

Ruimtelijke onderbouw

Project	K.P. van der Mandelelaan te Rotterdam
Status	Definitief
Projectnummer	23090
Kenmerk	23090.RO
Datum	13 december 2023, aangevuld op 21 juni 2024, 5 november 2024, 5 december 2024, 10 juli 2025
Auteur	
Controle	



COLOFON

Mees Ruimte & Milieu | Postbus 854 | 2700 AW Zoetermeer

085 – 744 08 38

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm, elektronisch op geluidsband of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Mees Ruimte & Milieu.

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	4
2	Projectbeschrijving	5
2.1	Projectlocatie	5
2.2	Projectplan	6
2.3	Geldende bestemmingsplannen	9
3	Ruimtelijk beleid	13
3.1	Rijksbeleid	13
3.2	Provinciaal beleid	15
3.3	Gemeentelijk beleid	18
4	Omgevingsaspecten	28
4.1	Archeologie	28
4.2	Cultuurhistorie	28
4.3	Bedrijven en milieuzonering	29
4.4	Bezonnig	30
4.5	Bodem	31
4.6	Duurzaamheid	32
4.7	Externe veiligheid	32
4.8	Geluid	34
4.9	Kabels en leidingen	39
4.10	Luchtkwaliteit	40
4.12	Natuur	41
4.13	Verkeer en parkeren	43
4.14	Water	44
4.15	Windhinder	44
4.16	(Vormvrije) m.e.r.-beoordeling	45
5	Beschrijving uitvoerbaarheid	47
5.1	Economische uitvoerbaarheid	47
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	47
6	Conclusie ruimtelijke en functionele inpasbaarheid	48

Bijlagen

Bijlage 1 – Beschrijving logiesfunctie
Bijlage 2 – Marktonderzoek
Bijlage 3 – Bezonningsstudie
Bijlage 4 – Verkennend bodemonderzoek
Bijlage 5 – Onderzoek externe veiligheid
Bijlage 6 – Akoestisch onderzoek
Bijlage 7 – Ecologische quickscan
Bijlage 8 – Nader vleermuisonderzoek
Bijlage 9 – Stikstofonderzoek
Bijlage 10 – Nadere onderbouwing parkeren
Bijlage 11 – Windhinderonderzoek
Bijlage 12 – Vormvrije m.e.r.-beoordeling

1 INLEIDING

In opdracht van KP50 B.V. heeft Mees Ruimte & Milieu een ruimtelijke onderbouwing opgesteld voor de gewenste ontwikkeling van een hotel (shortstay) ter plaatse van de K.P. van der Mandelelaan 50 te Rotterdam. Een dergelijke ontwikkeling wordt in het geldende hotelbeleid van gemeente Rotterdam *'Wakker worden in een wereldstad'* (mei 2021) als hoteltype E (short stay en appartementenhotel) aangeduid. Hieronder worden conform het hotelbeleid nadrukkelijk kamers c.q. appartementen verstaan die worden gebruikt als hotel, niet zijnde woningen of andere vormen van verblijf in de stad. De voorgenomen ontwikkeling sluit hier naadloos op aan door een hotel te realiseren met een shortstay-concept dat in beginsel uitgaat van een verblijf van minimaal drie nachten en maximaal 12 maanden. Gezien de ligging naast de campus van de Erasmus Universiteit en de directe nabijheid van goede openbaar vervoer verbindingen wordt verwacht een ruime diversiteit aan gasten in het appartementenhotel te kunnen ontvangen. Zo zal een deel van de gasten bestaan uit mensen die de stad of de regio willen bezoeken vanuit een recreatief oogpunt, maar ligt het internationale verkeer dat de Erasmus Universiteit aantrekt alsmede bedrijven in de regio (nog) veel meer voor de hand. Aangezien in het centrum van de stad al in diverse uitstekende hotelfaciliteiten voor kortdurende verblijven (tot drie dagen) wordt voorzien, zal het aandeel op toerisme gerichte gasten naar verwachtingen (erg) laag zijn. In hoofdstuk 2 van deze ruimtelijke onderbouwing wordt het concept nader toegelicht.

De projectlocatie is daarnaast gelegen op het Brainpark, waarvoor door de gemeente Rotterdam een masterplan is opgesteld (Masterplan Brainpark I, november 2021). In het Masterplan is opgenomen dat op de projectlocatie een shortstay-concept is voorzien. Daarnaast bevindt de projectlocatie zich aan de A16 in de zone die als hoogbouwzone is gedefinieerd en waar een hogere dichtheid gewenst is. Doel is om op deze plek de bebouwing als integraal onderdeel van de nog te realiseren geluidswal langs de A16 te ontwikkelen, waardoor er meer naar het hart van de gebiedsontwikkeling een geluidsluw woonmilieu ontstaat. De voorliggende ontwikkeling voegt zich naadloos in deze ambitie. Door aan de A16 een schijf over de volledige breedte te creëren wordt de geluidswalfunctie zo maximaal mogelijk ingezet. Het beoogde shortstay hotel voorziet derhalve niet alleen in een (dringende) behoefte aan tijdelijke en flexibele verblijfsmogelijkheden, maar vervult ook een belangrijke rol in de beoogde ontwikkeling van Brainpark I.

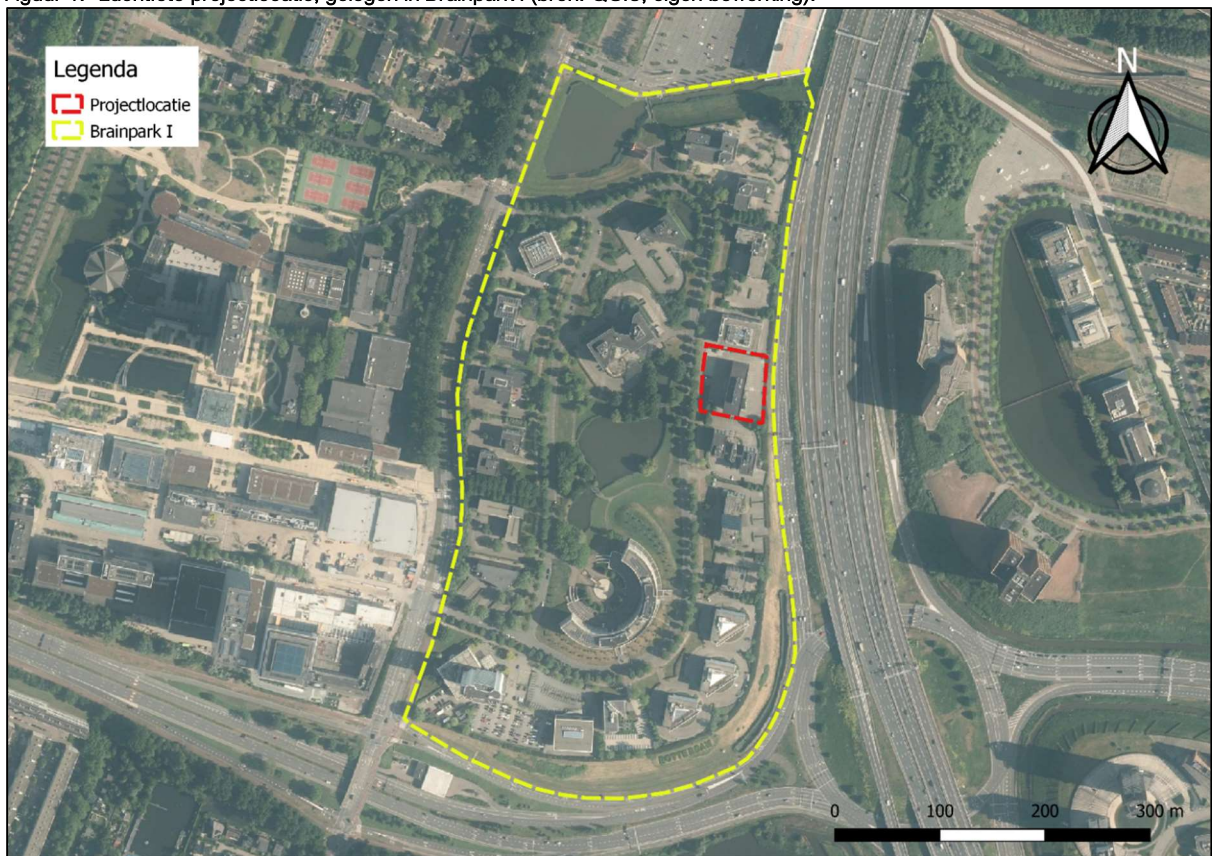
Omdat de ontwikkeling niet mogelijk is op basis van het geldende bestemmingsplan, dient een planologische procedure te worden doorlopen. De planologische procedure wordt doorlopen aan de hand van de omgevingsvergunning voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik'. Onderdeel van deze omgevingsvergunning is de motivering om af te wijken van het geldende bestemmingsplan, de zogenoemde Goede Ruimtelijke Onderbouwing (GRO). Voorliggende rapportage betreft de GRO, waarin het project aan de hand van zowel ruimtelijke als milieutechnische aspecten wordt gemotiveerd.

2 PROJECTBESCHRIJVING

2.1 PROJECTLOCATIE

De projectlocatie is gelegen aan de K.P. van der Mandelelaan 50 te Rotterdam. De locatie maakt onderdeel uit van Brainpark I. De opgave voor Brainpark I is het transformeren van een monofunctioneel kantorengedebied naar een gemengd woon/werkmilieu. De projectlocatie wordt ten noorden, zuiden en westen omringd door bedrijven. Ten oosten van de projectlocatie is de A16 gelegen met daarachter kantoren. Kadastraal staat de locatie als volgt bekend: perceelnummer 1074, sectie L, van de kadastrale gemeente Kralingen (gemeentecode: KLG).

Figuur 1. Luchtfoto projectlocatie, gelegen in Brainpark I (bron: QGIS, eigen bewerking).



Figuur 2. Luchtfoto projectlocatie (bron: QGIS, eigen bewerking).



2.2 PROJECTPLAN

Huidige situatie

In de huidige situatie bevindt zich op de projectlocatie een kantoorpand met parkeerplaatsen rondom het gebouw. Het huidige gebouw heeft vier bouwlagen.

Figuur 3. Huidige situatie (bron: Google Streetview)



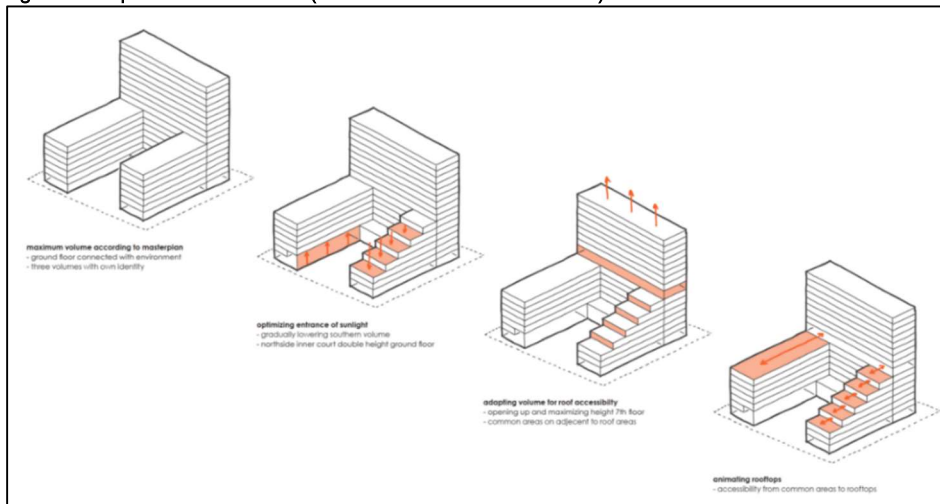
Toekomstige situatie

De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van een hotel met een shortstay-concept. Deze activiteit valt binnen de bestemming 'logies' (zie ook bijlage 1 van deze ruimtelijke onderbouwing). De voorgenomen ontwikkeling geeft daarmee invulling aan de ambities uit het Masterplan Brainpark I. In dit masterplan is de ambitie van de gemeente opgenomen om een monofunctionele kantooromgeving te transformeren naar een gemengd stedelijk milieu met het toevoegen van woningbouw, maatschappelijke voorzieningen en horeca. In dit masterplan is ook ruimte voor een shortstay hotel aan de A16-zijde van Brainpark.

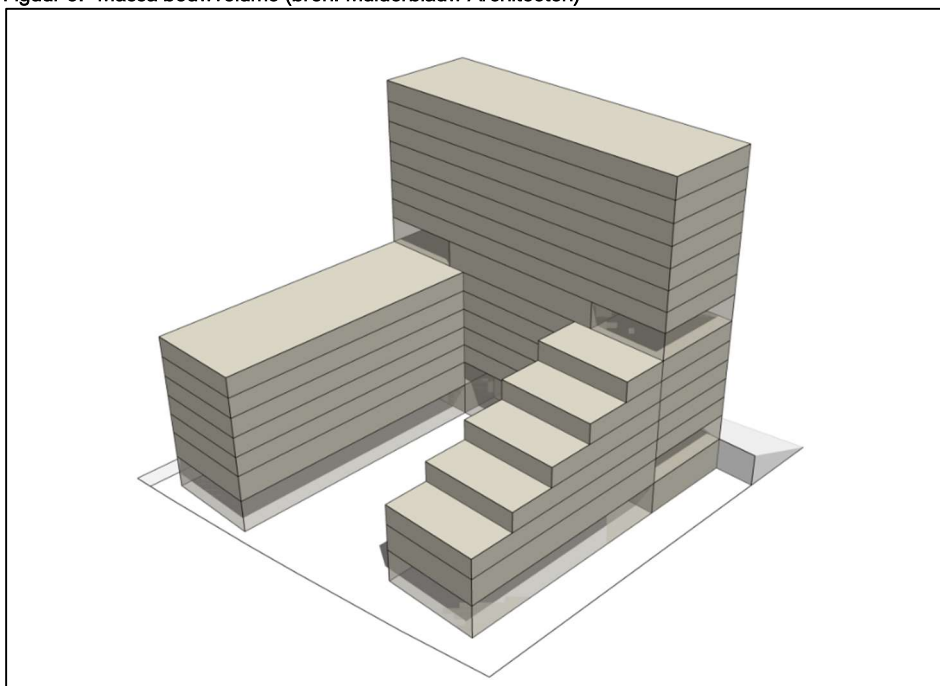
Voorgenomen bebouwing

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling wordt bebouwing tot maximaal 50 meter hoogte gerealiseerd. Het zuidelijk gelegen bouwvolume wordt daarnaast in bouwhoogte afgeschaald. Een en ander is weergegeven in figuur 4 en 5. In aanvulling op voorgaande, wordt ook voorzien in een ondergrondse parkeergarage. Deze parkeergarage volgt de kavelgrenzen van de projectlocatie.

Figuur 4. Opbouw bouwvolume (bron: Mulderblauw Architecten)



Figuur 5. Massa bouwvolume (bron: Mulderblauw Architecten)



Ruimtelijke inpasbaarheid

Het masterplan 'Brainpark I', opgesteld door de gemeente Rotterdam en opgeleverd in november 2021, richt zich op de grootschalige herontwikkeling van het monofunctionele kantorengedrag rondom de Max Eeuwelaan en de K.P. van der Mandelelaan naar een gemengd woon/werkmilieu met bijbehorende verblijfskwaliteiten. Het masterplan richt zich op een invulling van het gebied met een woonprogramma, kantoorprogramma en mogelijk hotel / shortstay, per kavel aangeduid welke invulling op die plek wenselijk geacht wordt.

De projectlocatie bevindt zich aan de A16 in de zone die als hoogbouwzone is gedefinieerd en waar een hogere dichtheid gewenst is. Doel is om op deze plek de bebouwing als integraal onderdeel van de nog te realiseren geluidswal langs de A16 te ontwikkelen, waardoor er meer naar het hart van de gebiedsontwikkeling een geluidsluw woonmilieu ontstaat. De voorliggende ontwikkeling voegt zich naadloos in deze ambitie. Door aan de A16 een schijf over de volledige breedte te creëren wordt de geluidswalfunctie zo maximaal mogelijk ingezet. Daarbij richt het gebouw zich met haar openbare en meer transparante delen ook nadrukkelijk naar de A16, met eerste publieke laag direct boven het talud, vanaf maaiveld gezien de eerste verdieping, en een tweede publieke laag meer in het hart van het gebouw op de 7^e verdieping. Zo krijgt het gebouw en daarmee de hele gebiedsontwikkeling een gezicht richting de A16. Het gebaar is hier groots, het volume imposant. Passend bij de schaal van de ruimte aan die zijde.

Aan de zijde van de K.P. van der Mandelelaan is de benadering geheel anders. In lijn met de ambitie van het masterplan wordt er hier gekeken naar een kleinschaligere en meer open aansluiting van het bouwvolume aan de openbare ruimte. Door twee vleugels op de kavelgrenzen te plaatsen wordt er een middenplein gecreëerd dat als verlengde van de openbare ruimte een ontmoetingsplek kan worden. Rondom dit plein zijn publieke functies gesitueerd die zowel de gebruikers van het pand zelf als de omwonenden en passanten kunnen bedienen. Op het einde van het plein is dan de hoofdentree van het pand gevestigd, die dubbelhoog is en in directe zichtverbinding staat met de hierboven genoemde publieke ruimte op de eerste verdieping met zicht over de A16. Tegen het talud aan zijn voorzieningen als fietsenstalling, inrit van de parkeergarage en technische ruimtes voorzien.

Gezien de zon-oriëntatie is de zuidelijke vleugel aftrappend vormgegeven. Zo ontstaat binnen de hoge dichtheid die het gebied heeft toch een lichte en ruime tussenruimte met verblijfskwaliteit. Op de daken van de beide zijvleugels worden semi-openbare buitenruimtes voorzien, die door bijvoorbeeld een groenere aankleding ook duidelijk leesbaar zijn vanaf maaiveld. Deze ruimtes zijn gekoppeld aan de openbare ruimte op de 7^e verdieping. Ze trekken zo als het ware het buitengebied door tot op het dak van het gebouw.

Zo voegt het gebouw zich heel natuurlijk in de tweeledige omgeving. Aan de A16 zichtbaar als groot gebaar, met een gelaagdheid van meer open en meer gesloten functies, leesbaar op de grote schaal van het hele volume. Aan de K.P. van der Mandelelaan een kleinschaligere aansluiting op de openbare ruimte, waarbij ook bijzondere aandacht is voor de overgang van openbaar naar semi-openbaar en privé. Op deze wijze past het ontwerp naadloos in de ambities van het masterplan en draagt het bij aan de algehele kwaliteitsimpuls voor het middengebied van Brainpark I.

Programma

De beoogde ontwikkeling betreft – conform het Rotterdams hotelbeleid – een type E hotel (hotel voor langer verblijf, minimaal 3 nachten) met maximaal 498 kamers voor tijdelijk verblijf met gezamenlijke en commerciële ruimten. Alle kamers zijn zelfvoorzienend, inclusief sanitaire voorzieningen en faciliteiten om te koken. De kamers zijn minimaal 20 m² en er zijn een aantal grote kamertypes. Het merendeel van de te realiseren kamers is 1-persoonskamers van minimaal 20 m². Een beperkt deel van de kamers is uitgerust voor 2 personen. Deze kamers zijn minimaal 38 m². Conform het hotelbeleid geldt zal sprake zijn van een verblijf van minimaal drie nachten en maximaal 12 maanden. Daaromtrent wordt meer specifiek nog het volgende opgemerkt.

Gezien de unieke ligging naast de campus van de Erasmus Universiteit en de directe nabijheid van goede openbaar vervoer verbindingen wordt verwacht een ruime diversiteit aan gasten in dit short stay hotel te

kunnen ontvangen. Zo zal een deel van de gasten bestaan uit mensen die de stad of de regio willen bezoeken vanuit een recreatief oogpunt. Op deze unieke locatie ligt een langere maar tijdelijke en flexibele (in tijd gemaximeerde) verblijfsduur, gericht op het internationale verkeer dat de Erasmus Universiteit aantrekt alsmede bedrijven in de regio (nog) veel meer voor de hand

In de eerste plaats is er een kans om met internationale bedrijven uit de regio contracten aan te gaan voor het onderbrengen van hun werknemers die voor enige tijd in Nederland dienen te zijn voor hun werk. Dit soort verblijf kan variëren van enkele dagen, bijvoorbeeld een werkweek, tot meerdere weken of zelfs meerdere (maximaal twaalf) maanden. Dit kan bijvoorbeeld gericht zijn op specifieke conferenties, wat vaak een wat korter durend verblijf betekent, of het kan project-gerelateerd zijn, wat een langduriger verblijf kan betekenen. Deze doelgroep heeft vaak behoefte aan privacy op de kamer, waar het concept van 1-persoonskamers goed bij past, maar ook aan de mogelijkheid wat aanspraak op te zoeken, waar de algemene ruimtes en ook publiek toegankelijke functies in de plint in kunnen bedienen. Deze zelfde doelgroep is ook meer specifiek bij de Erasmus Universiteit te verwachten. Te denken valt daar aan buitenlandse gastdocenten die een college-reeks komen geven en enkele weken, een semester of meerdere semesters hier verblijven. Of aan onderzoekers die een jaar lang onderzoek komen doen en daar een tijdelijk en flexibel onderkomen voor nodig hebben. Voor deze doelgroep geldt hetzelfde: privacy op de kamer en een goede mogelijkheid je terug te trekken en op adem te komen zijn zeer wenselijk, maar gezien het vaak mensen zijn die alleen reizen is de mogelijkheid om anderen te ontmoeten in de publieke ruimtes ook zeer wenselijk.

Een andere doelgroep waarvoor deze locatie en dit concept zeer geschikt is zijn studenten die vanuit het buitenland komen om een college-reeks te volgen of een semester, meerdere semesters of een schooljaar aan de Erasmus Universiteit te studeren. Een flexibele verblijfsduur is daarom van groot belang. Voor hen is het al zwaar overbelaste aanbod van studentenhuysvesting in de regio niet toereikend. De locatie direct aan de campus is natuurlijk ook voor deze doelgroep zeer geschikt en ook hier weer is de mogelijkheid tot ontmoeting of om te studeren in de algemene ruimtes weer zeer belangrijk. Bovendien heeft ook deze doelgroep belang bij de publieke functies in de plint.

Zo wordt met dit concept op deze unieke locatie beoogt een diverse doelgroep aan te kunnen trekken, wat de levendigheid in het gebouw, in de publieke ruimtes en de publieke plint en in de omgeving ten goede zal komen. Gemene deler bij deze doelgroep is het tijdelijke karakter van het verblijf.

Verder is van belang dat er bepaalde faciliteiten (zoals was- of maaltijdservice of gemeenschappelijke ruimten) worden aangeboden die passend zijn bij logies. Tot slot is relevant dat alle gasten die het hotel aandoen elders hun hoofdverblijf hebben.

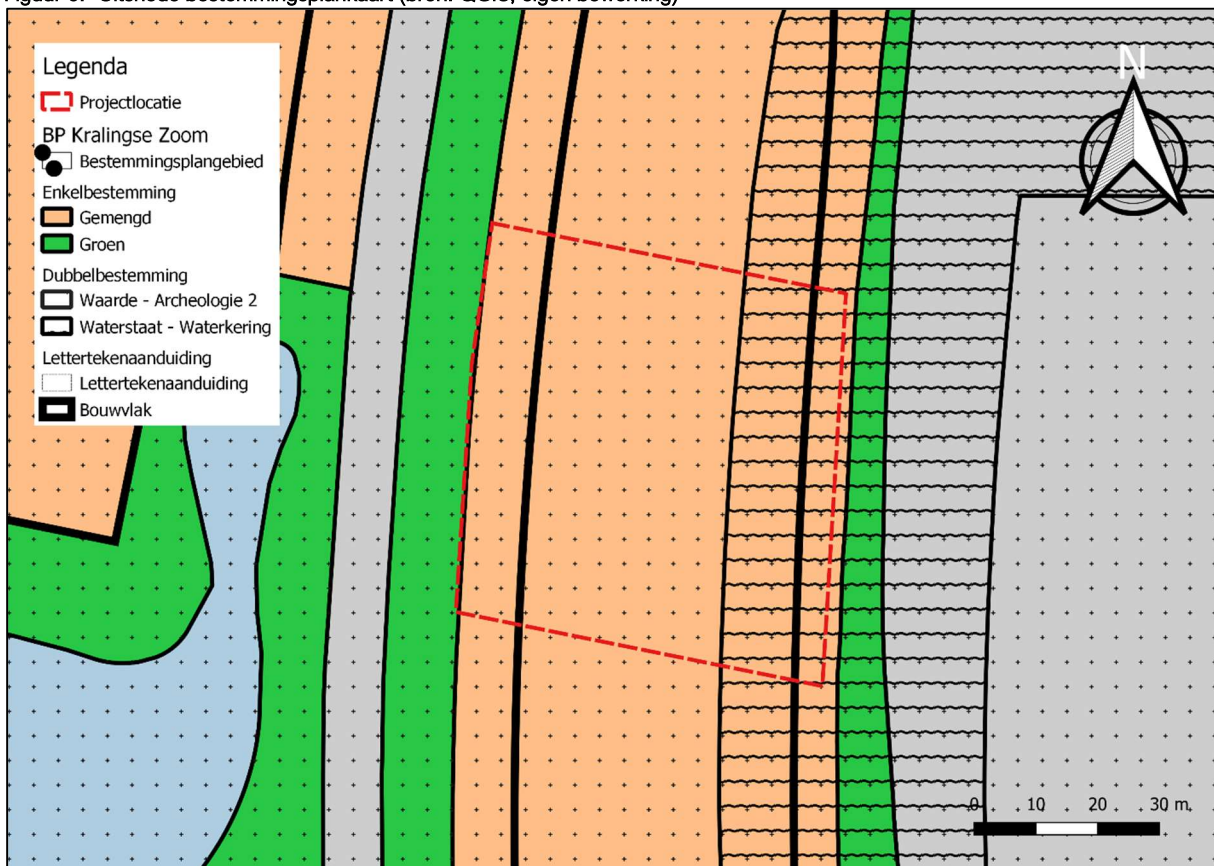
De afstand naar het dichtstbijzijnde openbaar vervoersknooppunt is circa 450 meter (loopafstand ca. 7 minuten, fietsafstand ca. 3 minuten) en daarmee meer dan de 250 meter uit het hotelbeleid type E. De specifieke groep gebruikers waar dit hotelconcept zich op richt zal zich voornamelijk richten op de aangrenzende Erasmuscampus en daarom is er minder behoefte aan een openbaar vervoersknooppunt in de buurt.

2.3 GELDENDE BESTEMMINGSPLANNEN

2.3.1 Bestemmingsplan “Kralingse Zoom”

Ter plaatse van het projectgebied is het bestemmingsplan “Kralingse Zoom” geldend. Dit plan is op 1 februari 2018 vastgesteld door de gemeenteraad van Rotterdam. De projectlocatie heeft de bestemming ‘Gemengd-1’, met de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 2’ en gedeeltelijk ‘Waterstaat – Waterkering’. Er geldt een bouwvlak, waarbinnen gebouwd mag worden tot een bouwhoogte van maximaal 15 meter. Figuur 5 bevat een uitsnede van de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan. Vervolgens worden de relevante bepalingen uit de regels weergegeven, voor zover relevant voor de ontwikkeling en daarmee niet limitatief.

Figuur 6. Uitsnede bestemmingsplankaart (bron: QGIS, eigen bewerking)



Artikel 4 – Gemengd -1

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. bedrijven t/m categorie 2 van de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels;
- c. horeca;
- d. medische kliniek aan de Max Euwelaan 70 en K.P. van der Mandelelaan 10;
- e. voorzieningen behorend bij bovengenoemde functies, zoals groen, parkeren, ontsluitingswegen en -paden;

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

- a. Op de voor 'Gemengd - 1' bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies;
- b. Gebouwen worden gebouwd binnen het bouwvlak.

4.2.2 Bebouwingsnormen

- a. De in artikel 1.10 bedoelde bebouwingsindex bedraagt 0.45 bij een bouwhoogte van 11 meter en de bebouwingsindex bedraagt 0.66 bij bouwhoogten van 15 meter, 18 meter en 30 meter;
- b. De in artikel 1, onder c bedoelde horeca mag niet meer dan 500 m² b.v.o. innemen.

Toets aan bestemmingsplan

De ontwikkeling van een shortstay hotel is op een tweetal onderdelen in strijd met het geldende bestemmingsplan. De strijdigheden zijn gelegen in:

- De enkelbestemming 'Gemengd-1'. Op de voor 'Gemengd-1' bestemde gronden is een shortstay hotel niet toegestaan.
- De bouwhoogte. De beoogde ontwikkeling voorziet in een maximale bouwhoogte van 50 meter, waardoor de maximale toegestane bouwhoogte van 15 meter wordt overschreden.

Om de genoemde strijdigheden weg te nemen en het project planologisch mogelijk te maken, wordt een procedure doorlopen aan de hand van een omgevingsvergunning 'planologisch strijdig gebruik'.

2.3.2 Parapluherziening evenementen

De gemeenteraad van Rotterdam heeft op 3 februari 2022 het bestemmingsplan "Parapluherziening evenementen" vastgesteld. Rotterdam wil zijn positie als evenementenstad behouden en uitbouwen (met evenementen zoals het Eurovisie Songfestival en de Grand Départ). Daarnaast is één van de doelen in het nieuwe beleid een goede balans tussen levendigheid en leefbaarheid.

Met deze parapluherziening worden de ruimtelijke aspecten van evenementen in het openbaar toegankelijk gebied in een bestemmingsplan vastgelegd. In de kern komt de opzet neer op een regeling voor evenementen op evenemententerreinen, gebaseerd op de 'Locatieprofielen evenementenlocaties Rotterdam 2020' en een regeling voor evenementen buiten de evenemententerreinen verdeeld over de verschillende gebieden van Rotterdam.

Toets aan bestemmingsplan

De voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in de realisatie van evenementen. Strijdigheid met de Parapluherziening evenementen is derhalve niet aan de orde.

2.3.3 Parapluherziening biologische veiligheid

Op 14 juni 2018 heeft de gemeenteraad van Rotterdam het bestemmingsplan "Parapluherziening biologische veiligheid" vastgesteld. Een belangrijk thema waarmee de regio Rotterdam-Rijnmond te maken heeft, is het onderwerp Biologische Veiligheid.

Het in deze herziening genoemde beleids- en toetsingskader is bedoeld als voorlopige en preventieve maatregel totdat landelijk wet- en regelgeving wordt aangepast. Door de vaststelling daarvan is de inhoud van het beleids- en toetsingskader regionaal beleid geworden. De voorliggende parapluherziening implementeert voornoemd beleids- en toetsingskader in het ruimtelijke spoor.

Toets aan bestemmingsplan

De beoogde ontwikkeling ziet op de realisatie van een shortstay hotel en heeft geen laboratorium waarin onderzoeken worden gedaan. Strijdigheid met de Parapluherziening biologische veiligheid is derhalve niet aan de orde.

2.3.4 Parapluherziening parkeernormering Rotterdam

In de parapluherziening parkeernormering Rotterdam, vastgesteld op 14 december 2017 is een regeling opgenomen, een voorwaardelijke verplichting, die verwijst naar de parkeernormen voor auto's in het geldende beleid. Dat is nu nog het beleid dat is opgenomen in de Bouwverordening Rotterdam 2010.

Op moment van vaststelling van deze parapluherzieningen, is parallel daaraan de nieuwe 'Beleidsregeling parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2018' opgesteld. Wanneer deze nieuwe beleidsregeling in werking treedt, treedt deze in de plaats van het huidige beleid. Er is dus gekozen voor een dynamische verwijzing naar het parkeerbeleid.

Toets aan bestemmingsplan

Het aspect verkeer en parkeren wordt behandeld in paragraaf 4.16 van deze ruimtelijke onderbouwing. Toetsing aan de parapluherziening parkeernormen Rotterdam komt in deze paragraaf aan bod.

2.3.5 Voorbereidingsbesluit Flitsbezorgsupermarkten met 'dark stores'

Met het voorbereidingsbesluit wordt bepaald dat het voor het gehele grondgebied van Rotterdam verboden is om het gebruik van gronden en/of bouwwerken, of gedeelten daarvan, zoals dit bestond op het moment van

inwerkingtreding van dit besluit, te wijzigen naar: vormen of vestigingen van detailhandel die blijkens hun reclame-uiting, presentatie, assortiment en/of bedrijfsvoering zijn te kwalificeren als flitsbezorgsupermarkt met dark store.

Toets aan bestemmingsplan

Dit voorbereidingsbesluit ziet op Flitsbezorgsupermarkten met dark stores. De beoogde ontwikkeling voorziet niet in het vestigen van detailhandel als flitsbezorgsupermarkt met dark store. Verdere toetsing aan dit besluit kan daarom achterwege blijven.

3 RUIMTELIJK BELEID

3.1 RIJKSBELEID

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Per 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. Hierin zijn de kaders van het nieuwe rijksbeleid opgenomen. Deze Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt de NOVI als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

In de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) wordt door het Rijk een langetermijnvisie gegeven op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk.

De NOVI beschrijft een toekomstperspectief met de ambities: wat willen we bereiken? Vervolgens worden de 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen.

3.1.1.1 Relatie tot ontwikkeling

Op het projectgebied zijn geen nationale belangen van toepassing. Hiermee is de Nationale Omgevingsvisie niet relevant voor het projectgebied aan de K.P. van der Mandelelaan 50 te Rotterdam.

3.1.1.2 Conclusie

Geen van de 21 nationale belangen worden geraakt met voorliggend project. Beleid voor deze specifieke locatie dan wel ontwikkeling wordt daarom overgelaten aan de provincie en de gemeente.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft de juridische kaders die nodig zijn om het vigerend ruimtelijk rijksbeleid te borgen en legt daarmee nationale ruimtelijke belangen vast. De ruimtelijke onderwerpen van nationaal belang zijn daardoor beperkt. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. In hoofdstuk 2 van het Barro is, om de nationale belangen te beschermen per onderwerp (één onderwerp per titel) aangegeven welke beperkingen er per welk (ruimtelijk) gebied gelden.

3.1.2.1 Relatie tot ontwikkeling

De projectlocatie is gelegen in een gebied dat is aangewezen met Hyperscale Datacentra. De projectlocatie betreft geen datacenter waardoor deze aanduiding niet van kracht is.

3.1.2.2 Conclusie

Het Barro legt geen restricties op voor de locatie waar de ontwikkeling wordt voorzien.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Het Bro stelt vanuit de Rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden. Onderwerpen zoals Ladder voor duurzame verstedelijking en de proceseisen voor goed ontwerp, aandacht

voor de waterhuishouding (watertoets), het milieu en het cultureel erfgoed zijn allen geborgd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De relevante onderwerpen voor onderhavig project worden behandeld in hoofdstuk 4, waarin de ruimtelijke en milieutechnische aspecten worden behandeld.

De Ladder voor duurzame verstedelijking is voor het eerst geïntroduceerd in de SVIR en is als motiveringseis verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel van de Ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de Ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

Wettelijk kader

De Ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in het Bro. Artikel 1.1.1. definieert relevante begrippen:

- Bestaand stedelijk gebied: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur;
- Stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Artikel 3.1.6 van het Bro:

- Lid 2: de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

3.1.3.1 Relatie tot ontwikkeling

Om te beoordelen of de projectlocatie is gelegen in het bestaand stedelijk gebied zoals bedoeld in artikel 1.1.1 onder h van het Bro, dient volgens de jurisprudentie van de Afdeling te worden beoordeeld of het geldende bestemmingsplan binnen het gebied reeds een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca mogelijk maakt, of het gebied op grond van het voorgaande plan kan worden beschouwd als bij een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur (uitspraken van 29 april 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1340 (Veghel) en van 20 mei 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1581 (Papendrecht)). Dit volgt uit de overzichtsuitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2017:1724). De projectlocatie maakt onderdeel uit van een bestaand stedenbouwkundig samenstel ten behoeve van dienstverlening, bedrijvigheid en horeca. Derhalve is de projectlocatie gelegen in bestaand stedelijk gebied.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van maximaal 498 kamers voor tijdelijk verblijf. Gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling kan deze getypeerd worden als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De beoogde doelgroep van de ontwikkeling is divers: internationale en lokale studenten, maar ook docenten en andere aan de universiteit gelieerde gasten. De behoefte aan shortstay-voorzieningen volgt onder meer uit het Masterplan Brainpark I, waarin de gemeente expliciet heeft aangegeven dat het verblijfsprogramma wordt versterkt door het uitbreiden van het hotel- en shortstay programma. In het Masterplan Brainpark I is de projectlocatie hiervoor specifiek aangewezen.

De overige relevante onderwerpen uit het Bro worden in hoofdstuk 4 van deze ruimtelijke onderbouwing besproken.

3.1.3.2 Conclusie

Het Bro vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

3.2 PROVINCIAAL BELEID

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Per 1 april is de Zuid-Hollandse Omgevingsvisie in werking getreden. In de Omgevingsvisie is al het bestaande provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving samengevoegd in een Omgevingsvisie en een Omgevingsverordening. De provincie wil met haar Omgevingsvisie een uitnodigend perspectief bieden zonder een beoogde eindsituatie te schetsen. Er is daarom geen eindbeeld voor 2030 of 2050 opgenomen. Van de Omgevingsverordening is inmiddels een geconsolideerde versie beschikbaar, welke beschikbaar is gesteld op 7 augustus 2021. In de Omgevingsvisie zijn zes richtinggevende ambities in de fysieke leefomgeving vastgesteld:

- Naar een klimaatbestendige delta;
- Naar een nieuwe economie: the net level;
- Naar een levendige meerkernige metropool;
- Energievernieuwing;
- Best bereikbare provincie;
- Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.

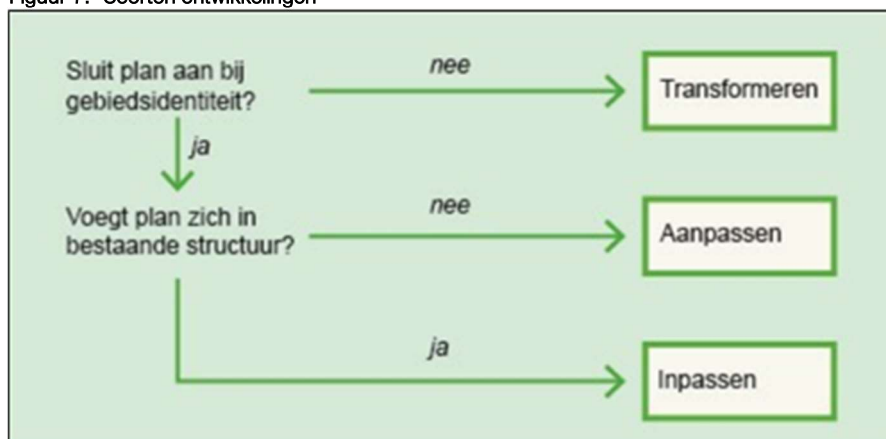
Ruimtelijk beleid

De inzet van de provincie is dat ruimtelijke ontwikkelingen bijdragen aan het behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit, zoals benoemd op de kwaliteitskaart en uitgewerkt in richtpunten. Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. De provincie hanteert met het oog op de wisselwerking tussen gebiedskwaliteiten en ontwikkelingen de volgende uitgangspunten:

- De aard en schaal van een gebied bepalen of een ontwikkeling in meer of mindere mate passend is. een agrarisch gebied passen stedelijke functies als woonwijken of bedrijventerreinen niet bij de aard en zijn daarmee gebiedsvreemd. De schaal van een gebied ('korrelgrootte') bepaalt of een ontwikkeling al dan niet past bij die schaal. Het 'laadvermogen' van een coulisselandschap is immers anders dan dat van een veenweidepolder.
- Een ontwikkeling die past bij de schaal en aard van een gebied in beginsel weinig ruimtelijke impact op gebiedskwaliteiten en vraagt daarom weinig tot geen provinciale betrokkenheid.
- Hoe meer een ontwikkeling afwijkt van de aard en schaal van een gebied, des te groter is in beginsel de ruimtelijke impact van nieuwe ontwikkelingen en des te eerder raken ze provinciale doelen of belangen.
- Dit geldt eveneens naarmate de kwaliteit van een gebied bijzonderder of kwetsbaar is.

De gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit bieden handvatten om te bepalen hoe groot de ruimtelijke impact in specifieke gevallen is. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkeling: inpassing, aanpassing en transformatie.

Figuur 7. Soorten ontwikkelingen



De gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit vormen een uitwerking van de kwaliteitskaart en de richtpunten op gebiedsniveau, opgesteld in samenwerking met regionale partijen. De gebiedsprofielen bieden een gebied specifieke handreiking voor het omgaan met ruimtelijke kwaliteit bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Naast het algemene kwaliteitsbeleid, geldend voor de gehele provincie, wordt een tweetal bescherming categorieën onderscheiden, waar onder voorwaarden van ruimtelijke kwaliteit ook ontwikkelingen mogelijk zijn, maar waar vanwege de kwetsbaarheid of bijzonderheid extra voorwaarden van toepassing zijn.

3.2.2 Relatie tot ontwikkeling

In de huidige situatie zijn er diverse bedrijven en een hotel binnen Brainpark gevestigd. De beoogde ontwikkeling maakt onderdeel uit van de vernieuwing van Brainpark en behelst de sloop van een kantoorpand en de nieuwbouw van een shortstay hotel. De voorgenomen ontwikkeling voegt zich daarmee in de stedenbouwkundige structuur van de omgeving (zie hiervoor ook paragraaf 2.2 van deze ruimtelijke onderbouwing). Er is daarmee sprake van een ontwikkeling, soort 'inpassing'.

Voor de beoogde ontwikkeling zijn de kaarten 'Laag van de beleving' en 'Laag van de cultuur- en natuurlandschappen' niet van toepassing. Op de kaarten 'Laag van de ondergrond' en 'Laag van de stedelijke occupatie' wordt hieronder nader ingegaan.

Laag van de ondergrond

De locatie is gelegen binnen de ondergrond die wordt aangeduid als het rivierdeltacomplex – rivierklei / veen. Zoals overal in Zuid-Holland heeft het water en het menselijk handelen grote invloed gehad op de geomorfologie van dit deel van de provincie. Het land in de delta is vergroot door aanleg van dijken rond droogvallende gronden. De komgronden en oeverwalgebieden van het riviereengebied in Zuid-Holland zijn opgebouwd uit rivierklei en liggen vooral in het oosten van de provincie. Ze zijn vermengd met de veenondergrond. De oeverwallen vormen plaatselijk hogere/drogere delen binnen het veengebied. Dit is terug te zien in het landschap.

In dit type gebied geldt het volgende richtpunt: *'Ontwikkelingen in het riviereengebied houden het verschil tussen komgronden en oeverwallen herkenbaar.'* De voorgenomen ontwikkeling brengt geen wijzigingen in de komgronden en oevervallen met zich mee.

Laag van de stedelijke occupatie

De locatie is gelegen binnen 'steden en dorpen' en meer specifiek binnen het gebied dat is aangeduid als 'stedelijk centrumgebied'. Kenmerken als de identiteit van de plek (historische, culturele, toeristische en ruimtelijke kenmerken), de geografische strategische ligging in het stedelijk netwerk en de aanwezige en nieuwe economische dragers maken van iedere stad en ieder centrum in het systeem een unieke plek met een eigen (ruimtelijke) karakteristiek. Een brede waaier aan woon- en werkmilieus is een belangrijke voorwaarde voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Als herstructurering, transformatie of verdichting plaatsvindt binnen de stad, dan draagt dit bij aan de versterking van de ruimtelijke karakteristiek. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt gebruik gemaakt van de groen- en waterstructuur als onderdeel van het stads- en dorpsontwerp. De hoogstedelijke centrumgebieden kennen een hoge bereikbaarheid en sterke identiteit. Ze bieden plaats aan (inter)nationale voorzieningen en bijzondere stedelijke woonmilieus.

In dit type gebied gelden de volgende richtpunten: *'Ontwikkelingen dragen bij aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van stad, kern of dorp', 'Hoogteaccenten (waaronder hoogbouw) vallen zoveel mogelijk samen met centra (zwaartepunten) en interactiemilieus in de stedelijke structuur', 'Daar waar hoogbouw niet samenvalt met "zwaartepunten" in de stedelijke structuur geeft een beeldkwaliteitsparagraaf inzicht in de effecten, invloed en aanvaardbaarheid van hoogbouw op de (wijde) omgeving' en 'Ontwikkelingen dragen bij aan versterking van de stedelijke groen- en waterstructuur'.*

Uit het Masterplan Brainpark I volgt dat het hoogstedelijke bouwprogramma voor Brainpark I en de ambitie om er een gezonde en groene wijk van te maken, hoge eisen stelt aan de inpassing van bebouwing. Desondanks biedt het stedenbouwkundig weefsel goede mogelijkheden om Brainpark I in hoge dichtheden te ontwikkelen, met behoud van diversiteit, groen en ruimtelijke kwaliteit. Om te komen tot een goede ontwikkeling zijn er stedenbouwkundige randvoorwaarden/ regels opgesteld. De voorgenomen ontwikkeling is binnen deze randvoorwaarden uitgewerkt (zie ook paragraaf 2.2 van deze ruimtelijke onderbouwing). Aan de relevante richtpunten behorende bij de 'Laag van de stedelijke occupatie' wordt derhalve voldaan.

3.2.2.1 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met de Omgevingsvisie Zuid-Holland.

3.2.3 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Met ingang van 7 augustus 2021 is, naast de Omgevingsvisie, ook de (geconsolideerde) Zuid-Hollandse Omgevingsverordening in werking getreden. De inhoud van de omgevingsvisie is voor een groot deel leidend voor de inhoud van de omgevingsverordening. In de verordening van provinciale staten van Zuid-Holland zijn de regels opgenomen voor het beschermen en benutten van de fysieke leefomgeving. Aan deze regels moeten ruimtelijke plannen van de gemeenten voldoen. Enkele relevante speerpunten uit de omgevingsverordening zijn de regels voor ruimtelijke kwaliteit en het toepassen van de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2.3.1 Relatie tot ontwikkeling

Er zijn diverse regels uit de Omgevingsverordening waar de voorgenomen ontwikkeling aan moet voldoen. Een samenvatting van deze regels met de relevante voorwaarden voor de voorgenomen ontwikkeling is in onderstaande tabel weergegeven.

Tabel 1. Toetsing aan relevante artikelen Omgevingsverordening

Thema	Artikel	Randvoorwaarden
Bodem	Afdeling 3.5 en 3.6	In afdeling 3.5 zijn de vrijstellingen opgenomen van het verbod op het doen van ontgroningen. In afdeling 3.6 is opgenomen wanneer sprake is van een meld- of vergunningsplicht in geval van het saneren van de bodem. Wanneer ontgroningen voorzien zijn en/of het noodzakelijk is de bodem te saneren, dient voldaan te worden aan de regels zoals opgenomen in deze afdelingen.
Waterkwantiteit	Artikel 6.39	Het waterschapsbestuur stelt een of meer peilbesluiten vast voor de oppervlaktewaterlichamen in daarvoor aangewezen gebieden. Peilbesluiten moeten actueel zijn en in ieder geval rekening houden met veranderingen in de omstandigheden ter plaatse en met de aanwezige functies en belangen. De voorgenomen ontwikkeling heeft geen wijziging van het peilbesluit tot gevolg.
Bedrijventerreinen	Artikel 6.12	In het artikel betreffende bedrijventerreinen is onder andere in lid 4 opgenomen dat een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een bedrijventerrein welke een gehele of gedeeltelijke transformatie naar een andere bestemming dan bedrijven mogelijk maakt, dient te verantwoorden op welke wijze binnen de regio planologische compensatie van bedrijventerrein zal plaatsvinden of reeds heeft plaatsgevonden. Planologische compensatie is enkel noodzakelijk bij: a. een bedrijventerrein met milieucategorie 3, dan wel overeenkomstige milieuzones voor geluid of geur; b. een bedrijventerrein met milieucategorie 4 of hoger, dan wel overeenkomstige milieuzones voor geluid of geur; c. een geluidgezoneerd bedrijventerrein; d. een watergebonden bedrijventerrein. Ter plaatse van de projectlocatie geldt de bestemming 'Gemengd – 1'. Binnen deze bestemming zijn ten hoogste bedrijven tot en met milieucategorie 2 toegestaan. Daarnaast is geen sprake van een geluidgezoneerd of watergebonden bedrijventerrein. De voorgenomen ontwikkeling betreft daarnaast een afwijking van het geldende bestemmingsplan. Het geldende bestemmingsplan blijft evenwel gelden. Strijd met artikel 6.12 is derhalve niet aan de orde.
Ruimtelijke kwaliteit	Artikel 6.9	Op basis van artikel 6.9 van de Omgevingsverordening kan een bestemmingsplan (of een omgevingsvergunning om af te wijken van een bestemmingsplan) voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, mits is aangetoond dat de ruimtelijke kwaliteit per saldo tenminste gelijk blijft. Om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen dient in het bestemmingsplan rekening te worden gehouden met de beschermingscategorie, het gebiedstype en de relevante richtpunten voor de ruimtelijke kwaliteit. Bij het beantwoorden van de vraag of bij een beoogde ruimtelijke

		ontwikkeling de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd kan blijven, wordt de schaalverdeling inpassen, aanpassen en transformeren gehanteerd. In geval van het type ontwikkeling 'inpassing' (zie ook voorgaande paragraaf 3.2.1 Provinciale omgevingsvisie) speelt voorliggende ontwikkeling zich af op het niveau van een kavel. Geconcludeerd kan worden dat bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks veranderen en er wordt voldaan aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart. De nieuwbouw betreft enkel een hoger gebouw, maar door de hoogbouw die in de omgeving reeds aanwezig is of gebouwd zal worden, past dit binnen het gebied. Daarnaast zal ook een grote hoeveelheid aan groen gerealiseerd worden binnen Brainpark.
Stedelijke ontwikkelingen	Artikel 6.10	Op basis van artikel 6.10 van de Omgevingsverordening dient een bestemmingsplan (of een omgevingsvergunning om af te wijken van een bestemmingsplan) dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt en waarvan het plangebied binnen bestaand stedelijk gebied ligt, in te gaan op de toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking. De toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking heeft reeds plaatsgevonden in paragraaf 3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening van deze toelichting. Daaruit volgt dat er voldoende behoefte is aan de woningen die de voorgenomen ontwikkeling mogelijk maakt. Het tweede lid van artikel 6.10 van de Omgevingsverordening bepaalt voorts dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling met de functie wonen, voorziet in voldoende sociale huurwoningen. Indien sprake is van een stedelijke ontwikkeling, dient te worden voldaan aan artikel 6.10 van de Omgevingsverordening. Bij een stedelijke ontwikkeling in het bestaand stads- en dorpsgebied dient in de toelichting van het bestemmingsplan ingegaan te worden op de ladder voor duurzame verstedelijking. Bij de onderbouwing van de ladder voor duurzame verstedelijking kan verwezen worden naar een regionale visie waar de behoefte van de stedelijke ontwikkeling al is gemotiveerd. De provincie heeft de ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in het Bro, ook opgenomen in de verordening om het provinciaal belang bij de toepassing van de ladder te benadrukken. Op grond van de provinciale Omgevingsverordening dient ingegaan te worden op de Ladder voor duurzame verstedelijking. Daarbij dient zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve behoefte aan de ontwikkeling te worden aangetoond. In paragraaf 3.1.3.1 is de ladder voor duurzame verstedelijking reeds uitgewerkt
Risico's van klimaatverandering	Artikel 6.27a	In een bestemmingsplan wordt rekening gehouden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering tenminste voor zover het betreft de risico's ten aanzien van: a. wateroverlast door overvloedige neerslag; b. overstroming; c. hitte; d. droogte alsmede de effecten van de bovengenoemde risico's op het risico van bodemdaling. Voor zover risico's zich voordoen wordt rekening gehouden met het zo veel mogelijk voorkomen en beperken, via maatregelen of voorzieningen, dan wel het gericht aanvaarden van deze risico's. In Brainpark I worden initiatiefnemers gestimuleerd energie neutrale gebouwen (BENG 2 = 0) te ontwerpen en wordt aansluiting gezocht bij duurzame gebiedsgerichte energiesystemen (energiestrategie A tot Z en / of gebiedsgerichte koudevoorziening, naast koppeling aan het stadswarmtenet. In paragraaf 4.8 wordt nader op het aspect duurzaamheid ingegaan.

3.2.3.2 Conclusie

Aan de regels zoals opgenomen in de Omgevingsverordening Zuid-Holland wordt, voor zover relevant in het kader van voorliggende ontwikkeling, voldaan.

3.3 GEMEENTELIJK BELEID

3.3.1 Omgevingsvisie Rotterdam

De Omgevingsvisie beschrijft de stedelijke koers voor de ontwikkeling van Rotterdam. Het is een nieuwe stadsvisie die richting geeft aan de verdere ontwikkeling van Rotterdam. Deze Omgevingsvisie vervangt de in 2007 vastgestelde Stadsvisie Rotterdam 2030. Tot de datum van invoering van de Omgevingswet krijgt de Omgevingsvisie de status van de structuurvisie onder het huidige regime van de Wet ruimtelijke ordening.

Hoofddlijn van de Omgevingsvisie is dat Rotterdam kiest voor een goede groei. Groei die bijdraagt aan het welzijn van de inwoners, aan een duurzame samenleving en aan economische vooruitgang. Groei die het Rotterdamse rijke erfgoed en de identiteit ondersteunt en versterkt.

De Omgevingsvisie gaat uit van vijf lange termijn doelen (perspectieven): compact, inclusief, duurzaam, gezond, productief. Mede aan de hand daarvan worden in de Omgevingsvisie vijf hoofdkeuzes benoemd waarmee invulling wordt gegeven aan de koers voor Rotterdam voor goede groei:

1. Rotterdam zet in op prettig leven in de delta: Rotterdam wordt een gezonde, groene en aantrekkelijke stad in de grotere metropoolregio om te wonen, werken, recreëren, sporten en bewegen.
2. Rotterdam gaat verstedelijken en verbinden. Verstedelijkt wordt binnen de bestaande stad om de stad te versterken. Verstedelijking gebeurt vooral bij en rondom bestaand of nieuw hoogwaardig openbaar vervoer.
3. Rotterdam zet in op vitale wijken met een divers aanbod aan woon- en werkruimte en passende maatschappelijke voorzieningen. Het moet niet uitmaken waar je opgroeit om dezelfde kans te hebben op goed onderwijs, een goede woning en passend werk. In de wijken komen een heleboel opgaven samen: deze worden in samenhang aangepakt om de wijken toekomstbestendig te maken.
4. Rotterdam zet de schouders onder de energie- en grondstoffentransitie: Er wordt gewerkt aan een stad die klimaatneutraal is en waar grondstoffen hergebruikt worden. Zo wordt een duurzaam Rotterdam gecreëerd met een bloeiende en innovatieve economie. Voor nu en toekomstige generaties.
5. Rotterdam vernieuwt het verdienvermogen: Rotterdam heeft een sterke economische uitgangspositie. Tegelijkertijd is Rotterdam, onder meer door zijn uitstekende (internationale) bereikbaarheid, een middelpunt van innovatie en kennisintensieve dienstverlening.

3.3.1.1 Relatie tot ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling heeft betrekking op de hoofdkeuzes '*Rotterdam zet in op prettig leven in de delta*' en '*Rotterdam gaat verstedelijken en verbinden*'.

Rotterdam zet in op een prettig leven in de delta

De beoogde ontwikkeling draagt bij aan de ontwikkeling van Rotterdam tot een gezonde, groene en aantrekkelijke stad om te wonen, werken en recreëren. De werkgelegenheid in Rotterdam groeit sterk, met name in de dienstensector. Hierdoor neemt het aantal kantoorwerkers toe. De ruimte om deze groei te accommoderen wordt steeds schaarser, wat deels komt door het succesvolle transformatiebeleid om oude, niet courante kantoren te transformeren naar woningen. Het huidige werkprogramma op Brainpark I dient dan ook minimaal gelijk te blijven, maar wordt gebouwd en getransformeerd naar de wensen en eisen van deze tijd en meer gedifferentieerd in type en schaal.

De eerste ontwikkelingen in Brainpark I moeten de start zijn van een toekomstig gemengd woon/werk milieu. De ontwikkeling van het short-stay hotel aan de K.P. Mandelelaan 50 vormt onderdeel van het toekomstige woon/werk milieu.

Rotterdam gaat verstedelijken en verbinden

De gemeente Rotterdam wil verstedelijken binnen de bestaande stad om de stad te versterken. De transformatie van Brainpark I vindt plaats binnen de bestaande stad. In de huidige situatie zijn er (oude) panden aanwezig waar voornamelijk bedrijvigheid is gerealiseerd. De ontwikkeling van het short-stay hotel (en de rest van Brainpark I) zorgen voor een modern terrein waar een woon/werk milieu wordt gecreëerd met veel groen. De ontwikkeling is gelegen nabij metrostation 'Kralingse Zoom', van waaruit hotelgasten, bezoekers en werknemers zich makkelijk kunnen verplaatsen.

3.3.1.2 Conclusie

De beoogde ontwikkeling is in lijn met de Omgevingsvisie Rotterdam.

3.3.2 Stadsvisie Rotterdam: Ruimtelijke ontwikkelingsstrategie 2030

De *Stadsvisie Rotterdam: Ruimtelijke ontwikkelingsstrategie 2030* is op 29 november 2007 door de gemeenteraad van Rotterdam vastgesteld. De Stadsvisie vormt het ruimtelijk kader voor alle investeringen, projecten en plannen die in de stad worden gerealiseerd. De Stadsvisie is een ontwikkelingsstrategie voor de stad Rotterdam, voor de periode tot 2030. De Stadsvisie heeft als missie een sterke economie en een aantrekkelijke woonstad.

Deze missie is uitgewerkt in een aantal kernbeslissingen op de onderwerpen wonen en economie en deze bepalen wat er de komende jaren op deze gebieden gebeurt in de stad. Veel van de kernbeslissingen zullen de komende vijftien jaar worden omgezet in de uitvoering van een aantal (bouw) projecten in de stad, waardoor Rotterdam over pakweg vijftien jaar inderdaad een sterke economie heeft en aantrekkelijke woongebieden kent, ook voor haar hoogopgeleide bewoners.

3.3.2.1 Relatie tot ontwikkeling

In de Stadsvisie, daterend uit 2007, is opgenomen dat ruimte wordt gegeven aan de groei van de kennis- en diensteneconomie. Tot 2015 richtte Rotterdam zich op een beperkt aantal speerpuntlocaties in het grootschalige kantorenlocatieaanbod. Op korte termijn werd vooral ingezet op de afronding van de Brainparken (langs de A16). Inmiddels is voor Brainpark I, waar de projectlocatie op is gelegen, een Masterplan vastgesteld. Het Masterplan laat zien dat het kantorenpark Brainpark kan veranderen tot een levendig gebied met een goede mix van woningen, bedrijven en voorzieningen zoals horeca. Het gebied biedt volop kansen door de aanwezigheid van metrostation Kralingse Zoom en Campus Woudestein. In paragraaf 3.3.3 wordt hier nader op in gegaan.

In de Stadsvisie is op het gebied van milieu voor het Brainpark aandacht gevraagd voor de aspecten externe veiligheid, luchtkwaliteit en geluid. In hoofdstuk 4 van deze ruimtelijke onderbouwing wordt nader op deze aspecten in gegaan.

3.3.2.2 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met de Stadsvisie Rotterdam.

3.3.3 Masterplan Brainpark I

Rotterdam groeit. De stad is in trek bij bedrijven, bewoners, bezoekers en investeerders en ontwikkelt zich als een compacte, aantrekkelijke stad aan de rivier. Een stad die onderdeel is van een grootstedelijk netwerk, met sterk openbaar vervoer en volop ruimte om te leven in een aantrekkelijke en groene omgeving. Rotterdam is een architectuurstad die durft te experimenteren door verdichting en vergroening op een slimme manier met elkaar te combineren. Een stad waar voorzieningen op loop- en fietsafstand aanwezig zijn en ontmoetingen worden gestimuleerd door het mengen van functies.

Brainpark I biedt mogelijkheden om de gewenste binnenstedelijke groei te accommoderen en het gebied te versterken. Door de gemeente Rotterdam is het gebied langs de A16 aangewezen als belangrijke locatie waar kansen liggen voor verdere verstedelijking. De voorgestelde verstedelijking gaat gepaard met grootschalige investeringen in het mobiliteitsnetwerk. De mogelijke nieuwe oeververbinding (met HOV) gaat het gebied beter ontsluiten met Rotterdam Zuid en de gebiedsontwikkeling Feijenoord City. Op die manier wordt van Rotterdam Oost een meer centraal gelegen en goed verbonden stadsdeel gemaakt.

Brainpark bestaat uit meerdere deelgebieden, te weten Brainpark I, II en III, met daarbij het regionale vervoersknooppunt met P+R. Voor Brainpark I is in samenwerking met de particuliere vastgoedeigenaren ingeschat dat het huidige kantorenpark kansen biedt voor functiemenging en verdichting op de korte en middellange termijn en dat het daarmee een bijdrage kan leveren aan de woningbouwopgave van de stad. Brainpark I is direct aan de oostzijde van Campus Woudestein (Erasmus Universiteit Rotterdam) gelegen. De groeiambities van de campus bieden kansen als programmatische aanjager voor nieuwe economische functies op Brainpark I en voor het maken van een goede fysieke samenhang tussen beide gebieden. Stedenbouwkundig is het een uitstekende locatie om een monofunctioneel kantorengedrag naar een

gemengd stedelijk milieu te transformeren. Er liggen kansen voor het toevoegen van diverse programma's, waaronder woningbouw, maatschappelijke voorzieningen en horeca.

3.3.3.1 Relatie tot ontwikkeling

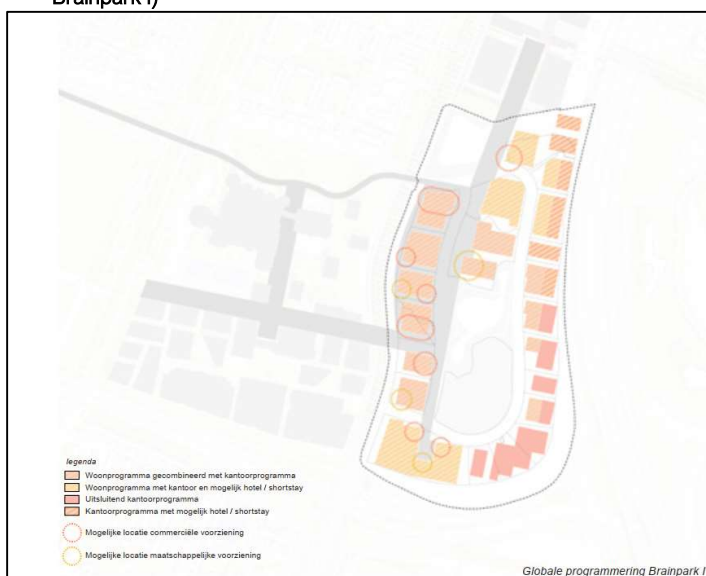
De voorgenomen ontwikkeling is uitgewerkt binnen de ruimtelijke kaders van het Masterplan. Dit is reeds toegelicht in hoofdstuk 2 van deze ruimtelijke onderbouwing. Brainpark is een kantorenlocatie waar de gemeente een kwaliteitsslag wil maken in de vorm van een mix van economische versterking en verstedelijking. Het krijgt de uitstraling van een gemengd gebied voor wonen en werken en voor verschillende doelgroepen, waar iedereen zich welkom voelt en waar 24/7 levendigheid is. Er wonen (straks) voornamelijk starters, studenten en jonge gezinnen. Er zitten veel verschillende bedrijven, maar ook openbare voorzieningen zoals sport, horeca, maatschappelijk. Het verblijfsprogramma wordt versterkt door het uitbreiden van het hotel- en short stay programma. De voorgenomen ontwikkeling voorziet hierin door een hotel met shortstay-concept te realiseren. Met de totstandkoming van dit short stay hotel kan een belangrijke stap worden gezet in de ontwikkeling van Brainpark I waar de gemeentelijke ambitie is om een werkgebied om te turnen naar een multifunctioneel gebied waar wonen, werken en voorzieningen op een kwalitatief hoogwaardige manier samen komen. Voor het mogelijk maken van het wonen in het verder naar binnen gelegen gebied aan de Max Euwelaan is het van groot belang dat er aan de A16 een geluidsbuffer tot stand komt. Onderhavige ontwikkeling is de eerste ontwikkeling die zou kunnen fungeren als geluidsbarrière voor deze woningen. Dat het realiseren van een dergelijke geluidsbarrière noodzakelijk is voor de ontwikkeling van woningen op Brainpark I, volgt ook uit het ontwerpbesluit tot vaststelling van hogere waarden Wet geluidhinder 'Max Euwelaan 71 – 79', dat gelijktijdig met het gelijknamige ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen (zie ook: Gemeentebld 2023, 552802). In de beschrijving van de te nemen maatregelen om de geluidbelasting op woningen of andere geluidgevoelige objecten te bepreken wordt ook de rol van tussenliggende bebouwing genoemd:

“Overdrachtsmaatregelen

De tussenliggende bebouwing vormt reeds een afscherming tussen de A16 en de nieuwe woningen. Naar verwachting zal bij de verdere ontwikkeling van Brainpark in de toekomst de locatie meer van de A16 worden afgeschermd door hogere eerstelijns bebouwing en een tussenliggend geluidscherm.”

Gelet op voorgaande is onderhavige ontwikkeling van het shortstay hotel op de projectlocatie een cruciale schakel in de beoogde herontwikkeling van Brainpark I.

Figuur 8. Beoogde programmering, projectlocatie aangeduid als kantoorprogramma met mogelijk hotel / shortstay (bron: Masterplan Brainpark I)



De bebouwing op de projectlocatie wordt tot maximaal 50 meter hoogte gerealiseerd, waarbij het hoogste punt zich aan de A16-zijde bevindt en vervolgens getrapt afloopt. Ook dit past binnen de spelregels uit het Masterplan, zie hiervoor figuur 9.

Figuur 9. Bouwhoogtes & hoogte accenten Brainpark, projectlocatie ter plaatse van maximum 7 bouwlagen met hoogteaccent van 50 meter (bron: Masterplan Brainpark I)



Tot slot is de projectlocatie gelegen aan de zijde van de A16, waardoor de bebouwing – zoals hiervoor ook beschreven – samen met de overig te realiseren bebouwing aan de A16 (zoals opgenomen in het Masterplan en in combinatie met geluidschermen) een geluidwerende functie heeft.

3.3.3.2 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is in overeenstemming met de kaders en spelregels uit het Masterplan Brainpark I.

3.3.4 Hotelbeleid Rotterdam

‘Goede groei’ is de centrale opgave waar Rotterdam met de omgevingsvisie op inzet. In de Visie Toerisme (2020), het Horecabeleid en de Horecagebiedsplannen ligt niet voor niets nadruk op een goede balans tussen rust en reuring. In navolging hiervan, en vanwege de veranderingen in de maatschappij, is de ontwikkeling van beleid voor de hotelsector óók in deze tijd van onzekerheid belangrijk voor de stad. Een passend hotelaanbod dat bijdraagt aan de economische en toeristische uitdagingen voor de stad, vraagt om concrete ambities en sturing. Juist daarom is het nu voor de hotelsector in Rotterdam belangrijk dat de balans tussen rust en reuring centraal wordt gesteld en dat kansen worden benut om de uniciteit van gebieden in de stad te etaleren.

Tot nu toe verblijven gasten in Rotterdam vooral in hotels in de binnenstad. Ter bevordering van de levendigheid zijn nieuwe hotels in het verleden namelijk vooral in het centrum ontwikkeld. De binnenstad is immers voor meerdere doelgroepen interessant. De aanhoudende groei van gasten was aanleiding om deze strategie te herzien. Om een gastvrije stad te blijven is een passend en over Rotterdam verspreid hotelaanbod met een sterke match tussen concept en locatie nodig. Anders gezegd: een gedifferentieerd aanbod zodat gasten een verblijf kunnen kiezen dat past bij het doel van hun bezoek. Bijkomend voordeel van die spreiding over de stad is dat hotels op die manier ook als versneller werken voor de ontwikkeling van specifieke wijken of gebieden. Zo dragen nieuwe hotels bij aan een goed vestigingsklimaat voor bedrijven in Rotterdam, alsook aan de lokale leefbaarheid en lokale economie.

Het hotelbeleid kent drie ambities:

1. Een gecontroleerde groei van de hotelsector verspreid over de stad. De focus verschuift van de Binnenstad naar andere delen van de stad. Hotelontwikkelingen in de Binnenstad zijn onder voorwaarden (rond Centraal station, Coolsingel, Blaak) alleen nog wenselijk in het gedefinieerde business district en het Rijnhavenkwartier.
2. Spreiding van hotels en vestiging van specifieke typen hotels passen bij het karakter van de omgeving. In 2030 is het aantal hotels in en buiten de binnenstad meer met elkaar in balans.
3. Nieuwe hotels dragen bij aan de economische en toeristische ambities van Rotterdam.

Een nieuw hotel is kansrijk als de locatie positief scoort op de volgende onderdelen:

1. Maakt de locatie onderdeel uit van een prioritair gebied van de verstedelijkingsopgave?
2. Is de locatie gelegen in een aangewezen business district?
3. Is de locatie, afhankelijk van het type hotel, goed bereikbaar (voornamelijk) met hoogwaardig openbaar vervoer?
4. Past het hoteltype in de (woon)omgeving? Sluit het goed aan op de buitenruimte? Is er een (openbaar toegankelijke) horecavoorziening?
5. Is de locatie gelegen in een zone met recreatief perspectief?

3.3.4.1 Relatie tot ontwikkeling

Voor een goede balans tussen levendigheid en leefbaarheid is het nodig om de groei van de hotelmarkt te reguleren: enerzijds door de verdeling over de stad te optimaliseren en anderzijds door een maximum te stellen aan het aantal (nieuwe) hotelkamers in het centrum van de stad. Uitgangspunt bij het spreiden van hotels over de stad is dat een hotel moet passen bij het karakter, de schaal en identiteit van de directe omgeving. Het type hotel moet van toegevoegde waarde zijn voor een gebied. Zo past in het Business District (rond centraal station, Coolsingel, Blaak) een ander type hotel dan in het hart van Feijenoord of Hoek van Holland. Gebiedsgerichte uitwerking en maatwerk is daarom het uitgangspunt.

Ambitie 1: gecontroleerde groei

De voorgenomen ontwikkeling levert een bijdrage aan de drie geformuleerde ambities in het hotelbeleid. De groei van het aantal hotels is in het centrum gemaximeerd. Voor locaties buiten het centrum geldt dat diverse typen hotels onder voorwaarden mogelijk zijn. Het aantal hotelkamers buiten het centrum is niet gemaximeerd, maar moet logischerwijs voorzien in een aangetoonde behoefte vanuit vraagontwikkeling. De projectlocatie is buiten het centrum gelegen, te weten op het Brainpark, en voorziet in de invulling van een behoefte. De doelgroep van het beoogde shortstay-concept betreft internationale en lokale studenten maar ook docenten, andere aan de universiteit gelieerde gasten en toeristen die de stad Rotterdam willen bezoeken. Voor alle gasten geldt dat deze elders hun hoofdverblijf houden. In het Masterplan Brainpark I is benoemd dat 15% van het totale programma binnen Brainpark ingevuld dient te worden door voorzieningen bestaande uit (15% = 100%) 75% hotel en short stay en 25% maatschappelijke voorzieningen. De voorgenomen ontwikkeling levert hier een bijdrage aan door van het totaal beschikbare programma van circa 33.750 m² bvo binnen Brainpark, maximaal 498 hotelkamers te realiseren (ca. 18.310 m² bvo voor enkel de kamers met bijbehorende voorzieningen en dus excl. parkeren en kelder) te realiseren.

Ambitie 2: spreiding van hotels over het gebied naar type

Hotels kunnen een positieve impuls geven aan een wijk of gebied. Daarom is de ambitie voor 2030 om

het aantal hotels buiten het centrum meer in balans te brengen met het aanbod in het centrum. Dit betekent concreet een toename van het aantal hotels verspreid over de stad buiten het centrum. De komst van een hotel kan de functiemix verrijken, waardoor de wijk aantrekkelijker en levendiger wordt voor bewoners én bezoekers. Als de balans in het gebied nieuwe functies in de plint toelaat, biedt dit nieuwe kansen voor detailhandel, leegstaand vastgoed en bijzonder aanbod. In Rotterdam is het dus belangrijk dat hotelontwikkelingen passen bij het karakter van de betreffende stadswijk en aansluiten op de stedelijke doelstellingen en uitgangspunten. Anders gezegd: het ene type hotel past in het ene gebied beter dan in het andere.

Belangrijk is dat een nieuw concept écht meerwaarde moet hebben voor Rotterdam en het gebied van vestiging, dat het nieuwe gasten voor de gemeente Rotterdam aantrekt en een bijdrage levert aan de gemeentelijke ambities. Het hotelbeleid onderscheidt diverse typen hotels op basis van functie, omvang en faciliteiten. Zie hiervoor figuur 10.

Figuur 10. Hoteltypen A t/m F (bron: Hotelbeleid gemeente Rotterdam)

Overzicht typen hotels op basis van functie, omvang en faciliteiten	
TYPE A – KLEINSCHALIG EN AUTHENTIEK - Het hotel heeft een omvang tot ca. 40 kamers - Hotelkamers zijn nooit kleiner dan 17m² - Maximaal 5 personen per kamer - Minimaal 8 m2 per persoon inclusief sanitair - Positionering op één- tot vijfsterrenniveau - Het concept en de omvang sluiten optimaal aan bij het karakter van het gebied (dit wordt mede aangetoond door participatie) - Ligging maximaal 250 meter van OV: trein, metro, tram - Mogelijkheden voor restaurant/bar afhankelijk van het gebied <i>Hotel Type A wordt veelal onafhankelijk gepositioneerd, of indien aangesloten bij een keten onder een 'karakteristiek' of 'boetiek' positionering.</i>	TYPE B – ZAKELIJKE EN TOERISTISCHE MERKEN - Het hotel heeft een omvang vanaf 100 kamers - Positionering op drie- tot vijfsterrenniveau - Ligging max 300 meter van OV: trein, metro - Het concept en de omvang sluiten optimaal aan bij het karakter van het gebied - Hotelkamers zijn nooit kleiner dan 18m² - Minimaal 10m2 per persoon inclusief sanitair <i>Hotel Type B is veelal aangesloten bij een (inter)nationale hotelketen, of wordt als een vergelijkbaar concept gepositioneerd.</i>
TYPE C – SNELWEG, AIRPORT EN BUSINESS - Het hotel heeft een omvang vanaf 50 kamers - Positionering op één- tot viersterrenniveau - Het concept en de omvang sluiten optimaal aan bij het karakter van het gebied - Hotelkamers zijn nooit kleiner dan 17 m² - Maximaal 5 personen per kamer - Minimaal 8 m2 per persoon inclusief sanitair - Locaties die in aanmerking komen zijn Airport, Kralingse Zoom/Brainpark, Alexanderknoop. <i>Hotel Type C heeft veelal een locatie aan de snelweg, bij de luchthaven of bij een kantoor- of bedrijventpark.</i>	TYPE D – MEETING, INCENTIVES, CONVENTIONS, EXHIBITIONS - Het hotel heeft een omvang van minimaal 150 kamers - Positionering op drie- tot vijfsterrenniveau - Het concept sluit optimaal aan en werkt samen met bestaande congresfaciliteiten zoals Ahoy, Doelen, Spaanse Polder Zuid (Van Nelle). - Interne vergader- en congresfaciliteiten alleen wanneer marktruimte wordt aangetoond. - Sluit aan op de MICE ambities voor de stad - Hotelkamers zijn nooit kleiner dan 18 m² - Minimaal 9 m2 per persoon inclusief sanitair <i>Hotel Type D wordt primair gepositioneerd op de MICE-markt (Meetings, Incentives, Conventions, Exhibitions).</i>
TYPE E – SHORT STAY EN APPARTEMENTENHOTEL - Het hotel heeft zelfvoorzienende (incl. koken) kamers vanaf 20 m² - Maximaal 5 personen per kamer - Minimaal 8 m2 per persoon inclusief sanitair - Aantal eenheden is afhankelijk van het type vestigingslocatie. - Concept en omvang sluiten optimaal aan bij het karakter van het gebied - Kamers zijn te huur vanaf 3 nachten - Ligging maximaal 250 meter van OV: Trein, metro, tram - Gasten kunnen een kamer niet langer dan 6-12 maanden huren <i>Hotel Type E is primair gericht op gasten voor een langer verblijf, vanaf 3 nachten.</i>	TYPE F – HOSTELS EN PODHOTELS - Het hostel of podhotel heeft een omvang van maximaal 200 bedden - Een hostel biedt slaapruides met meerdere (stapel)bedden; een podhotel biedt ruimtes met afgezonderde bedden conform het 'pod' of bedstee-principe - Positionering op budgetniveau, in relatie tot de kwaliteit - Ligging maximaal 250 meter van OV: trein, metro, tram <i>Hotel Type F is primair gericht op een jonger, budget-bewust publiek.</i>

De voorgenomen ontwikkeling is aan te merken als een type E hotel (shortstay), zie hiervoor ook hoofdstuk 2 van deze ruimtelijke onderbouwing. Er wordt slechts op één onderdeel afgeweken van de criteria. Dit betreft het volgende onderdeel:

- Ligging maximaal 250 meter van OV: trein, metro tram. De afstand naar het dichtstbijzijnde knooppunt van het openbaar vervoer (trein, metro, tram) is circa 450 meter (loopafstand ca. 7 minuten, fietsafstand ca. 3 minuten). De specifieke groep gebruikers waar de voorgenomen ontwikkeling zich op richt, zal echter een meer atypische hotelgebruiker zijn daar de doelgroep studenten en andere universiteitsgerelateerde gasten van de Erasmus Campus betreft. De campus is op ca. 280 meter afstand gelegen van de projectlocatie. Daarnaast wordt binnen Brainpark ingezet op een mobiliteitstransitie, waarin het autogebruik vermindert en OV, fietsen, lopen en slimme deelmobiliteitsconcepten de dragers worden voor de mobiliteit in Brainpark I.

Aan de overige criteria wordt voldaan. De kamers hebben een minimum oppervlak van 20 m², er zijn maximaal 5 personen per kamer toegestaan (er wordt voornamelijk ingezet op eenpersoonkamers, de overige kamers betreffen tweepersoonkamers), er wordt voldaan aan de minimaal 8 m² per persoon inclusief sanitair, er worden maximaal 498 kamers gerealiseerd wat passend is bij de vestigingslocatie (zie ook de toets aan ambitie 1, p. 24 van deze GRO), het concept en de omvang sluiten optimaal aan bij de karakter van het gebied – mede gelet op de beoogde doelgroep – en de gasten kunnen een kamer niet langer dan 6 – 12 maanden huren.

Ambitie 3: bijdrage aan de economische en duurzaamheidsambities

Nieuwe hotels moeten een bijdrage leveren aan de Rotterdamse ambities ten aanzien van o.a. duurzaamheid, circulariteit, mobiliteit en werkgelegenheid. De voorgenomen ontwikkeling voorziet hierin door onder meer aan de BENG te voldoen, een BREEAM-certificaat of gelijkwaardig te behalen en publiek toegankelijke functies te realiseren die de interactie tussen het hotel en de omgeving te bevorderen.

Het hotel zal openbaar toegankelijke voorzieningen hebben die de interactie tussen het hotel en omgeving bevorderen. Daarnaast zal de ontwikkeling werkgelegenheid creëren, niet alleen ten behoeve van het hotel maar ook voor de voorzieningen eromheen. Dit project kan gezien worden als een kans voor de Rotterdamse arbeidsmarkt en onderwijs, doordat een sterk short stay concept een mooie oplossing kan bieden op tekorten in de verblijfsopties van buitenlandse studenten, docenten en werknemers van de Universiteit en andere bedrijven. De voorgenomen ontwikkeling faciliteert daarnaast ook, zij het kleinschalig, in het creëren van arbeidsplaatsen voor het managen en beheren van het gebouw.

Het short stay concept is vrij nieuw in Rotterdam. In 2019 was het geschatte aanbod 5 locaties met in totaal 110 appartementen en bijna 300 bedden. De beoogde ontwikkeling met maximaal 498 kamers voor tijdelijk verblijf geeft een waardevolle invulling aan het masterplan Brainpark I voor short stay.

Ambitie 4: aantoonbaar draagvlak en een aanvaardbare impact voor de directe omgeving

'Goede groei', verspreid over de stad is een belangrijk uitgangspunt van het hotelbeleid. Onder voorwaarden (per type zoals gesteld bij ambitie 2 en algemene kwaliteitseisen zoals gesteld onder paragraaf 2.4 van het hotelbeleid) zijn hotels in het hotelbeleid op diverse plekken als wenselijk getypeerd. Een juiste balans tussen rust en reuring is echter een essentieel uitgangspunt voor Rotterdam. Daarom zet Rotterdam in op het juiste type hotel op de juiste plek, waarbij rekening wordt gehouden met de impact op het gebied evenals aantoonbaar draagvlak.

Aan de vereiste voorwaarden per type hotel wordt voldaan, dit is reeds toegelicht bij de toets aan ambitie 2. Daarnaast is in het Masterplan Brainpark I benoemd dat 15% van het totale programma binnen Brainpark ingevuld dient te worden door voorzieningen bestaande uit (15% = 100%) 75% hotel en short stay en 25% maatschappelijke voorzieningen. De voorgenomen ontwikkeling levert hier een bijdrage aan door van het totaal beschikbare programma van circa 33.750 m² bvo binnen Brainpark, maximaal 498 hotelkamers te realiseren (ca. 18.310 m² bvo voor enkel de kamers met bijbehorende voorzieningen en dus excl. parkeren en kelder) te realiseren. Met het realiseren van de voorgenomen ontwikkeling wordt daarnaast een juiste

balans tussen rust en reuring nagestreefd, waarbij de impact voor de directe omgeving ook (meer dan) aanvaardbaar is.

Met de totstandkoming van dit short stay hotel kan een belangrijke stap worden gezet in de ontwikkeling van Brainpark I waar de gemeentelijke ambitie is om een werkgebied om te turnen naar een multifunctioneel gebied waar wonen, werken en voorzieningen op een kwalitatief hoogwaardige manier samen komen. Voor het mogelijk maken van het wonen in het verder naar binnen gelegen gebied aan de Max Euwelaan is het van groot belang dat er aan de A16 een geluidsbuïer tot stand komt. Onderhavige ontwikkeling is de eerste ontwikkeling die zou kunnen fungeren als geluidsbuïer voor deze woningen. Gezien de unieke ligging naast de campus van de Erasmus Universiteit en de directe nabijheid van goede openbaar vervoer verbindingen wordt verwacht een ruime diversiteit aan gasten in dit shortstay hotel te kunnen ontvangen. Het verblijf zal zich daarbij niet zozeer richten op de kortdurende verblijven (tot drie dagen), aangezien het centrum van de stad al in diverse uitstekende hotelfaciliteiten voorzien voor deze groep van hoofdzakelijk op toerisme gerichte gasten. Een deel van de gasten zal nog altijd kunnen bestaan uit mensen die de stad of de regio willen bezoeken vanuit een recreatief oogpunt, maar het aandeel hiervan achten wij op deze plek niet zo hoog. Op deze unieke locatie ligt een langere maar tijdelijke en flexibele verblijfsduur, gericht op het internationale verkeer dat de Erasmus Universiteit aantrekt alsmede bedrijven in de regio veel meer voor de hand.

Voor wat betreft de (milieu)impact op de omgeving, kan tot slot worden aangegeven dat het maatgevende hinderaspect voor omliggende woningen het aspect geluid bedraagt. De publicatie Bedrijven en milieuzonering heeft tot doel om bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven en horeca) en gevoelige functies (zoals woningen). Zo worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen. De richtafstand wordt gemeten vanaf de voorgevel van de woningen tot de bestemmingsgrens van de niet-woonfuncties.

De beoogde ontwikkeling betreft een shortstay concept met een maximale verblijfsduur van 12 maanden. De voorgenomen ontwikkeling valt onder de categorie 'Hotels en pensions' uit de VNG-publicatie en daarmee binnen milieucategorie 1. De richtafstand van milieucategorie 1 in een gemengd gebied bedraagt 0 meter. Aan deze richtafstand wordt ten opzichte van gevoelige bestemmingen voldaan. Voor een nadere toelichting wordt ook verwezen naar hoofdstuk 4 van deze ruimtelijke onderbouwing.

Vestigingslocaties voor nieuwe hotels

Of een locatie geschikt is voor een hotelontwikkeling, is afhankelijk van meerdere aspecten. Op basis van een optelsom van de antwoorden op vijf vragen is te bepalen welke hotelontwikkeling waar wenselijk is. Deze uitgangspunten zijn gevisualiseerd in de kaart 'Hotelvestiging'. Dit geeft op hoofdlijnen aan waar welk type hotel in de stad wenselijk is. 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.

De voorgenomen ontwikkeling is op de kaart 'Hotelvestiging' gelegen in een stedelijke knoop. Op de projectlocatie is niet specifiek voorzien in een type hotel conform de kaart. In het Masterplan Brainpark I is hier echter wel in voorzien. Bij de toets aan de vier ambities uit het hotelbeleid, zoals hierboven heeft plaatsgevonden, blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling is aan te merken als een type hotel waar op deze locatie behoefte aan is. Dit volgt eveneens uit een door Savills Investments B.V. uitgevoerd marktonderzoek. Uit dit marktonderzoek volgt dat op Brainpark en in de directe omgeving daarvan, voornamelijk hotels zijn gevestigd met een sterke focus op de zakelijke markt. Het dichtstbijzijnde hotel van de projectlocatie betreft het Novotel hotel. Het Novotel hotel is sinds de jaren 90 gevestigd op Brainpak waarbij de focus ligt op de zakelijke markt met veel conferentie capaciteit en internationale contractpartijen. Mede door de positionering, gerichte doelgroep en ander type product is dit geen competitie voor het beoogde shortstay hotel op de projectlocatie en zal het – blijkens het uitgevoerde marktonderzoek – elkaar enkel versterken. De conclusie van het marktonderzoek luidt daarnaast dat een hoteltype E uit het gemeentelijk hotelbeleid, zoals op de projectlocatie wordt beoogd, een antwoord biedt op de vraag naar een tekort. Om de beoogde doelgroep van studenten, aan de universiteit gelieerde gasten en internationale werknemers te bedienen is niet alleen

behoefte aan betaalbare woningen, maar vooral behoefte aan flexibiliteit. Vanuit de exploitatie van het beoogde shortstay hotel op de projectlocatie ontstaat volgens het marktonderzoek ook een vraag om flexibiliteit te krijgen met kort en (langer) verblijf, waarmee een invulling als shortstay hotel een oplossing biedt. Vanuit de hotelmarkt in Rotterdam wordt door Savills Investments niet verwacht dat een overaanbod ontstaat als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling. Ook ontstaat er geen concurrentie nadeel: het centrum en leisure hotels hebben hun eigen vraag en dynamiek. Er wordt juist een kans gezien in de ontwikkeling van Brainpark waarbij de voorgenomen ontwikkeling een antwoord is op het tekort met als resultaat:

- een gemengde doelgroep en cultuur die nog niet zover is om zich ergens permanent te vestigen;
- groei, ook buiten het centrumgebied;
- positieve ontwikkeling van Brainpark;
- een mix van jongeren met een focus op studenten en young professionals en werknemers van de Erasmus Universiteit;
- verbreding van het type hotelaanbod;
- grotere diversiteit van functies in het gebied;
- ruimte voor verschillende doelgroepen;
- maatschappelijke slagkracht.

3.3.4.2 Conclusie

De beoogde ontwikkeling is niet in strijd met het Hotelbeleid Rotterdam.

4 OMGEVINGSASPECTEN

4.1 ARCHEOLOGIE

4.1.1 Algemeen

Erfgoedwet

De Erfgoedwet bevat de geldende wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. De wet regelt tevens de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem. De uitvoering van de Erfgoedwet en de integratie van archeologie en ruimtelijke ordening is primair een gemeentelijke opgave. De gemeente is verplicht om in nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Dit volgt uit een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening en maakt onderdeel uit van de modernisering van de monumentenzorg. De Erfgoedwet is een voorloper op de Omgevingswet, welke in 2024 in werking treedt.

4.1.2 Relatie tot ontwikkeling

De projectlocatie is op grond van het geldende bestemmingsplan aangewezen met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' ter bescherming van archeologische waarden. In het belang van de archeologische monumentenzorg dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport aan burgemeester en wethouders te overleggen van een archeologisch deskundige waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld. Gezien het onderzoek niet noodzakelijk is voor de planologische procedure maar enkel voor de bouwaanvraag, wordt het onderzoek in een later stadium uitgevoerd.

4.1.3 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.2 CULTUURHISTORIE

4.2.1 Algemeen

Erfgoedwet

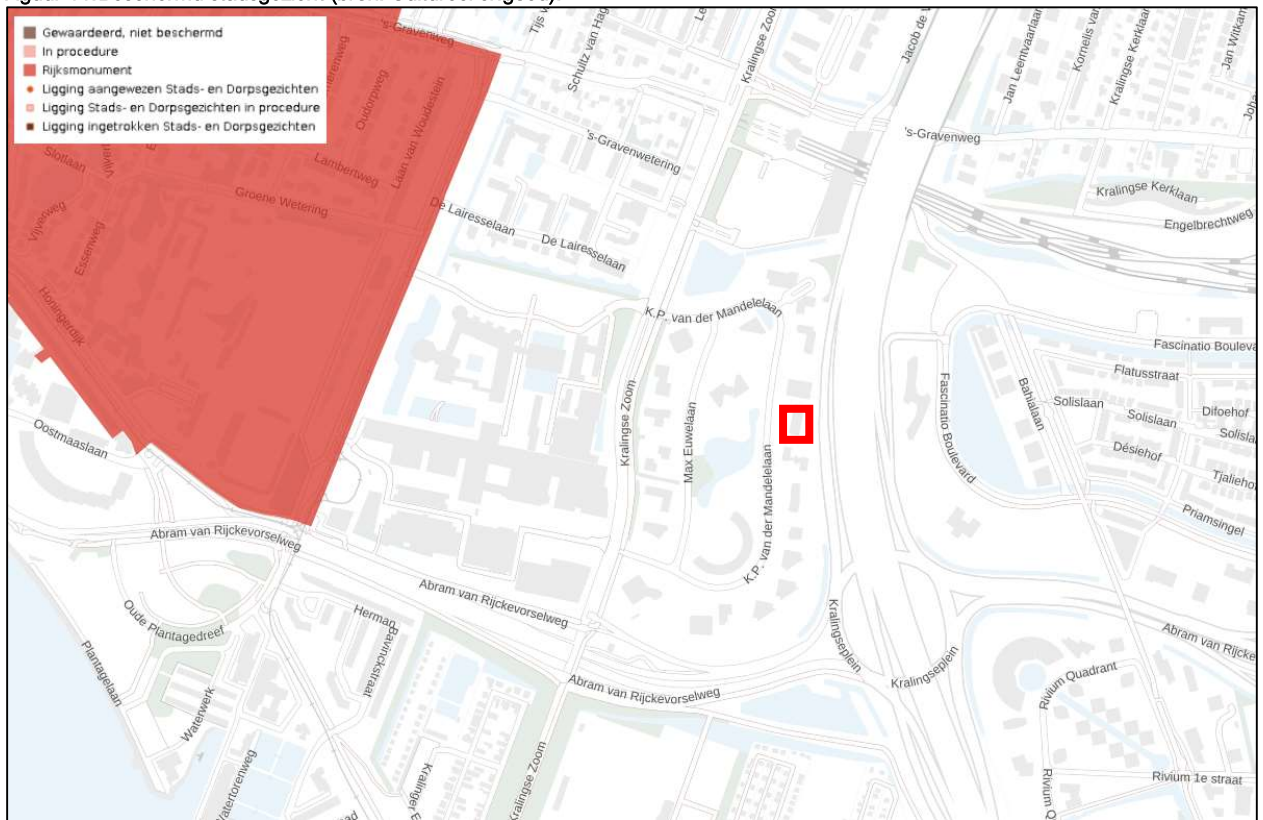
Per 1 juli 2016 is de Monumentenwet vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. In de Erfgoedwet is onder andere opgenomen hoe de rijksbeschermd collecties worden beheerd, hoe rijksbeschermd erfgoed wordt aangewezen en hoe het wordt beschermd.

Het deel van de Monumentenwet dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de toekomstige Omgevingswet. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

4.2.2 Relatie tot ontwikkeling

Ter plaatse van de projectlocatie is geen sprake van een rijks- of gemeentelijk beschermd monument. De locatie maakt tevens geen onderdeel uit van een beschermd stads- of dorpsgezicht.

Figuur 11. Beschermd stadsgezicht (bron: Cultureel erfgoed).



4.2.3 Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.3 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

4.3.1 Algemeen

Milieuozonering is een instrument dat helpt bij het afwegen en verantwoorden van keuzes aangaande nieuwe woningbouw- en bedrijvenlocaties en beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie. Het gaat hierbij om de milieuaspecten: geluid, geur, stof en gevaar, waarbij de belasting afneemt naarmate de afstand tot de bron toeneemt. Om ervoor te zorgen dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden en dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen, is de handreiking 'Bedrijven en milieuozonering' opgesteld. Door toepassing te geven aan deze handreiking wordt zoveel mogelijk voorkomen dat woningen hinder en gevaar ondervinden van bedrijven en dat die bedrijven in hun milieugebruiksruimte worden beperkt.

In de handreiking zijn richtafstanden opgenomen voor een scala aan milieubelastende activiteiten, opslagen en installaties. De richtafstand geldt vanaf de grens van de inrichting tot de bestemmingsgrens van omliggende woningen en betreft nadrukkelijk een leidraad en geen norm. Indien goed gemotiveerd en onderbouwd door middel van relevant milieutechnisch onderzoek, kan ervoor worden gekozen van de richtafstand af te wijken.

Tabel 1. Richtafstanden bedrijven en milieuzonering.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk / rustig buitengebied	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

De richtafstanden zijn afgestemd op het omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied. Zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat kan de richtafstand met één stap worden verlaagd indien sprake is van een omgevingstype gemengd gebied. In gemengd gebied komen direct naast woningen bijvoorbeeld winkels, horeca en kleine bedrijven voor.

4.3.2 Relatie tot ontwikkeling

De projectlocatie kent de bestemming 'Gemengd -1'. Omliggende bestemmingen betreffen overwegend 'Gemengd -1'. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat sprake is van gemengd gebied.

De publicatie Bedrijven en milieuzonering heeft tot doel om bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven en horeca) en gevoelige functies (zoals woningen). Zo worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen. De richtafstand wordt gemeten vanaf de voorgevel van de woningen tot de bestemmingsgrens van de niet-woonfuncties.

De beoogde ontwikkeling betreft een shortstay concept met een maximale verblijfsduur van 12 maanden. de voorgenomen ontwikkeling valt onder de categorie 'Hotels en pensions' uit de VNG-publicatie en daarmee binnen milieucategorie 1. De richtafstand van milieucategorie 1 in een gemengd gebied bedraagt 0 meter. Aan deze richtafstand wordt ten opzichte van gevoelige bestemmingen voldaan.

4.3.3 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.4 BEZONNING

4.4.1 Algemeen

De gemeente Rotterdam heeft op 9 september 2021 het "Afwegingskader bezonning" vastgesteld. Bij de vaststelling van bestemmingsplannen of het verlenen van omgevingsvergunningen in afwijking van een bestemmingsplan/omgevingsplan waarbij sprake is van nieuwbouw van hoge(re) gebouwen, speelt regelmatig de vraag hoe de gevolgen voor de mogelijke afname van bezonning van de bestaande woningen in de nabije omgeving getoetst wordt. Bij de besluitvorming over nieuwbouw moet inzichtelijk worden gemaakt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening waarbij er een evenwichtige afweging is gemaakt van alle belangen, waaronder de toetsing van de effecten van hoge(re) gebouwen op omringende woningen. In nieuwe bestemmingsplannen en omgevingsplannen zal dit afwegingskader een regulier toetsingsinstrument zijn voor het planologisch mogelijk maken van nieuwe ontwikkelingen.

Het Afwegingskader bezonning heeft als leidraad de (lichte) TNO-richtlijn. Er wordt primair uitgegaan van de 2 uur benedengrens voor bezonning zoals bij de lichte TNO-richtlijn, maar de toetsingsdata worden gelijkgetrokken met die van de Hoogbouwvisie 2019. In de Hoogbouwvisie (2019) is als maatgevende periode 21 maart t/m 21 september gehanteerd en dit afwegingskader sluit daarbij aan. Vanuit de behoefte van versimpeling wordt, net zoals in de Hoogbouw visie, in dit afwegingskader bezonning getoetst op de uiterste data van de periode, omdat die het meest cruciaal zijn. Omdat de hoogte van de zon op 21 maart en 21 september gelijk is, hoeft alleen op 21 september gemeten te worden (21 maart valt nog in wintertijd en kan onduidelijkheid opleveren).

4.4.2 Relatie tot ontwikkeling

Ten aanzien van het afwegingskader dienen de effecten op de bezonning van bestaande woningen als gevolg van nieuwbouw alleen te worden getoetst als de geplande nieuwbouw hoger is dan 1,5 maal de gemiddelde bouw hoogte van de omliggende bebouwing in een straal van 1 maal de bouwhoogte van de nieuwbouw (bestaand, niet wat planologisch maximaal mogelijk is). Gebouwen met dezelfde hoogte of hoger mogen hierbij niet meegenomen worden. In de directe omgeving van de projectlocatie zijn geen bestaande woningen aanwezig, waardoor formeel toetsing aan het Afwegingskader bezonning niet plaats hoeft te vinden.

Om inzicht te krijgen in de bezonningssituatie is door Mulderblauw volledigheidshalve een bezonningsstudie uitgevoerd. De volledige studie is opgenomen in de bijlagen van deze ruimtelijke onderbouwing. Uit de studie volgt dat de beschaduwing van het pand ten noorden van de projectlocatie in het voor- en najaar toeneemt. Het leeuwendeel van de schaduw werpt zich echter over de A16. Van een onevenredige belemmering is naar verwachting geen sprake.

4.4.3 Conclusie

Het aspect bezonning vormt geen belemmering voor de boogde ontwikkeling.

4.5 BODEM

4.5.1 Algemeen

Voor bodem en bodemverontreiniging is de Wet bodembescherming (Wbb) inclusief de aanvullende besluiten leidend. In de Wbb wordt een algemeen beschermingsniveau ingesteld voor de bodem ten aanzien van het voorkomen van nieuwe verontreiniging van de bodem.

De Wbb geeft regels voor bodemverontreiniging, waarvan sprake is als het gehalte van een stof in de grond of in het grondwater de voor die stof geldende streefwaarde overschrijdt. Of een verontreiniging acceptabel is, hangt af van de aard van de verontreiniging en van de bestemming van de gronden.

4.5.2 Relatie tot ontwikkeling

De ontwikkeling omvat de realisatie van een shortstay hotel. Ten behoeve van de planrealisatie is een bodemonderzoek uitgevoerd door onderzoeksbureau Arnicon. De rapportage d.d. 22 november 2023 is opgenomen in de bijlagen bij deze ruimtelijke onderbouwing. De resultaten worden hieronder samenvattend besproken.

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd, dat de hypothese "verdacht" voor bodemverontreiniging wordt bevestigd. Dit naar aanleiding van de aangetroffen lichte tot sterke verontreinigingen met zware metalen, minerale olie, PCB en/of PAK met name in de baggerspecie (vanaf 1,0 m-mv). Op de locatie is plaatselijk een sterke loodverontreiniging aanwezig in de diepere ondergrond (baggerspecie).

De omvang van de niet toepasbare grond, verontreinigd met minerale olie dient nader onderzocht te worden voordat een partijkeuring van de vrijkomende grond kan worden uitgevoerd. Bij het uitgraven van de bouwkuip dienen de verschillende kwaliteiten gescheiden ontgraven te worden.

Op basis van onderhavige onderzoeksresultaten is de locatie afdoende onderzocht voor de aanvraag van een omgevingsvergunning. Een nader bodemonderzoek is niet noodzakelijk.

4.5.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.6 DUURZAAMHEID

4.6.1 Algemeen

Steeds meer Rotterdammers voelen de behoefte om een steentje bij te dragen aan een toekomstbestendige wereld en beperking van de klimaatverandering. Rotterdammers nemen zelf het heft in handen door de oprichting van energie- zorg-, voedsel, ipv, en andere coöperaties. Het aantal burgerinitiatieven en bedrijven met duurzame initiatieven stijgt de laatste jaren, maar lang niet alle Rotterdammers zijn hiermee bezig. Het blijft vooralsnog een kleine groep met veel interesse en kennis die hier voldoende tijd, energie en geld in kan steken.

4.6.2 Relatie tot ontwikkeling

Aan de landelijke wet- en regelgeving ten aanzien van het aspect duurzaamheid dient te worden voldaan. Op basis van deze wet- en regelgeving dient het bouwproject aan de BENG te voldoen. Hier wordt in de voorgenomen ontwikkeling aan voldaan. Daarnaast wordt de ontwikkeling minimaal een BREEAM Very Good ontwikkeling. De ambitie is om bij deze ontwikkeling een meer duurzaam concept neer te zetten dan de landelijke wet- en regelgeving, hieraan kan verdere invulling gegeven worden met een eindgebruiker.

4.6.3 Conclusie

Het aspect duurzaamheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.7 EXTERNE VEILIGHEID

4.7.1 Algemeen

Externe veiligheid gaat over de risico's voor mens en milieu bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook de risico's die luchthavens geven vallen onder externe veiligheid. De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven.

Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en voor het vervoer van gevaarlijke stoffen in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. Normen voor ondergrondse buisleidingen zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Bij de beoordeling van de externe veiligheidssituatie zijn twee begrippen van belang:

- Plaatsgebonden risico (PR): Inwoners van een bepaald gebied kunnen te maken krijgen met plaatsgebonden risico (PR). Dit is de kans per jaar dat één persoon overlijdt door een ongeluk met een gevaarlijke stof. In theorie zou die persoon zich onafgebroken en onbeschermd op één bepaalde plaats moeten bevinden. Deze kans mag niet groter zijn dan 1 op de miljoen. Het PR wordt 'vertaald' als een risicocontour rondom een risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) mogen liggen.

- Groepsrisico (GR): Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers en is een maatstaf voor de verwachte omvang van een ramp. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbaar aantal personen, de zogenaamde oriëntatiewaarde (OW). Dit is een richtwaarde, waarvan het bevoegd gezag, mits afdoende gemotiveerd door middel van een gedegen verantwoording, kan afwijken. Dit betreft de zogeheten verantwoordingsplicht. De verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR.

Het Ipo (Interprovinciaal overleg) heeft een risicokaart ontwikkeld waarop verschillende risicobronnen inclusief bijbehorende relevante gegevens zijn weergegeven. De risicokaart vormt een hulpmiddel bij het beoordelen van het aspect externe veiligheid bij ruimtelijke ontwikkelingen. Daarnaast kan ook het risicoregister worden geraadpleegd.

4.7.2 Relatie tot ontwikkeling

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is door DGMR een onderzoek naar externe veiligheid uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in de bijlagen van deze ruimtelijke onderbouwing. In deze paragraaf wordt volstaan met het weergeven van een korte samenvatting van het onderzoek.

Uit het onderzoek van DGMR volgt dat de projectlocatie nabij de volgende risicobronnen is gelegen:

- Ten oosten van de planlocatie ligt de snelweg A16, waarover geklasseerde goederen worden vervoerd. De afstand van het gebouw tot de doorgaande weg (kantverharding parallelbaan) is circa 35 meter en tot de wegas 60 meter. Afrit 25 ligt direct langs het gebouw.
- Op 450 meter ten zuidwesten van de planlocatie ligt een LPG-tankstation aan de Abraham van Rijckevorselweg. Verder weggelegen staan nog twee LPG-tankstations: op 1.000 meter ten noorden van de planlocatie ligt er een aan de Jacques Dutilhweg en op 1.100 meter ten westen staat een LPG-tankstation aan de Maasboulevard 10.
- Over de Nieuwe Maas worden geklasseerde stoffen vervoerd; deze stroomt 1.100 meter ten zuidwesten van de planlocatie.
- Aan de overzijde van de Nieuwe Maas ligt hogedruk aardgasleiding W-530-02 op 2 km van de planlocatie.
- Overige basisnetroutes liggen op grotere afstand. De spoorlijn Rotterdam Lombardijen – Rotterdam Centraal ligt op 2 km ten zuidwesten van de planlocatie, op 3,5 km ten noorden van de planlocatie liggen de A20 en de spoorlijn Rotterdam - Gouda.

Het transport over de naastgelegen snelweg A16 is maatgevend. Over de naastgelegen snelweg A16 worden brandbare en toxische vloeistoffen en gassen vervoerd. De ongevalsscenario's plasbrand, gaswolk, fakkels, BLEVE en toxische wolk kunnen optreden. Aan de grenswaarde van het plaatsgebonden risico wordt voldaan. Het groepsrisico neemt bij planrealisatie toe van 3,7 keer de oriëntatiewaarde naar 4,2 keer de oriëntatiewaarde. De gemeente Rotterdam dient het externe risico van dit plan uitgebreid te verantwoorden volgens het Bevt artikelen 7 en 8. Volgens het eigen gemeentelijke beleid is een zware verantwoording nodig. In hoofdstuk 5 van het onderzoek *Externe veiligheid* is hiervoor door DGMR een aanzet gegeven. De gemeente kan als zij instemt met deze aanzet deze gebruiken voor verantwoording van het groepsrisico. De Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond heeft advies gegeven ten aanzien van bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. De verwerking van dit advies is toegevoegd aan de aanzet in hoofdstuk 5 van het onderzoek van DGMR.

Rekening houdend met het hoge groepsrisico van het transport over de A16 en de korte afstand van het gebouw tot de weg worden de volgende bouwkundige maatregelen genomen:

- De beglazing in het gebouw wordt bestand tegen een drukgolf als gevolg van een warme BLEVE op de A16. De benodigde sterkte wordt voor de maatgevende ruiten bepaald. Vanwege de korte afstand tot de weg stellen we voor hiervoor een ontwerpafstand van 80 meter aan te houden.
- Het gebouw wordt voorzien van een kern waar men veilig kan vluchten en schuilen in geval van een warme BLEVE.

- De vluchtroutes in het gebouw worden 60 minuten brandwerend uitgevoerd. Dit biedt aanwezigen de tijd om het gebouw veilig te ontruimen in geval van een brand.
- Vanuit elk punt in het gebouw kan men via deze vluchtroute van de A16 vandaan vluchten.
- De inlaat van het mechanische ventilatiesysteem wordt op het dak van het gebouw geplaatst. Daarmee is de lucht die wordt aangezogen zoveel mogelijk verdund.

Naast de bouwkundige maatregelen wordt de veiligheid in het gebied verbeterd met de volgende organisatorische maatregelen:

- Er wordt een conciërge of huismeester aangesteld die de ontruiming faciliteert.
- In de meterkast van de woningen komen handelsinstructies voor calamiteiten.
- Huurders worden bij het tekenen van het huurcontract geïnformeerd over externe risico's en hoe daarbij te handelen.
- Er wordt een alarmeringsinstallatie met gesproken woord geïnstalleerd.
- Afhankelijk van de specifieke doelgroep (bijvoorbeeld studenten uit bepaalde landen) kunnen of moeten veiligheidsinstructies in meer talen worden aangegeven.
- Er wordt een voorkeursvluchtroute aangegeven, zodat hulpdiensten minder worden gehinderd mochten zij het gebouw binnengaan via de andere toegang.

Brandbestrijding in het gebied wordt geoptimaliseerd met hydranten van voldoende capaciteit in de buurt van het gebouw en met toegang tot de snelweg alsook de benodigde opstelplaats(en). Rekening houdend met overige ontwikkelingen in dit gebied kan dit aspect beter op gebiedsniveau worden opgepakt.

4.7.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt, met inachtneming van het uitgebreid verantwoord van het groepsrisico door het bevoegd gezag en het treffen van de genoemde maatregelen, geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.8 GELUID

4.8.1 Algemeen

In het kader van de Wet geluidhinder moeten geluidsgevoelige objecten voldoen aan de wettelijk bepaalde normering als het gaat om de maximale geluidsbelasting op de gevels. De limitatieve lijst geluidsgevoelige gebouwen bestaat uit:

- woningen;
- onderwijsgebouwen;
- ziekenhuizen;
- verpleeghuizen;
- verzorgingstehuizen;
- psychiatrische inrichtingen;
- kinderdagverblijven.

Relevante geluidbronnen in het kader van de Wet geluidhinder zijn wegverkeerslawaaai, railverkeerslawaaai en industrielawaaai. Op het moment dat een van bovenstaande functies ontwikkeld wordt in de nabijheid van voornoemde geluidbronnen of binnen de zones daarvan, zal middels een geluidsonderzoek aangetoond moeten worden of er voldaan wordt aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde. Daarnaast kan het als het gaat om bijvoorbeeld logiesruimtes (hotelkamers, recreatieve verblijven) wenselijk zijn om een goed en aangenaam binnenklimaat te kunnen waarborgen.

4.8.2 Relatie tot ontwikkeling

Beoogd concept

De voorgenomen ontwikkeling wordt in het geldende hotelbeleid van gemeente Rotterdam 'Wakker worden in een wereldstad' (mei 2021) als hoteltype E (short stay en appartementenhotel) aangeduid. Hieronder worden conform het hotelbeleid nadrukkelijk kamers c.q. appartementen verstaan die worden gebruikt als hotel, niet zijnde woningen of andere vormen van verblijf in de stad. De voorgenomen ontwikkeling sluit hier naadloos op aan door een hotel te realiseren met een shortstay-concept dat in beginsel uitgaat van een verblijf van minimaal drie nachten en maximaal 12 maanden. Gezien de ligging naast de campus van de Erasmus Universiteit en de directe nabijheid van goede openbaar vervoer verbindingen wordt verwacht een ruime diversiteit aan gasten in het appartementenhotel te kunnen ontvangen. Zo zal een deel van de gasten bestaan uit mensen die de stad of de regio willen bezoeken vanuit een recreatief oogpunt, maar ligt het internationale verkeer dat de Erasmus Universiteit aantrekt alsmede bedrijven in de regio (nog) veel meer voor de hand. Aangezien in het centrum van de stad al in diverse uitstekende hotelfaciliteiten voor kortdurende verblijven (tot drie dagen) wordt voorzien, zal het aandeel op toerisme gerichte gasten naar verwachtingen (erg) laag zijn.

In hoofdstuk 2 van deze ruimtelijke onderbouwing is het concept reeds nader toegelicht. Kort samengevat wordt met het beoogde concept op deze unieke locatie beoogt een diverse doelgroep aan te kunnen trekken, wat de levendigheid in het gebouw, in de publieke ruimtes en de publieke plint en in de omgeving ten goede zal komen. Gemene deler bij deze doelgroep is het tijdelijke karakter van het verblijf. Verder is van belang dat er bepaalde faciliteiten (zoals was- of maaltijdservice of gemeenschappelijke ruimten) worden aangeboden die passend zijn bij logies. Tot slot is relevant dat alle gasten die het hotel aandoen elders hun hoofdverblijf hebben. Gelet op voorgaande kenmerken valt de voorgenomen ontwikkeling binnen een logiesfunctie. Een logiesfunctie betreft geen geluidsgevoelige bestemming op basis van de Wet geluidhinder. De voorgenomen ontwikkeling houdt echter in het kader van een goede ruimtelijke ordening wel rekening met de ligging naast de Rijksweg A16 en is erop gericht om een goed en aangenaam binnenklimaat voor de kamers te realiseren. Om die reden is door DGMR een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in de bijlagen van deze ruimtelijke onderbouwing. De resultaten worden hieronder weergegeven.

Resultaten akoestisch onderzoek DGMR

Na te streven binnenwaarde

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt het wettelijk kader voor de toegestane geluidsbelasting vanwege wegen en spoorwegen bij geluidsgevoelige bestemmingen. Omdat het plan geen geluidsgevoelige bestemming is, hoeft er niet getoetst te worden aan de Wet geluidhinder. Vanuit het oogpunt van een goed en aanvaardbaar leefklimaat, is door DGMR alleen beschouwd of sprake is van een aanvaardbaar verblijfsklimaat. Hierbij is als richtlijn de binnenwaarde voor woningen aangehouden. Voor woningen dient conform de Wet geluidhinder, indien sprake is van een geluidbelasting op de gevels van meer dan 48 dB (na aftrek art. 110g), maatregelen genomen te worden om te bevorderen dat de geluidsbelasting zoveel mogelijk wordt teruggebracht. Daarnaast moet tenminste gewaarborgd zijn dat binnen de woning bij gesloten ramen het niveau ten hoogste 33 dB bedraagt (artikel 111b lid 2 Wgh). Hiervan kan worden afgeweken voor bestaande situaties. In dat geval dient de geluidsbelasting binnen de woning bij gesloten ramen ten hoogste 43 dB te bedragen (artikel 111b lid 3 Wgh). Aangezien het in dit geval gaat om short stay en niet om woningen, wordt door DGMR in eerste instantie uitgegaan van een binnenwaarde van 33 dB, maar als dit (economisch) niet haalbaar blijkt, wordt een binnenwaarde van maximaal 43 dB als aanvaardbaar aangehouden.

Resultaten geluidbelasting op de gevels

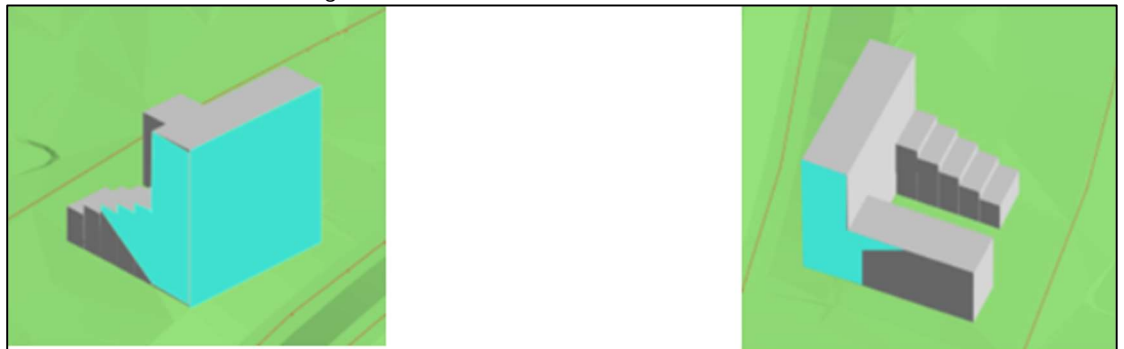
Uit het onderzoek volgt dat het geluid als gevolg van de gemeentewegen op de gevels van het ontwerp ten hoogste 57 dB bedraagt. Het geluid op de gevels als gevolg van de rijkswegen bedraagt ten hoogste 75 dB. Aangezien het plan geen geluidgevoelige bestemming betreft, is een beoordeling van het geluid per bronsoort niet vereist. Zoals reeds beschreven wordt de aanvaardbaarheid van het

geluid in dit geval aan de hand van het binnenniveau getoetst. Dit wordt gedaan door alle wegen gezamenlijk te beoordelen. Het geluid als gevolg van alle wegen tezamen op de gevels van het ontwerp is ten hoogste 75 dB. Het geluid komt voornamelijk vanaf de rijksweg A16 die op een afstand van 15 meter vanaf de gevel ligt. Met een standaard conform Bouwbesluit verplichte gevelwering van 20 dB is het binnenniveau tot 55 dB(A). Dit is een onaanvaardbaar hoog geluidsniveau. Daarom zijn maatregelen overwogen.

Overwogen maatregelen

De maatregelen zijn in de volgende volgorde afgewogen:

1. Bronmaatregelen: bronmaatregelen zijn in dit geval niet mogelijk. Er ligt namelijk al stil asfalt. Een verlaging van de maximumsnelheid op dit traject om de ontwikkeling mogelijk te maken, is niet realistisch en heeft slechts beperkt effect op het geluidsniveau.
2. Overdrachtsmaatregelen: een scherm of geluidswal geeft in dit geval geen relevant effect. Een scherm of wal is namelijk alleen zinvol voor de lagere verdiepingen. Het betreft hoogbouw, waardoor een geluidsscherm slechts een zeer beperkt deel van de kamers zal afschermen.
3. Gevelmaatregelen: aangezien de bron- en overdrachtsmaatregelen niet tot een oplossing leiden, zijn maatregelen aan de gevel noodzakelijk. Om te voldoen aan het gewenste binnenniveau van 33 dB, is een geluidsreductie van 42 dB nodig. Wanneer dit niet haalbaar is, kan eventueel afgeweken worden tot 43 dB. In dat geval is een geluidsreductie van 32 dB vereist:
 - a. Een geluidreductie van 42 dB (en daarmee een binnenniveau van 33 dB) kan in ieder geval bereikt worden door het gebouw aan de zijde van de A16 volledig uit te voeren als blinde gevel (geen raampartijen). Ten aanzien van geluid is deze maatregel zeer effectief, maar in relatie tot andere milieuaspecten en een goede ruimtelijke ordening niet haalbaar. Dit zou betekenen dat een groot deel van de kamers geen ramen naar buiten krijgt, wat haaks staat op het waarborgen van een gezonde leefomgeving. Ook al geldt voor logies-functies geen norm voor daglicht is een bepaalde mate van daglicht voor de beoogde functie noodzakelijk. Daar komt bij dat een blinde gevel leidt tot een financieel onuitvoerbaar plan: een ander ontwerp van het gebouw is immers niet mogelijk, omdat dan het minimaal aantal kamers voor een gezonde exploitatie van het plan niet bereikt kan worden.
 - b. Een geluidreductie van 42 dB (en daarmee een binnenniveau van 33 dB) kan ook bereikt worden door een combinatie van maatregelen. Door het toepassen van een vliesgevel, waarbij een glazen scherm over de hele gevel wordt geplaatst, in combinatie met ventilatie door suskasten erachter, kan naar verwachting de benodigde geluidwering worden behaald. Deze combinatiemaatregel stuit echter op bezwaren vanuit het oogpunt van externe veiligheid (zie hiervoor ook het *Onderzoek externe veiligheid*, DGMR, 4 juni 2025, kenmerk: M.2023.0626.02.R001).
 - c. Gelet op voorgaande wordt voorgesteld om een geluidreductie van 32 dB te bereiken (en daarmee een binnenniveau van 43 dB). Door de kamers te voorzien van spuiventilatie via suskasten en voldoende dik glas, kan met een goede uitvoering de geluidwering van 32 dB worden behaald om een binnenniveau van 43 dB te waarborgen. Deze maatregel is benodigd op de lichtblauwe vlakken in onderstaand figuur. De overige gevels hebben voldoende aan de minimale geluidsisolatie-eis van 20 dB.



Aanvaardbaarheid hoge(re) geluidbelasting

Uit het onderzoek van DGMR volgt dat de voorgenomen ontwikkeling gerealiseerd wordt op een (zeer) hoog geluidbelaste locatie. Het akoestisch klimaat varieert daarmee (conform de methode Miedema) van zeer slecht – tamelijk slecht aan de buitenzijde van de U en redelijk tot matig aan de binnenzijde van de U. Om de volgende redenen wordt deze hoge geluidbelasting met bijbehorend akoestisch klimaat aanvaardbaar geacht:

1. Formeel gezien is geen sprake van een geluidgevoelige functie op grond van de Wet geluidhinder. De verblijfsduur van de toekomstige gebruikers van de 498 kamers varieert van 3 nachten t/m 12 maanden. Er is daarmee sprake van een tijdelijk karakter en kortdurend verblijf. Al het gezondheidsonderzoek, met name WHO-advieswaarden, zijn gericht op wonen en dat gaat over meerjaarsblootstelling aan geluid. Daarna zijn er de direct schadelijk effecten, namelijk gehoorschade. Dat vindt echter pas bij veel hogere belastingen plaats. Vanwege dit tijdelijke karakter, is in beginsel geen sprake van langdurige blootstelling aan een hoge(re) geluidbelasting, waardoor lange termijn effecten voor wat betreft de gezondheid van de gebruikers niet te verwachten zijn. Daar komt bij dat het geluidniveau niet dusdanig is dat directe schade, zoals bijvoorbeeld gehoorschade, te verwachten is. Hieronder wordt nader op de geluidbelasting en de aanvaardbaarheid daarvan in gegaan.
2. Er worden maatregelen getroffen om een geluidreductie van 32 dB te bereiken (spuiventilatie via suskasten). Hiermee wordt een binnenniveau van 43 dB bereikt. Ter vergelijking: een binnenniveau van 43 dB wordt in bestaande situaties bij woningen aanvaardbaar geacht op grond van artikel 111b lid 3 Wgh. Overigens is onderzocht of een binnenwaarde van 38 dB (+5 dB) haalbaar is. Om een binnenniveau van 38 dB te behalen is een reductie van maximaal 37 dB nodig. Om deze reductie te behalen dient de gevel met suskasten en aanvullende coulissenschermen te worden uitgevoerd of een gevel met suskasten en een aanvullend scherm voor de gevel (vliesgevel). Deze maatregelen zijn over de gehele gevel aan de A16 nodig en ook vrijwel over de gehele zijgevels. Het toepassen van deze maatregelen maakt dat er architectonisch gezien een forse ingreep gedaan moet worden, die afzienlijk afbreuk doet aan de stedenbouwkundige en esthetische kwaliteit van het plan. Om die reden wordt het binnenniveau van 43 dB (vergelijkbaar met het binnenniveau voor bestaande woningen) als maximum aangehouden.
In dit kader wordt ook nog opgemerkt dat rond de entree van het gebouw de mogelijkheid is om geluidslu(er) te verblijven alsmede aan de binnenzijde van de U-vorm van het gebouw op de begane grond. Dit kan gezien worden als een compenserende maatregel. Daarnaast zijn compenserende maatregelen zoals contactgeluid/interne isolatie, stille installaties en dergelijke niet doelmatig. Dergelijke maatregelen zijn enkel relevant wanneer door het toepassen van zware geluidwering, het geluid binnen, op momenten dat het rustig is op de weg, hinderlijk kan worden. Vanwege de hoge resterende binnenniveaus is dit niet aan de orde: het buitengeluid zal het geluid binnen blijven verdringen.
3. De voorgenomen ontwikkeling is uitgewerkt binnen de ruimtelijke kaders van het Masterplan Brainpark I. Brainpark is een kantorenlocatie waar de gemeente een kwaliteitsslag wil maken in de vorm van een mix van economische versterking en verstedelijking. Het krijgt de uitstraling van een gemengd gebied voor wonen en werken en voor verschillende doelgroepen, waar iedereen zich welkom voelt en waar 24/7 levendigheid is. Er wonen (straks) voornamelijk starters, studenten en jonge gezinnen. Er zitten veel verschillende bedrijven, maar ook openbare voorzieningen zoals sport, horeca, maatschappelijk. Het verblijfsprogramma wordt versterkt door het uitbreiden van het hotel- en short stay programma. De voorgenomen ontwikkeling voorziet hierin door een hotel met shortstay-concept te realiseren. Met de totstandkoming van dit short stay hotel kan een belangrijke stap worden gezet in de ontwikkeling van Brainpark I waar de gemeentelijke ambitie is om een werkgebied om te turnen naar een multifunctioneel gebied waar wonen, werken en voorzieningen op een kwalitatief hoogwaardige manier samen komen. Voor het mogelijk maken van het wonen in het verder naar binnen gelegen gebied aan de Max Euwelaan is het van groot belang dat er aan de A16 een geluidsbuffer tot stand komt. Doel is om op deze plek de bebouwing als integraal onderdeel van de nog te realiseren geluidswal langs de A16 te ontwikkelen, waardoor er meer naar het hart van de gebiedsontwikkeling een geluidsluw woonmilieu ontstaat. Dit volgt ook uit het besluit tot vaststelling van hogere waarden Wet geluidhinder 'Max Euwelaan 71 – 79'. In de beschrijving van de te nemen

maatregelen om de geluidbelasting op woningen of andere geluidgevoelige objecten te beperken wordt ook de rol van tussenliggende bebouwing genoemd:

“Overdrachtsmaatregelen

De tussenliggende bebouwing vormt reeds een afscherming tussen de A16 en de nieuwe woningen. Naar verwachting zal bij de verdere ontwikkeling van Brainpark in de toekomst de locatie meer van de A16 worden afgeschermd door hogere eerstelijns bebouwing en een tussenliggend geluidscherm.”

Gelet op voorgaande is onderhavige ontwikkeling van het shortstay hotel op de projectlocatie een cruciale schakel in de beoogde herontwikkeling van Brainpark I. Het heeft een geluidwerende functie én versterkt de ruimtelijke kwaliteit en economie in Brainpark I.

4. Dit volgt eveneens uit een door Savills Investments B.V. uitgevoerd marktonderzoek. Uit dit marktonderzoek volgt dat op Brainpark en in de directe omgeving daarvan, voornamelijk hotels zijn gevestigd met een sterke focus op de zakelijke markt. Het dichtstbijzijnde hotel van de projectlocatie betreft het Novotel hotel. Het Novotel hotel is sinds de jaren 90 gevestigd op Brainpak waarbij de focus ligt op de zakelijke markt met veel conferentie capaciteit en internationale contractpartijen. Mede door de positionering, gerichte doelgroep en ander type product is dit geen competitie voor het beoogde shortstay hotel op de projectlocatie en zal het – blijkens het uitgevoerde marktonderzoek – elkaar enkel versterken. De conclusie van het marktonderzoek luidt daarnaast dat een hoteltype E uit het gemeentelijk hotelbeleid, zoals op de projectlocatie wordt beoogd, een antwoord biedt op de vraag naar een tekort. Om de beoogde doelgroep van studenten, aan de universiteit gelieerde gasten en internationale werknemers te bedienen is niet alleen behoefte aan betaalbare woningen, maar vooral behoefte aan flexibiliteit. Vanuit de exploitatie van het beoogde shortstay hotel op de projectlocatie ontstaat volgens het marktonderzoek ook een vraag om flexibiliteit te krijgen met kort en (langer) verblijf, waarmee een invulling als shortstay hotel een oplossing biedt. Vanuit de hotelmarkt in Rotterdam wordt door Savills Investments niet verwacht dat een overaanbod ontstaat als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling. Ook ontstaat er geen concurrentie nadeel: het centrum en leisure hotels hebben hun eigen vraag en dynamiek. Er wordt juist een kans gezien in de ontwikkeling van Brainpark waarbij de voorgenomen ontwikkeling een antwoord is op het tekort met als resultaat:
 - a. een gemengde doelgroep en cultuur die nog niet zover is om zich ergens permanent te vestigen;
 - b. groei, ook buiten het centrumgebied;
 - c. positieve ontwikkeling van Brainpark;
 - d. een mix van jongeren met een focus op studenten en young professionals en werknemers van de Erasmus Universiteit;
 - e. verbreding van het type hotelaanbod;
 - f. grotere diversiteit van functies in het gebied;
 - g. ruimte voor verschillende doelgroepen;
 - h. maatschappelijke slagkracht.

Voorgaande leidt tot de volgende slotsom: de geluidwerende functie die de voorgenomen ontwikkeling vervult, wordt zwaarder gewogen dan het behalen van een binnenniveau van 33 dB van de woningen. Een binnenniveau van 43 dB is derhalve gerechtvaardigd, maar betreft wel het maximum. Dit wordt ook als voorschrift opgenomen in de te verlenen omgevingsvergunning.

4.8.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt, met inachtneming van de genoemde maatregelen, geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.9

4.9.1 Algemeen

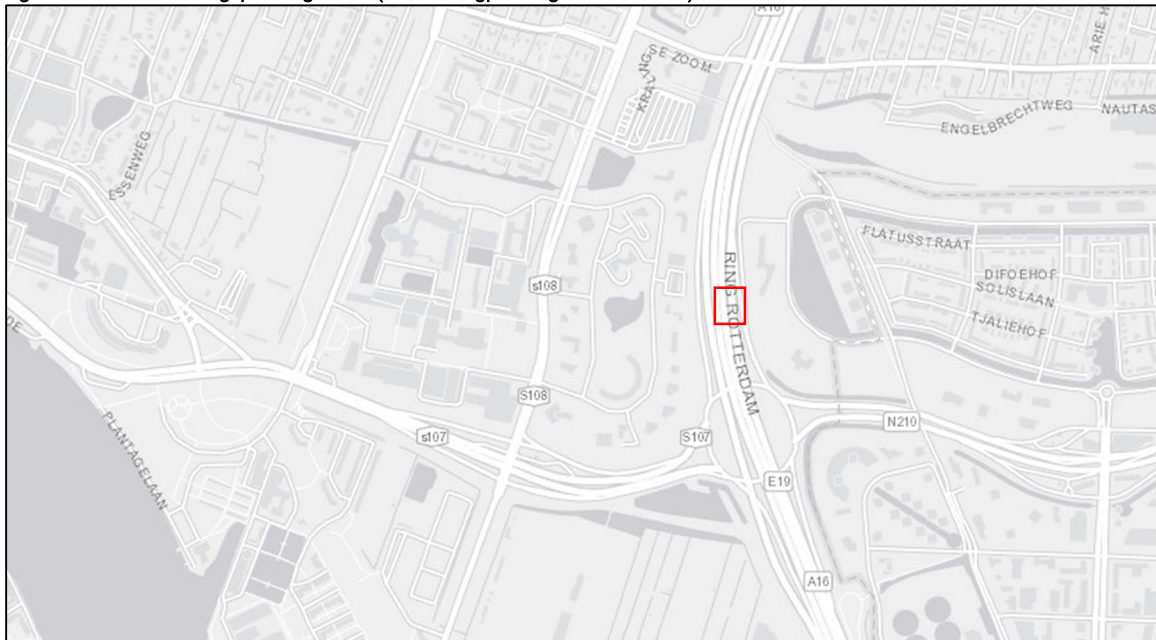
Voor sommige kabels en leidingen is het belangrijk deze op te nemen in het bestemmingsplan. Het gaat dan niet om de algemene nutsleidingen, maar om de leidingen waarbij bijvoorbeeld een veiligheidszone geldt of leidingen die een risico zijn als ze bij werkzaamheden geraakt worden. Bepaalde leidingen moeten vanuit regelgeving of rijksbeleid in een bestemmingsplan worden opgenomen. Dit is het geval bij bovengrondse hoogspanningslijnen en buisleidingen. Bij andere leidingen bepaald bevoegd gezag of dit wenselijk is, dit is bijvoorbeeld steeds vaker het geval bij ondergrondse hoogspanningsverbindingen. Dergelijke leidingen kunnen beperkingen opleggen aan het gebruik van de omgeving. De (planologische relevante) leidingen dienen als zodanig te worden bestemd en daarbij dient de afstand die moet worden vrijgehouden van bebouwing ter bescherming van de leiding, te worden aangeduid. Dit betreft de zogeheten beschermingszone.

Naast planologisch relevante leidingen kunnen kabels en leidingen aanwezig zijn die planologisch niet relevant zijn, maar waar met de beheerder van de kabels en leidingen afstemming dient plaats te vinden over het beschermen dan wel verleggen van in en nabij een ontwikkellocatie gelegen kabels en leidingen.

4.9.2 Relatie tot ontwikkeling

In de omgeving van de projectlocatie zijn geen hoogspanningslijnen en kabels gelegen. De dichtstbijzijnde hoogspanningskabel is gelegen op circa 1,86 kilometer afstand. Deze afstand is dusdanig groot dat het geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

Figuur 12. Uitsnede hoogspanningskaart (bron: HoogspanningNnet Netkaart)



4.9.3 Conclusie

Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.10 LUCHTKWALITEIT

4.10.1 Algemeen

In bijlage 2 van de Wet milieubeheer zijn de luchtkwaliteitseisen opgenomen. Daarnaast zijn er luchtkwaliteitseisen opgenomen in het Besluit niet in betekende mate bijdragen (Besluit NIBM) en de bijbehorende ministeriële Regeling niet in betekende mate bijdragen (Regeling NIBM).

In het Besluit NIBM en de Regeling NIBM zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project niet in betekende mate bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

De definitie van 'niet in betekende mate' is 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. De 3% komt overeen met 1,2 microgram/m³ (µg/m³). Als een project voor één stof de 3%-grens overschrijdt, dan verslechtert het project 'in betekende mate' de luchtkwaliteit. De 3%-norm is in de Regeling NIBM uitgewerkt in concrete voorbeelden, waaronder:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij één ontsluitende weg en 3.000 woningen bij twee ontsluitende wegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m² brutovloeroppervlak bij één ontsluitende weg en 200.000 m² brutovloeroppervlak bij twee ontsluitende wegen.

4.10.2 Relatie tot ontwikkeling

In onderhavig geval is sprake van de realisatie van een shortstay hotel met maximaal 498 kamers. Op basis van de berekende verkeersgeneratie (zie paragraaf 4.13) is de NIBM-rekentool toegepast. Op basis daarvan kan eveneens geconcludeerd worden dat de grenswaarde van 3% niet wordt overschreden en de ontwikkeling daarmee niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een luchtkwaliteitsonderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Figuur 13. NIBM-rekentool (geraadpleegd op 10 juli 2025)

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2024		
Jaar van planrealisatie		2026
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		102
Aandeel vrachtverkeer		2,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,05
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekende-mate; geen nader onderzoek nodig		

In aanvulling op het bovenstaande wordt opgemerkt dat binnen de ontwikkeling geen gevoelige bestemmingen zoals bedoeld in het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) mogelijk worden gemaakt. Ook om deze reden is een aanvullend luchtkwaliteitsonderzoek niet nodig.

Goed leefklimaat

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient een goed leefklimaat te worden gewaarborgd. Op basis van de NSL Monitoringstool kan worden beoordeeld wat de totale concentratie is ter plaatse van een specifiek rekenpunt. De totale concentratie bestaat uit de achtergrondconcentratie (op basis van de GCN-kaart) en de lokale bijdrage (van lokale bronnen, op basis van data over o.a. verkeersgegevens). Aan de hand daarvan kan worden beoordeeld of sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de projectlocatie. De grenswaarden voor toetsing van deze concentraties zijn: 40 µg/m³ voor stikstofdioxide NO₂, 40 µg/m³ voor fijnstof PM₁₀ en 25 µg/m³ voor fijnstof PM_{2,5}.

Onderstaande tabel toont de totale concentraties ter plaatse van het dichtstbijzijnde rekenpunt nabij de projectlocatie (geraadpleegd via CIMLK op 10 juli 2025) met bijbehorende grenswaarden.

Tabel 1. Totale concentraties van stikstofdioxide en fijnstof in nabijheid van de projectlocatie

Jaar	Totale concentratie t.p.v. receptor wegverkeer 27364178_32033		
	NO ₂ (µg/m ³)	PM ₁₀ (µg/m ³)	PM _{2,5} (µg/m ³)
2025	27,3	17,0	9,0
2030	23,6	16,4	8,2
Grenswaarden	40	40	25

Uit de tabel blijkt dat de grenswaarden ter plaatse van de projectlocatie, van zowel fijnstof als stikstofdioxide, niet worden overschreden. De maximale bijdrage van het verkeer als gevolg van de beoogde ontwikkeling, is niet van zodanige omvang dat een overschrijding van de grenswaarden hierdoor te verwachten is.

4.10.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.11 NATUUR

4.11.1 Algemeen

Sinds 1 januari 2017 is één wet van toepassing die de natuurwetgeving in Nederland regelt: de Wet natuurbescherming. De wet ligt in de lijn van Europese wetgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. De Wet natuurbescherming vervangt de Boswet, de Flora- en Faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998.

Wet natuurbescherming

Via de Wet natuurbescherming wordt de soortenbescherming en gebiedsbescherming geregeld. De soortenbescherming heeft betrekking op alle, in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en op een honderdtal vaatplanten. Welke soorten planten en dieren wettelijke bescherming genieten, is vastgelegd in de bijlage van de Wet natuurbescherming. Dat houdt in dat, bij planvorming, uitdrukkelijk rekening gehouden moet worden met gevolgen, die ruimtelijke ingrepen hebben, voor instandhouding van de beschermde soort.

Gebiedsbescherming wordt geregeld middels de Natura 2000-gebieden. In het kader van de Wet natuurbescherming moet uitgesloten worden dat significante negatieve effecten optreden in Natura 2000-gebieden. Hier kan sprake van zijn wanneer een ontwikkeling binnen een Natura 2000-gebied plaatsvindt, maar ook stikstofdepositie kan verslechterende gevolgen hebben voor stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden die als Natura 2000-gebied zijn aangewezen. Deze gevolgen kunnen significant zijn wanneer een plan, project of handeling leidt tot een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen of

leefgebieden die overbelast zijn. Voorheen gold hier de regeling Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) voor, maar naar aanleiding een tweetal belangrijke uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (mei 2019) is deze regeling komen te vervallen. Als gevolg hiervan dient in Nederland voor elk project een stikstofdepositieberekening uitgevoerd te worden. Wanneer uit de rekenresultaten een hogere depositie dan 0,00 mol/ha/jaar, kan al sprake zijn van een significant negatief effect.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat natuurgebieden hun waarde verliezen. Het NNN kan worden gezien als de ruggengraat van de Nederlandse natuur. NNN is tevens opgenomen in het streekplan van de provincie. Indien het projectgebied in het NNN gelegen is, verlangt de provincie een 'nee-tenzij-toets'. Afhankelijk van de provincie kan dit ook gelden voor projectgebieden in de nabijheid van het NNN.

4.11.2 Relatie tot ontwikkeling

Ten behoeve van de ontwikkeling is door Dresmé & vanderValk een quickscan uitgevoerd naar de effecten op beschermde soorten en gebieden. De rapportage van 24 maart 2021 is bijgevoegd in de bijlagen bij voorliggende onderbouwing. De resultaten worden in deze paragraaf per onderdeel beschreven.

Gebiedsbescherming

Het projectgebied is niet in of nabij het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur) of Natura 2000-gebieden gelegen. De meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden zijn Boezems Kinderdijk en Oude Maas, beide op een afstand van 8 kilometer.

Op de korte termijn ontstaan lokale effecten, zoals een toename van geluid en stof door sloop- en bouwwerkzaamheden. Deze effecten zijn echter verwaarloosbaar en niet waarneembaar ter plaatse van beschermde gebieden. Gezien de afstand en het tussengelegen stedelijke gebied worden geen effecten verwacht op het NNN of Natura 2000-gebieden als gevolg van de bouwwerkzaamheden. Op lange termijn worden ook geen effecten verwacht die van betekenis kunnen zijn voor de natuurwaarden van beschermde gebieden.

Voor de bouwfase en de gebruiksfase is op 23 november 2023 een stikstofdepositieberekening uitgevoerd. De volledige rapportage is opgenomen in de bijlagen bij de ruimtelijke onderbouwing. Uit de resultaten volgt dat de stikstofdepositie voor zowel de gebruiks- als de bouwphase voldoet aan de grenswaarde van afgerond 0,00 mol/ha/jaar. Op basis van dit onderzoek zijn daarom significant negatieve effecten op de Natura 2000-gebieden vanwege dit plan op voorhand uit te sluiten.

Soortenbescherming

Het te slopen of te rooveren kantoorgebouw aan de K.P. van der Mandelelaan 50 is als geschikt beoordeeld voor vaste verblijfplaatsen van vleermuizen door de aanwezige geschikte spouwmuur en open stootvoegen. In stadsdeel Kralingen en nabij het projectgebied zijn vanuit eerdere onderzoeken meerdere verblijfplaatsen van de gewone- en ruige dwergvleermuis bekend. Een nader onderzoek naar vleermuizen is nodig om verblijfplaatsen van vleermuizen te kunnen vaststellen dan wel te kunnen uitsluiten.

Om deze reden is door Dresmé & van der Valk op 8 november 2021 een nader vleermuizenonderzoek uitgevoerd. De volledige rapportage is opgenomen in de bijlagen bij deze onderbouwing. Hieronder worden de resultaten kort samengevat.

Er zijn binnen het plangebied géén verblijfplaatsen van vleermuizen waargenomen. De vastgestelde gecombineerde zomer/paarverblijfplaats valt buiten het plangebied. De bomen en vijvers van het nabijgelegen park aan de westzijde van het plangebied hebben de functie als foerageergebied voor de ruige- en gewone dwergvleermuis. Dit park ligt op circa 40 meter afstand van de grenzen van het plangebied en valt

buiten de invloedssfeer van het project. Voor de sloop van het kantoorgebouw in het plangebied aan de K.P. Mandelelaan 50 is geen ontheffing van de Wet natuurbescherming nodig voor vleermuizen.

4.11.3 Conclusie

Het aspect natuur vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.12 VERKEER EN PARKEREN

4.12.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dienen verkeer- en parkeeraspecten in kaart te worden gebracht. Daarbij is de parkeerbehoefte, verkeersgeneratie en de ontsluiting van belang. Hierdoor kan de realisatie van voldoende parkeerplaatsen worden gewaarborgd en worden ongewenste of onveilige verkeerssituaties tegengegaan. De genoemde verkeersaspecten worden hierna achtereenvolgens behandeld.

4.12.2 Relatie tot ontwikkeling

Parkeren – auto en fiets

De gemeente Rotterdam heeft op 14 december 2017 het parapluluziening “Parkeernormering Rotterdam” vastgesteld. Met het verdwijnen van de grondslag voor het toetsen aan stedenbouwkundige aspecten in de gemeentelijke bouwverordeningen, is het wenselijk op een andere wijze te voorzien in een toetsingskader voor parkeren. Met het parapluplan wordt voor het gehele gemeentelijke grondgebied voorzien in een kader waaraan ontwikkelingen kunnen worden getoetst op parkeeraspecten. Conform de parapluluziening dient getoetst te worden aan het meest recente parkeerbeleid. Dit betreft de ‘Beleidsregeling parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022”.

In de bijlagen van deze ruimtelijke onderbouwing is een uitgebreide toets aan het gemeentelijk parkeerbeleid uitgevoerd. In deze paragraaf wordt volstaan met de conclusie van deze toets. Uit de toets aan het gemeentelijk parkeerbeleid blijkt dat op eigen terrein voorzien dient te worden in 87 autoparkeerplaatsen. Deze 87 plekken zijn in de beoogde parkeergarage voorzien. Daarnaast dienen – om gebruik te kunnen maken van de reductie van de autoparkeereis als gevolg van de realisatie van extra fietsparkeerplekken – 225 fietsparkeerplekken te worden gerealiseerd, waarvan 125 voor lang stallen en 100 voor kort stallen. Aan deze eis wordt voldaan door 226 fietsparkeerplaatsen te maken. De wijze waarop de (auto- en fiets)parkeerplaatsen worden vormgegeven, zijn nader toegelicht in het memo. Geconcludeerd kan worden dat wordt voldaan aan het gemeentelijk parkeerbeleid.

Verkeersgeneratie

Voor het berekenen van de verkeersgeneratie is de CROW- publicatie 381 geraadpleegd. Hierbij hebben de volgende invoergegevens als uitgangspunt gediend:

- Hoofdgroep 1* hotel (het meest vergelijkbaar met het shortstay-concept)
- Schil centrum
- zeer sterk stedelijk.

Op basis van deze gegevens dient gerekend te worden met een gemiddelde verkeersgeneratie van 2,05 per 10 kamers. Dit resulteert in 102 motorvoertuigbewegingen per weekdagemaal. Omgerekend naar een werkdag betreft het 113 motorvoertuigbewegingen (102 x 1,1). De verkeersintensiteit in het spitsuur bedraagt over het algemeen circa 10% van de totale etmaal verkeersintensiteit. De verkeersgeneratie in het drukste spitsuur bedraagt hiermee ca. 11 mvt. Dat komt in de praktijk neer op gemiddeld 1 auto per 5 minuten (11 auto's per 60 minuten). Deze toename is in de praktijk nauwelijks waarneembaar en gaat op in het huidige verkeersbeeld. Daarmee zijn geen nieuwe verkeerskundige knelpunten te verwachten als gevolg van de ontwikkeling.

Ontsluiting

De ontsluiting van de projectlocatie vindt plaats via de K. P. Mandelelaan, naar de Kralingse Zoom en dan via de Abraham van Rijckevorselweg naar de A16/E19.

4.12.3 Conclusie

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.13 WATER

4.13.1 Algemeen

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening is het doorlopen van de watertoets verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is, om in overleg tussen de initiatiefnemer en de waterbeheerder aandacht te besteden aan de waterhuishoudkundige aspecten, zodat de waterhuishoudkundige doelstellingen worden gewaarborgd. De uitgangspunten voor het watersysteem dienen op een juiste wijze in het plan te worden verwerkt.

4.13.2 Relatie tot ontwikkeling

De projectlocatie is gelegen binnen het beheergebied van Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard. Ten behoeve van deze ontwikkeling is op 21 november 2023 de digitale watertoets doorlopen. Op basis van de gegeven antwoorden concludeert het systeem dat zij belang heeft bij de plannen. De resultaten worden hieronder kort weergegeven.

Waterkwaliteit

Bij de totstandkoming van het project worden uitloogbare materialen, zoals lood, koper en zink, niet toegepast, zodat schoon hemelwater hier niet mee in aanraking kan komen. Zo heeft de ontwikkeling geen negatief effect op de (grond)waterkwaliteit ter plaatse.

Waterkwantiteit

De projectlocatie is volledig verhard. Met de beoogde ontwikkeling neemt het verhard oppervlak dan ook niet toe en zijn compenserende maatregelen en een watervergunning niet aan de orde.

Beschermde gebieden

De projectlocatie is niet gelegen binnen (de beschermingszone van) een waterkering of watergang.

Riolering

In de huidige situatie is er reeds bebouwing aanwezig op de projectlocatie. De beoogde ontwikkeling kan aansluiten op de riolering die in de huidige situatie aanwezig is.

4.13.3 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.14 WINDHINDER

4.14.1 Algemeen

Voor het aspect windhinder bestaat geen wettelijk kader. Hiervoor wordt in de praktijk aangesloten bij de Nederlandse Norm (NEN 8100). Om te bepalen of windhinder en/of windgevaar te verwachten is, kan in eerste instantie gebruik worden gemaakt van het beslismodel in de NEN 8100. Hierin wordt onder meer

beschreven in welke situaties winhinderonderzoek nodig is. Voor gebouwen met een nokhoogte vanaf 30 meter wordt nader onderzoek noodzakelijk geacht.

4.14.2 Relatie tot ontwikkeling

Ten behoeve van de planrealisatie is een windonderzoek uitgevoerd door onderzoeksbureau Royal Haskoning DHV. De rapportage d.d. 8 november 2023 is opgenomen in de bijlagen bij voorliggende ruimtelijke onderbouwing. De resultaten worden hieronder samenvattend besproken.

De norm stelt dat de overschrijdingskans van de drempelsnelheid van de wind (5,0 m/s) bepaalt in welke kwaliteitsklasse het lokale windklimaat valt. De combinatie van kwaliteitsklasse en de activiteiten die binnen het projectgebied plaatsvinden, levert een bepaalde waardering van dit windklimaat op. Het binnenhof valt in de categorie “langdurig zitten”. De overige straten rond de nieuwbouw vallen in de categorie “doorlopen”.

Op basis van toetsing van de berekende resultaten kan geconcludeerd worden dat voor de meeste gebieden die de activiteitsklasse “doorlopen” krijgen wordt een goed windklimaat verwacht. Alleen aan de zuidoostelijk en noordwestelijk gebouwhoeken, een matig windklimaat wordt verwacht. Voor de gebieden met activiteitsklasse “langdurig zitten”, wordt een goed windklimaat verwacht. Op basis van toetsing van de berekende resultaten wordt geconcludeerd dat in de straten in het plangebied de kans op windgevaar onder de grens van 0,05% komt. Hierdoor is er geen windgevaar te verwachten.

4.14.3 Conclusie

Het aspect windhinder vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.15 (VORMVRIJE) M.E.R-BEOORDELING

4.15.1 Algemeen

De centrale doelstelling van het instrument milieueffectrapportage is het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijke belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

De basis van de milieueffectrapportage wordt gevormd door de EU-richtlijn m.e.r. Deze richtlijn is in Nederland geïmplementeerd in de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. In het Besluit m.e.r. bestaat een belangrijk onderscheid tussen bijlage C en bijlage D. Voor activiteiten die voldoen aan de diverse criteria uit bijlage C geldt een m.e.r.-plicht. In bijlage D staan de activiteiten benoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt: er moet beoordeeld worden of sprake is van (mogelijke) belangrijke nadelige milieugevolgen. Als deze niet uitgesloten kunnen worden, geldt alsnog een m.e.r.-plicht.

In bijlage D worden in kolom 2 drempelwaarden gegeven. Indien een ontwikkeling boven de drempelwaarden uitkomt, geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht. Op het moment dat een ontwikkeling genoemd staat in bijlage D, maar onder de drempelwaarden valt, dient te worden beoordeeld of sprake kan zijn van mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen. Deze beoordeling vindt plaats middels de zogeheten ‘vormvrije m.e.r.-beoordeling’. Sinds 16 mei 2017 dient het bevoegd gezag een m.e.r.-beoordelingsbesluit te nemen teneinde vast te stellen of voor een ruimtelijke ontwikkeling kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Hiertoe dient een aanmeldnotitie te worden opgesteld door de initiatiefnemer. Dit volgt uit de implementatie van artikel 1, vierde lid, onder a en b, van Richtlijn 2014/52/EU.

4.15.2 Relatie tot ontwikkeling

Ten behoeve van de ontwikkeling is een aanmeldnotitie opgesteld. De aanmeldnotitie met daarin opgenomen de vormvrije m.e.r.-beoordeling van 13 december 2023 is toegevoegd aan de bijlagen bij voorliggende

ruimtelijke onderbouwing. Op basis van de aanmeldnotitie neemt het bevoegd gezag een m.e.r.-beoordelingsbesluit.

5 BESCHRIJVING UITVOERBAARHEID

5.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het project wordt door initiatiefnemer uitgevoerd. De kosten in verband met de realisatie zijn voor rekening van initiatiefnemer. Er is geen aanleiding om aan de economische haalbaarheid van het plan te twijfelen.

Ten behoeve van de herontwikkeling is reeds een anterieure voorovereenkomst gesloten. Een definitieve anterieure overeenkomst wordt momenteel opgesteld. Hierin wordt overeengekomen dat op het moment er sprake is van planschade, voortvloeiend uit voorliggende planologische mutatie, deze schade in zijn geheel ten laste komt aan initiatiefnemer.

5.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

5.2.1 Participatie

De voorgenomen ontwikkeling wordt uitgewerkt binnen de kaders van het Masterplan Brainpark I. In het kader van het masterplan heeft reeds uitgebreid participatie plaatsgevonden. Er hebben diverse overleggen plaatsgevonden tussen gemeente en huurder, eigenaren en ontwikkelaars, maar ook met de Erasmus Universiteit Rotterdam om te komen tot een gedragen masterplan. Na vaststelling van het masterplan heeft nog terugkerend overleg plaatsgevonden tussen stakeholders om het gebied Brainpark I op de kaart te zetten en de ontwikkelingen met elkaar af te stemmen. Ten behoeve van de vaststelling van het masterplan is ook de gebiedscommissie betrokken geweest. Gelet op voorgaande is afgezien van een nieuw participatietraject voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.2.2 Vooroverleg

In het kader van het overleg bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, als bedoeld in artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht, zijn de vooroverlegpartners om advies gevraagd door gemeente Rotterdam. In het kader van dit vooroverleg zijn reacties van Rijkswaterstaat, de Gasunie, het hoogheemraadschap, TenneT en de Veiligheidsregio. Naar aanleiding van de reactie van Rijkswaterstaat is het akoestisch onderzoek, dat als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing is opgenomen, aangepast. Tevens is paragraaf 4.7 van deze ruimtelijke onderbouwing aangevuld met het advies van de Veiligheidsregio. De overige reacties vormden geen aanleiding tot aanpassing van de stukken.

5.2.3 Planologische procedure

Voor deze ontwikkeling wordt de uitgebreide planologische procedure doorlopen. Het is daarom in eerste instantie voor een ieder mogelijk door middel van een inspraakreactie of zienswijze te reageren op het ontwerpbesluit, dat gedurende zes weken ter inzage ligt. Vervolgens staat nog de gang naar de rechtbank en daarna de Raad van State open.

Met bovenstaande procedures wordt de maatschappelijke betrokkenheid afdoende gewaarborgd.

6 CONCLUSIE RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE INPASBAARHEID

De initiatiefnemer heeft als doel een shortstay hotel te realiseren op de gronden behorende bij de K.P. van de Mandelelaan 50 te Rotterdam. Voor deze ontwikkeling dient een planologische procedure te worden doorlopen. De planologische procedure wordt aan de hand van een omgevingsvergunning doorlopen. Middels voorliggende rapportage is het project gemotiveerd aan relevante beleidskaders en omgevingsaspecten. Tevens is de uitvoerbaarheid van het initiatief getoetst aan de diverse omgevingsaspecten en de bijbehorende regelgeving. Hieruit blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor voorgenomen ontwikkeling. De ruimtelijke en functionele inpasbaarheid is daarmee gewaarborgd.

BIJLAGE 1 – BESCHRIJVING LOGIESFUNCTIE

BIJLAGE 2 - MARKTONDERZOEK

BIJLAGE 3 – BEZONNINGSSTUDIE

BIJLAGE 4 – VERKENNEND BODEMONDERZOEK

BIJLAGE 5 – ONDERZOEK EXTERNE VEILIGHEID

BIJLAGE 6 – AKOESTISCH ONDERZOEK

BIJLAGE 7 – ECOLOGISCHE QUICKSCAN

BIJLAGE 8 – NADER VLEERMUISONDERZOEK

BIJLAGE 9 – STIKSTOFONDERZOEK

BIJLAGE 10 – NADERE ONDERBOUWING PARKEREN

BIJLAGE 11 – WINDHINDERONDERZOEK

BIJLAGE 12 – VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING