



Gemeenteraad van Ridderkerk
p/a griffie

Uw brief van: -
Uw kenmerk: -
Bijlage(n): 2

Ons kenmerk: 2025-075315
Contact: B. Verhoeven
Doorkiesnummer: +31652846445
E-mailadres: bart.verhoeven@ridderkerk.nl
Datum: 7 november 2025

Betreft: Principebesluit Hollandse- en Henegouwsestraat

Geachte raadsleden,

Wooncompas heeft het voornemen om te gaan verdichten in Slikkerveer. Het plan is om de wooncomplexen aan de Hollandsestraat, Henegouwsestraat en Reijerweg te vervangen door nieuwbouw.

Aangezien de beoogde herontwikkeling niet binnen ons omgevingsplan past, is een principeverzoek ingediend. Het college is akkoord om de plannen door Wooncompas verder uit te laten werken en een daarop volgende ruimtelijke procedure (BOPA) te starten.

Het principeplan

In totaal gaat het om 162 bestaande woningen. De huidige woningen verkeren in een zodanig slechte staat dat sloop-nieuwbouw het enige realistische scenario is. Het programma voor de nieuwbouw bestaat voornamelijk uit 256 gelijkvloerse huurappartementen in de sociale en middenhuurcategorie, geschikt voor diverse doelgroepen, waaronder ouderen en één-, twee- en driepersoonshuishoudens. Met dit plan worden 94 woningen meer teruggebouwd dan er worden gesloopt, zodat kan worden ingespeeld op de toenemende vraag naar duurzame en toegankelijke woningen.

Het college is onder andere akkoord omdat het plan aansluit op onze omgevingvisie, de prestatieafspraken met Wooncompas en onze Woonvisie. Daarnaast past het plan binnen de Visie op bouwhoogte, is het plan aangepast na participatie met omwonenden en zijn er koppelkansen met gemeentelijke openbare ruimten. Tot slot heeft Wooncompas een andere locatie op het oog voor de herhuisvesting van de nu nog ter plaatse wonende, ontheemde Oekraïners (zie raadsinformatiebrief van 10 oktober; zaaknummer 2025-068415).

Aandachtspunten

Het college is akkoord, maar geeft de initiatiefnemer ook al aandachtspunten mee voor het vervolgtraject. Parkeren moet door Wooncompas verder worden uitgewerkt, waarbij we toetsen aan de Nota parkeernormen. Volgens de in de parkeernota opgenomen salderingsregeling zijn er alleen nieuwe parkeerplaatsen nodig voor het nieuw aantal toe te voegen woningen. De uiteindelijke parkeerbehoefte (zoals eventueel dubbelgebruik) kan voor een verlaging van het aantal benodigde parkeerplaatsen zorgen. Dit onderzoeken we bij een verdere uitwerking.

Daarnaast zijn er in Ridderkerk nieuwe transformatorhuisjes nodig. In het plangebied zijn daarom vooralsnog twee transformatorhuisjes voorzien. Daar vindt al overleg over plaats tussen Stedin en Wooncompas. De communicatie daarover verloopt via Stedin, die de plannen afstemt met Wooncompas en de omgeving. Bij verdere uitwerking moeten deze transformatorhuisjes mee ontworpen worden in de verkaveling, aangezien ze in het projectgebied liggen en ruimtelijk ook van invloed zijn.

Tot slot moeten we afspraken maken over eventuele grondoverdracht. Dat is nodig omdat Wooncompas op een klein gedeelte van het grondgebied van de gemeente wil bouwen en eventueel grond aan ons wil overdragen. Het Didam-arrest is bepalend bij grondoverdracht, waarbij de gemeente de wens heeft uitgesproken dat Wooncompas hier gaat herstructureren (zie de vastgestelde omgevingsvisie van 11 september 2025). De groene binnenterreinen bij de haken aan de Hollandsestraat blijven in eigendom van de gemeente. De gemeente wil zich inspannen om deze gebieden kwalitatief te verbeteren. De gebruikskwaliteit kan namelijk beter, blijkt uit de participatie. We trekken hier samen in op met Wooncompas bij een verdere uitwerking.

Participatie

Waarom, waarover, met wie en hoe er is geparticipeerd, is vastgelegd in een participatieverslag. In dat verslag is ook opgenomen wat er met de participatie is gedaan. In totaal is drie keer geparticipeerd, verdeeld over 2022, 2023 en 2024. Daarnaast hebben persoonlijke gesprekken plaatsgevonden. De gemeente was ambtelijk aangesloten als toehoorder, met uitzondering van de laatste participatieavond. Uiteindelijk heeft de participatie opgeleverd dat de plannen zijn aangepast, zoals in hoofdstuk 7 van het participatieverslag is opgenomen. Aangezien de bebouwing een bouwlaag hoger wordt gebouwd, is besloten om een grotere afstand aan te houden tot omliggende woningen. Dat resulteert in minder woningen (een beukmaat is er af gehaald) dan eerder voorzien. Ook zijn aanpassingen aan de kopgevels voorzien, om de privacy zo goed als mogelijk te waarborgen. Tot slot zijn aanpassingen gedaan in de bereikbaarheid van de achtertuinen van woningen aan de Beatrixstraat 33 tot en met 41.

Wooncompas blijft ook in het vervolgproces participeren.

Bindend adviesrecht gemeenteraad

Aangezien sprake is van meer dan elf woningen, is sprake van bindend adviesrecht van uw raad. Het college legt te zijner tijd dan ook de BOPA voor een bindend advies aan u voor. Het college is uiteindelijk het bevoegd gezag om de uiteindelijke BOPA te verlenen.

Wij vertrouwen erop u voor dit moment voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

het college van burgemeester en wethouders van Ridderkerk,
de secretaris

de burgemeester,

Mevr. M. Kitselar

dhr. C.A. Oosterwijk

Bijlagen:

1. Principeverzoek Project Hollandsestraat Slikerveer Ridderkerk
2. Bijlagen principeverzoek