

Gespreksnotitie Woningbouwontwikkeling voormalig Trelleborg terrein en omgeving P.C. Hooftstraat

Verzoek van Victor Mijnders, CDA, voor de commissievergadering Samen wonen van 2 oktober 2025

Aanleiding

[2018-09-28 RIB uitvoeren gebiedsvisie P.C. Hooftstraat](#)

[2020-11-20-RIB-Wonen-5-Voornemens-2021-Wooncompas](#)

[2021-12-17-RIB-Afdoening-raadstoezegging-2796-ruimtelijke-ontwikkelingen](#)

[Omgevingsvisie Ridderkerk](#) (vastgesteld 11 september 2025)

Doel bespreking beraad

Informatie te krijgen over de ruimtelijke ontwikkelingen op het Trelleborg terrein en het P.C. Hooft gebied

Omschrijving

Mede door het rekenkamerrapport 'Sturen op woondoelen' is duidelijk geworden dat het goed is als de gemeenteraad, wanneer nodig, in een vroeger stadium stuurt op de woondoelen en woonambities die er in Ridderkerk zijn. Hiervoor is het naar mening van de CDA-fractie goed om vroegtijdig na te gaan welke kant een ruimtelijke ontwikkeling gaat, wanneer welke keuzes worden gemaakt en/of al zijn gemaakt en waar nodig bij te sturen. De ruimte om te bouwen in Ridderkerk is schaars en daarom is het naar de mening van de CDA-fractie belangrijk om bij twee grote ruimtelijke ontwikkelingen (Trelleborg terrein en het P.C. Hooftgebied) als gemeenteraad scherp te hebben welke keuzes er voor deze twee ontwikkellocaties worden gemaakt of nog gemaakt moeten worden.

Op deze manier zijn we als gemeenteraad betrokken bij deze ontwikkelingen, kunnen we wanneer nodig het college punten meegeven en/of bijsturen en voorkomen we (hopelijk) eventuele vertraging wanneer de uiteindelijke keuzes voorliggen bij de gemeenteraad. Hierbij kiezen we er als CDA-fractie bewust voor om ons te focussen op de te realiseren woningen en niet op o.a. de inrichting van de buitenruimte om zo de gespreksnotitie niet te uitgebreid te maken (deze vragen komen later).

Vragen aan het college:

Toelichting vooraf:

Wij zien het Trelleborgterrein als integraal onderdeel van de ontwikkeling van het plangebied 'Visie PC Hooftstraat en omgeving' en niet als afzonderlijke ontwikkeling. In 2017 heeft uw gemeenteraad deze visie vastgesteld om een kader te kunnen meegeven aan initiatiefnemers, indien ontwikkelingen zich aandienen in dit gebied. Destijds was het niet de verwachting dat Trelleborg op korte termijn zijn bedrijfsactiviteiten zou beëindigen op deze plek.



- Kaart plangebied

Algemeen

1. In de bijgevoegde afdoeningsbrief over raadtoezegging 2796, heeft u een overzicht gegeven welke ruimtelijke ontwikkelingen er volgens het college prioriteit hebben en welke ruimtelijke ontwikkelingen die geen prioriteit hebben, maar de 'aandacht' hebben. Deze informatie komt uit 2021, kan het college een update geven van welke ruimtelijke ontwikkelingen er nu prioriteit hebben en welke de 'aandacht' hebben? Wanneer mogelijk zou het fijn zijn als deze informatie vooraf aan de bespreking van deze gespreksnotitie gedeeld kan worden.

Er is een lijst gemaakt met een update van de projecten die opgenomen zijn in de afdoeningsbrief van 2021, aangevuld met enkele nieuwe ruimtelijke projecten. Deze lijst heeft u reeds ontvangen.

2. Al vaker is aangegeven dat niet alle ruimtelijke ontwikkelingen opgepakt kunnen worden, vanwege capaciteit bij o.a. de Ridderkerkse organisatie. In de Omgevingsvisie staat dat de ontwikkeling van het P.C. Hooftgebied pas over 5–10 jaar kan worden opgepakt. Speelt de beperkte capaciteit een rol bij de (latere) ontwikkeling van deze twee gebieden?

Nee, de capaciteit speelt hier in mindere mate een rol. Voor het P.C. Hooftgebied is in de Omgevingsvisie aangegeven dat de start pas over 5-10 jaar voorzien is, omdat we afhankelijk zijn van initiatieven uit de markt. De 5-10 jaar is een inschatting van het tijdspad waarin de ontwikkeling van het gehele gebied tot stand kan komen. Het gemeentelijk perceel is bijvoorbeeld pas beschikbaar op het moment dat de tijdelijke huisvesting van De Wingerd niet meer nodig is (zomer 2027). Voor de nu lopende ontwikkeling van het Trelleborgterrein is capaciteit vrijgemaakt voor projectleiding.

3. Kan het college een tijdspad schetsen voor beide ruimtelijke ontwikkelingen: planvorming, (mogelijke) besluitvorming richting raad en start bouw?

De gemeente is niet de ontwikkelende partij. Trelleborg is op dit moment de grootste initiatiefnemende partij. Het proces verloopt via het 'proces marktinitiatieven'. Een concreet tijdspad is nog niet te schetsen.

De gemeente streeft naar een grotere, integrale ontwikkeling van het gebied, waarbij Trelleborg en de gemeente samen het grootste deel van de gronden in eigendom hebben.

4. Ziet het college mogelijkheden om de ontwikkelingen in het P.C. Hooftgebied te versnellen, gezien de grote vraag naar woningen?

Het college begrijpt de urgentie van de woningvraag, maar hecht aan een zorgvuldige en integrale ontwikkeling van het P.C. Hooftgebied. Versnelling is alleen mogelijk wanneer initiatiefnemers met een concreet, haalbaar plan komen dat past binnen de gemeentelijke visie(s). Binnen die kaders is het college bereid om, zodra er voldoende onderbouwing is, capaciteit te prioriteren en besluitvorming waar mogelijk te faciliteren.

Gebiedsvisie P.C. Hoofstraat en omgeving

1. Ontwikkelaar Bemog heeft aangegeven de ambities vanuit de gebiedsvisie P.C. Hoofstraat en omgeving te willen realiseren. Is Bemog nog steeds de ontwikkelaar die betrokken is bij dit gebied en zo ja heeft Bemog de afgelopen jaren hierin nog stappen gezet?

Inmiddels is BEMOG inclusief de grondposities (panden van Bestebreurtje en KPN) overgenomen door Ontwikkelaar BPD . BPD denkt nu mee over de ontwikkelingen in het gebied. Trelleborg heeft aangegeven haar gebied zelf tot ontwikkeling te willen brengen.

2. Is de vastgestelde visie op het P.C. Hooft-gebied nog steeds actueel of is deze op bepaalde punten achterhaald? Wanneer bepaalde punten achterhaald zijn, welke zijn dat en moet de visie niet geactualiseerd worden?

De vastgestelde visie voor het P.C. Hooft-gebied is in hoofdlijnen nog actueel, maar enkele uitgangspunten zijn door recente ontwikkelingen achterhaald.

- **Sporthal:** Door behoud van sporthal Drievliet is in dit gebied geen sporthal meer voorzien.
 - **Vrachtverkeer Trelleborg:** Omdat Trelleborg is ontmanteld, vervalt de optie voor een nieuwe in- en uitrit voor vrachtverkeer vanaf de Vondellaan.
 - **Saunalocatie is nu centrum:** Geen onderdeel visiegebied.
 - **Geactualiseerde Omgevingsvisie:** De nieuwe omgevingsvisie leidt tot aanscherping van onderdelen uit de visie PC Hoofstraat, zoals bouwhoogte en parkeren.
3. Is de visie nog steeds actueel (het aantal en het type woningen wat er gebouwd zou moeten worden) als we o.a. kijken naar de sterk toenemende vraag naar woningen?

Ja, de visie is nog actueel als ruimtelijk kader. De vastgestelde visie geeft slechts een globale richting voor het aantal en type woningen en laat ruimte om het programma nader te bepalen. Bij de verdere planuitwerking kan daarom worden ingespeeld op de actuele woningvraag en kan het programma – aantallen, typologie en doelgroepen – worden aangepast.

4. In de bijgevoegde brief van Wooncompas uit 2021, gaat Wooncompas in op hun betrokkenheid rondom de ruimtelijke ontwikkelingen van het gebied Trelleborg B.V./P.C. Hoofstraat. Kan het college ingaan op deze betrokkenheid, is er al meer bekend om welke type woningen en hoeveel woningen Wooncompas hier wilt realiseren?

De wens van Wooncompas is bij het college bekend. De plannen zijn in dit stadium nog onvoldoende concreet om hierover met Wooncompas afspraken te maken. Wanneer wij een intentieovereenkomst sluiten met een initiatiefnemer, maken wij afspraken dat de initiatiefnemer zich inspant om een deel sociale huur via een woningcorporatie te realiseren.

5. Het college heeft aangegeven met ondernemers, eigenaren en andere geïnteresseerde partijen in dit gebied in gesprek te blijven. Hebben deze gesprekken plaatsgevonden en wat hebben deze gesprekken opgeleverd?

Ja, er zijn gesprekken gevoerd. Trelleborg is vooralsnog de ontwikkelende partij, omdat zij het grootste deel van de gronden bezit. Met hen voert de gemeente intensieve gesprekken over een mogelijke businesscase, gebaseerd op de vastgestelde uitgangspunten. Met BPD worden verkennende gesprekken gevoerd over de planvorming en hun positie binnen het gebied.

6. Kan het college ingaan op wie er eigenaar is van de grond in dit gebied en dan in de zin van moet er nog veel grond worden aangekocht door de gemeente/projectontwikkelaar of wordt daar nu niet op ingezet?

De gronden in het gebied zijn in eigendom bij Trelleborg, BPD en de gemeente. De gemeente is niet voornemens actief grondbeleid te voeren of extra gronden aan te kopen, maar wil haar eigen gronden inbrengen. Dit gebeurt conform de regels van het Didam-arrest.

7. Is er een start gemaakt met een inrichtingsplan voor het raamwerk van de openbare ruimte van de P.C. Hooftstraat en omgeving?

Nee, op dit moment wordt er aan een masterplan gewerkt. Een inrichtingsplan voor de ruimte volgt later in het proces.

Trelleborg terrein

1. Kan het college aangeven welke inbreng het college heeft gedaan rondom de plannen voor het Trelleborgterrein? Wat heeft het college de ontwikkelaar meegegeven?

Een deel van de woningen sociaal via een corporatie. Actueel beleid zoals de visie op bouwhoogte en de parkeernota is aan de ontwikkelaar meegegeven.

2. Kan het college aangegeven hoeveel woningen er in dit gebied gebouwd zullen worden en welke type woningen dit zullen zijn?

Het aantal en type woningen in het masterplan zijn nog niet vastgesteld (visie PC Hoofstraat en omgeving) en onderdeel van het totale onderzoek. Voor de type woningen wordt aansluiting gezocht bij de door uw gemeenteraad vastgestelde Woonvisie.

3. Wat heeft het college ingebracht als het gaat om welke type woningen wenselijk zijn om in dit gebied te bouwen en kan het college onderbouwen waarom er volgens het college bepaalde type woningen in dit gebied gebouwd moeten worden?

Het college heeft bij de planvorming aangegeven dat in het woningprogramma rekening moet worden gehouden met een gevarieerd aanbod voor jong en oud, inclusief levensloopbestendige

woningen en woningen voor huishoudens met verschillende inkomens. Dit draagt bij aan doorstroming en het versterken van de sociale structuur in het gebied. Concrete aantallen en typen woningen worden in overleg met de ontwikkelaar nader uitgewerkt.

4. In hoeverre zal er in dit gebied ingezet worden op o.a. zelfbewoningsplicht en opkoopbescherming?

Over inzet op zelfbewoningsplicht en opkoopbescherming zijn nog geen besluiten genomen. Deze onderwerpen worden in een later stadium van de verdere planontwikkeling met de ontwikkelaar besproken en afgewogen.

5. In hoeverre zal er in dit gebied rekening gehouden worden met het verkopen/ verhuren met voorrang aan Ridderkerk en/of zij met een economische of sociale binding aan Ridderkerk?

Het college zet zich actief in om woningen in het gebied met voorrang toe te wijzen aan inwoners van Ridderkerk, waarbij ook wordt gekeken naar huishoudens met een economische of maatschappelijke binding met de gemeente. Zoals ook bij de projecten Geerpolder en de Kievitsweg is gebeurd. Afspraken hierover zullen in een later stadium anterieur worden vastgelegd.

Vragen aan de commissie:

De CDA-fractie is geïnteresseerd naar de mogelijke verdere vragen en punten vanuit de commissie!