



**Gemeente
Rotterdam**

Ontwerpbesluit

Omgevingsvergunning

Gemeente:

Rotterdam, Stadsontwikkeling,
Bouw en woningtoezicht
Postbus 6575, 3002 AN Rotterdam
Telefoon: 14010
E-mail: bwt-vergunningen@rotterdam.nl

Namens:

Het college van burgemeester en wethouders

Kenmerk:

Z2023-002268/OMV.23.12.00151
OLO-8266235

Datum:

Aanvrager:

KP50 B.V.
[Redacted]
Westerlaan 62
3016CK Rotterdam

Alleen digitaal verstuurd:

Aanvrager [Redacted]



Inhoudsopgave van besluit

- 1** **Aanvraag**
- 2** **Besluit**
- 3** **Inwerkingtreding**
- 4** **Project**
- 5** **Voorschriften**
- 5.1 Voorschriften activiteit 'Handelen in strijd met regels
ruimtelijke ordening'
- 6** **Aandachtspunten en opmerkingen**
- 7** **Procedure**
- 8** **Overwegingen**
- 8.1 Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'
- 9** **Documenten behorend bij dit besluit**
- 10** **Rechtsmiddelen**
- 10.1 Beroep

ONTWERP



1 Aanvraag

Op 13 december 2023 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo), ontvangen voor de volgende activiteit:

- 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

De aanvraag heeft betrekking op de locatie K.P. van der Mandelelaan 50, 3062MB, kadastraal perceel KLG00-L-1074-G0 in Rotterdam. Het betreft het verzoek om af te wijken van het bestemmingsplan ten behoeve van de gewenste ontwikkeling van een hotel met een 'short-stay' concept.

2 Besluit

Wij besluiten de aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteit:

- 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

(Grondslag: Wabo, artikel 2.1, eerste lid, onder c, met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3)

Dit besluit lichten wij op de volgende pagina's toe.

Bent u het niet eens met dit besluit? Dan verwijzen wij u naar de 'Rechtsmiddelen' in dit document.

Ondertekening

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rotterdam, namens deze,
concerndirecteur Stadsontwikkeling,
voor deze,

drs. A.F.C.M. Mulder,
afdelingshoofd Bouw- en Woningtoezicht

**Dit document is digitaal vastgesteld en daarom niet voorzien van een fysieke handtekening.*

3 Inwerkingtreding

Het definitieve besluit treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de beroepstermijn van zes weken, tenzij een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend. Als van deze mogelijkheid gebruik wordt gemaakt, treedt dit besluit niet in werking voordat op dit verzoek is beslist. *(Grondslag: Wabo, artikel 6.1, tweede lid, onder b)*

4 Project

De aanvraag heeft betrekking op de locatie K.P. van der Mandelelaan 50, 3062MB, kadastraal perceel KLG00-L-1074-G0 in Rotterdam met een oppervlakte van 3.777 m². Het betreft het verzoek om af te wijken van het bestemmingsplan ten behoeve van de gewenste ontwikkeling van een hotel met een 'short-stay' concept. Een uitsnede van de projectlocatie met daarop het kadastrale perceel middels een blauw vlak aangegeven, is op onderstaand figuur weergegeven.



De locatie is daarnaast gelegen op het Brainpark, waarvoor door de gemeente Rotterdam een masterplan is opgesteld (Masterplan Brainpark I, vastgesteld op 3 februari 2022, kenmerk: raadsbesluit 22bb1084). In het Masterplan is opgenomen dat op de projectlocatie een shortstay-concept is voorzien en de ontwikkeling is dan ook uitgewerkt binnen de kaders c.q. spelregels van het Masterplan.

De beoogde ontwikkeling betreft het hoteltype E conform het geldende hotelbeleid 'Wakker worden in een wereldstad'. 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 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.



De voorgenomen ontwikkeling betreft een hotel met een shortstay-concept dat in beginsel uitgaat van een verblijf van minimaal drie nachten tot 12 maanden. Het plan voorziet in maximaal 498 kamers voor tijdelijk verblijf met gezamenlijke en commerciële ruimten die ondergeschikt zijn aan de short-stay functie, zoals een restaurant/horecagelegenheid, sportvoorzieningen en kantoorruimten/backoffice. Alle kamers zijn zelfvoorzienend, inclusief sanitaire voorzieningen en kookfaciliteiten. De kamers hebben een minimale oppervlakte van 20 m². Het merendeel betreft éénpersoonskamers van minimaal 20 m². Een beperkt aantal kamers is geschikt voor twee personen; deze hebben een minimale oppervlakte van 38 m².

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling wordt, overeenkomstig het Masterplan Brainpark I, aan de zijde van de A16 bebouwing tot maximaal 50 meter hoogte gerealiseerd. Het zuidelijk gelegen bouwvolume, aan de zijde van de K.P. van der Mandelelaan, wordt daarnaast in bouwhoogte afgeschaald tot maximaal zeven bouwlagen, te weten maximaal 25 meter hoogte. Hierbij wordt de volgende wijze van meten gehanteerd voor de bouwhoogte van een gebouw (cf. het geldende bestemmingsplan "Kralingse Zoom"): "Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen." Installaties betreffen ondergeschikte bouwdelen en vormen derhalve geen onderdeel van de maximale bouwhoogte.

De kavel wordt, eveneens overeenkomstig het Masterplan Brainpark I, voor maximaal 50% bebouwd (dus voor maximaal 1.889 m²). Hierbij geldt dat het bouwvlak gelijk is aan het kadastrale perceel en dat het maximum van 50% toeziet op het bebouwd oppervlak, dus om de footprint van het gebouw en excl. eventuele overstekken op de verdiepingen.

5 Voorschriften

Aan deze omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden.

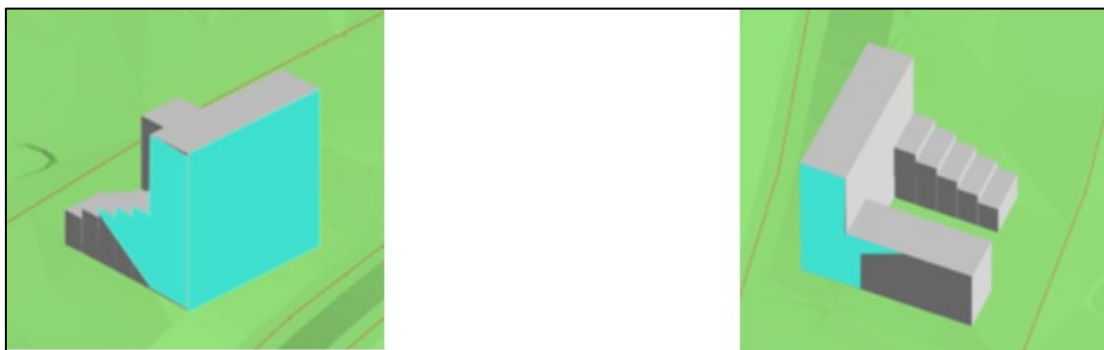
(Grondslag: Wabo, artikel 2.22, tweede lid, derde lid en Regeling omgevingsrecht)

5.1 Voorschriften activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Geluid

Voor de bouw en het gebruik van het hotel geldt met het oog op een goed binnenklimaat ter plaatse van de hotelkamers het volgende voorschrift:

1. De afstand tussen het gebouw en de uitrit van de A16 bedraagt minimaal 11 meter. Ter plaatse van de hotelkamers dient een binnenniveau van 43 dB te worden gewaarborgd. 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. Een en ander moet bij de omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' worden aangetoond.



Externe veiligheid

Voor de bouw en het gebruik van het hotel gelden vanuit externe veiligheidsoverwegingen de volgende voorschriften:

1. De afstand tussen het gebouw en de uitrit van de A16 bedraagt minimaal 11 meter.
2. De beglazing in het gebouw wordt bestand gemaakt tegen drukgolven veroorzaakt door een "Boiling Liquid Expanding Vapor Explosion" (warme BLEVE) op de A16, waarbij wordt uitgegaan van een ontwerpafstand van 80 meter en een inkomende overdruk van 0,14 bar (reflectie: 0,35 bar).
3. Het gebouw krijgt een veilige kern voor vluchtroutes en schuilplaatsen in geval van een warme BLEVE.
4. De vluchtroutes worden 60 minuten brandwerend uitgevoerd om veilige ontruiming mogelijk te maken.
5. De luchtinlaat van het mechanische ventilatiesysteem wordt op het dak geplaatst en voorzien van een handmatig uitschakelbare noodstop (Bbl art. 4.124).
6. Het aanstellen van een conciërge of huismeester om de ontruiming te faciliteren.
7. Handelinstructies voor calamiteiten worden in de meterkast van de woningen geplaatst en bij inchecken toegelicht.
8. Bij het ondertekenen van het huurcontract worden bewoners en huurders gewezen op het externe risico. Instructies worden, indien nodig, in meerdere talen beschikbaar gesteld.
9. Een voorkeursvluchtroute wordt aangegeven om hulpdiensten minder te hinderen bij het betreden van het gebouw.

Parkeren

Uitgaande van de realisatie van maximaal 498 kamers, worden 87 autoparkeerplaatsen en 225 fietsparkeerplaatsen gerealiseerd (waarvan 100 voor lang stallen en 100 voor kort stallen). Indien het uiteindelijk te realiseren programma naar beneden wordt bijgesteld, kan de parkeereis – en daarmee het aantal te realiseren parkeerplaatsen – ook worden bijgesteld.



6 Aandachtspunten en opmerkingen

1. Privaatrechtelijke verplichtingen

Houdt er rekening mee dat anderen (zoals eigenaar, VVE, buren, erfverpachter) mogelijk rechten hebben waardoor u de omgevingsvergunning niet kunt gebruiken. Controleer uw rechten en plichten volgens het Burgerlijk Wetboek (boek 5, [titel 4](#) e/o [titel 5](#)) en zorg voor benodigde toestemmingen zoals in bijvoorbeeld een huur- of erfpachtcontract.

7 Procedure

Wettelijk kader

Het besluit is gebaseerd op de door u ingediende aanvraag, de Wabo en andere afgeleide regelgeving. In de betreffende onderdelen van dit besluit vindt u de overwegingen die tot de verlening van de omgevingsvergunning hebben geleid.

Dit besluit is voorbereid met de uitgebreide voorbereidingsprocedure. (Grondslag: Wabo, paragraaf 3.3)

Ontvankelijkheid

Naar het oordeel van Bouw- en Woningtoezicht zijn er voldoende gegevens en bescheiden overlegd, waardoor aannemelijk is gemaakt dat de aanvraag voldoet aan de indieningsvereisten. (Grondslag: Wabo artikel 2.8, Besluit omgevingsrecht paragraaf 4.2 en de Regeling omgevingsrecht)

Terinzagelegging (ontwerp)besluit

Het bestuursorgaan legt het ontwerp van het te nemen besluit, met de daarop betrekking hebbende stukken die redelijkerwijs nodig zijn voor een beoordeling van het ontwerp, zes weken ter inzage. Het ontwerp van het te nemen besluit heeft met de relevante stukken gedurende een termijn van zes weken van **datum tot en met datum** ter inzage gelegen. Naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbesluit zijn **wel/geen** zienswijzen naar voren gebracht. (Grondslag: Awb, artikel 3:11 in samenhang gezien met de Wro, artikel 3.31)

8 Overwegingen

8.1 Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

8.1.1 Bestemmingsplan

Het project ligt in het gebied waar het bestemmingsplan 'Kralingse Zoom' van kracht is. De gronden hebben daarin de volgende bestemmingen:



- Artikel 4 'Gemengd – 1'
- Artikel 27 'Waarde - Archeologie 2'
- Artikel 30 'Waterstaat – Waterkering'
- Maatvoering, maximum bouwhoogte: 15 m
- Bouwvlak

Het project voldoet niet aan de volgende regels:

- Artikel 4.2.1, onder a, omdat op de voor 'Gemengd-1' aangewezen gronden het project (een hotel met short-stay concept) niet is toegestaan;
- Artikel 33.6, omdat de maximaal toegestane bouwhoogte van 15 m met (maximaal) 35 m wordt overschreden.

Afwijkingsmogelijkheid

Uitgebreide voorbereidingsprocedure

Het is mogelijk om een afwijking van het bestemmingsplan toe te staan met de uitgebreide voorbereidingsprocedure wanneer het besluit wordt gemotiveerd met een goede ruimtelijke onderbouwing. (Grondslag: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3)

Motivering

Ruimtelijke beoordeling

Het short-stay hotel op de locatie K.P. van der Mandelelaan 50 is vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar en wordt tevens bestuurlijk wenselijk geacht. De locatie maakt deel uit van het Masterplan Brainpark I, waarin het realiseren van een functiemix, waaronder hotelvoorzieningen, wordt nagestreefd. De ontwikkeling draagt bij aan de levendigheid aan de zijde van de A16 en vervult tevens een functie als geluidswal ten behoeve van de toekomstige woningbouw in het gebied.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is sprake van een passende inpassing, mede gelet op de rol die het gebouw vervult als visuele en fysieke buffer langs de A16. Gelet hierop wordt de overschrijding van de in het omgevingsplan opgenomen maximale bouwhoogte van 15 m met circa 35 m, tot een totale hoogte van circa 50 m, stedenbouwkundig aanvaardbaar geacht. Deze hoogte sluit aan bij het Masterplan Brainpark I, waarin voor deze locatie hoogteaccenten van 50 m en 70 m zijn voorzien om te komen tot een compositie van verschillende hoogteaccenten in het gebied. Het hoogteaccent is binnen het totale bouwvolume zodanig gepositioneerd dat de impact op de bezonning van de naastgelegen panden tot een minimum wordt beperkt.

Externe veiligheid

De realisatie van het short-stayhotel leidt tot een toename van het groepsrisico. Hiervoor is een onderzoek naar externe veiligheid uitgevoerd en een verantwoording van het groepsrisico opgesteld (d.d. 04 juni 2025 Kenmerk M.2023.0626.02.R001) In deze verantwoording is beoordeeld of de toename van het groepsrisico aanvaardbaar is en welke maatregelen noodzakelijk zijn om de gevolgen van een ongeval te voorkomen en te beperken.

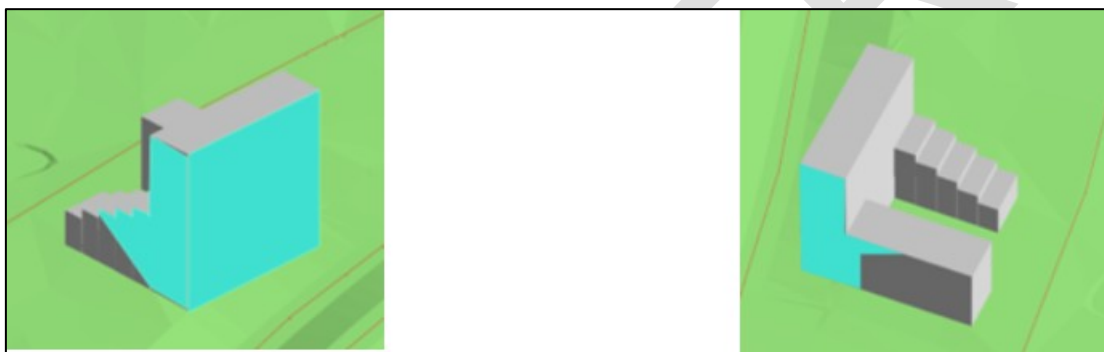
Het college van burgemeester en wethouders heeft bij besluit van 1 september 2025 het groepsrisico beoordeeld en **aanvaardbaar geacht**. Hiermee is voldaan aan de verantwoordingsplicht zoals bedoeld in artikel 5.15 van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Geluid

Het unieke concept van het short-stay hotel betreft een logiesfunctie en is als niet geluidgevoelig aangemerkt. Ten aanzien van het aspect geluid is positief advies ontvangen van DCMR (kenmerk: 3854220_9090362).

Uit het akoestisch onderzoek van DGMR (4 juni 2025, kenmerk: M.2023.0626.02.R001) blijkt dat de geluidbelasting op de gevels van het gebouw, met name aan de zijde van de Rijksweg A16 hoog is (tot maximaal 75 dB). Bron- en overdrachtsmaatregelen zijn niet mogelijk of niet doelmatig. Daarom worden maatregelen aan de gevel getroffen om een aanvaardbaar binnenniveau te realiseren. Gezien de nabijheid van A16 is een binnenniveau van 33 en 38 dB niet haalbaar. Een binnenniveau van 43 dB is haalbaar en wordt gerechtvaardigd geacht.

De volgende maatregelen worden toegepast. 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.



Afwijking van het hotelbeleid

De ontwikkeling past niet binnen de afstandsnorm van het geldende hotelbeleid, waarin voor short-stay concepten een maximale afstand van 250 meter tot hoogwaardig openbaar vervoer geldt. De projectlocatie ligt op circa 430 meter hemelsbreed van metrostation Kralingse Zoom. Om die reden heeft het college van burgemeester en wethouders in november 2024 bestuurlijk besloten om af te wijken van het hotelbeleid.

Het treffen van deze maatregel is opgenomen als voorschrift in deze omgevingsvergunning.

Bij deze aanvraag is er een ruimtelijke onderbouwing aangeleverd, met een aantal bijbehorende onderzoeken, waarin alle relevante ruimtelijke aspecten zijn getoetst en beoordeeld. Deze onderbouwing wordt door het college onderschreven en maakt integraal onderdeel uit van deze omgevingsvergunning.

8.1.2 Parkeren

Het project moet voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen.

(Grondslag: bestemmingsplan 'Kralingse Zoom', artikel 33.9)

De 'Beleidsregel Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2025' is op 30 april 2025 in werking getreden. Omdat de aanvraag omgevingsvergunning is ingediend voor de inwerkingtreding van de nieuwe beleidsregel wordt de aanvraag afgedaan op grond van de



Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022 (hierna: beleidsregeling). (Grondslag: Beleidsregel Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2025, artikel 23, eerste lid)

Locatie

Artikel 2. Gebiedstypen

De locatie waar de aanvraag betrekking op heeft is ook gelegen in het bestemmingsplan "Parapluherziening parkeernormering Rotterdam". De locatie van het plan ligt in gebiedstype B 'Stadswijken' als bedoeld in artikel 2, tweede lid van de Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022.

Berekening nieuwe autoparkeereis

De autoparkeereis met betrekking tot niet-woningen, is volgens tabel 4.2 uit De Beleidsregeling 2022, bepaald op 125 autoparkeerplaatsen. De berekening deze parkeereis ziet er als volgt uit:

<u>Niet-Woonfunctie(s)</u>	<u>Aantal</u>	<u>Norm</u>	<u>Eis</u>
<i>Horeca</i>			
Logies / pension	498 kamer(s)	0,25 per kamer	124,50
Autoparkeereis o.b.v. niet-woonfunctie(s)			125 (124,50)

Artikel 12. Korting van de parkeereis voor gebouwen met bijbehorende of toegewezen parkeervoorziening: nabijheid OV-halte.

De ontwikkeling ligt binnen een straal van 400-800m (respectievelijk 430m) vanaf metrostation Kralingse Zoom. Hierdoor komt de ontwikkeling in aanmerking voor een korting op de autoparkeereis van 20%. Dit resulteert in een verlaging van 24,90. Er is besloten deze korting toe te kennen.

Autoparkeereis na korting, <i>nabijheid OV-halte</i>	100 (99,60)
--	-------------

Artikel 13 lid 1. Korting van de parkeereis voor gebouwen met een bijbehorende of toegewezen parkeervoorziening: betaald parkeergebied

Er worden 26 extra fietsparkeerplaatsen gerealiseerd op eigen terrein, voor de langparkeerders (bewoners, werkers, studenten). De ontwikkeling komt daarmee in aanmerking voor een korting van 10%. Dit resulteert in een vermindering van 12,45 ten opzichte van de autoparkeereis. Er is besloten deze korting toe te passen.

Autoparkeereis na korting, <i>extra fietsparkeerplaatsen</i>	87 (87,15)
--	------------

Conclusie autoparkeereis

Artikel 3, lid 6 De parkeereis wordt volledig op eigen terrein gerealiseerd.

Er zijn 87 autoparkeerplaatsen beschikbaar op eigen terrein. Hiermee wordt voldaan aan de autoparkeereis van 87.

Berekening fietsparkeereis

De fietsparkeereis met betrekking tot niet-woningen, is volgens tabel 4.3 uit De Beleidsregeling 2022, bepaald op 199 fietsparkeerplaatsen. Hiervan zijn 99 voor lang stallen en 100 voor kort stallen bedoeld. De berekening van deze parkeereis ziet er als volgt uit:



<u>Niet-Woonfunctie(s)</u>	<u>Aantal</u>	<u>Norm</u>	<u>Eis</u>
<i>Horeca</i>			
Logies/pension	498 kamer(s)	0,40 per kamer	199 / 100
Fietsparkeereis o.b.v. niet-woonfunctie(s)			199
<i>Waarvan aandeel kort stallen</i>			100

Artikel 13 lid 1. Korting van de parkeereis voor gebouwen met een bijbehorende of toegewezen parkeervoorziening: betaald parkeergebied

Door toepassing van dit kortingsartikel zal de fietsparkeereis stijgen met 26.

Fietsparkeereis na correctie, <i>extra fietsparkeerplaatsen</i>	225
<i>Waarvan aandeel kort stallen</i>	100

Fietsparkeereis langparkeren (incl. buitenmodelpercentages)

125 langparkeren (afgesloten, wind- en weersbestendig), waarvan:

- 60% reguliere fpp 75
- 30% beperkt afwijkend 37 (parkeervakken met afmetingen breedte van 0,5m of rekken)
- 10% sterk afwijkend 13 (parkeervakken met afmetingen breedte van 1m)

Fietsparkeereis kortparkeren (incl. buitenmodelpercentages)

100 kortparkeren (openbaar toegankelijk), waarvan:

- 60% reguliere fpp 60
- 30% beperkt afwijkend 30 (parkeervakken met afmetingen breedte van 0,5m of rekken)
- 10% sterk afwijkend 10 (parkeervakken met afmetingen breedte van 1m)

Parkeeroplossing fietsparkeereis (niet-woningen)

Artikel 3, lid 6 De parkeereis wordt volledig op eigen terrein gerealiseerd.

Er zijn 230 fietsparkeerplaatsen beschikbaar op eigen terrein, 136 reguliere fietsen, 71 beperkt afwijkende fietsen, 23 sterk afwijkende fietsen. Hiermee wordt kwantitatief voldaan aan de fietsparkeereis.

Artikel 19. Ontwerpkwaliteit van stallingen & Bijlage 1. Ontwerpeisen voor stallingen fiets en scooter

Er wordt voldaan aan de kwaliteitseisen.

Conclusie fietsparkeereis

Het plan voldoet aan de fietsparkeereis, er wordt voldaan aan de kwantitatieve en kwalitatieve eisen.

(Grondslagen: Parapluperziening parkeernormering Rotterdam, de Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022 artikel 2, artikel 3, artikel 12, artikel 13, artikel 15, artikel 19)

Opmerkingen

Artikel 16. Parkeervergunning op straat

Gebruikers van ontwikkelingen met een omgevingsvergunning op basis van deze beleidsregeling hebben ingevolge het Uitvoeringsbesluit parkeren in beginsel geen recht op een parkeervergunning op straat binnen het betaald parkeergebied. Dit geldt ook voor ontwikkelingen op locaties waar pas ná vergunningverlening betaald parkeren wordt



ingevoerd. De ontwikkelaar informeert toekomstige eigenaren en gebruikers hierover tijdig en voldoende. Uitzonderingen op deze regel kunnen worden gemaakt wanneer het parkeren op straat wordt opgelost door toepassing van artikel 4, artikel 6, eerste lid, onderdeel b, artikel 8 of artikel 15. Bij het toepassen van artikel 15 wordt in de omgevingsvergunning gemotiveerd naar het parkeren op straat verwezen.

Bouwbesluit 2012 en beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022, artikel 19, 17, artikel 3 lid 6 en bijlage 1 (ontwerpeisen fietsenstalling)

De fietsparkeervraag van gebruikers (bewoners, werknemers, etc.) en bezoekers dient in beginsel binnen de plangrenzen van de ontwikkeling te worden gefaciliteerd en te voldoen aan de ontwerpeisen (routing, hellingspercentage, sociale veiligheid, afstanden, etc.). Voor het fietsparkeren voor bezoekers is het belangrijk dat deze stallingsplaatsen openbaar toegankelijk zijn en op loopafstand liggen van de bestemming conform de uitgangspunten van de Beleidsregeling. Voor zowel bewoners, werknemers en bezoekers is het van belang onderscheid te maken in fietsparkeren van de normale/standaard fiets (60% van de vraag) en voor gemiddeld 40% buitenmodelfietsen, waarvan 10% sterk afwijkende buitenmodelfietsen (scooters, bakfietsen, etc.), 15% beperkt afwijkende fietsen (elektrische fietsen, fietsen met kratjes, etc.) en 15% sterk of beperkt afwijkende fietsen (te bepalen op basis van doelgroep).

8.1.3 Conclusie

De aanvraag is getoetst aan de van toepassing zijnde bestemmingsplannen. Het project voldoet niet aan de planregels. De activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' is van toepassing. (*Grondslag: Wabo, artikel 2.1, eerste lid, onder c*)

Er wordt toepassing gegeven aan het afwijken van de regels uit het bestemmingsplan, zoals beschreven in de vorige paragrafen.

9 Documenten behorend bij dit besluit

De aanvraag is beoordeeld op basis van de onderstaande stukken. De documenten heeft u al in uw bezit.

	Datum	Bestandsnaam	Docnum
1	11-7-2024	Bijlage 7 - Ecologische quickscan.pdf	4436603
2	11-7-2024	Bijlage 1 - Beschrijving logiesfunctie.pdf	4436607
3	11-7-2024	Bijlage 3 - Bezonningsstudie.pdf	4436608
4	11-7-2024	Bijlage 9 - Stikstofonderzoek.pdf	4436610
5	11-7-2024	Bijlage 8 - Nader vleermuisonderzoek.pdf	4436611
6	11-7-2024	Bijlage 4 - Verkennend bodemonderzoek.pdf	4436612
7	11-7-2024	Bijlage 2 - Marktonderzoek.pdf	4436613
8	11-7-2024	Bijlage 10 - Windhinderonderzoek.pdf	4436616
9	11-7-2024	aanvraagformulier_000.pdf	4436617
10	8-11-2024	Bijlage 6 - Akoestisch onderzoek.pdf	4494986
11	20-2-2025	250220 - Memo parkeren KP50 Rotterdam_herzien incl bijlagen.pdf	4544928
12	5-8-2025	Bijlage 5 - Onderzoek externe veiligheid 250711.pdf	4638683



13	5-8-2025	Bijlage 12 - Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling 250711.pdf	4638685
14	5-8-2025	Bijlage 10 - Nadere onderbouwing parkeren.pdf	4638686
15	13-8-2025	250711 - GRO K.P. van der Mandelelaan 50 Rotterdam herzien3.0.pdf	4641880
16	29-7-2025	Oplegnotitie verantwoording groepsrisico short-stay hotel Brainpark 1	D2025-145714

10 Rechtsmiddelen

10.1 Beroep

Belanghebbenden kunnen binnen zes weken na de eerste dag van de terinzagelegging van dit besluit een beroepschrift indienen.

U moet het beroepschrift richten aan:

Raad van State
Afdeling Bestuursrechtspraak
Postbus 20019
2500 EA DEN HAAG

Hiervoor is griffierecht verschuldigd.

Het beroepschrift heeft geen schorsende werking. U kunt daarom, als u beroep heeft ingesteld tegen de omgevingsvergunning, ook een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de hiervoor genoemde rechtbank. Hiervoor is griffierecht verschuldigd.