & Breakfast wordt verstaan in Alkmaar. Camping Alkmaar is jaarrond geopend en biedt 120 passantenplaatsen en 6 trekkershutten. Er zijn geen appartementencomplexen of bungalowparken in Alkmaar. Wel zijn er ca. 5 appartementen die door particulieren verhuurd worden aan verblijfstoeristen.

4.3 Hotels in de regio en vergelijkbare steden:

In Noord-Holland-Noord² bevinden zich 156 hotels met een totaal van 4.427 kamers. Het aantal hotelkamers is het grootst in de aan Alkmaar grenzende gemeente Bergen, namelijk 1.319 kamers. Steden als Delft, Haarlem en Leiden beschikken over meer hotels dan Alkmaar (resp. 20, 13 en 19 hotels).

4.4 Studie hotelmarkt Noord-Holland-Noord:

² Onder Noord-Holland-Noord wordt hier verstaan: Kop van Noord-Holland, West-Friesland, Noord-Kennemerland, Zaanstad, Waterland.

Maart 2009 is er een studie naar de hotelmarkt in Noord-Holland-Noord verschenen. In opdracht van het Ontwikkelingsbedrijf Noord-Holland-Noord heeft onderzoeksbureau Horwath de markt in kaart gebracht. De conclusie luidt dat; de indicatie is dat er marktruimte is voor 773 hotelkamers in Noord-Holland-Noord tot 2015.

Voor Alkmaar geldt dat er een gebrek is aan vergader- en congresaccommodaties in hotels. De resultaten van de huidige hotels geven aan dat er marktruimte is voor nieuwe hotels. Op basis van de hotelmarktanalyse van Horwath lijkt er in Alkmaar ruimte te bestaan voor een hotelconcept op een drie- tot viersterren niveau met 80-120 kamers en vergaderaccommodaties. Daarnaast kan een kleinschalig (tweesterren) hotel in het centrum een eigen toeristische vraag genereren.

5. BELEID HOTELS EN BED & BREAKFAST IN ALKMAAR

5.1 Marktruimte:

Bij aanvragen voor hotelontwikkeling worden de uitkomsten uit de studie Hotelmarkt Noord-Holland Noord van het bureau Horwath ten aanzien van marktruimte gehanteerd zoals beschreven in paragraaf 4.4. Dit rapport wordt op verzoek verstrekt.

5.2 Uitgangspunten, ruimtelijke plannen en locaties:

Uitgangspunt is dat nieuwe hotels in principe in de hele stad mogelijk zijn - woonwijken en bedrijventerreinen uitgezonderd - mits het past in de bestemmingsplannen.

In november 2005 zijn bij B&W besluit vijf plekken aangemerkt als geschikte hotellocaties, te weten Kooimeerplaza, Huiswaard-Overstad, het stationsgebied, Westrand Alkmaar en de binnenstad. Voor deze vijf locaties geldt dat hotels in de ruimtelijke plannen mogelijk zijn of mogelijk gemaakt worden door bij actualisatie van de bestemmingsplannen deze flexibel in te richten. De huidige stand van zaken van deze locaties staat hieronder nader omschreven.

a) AZ-stadion / Kooimeerplaza

Voor uitbreiding van het stadion is een nota van uitgangspunten vastgesteld. Voor deze locatie wordt er niet aan hotelfunctie gedacht. Mogelijk wordt de hotelfunctie wel opgenomen in de plannen voor de locatie Boekelermeer / Zeezicht ten zuiden van AZ.

b) Huiswaard – Overstad

Het bestemmingsplan biedt nog geen mogelijkheid om hier hotels te vestigen. Horeca is wel in de structuurvisie opgenomen voor dit gebied.

c) Stationsgebied

Enkele panden in de stationsbuurt hebben de bestemming hotel. In het bestemmingsplan van de noordzijde van het stationsgebied, dat begin 2010 wordt vastgesteld, zijn hotels niet opgenomen. Voor de centrumkant (zuidzijde) van het station geldt dat hotels zijn opgenomen in de conceptstructuurvisie.

d) Westrand Alkmaar

Bestemmingsplan Bergermeer biedt ruimte voor horecabedrijven (Robonbosweg/Rogier van de Weydestraat). Verder voorzien de bestemmingsplannen in de Westrand niet in hotelmogelijkheden. In de conceptstructuurvisie van de Westrand zijn leisure en horeca opgenomen. Deze concept structuurvisie is echter nog niet vastgesteld.

e) Binnenstad

Binnenstad Zuid en Oost: Het onderzoek van Horwath concludeert dat de binnenstad marktruimte biedt voor een kleinschalig hotel in het segment tot **. Bij de actualisering van het bestemmingsplan Binnenstad Zuid en Oost wordt voorgesteld om aan panden waar een gemengde bestemming op de begane grond en verdieping zit, de hotelbestemming toe te voegen. De begane grond in het kernwinkelgebied uitgezonderd. Wanneer dit gevolgen heeft voor het aantal woningen in een pand wordt per situatie door het college van burgemeester en wethouders beoordeeld of het volkshuisvestelijk belang de voorkeur heeft boven het hotelbelang.

Binnenstad centrum: In het bestemmingsplan binnenstad centrum zijn geen panden specifiek met de hotelfunctie bestemd, huidige hotels uitgezonderd. Wel is in dit plan een bestemmingswijziging naar hotels mogelijk via het artikel 3.23 van de Wet Ruimtelijke Ordening. Deze wijziging is wel aan een

procedure gebonden. Ook hier geldt dat de begane grond in het kernwinkelgebied hiervan is uitgezonderd.

5.3 Ontheffing, artikel 3.23 Wet Ruimtelijke Ordening:

Wanneer een hotelaanvraag niet past binnen het bestemmingsplan, kan een beroep worden gedaan op artikel 3.23 van de Wet Ruimtelijke Ordening. Voor functies tot 1500 m² kan gebruik gemaakt worden van deze wettelijke ontheffing zoals geboden in artikel 3.23 van de WRO (juncto art. 4.1.1. van de BRO). Per hotelaanvraag kan de gemeente bepalen of hier een ontheffing voor verstrekt wordt. Voorwaarde hierbij is dat het aantal woningen in het pand gelijk blijft.

5.4 Bed & Breakfast:

Bed & Breakfast of Logies met ontbijt adressen vertonen onderling grote verschillen. Er zijn adressen waarbij men in een normaal woonhuis een eenvoudige kamer gebruikt en de bad- en eetkamer met de bewoners deelt. In opkomst zijn echter ook luxere vormen van bed & breakfast met hotelachtige faciliteiten. De huidige werkwijze is dat Bed & Breakfast wordt toegestaan wanneer deze binnen de hieronder beschreven omschrijving past; er hoeft dan geen gebruiksvergunning te worden aangevraagd en het kan binnen de bestemming 'wonen'. Deze werkwijze met betrekking tot Bed & Breakfast wordt voortgezet. Om het onderscheid tussen bed & breakfast en hotels te verduidelijken, wordt onderstaande omschrijving met voorwaarden voor 'Bed & Breakfast' gehanteerd door de gemeente Alkmaar:

Een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte, overnachtingsaccommodatie gericht op het verschaffen van veelal kortdurend verblijf (logies) en ontbijt. Dit is toegestaan binnen de woonbestemming. De ruimte beslaat maximaal 30% van de woonruimte of maximaal 60m². De Bed & Breakfast biedt plaats voor maximaal 4 personen. De Bed & Breakfast is onderdeel van het hoofdverblijf en beschikt niet over een kookvoorziening.

Voor een bed & breakfast zoals hierboven beschreven is – in tegenstelling tot voor een hotel – een gebruiksvergunning niet verplicht. Wel dient er een gebruiksmelding bij de Gemeente Alkmaar, afdeling Bouwen te worden gedaan.

5.5 Tot slot

Deze beleidsnota wordt na 3 jaar, dus eind 2012, geëvalueerd.



