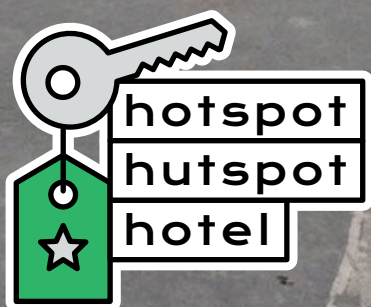


één ster
dat ben jij



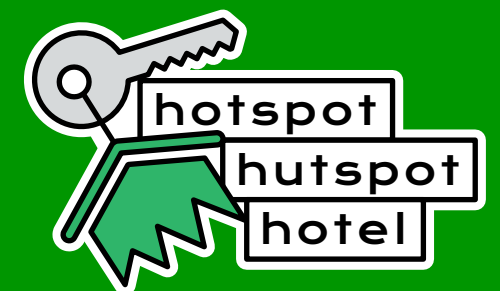


hotspot hutspot

brugwachter 8 3034kd rotterdam

bob@hotspothutspot.nl 06-51810675

is een initiatief van stichting hotspot hutspot. hotspot hutspot is een impactonderneming. we willen met alle 17 de sdg's in de hand, ondernemen en mensenlevens mooier maken.





inhoudsopgave

1. introductie
 - a. wie wij zijn en wat we doen
 - b. waar we dit nu doen
 - c. ons nieuwste initiatief – hotspot hutspot hotel
 - d. een droom verloren of een kans gewonnen?
 - e. doel van dit document
2. plannen voor het hotspot hutspot hotel
 - a. uitgangspunten
 - b. types accommodatie
3. overige functies in het pand
 - a. dc
 - b. keuken voor boterhamsters / crisis catering
 - c. horeca voor de buurt
4. eerste architectonische uitwerking
 - a. eerste concept voor indeling en inrichting
 - b. borgen brandveiligheid
 - c. parkeernorm invulling
5. juridische vragen



1. introductie

1.a wie wij zijn

wij zijn stichting hotspot hutspot, een rotterdamse impactonderneming die zich niet richt op het gat in de markt, maar het gat in de maatschappij. dat doen we al 13 jaar samen met onze vrijwilligers die van waarde willen zijn en/of hun leven weer op de rit willen krijgen.

dit doen we vanuit diverse ondernemingen die we in de afgelopen jaren hebben opgezet:

hotspot hutspot schiedam: restaurant, bakkerij en leerwerkplek in schiedam. heb je geen geld dan eet je gratis. we werken zo duurzaam mogelijk, zoals met foodwaste, bio waar kan.

www.hotspothutspot.schiedam.nl

criscatering: sinds de coronacrisis staan we in no time klaar op het moment dat er eten of drinken moet komen bij een brand, noodopvang of andere incidenten: 24/7. met onze criscateringbus voorzien we iedere dag weer een andere wijk in rotterdam van gratis eten.

www.criscatering.nl

heat and eat: sinds de energiecrisis hebben een online platform om bij horeca koffie, een kom soep of een maaltijd te doneren of door donatie af te nemen. niet hoeven kiezen tussen koken of stoken. een heel directe manier om ervoor te zorgen dat niemand zonder eten hoeft te zitten, acties in heel nederland. www.heatandeat.nl

boterhamsters: armoede op school. geen kind zonder eten op school. 20+ scholen in de regio rotterdam voorzien wij dagelijks van broodtrommels voor ontbijt of lunch, want leren op een lege maag schiet niet op. www.boterhamsters.nl

rijless is more: vervoersarmoede. als je schulden hebt of een uitkering, hoe kom je dan ooit aan een rijbewijs? tijdens onze dagelijkse logistiek klussen geven we rijlessen aan onze vrijwilligers, dat is goed voor het milieu en zo vergroten we hun kansen op de arbeidsmarkt. www.rijlessismore.nl

hotspot hutspot dc: er is eten genoeg voor iedereen, het moet alleen op de goed plek terecht komen. in ons distributiecentrum redden we elke week duizenden kilo's goed eten van vernietiging. dat gebruiken we in onze activiteiten en delen we met andere voedselinitiatieven. www.hotspothutspotdc.nl



"wij zijn stichting hotspot hutspot, een rotterdamse impactonderneming die zich niet richt op het gat in de markt, maar het gat in de maatschappij."



1.b waar we dit nu doen

wij werken op dit moment voornamelijk vanuit onze tijdelijke huisvesting in een bedrijfspand op het bedrijventerrein de boezembocht in rotterdam noord. deze locatie staat geen groei meer toe en zal ergens de komende paar jaar niet langer beschikbaar zijn zodra het gebouw wordt herontwikkeld.

we zijn daarom al langer aan het uitkijken naar een nieuwe locatie die toekomstbestendig is: zowel qua lange termijn beschikbaarheid als het bieden van ruimte en flexibiliteit om uit te kunnen breiden en in te kunnen spelen op nieuwe tijdelijke en meer hardnekkige gaten in onze maatschappij.

1.c ons nieuwste initiatief – hotspot hutspot hotel

rotterdam (en een groot deel van nederland) beleeft een wooncrisis. steeds meer mensen dreigen door de schaarste aan huisvesting tijdelijk of blijvend op straat te belanden. niet alleen mensen waar iets “mis” mee is (verslaafden, verwarde mensen), maar ook mensen die door soms tijdelijke pech op straat belanden. hoe langer je daar bent, hoe moeilijker het wordt weer op te krabbelen. dat kost die mensen heel veel: hun gezondheid, welzijn en ontwikkeling. en het kost ook de maatschappij veel want zonder dak boven je hoofd kan je geen goede ouder, werknemer, ondernemer of scholier zijn.

wij en straatarts michelle van tongerlo (met wie we in het rotterdamse vaker samenwerken) hebben op dit vlak al veel meegemaakt zoals:

- tienermoeder, was bankslaper, belandt met haar 2 kinders op straat, komt niet in de nachtopvang want te zelfredzaam.
- mevrouw woont op kamertje bij ex, ex heeft nieuwe vriendin en mevrouw mag alleen nog gebruik maken van badkamer en kamertje.
- werkende man raakt huis kwijt, er is geen alternatief, slaapt nu in auto.

wij hebben daarom samen met michelle het concept ontwikkeld voor het hotspot hutspot hotel als noodopvang bij tijdelijke woonproblemen om permanente dakloosheid te helpen voorkomen. de idee is een hotel waarbij betalende gasten (toeristen) indirect betalen voor de gasten die er uit nood verblijven. heb je als gast geen geld, dan kun je ook in natura een bijdrage leveren door de boel draaiende te helpen houden. dit verder gecombineerd met specifieke hulp voor de mensen die er uit nood verblijven om hen weer op de rit te krijgen, zodat ze kunnen doorstromen naar reguliere huisvesting.





1.d een droom verloren of een kans gewonnen?

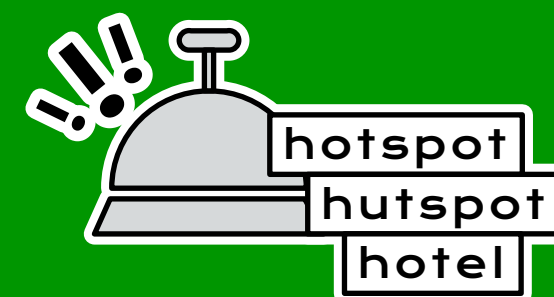
in 2024 kregen we een pand in beeld voor het hotspot hutspot hotel: een hotel in aanbouw met 40 kleine kamers dat te huur stond in het potlood op de blaak. op basis daarvan hebben we een eerste businessplan ontwikkeld en met een crowd funding via linked-in meer dan een miljoen euro opgehaald aan donaties en toegezegde subsidies van particulieren en diverse maatschappelijke stichtingen. het mocht helaas niet zo zijn op deze locatie. het pand bleek nog veel gebreken te hebben en extra werk nodig te hebben, met name om het brandveilig te krijgen waardoor we er met de verhuurder moeilijk uitkwamen. begin 2025 brak hij de onderhandelingen eenzijdig af en koos voor een andere huurder. daarna zijn we op zoek gegaan naar een nieuwe locatie.

die nieuwe locatie hebben we nu gevonden hopen we; en niet alleen voor het hotel maar ook als locatie voor al onze huidige en toekomstige sociale ondernemingen!

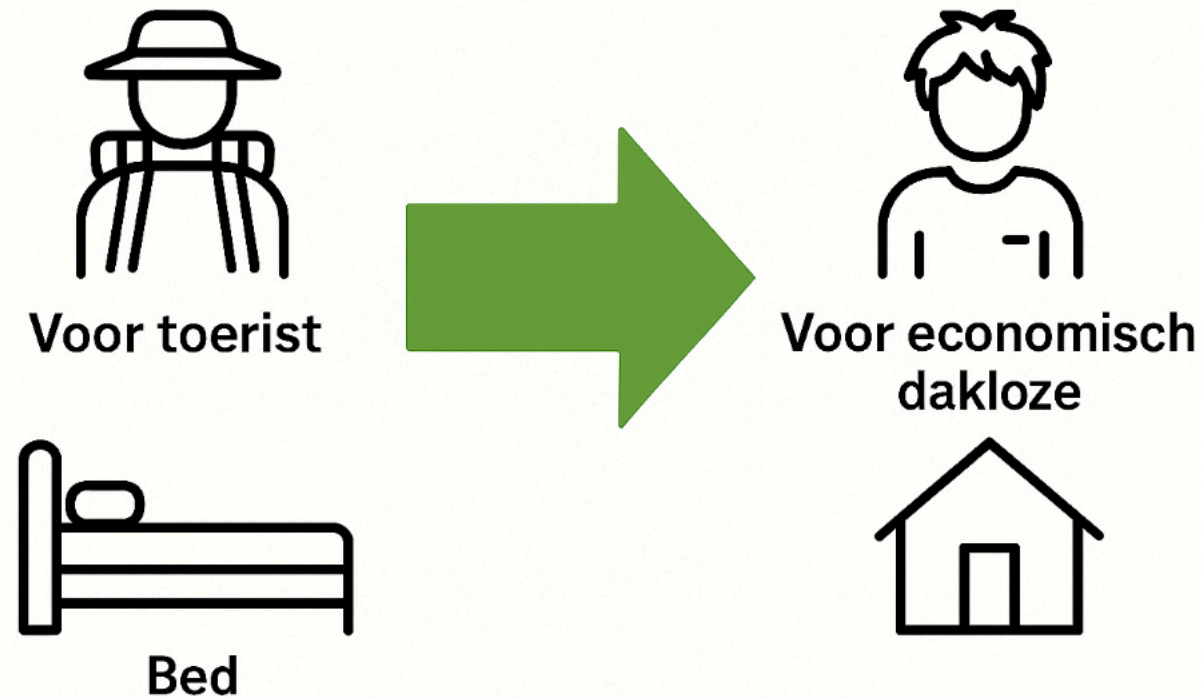
we hebben een te koop staand voormalig bedrijfspand aan de ceintuurbaan 191 in rotterdam noord op het oog. het is een ouder bedrijfspand dat deels uit kantoorruimte en deels uit een grote hal (bijna 2000m2 groot) met een deels glazen dak bestaat. het biedt meer dan genoeg ruimte hier het hotspot hutspot hotel en alle andere activiteiten van hotspot hutspot onder te brengen. dit zou veel voordelen bieden:

- synergie bij de inzet van vrijwilligers zoals gedeelde receptie, brandwacht taken, catering, beheer etc.
- optie om betalende en noodgasten van het hotel (vrijwilligers-)werk te bieden bij de andere sociale activiteiten, zoals het bereiden van maaltijden voor de boterhamsters, helpen in het voedsel distributie centrum of bij de crisis catering
- gebruik van keuken faciliteiten voor zowel de catering, het hotel, als voor een stukje horeca voor externe bezoekers
- besparing van de huur voor de huidige locatie helpt ook bij aan het rond krijgen van het businessplan voor de aanschaf van het pand
- de grote en grotendeels open ruimte die dit gebouw biedt geeft veel flexibiliteit om ook in de toekomst in te kunnen spelen op nieuwe crises die onze stad zouden kunnen treffen.

diverse donateurs van het hotspot hutspot initiatief hebben ons toegezegd garant te staan voor de financiering van de aanschaf van het pand. en met de crowd funding voor het hotel hebben we al een miljoen euro aan donaties en subsidie toezeggingen binnengehaald dat ingezet kan worden als verbouwbudget. verder hebben al eerdere vele partijen toegezegd ons ook in natura en met tijd te willen steunen. een financiële basis is er dus. en mocht meer nodig zijn, we weten dat er brede maatschappelijke steun is voor ons hotel.



1 nacht = 1 kans



1.e doel van dit document

de eerste horde die als volgende genomen moet worden om tot aankoop van het pand en start van de verdere ontwikkeling ervan over te gaan is bepalen of we qua bestemmingsplan en vergunningsvereisten in dit pand terecht kunnen.

dit stuk is met name ook geschreven om betrokken beleidsmakers en ambtenaren bij de gemeente rotterdam te informeren over onze plannen en ideeën met dit pand. dit met het doel om zo snel mogelijk te horen of en zo ja binnen welke kaders en grenzen wij onze plannen op deze locatie zouden kunnen realiseren en of en hoe de gemeente ons hierbij kan helpen.

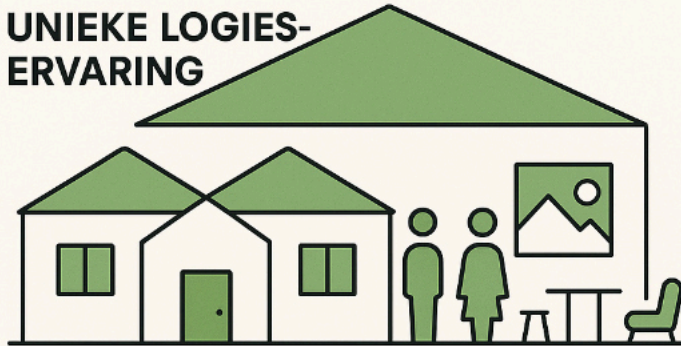
we hopen op dit punt zo snel mogelijk helderheid te krijgen zodat we kunnen besluiten om tot aankoop over te gaan (of niet). het zou heel jammer zijn als dit pand aan een ander verkocht zou worden voor we die helderheid hebben want we denken dat dit pand uniek geschikt is en (niet onbelangrijk) per direct beschikbaar is nu.

beste ambtenaar/beleidsmaker, we hopen dat je dit stuk welwillend leest met in het achterhoofd ook de doelen die wij nastreven in het belang van stad en inwoners. als er iets dat we beschrijven niet of heel lastig kan, horen we ook graag wat als alternatief wellicht toch wel kan of onder welke voorwaarden het eenvoudiger kan.



PRODUCTAANBOD

UNIEKE LOGIES- ERVARING



SOCIAAL VERBLIJF



LOKALE BETROKKENHEID EN BELEVING



DUURZAAM EN CIRCULAIR



2. plannen voor het hotspot hutspot hotel

2.a uitgangspunten

we streven naar een sociaal ondernemingsmodel waarin toerisme en maatschappelijke opvang elkaar versterken. voor toeristen bieden wij een modern, eenvoudig en duurzaam verblijf tegen een concurrerende prijs. voor economisch daklozen bieden wij tijdelijke huisvesting (korter dan 6 maanden en typisch een aantal dagen of weken verwachten we) met meer privacy en rust dan de reguliere nachtopvang. met de inkomsten van de betalende gasten maken we sociale opvang van noodgasten mogelijk en voorkomen we afhankelijkheid van subsidies. onze focus voor de noodgasten ligt nadrukkelijk op economisch daklozen: mensen zonder onderdak door verlies van werk, relatie of inkomen. het hotel biedt geen opvang voor mensen met ernstige psychische problemen of een actieve verslaving. wij hebben daarvoor niet de benodigde zorgexpertise, dit kan niet mengen met betalende toeristen en ook zou de potentiële belasting voor de buurt daardoor mogelijk te groot worden.

een belangrijk onderdeel van ons concept is wederkerigheid: gasten zonder financiële middelen kunnen bijdragen aan het reilen en zeilen van het hotel of een van de andere sociale activiteiten van hotspot hutspot – bijvoorbeeld via keukenwerk, schoonmaak of onderhoud. zo creëren we niet alleen opvang, maar ook structuur, eigenwaarde en perspectief. want zonder een dak boven je hoofd is opbouw nauwelijks mogelijk.

2.b type accommodaties / inrichting

voor de inrichting zijn zowel circulariteit en flexibiliteit belangrijke uitgangspunten. de accommodaties zijn met name gepland om als losse bouwwerken in de grote hal van het pand te worden geplaatst (zie voor een eerste architectonische aanzet hoofdstuk 3 van dit document). uitgangspunt is dat iedere accommodatie een eigen douche en toilet heeft en slaapgelegenheid voor standaard maximaal twee personen. voor gezinnen maken we mogelijk een aantal 4 of 5 persoons units of voorzien we in de mogelijkheid om twee losse units aan elkaar te verbinden.

een deel van de accommodaties wordt gestandaardiseerd gebouwd en relatief vast geplaatst langs 1 lange wand van de hal en een deel los en relatief mobiel in de open ruimte van de hal. de losse units kunnen deels ook meer artistiek /afwijkend worden vormgegeven om voor toeristen aantrekkelijker te zijn (ideeën: omgebouwde oude boot, een kleine zeecontainer met eigen terras op het dak, een vintage caravan etc).

eerste schatting is dat er in totaal rond de 40 kamers/verblijven kunnen worden ingericht waarbij dan ongeveer 25 kamers commercieel verhuurd kan worden en rond de 15 voor noodgasten beschikbaar zijn.





3. overige geplande functies in het pand

a.dc

in ons distributiecentrum komt wekelijks 15.000 kg aan voedselreststromen binnen, die gebruiken we voor onze ondernemingen, benodigd 200+m2

b.koude keuken boterhamsters

voor 20 scholen maken we dagelijks broodtrommels, benodigd 60+m2

c. warme keuken crisis catering

dagelijks maken we maaltijden voor onze crisiscatering bus. maar ook voor de daklozenopvang van de NAS. 's winters zo'n 250 maaltijden per dag. 60+m2

c. horeca voor de buurt

sinds corona hebben we geen restaurant meer in rotterdam, tussen 2012 en 2020 hadden we er vier. er is vraag naar. 80 zitplaatsen. geen geld? ook dan krijg je eten. 120m+m2



4. eerste architectonische uitwerking

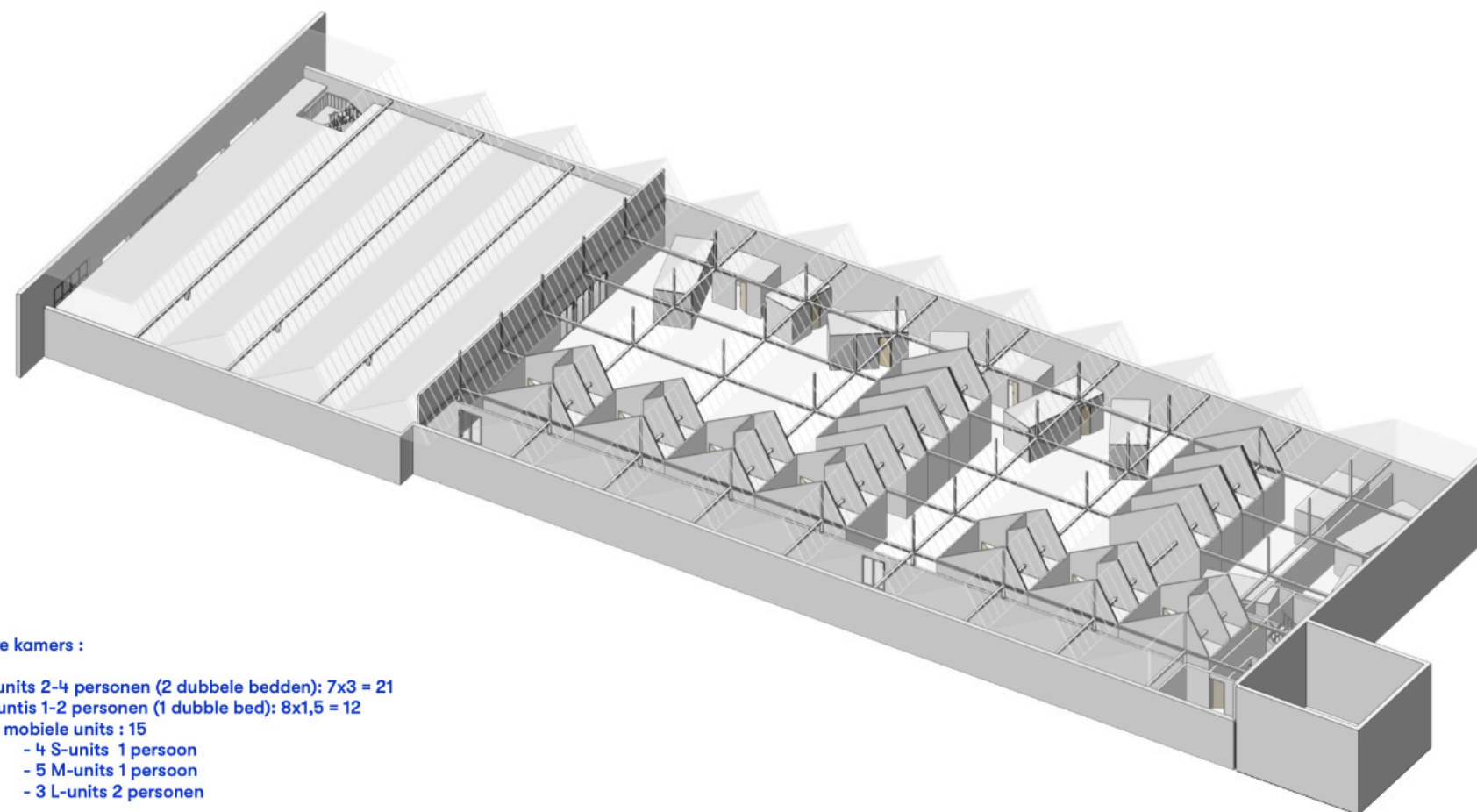
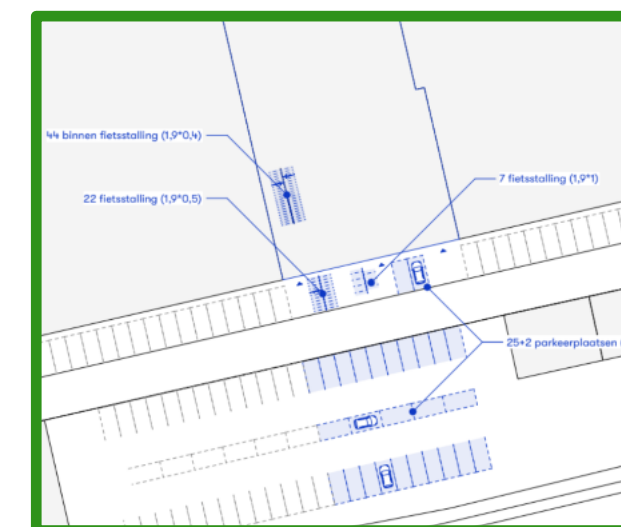
a.eerste concept voor indeling en inrichting

b.borgen brandveiligheid
beschrijving hoe plan is dit te borgen o.a.:

- vlucht gang lopend van voor naar achter met nooduitgang aan voor en achterzijde.
- 24 uur per dag brandwachten aanwezig (dubbelend met functie als receptie/nachtwacht)

c.parkeernorm invulling
▪ argumenten aanwezig dat ratio kamers vs parkeerplakken lager uitpakt:

- doelgroep zal minder vaak eigen auto hebben zowel verwachte type toeristen als verwachte type nood gasten
- treinstation en ander openbaar vervoer vlakbij



Prive kamers :

- 7 units 2-4 personen (2 dubbele bedden): $7 \times 3 = 21$
- 8 units 1-2 personen (1 dubbele bed): $8 \times 1,5 = 12$
- 12 mobiele units : 15
 - 4 S-units 1 persoon
 - 5 M-units 1 persoon
 - 3 L-units 2 personen

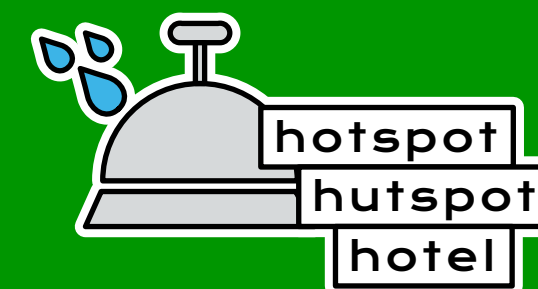
TOTAAL = gemiddeld 48 personen

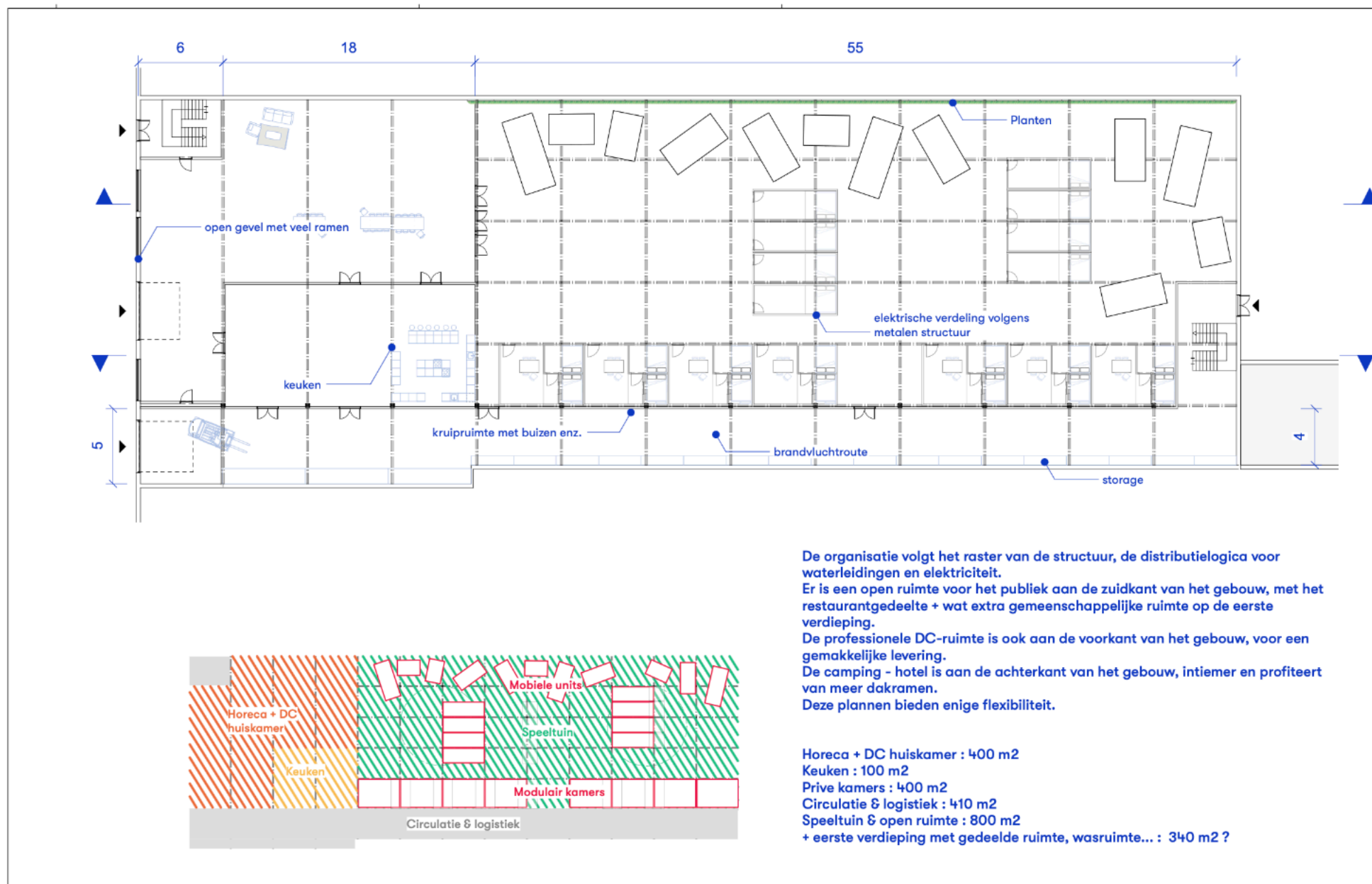
Superuse
straat Maasboulevard 100 (BlueCity)
postcode 3063 NS Rotterdam
telefoon +3110 4664 444
e-mail info@superuse-studios.com

project Hotspot Hutspot Hotel
projectnummer XXX.00
opdrachtgever
bestand 250624_HotspotHutspot.vwx

tekening
Optie 1 - Axonometrie
SO 00.04.1.3

schaal / formaat 1:250 / A3
projectleider Floris Schifferli
getekend door MH
datum 24/06/2025
versie -





Superuse
straat Maasboulevard 100 (BlueCity)
postcode 3063 NS Rotterdam
telefoon +3110 4664 444
e-mail info@superuse-studios.com

project Hotspot Hutspot Hotel
projectnummer XXX.00
opdrachtgever
bestand 250624_HotspotHutspot.vwx

tekening
Optie 1 - Plattegrond
SO 00.04.1.1

schal / formaat 1:250 / A3
projectleider
getekend door Floris Schifferli
datum MH 24/06/2025
versie -



5. Juridische vragen

Op de volgende juridische vragen proberen we zo snel mogelijk een antwoord te krijgen zodat we kunnen besluiten of we tot aankoop van het pand over kunnen gaan in vertrouwen dat we onze plannen daar kunnen verwezenlijken.

5.1 Staat bestemmingsplan toe dat we de in dit document beschreven plannen kunnen uitvoeren.

5.2 Zo ja binnen welke randvoorwaarden

5.3 Zo nee wat kan niet en hoe kan het toch wel (liefst onbepaald naar de toekomst toe maar anders tijdelijk voor ten minste 10 jaar)

5.4 welke vergunningen zouden verder nodig zijn voor de beschreven activiteiten op deze locatie

5.5 aan welke eisen moeten we voldoen om die vergunningen te kunnen verkrijgen

5.6 zijn er nog nadere wettelijke vereisten waar we rekening mee moeten houden?

