



Aan de gemeenteraad

Op welke gronden deze brief?/Waarom nu voorgelegd?

Het gebied Brainpark I, gelegen in de Oostflank en in de toekomst langs de HOV-verbinding tussen Zuidplein en Kralingse Zoom, wordt getransformeerd en verdicht tot een gemengd stedelijk milieu met een hoogwaardig verblijfsklimaat. Brainpark I is het eerste deelgebied in Kralingen-Oost dat binnen deze zone tot ontwikkeling komt. Bij de vaststelling van het Masterplan Brainpark op 3 februari 2022 en de vaststelling van het bestemmingsplan K.P. van der Mandelelaan 130 op 15 december 2022 zijn de volgende moties aangenomen:

- 22bb1229 -BS22/00144, Motie Maak van Brainpark, Studybrainpark! (3 februari 2022).
- 22bb1227 - BS22/00142, Motie Brainpark voor jong en oud (3 februari 2022).
- 22bb1225 - BS22/00141, Motie Brainpark Circulair (3 februari 2022).
- 22bb008676, Motie Nieuwe woonruimte voor nieuwe Rotterdammers (15 december 2022).
- 22bb008675, Motie Groene barrière voor meer woongenot (15 dec. 2022).

Onderstaand informeren wij u over de wijze waarop wij met de moties zijn omgegaan en geven wij een voorstel ter afdoening van vier van de vijf moties.

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

- Masterplan Brainpark I (vastgesteld door uw raad d.d. 3 februari 2022).
- Bestemmingsplan K.P. van der Mandelalaan 130 (vastgesteld door uw raad d.d. 15 december 2022).
- In het coalitieakkoord is opgenomen om in deze collegeperiode jaarlijks circa 400 studentenwoningen te realiseren. Het Kwaliteitsbeleid Studentenhuisvesting, dat recent is vastgesteld, helpt in de uitvoering om te zorgen dat de studentenwoningen voldoen aan de juiste voorwaarden



waardoor deze woningen betaalbaar zijn en voor de doelgroep studenten beschikbaar blijven. In de Motie (21bb14118) 'Studentenhuisvesting van A tot Z, door uw raad afgedaan op 7 februari 2023, is het College opgedragen om in toekomstige gebiedsontwikkelingen zoals Brainpark I studentenhuisvesting mogelijk te maken en onderwijsinstellingen zoveel mogelijk te betrekken bij deze ontwikkelingen.

- In 2020 ondertekenden marktpartijen, corporaties, zorg- en welzijnspartijen, ouderenbonden en de gemeente Rotterdam het 'Langer Thuis Akkoord', ook wel LTA. Samen zorgen we voor meer passende woningen waar ouderen langer zelfstandig kunnen blijven wonen. Door aanpassingen in bestaande woningen of door nieuwbouwprojecten. Ook met het nieuwe coalitieakkoord zetten we deze ambitie door.
- In het coalitieakkoord is opgenomen om in deze collegeperiode te werken aan een groener Rotterdam: in 2022 hebben we 200.000 vierkante meter meer groen gerealiseerd. Hiervoor is het programma Rotterdam Groen opgesteld. Tevens voeren we het ingezette programma Rotterdam Circulair 2019 - 2023 uit, waarin de bouw als sleutelsector is gedefinieerd.

Toelichting:

Programma en ambities Brainpark 1

Brainpark I maakt onderdeel uit van de grotere ontwikkelzone Oostflank, één van de belangrijkste verstedelijkingslocaties van Rotterdam zoals ook vastgelegd in de Ontwerp Omgevingsvisie Rotterdam (juli 2021). Deze zone is tevens als zoekgebied voor grootschalige ontwikkellocaties benoemd in de Woondeal Zuidelijke Randstad en in de Nationale Omgevingsvisie.

Conform het door uw raad vastgestelde Masterplan Brainpark wordt dit monofunctionele kantorenterrein de komende jaren getransformeerd en verdicht tot een gemengd stedelijk interactiemilieu met een hoogwaardig verblijfsklimaat. Het gebied is bij uitstek interessant voor het toevoegen van woningen en voorzieningen omdat het multimodaal ontsloten is (metro, bus, snelweg, P+R en parkshuttle), op fietsafstand van zowel het centrum, de Maas als het Kralingse Bos is gelegen en direct grenst aan de campus van de Erasmus Universiteit. Op termijn kan de realisatie van de nieuwe oeververbinding met hoogwaardig openbaar vervoer (HOV) de bereikbaarheid van Brainpark I vanuit zuidelijke richting sterk verbeteren.

Het beoogde resultaat is een divers scala aan woningtypologieën in combinatie met commerciële ruimtes, onderwijs, voorzieningen en nieuwe 'state of the art' kantoren. Het woonprogramma komt niet in de plaats van het werkprogramma, want het werkprogramma blijft in aantal m² in principe minimaal gelijk. Maar de invulling van het werkprogramma zal wel veranderen, er komt meer differentiatie in type en schaal. Gezien de nabijheid van de campus en de goede bereikbaarheid per OV is in het Masterplan vastgelegd dat 70% van de woningen in het betaalbare segment wordt gerealiseerd.

Moties

Bij de vaststelling van het Masterplan Brainpark heeft uw raad de verscheidene moties aangenomen. Hieronder vindt u ons voorstel voor afdoening van deze moties.



Motie: BS22/00144, Motie Maak van Brainpark, Studybrainpark!

De motie, aangenomen op 3 februari 2022, draagt het College op om met betrokken partijen, zoals onderwijsinstellingen en (studenten)corporaties, afspraken te maken om het aantal (gedeelde) studentenwoningen op Brainpark I te maximaliseren zonder afbreuk te doen aan de andere segmenten en stedenbouwkundige, mobiliteits- en financiële randvoorwaarden.

Op basis van de stedenbouwkundige inzichten en een mobiliteitsonderzoek constateren we dat uitbreiding van het aantal studentenwoningen mogelijk is. Onderstaand lichten we de mogelijkheden toe.

Het Masterplan Brainpark maakt maximaal 600 studentenwoningen mogelijk. Dit is 20% van het totale aantal woningen dat in Brainpark wordt gerealiseerd. Het woonprogramma, dat 2.500 a 3.000 woningen omvat, betreft namelijk 30% sociaal, 40% middenhuur en 30% hoger segment. Het sociale programma is vervolgens weer onderverdeeld in 20% studentenwoningen (= 600 woningen) en 10% regulier sociaal (= 300 woningen).

Wij hanteren de volgende argumenten om aanvullend op het vastgestelde programma van 600 studentenwoningen nog maximaal 600 studentenwoningen toe te voegen, conform het verzoek dat u aan het College doet:

- Er is een groot tekort aan studentenwoningen in Rotterdam. Recent onderzoek, uitgevoerd door het ABF, laat zien dat er tot 2029 behoefte is aan circa 6.000 eenheden. Dit is inclusief het huidige tekort van 2.700 eenheden.
- Het Masterplan biedt wat betreft te bouwen volumes nog ruimte. Studentenwoningen hebben een kleiner oppervlak dan reguliere woningen. De 600 extra studentenwoningen, die wij hebben voorzien in de zuidwesthoek van Brainpark, passen binnen de vastgestelde stedenbouwkundige kaders van het Masterplan. De ruimte kan benut worden zonder dat dit afbreuk doet aan de stedenbouwkundige uitgangspunten.
- De extra studentenwoningen die gerealiseerd gaan worden komen bovenop de in het Masterplan genoemde aantallen. Een belangrijke vraag bij de ophoging van het aantal studentenwoningen in Brainpark is of dit past binnen de huidige en toekomstige verkeerstructuur en verkeersafwikkeling. De kruispuntanalyse die hiervoor door ingenieursbureau Sweco op basis van verkeersmodellen is uitgevoerd wijst uit dat de toevoeging van de 600 studentenwoningen slechts een beperkte invloed heeft op de verkeerskundige afwikkeling van Brainpark en niet leidt tot knelpunten. De huidige kruispuntindeling is ruim voldoende om het verkeer af te wikkelen. De cyclustijdenbelasting is in beide spitsen laag. Het resultaat laat zien dat beide kruispunten ongeregeld kunnen blijven.
- In het Addendum van de Woonvisie (2019) hebben we onze voorkeur uitgesproken om studenten zoveel mogelijk in complexen te huisvesten zodat woonwijken ontlast worden. Brainpark I achten we zeer geschikt voor de doelgroep studenten. Het gebied is dichtbij bij de EUR gelegen en moet nog ontwikkeld worden tot woon-werkgebied. Studenten zijn een goede eerste doelgroep. Het zijn pioniers en placemakers;
- Vanuit ontwikkelaars is veel belangstelling voor dit gebied om grootschalige studentencomplexen te ontwikkelen. Recent heeft u het bestemmingsplan K.P. van der Mandelelaan 130 vastgesteld, een ontwikkeling waarin 379 studentenwoningen worden gerealiseerd. We zijn nog met andere studentenhuishouders in gesprek die



studentencomplexen in Brainpark willen realiseren, waaronder een toegelaten instelling.

Onze conclusie is dat Brainpark ruimte biedt voor circa 600 extra studentenwoningen. Deze kunnen stedenbouwkundig en verkeerstechnisch binnen de bestaande kaders en uitgangspunten toegevoegd worden. De EUR heeft te kennen gegeven zich te herkennen in deze uitkomst en de uitbouw in aantal en locatie te ondersteunen. We hebben daarom besloten dat er ruimte is om aanvullend op het woningbouwprogramma in het Masterplan Brainpark een maximum van 600 studentenwoningen in het sociale segment toe te voegen. Er komt geen addendum op het Masterplan omdat de verhouding tussen woningbouwsegmenten gelijk blijft en de 600 studentenwoningen er bovenop komen.

Hiermee beschouwen wij de motie (BS22/00144) 'Maak van Brainpark, Studybrainpark!' als afgedaan.

Motie: 22bb1227 - BS22/00142 Brainpark voor jong en oud (3 februari 2022)

De motie draagt het College op voldoende woningen voor senioren te realiseren op Brainpark. In 2020 ondertekenden marktpartijen, corporaties, zorg- en welzijnspartijen, ouderenbonden en de gemeente Rotterdam het 'Langer Thuis Akkoord'. Samen zorgen we voor meer passende woningen waar ouderen langer zelfstandig kunnen blijven wonen. Ook in het Masterplan Brainpark I is ruimte voorzien voor woningen voor senioren. Met uitzondering van studenten zijn er geen specifieke doelgroepen benoemd bij het woningbouwprogramma. Wel is hier ruimte voor zowel binnen het sociale, midden als dure segment.

Onze inzet is om ontwikkelaars te stimuleren ook voor deze doelgroep te bouwen en ze te informeren over de gewenste woningbouwweisen specifiek voor senioren om levensloopbestendig te wonen mogelijk te maken. Denk hierbij aan rolstoelvriendelijke gelijkvloerse ruimtes en toegangen, maar ook aan aanbod aan zorg- en maatschappelijke voorzieningen. Momenteel wordt door een grondeigenaar / ontwikkelaar gestudeerd op een full service woonconcept dat geheel bestemd is voor senioren.

Hiermee beschouwen wij de motie (22bb1227 - BS22/00142) 'Brainpark voor jong en oud' (3 februari 2022) als afgedaan.

Motie: 22bb008676, Nieuwe woonruimte voor nieuwe Rotterdammers (15 december 2022)

De motie, aangenomen in december 2022, draagt het College op samen Greystar een afspraak te maken om de huisvesting van maximaal 20 studerende statushouders in het nieuw te bouwen complex aan de K.P. van de Mandelelaan 130, zodanig dat wanneer de beschikbare plekken niet benut kunnen worden statushouders deze voor andere studenten beschikbaar komen.

Na vaststelling van de het bestemmingsplan K.P. van de Mandelelaan 130 door uw raad in december 2022 is er door ons contact geweest met de ontwikkelende partij Greystar. Zij hebben aangegeven open te staan voor de huisvesting van 20 studerende statushouders en hier 20 woningen voor beschikbaar te stellen. Wel wensen zij – gelijk aan de tekst in de motie – dat als de beschikbare plekken niet benut kunnen worden door de statushouders deze woningen voor andere studenten beschikbaar komen.



Hiermee beschouwen wij de motie (22bb008676) 'Nieuwe woonruimte voor nieuwe Rotterdammers' als afgedaan.

Motie 22bb008675, Groene barrière voor meer woongenot (15 december 2022)

De motie draagt het College op om tussen het woongebouw aan de K.P. van der Mandelelaan 130 en de Abram van Rijckevorselweg een dubbele bomenrij te planten met bomen van de eerste boomgrootte om zo een meer geluidsluwe omgeving voor de toekomstige generatie bewoners te realiseren.

In het Masterplan Brainpark I wordt gestreefd naar een 'parkway' inrichting aan de buitenzijde van het gebied Brainpark. Dit betekent dat er bomen in groepen worden geplant, aangevuld met een goed opgebouwde heester- en kruidlaag. Hoewel de geluidwerende werking van bomen (zeker in de winter) beperkt is, stellen we voor om de aanvullende boomaanplant (20 bomen) mee te nemen in het Programma van Eisen voor het inrichtingsplan voor Brainpark 1, waar we momenteel mee starten. De beoogde bomen van de 1e grootte sluiten goed aan bij de visie van het Masterplan waarin wordt gestreefd naar een parkachtige inrichting aan de buitenzijde van Brainpark. Het beeld van een strakke dubbele bomenrij past daar echter niet bij. Voorgesteld wordt om aan te sluiten op het voorgestelde ontwerpprincipe, waarin de bomen 'losjes' in groepen worden geplant.

Hiermee beschouwen wij de motie (22bb008675) 'Groene barrière voor meer woongenot' als afgedaan.

Motie: 22bb1225 - BS22/00141, Motie Brainpark circulair (3 februari 2022)

De motie draagt het College op om per ontwikkelaar of kavel een plan van aanpak circulair bouwen op te stellen, met daarbij een onderbouwing op welke wijze gestuurd wordt op waardebehoud van bestaande gebouw(delen), materialen, het reduceren van sloop- en bouwafval en de manier waarop invulling wordt gegeven aan de doelen voor circulair bouwen. Ook wordt een uitwerking verlangd van de hoeveelheid uitkomende materialen (door sloop en bouw) wat minimaal wordt hergebruikt en gerecycled in het gebied of elders toegepast.

In het masterplan Brainpark 1 is ingezet op het verlagen van de milieu-impact van materialen en producten door (1) het voorkomen en het verminderen van het gebruik van primaire grondstoffen, (2) het verlengen van de levensduur van materialen en gebouwen, en (3) het toepassen van materialen met een lage milieu-voetafdruk, waaronder hoogwaardig hergebruikte materialen en hernieuwbare materialen. Hiervan is een kaderstellende doorvertaling gemaakt in de bestemmingsplannen K.P. Mandelelaan 130 en Max EuweKwartier.

We zijn nog met ontwikkelaars en hun aannemers in overleg hoe we het beste gehoor kunnen geven aan de motie (22bb1225 - BS22/00141) 'Brainpark circulair. Wij verwachten u binnen twee maanden over de uitkomst van de gesprekken te kunnen informeren.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Maximalisatie studentenwoningen (motie BS22/00144) 'Maak van Brainpark, Studybrainpark'



De maximale toevoeging met ca. 600 studentenwoningen, die stedenbouwkundig en verkeerstechnisch mogelijk is, heeft geen impact op de opzet en uitvoering van de buitenruimte zoals deze is vormgegeven in het masterplan en momenteel wordt uitgewerkt in een inrichtingsplan. Het verhogen van het aantal (studenten)woningen in Brainpark I leidt daarmee niet tot hogere kosten voor de gemeente. De toevoeging van het aantal woningen kan wel (in potentie) leiden tot hogere opbrengsten uit ontheffingsvergoedingen en/of erfpachtconversie. Deze (extra) opbrengsten kunnen worden ingezet om de kosten van de herinrichting van de buitenruimte mee te dekken conform het raadsbesluit bij de vaststelling van het Masterplan op 3 februari 2022.

Extra bomen (motie 22bb008675, 'Groene barrière voor meer woongenot')

De investering voor 20 extra bomen (ten opzichte van het Masterplan) wordt door het I-bureau geraamd op € 27.500. Dit bedrag omvat: voorbereiding grond, aankoop 20 bomen, transport, planten en nazorg. De investering komt ten laste van de gemeente (inrichtingsplan voor de openbare ruimte). De jaarlijkse extra beheerkosten worden geraamd op circa € 1.200. Dit bedrag zal opgenomen worden in de totale beheerconsequenties van het volledig uitgewerkte inrichtingsplan. De uitvoering van het inrichtingsplan wordt betaald uit de opbrengsten van de ontheffingsvergoedingen die in het kader van "meer e/o anders bouwen" op Brainpark ontvangen worden conform het raadsbesluit bij de vaststelling van het Masterplan op 3 februari 2022.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

V.J.M. Roozen

De burgemeester,

A. Aboutaleb