



Aan de commissie
Bouwen, Wonen en Buitenruimte

Beste commissieleden,

Met deze brief informeer ik u over de Nota van Uitgangspunten (NvU) voor de locatie Hollands Tuin, die op 4 april 2024 in mandaat is vastgesteld door Stadsontwikkeling. De aanleiding voor het opstellen van de Nota van Uitgangspunten is de herontwikkeling van planlocatie Hollands Tuin tot woningbouwlocatie door woningcorporatie Woonbron (in de wijk Groot IJsselmonde).

In het Besluitvormingsmodel voor Ruimtelijke ontwikkelingen is het project als "projectontwikkeling" aan te merken. De ontwikkeling liep al enige tijd op het moment dat het Besluitvormingsmodel is vastgesteld. Dit is de reden dat er geen projectambitiedocument is vastgesteld in de verkenningsfase. De overkoepelende ruimtelijke beleidskaders zijn de Omgevingsvisie 'De veranderstad, werken aan een wereldstad voor iedereen', Woonvisie Rotterdam 2030 en NPRZ Handelingsperspectief wijk Groot IJsselmonde.

In de verdiepende fase wordt er volgens het model een Nota van Uitgangspunten vastgesteld. Conform het model kan een Nota van Uitgangspunten 'light' in mandaat door Stadsontwikkeling worden vastgesteld. Bijgaand stuur ik u deze toe.

Op 12 december 2023 is het ontwerpbestemmingsplan voor Hollands Tuin door het college vastgesteld en vrijgegeven voor terinzagelegging. Op 22 december 2023 heeft Woonbron de Ontwikkelovereenkomst met de gemeente ondertekend. De concept-Nota van Uitgangspunten was bij beide documenten al als bijlage toegevoegd.

Toelichting

Op de locatie bevindt zich nu een leegstaand schoolgebouw (dat werd gekraakt als woongebouw) en een gymzaal die in gebruik is. De twee gebouwen en het terrein kunnen in fasen worden gesloopt en herontwikkeld.

Fase 1 betreft de sloop van de school. Hier wordt een woongebouw met 38 woningen teruggebouwd in combinatie met een parkeerterrein en aangrenzende openbare ruimte aan het park De Spechten.



In de toekomst wordt fase 2, de locatie met de gymzaal, mogelijk ook ontwikkeld tot woningbouwlocatie. De Nota van Uitgangspunten houdt rekening met fase 2, maar spitst zich met name toe op fase 1.

Voor de herontwikkeling wordt ingezet op nieuwe, duurzame woningen in het sociale segment. Algemeen kan worden opgemerkt dat de beoogde ontwikkeling wordt gebouwd conform het huidige Bouwbesluit en daarmee voldoet aan de daarin opgenomen nieuwste duurzaamheidseisen. Zo voldoet het plan aan de BENG-eisen. De nieuwbouw is gasloos, het dak wordt benut voor het opwekken van duurzame energie. Op de parkeerplaats kunnen laadpalen geplaatst worden voor elektrisch laden. Voor de locatie Hollands Tuin 77 is circulair slopen het uitgangspunt, d.w.z. het sloopafval wordt hergebruikt. Het plangebied ligt in een centrale groene zone die essentieel is voor de klimaatbestendigheid en leefbaarheid van de wijk. Het gebouw sluit aan bij de tuinstadtypologie met licht, lucht en ruimte in de directe omgeving en ook de naastgelegen gebouwen.

Participatie

De omwonenden zijn op de hoogte van de plannen voor sloop- nieuwbouw en de ambities die de gemeente met deze Nota van Uitgangspunten aan deze ontwikkeling wil meegeven. Op 12 december 2023 hebben Woonbron en de gemeente een presentatie gehouden in de Wijkraad van IJsselmonde. Op 20 december 2023 heeft Woonbron een nieuwsbrief verspreid aan omwonenden.

Op 11 januari 2024 is door Woonbron en gemeente een inloopbijeenkomst georganiseerd in het kader van het bestemmingsplan. Zowel de wijkraad als omwonenden staan overwegend positief tegenover de herontwikkeling van planlocatie Hollands Tuin. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen bij de ter inzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan. Daarnaast krijgen direct omwonenden de mogelijkheid om mee te denken over de inrichting van de buitenruimte. Hiervoor krijgen zij een uitnodiging.

Meer informatie over het project vindt u op de website van Woonbron,
www.woonbron.nl/hollandstuin.

Met vriendelijke groet,

Drs. C.M. Zeegers MA
Wethouder Klimaat, Bouwen, Wonen

Bijlage(n):

1. Nota van Uitgangspunten Hollands Tuin