



holding
ruimte&milieu
asbest
grondlogistiek
civiele techniek
opleidingen
arbo&veiligheid
legionella
milieuprojecten
handhaving
bodem
waterbeheer
geluid&trillingen
caribbean

Ruimtelijke onderbouwing

Schiekade 730 - 744 te Rotterdam

projectnummer 123469



Opdrachtgever: TVHG Budget Randstad VI BV
de heer B.A.Y. van de Kamp
Postbus 74084
1070 BB Amsterdam

Versienummer: 1.1

Datum: 21 augustus 2012

Auteur: mevrouw I.M.E. Hazeleger

Controle: de heer drs. I.M. Dias

Paraf:

bk ruimte&milieu

Dokweg 17A
Postbus 264
1970 AG IJmuiden
T 088 321 25 20
F 088 321 25 29
Spuijkade 3
Postbus 59136
3008 PC Rotterdam
T 088 321 25 10
F 088 321 25 19

info@bkruimleemilieu.nl
www.bkruimleemilieu.nl
Rabobonknr. 1153.85.584
K.v.K nr. 34237628

COLOFON

BK Ruimte & Milieu bv, Adviseurs in omgevingsrecht

Postbus 264, 1970 AG IJMUIDEN

T: 088 321 25 20

F: 088 321 25 29

Niets uit deze uitgave mag worden veeelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm, elektronisch op geluidsband of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van BK Ruimte & Milieu bv.

Inhoudsopgave

	pagina
1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
2 Projectbeschrijving	5
2.1 Projectgebied	5
2.3 Omschrijving project	6
3 Beleid	8
3.1 Beleid rijk	8
3.2 Beleid Provincie.....	8
Structuurvisie "Visie op Zuid-Holland" en 1e herziening Structuurvisie "Visie op Zuid-Holland"8	
3.3 Beleid gemeente	9
3.4 Deelgemeentelijk beleid.....	10
Ontwikkelingsvisie Noord 2008-2014	10
3.5 Planologische onderbouwing	11
3.6 Verkeerskundige aspecten	11
3.6.1 Bereikbaarheid.....	11
3.6.2 Verkeersaantrekkende werking	12
3.7 Geluid	14
3.8 Luchtkwaliteit	14
3.9 Externe veiligheid.....	15
3.9.1 Risico's in de omgeving van de projectlocatie.....	16
3.10 Bodem	18
3.11 Water	18
3.12 Bezonning.....	18
3.13 Ecologie.....	19
3.14 Cultuurhistorie, archeologie en monumentaliteit	19
3.15 Economische uitvoerbaarheid.....	20
3.16 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	20

Bijlagen

1 Situatieoverzicht

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

The Vincent Hotel Group wilt in het huidige kantoorgebouw aan Schiekade 730-744 een hotel met 96 kamers realiseren.

Voor het nieuw te openen hotel heeft The Vincent Hotel Group een franchise agreement afgesloten met Accor om onder de brand Ibis Styles te gaan exploiteren. Accor is, gemeten in aantallen kamers, een van de grootste hotelgroepen ter wereld, met diverse brands als Novotel, Mercure en Ibis. In overleg met Accor heeft The Vincent Hotel Group op deze locatie gekozen voor de 'limited service' formule Ibis Styles.

Het voorgenomen initiatief is niet in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan "Agniesebuurt". Om het project te realiseren, is door Gemeente Rotterdam op 24 mei 2012 per e-mail schriftelijk verzocht om een GRO (Goede Ruimtelijke Onderbouwing), zodat de procedure voor de planologische afwijking doorlopen kan worden in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Hiervoor wordt een omgevingsvergunning aangevraagd die kan worden verleend met toepassing van artikel 2.12 lid 1, onder a, waarbij een ruimtelijke onderbouwing moet worden opgesteld. In de ruimtelijke onderbouwing wordt gemotiveerd waarom wordt afgeweken van het vigerende bestemmingsplan en dat het plan past binnen het toekomstig beleid.

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing toetst het plan aan enerzijds de planologische aspecten zoals vigerend beleid, stedenbouw en verkeer en anderzijds aan de verschillende (milieu)aspecten, waaronder:

- omschrijving project en belang van de aanvrager;
- geluid;
- luchtkwaliteit;
- externe veiligheid;
- bodem (bodemverontreiniging);
- water (watertoets via Waternet);
- ecologie;
- cultuurhistorie, archeologie en monumentaliteit.

De onderhavige ruimtelijke onderbouwing bevat de eisen zoals verwoord in artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht.

2 Projectbeschrijving

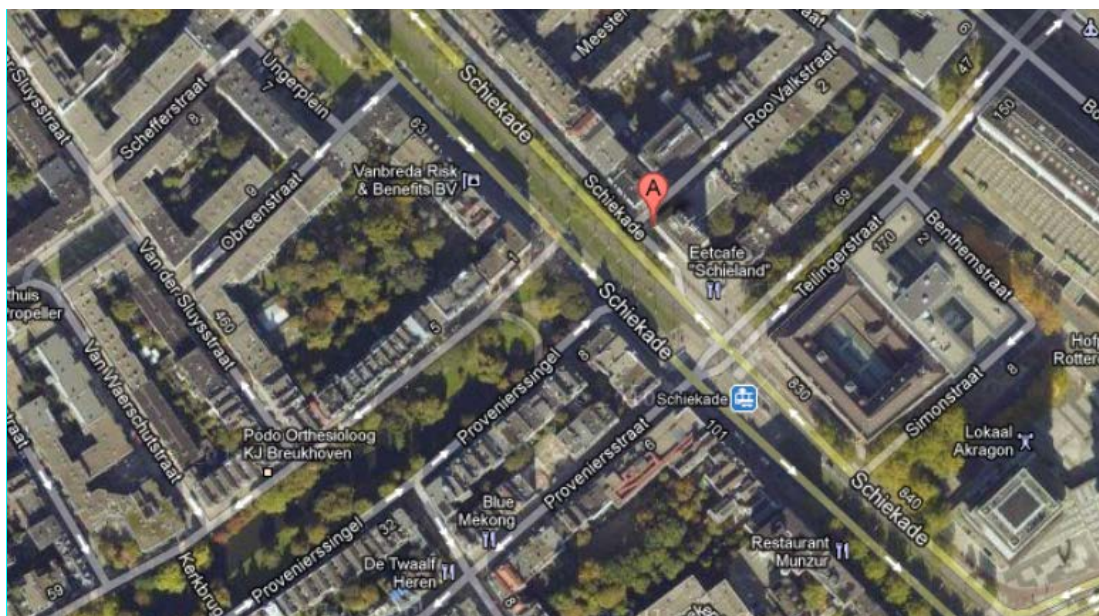
2.1 Projectgebied

Het voorgenomen initiatief is gelegen aan Schiekade 730 – 744 te Rotterdam. In figuur 1 is de globale ligging van het plangebied in het rood weergegeven. Het gebied is kadastraal bekend onder gemeente Rotterdam sectie X, perceel 5041.

figuur 1: globale ligging projectgebied



figuur 2: ligging projectgebied bij A



Het projectgebied ligt in de Agniesebuurt van Rotterdam. Deze buurt maakt deel uit van de deelgemeente Noord. Het gebied kenmerkt zich door de aanwezigheid van kantoren, detailhandel, maatschappelijke voorzieningen, horeca en woningen.

2.2 Vigerend planologisch regime

Het vigerende bestemmingsplan ter plaatse is "Agniesebuurt", vastgesteld door de gemeenteraad op 28 januari 2010 en onherroepelijk op 30 april 2010.

figuur 3: uitsnede bestemmingsplankaart



De gronden hebben hier de bestemming "Kantoor", op de kaart K9. De voorgenomen ontwikkeling, hotel, is strijdig met de bestemming.

2.3 Omschrijving project

The Vincent Hotel Group wilt in het huidige kantoorgebouw aan Schiekade 730-744 een hotel met 96 kamers realiseren.

Voor het nieuw te openen hotel heeft The Vincent Hotel Group een franchise agreement afgesloten met Accor om onder de brand Ibis Styles te gaan exploiteren. Accor is, gemeten in aantallen kamers, een van de grootste hotelgroepen ter wereld, met diverse brands Novotel, Mercure en Ibis. In overleg met Accor heeft The Vincent Hotel Group op deze locatie gekozen voor de 'limited service' formule Ibis Styles.

Een formule waarbij binnen de leisure-wereld bekend is dat de prijs-kwaliteitverhouding klopt. Naast een overnachting wordt er nog een ontbijt aangeboden, verder is het serviceniveau minimaal.

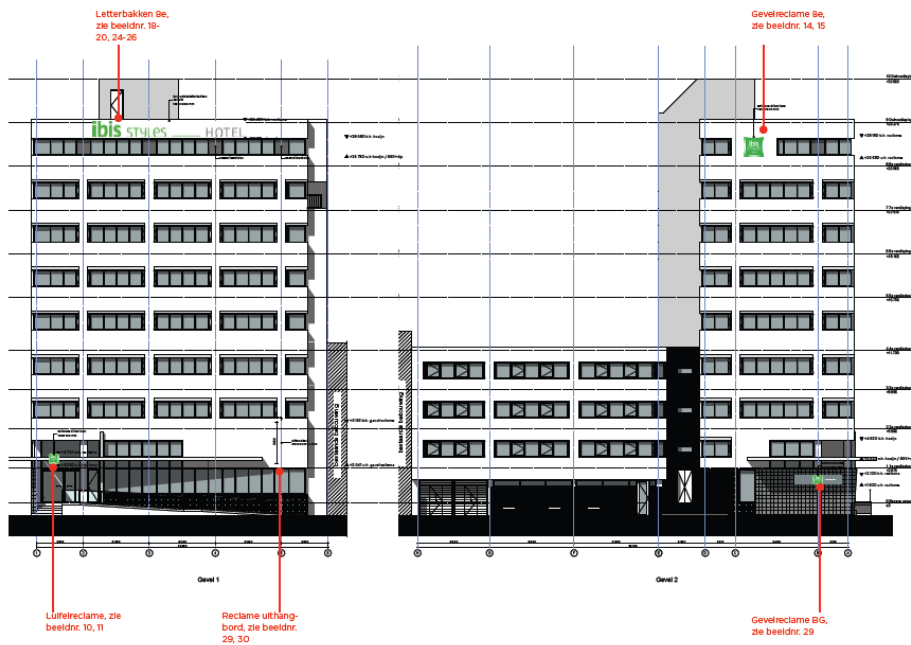
Ten behoeve van de herontwikkeling vinden in pandige werkzaamheden plaats. Uitpandige werkzaamheden vinden plaats in de vorm van gevelaanpassingen (en aanbrengen van hotelnaam, logo, aan de zijde van de Roo Valk straat wordt een extra vluchtdeur geplaatst. Zie voor invulling van het project in bijlage 1).



Nieuwe pul met schuifdeuren

Nieuwe trap en heilingbaan

Bekleding kolom vervalt



3 Beleid

3.1 Beleid rijk

Structuurvisie Infrastructuur en ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Zo beschrijft het kabinet in de Structuurvisie in welke infrastructuurprojecten het de komende jaren wil investeren. Provincies en gemeentes krijgen meer bevoegdheden bij ruimtelijke ordening. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals verbetering van de bereikbaarheid.

Doelen Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 Rijksdoelen geformuleerd:

1. de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat.
2. de bereikbaarheid verbeteren.
3. zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Rol provincies en gemeenten bij ruimte en mobiliteit

De provincies en gemeenten krijgen in het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid meer bevoegdheden. Bijvoorbeeld op het gebied van landschappen, verstedelijking en het behoud van groene ruimte. Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er in een gebied moet gebeuren.

In voorliggend project gaat het om de transformatie van een bestaand kantoorpand tot hotel in een centrum stedelijke omgeving. Met dit project worden geen nationale belangen geschaad.

3.2 Beleid Provincie

Structuurvisie "Visie op Zuid-Holland" en 1^e herziening Structuurvisie "Visie op Zuid-Holland"

Op 2 juli 2010 hebben provinciale staten van Zuid-Holland provinciale structuurvisie "Visie op Zuid-Holland" vastgesteld. Op 23 februari 2011 en 29 februari 2012 hebben provinciale staten de provinciale structuurvisie gewijzigd en geactualiseerd door het vaststellen van respectievelijk de 1^e Herziening Provinciale Structuurvisie "Visie op Zuid-Holland" en de Actualisering 2011. In de structuurvisie beschrijft de provincie haar doelstellingen en geeft zij haar kijk op de ruimtelijke ontwikkeling tot 2040. De kern van de Visie op Zuid-Holland is het versterken van samenhang, herkenbaarheid en diversiteit binnen Zuid-Holland.

Dit draagt bij aan een goede kwaliteit van leven en een sterke economische concurrentiepositie. Duurzame ontwikkeling en klimaatbestendigheid zijn belangrijke pijlers. Dit wil de provincie bereiken door middel van realisering van een samenhangend stedelijk en landschappelijk netwerk. Goede bereikbaarheid, een divers aanbod van woon- en werkmilieus in een aantrekkelijk landschap met ruimte voor water, landbouw en natuur, zijn daarin kenmerkende kwaliteiten.

In de Visie op Zuid-Holland is het provinciale belang geordend aan de hand van vijf integrale en ruimtelijk relevante hoofddopgaven:

1. aantrekkelijk en concurrerend internationaal profiel;
2. duurzame en klimaatbestendige Deltaprovincie;
3. divers en samenhangend stedelijk netwerk;
4. vitaal, divers en aantrekkelijk landschap;
5. stad en land verbonden.

Voor het plangebied is vooral de hoofddopgave 'divers en samenhangend stedelijk netwerk' relevant. Met de hoofddopgave 'divers en samenhangend stedelijk netwerk' wordt ingezet op het concentreren van verstedelijking in en rond de steden van het stedelijk netwerk.

Bij de structuurvisie horen twee kaarten: de Functiekaart 2020 en de Kwaliteitskaart 2020. Op de Functiekaart is het plangebied aangeduid als 'Stads-/dorpsgebied met hoogwaardig openbaar vervoer'. Deze aanduiding is toegekend aan delen van het stedelijk gebied en dorpsgebied die in de nabijheid liggen van haltes van hoogwaardig openbaar vervoer van het Zuidvleugelnet. Op de Kwaliteitskaart is het plangebied aangeduid als 'Kwaliteit in stads- en dorpsgebied'. Voor deze gebieden geldt onder andere behoud en versterking van de diverse woon- en werkmilieus. Het zwaartepunt van verstedelijking ligt in gebieden die goed ontsloten zijn door het openbaar vervoer.

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de Structuurvisie.

3.3 Beleid gemeente

Stadsvisie Rotterdam: Ruimtelijke ontwikkelingsstrategie 2030

De Stadsvisie Rotterdam 2030 is op 29 november 2007 door de Rotterdamse gemeenteraad vastgesteld en vormt daarmee het ruimtelijk kader voor alle investeringen, projecten en plannen die in de stad worden gerealiseerd. De stadsvisie is een ontwikkelingsstrategie voor de stad Rotterdam, voor de periode tot 2030. De stadsvisie heeft als missie een sterke economie en een aantrekkelijke woonstad.

Deze missie is uitgewerkt in een aantal kernbeslissingen op de onderwerpen wonen en economie en deze bepalen wat er de komende jaren op deze gebieden gebeurt in de stad. Veel van de kernbeslissingen zullen de komende vijftien jaar worden omgezet in de uitvoering van een aantal (bouw)projecten in de stad, waardoor Rotterdam over pakweg vijftien jaar inderdaad een sterke economie heeft en aantrekkelijke woongebieden kent, ook voor haar hoogopgeleide bewoners.

Op basis van effectmeting zijn dertien gebiedsontwikkelingen aangewezen die het belangrijkste zijn voor de realisatie van de doelen 'sterke economie' en 'aantrekkelijke woonstad', de 'Very Important Projects', ofwel VIP-gebieden.

De Agniesebuurt waar de Schiekade in is gelegen, is een van de wijken net buiten het stads-hart die in opkomst zijn. Door de centrale ligging, het historische karakter en de functiemenging van wonen, horeca, winkels en kunstinstellingen is de wijk steeds meer in trek bij (ex-) studenten en werkers in de creatieve economie - juist groepen die Rotterdam graag aan zich wil binden. In sociaal, cultureel en economisch opzicht heeft de wijk de benodigde kenmerken om autonoom een proces van gentrification op gang te laten komen waardoor ze naar rustig-stedelijke woonmilieus transformeren. Gentrification betreft het opwaarderen van een buurt of stadsdeel op sociaal, cultureel en economisch gebied. De gemeente kan dit proces ondersteunen met doelgerichte maatregelen.

Door huurwoningen te verkopen, particuliere woningverbetering voor huiseigenaren aantrekkelijk te maken, de buitenruimte te verbeteren en ruimte te bieden aan horeca en de creatieve economie in de oude stadswijken wordt het proces van gentrification gestimuleerd. Voorliggend plan zorgt voor een toevoeging van een horecavoorziening die een bijdrage levert aan het aantrekken van een nieuwe groep mensen in het gebied. Gezien het segment waarin het hotel zich bevindt, zullen voornamelijk jongen mensen aangetrokken worden.

Horecanota Rotterdam 2007-2011

Horecavoorzieningen zijn van groot belang voor de economie en de kwaliteit van leven. Zij bepalen in belangrijke mate de aantrekkelijkheid van de stad, zowel voor bewoners als voor gasten. Horeca is bovendien een niet weg te denken ingrediënt bij de ontwikkeling van diverse strategische locaties. De gemeentelijke visie is in de horecanota door middel van vier concrete doelstellingen geformuleerd. De horecanota staat in het teken van lastenverlichting, duidelijke regelgeving, voldoende groei en adequate handhaving. Elke doelstelling bevat een aantal concrete targets. Zo wordt de groei van de horecasector gestimuleerd door meer ruimte voor horeca op te nemen in de bestemmingsplannen, komt er een gemeentelijk horecaloket voor de vermindering van de lastendruk en het eenvoudiger maken van de vergunningverlening, vindt consequent toezicht en strikte handhaving plaats en kiest de gemeente bij verhuur van haar panden voor kwalitatief goede horeca en stimuleert andere pandeigenaren om ook voor kwaliteit te kiezen.

Het doel van de horecanota is om weloverwogen ruimte te bieden aan horeca en om (potentiële) conflicten met andere functies en de openbare veiligheid en orde te voorkomen.

Voorliggend plan voorziet in een nieuwe horecavorm in het gebied door het realiseren van een limited service hotel.

3.4 Deelgemeentelijk beleid

Ontwikkelingsvisie Noord 2008-2014

Door de deelgemeente Noord is de Ontwikkelingsvisie Noord 2008-2014 vastgesteld. In deze visie staan de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen beschreven met als doel het wonen en werken aantrekkelijker te maken. Sommige deelgebieden wil de deelgemeente juist beschermen, andere gebieden moeten juist helemaal aangepakt worden. Verbinden is een belangrijk thema in de ontwikkelingsvisie. Zowel de verbindingen binnen de deelgemeente Noord als de verbindingen tussen de deelgemeente en de rest van de stad dienen verbeterd te worden.

Een van de opgaven is het versterken van de wijkeconomie door het bieden van nieuwe mogelijkheden voor detailhandel en horeca. Hiermee dient de bestaande winkelstructuur verstrekt te worden. Voorliggend plan past in deze gewenste opgave.

3.5 Planologische onderbouwing

De stedenbouwkundige bebouwingsstructuur wordt niet aangetast aangezien er geen wijzigingen plaatsvinden aan de fysieke aspecten van het gebouw, de ontwikkeling van het hotel vindt plaats binnen het bestaand kantooroppervlak. Wel worden er enkele aanpassingen aan de gevel gedaan die echter niet bijdragen aan een ruimtelijke wijziging. De toestroom van mensen bij de huidige functie van kantoor vindt plaats tussen 08.30 en 17.00 uur op werkdagen. De herontwikkeling tot hotel zorgt voor een toestroom van mensen op een langer deel van de dag wat zorgt voor een positieve invloed op de sociale veiligheid. Door de aanwezigheid, in- en uitstroom van hotelgasten gedurende dag- en avondperiode en dat zeven dagen in de week wordt een bijdrage geleverd aan de leefbaarheid van het gebied.

Hiermee onderschrijft deze transformatie, van kantoor naar hotel, het door de gemeente ingezette beleid naar een economisch sterke stad en de stimulans van gentrification.

3.6 Verkeerskundige aspecten

3.6.1 Bereikbaarheid

Het hotel is gelegen in het centrum van Rotterdam. De locatie is gelegen aan de doorgaande weg Schiekade en ligt tussen de Roo Valkstraat en de Teillingerstraat in. De Schiekade is een belangrijke verkeersader met twee keer twee rijstroken die als verlenging van de Coolsingel overgaat in de Schieweg en hiermee Zuid met Noord verbindt.

De bereikbaarheid van het hotel per openbaar vervoer is uitstekend, door de ligging in de directe nabijheid (circa 400 meter) van treinstation Centraal Station Rotterdam en de aanwezigheid van een bus-/tramhalte.



In de Stadsvisie worden het creëren van een sterke economie en een aantrekkelijke woonstad als hoofddoelen genoemd, met de stad als "citylounge" als eindresultaat. De ontwikkeling van het hotel op de locatie Schiekade geeft daar een mooie invulling aan. De bereikbaarheid per OV is uitstekend en de bereikbaarheid per auto is 'van ondergeschikt belang'. Vooral omdat het hotel zich met name richt op het marktsegment "limited service".

Door te zorgen dat de juiste functie op de juiste plek komt, kan de bereikbaarheid van functies verbeterd worden. Met de juiste plek wordt bedoeld de locatie die geschikt is volgens de stadsvisie en de Horecanota. Het doel van de juiste functie op de juiste plek is het optimaal benutten van de schaarse ruimte en het garanderen van een uitstekende bereikbaarheid om zodoende invulling te geven aan de missie een sterke economie en een aantrekkelijke woonstad te creëren.

3.6.2 Verkeersaantrekkende werking

Om de verkeersaantrekkende werking van het project te bepalen is gebruikgemaakt van de Rekentool van CROW. Bovendien is een vergelijking gemaakt met de huidige functie van kantoor. Voor de huidige functie kantoor geldt dat op basis van de rekentool er op een gemiddelde werkdag¹ 90 vervoersbewegingen per etmaal plaatsvinden. Als wij kijken naar een gemiddelde weekdag² zijn dit er 120. Dit verschil zit in het feit dat bij een kantoor enkel op werkdagen en overdag mensen aanwezig zullen zijn.

figuur 4: verkeersgeneratie huidige functie (bron: rekentool CROW)

The screenshot shows the 'Werk- en locatieprofiel' (Work and location profile) section of the CROW Rekentool. It includes several dropdown menus and input fields for defining the office area's characteristics. Below this, the 'Stedelijkheidsprofiel' (Urbanity profile) is set to 'zeer sterk stedelijk' (very strong urban). The 'Uitkomsten berekeningen (I)' (Calculation results I) section displays the calculated traffic generation: 90 mvt/etmaal (average weekday) and 120 mvt/etmaal (average weekday). The 'Dag- en/of seizoenseffecten' (Day and/or seasonal effects) section shows the calculation is based on 'gemiddelde weekdag' (average weekday) and 'gemiddelde maand' (average month). Finally, the 'Uitkomsten berekeningen (II)' (Calculation results II) section shows a result of 90 mvt/etmaal for the requested day/month combination.

Werk- en locatieprofiel	
Hoofdgroep	kantoreengebied
Type werkgebied	administratief, zonder baliefunctie
Eenheid van grootte	m2 bvo
Grootte (in eenheden)	2.850,00
Ligging in stedelijk gebied	centrumlocatie
Stedelijkheidsprofiel	
Stedelijkheidsgraad	zeer sterk stedelijk
Uitkomsten berekeningen (I)	
mvt/etmaal (gemiddelde werkdag)	90
mvt/etmaal (gemiddelde weekdag)	120
Dag- en/of seizoenseffecten	
Dag	gemiddelde weekdag
Maand	gemiddelde maand
Uitkomsten berekeningen (II)	
mvt/etmaal (gevraagde combinatie dag/maand)	90

Na de transformatie zal het gebouw dienst doen als hotel met 96 kamers. Bij een hotel in deze klasse (Ibis Styles) zijn er op een gemiddelde weekdag 71 vervoersbewegingen per etmaal te verwachten. Dit betekent dat met de ontwikkeling van het hotel er een afname van het aantal vervoersbewegingen te verwachten is.

Hierdoor is geen sprake van extra druk op het wegennet. De ontwikkeling van het hotel zorgt niet voor ontwrichting van het bestaande wegennet.

¹ Een werkdag is een dag die overeenkomt met het gemiddelde van de dagen maandag t/m vrijdag.

² Een weekdag is een dag die overeenkomt met het gemiddelde van de dagen maandag t/m zondag.

figuur 5: verkeersgeneratie hotel (bron: rekentool CROW)

Voorziening- en locatieprofiel	
Hoofdgroep	horeca en (verblijfs)recreatie
Type voorziening	3* hotels
Eenheid van grootte	kamer
Grootte (in eenheden)	96,00
Ligging in stedelijk gebied	centrum
Gegevens bezoekers- en mobiliteitsprofiel	
Autogebruik klanten/bezoekers	22,50 % ?
Autobezetting klanten/bezoekers	1,35 pers.
Autogebruik werknemers	22,50 %
Autobezetting werknemers	1,00 pers.
Uitkomsten berekeningen (I) ?	
mvt/etmaal (gemiddelde weekdag)	71
mvt/etmaal (gemiddelde werkdag)	71
Dag- en/of seizoenseffecten ?	
Dag	gemiddelde weekdag
Maand	gemiddelde maand
Uitkomsten berekeningen (II)	
mvt/etmaal (gevraagde combinatie dag/maand)	71

Parkeren projectgebied

De ontwikkellocatie is in het centrum gelegen, schuin tegenover een bus-/tramhalte en op nog 400 meter van het Centraal Station. Dit houdt in dat de bereikbaarheid per OV uitstekend is en de bereikbaarheid per auto 'van ondergeschikt belang' is. Een parkeernorm kan daarom flexibel worden toegepast omdat niet elke locatie hetzelfde is.

Volgens de CROW publicatie 128 gelden voor stedelijke gebieden de volgende parkeernormen voor de functie hotel: Hotel (per kamer): minimaal 0,5 parkeerplaats. Dit is echter onafhankelijk van het soort hotel (van één * tot vijf *****).

In voorliggend geval betreft het een hotel met in de directe nabijheid een openbaarvervoerknooppunt waardoor sprake is van een zeer lage verkeersaantrekkende werking (zie 'verkeersaantrekkende werking' eerder deze paragraaf). Bovendien betreft het een 'limited service' hotel en zal met name bezocht worden voor stedentrips waardoor een groot deel met het openbaar vervoer komt.

Op basis van het autogebruik van de bezoekers kan de parkeereis vastgesteld worden. Volgens de CROW rekentool (zie figuur 5) is het percentage bezoekers dat met de auto komt bij een driesterren hotel 22,5%. Het autogebruik voor personeel is door de C.R.O.W. tevens op 22,5% gesteld.

Gezien bovenstaande en ervaring met soortgelijke hotels op gelijkstreckende locaties kan worden uitgegaan $96 \text{ kamers} * 72\% \text{ bezettingsgraad} = 69,1 * 22,5\%$ (volgens CROW rekentool bij ***hotel in een stedelijk gebied) $= 15,55 = 16$ parkeerplaatsen voor bezoekers. In het hotel zijn maximaal 6 personeelsleden tegelijkertijd aanwezig. Dit betekent dat er $6 * 22,5\% = 1,35 = 2$ (worst-case) parkeerplaatsen benodigd zijn voor personeel. In totaal zijn er derhalve 18 parkeerplaatsen nodig voor bezoek en personeel.

Het hotel heeft een inpandige parkeergarage die plaats biedt aan 18 auto's en beschikt hiermee over voldoende parkeerplaatsen om aan de parkeereis te voldoen.

3.7 Geluid

Een van de grondslagen voor de ruimtelijke afweging is de Wet geluidhinder (Wgh). Een hotel wordt conform de Wet geluidhinder niet aangemerkt als een geluidgevoelige bestemming. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek en het doorlopen van een procedure voor een hogere grenswaarde zijn daarom niet noodzakelijk.

Conclusie: Het milieuaspect geluid speelt hierdoor geen rol in de ontwikkeling van het hotel.

3.8 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de paragraaf 5.2 van de Wet milieubeheer gewijzigd (Hoofdstuk 5 titel 2 Wm, Staatsblad 2007, 414) en zijn in bijlage 2 van de Wet milieubeheer vernieuwde luchtkwaliteitseisen opgenomen. Gelijktijdig zijn de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007 (Staatscourant 2007, 220), het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Besluit NIBM) en de bijbehorende ministeriële Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Regeling NIBM) in werking getreden. Een belangrijk element uit deze wetswijziging is het begrip 'niet in betekenende mate' (NIBM).

Luchtkwaliteitseisen vormen nu geen belemmering voor ontwikkelingen als:

- geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde; of
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt; of
- een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging; of
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) dat in werking treedt nadat de EU derogatie heeft verleend.

AMvB 'niet in betekenende mate'

In het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Besluit NIBM) en de bijbehorende ministeriële Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Op verzoek van de Nederlandse overheid heeft de EU verlenging van de termijn (derogatie) gegeven waarbinnen de luchtkwaliteitseisen gerealiseerd moeten zijn. Per 1 augustus 2009 is het NSL vastgesteld (een belangrijke voorwaarde voor het verkrijgen van de derogatie). Hierdoor kan volledig gebruik worden gemaakt van deze derogatie. Bovendien is de

definitie van 'niet in betekende mate' verlegd van 1% naar 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. De 3% komt overeen met 1,2 microgram/m³ (µg/m³) voor zowel PM₁₀ als NO₂.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

Als een project voor één stof de 3%-grens overschrijdt, dan verslechtert het project 'in betekende mate' de luchtkwaliteit. De 3%-norm is in de Regeling niet in betekende mate uitgewerkt in concrete voorbeelden, waaronder:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij één ontsluitende weg en 3.000 woningen bij twee ontsluitende wegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m² brutovloeroppervlak bij één ontsluitende weg en 200.000 m² brutovloeroppervlak bij twee ontsluitende wegen.

In onderhavig geval brengt het hotel geen extra vervoersbewegingen met zich mee ten opzichte van de huidige functie als kantoorpand. Daarom kan worden gesteld dat de ontwikkeling niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt. Verder onderzoek op dit gebied wordt niet noodzakelijk geacht.

NIBM-tool

Voor de volledigheid is tevens een worstcasescenario beschouwd. Dit scenario gaat ervan uit dat het hotel een volledig nieuwe ontwikkeling is, waarbij het bestaande kantoorgebouw niet wordt meegenomen. Dat betekent dat er gemiddeld 71 vervoersbewegingen per etmaal zullen plaatsvinden (zie paragraaf 4.4). Met behulp van de NIBM-tool van Infomil is berekend of het hotel een bijdrage levert aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

figuur 6: NIBM-tool

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		71
Aandeel vrachtverkeer		5,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,09
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,02
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig		

Uit bovenstaande tool blijkt dat het extra verkeer door toedoen van het hotel niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de realisatie van dit project.

3.9 Externe veiligheid

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling heeft BK een analyse externe veiligheid uitgevoerd.

De externe veiligheid wordt bepaald door aanwezigheid van gevaarlijke stoffen (productie, gebruik, opslag en vervoer) in en rond het projectgebied. Veiligheidsafstanden tussen activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten moeten ervoor zorgen dat bij een eventuele calamiteit het aantal dodelijke slachtoffers beperkt blijft.

In de analyse is gekeken naar risicovolle activiteiten in de omgeving van het project beschouwd en getoetst aan vigerende wet- en regelgeving ten aanzien van externe veiligheid. Ook de invloed van het project op de omgeving en de kwetsbaarheid van het project in zowel huidige als toekomstige situatie is beschouwd.

In het huidige en toekomstige gebruik worden geen gevaarlijke stoffen en goederen opgeslagen of in installaties conform artikel 4 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) gebruikt. Op basis van de activiteiten is het project geen inrichting die conform artikel 4 van het BEVI risico's oplevert voor de omgeving. Het onderzoek externe veiligheid richt zich daarom op het inventariseren van de risico's van objecten in de omgeving van het project en de gevolgen die de uitbreiding hiervoor kan hebben.

In artikel 1 van het BEVI worden onder "kwetsbare objecten" onder andere de volgende objecten verstaan: woningen, ziekenhuizen, bejaardenhuizen, scholen en kantoren (met een oppervlak > 1.500 m²).

Zoals vermeld in de Nota van Toelichting op het besluit (zie Nota van Toelichting, pagina 27) is het onderscheid tussen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gebaseerd op overwegingen die zijn ontleend aan de maatschappelijke opvattingen over de groepen mensen in de samenleving die in het bijzonder moeten worden beschermd³. Als gevolg van het toekomstig gebruik wordt het te realiseren hotel als een kwetsbaar object beschouwd (zie artikel 1.m.b.1 BEVI, hotels).

De ontwikkeling zal een toename in de nacht tot gevolg hebben van het aantal personen van maximaal 196 (192 gasten en maximaal 4 personeelsleden per nacht) personen per nacht⁴. Overdag is dit aantal beduidend minder, in verband met toeristische uitstapjes.

3.9.1 Risico's in de omgeving van de projectlocatie

In de omgeving van de projectlocatie kunnen activiteiten plaatsvinden die risico's voor de omgeving opleveren. In het algemeen zijn activiteiten die risico's kunnen opleveren:

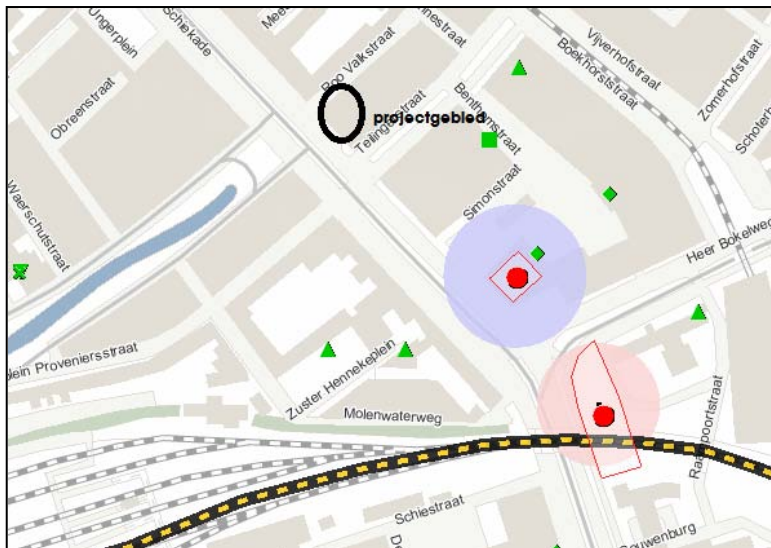
- inrichtingen;
- wegtransport;
- spoorwegen;
- vaarwegen;
- buisleidingen;
- luchthavens.

Diverse bronnen zijn geraadpleegd om risicovolle activiteiten in de omgeving van de projectlocatie te identificeren (zie onderdeel bronnen). In figuur 7 is een uitsnede van de risicokaart weergegeven. Op basis van deze bronnen kan ten aanzien van risicovolle activiteiten in de omgeving van het projectgebied het onderstaande worden opgemerkt.

³ Objecten waar mensen doorgaans dag en nacht verblijven, genieten bijzondere bescherming (denk hierbij aan woningen). Dit geldt ook voor bepaalde groepen mensen die op basis van fysieke of psychische gesteldheid extra kwetsbaar zijn (denk hierbij aan verblijfruimten voor kinderen, ouderen, zieken of psychisch kwetsbare personen). Bovendien is het onderscheid tussen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gebaseerd op het aantal en de verblijftijd van groepen mensen en op de aanwezigheid van adequate vluchtmogelijkheden.

⁴ Op basis van het huidige gebruik is het maximaal aantal personen nul gedurende de nacht. Het toekomstig maximaal aantal personen bedraagt 192. Hierbij is uitgegaan van de maximale bezetting van 2 personen per kamer.

figuur 7: overzicht risico's (uitsnede professionele risicokaart geraadpleegd op 10 juli 2012)



Inrichtingen

Er zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen in de nabijheid van de ontwikkeling.

Wegen

Het project ligt niet binnen een zone van een provinciale of rijksweg.

Spoorwegen

Het projectgebied ligt op meer dan 200 meter van het spoortracé Rotterdam Centraal – Dordrecht. Spoorwegtracés worden in de risicobenadering verder buiten beschouwing gelaten.

Vaarwegen

Het projectgebied is gelegen op meer dan 200 meter van de dichtbij gelegen vaarweg. Deze worden in de risicobenadering daarom buiten beschouwing gelaten.

Buisleidingen

In de nabijheid van het projectgebied zijn geen buisleidingen gelegen. Buisleidingen zijn daarom geen risicobron. Deze worden in de risicobenadering om die reden buiten beschouwing gelaten.

Luchthavens

Het projectgebied is niet gelegen binnen de invloedssfeer van een luchthaven en is derhalve buiten deze beschouwing gelaten.

Het project aan Schiekade 730-744 betreft de realisatie van een hotel. Dit project is zelf geen risicoveroorzaker in de zin van het Besluit externe veiligheid inrichtingen, maar is wel als een kwetsbaar object aan te merken bij het bepalen van het plaatsgebonden risico van activiteiten in de omgeving. Uit onderzoek is gebleken dat in de omgeving van het projectgebied geen risicovolle activiteiten plaatsvinden.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de realisatie van het hotel.

3.10 Bodem

Voor bodem en bodemverontreiniging is de Wet bodembescherming (Wbb) inclusief de aanvullende besluiten leidend. In de Wbb wordt een algemeen beschermingsniveau ingesteld voor de bodem ten aanzien van het voorkomen van nieuwe verontreiniging van de bodem. De Wbb geeft regels voor bodemverontreiniging, waarvan sprake is als het gehalte van een stof in de grond of in het grondwater de voor die stof geldende streefwaarde overschrijdt. Of een verontreiniging acceptabel is, hangt af van de aard van de verontreiniging en van de bestemming van de gronden.

Aangezien ten behoeve van de functiewijziging van kantoren naar hotel geen werkzaamheden in de bodem zullen plaatsvinden, is verder onderzoek niet noodzakelijk en vormt het aspect bodem ter plaatse geen belemmering voor het realiseren van de ontwikkeling.

3.11 Water

Sinds 2003 is het doorlopen van de watertoets wettelijk verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is, om in overleg tussen de initiatiefnemer en de waterbeheerder aandacht te besteden aan de waterhuishoudkundige aspecten, zodat de waterhuishoudkundige doelstellingen worden gewaarborgd. De uitgangspunten voor het watersysteem dienen op een juiste wijze in het plan te worden verwerkt.

De voorgenomen ontwikkeling betreft een functiewijziging die hoofdzakelijk inpandige werkzaamheden behoeft. Derhalve is geen sprake van een toename van verhard oppervlak of het dempen van open water. Bovendien is het maaiveld in de omgeving reeds volledig verhard. Watercompensatie ten behoeve van extra verhard oppervlak is voor de ontwikkeling van het hotel daardoor niet van toepassing.

Aandachtspunt bij het ontwikkelen van het project is dat ten behoeve van eventuele aanpassingen aan de gevel uitlogbare materialen worden vermeden. Tevens wordt ten behoeve van de afvoer van hemelwater geprobeerd aansluiting te vinden op het gescheiden stelsel.

Ter plaatse van het projectgebied zal ten behoeve van het voorgenomen initiatief geen extra verhard oppervlak worden gecreëerd. De ontwikkeling van het hotel vindt alleen inpandig plaats en heeft hierdoor geen gevolgen voor het verharde oppervlak ter plaatse van het plangebied.

3.12 Bezinning

De voorgenomen ontwikkeling heeft geen gevolgen voor de bezonningssituatie op de omliggende percelen aangezien het bouwvolume ongewijzigd blijft. Het uitvoeren van een bezonningsstudie is derhalve niet noodzakelijk.

3.13 Ecologie

De natuurwetgeving in Nederland kent twee sporen: de soortenbescherming en de gebiedsbescherming. Hiervoor zijn twee wetten actief: de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. In beide wetten zijn naast het nationaal natuurbeschermingsbeleid ook tal van internationale verdragen en richtlijnen verankerd, zoals de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Habitat- en Vogelrichtlijngebied en valt niet binnen een, volgens de Natuurbeschermingswet aangewezen, beschermd gebied. De afstand tot de dichtstbijzijnde ecologische hoofdstructuur "De Esch" is ruim 4 kilometer en daarmee dermate groot dat het project geen negatieve effecten voor deze natuurgebieden met zich meebrengt.

Gezien de omgeving, het bouwwerk zelf en het feit dat het om een interne functiewijziging gaat, worden geen beschermde dier- en plantensoorten verwacht. Het initiatief heeft niet tot gevolg dat beschermde flora en fauna worden belemmerd. Vanuit de natuurbeschermingswetgeving is er derhalve geen belemmerende werking op de ontwikkeling.

3.14 Cultuurhistorie, archeologie en monumentaliteit

Monumentenwet 1988 en Wet ruimtelijke ordening

Cultuurhistorische objecten die zeldzaam of schaars zijn en die voor mensen in hoge mate het beeld van Nederland bepalen, worden aangewezen als monumenten. In de Monumentenwet 1988 is vastgelegd hoe monumenten van bouwkunst en archeologie en stads- en dorpsgezichten moeten worden beschermd.

Gemeenten dienen bij ruimtelijk plannen niet alleen rekening te houden met cultuurhistorische waarden onder de grond, maar ook met waarden boven de grond. Dat betekent dat gemeenten een analyse moeten maken van de cultuurhistorie in een bestemmingsplangebied (ruimtelijke ontwikkeling), en daar conclusies aan moeten verbinden die in het bestemmingsplan verankerd worden.

Verdrag van Valletta en de Wet op de archeologische monumentenzorg

De bescherming van het archeologische erfgoed in de bodem en de inbedding ervan in de ruimtelijke ontwikkeling is het onderwerp van het Europese Verdrag van Valletta (Malta). In 1992 ondertekenden twintig Europese staten, waaronder Nederland, dit verdrag. Inmiddels is het verdrag vertaald in de Monumentenwet 1988.

Nota Belvoir

Het Belvedere-uitgangspunt "behoud door ontwikkeling" is in 2000 overgenomen in de provinciale Nota Belvoir. Doel is dat cultuurhistorie voortaan prominent wordt meegewogen bij de ontwikkeling van alle ruimtelijke en economische plannen.

Archeologiebeleid

Archeologie is een integraal onderdeel van het erfgoedbeleid en als zodanig opgenomen in de erfgoednota. In de nota wordt voortgeborduurd op de uitgangspunten van het Verdrag van Malta. Behoud van archeologische waarden is het uitgangspunt en als dat niet mogelijk is, volgt veiligstelling door archeologisch onderzoek.

Aangezien de ontwikkeling een functiewijziging betreft vindt geen bodemingreep plaats, waardoor geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Het pand gelegen aan Schiekade 730-744 te Rotterdam betreft geen Rijks- of gemeentelijk monument.

De aspecten archeologie en monumentaliteit spelen daarom geen rol in de herontwikkeling van het kantoorgebouw tot hotel.

3.15 Economische uitvoerbaarheid

Als gevolg van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient ten behoeve van de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van het gebied van de gemeente onderzoek te worden ingesteld naar de mogelijke en wenselijke ontwikkeling van de gemeente, waarbij ook de uitvoerbaarheid in beeld dient te komen.

Exploitatieplan

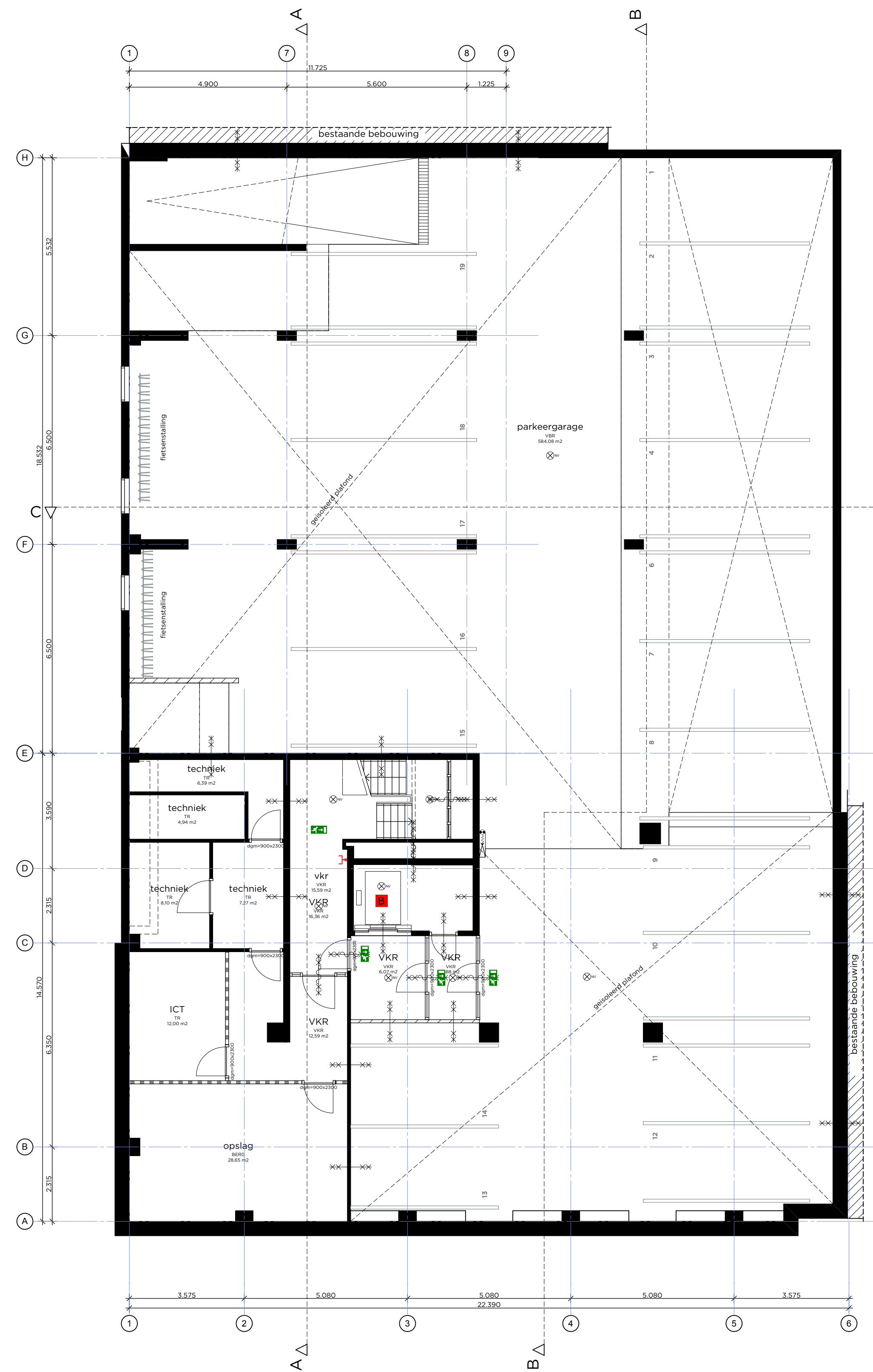
Sinds 1 juli 2008 is de nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) van kracht. In deze wet is onder meer geregeld dat gemeenten via een exploitatieplan bij een ruimtelijk plan kosten voor de openbare ruimte kunnen verhalen op particuliere ontwikkelaars. In het geval van de voorliggende Wabo-procedure wordt geen exploitatieplan vastgesteld, omdat met de ontwikkelaar een anterieure overeenkomst wordt gesloten. Het op- en vaststellen van een exploitatieplan voor deze ontwikkeling is daarom niet nodig.

3.16 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

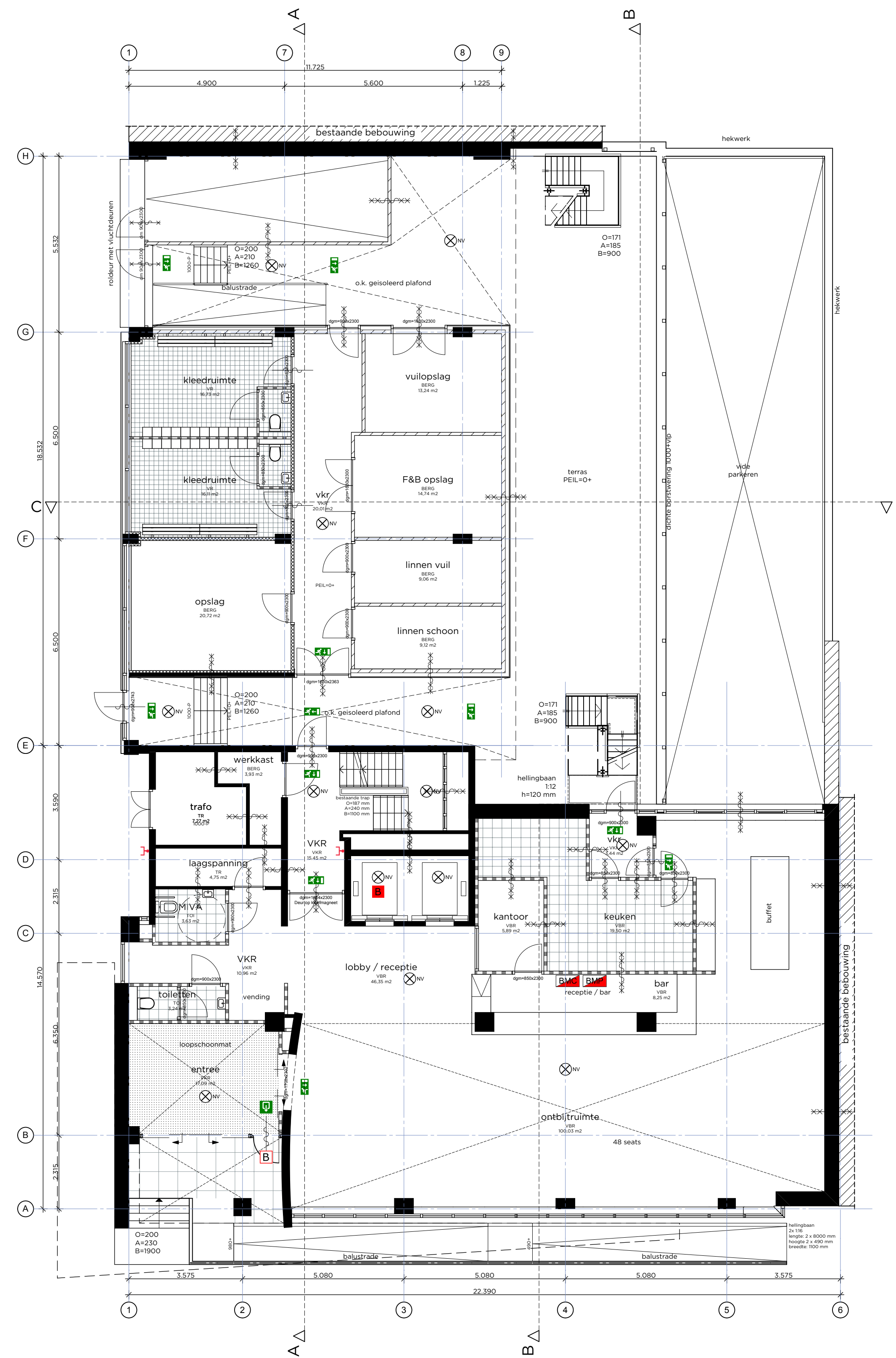
Om de realisatie van het hotel mogelijk te maken wordt een omgevingsvergunning aangevraagd. Conform de Awb-procedure zal de aanvraag voor 6 zes weken ter visie worden gelegd.

Bijlage

1 Situatieoverzicht



Parkeergarage



Begane grond

Renvooi

	Bestaand		Keramische steen
	Beton gewapend (h.w.)		Gsibeton
	Beton gewapend (prefab)		Lichte scheidingwand
	Beton ongewapend		Naaldhout
	Baksteen		Hardhout
	Kalkzandsteen		Isolatie
	Kunststeen		Houtachtig plaatmateriaal
	Natuursteen		

Brandveiligheid

	Deur zelfsluitend		Droge blusleiding NEN 1594
	30 minuten WBDBO		Brandweertoeegang
	60 minuten WBDBO		Brandwerlift NEN-en-8172
	Deur zelfsluitend WBDBO 60		Brandmeldcentrale
	Brandwerend loopslot		Brandweerpaneel
	Brandslanghappel		Rookmelder niet ioniserend NEN 2555
	Vluchtweegaandijding UIT		Automatische brandmelder
	Vluchtweegaandijding nooduitgang		CO2 melder
			Noodverlichting NEN-EN 1838

Brandveiligheid hoofdconstructie met betrekking tot bezijken 60 minuten
 Toegepaste constructieve materialen voldoen aan NEN 6065 en NEN 6066
 Het bouwwerk is voorzien van een brandmeld- en ontspanningsinstallatie conform NEN 2535 en NEN 2575. Op 1 installatie komen 2 brandmelders
 Alle schachten zijn onbrandbaar conform NEN 6064
 De constructieonderdelen moeten een volgens NEN 6065 bepaalde bijdrage tot brandvoortplanting bezitten die voldoende aan minimaal klasse 4 en voor de vluchtroutes aan klasse 2, dit geldt voor zowel het binnen- als buitengevelwerk. De buitengevel moet over de eerste 2,5 m gemeten ten opzichte van het aanvangsniveau voldoen aan minimaal klasse 1. Een vloer of trap moet minimaal voldoen aan klasse 1.
Bouwkundig
 M.K. bouwkundige meterkast volgens NEN 2768
 Toiletten en badkamers zijn voorzien van tegelwerk op vloeren en wanden tot aan plafond
 Nieuw te plaatsen hekwerken <13 mtr hoogte= 1000 mm +vip, >13 mtr hoogte = 1200 mm +vip
 Hekwerken uitgevoerd zonder oorspanningskabel tussen 200 - 700 +vip
 Vrije doorgang nieuw te plaatsen binnendeuren 850x2300 mm
 Iedere hotelkamer heeft een minimaal glasoppervlak van 0,5 m2 in de gevel

Wijz.	Datum	Opmerking	Getekend
A.	15.05.2012	Inrichting en gevel gewijzigd	Gijs
B			
C			
D			
E			
F			

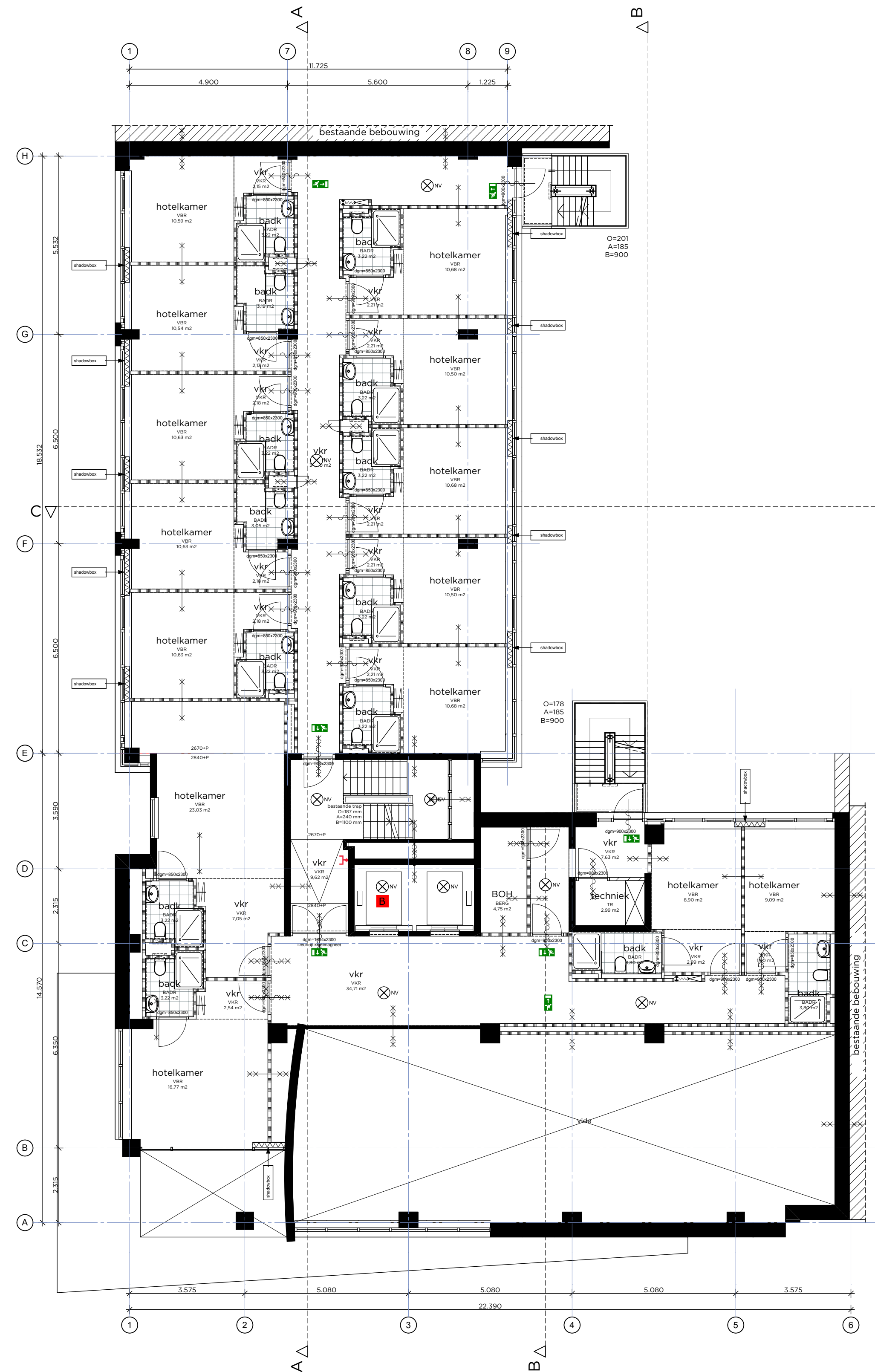
Maten in het werk te controleren

< Mulderblauw >

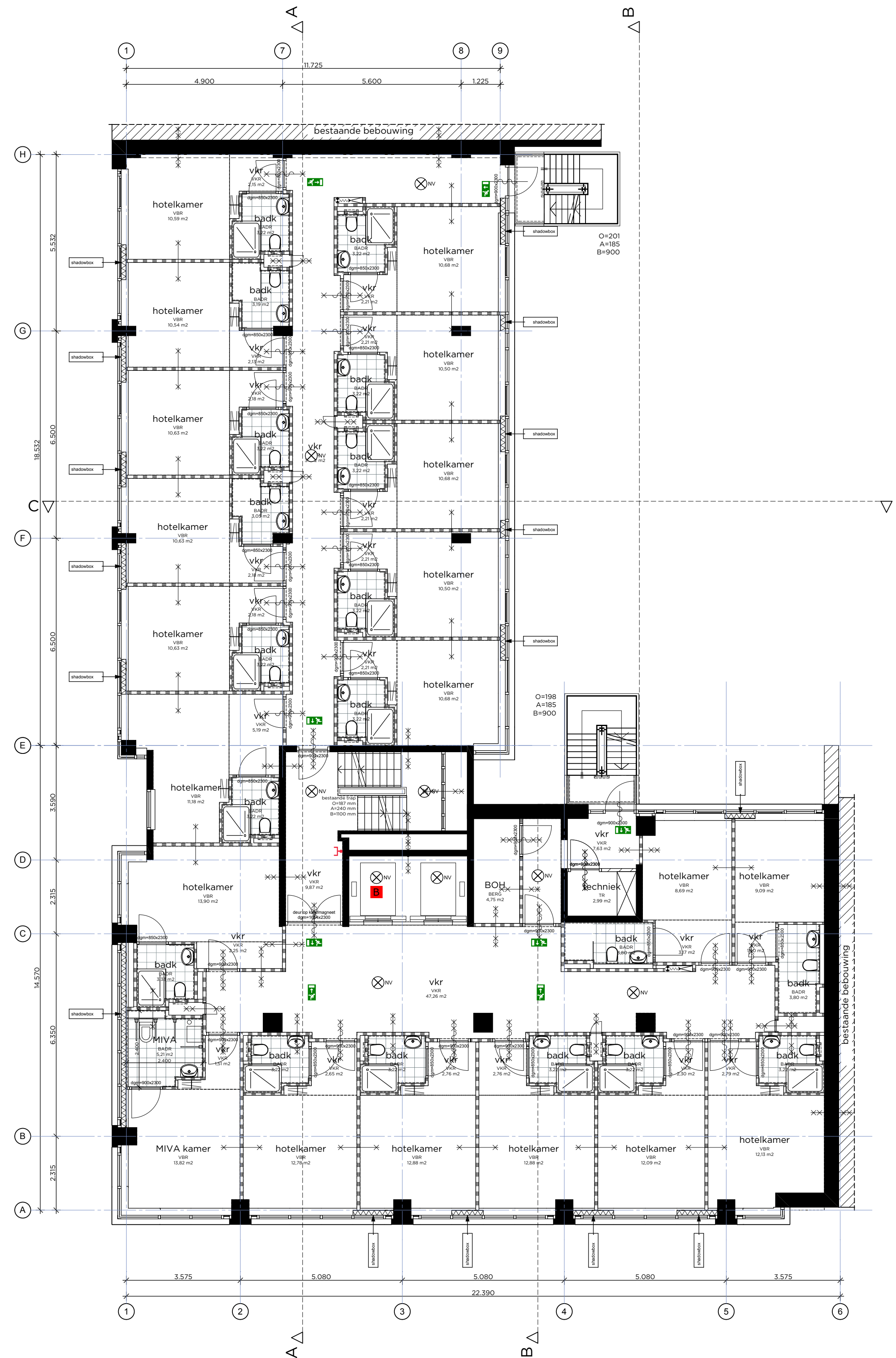
Mulderblauw architecten Keer-Weer 3 T 071 517 73 11 2630@mulderblauw.nl
 2381 GC Zoeterwoude F 071 517 60 21 www.mulderblauw.nl

IBIS STYLES ROTTERDAM CENTRE

onderdeel Plattegronden nieuw Parkeerkelder / Begane grond			DEFINITIEF
werk 2630	schaal 1:100	formaat A1	
datum 29.03.2012	getekend Dennis	fase BA	
gewijzigd 15.05.2012		blad BA1K1-2630	



1e verdieping



2e verdieping

Renvooi

	Bestaand		Keramische steen
	Beton gewapend (h.w.)		Gsibeton
	Beton gewapend (prefab)		Lichte scheidingwand
	Beton ongewapend		Naaldhout
	Baksteen		Hardhout
	Kalkzandsteen		Isolatie
	Kunststeen		Houtachtig plaatmateriaal
	Natuursteen		

Brandveiligheid

	Deur zelfsluitend		Droge blusleiding NEN 1594
	30 minuten WBDBO		Brandweertoeegang
	60 minuten WBDBO		Brandwerlift NEN-en 81 72
	Deur zelfsluitend WBDBO 60		Brandmeldcentrale
	Brandwerend loopslot		Brandweerpaneel
	Brandslanghappel		Rookmelder niet ioniserend NEN 2355
	Vluchtweegaandijding UIT		Automatische brandmelder
	Vluchtweegaandijding nooduitgang		CO2 melders
			Noodverlichting NEN-EN 1838

Brandveiligheid hoofdconstructie met betrekking tot bezijken 60 minuten
 Toegepaste constructieve materialen voldoen aan NEN 6065 en NEN 6066
 Het bouwwerk is voorzien van een brandmeld- en ontspanningsinstallatie conform NEN 2535 en NEN 2575. Op 1 installatie komen 2 brandmelders
 Alle schachten zijn onbrandbaar conform NEN 6064
 De constructieonderdelen moeten een volgens NEN 6065 bepaalde bijdrage tot brandvoortplanting bezitten die voldoet aan minimaal klasse 4 en voor de vluchtroutes aan klasse 2, dit geldt voor zowel het binnen- als buitengevelvlak. De buisringel moet over de eerste 2,5 m gemeten ten opzichte van het aansluitende terrein, voldoen aan minimaal klasse 1. Een vierde of trap moet minimaal voldoen aan klasse T3 en voor de brand- en rookvrije vluchtroutes aan klasse T1, volgens NEN 1775.

Bouwkundig
 M.K. bouwkundige meterkast volgens NEN 2768
 Toiletten en badkamers zien voorzien van tegelwerk op vloeren en wanden tot aan plafond
 Nieuw te plaatsen hekwerken <13 mtr hoogte= 1000 mm +vip, >13 mtr hoogte = 1200 mm +vip
 Hekwerken uitgevoerd zonder opstapmogelijkheden tussen 200 - 700 +vip
 Vrije doorgang nieuw te plaatsen binnendeuren 850x2300 mm
 Iedere hotelkamer heeft een minimaal glaspoppervlak van 0,5 m2 in de gevel

Wijz.	Datum	Opmerking	Getekend
A.	15.05.2012	Inrichting en gevel gewijzigd	Gijs
B.			
C.			
D.			
E.			
F.			

Maten in het werk te controleren

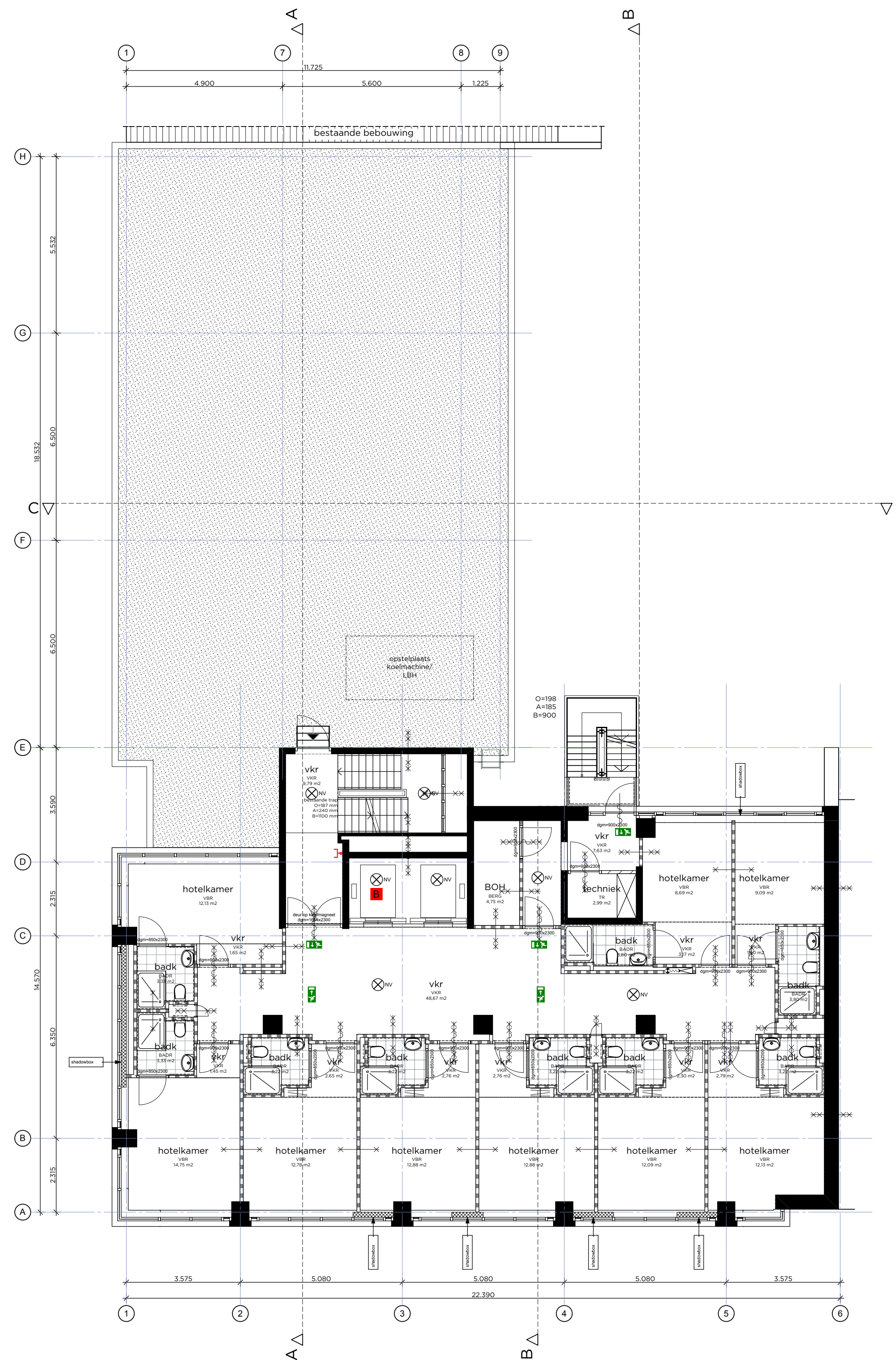
Mulderblauw architecten Keer-Weer 3 2381 GC Zoeterwoude T 071 517 73 11 2630@mulderblauw.nl F 071 517 60 21 www.mulderblauw.nl

IBIS STYLES ROTTERDAM CENTRE

onderdeel Plattegronden nieuw 1e / 2e verdieping			DEFINITIEF
werk 2630	schaal 1:100	formaat A1	
datum 29.03.2012	getekend Dennis	fase BA	
gewijzigd 15.05.2012		blad BA101-2630	



3e verdieping



4e verdieping

Renvooi

	Bestaand		Keramische steen
	Beton gewapend (h.w.)		Gsibeton
	Beton gewapend (prefab)		Lichte scheidingwand
	Beton ongewapend		Naaldhout
	Baksteen		Hardhout
	Kalkzandsteen		Isolatie
	Kunststeen		Houtachtig plaatmateriaal
	Natuursteen		

Brandveiligheid

	Deur zelfsluitend		Droge blusleiding NEN 1594
	30 minuten WBDBO		Brandweertoeegang
	60 minuten WBDBO		Brandweert NEN-en 81 72
	60 minuten WBDBO 60		Brandmeldcentrale
	Brandwerend loopslot		Brandweerpaneel
	Brandslanghappel		Rookmelder niet ioniserend NEN 2555
	Vluchwegaanduiding UIT		Automatische brandmelder
	Vluchwegaanduiding nooduitgang		CO2 melders
	Vluchwegaanduiding nooduitgang		Noodverlichting NEN-EN 1838

Brandveiligheid hoofdconstructie met betrekking tot bezijken 60 minuten
 Toegepaste constructieve materialen voldoen aan NEN 6065 en NEN 6066
 Het bouwwerk is voorzien van een brandmeld- en ontspanningsinstallatie conform NEN 2535 en NEN 2575. Op 1 installatie komen 2 brandmelderheden
 Alle schachten zijn onbrandbaar conform NEN 6064
 De constructieonderdelen moeten een volgens NEN 6065 bepaalde bijdrage tot brandvoortplanting bezitten die voldoet aan minimaal klasse 4 en voor de vluchtroutes aan klasse 2, dit geldt voor zowel het binnen- als buitengevelvlak. De buisgang moet over de eerste 2,5 m gemeten ten opzichte van het aansluitende terrein, voldoen aan minimaal klasse 1. Een vierde of trap moet minimaal voldoen aan klasse T3 en voor de brand- en rookvrije vluchtroutes aan klasse T1, volgens NEN 1775.

Bouwkundig
 M.K. bouwkundige meterkast volgens NEN 2768
 Toiletten en badkamers zien voorzien van tegelwerk op vloeren en wanden tot aan plafond
 Nieuw te plaatsen hekwerken <13 mtr hoogte= 1000 mm +vip, >13 mtr hoogte = 1200 mm +vip
 Hekwerken uitgevoerd zonder opstapmogelijkheden tussen 200 - 700 +vip
 Vrije doorgang nieuw te plaatsen binnendeuren 850x2300 mm
 Iedere hotelkamer heeft een minimaal glaspoppervlak van 0,5 m2 in de gevel

Wijz.	Datum	Opmerking	Getekend
A.	15.05.2012	Inrichting en gevel gewijzigd	Gijs
B			
C			
D			
E			
F			

Maten in het werk te controleren



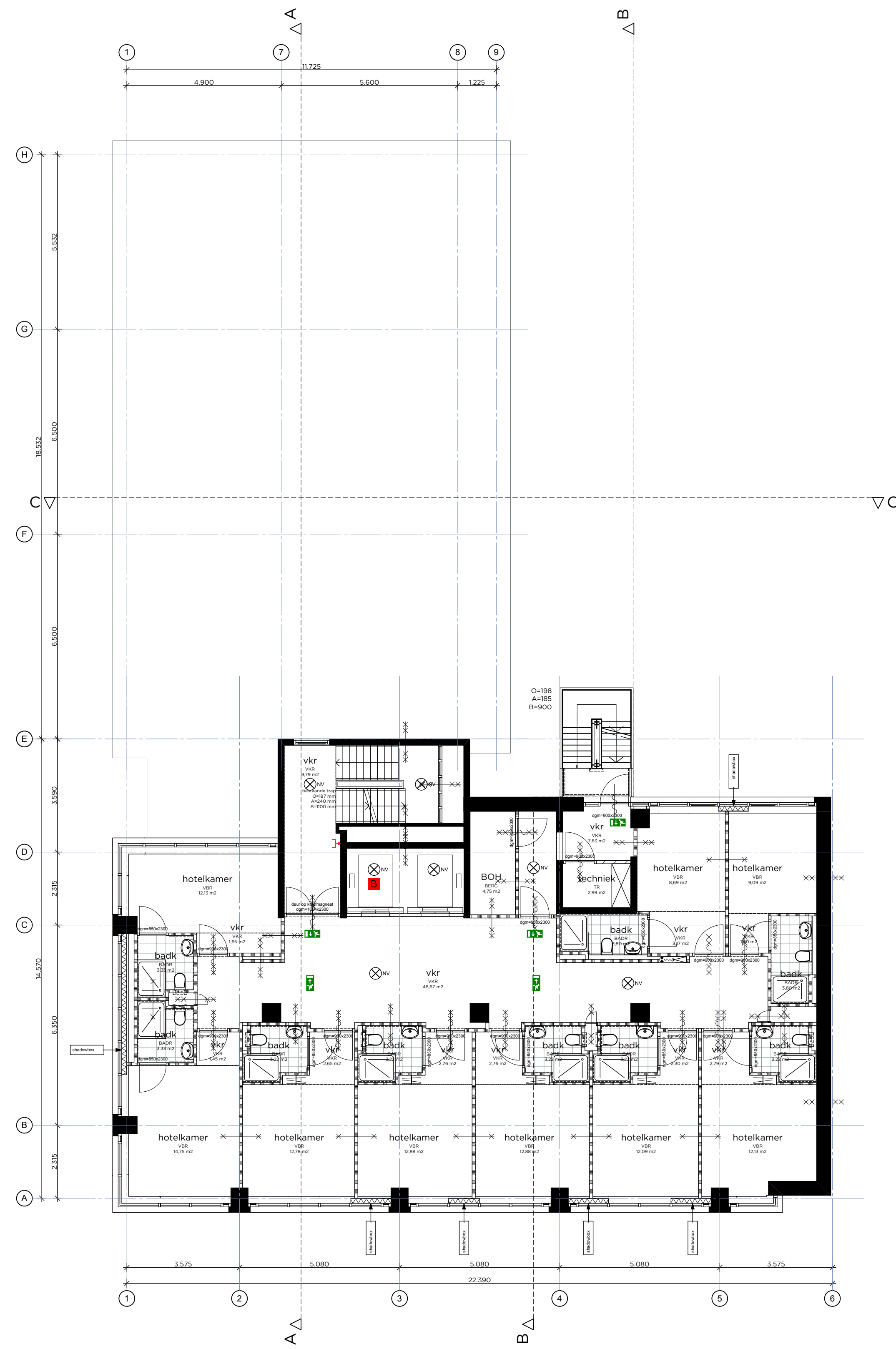
Mulderblauw architecten Keer-Weer 3 2381 GC Zoeterwoude T 071 517 73 11 F 071 517 60 21 2630@mulderblauw.nl www.mulderblauw.nl

IBIS STYLES ROTTERDAM CENTRE

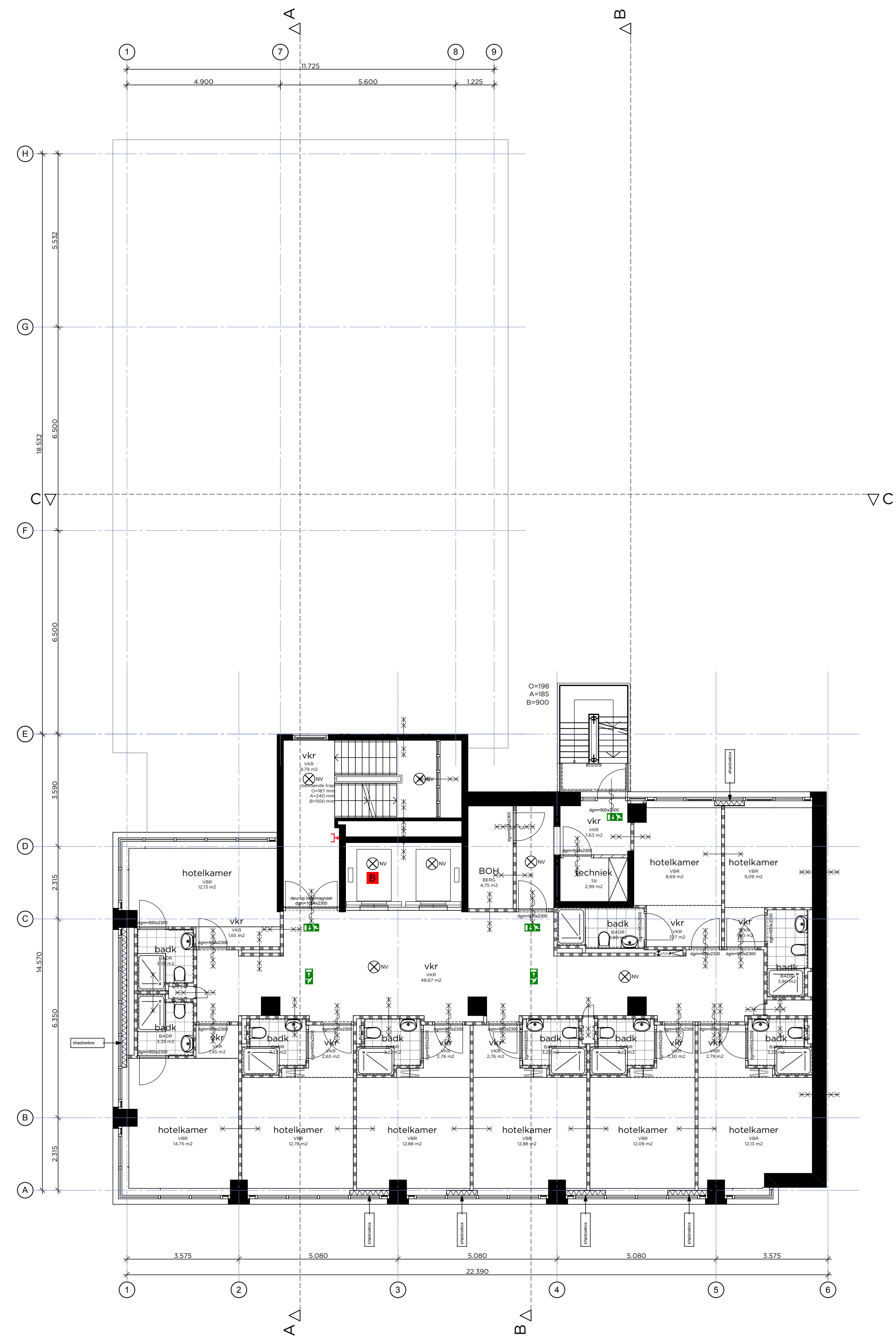
onderdeel
 Plattegronden nieuw
 3e / 4e verdieping

DEFINITIEF

werk 2630	schaal 1:100	formaat A1
datum 29.03.2012	getekend Dennis	fase BA
gewijzigd 15.05.2012		blad BA103-2630



5e verdieping



6e verdieping

Renvooi

Bestaand	Keramische steen
Beton gewapend (h.w.)	Gasbeton
Beton gewapend (prefab)	Lichte scheidingwand
Beton ongewapend	Naaldhout
Baksteen	Hardhout
Kalkzandsteen	Isolatie
Kunststeen	Houtachtig plaatmateriaal
Natuursteen	

Brandveiligheid

Deur zelfsluitend	Droge blusleiding NEN 1594
30 minuten WBDBO	Brandweertoeegang
Deur zelfsluitend WBDBO 30	Brandweertif NEN-en 81 72
60 minuten WBDBO	Brandmeldcentrale
Deur zelfsluitend WBDBO 60	Brandweerpaneel
Brandwerend loopslot	Rookmelder niet ioniserend NEN 2555
Brandsielgaspip	Automatische brandmelder
Vluchtwegaanduiding UIT	CO2melder
Vluchtwegaanduiding nooduitgang	Noodverlichting NEN-EN 1838

Brandveiligheid hoofdconstructie met betrekking tot bezwijken 60 minuten
 Toegepaste constructieve materialen voldoen aan NEN 6065 en NEN 6066
 Het bouwwerk is voorzien van een brandmeld- en ontruimingsinstallatie conform NEN 2535 en NEN 2575. Op 1 installatie komen 2 brandmeldeerheden
 Alle schachten zijn onbrandbaar conform NEN 6064
 De constructieonderdelen moeten een volgens NEN 6065 bepaalde bijdrage tot brandvoortplanting bezitten die voldoet aan minimaal klasse 4 en voor de vluchtroutes aan klasse 2, dit geldt voor zowel het binnen- als buitengevelvlak. De buitengevel moet over de eerste 25 m, gemeten ten opzichte van het aansluitende terrein, voldoen aan minimaal klasse 1. Een vloer of trap moet minimaal voldoen aan klasse T3 en voor de brand- en rookvrije vluchtroutes aan klasse T1, volgens NEN 1775.

Bouwkundig
 M.K. bouwkundige meterkast volgens NEN 2768
 Toiletten en badkamers zien voorzien van tegelwerk op vloeren en wanden tot aan plafond
 Nieuw te plaatsen hekerwerken <13 mtr hoogte= 1000 mm +vip, >13 mtr hoogte = 1200 mm +vip
 Hekwerken uitgevoerd zonder opstapmogelijkheden tussen 200 - 700 +vip
 Vrije doorgang nieuw te plaatsen binnendeuren 850x2300 mm
 Iedere hotelkamer heeft een minimaal glasoppervlak van 0.5 m2 in de gevel

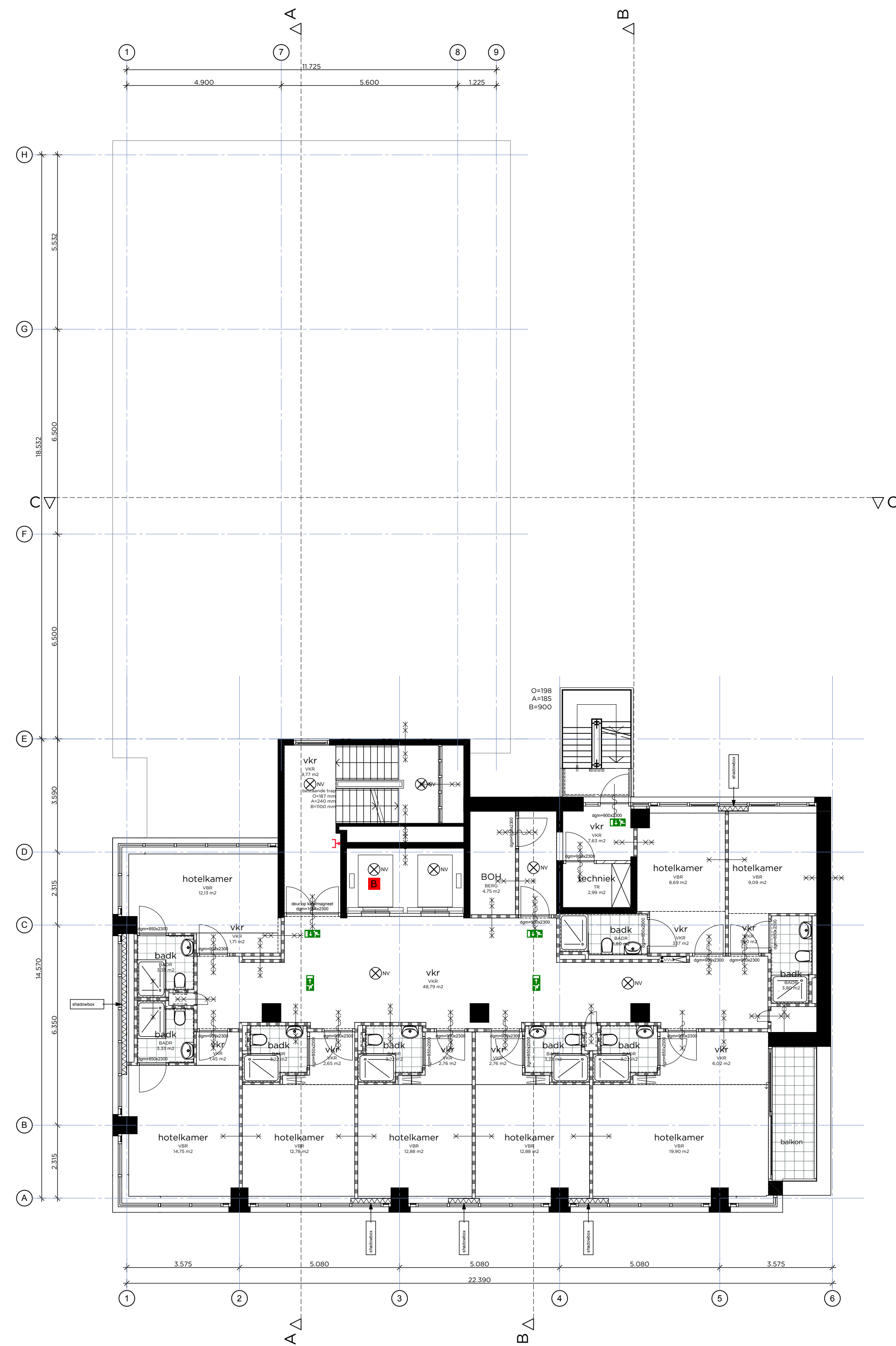
Wijz.	Datum	Opmerking	Getekend
A.	15.05.2012	Inrichting en gevel gewijzigd	Gijs
B.			
C.			
D.			
E.			
F.			

Maten in het werk te controleren

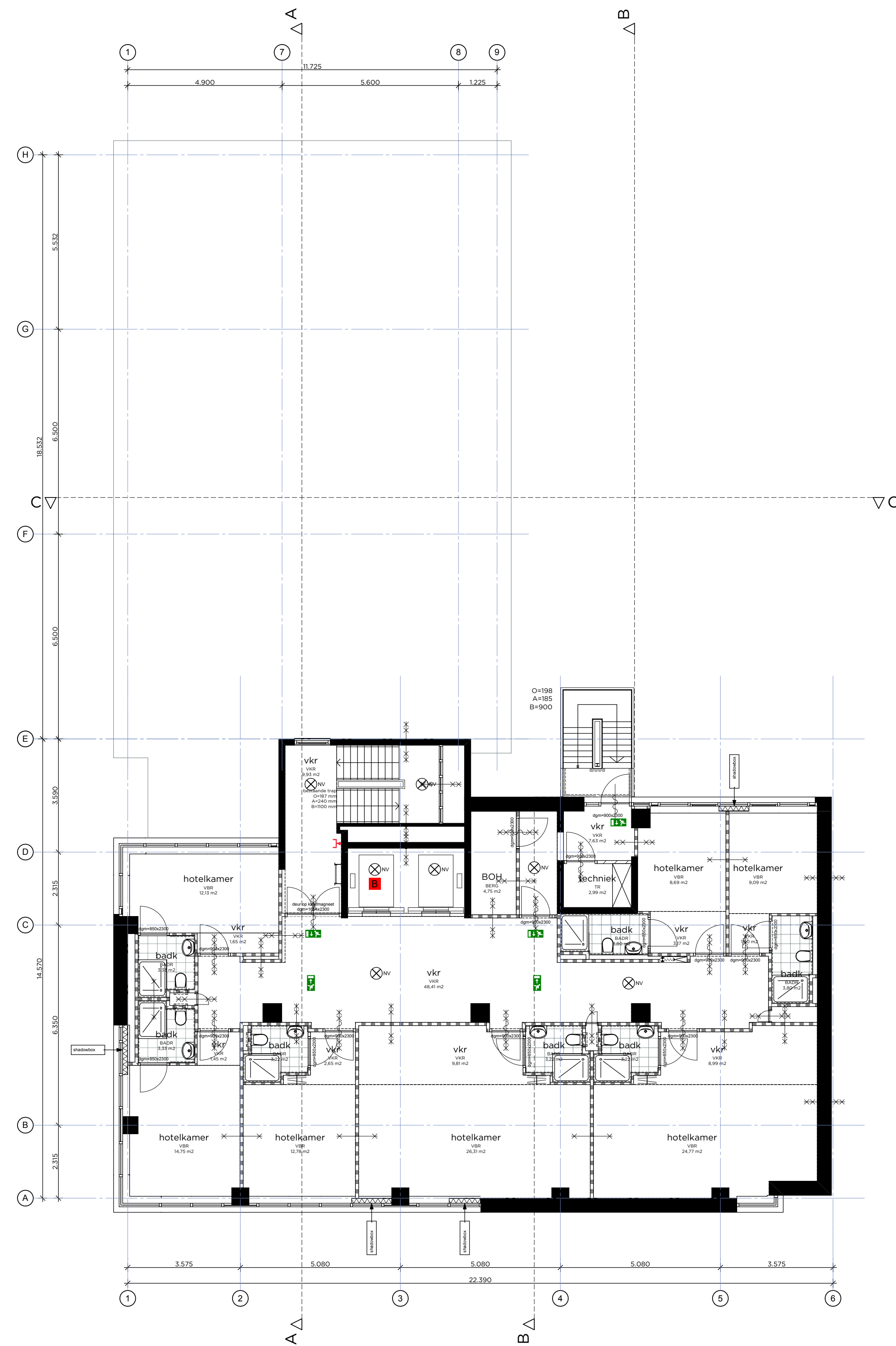
Mulderblauw architecten Keer-Weer 3 2381 GC Zoeterwoude T 071 517 73 11 2630@mulderblauw.nl F 071 517 80 21 www.mulderblauw.nl

IBIS STYLES ROTTERDAM CENTRE

onderdeel Plattegronden nieuw 5e / 6e verdieping			DEFINITIEF
werk 2630	schaal 1:100	formaat A1	
datum 29.03.2012	getekend Dennis	fase BA	
gewijzigd 15.05.2012		blad BA105-2630	



7e verdieping



8e verdieping

Renvooi

Bestaand	Keramische steen
Beton gewapend (h.w.)	Gasbeton
Beton gewapend (prefab)	Lichte scheidingwand
Beton ongewapend	Naaldhout
Baksteen	Hardhout
Kalkzandsteen	Isolatie
Kunststeen	Houtachtig plaatmateriaal
Natuursteen	

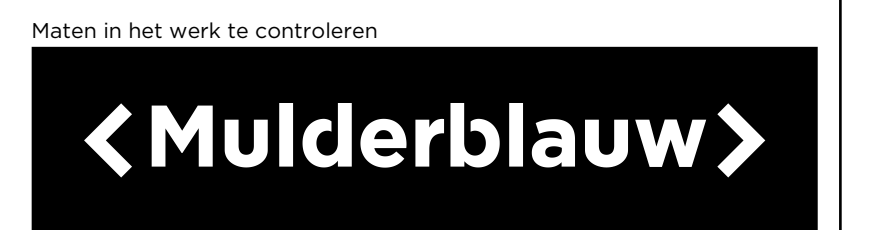
Brandveiligheid

Deur zelfsluitend	Droge blusleiding NEN 1594
30 minuten WBDBO	Brandweertoeegang
Deur zelfsluitend WBDBO 30	Brandweertoeegang NEN-en 81 72
60 minuten WBDBO	Brandmeldcentrale
Deur zelfsluitend WBDBO 60	Brandweerpaneel
Brandwerend loopslot	Rookmelder niet ioniserend NEN 2555
Brandsielgashappel	Automatische brandmelder
Vluchtwegaanduiding UIT	CO2melder
Vluchtwegaanduiding nooduitgang	Noodverlichting NEN-EN 1838

Brandveiligheid hoofdconstructie met betrekking tot bezwijken 60 minuten
 Toegepaste constructieve materialen voldoen aan NEN 6065 en NEN 6066
 Het bouwwerk is voorzien van een brandmeld- en ontruimingsinstallatie conform NEN 2535 en NEN 2575. Op 1 installatie komen 2 brandmelder-eenheden
 Alle schachten zijn onbrandbaar conform NEN 6064
 De constructieonderdelen moeten een volgens NEN 6065 bepaalde bijdrage tot brandvoortplanting bezitten die voldoet aan minimaal klasse 4 en voor de vluchtroutes aan klasse 2, dit geldt voor zowel het binnen- als buitengevelvlak. De buitengevel moet over de eerste 2,5 m, gemeten ten opzichte van het aansluitende terrein, voldoen aan minimaal klasse 1. Een vloer of trap moet minimaal voldoen aan klasse T3 en voor de brand- en rookvrije vluchtroutes aan klasse T1, volgens NEN 1775.

Bouwkundig
 M.K. bouwkundige meterkast volgens NEN 2768
 Toiletten en badkamers zien voorzien van tegelwerk op vloeren en wanden tot aan plafond
 Nieuw te plaatsen hekerwerken <13 mtr hoogte= 1000 mm +vip, >13 mtr hoogte = 1200 mm +vip
 Hekwerken uitgevoerd zonder opstapmogelijkheden tussen 200 - 700 +vip
 Vrije doorgang nieuw te plaatsen binnendeuren 850x2300 mm
 Iedere hotelkamer heeft een minimaal glasoppervlak van 0,5 m2 in de gevel

Wijz.	Datum	Opmerking	Getekend
A.	15.05.2012	Inrichting en gevel gewijzigd	Gijs
B.			
C.			
D.			
E.			
F.			



Mulderblauw architecten Keer-Weer 3 2381 GC Zoeterwoude T 071 517 73 11 2630@mulderblauw.nl F 071 517 60 21 www.mulderblauw.nl

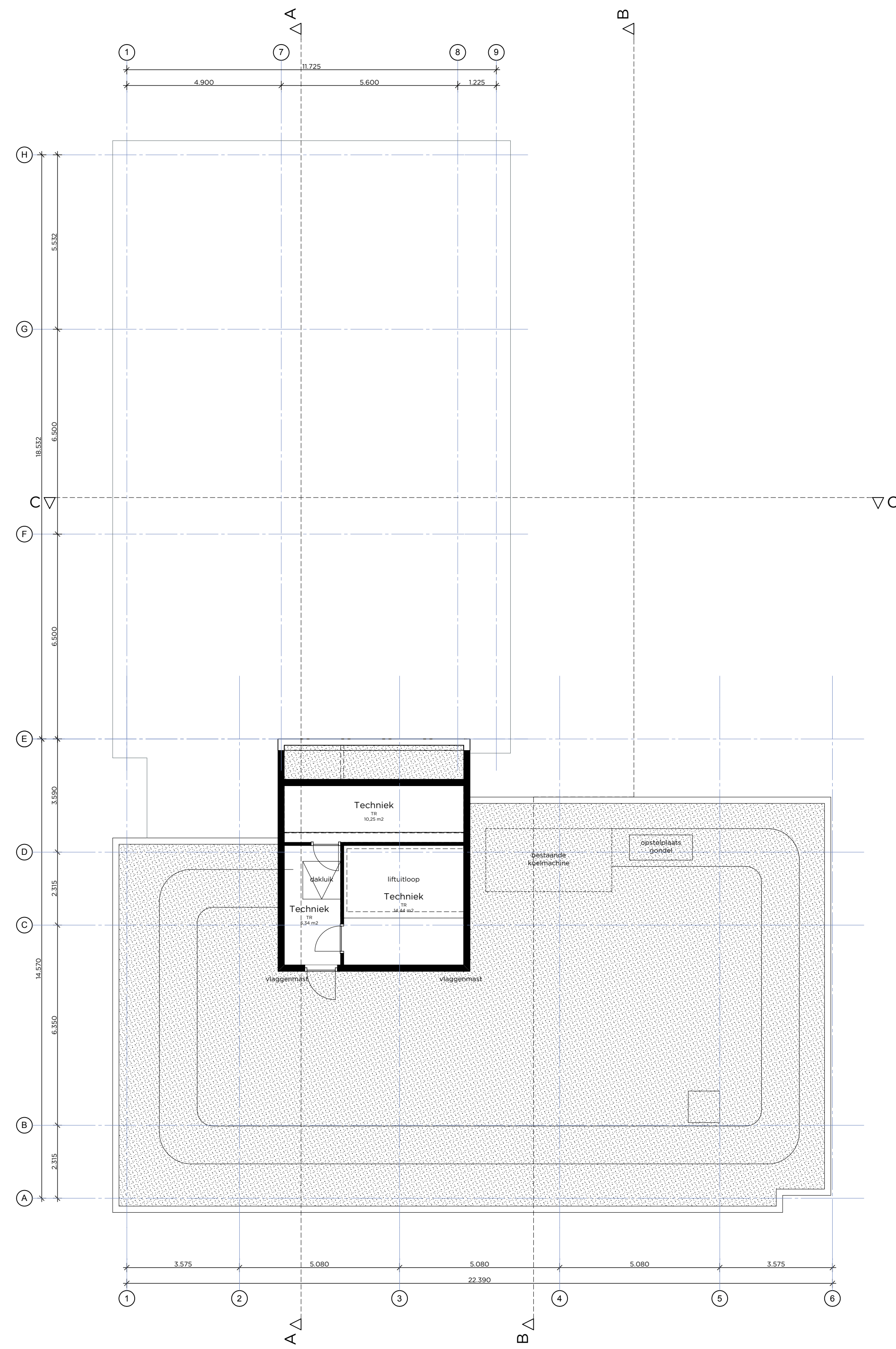
IBIS STYLES ROTTERDAM CENTRE

onderdeel
 Plattegronden nieuw
 7e t/m 8e verdieping

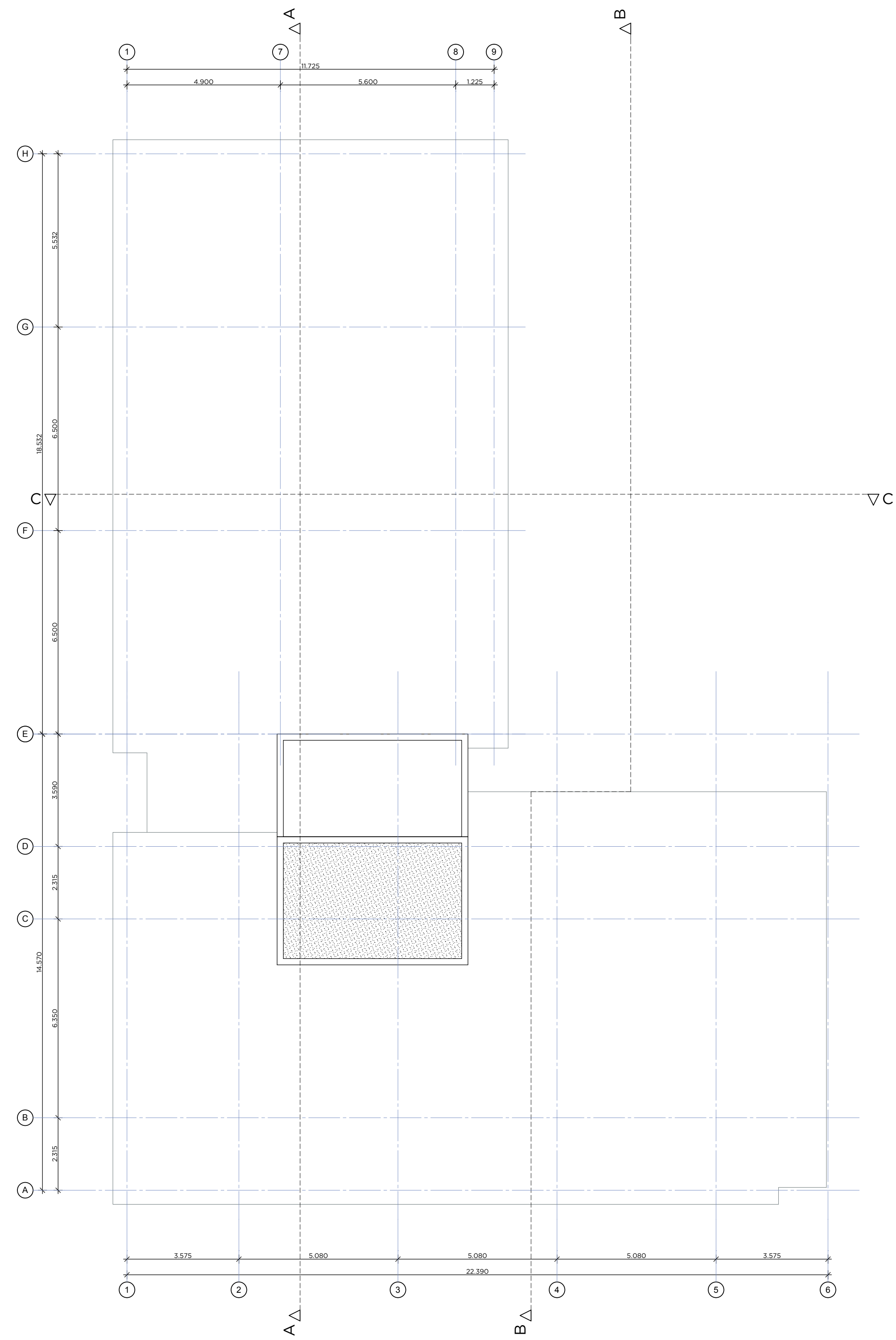
DEFINITIEF

werk 2630	schaal 1:100	formaat A1
datum 29.03.2012	getekend Dennis	fase BA

gewijzigd 15.05.2012	blad BA107-2630
-------------------------	--------------------



9e verdieping



Dakverdieping

Renvooi

Bestaand	Keramische steen
Beton gewapend (h.w.)	Gasbeton
Beton gewapend (prefab)	Lichte scheidingwand
Beton ongewapend	Naaldhout
Baksteen	Hardhout
Kalkzandsteen	Isolatie
Kunststeen	Houtachtig plaatmateriaal
Natuursteen	

Brandveiligheid

Deur zelfsluitend	Droge blusleiding NEN 1594
30 minuten WBDBO	Brandweertoeegang
Deur zelfsluitend WBDBO 30	Brandweerlift NEN-en 81 72
60 minuten WBDBO	Brandmeldcentrale
Deur zelfsluitend WBDBO 60	Brandweerpaneel
Brandwerend loopslot	Rookmelder niet ioniserend NEN 2555
Brandslanghappel	Automatische brandmelder
Vluchtweegaandijding UIT	CO2melder
Vluchtweegaandijding nooduitgang	Noodverlichting NEN-EN 1838

Brandveiligheid hoofdconstructie met betrekking tot bezijken 60 minuten
 Toegepaste constructieve materialen voldoen aan NEN 6065 en NEN 6066
 Het bouwwerk is voorzien van een brandmeld- en ontruimingsinstallatie conform NEN 2535 en NEN 2575. Op 1 installatie komen 2 brandmeldeenheden
 Alle schachten zijn onbrandbaar conform NEN 6064
 De constructieonderdelen moeten een volgens NEN 6065 bepaalde bijdrage tot brandvoortplanting bezitten die voldoet aan minimaal klasse 4 en voor de vluchtroutes aan klasse 2, dit geldt voor zowel het binnen- als buitengevelvlak. De buitengevel moet over de eerste 2,5 m gemeten ten opzichte van het aansluitende terrein, voldoen aan minimaal klasse 1. Een vloer of trap moet minimaal voldoen aan klasse T3 en voor de brand- en rookvrije vluchtroutes aan klasse T1, volgens NEN 1775.

Bouwkundig
 M.K. bouwkundige meterkast volgens NEN 2768
 Toiletten en badkamers zijn voorzien van tegelwerk op vloeren en wanden tot aan plafond
 Nieuw te plaatsen hekwerken <13 mtr hoogte= 1000 mm +vip, >13 mtr hoogte = 1200 mm +vip
 Hekwerken uitgevoerd zonder opstapmogelijkheden tussen 200 - 700 +vip
 Vrije doorgang nieuw te plaatsen binnendeuren 850x2300 mm
 Iedere hotelkamer heeft een minimaal glasoppervlak van 0,5 m2 in de gevel

Wijz.	Datum	Opmerking	Getekend
A.	15.05.2012	Inrichting en gevel gewijzigd	Gijs
B			
C			
D			
E			
F			

Maten in het werk te controleren

Mulderblauw architecten Keer-Weer 3 2381 GC Zoeterwoude T 071 517 73 11 2630@mulderblauw.nl F 071 517 80 21 www.mulderblauw.nl

IBIS STYLES ROTTERDAM CENTRE

onderdeel Plattegronden nieuw 9e / dakverdieping	DEFINITIEF
werk 2630	formaat A1
datum 29.03.2012	fase BA
gewijzigd 15.05.2012	blad BA109-2630