



**Gemeente
Rotterdam**

Said Kasmi

Wethouder Onderwijs, Cultuur en Toerisme

Bezoekadres: Stadhuis Coolingsingel 40
3011 AD Rotterdam

Postadres: Postbus 70012
3000 KP Rotterdam

Website: www.rotterdam.nl

E-mail: bbo@rotterdam.nl

Inlichtingen:

Telefoon:

Cluster: SO

Ons kenmerk: BS21/00878 – 21bb008078

Uw kenmerk: 21bb7728

Datum: 16 juni 2021

Betreft: Toezeggingen Hotelbeleid

Aan commissie EDEM

Geachte leden,

In de vergadering van Commissie EDEM van 9 juni jl. is het Hotelbeleid besproken. Er zijn diverse vragen gesteld, die ik graag beantwoord voor behandeling in uw raad. Voor ik de vragen beantwoord, wil ik van de gelegenheid gebruik maken om u samenvattend het doel, de mogelijkheden en de positie van het beleid te schetsen. Dit omdat tijdens de commissievergadering is gebleken dat hier onduidelijkheid over bestaat.

Doel en positie en mogelijkheden van het Hotelbeleid

Het ter vaststelling voorliggende hotelbeleid is een ruimtelijk-economisch kader. Dit betekent dat het inzicht geeft in de stedelijke ambities voor hotelfuncties verspreid over de stad. Het maakt inzichtelijk waar bepaalde typen hotels wel en waar niet wenselijk zijn. Het hotelbeleid volgt op de visie op toerisme waarin spreiding van toeristen over de stad een uitgangspunt is. Een passend en over Rotterdam verspreid en gedifferentieerd hotelaanbod is daartoe een middel. Bepaalde typen hotels, met name kleinschalig en authentiek, in gebieden buiten het centrum, sluiten aan bij de visie op toerisme. Daarnaast wil Rotterdam een gastvrije stad zijn voor zakelijke bezoekers. Ook bij de vraag van deze bezoekers wil Rotterdam aansluiten met haar hotelaanbod.

In de Binnenstad is het hotelaanbod het grootst en in de voorbije jaren, toen er nog ruimte genoeg was voor hotels, lag daar ook de nadruk van nieuwe initiatieven. Met de ambities van het nieuwe beleid wordt een signaal afgegeven dat Rotterdam, vanuit de noodzaak voor een goede balans tussen rust en reuring in het centrum, kiest voor een beleid waar we juist de spreiding over de stad willen bevorderen en verdere concentratie van toeristische druk in het centrum willen tegengaan.

Het hotelbeleid is een sectoraal beleidskader, net als bijvoorbeeld het detailhandelsbeleid, kantorenbeleid en horecabeleid. Als vastgesteld beleidskader wordt het onderdeel van de beleidsatlas van de Omgevingsvisie. Nieuwe hotelinitiatieven die niet passen in het bestemmings- en (het toekomstige) omgevingsplan, worden eerst getoetst aan het hotelbeleid.

Het hotelbeleid dient tevens als voorzienbaar kader, wat betekent dat exploitanten, pandeigenaren en kopers aan de hand van dit beleid verondersteld worden rekening te houden met de mogelijkheid dat de planologische situatie op termijn kan veranderen. Dit neemt niet weg dat het bestaande bestemmingsplan leidend is; vaststellen van het hotelbeleid verandert niet automatisch de bestemmingsplannen.

Wat kunnen we met het nieuwe hotelbeleid? Aan de hand van een aantal situaties wil ik dat schetsen.

1. Een nieuw initiatief meldt zich en voldoet aan de ambities van het hotelbeleid.

Het hotelbeleid maakt inzichtelijk welke combinatie van typen hotels op welke plekken, onder de gestelde voorwaarden, mogelijk zijn. De verschillende typen hotel hebben in het beleidsstuk een letter gekregen, deze correspondeert met de letters in de bijgaande kaart. Wanneer een initiatief dat niet past in het bestemmingsplan zich bij de gemeente meldt, wordt gewezen op de gestelde kwaliteitseisen en benodigde onderbouwing. Essentieel daarbij is dat een initiatief aantoont dat er draagvlak is in de directe omgeving, onder andere met een marktschatting en berekening. Wanneer de conclusie op basis van de gestelde voorwaarden positief is, kan het reguliere proces voor bestemmingswijziging of vergunningverlening worden doorlopen.

In het reguliere proces, wordt naast de beleidsuitgangspunten van het hotelbeleid ook getoetst aan bijvoorbeeld stedenbouwkundige, verkeerskundige, ruimtelijke en veiligheidsaspecten.

Er kan dus niet zomaar een hotel in een groenstrook aan de Rotte verrijzen. Ook al zou het een mooi initiatief zijn dat voldoet aan de voorwaarden die in het hotelbeleid worden gesteld aan een hotel op een locatie aan de rivieroever, dan nog volgt er een traject van vergunningverlening en vindt in dat traject een integrale belangenafweging plaats die daarbij hoort.

2. Een nieuw hotel initiatief meldt zich bij de gemeente voor een plek met de juiste bestemming, maar waar het op basis van het hotelbeleid niet gewenst is.

Wanneer een nieuw initiatief zich meldt bij de gemeente, wordt het initiatief getoetst aan het bestemmingsplan en het hotelbeleid. Als het bestemmingsplan een hotel mogelijk maakt, kan hier binnen de juridische mogelijkheden gebruik van worden gemaakt. Indien het initiatief op basis van het hotelbeleid niet gewenst is, wordt dit besproken met de initiatiefnemer om te onderzoeken of wijziging van de plannen mogelijk is. Stel dat het initiatief vraagt om een omgevingsvergunning dan mag de gemeente niet zomaar haar medewerking onthouden, omdat zij op basis van het nieuwe beleid het hotel niet wenselijk acht. Eerder ingediende plannen en hotels in aanbouw kunnen doorgang vinden als blijkt dat de ontwikkeling al in gang is gezet voordat het voorliggende hotelbeleid van kracht werd. Dat moet blijken uit schriftelijke stappen die de initiatiefnemer richting de gemeente heeft gezet. De overheid wil immers een betrouwbare overheid zijn en heeft zich te houden aan de beginselen van behoorlijk bestuur.

3. Een nieuw initiatief meldt zich bij de gemeente en past niet binnen de gestelde ambities van het hotelbeleid, maar biedt bijzondere kansen voor (een deel) van de stad.

Het kan voorkomen dat een initiatief zich bij de gemeente meldt voor een plek waar het bestemmingsplan geen hotel mogelijk maakt en waarbij het initiatief niet voldoet aan alle eisen van het hotelbeleid. Indien het initiatief wel van bijzondere waarde voor een gebied of de stad in zijn geheel is, kan het op voorspraak van het college worden voorgelegd aan de gebiedscommissie. Als het initiatief positief wordt beoordeeld, is afwijking mogelijk. Vervolgens wordt het reguliere proces voor bestemmingswijziging of vergunningverlening doorlopen.

Ter beantwoording van de toezeggingen:

Toezegging 21bo00231: Wethouder Kasmi informeert commissie / raad over status (is kaart kaderstellend?) van de Beleidskaart ontwikkeling hotelvestiging en stuurt een duidelijke versie van deze kaart.

In het hotelbeleid is een beleidskaart opgenomen, waarin de beschreven ambities op kaart zijn geprojecteerd. Deze kaart is daarmee een visualisatie van het beleid en daarmee in combinatie met de tekst van het hotelbeleid kader stellend. Een duidelijke en inzoombare beleidskaart is opgenomen in bijlage 1. De kaart maakt ruimtelijk inzichtelijk wat de ambities betekenen voor de wenselijkheid van de typen hotels verspreid over de stad.

Toezegging 21bo00230: Wethouder Kasmi zegt toe het externe rapport over aan te tonen hotelbehoefte vanuit vraagontwikkeling te delen met commissie / raad.

In de afgelopen jaren is de gemeente geconsulteerd door de adviesbureaus Horwath HTL (2018) en ZKA (2020). Het adviesrapport van Horwath HTL is reeds met u gedeeld in 2019. Het rapport treft u bij deze brief aan (bijlage 2). Als gevolg van de ontwikkelingen door Corona, is in de zomer van 2020 aan adviesbureau ZKA verzocht om de ontwikkeling van de laatste jaren inzichtelijk te maken en aan de hand van scenario's de kansen voor de hotelmarkt in beeld te brengen (is opgenomen als bijlage B in het hotelbeleid). Als nadere toelichting deel ik graag een extra bijlage (bijlage 3), waarin de scenario's verder worden verklaard.

Toezegging 21bo00228: Wethouder Kasmi informeert de commissie / raad over de stand van het aantal gerealiseerde hotelkamers.

In de met u gedeelde onderzoeksrapporten is inzichtelijk hoe de hotelmarkt zich vanaf ca. 2008 heeft ontwikkeld. In de periode van 2007 tot 2017 is de Rotterdamse hotelmarkt gegroeid van 68 hotels met in totaal 2.405 kamers tot 76 hotels en 5.502 kamers. In de afgelopen jaren is dat aantal gegroeid tot 89 hotels in 2021 met 6.336 kamers. Een nieuw hotel dat recent haar deuren heeft geopend is het Postillion hotel in het WTC met 150 kamers. Eind vorig jaar is in de Witte de Withstraat hotel H3 geopend met 46 kamers.

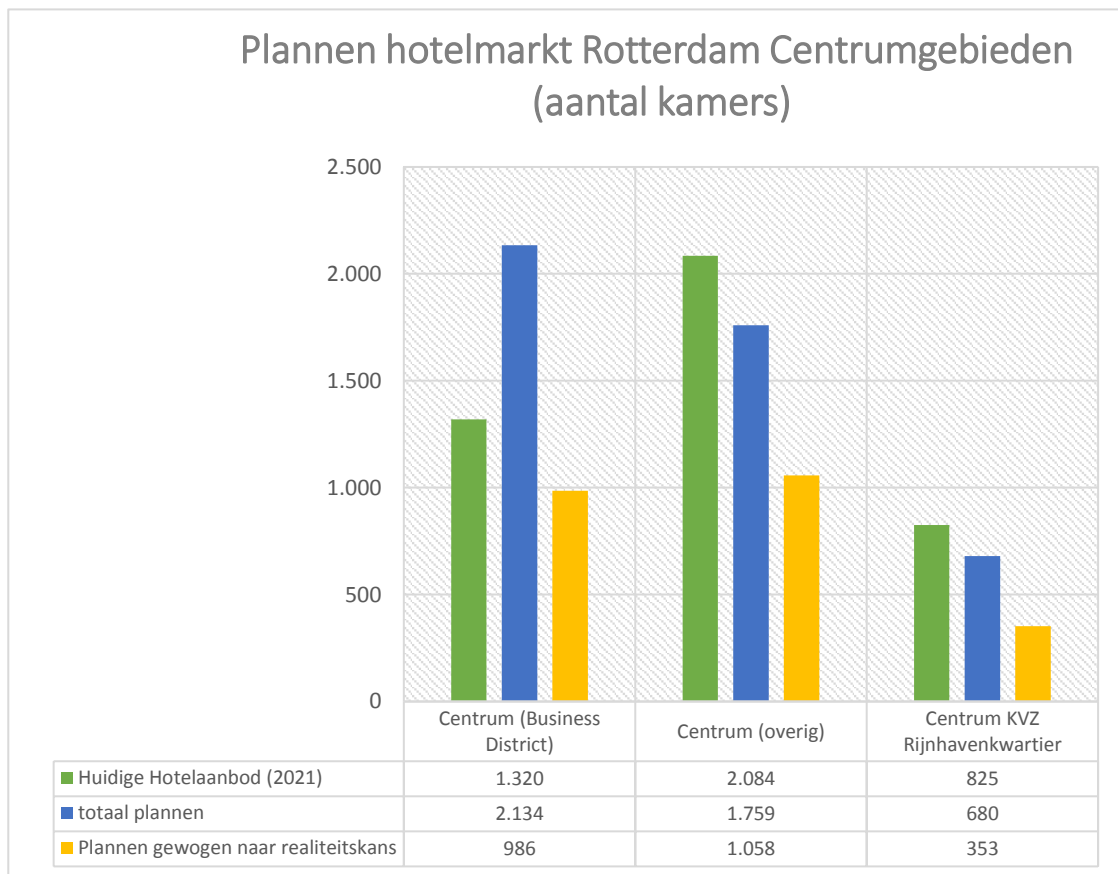
Toezegging 21bo00229: Wethouder Kasmi informeert raad /commissie over voor hoeveel hotelkamers van de maximale toevoeging van 1500 kamers per 1 januari 2021 in het Business District in het centrum van de stad en van het maximum van 500 extra kamers in het Rijnhavenkwartier plannen zijn ingediend.

In de afgelopen jaren hebben diverse partijen plannen ontwikkeld voor hotels in de stad. De plannen in de pijplijn variëren van kansrijk en hard tot zeer zacht.

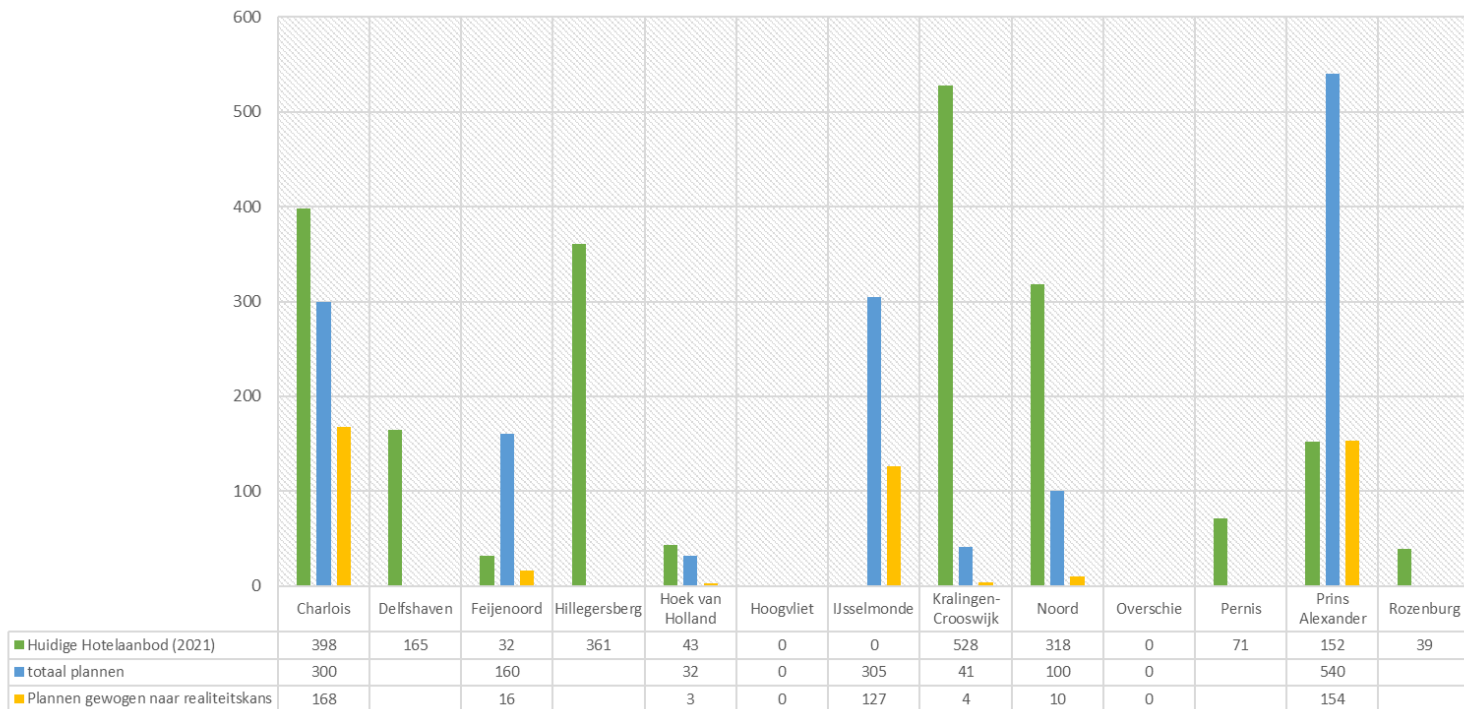
Het is goed om te beseffen dat deze plannen mogelijk zijn, omdat er geen hotelbeleid was, waarmee aan nieuwe initiatieven een halt werd geroepen. Daarom is het belangrijk hotelbeleid vast te stellen, waarmee op termijn beter gestuurd kan worden op nieuwe plannen. We willen immers meer verspreiding van bezoekers over de stad en overbelasting van het centrum voorkomen.

Op dit moment kunnen eerder ingediende plannen en hotels in aanbouw zorgen voor een toename van het aanbod, ook op plekken waar dit vanuit dit beleid niet meer of beperkt gewenst is. Bij de in het beleid gestelde maximale extra toevoeging van 1.500 kamers in het Central Business District (CBD, Coolingsingel (West)Blaak) en 500 kamers in het Rijnhavenkwartier is al rekening gehouden met een deel van de plannen in de pijplijn die uiteindelijk gerealiseerd zullen worden.

In onderstaande grafiek is gevisualiseerd wat het huidige hotelaanbod (in hotelkamers) per gebied is (groen), wat er in totaliteit aan plannen, initiatieven en ideeën bekend is (blauw) en wat er op basis van historische verwachting voor ontwikkelingen reëel is (geel).



Plannen hotelmarkt Rotterdam Buiten Centrum (aantal kamers)



In het gebied van Central Business District (CBD), Coolsingel en (West)Blaak zijn er tien plannen met 1.614 kamers die worden ingeschat als kansrijk, hard of in aanbouw. Naast een bekend initiatief als het Postkantoor met daarin een 5-sterren Kimpton hotel (284 kamers) gaat het om plannen voor uitbreiding van Hotel Central, een hotel bij de Bijenkorf, een hotelinitiatief voor Coolsingel 105 en zijn er in diverse grote ontwikkelingen hotels voorzien en mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan (o.a. Hart010, Groot Handelsgebouw, Delftsepoort, Weena). Ingeschat wordt dat in het CBD, Coolsingel (West)Blaak) van deze plannen ca. 900 kamers daadwerkelijk zullen worden gerealiseerd.

Op de Kop van Zuid / Rijnhavenkwartier is in de ontwikkeling van Bay House het hotel MGallery met 180 kamers in aanbouw. Ook voor de ontwikkeling van de locatie Codrico wordt ingezet op een hotel met 150 kamers. Op de Wilhelminakade wordt al jaren gesproken over de mogelijke uitbreiding van Hotel New York Westcord met 150 kamers. In totaliteit zijn er plannen voor 630 kamers, waarvan ingeschat wordt dat er zeker 350 kamers zullen worden gerealiseerd.

Verder heb ik nog toegezegd u te informeren over de tijdlijn voor het actualiseren van bestemmingsplannen, al dan niet via een parapluherziening, ter uitvoering van het nieuwe hotelbeleid.

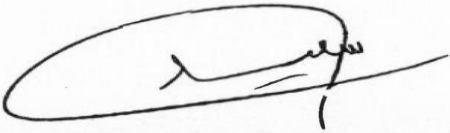
Het bestemmings-/ omgevingsplan kan niet van het ene op het andere moment worden aangepast. Aangezien de toegestane functies van een pand in het bestemmingsplan voor de vastgoedeigenaar waarde vertegenwoordigen, ontstaat er bij het wegnemen van een van die functies mogelijk een planschaderisico.

De hoogte van de planschade en het specifieke financiële risico worden bepaald op pandniveau. Mogelijke reducering van het planschaderisico ontstaat met een voorzienbaar kader en tijd. Vaststelling van het hotelbeleid is nodig om het te kunnen laten dienen als voorzienbaar kader. Wanneer vastgoedeigenaren binnen een reële periode geen gebruik maken van de juridische mogelijkheden om een hotel te ontwikkelen, ontstaan mogelijkheden voor weg bestemmen van hotelfuncties in bestemmingsplannen. Dit vraagt om juridisch maatwerk. Per plan en locatie wordt een standpunt ingenomen over de bestemmingswijziging en vergunningverlening, mede bepaald door de juridische mogelijkheden en de financiële risico's voor de gemeente.

De tijdlijn voor het actualiseren van de bestemmingsplannen, moet ik u op dit moment helaas schuldig blijven. Het vergt inzet van personele capaciteit en afstemming tussen meerdere disciplines om u inzicht te kunnen geven in welke activiteiten in de loop van de tijd gaan plaatsvinden. In het 3^e kwartaal van dit jaar hoop ik u hierover nader te kunnen informeren. Zoals hierboven aangegeven treedt het beleidskader direct na vaststelling in elk geval in werking waardoor al een mate van sturing mogelijk is indien zich nieuwe hotelinitiatieven aandienen.

Ik ga er vanuit u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben en wil u voorstellen de toezeggingen 21bo00228, 21bo00231, 21bo00230 en 21bo00229 hiermee af te doen.

Met vriendelijke groet,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, sweeping oval followed by a series of smaller, more intricate strokes.

Said Kasmi
Wethouder Onderwijs, Cultuur en Toerisme

Bijlagen:

1. Beleidskaart Hotelbeleid Hotelvestiging
2. Rapport Hotelmarkt Rotterdam 2018, Horwath HTL
3. Toelichting groeipotentie marktsegmenten - advies ZKA 2020