



**Gemeente
Rotterdam**

drs. S.A. Kurvers MPA
*Wethouder Bouwen, Wonen en Energietransitie
Gebouwde Omgeving*

Bezoekadres: Stadhuis Coolingsingel 40
3011 AD Rotterdam
Postadres: Postbus 70012
3000 KP Rotterdam

Website: www.rotterdam.nl
E-mail: bbo@rotterdam.nl
Inlichtingen: corrie wieles
Telefoon: 06 – 103 53 905

Cluster: SO
Ons kenmerk: BS21/00981 - 21bb008706
Uw kenmerk: -

Datum: 29 juni 2021

Betreft: bestemmingsplan "Saftlevenhof
Rotterdam"

Aan
Commissie BWB

Geachte commissieleden,

Onlangs is het bestemmingsplan "Saftlevenhof Rotterdam" ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad. Dat bestemmingsplan maakt de bouw mogelijk van 12 gestapelde woningen op een binnenterrein van een woonblok op de hoek van de Rochussenstraat en de Saftlevenstraat. Op 22 juni 2021 heeft de subcommissie Bestemmingsplannen een hoorzitting gehouden waarin de indieners hun zienswijze konden toelichten. In die hoorzitting kwam een van de insprekers met een alternatief voorstel. Dat voorstel behelsde het mogelijk maken van 6 grondgebonden woningen. Van ambtelijke zijde is toegezegd dat hierover contact zou worden opgenomen met de ontwikkelaar.

Dat contact heeft inmiddels plaatsgevonden. Daarin is gebleken dat het alternatieve voorstel voor de ontwikkelaar vanwege financiële redenen niet haalbaar is. De ontwikkelaar kan wel instemmen met een eventueel voorstel waarbij drie (3) gestapelde woningen aan de westkant van het bouwblok komen te vervallen.

Op dit moment ben ik mij aan het beraden over het vervolgtraject voor deze ontwikkeling. In verband daarmee verzoek u de behandeling van het betreffende agendapunt nu aan te houden en het punt op dit moment van de agenda van uw commissievergadering te halen.

Verder is in eerdergenoemde hoorzitting toegezegd dat nog ingegaan zou worden op een aantal punten. Dat betreft (fiets)parkeren, brandveiligheid en de huidige planologische situatie van het betreffende plot. Op die punten ga ik hierna in.

Parkeren

In het ontwerpbestemmingsplan is ten aanzien van parkeren als voorwaardelijke bepaling opgenomen dat voldaan moet worden aan het geldende parkeerbeleid. Dat is op dit moment de "Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2018" (hierna: de beleidsregeling). De beleidsregeling geeft normen voor parkeren van auto's én fietsen.

Deze in het bestemmingsplan opgenomen voorwaardelijke bepaling ten aanzien van parkeren regelt dat aan de in de Beleidsregeling opgenomen parkeernormen voor auto's en fietsen moet worden voldaan bij een door of namens ons college te verlenen omgevingsvergunning voor het bouwen of bij een omgevingsvergunning voor het gebruiken van gronden of bouwwerken.

Bij deze ontwikkeling is sprake van een gezamenlijk parkeergarage auto's en fiets voor de projecten transformatie Rochussenstraat (Nieuw Hoboken) en de ontwikkeling Saftlevenhof. De parkeereis is voor beide projecten tezamen berekend.

De parkeereis voor auto's voor beide projecten samen is gecategoriseerd op verschillende gebruiksoppervlakte: 28 parkeerplaatsen voor 71 woningen (norm 0,4 per woning, GO 40-65m²), 15 parkeerplaatsen voor 25 woningen (norm 0,6 per woning, GO 65-85m²) en 13 parkeerplaatsen voor 13 woningen (norm 1,0 per woning, GO 85-120m²), heeft een parkeereis van 56 parkeerplaatsen conform tabel 4.1 uit de beleidsregeling. Op grond van de Beleidsregeling zijn hierbij twee vrijstellingen mogelijk. De eerste vrijstelling betreft een vermindering van de parkeereis met 30% omdat de afstand vanaf de voorgenomen ontwikkeling tot aan (het voorplein van) Centraal Station hemelsbreed 1200 meter is. Verder is een vermindering van 20% van de parkeereis mogelijk bij een woningontwikkeling in betaald parkeergebied waarbij structureel, dat wil zeggen voor minimaal 10 jaar, commercieel aangeboden deelauto's ter beschikking worden gesteld op aangemerkte deelautoparkeerplaatsen. Dat is hier het geval. Er komen drie "geormerkte" parkeerplaatsen voor deelauto's in de parkeergarage.

Na reductie van deze twee vrijstellingen is de parkeereis voor auto's voor de projecten transformatie Rochussenstraat (Nieuw-Hoboken) en de ontwikkeling Saftlevenhof tezamen bepaald op 28 parkeerplaatsen. De gezamenlijke parkeergarage voldoet aan deze parkeereis voor auto's omdat in totaal 32 parkeerplaatsen in de garage op eigen terrein worden gerealiseerd.

Voor wat betreft fietsparkeren geldt dat de gezamenlijke parkeerbehoefte voor de projecten Nieuw-Hoboken en Saftlevenhof is berekend op 218 stallingsplaatsen op eigen terrein. In het gebouw wordt een gezamenlijke fietsenstalling gerealiseerd die beschikt over in totaal 236 stallingsplaatsen. Hierbij wordt nog het volgende aangetekend. Omdat op dit moment nog het Bouwbesluit geldt, waarin een verplichting is opgenomen voor bergingen, is er op grond van de eerdergenoemde Beleidsregeling in principe geen parkeereis voor fietsen aan de orde. Bovendien is bij beide projecten sprake van vernieuwbouw, waarbij uitgegaan moet worden van 'rechtens verkregen niveau'. Ook dat uitgangspunt leidt ertoe dat bij de omgevingsvergunning in principe geen eisen kunnen worden gesteld voor fietsparkeren. Bij de oplossing van de behoefte aan fietsparkeren is de ontwikkelaar uitgegaan van 2 parkeerplaatsen per woningen, waarbij hij tevens rekening heeft gehouden met de omvang van verschillende fietstypen.

Brandveiligheid

Door één van de insprekers tijdens de hoorzitting is expliciet aandacht gevraagd voor aspect brandveiligheid. Dat betrof overigens met name de brandveiligheid van het complex Nieuw-Hoboken en de bijbehorende parkeergarage.

Voor die ontwikkeling, die overigens geen onderdeel is van het nu voorliggende bestemmingsplan "Saftlevenhof", is een aanvraag omgevingsvergunning gedaan. Die aanvraag is inmiddels is verleend en is al onherroepelijk. Bij de beoordeling van een aanvraag wordt op grond van het Bouwbesluit naar verschillende aspecten gekeken (met name constructie, brandveiligheid en bouwfysica).

Zoals gezegd is brandveiligheid/brandpreventie één van de aspecten die bij de beoordeling van een aanvraag worden getoetst. In de Rotterdamse situatie gebeurt dat door een ambtelijke groep. Aan die ambtelijke groep (de zogenoemde BrandPreventie Commissie/ BPC) neemt ook de Veiligheidsregio Rotterdam/brandweer deel.

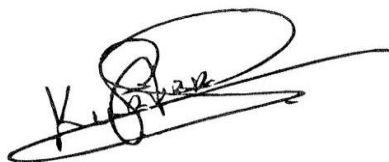
Naar aanleiding van de opmerking van de inspreker tijdens de hoorzitting wordt nog het volgende opgemerkt. In het Bouwbesluit is bepaald dat bij een brandcompartiment van minder dan 1.000 m² geen sprinklerinstallatie verplicht is. Dat is bij onderhavige parkeergarage het geval: het brandcompartiment van deze parkeerstalling is kleiner dan 1.000 m². Daarmee voldoet het brandcompartiment van deze garage aan de nieuwbouw-eis, zonder de eis van een sprinklerinstallatie.

De parkeergarage heeft dus inderdaad geen sprinklerinstallatie meer, maar dat wil niet zeggen dat de garage onveilig is. Ook de nieuwe situatie, zonder sprinklerinstallatie, is getoetst en daaruit komt dat minimaal hetzelfde brandveiligheidsniveau behouden is.

Huidig planologisch regime

De locatie waar nu de ontwikkeling Saftlevenhof is voorzien heeft in het vigerende bestemmingsplan "Oude Westen" de bestemming 'Kantoor-1' met een maximale bouwhoogte van 3 meter.

Met vriendelijke groet,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Bas Kurvers', with a long horizontal stroke extending to the right.

Bas Kurvers

Wethouder Bouwen, Wonen en Energietransitie Gebouwde Omgeving