

2.2. Projectomschrijving

In de huidige situatie bevindt zich op de projectlocatie een kantoorpand met parkeerplaatsen rondom het gebouw. Het huidige gebouw heeft vier bouwlagen. De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van een logiesvoorziening met een shortstay-concept. Deze activiteit valt binnen de bestemming 'logies' (zie ook bijlage 1 van deze ruimtelijke onderbouwing met kenmerk 23090.RO). 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 (logiesvoorziening) aan de A16-zijde van Brainpark. Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling wordt bebouwing tot maximaal 50 meter hoogte gerealiseerd. Het zuidelijk gelegen bouwvolume wordt daarnaast in bouwhoogte afgeschaald.

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 ruimten 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 de logiesvoorziening aandoen elders hun hoofdverblijf hebben.

3. TOETS AAN HET GELDEND PARKEERBELEID

3.1. Beleidskader

In de parapluperziening 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. Dit betreft de 'Beleidsregeling parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022'. In deze beleidsregeling is een werkwijze c.q. volgorde opgenomen voor het bepalen van de parkeereis. Deze luidt als volgt:

1. Aan de hand van de gebiedsindeling en de daar geldende parkeernormen de parkeereis per functie bepalen.
2. Is er sprake van een maximumnorm?
3. De parkeereis van alle functies niet afgerond bij elkaar optellen.
4. Is er sprake van een klein project?
5. Is er sprake van dubbelgebruik?
6. Is er sprake van saldering?
7. Is er sprake van een korting of bijzondere bepaling?
8. Is er sprake van een bijzonder gemeentelijk belang?

Bij het indienen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning of bespreking van de parkeereis met de gemeente wordt een opgave gedaan van de berekening van de parkeereis zoals in de werkwijze aangegeven. De keuzes dienen gemotiveerd te worden. Bij het toetsen van de aanvraag om omgevingsvergunning wordt eveneens getoetst of voldaan wordt aan de eisen die gelden bij het bepalen van de parkeereis.

3.2. Relatie tot de ontwikkeling

Autoparkeren

In onderstaande tabel is de werkwijze voor het bepalen van de parkeereis in de linkerkolom opgenomen. In de rechterkolom is de relatie tot de ontwikkeling aan de K.P. van der Mandelelaan 50 beschreven.

Werkwijze c.q. volgorde bepalen parkeereis	Relatie tot de ontwikkeling
Aan de hand van de gebiedsindeling en de daar geldende parkeernormen de parkeereis per functie bepalen	De projectlocatie is gelegen in gebiedstype B 'Stadswijken'. In het gemeentelijk parkeerbeleid wordt voor wat betreft de parkeernormen onderscheid gemaakt in de functie 'hotel' en 'logies'. In het parkeerbeleid wordt niet nader toegelicht wat het verschil tussen beide functies is, maar aangenomen wordt dat bij de functie 'hotel' wordt geduid op een regulier hotel voor de zakelijke of recreatieve gast. De beoogde logiesvoorziening verschilt hiervan, omdat de voorziening zich richt op het type verblijf 'short stay'. Dit houdt in dat de beoogde kamers volledig zelfvoorzienend zijn, inclusief sanitaire voorzieningen en faciliteiten om te koken. Er zal daarbij sprake zijn van een verblijf van minimaal drie nachten en maximaal 12 maanden.

	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 de voorgenomen logiesvoorziening (hoteltype E) 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. Gelet op voorgaande wordt voor het bepalen van de parkeereis, dan ook aangesloten bij de parkeernorm voor de functie 'logies' in gebiedstype B. De parkeernorm bedraagt in dat geval 0,2 per kamer. De van toepassing zijnde norm van 0,2 per kamer is overigens ook per e-mail bevestigd door gemeente Rotterdam op 3 februari 2023 (onderwerp: RE: KP50 short stay). Wellicht ten overvloede wordt opgemerkt dat in diverse stukken ten behoeve van de omgevingsvergunningaanvraag wordt gesproken over een 'hotel'. Aanleiding hiervoor is het gemeentelijk hotelbeleid, waarin een logiesvoorziening t.b.v shortstay verblijf wordt aangeduid als 'hoteltype E'. Daar waar in de stukken dus een 'hotel' wordt genoemd, wordt de beoogde logiesvoorziening bedoeld.
Is er sprake van een maximumnorm?	Nee.
De parkeereis van alle functies niet afgerond bij elkaar optellen.	De parkeernorm bedraagt 0,2 parkeerplaatsen per kamer. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van maximaal 498 kamers. Dit resulteert in een parkeereis van 99,6 parkeerplaatsen.
Is er sprake van een klein project?	Nee, het totaal aan niet-woonfuncties op de projectlocatie is namelijk groter dan 599 m ² .
Is er sprake van dubbelgebruik?	Er is slechts één functie op de projectlocatie beoogd. Van dubbelgebruik is dan ook geen sprake.
Is er sprake van saldering?	Nee, dit is vooralsnog niet aan de orde. In de huidige situatie zijn ten behoeve van het kantoorgebouw 82 parkeerplaatsen aanwezig. Deze parkeerplaatsen vervallen als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling.
Is er sprake van een korting of bijzondere bepaling?	Ja, zie toelichting hieronder.
- <i>Artikel 12: korting van de parkeereis voor gebouwen met een bijbehorende of toegewezen parkeervoorziening: nabijheid OV-halte</i>	<i>Uit artikel 12, lid 1 volgt dat indien een ontwikkeling wordt gerealiseerd in de nabijheid van de in dat artikel weergegeven tabel genoemde OV-haltes, de parkeereis verminderd kan worden met de in die tabel genoemde percentages. Uit de tabel volgt dat als de hemelsbrede afstand tussen de ontwikkeling en de entree van een 'Overige RSR/metrostations in gebiedstype A en B' 400 tot 800 meter bedraagt, een korting van 20% toegepast mag worden. De hemelsbrede afstand tussen de entree van de projectlocatie en de entree van het metrostation Kralingse Zoom bedraagt circa 400 meter. Zodoende mag dus een korting van 20% worden toegepast.</i>

- <i>Artikel 13: korting van de parkeereis voor gebouwen met een bijbehorende of toegewezen parkeervoorziening: betaald parkeergebied</i>	<i>Uit artikel 13, lid 3 volgt dat indien bij een ontwikkeling in betaald parkeergebied gebied voor alle toekomstige gebruikers MaaS, voor ten minste 10 jaar beschikbaar, beschikbaar wordt gesteld, de autoparkeereis met ten hoogste 20% kan worden verlaagd.</i> <i>De projectlocatie is in betaald parkeergebied gelegen. Daarnaast wordt MaaS (Mobility as a Service) voor tenminste 10 jaar beschikbaar gesteld. Vooralsnog wordt ingezet op het toepassen van vier deelauto's. De toepassing hiervan zal nader met een exploitant worden uitgewerkt, maar kan als voorschrift in de omgevingsvergunning worden opgenomen.</i>
- <i>Bij elkaar op tellen van de kortingen: artikel 12, lid 5 en artikel 13, lid 6</i>	<i>In artikel 12, lid 5 en artikel 13, lid 6 is opgenomen dat de bijzondere kortingen, genoemd in artikel 12 en artikel 13, bij elkaar kunnen worden opgeteld. In totaal mag dus een korting van 40% worden toegepast op de parkeereis van 99,6 parkeerplaatsen. Dit resulteert in een korting van 39,84 parkeerplaatsen. De totale parkeervraag bedraagt daarmee 59,76 parkeerplaatsen. Afgerond – en na toepassing van de kortingen – is dus sprake van een parkeereis van 60 parkeerplaatsen.</i>
Is er sprake van een bijzonder gemeentelijk belang?	Ja, 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 de logiesvoorziening (hoteltype E) 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 geluidsbufter 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 beperken wordt ook de rol van tussenliggende bebouwing genoemd: <i>“Overdrachtsmaatregelen</i> <i>De tussenliggende bebouwing vormt reeds een afscherming tussen de A16 en de nieuwe woningen.</i> <i>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.”</i> Gelet op voorgaande is onderhavige ontwikkeling van de logiesvoorziening (hoteltype E) op de projectlocatie een cruciale schakel in de beoogde herontwikkeling van Brainpark I. In zoverre is dus sprake van een bijzonder gemeentelijk belang bij de voorgenomen ontwikkeling. Vooralsnog is het echter niet aan de orde om op basis van dit bijzondere belang af te wijken van de eis dat de parkeereis volledig op eigen terrein wordt gerealiseerd. Op eigen terrein worden namelijk voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd.
--	---

Zoals uit de hierboven weergegeven tabel volgt, is sprake van een parkeereis van 60 parkeerplaatsen. In deze parkeereis wordt op eigen terrein voorzien door de realisatie van een parkeergarage. In deze parkeergarage worden 64 parkeerplaatsen voorzien, omdat ten behoeve van de ontwikkeling vier deelauto's worden ingezet (één deelautoparkeerplaats in plaats van vijf gewone autoparkeerplaatsen). De parkeerplaatsen zijn weergegeven op de tekeningen in bijlage 1 van dit memo.

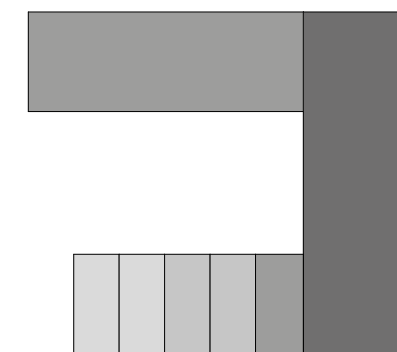
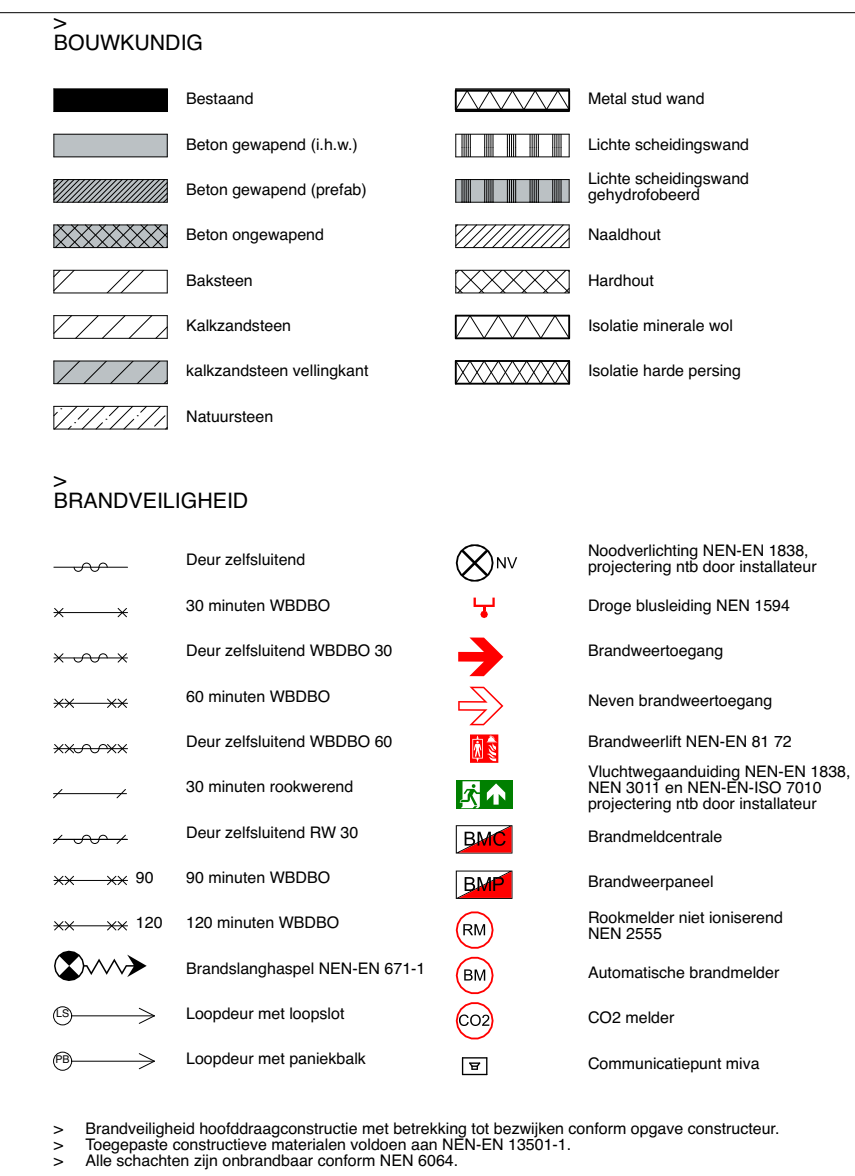
Fietsparkeren

Naast het voorzien in voldoende parkeerplaatsen voor de auto dient ook te worden voorzien in genoeg stallingsruimte voor de fiets. De Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam stellen normen voor het fietsparkeren. Voor de fiets geldt een parkeernorm van 0,4 fietsparkeerplaatsen per 100 m² bvo. De beoogde ontwikkeling omvat maximaal 498 kamers. Hieruit volgt dat er op de projectlocatie 199 fietsparkeerplaatsen dienen te worden gerealiseerd. Op de begane grond wordt een fietsenstalling gerealiseerd in het gebouw, waarmee in de (fiets)parkeerbehoefte wordt voorzien. De fietsparkeerplaatsen zijn weergegeven op de tekeningen in bijlage 1 van dit memo. Het betreffen in totaal 244 fietsparkeerplekken en zodoende wordt voldaan aan de fietsparkeereis. Hierbij zal ook onderscheid gemaakt worden in lang stallen en kort stallen. Ook zal bij de nadere uitwerking van de voorgenomen ontwikkeling worden voldaan aan de gemeentelijke normen t.a.v. fietsparkeerplaatsen met een afwijkende maat. Dit kan desgewenst als voorschrift in de omgevingsvergunning opgenomen worden.

4. CONCLUSIE

Uit de toets aan het gemeentelijk parkeerbeleid blijkt dat op eigen terrein voorzien dient te worden in 60 parkeerplaatsen en 4 parkeerplaatsen ten behoeve van deelauto's. Deze 64 plekken zijn in de beoogde parkeergarage voorzien. Daarnaast worden – conform de gemeentelijke fietsparkeereis – 244 fietsparkeerplaatsen gerealiseerd. Geconcludeerd kan worden dat wordt voldaan aan het gemeentelijk parkeerbeleid.

BIJLAGE 1 – TEKENINGEN AUTO- EN FIETSPARKEERPLAATSEN



> WIJZIGINGEN

- > Peil = 0 = x,xxxNAP
- > Alle maten in het werk te controleren
- > Informatie van adviseurs (bijv. brand, geluid en installaties) zijn ter indicatie op tekening Mulderblauw overgenomen. In geval van tegenstrijdigheden tussen deze stukken zijn de stukken van de betreffende adviseur bindend. De verantwoordelijkheid van de juiste uitvoering van dit advies ligt bij de desbetreffende adviseur.

BRAINPARK
ROTTERDAM

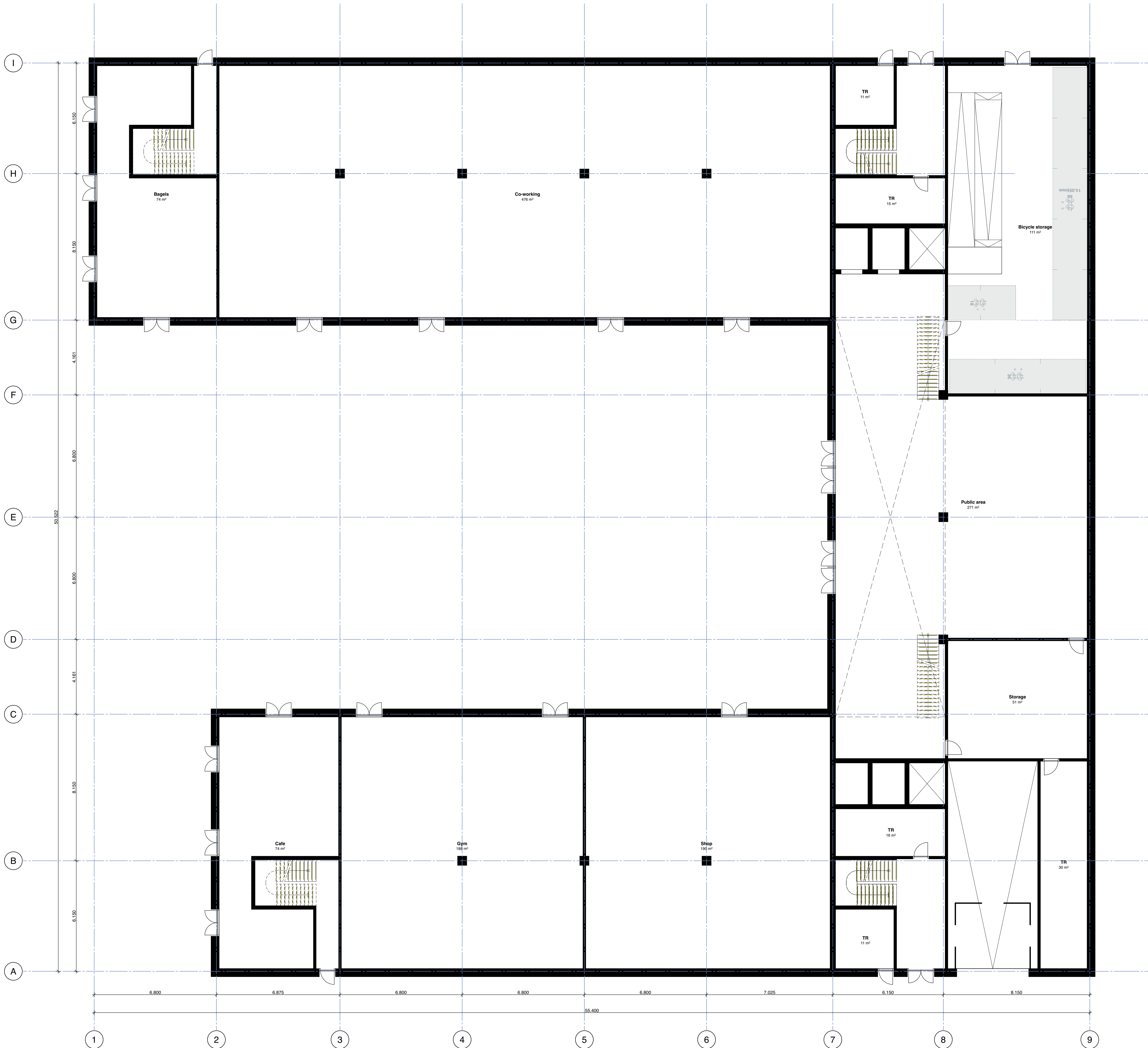
>
PLATTEGRONDEN
-1 KELDER

> DOC NR SO1K1	> STATUS CONCEPT
----------------------	------------------------

> DATUM	> SCHAAAL	> PROJECT
26.09.2024	1:100	3240
> REVISIE	> FORMAAT	> TEKENAAR
	A0	VICTORIA

> mulderblauw

Mulderblauw
www.mulderblauw.nl



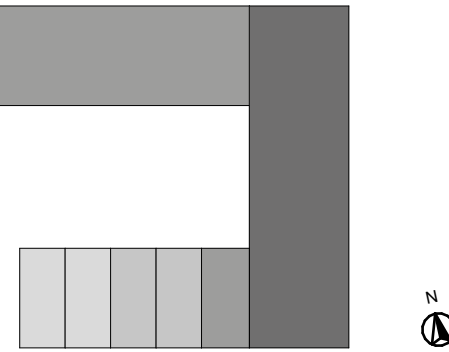
> BOUWKUNDIG

Beton	Metal steel wand
Beton gewapend (h.w.)	Lichte schiedgewand gefybriseerd
Beton gewapend (grat.)	Houthout
Beton gewapend	Houthout
Baksteen	Houten vloer met
Kalkzandsteen	Houten vloer met
Houtzandsteen vellingst	Houten vloer met
Natuursteen	Houten vloer met

> BRANDVEILIGHEID

Door zelfsluitend	Noodverlichting NEN EN 1838, voorziening met doorverlichting
30 minuten VDSBO	Draag constructie NEN 1084
Door zelfsluitend VDSBO 30	Nieuw brandwerkbegrenzing
90 minuten VDSBO	Brandwerkbegrenzing NEN EN 81-72
Door zelfsluitend VDSBO 90	Voorverpanning NEN EN 1838, 1839, 1840 en 1841, voorziening met doorverlichting
30 minuten rookwerend	Brandmelder
Door zelfsluitend ROK 30	Brandmelder
90 minuten VDSBO	Brandwerkbegrenzing
120 minuten VDSBO	Rookmelder met ioniserend NEN 2224
Brandmelder NEN EN 617-1-1	Automatische brandmelder
Loopdeur met toegest	CO2-melder
Loopdeur met paneelbak	Communicatiepunt riva

> Brandveiligheid bouwkonstruktie met betrekking tot technische conform opbouw constructie.
> Technische constructies conform NEN EN 1251-1.
> Alle schakelen zijn conform NEN 6064.



> WIJZIGINGEN:

> Pelt + G = x.x.x.N.M.P.
> Alle maten in het werk te controleren
> Informatie van adviseurs (bijv. brand, geluid en installaties) zijn ter indicatie op tekening Mulderblauw overgenomen. In geval van tegenstrijdigheden tussen deze stukken zijn de stukken van de betreffende adviseur bindend. De verantwoordelijkheid van de juiste uitvoering van dit advies ligt bij de desbetreffende adviseur.

**BRAINPARK
ROTTERDAM**

> **PLATTEGRONDEN
BEGANE GROND**

> **DOC NR
SO100**

> **STATUS
CONCEPT**

> **DATUM**

26.09.2024

> **SCHAL**

1:100

> **PROJECT**

3240

> **REVISIE**

> **FORMAAT**

A0

> **TEKENAAR**

VICTORIA

> **mulderblauw**

> Mulderblauw
www.mulderblauw.nl

Overgoos 6
2206 JC Landschendam

+31 (0) 71 517 73 11
3240@mulderblauw.nl