



Aan de gemeenteraad

Op welke gronden deze brief?/Waarom nu voorgelegd?

In juli 2021 is het 'Hotelbeleid Rotterdam; wakker worden in een wereldstad' vastgesteld door de gemeenteraad. Op basis van dat beleid wordt getoetst of nieuwe hotelinitiatieven wenselijk zijn op een bepaalde locatie in de stad. Als initiatieven niet voldoen aan voorwaarden van het hotelbeleid, maar van bijzondere waarde zijn voor de stad of de directe omgeving van het initiatief kan door het college worden afgeweken van het beleid.

Het college heeft besloten om de ontwikkeling van een appartementenhotel aan de K.P. van der Mandelelaan 50 mogelijk te maken en hiermee af te wijken van het vastgestelde beleid. Met deze brief informeren wij u hierover.

Relatie met het coalitieakkoord/collegewerkprogramma/eerder aangenomen moties en gedane toezeggingen:

- Aanvulling op het Hotelbeleid Rotterdam; wakker worden in een wereldstad (24bb003771)
- Motie "Maak van Brainpark Studybrainpark" (22bb1229)

Toelichting:

Hotelinitiatief K.P. van der Mandelelaan 50

Focus on Impact B.V. bezit een kantoorgebouw aan de K.P. van der Mandelelaan 50 (KPM 50) op Brainpark I te Rotterdam en heeft het plan om op deze locatie een appartementenhotel met 498 zelfvoorzienende kamers met gezamenlijke en commerciële ruimten te realiseren. Er zal - in lijn met het hotelbeleid - verblijf worden aangeboden van minimaal drie nachten en maximaal 12 maanden.

Toetsing aan het hotelbeleid

Omdat de ontwikkeling niet mogelijk is op basis van het geldende bestemmingsplan, dient hiervoor een omgevingsvergunning te worden aangevraagd. In het kader van die aanvraag wordt getoetst aan (hotel)beleid. De ontwikkeling op de projectlocatie aan K.P. van der Mandelelaan 50 voldoet hier niet aan.



Het beleid stelt goede bereikbaarheid met hoogwaardig openbaar vervoer als belangrijke randvoorwaarde. De beoogde ontwikkeling betreft een hotelfunctie en valt in het hotelbeleid in type E 'short stay en appartementenhotel'. Voor dit type geldt een afstand tot hoogwaardig openbaar vervoer van maximaal 250 meter. De projectlocatie ligt hemelsbreed 430 meter van het OV / metrostation Kralingse Zoom (550 meter te voet). De ontwikkeling voldoet daardoor niet aan de voorwaarden van het hotelbeleid.

Afwijking hotelbeleid

Hoewel de projectlocatie niet voldoet aan het 'OV-criterium', is de hotelontwikkeling wel belangrijk voor het gebied. De projectlocatie ligt op Brainpark I, waar de gemeenteraad een Masterplan voor heeft vastgesteld (Masterplan Brainpark I, februari 2022, 21bb10915). Brainpark I is een grote ontwikkeling die, naast onder meer nieuwe kantoren en voorzieningen, de realisatie van 3.600 woningen mogelijk maakt. Het betreft maximaal 3.000 woningen conform Masterplan, aangevuld met 600 studentenwoningen n.a.v. de motie "Maak van Brainpark Studybrainpark" (22bb1229). Ook is er ruimte voor hotel- en short stay-voorzieningen.

De kavel K.P. van der Mandelelaan 50 ligt aan de Rijksweg A16. Het doel is om op deze plek een geluidwerende wand met tussengeluidsschermen te ontwikkelen, waar de bebouwing een integraal onderdeel van wordt. Hierdoor kan er in het hart van Brainpark een geluidsluw woon-, leef -en werkklimaat worden ontwikkeld. Voor Brainpark geldt de Crisis- en herstelwet. Hiermee wordt ruimte geboden aan alle ontwikkelingen op Brainpark I, mits binnen 10 jaar aan de dan wettelijk geldende milieukwaliteitsnormen wordt voldaan. De vorming van een geluidwerende wand vormt hier een belangrijk onderdeel van. De kosten voor de tussengeluidsschermen, die tussen de gebouwen geplaatst worden, zijn gedekt door een bijdrage van het Rijk en cofinanciering door de gemeente. De ontwikkeling van kavel KPM 50 speelt hierin een belangrijke rol.

De bebouwing van de geluidswal kunnen geen zogenaamde geluidsgevoelige objecten in de zin van het Besluit kwaliteit Leefomgeving zijn, zoals woningen. In het masterplan zijn op deze locatie daarom uitsluitend niet-geluidsgevoelige objecten voorzien, waaronder kantoren en een appartementenhotel. Gezien de wens voor een gebied met een aantrekkelijke functiemix is het niet wenselijk de gehele 'geluidswal' te realiseren met kantoorfuncties. Daarom is – conform het masterplan – op deze locatie een appartementenhotel wenselijk.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

De beleidsuitgangspunten voor Brainpark 1, met de mogelijkheid om ook hotels te ontwikkelen, zijn in het Masterplan (21bb10915) opgenomen en vastgesteld door de gemeenteraad. Het hotelbeleid bevat een afwijkingsmogelijkheid waar in dit geval gebruik van wordt gemaakt voor de afstandsnorm.



Met de ontwikkelaar is een voorovereenkomst gesloten om de ambtelijke apparaatskosten te verhalen.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

G.J.D. Wigmans

De burgemeester,

C.J. Schouten