



GEBIEDSVISIE P.C. HOOFTSTRAAT EN OMGEVING

Een toekomstperspectief op basis van een kansenverkenning - conceptversie augustus 2017

GEBIEDSVISIE P.C. HOOFSTRAAT EN OMGEVING

Een toekomstperspectief op basis van een kansenverkenning - conceptversie augustus 2017

INHOUD

1.	Inleiding	9
1.1	Het waarom, wat en hoe van de visie	9
1.2	Leeswijzer	11
2.	Visie - Een toekomstperspectief voor het gebied	15
3.	Achtergronden - De huidige situatie en opgaven voor het gebied	23
4.	Uitwerking - Een vertaling in vier onderdelen	31
4.1	Raamwerk openbare ruimte	32
4.2	Functiekaart	38
4.3	Randvoorwaarden voor de beeldkwaliteit van clusters en gebouwen	40
4.4	Ontwikkelparagraaf	45
5.	Vervolg	53

1. Inleiding



PC Hooftstraat, met woningen aan Kerkweg op de achtergrond

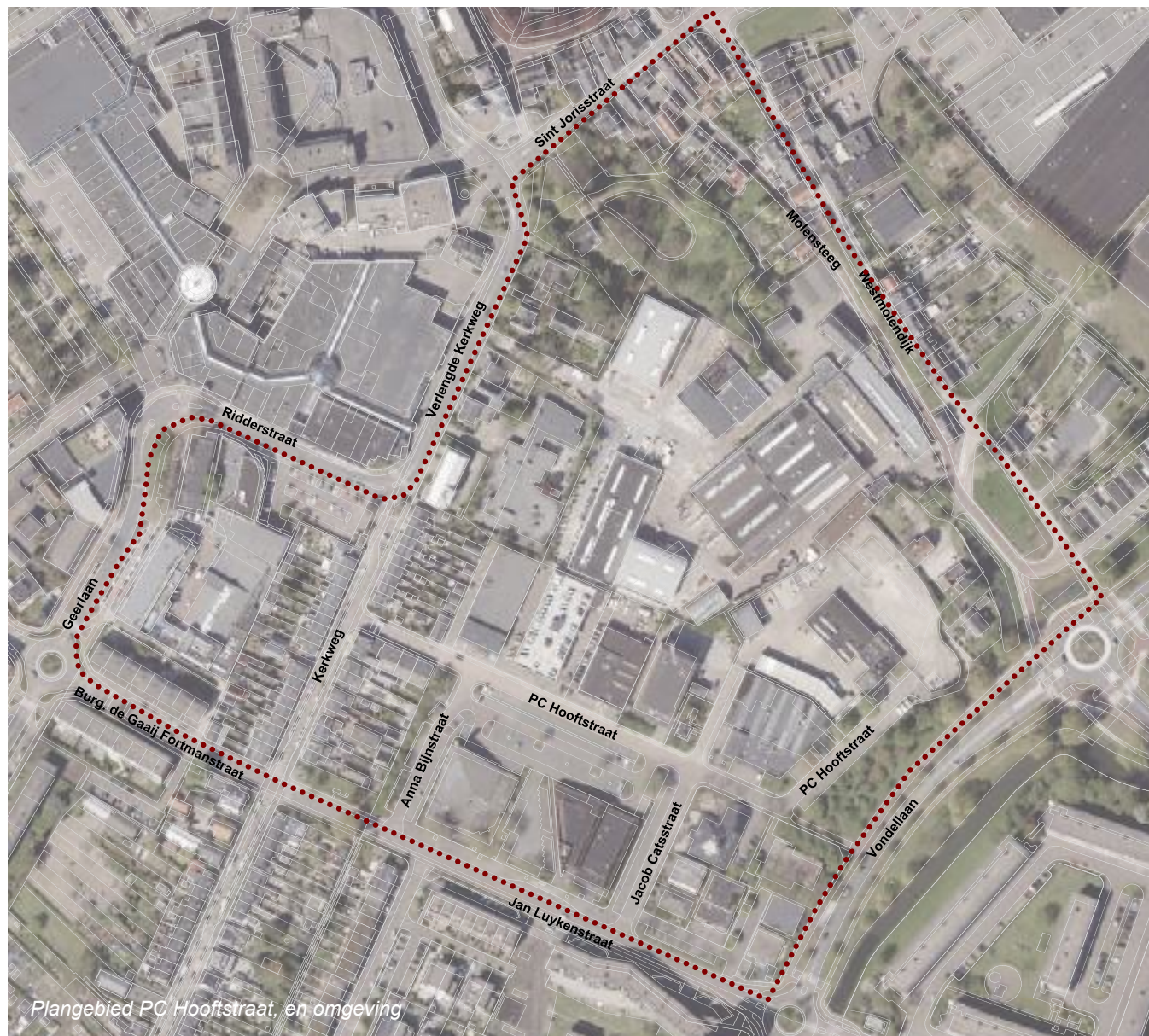
1. INLEIDING

1.1 Het waarom, wat en hoe van de visie

Waarom een visie?

Het gebied rondom de P.C. Hoofdstraat is in beweging. Door het vertrek van de gemeentewerf is er in dit gebied, in het centrum van Ridderkerk, ruimte voor één of meer nieuwe functies. Daarnaast hebben enkele ondernemers uit het gebied in gesprekken met de gemeente aangegeven dat ze in hun toekomstplannen een vertrek (naar een andere locatie) overwegen. Deze dynamiek is aanleiding om na te denken over de functies en betekenis die dit gebied richting de toekomst kan krijgen.

Zoals ook beschreven in de *Omgevingsvisie Ridderkerk* is het belangrijk om, richting de toekomst, in te zetten op het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving. De zoektocht in deze gebiedsvisie is dan ook of en hoe de P.C. Hoofdstraat en omgeving kan bijdragen aan (het behoud van) het voorzieningenaanbod en de ruimtelijke kwaliteit in het centrum.



Over welk gebied gaat het?

Deze gebiedsvisie heeft betrekking op de P.C. Hooftstraat en omgeving (P.C. Hooftstraat e.o.). Het gebied wordt begrensd door:

- Noordzijde: Westmolendijk en St Jorisstraat
- Oostzijde: Vondellaan (dorpsring)
- Zuidzijde: Jan Luykenstraat en de Burgemeester De Gaaij Fortmanstraat
- Oostzijde: Geerlaan, Ridderstraat en Verlengde Kerkweg (centrumring)

Wat voor visie is het ?

De gebiedsvisie beschrijft een perspectief voor de toekomst, op basis van de kwaliteiten en kansen die er nu al zijn. De gebiedsvisie is bedoeld om aan te zetten tot actie. Actie om verantwoordelijkheid te nemen voor onze leefomgeving. De gebiedsvisie is geen plan maar geeft richting aan kansen en mogelijkheden die zich in de loop der tijd aandienen. Zowel op korte, als op langere termijn.

Hoe is de visie tot stand gekomen?

De gebiedsvisie is op interactieve wijze in drie stappen tot stand gekomen. De uitkomsten van iedere stap zijn steeds het vertrekpunt geweest voor de volgende stap. Per stap verschilt het niveau van participatie.

1. Inventarisatie en analyse:

niveau van participatie is advies vragen

Zowel bewoners als ondernemers konden input leveren over de kwaliteiten en knelpunten in het gebied en ideeën ter verbetering aandragen. Ondernemers uit het plangebied zijn daarnaast gevraagd naar hun ontwikkelwensen op korte en lange termijn. Deze input is gebruikt voor een beschrijving van het gebied en het formuleren van de opgaven.

2. Voorstellen en varianten:

niveau van participatie is advies vragen

Zowel bewoners als ondernemers konden reageren op twee ontwerpvarianten voor het gebied. Deze reacties zijn gebruikt voor het onderbouwen van keuzes en maken van afwegingen.

3. Ambtelijke concept-visie:

niveau van participatie is raadplegen

Zowel bewoners als ondernemers konden laten weten wat ze van dit ambtelijk concept vonden. Deze reacties hebben tot aanpassingen geleid.



Bijeenkomst II - Voorstellen en Varianten

1.2 Leeswijzer

Dit rapport bestaat uit vier hoofdstukken.

We beginnen **hoofdstuk 2 'Visie'** met een beschrijving van een toekomstperspectief voor het gebied aan de hand van vijf thema's, namelijk:

- Identiteit
- Cultuurhistorie
- Openbare ruimte
- Bereikbaarheid en verkeer
- Bebouwing

Diegene die behoefte heeft aan een kennismaking met het gebied en geïnteresseerd is in de opgaven waarop de gebiedsvisie een antwoord biedt, kan dit lezen in **hoofdstuk 3 'Achtergronden'**. In dit hoofdstuk zijn het gebied en de opgaven aan de hand van dezelfde vijf thema's beschreven.

In **hoofdstuk 4 'Uitwerking'** is het geschetste toekomstperspectief uit hoofdstuk 2 vertaald en uitgewerkt in vier onderdelen waarmee de transformatie van het gebied gestuurd kan worden. De onderdelen zijn:

- een raamwerk voor de openbare ruimte;
- een functiekaart, met een verdeling van verschillende functies over het gebied;
- randvoorwaarden voor beeldkwaliteit van clusters en gebouwen;
- een ontwikkelparagraaf waarin we uitgangspunten voor de herontwikkeling geven. Ook laten we zien hoe het gebied stapsgewijs kan transformeren.

Wie vervolgens ook wil weten welke vervolgstappen nodig zijn om de gebiedsvisie verder te concretiseren kan dit lezen in **hoofdstuk 5 'Vervolg'**.

2. Visie



Sfeerimpressie - P.C. Hoofdstraat als verblijfsgebied met maatschappelijke diensten en voorzieningen

2. Visie - Een toekomstperspectief voor het gebied

Identiteit

Verblijfsgebied met maatschappelijke diensten en voorzieningen

Richting de toekomst wordt de nadruk in het gebied gelegd op de verdere uitbreiding en clustering van maatschappelijke diensten en voorzieningen. Dat betekent dat verplaatsing van aanwezige (auto)bedrijven en winkels uit het gebied gewenst is. Voor deze functies is het bedrijventerrein of winkelgebied meer geschikt en passend. De P.C. Hooftstraat kan daardoor langzaam transformeren naar een verblijfsgebied met maatschappelijke voorzieningen en diensten, gericht op en ingericht voor mensen.

De clustering van maatschappelijke diensten en voorzieningen biedt kansen voor synergie. Dit betekent dat functies elkaar onderling versterken. De kans op samenwerking is namelijk groter. Bijvoorbeeld door uitwisseling van kennis, of door gezamenlijk gebruik van ruimten of voorzieningen.

Wonen

Door het geleidelijke vertrek van bedrijven uit het gebied ontstaan kansen om woningen in het gebied te bouwen. Bijvoorbeeld voor het realiseren van appartementen of bijzondere vormen van groeps- en/of zorgwoningen.



Visiekaart - mogelijk eindbeeld



Een veelzijdig en sterk centrum

Een veelzijdig en sterk centrum

Met een cluster van maatschappelijke diensten en voorzieningen onderscheidt het gebied zich nadrukkelijk van het winkelcentrum, de historische kern en de bedrijvigheid in Donkersloot. Deze verschillende gebieden hebben elk hun eigen kwaliteit. Samen kunnen ze er voor zorgen dat de veelzijdigheid en aantrekkelijkheid van het huidige centrum kan worden behouden en verbeterd. Voorwaarde daarvoor is wel dat ze onderling goed verbonden zijn.

Representatieve randen

Met een continue en representatieve inrichting van het straatprofiel vormt iedere rand een visitekaartje van het gebied en tonen ze de veelzijdigheid ervan. Betere verbindingen en relaties tussen plekken binnen het gebied en met de omgeving zorgen voor meer samenhang en geven het gebied een meer uitnodigend karakter.

Cultuurhistorie

De Kerkweg, de Westmolendijk en Molensteeg zijn van oudsher belangrijke structuurdragers van Ridderkerk. Zij vormen schakels in het recreatieve routenetwerk voor langzaam verkeer.

Om recht te doen aan de cultuurhistorische waarde van de Westmolendijk en Molensteeg, is het nodig om het terrein van Trelleborg te reorganiseren. Door de bedrijfshal aan de dijk te verplaatsen naar een andere plek op het terrein ontstaat ruimte voor een meer passende functie, bebouwing en inrichting op deze plek. Hierdoor wordt het kleinschalige en intieme karakter over de gehele lengte hersteld.

Met de herinrichting van het profiel van de Verlengde Kerkweg en een meer kleinschalige representatieve uitstraling van de achterzijde van het winkelcentrum kan het historische karakter van de Kerkweg weer zichtbaar worden gemaakt tot in het hart van de historische kern.



Huidig beeld Molensteeg/Westmolendijk



Beeld na reorganisatie Trelleborg Molensteeg/Westmolendijk



Karakteristiek beeld Molensteeg, met op de achtergrond de rotonde Vondellaan-Vlietlaan

Openbare ruimte

De P.C. Hoofdstraat verandert in een gebied met ruimte voor ontmoeting en routes voor voetgangers en fietsers. Op verschillende plekken is het gebied ook met voet- en fietsaansluitingen met de omgeving verbonden. Hierdoor is het gebied goed toegankelijk en uitnodigend. De P.C. Hoofdstraat is zoveel als mogelijk autovrij.

Het entreeplein van de mogelijke nieuwe sporthal vormt de beëindiging van het gebied. Samen met de representatieve uitstraling van de sporthal en het parkachtige groen langs de Vondellaan geeft het entreeplein het gebied een duidelijk gezicht aan de dorpsring. Door de plaatsing van bijvoorbeeld sporttoestellen kan de parkachtige strook ook gebruikt worden voor openbaar sporten en bewegen. Vanwege de nabije Vondellaan is de strook minder geschikt voor kleine kinderen of balsporten.

Door een (re)organisatie van de parkeersituatie in het gebied ontstaat ruimte voor vergroening van de centrale parkeerplaats. Hierdoor krijgt het gebied een prettiger karakter en is het beter klimaatbestendig.

De voorgestelde reorganisatie van het terrein van Trelleborg maakt het mogelijk de watergang onderaan de Westmolendijk en Molensteeg weer terug te brengen. Ook is het St. Jorispark dan zichtbaar en bereikbaar te maken vanaf de Westmolendijk en Molensteeg. Het park is op die manier een volwaardig onderdeel van de groenstructuur van Ridderkerk.

Bereikbaarheid, verkeer en parkeren

Het gebied is voor auto's alleen bereikbaar vanaf de Jan Luykenstraat, één van de inprikkers die de dorpsring met de centrumring verbindt. De P.C. Hoofdstraat zelf krijgt een zoveel als mogelijk autovrij karakter. Zo ontstaat meer ruimte voor fietsers en voetgangers. Auto's maken vooral gebruik van de Jacob Catsstraat en de Anna Bijnstraat, die onderling verbonden zijn via de centrale parkeerplaats naast de P.C. Hoofdstraat.



Sfeerimpressie van het 'sportieve gezicht' aan de Vondellaan

Het is mogelijk een nieuwe in- en uitrit voor vrachtverkeer van Trelleborg te maken, direct vanaf de Vondellaan. Het vrachtverkeer van Trelleborg hoeft dan niet meer via het centrum te rijden. Ook de Sint Jorisstraat en de Jan Luykenstraat worden daarmee ontlast. De plek van deze in- en uitrit is zo gekozen, dat het vrachtverkeer geen negatieve impact heeft op de veiligheid en aantrekkelijkheid van het gebied rondom de P.C. Hoofdstraat.

Bij nieuwe ontwikkelingen is het belangrijk te zorgen voor voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. Door deze parkeerplaatsen achter de bebouwing te organiseren, verdwijnt een deel van de auto's uit het zicht. Hierdoor wordt het beeld in de openbare ruimte minder door auto's gedomineerd. Mogelijk kunnen we de parkeerdruk in het openbaar gebied ook verminderen, door maatregelen te treffen in het winkelcentrum. Zodat bezoekers voor het winkelcentrum, ook in het winkelcentrum gaan parkeren. Een aantal parkeerplaatsen op de parkeerplaats naast de P.C. Hoofdstraat kan dan gebruikt worden voor groen en bomen.

Bebouwing

De functie en verschijningsvorm van nieuwe gebouwen doen recht aan hun omgeving en benadrukken de identiteit van het gebied. Uit respect voor de bestaande (woon)bebouwing wordt de hoogte en uitstraling van nieuwe gebouwen hierop afgestemd. Hiermee worden te grote verschillen en contrasten voorkomen en ontstaat er (een mate van) samenhang binnen het gebied.

De gebouwen aan de P.C. Hoofdstraat hebben een representatieve uitstraling en zijn middelhoog. De inrichting van de voorterreinen is uitnodigend en sluit aan bij die van de openbare ruimte. Dit zorgt voor samenhang en sfeer.

De hogere woonbebouwing, op de hoek Vondellaan-Jan Luykenstraat accentueert, samen met de appartementen aan de overzijde, de entree richting het centrum. De bebouwing staat op een verhoogd groen ingericht maaiveld, dat ruimtelijk onderdeel is van de parkachtige groenstrook langs de Vondellaan. Daaronder is een parkeergarage gesitueerd.

In aansluiting op de hogere bebouwing in het centrum, zijn de nieuwe woongebouwen langs de centrumring, aan de Geerlaan en de Ridderstraat, middelhoog. Een bijzonder accent op de hoek markeert de entree van het winkelgebied.

Nieuwe gebouwen aan de (Verlengde) Kerkweg en Westmolendijk en Molensteeg zijn representatief en bescheiden in maat en schaal. Hun functie en uitstraling past bij de kleinschalige intieme sfeer van deze historische linten.



Globaal beeld bouwvolumes na transformatie

3. Achtergronden



Ligging Plangebied

3. Achtergronden - De huidige situatie en opgaven voor het gebied

Identiteit

Karakteristiek en samenhang

De P.C. Hoofstraat e.o. is een gebied met verschillende gezichten, die onderling weinig of geen samenhang vertonen. Het gebied is een optelsom van verschillende structuren, functies en gebouwen, ontstaan in verschillende tijdperiodes. Op het ene moment waan je je in historisch Ridderkerk, op het andere moment in een centrumomgeving met maatschappelijke voorzieningen en diensten, of op een verouderd bedrijventerrein. Opvallend is de aanwezigheid van het bedrijf Trelleborg, een van oorsprong lokaal rubberbedrijf (Bakker Rubber BV), dat in de loop der jaren is uitgegroeid tot een internationale speler. Een bedrijf dat je eigenlijk niet verwacht in een centrumgebied.

De grote centraal gelegen openbare parkeervoorziening aan de P.C. Hoofstraat domineert de sfeer in het gebied. Hier wordt het beeld voor het grootste deel bepaald door een groot versteend oppervlak voor parkeerplaatsen.

De randen tonen verschillende gezichten van het gebied. Op sommige plaatsen ontbreekt het aan samenhang en continuïteit in de inrichting. Dit zorgt er ook voor dat het gebied geen herkenbare identiteit heeft.



Historische kern



Karakteristieke woningen Kerkweg



Bedrijfsterrein Trelleborg



Maatschappelijke functies het Goed en de Levensbron



Winkels Geerlaan



Centrale parkeerplaats PC Hoofstraat

Invloedsferen

Het gebied P.C. Hoofdstraat e.o. ligt in het centrum van Ridderkerk. Aan de westzijde ligt het binnen de invloedsfeer van het aangrenzende winkelcentrum, aan de noordzijde van het bedrijventerrein Donkersloot, gelegen aan de overzijde van de Westmolendijk. Aan de zuid- en oostkant grenst het gebied aan woongebieden.

Samen met het winkelcentrum en het bedrijventerrein Donkersloot, is het gebied onderdeel van het kloppend hart van Ridderkerk (*Omgevingsvisie Ridderkerk*). Zowel het winkelcentrum als het bedrijventerrein heeft een duidelijk eigen profiel, met een specifiek programma (functiemix), inrichting en uitstraling. Dit geldt in veel mindere mate voor de P.C. Hoofdstraat e.o., door het gebrek aan samenhang tussen de aanwezige functies. De winkel- en bedrijfsfuncties overlappen met het profiel van de andere twee centrumgebieden. De P.C. Hoofdstraat e.o. onderscheidt zich vooral door de aanwezigheid van verschillende maatschappelijke voorzieningen.



Opgave Identiteit

- **Geef het gebied een eigen identiteit met behoud van verschillende maatschappelijke voorzieningen en diensten.**

Cultuurhistorie

Karakteristiek en uniek voor het gebied zijn de nog aanwezige historische structuren en gebouwen. Hier wordt door velen veel waarde aan gehecht: ze maken het gebied uniek en geven het centrum sfeer. De (Verlengde) Kerkweg en de Westmolendijk en Molensteeg zijn onderdeel van het stelsel van de vijf oude linten die in het historische centrum, aan de overzijde van St. Jorisstraat, samen komen.

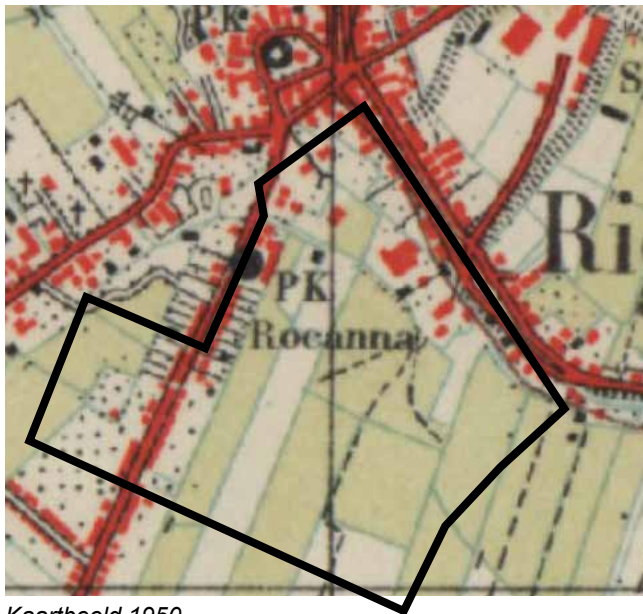
Er zijn nog verschillende panden met een cultuurhistorische waarde aanwezig, waardoor deze structuren nog herkenbaar zijn. Helaas zijn ze op sommige plekken aangetast, bijvoorbeeld door de uitbreiding van Trelleborg in de jaren '70 en de ontwikkeling van het winkelcentrum in de jaren '80. Dit doet afbreuk aan de cultuurhistorische waarde en beleving.

Opgave Cultuurhistorie

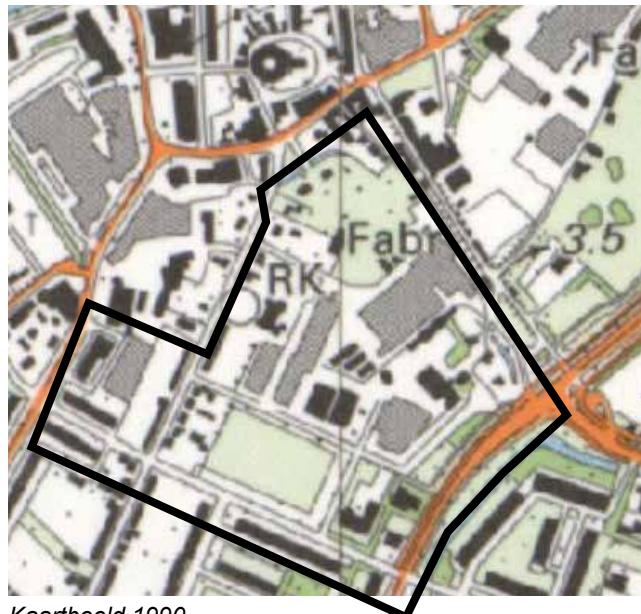
- **Koester de cultuurhistorische kwaliteiten van oude structuren en karakteristieke bebouwing.**
- **Benut deze als belangrijke identiteitsdragers van het gebied.**



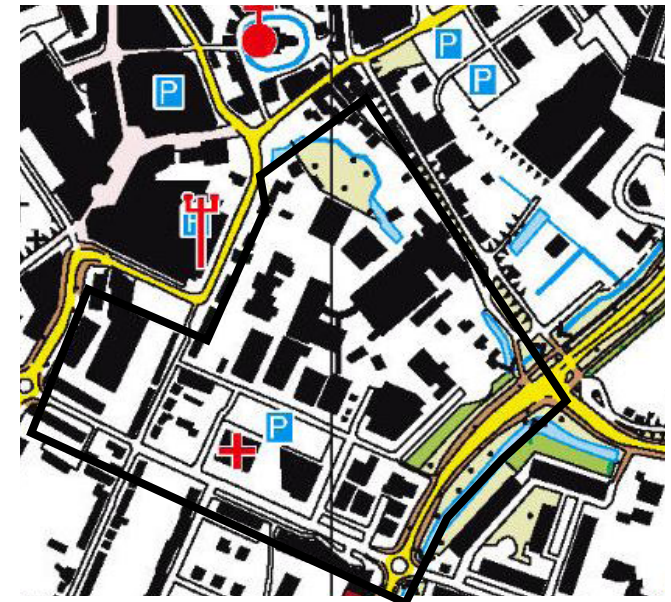
Westmolendijk/Molensteeg



Kaartbeeld 1950



Kaartbeeld 1990



Kaartbeeld 2015

Openbare ruimte

De inrichting van de openbare ruimte in het gebied is vooral gericht op auto's en veel minder op mensen. Toch zitten in het gebied verschillende maatschappelijk voorzieningen die wel gericht zijn op mensen. Aantrekkelijke (groene) verblijfsplekken, verbindingen en langzaam verkeersroutes in het gebied ontbreken. Het gebied heeft daardoor vooral een functioneel, en geen uitnodigend karakter. Door de overwegend stenige inrichting is het gebied niet goed bestand tegen het extremer wordende weer (stortbuien en hitte). Een uitzondering is het St. Jorispark. Deze geïsoleerde oase van rust en groen ligt achter de bebouwing aan de Molensteeg, ingeklemd tussen de watergang en de bedrijfsgebouwen van Trelleborg. De enige in- en uitgang op de hoek Verlengde Kerkweg/St. Jorisstraat geeft het park, in combinatie met de verscholen ligging, een verborgen karakter.

Opgave openbare ruimte

- **Zorg voor (meer) verblijfskwaliteit en groen in de openbare ruimte**
- **Richt het gebied (meer) klimaatbestendig in.**

Bereikbaarheid en verkeer

De centrale ligging van het gebied zorgt voor een goede bereikbaarheid. Het gebied ligt tussen de dorps- en centrumring, aan de Jan Luykenstraat. De Jan Luykenstraat is één van de vijf toegangswegen naar het centrum. Ook wel inprickers genoemd.

De P.C. Hoofdstraat is de belangrijkste drager van het gebied. Het is ook een belangrijke interne auto-ontsluiting voor de percelen en parkeerplaatsen in hart van het plangebied en langs de Vondellaan. De P.C. Hoofdstraat is alleen bereikbaar vanaf de Jan Luykenstraat, via de Jacob Catsstraat en de Anna Bijnstraat. De verbinding met de Kerkweg is er vooral voor de bewoners van de Kerkweg. Zij kunnen op die manier hun garages bereiken en keren. Vanaf de Vondellaan en de Westmolendijk en Molensteeg is de P.C. Hoofdstraat niet toegankelijk voor auto's.



De P.C. Hoofdstraat heeft wel een aansluiting op het fietspad langs de Vondellaan. Daardoor is de P.C. Hoofdstraat een belangrijke schakel in de langzaam verkeersverbinding tussen de woonwijken in het oosten en het centrum, (via de Vondellaan, de Kerkweg, Verlengde Kerkweg en de Ridderstraat).

De centrale parkeerplaats ten zuiden van de P.C. Hoofdstraat wordt niet alleen gebruikt door bewoners, bezoekers en werknemers van de bedrijven uit het gebied zelf, maar ook door bezoekers en personeel van het winkelcentrum. Deze grote gratis parkeervoorziening op een steenworp afstand van het winkelcentrum, is voor veel mensen aantrekkelijker dan de in het centrum aanwezige betaalde parkeervoorzieningen. Hierdoor is de parkeerdruk rondom de P.C. Hoofdstraat groot, terwijl de parkeerdruk rondom de betaalde parkeerplaatsen in het centrum laag is.



Het vrachtverkeer van Trelleborg maakt, net als de auto's van werknemers en bezoekers, gebruik van de huidige toegang aan de Verlengde Kerkweg. De ligging van deze toegang aan de centrumring (Geerlaan, Ridderstraat en Verlengde Kerkweg), nabij de historische kern, het winkelcentrum en de Rehobothschool, is niet ideaal. Het vrachtverkeer zorgt voor verkeersoverlast voor de omwonenden en leidt tot ongewenste situaties voor kinderen, fietsers en voetgangers.

Opgave bereikbaarheid en verkeer

- **Maak de auto minder dominant en creëer veilige en prettige fiets- en wandelroutes.**
- **Voorkom onnodig vrachtverkeer door en rond het plangebied/centrum.**

Bebouwing

De bebouwing in het gebied is divers, gebouwd in verschillende tijden en voor verschillende functies. Hierdoor zijn er in de loop van de tijd verschillen in grootte, hoogte en uitstraling ontstaan die niet altijd recht doen aan hun omgeving. Op sommige plekken doet dit afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit. Zoals op de hoek Vondellaan-Jan Luykenstraat, waar de lage onsamenhangende, losse bebouwing, tegenover de stedelijke woonbebouwing aan de overzijde geen recht doet aan de uitstraling van een centrum entree.

Aan de Verlengde Kerkweg en Ridderstraat doen de anonieme schaalloze gevels van de achterkant van het winkelcentrum geen recht aan het historische kleinschalige karakter van de Kerkweg.

Ook de uitstraling en schaal van de bedrijfshal van Trelleborg, direct aan de Westmolendijk en Molensteeg, doet afbreuk aan het meer kleinschalige en groene karakter van de dijk.

Opgave bebouwing

- **Respecteer de bestaande (woon)bebouwing en stem de grootte en hoogte van nieuwe gebouwen daarop af.**
- **Zorg dat de beeldkwaliteit van gebouwen echt doet aan hun directe omgeving.**



4. Uitwerking



Visiekaart - mogelijk eindbeeld

4. Uitwerking - Een vertaling in vier onderdelen

Om invulling te kunnen geven aan het toekomstperspectief is het belangrijk dat de gebiedsvisie voor de P.C. Hoofdstraat e.o. een duidelijke richting geeft. Tegelijkertijd is het belangrijk dat de visie ook flexibel is en ruimte laat voor maatwerk. Om die reden is het in hoofdstuk 2 geschetste toekomstperspectief uitgewerkt in vier onderdelen. Gezamenlijk vormen deze de leidraad en het sturingsinstrument voor nieuwe ontwikkelingen.

1. Ontwerp Raamwerk openbare ruimte

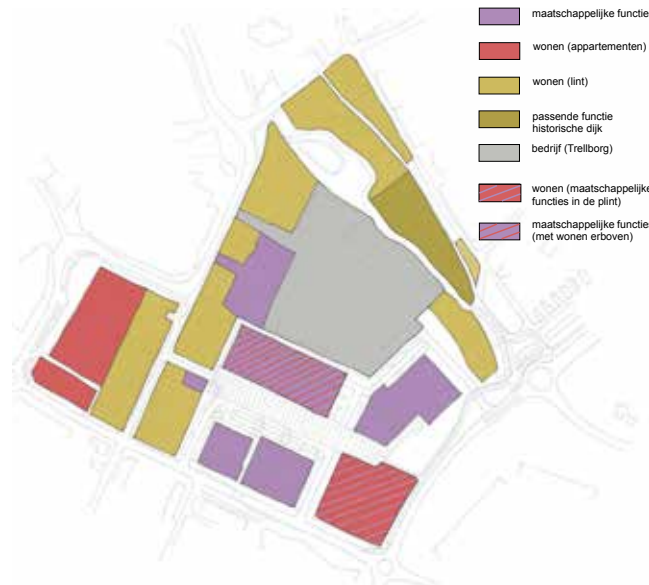
Hierin is de structuur, inrichting en het gebruik van het openbare gebied vastgelegd. Binnen dit openbare raamwerk liggen de velden, met (clusters van) particuliere kavels en gebouwen. De velden maken zelf geen deel uit van het raamwerk.



Visiekaart - raamwerk openbare ruimte (blz. 32)

2. Programmakaart

Op de functiekaart is per cluster aangegeven welke functies we op die plek willen behouden of juist nastreven. Omdat maatschappelijke ontwikkelingen en vragen uit de markt bepalend zijn voor de mogelijkheden voor herontwikkeling, is het nodig om ten aanzien van het programma flexibiliteit te houden. Daarom is het programma globaal beschreven en wordt een bandbreedte van mogelijke/denkbaar functies gegeven, waardoor maatwerk mogelijk is.



Visiekaart - functies (blz. 38)

3. Randvoorwaarden clusters en gebouwen

Hiermee borgen we een goede inpassing van nieuwe gebouwen. Met (globale) randvoorwaarden ten aanzien van de bouwhoogte en de uitstraling van gebouw en kavel zorgen we ervoor dat nieuwe gebouwen recht doen aan de omgeving en een meerwaarde zijn voor het gebied.

4. Ontwikkelparagraaf

Hierin zijn uitgangspunten geformuleerd die een haalbare en gedragen stapsgewijze herontwikkeling mogelijk moeten maken. Aan de hand van een voorbeeld schetsen we de mogelijke stappen in het transformatieproces.



Visiekaart - randvoorwaarden beeldkwaliteit (blz. 40)

1. Verblijfsgebied P.C. Hoofdstraat
2. Entreeplein sporthal
3. Parkstrook vondellaan
4. Sint Jorispark
5. Parkeerplein



Visiekaart - raamwerk openbare ruimte

4.1 Raamwerk openbare ruimte

Onderdelen

Het raamwerk van openbare ruimte bestaat uit het geheel van groen, water, pleinen, wegen en paden. We beschrijven het raamwerk aan de hand van de belangrijkste onderdelen.

Verblijfsgebied met maatschappelijke diensten en voorzieningen

De P.C. Hoofdstraat wordt ingericht als een aantrekkelijk verblijfsgebied (1) en is vooral gericht op voetgangers en fietsers. Het gebied is zoveel als mogelijk autovrij. Een groenstrook aan de zuidkant scheidt P.C. Hoofdstraat van het parkeerplein. Karakteristiek is de stoep aan de noordzijde, met ruimte voor groen en zitelementen. Door de voorterreinen van de aanliggende bebouwing, wat betreft vormgeving en materiaalgebruik, hierop aan te laten sluiten ontstaat een brede voetgangerszone.



Referentiebeeld- sfeer openbare ruimte PC Hoofdstraat

De P.C. Hoofdstraat eindigt in het entreeplein van de sporthal (2) en grenst aan de parkachtige groenstrook langs de Vondellaan.

Parkstrook Vondellaan

De groenstrook langs de Vondellaan (3) heeft een parkachtige inrichting met mogelijkheden voor bijvoorbeeld openbare sporttoestellen. De (transparante) groenstrook geeft het gebied aan deze kant een groen gezicht. Via de Westmolendijk en Molensteeg wordt de groenstrook verbonden met het St. Jorispark.

St Jorispark

Het St. Jorispark (4) is een enigszins verborgen, maar unieke groene verblijfsplek in het centrum van Ridderkerk. Door de voorgestelde reorganisatie van Trelleborg kan het park een tweede toegang krijgen aan de Westmolendijk en Molensteeg. Ook kan hierdoor de watergang achter de percelen aan de Molensteeg weer worden hersteld.

Parkeerplein

Het centrale parkeerplein (5) ten zuiden van de P.C. Hoofdstraat wordt groener. Door een (re-)organisatie van de parkeersituatie in het gebied (en het centrum) kan er ruimte worden gemaakt voor bomen. Dit komt de klimaatbestendigheid en de uitstraling en sfeer van het gebied ten goede.

Interne straten

De Jacob Catsstraat en Anna Bijnsstraat vormen de auto-entrees van het gebied. Ook hier is, aan een of twee zijden, ruimte voor groen en/of bomen.





Randen

De randen zijn belangrijk voor de identiteit van het gebied. Door de continuïteit en samenhang in de inrichting van het straatprofiel, gecombineerd met een passende schaal en uitstraling van de aanliggende gebouwen, tonen zij de verschillende gezichten en kwaliteiten van het gebied.

Westmolendijk en Molensteeg

De huidige eenvoudige inrichting en het autoluwe karakter van de Westmolendijk en Molensteeg passen goed bij de belangrijke functie die de dijk heeft als doorgaande fietsroute. Dit moet richting de toekomst zo blijven. Om recht te doen aan de cultuurhistorische waarde van de dijk wordt de inrichting en de bebouwing op het dijkperceel van Trelleborg aan het kleinschalige karakter aangepast. Het St. Jorispark krijgt een tweede entree aan de Molensteeg.



Molendsteeg met kleinschalig en intiem karakter

Centrumring

De Geerlaan, Ridderstraat en Verlengde Kerkweg zijn onderdeel van de centrumring. Om de ring herkenbaar te maken is een continue en onderling samenhangende inrichting van deze straten belangrijk.

Om het historische karakter van de Kerkweg tot aan de kerk weer zichtbaar te maken, worden elementen uit het profiel van de Kerkweg, bijvoorbeeld bomen of het type en de kleur van de bestrating, doorgezet op de Verlengde kerkweg. Hiermee wordt het profiel van dit gedeelte van de centrumring verbijzonderd.

De hoek van de Ridderstraat/Geerlaan vraagt om een bijzondere inrichting, waardoor de entree van het winkelgebied gemarkeerd wordt.



Inprikker (Jan Luykenstraat)

Het profiel van deze verbindingsweg tussen dorpsring en centrumring krijgt een asymmetrisch profiel. De zuidkant heeft een stenig karakter, de noordzijde een groenere uitstraling. Door een verbijzondering in het profiel ter hoogte van de Kerkweg, wordt duidelijker zichtbaar dat deze belangrijke toegangsweg door deze historische invalsweg wordt doorsneden.



Dorpsring (Vondellaan)

De Vondellaan is onderdeel van de dorpsring waarmee verschillende wijken en het centrum van Ridderkerk worden ontsloten. De Vondellaan heeft een groene uitstraling. De transparante parkachtige inrichting van de groenstrook aan de zijde van het plangebied draagt bij aan het groene karakter en laat tegelijkertijd zien wat er in het gebied gebeurt.





Visiekaart - autoverkeer en parkeren

Bereikbaarheid , verkeer en parkeren

Autoverkeer

De centraal in het gebied gelegen functies worden, via de Jacob Catstraat en Anna Bijnsstraat, ontsloten vanaf de Jan Luykenstraat. Het centrale parkeerplein verbindt de Jacob Catstraat en Anna Bijnsstraat met elkaar. Hierdoor hoeft een groot deel van het autoverkeer niet meer over de P.C. Hoofstraat afgewikkeld te worden. Zo kan deze een zoveel als mogelijk autovrij karakter krijgen.

De Kerkweg blijft net als nu alleen/voornamelijk toegankelijk voor bewoners en hun bezoek. De knip met de Verlengde Kerkweg blijft gehandhaafd, net als de keermogelijkheid via (het eerste deel van) de P.C. Hoofstraat en de Anna Bijnsstraat.

Vrachtverkeer Trelleborg

Het is mogelijk om aan de Vondellaan een nieuwe in- en uitrit te realiseren voor het vrachtverkeer van en naar Trelleborg. Vrachtverkeer voor Trelleborg hoeft dan niet meer door het centrum te rijden. Dit voorkomt overlast en gevaarlijke situaties op de Verlengde Kerkweg. Het is een directe verbinding vanaf de dorpsring, die volledig is afgescheiden van de rest van het plangebied. De nieuwe in- en uitrit is alleen voor Trelleborg en is niet toegankelijk voor ander verkeer. De entree aan de Verlengde Kerkweg blijft toegankelijk voor personenauto's van werknemers en bezoekers van het bedrijf.

Ondanks de voordelen van deze nieuwe in- en uitrit op de Vondellaan, zijn er ook aandachtspunten. Geen van de onderzochte varianten bleek namelijk optimaal. De inrit kruist het fietspad langs de Vondellaan. Daarnaast ligt de inrit nabij de rotonde Donkerslootweg-Vlietlaan. Door een goed ontwerp van de inrit zijn deze minpunten oplosbaar. Daarmee is de voorgestelde in- en uitrit de beste variant binnen de beperkte mogelijkheden.

Belangrijke routes langzaam verkeer

De Westmolendijk en Molensteeg is onderdeel van een belangrijke doorgaande (recreatieve) fietsroute die de oostelijk gelegen wijken met het centrum verbindt. De cultuurhistorische waarde en het autoluwe karakter van de dijk, maken deze route aantrekkelijk voor fietsers.

De langzaam verkeerverbinding over de P.C. Hoofdstraat verbindt de Kerkweg en de Vondellaan met elkaar. Het zoveel als mogelijk autovrije karakter en de sfeervolle inrichting van de openbare ruimte maken het gebied aantrekkelijk en uitnodigend voor fietsers en voetgangers.

Doordat de bushalte aan de Jan Luykenstraat aan de zijde van het plangebied een stukje wordt verplaatst, kunnen voetgangers aan de voorzijde van de halterende bussen oversteken. Hierdoor wordt de veiligheid van deze voetgangersverbinding verbeterd.

Een duidelijk voetpad tussen de kerk en Het GOED, in het verlengde van de oversteek, maakt het gebied vanaf de zuidkant ook beter toegankelijk voor voetgangers.

Parkeren

Om meer kwaliteit en ruimte in het openbare gebied te kunnen maken hanteren we een drietal uitgangspunten ten aanzien van het aantal parkeerplaatsen en de inpassing daarvan.

Ten eerste gaan we er in de toekomst van uit dat het aantal parkeerplaatsen in het gebied alleen afgestemd wordt op de parkeerbehoefte van het gebied zelf. Gelet daarop is het gewenst om het parkeervraagstuk verder en uitgebreider te onderzoeken in het kader van de transformatieopgave van het gehele winkelcentrum (*Omgevingsvisie Ridderkerk*). Mogelijk kunnen we de parkeerdruk aan de P.C. Hoofdstraat verminderen, door maatregelen te treffen in het winkelcentrum, zodat bezoekers voor het winkelcentrum ook daar gaan parkeren. Door een optimale benutting van de aanwezige (gebouwde) parkeerplaatsen in het centrum is het wellicht ook mogelijk om, op termijn, de parkeerplaats op de hoek Ridderstraat-Kerkweg te laten vervallen en deze markante hoek weer te bebouwen.

Ten tweede streven we naar een beter gebruik van de aanwezige parkeerplaatsen. In het gebied kunnen dan ongeveer 40 parkeerplaatsen gebruikt worden voor groen en bomen. Daarmee krijgt de openbare ruimte meer verblijfskwaliteit.

Ten derde moet er bij de ontwikkeling van nieuwe gebouwen gezorgd worden voor voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. Door deze (grotendeels) uit het zicht, achter of onder gebouwen te organiseren wordt het beeld in de openbare ruimte minder door auto's gedomineerd.

Velden

Binnen het openbare raamwerk liggen de velden met (clusters van) particuliere kavels en gebouwen. Ieder cluster heeft zijn eigen ruimtelijke karakteristiek en functie. De velden maken geen deel uit van het raamwerk, maar zijn wel bepalend voor de uitstraling, inrichting en het gebruik van de openbare ruimte. Om die reden zijn er voor ieder cluster globaal de functies beschreven (zie 4.2) en zijn er randvoorwaarden voor de beeldkwaliteit geformuleerd (zie 4.3).



Velden binnen het raamwerk



4.2. Functiekaart

Maatschappelijke voorzieningen en diensten

De beoogde functies in het gebied zijn een mix van maatschappelijke voorzieningen en (commerciële) diensten op het gebied van sport, zorg en onderwijs. Hiervoor is het nodig de aanwezige (auto)bedrijven en winkels in het gebied naar een andere meer passende locatie te verplaatsen. Het clusteren van deze functies biedt kansen voor samenwerking en het delen van ruimten en voorzieningen, zodat de functies elkaar aanvullen en versterken.

Wonen

De ligging in het centrum maakt (delen van) het gebied in potentie ook aantrekkelijk voor verschillende vormen van woningbouw. Dit geldt zeker voor het her te ontwikkelen centrumcluster op de hoek van de Geerlaan/Ridderstraat, maar ook voor het entreecluster op de hoek Vondellaan/Jan Luykenstraat. Wel moet op beide locaties rekening gehouden worden met de (on) mogelijkheden door aanwezig verkeerslawaaï.

In de huidige situatie zijn op de hoek Vondellaan/Jan Luykenstraat verschillende (maatschappelijke) voorzieningen en diensten gevestigd in individuele eenlaagse losstaande gebouwen. De functies passen goed in het gebied, maar de bebouwing benut de ruimtelijke mogelijkheden van de plek niet. Deze locatie, tegenover de hoogbouw van het Vondelparck, is ook heel geschikt voor een appartementengebouw.

Door de huidige maatschappelijke functies een plek in de plint van een nieuw gebouw te geven, op deze locatie of in het maatschappelijke cluster aan de PC Hoofstraat, kunnen daarboven appartementen worden gebouwd.

Boven de maatschappelijke voorzieningen en diensten aan de P.C. Hoofstraat kunnen eventueel bijzondere vormen van wonen gerealiseerd worden, zoals vormen van zorg- of groepswonen. In dat geval moet er, gezien de aanwezige milieufactoren van Trelleborg, nader onderzoek worden gedaan naar de precieze milieueffecten en mogelijke maatregelen op gebouw- en inrichtingsniveau.

Trelleborg

In het verleden is al eens geprobeerd Trelleborg naar een andere locatie te verplaatsen, vanwege de milieufactoren en het vrachtverkeer van het bedrijf. Verplaatsen is echter niet realistisch. Daarom zijn de mogelijkheden verkend voor reorganisatie van het terrein. Bijvoorbeeld door de huidige bedrijfshal aan de Molensteeg te verplaatsen naar een andere plek op het terrein. Het bedrijf is dan vanaf de randen van het gebied minder zichtbaar.

Gecombineerd met een eventuele nieuwe inrit voor vrachtverkeer beperken we de negatieve impact van het bedrijf op de omgeving zoveel mogelijk, vooral op de Westmolendijk en Molensteeg. Op de vrijgekomen locatie aan de Westmolendijk ontstaat ruimte voor een functie met bebouwing die past bij de intieme kleinschalige sfeer en het historische karakter van de dijk.



Sfeerbeeld functies

4.3. Randvoorwaarden voor de beeldkwaliteit van clusters en gebouwen

Om recht te kunnen doen aan de bestaande gebouwen in het gebied en de omgeving, zijn de sferen en uitstraling van de verschillende clusters op hoofdlijnen beschreven. Verder zijn voor de verschillende clusters de maximale bouwhoogte (indicatief) op kaart vastgelegd. Zo worden te grote verschillen en overgangen in het gebied en naar de omgeving voorkomen.





Visiekaart - Maximale bouwhoogten in lagen en meters (indicatief)

Maatschappelijke clusters langs de P.C. Hoofstraat

De gebouwen die onderdeel zijn van de twee maatschappelijke clusters langs de P.C. Hoofstraat hebben een representatieve en uitnodigende uitstraling. De entrees van de maatschappelijke voorzieningen en diensten liggen aan de P.C. Hoofstraat. De bebouwing kan zowel uit een groter aaneengesloten volume bestaan, als uit meerdere kleinere vrijstaande gebouwen. De bebouwing in deze clusters bestaat uit maximaal drie bouwlagen en heeft een hoogte van ongeveer 11 meter.

Boven de maatschappelijke functies zijn binnen dit bouwvolume eventueel mogelijkheden voor woningbouw. Hiervoor is wel eerst verder onderzoek nodig in verband met de milieusituatie rondom Trelleborg. De woningen kunnen profiteren van de aanwezige voorzieningen en dragen bij aan een levendige uitstraling in het gebied. Ook zorgen deze voor meer sociale veiligheid in het gebied, vooral in de avond.

Het cluster evenwijdig aan de Vondellaan biedt onder meer ruimte voor een sporthal. Met een aantrekkelijk ingericht entreeplein en een representatieve gevel richting de Vondellaan vormt deze publieke functie een passende beëindiging van het verblijfsgebied.

Grote blinde gevelvlakken richting het openbaar gebied moeten worden voorkomen. Het houden van voldoende afstand tot aan de woningen aan

de Molensteeg, het toepassen van een groene gevel aan deze zijde of het aanplanten van opgaand groen (struiken en bomen) onttrekken het bouwvolume zoveel mogelijk aan het zicht. Het dakvlak vraagt om een duurzame inrichting met een vegetatiedak of zonnepanelen.

Alleen op hoek, op afstand van de woningbouw aan de Kerkweg en de Molensteeg, is ruimte voor een hoogte accent. Hier mag maximaal in vier lagen worden gebouwd, met een hoogte van circa 14 meter.



Referentiebeeld - sfeer en inrichting openbare ruimte



Referentiebeeld - sfeer en inrichting openbare ruimte

Het materiaalgebruik en de inrichting van de voorterreinen van de gebouwen sluiten aan bij de inrichting van de P.C. Hoofstraat. Zo ontstaat er (optisch gezien) één bredere strook voor voetgangers waar ook ruimte is om fietsen te parkeren. De parkeerplaatsen op eigen terrein worden zoveel mogelijk uit het zicht gehouden door deze overwegend aan de achterzijde te plaatsen.



Referentiebeeld - sporthal met groen dak en zonnepanelen



Referentiebeeld - representatieve uitstraling gebouwen

Woonclusters

Entreecluster

Het entreecluster bestaat uit twee hogere woontorens met een gemeenschappelijke entree. Samen met de toren van het Vondelparck (hoogte 49 meter), markeren deze de oostelijk entree van het centrum. De twee nieuwe torens variëren in hoogte en mogen niet hoger worden dan deze bestaande torens. Omdat de nieuwe bebouwing wel enig volume moet hebben, is de minimale hoogte 17 meter.

De torens staan bovenop een groen ingerichte 'terp' waaronder een half verdiepte parkeergarage is aangelegd. De terp is onderdeel van de groenstrook langs de Vondellaan en krijgt om die reden ook een parkachtige inrichting. In de plint van de bebouwing kunnen maatschappelijke voorzieningen en diensten een plek krijgen.



Centrumcluster

Met het oog op de schaal van de bebouwing bestaat het centrumcluster uit meerdere (minimaal twee) appartementengebouwen. De woningen op maaiveld, in de plint van het gebouw, kunnen eventueel verbijzonderd worden met een werkruimte aan huis. De appartementengebouwen sluiten aan op de gebouwen in de centrumomgeving en bestaat maximaal uit 4 bouwlagen met een bouwhoogte van ongeveer 14 meter.

De appartementen liggen rondom een gemeenschappelijk parkeerdek, dat als (gemeenschappelijke) tuin wordt ingericht. Aan deze zijde hebben de woningen ook hun buitenruimte (balkon). Het gebouw op de hoek Geerlaan/Ridderstraat krijgt een architectonisch accent dat de entree van het tegenoverliggende winkelgebied markeert.



Referentiebeelden - woningbouw Centrumcluster

Referentiebeelden - woningbouw Entreeclusters

Historische lint(en)

Bij eventuele (vervangende) nieuwbouw aan de historische linten is het belangrijk dat deze aansluit bij omliggende woningen. Zowel architectonisch (materiaalgebruik, detaillering en kapvorm) als in grootte en afmeting. Nieuwe gebouwen bestaan, afhankelijk van de precieze locatie, uit een of twee bouwlagen met een kap. De inrichting van de kavels is afgestemd op het groene karakter van de aanwezige tuinen.



Trelleborg

Door de eventuele reorganisatie van het terrein komt het bedrijf volledig binnenin het gebied te liggen. Door de randen van het terrein te beplanten, met hagen of opgaand groen, en de gevels richting de omgeving in een gedekte kleur (zoals donkergroen) uit te voeren wordt het bedrijf zoveel mogelijk aan het oog onttrokken.



Karakteristieke bebouwing historische linten

4.4. Ontwikkelparagraaf en fasering

Uitgangspunten herontwikkeling

Met het oog op de financiële, maatschappelijke en milieutechnische haalbaarheid van de beoogde transformatie zijn de volgende uitgangspunten opgesteld:

Op vrijwillige basis, in samenwerking met particuliere partijen

De gemeente heeft weinig eigendom in het gebied. Alleen de percelen van de gymzaal, de Loods/Gooth/Snuffelpand en de voormalige gemeentewerf zijn gemeentelijk eigendom. Dat betekent dat nieuwe ontwikkelingen grotendeels bepaald en geïnitieerd moeten worden door particuliere partijen. De gemeente zal bedrijven niet gedwongen uitplaatsen en koopt in principe geen gronden en panden aan. Het is daarom belangrijk dat de gemeente actief in gesprek gaat en blijft met ondernemers in het gebied en andere geïnteresseerde partijen.

Met aandacht voor (nader onderzoek naar) milieueffecten en maatregelen

De aanwezigheid van Trelleborg en de ligging aan de hoofdverkeersstructuur (dorpsring, inprikker, centrumring) zorgen, gezien hun milieuocontouren, voor beperkingen ten aanzien van eventuele nieuwe functies, of vragen om maatregelen op gebouw- en/of inrichtingsniveau. Daarom is het belangrijk dat we in een volgende stap, op basis van concrete ontwikkelingen, specifiek onderzoek doen naar milieueffecten en mogelijke oplossingen.

Op basis van huidige infrastructuur

Bij (her)ontwikkeling moet rekening gehouden worden met de in het gebied aanwezige kabels en leidingen. Voor het grootste deel liggen deze onder de bestaande wegenstructuur. Het verleggen van wegen, kabels en leidingen is vaak een dure aangelegenheid. Dat betekent dat toekomstige veranderingen aan de wegenstructuur kostbaar zijn en zoveel mogelijk moet worden voorkomen.

Stapsgewijze herontwikkeling, en tussentijds altijd af

De voorgestelde transformatie is gebaseerd op een gefaseerde herontwikkeling, afhankelijk van de kansen en mogelijkheden die zich in de loop van de tijd aandienen. Om ervoor te zorgen dat het gebied tijdens de transformatie zo goed mogelijk kan blijven functioneren en de overlast voor de bewoners en bedrijven in het gebied zo veel mogelijk wordt beperkt, is het belangrijk dat het gebied na iedere ontwikkeling af is.

Werk met werk maken

Door in de fasering rekening te houden met geplande beheerwerkzaamheden en beschikbare beheergelden kan bij de herinrichting van (delen van) de openbare ruimte op een slimme manier werk met werk gemaakt worden.

Mogelijk transformatieproces

Om een beeld te geven van de gefaseerde herontwikkeling, laten we in een paar stappen zien hoe dit transformatieproces er uit zou kunnen zien. De volgorde van de stappen ligt niet vast. Het ligt voor de hand om te beginnen op gronden die in eigendom zijn van de gemeente.

Stap 1.

We beginnen op het perceel van de voormalige gemeentewerf met de bouw van een sporthal en de aanleg van de daarvoor benodigde parkeerplaatsen. Daarnaast wordt het entreeplein aangelegd en de groenstrook langs de Vondellaan heringericht.

Stap 2.

Na de bouw van de sporthal kan de nieuwe inrit voor vrachtverkeer van Trelleborg worden aangelegd en reorganiseert het bedrijf de bebouwing op eigen terrein. Hierdoor krijgen de Westmolendijk en Molensteeg hun kleinschalige intieme karakter terug.



Mogelijke stappen richting eindbeeld transformatie

Stap 3.

In deze stap kan het gebouw waarin nu de Gooth, De Loods en het Snuffelpand gehuisvest zijn, vervangen worden door een nieuw (verzamel)gebouw met ruimte voor maatschappelijke of commerciële functies. Dit gebeurt uiteraard pas na besluitvorming en het vinden van passende vervangende huisvesting (in het gebied) voor de huidige gebruikers. Tegelijkertijd kan een begin worden gemaakt met het groener maken van het centraal gelegen parkeerplein.

Stap 4.

Na een eventueel vertrek van de daar gevestigde (garage)bedrijven, kunnen de percelen aan de P.C. Hoofdstraat worden herontwikkeld. Boven de maatschappelijke functies kunnen mogelijk woningen worden gerealiseerd. In deze stap wordt de openbare ruimte van de P.C. Hoofdstraat e.o. heringericht als verblijfsgebied.

Stap 5.

In deze laatste stap transformeren we de clusters op de hoek Geerlaan/Ridderstraat en hoek Vondellaan/Jan Luykenstraat naar appartementengebouwen. Dit kan pas nadat de op deze plek gevestigde winkels, bedrijven en maatschappelijke functies naar een nieuwe passende plek zijn verhuisd. Wanneer de aanwezige (gebouwde) parkeerplaatsen in het winkelcentrum optimaal benut en gebruikt worden, kan de parkeerplaats op de hoek Ridderstraat-Kerkweg komen te vervallen.



De Toekomst van Trelleborg?

Zoals gezegd is het belangrijk dat het gebied na iedere ontwikkeling altijd af is. Dat is ook zo in het geval Trelleborg toch besluit te vertrekken. Door het wegvallen van de milieubeperkingen ontstaat er dan ruimte voor een aantrekkelijke woonbuurt in een parkachtige setting. De buurt vormt de verbindende schakel tussen het St. Jorispark en P.C. Hooftstraat.



Referentiebeeld - Vondelpark overzijde Jan Luykenstraat



Referentiebeeld - sfeer woonpark



Droombeeld - woonpark op de locatie van Trelleborg

5. Vervolg



Entree Jongeren centrum de Loods

5. Vervolgstappen

Zoals eerder beschreven zullen nieuwe ontwikkelingen grotendeels bepaald, geïnitieerd en betaald worden door particuliere partijen. Hieronder een beknopt overzicht van de vervolgstappen die de gemeente van plan is te zetten.

- Het maken van een stedenbouwkundig programma van eisen voor de sporthal.
- Een inrichtingsplan maken voor het raamwerk van de openbare ruimte van de P.C. Hoofdstraat en omgeving, inclusief het openbaar gebied rondom de sporthal.
- In gesprek gaan met Trelleborg over een te sluiten intentieovereenkomst, met daarin afspraken over reorganisatie van het bedrijf en een nieuwe in- en uitrit op de Vondellaan voor vrachtverkeer.
- Resultaten parkeeronderzoek verder en uitgebreider bekijken in het kader van de transformatieopgave van het winkelcentrum (*Omgevingsvisie Ridderkerk*).
- Actief in gesprek blijven met ondernemers in het gebied en andere geïnteresseerde partijen over kansen en mogelijkheden.