

Technische Sessie Collectiecentrum Rotterdam



10 september 2025 – Commissies ZWCS / BWB



Gemeente
Rotterdam

Agenda

1. Korte introductie (15 min.)
2. Vragen stellen en beantwoorden (45 min.)

Huidige Depot in Metaalhof

- Gemeente Rotterdam is eigenaar van een grote kunst- en erfgoedcollectie
- Groot deel van de collectie wordt beheerd in Metaalhof (nabij Alexandrium)
- specifiek ingericht als depotruimte voor de museale collecties
- Het depot dateert uit 1979 (nu 46 jaar oud)
- Verouderd en voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd --> vervangen



Participerende musea

Ontwikkeling Collectiecentrum Rotterdam
in samenwerking met de volgende musea:

- Museum Rotterdam
- Maritiem Museum Rotterdam
- Wereldmuseum Rotterdam
- Archeologie Rotterdam (BOOR)
- Natuurhistorisch Museum Rotterdam
- Nationaal Museum van Wereldculturen
 - Museum van Volkenkunde in Leiden
 - Tropenmuseum Amsterdam
- Het Nieuwe Instituut?

**museum
ROTTERDAM**

**MARITIEM
MUSEUM**

**Het
Natuurhistorisch**

Archeologie Rotterdam
(BOOR)

**WERELD
MUSEUM**
ROTTERDAM

**WERELD
MUSEUM**
LEIDEN

**WERELD
MUSEUM**
AMSTERDAM

Uitgangspunten

- Een nieuw - *state of the art* - depot realiseren dat voldoet aan alle gangbare normen en richtlijnen;
- Versterken van de samenwerking tussen de gebruikers en vergroten van de efficiëntie door voorzieningen binnen CCR en ook kennis en expertise met elkaar te delen;
- Vergroten van de ontsluiting van de Collectie voor de stad door de mogelijkheid te bieden aan bezoekers laagdrempelig objecten te kunnen bekijken en onderzoeken;
- Realiseren van een collectiecentrum dat goed bereikbaar is en waarin kennisoverdracht, expertise ontwikkeling en educatieve activiteiten naast de depotfunctie plaats kunnen vinden;
- Realiseren van een duurzaam gebouw dat voldoet zowel aan het duurzaamheidskompas van de Gemeente als ook aan de klimaatregimes die de objecten voor opslag vereisen.

Stappen die tot nu toe zijn gezet

- Ambitiedocument
- Functioneel Programma van Eisen
- Scenariostudie
- **Brief gemeenteraad voorkeursscenario (21 maart 2023, 23bo3815)**
- Locatiestudie
- Ruimtelijke Quick Scan afdeling Ruimtelijke Ordening en Advies
- Inpassingsstudie Bureau Nuy van Noort
- **Brief gemeenteraad voorkeurslocatie (14 mei 2024, 24b0004639)**
- Technisch Programma van Eisen (incl. uiteenlopende technische onderzoeken)
- Stichtingskostenberekeningen en financiële consequenties
- Ambitiedocument inpassing omgeving
- Rapport afronding haalbaarheidsstudie collectiecentrum
- **Brief gemeenteraad en concept raadsbesluit (8 april 2025 / 1 juli 2025, 25bb005073)**

Het nieuwe Collectiecentrum



Collectiecentrum Rotterdam

Uitwerking in 2 varianten:

- Zonder NMVW: 6.700 m², ca. 23 werkplekken, 20 + 6 bezoekers
 - Met NMVW: 12.800 m², ca. 43 werkplekken, 24 + 13 bezoekers
-
- Efficiënte opslagsystemen en combineren collecties, delen ruimtes
 - Gebouw 2 laags hoog (max. 15 meter)
 - "Deens model" (veel isolatie, warmtebuffer ondergrond, weinig installaties)
 - Duurzaam (certificering BREEAM Outstanding)
 - Uitnodigende uitstraling, niet iconisch, passend in de omgeving

Functies van het Collectiecentrum

Niet alleen draait om het passief **conserveren** van objecten!

Maar ook :

- Restaureren
- Registeren
- Onderzoeken
- Fotograferen
- Digitaliseren

- Bezoek ontvangen



Functies van het Collectiecentrum

- Depots
- Restauratieatelier
- Fotostudio
- Studio-/onderzoeksruidtes
- Receptie / ontvangst
- Kantoorruimtes
- Vergaderruimtes
- Multifunctionele ruimtes
- Werkplaats
- Quarantaineruimte
- Zuurstofarme ruimte
- Transitoruimte
- Loadingsdock



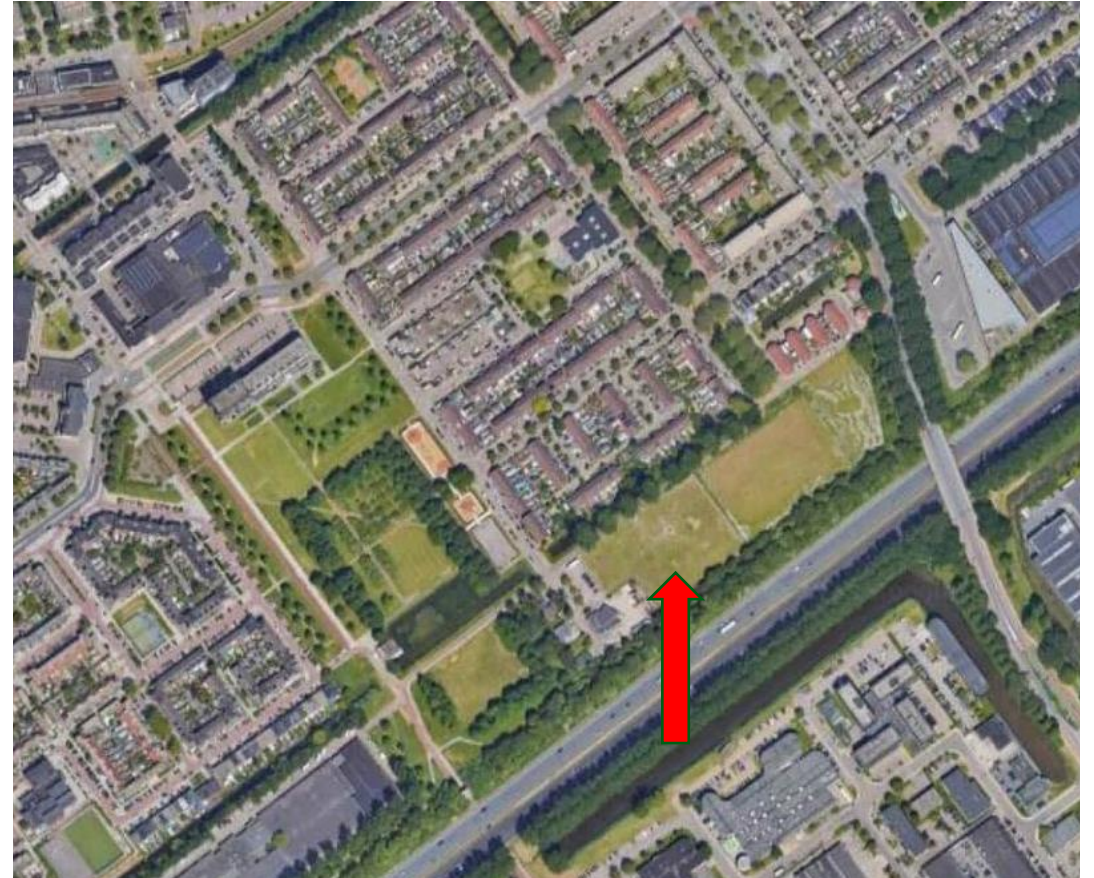
Locatie Zevenkamp



Foto: Maritiem Museum Rotterdam fotografie Fred Ernst

Locatie

- De Nieuwemeer, Zevenkamp
- Ca. 10.000 - 15.000 m²
- Gelegen nabij uitvalswegen en op loopafstand van een metrostation
- Geen risicovolle bedrijvigheid in de omgeving
- Redelijke afstand tot musea
- Eigendom van de gemeente
- Mogelijkheid tot vrijstaande bebouwing
- Bestemming grond is “Bedrijven”



Inpassing omgeving

Inpassingsstudie Nuy van Noort

Ruimtelijk onderzoek afdeling SO – Ruimtelijke Ordening en Advies

Participatie met de omgeving (3x inloop- / informatieavond)

Resultaat: Ambitiedocument voor inpassing in de omgeving

Ambitiedocument ligt voor besluitvorming voor bij de raad, conform het Besluitvormingsmodel
Ruimtelijke Ontwikkelingen (BRO).

Inpassing omgeving

1. Het CCR dient herkenbaar te zijn en te passen binnen de stedenbouwkundige omgeving:

dat betekent dat de vier gevels verschillend zijn: naar snelweg, woonwijk, entree en logistiek. Rekening houdend met schaduw, uitzicht, privacy en geluidswering. Een zorgvuldige ordening van de functies in het gebouw in relatie tot de omgeving is essentieel.

- Zevenkamp werd gerealiseerd in de geest van de terugkeer van de menselijke maat in de woningbouw.
- Het gebouw is zichtbaar aan het Zuidelijk Wijkpark. Hierbij zijn verschillende architectonische ingrepen voorstelbaar om dit mogelijk te maken.
- Afstand tussen gevel woningen en gebouw is minimaal 40m.
- Geschiktheid straatprofielen zijn van invloed op functionele indeling gebouw.



fig. 17 Labiomista, Genk

2. Het CCR als vriendelijke, stille buurt:

Het uitgangspunt is een visuele reductie van de massa. Een aantrekkelijke entree die de collectie en het experimentele karakter van de wijk representeert.

- Groene gevels en dak.
- Reduceren massa en visuele impact gebouw op omgeving.
- Gebruik van herkenbare en duurzame materialen in context van Zevenkamp.
- Een hoog ambitieniveau van de architectuur, die past bij Rotterdam als vooruitstrevende architectuurstad.
- Erfgoed is op bepaalde plekken zichtbaar voor passanten.



fig. 18 Labiomista, Genk

3. Het CCR heeft een positief effect op omliggende verkeersnetwerken:

Er zijn verschillende kansen voor de locatie om de infrastructuur in de omgeving te verbeteren:

Ambitie is om de fietsinfrastructuur, routing naar de metro, veilig vervoer van objecten en verkeersoverlast te verbeteren.

- Een verbetering van omliggende straten mogelijk.
- Er moet een aantrekkelijke langzaamverkeersroute gerealiseerd worden richting metrostation Ambachtsland.
- Fiets- en wandelpaden rondom het gebouw worden aangepakt en verbeterd.
- Herinrichting van de parkeerplaats tot welkom entree-gebied.



fig. 19 Tuin van Museum Voorlinden door Piet Oudolf, Wassenaar

4. Koppelkansen passend bij en versterkend voor functies in de directe omgeving:

het programmeren van de buitenruimte die een betere fiets- en wandelstructuur mogelijk maakt. Het verbeteren van sociale veiligheid en tegengaan van hangjeugd.

- Herinrichting parkeerplaats Nieuwemeer, in combinatie met voorplein CCR.
- Erfafscheiding en randen verbeteren van omliggende gebouwen.
- De vormgeving van het gebouw biedt ruimte voor kunst en cultuur in de wijk.
- Het gebouw dient als geluid- en stofwering tussen A20 en wijk.



fig. 20 Beeldentuin Middelheim, Antwerpen

5. Natuurinclusiviteit speelt een belangrijke rol op de gevel, het dak en in de buitenruimte:

dit gebeurt door het natuurvriendelijk inpassen van het gebouw en aansluiten op omliggende groenstructuren zoals het wijkpark, de singel en het snelweglandschap. Zo dient het water als veiligheidsbarrière en natuurzone.

- Landschappelijk en architectonisch eenduidige inpassing.
- CCR en de buitenruimte behoren tot landschappelijke structuur naast de A20. Het draagt bij aan de versterking van de natuurwaarde van deze zone.
- Aan de noordzijde is het versterken van de beleefingswaarde van het groen van belang.



fig. 21 Kolleksjesintrum Fryslân, Leeuwarden

6. Een klimaatbestendige en duurzame ontwikkeling:

Door de duurzaamheidsthema's zoals energietransitie, circulariteit, klimaatadaptatie en gezondheid, integraal te combineren met locatiespecifieke eisen, realiseren we een duurzaam gebouw dat een positieve bijdrage levert aan de leefkwaliteit van Zevenkamp.

- De gebruikte materialen hebben bij voorkeur een zo laag mogelijke milieubelasting.
- Voor klimaatadaptatie wordt er extra aandacht besteed aan (grond) wateroverlast, bodemdaling en overstroming door extreme neerslag.
- Multifunctionele daken dragen bij aan energie, klimaatadaptatie en biodiversiteit. Hier profiteert Zevenkamp ook van.



fig. 22 The Natural Pavillion, Almere

Financiële consequenties



Stichtingskosten

Stichtingskosten: alle kosten die moeten worden gemaakt om een gebouw te realiseren (bv. bouwkosten, ontwerpkosten, projectmanagement, etc.).

Stichtingskosten berekend op basis van Technisch Programma van Eisen, door onafhankelijk bouwkostenadviseur (BBN).

Stichtingskosten		
	Zonder NMVW (1a)	Met NMVW (2b)
Stichtingskosten (excl. BTW)	€ 36.140.000,-	€ 64.370.000,-
Stichtingskosten per m ² BVO (excl. BTW)	€ 5.394,-	€ 5.029,-

Bij Definitief Ontwerp (DO) nieuwe berekening van de stichtingskosten op basis van feitelijk ontwerp.

Kostendekkende huur (KDH)

Kosten­dekkende huur totale gebouw		
	Zonder NMVW (1a)	Met NMVW (2b)
Kosten­dekkende huur (excl. BTW)	€ 1.933.379,-	€ 3.519.279,-
Kosten­dekkende huur p/m ² BVO (excl. BTW)	€ 289,-	€ 275,-

Op basis van het huidige KDH-model

Huur Rotterdamse partijen: € 1.578.093,-
Huur NMVW: € 1.941.186,-



Stijging KDH Rotterdamse partijen (huur Metaalhof → huur CCR) wordt gecompenseerd vanuit uit de bestemmingsreserve RIM cilinder 5 en is onderdeel van het Integraal Huisvestingsplan.

Dekkings­behoefte Rotterdamse partijen		
	Zonder NMVW (1a)	Met NMVW (2b)
Dekkings­behoefte	€ 1.420.727,-	€ 1.065.441,-

Minder compensatie vanuit gemeente door deelname NMVW: € 355.286,-

Vorbereidingskosten voor de ontwerpfase

Vorbereidingskosten zijn alle kosten voor het maken van een ontwerp tot en met het Technisch Ontwerp (TO). Dit is onderdeel van de totale stichtingskosten en het totaal benodigde krediet.

Vorbereidingskrediet (t/m TO, excl. BTW)		
	Zonder NMVW (1a)	Met NMVW (2b)
Totaal	€ 4.019.322,-	€ 5.940.345,+

Vorbereidingskosten Rotterdamse partijen: € 2,85 mln.
Vorbereidingskosten NMVW: € 3,09 mln.



In het Integraal Huisvestingsplan (IHP) is reeds besloten tot vernieuwing van Metaalhof en het beschikbaar stellen van voorbereidingskrediet.

Ter besluitvorming gemeenteraad: beschikbaar stellen van het voorbereidingskrediet NMVW.

Let op: nog geen besluit over de bouw van het collectiecentrum, alleen over het maken van een ontwerp. Bij het Definitief Ontwerp (DO) besluit gemeenteraad over beschikbaar stellen totale bouwkrediet.

Niet activeerbare kosten en omgeving

Niet activeerbare kosten (excl. BTW)	
Vorbereidingskosten	€ 4.895.292,-
Verhuiskosten	€ 2.024.368,-
Dubbele huurlasten	€ 1.090.984,-
Leegstandsrisico Metaalhof	€ 1.129.168,-
Totaal	€ 9.139.812,-

Niet activeerbare kosten hebben alleen betrekking op de Rotterdamse Partijen, niet NMVW. Die dekt haar eigen kosten.

Dekking voor niet activeerbare kosten verspreid over de jaren 2026 t/m 2031. Reeds in VJN2025 ingediend als knelpunt (nu tot en met 2029 verwerkt).

Aanpassingen omgeving: 1,6 mln. (Aanvraag bij gebiedsontwikkeling (GO-)fonds, anders reguliere investeringsruimte voor nieuwe investeringen via het jaarlijkse investeringsvoorstel.)

Deelname NMVW

Inhoudelijke voordelen:

- Meer kennis ervaring en mankracht voor het beheren van de collecties
- Hogere veiligheid en kwaliteit van het collectiebeheer
- Beter beheer etnografische collectie Rotterdam, door integraal beheer met de etnografische collecties van NMVW
- Meer kansen om tot nationale en internationale samenwerking te komen

Financiële voordelen:

- NMVM betaalt jaarlijks huur (ca. € 1,9 mln. ex. BTW). Via de huur betaalt NMVW in 40 jaar haar deel van de stichtingskosten af. Gemeente Rotterdam betaalt niets voor NMVW, maar schiet het voor. (*risico op leegstand grotendeels afgedekt via samenwerkingsovereenkomst, realisatieovereenkomst en intentieverklaring OCW*).
- Deelname van NMVW leidt tot een goedkoper gebouw, lagere huur voor de Rotterdamse instellingen, en daardoor ca. €350.000,- aan lagere huurcompensatie vanuit de gemeente.

Gelegenheid voor vragen



Gemeente
Rotterdam

Bedankt voor uw aandacht!



Gemeente
Rotterdam