

RHO ADVISEURS - MEMO

DATUM 6 juli 2023
VAN Rho Adviseurs
AAN Gemeente Rotterdam

PROJECT Heineken Gebouw Rotterdam
OPDRACHTGEVER Stadsherstel Rotterdam

PARKEREN HEINEKENGEBOUW

AANLEIDING

Stadsherstel Historisch Rotterdam is voornemens om het Heinekengebouw aan de Crooswijksesingel deels te transformeren en uit te breiden. Dit als onderdeel van de ambitie om de publiekstoegankelijkheid van het rijksmonument te vergroten en de bijzondere geschiedenis van Heineken in Rotterdam te vertellen. In de huidige situatie is het pand in gebruik als kantoor. In de toekomstige situatie zal een gedeelte van het gebouw ingericht worden als horeca en als museum. De beoogde functiewijziging zal gepaard gaan met een wijziging van de parkeerbehoefte van het plangebied. Omdat de beoogde ontwikkeling een transformatie van de huidige bebouwing betreft zijn de mogelijkheden om het parkeeraanbod uit te breiden zeer beperkt. Hierom wordt middels deze memo verzocht om af te wijken van de geldende parkeernormen. Met behulp van deze memo wordt onderbouwd waarom afgeweken dient te worden.

PARKEERBEHOEFTE CONFORM ZONE B

De parkeerbehoefte in de toekomstige situatie is bepaald aan de hand van de 'Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022'. Binnen het gemeentelijk parkeerbeleid zijn per functie normen voorgeschreven voor 3 zones: zone A (hoogstedelijk gebied), zone B (stadswijken) en zone C (overig gebied). Het plangebied is gelegen aan de rand van zone B, direct aansluitend aan zone A zoals deze is vastgelegd in de gemeentelijke parkeernota. De locatie wordt slechts gescheiden van zone A door de Rotte en de hemelsbrede afstand tot de grens van zone A bedraagt slechts 50 meter. Formeel zouden de normen voor zone B aangehouden moeten worden.

Bij het berekenen van de parkeerbehoefte kan een reductie worden toegepast van 20 procent in verband met de nabijheid van een tramhalte in gebiedstype B op minder dan 400 meter afstand van het plangebied (In deze casus zelfs minder dan 100 meter). Daarnaast bestaat de mogelijkheid om de parkeereis verder te verlagen met behulp van dubbelgebruik, aangezien in de toekomstige situatie meerdere functies binnen het plangebied worden gerealiseerd. In tabel 1 is de parkeerbehoefte van het plangebied weergegeven indien uit wordt gegaan van de normen voor zone B.



Tabel 1 De parkeerbehoefte van het plangebied conform de parkeernormen voor zone B (rest bebouwde kom)

Huidige situatie			
Functie	Aantal	Norm (zone B)	Parkeerbehoefte
Kantoor zonder baliefunctie	3.355 m ²	1 per 100 m ² (bvo)	33,6 pp
OV reductie (20%)			-6,7 pp
Reductie dubbelgebruik			0 pp
Totaaleis met vrijstelling			27 pp
Toekomstige situatie			
Functie	Aantal	Norm (zone B)	Parkeerbehoefte
Kantoor zonder baliefunctie	2.344 m ²	1 per 100 m ² (bvo)	23,4 pp
Café / bar	741 m ²	4 per 100 m ² (bvo)	29,6 pp
Restaurant	395 m ²	8 per 100 m ² (bvo)	31,6 pp
Museum	934 m ²	0,4 per 100 m ² (bvo)	3,7 pp
Totaaleis basis			88,3 pp
Reductie dubbelgebruik			-27,1 pp
OV reductie (20%)			-12,2 pp
Totaaleis met vrijstelling			49 pp

*op basis van zaterdagavond (maatgevende moment)

Op basis van de parkeernormen voor zone B bedraagt de parkeerbehoefte in de huidige situatie 27 parkeerplaatsen en 49 parkeerplaatsen in de toekomstige situatie. Na saldering van de huidige parkeerbehoefte tegenover de toekomstige parkeerbehoefte komt dit neer op een toename van 22 parkeerplaatsen.

NOODZAAK AFWIJKEN PARKEERNORMEN

Alhoewel conform de geldende parkeernormen de beoogde ontwikkeling dient te voorzien in 22 parkeerplaatsen om de toename in de parkeerbehoefte op te vangen, zijn er geen mogelijkheden op eigen terrein om de benodigde parkeerplaatsen aan te leggen. Het terrein behorend bij het Heinekengebouw is niet toereikend voor de gevraagde hoeveelheid parkeerplaatsen. De reeds aanwezige parkeerplaatsen zijn bestemd voor het kantoordeel wat ook na de transformatie van het pand in stand wordt gehouden. Wegens de monumentenstatus van het pand is het tevens niet mogelijk om inpandige parkeerplaatsen aan te leggen.

Op basis van het gemeentelijk parkeernormenbeleid kan worden afgeweken van het parkeren op eigen terrein mits een alternatieve parkeervoorziening in de buurt van de ontwikkeling wordt aangeboden. De enige alternatieve parkeervoorziening binnen een straal van 100m van het plangebied is de parkeergarage van het naastgelegen pand. Omdat deze parkeerplaatsen zijn bestemd voor het naastgelegen pand (andere eigenaar) kunnen deze parkeerplaatsen niet ingezet worden voor het opvangen van de parkeerbehoefte van het plangebied.

BELANG PROGRAMMA

Het rijksmonument Heinekengebouw gaat met dit plan van een bedrijfsverzamelgebouw naar een multifunctioneel concept onder de noemer Heineken Gebouw Rotterdam. De kantoorfunctie wordt aangevuld met een grandcafé en een museum waarin de geschiedenis van Heineken in Rotterdam zal worden verteld. Naast een grote museale ruimte behelst de museumexploitatie ook vergader- en bijeenkomstruimtes met diverse thema's rondom de historie van Heineken, tours door het gebouw (met kleine bierproeverij) en een winkeltje/ontvangst.

Het plan zorgt niet alleen voor de beleving van Erfgoed (en sluit aan de bij de Erfgoedagenda van de gemeente Rotterdam) maar draagt ook bij aan de gewenste verbinding van de Meent en het Noordplein en de beleving van de Rotte. De realisatie van dit programma is daarom op verschillende manieren belangrijk binnen de gemeente en de directe omgeving. Hierom is het wenselijk af te wijken van het parkeerbeleid om zo deze ontwikkeling mogelijk te maken. Hieronder worden de grootste belangen genoemd.

Horecagebiedsplan Kralingen-Crooswijk 2022

In het Horecagebiedsplan Kralingen-Crooswijk wordt voor het betreffende gebied het perspectief voor de ontwikkeling van horeca in de komende jaren geschetst. In het horecagebiedsplan worden locaties benoemd waar het wel of niet wenselijk is om horeca te ontwikkelen en/of te behouden. In het horecagebiedsplan wordt het Heinekengebouw specifiek benoemd als wenselijke ontwikkellocatie voor horeca.

Kwaliteitsimpuls Jonker Fransstraat

De gemeente werkt aan de opwaardering van de Jonker Fransstraat. Een straat die Crooswijk via de Meent aan het centrum verbindt. Voor deze opwaardering wordt onder andere de openbare ruimte van deze straat heringericht om de aansluiting tot het centrum te verbeteren. De Jonker Fransstraat loopt tot aan het Heinekengebouw. De beoogde functie kan een boekensteun zijn voor de relatie tot het centrum.

CONCLUSIE

Met voorliggende memo wordt verzocht om af te wijken van de geldende gemeentelijke parkeernormen 'Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022'. Met de voorgenomen herontwikkeling van het Heinekengebouw kan er namelijk niet worden voldaan aan de geldende parkeernormen voor de betreffende locatie, aangezien deze op 50 meter na net niet in zone A gelegen is maar in zone B. Voor de ontwikkeling zijn in zone B 22 extra parkeerplaatsen benodigd. Gezien de stedelijke omgeving en de beschermde status als rijksmonument is er geen ruimte op eigen terrein en in de openbare ruimte om hierin te voorzien. Met deze memo wordt onderbouwd waarom er afgeweken kan worden. De ontwikkeling levert namelijk een wenselijke bijdrage aan de directe omgeving, het gemeentelijk beleid, de stedelijke ontwikkeling en de beleving van Erfgoed.