Verslag voor samenwerking met Utrechters

Welke belangrijk inzicht is opgedaan uit de samenwerking met Utrechters?	Door wie is dit inzicht ingebracht?	Hoe hebben we dat gewogen?	Wat heeft dit inzicht en de weging veranderd aan de plannen?
Een hotelontwikkeling met maximaal 50 kamers is voor ontwikkelaars financieel vaak niet aantrekkelijk. Pas bij een omvang van ongeveer 100 kamers wordt het aantrekkelijk. Met een maximum van 80 kamers wordt het al aanzienlijk haalbaarder.	Ontwikkelaars en projectleiders	Dit is een duidelijk signaal. Echter omdat beleidsregels gebaseerd zijn op het bestaande beleid kunnen wij niet afwijken van de maximale kamergrens van 50.	We behouden de kamergrens van 50 kamers, maar nemen dit signaal mee naar een eventuele herziening van het hotelbeleid in de toekomst.
De definities van een bijzonder doelgroepenhotel en concepthotel zijn onduidelijk.	Initiatiefnemers en hoteliers	Wij wegen dit zwaar, omdat de onduidelijkheid gewenste ontwikkelingen in de weg staat en zorgt voor vertraging van processen. Met de nieuwe beleidsregel verduidelijken we het bestaande beleid en nemen de definities hierin op.	We verhelderen de definities van een bijzonder concept- en doelgroepenhotel in samenwerking met Koninklijke Horeca Nederland en geven concrete voorbeelden en handvatten aan initiatiefnemers.
Eén van de vereisten uit het hotelbeleid is dat een hotel wordt ontwikkeld op een bijzondere locatie. Aanvullend hierop dient als voorwaarde te worden	Hoteliers	Wij wegen dit zwaar en nemen dit mee bij het opstellen van de beleidsregel.	In de beleidsregel is opgenomen dat een hotelontwikkeling een aantoonbare meerwaarde moet bieden voor de omgeving en geeft

gesteld dat het hotel aantoonbare meerwaarde biedt voor de buurt. Wat een locatie bijzonder maakt of hoe meerwaarde voor de buurt aangetoond kan worden is onduidelijk.			verschillende opties waarop deze meerwaarde kan worden bereikt. Initiatiefnemers hebben vrijheid om binnen deze opties een bij het initiatief passende keuze te maken.
Aan de kwaliteitseis van initiatiefnemers moet worden toegevoegd dat initiatieven van lokale ontwikkelaars voorrang krijgen.	Hoteliers	Dit inzicht is zorgvuldig meegewogen, maar niet als doorslaggevend beoordeeld. Hoewel lokale betrokkenheid wordt gewaardeerd, is ervoor gekozen om geen expliciete voorrang te verlenen op basis van vestigingsplaats, omdat dit juridisch lastig afdwingbaar is en ook niet-lokale initiatiefnemers kwalitatief waardevolle concepten kunnen aandragen.	In plaats van een formele voorrang is het criterium lokale verbondenheid en betrokkenheid bij de stad opgenomen als aspect dat initiatiefnemers kunnen gebruiken om hun meerwaarde voor de stad en buurt aan te tonen. Dit wordt meegenomen in de beoordeling van de vergunningaanvraag.
Voeg een toegankelijkheidseis toe aan nieuwe hotelplannen, zodat nieuwe hotelinitiatieven altijd een publiekstoegankelijke functie hebben voor buurtbewoners en/of andere doelgroepen dan hotelgasten.	Toeristische organisaties	Niet zwaar meegewogen. Uit gesprekken met andere belanghebbenden (hoteliers, belangenorganisaties) blijkt dat niet elk hotel zich leent voor publiekstoegankelijke functies. Daarnaast komt uit gesprekken dat hotels ook op andere wijze kunnen bijdragen aan de buurt,	Er is geen aparte toegankelijkheidseis opgenomen in de beleidsregel. Wel wordt toegankelijkheid genoemd als een mogelijke invulling van de meerwaarde die een hotel kan bieden aan de omgeving, bijvoorbeeld door een publieksfunctie voor

		bijvoorbeeld door zorg te dragen voor (openbaar) groen en bij te dragen aan sociale veiligheid door toezicht.	buurtbewoners of aandacht voor sociale inclusie binnen het hotelconcept.
Er bestaan veel zorgen over de omvang van de planvoorraad en de onzekerheid over het moment waarop deze hotelontwikkelingen daadwerkelijk op de markt verschijnen.	Hoteliers	Dit signaal horen we regelmatig en nemen we serieus mee in onze afwegingen. Uit het marktonderzoek *Bewust Doseren* blijkt dat er, ondanks een planvoorraad van 1.215 kamers, in de komende jaren toch mogelijkheden zijn om extra kamers toe te voegen. Dit komt met name doordat de planvoorraad gefaseerd tot ontwikkeling komt. Nieuwe planruimte ontstaat naar verwachting vanaf 2027. Om die reden bieden we de komende jaren nog geen ruimte voor grootschalige initiatieven en blijven we de ontwikkeling van de planvoorraad nauwlettend volgen.	We kiezen ervoor om het huidige ‘nee, tenzij’ beleid te behouden en daarmee de markt niet verder open te zetten voor grote hotelinitiatieven.
De kwaliteitscriteria waarop bij een vergunningaanvraag beoordeeld wordt in het huidige beleid zijn vaag en	Hoteliers, ontwikkelaar en brancheorganisaties.	Dit wegen we zwaar. Met de nieuwe beleidsregel willen we de eisen voor een vergunningaanvraag	Met de beleidsregel concretiseren we de criteria waaraan een hotelontwikkeling moet

leiden tot onzekerheid bij initiatiefnemers.		opgenomen in het bestaande hotelbeleid verduidelijken.	voldoen. Hierbij geven we ook concrete voorbeelden.
Hotels moeten ambassadeurs van de stad zijn. Het is een vorm van maatschappelijk verantwoord ondernemen als je als hotel 'in de biotoop past'. Dit kan ook herhaalbezoek versterken.	Toeristische organisaties	Dit is als inspirerend signaal meegenomen.	Geen aanpassing in de beleidsregel, maar het belang van een goede inpassing in de omgeving en van gastheerschap wordt onderstreept met voorbeelden.
Er is veel ruimte in Utrecht voor een kwaliteitsconcept. Voor het zoveelste zakelijke hotel is niet persé ruimte, maar wel voor vernieuwende concepten.	Ontwikkelaars, hoteliers, toeristische organisaties	We wegen dit zwaar, omdat wij ook constateren dat het aanbod van drie- en viersterren zakelijke hotels in Utrecht veruit het grootste is en juist de laatste jaren is uitgebreid.	Met de beleidsregel bieden we ruimte aan concept- of doelgroephotels, omdat deze in Utrecht beperkt aanwezig zijn en een unieke/bijzondere toevoeging op het bestaande aanbod kunnen vormen. Zo bedienen nieuwe hotelinitiatieven een aanvullende vraag.
Er zijn zorgen over de ruimte voor zakelijk toerisme. Als er alleen kleine hotels bijkomen, kunnen we dan iedereen wel kwijt tijdens de grote congressen?	Congresorganisatoren, marketingorganisaties	Op dit moment hanteren wij restrictief beleid, waarbij de raad heeft gekozen om alleen ruimte te bieden voor kleinere hotels (max 50 kamers). Wij herkennen het belang van de zakelijke markt voor Utrecht. De komende jaren blijft het hotelaanbod	We blijven bij het huidige beleid, maar stimuleren wel regionale samenwerking tussen hotels en congresorganisatoren zodat de zakelijke doelgroep bij een hoge vraag naar hotelkamers ook hotelaanbod in de regio kan vinden.

		zich ontwikkelen, tot 2030 verwachten we 800 nieuwe hotelkamers, waarvan een belangrijk deel passend voor de zakelijke doelgroep. Daarnaast biedt deze beleidsregel ruimte voor aanvullende kleinere initiatieven die ook de zakelijke markt kunnen bedienen. Hierdoor kan het aanbod beperkt meegroeien met de stad.	
Horecaverordening; De verordening stelt voor hotels van 11 tot 40 kamers de verplichting van een 24/7 aanwezigheid van een leidinggevende. Een aanpassing is essentieel om exploitatie rond te krijgen voor dit type hotels nu prijzen voor hotelkamers onder druk staan door lasten- en belastingverhogingen.	Hoteliers, belangenorganisaties	Nu niet zwaar, dit valt niet binnen het doel en de scope van de beleidsregel. Wel verdient dit vervolgaandacht omdat we met het beleid en de beleidsregel juist aan hotels van deze kamergrootte ruimte bieden.	We hebben de zorg gehoord en nemen deze serieus. Dit gaat echter buiten de opdracht van de beleidsregel om. We agenderen dit thema bij de aanpassing van het horecakader.
Aanvullende (kosteloze) functies zijn vaak financieel niet haalbaar binnen de businesscase van hotels. Het is belangrijk om focus te houden op de kernactiviteit:	Hoteliers	Dit wegen we zwaar. Wij zijn ons ervan bewust dat het ondernemersbelang ook zwaar blijft meewegen en dat niet elk hotelinitiatief ruimte heeft voor aanvullende	De beleidsregel stelt als vereiste dat een hotelontwikkeling een meerwaarde biedt voor de omgeving. Op welke manier die meerwaarde wordt

hotellerie. Hoewel maatschappelijk verantwoord ondernemen van waarde is, moeten we hierin een balans bewaren. De hotelontwikkeling is niet bedoeld als een algemene buurtvoorziening.		(kosteloze) functies. Wel zien we een trend waar hotels verbinding zoeken met de buurt en voor (buurt)bewoners aantrekkelijke functies toevoegen. We willen stimuleren dat hotelinitiatieven deze trend onderzoeken en meewegen, maar leggen dit niet als verplichting op. Vandaar dat we ondernemers ruimte geven een eigen invulling te geven aan de wijze waarop ze waarde toevoegen aan stad en buurt op een wijze die past bij het hotelinitatief.	gerealiseerd, is flexibel en kan door de ontwikkelaar of exploitant zelf worden ingevuld, binnen in de beleidsregel opgenomen kaders.
Grote evenementen gaan verloren. We moeten deze blijven stimuleren. Deze zijn belangrijk voor de hotelsector.	Hoteliers	Niet zwaar bij deze beleidsregel. Het valt niet binnen de opdracht en scope. De zorg is bekend. De gemeente zet zich hiervoor in bij andere beleidsvelden, onder andere voor in door middel van de huidige zoektocht naar een nieuwe locatie voor grootschalige evenementen.	Niet van toepassing.

Er is een wens voor gebiedsgericht beleid, in de binnenstad is de impact van hotelontwikkelingen groter dan daarbuiten. Er is een verzoek voor minder hotelontwikkeling in de binnenstad, en juist ruimte voor ontwikkeling in buurten buiten het centrum. Na de ontwikkeling van enkele grotere hotels in de binnenstad leeft het gevoel dat de binnenstad aan de bovengrens zit van het aantal hotelkamers dat het aankan.	Gebiedsteam Binnenstad, bewoners, hoteliers	Gedeeltelijk meegewogen, volgens het onderzoek *Bewust Doseren* is het nu niet opportuun om in het beleid ruimtelijke keuzes uit te werken, zoals het benoemen van strategische zones of voorkeursgebieden. Het huidige beleid biedt daarnaast geen ruimte voor locatiegericht hotelontwikkelingen te stimuleren of tegen te houden. Wel wordt bij aanvragen voor hotelontwikkeling de ruimtelijke inpassing en effect op de leefbaarheid zwaar meegewogen.	We nemen dit signaal mee naar een eventuele toekomstige herziening van het hotelbeleid. Wel beschermen we met de beleidsregel de leefbaarheid door niet toe te staan dat woningen worden omgebouwd tot hotels en gaan we clustering van minihotels in het wervengebied tegen. Ook behouden we de in het beleid gestelde maximumgrens van 50 kamers voor nieuwe hotelinitiatieven waarmee we tegemoetkomen aan het geluid dat er geen ruimte is voor grote hotelinitiatieven in de binnenstad.
De toegevoegde waarde van een hotelontwikkeling voor de stad en buurt hoeft niet te worden gevangen in de beleidsregel, deze is standaard aanwezig. Bijvoorbeeld doordat hotels sociale veiligheid verbeteren en doordat ze samenwerken met andere toeristisch-recreatieve ondernemers in	Hoteliers	We wegen dit niet zwaar. We vinden het belangrijk dat hotelinitiatieven een positieve bijdrage hebben voor de stad en voor de buurt waar ze gevestigd zijn, die verder gaat dan ‘business as usual’. We dagen initiatiefnemers uit om hier op een bij het initiatief	Het is van belang dat de toegevoegde waarde aansluit bij de exploitatie, de schaal en het type hotel. Daarom wordt er niet gewerkt met een uniforme lijst van eisen. In plaats daarvan worden kaders gegeven met daarbij voorbeelden om initiatiefnemers te ondersteunen bij het

de stad en zo een positieve impact hebben op de lokale economie.		passende wijze invulling aan te geven.	onderbouwen hoe hun hotel bijdraagt aan de omgeving.
Hotels zorgen voor geluidsoverlast voor omwonenden. Er is een verzoek gedeeld om geluidsbelasting mee te nemen bij de beoordeling van hotelinitiatieven.	Bewoners (binnenstad)	We nemen de zorgen van binnenstadbewoners over de impact van hotelontwikkelingen serieus. Bij de beoordeling van vergunningaanvragen voor hotelinitiatieven toetsen we aan het onder de omgevingswet opgenomen beoordelingskader 'evenwichtige toedeling van functies aan locatie' (ETFAL). Hierin is ook geluidsbelasting opgenomen.	We nemen in de beleidsregel op dat elk hotelinitiatief getoetst wordt aan het 'ETFAL' beoordelingskader, waar geluidsbelasting een onderdeel van is.

Wat kan er geleerd worden van deze samenwerking met Utrechters? Denk hierbij aan wat we kunnen leren voor de leidende principe van houding en gedrag [link] en het kompas voor zeggenschap.
De samenwerking met Utrechters heeft veel bruikbare input opgeleverd. Uit de samenwerking hebben we de volgende leerpunten gehaald: - **'Duurzame relaties'**. Samenwerken tijdens het gehele proces: Door Utrechters in de verschillende fase van het proces te betrekken hebben belanghebbenden de mogelijkheid gehad om 'een vinger aan de pols' te houden, en hebben we betrokkenen mee kunnen nemen in het denk- en werkproces. - **'Inclusie en diversiteit'**. Het hanteren van verschillende manieren om samen te werken met Utrechters heeft positief gewerkt. Het samenwerkingsproces is gestart met formele interviews in samenwerking met twee verschillende

onderzoeksbureaus. Later is dit aangevuld met groepsgesprekken, informele gesprekken, terugkoppelbijeenkomsten en schriftelijk contact. Er waren veel verschillende belanghebbenden, van kleine bedrijven tot multinationals en van organisaties tot individuen. Hierdoor werkte een ‘one-size-fits-all' aanpak niet en hebben we de manier van samenwerken aangepast aan de behoefte van de belanghebbende.

- **‘Lef’**. Het terugkoppelen van uitkomsten uit samenwerking en uitleg hoe deze uitkomsten meegenomen zijn in de beleidsregels heeft goed gewerkt, hierdoor voelden betrokkenen zich gehoord, ook als punten niet meegenomen konden worden.
- **‘Inclusie en diversiteit’.** Samenwerken vond vaak plaats buiten het stadskantoor. Gesprekken vonden zoveel mogelijk plaats bij ondernemers, of op locatie in de (binnen)stad. Terugkoppelbijeenkomsten vonden plaats tijdens het hoteloverleg en op locaties in de (binnen)stad. Tijdstippen voor bijeenkomsten werden afgestemd met de belanghebbenden zodat er een zo groot mogelijke opkomst werd gerealiseerd.
- **‘Open en Eerlijk’**. Tijdens gesprekken of bijeenkomsten deelden we vooraf de kaders, zodat het duidelijk was waar wel, en waar geen invloed op uitgeoefend kon worden. Zaken die buiten de invloedsfeer van het project vielen nemen we wel mee of geven het door aan de relevante partijen (zie ook het samenwerkingsverslag voor voorbeelden).
- **‘Vertrouwen**’. Belanghebbenden is actief om input gevraagd om de beleidsregels werkbaar te maken. Na het uitzetten van de kaders kregen betrokkenen vrijheid om input te leveren en suggesties te doen. Deze input is zoveel mogelijk meegenomen. Wanneer dit niet het geval is, is teruggekoppeld waarom deze keuze is gemaakt. Zo laten we zien vertrouwen in de belanghebbenden te hebben. We vragen het vervolgens het vertrouwen terug dat deze input goed wordt afgewogen.
- **‘Leren en verbeteren’**. Tijdens de samenwerking is veel input opgehaald die niet direct betrekking heeft op het project, maar wel belangrijk en relevant is voor de betrokkenen. Voor betrokkenen is de realiteit minder afgebakend dan de opdracht voor het opstellen en herzien van de beleidsregels. De input die buiten de scope van het project valt vertalen we waar mogelijk in actiepunten en vervolgstappen.

N.B. Elk verslag wordt openbaar gepubliceerd. Let op dat je verslag hiervoor digitaal toegankelijk moet zijn. Dan kan het gedeeld worden via utrecht.nl en/of het DenkMee-platform.