

Notitie

Aan : Focus on Impact B.V.
 Van : [REDACTED]
 Betreft : KP 50 B.V. / Project KP50 Rotterdam
 Datum notitie : 12 juni 2024
 Onderwerp : Beschrijving logiesfunctie K.P. van der Mandelelaan 50 Rotterdam

1. Inleiding

Focus on Impact B.V. heeft een kantoorgebouw aan de K.P. van der Mandelelaan 50 op het Brainpark I te Rotterdam aangekocht en heeft plannen op deze locatie een short stay hotel te realiseren. Deze activiteit valt binnen de bestemming 'logies'. In deze notitie wordt een nadere beschrijving gegeven van het beoogde initiatief teneinde dit te verduidelijken.

2. Beschrijving beoogde short stay hotel

De beoogde ontwikkeling betreft een (in de categorisering volgens het 'Hotelbeleid Rotterdam: wakker worden in een wereldstad' (**hotelbeleid**)) type E hotel – 'short stay en appartementenhotel' met (maximaal) 498 kamers voor tijdelijk verblijf met gezamenlijke en commerciële ruimten.

Alle kamers zijn zelfvoorzienend, inclusief sanitaire voorzieningen en faciliteiten om te koken. 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 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 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. 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 kunnen bedienen. Deze zelfde doelgroep is ook meer specifiek bij de Erasmus Universiteit te verwachten. Te denken valt daar aan buitenlandse gastdocenten die een collegereeks 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 collegereeks te volgen of een semester, meerdere semesters of een studiejaar 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.

Het short stay hotel zal niet enkel voor een tijdsperiode van één jaar worden verhuurd. In die situatie zou namelijk sprake (kunnen) zijn van een woonfunctie. Het initiatief ziet daar niet op toe. De kamers in het hotel zullen ook voor enkele dagen of weken worden verhuurd aan een diverse groep gasten (zoals buitenlandse gastdocenten aan de Erasmusuniversiteit of toeristen die de stad Rotterdam aandoen voor een korte vakantie). Om die reden is geen sprake van een woonfunctie; het heeft geen voldoende duurzaam karakter om daarvan te kunnen spreken.

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.

In het hotelbeleid van de gemeente staat een overzicht met verschillende typen hotels die worden onderscheiden. Een van deze typen – type E – is als gezegd het Short Stay en appartementenhotel. Bij de beschrijving van Type E - Short Stay en appartementenhotel (pagina 11) wordt vermeld dat gasten een kamer *'niet langer dan 6-12 maanden (kunnen) huren'*. Het initiatief past binnen het hotelbeleid van de gemeente Rotterdam nu hiervoor een maximumtermijn van twaalf maanden geldt.
