

Vaststelling van de aanvulling op de beleidsnota 'Hotelbeleid Rotterdam – Wakker worden in een wereldstad (2021)

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 4 juni 2024 (raadsvoorstel nr. 24bb003771/24bo005113); 24bb004873;

gelet op artikel 147, tweede lid, van de Gemeentewet; overwegende dat het wenselijk is om in het 'Hotelbeleid Rotterdam: wakker worden in een wereldstad' vastgesteld op 7 juli 2021 de privaatrechtelijke sturingsinstrumenten die worden ingezet bij de uitvoering van het beleid nader uit te werken en toe te lichten;

besluit:

Artikel I

Het **Hotelbeleid Rotterdam: wakker worden in een wereldstad** wordt als volgt gewijzigd:

A

In paragraaf 2.3 vervallen de zinnen 'Specifieke initiatieven die hier niet aan voldoen, maar wel van bijzondere waarde zijn voor de stad, kunnen op voorspraak van het college worden voorgelegd aan de gebiedscommissie. Als het initiatief positief wordt beoordeeld, is afwijking van onderstaande aspecten mogelijk.'

B

Na hoofdstuk 2 wordt een hoofdstuk ingevoegd, luidende:

2A. Uitvoering door publiekrechtelijke en privaatrechtelijke sturing

Om uitvoering te geven aan het hotelbeleid en zo te sturen op hotelontwikkelingen in de stad zet de gemeente Rotterdam verschillende instrumenten in. Dat is zowel een publiekrechtelijk instrument, het omgevingsplan, als een privaatrechtelijk instrument, contractbeheer van eigendoms- en erfpachtaktes. Hoe deze sturingsinstrumenten in Rotterdam worden toegepast wordt hieronder toegelicht.

Publiekrechtelijke sturing – toetsing aan het omgevingsplan

Het hotelbeleid Rotterdam 'Wakker worden in een wereldstad' is het kader waaraan elk hotelinitiatief dat niet in het omgevingsplan past wordt getoetst, waarbij zowel de voorwaarden en kwaliteitseisen uit hoofdstuk 2 als de digitale 'beleidskaart ontwikkeling hotelvestiging' ([Beleidskaart Ontwikkeling Hotelvestiging \(arcgis.com\)](#)) als belangrijkste toetsingskader dienen. Het beleid is van toepassing op nieuwbouw, transformatie en uitbreiding van hotels.

Onderbouwing door initiatiefnemer

De toetsing vindt plaats op basis van een uitgebreide onderbouwing van het initiatief door de initiatiefnemer. Die kan daarbij gebruik maken van het formulier 'Vereiste planinformatie onderbouwing hotelinitiatief', dat als handvat dient bij de onderbouwing van de beoogde hotelontwikkeling. Voor een volledige onderbouwing en goede toetsing is het van belang dat eigenaar, ontwikkelaar, investeerder én exploitant bekend zijn.

De toetsing van de onderbouwing is onderdeel van de algehele toetsing van een aanvraag omgevingsvergunning aan relevant beleid. Als een hotelinitiatief past binnen de voorwaarden van het hotelbeleid en aan alle overige wet- en regelgeving voldoet kan, na een procedure tot afwijking van het geldend planologisch regime, een omgevingsvergunning worden verleend. Als het initiatief niet past in het hotelbeleid – en er geen redenen zijn om van het beleid af te wijken – zal de vergunningaanvraag worden geweigerd.

In voorkomende gevallen is een onderbouwde afwijking van het hotelbeleid mogelijk. Afwijking is alleen mogelijk als initiatieven van bijzondere waarde zijn voor de stad of de directe omgeving van het initiatief. Als een initiatief op basis van de onderbouwing - eventueel aangevuld met een advies van de wijkraad - positief wordt beoordeeld door het college, kan in afwijking van het hotelbeleid toch een omgevingsvergunning worden verstrekt.

Onderzoek verwijderen onbenutte hotelfunctie

Toetsing aan het hotelbeleid gebeurt in een ruimtelijke procedure als het initiatief niet in het omgevingsplan past. Is die strijdigheid er niet, dan heeft de gemeente geen ruimtelijke instrumenten om te sturen op het gebruik als hotel. Op sommige locaties waar het omgevingsplan dat toestaat kunnen daardoor nog steeds hotels worden ontwikkeld, terwijl het beleidsmatig niet meer gewenst is. Daarom zal er bij de toekomstige wijzigingen van delen van het omgevingsplan zorgvuldig worden afgewogen of het omgevingsplan ter plaatse in lijn kan worden gebracht met het hotelbeleid door de onbenutte hotelfuncties te verwijderen.

Privaatrechtelijke sturing – gemeentelijk contractbeheer

Grond in Rotterdam is door de gemeente uitgegeven met privaatrechtelijke voorwaarden. Sommige eigendom- en erfpachttaktes bevatten daarom een bouw- en/of gebruiksbeperking. Daardoor blijft de gemeente als contractbeheerder betrokken bij initiatieven van grondeigenaren en behoudt daarmee invloed op ontwikkelingen.

Voor herontwikkeling, uitbreiding of transformatie is in die gevallen daarom meestal ontheffing (privaatrechtelijke toestemming) van de gemeente nodig, waarbij de gemeente toetst of de ontwikkeling voldoet aan beleidsdoelstellingen en als die wijziging meerwaarde voor de eigenaar kan opleveren een financiële voorwaarde oplegt: de ontheffingsvergoeding. Als er ontheffing wordt verleend door de gemeente worden voorwaarden behorend bij de nieuwe ontwikkeling vastgelegd in een wijzigingsakte. Zo ziet de gemeente erop toe dat beleidsdoelstellingen en ambities van toepassing worden op de betreffende ontwikkeling en ook beheerd kunnen worden.

In het geval van een beoogde hotelontwikkeling heeft de eigenaar of erfpachter – als dat nieuwe gebruik als hotel afwijkt van de betreffende bouw- en gebruiksbeperkingen – een ontheffing van de gemeente nodig om dat gebruik mogelijk te maken. Als het omgevingsplan op een locatie de hotelfunctie toelaat is het in beginsel niet mogelijk de ontheffing te weigeren. Bij het verlenen van de ontheffing wordt het verzoek tot ontheffing echter wel getoetst aan relevant beleid, in dit geval het hotelbeleid. Daarmee wordt gestuurd op de ontwikkeling, door - in lijn met het Rotterdams grondbeleid - voorwaarden te verbinden aan de ontheffing. Medewerking wordt dan uitsluitend verleend in lijn met de randvoorwaarden uit het hotelbeleid, zoals omschreven in hoofdstuk 2. Daarbij ligt de focus op de voorwaarden genoemd onder C en D en de kernmerken van de verschillende hoteltypen (pagina 11). Zo sturen we bijvoorbeeld op de minimale oppervlakte van de kamers, de aansluiting van het concept op de omgeving en/of aanvullende faciliteiten die worden aangeboden.

Artikel II

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag na de datum van uitgifte van het gemeenteblad waarin het wordt geplaatst.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 9 en 11 juli 2024.

*De griffier,
I.C.M. Broeders*

*De voorzitter,
A. Aboutaleb*

Dit gemeenteblad ligt ook ter inzage bij het Concern Informatiecentrum Rotterdam (CIC): 010-267 2514 of bir@rotterdam.nl

Toelichting

Op 7 juli 2021 is de beleidsnota 'Hotelbeleid Rotterdam; wakker worden in een wereldstad' vastgesteld. Dit beleid is een ruimtelijk-economisch kader voor hotelontwikkeling in Rotterdam. Het beleid verwoordt de ambities voor de hotelsector in de stad. Een onderdeel van het beleid is de gewenste beperking van hotelontwikkelingen in de binnenstad. Hotelontwikkelingen in de binnenstad zijn sinds 1 januari 2021 alleen nog wenselijk in het Central Business District (CBD) en langs de oevers van de Rotte en de Maas. Bij de uitvoering van het beleid zet de gemeente Rotterdam zowel publiek- als privaatrechtelijke sturingsinstrumenten in.

Het omgevingsplan is voor de gemeente een belangrijk publiekrechtelijk instrument om te sturen op ruimtelijke ontwikkelingen, zoals nieuwe hotels. Toetsing aan het hotelbeleid gebeurt in een ruimtelijke procedure als het initiatief niet in het omgevingsplan past. Is die strijdigheid er niet, dan heeft de ge-

meente geen ruimtelijke instrumenten om te sturen op het gebruik als hotel en daarmee uitvoering te geven aan het beleid. Gemeente Rotterdam onderzoekt daarom welke mogelijkheden er zijn om het omgevingsplan in lijn te brengen met het hotelbeleid door de onbenutte hotelfuncties in de binnenstad te verwijderen, om zo beter te kunnen sturen.

Daarnaast stuurt de gemeente Rotterdam op hotelontwikkeling in de binnenstad door gemeentelijk contractbeheer/contractmanagement, een privaatrechtelijk instrument. Dat kan als erfpacht- of eigendomsaktes van een betreffende locatie een bouw- en gebruiksbeplanning bevatten. Het gaat dan om bepalingen over het gebruik die door de gemeente bij uitgifte of verkoop in eigendomsaktes zijn opgenomen of bij de uitgifte door de gemeente in erfpachtaktes zijn opgenomen. Als het door de eigenaar of erfpachter nieuwe gebruik voor een hotel afwijkt van de betreffende bouw- en gebruiksbeplanningen, dan is een ontheffing nodig om dat gebruik mogelijk te maken. In het geval van een hotelontwikkeling kunnen - in lijn met het Rotterdams grondbeleid en het hotelbeleid - voorwaarden worden verbonden aan de ontheffing.

Om de werkwijze bij de uitvoering van het hotelbeleid vast te leggen en om het privaatrechtelijk instrument effectiever in te kunnen zetten, wordt een toelichting hierop opgenomen in het hotelbeleid. Deze tekstuele aanvulling op het beleid - Artikel IB - bevat een toelichting op de instrumenten die de gemeente inzet om te sturen op hotelontwikkeling.

Een onderdeel van deze aanvulling is ook een nieuwe formulering van de mogelijkheid tot het afwijken van het hotelbeleid. Door deze tekstuele wijziging komt de huidige verwijzing naar de niet meer bestaande 'gebiedscommissie' te vervallen (Artikel IA) en in de tekstuele aanvulling op het beleid vervangen door 'wijkraad' (Artikel IB) en wordt hun betrokkenheid in lijn gebracht met de adviesfunctie van de wijkraden zoals verwoord in de Verordening op de wijkraden.