

NOTITIE

Onderwerp:

Ontwikkeling ZOHO Kavel 1.0 te Rotterdam

Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets Rotterdam 2022

1 Inleiding

Deze notitie beschrijft voor Kavel 1.0 het verzoek aan Bouw- en woningtoezicht Rotterdam, om goedkeuring op toerekening van het aantal parkeerplaatsen uit het (tenminste) totaal in ZOHO te realiseren aantal plaatsen (120), conform de gemeentelijke Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets 2022 en het 'Verkeersonderzoek herontwikkeling Zomerhofkwartier' van Goudappel d.d. 17 maart 2023, zijnde Bijlage 6 bij het (ontwerp)bestemmingsplan Zomerhofkwartier.

Daarnaast beschrijft deze notitie voor Kavel 1.0 het volgens de geldende gemeentelijke Beleidsregeling minimaal te realiseren aantal fietsparkeerplaatsen voor de niet-woonfuncties.

2 Toerekening (opname) aantal parkeerplaatsen

In aansluiting op het vermelde Verkeersonderzoek, voorziet het ontwerp voor ZOHO Kavel 1.0 met de 3-laagse niet-openbare parkeergarage op niveau 0, 1 en 2 (de mobiliteitshub), in alle bebouwde parkeerplaatsen voor de ontwikkelde c.q. nog te ontwikkelen kavels 1.0, 2.1, 2.2, 3.0, 4.0, 5.0 en 6.0.

In het Verkeersonderzoek zijn geen woningen > 120 m² GO meegenomen. De parkeernorm voor deze woningen in Gebiedstype A is 1,20 exclusief en 0,36 inclusief (70%) reductie, waarbij de reductie is bepaald op basis van 40% vrijstelling OV 400 – 800m tot Rotterdam Centraal, 10% extra fietsparkeerplaatsen en 20% deelauto's, zoals ook gerekend in [Bijlage 1](#): Parkeerbehoefte toekomstige situatie, op pagina 8 van het vermelde Verkeersonderzoek.

Van de 120 parkeerplaatsen dienen op basis van de tabellen 2.1 t/m 2.6 in het Verkeersonderzoek en de uitwerking van de parkeerbehoefte voor Kavel 1.0 op pagina 2 35,3 plaatsen te worden toegerekend aan het bouwplan op Kavel 1.0, waarbij geldt dat deze notitie onverkort onderdeel is van de (aanvraag) omgevingsvergunning voor het genoemde bouwplan.

Parkeerbehoefte volgens tabel 2.6 in het Verkeersonderzoek (werkdag nacht is maatgevend):

Functie binnen heel ZOHO Woningen in m² GO Overige functies in m² BVO	Aantal eenheden Totaal	Aantal pp. werkdag nacht Totaal	Aantal eenheden Kavel 1.0 K=koop, H- huur	Aantal pp. werkdag nacht Kavel 1.0
Woningen 40 tot 65	317	38,0	38K + 27H	7,8
Woningen 65 tot 85	230	41,4	44K + 45H	16,0
Woningen 85 tot 120	84	25,2	16K + 4H	6,0
Woningen > 120	0	0	7K + 0H	2,5
Bedrijfsverzamelgebouw	8000 m²	0	NVT	
Werkplaats (maatschappelijk)	1000 m²	0	939,7 m²	0
Detailhandel (gemakswinkel)	350 m²	0	503,3* m²	0
Commerciële dienstverlening	600 m²	0	NVT	
Horeca (café/bar) (horeca 1)	800 m²	0	200,4 + 105,4 m²	0
Kinderdagverblijf (deels ingevuld Maatschappelijke dienstverlening en Cultuur en ontspanning)	600 m²	0	335,2 m²	0
Gezondheidszorg (zorg)	700 m²	0	NVT	
Dagopvang (zorg)	1200 m²	0	NVT	
Nachtopvang (zorg)	700 m²	0,2	NVT	
Hotel	120 kamers	0,2	NVT	
Sporthal binnen	700 m²	0	NVT	
Deelauto's	15	15,0	3	3
TOTAAL		120,0		35,3

* Betreft ingediend aantal m² begane grond (403,8) + sociale personeelsruimten verdieping (99,5).

3 Aantal fietsparkeerplaatsen niet-woonfuncties

Conform tabel 4.3 in de Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets Rotterdam 2022 geldt voor Kavel 1.0 de tabel bovenaan pagina 3, waarbij deze notitie het verzoek aan Bouw- en woningtoezicht omschrijft om in aansluiting op Artikel 9 in de Beleidsregeling, te besluiten de parkeereis voor deze fietsen (t.z.t. gezamenlijk in het ontwerp) in de openbare ruimte op te lossen.

Artikel 9. Kortparkeren fiets

Het bevoegd gezag kan besluiten dat de parkeereis voor fietsen, genoemd in tabel 4.3 bijlage 4, kan worden opgelost in de openbare ruimte indien het kortparkeren betreft en er in de openbare ruimte voldoende fietsparkeerplaatsen beschikbaar zijn.

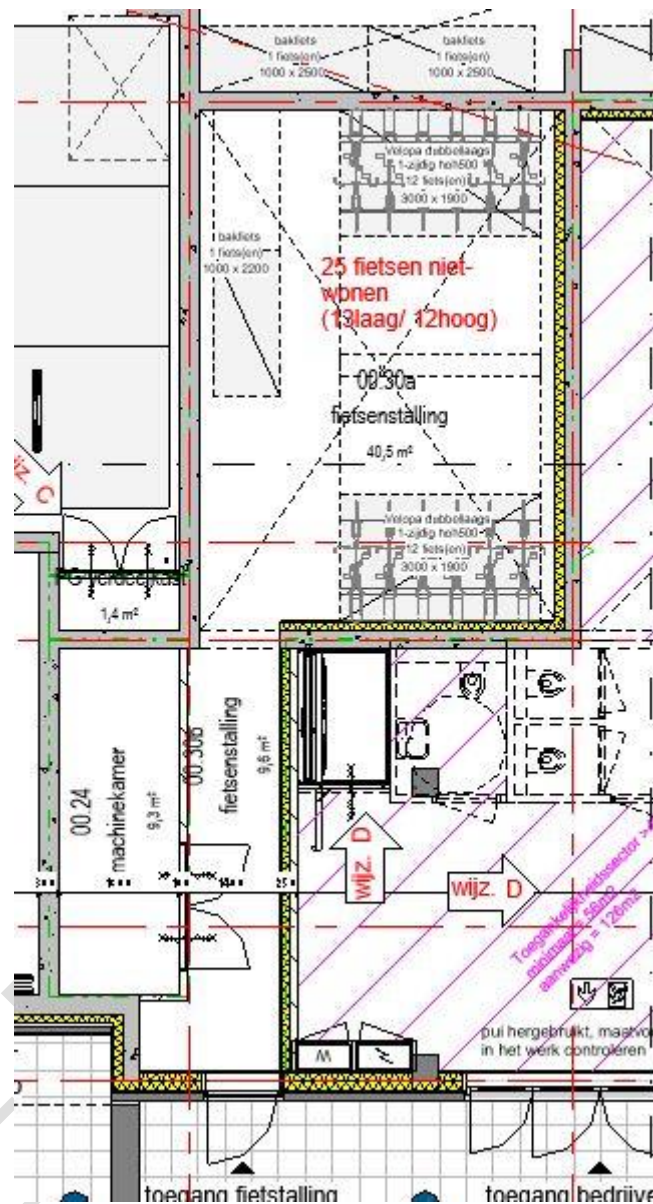
Functie binnen Kavel 1.0 Oppervlak in m² BVO	Aantal eenheden Totaal	Norm aantal fpp. per 100 m² BVO	Aandeel kort stallen (bezoek)	Eis stalling binnen	In ontwerp Kavel 1.0
Bedrijfsactiviteit t/m cat. 2 (werken)	939,7	1-2 (min. 10 bij atelier)	5% (0,9)	17,9	
Gemakswinkel (mandjessupermarkt)	503,3*	2,9 (min. 10)	85% (12,4)	2,2	
Horeca cat. 1 (café/bar/restaurant)	200,4	10	(90) 80% (16,0)	4,0	
Horeca cat. 1 (coffee corner)	105,4	9	90% (8,5)	0,9	
Maatschappelijke dienstverlening (wijkgebouw begane grond)	335,2	3	95% (9,5)	0,5	
Cultuur en ontspanning (wijkgebouw 1 ^e verdieping)	0	3	95% (0)	0	
TOTAAL	2.084		(49,7)	25,5	44

* Betreft **ingediend** aantal m2 begane grond (403,8) + sociale **personeelsruimten** verdieping (99,5).

Vertaald in de Aanwezigheidstabel voor dubbelgebruik volgens tabel 4.4 resulteert dit in:

Functie binnen Kavel 1.0 Oppervlak in m² BVO	Werkdag ochtend	Werkdag middag	Werkdag avond	Koop- avond	Zaterdag middag	Zaterdag avond
Werken (werkplaats e/o atelier)	100%	100%	5%	5%	0%	0%
Bedrijfsactiviteit t/m cat. 2 (17,9)	17,9	17,9	0,9	0,9	0	0
Mandjessupermarkt	30%	60%	40%	80%	100%	40%
Gemakswinkel (2,2)	0,7	1,3	0,9	1,8	2,2	0,9
Horeca (café/bar-restaurant)	30%	40%	90%	(85) 95%	70%	100%
Horeca 1 (4,0)	1,2	1,6	3,6	3,8	2,8	4,0
Horeca (cafeteria/snackbar)	0%	50%	80%	80%	50%	100%
Horeca 1 (0,9)	0	0,5	0,7	0,7	0,5	0,9
Cultuur (wijkgebouw)	10%	40%	100%	100%	60%	90%
Maatschappelijk dienstverl. (0,5)	0	0,2	0,5	0,5	0,3	0,5
Cultuur (wijkgebouw)	10%	40%	100%	100%	60%	90%
Cultuur en ontspanning (0,3)	0	0	0	0	0	0
TOTAAL	18,6	21,5	6,6	7,7	5,8	6,3

Fragment plattegrond B5.100 (plattegrond fietsenstalling niet-woonfuncties):



4 Conclusie

De parkeergarage in Kavel 1.0 biedt met 121 parkeerplaatsen ruim voldoende plaatsen voor het in Kavel 1.0 te realiseren programma waarvoor omgevingsvergunning wordt aangevraagd.

Na aftrek van de 9 parkeerplaatsen voor Kavel 6.0 (volgens notitie 'Parkeerbehoefte kavel 6.0' van Goudappel d.d. 26 augustus 2022, inclusief 3 deelauto's) en de **35,3** parkeerplaatsen voor Kavel 1.0, resteren voor de overige te ontwikkelen kavels **76,7** parkeerplaatsen.

Daarnaast biedt de stalling voor de niet-woonfuncties in Kavel 1.0 met **25** fietsparkeerplaatsen **ruim dubbel-zoveel het aantal** plaatsen voor het in dit Kavel te realiseren niet-woonprogramma. **Met 24 opstelplaatsen voor fietsen met een beperkt afwijkende maat (eis 35% x 21,5 = 8) en 1 opstelplaats voor fietsen met een sterk afwijkende maat (eis 5% x 21,5 = 1) wordt ruimschoots voldaan aan de parkeernorm voor het aantal buitenmodel fietsen.**