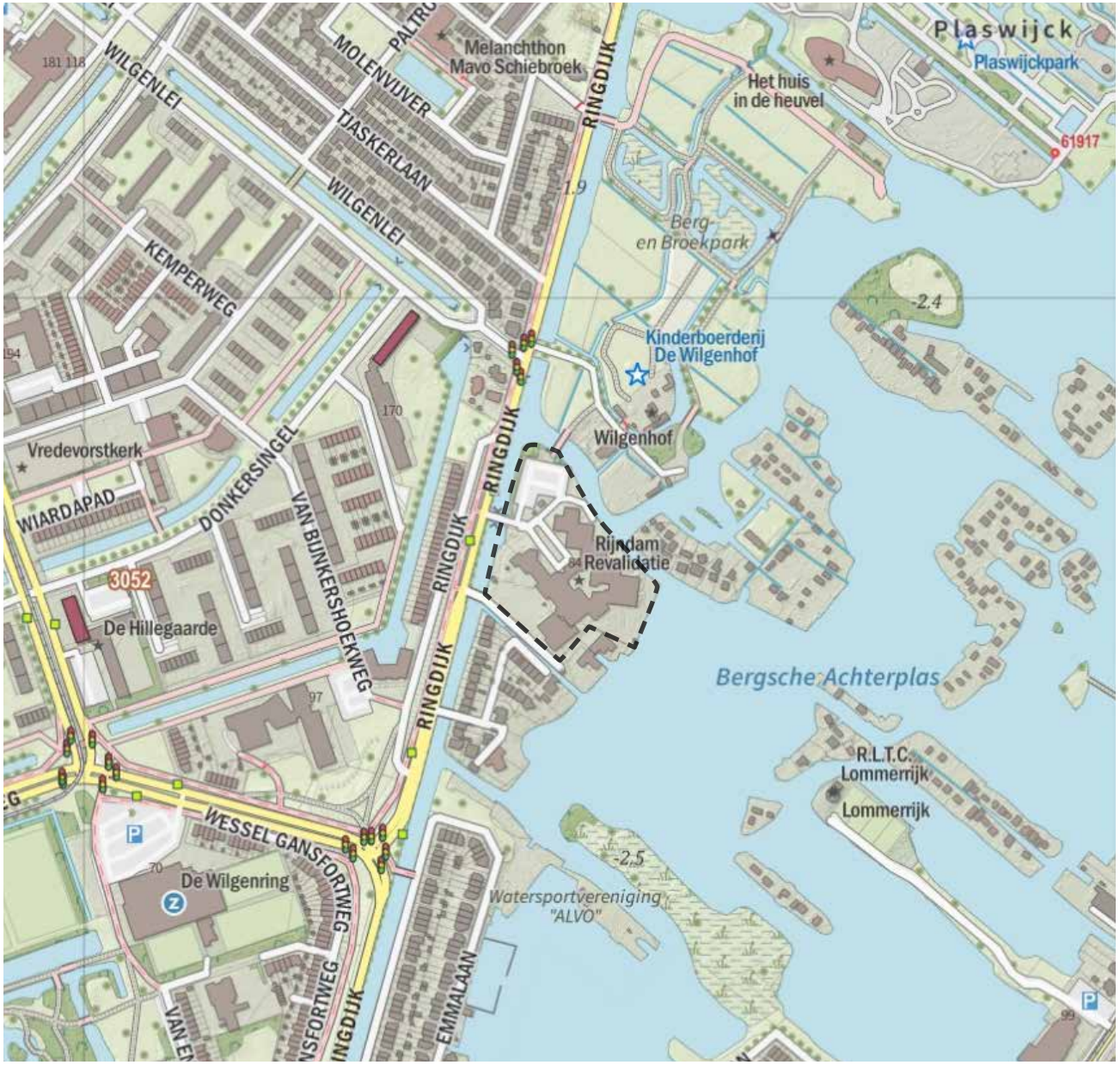
Gemeente Rotterdam

Ringdijk 84

Nota van Uitgangspunten

Definitieve versie | 30 september 2024





Colofon

Deze Nota van Uitgangspunten is opgesteld door

Stadsontwikkeling ROA (Ruimtelijk Advies & Ontwerp)

Gebiedsaccountmanager	[redacted]
Projectleider	
Stedenbouw	
Landschap	
Mobiliteit	
Markt & Contracten	
Duurzaam	
Stadsbeheer	
Water	
Wonen	

Deze definitieve versie van de Nota van Uitgangspunten is door de Gebiedsaccountmanager vastgesteld op 30 september 2024.

Inhoud

1. Introductie 02

2. Locatie 06

3. Beleidskaders 10

4. Uitgangspunten 16

5. Duurzaamheid 32

6. Vervolg 38

Bijlagen 42

1 Introductie

1.1 Inleiding

1.2 Proces

1.3 Opzet





bestaande situatie: een door groen omgeven gebouw voegt zich in het ‘eilandenrijk’ van de Bergse Achterplas.

In dit hoofdstuk wordt een korte introductie gegeven op de locatie, de opgave en het te volgen planproces.

1.1 Inleiding

Op de locatie Ringdijk 84 zijn Mytylschool 'De Brug' en 'Rijndam Revalidatie' gehuisvest; een voorziening voor poliklinische revalidatie van kinderen en jongeren in Rotterdam. De locatie was vroeger eigendom van een stichting. De huidige bebouwing aan de Ringdijk 84 stamt uit de jaren zeventig van de vorige eeuw en is verouderd. De Brug en Rijndam Revalidatie zullen verhuizen naar nieuwbouw op een andere locatie. Het project 'Woningbouw Ringdijk 84' betreft herontwikkeling van de huidige zorg- en onderwijslocatie ten behoeve van woningbouw.

1.2 Proces

Er heeft inmiddels een tenderprocedure plaatsgevonden voor deze locatie. De tender om op deze locatie woningbouw te gaan realiseren is gewonnen door Dura Vermeer (hierna: 'initiatiefnemer'). In het voortraject is tijdens de tenderprocedure een conceptversie van deze Nota van Uitgangspunten (NvU) meegegeven, zodat marktpartijen een passend bod konden doen. Deze conceptversie is destijds niet vastgesteld. Afgesproken werd dit pas te doen ná gunning aan de definitieve marktpartij. De voor u liggende NvU is een nadere precisering van de eerder gepresenteerde globale denkrichting. De vastgestelde Nota van Uitgangspunten beschrijft de condities waaronder de gemeente bereid is haar medewerking te verlenen aan wijziging van het bestemmingsplan in geval van sloop-nieuwbouw. De NvU is tevens een instrument voor borging van ruimtelijke kwaliteit; bij planuitwerking worden toekomstige initiatieven kwalitatief beoordeeld op basis van de vastgestelde NvU.

1.3 Opzet

De hier gepresenteerde randvoorwaarden en uitgangspunten beschrijven de condities waaronder de beoogde herontwikkeling van de locatie Rijndam ruimtelijk gestalte kan krijgen. Het is géén plan waarin een eindbeeld wordt vastgelegd, maar een flexibel raamwerk waarbinnen nog meerdere invullingen mogelijk zijn.

De Nota van Uitganspunten kent een hiërarchische opbouw. Allereerst worden de kenmerken van de locatie beschreven in relatie tot de stedenbouwkundige context en geschiedenis. Doel hiervan is bestaande kwaliteiten te benoemen, die waar mogelijk gehandhaafd en versterkt kunnen worden. Bestaand vigerend beleid wordt meegenomen in het totale afwegingskader. Hierdoor kan de ruimtelijke opgave beter benoemd worden, en kunnen handvatten afgeleid worden voor de toekomstige herontwikkeling.

Binnen deze NvU worden condities beschreven voor herontwikkeling van de locatie op basis van sloop en nieuwbouw. Dit wil niet zeggen dat hergebruik van (delen van) het bestaande gebouw geen reële optie is. Er is onderzoek gedaan naar de cultuurhistorische waarde. Hieruit blijkt dat er geen grote cultuurhistorische noodzaak is dit complex te bewaren voor Rotterdam (dit geldt overigens wel voor het nu aanwezige glaskunstwerk). Vanuit duurzaamheidsperspectief is het bij sloop uiteraard wél wenselijk materialen te behouden waar mogelijk her te gebruiken.

Ambitie voor herontwikkeling van de locatie Ringdijk 84 is het creëren van een waardevol woonmilieu dat recht doet aan de bijzondere ligging in een parkachtig plassengebied. In het geval dat de initiatiefnemer transformatie in plaats van sloop en nieuwbouw overweegt, zal de NvU worden aangevuld met specifieke randvoorwaarden voor hergebruik en functieverandering en zal mogelijk een aantal randvoorwaarden t.a.v. een goede ruimtelijke inpassing opnieuw geformuleerd worden, indien deze niet verenigbaar zijn met handhaving van het bestaande gebouw.

2 Locatie

2.1 Geschiedenis

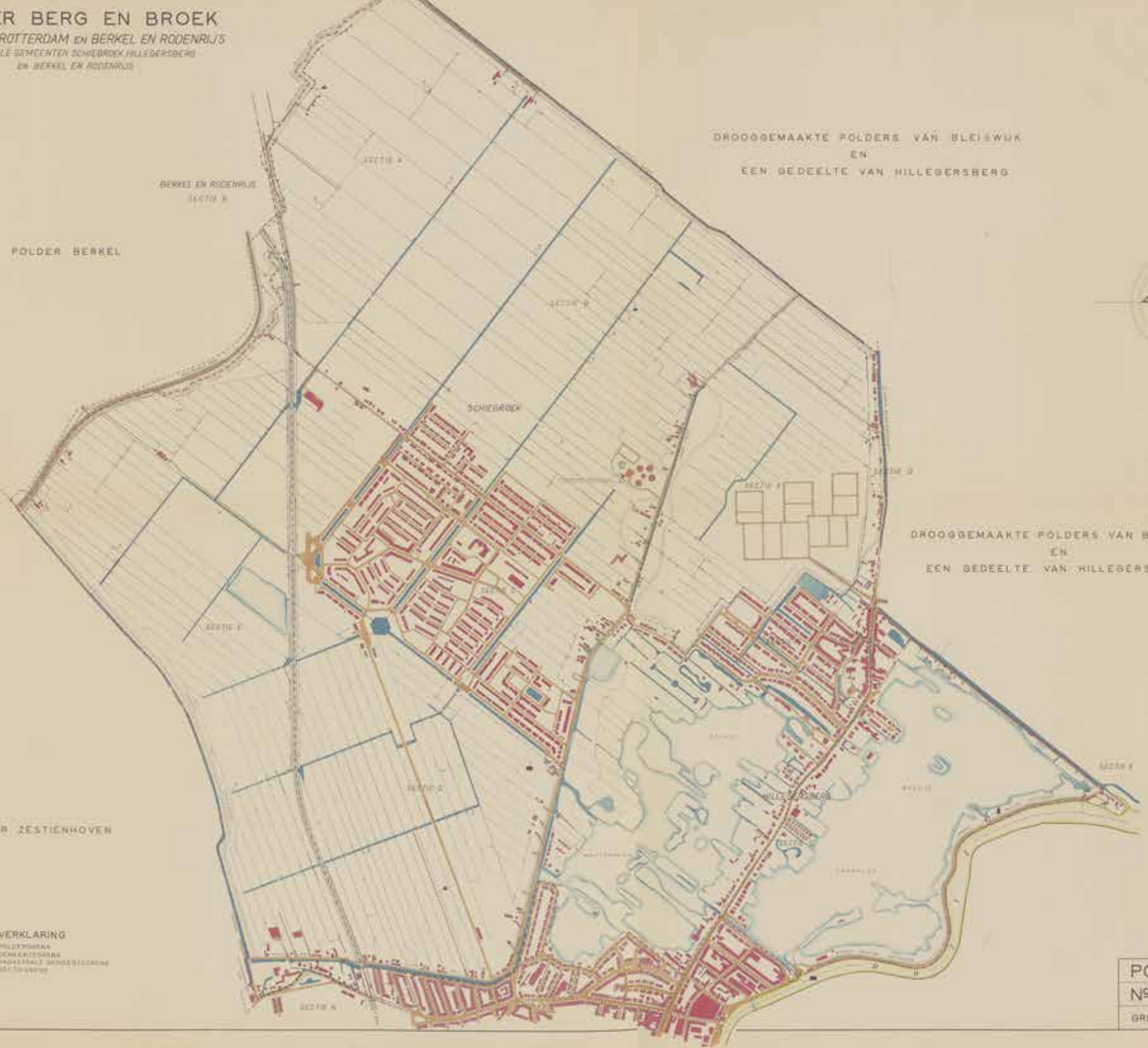
2.2 Context

2.3 Opgave

POLDER BERG EN BROEK

GEMEENTEN ROTTERDAM EN BERKEL EN RODENRIJS

KADASTRALE GEMEENTEN SCHIEBROEK, HILLEGERSBERG EN BERKEL EN RODENRIJS



POLDER BERG EN BROEK

Nº 285 SCHAAL 1:5000 1955

GRENSKAART

In dit hoofdstuk worden de ruimtelijke en cultuurhistorische kenmerken van de locatie beschreven. Door de locatie in een bredere context te plaatsen kunnen locatiespecifieke kwaliteiten beter geduid worden.

2.1 Geschiedenis

Door veenafgravingen – bedoeld voor de winning van turf als brandstof - ontstaan in de 18e en 19e eeuw ten noorden van Rotterdam vele veenplassen. De meeste plassen worden uiteindelijk ingepolderd, behalve de Kralingse Plas, de Bergse Voorplas en de Bergse Achterplas. De drie waterplassen hebben vandaag de dag een bijzondere positie in de stad als woon- en recreatiemilieu. De Bergse Voor- en Achterplas zijn nog steeds herkenbaar als veenplassen met karakteristieke eilanden en landtongen. Het hoger gelegen veenlandschap aan de oostzijde van de Ringdijk staat in sterk contrast met de lager gelegen droogmakerijen aan de westzijde. Dit hoogteverschil staat bekend als de Steilrand: een 13,5 km lange landschappelijke structuur die Overschie, Schiebroek en Hillegersberg verbindt.

In de late 19e en 20e eeuw transformeerden de Bergse Plassen zich tot gewild woonmilieu voor de 'gegoede klasse'. De randen van de plas werden volgebouwd. Ondanks deze ontwikkelingen is het veenlandschap nog steeds herkenbaar. Omdat veel oevers geprivatiseerd worden is de zichtbaarheid, en daarmee de beleving van de Bergse Achterplas vanuit de omgeving, matig. Tussen 1920 en 1955 worden meerdere integrale plannen gemaakt voor een volledige bebouwing rondom de Bergse Achterplas, ook in het huidige Berg- en Broekpark. Uiteindelijk worden deze plannen niet uitgevoerd. De ruimtelijke ontwikkeling vindt daardoor fragmentarisch plaats. Drie autonome ontwikkelingen – Kleiwegkwartier, Schiebroek en Molenlaankwartier – groeien langzaam naar elkaar toe.

De locatie van Rijndam aan de Ringdijk bevindt zich op het snijpunt van verschillende fragmenten:
- Het oorspronkelijke veenlandschap (Berg en Broekpark) dat gespaard werd in het noorden.
- Het 20e-eeuwse Schiebroek in het westen. De locatie markeert het einde van de Wilgenlei; de oorspronkelijke afwateringsloot.
- Het water van de Bergse Achterplas in het oosten.
- De meer stedelijke bebouwing rondom de Emmalaan in het zuiden en de lintbebouwing van de enclave Buitenzorg langs de Ringdijk.

Door het Berg- en Broekpark en de locatie van Rijndam liep van oorsprong de Vlietsloot, lange tijd de scheiding tussen Schiebroek en Hillegersberg, en daarmee een soort 'niemandsland'. Pas na annexatie van beide gemeenten door Rotterdam wordt in de jaren zeventig van de vorige eeuw het huidige zorggebouw gebouwd als een autonome ontwikkeling te midden van meerdere, onderling zeer verschillende, stedelijke fragmenten.

2.2 Context

Het gebied tussen de Ringdijk en de Achterplas wordt gekenmerkt door een reeks van stedelijke en landschappelijke eenheden die van elkaar gescheiden worden door water. Van noord naar zuid passeren achtereenvolgens: speeltuin Plaswijckpark, het Berg- en Broekpark, De Brug/ Rijndam Revalidatiecentrum, woon-enclave Buitenzorg en de woningbouw langs de Schiebroeksesingel.

Bebouwing ligt binnen deze eenheden vrijwel in één lijn langs de boezemwatergang van de Ringdijk, die als een kralensnoer de verschillende fragmenten verbindt. De eenheden zijn te bereiken door middel van bruggen. Aan de achterzijde grenzen deze eenheden aan de Bergse Achterplas met een groene rand die langs de hele plas doorloopt.

De locatie Ringdijk 84 ligt op een eiland tussen de Bergse Achterplas en de Ringdijk. Het eiland ligt in een prachtige waterrijke omgeving en is verbonden met de Ringdijk door meerdere bruggen. De Achterplas kenmerkt zich door beslotenheid en kleinschaligheid. Veel oevers en eilanden zijn geprivatiseerd. Op een handjevol plekken zijn er doorzichten richting de plas en zijn de oevers toegankelijk. Het Berg- en Broekpark vormt een gelukkige uitzondering op deze regel: het park vormt een belangrijk recreatiegebied van waaruit de Bergse Achterplas in al haar glorie is te bewonderen. Bovendien is het een belangrijke cultuurhistorische en ecologische schakel langs de Steilrand.

Aan de zuidzijde ligt op het eilandje de enclave Buitenzorg met kleinschalige lintbebouwing langs de Ringdijk en losse bebouwing aan het water. De bebouwing vormt een contrast qua schaal, maat en architectuur met het gebouw van Rijndam. Stedenbouwkundig is er echter wel sprake van ruimtelijke samenhang langs de Ringdijk: van het zuiden naar het noorden wordt de bebouwing steeds losser en meer open. De bebouwing langs de Schiebroeksesingel vormt een duidelijke wand. Buitenzorg wordt gekenmerkt door kleinschalige woonbebouwing met bomen en voortuinen. Verder noordwaarts wordt de bebouwing wat losser en meer divers. Het zorgcomplex aan de Ringdijk 84 wordt omzoomd door groen en vormt daardoor een overgangselement richting het Berg- en Broekpark. Het gebouw ligt terug ten opzichte van de Ringdijk. De vele bomen langs de randen van de locatie vormen een groene inbedding van de aanzienlijke bouwmassa. De locatie kan – ondanks het forse programma – hierdoor gelezen worden als een 'landschappelijke inleiding' van het Berg- en Broekpark.

Aan de noordzijde van de locatie Ringdijk 84 ligt een kinderboerderij die door middel van een klein bruggetje voor voetgangers en fietsers te bereiken is vanaf de locatie. Het bruggetje is momenteel niet in gebruik, maar kan in de toekomst weer in ere worden hersteld als directe langzaam verkeersverbinding voor bewoners richting het Berg- en Broekpark.

2.3 Opgave

De opgave voor de locatie Ringdijk 84 is tweeledig. Ten eerste is er een programmatische opgave om op deze plek een woonmilieu te realiseren dat passend is binnen de woonopgave van de stad Rotterdam als geheel en Hillegersberg in het bijzonder. Ten tweede is er de ruimtelijke opgave om een woonmilieu te realiseren dat bijdraagt aan de unieke landschappelijke kwaliteiten van de Bergse Achterplas als geheel.

programmatische opgave
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 plassengebied van Hillegersberg/Schiebroek. Voor deze locatie betekent dit: top-segment woningen die aansluiten bij het bestaande groen-stedelijke woonmilieu met een chique uitstraling voor hogere inkomensgroepen.

ruimtelijke opgave
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. De ruimtelijke opgave is een woonmilieu te realiseren dat het eiland als een 'samenhangende eenheid van bebouwing, landschap en water' versterkt. Tevens dient de beoogde ontwikkeling bij te dragen aan het totale groene beeld van de Bergse Achterplas (plassengebied als samenhangende eenheid en de landschappelijke structuur van de Steilrand.

In deze NvU wordt een kader geboden waarbinnen meerdere uitwerkingen mogelijk zijn. Er worden randvoorwaarden benoemd ten aanzien van de ruimtelijke opbouw, de oriëntatie van de woningen, de vormgeving van de erfgrens, de maximale bouwhoogte, het parkeren, de architectonische verschijningsvorm, de buitenruimte (groen/routes/plekken), milieu en duurzaamheid etc.



Luchtfoto bestaande situatie: Bergse Achterplas, Berg- en Broekpark en zorggebouw Rijndam. Hoewel het gebouw een aanzienlijke omvang heeft oogt het toch kleinschalig door de getrapte opbouw van de bouwmassa.



Woonkwaliteit: de Bergse Plassen grenzen direct aan het plangebied

3 Beleidskaders



De locatie Ringdijk 84 is gelegen in een gebied waarvoor meerdere beleidskaders zijn opgesteld. Deze vormen de leidraad voor herontwikkeling van het plangebied. Hieronder worden de voor deze locatie relevante aspecten per beleidskader op hoofdlijnen benoemd.

Rotterdamse Omgevingsvisie - De Veranderstad; werken aan een wereldstad voor iedereen (2021)

De omgevingsvisie beschrijft hoe de er in de toekomst uit gaat zien. Het gaat over alle zaken die nodig zijn om in Rotterdam te kunnen leven, wonen, werken, studeren en recreëren. Denk daarbij aan gebouwen, water, lucht, bodem, natuur en wegen. Belangrijke uitgangspunten voor de omgevingsvisie zijn de vijf perspectieven. Die beschrijven in één woord wat voor stad Rotterdam wil zijn: compact, duurzaam, productief, inclusief en gezond.

Vuistregels Bouwen in de Uitbreidingswijken en Kleine Kernen van Rotterdam (2021)

De Vuistregels vormen een samenvatting van het beleid van de gemeente Rotterdam. Specifiek relevant voor de locatie aan de Ringdijk zijn de volgende aspecten:

1. Versterken bestaande kwaliteiten van de wijk. Bouwprojecten gaan zorgvuldig om met de bestaande context, versterken het karakter van de wijk of voorzien de wijk van een kwalitatieve verbijzondering.

2. Woningdifferentiatie en woonkwaliteit. Rotterdam heeft grote behoefte aan kwalitatief hoogwaardige woningen voor de juiste doelgroepen op de juiste plek.

3. Behoud groene karakter. Het groene karakter van de Rotterdamse uitbreidingswijken en kleine kernen is de meest wezenlijke kwaliteit van deze wijken. Dit groene karakter wordt bepaald door een groot aantal verschillende groene en blauwe elementen die in de wijken aanwezig zijn: parken, singels, lanen, private en collectieve tuinen, groene erfafscheidingen, historische linten en restgroen. Veel van deze groenelementen zijn onderdeel van de verkaveling van de buurtjes. Het is belangrijk dat elke nieuwe bouwontwikkeling één of meerdere groene bouwstenen herbergt en zodoende een bijdrage levert aan het groene karakter van de wijk. Bij nieuwe ontwikkelingen in het gebied houden we rekening met bestaande boomstructuren. Waardevolle bomen dienen behouden te blijven, hetzij door ze in te passen in het ontwerp, hetzij door ze te verplanten.

4. Duurzame gebouwen. Duurzaamheid is van fundamenteel belang voor de leefbaarheid in Rotterdam: nu en in de toekomst. Bij nieuwe initiatieven is duurzaam bouwen integraal onderdeel van de ontwerpopgave. Duurzaamheid kent vijf componenten: Energie, Klimaat, Circulair, Gezond en Natuur

Bouwen aan een groen Hillegersberg-Schiebroek (2013)

Deze nota is een afwegingskader voor bouwen in relatie tot groenkwaliteit. Met betrekking tot de locatie Ringdijk is van belang dat de locatie grenst aan de oostzijde aan de Achterplas en aan de westzijde aan de Ringdijk, welke beide deel uitmaken van de hoofdgroenstructuur van Hillegersberg-Schiebroek. Ontwikkelingen in Hillegersberg-Schiebroek moeten passen in het eigen groene karakter. Daarom moet ieder (nieuw) gebouw in of aan een bestaande of nieuwe groene bouwsteen liggen. De bebouwing en de groene bouwsteen dienen als één geheel te worden ontworpen.

Ten aanzien van het plassengebied wordt opgemerkt: "Het groene raamwerk van Bergse Voor- en Achterplas is sterk gekoppeld aan de plassen zelf. De plassen creëren samen met de eilanden en landtongen structuur een natuurlijke uitstraling van het gebied. Belangrijk voor die uitstraling zijn de groene oevers aan de buitenranden en de zoveel mogelijk beschoeiingloze en met riet begroeide oevers van de eilanden. Daarnaast zijn ook de zichten die mogelijk zijn door de aanwezigheid van het water een belangrijke kwaliteitsdrager." Verder zijn in de nota regels opgenomen t.a.v. bouwen in het groen. Relevante aspecten daarbij zijn o.a.:
1. Groene bouwstenen (bomen, heesters, gras, planten) behouden en versterken.
2. Niet bouwen binnen de grenzen van het groene raamwerk.
3. Ieder gebouw is gekoppeld aan een bijbehorende groene bouwsteen. Beide worden als één geheel ontworpen.
4. Waardevolle bomen behouden: de pronkstukken van het 'groene erfgoed.

Cultuurhistorische Verkenning Hillegersberg (2018)

De Cultuurhistorische Verkenning (C.V.) benoemt cultuurhistorische aspecten van een locatie. Naast een historische beschrijving en een ruimtelijke analyse van doet de C.V. ook aanbevelingen, bedoeld om beeldbepalende kwaliteiten te versterken. Voor Hillegersberg geldt:

1. Koester het onderscheidende bebouwingsbeeld van de verschillende gebiedseenheden, maar ook de contrasten binnen die gebiedseenheden zoals [...] het gebied langs de Ringvaart.
2. Behoud, herstel en versterk het unieke karakter van de oude linten (o.a. Ringdijk) en waterroutes (Ringvaart, Vlietsloot) met elk een eigen ruimtelijke opbouw, bebouwingsbeeld en landschapsbeeld.
3. Behoud en versterk de zichtrelatie op en doorzichten over de Bergse Plassen en de Ringvaart.-
4. Houd de groenzone langs de Bergse plassen, de Rotte en de Ringvaart herkenbaar als een doorlopende groenstrook. Naast een functie op wijkniveau heeft de groenzone langs de plassen ook een functie op het niveau van de stad en de regio.
5. Houd de onbebouwde, groene ruimte intact; met name op de plekken waar het laagveenlandschap en het polderlandschap zo manifest is; zoals het in Berg- en Broekpark, [...] maar ook op de plekken die doorzichten op de Bergse plassen bieden.

Welstandsnota (2012)

In de Welstandsnota valt het plangebied binnen het gebiedstype 'Historische Kernen & Plassen'. Bouwaanvragen zullen worden getoest aan de regels behorende bij dit gebiedstype. Zie voor een verdere beschrijving bijlage 6. Een vroegtijdige afstemming met de Welstandscommissie wordt aanbevolen. Het gebouwontwerp zal mede beoordeeld worden op de samenhang tussen stedenbouw, landschap en architectuur.

Beeldkwaliteitsplan Botenhuizen Bergse Plassen Rotterdams (2022)

In het BKP worden eisen gesteld aan botenhuizen en steigers op privéterreinen. Botenhuizen worden onder strenge voorwaarden in bepaalde gevallen toegestaan. Onder deze voorwaarden wordt o.a. verstaan een hoogwaardig ingerichte natuurlijke oever en een hoogwaardige uitwerking van het botenhuis zelf. Het Beeldkwaliteitplan is een toetsingsinstrument voor de commissie voor Welstand en Monumenten en vormde mede de basis voor de herziening van het bestemmingsplan Kern & Plassen.

Nieuw Kwaliteitsbeleid Rotterdams Wonen (2020)

Doel is het realiseren van woonkwaliteit ten behoeve van een toekomstbestendige woningvoorraad. De locatie van de ontwikkeling is van belang voor de bepaling van het woonmilieu. Die geeft een ondergrens aan voor de gemiddelde woninggrootte. Om ontmoetingen te faciliteren is collectiviteit van belang. Hoe dit wordt ingevuld is sterk afhankelijk van bijvoorbeeld locatie en doelgroep. Flexibiliteit van de woning zorgt ervoor dat de woning mee kan veranderen met de woonwensen van de bewoner. Voor extra woonkwaliteit worden enkele suggesties gedaan die specifiek voor een doelgroep gelden, of meer algemeen zijn. Uiteraard is hier veel ruimte voor de visie van ontwikkelende partijen. Ook afwijkingen zijn mogelijk, de ruimte hiervoor is afhankelijk van bijvoorbeeld de plek in de stad en de beoogde doelgroep.

Rotterdamse Woonvisie (2024)

De Rotterdamse Woonvisie is een toekomstige blik op Rotterdam als aantrekkelijke woonstad in 2040. De ambitie is dat Rotterdam in 2040 een betaalbare stad is voor iedereen. Een diverse en inclusieve stad en een innovatieve woonstad met lef. Deze ambitie komt samen in vier pijlers.:

1. Meer en betaalbare woningen: aandacht voor middensegment en sociale huurwoningen.
2. Toekomstbestendige en vitale wijken: aandacht voor onderhoud en verduurzaming van bestaande woningen.
3. Huisvesting van doelgroepen: aandacht voor o.a. dak- en thuislozen en innovatieve woonzorgconcepten.
4. Betere positie op de woningmarkt: aandacht voor een huurmarkt die toegankelijk, inclusief en eerlijk blijft.

Rotterdam zet in deze collegeperiode op stedelijk niveau in op ten minste 55% betaalbare nieuwbouw, waarvan 20% sociaal en 35% middensegment. We werken toe naar 65% betaalbaar (25% sociaal en 40% middensegment) vanaf 2026. De overige 45% (35% vanaf 2026) van de stedelijke bouwproductie betreft woningen in hogere segmenten.

Ringdijk 84 betreft een 100% topsegment woonproject. Dat staat op gespannen voet met de nieuwe Woonvisie. De concept-NvU heeft echter als aanzet gediend om marktpartijen een passend bod te kunnen laten uitbrengen. De verkoop heeft dan ook plaatsgevonden aan de hoogste bieder op basis van de mogelijkheden die in de concept-NvU geboden zijn. Ondanks dat het woonbeleid gewijzigd is sinds de verkoop van het perceel in 2022 blijft de NvU - gezien de gemaakte afspraken – uitgaan van topsegment woningen.

Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam (2022)

Deze beleidsregeling heeft als doel om bij nieuwe bouwontwikkelingen voldoende parkeergelegenheid te garanderen voor auto's en fietsen voor de beoogde functies, zoals benoemd in de aanvraag omgevingsvergunning.

Rotterdams Duurzaamheidskompas (2020)

Ambitie is o.a. om in 2022 minimaal 20 hectare groen meer te hebben dan er was in 2018. Nieuwe woningen worden niet meer op het gas aangesloten. Het vergroenen van de stad dient meerdere doelen, waaronder regenwaterberging bij piekbelasting en het voorkomen van hittestress. Het Rotterdams Duurzaamheidskompas is overkoepelend voor al het duurzaamheidsbeleid van de gemeente Rotterdam. Hierin geven we de richting aan hoe we de komende jaren werken aan een duurzame stad. Duurzaamheid is grofweg met vier thema's te omschrijven: energietransitie, circulaire economie, klimaatbestendige stad en gezonde leefomgeving. Deze thema's hebben invloed op elkaar en kunnen dus ook niet los van elkaar worden gezien.

Actieplan Middenhuur (2019)

Het actieplan bevat maatregelen voor behoud en uitbreiding van het middenhuursegment in Rotterdam. Bij aantrekkelijke woonmilieus hoort een woningvoorraad die in balans is, waar doelgroepen met verschillende portemon nees terecht kunnen. Het middensegment in het algemeen - en middenhuur in het bijzonder - is daarin een belangrijke schakel. Door dit segment te vergroten en toegankelijker te maken, krijgt de gewone Rotterdammer meer mogelijkheden om wooncarrière te maken en te blijven wonen in de stad.

Actieplan Middenkoop (2021)

Het Actieplan Middenkoop zorgt voor méér koopwoningen in het middensgement. Zo moet 10% van de te bouwen huizen tot en met 2030 bestaan uit middenkoop. Het doel van de actieplannen is dat middeninkomens makkelijker een huis kunnen vinden in Rotterdam. Hierdoor krijgt de (toekomstige) Rotterdammer meer mogelijkheden om wooncarrière te maken en te blijven wonen in de stad.

Doorbouw Bouwmaatregelen 2023-2026 (2023)

Nu veel woningbouwprojecten dreigen te vertragen of stil te vallen, heeft de gemeente Rotterdam, samen met woningbouwcorporaties, beleggers, ontwikkelaars en bouwers, in beeld gebracht wat er nodig is om te blijven bouwen. Meer dan dertig maatregelen moeten ervoor zorgen dat de 3.500 woningen per jaar die Rotterdam wil bouwen er ook echt komen. In de maatregelen staat betaalbaarheid voorop, er wordt samen doorgewerkt aan voldoende bouwlocaties en de bouw van meer betaalbare woningen. Ruim vijftig marktpartijen en elf woningbouwcorporaties spreken in het Doorbouwakkoord samen af hoe ze de komende jaren door blijven bouwen, hoe ze procedures gaan versnellen en hoe zal worden samengewerkt.

RMA - Rotterdamse Mobiliteitsaanpak (2020)

De RMA legt voor de toekomst de nadruk op drie V's: Volume, Veranderen en Verschonen. Het lopen naar dagelijkse voorzieningen wordt makkelijk en aangenamer gemaakt. In buurtwinkelcentra is het belangrijk te investeren in verblijfskwaliteit en alternatieven voor de auto te faciliteren

door goede wandel- en fietsroutes naar buurtwinkelcentra. Bij de inrichting moeten de voetganger en fietser op de eerste plek staan.

Het Betonakkoord

Het Betonakkoord zet zich sector- en ketenbreed in voor de verduurzaming van beton. De gemeente Rotterdam heeft het 'Betonakkoord' getekend op 10 juli 2018. Aan het Betonakkoord nemen verschillende partijen uit de betonsector deel: bouwbedrijven, recyclingbedrijven, grondstoffenleveranciers, prefab- en betonmortelleveranciers, bindmiddelleveranciers en opdrachtgevers. Naast enkele private opdrachtgevers zijn voornamelijk publieke opdrachtgevers betrokken, waaronder het Rijksvastgoedbedrijf, Rijkswaterstaat, ProRail en diverse gemeenten en provincies. Het akkoord geeft invulling aan de doelen en de ambities voor de betonketen en richt zich op vier thema's: CO_2-reductie, circulaire economie, innovatie en onderwijs en natuurlijk kapitaal.

Bestemmingsplan Kern & Plassen (2022)

Het bestemmingsplan 'Kern & Plassen' (geheel in werking, vastgesteld 15 december 2022) heeft een sterk conserverend karakter, bedoeld om de unieke (groene) gebiedskwaliteiten voor de toekomst te waarborgen. De beoogde herstructurering valt niet binnen het bestemmingsplan. Het behouden en versterken van de huidige groene kwaliteit van de locatie Ringdijk 84 is van zwaarwegend belang bij de noodzakelijke wijziging van het bestemmingsplan. Op de plek van de voorgestelde herontwikkeling geldt de bestemming 'Maatschappelijk-I', met een maximale bouwhoogte van 12 meter en een maximaal bebouwingspercentage van 70%. De rest van de locatie heeft de bestemming 'Verkeer-Erf'. Woningbouw past niet binnen deze bestemming; er dient dus een nieuw bestemmingsplan gemaakt te worden.

De locatie kent in het bestemmingsplan een dubbelbestemming Cultuurhistorie-1. Deze dubbelbestemming is bestemd voor het behoud en herstel van de aan het gebied eigen zijnde cultuurhistorische waarden in de vorm van het laagveenlandschap, zoals nader omschreven in de Cultuurhistorische Verkenning Hillegersberg, in al zijn facetten:
- De veenplassen met natuurlijke oevers;
- De smalle landtongen en de ontstane eilanden;
- De donk;
- Het hoogteverschil tussen de middeleeuwse polder en de achttiende-eeuwse droogmakerij;
- De historische dijken;
- De historische waterlopen en restanten van het oorspronkelijke polderlandschap;
- De doorzichten en zichtlijnen over de plassen.

In het belang van de te beschermen waarden is het verboden om zonder - of in afwijking van - een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de volgende werkzaamheden uit te voeren:
- het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- het terrein op te hogen of af te graven;
- het aanleggen, veranderen of dempen van wateren en waterlopen, alsmede het verwijderen van oevervegetaties;
- de aanleg van harde oeverbeschoeiingen, dammen of stuwen;
- het verwijderen, kappen, rooien of beschadigen van bomen of andere houtige gewassen die ten tijde van het in werking treden van het plan aanwezig zijn;
- het planten van bomen of andere houtige gewassen, ter plaatse waar gronden hiermee niet beplant waren ten tijde van het in werking treden van het plan;
- het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

Een vergunning wordt verleend indien de cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden geschaad. Alvorens vergunning te verlenen winnen burgemeester en wethouders het advies in van de commissie voor Welstand en Monumenten over de vraag of geen onevenredige schade wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarden en over de eventueel te stellen voorwaarden.

Rotterdam Architectuurstad (2019)

Het Rotterdamse architectuurbeleid heeft als doel optimale condities te bieden om de kwaliteit van de ruimtelijke ontwikkeling van de stad te bevorderen en een intelligent architectuurklimaat in Rotterdam te stimuleren. Het verbinden van het karakter en identiteit van de bestaande stad met de ruimtelijke vertaling van actuele opgaven staat hierbij centraal.

Welstandsnota (2012)

De Welstandsnota kent specifieke criteria voor verschillende soorten gebieden. Het gebiedstype waar de locatie in valt is 'Historische Linten & Kernen'. Daarnaast kent het Rotterdamse Welstandsbeleid verschillende niveaus. Het Bergse Plassengebied valt onder de noemers 'Bijzonder', waarvoor aanvullende criteria gelden. Historische Linten & Kernen: uitgangspunt is het herkenbaar houden of maken van het afwisselende karakter van de historische linten en kernen en het tegengaan van schaalvergroting. Bouwinitiatieven dragen bij aan het afwisselende karakter van het lint; kleinschalig met open tussenruimte. Toegangsbruggen zijn in grootte en verschijningsvorm zijn ondergeschikt, zodat de continuïteit van de waterloop zichtbaar blijft. Seriematige bouw is ongewenst. Een van de omgeving afwijkende vormentaal is mogelijk, mits dit niet ten koste gaat van het historische karakter van het lint. Materialen en kleuren passen bij het afwisselende kleinschalige karakter van het lint. De detaillering is ambachtelijk en benadrukt het kleinschalige karakter van de bebouwing. Aanvullende criteria bijzondere gebieden"langs de oevers van de Bergse Achterplas zijn hekwerken, oeverbeschoeiing en andere bouwwerken niet toegestaan. Koers is behoud van en respect voor het bestaande. Nieuwbouw zal moeten inspelen op de karakteristieken van het bestaande.

Gemeentelijk Rioleringsplan 2021-2025 (2020)

Het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) biedt een overzicht van de ontwikkelingen die zich nu en in de toekomst

afspelen in het stedelijk watersysteem van Rotterdam. Heel beknopt geformuleerd bestaat dit systeem uit een samenhangend geheel van het rioolstelsel, de buitenruimte en het oppervlaktewatersysteem. Het verzamelt, transporteert en verwerkt vooral huishoudelijk afvalwater, grondwater en afstromend hemelwater. Ten aanzien van regenwaterberging zegt het GRP: "We verplichten de verwerking van hemelwater op privaat terrein bij nieuwbouwprojecten met een perceeloppervlak groter dan vijfhonderd vierkante meter. De capaciteitseis voor het bergen van hemelwater is dat 50 millimeter neerslag die binnen een uur valt moet worden opgevangen. Op dezemanier wordt het overgrote deel van de neerslag op eigen terrein verwerkt. [...] De verordening voor het afkoppelen maakt bij invoering van de Omgevingswet deel uit van het omgevingsplan van de gemeente Rotterdam. De rioolaansluitvergunning voor het aansluiten op de gemeentelijke riolering is geregeld in de Verordening Beheer Ondergrond Rotterdam. Ook deze verordening heeft in de toekomst wellicht een relatie met het omgevingsplan."

Beeldkwaliteitsplan Kern en Plassen (2009)

Voor de Bergse Plassen is een beeldkwaliteitsplan gemaakt. De Achterplas kenmerkt zich door zijn besloten karakter en kleinschaligheid. Opvallend is dat er relatief weinig openbaar toegankelijke oevers zijn. Om de bereikbaarheid van en het zicht op de Achterplas te vergroten dient bij ontwikkelingen een deel van de oever openbaar te worden. Enerzijds zodat er een doorzicht over de plas ontstaat en anderzijds om de Achterplas beter toegankelijk te maken. Op de locatie Ringdijk 84 ligt een kans om de toegankelijkheid en de zichtbaarheid van de plas te verbeteren door openbare oevers met verblijfsplekken te maken.

De Steilrand; wervend toekomstbeeld voor een nieuw park in Rotterdam (concept, 2021)

Rotterdam werkt aan het versterken van de ecologische 'groenblauw-structuur', door o.a. de realisatie van drie ecologische verbindingen. Een daarvan is de Steilrand. Vanuit de natuurkaart en de visie openbare ruimte is de ambitie geformuleerd om de Steilrand beter de verbinden met de Bergse Plassen en de Rotte. Vanuit landschappelijke en cultuurhistorische waarde is de wens om de Steilrand als route en als overgang in het landschap beter zichtbaar, herkenbaar en beleefbaar te maken. De locatie Ringdijk 84 maakt onderdeel uit van de Steilrandzone.

Rotterdamse Stijl

Met de Rotterdamse Stijl wordt ingezet op een betere kwaliteit van de openbare ruimte. Herkenbaarheid, eenduidigheid en samenhang zijn de kernbegrippen.

Rotterdamse norm voor buitenspeelruimte (2012)

De Rotterdamse norm voor buitenspeelruimte omschrijft waar en hoe groot ruimtes voor buitenspelen in de woonomgeving dienen te zijn, zowel wat betreft locaties als stoepen, zodat kinderen en jongeren ruimte dichtbij huis hebben om te spelen en te sporten.

Programmakader Rotterdams Weerwoord (2023)

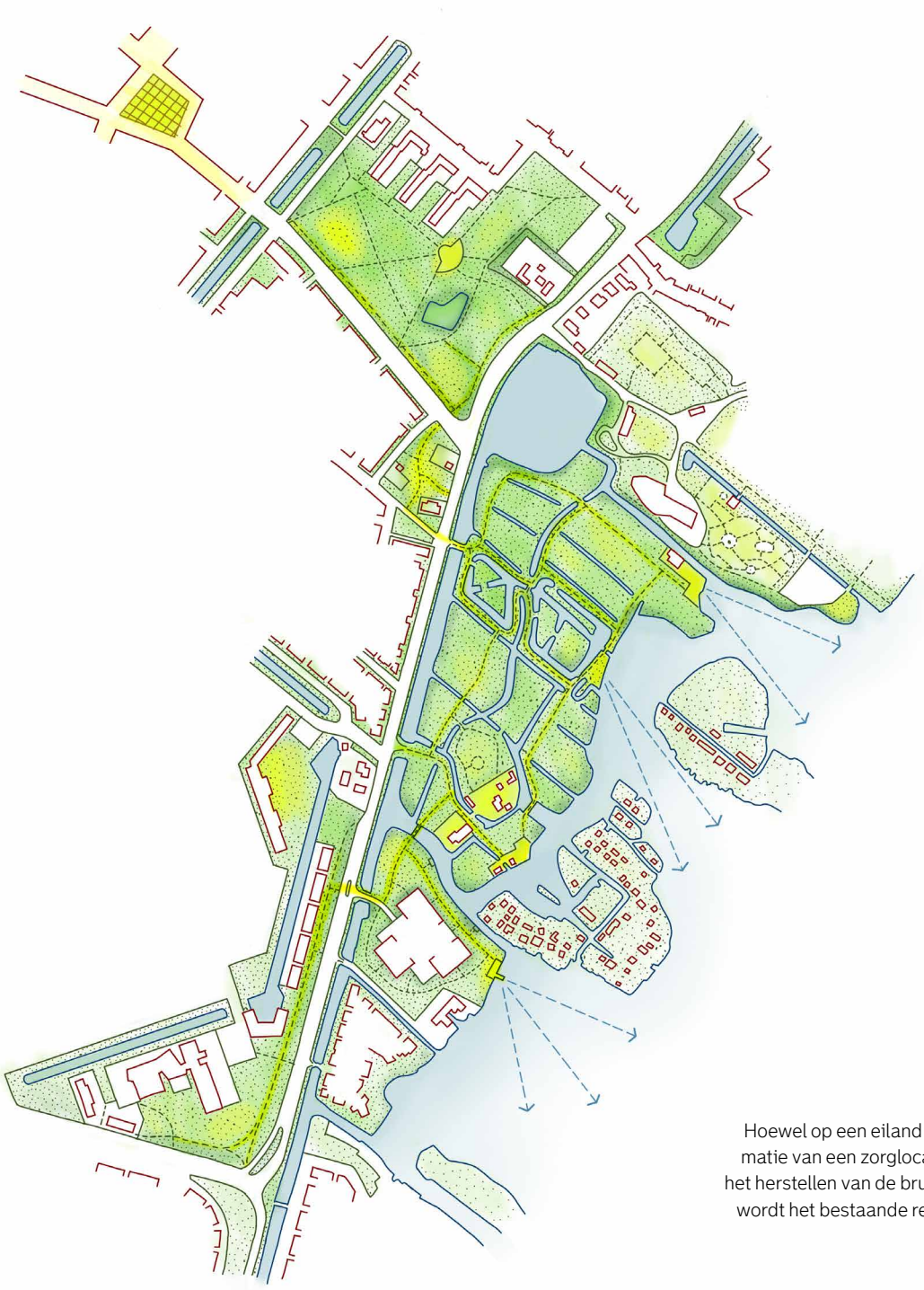
In aansluiting op de doelstelling van het Nationale Deltaplan geven we als stad gezamenlijk richting aan een ambitieuze aanpak van klimaatadaptatie in de komende jaren. Het doel is dat alle partijen in Rotterdam uiterlijk in 2030 klimaatadaptief handelen, zodat Rotterdam in 2050 ook daadwerkelijk klimaatbestendig is ingericht. Het Programmakader WeerWoord 2030 biedt concrete handvatten voor alle stadsmakers, zodat iedereen klimaatbestendige plannen kan maken en uitvoeren. Ook benoemt het welke acties en gebieden prioriteit zouden moeten hebben. Deze acties en prioriteiten staan uitgewerkt in de uitvoeringsagenda 2023-2026. En voor de daaropvolgende periode in een uitvoeringsagenda voor 2027-2030. Samen met waterschappen, ontwikkelaars, woningcorporaties, Rotterdammers en alle bij de buitenruimte betrokken partijen gaan we aan de slag. Met grote en kleinschalige ingrepen in de buitenruimte, door het aanpassen van bestaande gebouwen, met klimaatbestendige nieuwbouw en door het enthousiasmeren en activeren van bewoners en bedrijven in de stad. Daarmee maken we de stad leefbaarder, aantrekkelijker en veiliger nu en in de toekomst. De stad aanpassen aan klimaatverandering vraagt wat van ons allemaal!

4 Uitgangspunten

4.1 Algemeen
4.2 Verkeer
4.3 Woningbouwprogramma
4.4 Stedenbouw & buitenruimte
4.5 Architectuur
4.6 Beeldende kunst
4.7 Technische uitgangspunten



Richtlijnenkaart



Hoewel op een eiland gelegen staat de Rijndam-locatie niet op zichzelf. Uitgangspunt bij transformatie van een zorglocatie naar een woongebied is een betere verankering met de omgeving. Door het herstellen van de brug naar het Berg- en Broekpark en het toevoegen van een plek aan het water wordt het bestaande recreatieve voetgangersnetwerk verrijkt en wordt de Steilrand langs de Ringdijk beter beleefbaar gemaakt voor nieuwe en bestaande bewoners.

Dit hoofdstuk behandelt de stedenbouwkundige randvoorwaarden en uitgangspunten voor de locatie Ringdijk 84. Deze zijn opgesteld met het vigerend beleid - zoals in het vorig hoofdstuk beschreven - als vertrekpunt. Aan de hand hiervan worden de condities beschreven waaronder de gemeente Rotterdam meewerkt aan de transformatie van het plangebied van zorg- tot woningbouwlocatie. Binnen het beschreven raamwerk zijn nog meerdere invullingen mogelijk, binnen de aangegeven bandbreedtes. Belangrijkste uitgangspunt is dat de nieuw te realiseren bebouwing bestaande kenmerken van de omgeving respecteert en waar mogelijk versterkt.

4.1 Algemeen

De Bergse Plassen vormen het beste wat Rotterdam-Noord te bieden heeft aan groen-stedelijke woon- en recreatiemilieus. Het nieuwe woongebied aan de Ringdijk onderkent deze positie; de ambitie is de ontwikkeling van een top-woongebied dat een verrijking is voor het totale Plassengebied. Niet alleen voor de enkele gelukkige bewoner, ook voor een breder deel van de bevolking wordt de Bergse Achterplas meer beleefbaar. Het nieuw te ontwikkelen woongebied voegt zich naadloos in de blauwgroene context. 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 erfgrenzen en de toegankelijkheid van het gebied.

4.2 Verkeer

Het plangebied wordt ontsloten via de bestaande brug vanaf de Ringdijk. Vormgeving van de aansluiting op de Ringdijk dient nader te worden uitgewerkt. De twee woningen aan de Ringdijk 90/92 hebben een privé-ontsluitingsweg vanaf de Ringdijk. Deze blijft als privéterrein gehandhaafd.

voetganger

Binnen het plangebied staan de voetganger en fietser op de eerste plek. De auto domineert niet in het beeld van woongebouwen in het groen. Auto's worden daarom volledig uit het zicht geparkeerd, met uitzondering van enkele plekken voor bezoekersparkeren.

Ambitie is de locatie op te nemen in het netwerk van (recreatieve) voetgangersverbindingen tussen Schiebroek, Ringdijk en het Berg- en Broekpark (kinderboerderij). Het heeft daarom de voorkeur de bestaande doorsteek (brug) voor voetgangers naar de kinderboerderij te handhaven. Ook is de ambitie het toevoegen van een publiek toegankelijk wandelpad naar een plek aan het water. Wandelpaden op het eiland zijn semi-openbaar. Dit wil zeggen: gelegen op eigen terrein met medegebruik voor omwonenden. Zie verder ook paragraaf over buitenruimte.

autoparkeren voor bewoners

Bij het berekenen van de parkeereis wordt uitgegaan van de 'Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022'. Deze normen gelden als minimumeis. Het hanteren van hogere normen is denkbaar, mits dit geen afbreuk doen aan de totale planopzet en de ambities zoals benoemd in deze NvU. Het aantal te realiseren parkeerplaatsen op eigen terrein is afhankelijk van de ligging, de oppervlakte van de woningen, het aantal woningen en eventuele vrijstellingen (hoogwaardig OV binnen een bepaalde afstand). Het plangebied ligt binnen zone C, er zijn geen vrijstellingen van toepassing. De stalling dient geschikt te zijn voor het opladen van elektrische voertuigen zoals auto's, elektrische fietsen en scootmobiels. Er wordt rekening gehouden met elektrisch vervoer en daarom worden extra elektranetten met voldoende capaciteit aangelegd voor laadinfrastructuur. Als tijdens het planproces nieuwe parkeereisen worden vastgesteld, dan zullen deze gelden, na vaststelling van de nieuwe parkeereisen. Parkeerplaatsen voor bewoners dienen uit het zicht geparkeerd te worden in een (half)ondergrondse parkeervoorziening. Deze parkeervoorziening bevindt zich binnen het op de richtlijnenkaart aangegeven bouwvlak.

fietsparkeren

Er dient bijzondere aandacht te zijn voor het fietsparkeren. Er wordt uitgaan van hoogwaardige, inpandige voorzieningen voor fietsparkeren. Bouwplannen zullen t.a.v. het fietsparkeren worden getoest aan de 'Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022'. De eis voor een (fietsen-)berging is vastgelegd in het Bouwbesluit 2012. Deze eis voor woonfuncties is in 2012 opnieuw in het Bouwbesluit opgenomen, maar voor wooncomplexen ontbreekt de (expliciete) mogelijkheid voor een collectieve berging/stalling. Dit is nadelig omdat individuele stallingen vaak gebruikt worden voor andere doeleinden waardoor veel fietsen toch op straat belanden. Artikel 17 in de Beleidsregelingl biedt deze mogelijkheid wel en geeft in bijlage 2 de parkeernormen die in Rotterdam als gelijkwaardig worden gezien in combinatie met een (kleinere) berging per woning.

Het gebruik van een stalling hangt sterk af van de kwaliteit, de bruikbaarheid en het comfort. Er zijn voorbeelden van stallingen waar fietsers onvoldoende gebruik van maken, terwijl er in de omgeving toch grote behoefte aan fietsparkeerplaatsen is. In bijlage 1 van de Beleidsregeling zijn de Rotterdamse kwaliteitseisen opgenomen voor toegankelijkheid, inrichting en bruikbaarheid.

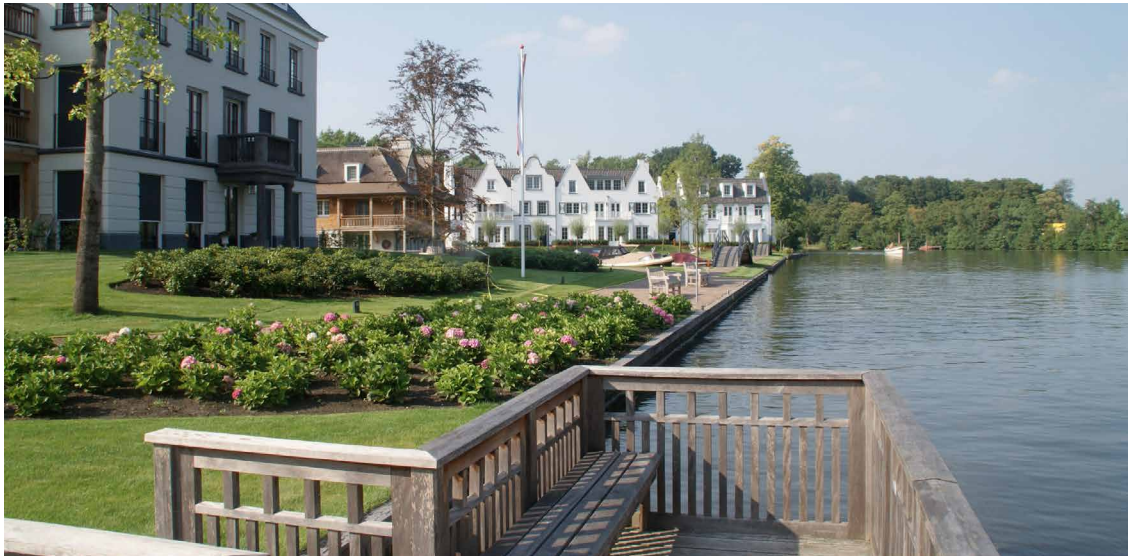
Ook voor bezoekers dienen er voldoende fietsparkeerplekken te worden aangelegd, bij voorkeur nabij de entrees van de woongebouwen. De fietsparkeerplekken worden groen ingepast en vormen een integraal onderdeel van het landschapsontwerp, waarbij rekening wordt gehouden met de toegankelijkheid vanaf het fietspad langs de Steilrand.

autoparkeren voor bezoekers

Rotterdam kent geen aparte normen voor bezoekersparkeren. Voor dit specifieke plangebied (woongebied op eiland, geen parkeren in openbaar gebied aanwezig) dienen er echter wél voorzieningen te worden gertroffen voor bezoekers, ook omdat van bezoekers niet verwacht kan worden dat zij in de (half)ondergrondse parkeervoorziening gaan parkeren. Er wordt daarom uitgegaan van een klein deel maaiveldparkeren voor bezoekers, hulpdiensten, bezorgservices en verhuiswagens. De gehanteerde norm voor bezoekers is 0,15 pp/won, met een maximum van 6 pp. Daarnaast wordt voorzien in 1 pp t.b.v. bezorgservices, en 1 pp t.b.v. hulpdiensten, verhuiswagens etc.



Referentiebeeld topsegment woonmilieu aan het water. Gebouwen staan niet direct in of aan het water van de Bergse Achterplas; de waterrand is voor iedereen toegankelijk. Een deel van de locatie kan worden uitgegraven om ruimte te bieden aan ligplaatsen voor kleine boten. De boten liggen hierdoor niet direct aan het grote water van de plas.



Referentiebeeld plek aan het water. De oevers van de Bergse Achterplas worden niet geprivatiseerd in de vorm van privétuinen, maar zijn (overdag) openbaar toegankelijk. Aan de zijde van de Bergse Achterplas wordt een publiek toegankelijke plek gemaakt die ingericht is op ontmoeting en verblijf.

Deze in totaal 8pp mogen onder voorwaarden buiten het bouwvlak worden gerealiseerd, d.w.z. goed landschappelijk ingepast met beplanting, hagen etc. en op voldoende afstand gelegen van de oever. De inpassing vormt een integraal deel van het landschapsontwerp. Indien hogere aantallen qua bezoekersparkeren gewenst zijn, dan dienen deze binnen het bouwvlak gesitueerd te worden. De aan te leggen maaiveldparkeerplaatsen voor bezoekers kunnen niet in mindering worden gebracht op het aantal in de (half)ondergrondse parkeervoorziening te realiseren parkeerplaatsen voor bewoners.

4.3 woningbouwprogramma

De locatie leent zich voor het topsegment; exclusief en onbezorgd wonen in het groen, in levensloopbestendige woningen, met mogelijkheden voor het (op termijn) aanbieden van aanvullende woondiensten. Beoogd worden zelfstandige woningen die geschikt zijn om (zo nodig) zorg te kunnen ontvangen. De appartementen moeten voldoende groot zijn voor de beoogde doelgroep. De woningen voldoen aan het Nieuw Kwaliteitsbeleid Rotterdams Wonen.

Hillegersberg kent een zeer gering aanbod van (luxe) appartementen met lift. Door deze toe te voegen komt er meer differentiatie in het woningaanbod en kan er doorstroming binnen de wijk plaatsvinden. Uitgangspunt voor de herontwikkeling van Ringdijk 84 is dat er een goed en aantrekkelijk alternatief komt voor o.a. senioren en 'empty-nesters' om naar toe te verhuizen. De woningen zijn echter uitdrukkelijk niét uitsluitend bedoeld voor senioren (dus nadrukkelijk géén zorgcomplex of serviceflat). De woningen zijn levensloopbestendig vormgegeven. De appartementen krijgen voldoende bergruimte, en kennen voldoende privacy (geen lange galerijen, geen inkijk bij elkaar vanaf het terras, niet te veel woningen op één lift etc.). De appartementen krijgen een buitenruimte (balkons en/of dakterrassen) van voldoende omvang, passend bij de grootte van de woningen. Collectieve en/of semi-openbare buitenruimten zijn zo ingericht dat ontmoeting en verblijf worden gestimuleerd.

4.4 stedenbouw & buitenruimte

Wat betreft stedenbouw en buitenruimte zijn de volgende aspecten van belang:

ambitie

Beoogd wordt de realisatie van een woonpark in het topsegment met een rijke, gelaagde groenstructuur; een afwisselend geheel van (semi)openbaar toegankelijk groen, collectief groen (behorend bij het complex, dat wordt onderhouden door de bewoners/VVE) en privé-groen (tuinen, dakterrassen en balkons). Het woonpark vormt een geheel; geen losse optelsom van op zichzelf staande elementen, maar een eenduidig woonmilieu. Het woonpark wordt gevormd door een beperkt aantal kleinschalige appartementenblokken. Géén 'gated community' dus, maar een (overdag) deels openbaar toegankelijk gebied waar ook passanten kunnen genieten van het uitzicht over het water. Een 'woonpark' met een luxe uitstraling, ingebed in het groen.

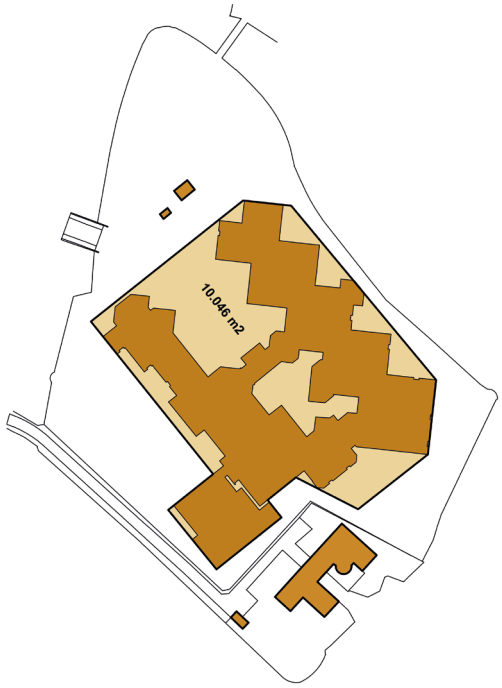
De oevers hebben een openbaar karakter en worden niet uitgegeven aan één of enkele bewoners. De beoogde doelgroep hecht veel waarde aan privacy en veiligheid. De wens is daarom dat er een duidelijk ruimtelijk gearticuleerd onderscheid komt tussen privé-groen, collectief groen en semi-openbaar groen. De belangrijkste landschappelijke opgave is dit op een dusdanige manier vorm te geven dat er geen barrières (hekken, hoge muren etc.) worden opgeworpen om het private van het publieke te scheiden, maar dat juist een rijk totaalbeeld ontstaat van groene elementen; een ontspannen symbiose van bebouwing en groen.

Als handvat voor het bepalen van het maximale bouwvolume en bouwvlak geldt het bestaande zorggebouw en het vigerende bestemmingsplan. Het idee hierachter is dat de verhouding tussen groen en bebouwing niet wijzigt ten koste van het groen, en dat de bebouwing niet een dominantere positie krijgt aan de plas dan nu het geval is.

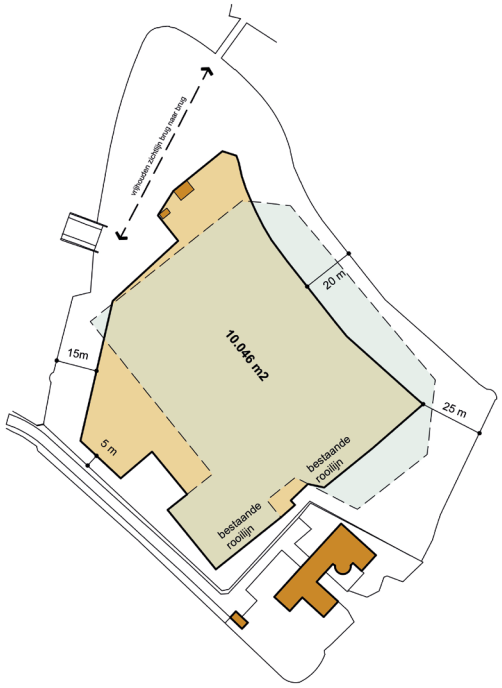
terreininrichting

Randvoorwaarde is dat het gebied geen 'gated community' wordt. De oevers aan de noordwest-, noordoost- en zuidoostzijde zijn daarom (semi)-openbaar van karakter. Dit wil zeggen: in eigendom van de VVE, maar in ieder geval overdag openbaar toegankelijk voor iedereen. Privétuinen grenzend aan het water zijn niet toegestaan. Op de kop, aan de Bergse Achterplas, wordt een publiek toegankelijke verblijfs- en ontmoetingsplek aan het water gerealiseerd. De inrichting van de buitenruimte dient uit te stralen dat passanten er 'te gast' zijn. Vanwege veiligheid en privacy kan worden besloten de oevers 's avonds en 's nachts af te sluiten. De verhouding tussen beheer, openbaarheid en veiligheid/privacy dient nader te worden ingevuld in het vervolgtraject en vormt nadrukkelijk onderdeel van het door de initiatiefnemer op te stellen tuinontwerp (in samenwerking met een tuinarchitect). De minimale afstand tussen oeverlijn en bouwvlak aan de noordoostzijde is 20 meter (zie doorsnede). De bestaande voetgangersbrug richting de Kinderboerderij wordt gehandhaafd en als publiek toegankelijke route voor voetgangers in ere hersteld.

Het is vooralsnog niet de bedoeling dat de gemeente delen van het terrein van de initiatiefnemer (straks VVE) overneemt als openbaar gebied, of in beheer neemt. Het gaat dus om het realiseren van semi-openbaar gebied: medegebruik van wandelpaden richting kinderboerderij en een nieuw te realiseren verblijfsplek aan het water. Om overlast te voorkomen is het wenselijk deze te kunnen afsluiten na 22:00 uur. De semi-openbare toegankelijkheid zal juridisch worden geborgd in een overeenkomst tussen gemeente en ontwikkelaar/VVE. Mochten er in het geval



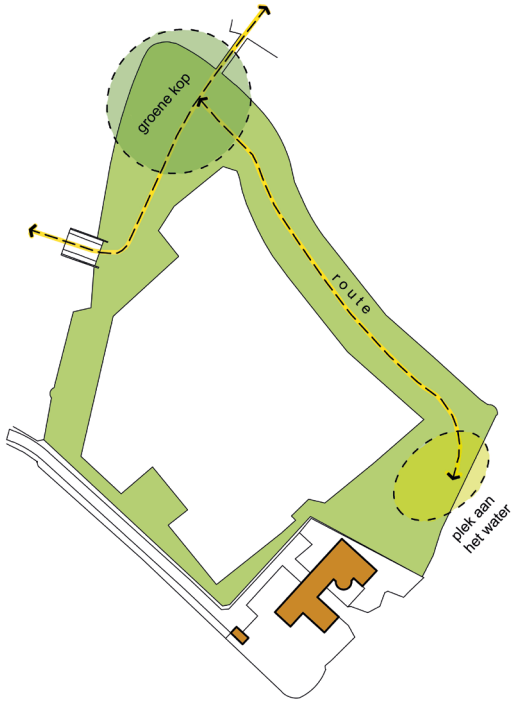
bestaand bouwvlak



bouwvlak nieuw



bestaande bomen



semi-openbare route

van substantiële overlast de wens ontstaan (tijdelijk) een eind te maken aan het semi-openbare karakter van een deel van het eiland, dan kan dit alleen na overleg met en goedkeuring van de gemeente.

Het plangebied maakt deel uit van de Steilrandzone die een belangrijke ecologische component heeft. De inrichting van de buitenruimte zal daarop moeten aansluiten. Het behoud van grote (volwassen) bomen heeft mede daarom de hoogste prioriteit. Buiten het gedefinieerde bouwvlak (zie paragraaf 'bouwvlak') dient de bestaande groenstructuur gerespecteerd en gehandhaafd te worden.

Buiten het bouwvlak is - mits goed ruimtelijk ingepast - de aanleg van een bescheiden binnenhaven mogelijk. Bestaande bomen dienen hierbij zo veel als mogelijk te worden ontzien. Voor de aanleg van eventuele binnenhaven te rooien bomen dienen elders op het terrein gecompenseerd te worden. De binnenhaven is slechts bedoeld voor kleinere sloepen, niet voor grotere zeilboten. De beschikbare ruimte voor een binnenhaven is dermate gering dat er niet voor iedere woning een bijpassende aanlegplek in de vorm van een steiger gerealiseerd zal kunnen worden. Er zal geen compensatie plaatsvinden van land dat wordt afgegraven t.b.v. aanleg van een binnenhaven. Botenhuizen zijn nergens op het perceel toegestaan.

De oevers (behalve die van een eventuele binnenhaven) krijgen een natuurlijke uitstraling. Aan de buitenzijde van het eiland, dus binnen de vigerende bestemming Water-2 gelden t.a.v. steigers de bepalingen uit het bestemmingsplan (Artikel 34.2.3). Dit wil zeggen: niet meer dan één steiger, maximale lengte is 5 meter, maximale breedte 1,5 meter.

In de bijlage is ter indicatie een bomeninventarisatie opgenomen uit 2016. Deze is niet meer bruikbaar en dient daarom geactualiseerd te worden, op kosten van de eigenaar/initiatiefnemer. De geactualiseerde bomeninventarisatie zal zodra deze beschikbaar is toegevoegd worden aan deze NvU.

Bestaande bomen dienen in principe te worden gehandhaafd, tenzij de conditie van de boom aanleiding geeft tot kap. De bomeninventarisatie doet uitspraak over de verwachte resterende levensduur van de bestaande, in het plangebied aanwezige, bomen. Bomen buiten het gedefinieerde bouwvlak blijven in principe gehandhaafd, ongeacht de ingeschatte levensverwachting.

Bomen met een levensverwachting korter dan 5 jaar, welke zich bevinden binnen gedefinieerde bouwvlak, mogen worden gerooid. Voor bomen die gelegen zijn binnen het gedefinieerde bouwvlak met een levensverwachting langer dan 5 jaar dient te worden uitgegaan van handhaving. Als deze bomen de planvorming in de weg staan, dient onderzocht te worden of de bomen kunnen worden verplaatst binnen het plangebied. Indien dit niet het geval is, kunnen bomen alleen gerooid worden als hiervoor vergelijkbare bomen – van substantiële omvang - worden terug geplant binnen het plangebied.

In het ontwerp voor de locatie aan de Ringdijk wordt uitgegaan van een gezonde, en duurzame leefomgeving voor mens en dier. De natuur krijgt daarbij een volwaardige plaats. 'Natuur-inclusief bouwen' is daarom een randvoorwaarde in het verdere planproces. De ambitie is een gezond functionerend stedelijk ecosysteem te maken, met meer biodiversiteit en een prettig leefklimaat.

Er wordt expliciet gekeken naar nestmogelijkheden voor vogels (o.a. kasten en hagen), vleermuisroutes (bomen) en verblijfsmogelijkheden voor andere (zoog)dieren en insecten. Verder worden de mogelijkheden van groene daken en gevels ten volle benut t.b.v. verkoeling en waterberging.

Er wordt daarom gestreefd naar een inrichting van de buitenruimte die divers is; geen strak gazon in alle richtingen, maar een afwisseling tussen cultuurlijk en natuurlijk ingerichte delen.

Kenmerkend is dat de grondwaterstand relatief hoog is. Een hoge grondwaterstand betekent dat er geen grote, nieuwe bomen kunnen worden aangeplant, tenzij het terrein wordt opgehoogd en daarmee de drooglegging verandert. Dit heeft te maken met het feit dat gekweekte bomen in andere omstandigheden groeien dan op de locatie Ringdijk 84 mogelijk is.

Integrale ophoging van het terrein is onwenselijk, omdat een hoge ligging niet passend is bij het karakter van een veen-ontginningsplas (hoge oever). Wel dient rekening gehouden te worden met voldoende drooglegging. Gedeeltelijke ophoging – bijvoorbeeld door half-verdiepte parkeergarages - kan juist een aanleiding zijn voor een creëren van een gelaagd groen beeld, mits de oevers laag blijven. Oevers hebben zoveel mogelijk een natuurlijke uitstraling; al te nadrukkelijke (hoge) beschoeiing dient te worden vermeden. Het beplantingsplan voor de oevers dient aan te sluiten bij de karakteristieken van een veenplas, en ecologie, natuur-inclusief bouwen en biodiversiteit als uitgangspunt te hebben.

In de huidige situatie is 27% (5.430m2) van het perceel (19.932m2) groen ingericht. In de beoogde nieuwe situatie is er bij voorkeur substantieel méér, maar tenminste evenveel groen als nu het geval is.

De ontwikkelaar laat een landschapsplan opstellen voor de uitstraling van de openbaar toegankelijke gedeelten van het perceel, de collectieve tuinen en de vormgeving van de erfgrenzen. Naast een architectonisch bouwplan, verzorgd door een architect, wordt daarom voor de terreininrichting het aantrekken van een landschapsarchitect verplicht gesteld.

De inpassing van bezoekersparkeren op maaiveld vormt een onderdeel van het totale landschapsontwerp. Door middel van beplanting – bijvoorbeeld hagen – worden de parkeerplaatsen zo veel mogelijk aan het zicht onttrokken.

openbare ruimte
Ambitie vanuit de gemeente is om een veilige en comfortabele voetgangersoversteek te maken voor voetgangers vanuit Schiebroek richting het plangebied, de plek aan het water en de kinderboerderij. Dit houdt in dat een herinrichting van de buitenruimte ter plaatse van de huidige autobrug gewenst is, uitgaande van de realisatie van een middeneiland en zebrapaden.







parkeren

Parkeren voor bewoners vindt geheel plaats binnen het aangegeven bouwvlak. Geparkeerde auto's zijn niet, of zo weinig mogelijk zichtbaar in het openbaar gebied, met name vanaf de Ringdijk of de Bergse Achterplas. De bij de appartementen behorende parkeerplaatsen dienen gesitueerd te worden in een half of geheel ondergrondse garage. Bij een half-verdiepte garage dienen niveauverschillen in de buitenruimte op landschappelijke wijze te worden vormgegeven. De half-verdiepte parkeergarage is niet dominant in het zicht aanwezig, maar wordt door een goede landschappelijke inpassing aan het oog onttrokken. Een half-ondergrondse parkeergarage steekt niet meer dan 1,30 meter uit boven het huidige maaiveld.

Door de directe ligging van het terrein aan het water is de te verwachten grondwaterstand hoog. De aan te leggen verdiepte parkeervoorziening zal dan ook vrijwel zeker aangelegd moeten worden on der het niveau van het grondwater. Hier dient bij nadere uitwerking van de plannen technisch en budgettair rekening mee gehouden moeten worden. Nader onderzoek naar de bodemgesteldheid en het grondwater - uit te voeren op kosten van de ontwikkelaar - is daarvoor een vereiste.

Aanleg van parkeerplaatsen voor bezoekers buiten het bouwvlak zijn onder voorwaarden beperkt mogelijk (zie paragraaf 4.2)

Referentiebeeld parkeren: parkeren op het maaiveld wordt tot een minimum beperkt (alleen t.b.v. bezoekers) en groen ingericht middels hagen en heesters. De geparkeerde auto's worden zo veel mogelijk aan het oog onttrokken.



vormgeving erfgrenzen
Doel is een ontspannen, open en groen woonmilieu te realiseren. Zorgvuldig ontworpen, groene erfbegrenzingen vormen hiervan een wezenlijk onderdeel. Voor de vormgeving van de erfbegrenzing geldt dat alle overgangen tussen (semi-)privé en (semi-)openbaar gebied een natuurlijk karakter hebben door het gebruik van beplanting, lage hagen en lage tuinmuren als onderdeel van de architectuur. Hekken, hoge tuinmuren en hoge hagen dienen te worden vermeden. De vormgeving van de erfgrenzen vormt een integraal onderdeel van de (landschaps)architectonische opgave. Het onderhoud is de verantwoordelijkheid van de VVE. Het groenontwerp en de inrichting van de openbare ruimte zijn in het totale ontwerp van net zo wezenlijk belang als de architectuur. Daarom wordt de eis gesteld dat de initiatiefnemer zowel een architect als een landschapsarchitect inschakelt bij uitwerking van het plan.





Referentiebeelden erfscheidingen en buitenruimte. Overgangen tussen private, collectieve en openbare buitenruimtes hebben een groen karakter en worden vormgegeven als integraal onderdeel van de architectuur. Half-verdiepte parkeergarages worden dusdanig groen ingepast dat deze niet herkenbaar zijn vanaf het maaiveld. De vormgeving en inpassing kent een hoog afwerkingsniveau en creëert in voldoende mate afscherming en privacy, zodat hekken, schuttingen en hoge tuinmuren vermeden kunnen worden. De inrichting van de buitenruimte is divers en vormt een onlosmakelijk onderdeel van de architectuur van de bebouwing. Kleine niveauverschillen, beplanting en materiaalscheidingen articuleren de ruimtelijke afwisseling tussen private en meer collectieve buitenruimten.

bouwvlak
Het bestaande perceel omvat 19.932 m2. In het vigerend bestemmingsplan is het bestaande gebouw gelegen binnen de bestemming 'Maatschappelijke Voorzieningen' (Mv). Dit bestemmingsvlak is ca. 10.046 m2 groot, en kent een maximum bebouwingspercentage van 70%. Dit houdt in dat de maximaal toelaatbare footprint van alle gebouwen bij elkaar niet meer mogen bedragen dan 7.032 m2 (exclusief de oppervlakte van een (half-)ondergrondse parkeergarge, mits deze groen is afgedekt). Het huidige gebouw kent een footprint van 6.232 m2, dat is dus 800 m2 minder dan is toegestaan in het bestemmingsplan. Het overige deel van de locatie kent de bestemming 'Erf' (E).

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). Alle bebouwing is gelegen binnen het bouwvlak (inclusief een eventuele (half-)ondergrondse parkeergarage). Het bouwvlak op de plankaart is indicatief. Randvoorwaardelijk zijn echter de volgende uitgangspunten:

- Afstand tot aan waterlijn zijde Ringdijk is minimaal 15 meter.
- Afstand tot aan waterlijn noordoostzijde (ter plekke van publiek toegankelijke route) is minimaal 20 meter.
- Ruime maat aan noordzijde voor een 'groene kop' als overgang naar het Berg- en Broekpark. De zichtlijn van de toegangsbrug naar de voetgangersbrug dient vrij te blijven van bebouwing.
- Ruime maat aan zijde Bergse Plas voor een 'plek aan het water' (meer dan 25 meter afstand t.o.v. waterlijn).
- Aan de zijde van Ringdijk 90-92 staat de nieuwbouw niet dichter op deze twee woonhuizen dan de bebouwing van Rijndam nu staat.
- Minimale afstand t.o.v. erfgrens met eigen weg Ringdijk 90-92 is 5 meter.

Buiten het bouwvlak kan niet worden gebouwd; daarbinnen onder voorwaarden. Ook binnen het bouwvlak dient een substantieel van het terrein groen te zijn ingericht t.b.v. (gemeenschappelijke) tuinen.



Referentiebeeld verkaveling. De verschillende gebouwen vormen een familie van elkaar, zonder een letterlijke kopie van elkaar te zijn. De gebouwen zijn los verspreid over het terrein, afzonderlijk afleesbaar, en vormen dus niet een onderdeel van een zich repeterende reeks van (identieke) gebouwen.



Referentiebeeld gebouwmassa. Er wordt uitgegaan van een klein aantal appartementsgebouwen die een architectonische verwantschap kennen. Grote terrassen vormen een integraal onderdeel van de architectuur van het gehele gebouw.





bouwhoogte
Binnen het vigerende bestemmingsplan geldt een maximale hoogte van 12 meter, gemeten vanaf maaiveld. Het bestaande gebouw heeft geen monolithisch karakter, maar kent een opbouw uit meerdere bouwdelen met wisselende bouwhoogtes. Het grootste deel van het bestaande gebouw is één bouwlaag hoog. Een fractie van het gebouw is drie bouwlagen hoog, met een hoogte van ca. 11 meter. Alleen de liftschacht steekt uit tot een hoogte van ruim 15 meter. Door deze verdeling van de bouwmassa krijgt het gebouw, hoewel fors qua vierkante meters, ruimtelijke een kleinschalig karakter dat zich goed voegt in de groene omgeving.

Voor de beoogde nieuwe situatie wordt uitgegaan van een maximale bouwhoogte conform het bestemmingplan van 12 meter, gemeten vanaf het huidige maaiveld. Voor de beoogde doelgroep is een ruime verdiepingshoogte gewenst. Ook dienen installaties op het dak – waaronder eventuele zonnepanelen - zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken te worden. Bovenstaande houdt in dat wordt uitgegaan van maximaal drie woonlagen op een (half-) ondergrondse parkeergarage.

bouwvolume
Het huidige gebouw heeft een totaal vloeroppervlakte van 11.113 m2 bvo. Dit bestaande totale volume aan vierkante meters mag bij herontwikkeling van de locatie niet toenemen (afname mag wel). Wel kan het volume anders worden verdeeld over het aantal beschikbare bouwlagen (maximaal drie). Dit wordt gedaan om de ruimtelijk impact van de beoogde nieuwbouw niet groter te laten zijn dan die van het huidige gebouw. Omdat aan een half-verdiepte parkeergarage de eis wordt gesteld dat deze maximaal 1,30 meter boven maaiveld uitsteekt en landschappelijk wordt ingepast – en dus niet als bouwvolume ervaren wordt – wordt deze niet meegeteld bij het aantal vierkante meters. Er wordt uitgegaan van een opzet met minimaal twee en maximaal vier appartementengebouwen.

Referentiebeelden gevelexpressie. Het gebouw heeft geen monolithisch karakter, maar oogt kleinschalig door het gebruik van een gelaagde gevelopbouw. Deze wordt gekenmerkt door verspringende bouwmassa's, terug liggende bouwlagen, uitkragende bouwdelen, dak-overstekken etc.

Binnen het gebiedstype 'Historische Linten & Kernen' van het Welstandskader wordt niet een bouwstijl voorgeschreven. Zowel oplossingen in beksteen als meer modern materiaalgebruik is denkbaar. Diversiteit is dus de norm. Uitgangspunt van het ruimtelijke beleid en de welstandstoets is het herkenbaar houden (of zelfs maken) van het afwisselende en karakter van de historische linten en kernen en het tegengaan van schaalvergroting.



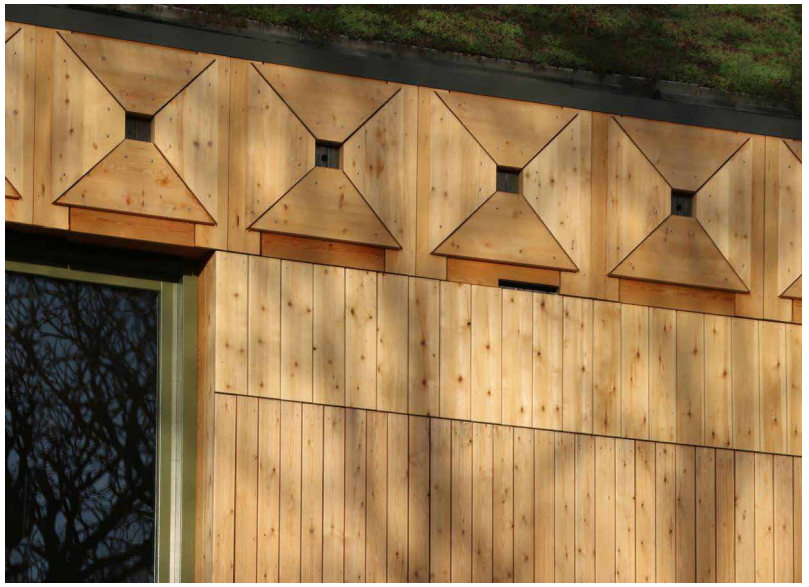
kunstwerk Ger Van Iersel.



houten gevel, Noorwegen



Overgang privé naar collecteif groen, [redacted] (Architectuur Maken).



houten gevel met nestkasten, [redacted](Architectuur Maken).

4.5 architectuur

De bebouwing wordt in samenhang ontworpen met het beoogde groenbeeld aan de Bergse Achterplas. De architectuur voegt zich naadloos in het groenbeeld; geen 'landmark' aan de plas, maar een vanzelfsprekende, ingetogen 'shake-hands' met de bestaande omgeving. Hoogwaardige afwerking en materialisatie is gewenst.

Nieuwbouw sluit aan bij het gewenste kleinschalige karakter van het gebiedstype 'historische linten en kernen' uit de Welstandsnota. Het bestaande Structuralistische gebouw oogt vanaf de plas - door haar geleding en positionering op de locatie - kleinschalig. Dit is ook voorwaarde voor de beoogde nieuwbouw.

Bij voorkeur wordt de plot door één architect uitgewerkt, maar een uitwerking waarbij meerdere architecten zijn betrokken is ook denkbaar. Als er meerdere architecten worden aangetrokken zal er voorafgaand aan uitwerking een materialenpalet worden samengesteld om de beoogde samenhang te garanderen.

Bij de beoogde prijscategorie horen ruime terrassen en balkons. Deze bieden een kans het plan differentiëren. Balkons en terrassen dienen dan ook benaderd te worden als een wezenlijk, beeldbepalend deel van de architectuur van het gebouw.

De gebouwen dienen 'op te gaan' in het groen. Er moet daarom voorkomen worden dat de gebouwen massaal, te strak en monolithisch ogen. Middelen om dit te voorkomen zijn: een verspringende gevel en/of een (deels) terug liggende bovenste bouwlaag en/of een losse opzet met meerdere gebouwen. De verschillende appartementengebouwen zijn wel familie, maar geen letterlijke kopieën van elkaar.

Om 'luchtigheid' te garanderen en een te massale bouwmassa te voorkomen wordt uitgegaan van minimaal twee en maximaal vier appartementengebouwen.

Qua materialen en kleuren is veel mogelijk, zolang ze maar passen bij het afwisselende kleinschalige karakter van het lint of de kern. Detaillering is ambachtelijk en benadrukt het kleinschalige karakter van de bebouwing. Vanuit ambities voor duurzaamheid kan 'bio-based' bouwen een waardevolle bijdrage leveren aan een 'shake-hands' met de omgeving, bijvoorbeeld door te bouwen in hout.

Dit plangebied kent het Welstandsniveau 'Bijzonder' (zie ook bijlage 6). Hiervoor gelden strengere eisen dan voor reguliere gebieden. Grote aandacht gaat uit naar de wijze waarop gebouwen, erfgrenzen en de inrichting van het terrein een samenhangend geheel vormen. De Commissie Westand zal aandacht vragen voor deze samenhang. Het ontwerp voor de gebouwen en de bijbehorende terreininrichting worden als een integraal ontwerp gepresenteerd. Bij een conceptaanvraag omgevingsvergunning kan volstaan worden met een globale terreininrichting. Een definitieve aanvraag omgevingsvergunning dient vergezeld te gaan van een definitief inrichtings- en beplantingsplan, opgesteld door een landschapsarchitect.

4.6 beeldende kunst

In het huidige gebouw bevindt zich een glas-appliqué van de Rotterdamse kunstenaar Ger van Iersel, welke speciaal voor het gebouw werd ontworpen en gemaakt. Het kunstwerk bestaat uit 16 glaspanelen van ieder 80 centimeter bij 2,5 meter. Het totale werk meet ongeveer 2,5 x 14,6 meter. Er wordt in Rotterdam grote waarde gehecht aan het behoud van cultureel erfgoed. In 2016 publiceerde CBK Rotterdam i.o.v. het College van B&W het Rapport Inventarisatie en Beoordeling Kunstwerken in de Openbare Ruimte. Ruim 1500 openbare kunstwerken werden beoordeeld van voorzien van een paspoort en een keurmerk (categorieën Top, A, B, Matig/Laag). Het College werd geadviseerd de categorieën Top en A meer bescherming te bieden dan tot dan toe het geval was. Sindsdien spant de gemeente zich in - in geval van renovatie, sloop of nieuwbouw – kunstwerken met een Top- of A-keurmerk te behouden voor de stad. Die houding wordt ook verlangd vanuit de huidige Erfgoedwet en Omgevingswet.

Het betreffende appliqué van Ger van Iersel heeft de waardering TOP gekregen (zie paspoort in de bijlage). De eigenaar van het pand én van het object dient zich in te spannen het werk in goede staat te behouden (zorgplicht).

Randvoorwaarde voor herontwikkeling van Ringdijk 84 naar woningbouw is dat het glasappliqué van Ger van Iersel behouden blijft. Het kunstwerk zal integraal opgenomen worden in het ontwerp van de nieuwbouw, onder de strenge voorwaarde dat dit zonder onherstelbare schade aan het werk kan gebeuren. Het is een groot en kwetsbaar kunstwerk. Er dient hiertoe technisch advies ingewonnen te worden. Als hieruit blijkt dat de risico's op onherstelbare beschadiging te groot zijn dan zal in overleg met de architect bezien worden welke mogelijkheden er zijn om het werk op een andere manier te laten terugkomen in de nieuwbouw. De erfgoedinstellingen en erven worden betrokken bij het ontwikkelen van een dergelijk alternatief indien dit aan de orde is.

Het is overigens aan de rechter, in geval van een conflict hierover (bijvoorbeeld als de eigenaar stelt dat integratie in de nieuwbouw technisch onmogelijk is), de mate van redelijkheid te toetsen ten opzichte van de maker (erven) en de eigenaar (zie hieronder). Uiteraard dienen de kosten

voor herplaatsing en restauratie te worden meegenomen in de planvorming van de herontwikkeling.

In het voortraject heeft de initiatiefnemer al gesproken met de erven van kunstenaar Ger van Iersel. Daarbij is aangegeven dat herplaatsing van het kunstwerk in zijn geheel door de grote omvang vrijwel onmogelijk is. Het kunstwerk heeft een opbouw in vier delen. Het is veel kansrijker deze als aparte elementen op te nemen in de nieuwbouw. De erven hebben aangegeven geen bezwaar te hebben tegen een dergelijk aanpak. In het geval het kunstwerk in een te slechte staat is om te worden herplaatst, dan zal worden gezocht naar een alternatieve wijze van het levend houden van dit werk van Ger van Iersel. De erven zullen hier, indien hier sprake van is, bij betrokken worden.

4.7 overige uitgangspunten

Voor het plangebied gelden naast de eerdergenoemde uitgangspunten ook de volgende punten:

water Langs de Boezemwatergang en de Hoofdwatergang geldt een beschermingszone van 5 meter. Voor de overige watergangen geldt een beschermingszone van 1 meter. Dit is vastgelegd in de Legger van het Hoogheemraadschap. In deze zone mogen geen obstakels worden geplaatst. De uit te voeren werkzaamheden en aan te brengen werken binnen de waterstaatswerken en de daaraan grenzende beschermingszones moeten in overleg met en na toestemming van het Hoogheemraadschap plaatsvinden. Zodra het plan wordt uitgewerkt, kunnen de aanvullende eisen van het Hoogheemraadschap besproken worden.

De bodem van de Bergse Achterplas mag tijdens de bouw niet worden geroerd. Totale oppervlakte aan water van de Bergse Achterplas mag niet worden verkleind. Wel mag een deel van de locatie worden afgegraven om een waterrijk woonmilieu te creëren.

Botenhuizen en /loodsen zijn niet toegestaan. Steigers en vlonders zijn niet toegestaan op het water van de Bergse Achterplas, grenzend aan het perceel, omdat dit water eigendom is van de gemeente. Wel kan een deel van het perceel worden weggegraven om zo water op eigen terrein te maken. Dit dient wel een kleinschalig karakter te behouden; enkele steigers voor het aanmeren van enkele boten. Het is dus niet haalbaar en wenselijk om iedere toekomstige bewoner een eigen ligplaats te geven voor een eigen boot (daarvoor zijn er jachthavens in de omgeving). Uitgegraven delen mogen niet worden gecompenseerd door landaanwas in de Bergse Achterplas. Er wordt een beeld nagestreefd van wonen in het groen aan het water, dus geen waterwoningen (drijvende woningen, woningen met ingebouwd botenhuis, kadewoningen etc., maar natuurlijke oevers en woningen omgeven door groen.

Vanuit het waterschap is er de eis dat bij een toename van de verharding van meer dan 500 m2 er een watercompensatie moet plaatsvinden. Het toe te voegen water betreft de toename in verhard oppervlak x 14% en is voor kosten van de ontwikkelaar.

techniek
Aan de voorzijde van Ringdijk 84 staan vlak na de brug twee nutsgebouwen (zie richtlijnenkaart op pagina 16: trafo's). In de toekomst dienen dergelijke objecten zoveel mogelijk uit het zicht geplaatst te worden en in overeenstemming met de verkaveling en het groen. De bestaande nutsgebouwen dienen te worden gehandhaafd, of op kosten van de ontwikkelende partij te worden verplaatst binnen het plangebied.

Indien de twee bestaande gebouwen nabij de huidige entree gehandhaafd blijven, dan dienen deze landschappelijk te worden ingepast in het totale buitenruimte-ontwerp. Bij voorkeur worden – in overleg met de eigenaar - de nutsgebouwen verplaatst en opgenomen in de bouwmassa van de nieuwbouw. De nutsgebouwen dienen goed bereikbaar te zijn voor onderhoud.

Wanneer er extra nutsvoorzieningen voor meer dan één woning in het gebied komen, dienen deze zoveel mogelijk uit het zicht geplaatst te worden. Waar mogelijk wordt de nutsvoorziening opgenomen in de bebouwing. Bij situering van de woonbebouwing dient rekening gehouden te worden met een hindercirkel voor stank van 30 meter vanaf de Kinderboerderij. De verkeerskundige ontsluiting op het perceel heeft voldoende maat voor verhuiswagens, vuilophaal- en nooddiensten om te keren.

Voor openbaar gebied (niet uitgegeven terreinen) dient de inrichting van de buitenruime met Stadsbeheer afgestemd te worden. Dit conform de standaard wegenbouwdetails van het handboek Rotterdamse Stijl van de gemeente Rotterdam, en andere afspraken in de Anterieure Overeenkomst. Hiervoor zal een IP-procedure (Inrichtingsplan) worden gevolgd).

onderhoud
Onderhoud en beheer van openbaar toegankelijke delen binnen het plangebied komen voor rekening van de (toekomstige) eigenaar.

uitgiftepeil
Het uitgiftepeil ter hoogte van de brug aan de Ringdijk is -2,00 m NAP. Verdere hoogteligging van het plangebied dient door de nieuwe eigenaar zelf te worden ingemeten. Het vaste peil in de Bergse Achterplas is NAP-2,85. De gemeentelijke wens is een minimale drooglegging van 1,2m. Het is echter onwenselijk dat de bebouwing op een terp is gesitueerd. Er wordt uitgegaan van bebouwing bovenop een half-verdiepte parkeergarage. Deze steekt maximaal 1,30 meter uit boven maaiveld, waarbij het bestaande maaiveld in principe niet wordt verhoogd. Bij de landschappelijke inpassing van de woongebouwen

dient de landschapsarchitect middels doorsneden en plattegronden inzichtelijk te maken hoe in het ontwerp met niveauverschillen wordt omgegaan.

ecologie
Er dient in een vervolgfase voor de gehele locatie een Flora & Fauna onderzoek te worden opgestart naar beschermde soorten. Huidige bomen met toekomstwaarde geven een onmiskenbaar groen karakter. In het planproces dient bekeken te worden welke bomen waardevol zijn en behouden kunnen worden. Als een boom toch moet wijken, dient een boom met vergelijkbare waarde binnen het plangebied terug geplant te worden. Indien een boom de (bouw)ontwikkeling niet overleefd, dient op dezelfde plek een boom met vergelijkbare waarde te worden terug geplant. In het planproces dient verdere afstemming plaats te vinden met de ecoloog.

afvalinzameling
Voor afvalinzameling bij woontorens, flats en appartementencomplexen geldt dat vanuit de gemeente in principe de voorkeur uitgaat uit naar wijkcontainers in de openbare ruimte. Maar er kan, onder voorwaarde, ook worden uitgegaan van wijkcontainers op particulier terrein. Voorwaarde is dat de ruimtelijke inpassing van de wijkcontainers voldoende ruimtelijke kwaliteit heeft. Benodigde aantallen: uitgangspunt is één ondergrondse container restafval op 60 woningen. Daadwerkelijk benodigde aantal wijkcontainers per project te bepalen door de beheerder inzamelmiddelen van het gebied, op basis van type bebouwing, type bewoning, aantal woningen versus loopafstand.

Vanuit de gewenste hoogwaardige ruimtelijke uitstraling van een 'woonpark' wordt uitgegaan van een voorbeeldige landschappelijke inpassing van de benodigde vuilcontainers op eigen terrein. Dit zal meegenomen worden als integraal onderdeel van het nog op te stellen tuinontwerp.

In de uitwerkingfase dient de wijze van het ophalen van huisvuil te worden afgestemd met Stadsbeheer (Schone Stad). Er wordt uitgegaan van een zo centraal mogelijk gelegen ophaalpunt voor de verschillende woongebouwen, waarbij de benodigde verharding voor de vuilophaalwagen tot een minimum wordt beperkt.

milieuonderzoeken.
Er is een QuickScan gedaan door DCMR. Hieruit kwam naar voren dat transformatie naar een woonfunctie, vanuit milieu hygiënisch oogpunt, een haalbaar plan lijkt. Op grond van de Wet Geluidhinder dient er onderzoek te worden gedaan naar de geluidsbelasting vanwege de geluidgezoneerde weg (de Ringdijk). De optredende geluidbelasting en de nodige maatregelen voor het vaststellen van een hogere waarde dienen te worden onderzocht. In het kader van de verbinding met de A16 ligt er de opgave om op de Ringdijk in de toekomst fluisterasfalt neer te leggen. Mogelijk biedt dit uitkomst. Er dient door een bodemrapport volgens NEN 5740 te worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie.

Voor de ontwikkellocatie dient een verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Het bodemonderzoeksrapport van juni 2004 is niet meer actueel. Er dient vanwege het slopen van de revalidatiegebouwen in het kader van de Flora- en Faunawet onderzoek te worden gedaan naar de aanwezigheid van beschermde soorten. Daarnaast dient in de ruimtelijke onderbouwing aandacht te worden besteed aan het Besluit m.e.r., luchtkwaliteit, de bedrijf- en milieuzonering (milieuhinder) en het aspect externe veiligheid. Voor de kinderboerderij geldt een milieu richtafstand (conform de VNG-brochure) van 30 meter, vanwege het milieuaspect geur.

Het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan 'Kern & Plassen' aangemerkt als archeologisch waardevol (dubbelbestemming Arheologie-4).Hiervoor geldt o.a.: "Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning (aanlegvergunning) van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te doen c.q. te laten uitvoeren die dieper reiken dan 0,5 meter beneden maaiveld en tevens een terreinoppervlak groter dan 200 m^2 beslaan". Voor verdere bepalingen zie artikel 42 van het Bestemmingsplan.

5

Duurzaamheid

5.1 Energietransitie
5.2 Circulair bouwen
5.3 Klimaatbestendige stad
5.4 Gezonde leefomgeving



NRE-terrein Eindhoven foto: [redacted]

Dit hoofdstuk geeft een toelichting op de duurzaamheidsambities voor de herontwikkeling van Ringdijk in Hillegersberg-Schiebroek. Het doel is de bestaande kwaliteiten, zoals het water, te behouden en kansen te benutten. Duurzaamheid is van fundamenteel belang voor de leefbaarheid in Rotterdam: nu en in de toekomst. Bij nieuwe initiatieven is duurzaam bouwen integraal onderdeel van de ontwerpopgave. Het Rotterdams Duurzaamheidskompas is overkoepelend voor al het duurzaamheidsbeleid van de gemeente Rotterdam. Hierin wordt richting gegeven aan de vraag hoe we de komende jaren werken aan een duurzame stad. Duurzaamheid is grofweg met vier thema's te omschrijven: energietransitie, circulaire economie, klimaatbestendige stad en gezonde leefomgeving. Deze thema's hebben invloed op elkaar en kunnen dus ook niet los van elkaar worden gezien. In het Rotterdams Duurzaamheidskompas is een overzicht gemaakt van alle doelstellingen die op het gebied van duurzaamheid zijn geformuleerd. In dit hoofdstuk wordt elk thema behandeld en worden doelstellingen die relevant zijn voor de ontwikkeling Ringdijk omschreven. Ringdijk wordt een toekomstbestendige en duurzame wijk waar het fijn en gezond leven is voor de Rotterdammer.

5.1 Energietransitie

In 2050 hebben we een klimaatneutrale en toekomstbestendige stad. Onze energievoorziening is betrouwbaar, betaalbaar, schoon en gezond. Dat hebben we naar aanleiding van de klimaatconferentie in Parijs met elkaar afgesproken. Voor de gebouwde omgeving gaat de energietransitie grofweg om het opwekken, transporteren, opslaan en gebruiken van schone energie, zowel elektriciteit als warmte. Gebouwen worden ontworpen op een lage energievraag en voorzien zoveel mogelijk in hun eigen energiebehoefte. De vergunningaanvragen voor nieuwbouw moeten sinds 1 januari 2021 voldoen aan de BENG-norm (Bijna Energieneutrale Gebouwen). Voor Ringdijk is de ambitie voor een nieuwbouwontwikkeling om verder te gaan dan de BENG-normen, namelijk werkelijk energie neutraal te bouwen (WENG). In geval van transformatie dient minimaal aan de BENG normering te voldoen, en dient er inzichtelijk gemaakt en aangetoond te worden welke opties er mogelijk zijn om tot een zo optimaal mogelijk energiesysteem te komen. Er wordt rekening gehouden met elektrisch vervoer en daarom worden extra elektranetten aangelegd voor laadinfrastructuur.

In Ringdijk ambiëren we een duurzaam energieconcept dat gebaseerd is op de volgende aspecten:

- Beperken energiebehoefte d.m.v. energiezuinig ontwerpen;
- Werkelijk energie neutraal bouwen (WENG i.p.v. minimaal BENG) bij nieuwbouw ontwikkelingen;
- Bij transformatie voldoen aan de BENG normering, waarbij een zo optimaal mogelijk energiesysteem is toegepast;
- Maximaal gebruik van energie uit duurzame bronnen, waar mogelijk lokale bronnen;
- Aardgasvrije woningen met all-elektric oplossingen (WKO, bodemcollector o.i.d). De gemeente Rotterdam heeft een ontmoedigingsbeleid als het gaat om installaties die de omgeving opwarmen of geluidshinder veroorzaken (d.m.v. buitenunits bij lucht/water warmtepompen of airco's);
- Een gebalanceerd energieconcept met een zo laag mogelijke piekbelasting van het energienet door opslag en lokaal gebruik.

Randvoorwaarden energietransitie

- Aardgasvrije woningen;

5.2 Circulair bouwen

De impact van materialen in de bouwketen in zowel de bebouwde omgeving als openbare ruimte is groot. Het doel van circulair bouwen is om de milieu-impact van materialen en producten te verlagen door (1) het voorkomen en het verminderen van het gebruik van primaire grondstoffen, (2) het verlengen van de levensduur van producten en (3) het toepassen van materialen met een lage milieu-voetafdruk, waaronder hoogwaardig hergebruikte materialen en hernieuwbare materialen.

Als het over circulariteit gaat, denken we aan alle grondstoffen en materialen die vrijkomen. In plaats van deze te zien als afval, zien we vrijkomende materialen juist als waardevol. Dit wordt ook wel de achterkant van de circulaire economie genoemd. Bij de voorkant gaat het over het heroverwegen van ontwerp- en materiaalvraagstukken in verschillende sectoren, omdat het nieuw produceren en inkopen van allerlei producten een hoge milieudruk met zich meebrengen.

De ontwikkeling Ringdijk biedt veel kansen om met een circulair ontwerp en circulaire materiaalkeuzes bij te dragen aan het verminderen van primaire grondstoffen, de levensduurverlenging van alles wat wordt toegepast en het toepassen van materialen met een lage milieu-voetafdruk. Bij deze ontwikkeling wordt met een circulaire strategie ontworpen en gebouwd met als doel toekomstbestendige woningbouw te realiseren.

Voor een circulair ontwerp ligt de nadruk op de volgende onderwerpen:

- De milieubelasting van materialen (streven naar een verlaging van 20% ten op zichte van wettelijk minimum);
- Het gebruik van hergebruikte en hernieuwbare materialen;
- Voorkomen van toxische stoffen;
- In het ontwerp zoveel mogelijk rekening houden met losmaakbaar (remontabiliteit) en demontabel bouwen;
- Zoveel mogelijk gebruik maken van lokale materialen;
- We stimuleren het gebruik van een materialenpaspoort. Alle elementen en componenten van het bouwplan, inrichtingsplan, inzicht in milieubelasting, toxiciteit van materialen en demontabiliteit maken deel uit van een materialen paspoort.

Randvoorwaarden circulair bouwen

- Streven naar een materialenpaspoort voor de woningen.
- Streven naar een materialenpaspoort voor de openbare buitenruimte.
- Er wordt gestuurd op hergebruik van vrijkomende materialen in de nieuwbouwontwikkeling;
- Streven naar een MPG die een verbetering laat zien van minstens 20% t.o.v. de wettelijke vereiste.

5.3 Klimaatbestendige stad

Wereldwijd, ook in een deltastad als Rotterdam, zien we dat het natuurgeweld toeneemt en dat het weer extremer wordt. We krijgen steeds meer te maken met hevige stortbuien, droogte en hitte. Dat zorgt voor problemen zoals wateroverlast in panden, een dalende bodem en hittestress voor kwetsbare Rotterdammers. Om deze overlast aan te pakken zijn ingrepen noodzakelijk in openbaar gebied en op particulier terrein. Door openbare en private buitenruimten en gebouwen klimaatadaptief te ontwerpen zijn er ook kansen om doelen voor natuurwaarden te koppelen (natuur-inclusief bouwen en biodiversiteit).

klimaatadaptatie

De klimaatthema's neerslag, grondwater, hitte, droogte, overstroming en bodemdaling vragen nu om maatregelen. Het Rotterdams Weerwoord (2) omvat per thema strategieën om de stad weerbaar te maken tegen de effecten van klimaatverandering. Het gemeenlijk rioleringsbeleid, vastgelegd in het Gemeentelijk Rioleringplan (GRP, 3), sluit aan en draagt bij aan de doelen uit het Rotterdams Weerwoord. Strategische principes uit het GRP zijn:

1. Huishoudelijk afvalwater, (schoon) hemelwater en grondwater zijn zoveel mogelijk gescheiden. Dat maakt het mogelijk om hemelwater schoon te houden en stedelijk afvalwater te benutten, waarbij door centrale én decentrale verwerking het mogelijk is energie en grondstoffen terug te winnen.

2. Hemelwater en grondwater worden zo veel mogelijk benut of lokaal teruggebracht om in de behoeften te voorzien. Hierbij gaat het om het hebben van voldoende schoon water, het aanvullen van grondwaterstanden, het tegengaan van verzilting of het gebruik in buitenruimte en tuinen.

De gemeente Rotterdam vraagt ontwikkelaars om de doelstellingen uit het Rotterdams Weerwoord en het GRP in de uitwerking van het plan te integreren. Toekomstbestendig bouwen zodanig dat de effecten van verschillende klimaatomstandigheden beperkt impact hebben op de gerealiseerde nieuwbouw. Specifiek gaat het om de volgende punten:

1. Vergroening van gebouwen en buitenruimte, schaduw creëren in de buitenruimte en beperken van de gebouwschil gaan hittestress tegen. Verkoelende verblijfsruimte worden gerealiseerd/gehandhaafd en gecombineerd met waterberging. Bewust ontwerp van gebouwen draagt bij aan het beperken van de koelvraag van gebouwen.

2. Schaduw toevoegen aan het plangebied om zo verkoelende verblijfruimtes te creëren.

3. Sinds 1 juli 2021 is de hemelwaterverordening van kracht waarin eisen wordt gesteld aan de capaciteit van de hemelwaterberging (50 mm). Voor dit project is de ambitie om 70 mm hemelwater te bergen. Om de wateroverlast te minimaliseren dagen wij de ontwikkelaar uit om een circulair watersysteem uit te denken waarin zoveel mogelijk hemelwater lokaal wordt benut en de afvoer naar het rioolstelsel zo veel mogelijk wordt beperkt.

4. Het verwerken van hemelwater gebeurt bij voorkeur daar waar de neerslag valt. Transport van neerslag wordt zoveel mogelijk voorkomen en als het gebeurt zal het oppervlakkig plaatsvinden. Rioolbuizen voor het afvoeren van hemelwater worden tot een minimum beperkt. Een goede analyse van de beheerfase in relatie tot de toegepaste voorziening is nodig. Bij een grotere neerslaghoeveelheid dan de gestelde neerslaggebeurtenissen, mag het gebied het water afvoeren naar buiten het plangebied.

5. Grondwater kent een andere dynamiek en uitdaging dan hemelwater. Een norm aangeven is complex. Echter het niveau van het aanleggen van de nieuwe wijk vol-



De Groene Mient in De Naah [redacted].

gens uitgiftepeilen, toe te passen wegfunderingen, type bebouwing en soorten groen maken dat een wijk minder kwetsbaar is voor hogere of fluctuerende grondwaterstanden. Voor nieuwe gebieden geldt er een drooglegginsgseis van 1,20m. Houd bij aanleg rekening met de mate van bodemdaling in het gebied. Het oppervlaktewaterpeil geldt als referentie voor het grondwaterpeil indien er voldoende oppervlaktewater in de buurt aanwezig is.

6. Rotterdam stimuleert het gebruik van daken voor functies die bijdragen aan de duurzaamheidsdoelstellingen oftewel: de realisatie van multifunctionele daken. Een dak is geen loze ruimte meer, maar kan verschillende functies herbergen. Door functies op daken te combineren ontstaan multifunctionele daken, die oplossingen bieden voormeerdere stedelijke opgaven. Voor dit project onderscheiden we de volgende functies : Groene daken (groene/beplante daken om hittestress tegen te gaan). Blauwe daken (wateropvang om wateroverlast tegen te gaan en hemelwater eventueel te hergebruiken). Gele daken (energieopwekking uit zonnepanelen of wind). Een multifunctioneeldak bevat minimaal 2 functies.

Natuurinclusiviteit
Gezonde ecosystemen en een grote biodiversiteit zijn de basis voor een gezonde leefomgeving voor mensen en dier, zowel op publiek als privaat terrein. Op dit moment staan biodiversiteit en ecosystemen onder druk. De gemeente wil de biodiversiteit in de stad niet alleen behouden, maar juist ook bevorderen. Daarom stimuleren we natuurinclusief bouwen. Natuurinclusief bouwen houdt in dat we zodanig bouwen dat natuurwaarden er baat bij hebben. De ambitie is om de gebiedsontwikkeling een bijdrage te laten leveren aan de biodiversiteit van dit gebied. Daarbij is het met name wenselijk om voorzieningen te treffen voor meer strikt beschermde soorten zoals zangvogels, de huismus, gierzwaluw en vleermuis. Voor fauna hebben we het over het creëren van voedsel-, broed- en verblijfsplekken in, op en aan gebouwen en buitenruimte. Aandacht voor de flora kan zich uiten in de toepassing van groene daken, groene gevels, groene erfafscheidingen en groene buitenruimte met verschillende bij voorkeur inheemse struiken, bomen en planten. Deze flora is weer goed voor de fauna. Beide elementen zijn complementair aan elkaar. Goede combinaties versterken het resultaat van natuurinclusief bouwen.

De voorzieningen worden zowel genomen in de ontwikkeling van de gebouwen als in de buitenruimte. Denk bij gebouwen aan geïntegreerde (vleermuis- en/of vogel-) nestkasten, grotere open stootvoegen die toegang bieden tot spouwmuren, gaasnetten in de luchtspouw, diepe neggen, neststenen of speciale nestdakpannen. Denk in de buitenruimte aan specifieke beplantingen (heesters en hagen, maar ook bloemrijke plekken). En aandacht voor een goede bodemstructuur (klimaat-adaptief t.a.v. vochtberging en bodemleven) dit houdt in: minimaal 60cm dikke laag vruchtbare grond (min. 6% organische stof). De grond dient een open structuur te hebben. Er dient daarom rekening gehouden te worden met de werkvolgorde, zodat bouwverkeer/werkzaamheden de grond niet aanstampt (ook de onderlaag!). Beplanting zal op verschillende niveaus worden toegepast. Gevels en daken zijn onderdeel van het landschap, zodat er een driedimensionaal groen landschap ontstaat. Tevens dient rekening te worden gehouden met de plaatsing van openbare verlichting bij groenstructuren en bij gevels waar natuurinclusieve maatregelen worden getroffen.

Wat betreft de omgeving dient er aandacht te zijn voor behoud en versterking van bomen- en waterstructuur en de hiërarchie in groene ruimten door middel van natuurmaatregelen. Hieronder wordt o.a. verstaan: bloemplanten en hagen bij privégroen, struweel en bomen in plantsoenen (bloeiende, bes-, zaad- en vruchtdragende soorten, blad



combinatie sedum en zonnepanelen



keramische vogeldakpan

laten liggen in de plantvakken), bomenstraten en lanen als netwerk door de wijk en verbonden met de singels en de grotere groene plekken. Tot slot dient er aandacht gegeven te worden aan natuurvriendelijke oevers, waterleven in singels/parken, en aandacht voor routes en verblijfplaatsen voor kleine zoogdieren.

Randvoorwaarden klimaatadaptatie en natuurinclusief bouwen

• Er dient minimaal 50 mm/uur regenwater geborgen te worden op eigen terrein en openbare ruimte, de ambitie is om 70 mm regenwater te bergen en te benutten.

• Alle daken hebben een klimaat gerelateerde functie. Deze functie kan gaan om waterberging, energieopwekking en/of versterking biodiversiteit (groen dak).

• Gebouwen worden voorzien van integraal mee ontworpen voorzieningen voor dieren zoals geïntegreerde (vleermuis) nestkasten (bij voorkeur binnen 100 meter radius van gesloopte flats, max. 200 meter), grotere open stootvoegen, gaasnetten in de luchtspouw, diepe neggen en neststenen.

• Inrichting van de buitenruimte met geschikte beplantingen (heesters, hagen, bloemrijke plekken) functioneel voor beschermde soorten en biodiversiteit.

• Groenstructuren sluiten aan op groene randen van Ringdijk voor leefruimte voor inwoners en flora en fauna.

5.4 Gezonde leefomgeving

Intensiever ruimtegebruik brengt in de toekomst meer hinder, gezondheids- en veiligheidsrisico's met zich mee. Zo worden woningbouwplannen steeds vaker gerealiseerd op locaties dichtbij snel- en spoorwegen, industrie- en bedrijventerreinen of nabij het vliegveld. Voor een aantrekkelijke, leefbare en gezonde stad is schone lucht essentieel. Dat geldt ook voor een goede balans tussen rust en drukte. Mensen moeten worden beschermd tegen de risico's die werken met en het vervoer van gevaarlijke stoffen met zich meebrengen. Om ondanks verdichting een gezonde leefomgeving te kunnen creëren, is het belangrijk dat luchtkwaliteit, geluidhinder, ondergrond en omgevingsveiligheid een prominente plek innemen bij planontwikkeling. Daarnaast lokt een gezonde leefomgeving bewoners naar buiten voor activiteiten als wandelen, fietsen en recreëren. Wat bereikt kan worden door onder andere langzaam verkeer (fiets, voetganger) te stimuleren, het beperken van gemotoriseerd verkeer en zoveel mogelijk afstand houden tot de bron is van belang.

(1) Visie op circulariteit 'Van Zooi naar Mooi', mei 2019. (2) Rotterdams Weerwoord. en Waterplan-2 (3) Gemeentelijk Rioleringplan (4) Rotterdamse Biodiversiteit

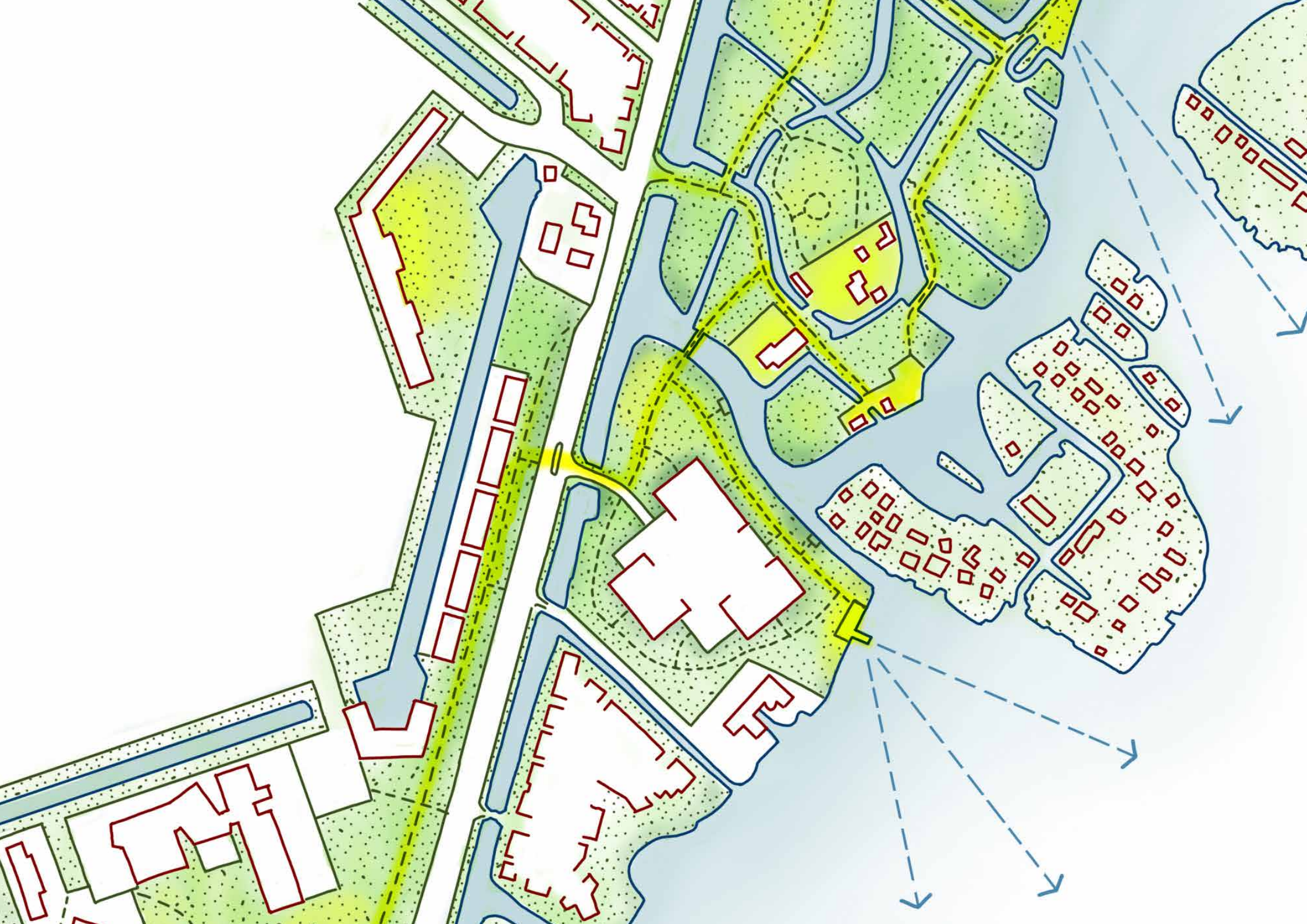


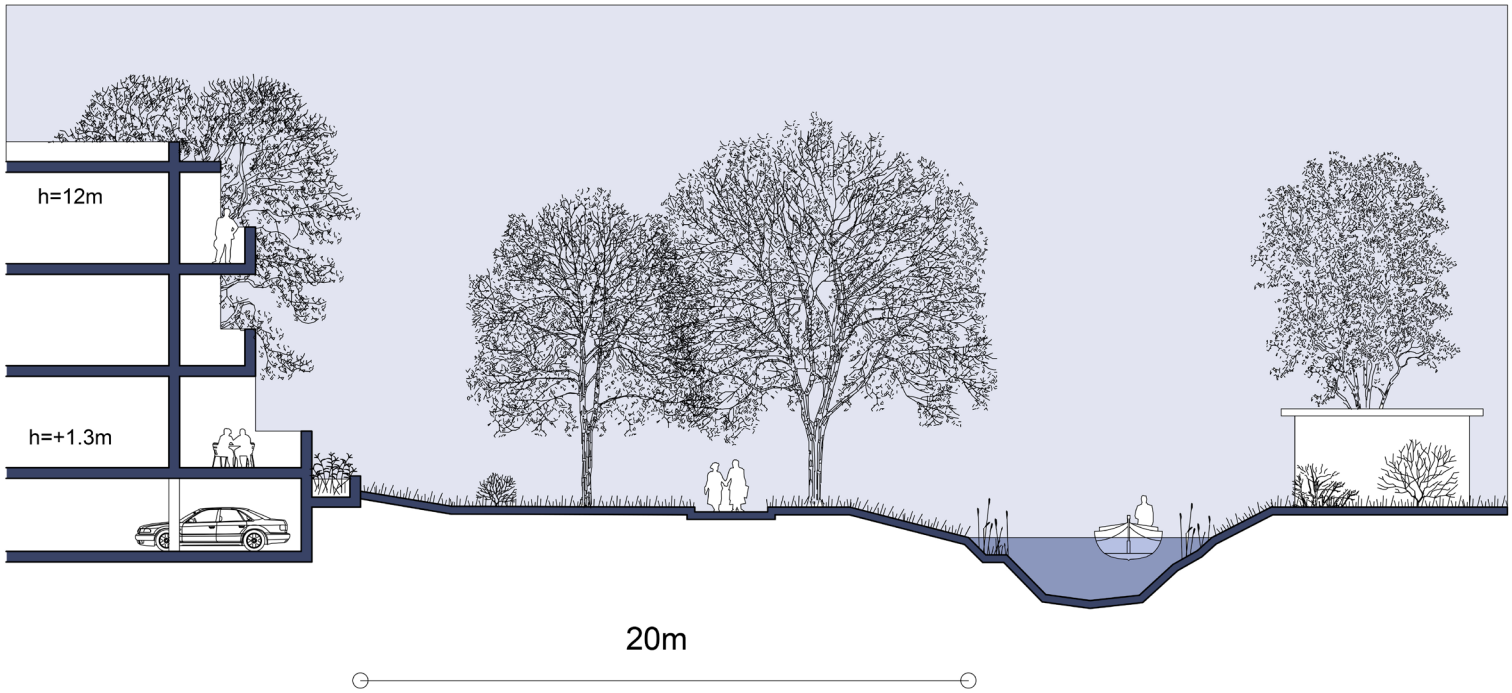
parkeren met halfverharding ([redacted].



Veemartk Utrecht [redacted]

6 Vervolg





Openbaar toegankelijke oevers; minimale afstand tot aan bebouwing aan noordoostzijde van het perceel is 20 meter.

Vervolg

Voor het vervolgtraject zijn de volgende zaken van belang: architectenkeuze, bestemmingsplanprocedure, de afstemming met Welstand, de borging van de terreininrichting en de SMP/IP-procedure.

architectenkeuze
De eigenaar/initiatiefnemer zal een plan (laten) maken voor de locatie, bijgestaan door ten minste één architect en één landschapsarchitect, op basis van de vastgestelde Nota van Uitgangspunten. Er zal in gezamenlijkheid een door zowel de gemeente als de marktpartij gedragen plan worden ontwikkeld dat in procedure zal worden gebracht. De NvU vormt daarbij zowel het toetsingskader voor het bouwplan en de terreininrichting, als ook de onderbouwing voor de nog op te stellen wijziging van het bestemmingsplan.

bestemmingsplan
De beoogde ontwikkeling past niet in het bestemmingsplan. Daarom moet een juridische procedure worden doorlopen. In het vervolgtraject dient bepaald te worden of uitgegaan wordt van een projectbestemmingsplan of een Artikel 2.12 procedure. In beide gevallen deze vastgestelde NvU als juridische onderbouwing. Bij een Artikel 2.12 procedure dient de aanvrager een GRO (Goede Ruimtelijke Onderbouwing) op te stellen, waarvoor de NvU de basis vormt. Bij beide procedures zijn er kosten voor de initiatiefnemer.

Welstand
Een vroegtijdige afstemming met Welstand is aan te bevelen. De locatie ligt namelijk prominent aan de Bergse Achterplas in een gebied waar extra Welstandseisen gelden.

In het geval van een eerste behandeling door Welstand naar aanleiding van een conceptaanvraag Omngevingsvergunning is een definitief Inrichtingsplan nog niet noodzakelijk. In het geval van een uiteindelijke definitieve aanvraag Omgevingsvergunning is dit wél een vereiste. Gezien de hoge ambities vanuit de NvU ten aanzien van de terreininrichting zal de Commissie Welstand deze nadrukkelijk meenemen bij haar beoordeling.

borging terreininrichting
De NvU vormt de basis voor de beoogde kwaliteit van de terreininrichting. Het uiteindelijke terreinontwerp zal worden vastgelegd in het SMP en zal privaat-rechtelijk worden geborgd middels een te sluiten overeenkomst tussen gemeente en marktpartij. Het inrichtingsplan voor de collectieve buitenruimte zal worden meegenomen in het SMP.

Het beoogde semi-openbare karakter van delen van het terrein zal juridisch worden vastgelegd en geborgd in een overeenkomst met de gemeente. Daarbij kan, indien wenselijk, worden uitgegaan van het afsluiten van het terrein na 22:00 uur. Indien er door overmatige overlast dermate veel klachten komen van bewoners dat de wens ontstaat het semi-openbare karakter op te heffen, dan kan dit slechts na overleg met de gemeente, en pas dan als alle andere denkbare maatregelen geprobeerd zijn, maar geen effect hebben gesorteerd.

SMP & IP
Er dient een Stedenbouwkundig Matenplan (SMP) opgesteld te worden. Hierin worden onder andere het bouwvlak, de uitgiftegrenzen en de uitgiftepeilen vastgelegd. Om een SMP te maken dient de omgeving ingemeten te worden. Het SMP zal gemaakt worden op basis van het door de architect gemaakte DO. Het is wenselijk dat een deel van het terrein semi-openbaar toegankelijk gebied wordt. Hiervoor dienen duidelijke afspraken gemaakt te worden. Het onderscheid tussen private, collectieve en semi-openbare delen zal op het SMP worden aangegeven, evenals hoogeverschillen in maaiveld en de positie van de parkeergarage. Indien er sprake is van een mandelig gebied, dan dient de begrenzing hiervan helder in het SMP te worden aangegeven. Hierover dient afstemming met Stadsbeheer plaats te vinden.

Om de ambities voor de buitenruimte te borgen wordt er een Inrichtingsplan (IP) opgesteld door een landschapsarchitect. Hierin wordt de uitstraling van de openbaar toegankelijke delen van het perceel, de collectieve tuinen en de vormgeving van de erfgrenzen opgenomen. Het definitief inrichtings- en beplantingsplan wordt samen met de definitieve aanvraag omgevingsvergunning ingediend

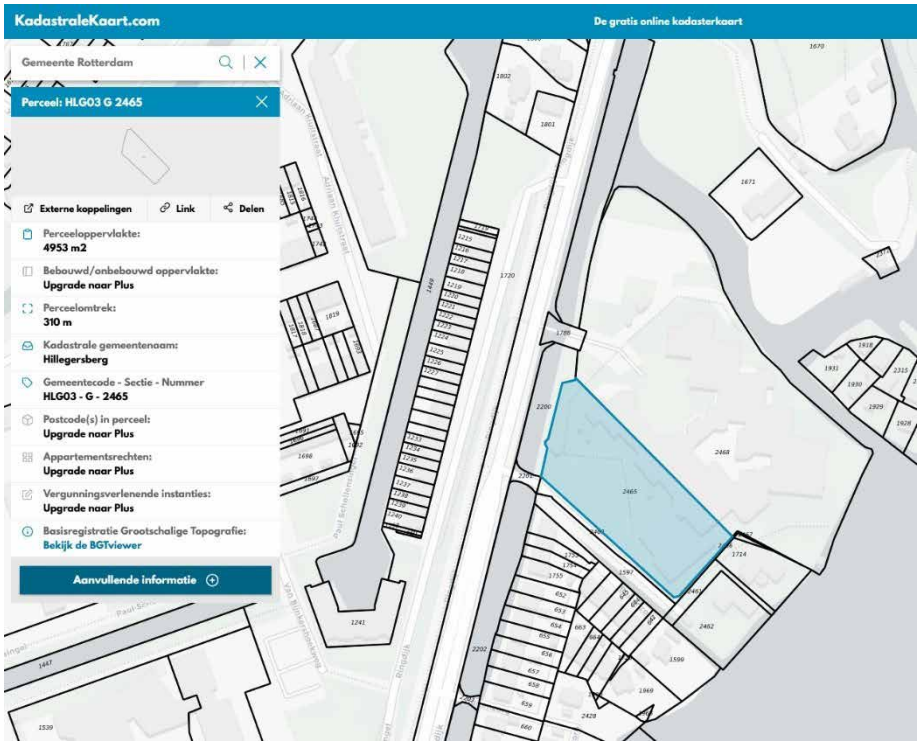
plankosten
Voorafgaand aan verder planvorming zal een Anterieure Overeenkomst worden gesloten om de gemeentelijke kosten te dekken.

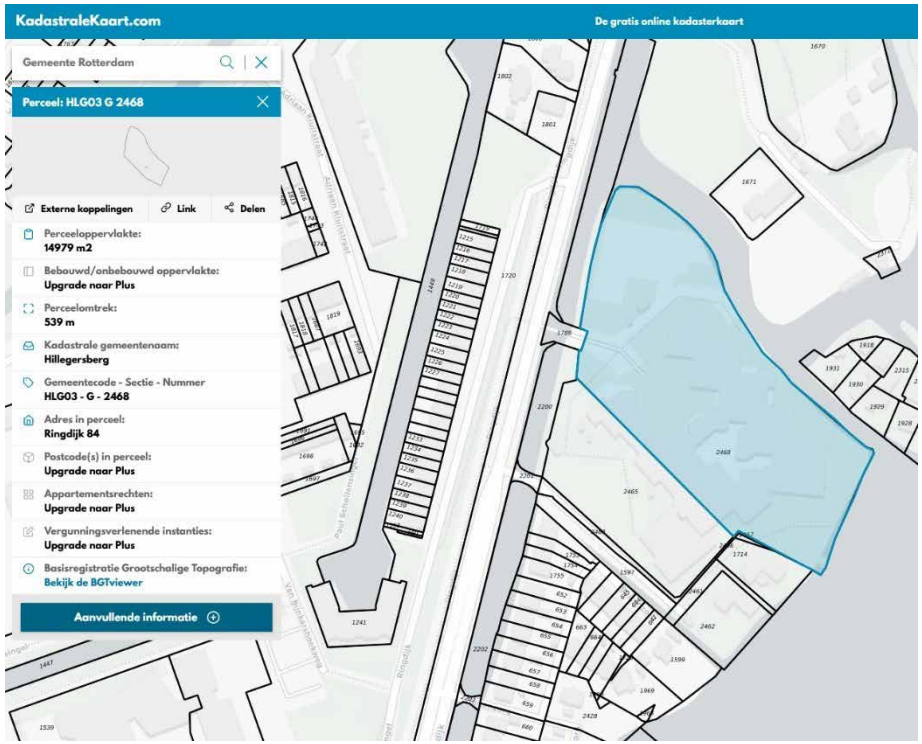
Bijlagen

1 Kadaster
2 Bestemmingsplan Kern & Plassen (2013)
3 Natuurkaart Rotterdam (2016)
4 Bomeninventarisatie (2016)
5 Bestaande bebouwing
6 Welstandnota, gebiedstype ‘Historische Kernen & Plassen
7 Beeldende Kunst

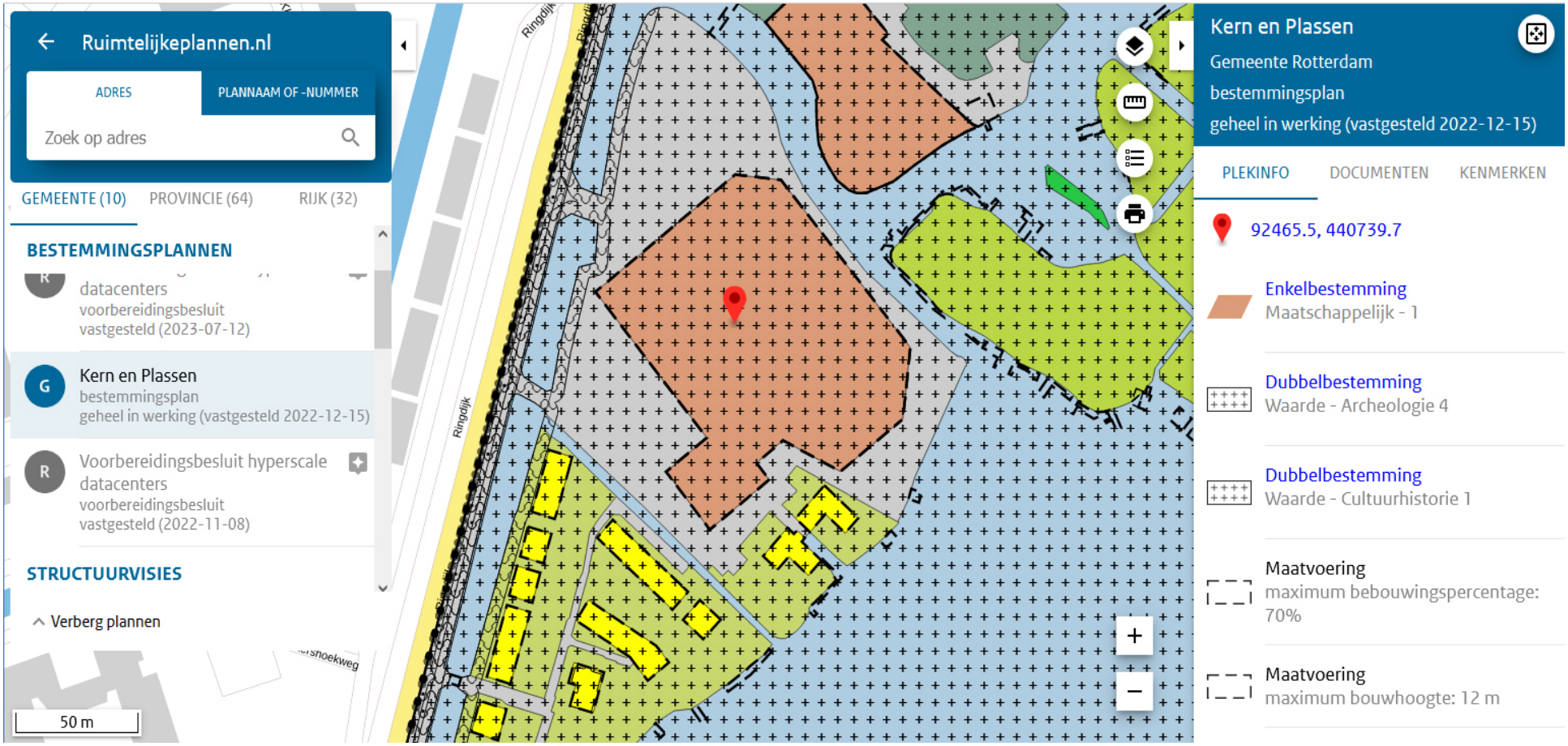
Bijlage 1 | Kadaster

Perceel 2465	=	4.953 m2
Perceel 2468	=	14.979 m2
TOTAAL	=	19.932 m2

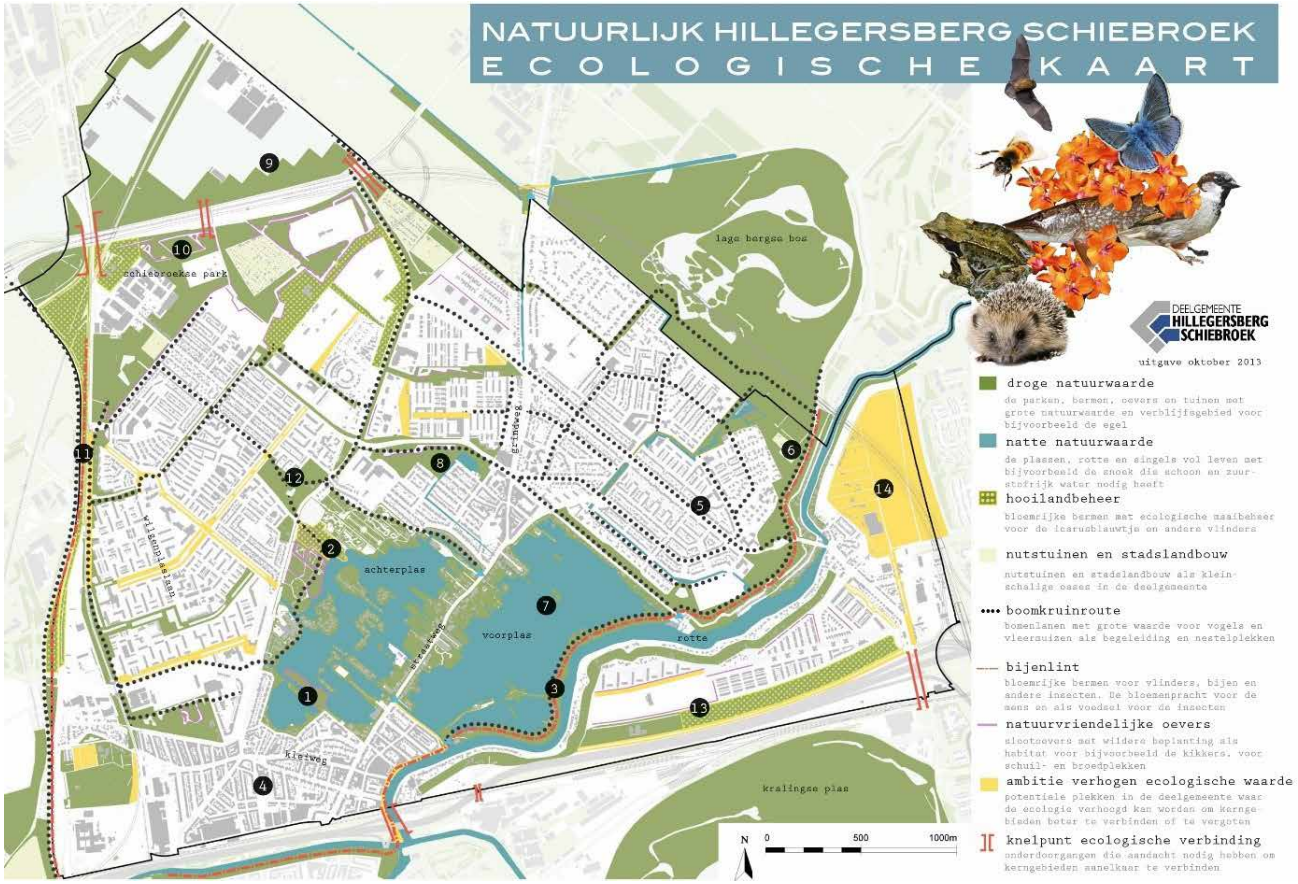




Bijlage 2 | Bestemmingsplankaart 'Kern en Plassen' (vastgesteld 15 december 2022)



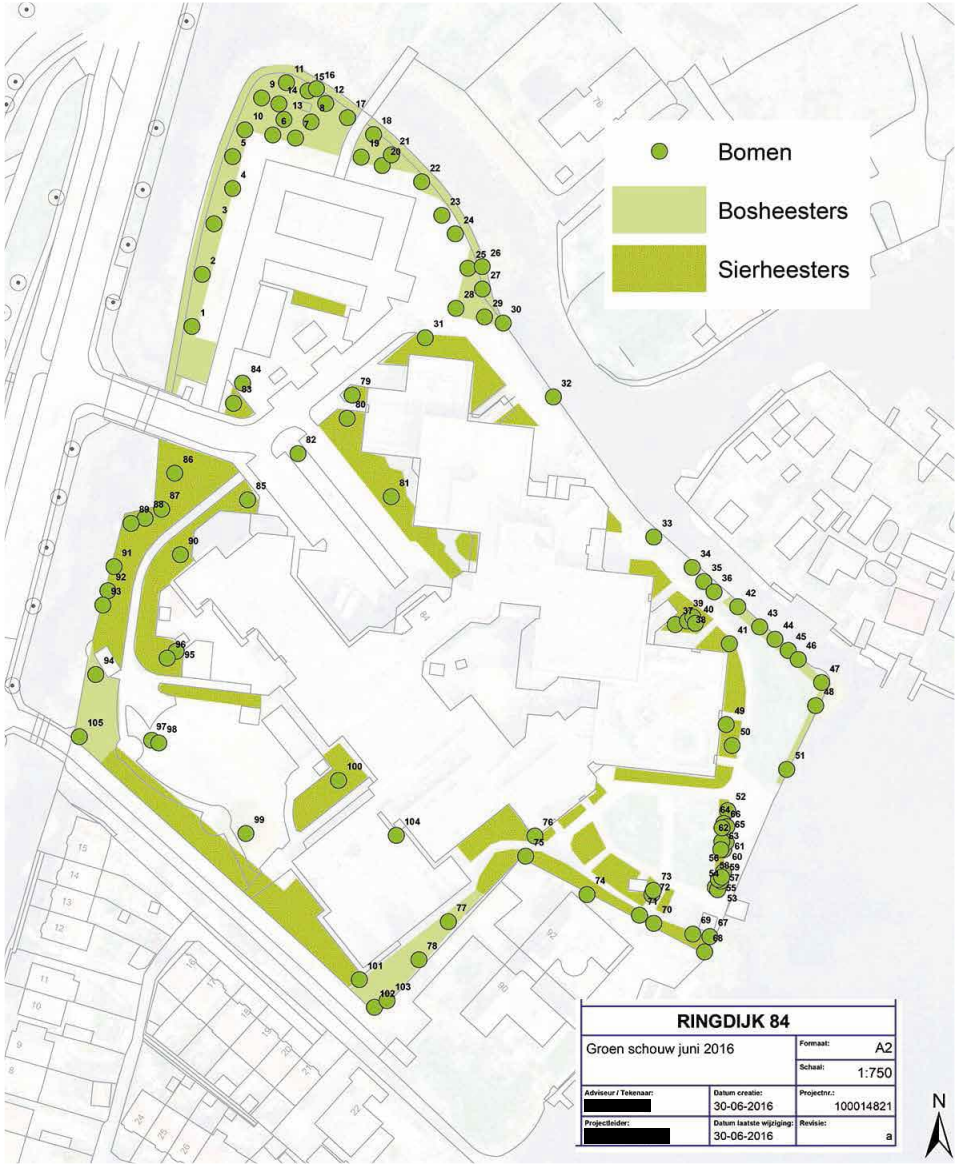
Bijlage 3 | Natuurkaart Rotterdam (2014)



De Natuurkaart Rotterdam toont de ecologische hoofd-structuur in de stad en schetst op hoofdlijnen de potenties voor natuur in de wijken. Om deze verder te concretiseren is voor Hillegersberg-Schiebroek is een deeluitwerking gemaakt: Ecologische kaart Hillegersberg-Schiebroek. Langs de locatie Ringdijk 84 loopt een belangrijke Boomkruinroute. Dit zijn bomenlanen met grote waarde voor vogels en vleermuizen, als route-begeleiding en voor nestelplekken.

De Ringdijk is een onderdeel van de Steilrand. Dit is een cultuurhistorisch belangrijke lijn tussen Rotte en Schie, waarvoor op een visie wordt opgesteld. De Steilrand is tevens een in potentie belangrijke ecologische verbinding. Het plangebied kan daar een belangrijke bijdrage aan leveren.

Bijlage 4 | Bomeninventarisatie (2016)



De bomeninventarisatie doet uitspraak over de verwachte resterende levensduur van de bestaande, in het plangebied aanwezige, bomen. Bomen buiten het gedefinieerde bouwvlak blijven in principe gehandhaafd, ongeacht de ingeschatte levensverwachting. Er dient nader bepaald te worden of een herziening van deze bomeninventarisatie benodigd is omdat deze reeds 5 jaar oud is.

Bomen met een levensverwachting korter dan 5 jaar, welke zich bevinden binnen gedefinieerde bouwvlak, mogen worden gerooid. Voor bomen die gelegen zijn binnen het gedefinieerde bouwvlak met een levensverwachting langer dan 5 jaar dient te worden uitgegaan van handhaving. Indien deze bomen de planvorming in de weg staan, dient onderzocht te worden of de bomen kunnen worden verplaatst binnen het plangebied. Indien dit niet het geval is, kunnen bomen alleen gerooid worden als hiervoor vergelijkbare bomen worden terug geplant binnen het plangebied.

De hier opgenomen bomeninventarisatie stamt uit 2016 en is daarmee achterhaald. De initiatiefnemer dient zelf een nieuw onderzoek te starten en bekostigen. Zodra deze beschikbaar is zal deze opgenomen worden in de NvU. Bij gebrek aan een actuele versie is vooralsnog, ter indicatie, de versie uit 2016 opgenomen.

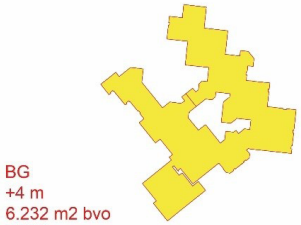
NUMMER	NEDERLANDS	DIA_STAM	DIA_KROON	MEERSSTAMMIG	LEVENSVERW	BIJZONDERH
1	Zilveresdoorn	0.50	11		>10	
2	Zilveresdoorn	0.50	11		>10	
3	Zilveresdoorn	0.50	11		>10	
4	Zilveresdoorn	0.45	11		>10	
5	Es	0.40	11		>10	
6	Es	0.40	10		>10	
7	Es	0.45	11		>10	
8	Es	0.45	11		>10	
9	Es	0.50	12		>10	
10	Es	0.20	5		>10	
11	Es	0.30	7		>10	
12	Es	0.40	10		>10	
13	Es	0.40	11		>10	
14	Sierkers	0.20	5		>10	
15	Sierkers	0.20	6		>10	
16	Es	0.40	10		>10	
17	Sierkers	0.35	7	Ja	>10	
18	Esdoorn	0.35	10		>10	
19	Esdoorn	0.20	4		5-10	
20	Esdoorn	0.25	8		>10	
21	Sierkers	0.20	6		5-10	
22	Esdoorn	0.25	8		>10	
23	Esdoorn	0.25	7		5-10	
24	Esdoorn	0.30	8		5-10	
25	Berk	0.20	7		>10	
26	Wilg	0.55	12	Ja	>10	
27	Berk	0.15	6		>10	
28	Berk	0.25	7		>10	
29	Berk	0.20	6		>10	
30	Berk	0.25	7		>10	
31	Conifeer	0.20	4	Ja	>10	
32	Trompetboom	0.10	4		5-10	
33	Els	0.20	7		5-10	
34	Watercypres	0.40	6		>10	
35	Watercypres	0.35	7		>10	
36	Watercypres	0.35	8		>10	
37	Lijsterbes	0.30	8		5-10	
38	Berk	0.20	7		>10	
39	Berk	0.20	7		>10	
40	Berk	0.20	5		>10	
41	Iep	0.25	6		>10	
42	Wilg	0.10	4	Ja	>10	
43	Wilg	0.10	4	Ja	>10	
44	Wilg	0.10	5	Ja	>10	
45	Wilg	0.10	5	Ja	>10	
46	Wilg	0.10	4	Ja	>10	
47	Wilg	0.45	10		>10	
48	Wilg	0.10	6	Ja	>10	
49	Beuk	0.20	6		>10	
50	Hopbeuk	0.25	7		>10	
51	Els	0.15	5		>10	
52	Els	0.20	8		>10	
53	Els	0.20	8	Ja	>10	
54	Els	0.20	7		>10	
55	Els	0.20	7		>10	
56	Wilg	0.40	10		>10	
57	Els	0.20	6		>10	
58	Els	0.15	6		>10	
59	Els	0.15	5		>10	
60	Els	0.20	6		>10	
61	Els	0.20	6		>10	
62	Els	0.20	7		>10	
63	Els	0.20	7		>10	
64	Els	0.10	4		>10	
65	Els	0.10	5		>10	
66	Els	0.10	5		>10	
67	Els	0.25	6		>10	
68	Wilg	0.45	9		>10	
69	Wilg	0.45	10		5-10	
70	Meidoorn	0.10	4		>10	
71	Sierkers	0.20	8		<5	
72	Es	0.25	8		>10	
73	Hemelboom	0.15	8		>10	
74	Sierkers	0.25	7		>10	Staat bij de buren
75	Esdoorn	0.35	11	Ja	>10	
76	Hulst	0.10	4		>10	
77	Meidoorn	0.20	6		>10	
78	Conifeer	0.35	10		>10	
79	Amberboom	0.15	5		>10	
80	Amberboom	0.20	7		>10	
81	Trompetboom	0.45	10		>10	
82	Eik	0.15	0		5-10	
83	Esdoorn	0.10	3		>10	
84	Beuk	0.15	4		5-10	
85	Hopbeuk	0.40	8		<5	
86	Berk	0.20	7		>10	
87	Els	0.20	7		>10	
88	Els	0.15	0	Ja	>10	
89	Els	0.10	5		>10	
90	Els	0.40	8		>10	
91	Es	0.25	7	Ja	5-10	
92	Els	0.25	7		>10	
93	Els	0.20	7		>10	
94	Zilveresdoorn	0.70	12		>10	
95	Es	0.25	6		>10	
96	Els	0.30	6		>10	
97	Sierkers	0.20	5		<5	
98	Sierkers	0.25	6		<5	
99	Wilg	1.05	16		>10	
100	Berk	0.30	7		>10	
101	Esdoorn	0.25	8		>10	
102	Es	0.25	10		>10	
103	Kastanje	0.60	12	Ja	>10	
104	Esdoorn	0.15	6		>10	
105	Zilveresdoorn	0.45	12		>10	Staat bij de buren?

wit = levensverwachting boven de 10 jaar

geel = levensverwachting 5-10 jaar

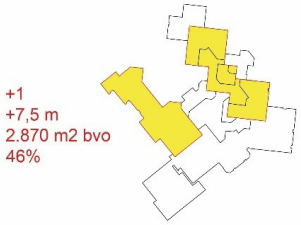
oranje = levensverwachting korter dan 5 jaar

Bijlage 5 | bestaande bebouwing

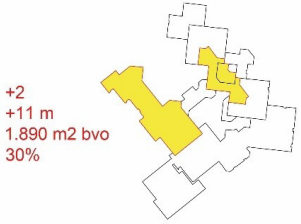


BG
+4 m
6.232 m2 bvo
100%

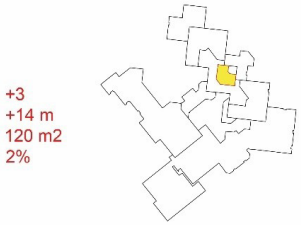
footprint	=	6.232 m2 bvo	(100%)
totaal oppervlakte	=	11.113 m2	



+1
+7,5 m
2.870 m2 bvo
46%



+2
+11 m
1.890 m2 bvo
30%



+3
+14 m
120 m2
2%

Bijlage 6 | selectie uit Welstandsnota

De meeste gebieden in Rotterdam vallen in de Welstandsnota onder het welstandsniveau 'regulier'. Vanwege de cultuurhistorische en landschappelijke waarden valt het Bergse Plassengebied echter onder het welstandniveau 'bijzonder'. Hiervoor geldden aanvullende eisen.

Kern en Plassen
Het gebied Kern en Plassen omvat de Bergse Voor- en Achterplas en het gebied rond de dorpskern van Hillegersberg. De ontwikkelingsgeschiedenis van het gebied is zichtbaar aanwezig in de vorm van bebouwing, de veenplassen, kleine niveauverschillen, enkele agrarische verkavelingsstructuren en het landschappelijke karakter van het groen. De diversiteit aan typen gebieden en de variatie aan bouwperioden zorgen voor grote verschillen in verschijningsvorm van straten, bouwblokken en gebouwen. De vele aanwezige natuurwaarden zijn karakteristiek voor het plangebied.

Voor het gebied Kern en Plassen is door de gemeenteraad een conserverend bestemmingsplan vastgesteld met voor een aantal ontwikkelingslocaties een wijzigingsbevoegdheid. In het bestemmingsplan worden ruimtelijke kenmerken van het gebied vastgelegd. Naast het bestemmingsplan is door de deelgemeente het Beeldkwaliteitsplan Kern en Plassen vastgesteld. Er staat o.a. aangegeven dat langs de oevers van de Bergse Achterplas hekwerken, oeverbeschoeiing en andere bouwwerken niet zijn toegestaan.

De koers is behoud van en respect voor het bestaande. Een restauratieve aanpak van straatgevels (en indien van toepassing zij- en achtergevels) en kap is het uitgangspunt; de oorspronkelijke gevelelementen moeten daarbij worden gehandhaafd of zo nodig hersteld met authentieke materialen. Nieuwbouw zal moeten inspelen op de karakteristieken van het bestaande. De ruimtelijke kwaliteit wordt verankerd in een aantal documenten naast de welstandsnota, het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan.

Met name omdat het proces van de verstedelijking zo geleidelijk is verlopen, is de geschiedenis hier veel zichtbaarder aanwezig dan op veel andere plekken in de stad: in de vorm van bebouwing, maar ook in het landschappelijke karakter van het groen op een aantal plaatsen. Die zichtbaarheid van de geschiedenis is een belanrijk kenmerk van het plangebied. Daarom wordt er een hogere prioriteit toegekend aan behoud. Vijf begrippen zijn daarbij van belang:

Historische continuïteit
Historische continuïteit wil zeggen dat er sprake kan zijn van een zeer geleidelijke transformatie, waarbij de kenmerken van het gebied steeds opnieuw leiden tot specifieke oplossingen: eigentijds, maar zeer nadrukkelijk gekoppeld aan de karakteristieken van de omgeving.

Omslag in het landschap
Het plangebied kan van oorsprong worden getypeerd als een open Hollands weidegebied. Door de verstedelijking is de kenmerkende vrijwel onbegrensde maat van de open ruimte verloren gegaan. Dat maakt een omslag in de omgang met het landschap noodzakelijk. Het gaat niet langer om het maximaliseren van de openheid, maar om het zorgvuldig ensceneren daarvan.

Harmonie
Diversiteit is een belangrijk kenmerk van het plangebied. Er wordt voor gekozen om de verschillen tussen de diverse stedenbouwkundige onderdelen van het plangebied zo sterk mogelijk te maken (keuze voor het contrast) en om binnen die onderdelen zo veel mogelijk te zoeken naar samenhang (harmonie). Een dergelijke aanpak biedt de beste garantie voor continuering van de aanwezige karakteristieken. De grote diversiteit aan stijlkenmerken in de huidige situatie leidt niet tot het uitspreken van een voorkeur voor bepaalde architectuurstijlen, maar wel tot het benoemen van gemeenschappelijke kenmerken waarbinnen veel (maar niet alle) architectuurstijlen kunnen passen. Voor het plangebied als geheel leidt deze keuze tot een benadrukking van het historische karakter: een conserverende houding ten aanzien van de bebouwing en een benadering van het groen die eerder landschappelijk dan parkachtig van aard is. Het contrast dat daarmee opgeroepen wordt met zeer dynamische delen elders in de stad betekent een verrijking voor de stad als geheel.

Natuur-cultuur
Zeker naar stedelijke begrippen is er sprake van veel natuurwaarden in het plangebied. Niet alleen het oppervlak en de oevers van de plassen spelen daarbij een rol, maar ook een aantal verbindende zones, zoals de Rotte met het aangrenzende Molenpark en het Lage Bergse Bos, de Meidoornweide met de Hoge Limiet, het Melanchtonpark en de groenzones van 110 Morgen aansluitend aan het Argonautenpark. Juist door die ligging in een groen stelsel is het van specifieke betekenis om relatief veel gewicht toe te kennen aan de natuurlijke potenties van het plangebied.

Historische ontwikkeling
De eerste bewoning van Hillegersberg vond (rond het jaar 1000) plaats op de zanddonk, nu de dorpskern, gelegen in het natte veenlandschap met de toen al bestaande Rotte. De dorpskern ligt op het lint dat ontstond langs de oude verbindingsroute Straatweg, Bergse Dorpsstraat en Grindweg. In de loop der tijd verdichtte de kern en ontstond een aaneengesloten bebouwingslint op de rest van deze centrale route. Nog steeds is zichtbaar dat tussen 1000 en 1500 niveauverschillen ontstonden in het landschap door de aanleg van dijken en door ontwatering. Door inklinking, oxidatie en ontgraving is de Rotte steeds hoger komen te liggen ten opzichte van zijn omgeving. De Bergse Voor- en Achterplas zijn restanten van het door ontvening uitge-

strekte plassengebied tussen Rotterdam en Gouda. Met name de karakteristieke landtongen, toen in gebruik als legakkers voor het drogen van turf, zijn ook nu nog goed herkenbaar. Uit de periode 1800-1900 dateren de voormalige buitenplaatsen langs de Straatweg, met grote kavels en veel opgaande beplanting. Met name vanaf de plas zijn de grote tuinen zeer beeldbepalend. In deze periode werden, op de Voor- en Achterplas na, de veenplassen drooggemaakt, waardoor nieuwe hoogteverschillen zichtbaar werden op de overgang van het oude dorp naar de omliggende polders. Na 1900 kent Hillegersberg een forse, meer planmatige groei van het aantal woningen, met nog vóór WO II de wijk Berglust en de naoorlogse uitbreidingen van het centrum rond de Freericksplaats. De diversiteit aan typen gebieden en de variatie aan bouwperioden zorgen voor grote verschillen in verschijningsvorm van straten, bouwblokken en gebouwen.

Welstandscriteria deelgebied Ringdijk

Ruimtelijke inpassing
- Bouwinitiatieven houden de stedenbouwkundige structuur herkenbaar en verstoren deze niet.
- Bebouwing verschilt onderling in maat en schaal en wordt ingepast in het omliggende landschap .
- In linten blijven bruggen in grootte en verschijningsvorm ondergeschikt aan de grootte van de sloot, zodat de continuïteit van de waterloop zichtbaar blijft.
- Bouwinitiatieven (waaronder hoogbouw) zijn in maat en schaal afgestemd op de omliggende bebouwing en de stad als geheel.

Verschijningsvorm

Hoofdvorm
- Nieuwbouw heeft een bij de omliggende bebouwing passende hoofdvorm.
- Nieuwbouw is gericht op de Ringdijk.
- Als zodanig herkenbare seriematige bouw is ongewenst.
- Uitgangspunt voor bouwinitiatieven is de samenhang binnen de architectonische eenheid
- Bijgebouwen zijn herkenbaar als op zichzelf staande volumes en zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
- Aan- en uitbouwen, dakkapellen, dakopbouwen en andere ingrepen aan het hoofdgebouw zijn in samenhang met de architectonische eenheid ontworpen.

Gevelopbouw
-Het gevelontwerp is consequent en goed van verhouding, en qua indeling en plasticiteit afgestemd op de omliggende bebouwing.
-De gevel aan de straatzijde is het meest uitgesproken vormgegeven.
-Ingrepen aan de gevel, waaronder nieuwe balkons en luifels of winkelpuien, passenbinnen de structuur, maat en schaal van het hoofdgebouw.

Overgangen privé-openbaar
- Entreegebieden van gebouwen, inclusief luifels en logo's, zijn uitnodigend en kwalitatief hoogwaardig vormgegeven.
- Beganegrondgevels aan de openbare ruimte hebben een bij de situatie passende openheid. In woon-, winkel-, en kantoorgebieden zijn dichte (bergings-)gevels aan de straat ongewenst.

Materiaal, kleur en detaillering

Algemeen
- Kleuren zijn terughoudend en afgestemd op de omliggende bebouwing.
- Materiaal, kleur en detaillering ondersteunen de verschijningsvorm op samenhangende wijze.
- Materialen en kleuren passen bij het afwisselende kleinschalige karakter van het lint of de kern.
- Detaillering is ambachtelijk en benadrukt het kleinschalige karakter van de bebouwing.
- Materialen en detaillering worden zo gekozen dat veroudering en weersinvloeden geen negatieve gevolgen hebben voor het uiterlijk.

Specifiek
- In woon-, kantoor- en winkelgebieden zijn detaillering en materiaalgebruik van de beganegrondgevel aan de straatzijde (met name rond de entree) van hoge kwaliteit (rijker en expressiever).
- Erfafscheidingen zijn van hoogwaardig materiaal en worden zorgvuldig gedetailleerd.
- Zonwerend glas of folie op glas verhinderen de visuele relatie tussen binnen en buiten niet.
- Ventilatieroosters zijn niet zichtbaar of architectonisch ingepast in het gevelontwerp.

Oriëntatie
In de Welstandsnota is opgenomen: " De bestemmingen langs de Ringdijk oriënteren zich op de dijk. De manier van oriënteren verschilt echter per locatie en bestemming. Voor het deelgebied Ringdijk geldt voorts:
- Nieuwbouw is gericht op de Ringdijk.
- Bebouwing verschilt onderling in maat en schaal en wordt ingepast in het omliggende landschap."

Noot
Het 'gericht zijn op de dijk' geldt vooral voor de bestaande woningen aan de Schiebroeksesingel en Buitenzorg. Het bestaande gebouw van Revalidatiecentrum Rijdam wordt weliswaar ontsloten vanaf de Ringdijk, maar is hier architectonisch niet op gericht. Het gebouw heeft juist een terugliggende positie t.o.v de Ringdijk. Op deze wijze neemt het bestaande gebouw een tussenpositie in tussen de eerder genoemde woningen-aan-de-dijk en de weidse openheid van het Berg- en Broekpark. Dit is een grote kwaliteit die ook terug dient te komen in de nieuwbouw, en die ook verankerd is in de NvU.

Bijlage 7 | Beeldende Kunst

Titel: Zonder titel
Jaartal: 1977
Kunstenaar: Ger van Iersel (1922-2014)

Ger van Iersel studeerde aan de Rotterdamse kunstacademie en zocht daarna zijn werkkring in Rotterdam. Daar was hij actief als beeldhouwer, monumentaal kunstenaar, glasschilder, schilder, tekenaar, wandschilder en keramist. Hij heeft veel monumentale kunstwerken op zijn naam staan, in verschillende technieken. Veel van zijn werk is verbonden met de wederopbouwtijd, toen hij werkte voor de nieuw op te richten havenstad. Hij zou voor zijn werk de Laurenspenning en de Lutherpenning krijgen. Van Iersel was een Rotterdamse kunstenaar en is zeer actief geweest in de stad, met tientallen ontwerpen. Omdat ze verbonden zijn met de architectuur die veel gesloopt wordt, is een groot deel van zijn werk ook weer verdwenen.

Locatie
Ringdijk 84,

Beschrijving
Glaswand van vloer tot plafond, voorstelling van vlinders in de natuur. De voorstelling is door drie pijlers onderbroken.

Materiaal
Appliqué van gelijmde delen gekleurd glas, opgebouwd uit 16 verticale banen.

Afmetingen
Ca. 15 x 3 meter

Eigenaar
Stichting BOOR (voorheen Adriaanstichting)

Onderhoud/beheer
Stichting BOOR

Auteursrecht/erven
Erven

Classificatie
Top

Actie
Mogelijkheden tot herplaatsing bekijken.

Kunst-/cultuurhistorisch
Ger van Iersel is een van de belangrijkste wederopbouwkunstenaars in Rotterdam geweest. Hij heeft vele tientallen werken gemaakt, wandschilderingen, glas-appliqué ramen, keramische reliëfs, vanaf de jaren vijftig. Veel daarvan is ook weer gesloopt. Vanaf de tweede helft jaren vijftig is hij, in opdracht, glaskunst gaan maken. Aanvankelijk glas-in-beton, later ook glas-appliqué, waarmee hij grotere oppervlakten kon bestrijken. Daar is dit werk een voorbeeld van. Het is lichter, in zekere zin ruimer en meer open dan zijn glas-in-betonwerken zoals van de Pauluskerk, die zo duidelijk echt onderdeel zijn van een wand. Dat is hier niet het geval. De vlinders zijn een duidelijk figuratief element, al sluit het toch aan op het doorgaans iets meer gestileerde oeuvre van Van Iersel waar vaak slechts enkele zeer basale figuratieve vormen uit de abstract uitziende composities opduiken, zoals de zon. Ook hier is een soort zon te vinden, zij het als oog van een vlindervleugel. En ook hier geldt, net als bij ander werk van Van Iersel, dat de figuratie langzaam opduikt bij het beschouwen en ook weer verdwijnt wanneer je het werk genoeg nadert, en enkel de abstracte kleurharmonie resteert. Daarvoor heeft hij verschillende lagen glas over elkaar laten plakken, tot maximaal drie, wat een zekere sculpturaliteit aan het werk geeft en tegelijk is het glas zo licht dat het nooit echt materieel aanvoelt. Dat geeft een bijzondere kwaliteit aan het geheel, de massa versus lichtheid. Beeldend is het niet zo sterk als zijn glasramen voor de Hoogheemraadschap, maar het heeft wel een grote kwaliteit en neemt een unieke plek in zijn oeuvre in.

Ruimtelijk/sociaal/emotioneel
Het werk getuigt van een persoonlijke betrokkenheid van Van Iersel: jarenlang was hij zelf bestuurslid van de Adriaanstichting, voor jongeren met een handicap. Daarvoor ontwierp hij dit werk, gesitueerd in de gang annex hal. Het is van twee kanten te bekijken maar is binnen het mooist, omdat daar te zien is hoe het licht naar binnen valt en gekleurde vlekken op de vloer tekent. De eigenaar heet anders maar ook in 1977 was dit een school en zorgcentrum voor gehandicapte kinderen, en kijkend naar het werk krijg je het gevoel dat Van Iersel het ook met die doelgroep in gedachten ontworpen heeft: het is vrolijk, speels, lente-achtig. Zijn glas- in-betonwerken zijn vaak stoerder en hebben een eigen fysieke begrenzing die door de compositie bepaald wordt. Dit werk lijkt bijna een uitsnede uit een groter geheel: je kunt je voorstellen dat de bladeren en lichtstrepen en vlinders zich niets aantrekken van de harde kadrering en voorbij die lijnen ook blijven bestaan. Het heeft een stralende lichtheid, een speelse energie die vermoedelijk ook te danken is aan de doelgroep. Hier passen geen symbolen over de kosmos of spiritualiteit, maar beelden die blijheid moeten oproepen.

Deelgemeente Hillegersberg - Schiebroek Beelden Beschouwd – BK Stad ©CBK 2017





Gemeente Rotterdam