

# ROTTERDAM MAKERS DISTRICT

---

M4H  
ROTTERDAM

RDM  
ROTTERDAM

## WERKBEZOEK RAADSCOMMISSIES BWB / MHEK

9 SEPTEMBER 2022



# PROGRAMMA

WELKOM EN VOORSTELLEN

INTRODUCTIE M4H

BESTEMMINGSPLAN M4H

MASTERPLAN MERWEHAVEN

PARTICIPATIE

PLANNING

BEZOEK STADSHAVEN BROUWERIJ

# MAKERS DISTRICT = RDM + M4H



**ROTTERDAM  
MAKERS DISTRICT**

# GEMEENSCHAPPELIJKE OPGAVEN VAN HAVEN EN STAD

VERDUURZAMEN ENERGIE EN LOGISTIEK



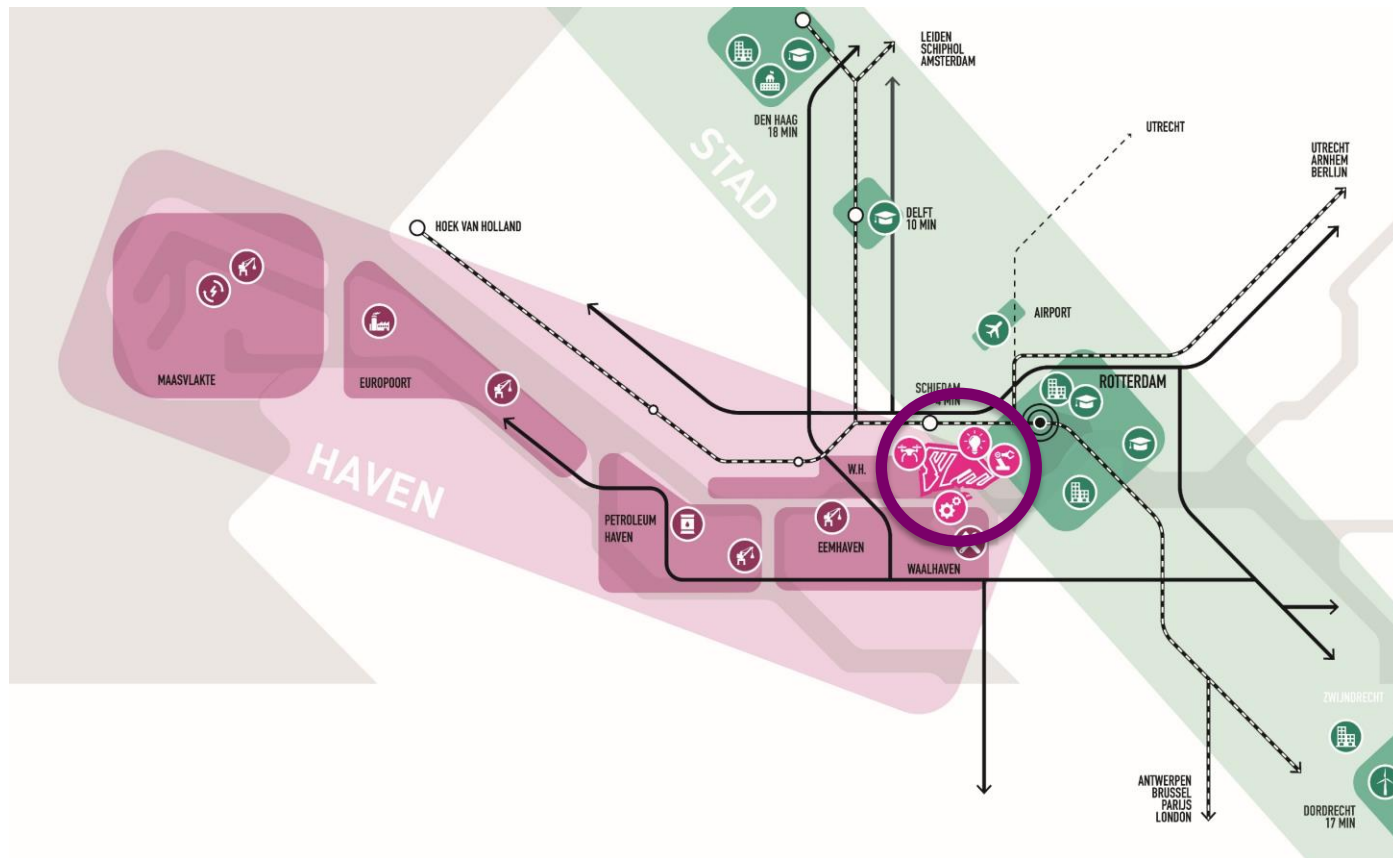
MENSEN OPLEIDEN ÉN VASTHOUDEN



**ROTTERDAM  
MAKERS DISTRICT**

---

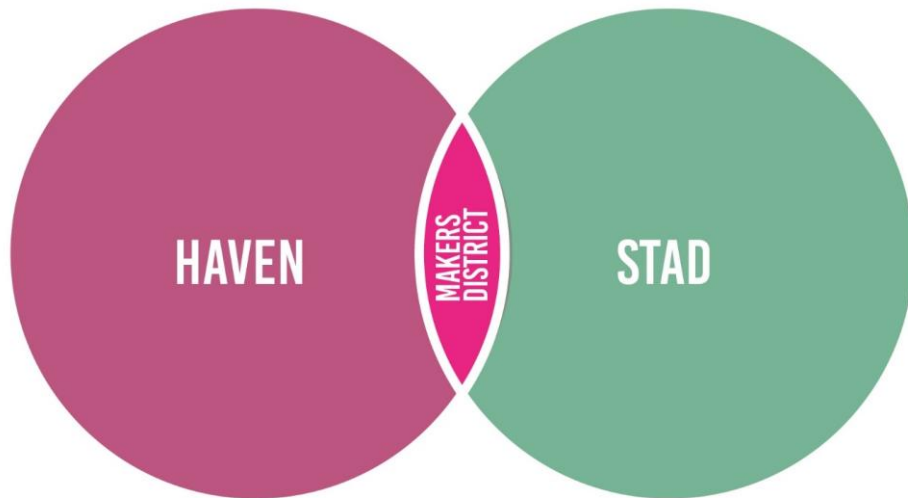
# POSITIONERING



MAKERS  
DISTRICT ALS  
INNOVATIE-  
MILIEU VOOR  
STAD EN HAVEN

ROTTERDAM  
**MAKERS DISTRICT**

# SAMENWERKING GEMEENTE EN HAVENBEDRIJF



DUS NIET:  
PORT OUT, CITY IN

MAAR:  
EEN NIEUWE  
SYNERGIE TUSSEN  
HAVEN EN STAD



**Port of  
Rotterdam**



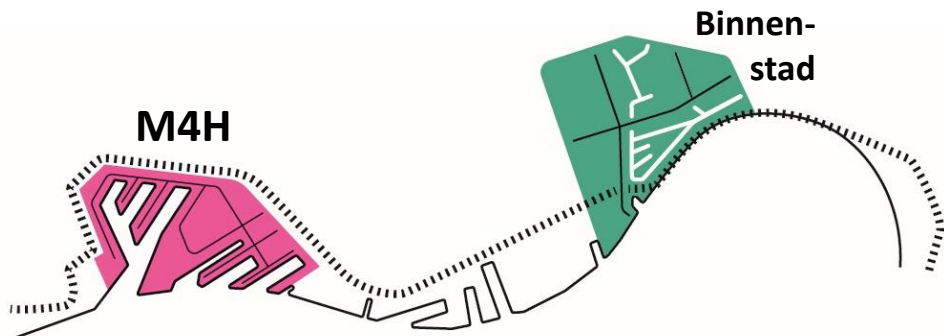
Gemeente Rotterdam

ROTTERDAM  
**MAKERS DISTRICT**

---

# DOELEN MAKERS DISTRICT

- **Innovatieve bedrijvigheid** aantrekken
- **Werkgelegenheid** bieden voor de breedte van de bevolking
- **Open innovatiemilieu** creëren
- **Stedelijk woonmilieu** realiseren
- Gebied als **proeftuin en etalage** ontwikkelen





# INNOVATIEVE BEDRIJVEN - NIEUWE COLLECTIEVEN



**Keilepand** (verkocht aan Keilecollectief)  
**Spek Design Dock** (particulier)



**Keilewerf I en II** (kortlopend contract)



**De Werkplaats** (HbR, geopend in 2020)



**STEUR gebouw** (verkocht aan hoofdhuurder)

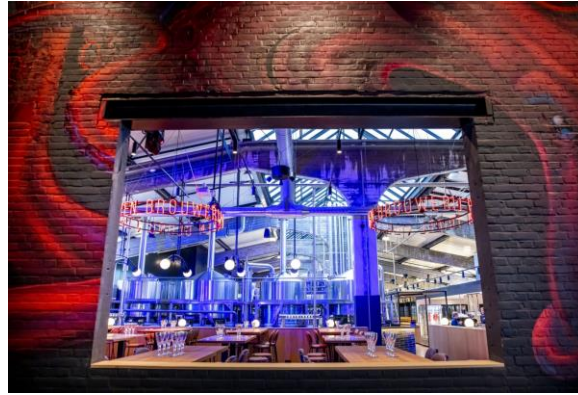


**Rotterdam Science Tower** (particulier)

# MAAR ER GEBEURT AL VEEL MEER!



Lee Towers  
Veerdienst RDM



Stadshaven Brouwerij  
Kunst & Complex

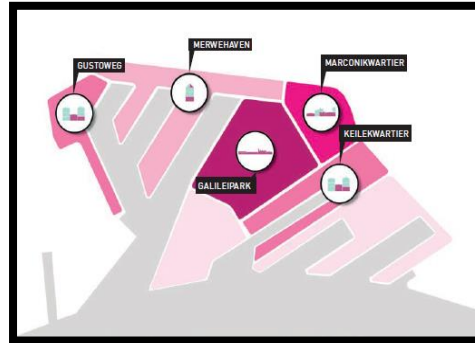
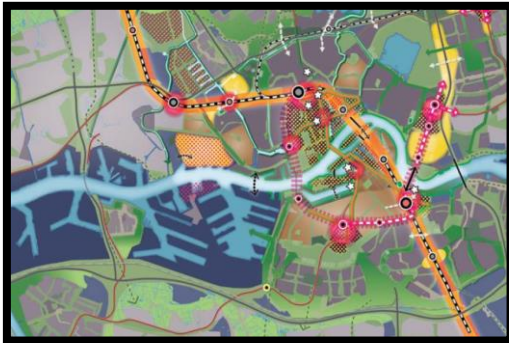


Keileweg  
Beagle

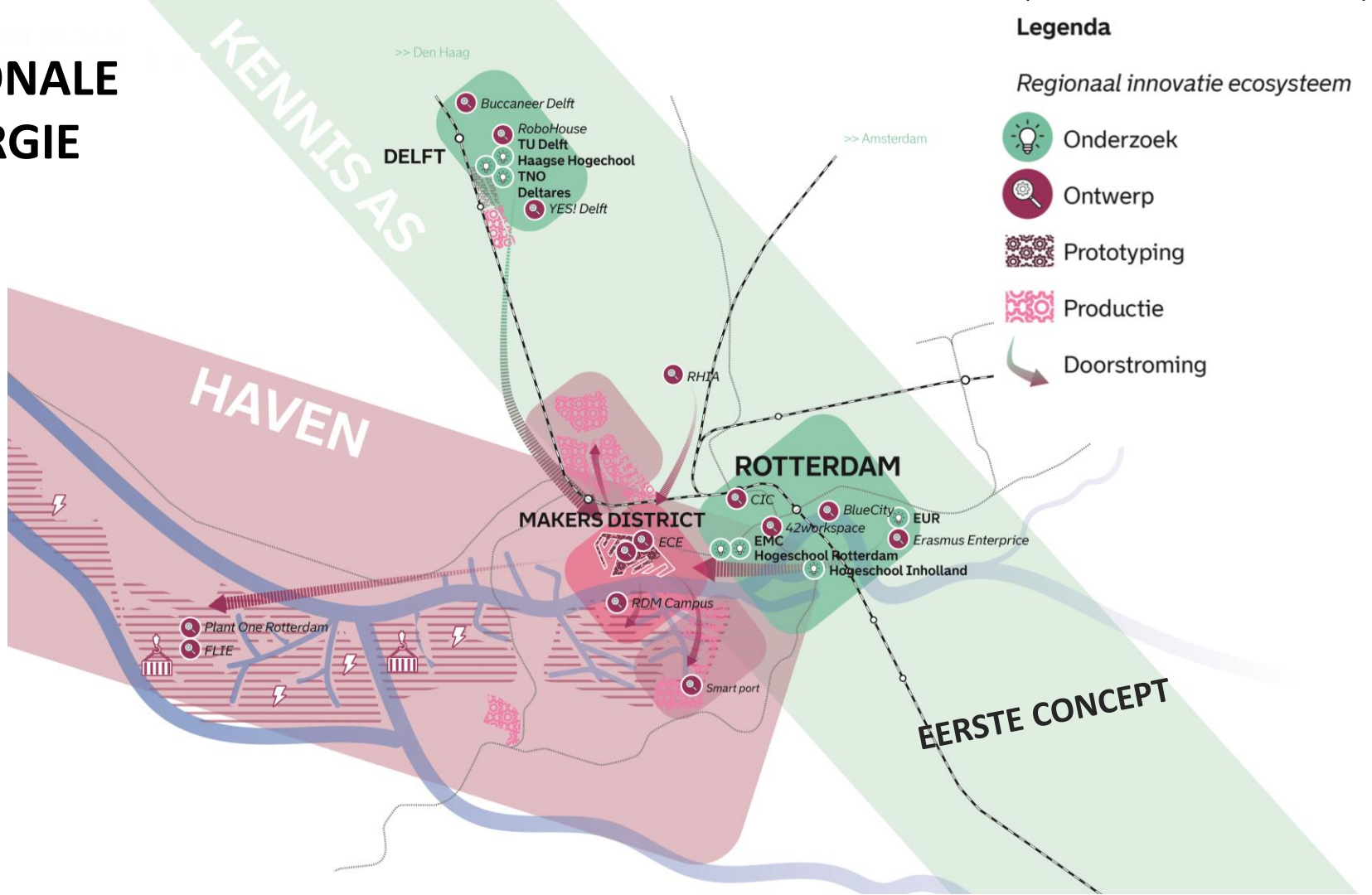


# UITWERKING TOEKOMSTBEELD BEDRIJFVIGHEID

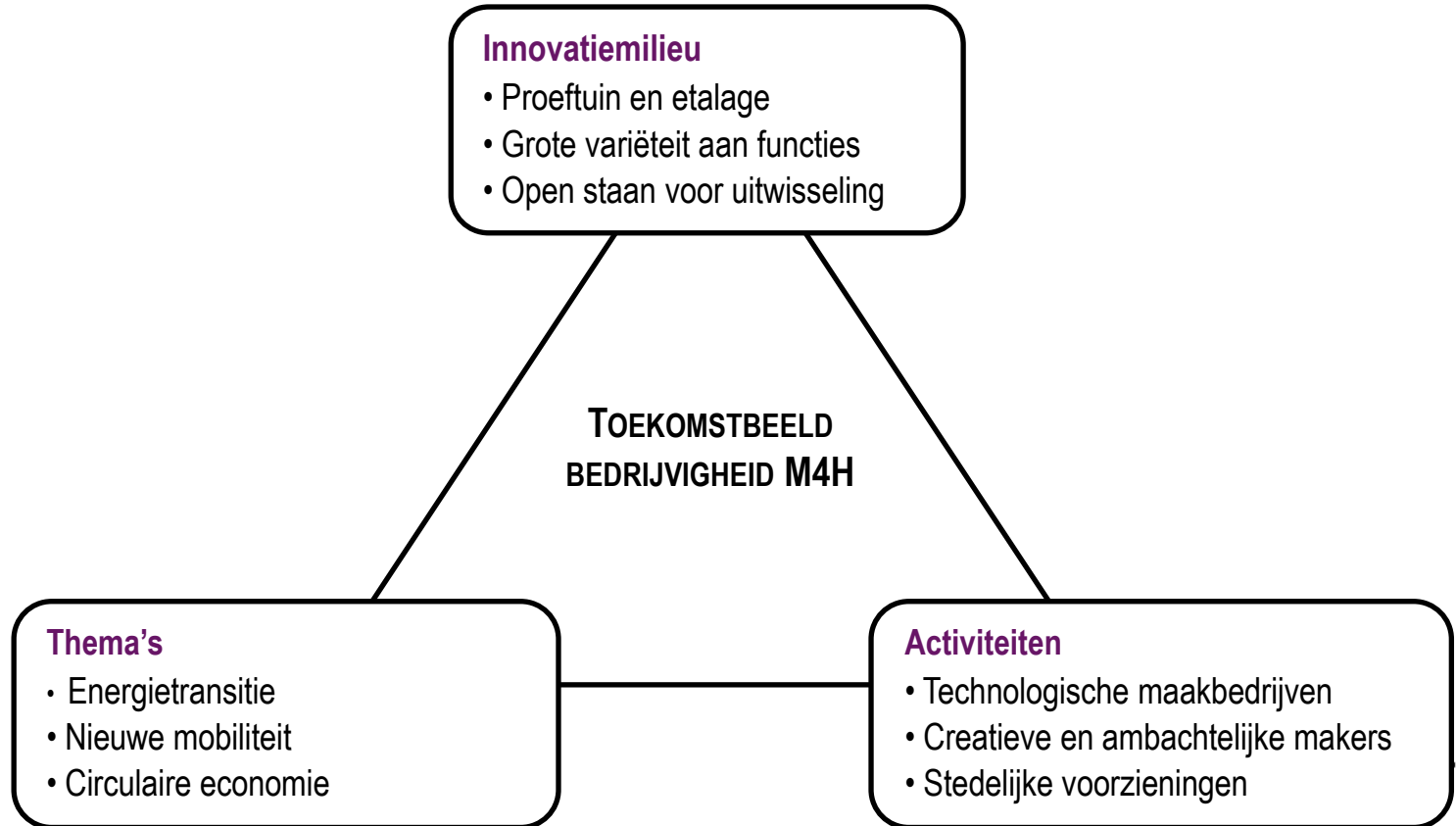
- Sturen op **synergie tussen M4H en de regio** en **tussen de deelgebieden** binnen M4H ...
- ... kan het beste in een **ecosysteembenadering**



# REGIONALE SYNERGIE

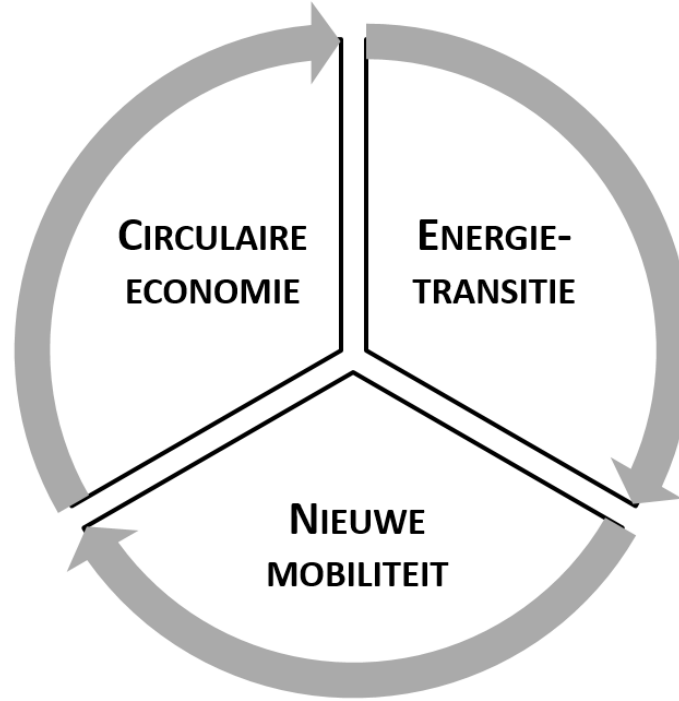


# ONDERSCHEIDEND VESTIGINGSKLIMAAT VAN M4H



# THEMA'S

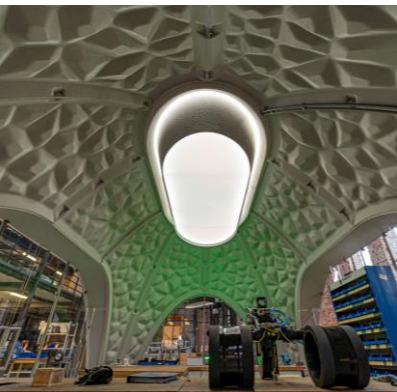
- ✓ Passend bij DNA van gebied
  - ✓ Circulair: GroenCollect, Plasticiet, TTOTT, Umincorp, Rainmaker, Stadshaven Brouwerij
  - ✓ Nieuwe mobiliteit: Future Mobility Park, Hardt Hyperloop, Platform Zero
  - ✓ Energie: Innovatiecentrum Kunststoffen, Platform Zero, Royal Roos, Value Maritime
- ✓ Cruciale thema's voor toekomst van haven én stad



# DE NIEUWE MAKERS – TECHNOLOGISCH...



**...EN CREATIEF!** trekt publiek – brug naar wonen – leidt tot cross overs



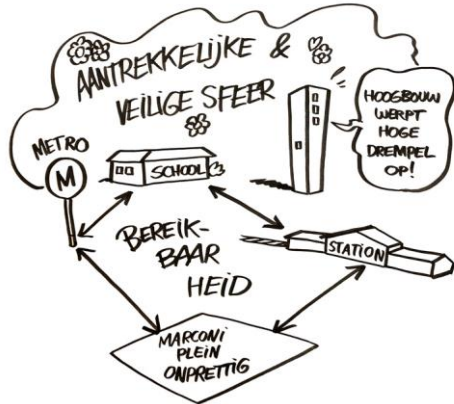
## Conclusies rondetafelgesprekken ondernemers

1. Innovatienetwerk: welke activiteiten en organisaties heb je het liefst in de buurt om als bedrijf te kunnen groeien in M4H? > talent/human capital, bereikbaarheid + aantrekkelijke omgeving.
2. Branding en profilering: wat is de juiste profilering die ook waarde heeft voor de ondernemers in het gebied? > diversiteit gebied, innovatieve karakter, samenwerking tussen partijen centraal stellen.
3. Omgevingskwaliteit: hoe kunnen wonen, werken en voorzieningen in het gebied elkaar versterken? > zichtbaar maken innovatie, rauwheid, verblijven/ontmoeten. Belang groen, oproep om het water goed te benutten als omgevingskwaliteit. Aandachtspunten: bereikbaarheid en veiligheid.
4. Vastgoed: hoe wordt passende werkruimte ontwikkeld voor technologische maakbedrijven en creatieve en ambachtelijke makers? > mix wonen/werken, belang van wonen voor werken/medewerkers. Aandacht nodig voor sturen op verschillende prijssegmenten werkruimten.

## ① INNOVATIE NETWERK



## ③+④ OMGEVINGS KWALITEIT



## AMBITIES EN DOELEN



## ② BRANDING & PROFILERING



## ⑤ VASTGOED



# CONDITIES VOOR EEN INNOVATIEMILIEU

- Bedrijven in verschillende groeifasen kunnen accommoderen
- Ruimte voor testing & prototyping
- Kennis- en onderwijsinstellingen
- Gemeenschappelijke faciliteiten
- Plekken en locaties voor ontmoeting
- Combinatie met wonen, horeca, cultuur



# OPGAVEN VOOR HET RUIMTELIJK PLAN

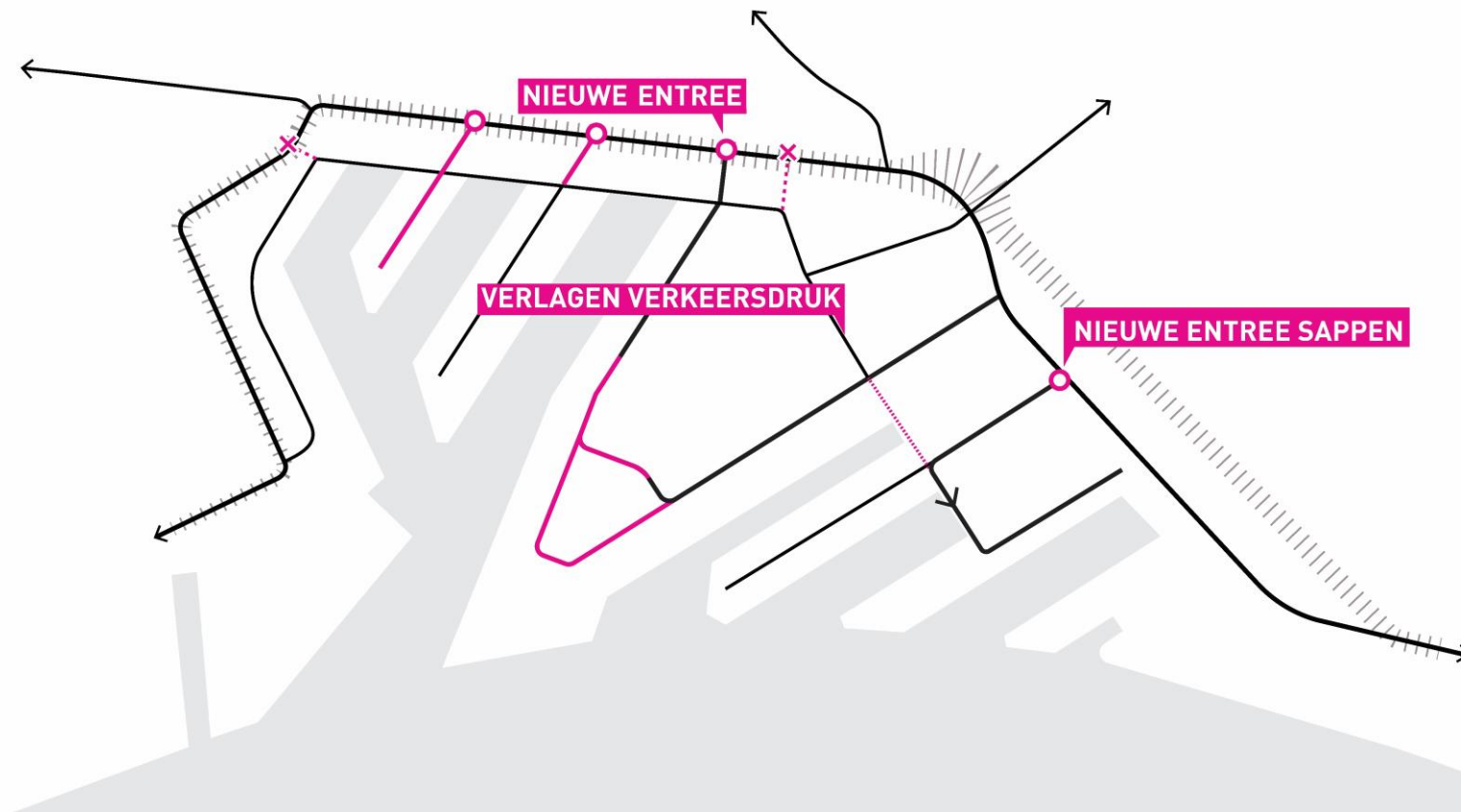
- Pallet aan woon-werkmilieus
- Vergroening en verzachting
- Brandpunten voor interactie
- Voldoende kritische massa
- Verbinding met de omgeving



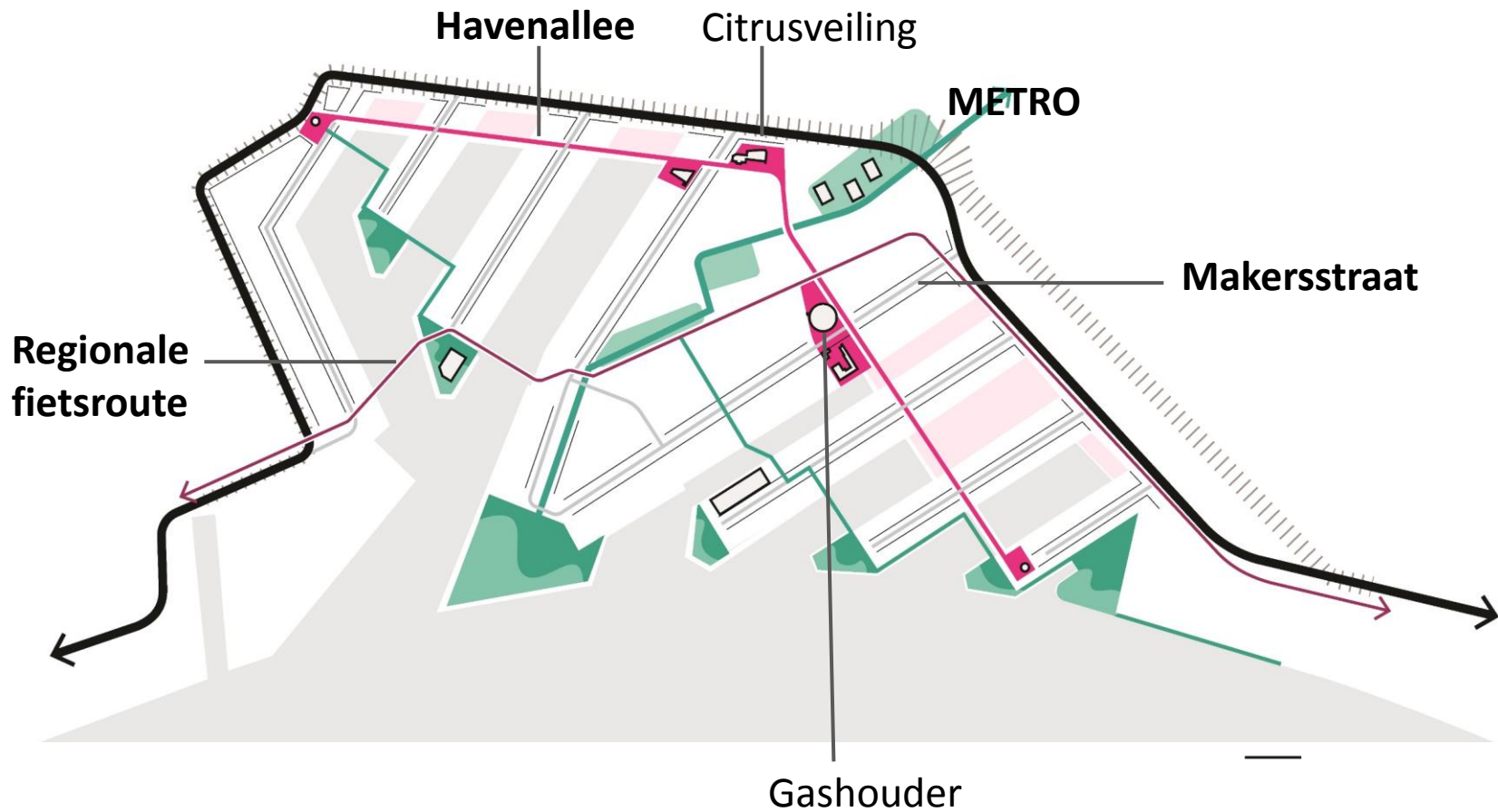
# RUIMTELIJK RAAMWERK ALS KADER



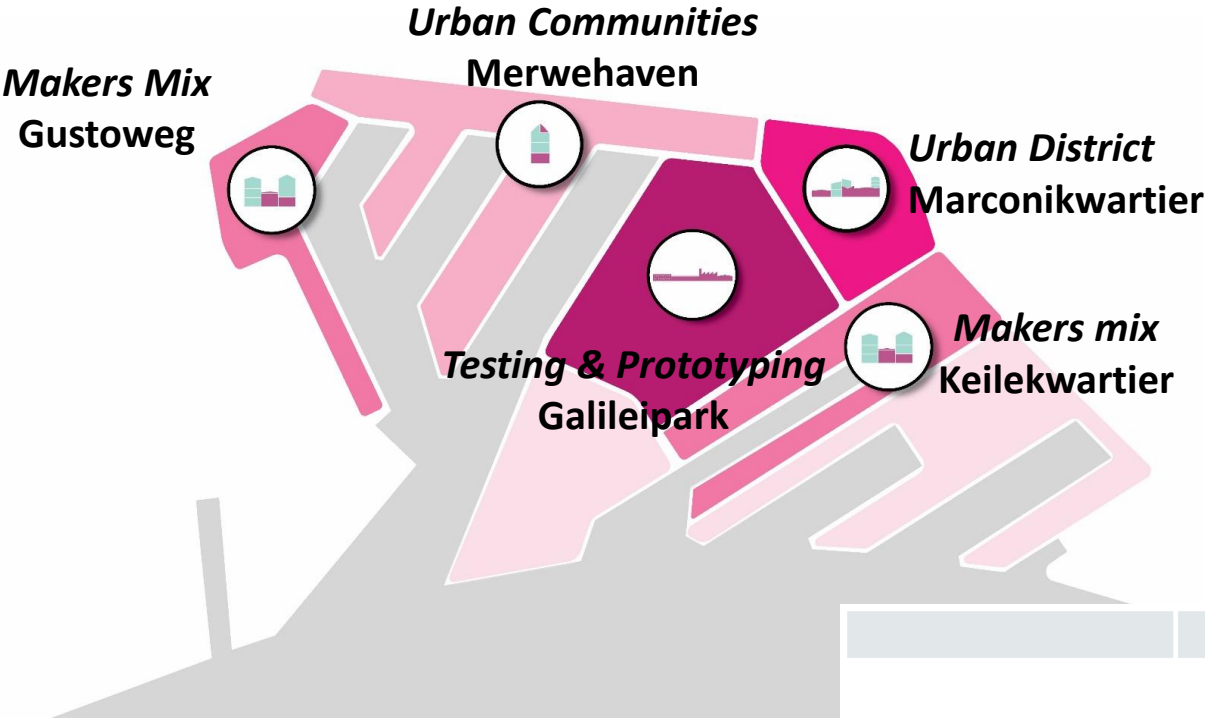
# BEPERKTE INGREPEN – GROOT EFFECT



# NIEUWE HOOFDSTRUCTUUR



# RUIMTELIJK RAAMWERK ALS KADER - PROGRAMMATISCH



|                    | 2035    |         | 2050    |         |
|--------------------|---------|---------|---------|---------|
|                    | laag    | hoog    | laag    | hoog    |
| werken (m2)        | 202.000 | 288.000 | 498.000 | 584.000 |
| wonen (aantal)     | 3400    | 5100    | 5200    | 9200    |
| voorzieningen (m2) | 36.000  | 58.400  | pm      | pm      |



## **GALILEIPARK**

**ROTTERDAM  
MAKERS DISTRICT**

---



**MARCONI-  
KWARTIER**

**ROTTERDAM  
MAKERS DISTRICT**

---



## KEILE- KWARTIER

ROTTERDAM  
**MAKERS DISTRICT**

---



**MERWEHAVEN**

**ROTTERDAM  
MAKERS DISTRICT**

---

# LEIDENDE PRINCIPES VOOR DUURZAME GEBIEDSONTWIKKELING

## Collectiviteit als basis voor circulariteit

1. M4H biedt blijvend ruimte aan **verschillende typen makers**
2. M4H verkiest **delen van voorzieningen** boven individueel eigendom
3. M4H geeft **ruimte aan experimenteren en leren**
4. M4H gebruikt **duurzame energie** en wisselt deze uit
5. M4H waardeert **reststromen**
6. M4H maakt het mogelijk om te kiezen voor **duurzame mobiliteit**
7. M4H werkt als één veerkrachtig **klimaatadaptief systeem**
8. M4H bouwt voort op de **industriële capaciteit en kwaliteit** van het gebied

# THEMATISCHE UITWERKINGEN

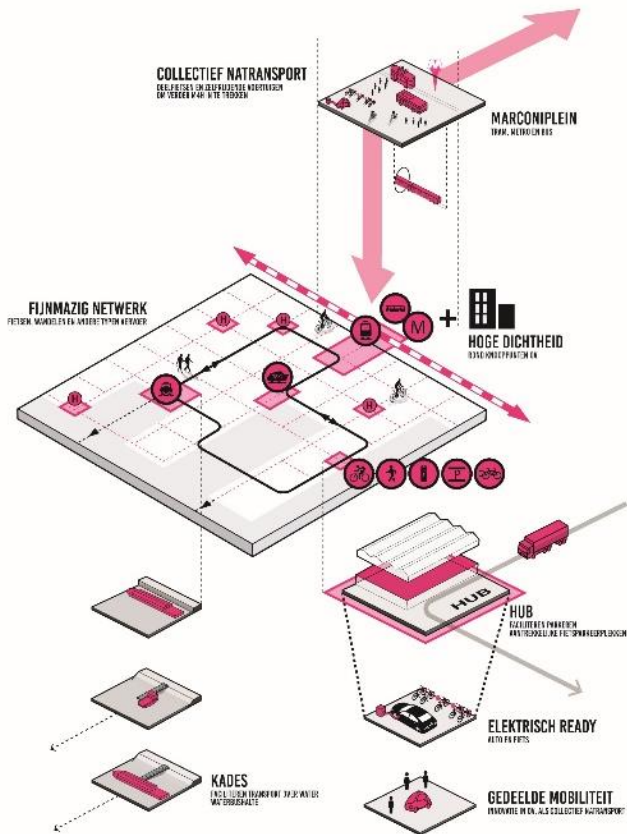
Cultuurhistorie: aard van de plek

Actualisatie Economische visie

**Mobiliteitsstrategie**

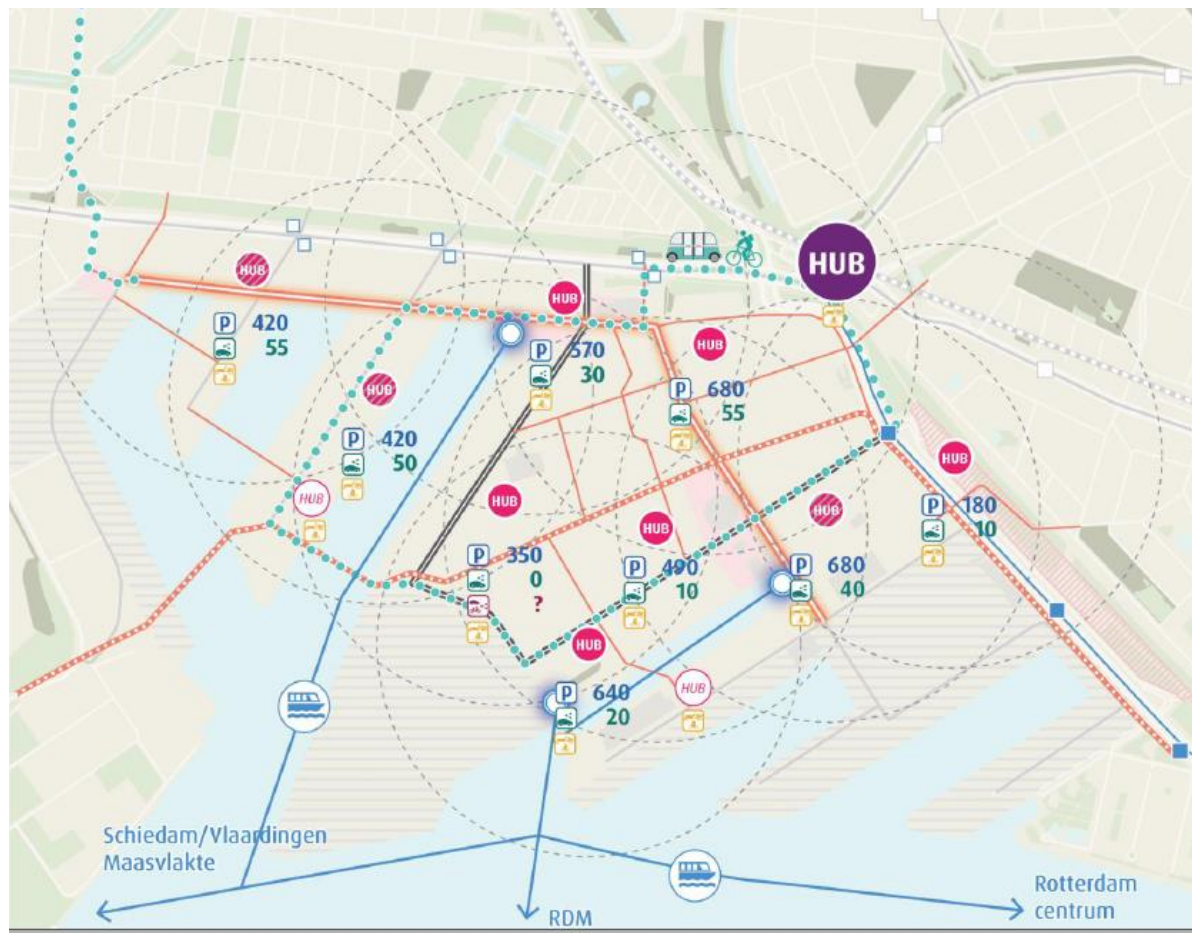
Energiestrategie

Handboek Buitenruimte



**ROTTERDAM  
MAKERS DISTRICT**

# MOBILITEITSSTRATEGIE



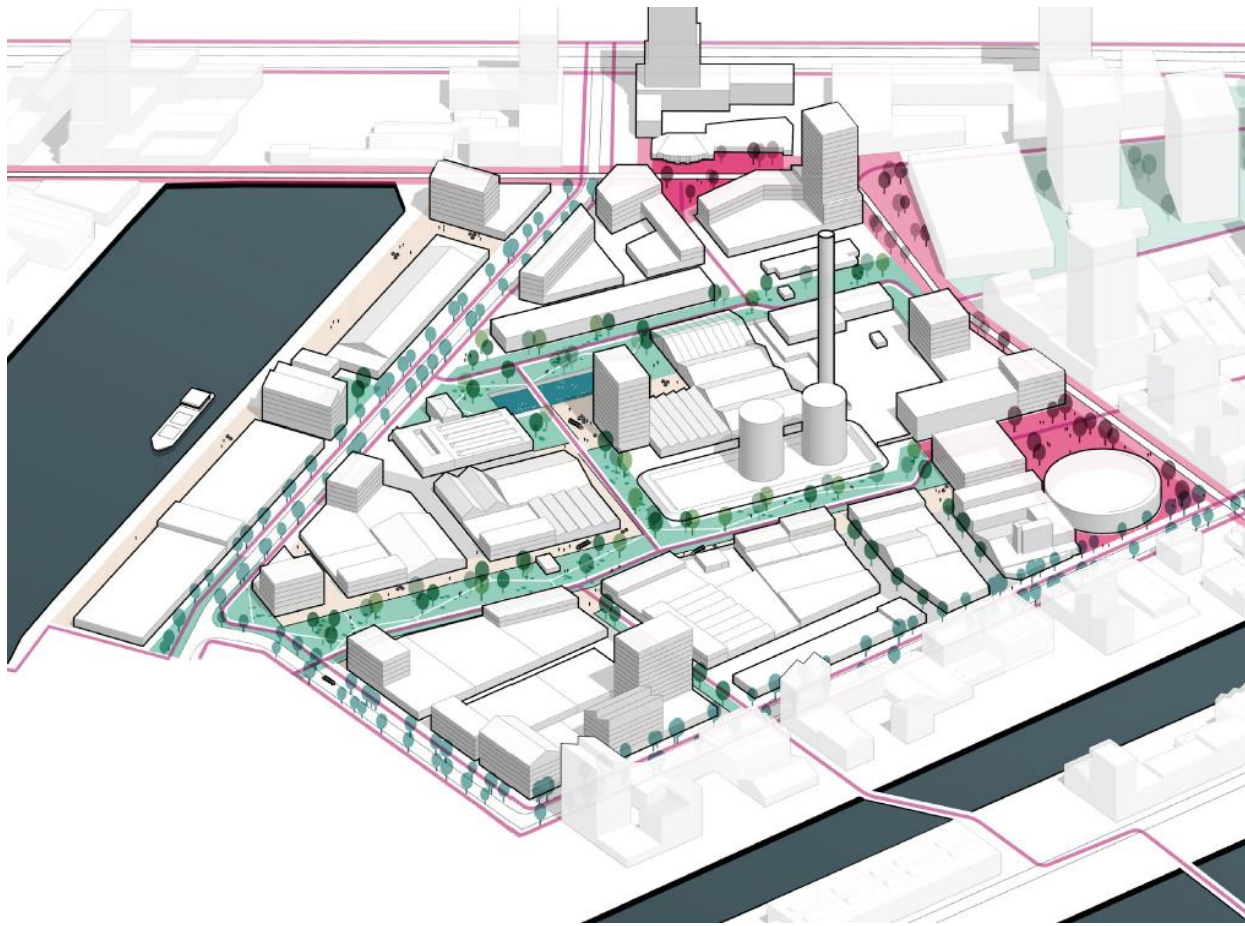
**ROTTERDAM  
MAKERS DISTRICT**

# VIER DEELGEBIEDEN TOT 2035



**ROTTERDAM  
MAKERS DISTRICT**

# ONTWIKKELPLAN GALILEIPARK



ROTTERDAM  
**MAKERS DISTRICT**

---

# MASTERPLAN MERWEHAVEN



**ROTTERDAM  
MAKERS DISTRICT**

---

# EERSTE IMPRESSIES MERWEHAVEN



- Stoere stadswijk in de haven
- Eerste nieuwbouw woningen
- 2500 woningen, alle prijs categorieën
- Voorzieningen, klein werkprogramma
- Hergebruik loodsen
- Uitrol mobiliteitsstrategie
- Programmering op en aan het water

**ROTTERDAM  
MAKERS DISTRICT**

# BESTEMMINGSPLAN

## Volgorde:

- EERST een gemeenschappelijke inhoudelijke koers (Visie & Strategie 2017 en Ruimtelijk Raamwerk 2019)
- DAN de vertaling naar planologisch-juridisch kader

## Desalniettemin ingewikkeld genoeg:

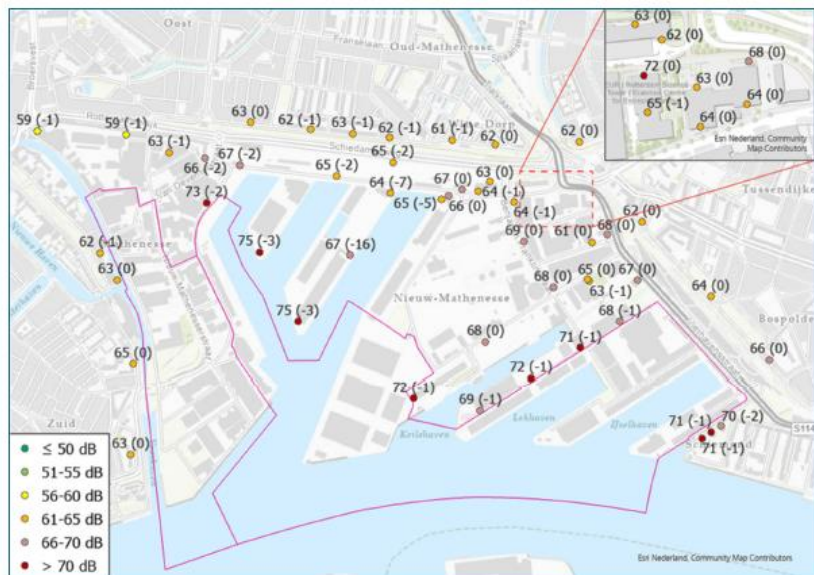
- Ruimtelijk Raamwerk heeft 'witte vlekken' (voor periode na 2035)
- Milieuscan voor het Raamwerk was globaal – *the devil is in the detail*
- Nestgeluid komt erbij...
- Afhankelijkheid van bovenliggend TOP-traject
- Discussie over rekenmodellen geluid
- Overgang van oud naar nieuw regiem

En we moeten van ver komen: beheersverordening 1934...

# HET BESTEMMINGSPLAN DOET 3 DINGEN

- 1) Schept condities voor ontwikkeling van beoogde programma tot 2035 en voorkomt ongewenste ontwikkelingen. Dat doen we door o.a.
  - Verkleinen gezonereerd industrieterrein
  - Inwaarts zoneren conform milieucategorieën
  - Aantonen dat verkeerssysteem het programma tot 2035 aankan
  - Aantonen dat leefkwaliteit op niveau komt
  - Vastleggen bron- en effectmaatregelen
- 2) Bestemt een eerste fase van ontwikkeling
  - Merwehaven
  - Galileipark
- 3) Schetst de opgave, mogelijke maatregelen en te doorlopen processtappen die nodig zijn voor doorontwikkeling

# AD 1) BESTEMMING SCHEPT CONDITIES (1)



**Verkleinen gezoneerd industrieterrein**



**Inwaarts zoneren conform milieucategorieën**

# AD 1) BESTEMMINGSPLAN SCHEPT CONDITIES (2)

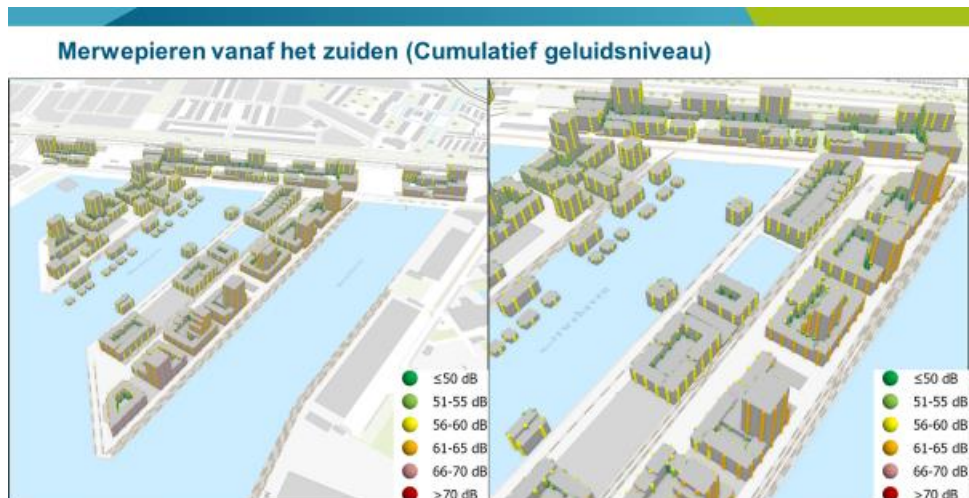
## Bron- en effectmaatregelen

### Bronmaatregelen in drie soorten:

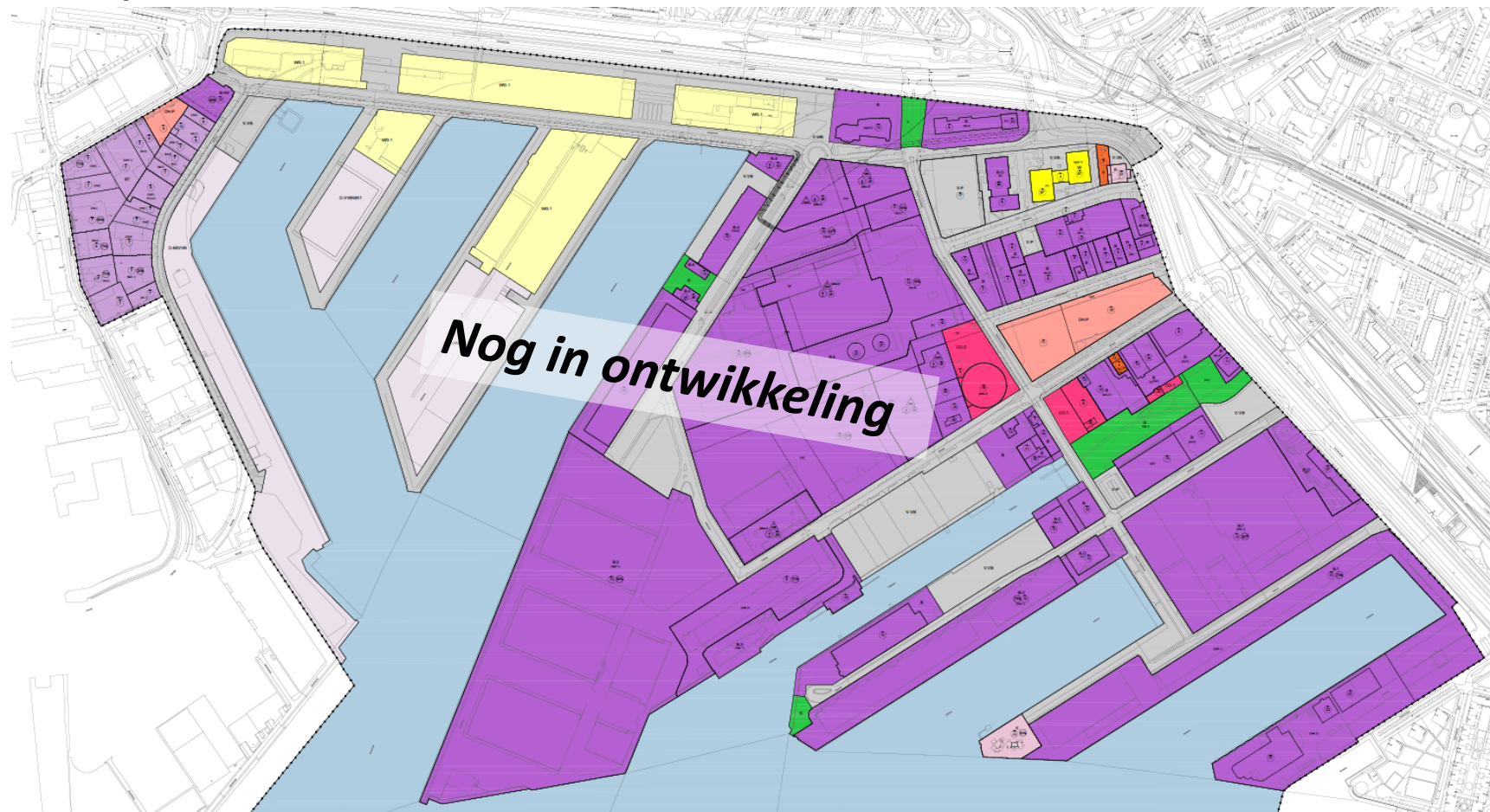
- Reeds voorzien in de Samenwerkingsovereenkomst gemeente-HbR (2007)
- Nu af te spreken gekoppeld aan het bestemmingsplan
- Op lijst met mogelijke bronmaatregelen voor de toekomst

### Effectmaatregelen:

- Stedenbouwkundig
- Architectonisch
- Fasering



## AD 2) BESTEMMINGSPLAN BESTEMT EERSTE FASE ONTWIKKELING



## AD 3) BESTEMMINGSPLAN SCHETST VERVOLGSTAPPEN

**Opgave:** in beeld gebracht hoeveel dB(A) te reduceren per kritisch meetpunt

**Maatregelen:** bijdrage op een rij gezet, procesafspraken over maken

- Bronmaatregelen binnen M4H
- Bronmaatregelen die M4H overstijgen

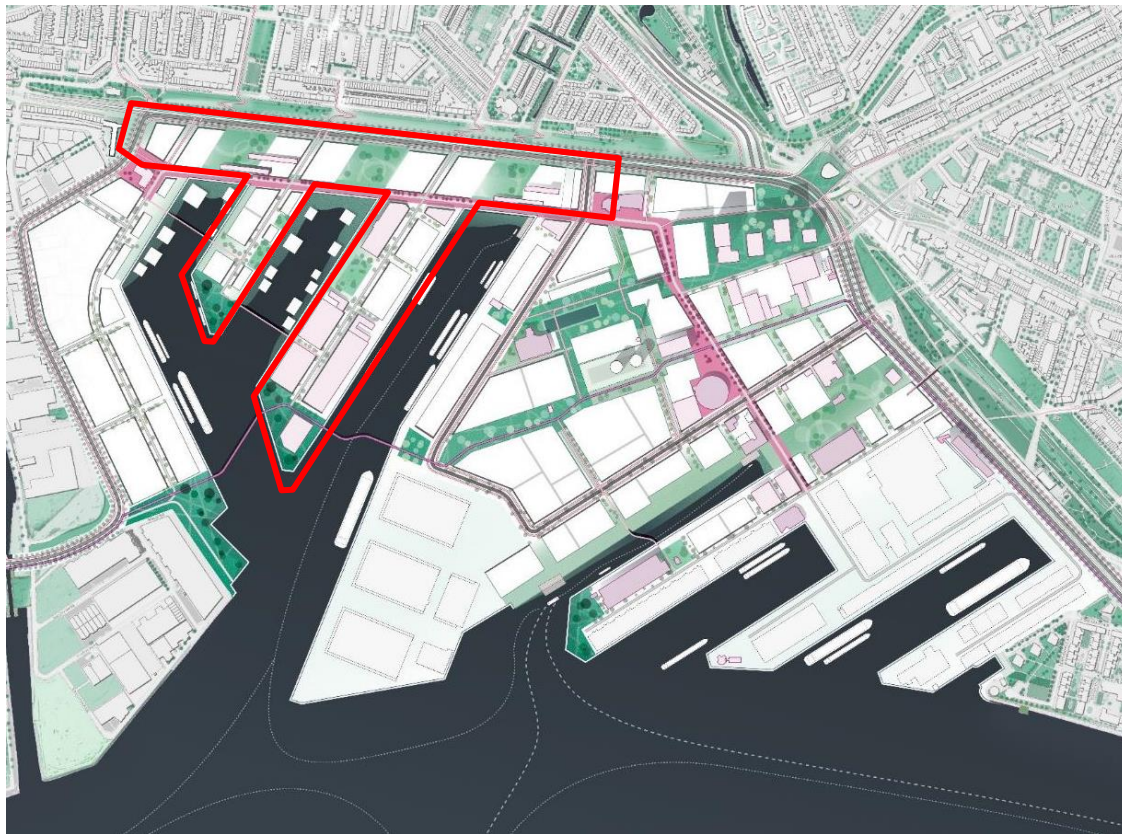
**Processtappen:**

- Monitoring MER
- Vervolgafspraken gemeente-HbR (aangepaste SOK)

# MERWEHAVEN: SAMENHANGENDE STOERE WIJK ...



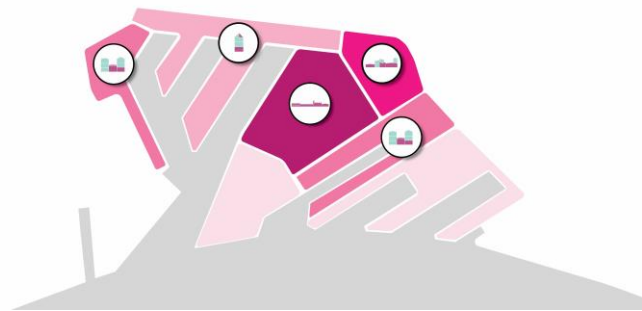
# M4H EN OPGAVE VOOR MERWEHAVEN



**Wonen – Starters en doorgroeiers –  
Gezinnen – Collectieven – Creatief**

|                |                             |
|----------------|-----------------------------|
| Wonen:         | 85%, 2500 woningen          |
| Makers:        | 10%, 30.000 m2 werken       |
| Voorzieningen: | 5%, 15.000 m2 voorzieningen |

|                   |                             |
|-------------------|-----------------------------|
| FSI:              | 1,7 – 2.0 , gebied ca 22 ha |
| Milieucategorie:  | tot 2                       |
| Schaal bedrijven: | tot 1000 m2                 |

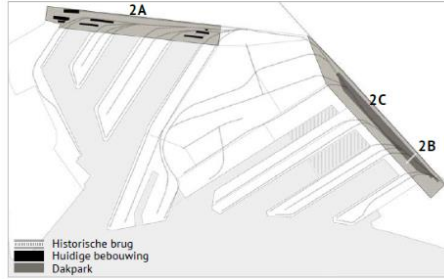


**ROTTERDAM  
MAKERS DISTRICT**

# MARCONISTRIP & PIEREN: AARD VAN DE PLEK

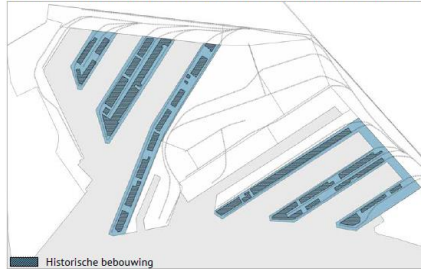
H4. Bebouwingstypologieën oud en nieuw

## 2. TYPOLOGIËN RANGEERTERREIN



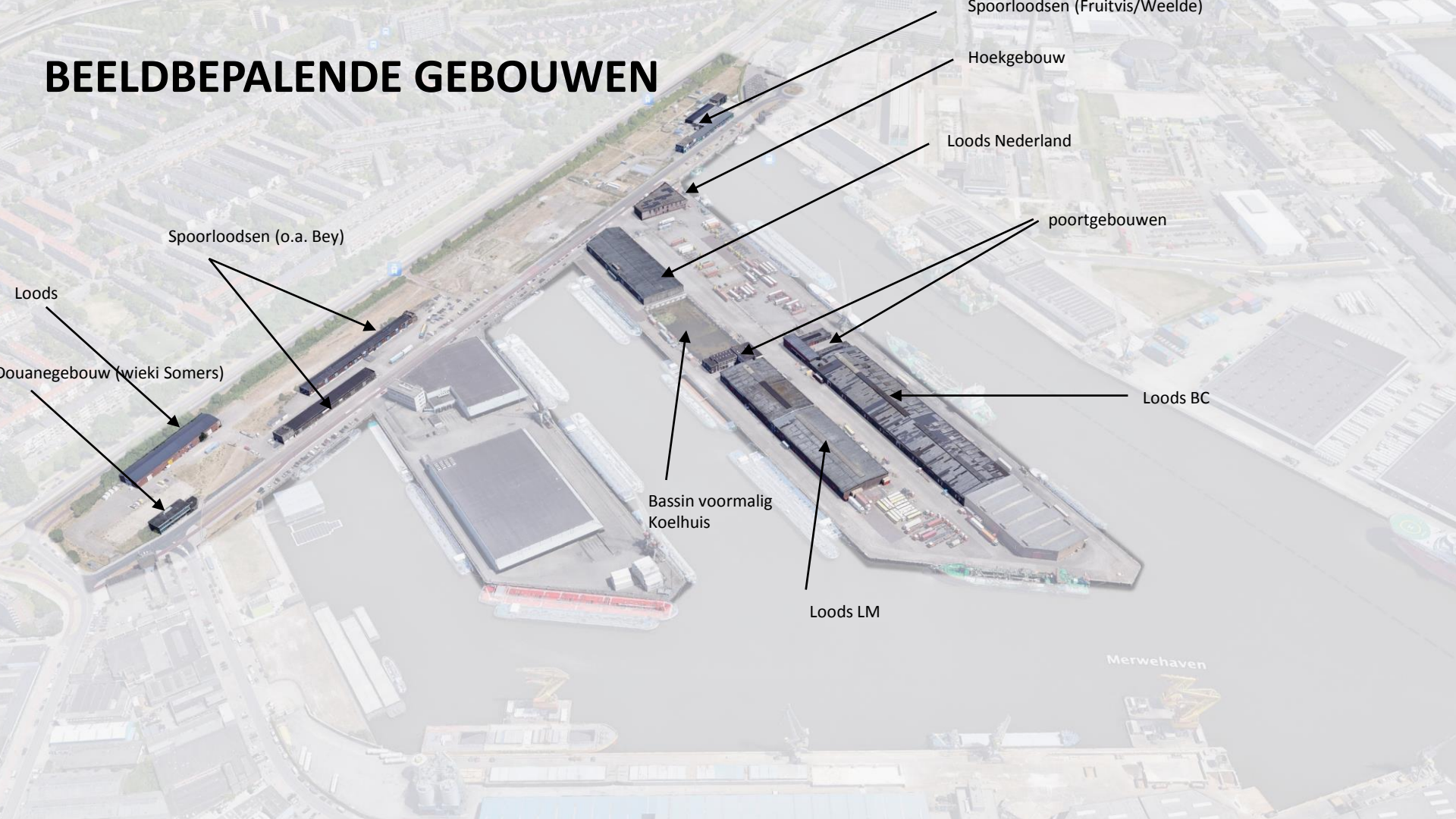
H4. Bebouwingstypologieën oud en nieuw

## 1. PIEREN EN LOODSEN: HISTORISCHE LOODSEN LANGS DE HAVENS



ROTTERDAM  
**MAKERS DISTRICT**

# BEELDBEPALLENDE GEBOUWEN



Spoorloodsen (o.a. Bey)

Loods

Douanegebouw (wieki Somers)

Hoekgebouw

Loods Nederland

poortgebouwen

Loods BC

Bassin voormalig  
Koelhuis

Loods LM

Merwehaven

# STRUCTUURKAART HOOFDOPZET



# OPZET VAN HET PLAN

- Doorzichten zonder autoverkeer
- Marconistrip stapeling van langgerekte 'loodsen'
- Pieren: 3 buurtparken rondom het havenbekken
- Buitenste kade formeel met 'loodsen en kranen'
- Binnenste kade informeel met bijzondere gebouwen
- Kopparken met 'specials'



# RUIMTELIJKE OPZET MET INVULLING WATERBEKKEN

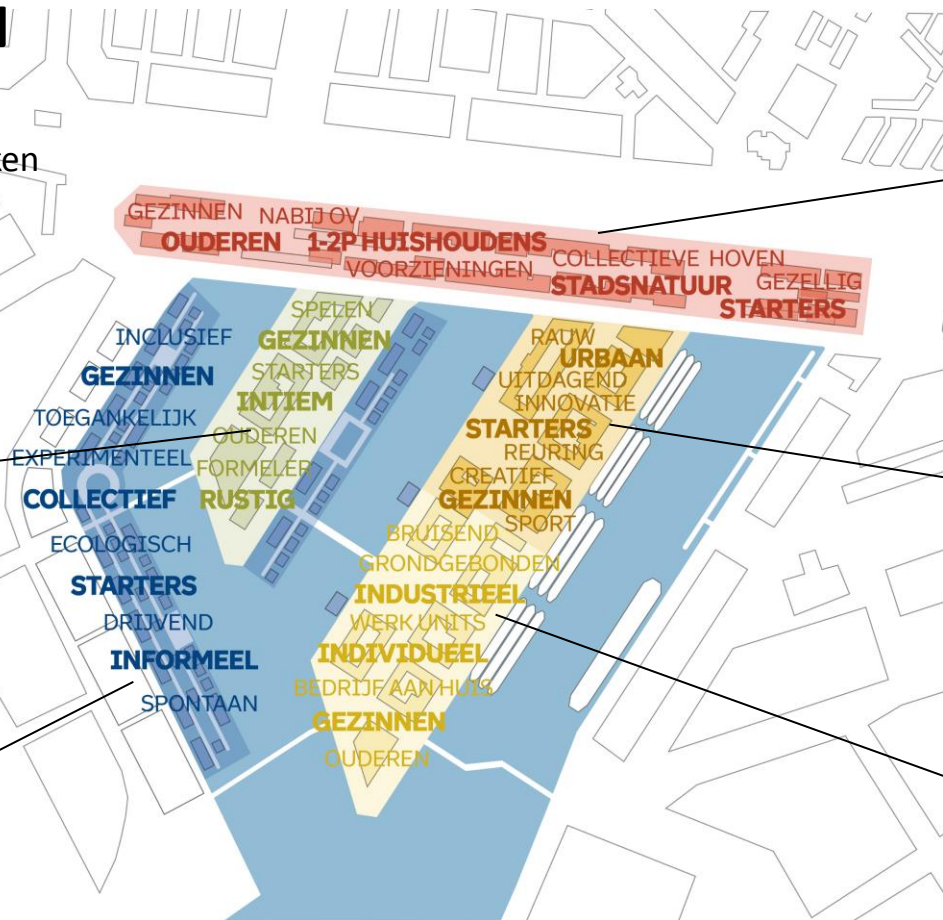


ROTTERDAM  
**MAKERS DISTRICT**

---

# VIJF WOONSFEREN

- Compact wonen dichtbij OV
- Dynamisch wonen i.c.m. werken
- Stedelijk wonen
- Buurt wonen
- Waterwonen



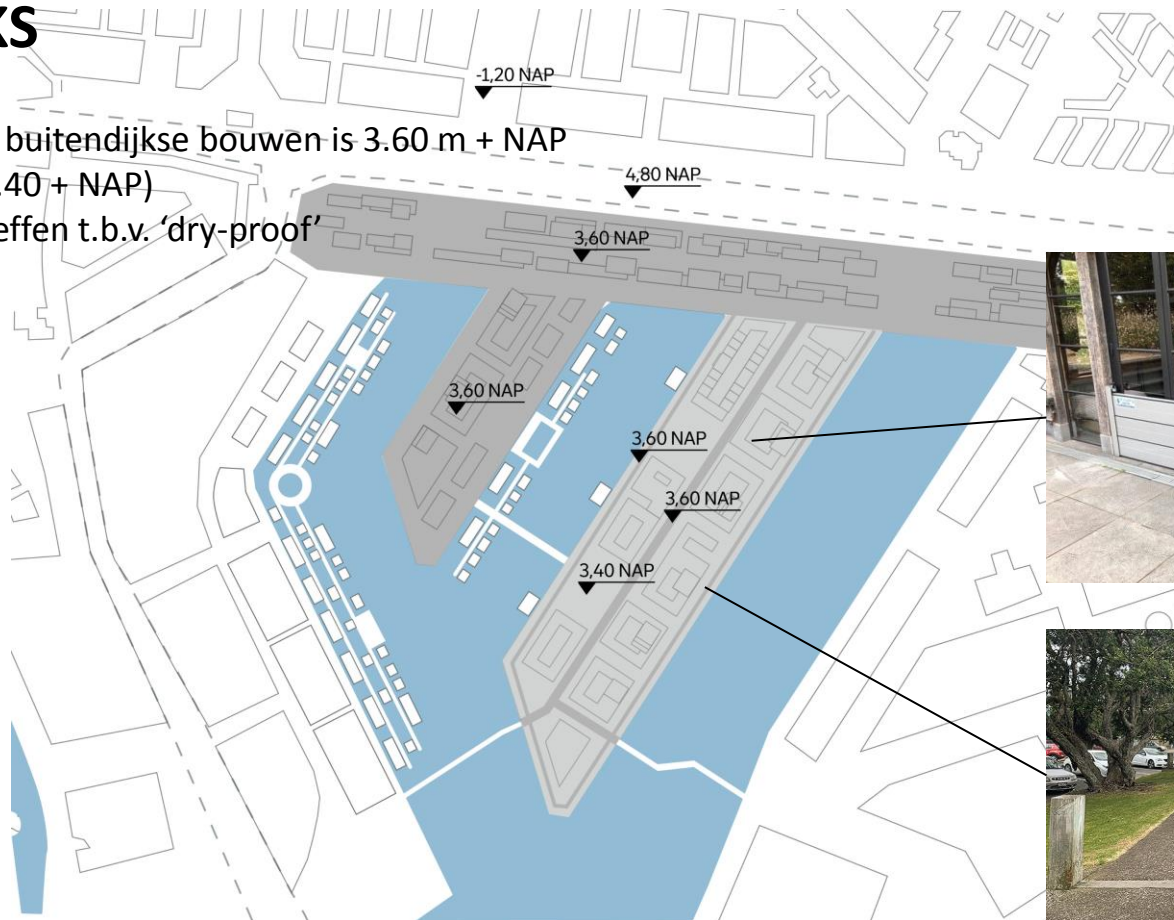
# ECOLOGIE

- 3 sferen: park/tuin, pieren en havenbekken
- Elke sfeer eigen doelsoort
- Ecosysteem passend bij doelsoort
- Verbindende bomenlijnen



# BUITENDIJKS

- Vastgestelde peil buitendijkse bouwen is 3.60 m + NAP
- Deel iets lager (3.40 + NAP)
- Voorzieningen treffen t.b.v. 'dry-proof'



# WATERBEKKEN

- Grote havenbekken: binnenvaart & steiger
- Twee havenbekkens: drijvend wonen en groen
- Experiment, kans voor Rotterdam
- Collectief & recreatief



# PARTICIPATIE BEWONERS, ONDERNEMERS, MARKTPARTIJEN

In verschillende fasen van het proces:

- informatiesessies
- rondetafelgesprekken
- marktconsultatie (bv rondom mobiliteitsstrategie maar ook bij Merwehaven)
- één op één gesprekken met partijen in het gebied
- aanwezigheid op wijkmarkt



**Uitnodiging:**  
Sessie Merwehaven M4H Rotterdam

Denk nu mee over de toekomst van de Merwehaven!

Tijdens de laatste POR-vergadering hebben wij een oproep gedaan naar jullie om mee te denken over de gebiedsontwikkeling Merwehaven. Het gebied M4H wordt de komende jaren ontwikkeld tot innovatief woon-werkmilieu, optimaal ingericht voor de innovatieve maakindustrie en met een mix van wonen, werken, cultuur, horeca, recreatie en onderwijs.

## Ruimtelijk Raamwerk

Met de vaststelling van het Ruimtelijk Raamwerk in juni 2019 hebben Haven en Stad de basis voor deze ontwikkeling vastgelegd. Merwehaven is een van de unieke locaties binnen M4H, gelegen in en aan het



## Informatiebijeenkomst

### Masterplan Merwehaven

**Datum** Maandag 20 juni 2022  
**Tijd** 19:30 uur tot 21:00 uur  
**Locatie** De Fruitvis, Marconistraat 39, Rotterdam  
Aanmelden via [info@m4hrotterdam.nl](mailto:info@m4hrotterdam.nl)



## Uitnodiging

### Inloop Masterplan Merwehaven M4H

Graag nodigen we je uit voor een informatiebijeenkomst over het Masterplan Merwehaven. Daar vertellen we je over deze nieuwe ontwikkeling in M4H.

Het toekomstbeeld voor M4H is in juni 2019 vastgesteld in het Ruimtelijk Raamwerk. Hierin staat dat de Merwehaven een gebied wordt om te wonen en werken, met voorzieningen.

**Datum**  
maandag 20 juni 2022 tussen 16:30 – 18:30 uur.  
Je kunt op elk moment binnenlopen

**Locatie**  
de Fruitvis, Marconistraat 43



**Rondetafel-  
gesprekken  
toekomst-  
beeld  
bedrijvigheid**



**Informatie-  
avond  
Masterplan  
Merwehaven**



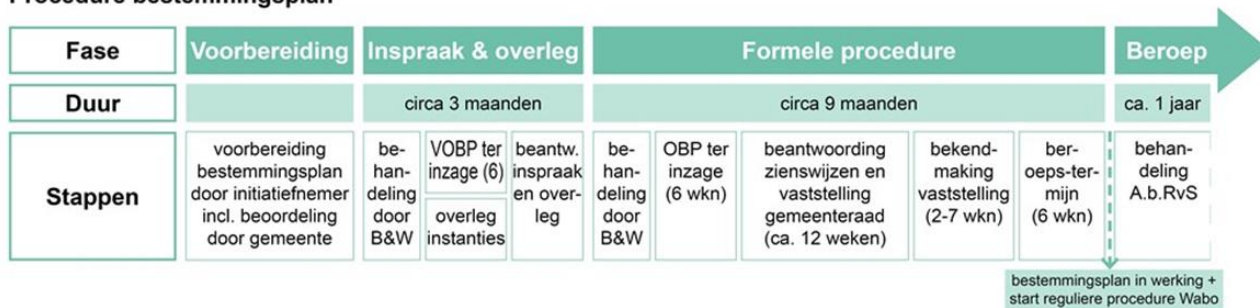
**Masterplan  
Merwehaven  
Zomermarkt  
Oud-  
Mathenesse**



# PLANNING EN PROCES BESTEMMINGSPLAN

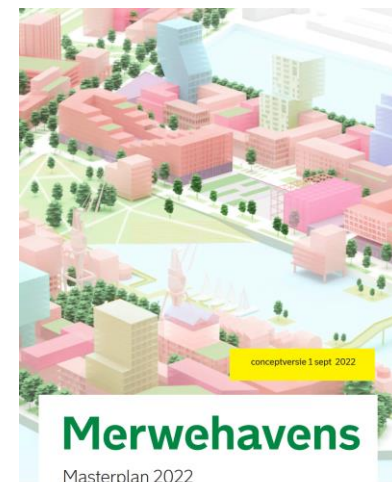
- Informatiebijeenkomst NRD 28-11-2019
- Tussenbericht zomer 2020 via email en website
- Zomer 2021 en voorjaar 2022 per deelgebied gerichte sessies met belanghebbenden in groep of één op één
- Rondetafelgesprek toekomst bedrijvigheid M4H 25-5-2022
- *Q4 2022 ontwerp BP ter inzage en informatiebijeenkomst*
- *Q1 2023 indiening zienswijzen en verwerking*
- *Q2 2023 vaststelling door de Raad*
- *Q3 2023 Bezwaar en beroep*

Procedure bestemmingsplan



# PLANNING EN PROCES MASTERPLAN MERWEHAVEN

- Consultatie vakexperts zomer 2020
- Sessie Platform Ontwikkelaars Rotterdam online 2020
- Juni 2021 wijkcomité OMWD presentatie van de plannen
- 25 september 2021 informatiestand wijkbijeenkomst OMWD
- Juni 2022 wijkraad OMWD
- 20 juni 2022 inloopbijeenkomst Makers M4H en geïnteresseerden
- 20 juni 2022 avond inloopbijeenkomst OMWD en geïnteresseerden
- Juni 2022 presentaties aan Hoogheemraadschap, Schiedam, GGD, DCMR, HBR
- *Oktober 2022 eindconcept en terugkoppeling aan geïnteresseerden*
- *Q1 2023 besluitvormingstraject Masterplan en GREX in de Raad*



# M4H: TOEKOMST IN DE MAAK!

