

Verslag

Inloopbijeenkomst Ringdijk 84

Maandag 4 november 2024

Op maandag 4 november organiseerde bureau De Wijde Blik namens ontwikkelaar Dura Vermeer in de Rotterdamse Goede Herderkerk een inloopbijeenkomst over de herontwikkeling van Ringdijk 84.

Tussen 18.30 uur en 20.30 uur waren bezoekers in de gelegenheid om zich via meerdere informatiepanelen in het plan te verdiepen en konden ze vragen stellen aan de aanwezige leden van het projectteam, dat bestaat uit medewerkers van ontwikkelaar en bouwer Dura Vermeer en architecten van KOW. Ook konden bezoekers via reactieformulieren en post-its op het plan reageren. Tevens was er een vertegenwoordiging van de Gemeente Rotterdam aanwezig. In dit verslag beschrijven we het verloop van de avond, zetten we de reacties op een rij en beantwoorden we de vragen die mensen op een reactieformulier of post-it achterlieten.

Het plan

Aan de Ringdijk 84 in Rotterdam zitten sinds de jaren zeventig een Mytyschool en een revalidatiecentrum (Rijnham). Beide organisaties gaan verhuizen. Dat biedt de kans om het perceel te herontwikkelen.

Dura Vermeer heeft de grond in 2022 aangekocht en werkt aan een plan voor een nieuw wooncomplex met circa veertig tot vijftig koopappartementen. Bij de planvorming vormt de door de gemeente Rotterdam opgestelde Nota van Uitgangspunten het kader.

Binnen dit kader is er een plan gemaakt dat uitgaat van vier losse woongebouwen waarin woningen vanaf 100 vierkante meter komen. De hoogte van de gebouwen is twaalf meter (drie woonlagen) en de bewoners parkeren straks in een halfverdiepte parkeergarage op eigen terrein. Er komen ook aanlegplekken voor boten. Deze zijn voor de eigenaren van de woningen.



Verslag

De Wjde Blik

Planning op hoofdlijnen

najaar 2024	Participatietraject: inloopbijeenkomst en gesprekken met directe bureu
2024 - 2025	Verdere planuitwerking
voorjaar 2025	Voorlopig ontwerp gereed
medio 2025	Vergunningaanvraag
eind 2025/begin 2026	Start sloop
eind 2027/begin 2028	Beoogde oplevering

De Inloopbijeenkomst

In de omgeving van de projectlocatie (een deel van Hillegersberg en Schiebroek) werden twee weken voor de bijeenkomst op ruim zeshonderd adressen uitnodigingsbrieven bezorgd. Daarnaast ontving een aantal organisaties en verenigingen uit Hillegersberg en Schiebroek een uitnodiging per mail. Huurders en eigenaren van een recreatiewoning op één van de eilanden in de Bergse Achterplas werden via watersportvereniging Ons Buiten van de bijeenkomst op de hoogte gesteld.

Uiteindelijk kwamen er circa tachtig mensen naar de inloopbijeenkomst, zowel omwonenden, woningzoekers als algemeen geïnteresseerden. Zij konden in De Goede Herderkerk een route langs de [informatiepanelen](#) lopen. Op deze panelen vonden ze meer informatie over het door de gemeente Rotterdam opgestelde Nota van Uitgangspunten en het plan zelf. Bij elk paneel stond iemand van het projectteam om toelichting te geven of reacties te verzamelen.



Sfeerbeelden van de inloopbijeenkomst

Verslag

Reacties en sfeer

Tijdens de bijeenkomst werd er overwegend positief op het plan van Dura Vermeer gereageerd. Meerdere bezoekers gaven aan dat ze blij waren dat er koopappartementen aan Hillegersberg worden toegevoegd en dat ze mogelijk geïnteresseerd zijn in een woning.

Ook spraken bezoekers hun waardering uit voor de opzet van het plan. Vooral de relatief bescheiden bouwhoogte en het groen om de bebouwing viel bij mensen in de smaak.

Tijdens de bijeenkomst gaven de aanwezigen ook meerdere aandachtspunten mee aan het projectteam. Zo maakte een aantal bewoners van de Ringdijk (recht tegenover het plangebied) zich zorgen over de status van de brug. 'Die piept en kraakt nu al,' gaf een aanwezige aan.

Het toenemend aantal verkeersbewegingen in de avond was bij de bewoners van de Ringdijk een zorg. Dit kan tot extra overlast leiden, onder andere door de koplampen die bij een aantal huizen naar binnen schijnt. 'Daar moet iets op bedacht worden.' Hierbij werd gevraagd of het verplaatsen van de brug en inrit in de richting van kinderboerderij Wilgenhof mogelijk is. Het aanbrengen van een groenblijvende buffer werd ook voorgesteld.

Sommige bewoners van Buitenzorg (de straat aan de zuidkant van het project) wezen op de bouwhoogte. Die wordt aan hun zijde drie lagen in plaats van momenteel één. Ze vragen zich af of er niet meer volume aan de noordkant van het project kan komen.

Een ander aandachtspunt dat tijdens de avond naar boven kwam, was de bouw zelf. Sommige aanwezigen wilden weten wat ze daarvan gaan merken en hoe er straks rekening wordt gehouden met de drassige en ietwat bewegelijke grond op de projectlocatie. 'Verzakkingen of andere schade bij woningen moet worden voorkomen,' benadrukte een bezoeker.

Hieronder hebben we de tijdens de avond opgehaalde aandachtspunten, wensen en ideeën op een rij gezet:

Ontwerp

- Mooi opgezet, laagbouw en omringd door water.
- Flinke groenstrook om bebouwing is goed, net zoals het parkeren op eigen terrein.
- De huizen zien er mooi uit, ik denk dat het mooi wonen is voor de toekomstige bewoners.
- Goede bouwhoogte en de juiste verdeling over het terrein.
- De gebouwen mogen best hoger.
- Maak hoge planten en stuiken bij het slootje voor de vrijheid van het eiland.

De
Wijde
Blik

Verslag

De Wjde
Blik

Verkeer en parkeren

- Licht van koplampen richting de bestaande bebouwing tegenover de brug door meer verkeerhinder.
- A.u.b. brug verplaatsen
- Ik woon recht tegenover het bruggetje waar alle auto's en busjes uitrijden. Nu zijn het alleen leerlingenvervoer-busjes die in de avond grotendeels niet rijden / met de koplampen op mijn huis schijnen. Het is super verblindend 's avonds, vooral in de winter. Dat vind ik echt een minpunt, vijftig huishoudens met waarschijnlijk allemaal 1 of 2 auto's.
- Overlast i.v.m. uitrit naar de ringdijk zoals licht, uitlaatgassen!
- De toegangsbrug is in slechte staat, die piept en kraakt nu al.

Bouw

- Zorg ervoor dat wij als bewoners van de Ringdijk niet te veel hinder ondervinden van de bouw. En eventuele schade aan de woningen.
- Houd bij de sloop en bouw rekening met de omgeving (lawaaï en schade wegdek).
- Heipalen graag boren.

Overige

- Ik ben blij met de toevoeging van appartementen aan Hillegersberg.
- Jammer dat het voor veel mensen uit mijn straat die door willen verhuizen niet te betalen is.
- Ik ben blij dat het kunstwerk van Ger van Iersel, dat nu in het revalidatiecentrum Rijndam hangt, waarschijnlijk een plek krijgt in het nieuwe project.
- Zorg voor een gezonde mix aan bewoners. Niet alleen bejaarden en yuppen!
- Voorkom dat er overlast ontstaat van mensen die straks in het semi-openbare gebied van het project verblijven.

Vragen

Ontwerp

- Komt er een hek of iets dergelijks zodat de openbare ruimte op bepaalde tijdstippen afgesloten kan worden waarmee je mogelijke overlast voorkomt?

Antwoord: Het is de bedoeling dat een deel van de buitenruimte straks (overdag) deels openbaar toegankelijk is. Tegelijkertijd zijn veiligheid en privacy belangrijke aandachtspunten. In het verdere ontwerp wordt rekening gehouden om een passende oplossing hiertoe te bieden.

Verkeer en parkeren

- De toerit ligt precies tegenover meerdere woningen aan de Ringdijk. Nu zijn er 's avonds weinig of geen verkeersbeweging. Bij

Verslag

De Wjde
Blik

woningen gaat dit significant vermeerderen. Bestaat de mogelijkheid om deze toerit te verplaatsen in de richting van de kinderboerderij?

Antwoord: Het plangebied wordt in beginsel ontsloten via de bestaande brug vanaf de Ringdijk. Vormgeving van de aansluiting op de Ringdijk dient in samenspraak met de gemeente nader te worden uitgewerkt. Het genoemde aandachtspunt wordt meegenomen in deze verdere uitwerken.

- Is er straks voldoende parkeerruimte voor bezoekers?

Antwoord: Gemeente Rotterdam kent geen aparte norm voor bezoeker parkeren. Wel is het voor dit project het streven dat bezoekers dichtbij hun bestemming kunnen parkeren. Voor dit project zullen daarom een aantal parkeerplaatsen voorzien worden specifiek voor bezoekers en bezorgdiensten.

Bouw

- Hoe voorkomen jullie dat woningen in de omgeving gaan verzakken, i.v.m. grondwaterstand?

Antwoord: Tijdens de projectvoorbereiding wordt advies ingewonnen bij deskundigen op dit gebied. Deze deskundigen zullen op basis van de projectcontext (zoals bodemsamenstelling en grondwater) adviseren wat de meest geschikte uitvoeringsmethodiek is. Ook zullen zij -indien van toepassing- mitigerende maatregelen adviseren die getroffen zullen worden om schade aan de omgeving te voorkomen. Tevens zal er bij de woningen welke direct aan de nieuwbouw grenzen, binnen een vastgelegde afstand, een expertiserapport worden opgesteld.

Overige

- Wat worden de prijzen van de nieuwe appartementen?

Antwoord: De woningen zullen verkocht worden in het topsegment. De prijzen zijn nog niet bekend en worden later vastgesteld.

- Gaat er nog iets gebeuren aan de boten die er aan de kant van de kinderboerderij liggen?

Antwoord: Het is niet geheel duidelijk waarop precies gedoeld wordt. Aangenomen wordt dat gedoeld wordt op de boten die zich bevinden tussen het projectgebied en de kinderboerderij. De aanwezigheid van deze boten behoren niet tot de ontwikkelopgave. Wel bevinden deze boten zich dichtbij de projectlocatie. Vanuit deze hoedanigheid zal er afstemming plaatsvinden met de eigenaar van deze boten.

Verslag

- Wat gebeurt er in de tijdelijke situatie als het revalidatiecentrum en de school weg zijn. Hoe wordt er gezorgd dat het veilig blijft in het gebied?

Antwoord: In de situatie dat het bestaande gebouw (gedeeltelijk) leegstaat, zullen mitigerende maatregelen getroffen worden om de veiligheid te borgen.

- Wordt het met nog vijftig boten erbij niet te druk op de plas?

Antwoord: De verwachting is dat het project met name aantrekkelijk zal zijn voor mensen die momenteel al in Hillegersberg en Schiebroek wonen, en in sommige gevallen al een bootje hebben op de plas. Het exacte aantal aanlegplaatsen dat gerealiseerd zal worden, moet nog worden vastgesteld. Er zijn overigens geen specifieke eisen gesteld aan het maximale aantal boten dat op de Bergse Plassen mag varen.

- Op de eilanden gelden strikte regelen m.b.t. geluid en barbecueën, etc. Geldt dat straks ook voor deze bewoners?

Antwoord: Vigerende wet- en regelgeving vanuit het bevoegd gezag die zaken op dit gebied voorschrijven zijn van toepassing. Daarnaast is het denkbaar dat de toekomstige bewoners van het project eventueel onderling afspraken maken over de genoemde zaken. Deze afspraken zullen in dat geval naar waarschijnlijkheid gemaakt worden binnen de Vereniging van Eigenaren.

Vervolgproces

Er vinden op korte termijn gesprekken plaats met directe burens om hun aandachtspunten op het plan nader te bespreken. Alle vragen en aandachtspunten worden meegenomen in de uitwerking van het plan tot een voorlopig ontwerp. We verwachten in het voorjaar van 2025 het voorlopig ontwerp te delen met de omgeving via de nieuwsbrief en de projectwebsite (www.ringdijk84.nl).

De Wjde
Blik