



*Achieve  
Ambitions*

Ontwikkelingslocatie

**Ringdijk 84 Rotterdam**

# Inhoud

1. Introductie	03
.....	
2. Verkoopproces	05
.....	
3. Belangrijke data	06
.....	
4. Bestemming	07
.....	
5. Tijdelijke gebruiksovereenkomsten	08
.....	
6. Gebouwdetails	09
.....	
7. Kadastrale gegevens	10
.....	
8. Locatie & Bereikbaarheid	11
.....	
Foto's	12
.....	
Plattegrondtekeningen	17
.....	
Procesregels en Disclaimer	18
.....	
Contact	20
.....	



# 1. Introductie

Namens Stichting tot Beheer der Gebouwen van de Stichting Adriaan-Stichting en de Gemeentelijke School voor Lichamelijke Gebrekkige kinderen (hierna te noemen: Stichting tot Beheer der Gebouwen) begeleidt JLL de verkoop van Ringdijk 84 te Rotterdam.

De verkoop betreft een perceel grond van meer dan 21.000 m<sup>2</sup> met daarop een revalidatiecentrum “Rijndam” en een mytyschool “De Brug”.

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. Hierdoor komt er op een zeer aantrekkelijke locatie in Hillegersberg/Schiebroek een ontwikkelingslocatie voor woningbouw beschikbaar.

Door de Gemeente is een document “Voorlopige Nota van Uitgangspunten Ringdijk 84” opgesteld waarin de condities zijn beschreven waaronder de Gemeente bereid is mee te werken aan een bestemming wijziging naar Wonen.

Stichting verkoopt het object “as is, where is” waarbij geen garanties gegeven worden. Stichting Beheer der Gebouwen is voornemens het complex uiterlijk Q1 2022 te verkopen.

Verkoop vindt plaats middels een gestructureerd verkoopproces

In deze brochure treft u de algemene verkoopinformatie, een omschrijving van de verkoopprocedure, nadere voorwaarden en de procesregels aan.

**Christiaan de Rooij**





## 2. Verkoopproces

### Procedure en Planning

Stichting Beheer der Gebouwen zal middels een transparant verkoopproces het complex gelegen aan de Ringdijk 84 te Rotterdam verkopen. De verkoop zal plaats vinden middels een gestructureerd verkoopproces op basis van het volgende proces.

Processtappen	Planning
1. Start aanvangsfase verkoopproces	<b>December 2021</b>
2. Kandidaten kunnen toegang krijgen tot de JLL dataroom na invulling en ondertekening van het aanmeldingsformulier.	
3. Kandidaten zijn na aanmelding in de gelegenheid om op een aantal kijkdagen het object te bezichtigen.	
4. Kandidaten hebben de gelegenheid om een koopbieding te doen middels het biedingsformulier en uitgangspunten zoals omschreven in het model koopovereenkomst. Voornoemde documenten zijn opgenomen in de dataroom. Het biedingsformulier dient uiterlijk op <b>17 februari 2022 - 17.00 uur</b> bij de projectnotaris te worden ingediend. Uitgangspunt van verkoper is een onvoorwaardelijke bieding met leveringsdatum per Q2 2022.	<b>17 februari 2022, 17.00 uur</b>
5. Beoordeling van initiële koopbiedingen door verkoper, waarna kandidaten nader geïnformeerd worden. Afhankelijk van de verkregen koopbiedingen heeft verkoper de intentie om met de kandidaat, die voor verkoper de meest gereede bieding heeft gedaan (e.e.a. ter beoordeling door verkoper), exclusief tot afronding van de koopovereenkomst te komen.	
6. Opstellen en ondertekenen van de koopovereenkomst, waarna de levering en verdere afhandeling conform de afspraken in de koopovereenkomst zal plaatsvinden.	
7. Definitieve goedkeuring directie verkoper.	<b>6 weken na ondertekening koopovereenkomst.</b>
8. Levering/overdracht	Q2 2022

# 3. Belangrijke data

## Bezichtigingen

Het is mogelijk om op onderstaande data een afspraak in te plannen om het object te bezichtigen.

1. Maandag 17 januari van 15.30 uur tot 17.30 uur
2. Donderdag 27 januari van 15.30 uur tot 17.30 uur
3. Maandag 31 januari van 15.30 uur tot 17.30 uur

Indien u gebruik wenst te maken van één van deze bezichtigingsmogelijkheden, verzoeken wij u een mail te sturen naar: [noor.klapwijk@eu.jll.com](mailto:noor.klapwijk@eu.jll.com).

Aanmelding voor de bezichtigingen is verplicht.

Let op: bezichtigen kan alleen op afspraak.

## Leveringsdatum in overleg

Voorkeur verkoper gaat uit naar een levering in Q2 2022.

## Biedingen

Er is geen vraagprijs.

Geïnteresseerden hebben de mogelijkheid om een onvoorwaardelijk, onherroepelijke bieding uit te brengen zonder enige voorbehouden.

Biedingen kunnen per biedingsformulier, opgenomen in de dataroom, worden uitgebracht en dienen **uiterlijk 17 februari om 17.00 uur per e-mail** bij de notaris te worden ingediend.

E-mail adres notaris : [bieding@westportnotarissen.nl](mailto:bieding@westportnotarissen.nl)

## Notaris

De verkoop wordt begeleid door:

## Westport Notarissen

Irene Van Dijk

## Kosten notaris voor koper

Een gedeelte van de notariskosten komen voor rekening van koper. Een onderbouwing en verdeling van de kosten tussen verkoper en koper, is in de dataroom opgenomen onder map 7. Biedingsformulier.

# 4. Bestemming

## Huidig Bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan 'Kern & Plassen' is vastgesteld door de Gemeenteraad de dato 17 september 2009 geeft als huidige bestemming "Maatschappelijke voorzieningen" en "Erf".

Voor meer informatie hiervoor verwijzen wij naar het bestemmingsplan (te raadplegen via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)).



Bestemmingsplankaart 'Kern en Plassen' (2013)

## Toekomstige bestemming Wonen

Door de Gemeente Rotterdam, afdeling Rotterdam Cluster ruimte & Wonen, is het document "Woningbouw Ringdijk, Voorlopige nota van uitgangspunten" de dato 6 december 2021 opgesteld.

In de voorlopige Nota van Uitgangspunten (NvU) Ringdijk 84 worden de condities beschreven waaronder de gemeente bereid is haar medewerking te verlenen aan een wijziging van het bestemmingsplan in geval van sloop/ nieuwbouw.

Tevens worden de uitgangspunten meegegeven voor de woningbouw. Door de Gemeente is expliciet gekozen voor een Voorlopige Nota zodat er de ruimte is om met de ontwikkelaar in gesprek te gaan over het plan en daarna de nota af te ronden. De NvU dient als aanzet om marktpartijen een 'passend bod' te kunnen laten uitbrengen. Nadat een koper is geselecteerd zal er een definitieve Nota van Uitgangspunten worden opgesteld, welke een doorwerking zal zijn van de huidige denkrichting. De definitieve Nota van Uitgangspunten vormt de ruimtelijke onderbouwing voor het wijzigen van het bestemmingsplan en dient als instrument om de ruimtelijke kwaliteit te borgen. De Gemeente stelt als eis dat koper zowel een architect als een landschapsarchitect inschakelt voor de uitwerking van haar plan.

Nadat een koper is geselecteerd zal een definitieve Nota van Uitgangspunten worden opgesteld. Bij eventuele grote wijzigingen zal deze nota ter vaststelling aan de staf BWE (Bouwen, Wonen en Energietransitie) worden aangeboden, bij kleine wijzigingen wordt de staf BWE geïnformeerd. Grote wijzigingen kunnen bijvoorbeeld ontstaan als koper nieuwe ideeën heeft waar de Gemeente zich in kan vinden.

Het document "Voorlopige Nota van Uitgangspunten Ringdijk 84" is opgenomen in de dataroom onder mapje 8.

# 5. Tijdelijke gebruiksovereenkomsten

## Algemene omschrijving:

Rijndam Revalidatie zal verhuizen naar een nieuwbouwlocatie aan de Hazelaarweg. De oplevering van deze nieuwbouw en de verhuizing staat gepland voor de zomer 2023. Mytylschool De Brug zal verhuizen naar een nieuwbouwlocatie aan de Argonautenweg. De oplevering van deze nieuwbouw en de verhuizing staat gepland voor de zomer van 2024.

Beide organisaties zullen tot de verhuizing naar de nieuwbouw de gebouwen op de locatie van de Ringdijk 84 in gebruik blijven houden. De voorwaarden zijn opgenomen in de huurovereenkomsten die zijn opgenomen in de dataroom. Op deze pagina staan de hoofdhuurvoorwaarden opgenomen.

## Tijdelijke huurovereenkomst voor gebruik van de locatie

Stichting Rijndam Revalidatiecentrum en Mytylschool De Brug zullen met de koper een huurovereenkomst aangaan voor het tijdelijk gebruik van het gebouw, op basis van de volgende hoofdhuurvoorwaarden.

### Hoofdhuurvoorwaarden Revalidatiecentrum Rijndam

Huurder	St. Rijndam Revalidatiecentrum
Gehuurde	Circa 5.269 m <sup>2</sup> BVO
Ingangsdatum	Datum van levering
einddatum	1 september 2023
Verlengingsmogelijkheden	3x 4 maanden
Vaste huurprijs, inclusief servicekosten	Gebruiker zal geen gebruiksvergoeding verschuldigd zijn
Oplevering einde overeenkomst	In de staat waarin het alsdan verkeert

### Hoofdhuurvoorwaarden Mytylschool De Brug

Huurder	Gemeente Rotterdam
Gehuurde	Circa 5.211 m <sup>2</sup> BVO
Ingangsdatum	Datum van levering
einddatum	1 september 2024
Verlengingsmogelijkheden	3x 4 maanden
Vaste huurprijs, inclusief servicekosten	Gebruiker zal geen gebruiksvergoeding verschuldigd zijn
Oplevering einde overeenkomst	In de staat waarin het alsdan verkeert



# 6. Gebouwdetails

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 huidige bebouwing aan de Ringdijk 84 stamt uit de jaren zeventig van de vorige eeuw en is verouderd. Beide organisaties, De Brug en Rijndam Revalidatie, zullen verhuizen naar nieuwbouw op een andere locatie.

## Revalidatiecentrum

Gebruik	Bouwlaag	BVO (m <sup>2</sup> )
Revalidatiecentrum	Begane grond, 1e, 2e	4.974
Zwembaden	Begane grond	295
<b>Totaal</b>		<b>5.269</b>

## Schoolgebouw

Gebruik	Bouwlaag	BVO (m <sup>2</sup> )
Schoolgebouw	Begane grond, 1e, 2e	4.162
Gymlokaal	Begane grond	277
Noodlokalen	Begane grond	772
<b>Totaal</b>		<b>5.211</b>

## Parkeerplaatsen:

Circa 120 parkeerplaatsen.

## Metrage:

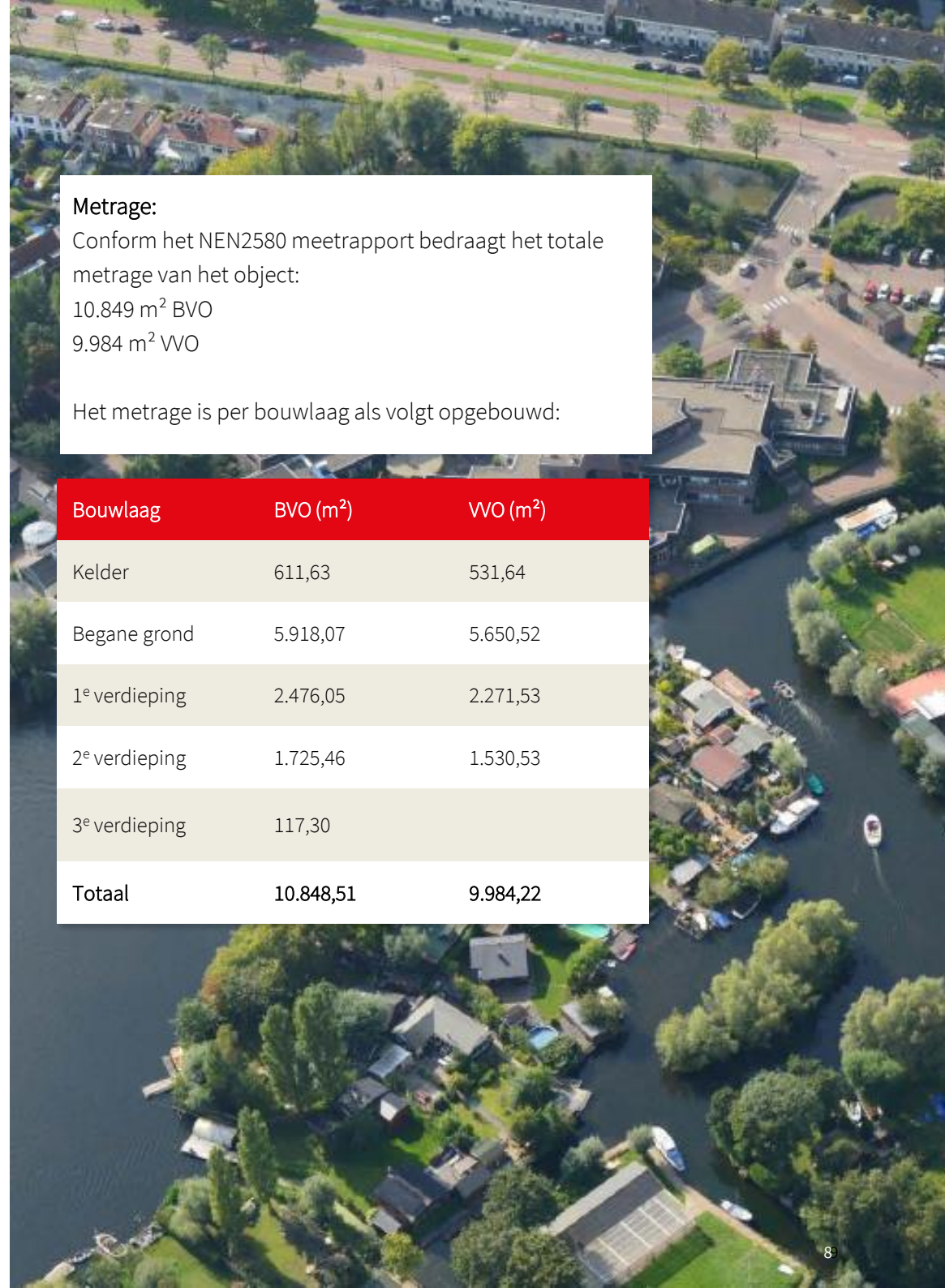
Conform het NEN2580 meetrapport bedraagt het totale metrage van het object:

10.849 m<sup>2</sup> BVO

9.984 m<sup>2</sup> WO

Het metrage is per bouwlaag als volgt opgebouwd:

Bouwlaag	BVO (m <sup>2</sup> )	WO (m <sup>2</sup> )
Kelder	611,63	531,64
Begane grond	5.918,07	5.650,52
1 <sup>e</sup> verdieping	2.476,05	2.271,53
2 <sup>e</sup> verdieping	1.725,46	1.530,53
3 <sup>e</sup> verdieping	117,30	
<b>Totaal</b>	<b>10.848,51</b>	<b>9.984,22</b>



# 7. Kadastrale gegevens

## Kadastrale gegevens:

Het object is kadastraal bekend als:

Gemeente: Hillegersberg  
Sectie: G  
Nummer: 1788, 2465, 2466, 2467 en 2468  
Groot: 20.220 m<sup>2</sup>  
Eigendomssituatie: Volledig eigendom

## Bouwjaar:

1978

## Zakelijke lasten:

Onderstaand een overzicht van de zakelijke lasten:

Zakelijke lasten Rijndam	2020/2021
OZB	€ 31.741,80
Waterschaps-belasting	€ 6.120,96
Rioolheffing	€ 1.870,90



# 8. Locatie en bereikbaarheid

## Locatie aan de Bergse Achterplas

De Ringdijk 84 is gelegen op een van de mooiste locaties van Rotterdam op een schiereiland aan de Bergse Achterplas en de Ringdijk. Het schiereiland ligt in een prachtige waterrijke omgeving en is verbonden met de Ringdijk door een brug.

De Achterplas kenmerkt zich door beslotenheid en kleinschaligheid. Veel oevers en eilanden zijn geprivatiseerd

De locatie is gelegen in stadsdeel Hillegersberg-Schiebroek. Zowel de wijk Schiebroek als Hillegersberg worden ervaren als een van de meeste fijne wijken in Rotterdam om te wonen en worden gekenmerkt door een hoog voorzieningsniveau en een veilige omgeving.

## Auto

De bereikbaarheid met de auto is zeer goed te noemen.

Je bent in zes minuten via Ringdijk en Gordelweg op de snelweg A-20 en binnen vijf minuten op de N471.

## Openbaar Vervoer

De bereikbaarheid met openbaar vervoer is goed. Met de fiets ben je binnen tien minuten in Rotterdam Centrum en binnen acht minuten op NS Station Rotterdam Noord. Bushalte Rotterdam Rijndam Revalidatie, ligt pal voor de deur.



# Foto's



# Foto's



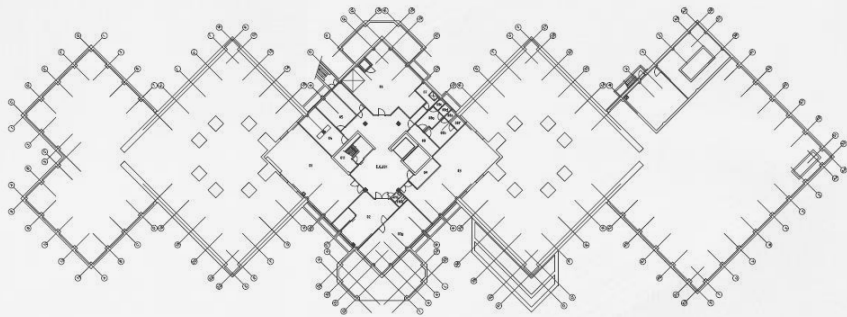
# Foto's



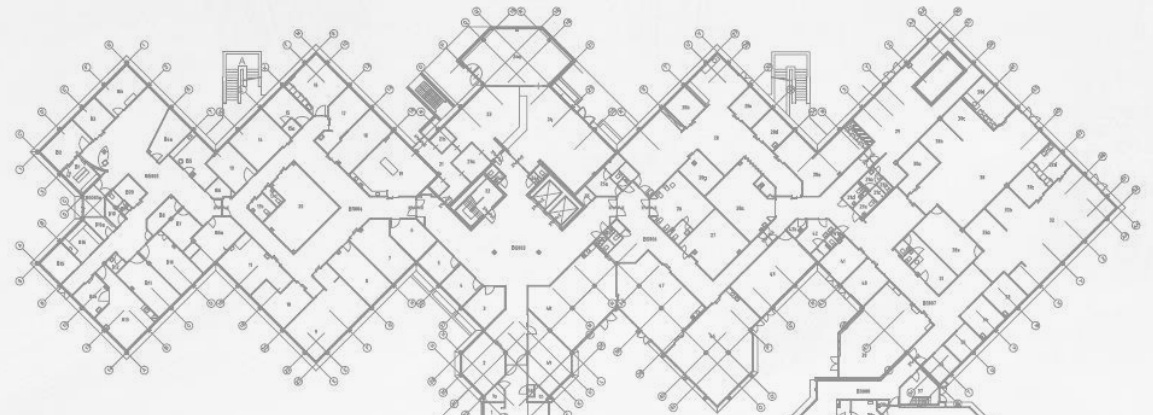
# Foto's



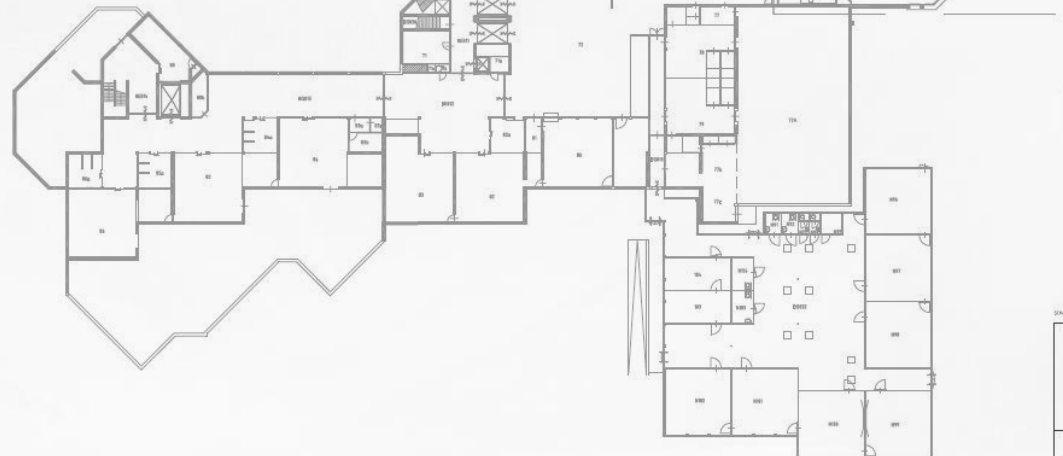
# Plattegrondtekeningen



**Kelder**



ADRIAANSTICHTING  
MYTYSCHOOL



**Begane grond**

Lijst van symbolen	
	Opdracht
	Bestemming
	Locatie
	Lijnsoort
	Gevelsoort
	Daksoort





# Procesregels

- Deze toelichting behoort tot de verkoopinformatie die aan partijen is verschaft om te komen tot een eigen beoordeling van het aangeboden eigendom van Stichting Beheer der Gebouwen, inclusief grond, installaties en opstallen, op de nader in de verkoopinformatie aangegeven plaats.
- Er is sprake van een uitnodiging tot het doen van een aanbod tot verwerving van het desbetreffende eigendom van de Stichting . Er bestaat geen verplichting voor verkoper dan wel van een van de daartoe behorende vennootschappen en/of aandeelhouders om het aanbod te aanvaarden of om in onderhandeling te treden om tot een koopovereenkomst te komen.
- Verkoper is gedurende het gehele proces, na ontvangst van de koopbiedingen, vrij om met één of meerdere partijen exclusief te onderhandelen en tot verkoop en levering van het object over te gaan. Tevens behoudt verkoper zich het recht voor de onderhandelingen en/of gesprekken af te breken, dan wel de verkoopprocedure te wijzigen, af te breken en van verkoop af te zien zonder opgave van reden en zonder schadeplichtigheid over en weer.
- De verkoper heeft het recht om te gunnen aan een ander dan de hoogste bieder en/of niet te gunnen.
- De koopbieding dient te bestaan uit een volledig ingevuld en ondertekend biedingsformulier met de daarbij gevraagde bescheiden.
- Een eventuele overeenkomst komt tot stand op basis van de concept koopovereenkomst en concept leveringsakte in de dataroom.
- Uitdrukkelijk wordt het recht voorbehouden om gedurende de procedure aanvullende en/of afwijkende voorwaarden in de definitieve documentatie op te nemen indien dit door verkoper noodzakelijk wordt geacht.
- Een eventuele kooptransactie dient ter goedkeuring voorgelegd te worden aan de directie en de Raad van Toezicht van opdrachtgever van het te verkopen object. De benodigde voornoemde goedkeuringen worden als opschortende dan wel ontbindende voorwaarden opgenomen in de overeenkomst(en).
- Alle door partijen geïnvesteerde middelen en kosten, tijd in onderzoek due diligence etc. komen volledig voor eigen rekening, en zijn niet verhaalbaar op de andere partij.
- Het object wordt volledig volgens het principe 'as is, where is' verkocht en geleverd. Alle eventuele verklaringen en garanties dienen mitsdien met inachtneming van dat principe te worden uitgelegd. De beoogde koper wordt in de gelegenheid gesteld om een due diligence uit te voeren.
- Verkoper heeft het recht de integriteit en solvabiliteit van de beoogde koper te toetsen.
- Verkoper is bevoegd om terzake van de (potentiële) koper een beoordeling als bedoeld in de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, hierna aan te duiden als: "Bibob-toets", uit te voeren dan wel te doen uitvoeren. Verkoper is voorts bevoegd de (potentiële) koper te screenen dan wel te doen screenen op integriteit, solvabiliteit en goed gedrag, waaronder begrepen het naleven van de gedragscode van de vereniging van institutionele beleggers in Nederlands vastgoed (IVBN). Ten behoeve van bedoelde screening kan verkoper desgewenst een extern bureau inschakelen dat de betreffende screening conform de instructies van verkoper uitvoert. Iedere bieder is verplicht zijn volledige medewerking te verlenen aan de bedoelde Bibob-toets en screening.
- Indien een uitgebracht bod leidt tot een koopovereenkomst tussen de betreffende bieder en verkoper, heeft verkoper de bevoegdheid de koopovereenkomst te ontbinden indien de uitkomst van de Bibob-toets en/of de hiervoor bedoelde screening daartoe aanleiding geeft en/of verkoper vaststelt dat koper zijn medewerking niet of niet adequaat verleent aan de Bibob-toets en/of de hiervoor bedoelde screening."
- Voor vragen over het verkoopproces en/of de beschikbaar gestelde informatie kunt u zich richten aan de contactpersoon van JLL (zie laatste pagina).
- De disclaimer zoals ook opgenomen in de informatie is op de gehele procedure c.q. verkoop van toepassing.

# Disclaimer

Stichting tot Beheer der Gebouwen en Jones Lang LaSalle B.V. (hierna JLL) geven hierbij te kennen dat:

- De gegevens en bijzonderheden slechts zijn weergegeven als een algemene beschrijving die dient als leidraad voor potentiële kopers en niet dient te worden beschouwd als een offerte of contract, of onderdeel daarvan.
- Alle beschrijvingen, afmetingen, verwijzingen naar bouwkundige staat en de voor de inbezitneming en het gebruik benodigde vergunningen en alle overige gegevens en bijzonderheden te goeder trouw zijn verstrekt, doch dat potentiële kopers zich er niet op kunnen beroepen als verklaringen voor waar maar zichzelf van de juistheid ervan dienen te overtuigen door middel van inspectie of anderszins.
- Geen enkele medewerker van JLL gemachtigd is met betrekking tot deze onroerende zaak een opgave te doen of garantie te verstrekken, die de verkoper bindt.
- Op geen enkele wijze gegevens uit de informatie in de digitale dataroom mogen worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt worden door middel van druk, (foto)kopie of op welke wijze ook voor derden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van JLL. De gegevens en informatie dienen strikt vertrouwelijk te worden behandeld.
- Alle tussen (potentiële) kopers en JLL aan onderhavige verkoop gerelateerde activiteiten geschieden onder het uitdrukkelijke voorbehoud van goedkeuring door het bevoegde orgaan van de verkoper.
- JLL op geen enkele wijze jegens de gebruiker van deze verkoopinformatie en/of jegens anderen aansprakelijk is ter zake van eventuele onjuistheden in deze of nader te geven informatie.



# Contact



## **Christiaan de Rooij**

Senior Director Agency Offices Rotterdam

+31 (0)10 4 110 440

+31 (0)6 51 28 28 83

[Christiaan.de-Rooij@eu.jll.com](mailto:Christiaan.de-Rooij@eu.jll.com)



### DISCLAIMER

©2021 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved. The information contained in this document is proprietary to Jones Lang LaSalle and shall be used solely for the purposes of evaluating this proposal. All such documentation and information remains the property of Jones Lang LaSalle and shall be kept confidential. Reproduction of any part of this document is authorized only to the extent necessary for its evaluation. It is not to be shown to any third party without the prior written authorization of Jones Lang LaSalle. All information contained here in is from sources deemed reliable; however, no representation or warranty is made as to the accuracy thereof.

