



Erasmus MC Campus

NvU SPOT (fase 1a & 1a toren)

Nota van Uitgangspunten | maart 2026



Gemeente
Rotterdam



Voormalig gesloopt ziekenhuis, locatie SPOT - bron: Land van Hoboken - uit Cultuurhistorische verkenning Urban Fabric | Steenhuis stedenbouw/landschap

Colofon

Deze Nota van Uitgangspunten is opgesteld door het cluster Stadsontwikkeling van de Gemeente Rotterdam, door de afdeling Ruimtelijk Ontwerp en Advies, met input van Stadsbeheer, Maatschappelijke Ontwikkeling en het Ingenieursbureau.

In opdracht van: Gebiedsontwikkelaar Centrum

Dit document is vastgesteld door het Rotterdams college van Burgemeester en Wethouders op: 17-03-2026

Indien niet anders vermeld is het beeldmateriaal opgesteld door de gemeente Rotterdam.

Inhoud

1. Inleiding	<u>4</u>
2. Locatie	<u>6</u>
3. Programma	<u>6</u>
4. Stedenbouw	<u>6</u>
5. Landschap	<u>8</u>
6. Beeldkwaliteit	<u>8</u>
7. Mobiliteit	<u>10</u>
8. Milieu	<u>10</u>
9. Techniek	<u>11</u>
10. Duurzaamheid	<u>13</u>
11. Proces	<u>14</u>
12. Ontwikkelstrategie	<u>15</u>
Bijlagen	<u>16</u>

1. Inleiding

Dit is een beknopte Nota van Uitgangspunten (hierna te noemen **NvU**) ; deze is aanvullend op randvoorwaarden, uitgangspunten en regels die reeds in het Stedenbouwkundig Plan 's Gravendijkwal (2025) en het herziene Masterplan (2025) zijn beschreven. Bij toetsing dienen alle drie de plannen betrokken te worden.

Deze **NvU** is opgesteld door gemeente Rotterdam in nauwe samenwerking met Erasmus MC.

In de **NvU** staan belangrijke zaken om tot realisatie van een bouwplan te kunnen komen. De **NvU** is bedoeld als leidraad voor de ontwerper van de bouwplanontwikkeling en wordt door de gemeente gebruikt als toetsingskader in de fase van de bouwplanbegeleiding en afgifte van de omgevingsvergunning.

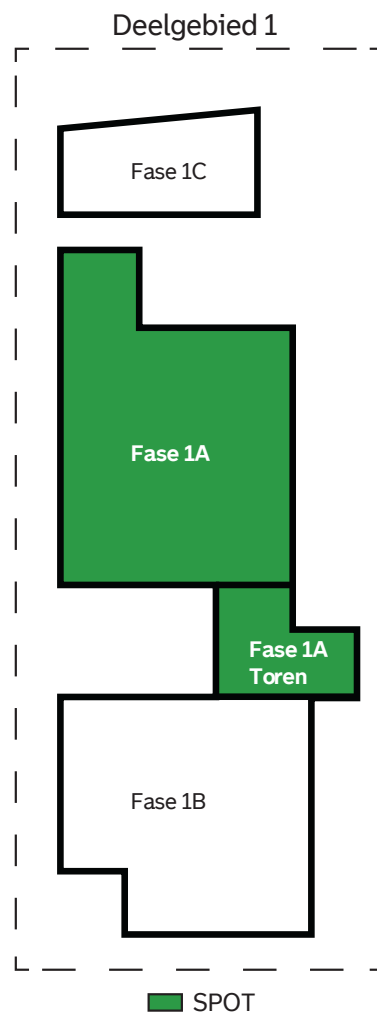
Aanleiding

Het Masterplan Erasmus MC Campus (herziening, vastgesteld op 20 februari 2025) (hierna **MP**) voorziet een tijdshorizon voor de gehele campusontwikkeling tot 2050, gefaseerd over drie deelgebieden. In elk deelgebied bevinden zich één of meerdere bouwplanontwikkelingen. Navolgend op het vastgestelde **MP**, is het Stedenbouwkundig Plan opgesteld voor deelgebied 1 (vastgesteld door Burgemeester en Wethouders op 23 september 2025) (hierna **SP**). Deelgebied 1 bestaat uit vier bouwplannen en deze **NvU** is opgesteld voor de bouwplannen fase 1 & 1a toren die als eerste worden gerealiseerd. Deze fase wordt **SPOT** genoemd, wat staat voor Sophia, Psychiatrie, Onderzoek in de Toekomst. Het kinderziekenhuis en de psychiatrie (onder andere) kunnen naar verwachting in 2032 verhuizen naar de nieuwbouwlocatie. Zo komen er locaties op de campus vrij voor de vervolgprojecten van de campusontwikkeling. Op de afbeelding hiernaast zijn de documenten en de bijbehorende schaalniveaus weergegeven.

Opgave

Voor de campusontwikkeling zijn twee hoofdopgaven gedefinieerd:

1. Het economisch toekomstbeeld van de Erasmus MC campus voorziet een substantiële



toevoeging van het aantal functionele vierkante meters aan R&D-bedrijven, campusvoorzieningen, kennisinstellingen en andere ondersteunende functies.

2. Versterking van de fysieke en ruimtelijke connectie met de omringende stad. Door alle functies van de campus naar buiten zichtbaar en toegankelijk te maken. Deze opgaven zijn uitgewerkt als ontwerpregels in het **SP** en in de planologische regels, waaraan **SPOT** moet voldoen.

Tijdens het opstellen van deze **NvU** is nog onvoldoende duidelijk, op welke manier de verbinding tussen de openbare ruimte en de nieuwbouw het beste vormgegeven kan worden. Hier ligt in de toekomst nog een onderzoeks- en ontwerp-opgave. Zodat met het gebouwt ontwerp geanticipeerd kan worden op de toekomstige inrichting van de openbare ruimte en andersom.

Nota van Uitgangspunten:

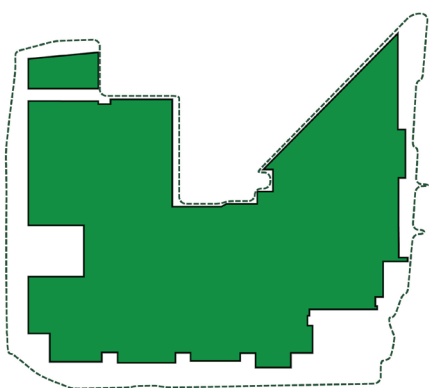
In het Masterplan en Stedenbouwkundig plan staan de kaders, uitgangspunten en regels van deelgebied 1 uitgebreid beschreven. In deze NvU zijn waar nodig nog aanvullende uitgangspunten geformuleerd voor SPOT:

- Technische uitgangspunten voor beheer.
- Specificatie van afspraken, die door Erasmus MC en gemeente in de anterieure overeenkomst zijn gemaakt en

procesafspraken over door Erasmus MC aan te leveren verdiepende informatie of onderzoeken, waarmee de begeleiding en de toetsing van het bouwplan vroegtijdig in goede banen wordt geleid.

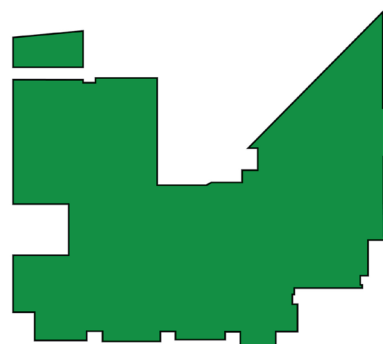
- Beleid, waarvan de actualisatie ver gevorderd is, en waarvan verwacht wordt, dat het bouwplan op getoetst gaat worden in het omgevingsvergunningstraject, zoals bijvoorbeeld de nog op te stellen welstandsparagraaf.

Masterplan (MP) Campus



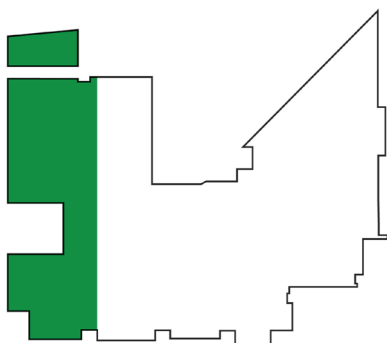
- Ambities aanhechting stad en campus
- Landschappelijke visie

Welstandsparagraaf Campus



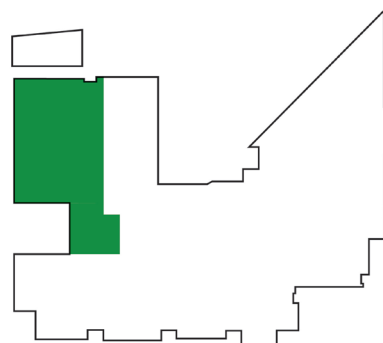
- Welstandcriteria voor toetsing van bouwplannen

Stedenbouwkundigplan (SP) Deelgebied 1: 's-Gravendijkwal



- Historie, huidige situatie en context benoemen
- Samenhang tussen verschillende bouwdelen en buitenruimte
- Kwantitatieve eisen programma en bouwmassa
- Ontwerpprincipes

Nota van Uitgangspunten (NvU) SPOT



- Uitgangspunten voor bouwplan ontwikkeling
- Aanscherping en actualiseren van MP en SP voor bouwplan
- SPOT specifieke uitgangspunten

Overzicht toepassingsgebied vastgestelde documenten (Masterplan, Welstandsparagraaf, Stedenbouwkundigplan, NvU Omgevingsvergunning)

2. Locatie

De SPOT locatie bevindt zich aan de westzijde van het bestaande complex (zie afbeelding hiernaast voor aanduiding SPOT). Op niveau 0 (gelijk aan parkeergarage) zijn de logistieke en organisatorische functies gesitueerd. Dit niveau wordt verbonden met de bestaande bebouwing en zal zich ook deels onder de openbare ruimte van het toekomstige westelijk plein(werknaam) bevinden.

De passage en functies voor de gebruikers bevinden zich op niveau 1 (gelijk aan Westzeedijk) en de verdiepingen erboven. De bouwplannen fase 1a en 1a toren worden verbonden met het bestaande ziekenhuiscomplex (oostkant), de interne passage op niveau 1 zal dan doorlopen tot de 's-Gravendijkwal. Ook de nieuwbouw van bouwplan fase 1B (zuidkant) zal in de toekomst aangesloten worden aan het bestaande complex en SPOT. Er is geen directe verbinding voorzien met bouwplan fase 1C.

Aan de 's-Gravendijkwal grenst de nieuwbouw direct aan de openbare ruimte. Een strook langs de nieuwbouw is openbaar, maar in eigendom van het Erasmus MC. Tussen de 's-Gravendijkwal en het Burgemeester s'Jacobplein (noordkant) grenst de nieuwbouw direct aan de gemeentelijke openbare ruimte.

3. Programma

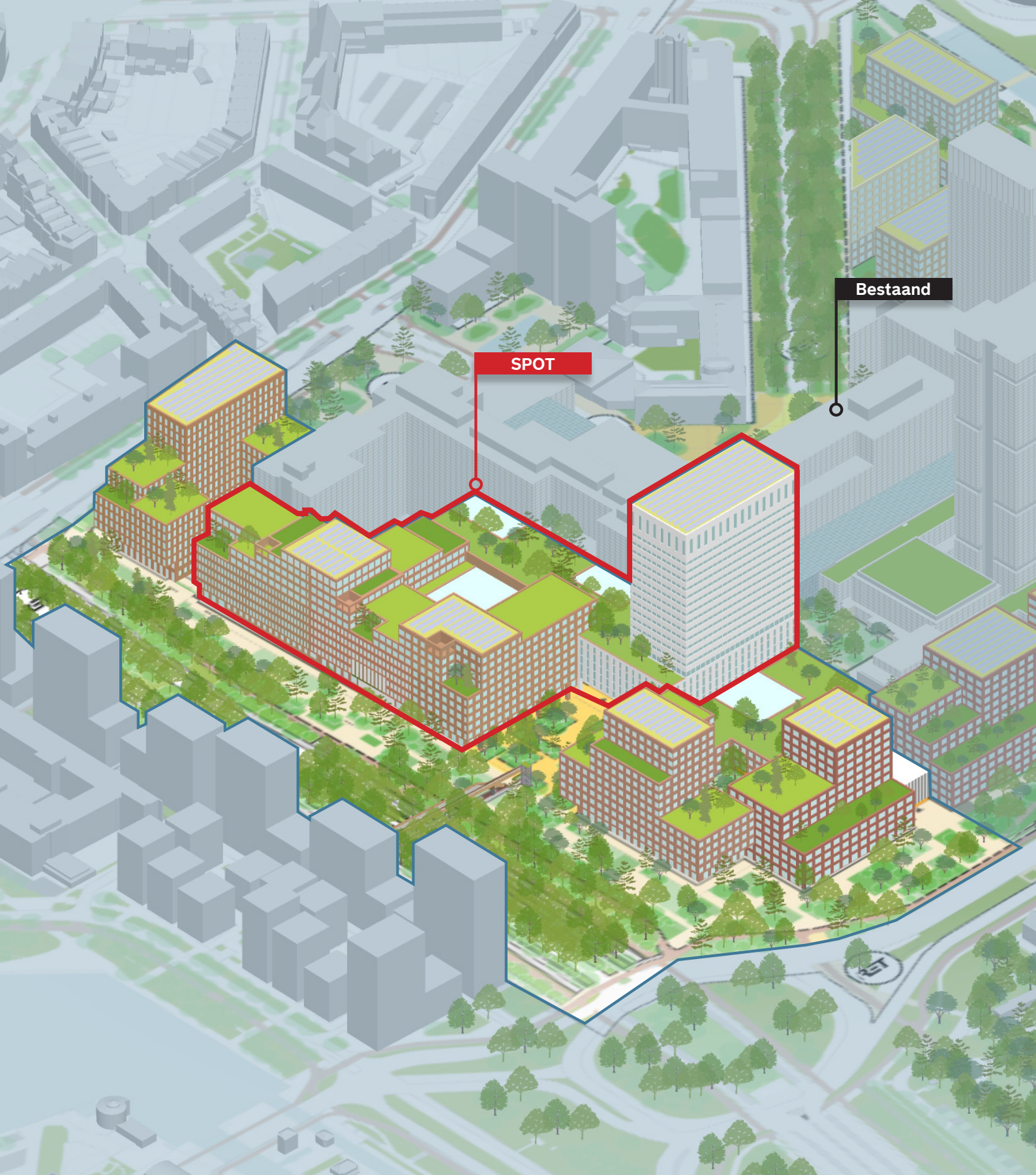
In het SP is vastgelegd dat er voor elke bouwplanontwikkeling in deelgebied 1 door Erasmus MC een marktonderzoek wordt uitgevoerd. Daarmee kan de plintenstrategie uit het SP geconcretiseerd worden wat betreft functie, mix, omvang en locatie. Het onderzoek is gereed aan het begin van de schetsontwerp fase (SO). Het onderzoek wordt afgestemd met de gemeente ter toetsing.

4. Stedenbouw

In het SP is de stedenbouwkundige samenhang geborgd binnen zowel het deelgebied als de campus. Daarnaast zijn er in het SP specifiek voor SPOT ontwerpregels opgenomen.

Aanvullend daarop gelden de volgende uitgangspunten:

- In de SO-fase betreft Erasmus MC alle betrokkenen partijen bij de concretisering van het programma van eisen. Als voortschrijdend inzicht leidt tot onvoorziene wijzigingen in het ontwerp, waardoor het volume niet meer past binnen het ruimtelijk kader van het concept omgevingsplan, kunnen de volgende stappen gevolgd worden:
 1. Architecten brengen met studies de wijzigingen en consequenties voor het volumemodel en kwalitatieve uitgangspunten met betrekking tot de architectuur, het programma en de beleving en inrichting van de openbare ruimte.
 2. De studies worden besproken met het planteam en ter toetsing voorgelegd aan het kwaliteitsteam. Op basis van akkoord kwaliteitsteam kan wijziging worden toegevoegd aan de omgevingsplanprocedure. Het stedenbouwkundig plan is het toetsingskader waaraan de studies zullen worden getoetst.



Indicatie nieuw volume van SPOT - afbeelding uit het Stedenbouwkundig Plan opgesteld voor deelgebied 1

5. Landschap

In het MP en SP zijn de overkoepelende uitgangspunten opgenomen voor het gebouw en de openbare ruimte. De openbare ruimte aan de westzijde van de campus, grenzend aan deelgebied 1 dient als eenheid te worden uitgewerkt binnen de kaders van de Rotterdamse stijl. Zie afbeelding openbare ruimte Deelgebied 1 welk deel van de openbare ruimte hiermee bedoeld wordt. Voor de openbare ruimte aan de westzijde van de campus is de gemeente verantwoordelijk voor het opstellen en uitvoeren van een inrichtingsplan; zo is Erasmus MC verantwoordelijk voor het opstellen en uitvoeren van een inrichtingsplan voor de openbare ruimte op hun eigen terrein. Beide werken samen bij het opstellen van deze plannen. Daarbij geldt als voorwaarde dat in een zone waar beide plannen elkaar gaan raken partijen ervoor zorgen dat de inrichting van de buitenruimte logisch en naadloos in elkaar overloopt.

Aanvullend op het MP en SP geldt het volgende:

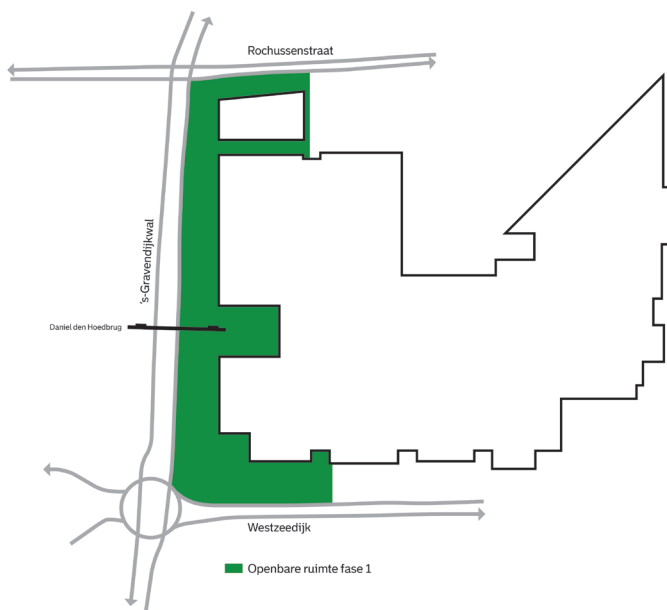
1. Rotterdamse Stijl: de inrichting van het maai-veld tot de gevel dient te voldoen aan het gemeentelijk handboek en toolkit voor ontwerp en inrichting van de openbare ruimte. Zie afbeelding hiernaast: Rotterdamse Stijl: Boulevards rondom Erasmus MC.
2. De inrichting op eigendom van Erasmus MC dient naadloos aan te sluiten op de toekomstige inrichting van de openbare ruimte in eigendom van de gemeente.
3. Groen waar het kan: De campus valt binnen het voormalige Land van Hoboken, een groot en groen landgoed. Samen met de aanliggende parken moet de ontwikkeling van de campus en daarmee ook SPOT bijdragen aan deze groene ruimte.
4. Bijdrage aan ecologische structuren: de inrichting dient ontworpen te worden voor de gids- en doelsoorten van de kernbiotopen Binnenstad, Stadsparken en Stedelijke wijken.
5. Bijdrage aan het Rondje Erasmus: In, door en rondom de campus en gebouwen lopen diverse (wandel)routes die bijdragen aan een prettig en toegankelijk fijnmazig netwerk. Toekomstige gebruikers, variërend van patiënten en personeel tot studenten en omwonenden moeten gebruik kunnen maken de groene Health Campus. Goede routing en

herkenbaarheid binnen en buiten het gebouw is essentieel en dient in samenhang met andere lopende projecten te worden uitgewerkt.

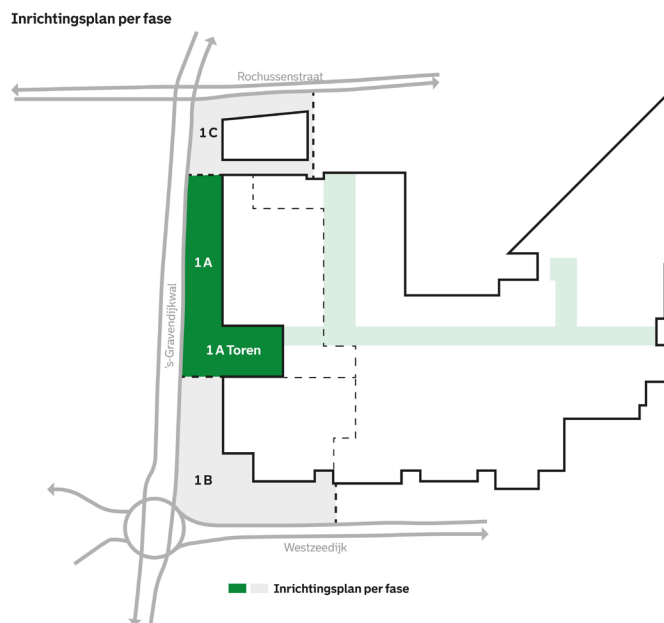
6. Tijdelijk is zoveel mogelijk definitief: met de diverse faseringen van de ontwikkeling kan er sprake zijn van tijdelijke inrichtingen. De nieuwbouw moet na ingebruikname goed bereikbaar en uitnodigend zijn, ook als andere ontwikkelingen van gebouwen of buitenruimte nog niet zijn afgerond. Idealiter is de tijdelijke inrichting al onderdeel van de definitieve inrichting.
7. Samenhang: het westelijk plein moet in samenhang met de Daniel Den Hoedbrug ontworpen te worden. En de inrichting van het voormalige tankstation moet direct zoveel mogelijk samen met de definitieve situatie van de openbare ruimte voor SPOT te worden ontworpen en aangelegd.

6. Beeldkwaliteit

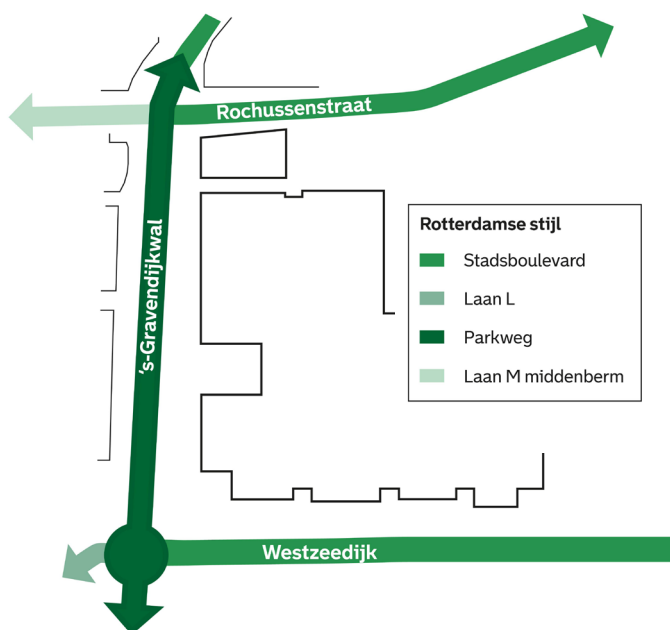
Het bouwplan moet voldoen aan de Welstandsparagraaf Erasmus MC Campus (deze vervangt de criteria voor de randbebouwing uit de Welstandsparagraaf Hoboken uit 2006). De welstandsparagraaf moet op moment van vaststelling van deze NvU nog afgerond worden en wordt naar verwachting vastgesteld door de gemeenteraad in 2026. Ondertussen zal het concept voorgelegd worden aan de welstandsc commissie en college, zodat aan de hand daarvan de bouwplanontwikkeling en toetsing kan worden begeleid.



Afbeelding openbare ruimte Deelgebied 1



Afbeelding Fasering inrichting openbare ruimte



Afbeelding Rotterdamse Stijl: Boulevards rondom Erasmus MC



Afbeelding openbare ruimte en eigendomsgrenzen

7. Mobiliteit

In het MP en SP zijn al randvoorwaarden meegegeven voor de uitwerking van de campusontwikkeling Erasmus MC. Bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt getoetst aan de Beleidsregel parkeren auto en fiets 2025 of diens opvolger. Aanvullend daarop gelden nog de volgende uitgangspunten en eisen:

Parkeervoorzieningen

- Vroegtijdig in de bouwplanfase dient de concrete invulling van de fietsparkeervraag voor alle programmaonderdelen inzichtelijk te worden gemaakt.
- Voor het autoparkeren dient een onderbouwing gegeven te worden voor het aantal parkeerplaatsen dat nodig zijn op basis van de het voorziene programma in relatie tot het huidig aantal parkeerplaatsen. Voor de functies die verplaatst worden, wordt uitgegaan van saldering op eigen terrein. De saldering op eigen terrein gaat ervan uit dat het Sophia niet meer in gebruik is bij oplevering van de SPOT-locatie. Als dit niet het geval is, geldt er voor de herinvulling van het Sophia een parkeereis.

Bereikbaarheid tijdens de bouwfase

Uitgangspunt is dat de campus en omgeving tijdens de bouwfase bereikbaar blijft voor alle vervoersmiddelen. Bij de omgevingsvergunningaanvraag dient dit standaard te worden geborgd in het BLVC-plan. Vanwege de complexiteit en locatie nabij een belangrijke stadssas, eist gemeente Rotterdam dat het concept BLVC-plan al tijdens de bouwplanontwikkeling wordt opgesteld. Zo kan er in het bouwplan rekening gehouden worden met de (on)mogelijkheden voor de bouwlogistiek en worden uitdagingen tijdig inzichtelijk.

Bereikbaarheid na oplevering

Tijdens de bouwplanontwikkeling dient per modaliteit aangegeven te worden hoe de functies in het gebouw bereikbaar zijn. Plus de daarbij verwachte frequenties. Daarnaast moet inzicht gegeven worden in de verwachte frequenties van het incidentele verkeer aan de voorzijde van SPOT, in de openbare ruimte tussen het gebouw en de 's-Gravendijkwal.

8. Milieu

De resultaten van de Milieueffectrapportage (MER) zijn leidend voor de uitwerking van alle bouwplannen van de campusontwikkeling en de ruimtelijke procedure van het desbetreffende deelplan. De MER beschrijft de milieutechnische bandbreedte van de huidige en toekomstige ruimtelijke procedures. Voor de SPOT-locatie bevat de MER gedetailleerd milieuonderzoek, voor de overige locaties is meer globaal onderzoek gedaan. Bij toekomstige procedures voor die deelgebieden is telkens nog gedetailleerd milieuonderzoek nodig.

De MER-procedure voor de hele campusontwikkeling is gekoppeld aan de ruimtelijke procedure van Deelgebied 1, fase a (bouwplan SPOT).

9. Techniek

Afvalverwerking & inzameling

Bedrijfsafval

- Erasmus MC is zelf verantwoordelijk voor de afvoer van hun afval, omdat ze geen aanslag bedrijfsreinigingsrecht ontvangen en hierdoor geen gebruik kunnen maken van de gemeentelijke inzamelvoorzieningen.
- Het aanbieden en verwerken van de containers met bedrijfsafval dient op eigen terrein en in pandig te gebeuren, bij voorkeur in een logistiek hof.
- Het opslaan van bedrijfsafval mag niet zichtbaar vanuit de openbare ruimte plaatsvinden.
- De wijze van inzamelen van het bedrijfsafval moet gericht zijn op het minimaliseren van verkeersbewegingen.
- In de periode van inhuizen is Erasmus MC verantwoordelijk voor het plaatsen van afvalcontainers voor verhuisafval. Gebruikers dienen geïnformeerd te worden om verhuisafval in de daarvoor bestemde afvalcontainers te plaatsen in plaats van de reguliere gemeentelijke afvalcontainers.

Vetputten

Voor horecavoorzieningen dienen vetputten op eigen terrein en bij voorkeur in pandig te worden opgenomen. Vetputten in de openbare buitenruimte zijn niet toegestaan, omdat deze door Stadsbeheer niet worden beheerd in verband met overlast en verontreiniging van de bestrating.

Peilmaat

Het uitgiftepeil ligt op +4.00 meter NAP (zie concept stedenbouwkundig matenplan deelgebied 1).

Andere hoogteverschillen dienen in pandig opgelost te worden als deze grenzen aan de openbare ruimte. Daarvoor is het van cruciaal belang om de SMP-uitgiftepeilen aan te houden.

Kabels en leidingen

Alle nutsvoorzieningen, transformatorruimtes en installatieruimtes (tijdelijke voorzieningen voor de bouwplaats uitgezonderd) nodig voor het gebouw, moeten in overleg met gemeente en betrokken nutsbedrijven zorgvuldig en integraal in de nieuwbouw worden opgenomen. Het plaatsen van deze voorzieningen in de openbare (buiten)ruimte is niet toegestaan.

- Voor kleine aanvullende voorzieningen zoals kastjes voor elektra en telecom dienen ruimtereserveringen binnen de architectuur te worden opgenomen.
- Bij het ontwerp, de bouwvoorbereiding en de uitvoering moet te allen tijde rekening worden gehouden met de bestaande kabels & leidingen in de omgeving. Aan deze NvU en het bijbehorende concept SMP kunnen wat dat betreft geen rechten worden ontleend.
- Alle nutspartijen dienen te worden aangeschreven mits nodig voor het verleggen/leggen van kabels & leidingen.
- Herpositionering van bestaande en de positionering van nieuwe kabels en leidingen dient in afstemming met gemeente Rotterdam plaats te vinden. Zodat dit in samenhang met het inrichtingsplan wordt bepaald.
- Houd rekening met eventuele vergunningen die aangevraagd dienen te worden voor de ondergrondse infrastructuur werkzaamheden.
- Voordat de buitenruimte definitief wordt aangelegd dienen alle kabels & leidingen partijen hun werkzaamheden in de ondergrond uitgevoerd te hebben.

Gronddekking

Als er een onderbouwing aanwezig is, dan kan de ruimte voor het leggen van leidingen (gas, water, elektra, telecom, riool etc.) beperkt zijn. Om die leidingen toch veilig en betrouwbaar te kunnen leggen, is er minimaal 2 meter gronddekking nodig boven de bovenzijde van de onderbouwing. Hiermee wordt het volgende geborgd:

- Bescherming van leidingen - leidingen moeten voldoende grond boven zich hebben om beschermd te zijn tegen belasting van verkeer, bouwwerkzaamheden en vorst. En onder zich om bij werkzaamheden het dak van de parkeergarage niet te beschadigen.
- Veiligheid en stabiliteit - te weinig

gronddekking kan schade veroorzaken aan leidingen of aan de constructie eronder.

- Beheer en onderhoud - bij reparaties of vervangingen moet er genoeg ruimte zijn om te graven zonder de onderliggende constructie te raken.
- Uniforme diepteligging - in de ondergrond gelden vaste dieptes voor verschillende soorten kabels en leidingen; die 2 meter zorgt dat ze nog steeds in een bruikbare zone passen.
- Ruimte voor toekomstige ontwikkelingen - bijv. een particuliere leiding moet al met een meter dekking worden aangelegd
- Dus kort gezegd: die eis voorkomt dat leidingen te ondiep komen te liggen of dat er geen ruimte meer is om ze veilig te beheren, doordat er direct onder de straat al een bouwwerk zit.

Metrobuis

In noordelijke deel van deelgebied 1 bevinden zich de metrobus en metrohalte Dijkzigt. In het ontwerp van SPOT moet rekening worden gehouden met maatregelen om schade en/of zettingen door werkzaamheden te voorkomen. Tijdens de planvorming dient afstemming plaats te vinden met de RET en de afdeling bouw- en woningtoezicht van gemeente Rotterdam. Om de impact van de werkzaamheden in kaart te brengen en eventuele maatregelen vast te kunnen stellen.

Maastunnel

De maastunnel is een Rijksmonument. Er dient rekening gehouden te worden met de Integrale veiligheid van de Maastunnel (traverse). Integrale veiligheid bestaat uit 12 veiligheidsdomeinen, die grotendeels technisch georiënteerd zijn dan wel een technische component hebben:

- Arbeidsveiligheid
- Brandveiligheid
- Constructieve veiligheid
- Elektrische veiligheid
- Externe veiligheid
- Integrale beveiliging
- Machineveiligheid
- Nautische veiligheid
- Sociale veiligheid
- Tunnelveiligheid
- Verkeersveiligheid
- Waterveiligheid

Bouwplaatsinrichting en bouwlogistiek

Een BLVC-plan is verplicht om te komen tot een bouwplaats-vergunning (VGW).

- Het BLVC-plan staat los van het bouwveiligheidsplan dat beoordeeld wordt door bouw- en woningtoezicht.

Voor het bouwen geldt de "Landelijke richtlijn voor sloop- en bouwveiligheid" conform het Bouwbesluit 2012. De geplande bouwhoogte genereert rondom het gebouw een grote bouw veiligheidszone. Bij het ontwerp van het gebouw dient rekening gehouden te worden met de wijze van bouwen met in achtname van de landelijke richtlijn. Vanwege de locatie en beperkte ruimte dient er slim en inventief te worden omgegaan met de mogelijkheden. De aan- en afvoer van bouwmaterialen dient via het "just-in-time" principe te worden geregeld. Dit voorkomt opstoppingen en hinder nabij de bouwplaats.

Laden en lossen van materiaal is niet toegestaan buiten de bouwplaats.

De bouwplaats dient te worden afgeschermd met een houten schutting volgens de Rotterdam Make it Happen-stijl (of de dan geldende campagne).

Vergunning gebruik van de weg (VGW):

Voor nadere voorwaarden van de vergunning voor ingebruikname van gemeentegrond voor bouwplaatsen en/of bouwlogistiek dient ruim voor startwerkzaamheden contact opgenomen te worden met het Gebiedskantoor. Voor het tijdelijk gebruiken van een deel van de openbare weg voor het uitvoeren van werkzaamheden dient een vergunning te worden aangevraagd.

Verkeersbesluit

Voor eventuele langdurige wegafzettingen is er een verkeersbesluit nodig. De procedure van aanvraag tot publicatie heeft een doorlooptijd van 3 maanden. Zonder een publicatie van het verkeersbesluit kan een VGW niet afgegeven worden. Hier dient in het proces rekening mee gehouden te worden.

Tijdelijke verkeersmaatregel (TVM)

Voor werkzaamheden korter dan vier maanden

in Rotterdam, waarvoor een deel van de openbare weg moet worden afgezet, is een tijdelijke verkeersmaatregel (TVM) vereist. Er dient ruim voor startwerkzaamheden contact opgenomen te worden met het Gebiedskantoor.

Beheer

Voor de periode van inhuizen dient de beheerder van het pand voorzieningen te treffen voor verhuyswagens, bestelwagens en eventuele aannemers in goed overleg met het Gebiedskantoor.

10. Duurzaam

Bij de nieuwe ontwikkelingen van de Erasmus MC Campus is duurzaam bouwen een integraal onderdeel van de ontwerpopgave. De duurzaamheidsaspecten, Klimaatadaptatie en biodiversiteit, Gezondheid, Circulariteit en materialen, Energie en Mobiliteit, hebben invloed op elkaar en kunnen dus ook niet los van elkaar worden gezien. De duurzaamheidsaspecten uit het MP zijn verder uitgewerkt in de "Duurzaamheidsvisie Erasmus MC Campus" welke een bijlage is van het MP. In het MP zijn de duurzaamheidsambities over de duurzaamheidsaspecten vastgesteld voor het project SPOT (op het terrein van Erasmus MC) waarnaar wordt gestreefd.

In het Programma van Eisen voor het project SPOT zijn deze ambities uitgewerkt en vertaald naar de BREEAM-NL-richtlijn (niveau 'Very Good') en van daaruit worden de opeenvolgende ontwerpen geleverd: SO, VO en DO. Bij het concept SO, concept VO en concept DO zal er met Gemeente Rotterdam een overleg worden ingepland over hoe deze duurzaamheidsambities zijn verankerd in het ontwerp.

BREEAM-NL

Om de ambities en doelstellingen op het gebied van duurzaamheid in het proces van bouwen en verbouwen te borgen, wordt de BREEAM-NL methodiek gebruikt. Er wordt gestreefd naar het behalen van tenminste niveau 'Very Good' (drie sterren) voor alle nieuwe ontwikkelingen op de Campus.

- Er wordt nu uitgegaan van de richtlijn

Nieuwbouw 2020 v1.0.

- Het BREEAM-NL ambitieniveau 'Very Good' wordt nagestreefd.

Energietransitie

Specifiek zijn voor de energietransitie de onderstaande punten vereist:

- Het gebouw dient energie-efficiënt, ofwel passief ontworpen te worden. Om energieverbruik te reduceren.
- Voor de energievraag is er een inspanningsverplichting dat deze ingevuld zal worden door een combinatie van stadswarmte en hernieuwbare energiebronnen. Indien hiervan wordt afgeweken zal overleg plaatsvinden met de gemeente Rotterdam. Voor de hernieuwbare energiebronnen geldt als uitgangspunt dat warmte, koeling en elektra duurzaam en zoveel mogelijk op eigen terrein wordt opgewekt.
- De herontwikkeling bevindt zich in het concessiegebied van Rotterdam, waarin een aansluitplicht geldt op het warmtenet van Eneco.
- Tijdens de bouw wordt gebruik gemaakt van biobrandstoffen, zero-emissie (ZE) voertuigen en werktuigen. Indien dit niet mogelijk is dient aangegeven te worden waarom dit niet mogelijk is en wat het alternatief is.

Circulair bouwen

De gebouwen(delen) van SPOT worden digitaal vastgelegd in een materialenpaspoort (Madas-ter of equivalent).

Tijdens de bouw van de SPOT locatie dient het bouw- en sloopafval zoveel mogelijk te worden gereduceerd en gescheiden. Zo kunnen deze stromen zo hoogwaardig mogelijk terug in de keten worden gebracht. De uitvoering hiervan dient voor realisatie door Erasmus MC met de gemeente gecommuniceerd te worden. Tijdens de realisatie zal het Erasmus MC rapportages met de voortgang aan de gemeente aanleveren.

Klimaatbestendigheid en biodiversiteit

De natuurinclusieve maatregelen dienen in samspraak met de stadsecoloog van gemeente Rotterdam te worden uitgewerkt.

11. Proces

Dit hoofdstuk geeft uitleg over de te doorlopen procedures voor de realisatie van het bouwplan zoals de indiening van de aanvraag van een omgevingsvergunning, maar ook met de vroegtijdig op te starten voorbereiding voor de inrichting van de bouwplaats en de inrichting van de buitenruimte na oplevering van het gebouw.

Procedure

Architectenselectie

Erasmus MC heeft in afstemming met de gemeente in 2025 een architectenselectie uitgevoerd. Hierbij is gekozen voor de combinatie Team aan de Schie, bestaande uit Cepezed en Vakwerk Architecten.

Omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning wordt verleend als het bouwplan:

- Past in het planologisch kader van het omgevingsplan (met de Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA) als alternatief kader)
- Voldoet aan de milieueisen uit de MER (zie hoofdstuk milieu)
- Is voorzien van een anterieure overeenkomst
- Voldoet aan het Stedenbouwkundig plan Deelgebied 1
- Voldoet aan de NvU SPOT
- Voldoet aan de Welstandsparagraaf Erasmus MC Campus
- Voldoet aan het definitief Stedenbouwkundig Matenplan (SMP)

Stedenbouwkundig Matenplan (SMP)

Het SMP wordt parallel aan het ontwerpproces opgesteld en vastgesteld. De architect ontwerpt op basis van het concept SMP (zie bijlage). Vervolgens wordt op basis van de ontwerp-tekening een voorlopig (VO) SMP opgesteld en door de gemeente uitgezonden naar (externe) partijen zoals nuts- of vervoersbedrijven. Er volgt een goedkeuringsuitzending op basis van een tekening (GUZ SMP) waarin de eerdere reacties zijn verwerkt. Vervolgens wordt de definitieve SMP-tekening vastgesteld door de gebiedsontwikkelaar centrum van gemeente Rotterdam. Hierna dient het definitieve SMP als contractstuk voor de gronduitgifte, als toetsingskader voor de omgevingsvergunning en de buiteninspectie ten tijde van de afname van het gereali-

seerde gebouw. Het SMP is ook kader voor het toekomstige inrichtingsplan.

Inrichtingsplan openbare ruimte (IP)

De uitwerking van de ruimte rondom het gebouw gebeurt in het inrichtingsplan. De rooilijnen en uitgiftepeilen van het SMP zijn hiervoor vertrekpunt. Daarnaast vindt er afstemming plaats tussen het gebouwontwerp en het IP. Het IP wordt door de gemeente gemaakt en na afronding van het bouwplan wordt het inrichtingsplan definitief gemaakt en vastgesteld door de gebiedsontwikkelaar van de gemeente. Hiermee wordt het Rotterdamse Besluitvormingsmodel gevolgd.

Planning

Het streven is om in 2028 te starten met de gefaseerde bouw, zodat het eerste gebouw in 2032 mogelijk in gebruik genomen kan worden. Deze planning is indicatief, daaraan kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

Participatie

De NvU is het resultaat van een proces waarbij tijdens de ontwikkeling van het MP en SP de omgeving is betrokken. Deze laatste twee plannen, alsook het ontwerp-Omgevingsplan SPOT (inclusief milieueffectrapportage) zijn reeds toegelicht op in totaal vier inloopavonden. Aan gezien de beperkte omvang en nieuwsgehalte van de NvU ten opzichte van MP en SP wordt het participatiemoment overgeheveld naar de volgende fase. Bij de uitwerking van SPOT zullen wél weer stakeholders uit de omgeving betrokken worden. Op die manier kunnen burgers volgens het Rotterdams Besluitvormingsmodel Ruimtelijke Ontwikkeling (BRO) op de belangrijke momenten in het proces participeren. De organisatie van de participatie is een gezamenlijke taak voor Erasmus MC, gemeente en geselecteerde ontwerpende partij(en)

Communicatie

Tijdens de bouwplanontwikkeling vinden overleggen en toetsingsmomenten plaats tussen het ontwerp-team Erasmus MC en:

- Vooroverleg Bouw- en Woningtoezicht
- Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond
- Waterschap: Hoogheemraadschap Schieland en Krimpenerwaard

- RET/ Metropoolregio Rotterdam Den Haag
- Planteam Gemeente
- Kwaliteitsteam
- Het bouwplan zal aan de omgeving worden gepresenteerd door Erasmus MC

12. Ontwikkelstrategie

De ontwikkeling van SPOT vindt plaats op grond in privaat eigendom. Zoals afgesproken in de samenwerkingsovereenkomst leggen de betrokken partijen hun afspraken vast in een anterieure overeenkomst. Hierin verzekert de gemeente zich van haar wettelijke verplichting tot kostenverhaal. De anterieure overeenkomst is nodig omdat het vigerend omgevingsplan moet worden aangepast om tot de nieuwbouw van SPOT te komen.

Deze nota van uitgangspunten is een bijlage bij de anterieure overeenkomst. Hiermee zijn de ruimtelijke en programmatische kaders vastgesteld voor een planologisch besluit. Het kostenverhaalsgebied is afgebakend en valt samen met de grenzen van het planologisch besluit, zie afbeelding hiernaast.

Het kostenverhaal ziet toe op enerzijds de gemeentelijke plankosten en anderzijds de buitenplanse kosten.

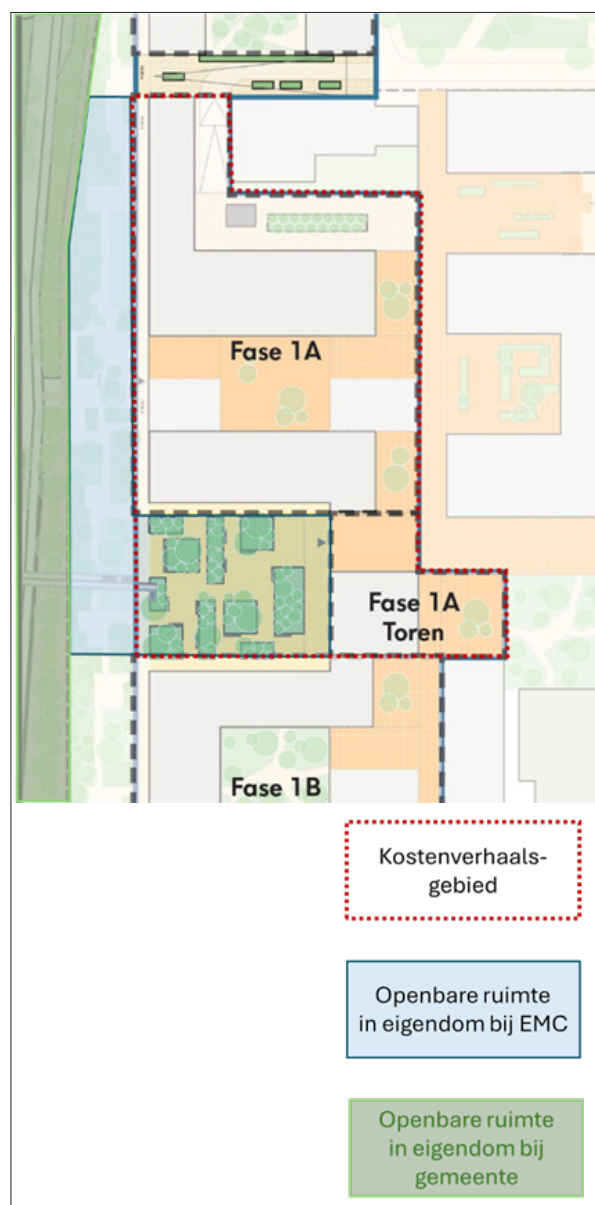
- De gemeentelijke plankosten in de anterieure overeenkomst voor SPOT betreffen een aandeel in de aan de gemeente betaalde kosten voor het opstellen van het masterplan en stedenbouwkundig plan deelgebied 1. En voor de begeleiding en toetsing van de bouwplannen voor SPOT. De hoogte van de plankosten is bepaald aan de hand van de zogenaamde plankostenscan.
- De overige kostenverhaalsbijdrage betreft bijdragen van het Erasmus MC aan de realisatie van de Daniel den Hoedbrug een bijdrage en het amoveren van het voormalig tankstation aan de 's Gravendijkwal.

De inrichting van de openbare ruimte maakt geen onderdeel uit van de anterieure overeenkomst voor SPOT, in die zin dat er geen andere verplichtingen zijn vastgelegd dan dat het

Erasmus MC zorgt voor een goede aansluiting tussen de openbare ruimte in haar eigendom en de aangrenzende gemeentelijke openbare ruimte. Mochten partijen in een later stadium van de planontwikkeling afspraken willen maken over een kwalitatieve verbetering van de openbare ruimte, dan kunnen deze aanvullend worden gemaakt.

Bij de anterieure overeenkomst is een aanbiedingsbrief als bijlage opgenomen. Deze legt vast op welke wijze partijen omgaan met de (aanpassing van de) privaatrechtelijke afspraken, volgend uit de bestaande aktes.

Tot slot zal de gemeente een zakelijke beschrijving van de anterieure overeenkomst publiceren.



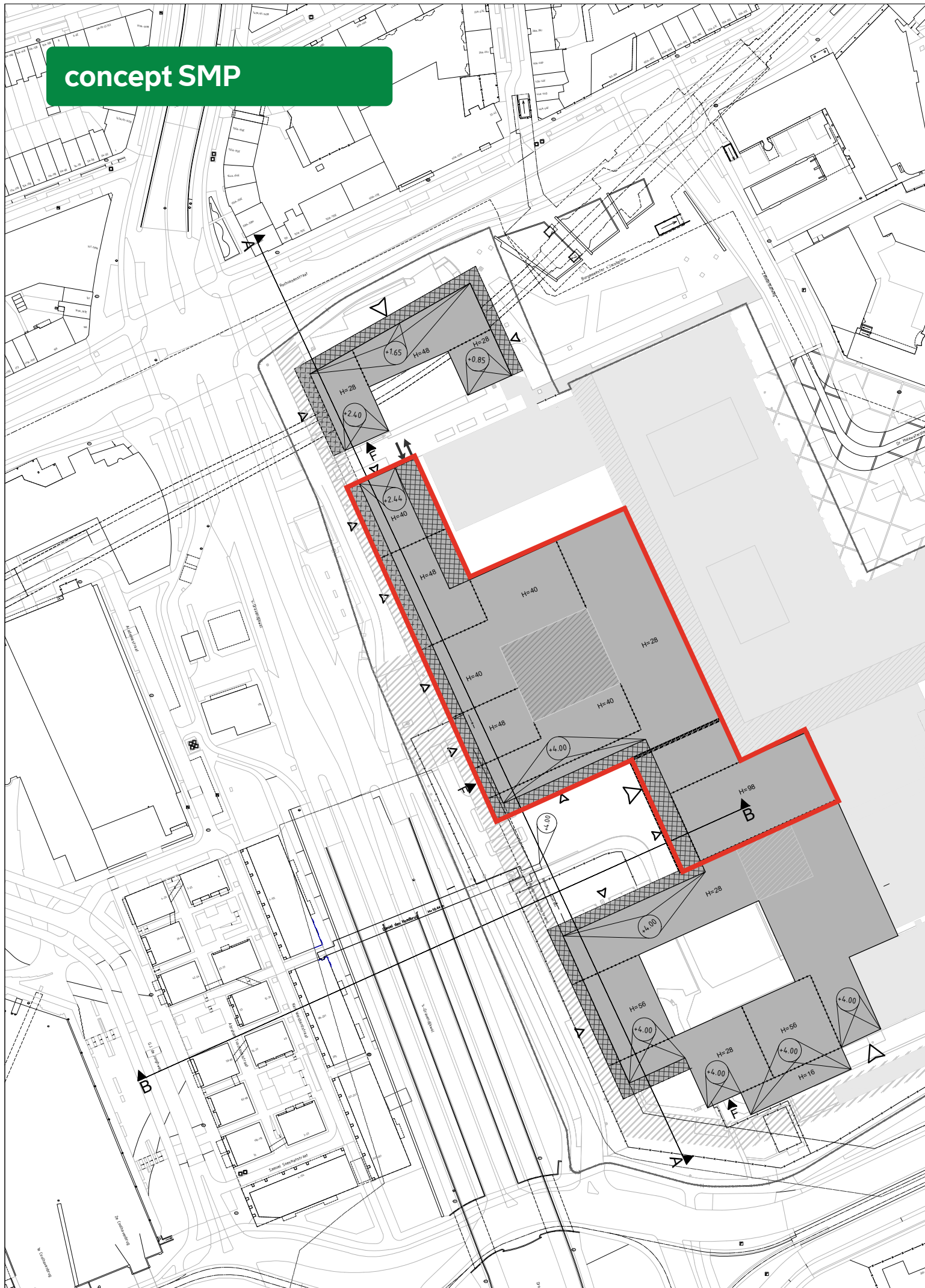
Bijlagen

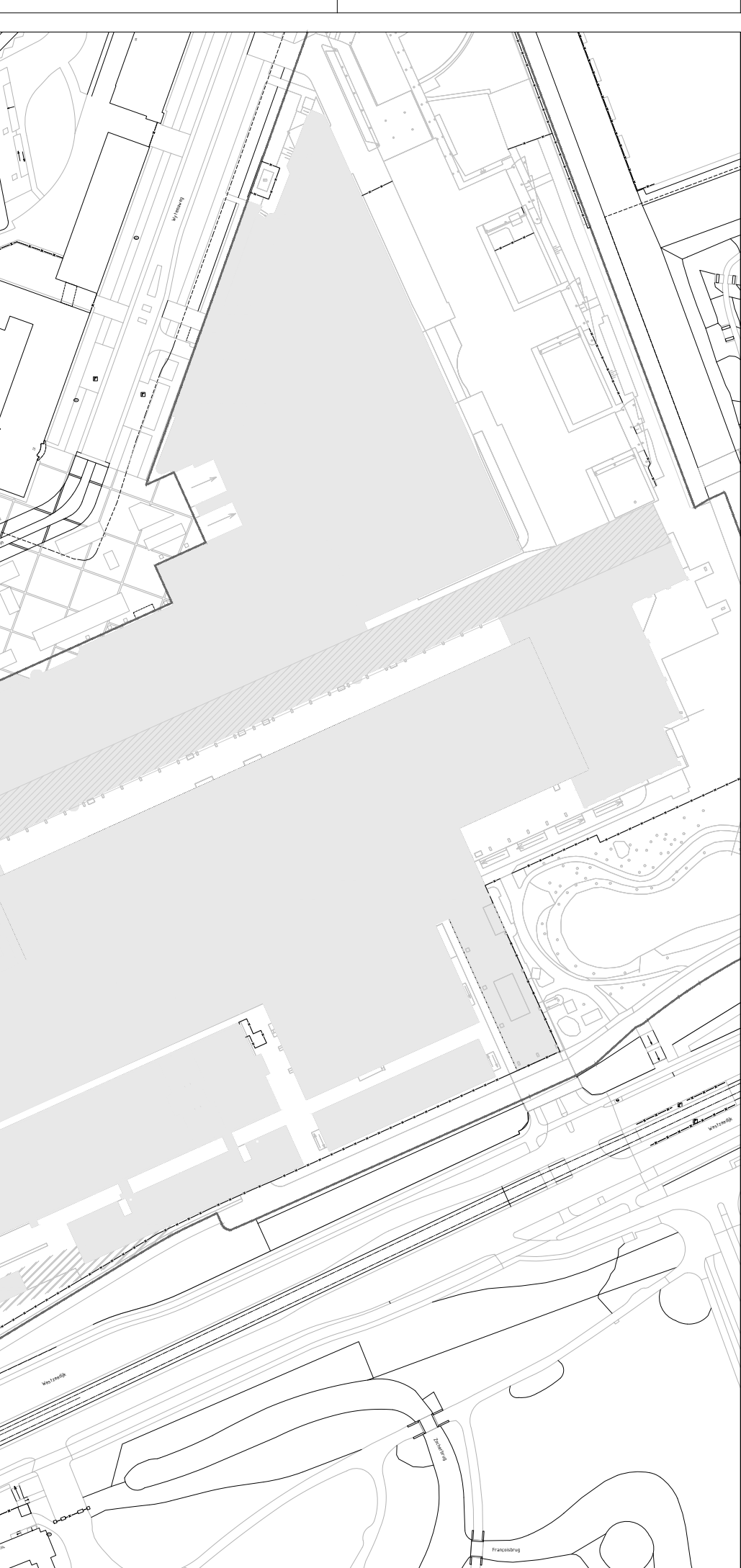
1. Lijst met relevant beleid

Aanvullend op de in het Masterplan opgenomen stukken ([24bb008841] Bijlage 2E behorende bij 24bb008836 over Beleidsverantwoording) zijn volgende beleidsstukken van toepassing:

Titel beleidsstuk	Datum vaststelling	Besluitvormingsnr.	Link naar document
Verkeerscirculatieplan	21-05-2025	[25bb003737] Bijlage 1 behorende bij 25bb003736 over VCP	https://rotterdamraad.bestuurlijkeinformatie.nl/Reports/Document/fb8d7153-4fe3-423c-90bc-40418cca5662?documentId=530c1cc3-6282-47db-b7b4-f3d-7b55eedf5
Uitvoeringsstrategie en -agenda Omgevingsvisie	Naar verwachting Q4/2026	25bb005517	https://rotterdamraad.bestuurlijkeinformatie.nl/Reports/Item/e7f1b8ea-5af1-4355-be26-898479c0610a
Welstandsparagraaf Erasmus MC Campus	Naar verwachting 2026	Zie t.z.t. publicatie op: https://rotterdamraad.bestuurlijkeinformatie.nl/Reports/Document/fb8d7153-4fe3-423c-90bc-40418cca5662?documentId=530c1cc3-6282-47db-b7b4-f3d7b55eedf5	Zie t.z.t. publicatie op: https://rotterdamraad.bestuurlijkeinformatie.nl/Reports/Document/fb8d7153-4fe3-423c-90bc-40418cca5662?documentId=530c1cc3-6282-47db-b7b4-f3d7b55eedf5
Beleidsregel Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2025	Sinds 30 april 2025 in werking	(raadsvoorstel nr. 24bb008604/ 25bo008872); 25bb002445	Beleidsregel Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2025 Lokale wet- en regelgeving
Erfgoedagenda 2023-2027	vastgesteld in gemeenteraad 16 mei 2023	Document RotterdamRaad - [23bb003121]	Bijlage behorende bij 23bb003120 over Erfgoedagenda Rotterdam en uitvoeringsagenda 2023-2027 - iBabs Publieksporaal
Erfgoedverordening	vastgesteld in gemeenteraad 21 maart 2020	Document RotterdamRaad - 20bb2719	Raadsvoorstel over Erfgoedverordening Rotterdam 2020 (Raadsvoorstel) - iBabs Publieksporaal
Rotterdamse Stijl, actualisatie 2025	Publicatie 03-06-2024	24bb003528	Raadsvoorstel over vernieuwd Handboek Openbare Ruimte (Rotterdamse Stijl) RotterdamRaad - iBabs Publieksporaal

concept SMP





Verklaring

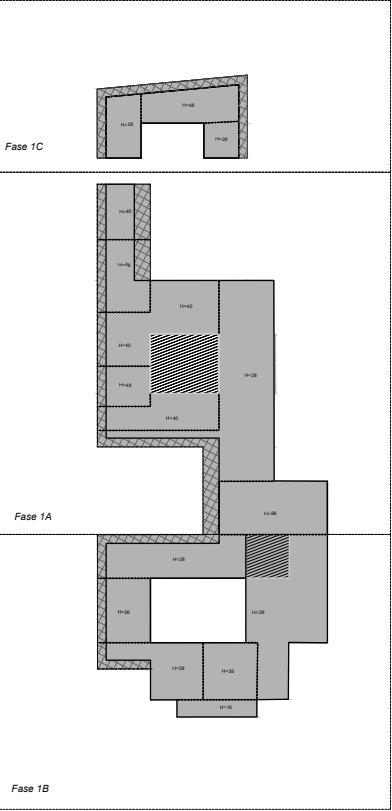
- Bebouwing
- Topografie (geen bebouwing)
- Topografie Erasmus MC indicatief
- Toekomstige bebouwing
- Bebouwing Erasmus MC
- Zone t.b.v kables en leidingen
- Projectgrens herziening masterplan (2024)
- Vastgesteld peil t.o.v. NAP
- Rooilijn
- Atrium
- Overbouwing
- Hoofdentree programma verdieping / ziekenhuis
- Entree programma verdieping / ziekenhuis
- Entree fietsenstalling
- Entree logistiek
- Kadastrale grens
- Grens tunnel / metro ondergronds
- Bouwhoogte in meters t.o.v. vloerpeil begane grond
- Bouwhoogtescheiding
- Fase 1A
- Fase 1A toren
- Waterkering toekomstig
- As kernzone waterkering
- Rand kernzone waterkering

Disclaimer: alle buitenruimte is indicatief weergegeven. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend. Zie voor de uitwerking het toekomstige inrichtingsplan.

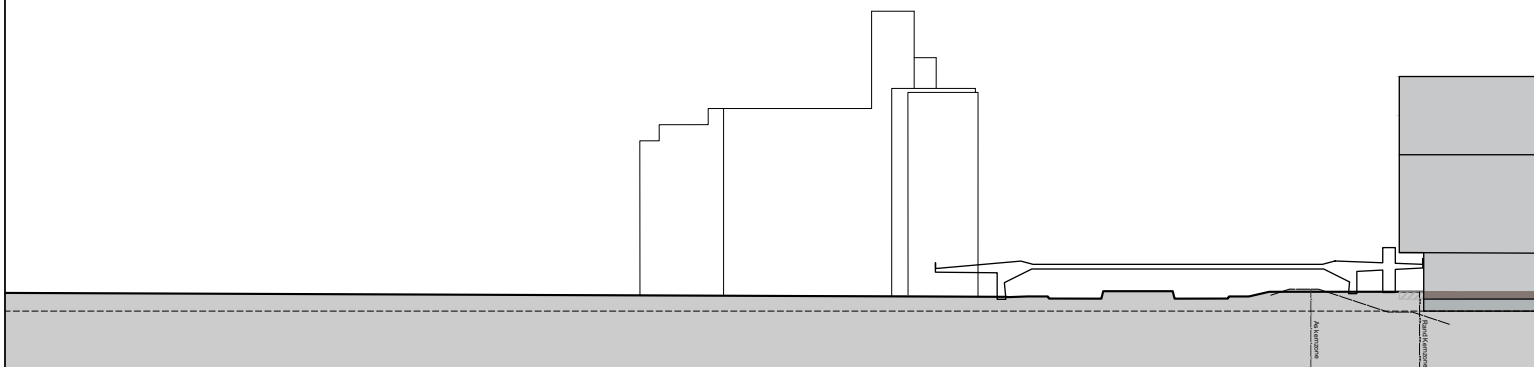
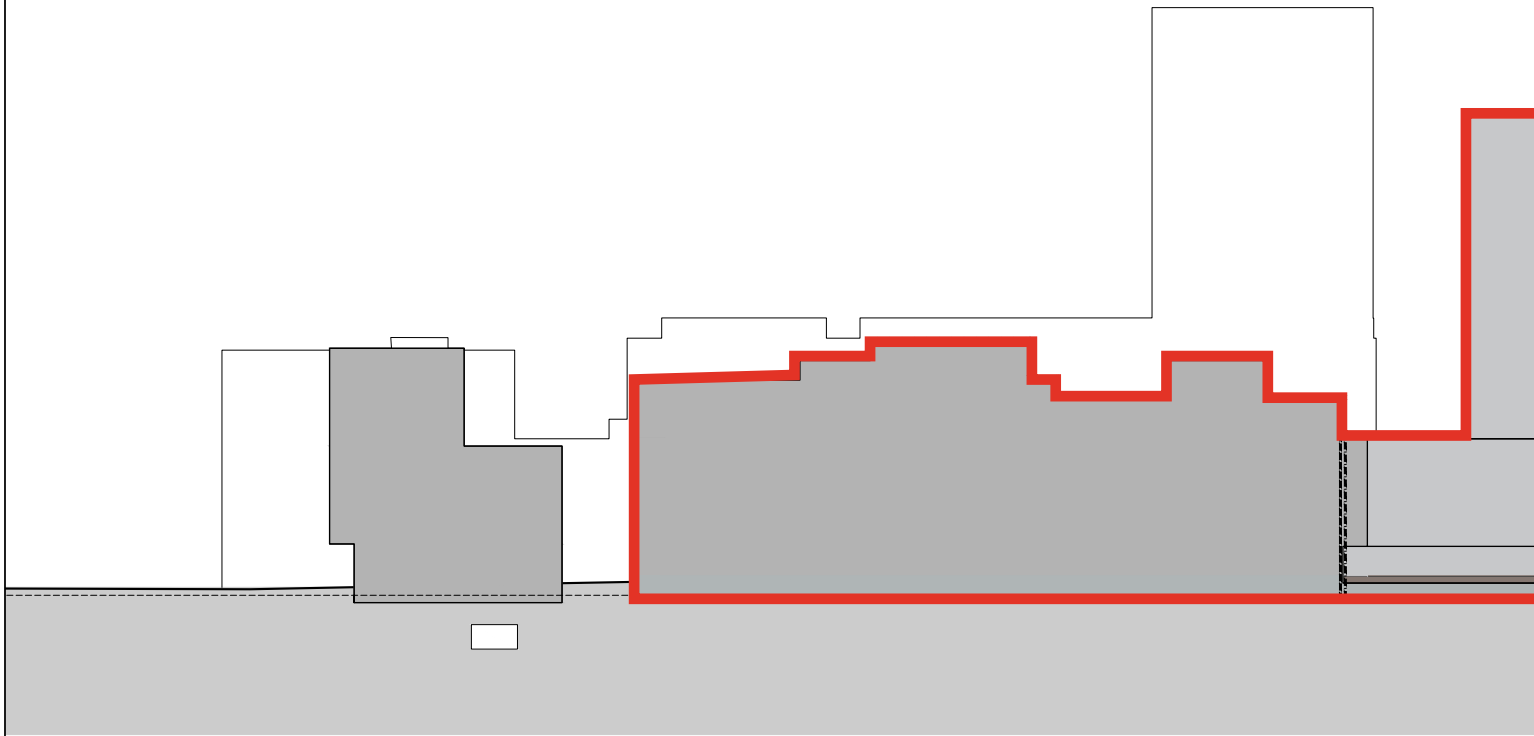
Het Concept Stedenbouwkundig Matenplan is tot stand gekomen op basis van de volgende tekeningen:

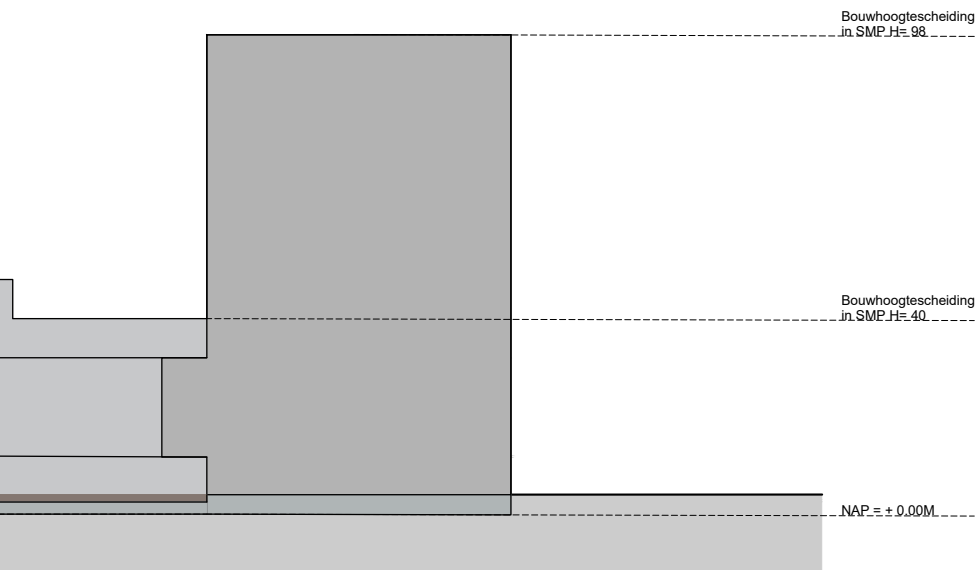
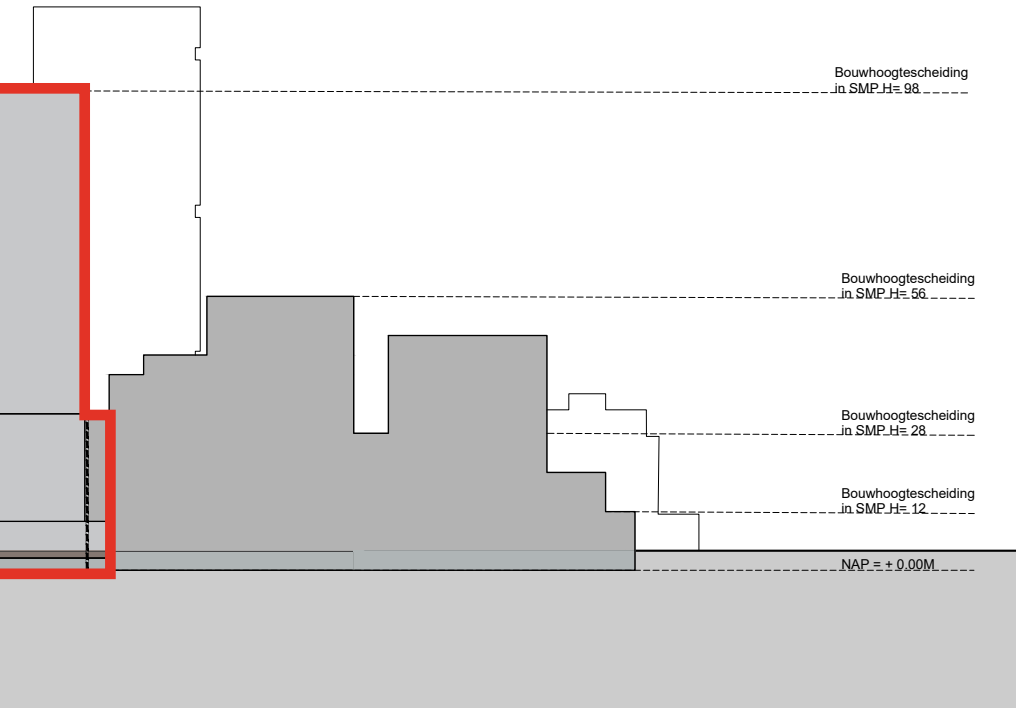
Masterplan EC Definitive , ontvangen op: 2024-10-18, door: Juurlink & Geluk

Waterkering :
Gemeente Rotterdam
Waterkering EMC Variant 3
IB-2025-0042T SO RO GK 003



concept SMP doorsnede





Verklaring

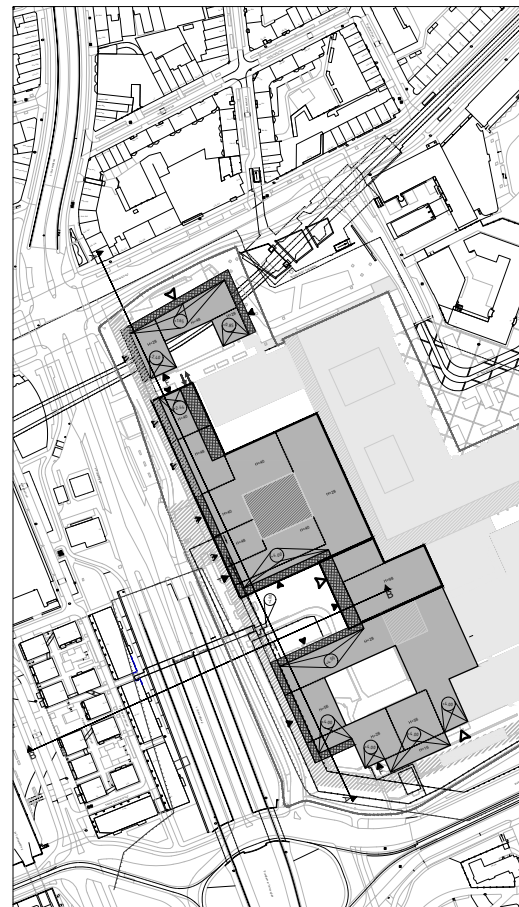
- Bebouwing
- Toekomstige bebouwing
- Toekomstige bebouwing Erasmus MC (aanzicht)
- Ondergrondse bebouwing (laag 0)
- Plein (Substraat 1.5 tot 2 meter)
- Zone t.b.v kabels en leidingen
- NAP +0.00
- Maaiveld
- Metro ondergronds
- Fase 1A
- Fase 1A toren
- Waterkering toekomstig
- As kernzone waterkering
- Rand kernzone waterkering

Disclaimer: alle buitenruimte is indicatief weergegeven. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend. Zie voor de uitwerking het toekomstige inrichtingsplan.

Het Concept Stedenbouwkundig Matenplan is tot stand gekomen op basis van de volgende tekeningen:

Masterplan EC Definitive, ontvangen op: 2024-10-18, door: Juurlink & Geluk

Waterkering :
Gemeente Rotterdam
Waterkering EMC Variant 3
IB-2025-0042T SO RO GK 003



Gebied:	Alkoord definitief plan d.d.:	Opdr. g.:	Yasir Drouk	17-11-2025
Plan team:	SO/PMB:	OPDR. g.:	Ontleend door	Datum
	SO/ROA:	OPDR. g.:	Ontleend door	Datum
				Versie
 Concept Stedenbouwkundig matenplan Erasmus MC Deelgebied 1 's-Gravendijkwal Bouwplan SPOT (fase 1a&1a toren + Waterkering Dijkzigt, Centrum)				
Schaal: 1:500	 Gemeente Rotterdam Ruimtelijk Ontwerp & Advies			Bestandsnaam: 20251711_CE_DV_ErasmusMC-SPOT.dwg
Formaat: A1	TE - 22 / ----			Bladnr: 7/1
Buut: 0119				



Gemeente
Rotterdam