

NOTITIE

Onderwerp:

Ontwikkeling ZOHO Kavel 4.0 te Rotterdam
Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets Rotterdam 2022

1 Inleiding

Deze notitie beschrijft het verzoek aan Bouw- en woningtoezicht Rotterdam, om goedkeuring op toepassing van gelijkwaardigheid aan Afdeling 4.5 Buitenberging, nieuwbouw in het Bouwbesluit 2012, conform de gemeentelijke Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets 2022.

2 Toepassing gelijkwaardigheid

In afwijking van het voor nieuwbouw buitenbergingen in het vermelde Bouwbesluit gestelde, voorziet het ontwerp voor ZOHO Kavel 4.0 in een gescheiden gemeenschappelijke fietsenstalling voor alle 107 sociale huurwoningen, alsmede een separate fietsenstalling voor alle 8 koopwoningen. De gemeenschappelijke fietsenstalling van genoemde sociale huurwoningen is voorzien op twee verdiepingen. Hierbij voldoet het op plattegrond **B4.100** en **B4.100F** uitgewerkte ontwerp aan Artikel 17, 19, Bijlage 1 en 2 zoals opgenomen in de Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam, Nr. 484674 d.d. 31 december 2021.

In kavel 4.0 bevinden zich zoals bovenstaand omschreven een tweetal gemeenschappelijke fietsenstallingen. Enerzijds een gemeenschappelijke fietsenstalling voor de sociale huurwoningen en anderzijds voor de koopwoningen.

Uitwerking normen volgens Bijlage 2 voor sociale huurwoningen:

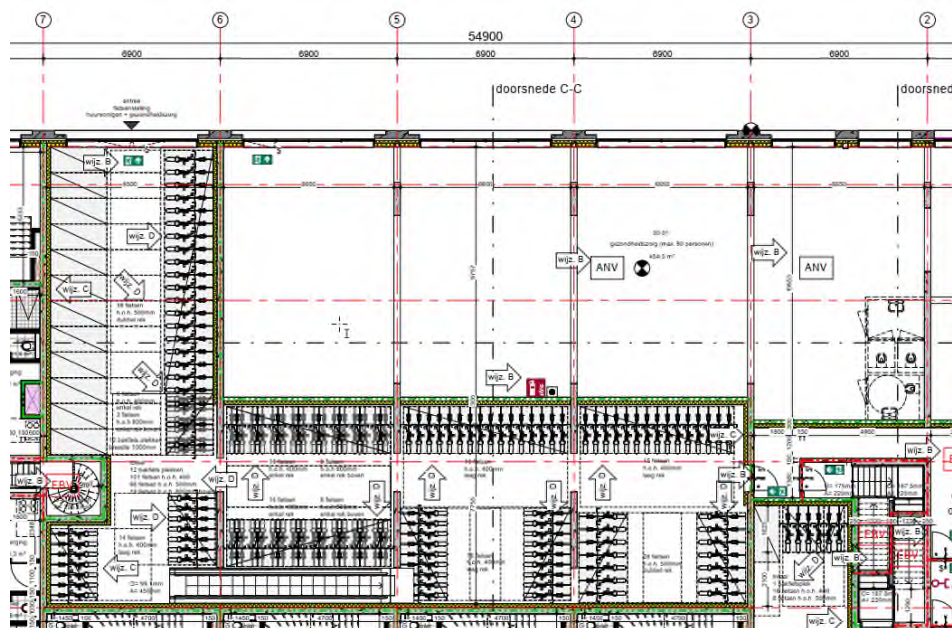
Sociale huurwoningen	Aantal fietsparkeerplaatsen per woning	Aantal woningen	Aantal fietsparkeerplaatsen totaal
40-65m ²	2	92	184
65-85m ²	3	15	45
		107	229

De gemeenschappelijke fietsenstalling voor de sociale huurwoningen voorziet deels in dubbel-laags parkeren, waarbij er per woning minimaal twee plekken in een laag rek beschikbaar zijn (107x2=214 plekken) conform Bijlage 2. De stalling biedt ook voldoende parkeermogelijkheid voor buitenmodel fietsen volgens Artikel 19. De opstelling van bakfietsen en fietsen met beperkt afwijkende maten bevinden zich allen op niveau begane grond.

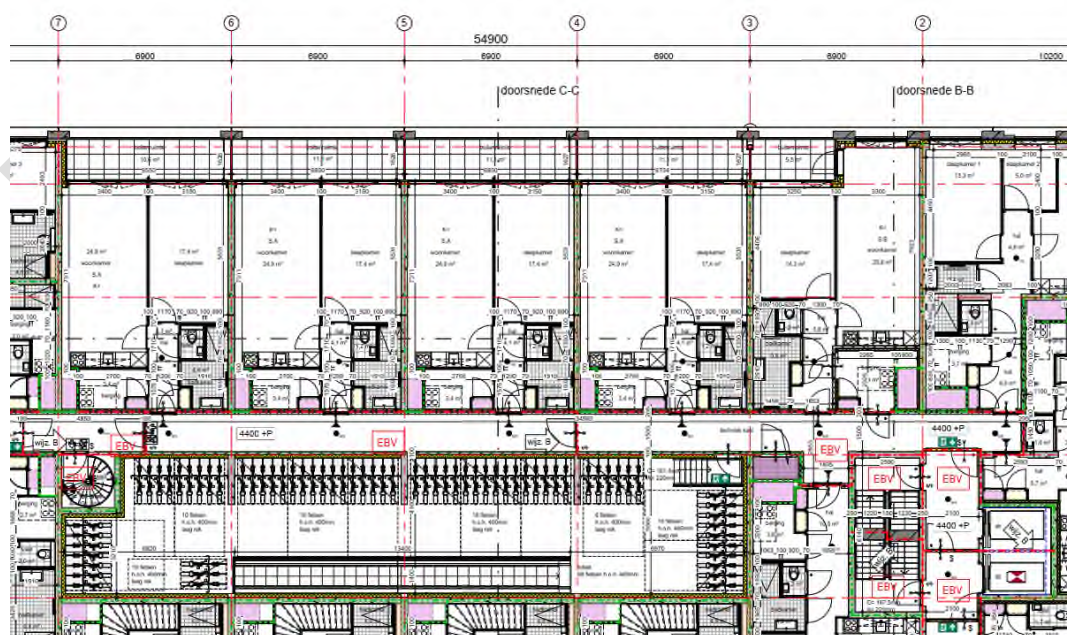
LS ZOHO C.V. maakt voor de parkeerbalans voor de gebiedsontwikkeling ZOHO gebruik van de 10% korting op het aantal autoparkeerplaatsen door extra fietsparkeerplaatsen te maken. Voor de 107 sociale huurwoningen in Kavel 4.0 betekent dit concreet dat in $(10\% \times (92 \times 0,4 + 15 \times 0,6)) \times 2$ is tenminste 9 extra fietsparkeerplaatsen moet worden voorzien.

Onderdeel	Eis	In ontwerp
Lage opstelling	Minimaal 2 per woning (214 – 12 bakfietsen is 202)	202
Hoge opstelling	15 + 9 extra = 24	52 (+28)
Opstelplaats fietsen met sterk afwijkende maten (bakfietsen)	Minimaal 5% van totaal (238) = 12	12
Opstelplaats fietsen met beperkt afwijkende maten	Minimaal 35% van totaal (238) = 83	85 (+2)

Fragment plattegrond **B4.100** en **B4.100F** (plattegrond gemeenschappelijke fietsenstalling begane grond en tussenverdieping):



Fragment begane grond



Fragment tussenverdieping (hellingpercentage trap 4,54% / 1:22 / O=99,1mm en A=450mm)

Uitwerking normen volgens Bijlage 2 voor koopwoningen:

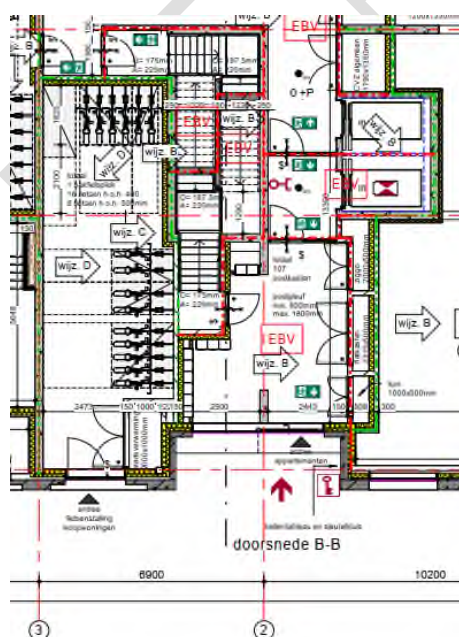
Koop woningen	Aantal fietsparkeerplaatsen per woning	Aantal woningen	Aantal fietsparkeerplaatsen Totaal
40-65m ²	2	2	4
65-85m ²	3	4	12
85-120m ²	3	2	6
		8 (woningen)	22

De gemeenschappelijke fietsenstalling voor de koopwoningen voorziet volledig in dubbellaags parkeren, waarbij er per woning minimaal twee plekken in een laag rek beschikbaar zijn (8x2=16 plekken) conform Bijlage 2. De stalling biedt ook voldoende parkeermogelijkheid voor buiten-model fietsen volgens Artikel 19.

LS ZOHO C.V. maakt voor de parkeerbalans voor de gebiedsontwikkeling ZOHO ook voor de koopwoningen gebruik van de 10% korting op het aantal autoparkeerplaatsen door extra fietsparkeerplaatsen te maken.

Voor de 107 sociale huurwoningen in Kavel 4.0 betekent dit concreet dat in (10% x (2x0,4 + 6x1) x 2 is tenminste 1 extra fietsparkeerplaats moet worden voorzien. Het totaal aan benodigde fietsenplekken voor de koopwoning is daarmee 23 stuks.

Onderdeel	Eis	In ontwerp
Lage opstelling	Minimaal 2 per woning (16-1 sterk afwijkende plek is 15)	15
Hoge opstelling	6 + 1 extra	9 (+2)
Opstelplaats fietsen met sterk afwijkende maten (bakfietsen)	Minimaal 5% van totaal (23) = 1	1
Opstelplaats fietsen met beperkt afwijkende maten	Minimaal 35% van totaal (23) = 8	8



Fragment plattegrond B4.100 (plattegrond gemeenschappelijke fietsenstalling begane grond)

Binnen zowel de 107 sociale huurwoningen als de 8 koopwoningen voldoet de volgens Artikel 17 te behouden berging per woning aan het gestelde in B5.3 in de Beleidsregeling 2022, Nieuwe beleidslijn voor parkeernormen fiets, dat bij een gemeenschappelijke stalling in iedere individuele woning groter dan 50 m², een (extra) interne berging van 2,7 m² moet worden gerealiseerd ter compensatie van het wegvallen van de bergingsmogelijkheid voor andere zaken dan fietsen. De individuele bergingen zijn uitgewerkt op plattegrond **B4.100 t/m B4.109**; de per berging vermelde m² zijn *exclusief* de projectie van de WTW unit (vast installatieonderdeel) op de vloer.

3 Conclusie

Met de gemeenschappelijke fietsenstallingen met 254 respectievelijk 23 fietsparkeerplaatsen plus 12 respectievelijk 1 opstelplaats(en) voor bakfietsen en in alle woningen een in pandige bergingen met een vloeroppervlak van tenminste 2,7 m², is in voldoende mate invulling gegeven aan een gelijkwaardige oplossing ten opzichte van de eisen in het Bouwbesluit 2012 met betrekking tot het realiseren van een individuele buitenberging.

4 Aantal fietsparkeerplaatsen niet-woonfuncties

Conform tabel 4.3 in de Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets Rotterdam 2022 geldt voor Kavel 4.0 de onderstaande tabel, 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.

Functie binnen Kavel 4.0 Overige functies in m ² BVO	Aantal eenheden Totaal	Norm aantal fpp. Per behandelkamer	Aandeel kort stallen (bezoek)	Eis stalling binnen	In ontwerp Kavel 1.0
1e lijns gezondheidscentra Per behandelkamer	6	1	55%	2,7	
TOTAAL	6			2,7	3

De resulterende benodigde fietsparkeerplekken worden ondergebracht in de gemeenschappelijke fietsenstalling in kavel 1.0.

5 Tot slot

Met het ingediende ontwerp wordt niet beoogd de fietsparkeereis voor niet-wonen op straat te realiseren.

Wel is erop gerekend dat het bevoegd gezag op basis van de Beleidsregeling (artikel 9) besluit dat het aandeel kortparkeren (bezoek) wordt opgelost in de openbare ruimte.

In de praktijk zullen bezoekers niet binnen parkeren (voor werknemers kunnen er meer dan voldoende fietsplaatsen binnen worden gerealiseerd) en dus is het ons inziens zaak dit in de buitenruimte goed te faciliteren.

Fietsplaatsen dienen te worden meegenomen in het met Gemeente op te stellen PvE/VO/DO voor de openbare ruimte buiten de kavels.