Participatierapport

Herontwikkeling Ringdijk 84

15-10-2025

De Wijde Blik



Inhoud

1	Introductie	5 t/m 7
2	Start participatie	8 t/m 12
3	Bijeenkomsten & stakeholdergesprekken	13 t/m 16
3	Resultaat	17 t/m 22
4	Nawoord	23 & 24

Bijlagen

1	Verslag inloopbijeenkomst 4 november 2024	
2	Verslag inloopbijeenkomst 8 september 2025	
3	Verslagen stakeholdergesprekken	

Organisator
De Wijde Blik

In opdracht van
Dura Vermeer

In samenwerking met
Gemeente Rotterdam en KOW Architecten

Duur
November 2024 t/m oktober 2025

Aantal bijeenkomsten
2

Aantal stakeholdergesprekken
9

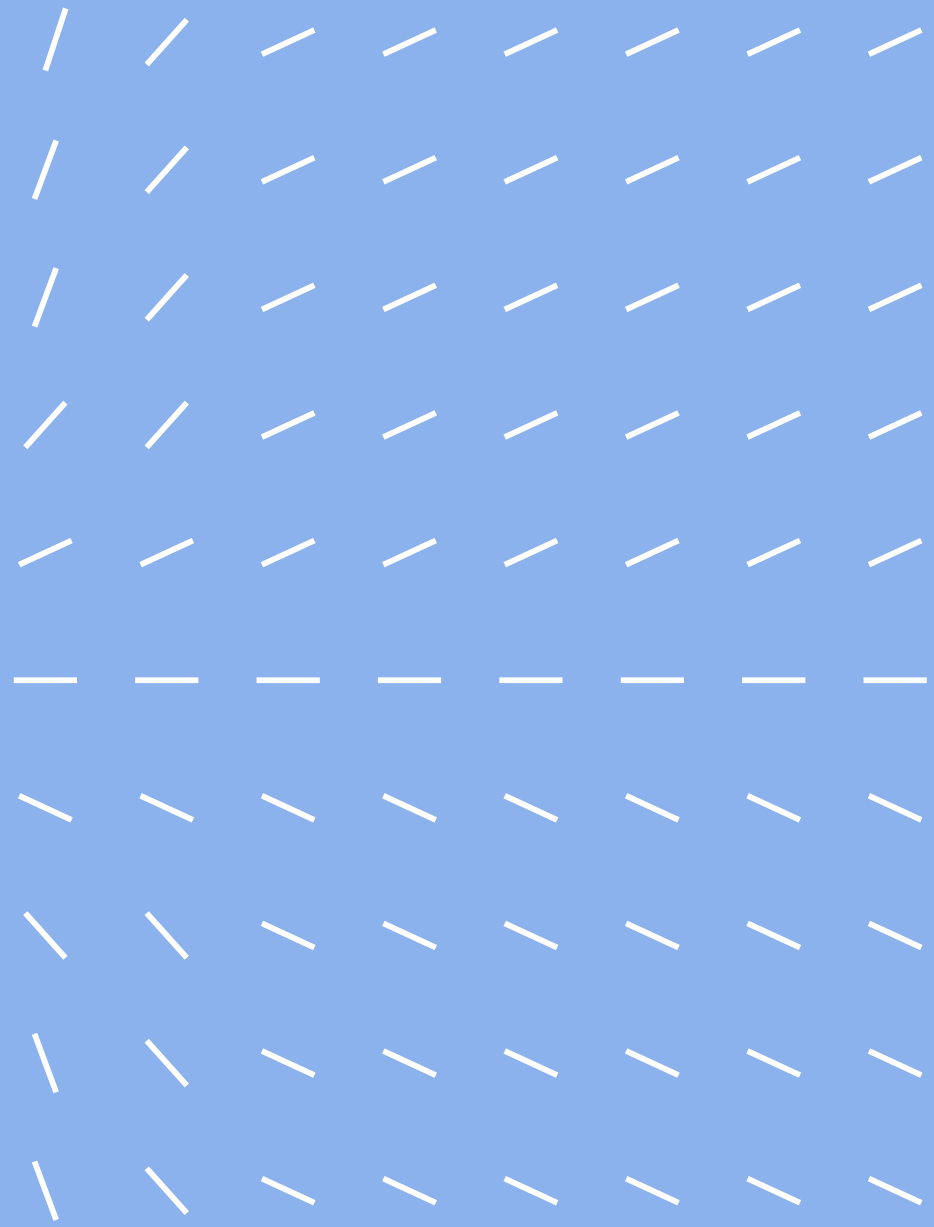
Bezoeken aan wijkraden Hillegersberg en Schiebroek
2

Website
www.ringdijk84.nl



Bijschrift: beeld van de tweede inloopbijeenkomst op 8 september 2025

Introductie



De aanleiding

Aan de Ringdijk 84 in Rotterdam zaten decennialang een Mytylschool en revalidatie-centrum (Rijndam). Rijndam is in de zomer van 2025 verhuisd naar een nie[redacted] locatie en de Mytylschool gaat binnenkort verhuizen. Dat biedt de kans om het perceel te herontwik-kelen.

Ontwikkelaar Dura Vermeer heeft de grond in 2022 van de gemeente Rotterdam aangekocht en is sindsdien bezig met de uitwerking van een plan voor een nieuw wooncomplex met ruim veertig luxeappartementen op de locatie.

Bij de planvorming vormt de door de gemeente Rotterdam opgestelde Nota van Uitgangspunten het kader. Hierin staat bijvoorbeeld hoe het parkeren geregeld moet worden en wat het maximale bouwvlak en de maximale bouwhoogte is.

Om de directe omgeving van Ringdijk 84 en andere stakeholders bij de planvorming te betrekken heeft Dura Vermeer aan De Wijde Blik gevraagd om een participatietraject op touw te zetten. Dit rapport beschrijft dat traject en de uitkomsten.



Bijschrift: luchtfoto van de bestaande situatie

De locatie

De ontwikkellocatie ligt ingeklemd tussen de Ringdijk en de Bergse Achterplas. Het is een contrastrijke plek aan de noordkant van Rotterdam. De natuur is nabij: aan de oostkant strekt de plas met zijn eilandjes zich uit en aan de noordkant domineert het groen. Hier loopt het polderachtige Berg- en Broekpark over in het Plaswijckpark.

Aan de andere kant van de Ringdijk is de stad weer nabij. Hier begint de wijk Schiebroek met veel naoorlogse bouw. Hier stap je ook op de metro die de reiziger in nog geen tien minuten naar Rotterdam Centraal brengt.

De ontwikkellocatie maakt nog net deel uit van de wijk Hillegersberg, een van de meest welvarende delen van Rotterdam, maar ook een wijk met een vrij eenzijdig woningaanbod. Er is behoefte aan meer appartementen waar mensen die kleiner willen gaan wonen naartoe kunnen verhuizen.

Door de nabijheid van de natuur is het aantal direct omwonenden van de ontwikkellocatie beperkt, maar ze zijn er wel. Direct naast de huidige Mytylschool staan twee woningen. Iets verder aan de zuidkant ligt het buurtje Buitenzorg. Ook de bewoners aan de andere kant van de Ringdijk kijken uit op de ontwikkellocatie, net zoals de eigenaren van de huisjes op het nabijgelegen eiland en de kinderboerderij.



Bijschrift: richtlijnenkaart Nota van Uitgangspunten

Start participatie

Doelen

Voor de start van het participatietraject stelden we een uitgebreid participatieplan op. Om tot een scherp plan te komen, organiseerden we eerst een kick-off met het projectteam.

Tijdens deze kick-off met vertegenwoordigers van Dura Vermeer, de gemeente Rotterdam en de verantwoordelijke architecten brachten we de stakeholders en participatiethema's in kaart. Ook stelden we de participatieruimte vast.

Voorafgaand aan de start van de participatie brachten we ook een bezoek aan de wijkraden van Hillegersberg en Schiebroek om kennis te maken en te vertellen hoe we de participatie gingen inrichten.

Voor de participatie formuleerden we de volgende doelen:

- Het verrijken van het plan met de input van omwonenden.
- Het zoeken naar maximaal draagvlak onder omwonenden.
- Secundair: het bereiken van potentiële kopers. Via de participatie zouden zij alvast kennis kunnen maken met het project.



Bijschrift: foto van de huidige situatie op de projectlocatie

Doelgroepen

Vooraf maakten we onderscheid tussen directe buren en de mensen die iets verder van het projectgebied woonden. De directe buren ontvingen niet alleen een uitnodiging voor de inloopbijeenkomsten, maar zochten we ook op voor een gesprek in een klein comité.

Onder de directe buren rekenden we:

- Bewoners Ringdijk (nummers 127 t/m 173, oneven). Zij wonen recht tegenover de projectlocatie.
- Bewoners Ringdijk 90 en 92: zij wonen het dichtst bij de projectlocatie. Met hen voerde Dura Vermeer al gesprekken voor de start van het participatietraject.
- Bewoners Buitenzorg: het buurtje direct aan de zuidzijde van het projectgebied.
- Eigenaren eilandwoning direct aan de noordzijde van het gebied.
- Kinderboerderij De Wilgenhof
- Ondernemer met vaartuigen direct aan de noordzijde van het gebied.



Bijschrift: de verschillende doelgroepen in beeld

Participatiethema’s

Tijdens de participatie zijn de volgende thema’s aan bod gekomen:

- Opzet van de nie[redacted] woongebo[redacted]n
- Beeldkwaliteit nie[redacted] woongebo[redacted]n
- Invulling openbare ruimte in projectgebied
- Toegankelijkheid openbaar groen aan noordzijde van het project
- Aanleggen boten
- Aansluiting op Ringdijk
- Parkeerdruk
- Wijze van slopen en bo[redacted]n

Participatieniveau

Hiernaast staat een korte toelichting op de verschillende participatieniveaus aan de hand van de participatiepiramide. In dit participatietraject is sprake van de volgende niveaus: informeren en adviseren.



Website

Het participatietraject startte met het lanceren van een website (www.ringdijk84.nl) met daarop meer informatie over het project en de participatie. In oktober 2024 ging de website online. Op deze pagina konden deelnemers zich inschrijven voor de nieuwsbrief. In totaal hebben 115 mensen dat gedaan. Geïnteresseerden kunnen en konden op de website alle relevante documenten over de participatie terugvinden.



Bijschrift: impressie van de website

Bijeenkomsten & stakeholdergesprekken

Eerste inloopbijeenkomst

Op 5 november 2024 vond in de Goede Herderkerk te Schiebroek de eerste inloop-bijeenkomst plaats waarmee we een breed publiek bij de participatie betrokken. In de omgeving van de projectlocatie werden twee weken voor de inloopbijeenkomst 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 re-woning 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, woningzoekenden als algemeen geïnteresseerden. Zij konden in de Goede Herderkerk een route langs de informatie-panelen 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.

Tijdens de bijeenkomst gaven de aanwezigen via post-its en reactieformulieren meerdere aandachtspunten mee aan het projectteam.

Zo maakte een aantal bewoners van de Ringdijk (recht tegenover de planlocatie) zich zorgen over de status van de brug en het toenemend aantal verkeersbewegingen in de avond. Dit kan tot extra overlast leiden, onder andere door koplampen die bij een aantal huizen naar binnen schijnen.

Sommige bewoners van het naastgelegen buurtje Buitenzorg wezen op de bouwhoogte en de afstand van de nieuwbouw tot hun woning. Ze vroegen zich af of er niet meer volume aan de noordkant van het project kon komen. Een ander aandachtspunt dat tijdens de avond naar voren 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.

Van de inloopbijeenkomst is een verslag gemaakt. Hierin zijn alle aandachtspunten die werden ingebracht terug te vinden. Dit verslag is opgenomen in de bijlagen van dit participatierapport.



Bijschrift: de ontwikkelaar geeft uitleg over het plan



Bijschrift: bezoekers delen hun vragen en aandachtspunten op een reactieformulier

Stakeholdergesprekken

Rond de eerste inloopbijeenkomst vonden er zeven losse stakeholdergesprekken plaats met bewoners, ondernemers en organisaties direct rond de projectlocatie.

Het gingen om de volgende groepen/ individuen:

- Bewoners Ringdijk (nummers 127 t/m 173, oneven). Zij wonen recht tegenover de projectlocatie
- Bewoners Ringdijk 90 en 92: zij wonen het dichtst bij de projectlocatie. Met hen voerde Dura Vermeer al een gesprek voor de start van het participatietraject
- Bewoners Buitenzorg: het buurtje direct aan de zuidzijde van het projectgebied
- Eigenaren eilandwoning direct aan de noordzijde van het gebied
- Eigenaar van eilandwoning (nummer 110) aan de oostzijde van het gebied
- Kinderboerderij De Wilgenhof
- Onderneming (hoveniersbedrijf Meyer) met vaartuigen direct aan de noordzijde van het gebied

Voor de gesprekken die om en nabij een uur duurden, zochten we de betreffende stakeholder(s) met de verantwoordelijk ontwikkelaar van Dura Vermeer op. De gesprekken boden de mogelijkheid om in een klein gezelschap verder de diepte in te gaan over de ontwikkeling van Ringdijk 84.

Dura Vermeer lichtte eerst de plannen met een korte presentatie toe, waarna er ruimte was voor vragen en het delen van zorgen, wensen en ideeën.

Met twee stakeholdergroepen (bewoners Buitenzorg en bewoners Ringdijk 90 en 92) vond er in een later stadium, rond de presentatie van het Voorlopig Ontwerp in september 2025, nog een vervolggesprek plaats. Hierbij lichtte de ontwikkelaar toe wat er met de inbreng van het eerste gesprek was gedaan en kregen deze directe buren de mogelijkheid om ook op het Voorlopig Ontwerp te reageren. De andere stakeholders ontvingen een uitnodiging voor de presentatie van het Voorlopig Ontwerp op 8 september 2025 in de Goede Herderkerk.

Naast de stakeholdergesprekken brachten we op 10 juni 2025, met ontwikkelaar Dura Vermeer, ook een bezoek aan de wijkraden van Hillegersberg en Schiebroek. Bij deze wijkraden waren we eerder al langs geweest om kennis te maken en toe te lichten hoe het participatietraject eruit zou zien.

Tijdens ons tweede bezoek presenteerde Dura Vermeer het Voorlopig Ontwerp en hadden de aanwezige leden van de wijkraden de gelegenheid om vragen te stellen en op de plannen te reageren.

Via de stakeholdergesprekken kregen we een nog beter beeld van de zorgen, wensen en ideeën die in de directe omgeving van het projectgebied leven. De verslagen van alle gesprekken hebben we in de bijlage van dit participatierapport opgenomen.

De belangrijkste punten die tijdens de verschillende gesprekken werden ingebracht, zijn ook te vinden in het volgende hoofdstuk van dit rapport (resultaten). In dit hoofdstuk hebben we de opbrengst van het participatietraject op een rij gezet en beschrijven we wat de ontwikkelaar met de input heeft gedaan.

Via de gesprekken kregen we een nog beter beeld van de zorgen, wensen en ideeën die in de directe omgeving leefden

Tweede inloopbijeenkomst

Op 8 september 2025 vond in de Rotterdamse Goede Herderkerk de tweede inloopbijeenkomst waarop het Voorlopig Ontwerp aan een breed publiek werd gepresenteerd. Iedereen die zich voor de nieuwsbrief had ingeschreven, ontving een digitale uitnodiging. Deze uitnodiging ging ook naar de wijkraden van Schiebroek en Hillegersberg en naar alle stakeholders die we eerder individueel spraken. Eigenaren van een woning 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 zestig mensen naar de inloopbijeenkomst, zowel omwonenden, woningzoekenden als algemeen geïnteresseerden. Zij konden in de Goede Herderkerk een route lopen langs acht panelen die werden bemenst door leden van het projectteam:

- Paneel met algemene informatie
- Paneel met de basisuitgangspunten
- Paneel met overzichtsplattegronden van de gebo[redacted]n
- Paneel met het landschapsontwerp
- Paneel met sfeerimpressies
- Paneel met de planning
- Paneel met meer informatie over de sloop- en bouwwerkzaamheden
- Paneel met contactinformatie

De meeste aanwezigen reageerden positief op het Voorlopig Ontwerp. ‘Het is een mooi en goed doordacht plan’, ‘mooie natuurlijke bouw’, ‘het ziet er mooi uit voor de toekomstige bewoners’ noteerden bezoekers op de reactieformulieren waarop ze vragen, opmerkingen en aandachtspunten konden delen.

Zeker de helft van de bezoekers gaf aan mogelijk interesse te hebben in een van de woningen.



Bijschrift: één van de getoonde panelen

De aandachtspunten die tijdens de avond werden ingebracht, hadden betrekking op de volgende punten: het ontwerp, groen, inschijnende koplampen en de sloop en de bouw.

Van de inloopbijeenkomst is een verslag gemaakt. Hierin zijn alle aandachtspunten die bezoekers meegaven terug te vinden. Dit verslag is opgenomen in de bijlagen van dit rapport.



Bijschrift: bezoekers lopen een route langs de panelen

Resultaat

Bouwhoogte en afstand

Opbrengst
Met name onder bewoners van Buitenzorg en Ringdijk 90-92 leven er zorgen over de bouwhoogte en de afstand van hun woning ten opzichte van de nieuwbouw. Ze vrezen dat de nie[redacted] bewoners straks in hun woning of tuin kunnen kijken. Ook verandert hun uitzicht.

Conclusie
In het ontwerp heeft Dura Vermeer verschillende aanpassingen gedaan om de privacy en het uitzicht van de directe buren te waarborgen.

Aanpassingen aan het ontwerp naar aanleiding van aandachtspunten bewoners Buitenzorg
Om de rand van het plangebied is een groene zoom opgenomen. Het bestaande groen blijft hierbij zoveel mogelijk behouden en er wordt nieuw groen aangeplant. Het gaat om een groenstrook van drie lagen: laag, middelhoog en hoog groen. Met het aanplanten van extra groen wordt de natuurlijke scheiding tussen de nie[redacted] woningen en de omgeving versterkt. Naast het voorzien van deze buffer zijn ook de hoeveelheid en oriëntaties van de balkons heroverwogen, met als doel de privacy van omwonenden te verbeteren ten opzichte van het in 2024 gepresenteerde Schetsontwerp.

De hoger gelegen verdiepingen behoeven daarbij de meeste aandacht. De begane grond is in dit kader minder kritisch vanwege de lager gelegen positie en extra dichte groenstructuur.

De wens van meer privacy bij de bewoners van met name het buurtje Buitenzorg heeft geleid tot een heroverweging van de positie en omvang van de balkons aan de ‘Buitenzorg-zijde’. Op de eerste en tweede verdieping zijn meerdere balkons komen te vervallen en/of minder diep uitgevoerd, wat heeft geleid tot een vermindering van het balkonoppervlak op deze niveaus.

Ter beperkte compensatie zijn enkele balkons op de begane grond, waar de gevraagde privacy het minst kritisch is, vergroot. Per saldo is het totale balkonoppervlak wat gesitueerd is aan de ‘Buitenzorg-zijde’, aanzienlijk verminderd ten opzichte van het Schetsontwerp.

Aanpassingen aan het ontwerp naar aanleiding van aandachtspunten bewoners Ringdijk 90-92
In het Voorlopig Ontwerp heeft Dura Vermeer diverse maatregelen getroffen om de privacy van de bewoners aan de Ringdijk 90-92 te waarborgen.

Gebouw 1, dat het dichtst bij deze woning ligt, is bewust kleiner ontworpen en verder van de erfgrens geplaatst dan in het oorspronkelijke ontwerp, conform eerdere afstemming met de betreffende bewoners.

Tussen gebouw 1 en de woning is tevens gedeeltelijk een watergang met aanlegplaatsen voor bewoners opgenomen, evenals een groenstrook met bestaande en nie[redacted] beplanting in verschillende hoogtes.

Ook het gevelontwerp is aangepast: de kopgevel richting Ringdijk 90-92 bevat minder beglazing en de oriëntatie en omvang van de buitenruimtes zijn zorgvuldig heroverwogen; balkons zijn waar nodig verplaatst of verkleind om inkijk te minimaliseren, met name op de hoger gelegen verdiepingen.

Brug en inschijnende koplampen

Opbrengst
De overburen aan de Ringdijk vroegen tijdens de participatie aandacht voor de brug die de projectlocatie met de Ringdijk verbindt. De brug piept en kraakt volgens de bewoners. Daarnaast vroegen meerdere mensen zich af of het mogelijk was om deze brug meer naar het noordzijde van de projectlocatie te verplaatsen. Dit zou voor hen overlast van inschijnende koplampen van uitrijdend verkeer voorkomen.

Conclusie
Er is onderzoek gedaan naar de constructie van de brug van de projectlocatie naar de Ringdijk. Uit dit onderzoek blijkt dat de hoofddraagconstructie in goede staat verkeert. De 'secundaire onderdelen', waaronder de overgangszone tussen de verharding van de brug en het aangrenzende terrein, blijken wel in matige tot slechte staat te verkeren. Dit verklaart het geluid dat hoorbaar is wanneer voertuigen over de brug rijden. Om dit te verhelpen zullen de secundaire onderdelen worden hersteld en wordt de brug gerestaureerd.

Het verplaatsen van de brug, waar een enkeling om heeft gevraagd, is geen optie. Dit is een zeer kostbare ingrijp, maar nog belangrijker: hierdoor zou de opzet van het project veranderen. Zo zou daarvoor openbaar groen dat aan de noordzijde van het project staat ingetekend, opgeofferd moeten worden.

Met betrekking tot de overlast van koplampen heeft Dura Vermeer afstemming gehad met de gemeente om te kijken of er een oplossing gevonden kan worden, bijvoorbeeld via de plaatsing van een haag op het talud.

Zowel technische aspecten als de landschappelijke inpassing maken dat mogelijke opties, zoals beplanting of een afschermende constructie, niet zomaar toepasbaar zijn. Over dit punt zal nader overleg met de gemeente plaatsvinden.

Semi-openbaar gebied

Opbrengst
Tijdens de participatiebijeenkomsten is gesproken over het groengebied aan de noordzijde van de projectlocatie, dat op verzoek van de gemeente een semi-openbaar karakter krijgt.

Dit betekent dat het gebied overdag toegankelijk is voor voetgangers binnen een nader te bepalen tijdslot. Een deel van de participanten reageert positief op deze invulling, waarbij het doorwandelen van de tuin als waardevolle toevoeging aan het recreatieve netwerk wordt gezien. Tegelijkertijd zijn er zorgen over mogelijke overlast door bezoekers, met name in de avonduren. Enkele bewoners vragen om duidelijke afspraken over beheer en afsluiting van het gebied buiten de toegestane tijden.

Conclusie
Het ontwerp sluit aan bij de gemeentelijke ambitie om een semi-openbare wandelroute en een verblijfsplek te voorzien. De semi-openbare toegankelijkheid wordt geborgd met een afsluitbaar hek wat binnen een tijdslot geopend en gesloten is. In geval van substantiële overlast kan, na overleg met de gemeente, besloten worden het semi-openbare karakter (tijdelijk) te beperken.

Parkeren

Opbrengst
Een aantal participanten maakt zich zorgen over parkerende bezoekers. Gaan die hun auto straks niet aan de overkant in de wijk Schiebroek zetten met toenemende parkeerdruk als gevolg?

Conclusie
In de Nota van Uitgangspunten van de gemeente Rotterdam is vastgelegd dat voor dit project een bezoekersparkeernorm van 0,15 parkeerplaatsen per woning geldt, met een maximum van 6 bezoekersplaatsen. Daarnaast worden er 2 extra opstelplaatsen gerealiseerd voor bezorgdiensten, hulpdiensten en verhuiswagens.

Deze in totaal 8 maaiveldparkeerplaatsen worden zorgvuldig landschappelijk ingepast. Het landschapsontwerp voorziet in deze passende inpassing.

Mocht in de toekomst blijken dat er behoefte is aan meer bezoekersparkeerplaatsen, dan is in de Nota van Uitgangspunten bepaald dat deze binnen het bouwvlak gerealiseerd moeten worden. Op deze manier wordt voorkomen dat de parkeerdruk verschuift naar de openbare ruimte.

Kwaliteit damwand

Opbrengst
Tijdens een van de stakeholdergesprekken en de tweede bijeenkomst kwam de kwaliteit van de damwand ter spraken. Met name ter hoogte van de kinderboerderij is die van matige kwaliteit.

Conclusie
De kwaliteit van de bestaande damwanden, met name ter hoogte van de kinderboerderij, is tijdens de participatie nadrukkelijk onder de aandacht gebracht. Naar aanleiding hiervan zal de huidige situatie nader worden geïnventariseerd. Indien uit deze analyse blijkt dat bepaalde delen van de damwand niet voldoen aan de gewenste kwaliteit of veiligheid, dan worden er passende maatregelen getroffen om deze onderdelen te herstellen of te vervangen.

Waterkwaliteit

Opbrengst
Tijdens de inloopbijeenkomst en het bezoek aan de wijkraden werd de ontwikkelaar gewezen op het water in en om het projectgebied. Dat moet goed doorstromen, anders groeit het in de zomer dicht met waterplanten en gaat het stinken. Zelfs met goed doorstromend water wordt aangeraden om één of twee keer per jaar onderwater te maaien. Dat betekent dat de bootjes die er liggen even weg moeten.

Conclusie
Dit aandachtspunt wordt meegenomen in het verdere planproces. Een deskundige partij zal een waterplan opstellen waarin onder meer de doorstroming, het voorkomen van dichtgroei en het beheer van de binnenhaven worden uitgewerkt. Ook worden hierin onderhoudsmaatregelen, zoals periodiek onderwater maaien, hierin meegenomen. Op basis van dit plan kunnen bewoners, indien gewenst, binnen de VvE onderling afspraken maken over het beheer en gebruik van het water, zodat de waterkwaliteit duurzaam geborgd blijft.

Groen

Opbrengst

De hoeveelheid groen in het project wordt door de participanten gewaardeerd, wel werd er tijdens de participatie door zowel bewoners van Buitenzorg als de eigenaren van een eilandwoning aan de noordzijde van het project gevraagd om extra groen aan de randen van het projectgebied, met name vanwege het uitzicht en de privacy. Ook werd er aandacht gevraagd voor het onderhoud van het groen. Zo zitten sommige bomen vol met klimop, dat is niet goed voor de conditie van de bomen.

Conclusie

De bestaande groenstructuur, inclusief de conditie van aanwezige bomen, wordt geïnventariseerd als onderdeel van het verdere planproces. Daarbij wordt specifiek gekeken naar de gezondheid van de bomen.

In het nie[redacted] ontwerp wordt integraal aandacht besteed aan passende beplantingskeuzes, met de nadruk op inheemse soorten. Extra aandacht gaat uit naar de zones die grenzen aan Ringdijk 90-92 en de buitenzorgzijde (zie eerdere toelichting op pagina 18 van dit verslag).

Voor de noordzijde, ter hoogte van de genoemde eilandwoning, zal in het verdere planproces aanvullend groen worden toegevoegd om het zicht te verzachten en de privacy van omwonenden te versterken.

Het onderhoud van het groen wordt meegenomen in het tuinontwerp en zal te zijner tijd worden afgestemd met de VvE, zodat het beheer op een zorgvuldige en duurzame manier kan plaatsvinden.

Bouw en sloop

Opbrengst
Tijdens de inloopbijeenkomsten en stakeholdergesprekken is er meerdere keren gewezen om de kwetsbare veengrond in het projectgebied. Meerdere bewoners zouden graag zien dat er ook buiten de grens van vijftig meter rond het projectgebied een bouwkundige keuring wordt gedaan. Vooral verzakkingen door het heien worden gevreesd. Daarnaast leven er zorgen over de overlast tijdens het slopen en het bo[redacted]n.

Conclusie
De zorgen over mogelijke overlast en schade als gevolg van sloop- en bouwwerkzaamheden worden serieus genomen en meegenomen in het verdere planproces.

Als het gaat om de werkwijzen, wordt advies ingewonnen bij deskundigen. Deze experts adviseren op basis van de vigerende wet- en regelgeving, maar ook de basis van projectcontext (zoals de omgeving en de bodemsamenstelling) over de meest geschikte uitvoeringswijze en eventuele mitigerende maatregelen. Op deze manier wordt gestreefd naar een veilige en verantwoorde uitvoering van het project.

Gezien de geuite zorgen, wordt er op voorhand reeds gekozen om bouwkundige opnames uit te voeren binnen een verruimde straal van 50 meter rondom het projectgebied.

Mocht uit nadere analyse blijken dat het wenselijk is om ook buiten deze zone aanvullende opnames te doen, dan wordt dit in overleg bekeken en waar passend uitgevoerd.

Nawoord

Dit rapport wordt als bijlage toegevoegd aan onder andere de ruimtelijke vergunnings-aanvraag voor de herontwikkeling van Ringdijk 84. We zijn blij met de betrokkenheid en inbreng van alle participanten en willen iedereen die een bijdrage aan dit traject heeft geleverd bedanken.

De verwachting is dat in het voorjaar van 2026 het Definitief Ontwerp wordt afgerond waarna de technische vergunning kan worden aangevraagd. De sloopwerkzaamheden starten in de eerste helft van dat jaar, waarna in de tweede helft de bouw van het project van start gaat. De oplevering van de woningen staat gepland voor eind 2028 of begin 2029.

Deze planning is indicatief en afhankelijk van diverse factoren.

De website over de herontwikkeling van Ringdijk 84 (www.ringdijk84.nl) blijft onder-tussen in de lucht. Als er tussentijdse ontwikkelingen zijn dan worden die via de website en de nieuwsbrief gedeeld.



Bijschrift: luchtfoto van de huidige situatie

Bijlagen

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 bo[redacted]r 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 Mytylschool en een revalidatiecentrum (Rijndam). 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 woongebo[redacted]n waarin woningen vanaf 100 vierkante meter komen. De hoogte van de gebo[redacted]n 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

Planning op hoofdlijnen

najaar 2024	Participatietraject: inloopbijeenkomst en gesprekken met directe buren
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 gebo[redacted]n mogen best hoger.
- Maak hoge planten en stuiken bij het slootje voor de vrijheid van het eiland.

Verslag

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 (lawaai 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 nie[redacted] 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

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 nie[redacted] 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 buren 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).

Verslag

Inloopbijeenkomst Ringdijk 84

Maandag 8 september 2025

Op maandag 8 september organiseerde bureau De Wijde Blik namens ontwikkelaar Dura Vermeer een tweede inloopbijeenkomst over de herontwikkeling van Ringdijk 84. In De Goede Herderkerk werd het Voorlopig Ontwerp gepresenteerd en waren bezoekers in de gelegenheid om daarop te reageren.

Tussen 19.00 uur en 20.30 uur konden de aanwezigen zich via meerdere informatieborden in het Voorlopig Ontwerp verdiepen. Bij de borden stonden leden van het projectteam die vragen konden beantwoorden. Via reactieformulieren hadden bezoekers daarnaast de mogelijkheid om op het voorlopig ontwerp te reageren.

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 hebben achtergelaten.

Het plan

Aan de Ringdijk 84 in Rotterdam zitten sinds de jaren zeventig een Mytylschool en een revalidatiecentrum (Rijndam). Rijndam is al verhuisd en de Mytylschool gaat binnenkort verhuizen. Dat biedt de kans om het perceel te herontwikkelen.

Tijdens een eerste inloopbijeenkomst, op 4 november 2024, werd het schetsontwerp al gepresenteerd en kon iedereen reageren. Na de bijeenkomst is er ook nog met de directe buren van de projectlocatie gesproken. Vervolgens is het plan verder uitgewerkt tot een Voorlopig Ontwerp.

De gebo[redacted]n
In de vier gebo[redacted]n zijn circa 47 woningen opgenomen. De kleinste woning wordt om en nabij 100 vierkante meter, de grootste circa 350 vierkante meter. De gevels zijn opgebouwd uit beglazing, houten gevelbekleding (gedacht wordt aan bamboe) en een stenen gevelband. In de bebouwing worden veelal zachte kleurtinten toegepast.

Groen
In het Voorlopig Ontwerp is om de rand van het plangebied een groene zoom opgenomen. Het bestaande groen blijft hierbij zoveel mogelijk behouden en er wordt nieuw groen aangeplant.

Verslag

Het plan



Afbeelding 1: basisuitgangspunten van het plan

- 4 woongebouwen
- Maximaal 50 appartementen
- Het Voorlopig Ontwerp voorziet in:
  - Gebouw 1 – ca. 12 appartementen
  - Gebouw 2 – ca. 12 appartementen
  - Gebouw 3 – ca. 12 appartementen
  - Gebouw 4 – ca. 11 appartementen
- 3 woonlagen
- Parkeren op eigen terrein
- Bewoners parkeren in half verdiepte parkeergarage
- ca. 100m² tot ca. 350m²
- Tuin en haven met aanlegplekken voor boten van eigenaren



Afbeelding 2: impressie van het ontwerp

Verslag

Planning
Op dit moment wordt van de volgende planning uitgegaan:

najaar 2024	Start participatie met informatiebijeenkomst
begin 2025	Gesprekken met directe buren
september 2025	Voorlopig ontwerp gereed
september 2025	Ruimtelijke vergunningsaanvraag
voorjaar 2026	Definitief ontwerp gereed
voorjaar 2026	Technische vergunningsaanvraag
Eerste helft 2026	Start sloop
Tweede helft 2026	Start bouw
eind 2028/begin 2029	Beoogde oplevering

Afbeelding 3: planning

De Inloopbijeenkomst

Rond de zestig bezoekers kwamen op de inloopbijeenkomst af. Zij konden in De Goede Herderkerk een route lopen langs acht panelen die werden bemenst door leden van het projectteam:

- Paneel met algemene informatie
- Paneel met de basisuitgangspunten van het plan (zie afbeelding 1)
- Paneel met overzichtsplattegronden van de gebo[redacted]n
- Paneel met het landschapsontwerp
- Paneel met sfeerimpressies (zie afbeelding 2)
- Paneel met de planning (zie afbeelding 3)
- Paneel met meer informatie over de sloop- en bouwwerkzaamheden
- Paneel met contactinformatie

De meeste aanwezigen reageerden positief op het Voorlopig Ontwerp. ‘Het is een mooi en goed doordacht plan’, ‘mooie natuurlijke bouw’, ‘het ziet er mooi uit voor de toekomstige bewoners’ noteerden bezoekers op de reactieformulieren.

Zeker de helft van de bezoekers gaf aan mogelijk interesse te hebben in één van de woningen.

Verslag









Afbeeldingen: sfeerbeelden van de inloopbijeenkomst

Reacties

Groen
Meerdere bezoekers gaven aan dat ze blij zijn dat het meeste groen behouden blijft en zijn verheugd over de toevoeging van meer groen. Deze wens werd eerder tijdens de participatie al meermaals uitgesproken. Wel zijn er vragen over wat voor groen er dan precies wordt toegevoegd. Daarbij gaven bezoekers aan dat de toevoeging van nog net iets meer groen op prijs wordt gesteld. Bijvoorbeeld aan de noordzijde, waar de eigenaren van de eilandwoningen zoveel mogelijk privacy willen behouden. Het aanplanten van groen kan daarbij helpen.

Ook werd er gewezen op de staat van het huidige groen, die is niet overal even goed. Zo is een aantal cipressen dichtgegroeid met klimop.

Sloop en bouw
Een van de grootste zorgen die tijdens de inloopbijeenkomst naar voren kwam, is de overlast tijdens de sloop- en bouwwerkzaamheden. Er wordt gewezen op de kwetsbare veengrond en een aantal omwonenden vraagt zich af of een bouwkundige opname binnen een

Verslag

straal van 50 meter rond het plangebied wel voldoende is. Vooral verzakkingen tijdens het heien worden gevreesd.

'Wees verstandig en maak de opnamestraal groter. Doe de opname bij meer huizen, dat scheelt later veel gedoe,' geeft een bezoeker aan.

De eigenaren van de naastgelegen eilandwoningen vragen zich daarnaast af hoe er met hen over de sloop- en nieuwbouw gecommuniceerd gaat worden. Zij hebben namelijk geen brievenbus.

Koplampen
Tijdens de inloopbijeenkomst in november 2024 gaven meerdere overburen (Ringdijk-bewoners) al aan dat ze graag een oplossing willen voor de koplampen die bij het uitrijden van verkeer in hun woning schijnen. Een oplossing die toen door bewoners werd aangedragen, is de plaatsing van een heg. Hierover zijn de gemeente Rotterdam en Dura Vermeer nog in gesprek.

Tijdens de presentatie van het Voorlopig Ontwerp wordt er door een paar bewoners nogmaals aangedrongen op een oplossing. 'Ik wil heel graag weten hoe de licht overlast aangepakt/opgelost gaat worden. Misschien lichtverwering binnen of buitenkant van onze huizen? Gefinancierd door Dura Vermeer?' noteerde één van de bewoners op een reactieformulier.

Overige
- Er wordt door aanwezigen gewezen naar de matige kwaliteit van de damwand, met name ter hoogte van de kinderboerderij.
- Een van de bezoekers verzoekt om de tuin aan de noordkant, die semi-openbaar wordt, dagelijks tijdig te sluiten in verband met overlast van bezoekers.
- Een aanwezige wijst Dura Vermeer op de verbinding tussen de projectlocatie en de Ringdijk voor wandelaars en fietsers. De aanleg van bijvoorbeeld een zebrapad zou een oplossing kunnen zijn.

Vragen

Ontwerp
- *Kun je vanuit alle appartementen straks de plas opvaren?*
  De haven komt in verbinding te staan met de plas. Er worden ongeveer 26 ligplaatsen voorzien (huidige ontwerp). Dat betekent dat niet alle appartementen zullen beschikken over een eigen aanlegsteiger.

Pontons

Verslag

- *Wat gebeurt er straks met de pontons aan de noordkant van het gebied die worden gebruikt voor de werkzaamheden op de eilanden?*
  De locatie waar de vaartuigen zijn aangelegd, vallen buiten het plangebied van de herontwikkeling. De eigenaar van de pontons heeft hier een vergunning voor. Deze vergunning is verleend door het Hoogheemraadschap en staat de eigenaar toe om binnen een bepaald gebied vaartuigen aan te leggen en een drijvende stijger te gebruiken.

Parkeren

Hoe voorkomen jullie dat bezoekers straks in de buurt gaan parkeren? In de Nota van Uitgangspunten van de gemeente Rotterdam is vastgelegd dat voor dit project een bezoekersparkeernorm van 0,15 parkeerplaatsen per woning geldt, met een maximum van 6 bezoekersplaatsen. Daarnaast worden er 2 extra opstelplaatsen gerealiseerd voor bezorgdiensten, hulpdiensten en verhuiswagens.

Deze in totaal 8 maaiveldparkeerplaatsen worden zorgvuldig landschappelijk ingepast. Het landschapsontwerp voorziet in deze passende inpassing.

Mocht in de toekomst blijken dat er behoefte is aan meer bezoekersparkeerplaatsen, dan is in de Nota van Uitgangspunten bepaald dat deze binnen het bouwvlak gerealiseerd moeten worden. Op deze manier wordt voorkomen dat de parkeerdruk verschuift naar de openbare ruimte.

Vervolgproces

Dura Vermeer gaat de komende periode het plan verder uitwerken tot een definitief ontwerp. Hierbij zal worden gekeken of de opgehaalde reacties tijdens de presentatie van het Voorlopig Ontwerp meegenomen kunnen worden. Uiteindelijk komt er een participatierapport waarin wordt toegelicht waarom bepaalde opmerkingen wel of niet zijn verwerkt in het plan.

Indien er in de tussentijd vragen zijn over het plan, mail dan naar contact@ringdijk84.nl.

Verslag

Stakeholdergesprek

Maandag 17 februari 2025

Aanwezig

- Meneer & mevrouw [redacted]
- [redacted] (Dura Vermeer)
- [redacted] (Dura Vermeer)

Op maandag 17 februari hebben [redacted] en [redacted] (beide Dura Vermeer) een bezoek gebracht aan de bewoners van Ringdijk 90-92 direct ten oosten van de projectlocatie.

Met het bezoek wilde Dura Vermeer extra aandacht besteden aan de bewoners direct naast de Ringdijk 84. In de woning aan de Ringdijk 90-92, gaven [redacted] en [redacted] een update van het plan en was er gelegenheid om vragen te stellen.

Op eerdere momenten is er tussen Dura Vermeer en de bewoners reeds afstemming geweest, meest recent op 11 april 2024. Deze eerdere gesprekken met Dura Vermeer werden gevoerd met [redacted], [redacted] en [redacted]. [redacted] en [redacted] zijn niet meer betrokken bij het project. [redacted] zal in de plaats daarvan de verdere uitwerking op zich nemen en zal het eerste aanspreekpunt zijn. [redacted] blijft in zijn nie[redacted] functie als Hoofd Vastgoedontwikkeling betrokken bij het project.

In dit verslag hebben we de belangrijkste input op een rij gezet.

Het plan

Aan de Ringdijk 84 in Rotterdam zitten sinds de jaren zeventig een Mytylschool en een revalidatiecentrum (Rijndam). 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 woongebo[redacted]n waarin woningen vanaf 100 vierkante meter komen. De hoogte van de gebo[redacted]n 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

Wensen, ideeën en aandachtspunten

Sloop en bouw

- Er bestaan aandachtspunten voor wat betreft de sloop- en bouwwerkzaamheden (overlast en schade). Het project wordt momenteel verder uitgewerkt waarbij deze aandachtspunten verder worden meegenomen in deze uitwerking. Ook worden externe adviseurs betrokken om Dura Vermeer hierin te adviseren en waar nodig de juiste (mitigerende) maatregelen te treffen.

Ontwerp

- De afstand tussen de perceelgrens van de woning aan de Ringdijk 90-92 en het dichtstbijzijnde nie[redacted] woongebouw (Gebouw 1) was in het ontwerp ca. 5 meter. Tijdens het overleg van 11 april 2024 heeft de familie [redacted] verzocht deze afstand te vergroten en de inkijk te beperken. Dura Vermeer heeft het ontwerp hier in de afgelopen periode op aangepast. Gebouw 1 is verkleind en de afstand tot de erfgrens is nu ca. 10m op de smalste positie. Tevens zal Dura Vermeer rekening houden bij de uitwerking van de kopgevel dat de inkijk – voor zover mogelijk - beperkt wordt.
- De balkons van het dichtstbijzijnde gebouw zullen op de tweede en derde woonlaag niet aan de kant van de woning aan de Ringdijk 90-92 komen (zuidoost gevel). Het balkon van de eerste woonlaag wel.
- Het zou mooi zijn als er ter plaatste van de erfgrens wat hogere beplanting / bomen komen zodat de inkijk verder beperkt wordt. Met name in de zomer is dit belangrijk in verband met het zwembad. Ook op dit punt is het ontwerp aangepast en heeft de ontwerper van het landschap een bredere groenstrook ontworpen.

Planning

- De prognose is nu als volgt:
    - Voorlopig ontwerp in de zomer gereed
    - Definitief ontwerp rond de kerst gereed
    - Start sloop begin 2026
    - Start bouw in het 3de kwartaal van 2026

Vervolg

- [redacted] zal in de zomer contact opnemen om een actuele stand van het project te delen.

Verslag

Stakeholdergesprek

Donderdag 21 augustus 2025

Aanwezig

- Meneer & mevrouw [redacted]
- [redacted] (Dura Vermeer)
- [redacted] (Dura Vermeer)

Op donderdag 21 augustus hebben [redacted] en [redacted] (beiden namens Dura Vermeer) een bezoek gebracht aan de bewoners van Ringdijk 90-92.

Met dit bezoek wilde Dura Vermeer extra aandacht besteden aan de bewoners die direct naast Ringdijk 84 wonen. In de woning aan Ringdijk 90-92 gaven [redacted] en [redacted] een update van het plan, waarbij tevens gelegenheid was om vragen te stellen.

Deze update volgde op eerdere momenten van afstemming tussen Dura Vermeer en de bewoners, meest recent op 17 februari 2025. In dit verslag zijn de belangrijkste gesprekspunten overzichtelijk weergegeven.

Ontwerp
In de afgelopen periode is gewerkt aan het Voorlopig Ontwerp (VO) van het project. In september zal het VO worden afgerond. Tijdens de bespreking op 21 augustus is een tussenversie toegelicht. Hierbij is specifiek ingezoomd op het gebouw dat het dichtst bij de woning van Ringdijk 90-92 ligt (gebouw 1).

Positie gebouw 1
Om voldoende afstand te houden tot Ringdijk 90-92 is gebouw 1 kleiner ontworpen dan de overige gebo[redacted]n. Deze uitwerking is conform eerdere overleggen doorgevoerd, zodat de afstand tot de erfgrens, op verzoek van de familie [redacted], is vergroot ten opzichte van het oorspronkelijke ontwerp.
Daarnaast is in het ontwerp tussen gebouw 1 en Ringdijk 90-92 een watergang met aanlegplek voorzien. Naast deze watergang is een pad voorzien wat leidt naar circa drie aanlegplaatsen. De aanlegplaatsen worden in de uiteindelijke situatie alleen gebruikt door de bewoners van het project.

Verslag

Rondom de nieuwbouw en de daarbij horende tuin wordt een groene zoom aangelegd, waarin bestaande en nie[redacted] beplanting in verschillende hoogtes zullen zorgen voor de nodige afscherming en privacy. Zo ook tussen het project en de Ringdijk 90-92.



Figuur 1 - Uitsnede concept VO waarop gebouw 1 zichtbaar is tov Ringdijk 90-92

Gevel ontwerp
In de besproken tussenversie van het Voorlopig Ontwerp (VO) is een uitwerking opgenomen van de gevels van gebouw 1. Het gevelontwerp bestaat uit horizontale gevelbanden in een lichtere kleurstelling. Tussen deze horizontale gevelbanden worden zowel open geveldelen (beglazing) als gesloten geveldelen (houten gevelbekleding) toegepast. Incidenteel zal ook gevelgroen worden geïntegreerd in het ontwerp.



Figuur 2 - Uitsnede concept VO waarop de voorgevel van gebouw 1 zichtbaar is

Specifiek de kopgevel van gebouw 1, die georiënteerd is aan de zijde van de woning aan de Ringdijk 90-92, is door Dura Vermeer per verdieping toegelicht. De hoeveelheid gevelopeningen (beglazing) in deze gevel is bewust beperkt gehouden, met het oog op privacy en visuele rust voor de naastgelegen woning.

Verslag



Figuur 3 - Uitsnede concept VO waarop de kopgevel -die georiënteerd is naar woning Ringdijk 90-92- van gebouw 1 zichtbaar is

Oriëntatie buitenruimtes
Ook is specifiek stil gestaan bij de posities van de buitenruimtes van gebouw 1 die het dichts gelegen zijn bij woning Ringdijk 90-92.

- Op de eerste woonlaag is één buitenruimte gedeeltelijke gelegen aan de gevel die georiënteerd is naar de gevel van de woning Ringdijk 90-92. Op deze onderste laag is echter geen sprake van inkijk vanwege de erfscheiding.
- Op de tweede woonlaag zijn beide buitenruimtes hoofdzakelijk gelegen aan de gevelzijdes die niet georiënteerd zijn naar de gevel van de woning Ringdijk 90-92. Wel is er aan de kopgevel één ondiep (zeem)balkon voorzien.
- Op de tweede woonlaag zijn de buitenruimtes niet georiënteerd zijn naar de gevel van de woning Ringdijk 90-92.

Een en ander zoals verduidelijkt wordt in onderstaande figuur waarbij de woning Ringdijk 90-92 aan de rechterzijde van de uitsnede is gesitueerd.



Figuur 4 - Uitsnede concept VO (v.l.n.r. eerste woonlaag, tweede woonlaag, derde woonlaag)

Verslag

Planning

Beoogde mijlpalen:

Planning prognose

Belangrijkste mijlpalen

• Voorlopig ontwerp gereed:	September 2025
• Ruimtelijke vergunningsaanvraag:	September 2025
• Definitief ontwerp gereed:	Voorjaar 2026
• Technische vergunningsaanvraag:	Voorjaar 2026
• Start sloop:	H1 2026
• Start bouw:	H2 2026
• Beoogde oplevering:	Eind 2028 / begin 2029

Flora en Fauna vergunning:
In het verlengde van deze mijlpalen is de afgelopen periode een Flora- en Faunavergunning aangevraagd. Deze richt zich op de verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis. Door de toekomstige sloop- en bouwwerkzaamheden zullen deze verblijfplaatsen tijdelijk vervallen en elders worden voorzien. Om hier zorgvuldig mee om te gaan, is hiertoe een vergunning aangevraagd.

Wensen, ideeën en aandachtspunten

Ontwerp

- Het besproken ontwerp wordt door de heer en mevrouw [redacted] als positief ervaren. Ze vinden het ontwerp mooi.

Sloop en bouw

- Tijdens het overleg zijn diverse zorgen geuit met betrekking tot mogelijke overlast en schade als gevolg van de sloop- en bouwwerkzaamheden. Specifieke aandachtspunten betreffen onder andere het heiwerk en de waterhuishouding rondom de bouwlocatie. Met name de bestaande kelder onder het huis wordt als zorgpunt benoemd.
- Het project wordt momenteel verder uitgewerkt, waarbij deze aandachtspunten nadrukkelijk worden meegenomen. Dura Vermeer betrekt externe adviseurs om te adviseren over de juiste mitigerende maatregelen. Zodra deze uitwerking verder gevorderd is, zal [redacted] contact opnemen om een nie[redacted] afspraak in te plannen waarin de zorgen en de voorgestelde maatregelen besproken kunnen worden.
- Voorafgaand aan de sloop / bouw zullen bouwkundige opnames worden uitgevoerd. Deze vooropnames dienen als referentie om eventuele schade die tijdens de werkzaamheden ontstaat, objectief vast te kunnen stellen. De exacte methode van opname is afhankelijk van de ligging van de betreffende panden en wordt uitgevoerd door een gespecialiseerde partij (zoals BBCI). Tevens zullen we onderzoeken op welke wijze monitoring plaats kan vinden.

Verslag

Herontwikkeling Ringdijk 84

Gespreksverslag bijeenkomst bewoners Buitenzorg - 6 maart 2025

Op 6 maart hebben [redacted] (Dura Vermeer) en [redacted] (De Wijde Blik) een bezoek gebracht aan zes bewoners van de wijk Buitenzorg (huisnummers 15, 17, 18, 19 en 27?)

Hieronder volgt een samenvatting van de besproken punten en de meegegeven zorgen en aandachtspunten vanuit de bewoners.

Het plan

Aan de Ringdijk 84 in Rotterdam zitten sinds de jaren zeventig een Mytylschool en een revalidatiecentrum (Rijndam). 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.

Stedenbouwkundige opzet

Binnen dit kader is er een plan gemaakt dat uitgaat van vier losse woongebo[redacted]n waarin woningen vanaf 100 vierkante meter komen. De woongebo[redacted]n zijn alzijdig, wat betekent dat er aan alle kanten ramen en balkons komen. De exacte locatie van de balkons worden op dit moment uitgewerkt in het plan.

De afstand van de bestaande bebouwing tot de woning op nummer 19 bedraagt circa 24 meter. De afstand van het nie[redacted] woongebouw bedraagt circa 40 meter *(afstanden bij benadering)*.

De afstand van de bestaande bebouwing tot de woning op nummer 15 bedraagt circa 50 meter. De afstand van het nie[redacted] woongebouw bedraagt circa 23 meter *(afstanden bij benadering)*.

Hoogte

De hoogte van de gebo[redacted]n is maximaal twaalf meter bestaande uit drie woonlagen en een halfverdiepte parkeergarage, zoals beschreven in de Nota van Uitgangspunten. Er wordt onderzocht of de installaties hierboven uitkomen.

Parkeren

De bewoners parkeren straks in een halfverdiepte parkeergarage op eigen terrein. Per woning worden twee parkeerplaatsen gemaakt. Er wordt daarmee ruimschoots voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm. Daarnaast komen er 6-8 plekken voor bezoekers en bezorgservices.

Doelgroep

Conform de Nota van Uitgangspunten worden er woningen gebouwd voor het hogere segment om doorstroming te bevorderen. De beoogde doelgroep is 55+.

Verslag

Boten
Er komen ook aanlegplekken voor boten. Deze zijn voor de eigenaren van de woningen. Er wordt nu uitgegaan van ongeveer 25 plekken voor boten.

Afval
Het afval van de nie[redacted] bewoners wordt op eigen terrein opgehaald. Het liefst zo dicht mogelijk bij de brug naar de Ringdijk. Dit wordt nog nader onderzocht.

Groen
Er wordt zo veel mogelijk bestaand groen behouden en zoveel mogelijk extra groen toegevoegd. Er wordt onderzocht door een landschapsarchitect of aan de Buitenzorgzijde hoge bomen kunnen worden geplaatst.

Planning
Op dit moment wordt het plan verder uitgewerkt. De verwachting is om in de zomer een voorlopig ontwerp gereed te hebben en na de zomer een definitief ontwerp. Het slopen van de panden start in de loop van 2026.

Tijdelijk beheer
Leegstandsbeheer wordt nog verder onderzocht. Het revalidatiecentrum is reeds verhuisd, de Mytylschool blijft aanwezig tot de nie[redacted] locatie is opgeleverd. Gezien de verwachtte korte periode waarvoor leegstandsbeheer geregeld moet worden is Ad Hoc gevraagd om het pand tijdelijk te beheren.

Luchtbehandeling
Het plan bevindt zich in het prille ontwerpstadium. De toe te passen installaties worden verder onderzocht. De uiteindelijk te realiseren installaties zullen voldoen aan vigerende wet- en regelgeving.

Toegankelijkheid sloot
De sloot voor de woningen van Buitenzorg behoort niet tot het plangebied van Dura Vermeer.

Communicatie
Via de website www.ringdijk84.nl kunnen bewoners zich aanmelden voor de nieuwsbrief. Updates over het plan zullen via de nieuwsbrief worden gedeeld. Op de website staan ook de getoonde informatiepanelen van de inloopbijeenkomst op 4 november 2024, met onder andere informatie over het plan en over de Nota van Uitgangspunten van de gemeente Rotterdam.

Tijdens de bouw zal er een contactpersoon aangesteld worden voor vragen en klachten uit de buurt. Dura Vermeer is ook aangesloten bij ‘Bewuste Bo[redacted]rs’; een gedragscode die helpt om het bewustzijn op de bouwplaats te vergroten over de impact die zij hebben op de omgeving waar mensen wonen, werken en recreëren.
Voor de start van de sloop en bouw worden ook afspraken gemaakt over de bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en communicatie in het gebied. Deze afspraken worden vastgelegd in een BLVC-plan.

Verslag

Bouwkundige opnames
Vóór de sloop van de gebo[redacted]n zullen er bouwkundige opnames worden gemaakt van de panden in de directe omgeving. Mocht er onverhoopt schade ontstaan tijdens de sloop- en bouwwerkzaamheden, dan kan er met een bouwkundig rapport aangetoond worden dat deze schade nog niet aanwezig was voor de start van de bouwwerkzaamheden.
De exacte methode van de opname hangt af van de locatie van de woningen. De opnames worden uitgevoerd door een partij die hierin gespecialiseerd is. Te zijner tijd wordt contact opgenomen met bewoners van panden die hiervoor in aanmerking komen. De verwachting is dat de panden aan Buitenzorg die zich direct tegenover het plan bevinden hiervoor in aanmerking komen.

Opmerkingen en vragen van bewoners

Uitzicht en inkijk
De bewoners van Buitenzorg geven aan dat de nie[redacted] woonblokken te dichtbij hun woningen worden gebouwd. Ze vrezen dat de nie[redacted] bewoners direct in hun woning en/of tuin kunnen kijken. Ook verandert hiermee hun uitzicht. Dit geldt met name voor de bewoner op nummer 15, omdat het woonblok dichter op zijn woning komt dan de huidige bebouwing en zijn achtertuin grenst aan de zijde van de nie[redacted] woonblokken.
Er wordt gevraagd of de blokken meer naar het noorden, waar nu de parkeerplaatsen zijn, kunnen worden gepositioneerd zodat de woonblokken verder weg staan van de huidige woningen. Dura Vermeer geeft aan dat er dan afgeweken wordt van de Nota van Uitgangspunten.
Om de inkijk te beperken wordt door de bewoners gevraagd om zo hoog mogelijke bomen te planten.

Getrapte bouw
De bewoners stellen voor om de dichtbijgelegen woonblokken te verlagen en/of in een getrapte vorm te ontwerpen. Het vrijgekomen volume kan volgens hen worden toegevoegd aan de verder weg gelegen woonblokken.

Wijziging bestemming
De bestemming van deze locatie verandert van school naar woningbouw. De bewoners geven aan dat op dit moment de school na 15:00 uur leeg is. Als er woningen worden gerealiseerd zal er de hele dag door activiteit en licht zal zijn. De bewoners vrezen daarom voor planschade.

Huishoudelijke regelement
De bewoners vragen of in de splitsingsakte en/of het huishoudelijk reglement het volgende opgenomen kan worden: geen politieke uitingen, vlaggen, schotels, airco's. Ook vragen de bewoners om te verbieden dat er gebarbecued word.

Houtkachel
Een bewoner geeft aan bezorgd te zijn dat de nie[redacted] bewoners zullen klagen over zijn houtkachel.

Verslag

Ecologie
Bewoners geven aan dat rondom het plangebied broedvogels zitten, de stern. Het verzoek om dit (nogmaals) te laten onderzoeken door de ecoloog.

Noodlocatie
Bewoners geven aan dat de huidige noodlocatie tegenover de woningen van Buitenzorg een tijdelijke locatie zou zijn. In het nie[redacted] plan komt op deze locatie een woonblok. De bewoners geven aan niet op de hoogte gesteld te zijn van deze wijziging door de gemeente.

Sloot
De bewoners vragen of er extra gelet kan worden op het mogelijk dichtslibben van de sloot voor Buitenzorg door stroomwijzigingen in het water.

Vervolgafspraken

Dura Vermeer gaat de komende periode het plan verder uitwerken. Hierbij zal worden gekeken of de opmerkingen van de bewoners meegenomen kan worden. Naar verwachting zal voor de zomer een terugkoppeling plaatsvinden naar de bewoners. Daarbij wordt ook toegelicht waarom bepaalde opmerkingen wel of niet zijn verwerkt in het plan.
Indien er in de tussentijd vragen zijn over het plan kunnen bewoners mailen naar contact@ringdijk84.nl.

Verslag

Herontwikkeling Ringdijk 84

Gespreksverslag bijeenkomst bewoners Buitenzorg 2 september 2025

Op 2 september hebben [redacted] [redacted] (Dura Vermeer) en [redacted] [redacted] (De Wijde Blik) een bezoek gebracht aan vier bewoners van Buitenzorg (huisnummers 15, 17 en 19). Hieronder volgt een samenvatting van de besproken punten en de meegegeven zorgen en aandachtspunten vanuit de bewoners.

Het plan

Aan de Ringdijk 84 in Rotterdam zitten sinds de jaren zeventig een Mytylschool en een revalidatiecentrum (Rijndam). Rijndam is al verhuisd en de Mytylschool gaat binnenkort verhuizen. Dat biedt de kans om het perceel te herontwikkelen.

Op 6 maart 2025 is het schetsontwerp al aan de bewoners van Buitenzorg gepresenteerd en kon iedereen reageren. In dezelfde periode is er ook met andere directe buren gesproken. Vervolgens is het plan verder uitgewerkt tot een voorlopig ontwerp.

Dat voorlopig ontwerp is tijdens deze tweede bijeenkomst aan de bewoners toegelicht. De ontwikkelaar legde daarbij uit wat er met de belangrijkste punten die op 6 maart 2025 door de bewoners zijn ingebracht, is gedaan.

De gebo[redacted]n

In het voorlopig ontwerp zijn vier gebo[redacted]n opgenomen met hierin circa 47 woningen. De kleinste woning wordt om en nabij 100 vierkante meter, de grootste circa 350 vierkante meter. De gevels zijn opgebouwd uit beglazing, houten gevelbekleding (gedacht wordt aan bamboe) en een stenen gevelband. Het zal om veel zachte kleurtinten gaan.

Het plan



- 4 woongebouwen
- Maximaal 50 appartementen
- Het Voorlopig Ontwerp voorziet in:
  - Gebouw 1 – ca. 12 appartementen
  - Gebouw 2 – ca. 12 appartementen
  - Gebouw 3 – ca. 12 appartementen
  - Gebouw 4 – ca. 11 appartementen
- 3 woonlagen
- Parkeren op eigen terrein
- Bewoners parkeren in half verdiepte parkeergarage
- ca. 100m² tot ca. 350m²
- Tuin en haven met aanlegplekken voor boten van eigenaren

Figuur 1: basisuitgangspunten van het plan.

Verslag



Figuur 2: impressie van de bebouwing.

Hoogte en afstand
De bouwhoogte is ten opzichte van het schetsontwerp ongewijzigd gebleven en bedraagt twaalf meter.

Tijdens het gesprek op 6 maart en in het daaropvolgende verslag zijn door de ontwikkelaar per abuis onjuiste afstanden genoemd tussen de woningen aan Buitenzorg en de toekomstige bebouwing. Om verdere misverstanden te voorkomen en duidelijkheid te bieden, is hieronder een overzicht opgenomen van de juiste afstanden per adres, zoals deze op basis van de actuele plannen van toepassing zijn.

De afstand van de bestaande bebouwing tot woning nummer 15 van Buitenzorg bedraagt nu circa 50 meter. De afstand van het nie[redacted] woongebouw tot nummer 15 bedraagt straks circa 30 meter *(afstanden bij benadering).*

De afstand van de bestaande bebouwing tot woning nummer 17 van Buitenzorg bedraagt nu circa 30 meter. De afstand tussen het nie[redacted] woongebouw en nummer 17 bedraagt straks circa 40 meter *(afstanden bij benadering).*

De afstand van de bestaande bebouwing tot woning nummer 19 van Buitenzorg bedraagt nu circa 24 meter. De afstand tussen het nie[redacted] woongebouw en nummer 19 bedraagt straks circa 40 meter *(afstanden bij benadering).*

Verslag

Uitzicht en inkijk
Tijdens de bijeenkomst op 6 maart gaven de bewoners van Buitenzorg aan zorgen te hebben over de invloed van het project op hun uitzicht en privacy. Dura Vermeer heeft in de uitwerking van het voorlopig ontwerp daarom de volgende onderdelen onderzocht:

1. Groen
In het voorlopig ontwerp is om de rand van het plangebied een groene zoom opgenomen. Het bestaande groen blijft hierbij zoveel mogelijk behouden en er wordt, met name aan de zijde van Buitenzorg, nieuw groen aangeplant. Het gaat om een groenstrook van minimaal drie meter breed die is opgebouwd uit drie lagen: laag, middelhoog en hoog groen.

Met het aanplanten van extra groen wordt de natuurlijke scheiding tussen de woningen van Buitenzorg en Ringdijk 84 versterkt. Deze wens werd tijdens de bijeenkomst in maart door de bewoners van Buitenzorg uitgesproken.

2. Balkons
Naast het voorzien van deze groene buffer is ook de hoeveelheid en oriëntaties van de balkons heroverwogen, met als doel de privacy aan de zijde van Buitenzorg te verbeteren ten opzichte van het eerder gepresenteerde schetsontwerp.

De hoger gelegen verdiepingen behoeven daarbij de meeste aandacht. De begane grond is in dit kader minder kritisch vanwege de lage gelegen positie en extra dichte groenstructuur.

Deze wens heeft geleid tot een heroverweging van de positie en omvang van de balkons aan de 'buitenzorg-zijde' van gebouw 1 en gebouw 2. Op de eerste en tweede verdieping zijn meerdere balkons komen te vervallen en/of minder diep uitgevoerd, wat heeft geleid tot een substantiële vermindering van het balkonoppervlak op deze niveaus. Ter beperkte compensatie zijn enkele balkons op de begane grond, waar de gevraagde privacy het minst kritisch is, vergroot. Per saldo is het totale balkonoppervlak wat gesitueerd is aan de 'buitenzorg-zijde', aanzienlijk verminderd ten opzichte van het Schetsontwerp.

Verplaatsen gebo[redacted]n
De bewoners geven aan dat ze ondanks de genoemde maatregelen nog altijd vinden dat de twee dichtstbijzijnde gebo[redacted]n (gebouw 1 en 2) te dicht op hun woningen komen te staan.

Ze verwijzen daarbij naar de schetsplattegrond die tijdens de inloopbijeenkomst in november 2024 werd getoond. Daarop leek de bebouwing verder weg te staan dan op de kaarten die nu worden getoond. 'Het oogt nu daardoor kolossaler,' laat één van de bewoners weten.

Dura Vermeer werd op 6 september verzocht om toch nog een keer te kijken of de afstand tussen Buitenzorg en het project vergroot kan worden. Een suggestie die hierbij werd gedaan: schuif de bebouwing iets op naar het noorden of maak eventueel de afstand tussen de gebo[redacted]n smaller.

Verslag

Het verzoek om de privacy te bevorderen door de bebouwing (deels) verder van Buitenzorg af te situeren is onderzocht, maar binnen de gestelde kaders niet mogelijk.

Het voorlopig ontwerp en de daarin opgenomen positionering van de bebouwing is gebaseerd op de randvoorwaarden uit de vastgestelde Nota van Uitgangspunten. Deze randvoorwaarden bepalen onder andere de ligging van het bouwvlak, de minimale afstanden tot de oeverlijnen en de benodigde groene zones.
Dit maakt dat een algehele verplaatsing van het project richting het noorden niet mogelijk is.

Een gedeeltelijke verplaatsing van het gebouw dat het dichtst bij Buitenzorg is gelegen (gebouw 2) richting het noorden is niet mogelijk. Dit omdat de afstand tussen gebouw 2 en gebouw 3 in de huidige plannen al beperkt is (circa 18 meter). Verdere verkleining van deze afstand gaat ten koste van de ruimtelijke kwaliteit en privacy binnen het project zelf (voor de gebouwnummering zie figuur 1).

Planning
Op dit moment wordt van de volgende planning uitgegaan:

najaar 2024	Start participatie met informatiebijeenkomst
begin 2025	Gesprekken met directe buren
september 2025	Voorlopig ontwerp gereed
september 2025	Ruimtelijke vergunningsaanvraag
voorjaar 2026	Definitief ontwerp gereed
voorjaar 2026	Technische vergunningsaanvraag
Eerste helft 2026	Start sloop
Tweede helft 2026	Start bouw
eind 2028/begin 2029	Beoogde oplevering

Overige opmerkingen en vragen van bewoners

Groen
Dat er aan de Buitenzorg-zijde groen wordt bijgeplant, juichen de bewoners toe. Maar ze verzoeken wel om er bomen aan toe te voegen die ook in de winter groen blijven. Daarnaast wordt Dura Vermeer verzocht om geen jonge aanplant te gebruiken.

Gevel
De bewoners vragen Dura Vermeer om materialen te gebruiken die mooi blijven. ‘Het moet niet zo zijn dat de gevelband straks groen uitslaat.’

Verslag

Duwlift
Een van de bewoners roept Dura Vermeer op om te kijken of er een 'duwlift' gebruikt kan worden in de gebo[redacted]n. Hierdoor zou er op de plekken waar de liften komen, geen opbouw op de gebo[redacted]n hoeven te komen.

Zebrapad met verlichting
De bewoners geven aan dat ze graag een extra zebrapad met verlichting over de Ringdijk zouden willen. Zij zijn hierover reeds in gesprek met de gemeente. Mede vanwege de door de bewoners verwachte toename van bouwverkeer (busjes en vrachtwagens) dat gedurende de bouw via deze route zal rijden, verzoeken de bewoners van Buitenzorg ook Dura Vermeer hierin mee te denken.

Overlast tijdens bouw
De bewoners vrezen voor overlast tijdens de bouw. Er wordt daarom opgeroepen om de overlast te zoveel mogelijk te beperken.

Vragen

- **Krijgen de bewoners op de begane grond straks een tuin?**
  Nee, bewoners krijgen geen 'eigen' tuin. In het plan is een gemeenschappelijke tuin opgenomen die door alle bewoners van het project gebruikt zal mogen worden. Een deel van die tuin zal binnen een vooraf bepaald tijdslot ook openbaar toegankelijk zijn.

- **Hoe wordt het huidige gebouw gesloopt?**
  De sloop zal plaatsvinden volgens een circulair en duurzaam sloopmanagementplan en conform vigerende wet- en regelgeving. De wijze waarop het huidige gebouw wordt gesloopt, wordt momenteel verder uitgewerkt door een gespecialiseerde partij. Hierbij wordt gestreefd naar het hergebruik van materialen en het beperken van hinder voor de omgeving.

- **Is het mogelijk om planschade in te dienen?**
  Meer informatie over nadeelcompensatie kan gevonden worden op de website van gemeente Rotterdam. Onder nadeelcompensatie valt vanaf 1 januari 2024 ook de regeling van planschade.

  https://www.rotterdam.nl/nadeelcompensatie-aanvragen

- **Waar gaan alle busjes en vrachtwagens tijdens de bouw parkeren?**
  Het parkeren van personeel tijdens de sloop- en bouw zal in beginsel plaatsvinden op de projectlocatie.

Vervolg

Dura Vermeer gaat de komende periode het plan verder uitwerken. Hierbij zal worden gekeken of de opmerkingen van de bewoners meegenomen kan worden. Uiteindelijk komt er een participatierapport waarin wordt toegelicht waarom bepaalde opmerkingen wel of niet zijn verwerkt in het plan.

Verslag

Indien er in de tussentijd vragen zijn over het plan kunnen bewoners mailen naar contact@ringdijk84.nl.

Verslag

Herontwikkeling Ringdijk 84

Gespreksverslag bijeenkomst bewoners Ringdijk - 6 maart 2025

Op 6 maart hebben [redacted] en [redacted] (Dura Vermeer) en [redacted] (De Wijde Blik) een bezoek gebracht aan vijf bewoners aan de Ringdijk (huisnummers 127, 129, 133, 137 en 163).



Hieronder volgt een samenvatting van de besproken punten en de meegegeven zorgen en aandachtspunten vanuit de bewoners.

Het plan

Aan de Ringdijk 84 in Rotterdam zitten sinds de jaren zeventig een Mytylschool en een revalidatiecentrum (Rijndam). 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.

Hoogte

Binnen dit kader is er een plan gemaakt dat uitgaat van vier losse woongebo[redacted]n waarin woningen vanaf 100 vierkante meter komen. De hoogte van de gebo[redacted]n is twaalf meter (drie woonlagen en een halfverdiepte parkeergarage).

Parkeren

De bewoners parkeren straks in een halfverdiepte parkeergarage op eigen terrein. Per woning worden twee parkeerplaatsen gemaakt. Daarnaast komen er 6-8 plekken voor bezoekers en bezorgservices.

Duurzaamheid

De daken van de woningbouw zullen groen worden gemaakt. Op een deel van de daken zullen zonnepanelen komen.

Verslag

Planning
Op dit moment wordt het plan verder uitgewerkt. De verwachting is om in de zomer een voorlopig ontwerp gereed te hebben en na de zomer een definitief ontwerp. Het slopen van de panden start in de loop van 2026.

Communicatie
Via de website www.ringdijk84.nl kunnen bewoners zich aanmelden voor de nieuwsbrief. Updates over het plan zullen via de nieuwsbrief worden gedeeld. Op de website staan ook de getoonde informatiepanelen van de inloopbijeenkomst op 4 november 2024, met onder andere informatie over het plan en over de Nota van Uitgangspunten van de gemeente Rotterdam.

Bouwkundige opnames
Vóór de sloop van de gebo[redacted]n zullen er bouwkundige opnames worden gemaakt van de panden in de directe omgeving. Mocht er onverhoopt schade ontstaan tijdens de sloop- en bouwwerkzaamheden, dan kan er met een bouwkundig rapport aangetoond worden dat deze schade nog niet aanwezig was voor de start van de bouwwerkzaamheden.
De exacte methode van de opname hangt af van de locatie van de woningen. De opnames worden uitgevoerd door een partij die hierin gespecialiseerd is. Te zijner tijd wordt contact opgenomen met bewoners van panden die hiervoor in aanmerking komen.

Tijdens de bouw
Tijdens de bouw zal er een contactpersoon aangesteld worden voor vragen en klachten uit de buurt. Dura Vermeer is ook aangesloten bij 'Bewuste Bo[redacted]rs'; een gedragscode die helpt om het bewustzijn op de bouwplaats te vergroten over de impact die zij hebben op de omgeving waar mensen wonen, werken en recreëren.
Voor de start van de sloop en bouw worden ook afspraken gemaakt over de bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en communicatie in het gebied. Deze afspraken worden vastgelegd in een BLVC-plan.

Opmerkingen en vragen van bewoners

Overlast koplampen auto's
Een aantal woningen van de bewoners aan de Ringdijk ligt precies tegenover de toegangsbrug. De koplampen van auto's die de locatie verlaten schijnen dagelijks precies in hun woonkamer en zorgen voor veel overlast. Op dit moment komen er twee keer per dag (tussen 07:00 – 09:00 en 15:00 – 17:00 uur) circa 70 busjes naar de locatie om kinderen af te zetten en op te halen. De bewoners vrezen dat het aantal vervoersbewegingen van en naar de locatie zal toenemen als er woningbouw komt.
Er wordt gevraagd of er iets gedaan kan worden om de overlast van de koplampen te voorkomen.
Dura Vermeer geeft aan dat zij met de gemeente samen zullen kijken of er een vorm van bebossing kan komen langs de Ringdijk aan de zijde van de bewoners om het licht van de koplampen tegen te houden.
Het verplaatsen van de brug is geen optie omdat het probleem daarmee wordt verplaatst en er dan een gehele nie[redacted] brug moet worden gebouwd.

Verslag



Geluidsoverlast toegangsbrug
Op dit moment zorgt de brug naar de projectlocatie veel geluidsoverlast. In de brug zit een ijzeren bak die op elkaar klapt wanneer er een voertuig overheen rijdt. De bewoners geven aan dat hier al meerdere keren contact over is geweest met de huidige beheerder van Rijndam/Mytylschool.
Dura Vermeer geeft aan dat er een constructief onderzoek plaats zal vinden om dit nader te onderzoeken.

Openbaar gebied
In de Nota van Uitgangspunten staat dat het terrein deels openbaar gebied moet worden. De bewoners vragen zich af wat dit precies betekent.
De bewoners vrezen dat het gebied afgesloten zal worden als er bijvoorbeeld sprake is van overlastgevende jongeren.
Kunnen de nie[redacted] eigenaren het openbaar gebied zo maar afsluiten?
Dura Vermeer geeft aan dat het gebied alleen afgesloten mag worden in afstemming met de gemeente. Bewoners geven aan dat hier duidelijke afspraken over moeten worden gemaakt met de nie[redacted] eigenaren.

Bomen
De bewoners geven aan dat zij hopen dat er zoveel mogelijk (linde) bomen lang de Ringdijk behouden blijven.
Dura Vermeer geeft aan dat er zo veel mogelijk bestaand groen behouden blijft en zoveel mogelijk extra groen wordt toegevoegd. Een landschapsarchitect is aangehaakt bij het project om dit verder te onderzoeken.

Fietsverbinding
De oversteek op de Ringdijk tegenover de projectlocatie is op dit moment erg gevaarlijk. Is het mogelijk om een fietspad over de bestaande brug richting de kinderboerderij te maken zodat fietsers (bewoners van het project) ter hoogte van de Wilgenlei veilig over kunnen steken?
Dura Vermeer geeft aan dat zij deze wens aan zullen kaarten bij de gemeente.

Verslag

Voetpad toegangsbrug
De bewoners geven aan dat het voetpad op de bestaande brug aan de Ringdijk zijde op dit moment smal is en breder gemaakt moet worden in de nie[redacted] situatie.

Ecologie
Een aantal bewoners heeft zich aangemeld voor een vleermuiskast, maar heeft daar nog geen informatie over ontvangen.
Dura Vermeer zal dit doorgeven aan de ecoloog.

Vervolgafspraken

Dura Vermeer gaat de komende periode het plan verder uitwerken. Hierbij zal worden gekeken of de opmerkingen van de bewoners. Naar verwachting zal voor de zomer een terugkoppeling plaatsvinden naar de bewoners. Indien er in de tussentijd vragen zijn over het plan kunnen bewoners mailen naar contact@ringdijk84.nl.

Verslag

Herontwikkeling Ringdijk 84

Gespreksverslag kennismaking Kinderboerderij Wilgenhof – 24 januari 2025

Op 24 januari hebben [redacted] (Dura Vermeer) en [redacted] (De Wijde Blik) kennisgemaakt met [redacted] en zijn collega [redacted] kinderboederij Wilgenhof.

Het plan

Aan de Ringdijk 84 in Rotterdam zitten sinds de jaren zeventig een Mytylschool en een revalidatiecentrum (Rijndam). 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 woongebo[redacted]n waarin woningen vanaf 100 vierkante meter komen. De hoogte van de gebo[redacted]n is twaalf meter (een halfverdiepte parkeergarage en 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.

Planning

Op dit moment wordt het plan verder uitgewerkt. De verwachting is om in de zomer een voorlopig ontwerp gereed te hebben en na de zomer een definitief ontwerp. Het slopen van de panden start in de loop van 2026.

Communicatie

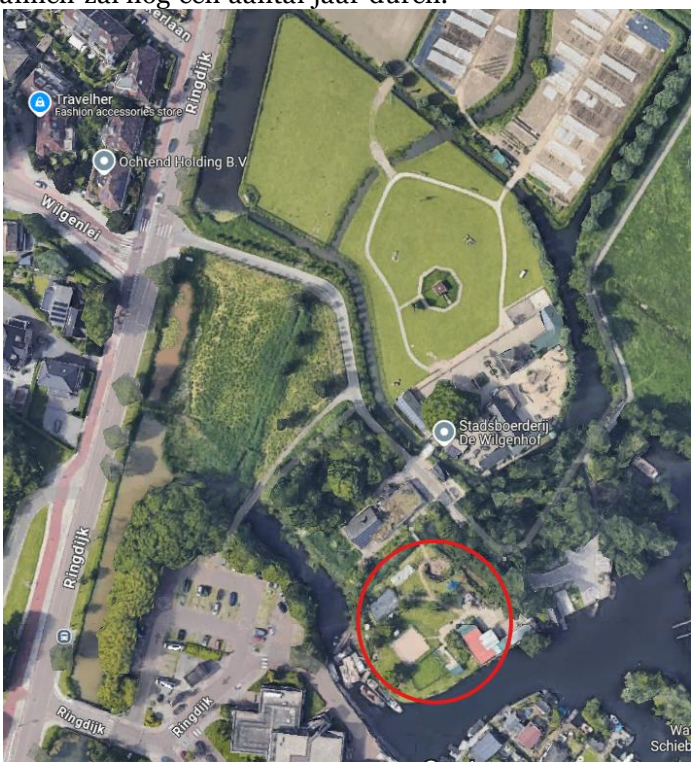
Via de website www.ringdijk84.nl kunnen bewoners zich aanmelden voor de nieuwsbrief. Updates over het plan zullen via de nieuwsbrief worden gedeeld. Op de website staan ook de getoonde informatiepanelen van de inloopbijeenkomst op 4 november 2024, met onder andere informatie over het plan en over de Nota van Uitgangspunten van de gemeente Rotterdam.

Kinderboerderij Wilgenhof

- Vijf jaar geleden is de kinderboederij een eigen stichting geworden, onderdeel van Natuurstad. Daarvoor was het onderdeel van de gemeente Rotterdam.
- Bezoekers van de kinderboerderij parkeren voornamelijk aan de Ringdijk.
- Het eilandje (zie rode cirkel) wordt nu voornamelijk voor opslag en educatie gebruikt. Er zijn ideeën om dit deel beter onderdeel te maken van de hele boerderij. Bijvoorbeeld een plek waar kinderen ‘natuurlijk’ kunnen spelen, kano- en supverhuur en een

Verslag

vergaderruimte in het groen. Het uitwerken en uitvoeren van de plannen zal nog een aantal jaar duren.



Locatie kinderboerderij Wilgenhof

Verbinding Rijndam naar kinderboerderij
Op dit moment is er een verbinding tussen Rijndam en de kinderboerderij. Het hek wordt beheerd door Rijndam, maar het is onduidelijk wanneer het hek op en dicht is.

Afspraken [redacted]
Hoveniersbedrijf Meijer ligt met zijn boten en pontons langs de kade van de kinderboerderij. Met [redacted] zijn de laatste jaren goede afspraken gemaakt over zijn boten en pontons. Waaronder dat de sloot tussen Rijndam en de kinderboerderij niet vol-gelegd mag worden met vaartuigen. In het verleden zijn er mensen vanaf Rijndam over de boten naar de kinderboerderij gelopen.

Samenwerking
De kinderboerderij blijft graag in gesprek over mogelijke samenwerkingen. Zij zien graag een mooie verbinding (huidige brug en een eventueel trekvlot) tussen de twee locaties omdat dit kansen biedt tot het trekken van meer bezoekers.

Vervolgafspraken
Dura Vermeer gaat de komende periode het plan verder uitwerken. Hierbij zal worden gekeken of de opmerkingen van [redacted]. Naar verwachting zal voor de zomer een terugkoppeling plaatsvinden. Indien er in de tussentijd vragen zijn over het plan kan er gemaild worden naar contact@ringdijk84.nl.

Verslag

Herontwikkeling Ringdijk 84

Gespreksverslag kennismaking [redacted] en [redacted] – 24 januari 2025

Op 24 januari hebben [redacted] (Dura Vermeer) en [redacted] (De Wijde Blik) een bezoek gebracht aan het hoveniersbedrijf van [redacted] en zijn collega [redacted].

Het plan

Aan de Ringdijk 84 in Rotterdam zitten sinds de jaren zeventig een Mytylschool en een revalidatiecentrum (Rijndam). 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 woongebo[redacted]n waarin woningen vanaf 100 vierkante meter komen. De hoogte van de gebo[redacted]n 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.

Planning

Op dit moment wordt het plan verder uitgewerkt. De verwachting is om in de zomer een voorlopig ontwerp gereed te hebben en na de zomer een definitief ontwerp. Het slopen van de panden start in de loop van 2026.

Communicatie

Via de website www.ringdijk84.nl kunnen bewoners zich aanmelden voor de nieuwsbrief. Updates over het plan zullen via de nieuwsbrief worden gedeeld. Op de website staan ook de getoonde informatiepanelen van de inloopbijeenkomst op 4 november 2024, met onder andere informatie over het plan en over de Nota van Uitgangspunten van de gemeente Rotterdam.

Verslag



Een (diesel)boot van [redacted] met op de achtergrond de projectlocatie

Hoveniersbedrijf Meijer

- [redacted] en [redacted] zijn beiden timmerman bij Hoveniersbedrijf Meijer.
- [redacted] is al circa 20 jaar werkzaam op deze locatie. Daarvoor zijn er meerdere voorgangers geweest. Zij voeren het werk uit met één tot vijf mensen.
- Onder hun werkzaamheden valt o.a. het maken en repareren van vlonders en steigers tot het hozen en lichten van gezonken boten.
- Zij voeren deze werkzaamheden uit op de locatie van de opdrachtgever, niet waar hun boten liggen (d.w.z. naast de projectlocatie). Wel voeren zij daar onderhoud uit aan hun eigen boten.
- Zij bedienen o.a. de zes jachthavens en (vakantie) woningen rond de plas.
- De zomerperiode is het drukst. Hun werktijden zijn wisselend en afhankelijk van de opdrachten. Meestal starten ze rond 08:00 uur. In de zomer werken ze vaak door tot 18:00 uur.



Verslag

Locatie boten en pontons en laad/losplek

Boten en pontons
- Voor hun werkzaamheden hebben zij 11 boten en pontons die in watervakken langs de kade van de kinderboerderij liggen (zie gele lijn in afbeelding).
- Zij hebben hier een vergunning voor bij het Hoogheemraadschap.
- Van de 11 boten zijn er vijf gemotoriseerd, waarvan twee of drie met een dieselmotor. De andere twee hebben een buitenbord motor. Het duurt circa 10-15 minuten voordat de dieselboot weggevaren is.
- Eén boot is al 100 jaar oud.
- De 11 boten liggen niet altijd op deze plek, boten/pontons worden soms verhuurd of liggen op de locatie van de opdrachtgever.

Bereikbaarheid boten
De locatie waar zij met hun boten liggen is de enige plek in de omgeving die zij met een vrachtwagen kunnen bereiken. Vanaf het 'pleintje' (zie rode cirkel in afbeelding) worden goederen van de vrachtwagen op de boten geplaatst.

Kinderboerderij
Met de kinderboerderij hebben zij afspraken gemaakt. Waaronder dat zij geen spullen op het land mogen opslaan en dat afval op boten niet langer dan een week mag blijven liggen. Ook hebben zij de sleutel van het hek van de kinderboerderij.

Zorgen en aandachtspunten
- [redacted] vreest dat toekomstige bewoners zullen klagen over geluidsoverlast, waaronder brommende boten, onderhoud aan boten, het uitzicht op de boten en stankoverlast van de dieselmotor.
- Hij raadt aan om eerlijk en transparant te zijn naar de kopers dat de boten hier liggen en wat dit betekent voor hen zodat de juiste verwachtingen worden geschept.
- [redacted] staat open om mee te denken over oplossingen. Bijvoorbeeld de boten te verven om het aanzicht te verbeteren. Mocht de oplossing geld kosten, dan wil hij gecompenseerd worden voor deze kosten.
- De trekvlot wat gesuggereerd is op de huidige tekening komt precies uit op de plek waar de boten liggen.
- De boot die nu aan de 'kade' van het Rijndam ligt, is niet van hem. Hij kan ons wel in contact brengen met de eigenaar.

Vervolgafspraken
Dura Vermeer gaat de komende periode het plan verder uitwerken. Hierbij zal worden gekeken of de opmerkingen van [redacted]. Naar verwachting zal er voor de zomer een terugkoppeling plaatsvinden. Indien er in de tussentijd vragen zijn over het plan kan er gemaild worden naar contact@ringdijk84.nl.

Verslag

Stakeholdergesprek

Maandag 3 februari 2025

Aanwezig

- [redacted] (woning 455)
- [redacted] (woning 454)
- [redacted] (456)
- [redacted] (460)
- [redacted] (Dura Vermeer)
- [redacted] (De Wijde Blik)

Op maandag 3 februari hebben [redacted] (Dura Vermeer) en [redacted] (De Wijde Blik) een bezoek gebracht aan meerdere woningeigenaren op het eiland direct ten noordwesten van de projectlocatie.

Met het bezoek wilde Dura Vermeer extra aandacht besteden aan de bewoners direct naast de Ringdijk 84. In de woning van [redacted], waar iedereen zich had verzameld, gaf [redacted] eerst een uitgebreide toelichting op het plan en was iedereen in de gelegenheid om vragen te stellen.

Daarna konden de aanwezigen hun wensen, ideeën en aandachtspunten delen. De ingebrachte punten worden serieus bekeken en waar mogelijk gebruikt bij de verdere uitwerking van het voorlopig ontwerp. In dit verslag hebben we de belangrijkste input op een rij gezet. Daarnaast geven we antwoord op een paar vragen die Gijs tijdens de bijeenkomst nog niet direct kon beantwoorden.

Het plan

Aan de Ringdijk 84 in Rotterdam zitten sinds de jaren zeventig een Mytylschool en een revalidatiecentrum (Rijndam). 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 woongebo[redacted]n waarin woningen vanaf 100 vierkante meter komen. De hoogte van de gebo[redacted]n 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.

Wensen, ideeën en aandachtspunten

Sloop en bouw

Verslag

- Houd rekening met de buren bij de sloop en bouw en betrek ons goed.

Ontwerp

- Graag sfeervolle verlichting in de tuin. De lampen die nu op het terrein staan, zien er armoedig uit.
- De balkons liever niet aan onze kant i.v.m. privacy. En als er wel een aantal balkons komen, ontwerp ze dan slim.

Groen en water

- Er zitten tot aan de top klimop in de populieren aan de rand van de projectlocatie. Dit is niet goed voor de bomen. Daar graag iets aan doen. Anders sterven de bomen af en vallen ze met een beetje pech op één van onze woningen.
- Het mogen overigens best andere bomen worden, deze zijn wat saai.
- Pik niet te veel van de groenstrook af. Een heggetje alleen is straks niet genoeg.
- Het mag minder open dan nu. Met meer bomen en andere beplanting. Dat geeft meteen privacy.
- Het hoeft ook niet één grote haag te worden.
- De sloot moet zijn intieme karakter behouden.
- Let op de kwaliteit van de kade, die is matig.
- Er ligt nu best veel troep in de sloot, dat komt door de trechtervorm. Het zou mooi zijn als daar naar gekeken wordt.

Vragen

- Wat is maximum aantal decibel dat bij de sloop is toegestaan?
  In het algemeen geldt dat in de Omgevingswet (specifiek hoofdstuk 7 van het Besluit Bouwwerken Leefomgeving) normen zijn bepaald op het gebied van maximale geluidsniveaus voor sloopwerkzaamheden.
  De maximale waarden van het geluid door de sloopwerkzaamheden bepaalt de maximale duur van de werkzaamheden. Met andere woorden: hoe hoger het geluidniveau op de gevel van bijvoorbeeld een omliggende woonfunctie hoe korter de maximale blootstellingsduur.
  In de omgevingswet is daarnaast bepaald dat in samenspraak met het bevoegd gezag maatwerkvoorschriften bepaald kunnen worden. Ondanks een maatwerkvoorschrift stelt de omgevingswet dat bij de uitvoering van de sloopwerkzaamheden de beste beschikbare stille technieken toegepast worden.

  De wijze waarop de sloop zal worden uitgevoerd wordt door een gespecialiseerde partij verder uitgewerkt.

- Is het mogelijk om tijdens de sloop geluidsschermen te plaatsen?
  De wijze waarop gesloopt zal worden wordt door een gespecialiseerde partij verder uitgewerkt. Om geluidhinder te voorkomen zullen mitigerende maatregelen getroffen worden (de beste beschikbare stille technieken zijn het uitgangspunt). Of meer voorzieningen benodigd zijn om te voldoen aan wet- en regelgeving zal moeten blijken uit de verdere uitwerking.

Verslag

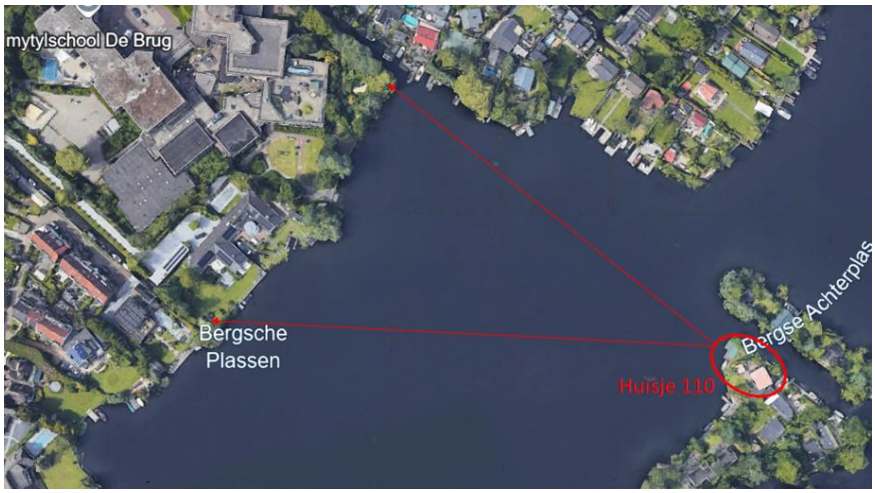
- Wat gebeurt er als er door de sloop en bouw schade ontstaat aan onze woning?
  Tijdens de projectvoorbereiding wordt advies ingewonnen bij deskundigen op dit gebied. Deze deskundigen zullen op basis van de projectcontext (zoals bodemsamenstelling en grondwater) adviseren wat de meest geschikte sloopmethodiek 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 onafhankelijk expertiserapport worden opgesteld (nulmeting). Hierin worden de bekende en/of aanwezige schades van de omliggende woningen en openbare ruimte vastgelegd voordat de werkzaamheden zijn gestart. Nadat de werkzaamheden zijn afgerond en er onverhoopt sprake is van schade, dan zal een herinspectie plaatsvinden. Als er sprake is van een causaal verband dat de schade is ontstaan als gevolg van de werkzaamheden, dan zal deze schade gedekt worden vanuit de verzekering van de initiatiefnemer.

Verslag

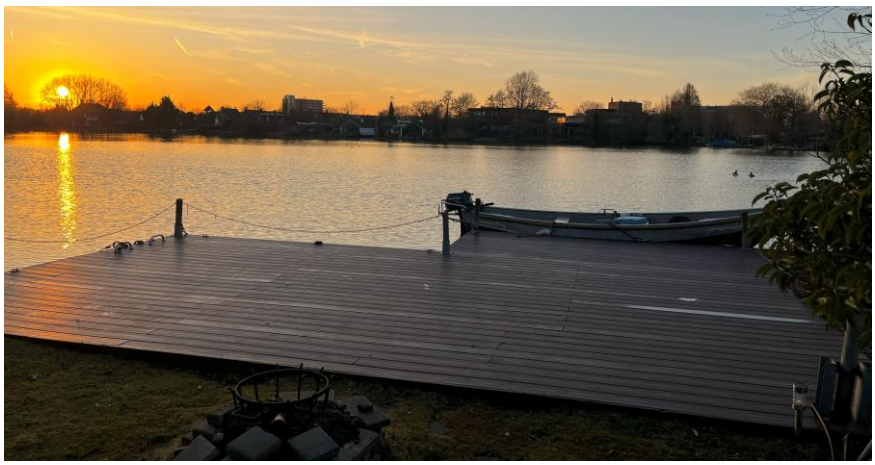
Herontwikkeling Ringdijk 84

Verslag kennismaking [redacted] [redacted] - 6 maart 2025

Op 6 maart hebben [redacted] [redacted] (Dura Vermeer) en [redacted] [redacted] (De Wijde Blik) een bezoek gebracht aan de vakantiewoning van [redacted] [redacted], eigenaar van de vakantiewoning tegenover de projectlocatie.



Locatie van de vakantiewoning



Uitzicht vanaf de vakantiewoning op de projectlocatie

Het plan

Aan de Ringdijk 84 in Rotterdam zitten sinds de jaren zeventig een Mytylschool en een revalidatiecentrum (Rijndam). 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.

Verslag

Stedenbouwkundige opzet
Binnen dit kader is er een plan gemaakt dat uitgaat van vier losse woongebo[redacted]n waarin woningen vanaf 100 vierkante meter komen. De hoogte van de gebo[redacted]n is maximaal twaalf meter bestaande uit drie woonlagen en een halfverdiepte parkeergarage, zoals beschreven in de Nota van Uitgangspunten.

Parkeren
De bewoners parkeren straks in een halfverdiepte parkeergarage op eigen terrein. Per woning worden twee parkeerplaatsen gemaakt. Er wordt daarmee voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm. Daarnaast komen er 6-8 plekken voor bezoekers en bezorgservices.

Doelgroep
Conform de Nota van Uitgangspunten worden er woningen gebouwd voor het hogere segment om doorstroming te bevorderen. De beoogde doelgroep is 55+.

Boten
Er komen ook aanlegplekken voor boten. Deze zijn voor de eigenaren van de woningen. Er wordt nu uitgegaan van ongeveer 25 plekken voor boten.

Opmerkingen en aandachtspunten van Freek

Om het unieke karakter van het gebied te behouden zijn de volgende punten belangrijk:

1. Behoud van groene natuurlijke oevers
2. Geen hoogbouw aan de plas, maar passend in de hoogte van de gebo[redacted]n in de omgeving.
3. Getrapte bouw.
4. Niet te massaal om het unieke natuurlijke gebied van de plas te behouden en overbevolking op de plas te voorkomen.

De voorlopige ontwerpen die tot nu toe getoond zijn lijken volgens hem aan bovenstaande punten te voldoen.

Vervolgafspraken

Dura Vermeer gaat de komende periode het plan verder uitwerken. Naar verwachting zal voor de zomer een terugkoppeling plaatsvinden met het voorlopig ontwerp. Via de website www.ringdijk84.nl kunnen geïnteresseerden zich aanmelden voor de nieuwsbrief. Updates over het plan zullen via de nieuwsbrief worden gedeeld.

Verslag

Herontwikkeling Ringdijk 84

Verslag van bezoek aan wijkraden Hillegersberg en Schiebroek

10 juni 2025

Op 10 juni hebben [redacted] [redacted] (Dura Vermeer) en [redacted] [redacted] (De Wijde Blik) een bezoek gebracht aan de wijkraden van Hillegersberg en Schiebroek. Ook Desirée Simonis van de Gemeente Rotterdam was aanwezig. Tijdens de bijeenkomst deelde [redacted] middels een presentatie de huidige ontwerpstand en waren beide wijkraden in de gelegenheid om daarop te reageren.

Hieronder volgt een samenvatting van de bijeenkomst en de meegegeven aandachtspunten en vragen vanuit de wijkraden.

Het plan

Aan de Ringdijk 84 in Rotterdam zitten sinds de jaren zeventig een Mytylschool en een revalidatiecentrum (Rijndam). 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 vijfenveertig tot vijftig koopappartementen. Bij de planvorming vormt de door de gemeente Rotterdam opgestelde Nota van Uitgangspunten het kader.

Presentatie van het plan

De bijeenkomst begint met een presentatie van [redacted] [redacted] van Dura Vermeer. Hij licht nog één keer toe dat er bij de ontwikkeling van Ringdijk 84 binnen de kaders van de Nota van Uitgangspunten gewerkt moet worden. Daarna blikt hij terug op het proces tot nu toe.

Daarbij komt ook de participatie ter sprake. [redacted] vertelt dat er onder andere met meerdere stakeholders (bewoners Buitenzorg, bewoners Ringdijk (zowel recht tegenover de projectlocatie als de achterbuurman), de eigenaren vakantiewoning direct naast de projectlocatie, kinderboerderij De Wilgenhof en [redacted] [redacted]) uitgebreide gesprekken zijn gevoerd. Hij deelt de belangrijkste aandachtspunten die tijdens de gesprekken werden meegegeven:

- Belichting koplompen in huiskamers door uitrijdend verkeer (bewoners Ringdijk, tegenover de projectlocatie)
- Inkijk van en naar nie[redacted] appartementen (bewoners Buitenzorg en achterbuurman Ringdijk)
- Samenwerking en toegankelijkheid van semi-openbaar groen (De Wilgenhof)
- Bouwoverlast (achterbuurman Ringdijk, eiland direct naast de projectlocatie en Buitenzorg)

[redacted] vertelt wat er met de aandachtspunten wordt gedaan.

Verslag

Met de gemeente wordt er gekeken of er een haag op het talud tegenover de uitrit geplaatst kan worden. Dit zou de overlast van inschijnende koplampen wegnemen. Een vertegenwoordiger van de Wijkraad Hillegersberg vertelt dat er ook op een andere plek in de wijk naar deze oplossing wordt gekeken.
De suggestie wordt meegegeven om op meerdere plekken langs de Ringdijk hagen te planten. Anders ziet het er wat gek uit.

De zorgen van enkele Buitenzorg-bewoners op het gebied van inkijk en privacy worden volgens [redacted] serieus genomen. Het maximale bouwvlak van de Nota van Uitgangspunten wordt bewust niet in zijn geheel benut zodat meer afstand ontstaat ten opzicht van deze bebouwing. Ook wordt er geprobeerd om enkele balkons anders te oriënteren zodat er minder inkijk is in de aangrenzende tuinen.

Wat de zorgen over de bouw- en sloopwerkzaamheden betreft: daar zullen volgens [redacted] specialisten goed over meedenken. Er wordt in ieder geval alles gedaan om de overlast zoveel mogelijk te beperken. Simonis van de Gemeente Rotterdam meldt dat er door de bo[redacted]r een uitgebreid bouw- veiligheidsplan opgesteld moet worden en dat de gemeente dit zal toetsen.

Tussenstand van het ontwerp

Na het proces tot nog toe te hebben doorlopen, presenteert [redacted] de huidige ontwerpstand. Hij laat zien hoe de nie[redacted] woongebo[redacted]n zich qua positionering verhouden tot de huidige bebouwing.



Bijschrift: De rode lijn geeft de huidige bebouwing weer. De lichtgroene en grijze vlakken de nie[redacted] bebouwing. Op diverse posities is extra afstand gecreëerd ten opzichte van het bouwvlak uit de NVU.

Verslag

[redacted] vermeldt dat het huidige groen op het terrein zoveel als mogelijk intact blijft en dat er groen toegevoegd zal worden. In de toekomstige situatie zal de verharding substantieel afnemen.



Bijschrift: vergelijking van verharding huidige situatie versus de toekomstige situatie. In zwart is de bebouwing aangeduid in grijs de bestrating.

Bewoners kunnen hun auto straks kwijt in een half verdiepte parkeergarage. In de entree van die garage is het kunstwerk van Ger van Iersel verwerkt. Dit is al afgestemd met de erven van de kunstenaar. Het kunstwerk hangt nu nog in entreehal van Rijndam.

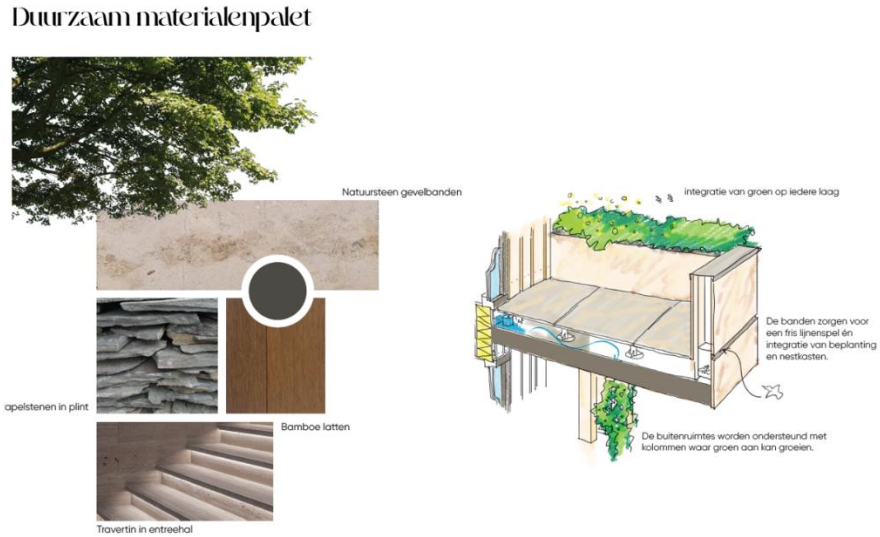


Bijschrift: impressie van het nie[redacted] wooncomplex met in het midden de ingang van de parkeergarage en het kunstwerk van Ger van Iersel.

Verslag

Fallingwater, het beroemde gebouw van architect Frank Lloyd Wright in Pennsylvania, vormt een inspiratiebron voor het ontwerp van Ringdijk 84. De horizontale lijnen vormen een belangrijk element in het ontwerp, net zoals de samensmelting tussen binnen en buiten en de natuurlijke materialisering.

[redacted] laat zien welke duurzame materialen in de huidige stand van het ontwerp zijn voorgesteld. Het gaat onder andere om bamboe en natuursteen. Ook komen er nestvoorzieningen in de gevels. Dit zal ook gepresenteerd worden aan de Commissie Omgevingskwaliteit en Cultureel Erfgoed (Welstand).



Planning

> 2024 – 2026	➔ verdere planuitwerking
> Q3 2025	➔ inloopavond & terugkoppeling omwonende vragen
> Q3 2025	➔ ruimtelijke vergunningsaanvraag
> Q1/Q2 2026	➔ start sloop
> Q3/Q4 2026	➔ start bouw
> Q4 2028 / Q1 2029	➔ oplevering

Bijschrift: beoogde planning.

Verslag

Reacties en vragen

Na het verhaal van [redacted] krijgen de wijkraden de gelegenheid om te reageren en vragen te stellen. Vanuit beide wijkraden wordt aangegeven dat ze het een mooi ontwerp vinden. Wel zitten ze met een aantal vragen. Zo willen ze weten hoe het met het semi-openbare groen aan de noordzijde van het projectgebied zit. Wie gaat dat ontwerpen, beheren en wanneer is het toegankelijk?

[redacted] geeft aan dat in de Nota Van Uitgangspunten is opgenomen dat het de oevers rondom de bebouwing een semi-openbaar karakter moeten hebben. Het vooralsnog niet de bedoeling dat de gemeente delen van het terrein van de initiatiefnemer (straks VVE) overneemt als openbaar gebied, in beheer neemt of handhaving uitvoert. Om overlast te voorkomen, is het wenselijk het terrein 's avonds af te kunnen sluiten. Om die reden is in het ontwerp rekening gehouden met hekwerken. Dura Vermeer zal het ontwerp en de aanleg verzorgen waarbij na oplevering het beheer zal overgaan naar de VVE (of VVE's) op het terrein.

De wijkraden vinden het in basis een goede zaak dat een deel van het terrein ook toegankelijk is voor mensen die er niet wonen. Echter roepen ze Dura Vermeer en de gemeente wel op om scherp te zijn. 'Het moet geen mensen aantrekken die daar problemen veroorzaken. Dat zou zonde is,' laat een lid van de wijkraad Hillegersberg weten.

Dura Vermeer krijgt de tip om te monitoren wat de ervaringen zijn bij de nie[redacted] recreatie plekken aan de Strekkade, daar zijn ook vergelijkbare plekken aan het water gecreëerd. Deze zijn weliswaar openbaar maar er kan mogelijk lering getrokken worden uit het gebruik van deze plekken. De inzichten die hiermee worden opgedaan kunnen meegenomen worden bij de Ringdijk 84. Daarnaast lijkt het iedereen verstandig als er geen bootjes aan het semi-openbare groen kunnen aanleggen. [redacted] geeft aan dat in het verdere ontwerp hier rekening mee gehouden zal worden.

Het water in het plangebied komt ook ter sprake. Dat moet volgens de wijkraden goed doorstromen, anders groeit het dicht met waterplanten en gaat het stinken. Zelfs met goed doorstromend water wordt aangeraden om één of twee keer per jaar onderwater te maaien. Dat betekent dat de bootjes die er liggen even weg moeten.

Er wordt door de wijkraden ook op de kwaliteit van de toegangsbrug tot het terrein gewezen. Kan die brug al het bouwverkeer straks wel aan? Er wordt gerefereerd aan de brug bij Buitenzorg, die is van zo'n slechte kwaliteit dat aannemers er niet meer overheen kunnen om hun materialen af te leveren. [redacted] geeft aan dat er onderzoek wordt gedaan naar de conditie van de bestaande brug.

Een lid van wijkraad Hillegersberg wil ook weten vanuit welke richting de aanvoer komt tijdens de bouw. [redacted] geeft aan dat hij die vraag nog niet kan beantwoorden.

Tot slot zijn er nog er enkele vragen waar nog een antwoord op geformuleerd moet worden. Dit zal binnenkort gebeuren:

Verslag

- Worden er bij de sloop palen getrokken?
- Hoe diep zijn de damwanden die in de grond worden geslagen?
- Hoeveel water wordt er aan het terrein onttrokken?

Vervolg

Dura Vermeer werkt de laatste details van het plan momenteel uit. Op 8 september zal het voorlopig ontwerp via een inloopbijeenkomst aan de buurt worden gepresenteerd. Ook de wijkraden ontvangen voor deze bijeenkomst een uitnodiging. Zijn er in de tussentijd nog vragen over het plan? Mail naar contact@ringdijk84.nl of bel met [redacted] van De Wijde Blik. Zijn nummer is [redacted].