



**Gemeente
Rotterdam**

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

Postadres: Postbus 70012
3000 KP Rotterdam
Website: www.rotterdam.nl

Van: D.G.S.E. Simonis
Telefoon: 0653750784
E-mail: bbo@rotterdam.nl

Ons kenmerk: M2409-1837 24bo008157
Bijlage(n): 1

Onderwerp: Vaststelling Nota van
Uitgangspunten 'Light' Herontwikkeling Ringdijk
84

Datum: 25 oktober 2024

Aan de commissie
Bouwen, Wonen en Buitenruimte

Beste commissieleden,

Met deze brief informeer ik u over de vaststelling van de Nota van Uitgangspunten (NvU) 'Light' voor de herontwikkeling van de locatie Ringdijk 84. De huidige bebouwing van de Mytyschool 'De Brug' en Rijndam Revalidatie aan de Ringdijk 84 stamt uit 1970 en is verouderd. De school en de revalidatie-instelling zullen in het voorjaar 2025 verhuizen naar de (nieuwbouw)locatie aan de Hazelaarweg 50. De locatie is in november 2022 verkocht aan Dura Vermeer. Integraal onderdeel van de verkoopbrochure was een voorlopige NvU zoals vastgesteld in december 2021 na afstemming met toenmalig wethouder Kurvers. De gemeente heeft al voor de verkoop plaatsvond een voorlopige NvU opgesteld omdat op deze locatie de bestemming maatschappelijke voorziening rust, maar deze locatie zeer geschikt werd geacht voor woningbouw in het topsegment. De NvU heeft als aanzet gediend om marktpartijen een 'passend bod' te kunnen laten uitbrengen. De verkoop heeft dan ook plaatsgevonden aan de hoogste bidder. Het betrof een voorlopige NvU om in overleg met de koper de NvU eventueel nog aan te passen en daarna definitief vast te stellen. Inmiddels is de definitieve NvU afgerond. De nu vastgestelde NvU 'Ringdijk 84' is niet wezenlijk veranderd ten opzichte van de voorlopige NvU. De NvU is op 30 september 2024 conform het ruimtelijk besluitvormingsmodel in mandaat als een NvU Light vastgesteld.

Het project 'Woningbouw Ringdijk 84' betreft een herontwikkeling naar woningbouw: circa 45 tot 55 appartementen in het topsegment. Voor Ringdijk 84 zijn met de verkoop in 2022 al bindende afspraken met de ontwikkelaar gemaakt.

De programmatische ambitie is om op de locatie Ringdijk 84 een woonmilieu te realiseren dat een specifieke bijdrage vormt voor de stad en passend is voor het plassegebied van Hillegersberg. Voor deze specifieke locatie betekent dit: topsegment-woningen die aansluiten bij het bestaande groen-stedelijke woonmilieu voor hogere inkomensgroepen. Hillegersberg kent momenteel een zeer gering aanbod van (luze) appartementen met lift. Door deze toe te voegen komt er meer differentiatie in het woningaanbod en kan er doorstroming binnen de wijk plaatsvinden. Op de locatie Ringdijk 84 ligt een grote kans om aan te sluiten bij de lommerrijke sfeer van Hillegersberg; een nieuw geliefd woonmilieu dat profiteert van de bijzondere ligging aan de plas en de Steilrand.



Gestelde randvoorwaarde is wel dat het gebied geen 'gated community' wordt. De oevers aan de noordwest-, noordoost- en zuidoostzijde blijven daarom (semi)-openbaar van karakter. De ruimtelijke opgave is een woonmilieu te realiseren dat het eiland als een 'samenhangende eenheid van bebouwing, landschap en water' versterkt. De ontwikkeling dient bij te dragen aan het totale groene beeld van de Bergse Achterplas. Om de hoge ambities te bereiken worden strenge eisen gesteld aan o.a. bebouwingstypologie, programma, dichtheid, bouwhoogte, groenbeeld, de inpassing van het parkeren, architectuur, de vormgeving van erfgronden en de toegankelijkheid van het gebied.

Het bestaande perceel omvat 19.932 m². Als randvoorwaarde voor herontwikkeling geldt dat het bebouwingsvlak niet groter is dan het huidige bebouwingsvlak (10.046 m²), en dat dit bebouwingsvlak, net als nu het geval is, voor niet meer dan 70% bebouwd wordt (totaal dus 7.032 m²). Er wordt uitgegaan van een opzet met minimaal twee en maximaal vier appartementengebouwen en van een maximale bouwhoogte conform het huidige bestemmingsplan van twaalf meter, gemeten vanaf het huidige maaiveld: een maximum van drie woonlagen op een (half)ondergrondse parkeergarage. Parkeren – ook voor bezoekers – vindt plaats binnen het bouwvlak, waarbij de geparkeerde auto's niet of zo weinig mogelijk zichtbaar zijn in het openbaar gebied, met name vanaf de Ringdijk en de Bergse Achterplas.

In de entreehal van het huidige gebouw bevindt zich een bijzonder glaskunstwerk, een glasappliqué, van Ger van Iersel. Het is een zeer uitbundige en kleurrijke voorstelling met veel reliëf van vlinders, water en lucht. De gemeente heeft aangedrongen op een plek in de nieuwe ontwikkeling.

De ontwikkelaar organiseert in overleg met de gemeente het communicatie- en participatietraject. Op 24 september 2024 zijn wijkraadsleden van Hillegersberg en Schiebroek geïnformeerd. Dit najaar start het participatietraject voor bewoners en andere belanghebbenden. In 2026 is de start bouw beoogd.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

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

Bijlage(n):

1. Nota van Uitgangspunten Ringdijk 84