

Onderbouwing BOPA Van der Valk Hotel Ridderkerk

Gemeente Ridderkerk



Colofon

Gegevens over het project:

Plannaam: Van der Valk Hotel Ridderkerk
Datum: 1 oktober 2025
Projectnummer Buro SRO: SR240387 (HvA | FZ)

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever: Wiegerinck

Gegevens Buro SRO:

Bezoekadres: 't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
Telefoon: 030-2679198
E-mail: utrecht@buro-sro.nl
Internet: www.burosro.nl



Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en aanduiding projectgebied	5
1.2	Omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit	6
1.3	Procedure	6
1.4	Leeswijzer	7
2	Huidige en nieuwe situatie	8
2.1	Beschrijving huidige situatie	8
2.2	Beschrijving nieuwe situatie	10
2.3	Beschrijving strijdigheid	13
3	Toetsing aan beleid	16
3.1	Rijksbeleid	16
3.2	Provinciaal beleid	16
3.3	Regionaal beleid	22
3.4	Gemeentelijk beleid	23
4	Aspecten fysieke leefomgeving en milieu	27
4.1	M.e.r.-beoordeling	27
4.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	28
4.3	Duurzaamheid en gezondheid	29
4.4	Water	30
4.5	Verkeer en parkeren	32
4.6	Natuur	33
4.7	Luchtkwaliteit	38
4.8	Geluid	38
4.9	Geur	39
4.10	Omgevingsveiligheid	40
4.11	Trillingen	46
4.12	Welstand	46
4.13	Archeologie, Cultuurhistorie en Erfgoed	47
4.14	Bodem	49
4.15	Activiteiten en milieuzonering	50
5	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	53
5.1	Voortraject	53
5.2	Participatie	53
5.3	Bestuurlijk overleg	53
6	Financiële haalbaarheid	56
7	Conclusie	57



BIJLAGEN

- Bijlage 1. Masterplan Van der Valk Hotel Ridderkerk 04-07-2025
- Bijlage 2. Aanmeldnotitie 08-07-2025
- Bijlage 3. Parkeernotitie 20-06-2025
- Bijlage 4. Quicksan Natuur Krommeweg 1 te Ridderkerk 28-01-2025
- Bijlage 5. Notitie inspectie teunisbloempijlstaart 13-06-2025
- Bijlage 6. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï 07-07-2025
- Bijlage 7. Beschouwing externe veiligheid 30-01-2025
- Bijlage 8. Voorafgaand onderzoek bodem 14-02-2024
- Bijlage 9. Activiteiten en milieuzonering 04-02-2025, aangepast 26-09-2025
- Bijlage 10. Participatieplan 05-02-2025
- Bijlage 11. Advies Archeologie Rotterdam 24-09-2025
- Bijlage 12. Berekening groepsrisico PM*

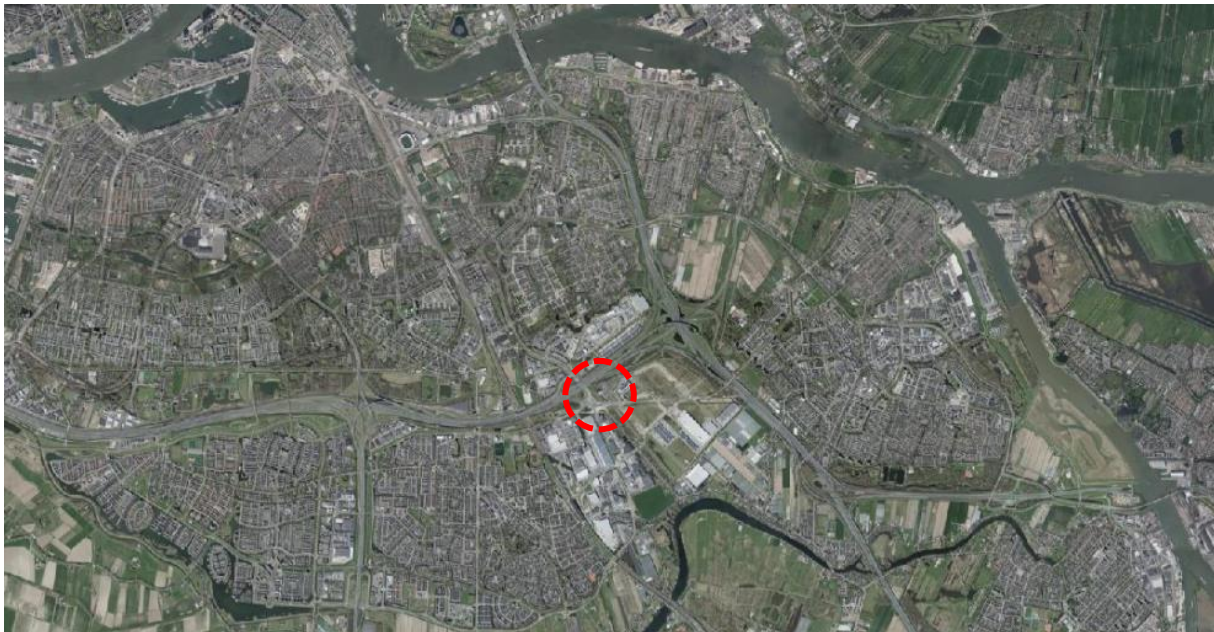


1 Inleiding

1.1 Aanleiding en aanduiding projectgebied

Voorliggende onderbouwing heeft betrekking op het uitbreiden van het Van der Valk hotel in Ridderkerk. Het voornemen is om in verschillende fases hotelkamers, congreszalen, kantoorruimtes, bowlingbanen, een bioscoop en een theater aan het complex toe te voegen. Hiervoor is door Wiegerinck een Masterplan (d.d. 17 juli 2024) opgesteld. De beoogde ontwikkeling past niet binnen de regels van het tijdelijke omgevingsplan (omgevingsplan van rechtswege) van de gemeente Ridderkerk. Derhalve dient met een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) van het tijdelijke omgevingsplan afgeweken te worden. Het betreft een gefaseerde aanvraag, waarbij eerst de procedure wordt doorlopen voor het afwijkend gebruik. In dat kader dient inzichtelijk te worden gemaakt dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Voorliggende onderbouwing voorziet hier in.

Het projectgebied betreft de locatie aan Krommeweg 1 te Ridderkerk. Het projectgebied staat kadastraal bekend onder de gemeente Ridderkerk en heeft een totale oppervlakte van circa 5 hectare. Op navolgende afbeeldingen is de globale ligging en begrenzing van het projectgebied weergegeven.



Globale ligging planlocatie, rood omkaderd (bron:)



Globale begrenzing planlocatie, rood omkaderd (bron:)

1.2 Omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit

Een buitenplanse omgevingsplanactiviteit is een activiteit die niet voldoet aan de regels van het omgevingsplan en niet vergunningvrij voor het bouwen is. Er zijn twee varianten:

1. Een activiteit waarvoor het omgevingsplan bepaalt dat een vergunning nodig is, maar het volgens de beoordelingsregels niet mogelijk is de vergunning te verlenen.
2. Een andere activiteit in strijd met het omgevingsplan.

Voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit gelden de beoordelingsregels uit het Bkl. Dat betekent dat de vergunning alleen wordt verleend:

- a. met het oog op een evenwichtige toedeling van functies (artikel 8.0a, tweede lid van het Bkl);
 - b. als daarbij voldaan wordt aan de beoordelingsregels uit artikel 8.0b tot en met 8.0e van het Bkl. Die beoordelingsregels komen overeen met de regels die gelden voor het opstellen van een omgevingsplan.
- Dat betekent dat ook de instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl gelden.

1.3 Procedure

In beginsel is bij een buitenplanse omgevingsplanactiviteit conform artikel 16.62 Omgevingswet de reguliere procedure van titel 4.1 Algemene wet bestuursrecht van toepassing. De beslistermijn is acht weken, die met zes weken verlengd kan worden. In sommige gevallen kan de uitgebreide procedure op basis van afdeling 3.4 van de Awb van toepassing verklaard worden. In beide gevallen bestaat de mogelijkheid voor bezwaar en beroep. Bij de uitgebreide procedure bestaat ook de mogelijkheid zienswijzen tegen het ontwerpbesluit in te dienen.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid (o.a. resultaten van de omgevingstafel, de participatie en het bestuurlijk overleg). Hoofdstuk 3 omvat een beschrijving van de huidige situatie waarbij zowel de ruimtelijke aspecten als functionele aspecten aan de orde komen. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de beoogde ontwikkeling.

In hoofdstuk 5 wordt het voorgenomen plan getoetst aan het omgevingsplan van rechtswege en worden de strijdigheden in beeld gebracht. Aansluitend daarop wordt in hoofdstuk 6 het van toepassing zijnde beleidskader voor de locatie/het gebied verwoord. In hoofdstuk 7 wordt getoetst aan de aspecten met betrekking tot de fysieke leefomgeving, waarbij eveneens wordt ingegaan op de verschillende milieuaspecten.

In hoofdstuk 8 komt de financiële haalbaarheid van het initiatief aan de orde. Tot slot wordt in hoofdstuk 9 een algehele conclusie getrokken.



2 Huidige en nieuwe situatie

2.1 Beschrijving huidige situatie

De locatie van het hotel, gelegen aan de A15, is goed bereikbaar vanuit verschillende richtingen. Het hotel ligt op een centrale plek tussen Barendrecht, Ridderkerk en Rotterdam, omringd door diverse landschappelijke structuren. Diverse landschappelijke structuren, zoals het spoor, de snelweg en een historische dijk, verdelen het landschap in verschillende deelgebieden. Rondom het projectgebied worden deze deelgebieden gekenmerkt door bedrijvigheid. Daarnaast wordt momenteel 'Nieuw Reijerwaard' ontwikkeld, waarvan het masterplan in 2014 is vastgelegd.

Het Van der Valk Hotel in Ridderkerk onderscheidt zich door een ruime en overzichtelijke opzet. Het terrein is toegankelijk via een ingang aan de zuidzijde, met parkeerplaatsen strategisch gesitueerd aan zowel de linker- als rechterzijde. In totaal zijn thans 580 parkeerplaatsen aanwezig. Aan de zuidwestelijke kant van het terrein bevindt zich een groen gebied, waarin een historische boerderij staat die bijdraagt aan het karakter van de locatie. Deze boerderij is recent gerenoveerd, met de bedoeling om er trouwerijen e.d. te kunnen organiseren, maar daarvoor is het pand niet in gebruik genomen.



Bestaande situatie (bron: nieuwreijerwaard.eu)

Het hotelgebouw heeft een opvallend ontwerp met een ovaalvormig hoofdvolume. De hotelkamers bevinden zich op de bovenste verdiepingen, terwijl de begane grond en de eerste verdieping zijn gereserveerd voor zalen, het restaurant, de ontbijtzaal en logistieke voorzieningen. De entree van het gebouw trekt de aandacht door een markante luifel en een gevel met golvende lijnen, wat het geheel een unieke en herkenbare uitstraling geeft.

Onderstaande afbeeldingen geven een impressie van de huidige situatie weer.



Impressie huidige situatie (bron: Google Maps)

2.2 Beschrijving nieuwe situatie

De toekomstige situatie van het Van der Valk Hotel Ridderkerk voorziet in een omvangrijke uitbreiding en modernisering van het bestaande complex. Hiervoor is door Wiegerinck het Masterplan Van der Valk Hotel Ridderkerk (d.d. 4 juli 2025) opgesteld. Dit Masterplan is als bijlage 1 bijgevoegd.



3D-impresie toekomstige situatie (bron: Masterplan Wiegerinck, 4 juli 2025)

Het Masterplan omvat een gefaseerde uitbreiding met 160 extra hotelkamers (van 140 naar 300) en het toevoegen van diverse functies, waaronder congreszalen, kantoorruimtes, bowlingbanen, een bioscoop en sport- en wellnessfaciliteiten. Deze aanvullende functies zijn noodzakelijk om het hotel ook op lange termijn aantrekkelijk te houden voor bezoekers. Het gaat om aan het hotel verbonden functies en niet om zelfstandige functies. Daarmee vormt het initiatief geen 'bedreiging' voor de voorzieningenstructuur binnen de gemeente Ridderkerk; het is veeleer een kwalitatieve aanvulling.

Overigens werd voorheen in het Masterplan in planonderdeel 05 nog gesproken van een combinatie met long stay-appartementen. Er wordt thans niet meer van long stay-appartementen uitgegaan; het gaat ook hier om reguliere en ondersteunende hotelfuncties.

Gemeenschappelijke regeling Nieuw Reijerwaard

De gemeenten Barendrecht, Ridderkerk en Rotterdam hebben gezamenlijk de ontwikkeling van Nieuw Reijerwaard op zich genomen. Hiertoe hebben zij per 1 januari 2012 de Gemeenschappelijke Regeling Nieuw Reijerwaard (GRNR) opgericht. In een gemeenschappelijke regeling maken deelnemers afspraken over hun onderlinge samenwerking en wordt bepaald hoe taken en bevoegdheden centraal worden uitgevoerd. In dat verband zijn vanuit de GRNR bij brief van 28 augustus 2017 de contouren van een overeenkomst met Ridderster Beheer/Van der Valk Ridderkerk geschetst. Het betreft de verkoop van de gebieden waarop de wijzigingsbevoegdheid in artikel 17.3 van

het inpassingsplan 'Bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard' op toeziet. Vervolgens is een koopovereenkomst (OVK/00055) gesloten met GRNR, waarbij de betreffende gronden in het geheel eigendom worden van Ridderster Beheer / Van der Valk. Daarbij is aangegeven dat ten aanzien van het voornemen om de gronden een horecabestemming te geven, er een wijzigingsbevoegdheid ten aanzien van het Verkochte in het Inpassingsplan Bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard is voorzien. Bovendien is aangegeven dat GRNR ermee bekend is dat Ridderster Beheer voornemens is om op korte termijn gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid in het Inpassingsplan 'Bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard' om de bestemming te wijzigen in "horeca" of daaraan ondersteunend en gelieerd. Van der Valk heeft nimmer de intentie gehad om hier bedrijven (in categorie 4.1) te realiseren. Daarbij past het binnen de mogelijkheden die de provincie op dit punt biedt (zie paragraaf 3.2.2), zijn er geen belemmeringen vanuit het aspect externe veiligheid (zie paragraaf 4.10) en vormt het geen belemmering voor omliggende bedrijven (zie paragraaf 4.15).

Inpassing boerderij

De uitbreidingen worden rondom het bestaande hotel gerealiseerd, waarbij de recent gerenoveerde historische boerderij op het terrein een prominente en centrale positie behoudt. De boerderij wordt geïntegreerd in een groene zone die ruimte biedt voor recreatieve en ecologische functies, waarmee de historische en landschappelijke waarde behouden blijft. De boerderij zelf zal een functie gaan vervullen ten dienste van het hotel, bijvoorbeeld op het gebied van wellness. Dit wordt nog nader uitgewerkt.

Ontsluiting

De toegang tot het terrein bevindt zich, net als in de huidige situatie, aan de Verbindingsweg aan de zuidzijde van de locatie. Tevens wordt een logistieke route voorzien aan de noordzijde van de locatie. De parkeerfaciliteiten worden heringericht en uitgebreid om aan de toegenomen vraag te voldoen. Het ontwerp maakt gebruik van een efficiënte oost-west as en zorgt voor korte loopafstanden tussen de verschillende functies. De parkeerplaatsen worden logisch ingedeeld (zie paragraaf 4.5.2), met duidelijke zichtlijnen en goed bereikbare entrees. Een nieuw ontworpen hoofdentree en lobby vervangen de bestaande entree, waarbij een deel van de huidige luifel en fietsenstalling wordt gesloopt. Hierdoor ontstaat een nieuw, open gezicht naar het formele binnenplein, dat een centraal en uitnodigend karakter krijgt.

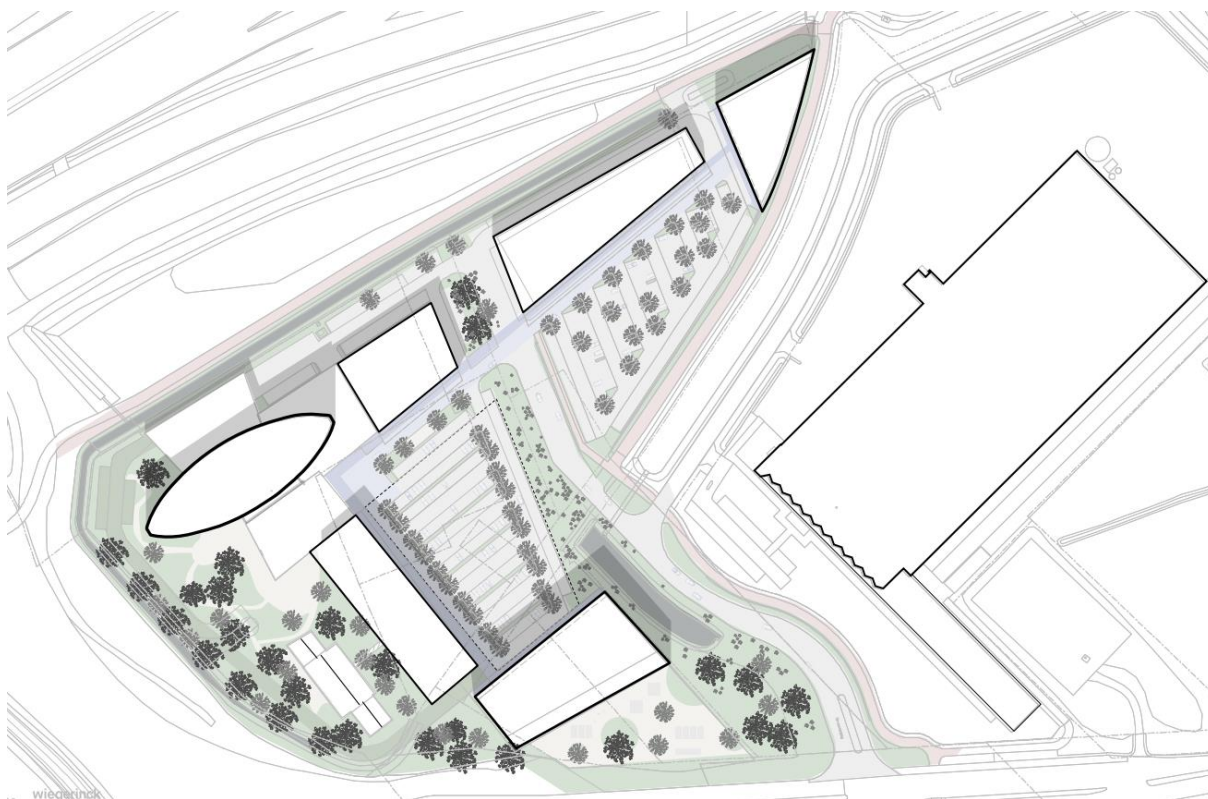
Duurzaamheid

Duurzaamheid is een kernwaarde in het masterplan. Het ontwerp maakt gebruik van groene daken, oevervegetatie en diverse beplanting om bij te dragen aan het ecologische evenwicht, de vergroening van de omgeving en klimaatadaptatie. Er wordt rekening gehouden met omgevingsfactoren zoals de nabijheid van de snelweg en de bijbehorende geluidsimpact, terwijl het uitzicht van omliggende bewoners en bedrijven zorgvuldig wordt meegenomen in het ontwerp. Dit komt nader aan de orde bij de activiteit 'bouwen'. Dat geldt ook voor de benodigde maatregelen op het gebied van klimaatadaptatie.

Het Masterplan waarborgt eenheid en samenhang in de uitbreiding door middel van een beeld- en kwaliteitsdocument, waarin de architectonische en landschappelijke uitgangspunten worden vastgelegd. Met deze ambities wordt het Van der Valk Hotel Ridderkerk niet alleen een aantrekkelijke leisure-locatie, maar ook een ecologische en economische meerwaarde voor de omgeving. Deze ontwikkeling sluit aan bij de wens om de gemeente Ridderkerk verder te vergroenen en haar positie als groenste gemeente van het eiland IJsselmonde te versterken.



Navolgende afbeelding geeft een impressie van de toekomstige situatie weer.



Masterplan (bron: Masterplan Wiegerinck, 4 juli 2025)

Toelichting plangebied

De aangegeven bouwvlakken gelden als uiterste grenzen voor de gevelpositionering van de te ontwikkelen gebouwen. Tevens hebben we een zone aangegeven waarbinnen een luifel of een luifelachtige constructie in de ontwerpen aanwezig dient te zijn ter begeleiding van de promenade.

De opgegeven goot- en bouwhoogten, evenals de m² footprint, dienen gehanteerd te worden als maxima die niet overschreden mogen worden. Tevens geldt er een richtinggevend geheel ten behoeve van het aantal bouwlagen binnen deze maximumhoogtes.

De arceringen geven de verschillende functies aan die de gebouwen binnen de betreffende gearceerde vlakken mogen hebben. De genoemde functies hebben een directe relatie met de door de gemeente Ridderkerk gehanteerde terminologie. De aangegeven parkeerzones kenmerken zich door een dubbele mogelijkheid. Én de optie om te parkeren op maaiveld én de optie voor een gebouwde parkeervoorziening. Het plangebied strekt zich over een aantal kadastrale percelen uit. Hiertoe hebben we zowel de kadastrale percelen aangegeven als ook de grens van het plangebied.

Ontwerp openbare ruimte

Door aanpassingen aan met name het aanpalende hotelvolume heeft de boerderij meer ruimte c.q. 'lucht' gekregen waardoor het bijzondere karakter beter tot zijn recht komt. In het verleden is uit onderzoek gebleken dat vooral de gevels aan de zuidwestzijde (aan de Verbindingsweg) monumentale waarde hebben. Juist deze zijde van het gebouw krijgt alle ruimte in het plan. De zichtbaarheid vanuit de openbare weg is daarmee gewaarborgd.



De groenzone aan de zijde van de Verbindingsweg kan in de toekomst ingezet worden voor de ontspanning van de gasten. Enerzijds vanuit een recreatieve functie, anderzijds vanuit de fitness/sport-achtige functie. Het groen dat op de situatietekening is weergegeven is nu reeds in grote mate op de locatie aanwezig. Er wordt wel kwaliteit toegevoegd aan het groen en tevens zullen de huidige waterpartijen een echt onderdeel gaan uitmaken van dat groen. De waterberging krijgt hiermee ook een impuls, al is de algemene waterberging reeds centraal op Nieuw Reijerwaard geregeld en hoeven daar op het terrein dus geen voorzieningen voor te worden getroffen.

Het groen op de hoge drukgasleidingen is ook reeds nu aanwezig en betreft geen aanvullend groen. Voor de bebouwing geldt dat deze op minimaal 5m afstand van de buisleidingen gepositioneerd dient te zijn en dat is ook voorzien. Groen kan op de buisleidingen geplaatst worden, mits het geen grote boompartijen zijn en dat is ook niet de intentie..

De invulling van de kavel aan de uiterste oostzijde van het terrein is gemaximeerd op de terreingrenzen. Er zijn hierbij geen directe belangen van direct aangrenzende panden in het geding. Hiermee kunnen, ondanks de afwijkende vorm van het kavel, toch een goede ontwikkeling in het geheel van Nieuw Reijerwaard worden gewaarborgd.

De promenade vormt het verbindend element ten behoeve van de entrees van de diverse gebouwen. De nieuwe hoofdentree van het hotel vormt daarbij de meest markant vormgegeven entree, zodat deze te allen tijde opvalt en prominent aanwezig is. De overige entree zijn daar ondergeschikt aan. In het nieuwe masterplan is een referentie voor deze markante entree opgenomen.

De verkeersstromen zijn in het Masterplan geoptimaliseerd. Het overgrote deel van het parkeerterrein is te bereiken zonder de promenade te passeren. Daar waar een passage is voorzien wordt deze ruimtelijk goed vormgegeven ten einde een veilige overgang te creëren. Dit is namelijk ook de plek waar de logistieke stroom de promenade passeert. Daarna bevindt de logistiek zich aan de achterzijde van de gebouwen om zo ook uit het zicht te zijn van de gasten. Feitelijk de zone tegen de sloot aan de noordzijde aan, waar vanuit het hotel aangevoerd wordt, het leisure/bioscoopgebouw en het kopgebouw.

Het aspect verkeer en parkeren komt nader aan bod in paragraaf 4.5.

2.3 Beschrijving strijdigheid

Huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden

Alle voorheen geldende bestemmingsplannen maken thans onderdeel uit van het tijdelijke deel van het omgevingsplan. Voor de locatie gold het provinciaal inpassingsplan 'Bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard', zoals vastgesteld door de Provinciale Staten van Zuid-Holland op 26 juni 2013. De navolgende afbeelding geeft een uitsnede van het provinciaal inpassingsplan 'Bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard' weer.





Uitsnede inpassingsplan 'Bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Het projectgebied heeft in de enkelbestemmingen 'Horeca', 'Bedrijventerrein', 'Groen', 'Verkeer' en 'Water'. De gronden ter plaatse van het bestaande hotel zijn voorzien van 'Horeca', op grond waarvan een hotel- annex horecabedrijf met de daarbij behorende voorzieningen is toegelaten. Nagenoeg het gehele betreffende perceel is voorzien van een bouwvlak waar een maximum bouwhoogte geldt van 23 meter (westelijk deel) en 17 meter (oostelijk deel).

De historische boerderij is voorzien van een eigen bouwvlak waarin de bestaande situatie is vervat. Hier geldt een maximum goot- en bouwhoogte van resp. 4 en 9 meter. Dat bouwvlak is voorzien van de functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden' ter bescherming en behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

Het oostelijke en zuidelijke deel van het onderhavige projectgebied is voorzien van 'Bedrijventerrein'. Hier worden mogelijkheden geboden voor met name agrologistiek, agro- en foodgerelateerde bedrijven, bedrijven op het gebied van be- of verwerkende agrologistiek en bedrijven uit de voedings- en genotsmiddelenindustrie met ondergeschikte kantoorfuncties, maar ook aan glastuinbouwbedrijven en een bedrijfsactiviteit voor de productie van energie uit de vergisting, verbranding en/of vergassing van biomassa. Tevens is het oostelijke deel voorzien van de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.2, terwijl het zuidelijke deel is voorzien van de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.1, alsmede van de functieaanduiding 'parkeerterrein uitgesloten'.

De beide bestemmingsvlakken zijn volledig aangeduid als bouwvlak die 100% bebouwd mogen worden, met een maximum bouwhoogte van 20 meter.

Tevens zijn de beide delen voorzien van de gebiedsaanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 1'. Op grond hiervan waren burgemeester en wethouders bevoegd om de bestemming 'Bedrijventerrein', onder voorwaarden, te wijzigen in de bestemming 'Horeca'. Onder de omgevingswet komt het dan in aanmerking voor een binnenplanse omgevingsplanactiviteit (OPA). Nu er een verbreding van de hotelfunctie beoogd wordt en het voorgenomen

initiatief niet op alle punten voldoet aan de gestelde bouwregels, past het initiatief niet geheel binnen de mogelijkheden voor een dergelijke procedure en is gekozen voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA).

Tevens geldt ter plaatse het 'Wijzigingsplan archeologie bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard' (vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Ridderkerk, d.d. 20 februari 2018). Het onderhavige perceel is hierin niet voorzien van 'Waarde – Archeologie'.

Strijdigheden initiatief in relatie tot omgevingsplan

Het beoogde gebruik past niet volledig binnen de mogelijkheden van 'Horeca' en 'Bedrijventerrein' en is daarmee strijdig met het tijdelijk deel van het omgevingsplan:



3 Toetsing aan beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Dit is een combinatie van beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuw strategisch beleid. De grote en complexe opgaven, zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland gaan veranderen. De NOVI bevat een toekomstperspectief met de ambities van het Rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. duurzaam economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond.

Planspecifiek

Onderhavig initiatief past binnen de derde prioriteit, waarmee het initiatief passend is binnen de intenties van dit rijksbeleid. Gezien de aard en omvang van het initiatief is de NOVI verder niet specifiek van toepassing op het projectgebied.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie provincie Zuid-Holland

De meeste recente versie van de Omgevingsvisie van de provincie Zuid-Holland is in werking getreden op 1 mei 2024. De Omgevingsvisie bestaat uit vier onderdelen:

1. Ruimtelijke hoofdstructuur

De ruimtelijke hoofdstructuur toont de essentie en de samenhang van verschillende ruimtelijke beleidskeuzes uit de Omgevingsvisie. Het integrale kaartbeeld van de ruimtelijke hoofdstructuur is opgebouwd uit de volgende kaartbeelden:

- het dagelijks stedelijk systeem, dat bestaat uit de stedelijke agglomeratie en de daarmee via hof (hoogwaardig openbaar vervoer) verbonden regiokernen;
- de hoogstedelijke zone tussen Leiden en Dordrecht;
- het logistiek-industriële systeem van mainport, greenports langs vaarwegen en zware infrastructuur;
- de samenhang van grote landschappelijke eenheden met de stedelijke agglomeratie;
- de groene ruimte en de groenblauwe structuur;
- het bodem- en watersysteem;
- energie.



2. Ambities en sturing

De provincie wil meer vertrouwen geven aan maatschappelijke initiatieven. De provincie werkt daarom vanuit een aantal sturingsprincipes: opgavegericht, provinciaal belang en maatwerk.

De provincie heeft zes richtinggevende ambities in de fysieke leefomgeving. Deze ambities zijn geworteld in de historie, ligging en economische structuur van Zuid-Holland en zijn gekoppeld aan de strategische uitdagingen waar de regio voor staat. De provincie heeft de volgende ambities:

- naar een klimaatbestendige delta;
- naar een nieuwe economie: the next level;
- naar een levendig meerkernige metropool;
- energievernieuwing;
- best bereikbare provincie;
- gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.

3. Omgevingskwaliteit

Onder 'omgevingskwaliteit' wordt verstaan: het geheel aan kwaliteiten die de waarde van de fysieke leefomgeving bepalen. De volgende onderdelen vormen de basis van de omgevingskwaliteit:

- een beschrijving van de unieke kwaliteiten van Zuid-Holland: de drie deltalandschappen, de Zuid-Hollandse steden en de strategische ligging in internationale netwerken;
- een beschrijving van de bestaande omgevingskwaliteit op basis van de leefomgevingstoets, met aandacht voor aspecten van milieukwaliteit. Hiertoe implementeert de provincie de beleidscyclus en monitor Omgevingskwaliteit;
- een nadere uitwerking van het provinciale beleid voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit, op basis van de 'kwaliteitskaart' en de 'richtpunten ruimtelijke kwaliteit'.

4. Beleidskeuzes

De provincie heeft in de Omgevingsvisie een overzicht gemaakt van samenhangende beleidskeuzes (zie Omgevingsvisie Zuid Holland).

Planspecifiek

1. Ruimtelijke hoofdstructuur

De ruimtelijke hoofdstructuur is voor het beoogde initiatief niet specifiek van belang gezien de beperkte aard en omvang van het initiatief.

2. Ambities en sturing

De ambities van de provincie zijn niet specifiek van toepassing voor het initiatief, maar vormen tevens geen belemmering voor de ontwikkeling.

3. Omgevingskwaliteit

Voor de beoogde ontwikkeling is de omgevingskwaliteit wel van belang. Hiervoor zullen de relevante kaartlagen van de kwaliteitskaart en de bijbehorende richtpunten nader worden omschreven.



Laag van de ondergrond

Zoals in heel Zuid-Holland hebben water en menselijke activiteiten grote invloed gehad op de geomorfologie van dit deel van de provincie. Het land in de delta is uitgebreid door de aanleg van dijken rond droogvallende gronden. Deze gronden bestaan voornamelijk uit klei, die voedselrijk en draagkrachtig is. De deltawateren maken deel uit van het deltacomplex, waar de estuariën dynamiek een belangrijk natuurlijk kenmerk is. Nauw verbonden met de deltawateren zijn de niet-ingepolderde, buitendijkse kleigronden, zoals slikken, (bekade) gorzen, grienden, wilgenbossen en uiterwaarden langs de rivieren. Dit zijn natuurlijke landschappen waar ruimte is voor dynamische processen. Ontwikkelingen op deze gronden dienen bij te dragen aan het behoud van ruimte voor de dynamische natuurlijke processen en zoet-zoutovergangen in de deltawateren en natuurlijke buitendijkse gebieden.

Het initiatief voorziet in het uitbreiden van het hotel met verschillende functies. Hier zijn de dynamische natuurlijke processen van het landschap maar beperkt waarneembaar. Verder heeft het initiatief geen invloed op de zoet-zout overgang in de deltawateren. Geconcludeerd kan worden dat het initiatief binnen de richtlijnen van deze kaartlaag.

Laag van de cultuur- en natuurlandschappen

De kreken in deze polders (herkenbaar door microreliëf en een kronkelige loop) en beplante dijken zijn belangrijke structurerende elementen. Er is een grote mate van openheid met contrasten tussen buitendijkse natuur en strak verkavelde agrarische polders. De dorpen liggen als compacte kernen in het landschap, veelal op het kruispunt van een dijk en een kreek aan de rand van een polder. Overige bebouwing ligt langs de dijken en spaarzaam in de polders zelf. Kenmerkende contrasten tussen de regelmatige patronen in de polder van wegen en verkaveling en de kronkelige kreken. Havenkanalen vormen plaatselijk bijzondere elementen, waarbij ontwikkelingen langs de kanalen de ruimtelijke en recreatieve relatie tussen dorp en open water versterken. Een belangrijk uitgangspunt voor dit gebied is dat de bebouwing wordt geconcentreerd in of nabij compacte kernen en niet in het open middengebied van de polders. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in een uitbreiding van het huidige Van der Valk hotel met onder andere congreszalen, kantoorruimtes, een bioscoop en aanvullende voorzieningen. Er wordt gebruik gemaakt van bestaande bouwmogelijkheden en er wordt alleen afgeweken van de toegestane functies. Tegelijkertijd wordt ingezet op een groene inrichting van het projectgebied. Het open karakter van het middengebied van de polders blijft behouden. Hieruit kan worden geconcludeerd dat het initiatief in overeenstemming is met de richtlijnen van deze kaartlaag.

Laag van de stedelijke occupatie

De stads- en dorpsrand is de zone op de grens van bebouwd gebied en landschap. Het is het deel van stad of dorp met potentie voor een hoogwaardig en geliefd woonmilieu, doordat hier de genoegens van stedelijk en buiten wonen bij elkaar komen; de nabijheid van voorzieningen gecombineerd met het vrije zicht en het directe contact met het buitengebied. De relatie tussen bebouwd gebied en landschap is afhankelijk van de karakteristieken van de bebouwingsrand en die van het aangrenzende landschap. Ontwikkelingen aan de stads- of dorpsrand dragen bij aan het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteit. Het projectgebied ligt langs de snelweg en in de directe omgeving zijn voornamelijk andere bedrijven aanwezig. Daarnaast is in de omgeving veel groen aanwezig, wat met de voorgenomen ontwikkeling blijft behouden. Er wordt ingespeeld op een groene inrichting.

Ontwikkelingen aan de stads- of dorpsrand dragen bij aan het creëren van een overgangszone met een passende ruimtelijke kwaliteit. Het projectgebied bevindt zich langs de snelweg en in de omgeving is voornamelijk



bedrijvigheid aanwezig. Daarnaast kenmerkt de omgeving zich door een aanzienlijke aanwezigheid van groen, dat met de voorgenomen ontwikkeling behouden blijft. De plannen sluiten aan bij deze context door een groene inrichting van het gebied te integreren.

4. Beleidskeuzes

Herkenbaar open zeekleipolderlandschap

Na de grote stormvloed in de 14e eeuw is IJsselmonde in de loop van honderden jaren door bedijking van opwassen en aanwassen ontstaan. De op- en aanwasvelden zijn moeilijk van elkaar te onderscheiden door de grote mate van verstedelijking die op het eiland heeft plaatsgevonden. Grote delen van en soms gehele polders zijn bebouwd. Eén van de ambities voor dit gebied is het versterken van de polders als onderscheidende ruimtelijke eenheden met een eigen karakter. Bij (nieuwe) ontwikkelingen (recreatie, natuur, verbreden landbouw) uitgaan van een sterke en eigen identiteit per polder. Eenheid en herkenbaarheid gaan voor absolute openheid. Aangezien het projectgebied reeds voor een groot deel verhard is, wordt geen grote afbreuk gedaan aan de openheid van de polders. En met de groene invulling wordt het plan ingepast in de huidige groene omgeving. Herschrijf formeel

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het initiatief past binnen de Omgevingsvisie van de provincie Zuid-Holland.

3.2.2 Zuid-Hollandse Omgevingsverordening

Op 1 mei 2024 is de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening in werking getreden. In de verordening stelt de provincie regels aan ruimtelijke ontwikkelingen. De Omgevingsverordening draagt bij aan het realiseren van de provinciaal ruimtelijke beleid zoals dat benoemd is in de Omgevingsverordening. De verordening omvat in aanvulling op de Omgevingsvisie toetsbare criteria waaraan planvorming moet voldoen.

Ruimtelijke kwaliteit

In artikel 7.43 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat een omgevingsplan bepalingen in acht neemt ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit. Onder de volgende voorwaarden kan ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit worden voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling:

- a. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en houdt rekening met de relevante richtpunten (inpassen);
- b. als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen), wordt deze alleen toegelaten mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft;
- c. als de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren), wordt deze alleen toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd.

Ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit is sprake van een vorm van inpassen (sub a), omdat de ontwikkeling zich afspeelt op het niveau van een kavel en past bij de aard en de schaal van het gebied. Met de stedenbouwkundige invulling van de beoogde nieuwbouw is zoveel mogelijk rekening gehouden met de bestaande gebiedsidentiteit. De relevante richtpunten van de kwaliteitskaart en gebiedsprofielen zijn reeds onder 'Omgevingsvisie Zuid-Holland' toegelicht. Hieruit blijkt dat het plan aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart en gebiedsprofielen voldoet.



Risico's van klimaatverandering

In artikel 7.41a van de Omgevingsverordening is opgenomen dat rekening gehouden moet worden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering, tenminste voor zover het betreft de risico's ten aanzien van:

- a. wateroverlast door overvloedige neerslag;
- b. overstroming;
- c. hitte;
- d. droogte.

alsmede de effecten van de gevolgen op het risico van bodemdaling.

Wateroverlast

Uit de Klimaatatlas van de provincie Zuid-Holland blijkt dat het onderhavige gebied niet gevoelig is voor extreme neerslag. Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt rekening gehouden met de waterhuishouding en zullen de richtlijnen vanuit het waterschap in acht genomen worden.

Overstroming

Uit raadpleging van de overstromingskaart van de Klimaatatlas van Zuid-Holland blijkt dat ter plaatse van het projectgebied voor de primaire waterkeringen een kleine overstromingskans van toepassing is (1/300 tot 1/3.000 per jaar). Specifieke maatregelen met betrekking tot overstroming worden daarom niet noodzakelijk geacht.

Hitte

Het stedelijk hitte eiland effect kan een significant effect hebben op de gezondheid van de bewoners indien deze groot genoeg wordt. Voor het projectgebied ligt de gemiddelde hiervan op 1,3 graden Celsius boven het buitengebied. Het initiatief voorziet in een toename van de hoeveelheid verharding en bebouwing, maar voorziet ook in het toevoegen van groen in de toekomstige situatie. De verwachting daarom is dat het stedelijk hitte eiland effect beperkt zal toenemen.

Droogte

In extreem droge jaren bestaat het risico dat het grondwater zal verzouten als gevolg van de natuurlijke deltaprocessen. Terwijl dit geen direct negatief effect heeft op het beoogde gebruik, is het wel mogelijk dat de verzilting mogelijk negatief effect zal hebben op de buitenruimte. Gezien de beperkte omvang van het initiatief zijn maatregelen om verzilting tegen te gaan niet van toepassing.

Bodemdaling

Onder bepaalde omstandigheden kan de ondergrond waarop gebouwen gerealiseerd worden inklinken, zoals bij het oxideren van veen, het verlagen van de grondwaterspiegel, het ophogen van de bodem en het overbelasten van de bodem. De verwachting voor het projectgebied is dat tot het jaar 2100 het projectgebied met 5 centimeter zal dalen ten opzichte van het huidige peil. Bij de technische uitwerking van het initiatief moet hiermee rekening worden gehouden om zo negatieve effecten te voorkomen.

Bedrijven

Artikel 7.52 (bedrijven) lid 1 en 2 bepaalt dat een omgevingsplan voor een bedrijventerrein bedrijven de maximaal mogelijke milieugebruiksruimte dient te bieden voor geluid en geur, passend bij de omgeving van het terrein, waarbij tevens rekening moet worden gehouden met vastgestelde en toekomstige ontwikkelingen. Voor een deel van het



onderhavige initiatief geldt dat er al een horecabestemming geldt, waardoor dit deel van de beoogde uitbreiding past binnen het provinciaal omgevingsbeleid.

Het andere deel van de beoogde uitbreiding doet zich voor op gronden met de bestemming 'Bedrijventerrein'. Van belang is dat het initiatief niet ten koste gaat van de bruikbaarheid van de percelen voor omliggende bedrijven waar bedrijven tot en met categorie 4.2 zijn toegelaten. Met het oog hierop is een specifiek onderzoek uitgevoerd naar de milieuzonering en de aard van de activiteiten van de omliggende bedrijven (zie paragraaf 4.15). Dit onderzoek richtte zich op de vraag of de voorgenomen ontwikkeling beperkingen zou opleggen aan de bestaande en vergunde bedrijfsvoering van deze bedrijven. Uit de resultaten blijkt dat de milieuruimte van de omliggende bedrijven, waaronder hun mogelijkheden op het gebied van geluid- en geuremissies, volledig behouden blijven en dat de voorgenomen uitbreiding van het hotel geen negatieve invloed heeft op hun bedrijfsvoering of uitbreidingsmogelijkheden van nabijgelegen bedrijven. Daarmee is ook dit deel van de beoogde uitbreiding van het hotel ruimtelijk aanvaardbaar en passend binnen de omgevingsverordening.

Tevens dient benadrukt te worden dat de betreffende gronden in het provinciale inpassingsplan voorzien zijn van een wijzigingsbevoegdheid om 'Bedrijventerrein' te wijzigen in 'Horeca'. Wijzigingsbevoegdheden zijn onder de Omgevingswet evengoed onderdeel van het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Tevens zijn met het oog op die wijzigingsbevoegdheid de gronden ook aangekocht van de Gemeenschappelijke Regeling Nieuw Reijerwaard (GRNR).

Daarnaast maakt lid 3 van artikel 7.52 expliciet mogelijk dat bedrijven of functies uit milieucategorie 1 en 2, waaronder een hotel valt, toch kunnen worden toegelaten indien dit noodzakelijk is voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Gesteld kan worden dat het hotel een belangrijke ondersteunende rol vervult voor onder andere de omliggende bedrijvigheid, door het bieden van verblijfsmogelijkheden voor zakelijke bezoekers en werknemers, het versterken van de vestigingsvoorwaarden voor bedrijven in de regio en het verbeteren van de uitstraling van het terrein. Tevens wordt ten zuiden van de onderhavige locatie, in 'De Stationstuinen' in Barendrecht, circa 3.500 woningen gerealiseerd, wat ook gepaard gaat met een behoefte aan voorzieningen, zoals een hotel met bijbehorende functies wat met het voorliggende initiatief mogelijk wordt gemaakt. Gesteld kan worden dat er hiermee sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Balansregeling

De voorgenomen uitbreiding van het hotel betreft een ontwikkeling die voor wat betreft de planonderdelen 1 en 2 uit het Masterplan binnen de bestaande planologische functie 'Horeca' past, maar waarvan de planonderdelen 3, 4 en 5 uit het Masterplan zich tevens uitstrekken over gronden met de functie 'Bedrijventerrein'. Daarbij is er de bevoegd om 'Bedrijventerrein', onder voorwaarden, te wijzigen in 'Horeca'. Op grond van artikel 7.86 van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening kan van de regels worden afgeweken, mits voldoende wordt gemotiveerd dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de doelstellingen van de provinciale bepalingen.

Hoewel het om een aanzienlijke uitbreiding van het hotel gaat, blijft de kern van de ontwikkeling het versterken van een bestaande functie die al planologisch is toegestaan. Het hotel is nu legaal aanwezig en maakt deel uit van de ruimtelijke structuur van het gebied. De uitbreiding sluit aan bij deze bestaande functie en introduceert geen nieuwe of afwijkende activiteit die niet past binnen het gebied. Dat een deel van de uitbreiding plaatsvindt op gronden met



de bestemming “Bedrijventerrein” verandert dit niet wezenlijk, zeker ook gelet op de aan deze gronden toegekende wijzigingsbevoegdheid.

Belangrijk is dat de provinciale belangen die zijn vastgelegd in afdeling 7.3 van de Omgevingsverordening, zoals het beschermen van de milieuruimte voor omliggende bedrijven en het voorkomen dat bedrijventerreinen in planologische waarde worden beperkt, niet onevenredig worden geraakt. Uit de onderzoeken blijkt dat de omliggende bedrijven, waaronder Van Gelder, in hun gebruiks- en uitbreidingsmogelijkheden niet worden beperkt. Een hotel wordt op grond van het Besluit kwaliteit leefomgeving niet aangemerkt als geluidgevoelig gebouw. Daardoor worden er geen strengere milieunormen van toepassing en blijft de milieuruimte van omliggende bedrijven ongewijzigd. Daarmee is verzekerd dat de belangen van de provincie, zoals de bescherming van de bedrijvigheid, behouden blijven.

Daarnaast wordt door de ligging van het plangebied nabij de rijksweg A15 en de aanwezigheid van een goede regionale ontsluitingsstructuur gewaarborgd dat de intensivering van de verkeersgeneratie kan worden opgevangen zonder dat de bereikbaarheid van omliggende bedrijven onevenredig in het gedrang komt. Ook vanuit ruimtelijk en landschappelijk oogpunt is geen sprake van een onevenredige aantasting van provinciale waarden.

Gelet op het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat de toepassing van artikel 7.86 van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening hier gerechtvaardigd is. Hoewel sprake is van een aanzienlijke uitbreiding, betreft het een voortzetting en versterking van een reeds planologisch toegestane horecafunctie. De afwijking van de bepalingen van de Omgevingsverordening leidt niet tot onevenredige afbreuk aan de provinciale belangen en voorziet bovendien in een betere balans tussen provinciale en gemeentelijke doelstellingen.

Conclusie

Gezien het voorgaande dient er geconcludeerd te worden dat er geen belemmeringen zijn voor het voorgenomen plan vanuit de Omgevingsverordening.

3.3 Regionaal beleid

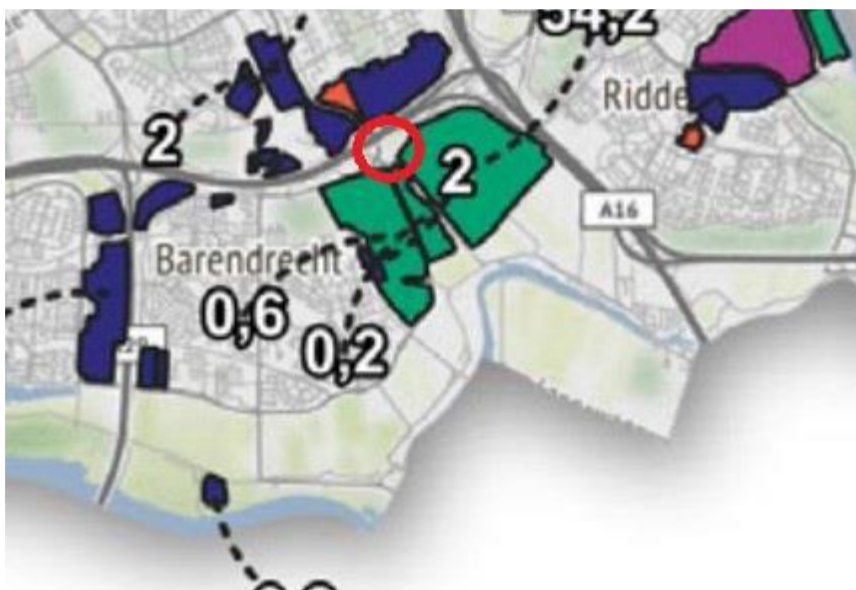
Strategie Bedrijventerreinen MRDH 2023-2030

De Metropoolregio Rotterdam Den Haag (MRDH) heeft in de ‘Strategie Bedrijventerreinen MRDH 2023-2030’ (vastgesteld d.d. 11 september 2023) de visie tot 2030 en de regionale afspraken over bedrijventerreinen in de metropoolregio vastgelegd. Het gaat daarbij ondermeer om kwalitatieve afspraken met betrekking tot beter benutten van de bestaande voorraad, de mogelijkheden die functiemenging biedt en op welke manier de MRDH-gemeenten werken aan toekomstbestendige bedrijventerreinen. Daarbij draagt diversiteit aan bedrijventerreinen (werkmilieus) bij aan een robuuste regionale economie en een aantrekkelijk vestigingsklimaat. In de strategie zijn diverse transformatielocaties zijn benoemd, waarbij het vooral gaat om transformaties naar wonen.

Planspecifiek

De locatie van Van der Valk maakt in de ‘Strategie Bedrijventerreinen MRDH 2023-2030’ geen onderdeel uit van Bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard (zie onderstaande uitsnede). Daarmee valt het initiatief niet onder het regime van de betreffende ‘Strategie Bedrijventerreinen MRDH 2023-2030’. Dit houdt in dat de onderhavige locatie niet geldt als te transformeren gebied en dat compensatie van bedrijven op deze locatie niet aan de orde is. Het initiatief is dan ook niet strijdig met de strategie van de metropoolregio.





Uitsnede afbeelding 'Werkmilieus en aanbod metropoolregio Rotterdam Den Haag, plangebied in rode cirkel

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Ridderkerk

De Omgevingsvisie Ridderkerk, zoals vastgesteld op 11 september 2025, heeft betrekking op het gehele grondgebied van de gemeente Ridderkerk. In de omgevingsvisie staan de gemeentelijke ambities voor de lange termijn (2050).

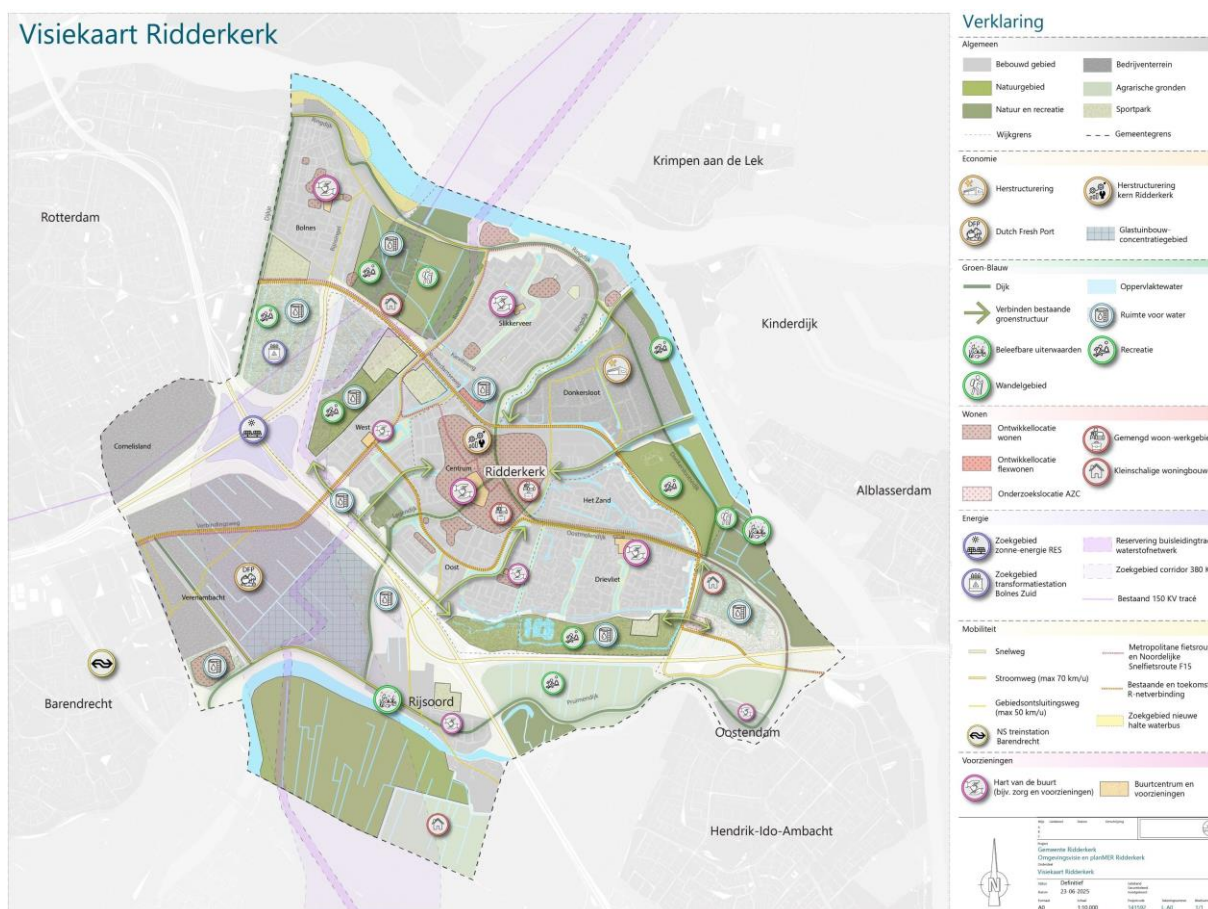
Ridderkerk wil een prettige gemeente zijn om in te wonen, werken en recreëren. De omgevingsvisie werkt met de volgende vijf leidende principes:

1. Ontwikkelingen gaan uit van water- en bodemsturend werken;
2. Ontwikkelingen hebben oog voor een prettige fysieke leefomgeving;
3. Ontwikkelingen dragen bij aan brede welvaart;
4. Ontwikkelingen dragen bij aan de uitvoering van transities, zoals de energietransitie;
5. Ontwikkelingen zijn afgestemd op inclusieve en toegankelijke mobiliteit.

De gemeente wil de volgende drie kernwaarden behouden en waar mogelijk versterken:

- Sterke wijken, goed verbonden;
- Groenblauwe oase;
- Kloppend hart.

Voor elk van de kernwaarden geldt dat deze voor verschillende opgaven staan en dat opgaven kunnen verschillen per gebied in Ridderkerk. Om die reden is een gebiedsgerichte uitwerking gemaakt, waarbij is aangegeven welke strategische keuzes de gemeente hiervoor maakt en welke sturingsrol de gemeente bij deze strategische keuze kiest. Hierbij wordt de volgende visiekaart gehanteerd.



Visiekaart behorende bij de Omgevingsvisie Ridderkerk

Planspecifiek

Op de Visiekaart van de Omgevingsvisie maakt het onderhavige locatie onderdeel uit van 'Bedrijventerrein', als onderdeel van Dutch Fresh Port, een innovatief en duurzaam bedrijventerrein van regionaal en nationaal belang. Het bestaande hotel wordt in het kader van dit initiatief uitgebreid met 160 hotelkamers en met diverse ondersteunende functies, zoals congreszalen, kantoorruimtes, bowlingbanen, een bioscoop en sport- en wellnessfaciliteiten. Hiermee is het hotel in staat om ook op wat langere termijn een belangrijke rol te vervullen voor onder andere de omliggende bedrijvigheid, door het bieden van verblijfsmogelijkheden voor zakelijke bezoekers en werknemers, het versterken van de vestigingsvoorwaarden voor bedrijven in de regio en het verbeteren van de uitstraling van het bedrijventerrein. De voorgenomen ontwikkeling heeft daarmee raakvlakken met kernwaarde 1 van de omgevingsvisie en met het 3^e leidende principe.

Daarnaast wordt een groene invulling van het projectgebied nagestreefd, met aandacht voor de lokale biodiversiteit. Onder meer schuilmogelijkheden voor fauna, groene daken, insectenhôtels, oevervegetatie en een diverse beplanting maken deel uit van het plan. Hiermee draagt het initiatief ook bij aan de realisatie van kernwaarde 2, zoals gedefinieerd in de omgevingsvisie.

Gesteld kan worden dat het initiatief in lijn is met de Omgevingsvisie Ridderkerk.



3.4.2 Groenvisie 'Groen is onze toekomst'

De Ridderkerkse Groenvisie 'Groen is onze toekomst' beschrijft hoe de gemeente Ridderkerk wil omgaan met het groen binnen de gemeente. De Groenvisie is vastgesteld door de raad van de gemeente Ridderkerk op 18 juni 2020. De ambitie van de gemeente is om de groenste gemeente van het eiland IJsselmonde te worden. Het meeste groen van de gemeente bevindt zich vooral aan de randen van de wijken. In de wijken zelf is weinig groen aanwezig, terwijl juist dit groen in de straat en het plantsoen voor de deur sfeerbepalend is voor de directe omgeving.

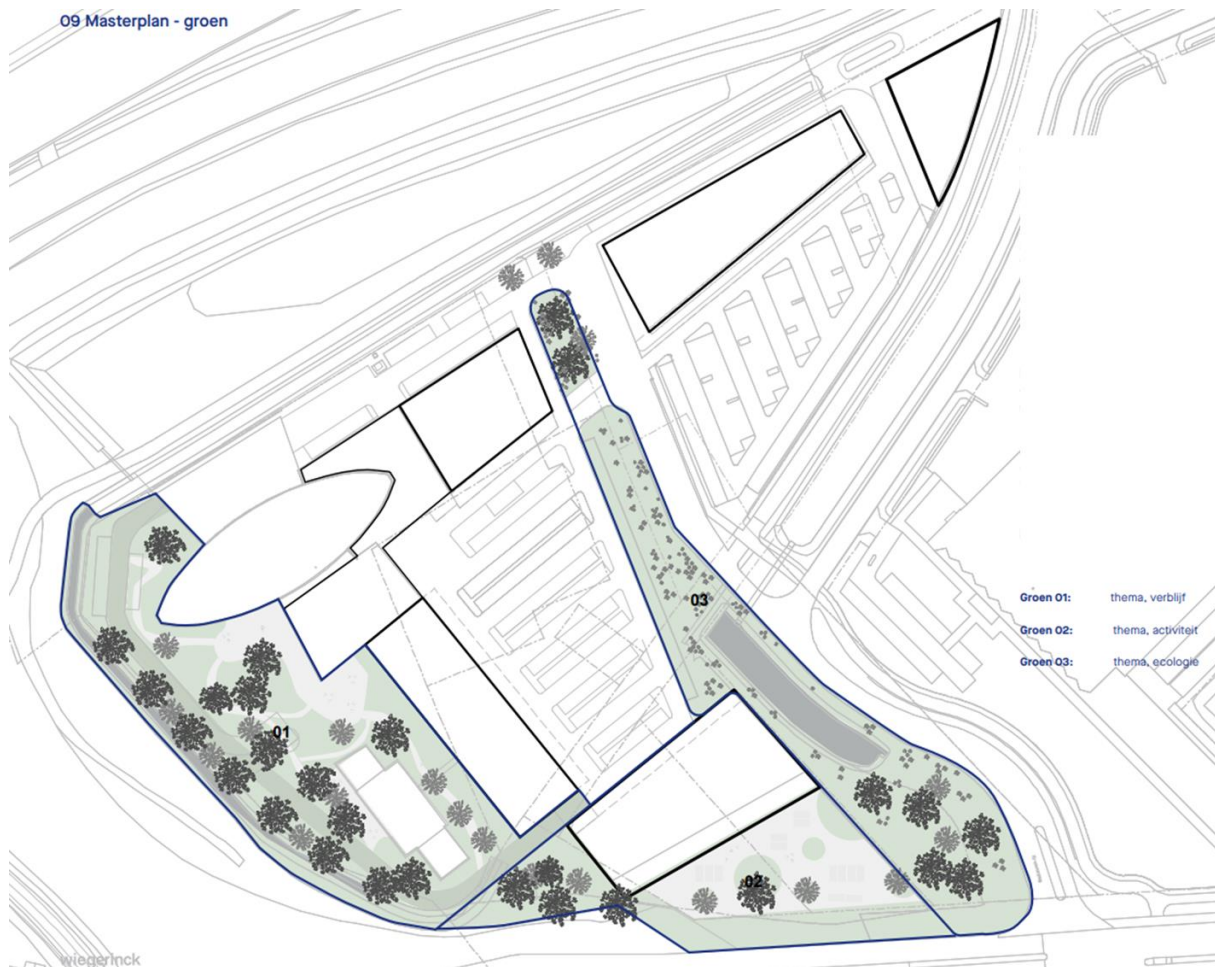
De Omgevingsvisie van Ridderkerk vormt het belangrijkste kader voor het opstellen van deze visie. In de Omgevingsvisie ligt de nadruk op de betekenis van een aaneengesloten netwerk van groenblauwe verbindingen voor wandelaars en fietsers. Deze Visie op Groen zoomt verder in op de mogelijkheden en doet hierin voorstellen tot op het niveau van de wijk. In de Groenvisie zijn de volgende ambities en doelstellingen benoemd:

- Ridderkerk: de groenste gemeente van IJsselmonde;
- de grote variatie aan samenhangende natuur in de gemeente zorgt voor een rijke biodiversiteit;
- het groen in de gemeente beschermt de gezondheid en stimuleert gezond gedrag;
- in 2050 is de gemeente waterrobuust en klimaatbestendig;
- de energietransitie heeft geleid tot een verbetering van het openbaar groen;
- de gemeente schat (potentiële) groene ruimte letterlijk op waarde.

Planspecifiek

In het kader van het Masterplan (zie bijlage 1) is aangegeven hoe groen wordt toegepast in het voorliggende projectgebied. Bij de beoogde ontwikkeling is nadrukkelijk rekening gehouden met de ambitie om bij te dragen aan de verdere vergroening van de gemeente Ridderkerk. Deze ambitie sluit aan bij het streven van de gemeente om de groenste gemeente van het eiland IJsselmonde te worden. Het plan is daarom zorgvuldig vormgegeven met een aandacht voor het versterken van de ecologische betekenis en van de biodiversiteit.





Hoofdpzet groen (bron: Masterplan, 4 juli 2025)

Binnen de planlocatie wordt ingezet op een groene invulling. Zo wordt beoogd om de westelijke rand, ook rondom de monumentale boerderij 'West-Einde', ecologisch waardevolle natuur te ontwikkelen. In het zuidelijke deel ligt de nadruk op natte natuur, met natuurvriendelijke oevers. Daarnaast wordt diverse beplanting aangebracht, waarmee de groene uitstraling van de locatie aanzienlijk wordt versterkt en aansluiting wordt gezocht bij de omliggende natuurlijke elementen. In het vervolgtraject zal dit verder worden uitgewerkt in de vorm van een inrichtingsplan. Voor wat betreft de nieuwe bebouwing wordt ingezet op groene daken, die een positief effect hebben op de opvang van regenwater. Verder worden insectenhôtels en nestgelegenheden toegevoegd, wat bijdraagt aan het bevorderen van de biodiversiteit in het gebied. Dit wordt nader uitgewerkt in het kader van de activiteit 'bouwen'.

Gesteld kan worden dat de beoogde ontwikkeling in lijn is met de Groenvisie van de gemeente Ridderkerk.

4 Aspecten fysieke leefomgeving en milieu

4.1 M.e.r.-beoordeling

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De wetgeving omtrent de milieueffectrapportage (m.e.r.) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit.

In artikel 16.34, tweede lid van de Omgevingswet is aangegeven dat onder een plan of programma, als bedoeld in artikel 2, onder a, van de SMB-richtlijn (richtlijn 2001/42/EG (Strategische milieubeoordeling), in ieder geval wordt verstaan een omgevingsvisie, een programma, een omgevingsplan en een voorkeursbeslissing. Er zal niet meer getoetst worden aan de limitatieve lijst van m.e.r.-plichtige plannen en programma's uit de bijlage bij het Besluit m.e.r. Het bevoegd gezag zal per specifiek geval na moeten gaan of er sprake is van een plan of programma in de zin van de SMB-richtlijn.

Er wordt onder de Omgevingswet geen onderscheid meer gemaakt tussen een formele en vormvrije m.e.r.-beoordeling op grond van aangewezen drempelwaarden. Er is dus nog maar één m.e.r.-beoordelingsprocedure. In bijlage V bij het Omgevingsbesluit worden de projecten en de daarvoor benodigde besluiten waarvoor een m.e.r.- (beoordelings)plicht geldt aangewezen. Als het project voldoet aan de voorwaarden van kolom 2, dan is er een m.e.r.-plicht. Als het project voldoet aan de voorwaarden in kolom 3, dan is er een m.e.r.-beoordelingsplicht.

Een m.e.r.-beoordeling bestaat uit twee verplichte stappen.

- Stap 1: Mededeling van de initiatiefnemer aan het bevoegd gezag.
- Stap 2: Beslissing bevoegd gezag over wel of geen milieueffectrapportage.

De initiatiefnemer van een m.e.r.-beoordelingsplichtig project moet zijn voornemen schriftelijk mededelen aan het bevoegd gezag. De mededeling is vormvrij, wel zijn er eisen aan de inhoud zoals opgenomen in artikel 11.10 van het Omgevingsbesluit. Dit kan een aparte aanmeldnotitie zijn.

Planspecifiek

Onderhavig plan is aan te merken als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in J11 van bijlage V van het Omgevingsbesluit. Artikel 16.43 van het Omgevingsbesluit beschrijft wanneer er sprake is van mer- (beoordelings)plichtige projecten en besluiten. Artikel 16.43 lid 1 luidt als volgt:

Bij algemene maatregel van bestuur worden de projecten en de daarvoor benodigde besluiten aangewezen:

- a. die aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben en waarvoor bij de voorbereiding van het besluit een milieueffectrapport moet worden gemaakt; en
- b. waarvoor moet worden beoordeeld of die aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben, en, als dat het geval is, waarvoor bij de voorbereiding van het besluit een milieueffectrapport moet worden gemaakt.

Om dit inzichtelijk te maken is een aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld (Buro SRO, bijlage 2). Het bevoegd gezag kan op basis van deze aanmeldnotitie besluiten of er een m.e.r.-beoordeling nodig is.



4.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist. Artikel 8.0b Bkl regelt dat deze instructieregel ook geldt voor een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

In artikel 5.129g is bepaald dat Ladder voor duurzame verstedelijking van toepassing is voor een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is. Tevens is aangegeven dat bij een plan dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand, rekening gehouden moet worden met:

- a. de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
- b. als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.

Beoordeling

Stedelijke ontwikkeling

Artikel 5.129g Bkl geeft geen ondergrens aan voor een stedelijke ontwikkeling. Met de beoogde ontwikkeling heeft een aanzienlijke uitbreiding plaats van een stedelijke functie. Er is hiermee sprake van een stedelijke ontwikkeling.

Behoefte

Het betreft een uitbreiding van een bestaande horecavoorziening. Op basis van de huidige, jarenlange ervaring op deze locatie en de structurele groei van de bezetting in zowel de kamers, de zalen, als het restaurant komt Van der Valk nu al capaciteit tekort. De verwachting is dat dit in de komende jaren zal doorzetten. Om dit goed te kunnen faciliteren is gekozen voor de nu voorgestelde uitbreiding én de gefaseerde opzet daarvan. De aanvullende functies zoals wellness, bioscoop en bowling zijn noodzakelijk om deze buitenstedelijke locatie ook op lange termijn aantrekkelijk te houden voor bezoekers. Hier wordt nu al veel om gevraagd door de gasten.

Bestaand stedelijk gebied

In bijlage I van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) is bestaand stedelijk gebied als volgt omschreven: 'op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit toegelaten stedenbouwkundig samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel en horeca, en de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen en infrastructuur, met uitzondering van stedelijk groen aan de rand van die bebouwing en lintbebouwing langs wegen, waterwegen of waterkeringen.' Rondom het projectgebied zijn reeds voornamelijk bedrijfsgebouwen aanwezig. Het projectgebied is onderdeel van het bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard en sluit aan op het bedrijventerrein Barendrecht Noordoost en Cornelisland aan de overzijde van rijksweg A15. Uitgaande van de definitie als omschreven in het Bkl kan het projectgebied dan ook aangemerkt worden als stedelijk gebied.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking.



4.3 Duurzaamheid en gezondheid

De aspecten duurzaamheid en de gezondheid van mensen zijn steeds belangrijkere thema's geworden. Om die reden zijn duurzaamheid en gezondheid in de Omgevingswet verankerd. In artikel 1.3 sub a van de Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit als een belangrijk maatschappelijk doel opgenomen. In een omgeving die gezond gedrag stimuleert, zijn de bewoners over het algemeen gezonder dan in een omgeving die daar niet op is ingericht. Toetsing aan de aspecten duurzaamheid en gezondheid is sterk afhankelijk van het gemeentelijk beleid op deze thema's. Het gemeentelijk beleid ten aanzien van duurzaamheid en/of gezondheid in het omgevingsplan, zijn vastgelegd in de vorm van omgevingswaarden.

De Rijksoverheid stimuleert duurzaam bouwen vooral op het aspect energie. Sinds 1995 worden in het Bouwbesluit eisen gesteld ten aanzien van de energiezuinigheid van een gebouw, die nu zijn opgenomen in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, geldt dat de vergunningaanvragen vanaf 1 januari 2021 moeten voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). De eisen houden in dat de nieuwe bebouwing (bijna) energieneutraal gebouwd moeten worden.

Planspecifiek

De voorgenomen uitbreiding van het Van der Valk Hotel Ridderkerk draagt substantieel bij aan duurzaamheid en gezondheid. Bij de ontwikkeling van de plannen wordt nadrukkelijk rekening gehouden met het creëren van toekomstbestendige gebouwen en een omgeving die het welzijn van gasten, werknemers en de lokale gemeenschap bevordert.

Er wordt middels het kwalitatief verhogen van de aanwezige groenzones ingezet op een verdere verduurzaming van het geheel. Verder zal de zone rondom de boerderij een groenzone zijn waarin het verblijf centraal staat. Het is een zone waar in relatieve rust gasten van het hotel in het groen kunnen verblijven. Enerzijds op het terras vanuit het hotel, maar mogelijk ook vanuit de wellness in de boerderij. Het groen wordt intensiever voorzien van bomen teneinde ook een schaduwwerking te bewerkstelligen. Hittestress zal zo actief tegen worden gegaan. Ook wat betreft gezondheid draagt de uitbreiding bij aan een omgeving waarin welzijn centraal staat. De toevoeging van groene zones met natuurlijke beplanting, schuilmogelijkheden voor fauna, oevervegetatie en insectenhôtels versterkt niet alleen de biodiversiteit, maar creëert ook een aangename en rustgevende omgeving voor bezoekers en medewerkers.

De zone aan de zuidzijde van het terrein zal daarentegen een iets ander karakter krijgen. Het groen hier zal ten dienste staan van activiteiten. Gedacht kan worden aan buitenfitness en buiten recreatie. Het groen zal hier iets extensiever zijn, mede ook om de zichtbaarheid van de locatie te waarborgen.

De derde en laatste groenzone bevindt zich in het hart van de locatie. Het voornemen is om hier de natuur ten volle te ondersteunen door weelderige bloemen, planten en struiken te plaatsen zodat insecten en andere dieren een goede thuisbasis kunnen hebben. Tevens vindt in deze zone de hemelwaterberging plaats. De biodiversiteit zal juist hier een impuls krijgen.



Op het gebied van duurzaamheid worden diverse maatregelen getroffen aan de bebouwing. Zo worden groene daken gerealiseerd die bijdragen aan het vasthouden van regenwater en een verbeterde luchtkwaliteit. Ook wordt ingezet op circulaire bouwprincipes, waarbij materialen zoveel mogelijk worden hergebruikt en afvalstromen worden beperkt. Daarnaast wordt rekening met het landschap als ecologische zone, waarbij duurzaamheid voor zowel de nieuwe ontwikkeling als het landschap een belangrijke rol speelt.

Daarnaast biedt de uitbreiding ruimte voor wellnessfaciliteiten en recreatieve voorzieningen en voor een milieuvriendelijke inrichting van het terrein. Deze aspecten bevorderen een gezonde levensstijl en nodigen uit tot ontspanning en beweging. Door deze integrale aanpak van duurzaamheid en gezondheid levert de uitbreiding niet alleen een meerwaarde voor het hotel en de gebruikers, maar draagt het ook bij aan de bredere doelstellingen van de gemeente Ridderkerk op het gebied van duurzame ontwikkeling en leefbaarheid.

Er kan gesteld worden dat het indicatief aansluit bij de (gemeentelijke) ambities ten aanzien van duurzaamheid en gezondheid.

4.4 Water

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.a.) voorkomen worden en kan ook de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

Artikel 5.37 van het Bkl stelt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Naast de specifieke regels als gesteld in paragraaf 5.1.3 Bkl over onderdelen van het watersysteem in het omgevingsplan, worden voor een duiding van de gevolgen voor het beheer van het watersysteem, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken.

Het is aan het bevoegd gezag om te bepalen hoe andere bestuursorganen bij de besluitvorming worden betrokken bij de weging van het waterbelang. De gemeente is vrij om hier zelf invulling aan te geven.

Beleid

De Omgevingswet verplicht overheden om een aantal programma's vast te stellen ten aanzien van het aspect water. Dit zijn hoofdzakelijk het Nationaal Water Programma dat door het Rijk is vastgesteld, het Regionaal Water Programma dat door de provincie wordt vastgesteld en het Waterbeheerprogramma van het waterschap. De grenzen van beperkingengebieden voor waterstaatswerken in beheer bij het Rijk staan in de Omgevingsregeling. De grenzen van beperkingengebieden voor regionale waterstaatswerken staan in de waterschapsverordening. Tot slot stelt elk waterschap een waterschapsverordening op.

Nationaal Water Programma

Het Nationaal Water Programma geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2022-2027 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Water Programma richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water.



Het geeft maatregelen die in de periode 2022-2027 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Waterschap Hollandse Delta

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft de waterschapsverordening de keur en de algemene regels van het hoogheemraadschap vervangen. In de waterschapsverordening staan alle regels die bepalen, welke activiteiten, waar mogen plaatsvinden en onder welke voorwaarden. De verordening is opgebouwd in 3 delen. Het eerste deel heeft algemene regels en gaat ondanks de invoering van de Omgevingswet in gebruik. Deel 2 gaat alleen in gebruik met de Omgevingswet en deel 3 gaat in gebruik zonder de Omgevingswet.

Weging van het waterbelang

Het begrip 'weging van het waterbelang' houdt in dat bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening moet worden gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. In bepaalde gevallen kan de provincie in de omgevingsverordening regels stellen over activiteiten met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit betekent dat er een balans moet zijn tussen de verschillende functies die locaties binnen een gebied kunnen hebben.

Berging van water in de bodem

Bij nieuwe gebiedsontwikkelingen moet minimaal 20 mm van elke grote bui in 24 uur in de bodem opgevangen worden. De eis geldt voor al het nieuwe verharde oppervlak. De neerslag moet opgevangen worden in het naastgelegen onverharde oppervlak, of onder het eigen verharde oppervlak.

Planspecifiek

Watercompensatie

Voor de waterberging van de nieuw te bouwen volumes geldt dat deze onder de algemene afspraken bij de ontwikkeling van Nieuw Reijerwaard vallen. De waterberging voor het gehele gebied is destijds centraal voorzien en daar is door Van der Valk ook een bijdrage voor betaald ten tijde van de aankoop van het perceel. Hierdoor hoeven nu op eigen terrein geen nadere voorzieningen hiervoor te worden getroffen.

Waterafvoer

Het huidige gebouw kent geen gescheiden afvoer. Voor het huidige hotel dient nog onderzocht te worden of afkoppelen mogelijk is en wat de gevolgen daarvan zijn.

De nieuwe gebouwen worden voorzien van een gescheiden afvoer. Afkoppelen van regenwater geldt als basis voor alle nieuwe voorzieningen binnen het Masterplan. Hemelwater wordt via infiltratie in de bodem ingebracht en de groene daken zorgen voor een vertragend effect. Hergebruik van regenwater kan een optie zijn om in de diverse ontwikkelingen te implementeren. Een en ander wordt meegenomen bij de uitwerking van de ontwerpen van de individuele gebouwen.

Waterkeringen

Het projectgebied ligt niet in de buurt van primaire waterkeringen. Langs de westzijde van het projectgebied ligt een regionale waterkering waar een beschermingszone voor opgenomen is. Het voorgenomen initiatief maakt geen bebouwing mogelijk binnen deze beschermingszone.



Oppervlaktewater

Binnen het projectgebied zijn verschillende oppervlaktewaterlichamen aanwezig, met verschillende beschermingszones. De beoogde bebouwing wordt buiten deze zones gebouwd.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor het initiatief.

4.5 Verkeer en parkeren

4.5.1 Verkeer

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer dat wordt gegenereerd bij ruimtelijke ontwikkelingen, zijn kencijfers verkeersgeneratie ontwikkeld. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (exclusief openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de beoogde ontwikkeling toe rijdt en hiervan wegreijdt.

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 744 'Parkeerkencijfers - basis voor parkeernormering' kencijfers voor verkeersgeneratie. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatiemarkers. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen wat de totale verkeersaantrekkende werking bedraagt.

Planspecifiek

Het initiatief omvat 160 extra hotelkamers, congreszalen, kantoorruimtes, bowlingbanen, een filmtheater en sport- en wellnessfaciliteiten. Dit gaat gepaard met een toename van verkeersbewegingen, al betreft het deels ook faciliteiten ten dienste van de hotelfunctie die op zichzelf niet meer verkeer zullen genereren.

In de onderstaande tabel is een indicatie weergegeven van de verkeersgeneratie, op basis van CROW-normen uitgaande van de gemiddelde norm van 'matig stedelijk' en 'rest bebouwde kom'.

Functie	Aantal	Verkeersgeneratie norm	Verkeersgeneratie
Hotel 160 kamers (4 sterren-hotel)	160 kamers	20,9 per 10 kamers	334,4
Bioscoop (filmtheater)	2.285 m ²	18,0 per 100 m ² bvo	411,3
Bowlingbanen	8 banen	16,4 per baan	131,2
Congreszalen (kantoor met baliefunctie)	2.170 m ²	13,6 per 100 m ² bvo	295,1
Kantoorfuncties (zonder baliefunctie)	5.200 m ²	7,2 per 100 m ² bvo	374,4
Sport- en wellness	200 m ²	10 per 100 m ² bvo	20
Totaal			1.566,4

Een inschatting op basis van CROW-normen is dat het onderhavige initiatief gepaard gaat met 1.567 extra verkeersbewegingen per etmaal. De reële verwachting is de bestaande infrastructuur in staat is om deze extra verkeersbewegingen te verwerken. De locatie is immers prima ontsloten dankzij de ligging nabij de aansluiting op rijksweg A15 en nabij diverse belangrijke ontsluitingswegen: Verbindingsweg, Veren Ambachtseweg, Dierensteinweg en de IJsselmondse Randweg (S104).



4.5.2 Parkeren

Het benodigde of gewenste aantal parkeerplaatsen bij ruimtelijke ontwikkelingen kan worden bepaald op basis van parkeerkencijfers of op basis van parkeernormen. Parkeerkencijfers zijn op de praktijk gebaseerde cijfers van de verwachte parkeerbehoefte. Parkeernormen staan voor het aantal vereiste parkeerplaatsen per type bestemming. Op basis van deze parkeernormen wordt parkeerbeleid veelal vormgegeven.

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 744 'Parkeerkencijfers - basis voor parkeernormering' richtlijnen voor parkeernormen. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatiemarkers. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen of voorzien wordt in voldoende (auto)parkeerplaatsen. Voorts voorziet de publicatie in minimale voorwaarden voor parkeervoorzieningen.

Planspecifiek

In het kader van het Masterplan is een parkeerberekening gemaakt, waarbij gebruik is gemaakt van de Nota Parkeernormen 2024 van de gemeente Ridderkerk. De onderhavige locatie behoort hierin tot de categorie 'Overige grondgebied Ridderkerk'. Daarnaast geldt dat er nabij de locatie een HOV-verbinding aanwezig is, waardoor er een reductie op de parkeernormeringen toegepast kan worden. Voor deze ontwikkeling is een parkeernotitie opgesteld waar de toekomstige parkeerbehoefte per fase overzichtelijk is weergegeven (zie bijlage 3). Hieruit blijkt dat er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd in de toekomstige situatie.

Er kan gesteld worden dat het aspect parkeren geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.6 Natuur

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening gehouden te worden met de natuurwaarden ter plaatse. De Omgevingswet regelt activiteiten die met natuur te maken hebben. Deze natuuractiviteiten gaan over dieren en planten en gebieden waarin ze leven. Het doel van de regels is onder meer het beschermen van soorten en gebieden. Bij een ontwikkeling dient inzichtelijk gemaakt te worden dat voldaan wordt aan natuurregeling uit de Omgevingswet.

Activiteiten die gevolgen kunnen hebben voor dieren en planten worden flora- en fauna-activiteiten genoemd. De Omgevingswet geeft regels over flora- en fauna-activiteiten om soorten te beschermen. Een activiteit die significant nadelig kan zijn voor een Natura 2000-gebied wordt een Natura 2000-activiteit genoemd. Verder bevat de Omgevingswet regels over het vellen van houtopstand en herbepanten om bossen te beschermen.

Gebiedsbescherming

Wat betreft de gebiedsbescherming richt de Omgevingswet zich op de bescherming van Natura 2000-gebieden, Natuurnetwerk Nederland-gebieden (NNN-gebieden) en andere bijzondere natuurgebieden en landschappen. De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. Per Natura 2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen voor habitattypen en -soorten opgesteld. Deze instandhoudingsdoelstellingen geven aan of de instandhouding moet zijn gericht op alleen behoud, of dat ook herstel moet worden nagestreefd om een habitatype of -soort weer in gunstige staat te brengen.



In het kader van de gebiedsbescherming is ook het Natuurnetwerk Nederland (NNN) van belang. Het NNN is een samenhangend landelijk ecologisch netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk is opgebouwd uit kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en verbindingzones, en heeft ook ten doel om de structuur te laten aansluiten op ecologische verbindingzones in het buitenland. Het NNN is gericht op de bescherming, de instandhouding en zo nodig het herstel van een gunstige staat van:

- aanwezig dier- en plantensoorten;
- typen natuurlijke habitats;
- leefgebieden van soorten die van nature in Nederland voorkomen.

Bijna alle aangewezen Natura 2000-gebieden zijn onderdeel van het NNN.

Soortenbescherming

Om de natuur te beschermen, geeft het Rijk regels voor flora- en fauna-activiteiten. Voor flora- en fauna-activiteiten met gevolgen voor dieren en planten kan een omgevingsvergunning nodig zijn. De beschermde soorten blijven in twee groepen verdeeld:

- strikt beschermde soorten waaronder soorten uit de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- andere soorten, bijvoorbeeld uit de Rode Lijst.

Voorts geldt dat iemand die weet of kan weten dat een flora- en fauna-activiteit nadelig kan zijn voor natuurbescherming, zich altijd moet houden aan de specifieke zorgplicht bij het verrichten van de activiteit. De specifieke zorgplicht geldt bij alle dier- en plantensoorten, dus bij (inter)nationaal beschermde soorten én bij andere soorten. De zorgplicht moet nageleefd worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menig soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Houtopstanden

Er gelden rijksregels als sprake is van het (deels) vellen van houtopstanden. Bij vellen kan een herbeplantingsplicht gelden. In het Besluit activiteiten leefomgeving worden echter uitzonderingen genoemd, zoals voor houtopstanden binnen stedelijk gebied, op erven of in tuinen en met een oppervlakte van minder dan 10 are.

Planspecifiek

Voor de voorgenomen ontwikkeling is door Blom Ecologie een Quickscan natuur (d.d. 3 februari 2025) uitgevoerd. Dit rapport is als bijlage 4 bijgevoegd. Onderstaand zijn de belangrijkste conclusies weergegeven.

Gebiedsbescherming

De planlocatie maakt geen deel uit van een beschermd gebied betreffende beschermingscategorie 1 (Natuurnetwerk Nederland en beschermd grasland in de Bollenstreek) of beschermingscategorie 2 (Belangrijk weidevogelgebied en Groene buffer). Op een afstand van circa 2,8 km ligt het Natuurnetwerk Nederland. De planlocatie is niet gelegen in de (buurt van de) Bollenstreek. Op een afstand van circa 7,6 km ligt Belangrijk weidevogelgebied en op een afstand van circa 1,4 km ligt de Groene buffer.

Er zijn geen karakteristieke landschapselementen aanwezig op de planlocatie die weggenomen worden ten gevolge van de beoogde ingreep. Ten aanzien van provinciaal aangewezen gebieden geldt dat externe werking geen toetsingskader is.



Op een afstand van circa 4,2 km bevindt zich het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Oude Maas'. Echter, dit Natura 2000-gebied is niet stikstofgevoelig. Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied is 'Biesbosch' en ligt op 14,3 km van het plangebied. Ondanks dat het initiatief buiten een Natura 2000-gebied uitgevoerd wordt, kunnen er nog steeds effecten optreden. Voor een aantal effecten (trillingen, geluid, optische verstoring etc.) geldt dat de afstand tot de omliggende Natura 2000-gebieden per definitie te groot is om te resulteren in negatieve effecten.

Een toename in stikstofdepositie kan een negatief effect sorteren op stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden. Gelet op de afstand tot stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden en de omvang van het initiatief, zijn significante effecten op Natura 2000-gebieden niet uitgesloten en is een stikstofdepositieberekening noodzakelijk. Met de onderhavige BOPA-procedure wordt slechts een planologisch basisbesluit wordt genomen, waarbij het afwijkend gebruik wordt toegestaan. De benodigde stikstofdepositieberekening zal met de bouwaanvraag in de opvolgende BOPA-procedure(s) worden ingediend.

Soortenbescherming

Er is ten aanzien van grondgebonden zoogdieren, amfibieën en reptielen geen sprake van overtreding van verbodsbepalingen. Binnen een straal van 100 meter van de planlocatie is vastgestelde aanwezigheid van nestlocaties van jaarrond beschermde vogels niet bekend. Er zijn ook geen beschermde planten aangetroffen gedurende het veldbezoek.

Vleermuizen

Voor wat betreft vleermuizen zijn alle gevels en daken van de bebouwing gecontroleerd op eventuele openingen als open stootvoegen, kierende daklijsten, scheefliggende dakpannen, ontbrekende specie en overige gevelafwerkingen die vleermuizen toegang kunnen verlenen tot een open dakruimte en/of spouwmuur. De hogere bebouwing van het hotel heeft, vanwege het gebrek aan invliegopeningen, geen potentie voor massawinterverblijfplaatsen. De planlocatie is gelegen in een gebied wat door de aanwezigheid van geschikte vliegroutes, foerageergebieden en donkerte geschikt is als leefgebied voor meervleermuis. Echter zijn de stootvoegen te klein voor de meervleermuis, waardoor de aanwezigheid van de soort wordt uitgesloten. Dit geldt ook voor andere grote vleermuissoorten zoals de laatvlieger. Wel blijkt dat de aanbouw aan de noordzijde van het gebouw open stootvoegen heeft die leiden naar de luchtspouw. Hierdoor is de luchtspouw toegankelijk voor vleermuizen. Gebaseerd op de bekende verspreidingsgegevens, de ligging van de planlocatie (stedelijk gebied) en het type bebouwing is er sprake van een potentie voor verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis. Indien er bij de aanbouw aan de achterkant van het gebouw in het definitieve ontwerp daadwerkelijk aangebouwd wordt, dan dient aanvullend onderzoek plaats te vinden om aan- of afwezigheid van vleermuizen vast te stellen. Wanneer niet direct wordt aangebouwd, dient rekening te worden gehouden met mogelijk aanwezige aanvliegroutes en verstoring van vleermuizen. Er is geen sprake van aantasting van een mogelijk essentieel foerageergebied of essentiële vliegroute.

Teunisbloempijlstaart

Binnen een straal van 2 km is de aanwezigheid bekend van de beschermde insecten of ongewervelden, namelijk grote vos, iepenpage en teunisbloempijlstaart. Uit het onderzoek blijkt dat negatieve effecten ten aanzien van de grote vos en de iepenpage uitgesloten kunnen worden.

In verwilderde hoek met hogere, kruidachtige vegetatie in het noordoosten van het projectgebied en rondom de wateropslag, is de verwachting dat er waardplanten zullen groeien. De teunisbloempijlstaart is tijdens het



veldbezoek niet waargenomen. Deze soorten is in de winterperiode slecht of zelfs niet zichtbaar, waardoor de aanwezigheid hiervan niet volledig kan worden uitgesloten. Derhalve is in juni 2025 een aparte inspectie uitgevoerd (Blom Ecologie, d.d. 13 juni 2025, bijlage 5). Tijdens het veldbezoek is één teunisbloem waargenomen op de rand van de vegetatie in het noorden van de planlocatie. Daarnaast zijn er enkele viltige basterdwederiken in het zuiden van de planlocatie aangetroffen. De rest van de vegetatie op de planlocatie bestaat uit hoge kruidige soorten en grassen. Door de dichte begroeiing ontbreken er voor rupsen geschikte plekken met een open, zonnig en warm microklimaat. Door de dichte begroeiing krijgen de waardplanten weinig kans om zich te ontwikkelen. De waardplanten zijn namelijk pionierssoorten, waardoor de concurrentiedruk van de aanwezige kruiden en grassen in het huidige successiestadium te hoog is. Hoewel het veldbezoek vroeg in het seizoen voor de teunisbloempijlstaart heeft plaatsgevonden, zijn er geen imago's, eitjes, rupsen of vraatsporen aangetroffen op de waardplanten. Door het zeer lage aantal waardplanten en de afwezigheid van plekken met een geschikt microklimaat, is er geen sprake van essentieel leefgebied van de teunisbloempijlstaart. Negatieve effecten ten aanzien van de soort kunnen derhalve worden uitgesloten.

Reuzenberenklauw

Ter plaatse van de planlocatie is sprake van inheemse of aangeplante planten zonder beschermde status. Zo is de reuzenberenklauw aangetroffen. Deze valt onder de Unielijst Exoten en moet verplicht worden bestreden. Bij de start van bouwwerkzaamheden zal aandacht worden besteed aan de aanwezigheid van de reuzenberenklauw.

Specifieke zorgplicht soorten

Binnen een straal van 100 m zijn waarnemingen bekend van de volgende Vogelrichtlijn art. 4.2 en bijlage 1-soorten, Rode Lijst-soorten, Habitatrichtlijn bijlage II, IV en V soorten en nationaal beschermde soorten: haas, konijn, boerenzwaluw, keep, kneu, nachtegaal, oeverloper, ransuil, slobbeend, spotvogel, torenvalk, tureluur, visdief, watersnip en wintertaling. Voor de volgende soorten geldt dat deze nog niet in de soortenbescherming beoordeeld zijn: haas, konijn, keep, kneu, nachtegaal, oeverloper, slobbeend, spotvogel, tureluur, visdief, watersnip en wintertaling. Er is wat betreft de diverse onderzochte soorten geen sprake van nadelige effecten op soorten van de Habitatrichtlijn en Rode Lijst ten gevolge van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. Gezien het bovenstaande zijn er geen preventieve maatregelen benodigd.

Houtopstanden

In de beoogde ingreep zijn geen kapwerkzaamheden voorzien aan zelfstandige eenheden van bomen, met een oppervlakte van 1.000 m² of meer of een rijbeplanting met meer dan 20 bomen. Ten aanzien van de specifieke zorgplicht houtopstanden hoeven er geen maatregelen getroffen te worden.

Natuurinclusiviteit

Een robuuste natuur draagt bij aan een aangename en klimaatbestendige leefomgeving. Binnen de beoogde ontwikkeling is mogelijk ruimte om enkele maatregelen te treffen ten gunste van inheemse natuur. De planlocatie kan mogelijk bijdragen aan het verbinden van verschillende groene structuren. Bij voorkeur wordt het nieuwe groen beplant met inheemse bomen, struiken en planten. In de beoogde bebouwing kunnen inbouwstenen worden gerealiseerd voor diverse vogel- en vleermuissoorten.

Tevens worden de mogelijkheden voor verplantbaarheid van bestaande bomen onderzocht. Dit is ook als ambitie in het Masterplan beschreven.



Conclusie

Bij de gefaseerde ontwikkeling van de planlocatie, waarbij aanvullende hotelvoorzieningen en aanpalende functies worden gerealiseerd, wordt voldaan aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het kader van de Omgevingswet onderdeel natuur.

Vervolgstappen

- Voor de beoogde ruimtelijke ingreep dient, indien de aanbouw aan de achterkant van de bebouwing daadwerkelijk aangebouwd wordt, aanvullend onderzoek naar vleermuizen uitgevoerd te worden.
- Voor de beoogde ruimtelijke ingreep dient in mei of juli een inspectie naar de waardplanten van teunisbloempijlstaart uitgevoerd te worden. Hiervoor mag niet worden gemaaid. Indien uit de nadere inspectie blijkt dat deze aanwezig zijn, dan dient aanvullend onderzoek naar teunisbloempijlstaart uitgevoerd te worden in de periode 1 juli -15 augustus. Bij een waardplanteninspectie in juli kan deze inspectie tevens dienen als eerste veldbezoek voor het aanvullend onderzoek.
- De aanwezigheid van reuzenberenklauw dient verplicht bestreden te worden. Dit kan worden gedaan door de planten buiten de periode van zaadafzetting te verwijderen. De voorkeur gaat daarbij uit om de planten vóór de zaadafzetting te verwijderen.

Algemene en specifieke zorgplicht

- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (algemene zorgplicht).
- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.
- Eventueel aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) voorafgaand aan de werkzaamheden gefaseerd verwijderen. Dit om grondgebonden dieren de kans te bieden zelfstandig de te verlaten.
- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- De planlocatie tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur niet verlichten en in de periode april-oktober de werkzaamheden tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes). Mocht verlichting noodzakelijk zijn hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel).
- Mogelijke overwinteringslocaties van algemene amfibieën (vorstvrije structuren als stenenstapels, houtwallen, dichte struwelen etc.) dienen verwijderd of ongeschikt gemaakt te worden buiten de overwinteringsperiode oktober – april.
- De beoogde dempwerkzaamheden leiden niet tot aantasting van functioneel leefgebied van beschermde vissoorten. Tijdens de werkzaamheden dient rekening gehouden te worden met de Algemene zorgplicht. De dempwerkzaamheden dienen in één werkrichting worden uitgevoerd om aanwezige vissen voldoende uitwijkmogelijkheden te bieden.
- De kap- en sloopwerkzaamheden opstarten of uitvoeren buiten het broedseizoen van vogels (indicatief medio maart t/m medio juli). Als dit niet mogelijk is dienen de potentiële nestlocaties van algemene broedvogels ruim voorafgaand aan het broedseizoen ongeschikt of ontoegankelijk gemaakt te worden. E.e.a. op aanwijzing van deskundige. Als werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd die



mogelijk resulteren in het wegnemen of verstoren van broedgevallen dient voor aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn.

4.7 Luchtkwaliteit

De overheid toetst en monitort de luchtkwaliteit vooral in en nabij de zogenoemde aandachtsgebieden aan de rijksomgevingswaarden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO₂) of fijnstof (PM₁₀). Soms wordt hier een rijksomgevingswaarde overschreden. Of de achtergrondconcentratie is zo hoog, dat bij toevoeging van een nieuw project alsnog een rijksomgevingswaarde overschreden kan worden.

Als de gemeente activiteiten toelaat, die leiden tot gebruik van wegen, vaarwegen of spoorwegen (verkeersaantrekkelijke werking) of waarvoor luchtregels staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) moet worden voldaan aan de omgevingswaarden. Er is een uitzondering voor activiteiten die weinig bijdragen aan luchtvervuiling: niet in betekenende mate (NIBM). Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Standaardgevallen NIBM, conform artikel 5.54 Bkl.
2. Op een andere manier zoals de NIBM-tool of detailberekeningen.

Planspecifiek

De planlocatie ligt in een aandachtsgebied luchtkwaliteit, zoals bedoeld in artikel 5.51 lid 2 Bkl. Ruimtelijke ontwikkelingen binnen het aandachtsgebied mogen niet bijdragen aan de verdere verslechtering van de luchtkwaliteit. De ontwikkeling betreft gebouwen met een kantoorfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan, met één ontsluitingsweg: een bruto-vloeroppervlakte van ten hoogste 100.000 m² wordt per definitie aangemerkt als project dat niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Daardoor kan het initiatief als een project dat niet-in-betekende-mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit beschouwd worden. Een onderzoek naar de gevolgen van het initiatief op de luchtkwaliteit is niet nodig.

Verder is met behulp van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) gekeken naar de luchtkwaliteit in en rondom het projectgebied. Hieruit blijkt dat de luchtkwaliteit ter plaatse ruim voldoet aan de gestelde grenswaarde van 40 µg/m³ voor zowel fijnstof als stikstofdioxide. De specifieke concentraties over 2023 van fijnstof (PM₁₀), fijnstof (PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂) in het projectgebied bedragen respectievelijk 16,2 µg/m³, 8,6 µg/m³ en 25 µg/m³. Daarmee worden de wettelijke grenswaarden niet overschreden.

Er kan gesteld worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.8 Geluid

De regels voor geluid zijn opgenomen in de bruidsschat en het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het bevoegd gezag moet bij het toelaten van een activiteit, (spoor)weg, industrieterrein of geluidgevoelig gebouw het geluid op geluidgevoelige gebouwen beoordelen. De kern is dat geluidsgevoelige gebouwen worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. Een geluidgevoelig gebouw (artikel 3.21 Bkl) wordt gedefinieerd als een gebouw of een gedeelte van een gebouw met een:

- woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;



- onderwijsfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
- gezondheidszorgfunctie met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan; of
- gebouw voor kinderopvang met bedden;

Het beschermen van deze geluidsgevoelige gebouwen gebeurt aan de hand van vastgestelde geluidaandachtsgebieden, waarbij instructieregels gelden. De volgende geluidbronsoorten hebben een aandachtsgebied: rijkswegen, provinciale wegen, gemeentewegen, waterschapswegen, hoofdspoorwegen, lokale spoorwegen en industrieterreinen.

Planspecifiek

Het projectgebied ligt nabij de rijksweg A15. Een hotel en de andere beoogde voorzieningen (congreszalen, kantoorruimtes, bowlingbanen, een filmtheater en wellnessfaciliteiten) zijn in het kader van het Bkl geen geluidgevoelige functies en zijn daarmee minder kwetsbaar voor geluidsbelasting vanuit de omgeving. Desalniettemin is akoestisch onderzoek uitgevoerd in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, waarbij het stelsel van standaardwaarden en grenswaarden uit het Bkl als afwegingskader is gebruikt. Het betreffende 'Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï' (Kragten, d.d. 7 juli 2025) is als bijlage 6 bijgevoegd.

Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat het gecumuleerd en gezamenlijk geluid ten hoogste 72 dB bedraagt. De hoogste geluidbelastingen worden berekend aan de noordzijde van de beoogde uitbreidingen (aan de zijde van rijksweg A15). Om hier een aanvaardbaar in pandig verblijfsklimaat (in pandig geluidniveau ten hoogste 33 dB Lden) te realiseren, zal de gevelgeluidwering tenminste 39 dB moeten bedragen.

In een nadere uitwerking kan ervoor worden gekozen de hotelkamers aan minder geluidbelaste gevels te realiseren. De geluidbelasting van de beoogde gebouwen aan de zuidzijde (die door het verkeer op de gemeentewegen worden belast) bedraagt ten hoogste 62 dB. In dat geval is een gevelgeluidwering van 29 dB voldoende om een binnengeluidniveau van 33 dB te creëren. Voor de congreszalen, bioscoop en kantoorruimtes zou de noordgevel als 'niet geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen' (bijvoorbeeld met geen te openen delen) kunnen worden uitgevoerd. Het is in dat geval aannemelijk dat een gevelgeluidwering van 39 dB haalbaar is.

Gesteld kan worden dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.9 Geur

Er bestaan diverse sectoren waar geurhinder een rol kan spelen, zoals onder meer bij veehouderijen en andere landbouwactiviteiten, de mengvoederindustrie, horeca, rioolwaterzuiveringsinstallaties, slachterijen, en (andere) milieubelastende activiteiten. Het onderdeel geur is geregeld in paragraaf 22.3.6 van het tijdelijke deel van het omgevingsplan (Bruidsschat). In artikel 5.91 Bkl is opgenomen wat geurgevoelige gebouwen zijn. Specifieke beoordelingsregels voor geur voor de milieubelastende activiteit staan in artikel 8.20 Bkl.

In beginsel stelt de gemeente in het omgevingsplan regels voor geur om te zorgen voor een aanvaardbaar hinderniveau. Na inwerkingtreding van de Omgevingswet dienen de activiteiten allereerst te voldoen aan de regels die in het tijdelijk omgevingsplan staan. Indien er nog geen aanpassing heeft plaatsgevonden van het tijdelijk omgevingsplan dan gelden de regels uit de Bruidsschat. Voor rioolwaterzuiveringsinstallaties (rwzi's), het houden van landbouwhuisdieren en andere agrarische activiteiten moet de gemeente geurregels opnemen in het omgevingsplan. De gemeente stelt in aanvulling hierop waar nodig 1 of meer bebouwingscontouren geur vast



waaraan een beschermingsniveau gekoppeld is. Voor andere geurveroorzakende activiteiten kan de gemeente zelf kiezen welke regels ze stelt. Tevens kan de gemeente omgevingswaarden voor geur opnemen in het omgevingsplan.

Planspecifiek

Onderhavige ontwikkeling betreft de uitbreiding van een hotel met verschillende voorzieningen. Een hotel is geen geurgevoelig gebouw zoals bedoeld in artikel 5.91 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het uitvoeren van een geur onderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Ook bevinden zich geen geuremitterende bedrijven in de nabijheid van de onderhavige locatie.

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.10 Omgevingsveiligheid

Gemeenten nemen in hun omgevingsplan regels op over omgevingsveiligheid. Dat geldt onder meer als zij in de buurt van een risicobron nieuwe gebouwen toestaan of als de gemeente nieuwe risicobronnen op haar grondgebied wil toestaan. De belangrijkste regels over omgevingsveiligheid zijn in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) opgenomen. In het Bkl worden activiteiten met externe veiligheidsrisico's risicobronnen genoemd. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en de aandachtsgebieden en kunnen effecten hebben op kwetsbare gebouwen en locaties.

Kwetsbare gebouwen en locaties

Bij het bepalen van de kwetsbaarheid van een gebouw of locatie wordt gekeken naar het aantal personen dat gelijktijdig aanwezig is, de aanwezigheidsduur van personen en in hoeverre personen zichzelf in veiligheid kunnen brengen bij een incident. Er wordt onderscheid gemaakt tussen beperkt kwetsbare gebouwen en locaties, kwetsbare gebouwen en locaties en zeer kwetsbare gebouwen. Kwetsbare gebouwen en locaties zijn alle gebouwen met een woonfunctie (niet verspreid liggende bebouwing) en locaties bestemd voor recreatief nachtverblijf voor meer dan 50 personen. Een gebouw is zeer kwetsbaar als het een gebouw is voor mensen die zichzelf niet op tijd in veiligheid kunnen brengen, zoals onderwijs- en gezondheidsinstellingen, kinderopvang en dagverblijven. De volledige beschrijving is opgenomen in bijlage IV van het Bkl. Een gemeente kan ook andere categorieën van locaties of gebouwen een vergelijkbare bescherming bieden. Daarnaast kan ze categorieën meer bescherming bieden, door bijvoorbeeld sommige kwetsbare gebouwen als zeer kwetsbaar te behandelen.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is het risico dat 1 persoon die zich onafgebroken en onbeschermd op die plaats bevindt, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een calamiteit met een gevaarlijke stof. Voor (zeer) kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties is in het Bkl (artikel 5.7) een grenswaarde voor het plaatsgebonden risico opgenomen van ten hoogste één op de miljoen per jaar (10^{-6} /jaar). In het omgevingsplan moet deze grenswaarde 'in acht worden genomen'. Het in acht nemen betekent dat het bevoegd gezag er niet van mag afwijken. (Zeer) kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties mogen daarom niet binnen de PR (plaatsgebonden risico) 10^{-6} -contour van een activiteit worden gerealiseerd. Voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties moet het bevoegd gezag rekening houden met een standaardwaarde (PR 10^{-6} -contour) voor het plaatsgebonden risico. 'Rekening houden met' betekent een inhoudelijke sturing op de belangenafweging. Er kan van de standaardwaarde afgeweken worden.



Aandachtsgebieden

Aandachtsgebieden zijn gebieden die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen, onvoldoende beschermd kunnen zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Er is een onderscheid tussen drie soorten gevaren: warmtestraling (brand), overdruk (explosie) en concentratie giftige stoffen in de lucht (gifwolk). Daarmee zijn er ook drie typen aandachtsgebieden: brandaandachtsgebied, explosieaandachtsgebied en gifwolkaandachtsgebied. De gemeente moet in het omgevingsplan binnen deze aandachtsgebieden rekening houden met het groepsrisico. Dit is opgenomen in het eerste lid van artikel 5.15 van het Bkl. Aan het groepsrisico wordt voldaan door in het aandachtsgebied geen (zeer, beperkt) kwetsbare gebouwen en locaties toe te laten. Deze gebouwen en locaties zijn wel toelaatbaar als er daarvoor extra maatregelen worden genomen. Dat kan ook door het beperken van het aantal personen of de verblijftijd van personen in deze gebouwen of op deze locaties.

Risicobronnen

Activiteiten met externe veiligheidsrisico's worden risicobronnen genoemd. Voor deze activiteiten moet de gemeente regels opnemen in het omgevingsplan. Het gaat onder meer om activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven, vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor en vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen. Voor een groot aantal van de risicovolle activiteiten gelden vaste afstanden. Deze staan in het Bal of in het Bkl. In het Bal gaat het om activiteiten zonder vergunningplicht met relatief kleine afstanden. In het Bkl staan afstanden voor zowel vergunningplichtige als niet-vergunningplichtige activiteiten.

Planspecifiek

Externe veiligheidsrisico's kunnen ontstaan door het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen en over transportroutes (weg, spoor en water) en het gebruik of de opslag van gevaarlijke stoffen. Om dit inzichtelijk te maken is door Kragten een 'Beschouwing externe veiligheid' (d.d. 30 januari 2025) uitgevoerd. De rapportage is als bijlage 7 bijgevoegd.

Uit een inventarisatie blijkt dat het projectgebied grotendeels binnen het explosie- en gifwolkaandachtsgebied van rijksweg A15 en binnen het brandaandachtsgebied als gevolg van hogedruk aardgasleidingen is gelegen. Daarnaast ligt het projectgebied ook binnen het gifwolkaandachtsgebied danwel placeholderaandachtsgebied als gevolg van enkele bedrijven.

Op de onderstaande afbeelding is de globale ligging van het projectgebied ten opzichte van de risicobronnen weergegeven.





Globale ligging projectgebied (rode omlijning) ten opzichte van de risicobronnen (bron: Kragten/Atlas Leefomgeving)

Rijksweg A15

Op circa 100 meter van het projectgebied is de rijksweg A15 (wegvak Z74) gelegen. Deze weg kent een PR10-6 risicocontour, echter op grond van de afstand reikt deze niet tot aan het projectgebied, waardoor dit aspect geen aandachtspunt vormt voor de planvorming.

Aangezien de personendichtheid zal toenemen als gevolg van de beoogde ontwikkeling, is het aannemelijk dat de hoogte van het groepsrisico zal toenemen. Het projectgebied is nagenoeg volledig binnen het explosieaandachtsgebied en volledig binnen het gifwolkaandachtsgebied gelegen van deze weg. Om die reden wordt verder ingegaan op de aspecten bestrijding, zelfredzaamheid en risicocommunicatie.

Bestrijding calamiteit

Bij een calamiteit moet de brandweer in staat zijn om haar taken goed uit te kunnen voeren om daarmee verdere escalatie van een incident te voorkomen. Hierbij kan gedacht worden aan het voldoende/adequaat aanwezig zijn van aanvalswegen en bluswatervoorzieningen, maar ook de brandweezorgnorm wordt hier onder geschaard. Hierbij hanteert de brandweer richtlijnen zoals beschreven in de publicatie 'Handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid 2019' van Brandweer Nederland. In aanvulling hierop kan gemeld worden dat tevens voldaan moet worden aan de 'Handleiding advies bluswater en bereikbaarheid VRR' (d.d. 17 juli 2019) van Brandweer Rotterdam-Rijnmond. Met die handleiding draagt de VRR bij aan een adequate bluswatervoorziening en goede bereikbaarheid binnen de regio, waarbij aangesloten wordt op het landelijke beleid en de landelijke 'Handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid 2019'. Hieruit volgt het advies dat het projectgebied goed bereikbaar moet zijn voor de hulpverleningsdiensten via twee van elkaar onafhankelijke aanvalswegen. Als gevolg van de planvorming blijven de hoofdinfrastructuren ongewijzigd ten opzichte van de huidige situatie. Ook de beoogde

nieuwbouw ligt aan deze infrastructuren. Bij de verdere uitwerkingen in de opvolgende BOPA's komt dit nader aan bod.

Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchten. Binnen het onderhavige plan worden geen functies voorzien specifiek voor minder zelfredzame personen. Het plan omvat de ontwikkeling van een hotel met diverse separate nevenfuncties. Indien toch minder zelfredzame personen aanwezig zijn bij een calamiteit, zullen deze personen met hulp van de aanwezige BHV organisatie, danwel zelfredzame personen in veiligheid gebracht worden.

Binnen het explosieaandachtsgebied is vluchten het uitgangspunt, waarbij een vroegtijdige alarmering van levensbelang is om ervoor te zorgen dat de aanwezigen veilig kunnen vluchten. De mogelijkheden om te kunnen vluchten nemen toe door (nood)uitgangen en vluchtroutes zoveel mogelijk loodrecht van de risicobron af te richten. Vluchtroutes dienen duidelijk te worden aangeduid.

In de voorliggende situatie kan in zuidelijke richting over de Krommeweg gevlucht worden, afzijdig van de risicobron. De verdere uitwerking en detaillering hiervan komt bij de opvolgende BOPA's nader aan bod.

Bedrijven

In de nabijheid van het projectgebied zijn diverse bedrijven aanwezig. Gebleken is dat het projectgebied binnen het gifwolkaandachtsgebied of het placeholder aandachtsgebied van enkele van deze bedrijven is gelegen.

Ten aanzien van het gifwolkaandachtsgebied, dat ook geldt vanuit de rijksweg en diverse bedrijven dienen de aspecten beheersbaarheid, bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid nader te worden beschouwd.

Bestrijding calamiteit

Bij een ongeval met toxische gassen en vloeistoffen op de weg of als gevolg van een calamiteit bij een bedrijf kan de brandweer, afhankelijk van de stofintensiteit en het groeiscenario, optreden door de gaswolk neer te slaan of te verdunnen/op te nemen met water. Hiertoe dienen voldoende bluswatervoorzieningen nabij de risicobron aanwezig te zijn. De aanwezigheid van bluswatervoorzieningen binnen het projectgebied is met het oog op een toxisch scenario niet relevant.

Ook ten aanzien van de bereikbaarheid is bij een toxisch scenario met name de bereikbaarheid van de risicobronnen maatgevend. De inrichting van het projectgebied heeft geen invloed op de bereikbaarheid en de bluswatervoorzieningen ter plaatse van de risicobron.

Zelfredzaamheid

Indien minder zelfredzame personen aanwezig zijn, is het uitgangspunt dat zij met hulp van de aanwezige BHV-organisatie en valide personen in veiligheid gebracht worden.

Bij een toxische wolk kunnen mensen komen te overlijden als gevolg van blootstelling aan de toxische stof. Het beste advies bij het vrijkomen van een toxische wolk als gevolg van een incident bij de rijksweg of een bedrijf is te schuilen, mits ramen, deuren en ventilatie gesloten kunnen worden. Bij nieuwbouw zal op grond van de geldende wet- en regelgeving voldoende aandacht worden geschonken aan naad- en kierdichting, zodat de ruimten zo goed als mogelijk luchtdicht zijn en er dient een mechanisch ventilatiesysteem toegepast te worden dat handmatig uitgeschakeld kan worden.



Indien desalniettemin bij een toxische wolk wordt besloten het gebied te ontruimen, is het van belang dat personen haaks op de wolk kunnen vluchten. Hiervoor is het nodig dat er haaks op elkaar staande vluchtwegen beschikbaar zijn, die van de bron af gericht zijn. Deze wegen zijn aanwezig.

Buisleidingen

Het meest zuidelijk deel van het projectgebied wordt doorkruist door twee hogedruk aardgasleidingen. Deze buisleidingen kennen geen PR10-6 risicocontour, waardoor dit aspect geen aandachtspunt vormt voor de planvorming.

Wel ligt het plan volledig binnen het brandaandachtsgebied als gevolg van deze buisleidingen. Aangezien de personendichtheid zal toenemen als gevolg van de beoogde ontwikkeling, is het aannemelijk dat de hoogte van het groepsrisico zal toenemen. Onderstaand worden de aspecten beheersbaarheid, bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid nader beschouwd.

Beheersbaarheid en bestrijding calamiteit

Voor de bestrijding van een calamiteit is de inrichting van het gebied van belang. Bij een dreigende breuk van een van de hogedruk aardgasleidingen richt de brandweer zich op het veilig stellen van het effectgebied en het voorkomen van een ontsteking. Als uitstroming plaatsvindt, zal de Gasunie de leiding inblokken. Afhankelijk van het systeem en de afstand tot de breuk kan het enkele uren duren voor de leiding is leeg gelopen. In geval van een directe ontsteking kunnen hulpdiensten door de enorme hittestraling de fakkel beperkt benaderen om gewonden te helpen. De fakkel zelf kan niet door de brandweer worden geblust. Er dient te worden gewacht tot het ingeblokke leidingdeel leeg is gelopen.

Naast het tijdig aanwezig zijn met voldoende materieel is tevens de bereikbaarheid in algemene zin en de specifieke risicolocatie cruciaal. De aspecten 'bereikbaarheid calamiteit' en de '(primaire en secundaire) bluswatervoorziening' speelt hierin een rol.

Zelfredzaamheid

Het risico op een incident met een hoge druk aardgasleiding wordt voornamelijk bepaald door het risico van schade aan de leiding door (graaf)werkzaamheden nabij de leiding.

Een belangrijkste bronmaatregel om het risico te verkleinen is om in het omgevingsplan op te nemen dat binnen het belemmeringsgebied van 5 meter aan weerszijden van de leidingen een bouwverbod geldt. In de voorliggende situatie is geen bebouwing voorzien ter plaatse van de belemmeringsstrook.

Het grootste risico op een incident bij een buisleiding ontstaat bij graafwerkzaamheden. Om die reden dienen grondwerkzaamheden enkel onder toezicht van de leidingbeheerder uitgevoerd te worden en dienen onderhoudswerkzaamheden afgestemd te worden met de initiatiefnemer. Verder wordt geadviseerd om heien op minder dan 20 meter van de buisleiding onder toezicht van de leidingbeheerder te laten uitvoeren. Door deze maatregelen wordt het groepsrisico verder gereduceerd. Dit zal nader afgestemd worden in het kader van de brandpreventieve toets bij de opvolgende BOPA's.

Binnen het brandaandachtsgebied van de aardgastransportleiding is vluchten de beste optie. Wat betreft een fakkelbrand na leidingbreuk geldt dat deze zich snel kan ontwikkelen. Afhankelijk van de afstand van de bebouwing tot de aardgasleiding, zijn er scenario's waarbij vluchten niet of nauwelijks mogelijk is. De hittestraling is daarvoor te groot. Indien het incident op grotere afstand van het projectgebied plaatsvindt zijn de mogelijkheden voor zelfredzaamheid groter. Vluchten kan alleen maar via een route buiten het 'zicht' van de fakkel.



In de onderhavige situatie is vluchten bij een calamiteit voor een groot deel van het plan goed mogelijk. Wel dienen vluchtmogelijkheden in noordelijke richting gerealiseerd te worden. Mogelijkheden hiertoe zijn in beginsel aanwezig in de vorm van de bestaande (nood-)aansluiting op het bestaande fietspad ten noorden van het plangebied. Aangezien het plan omsloten is door water, dienen hier wellicht aanvullende voorzieningen voor getroffen te worden. In overleg met gemeente en brandweer zal dat nader worden bekeken in het kader van de opvolgende BOPA's.

Risicocommunicatie

In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat de zelfredzaamheid kan worden verbeterd door maatregelen zoals een waarschuwings- en alarmeringssysteem (WAS) en risicocommunicatie (hoe te handelen bij een incident, gebaseerd op het eerder genoemde scenario). In geval van een calamiteit is het van levensbelang dat de aanwezigen tijdig gewaarschuwd worden. Vluchtroutes dienen zichtbaar en duidelijk te worden aangeduid. Het opstellen van een bedrijfsnoodplan en de bedrijfshulpverlening inrichten en oefenen op de beschreven scenario's zijn interne maatregelen die de zelfredzaamheid verhogen. In het ontruimingsplan (dit maakt onderdeel uit van het bedrijfsnoodplan) dient onder andere te worden beschreven:

- wie de organisatie van het evacueren begeleidt;
- de verantwoordelijkheden;
- waar de verzamelplaats is;
- de organisatie op de verzamelplaats;
- wie zorg draagt voor alarmering.

Het ontruimingsplan dient opgesteld te worden in samenspraak met de brandweer. Daarnaast dienen ontruimingsoefeningen te worden gedaan waarbij de frequentie hiervan in overleg met de brandweer kan worden vastgesteld.

De invulling van de risicocommunicatie dient conform de Wet veiligheidsregio's door het bestuur van de Veiligheidsregio's uitgevoerd te worden. De Veiligheidsregio ondersteunt en adviseert de gemeenten hierin in voorbereiding op een alarmering bij rampen. Bij de verdere uitwerkingen wordt hiermee rekening gehouden en zal er afstemming met Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond en brandweer plaats hebben.

Groepsrisicoberekening

Aangezien de planontwikkeling zorgt voor een verhoogd groepsrisico moet op basis van artikel 7.18, lid 1 van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening een berekening van het groepsrisico uitgevoerd worden. Door bureau Kragten worden deze berekening uitgevoerd. Het rapport wordt als bijlage 12 bijgevoegd.

Uit de berekeningen zal, gelet op de omvang van het initiatief, blijken dat sprake is van een verhoogd groepsrisico. Dat betekent dat maatregelen vereist zijn ten aanzien van de bereikbaarheid, de bestrijdbaarheid en de zelfredzaamheid en mogelijk bouwkundige maatregelen. Zoals uit het voorgaande blijkt zijn er op die vlakken voldoende mogelijkheden aanwezig om aan de eisen te voldoen. Het is altijd oplosbaar.. Op voorhand kan dan ook gesteld worden dat het groepsrisico geen belemmering gaat vormen voor het initiatief.

Advies

In de 'Beschouwing externe veiligheid' zijn elementen aangedragen die de gemeenteraad kan gebruiken bij de oordeelsvorming inzake de omgevingsveiligheid voor het aspect externe veiligheid, dit is hierboven uitgeschreven.



De gemeente Ridderkerk heeft in het kader van de ruimtelijke procedure advies ingewonnen bij de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond. Bij brief van 14 augustus 2025 (kenmerk z481385/d1784250) heeft de veiligheidsregio advies heeft uitgebracht over de mogelijkheden voor effectieve hulpverlening, de zelf- en samenredzaamheid van de aanwezigen en de continuïteit van de samenleving. Naar aanleiding hiervan is de onderbouwing aangevuld met de regionale handreiking. Ten aanzien van de vluchtroutes wordt opgemerkt dat er extra mogelijkheden zijn voor een vluchtroute en voor de bereikbaarheid van hulpdiensten via een bestaande (nood-)aansluiting op het fietspad ten noorden van het plangebied. In het Masterplan is aangegeven dat de ontwikkellocaties op minimaal 5 meter afstand moeten blijven van de buisleidingen van Gasunie. De Gasunie heeft ook ingestemd met deze afstandsmaat. Verder is er bijzonder aandacht voor graafwerkzaamheden nabij de gasleidingen. Deze dienen onder toezicht van de leidingbeheerder uitgevoerd te worden en dienen afgestemd te worden met de initiatiefnemer. Dit zal nader afgestemd worden in het kader van de brandpreventieve toets bij de opvolgende BOPA's. In paragraaf 5.3 Bestuurlijk overleg wordt hier ook op ingegaan.

4.11 Trillingen

Het onderdeel Trillingen is geregeld in paragraaf 22.3.5 van het tijdelijke deel van het omgevingsplan (Bruidsschat). Daarin worden regels gesteld aan trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz door een activiteit in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw, die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Er gelden maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen. In het voorliggende geval is geen sprake van een trillinggevoelige gebouwen of trillinggevoelige ruimten, zoals bedoeld in artikel 5.80 en 5.81 Bkl.

Tevens moet binnen een afstand van 100 of 250 meter van een spoorlijn het risico op trillingshinder worden beoordeeld. De onderhavige locatie bevindt zich ver buiten deze zones van de spoorlijn, zodat het aspect trilling geen belemmering zal vormen.

4.12 Welstand

Artikel 22.29 lid 1 onder b van het tijdelijke deel van het omgevingsplan (Bruidsschat) bepaalt dat bestaande en nieuwe bouwwerken niet in strijd mogen zijn met redelijke eisen van welstand, beoordeeld volgens de criteria van de welstandsnota. Veel gemeenten hebben deze welstandsnota waarin zij de beleidsregels hebben opgenomen. In het tijdelijk deel van het omgevingsplan blijven de huidige welstandsregels van toepassing.

In het omgevingsplan kunnen welstandscriteria echter ook worden opgenomen in de ruimtelijke planregels, in plaats van in beleidsregels. Ook zijn er gemeenten die bepaalde gebieden hebben aangewezen die welstandsvrij zijn. Er vindt in deze gebieden dan geen welstandstoets plaats. Ook kunnen voor nieuwe ontwikkelingen bijvoorbeeld specifieke welstandsregels gelden die zijn opgenomen in een beeldkwaliteitsplan.

Planspecifiek

Het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk mogen niet in strijd zijn met de redelijke eisen van welstand, zoals vastgelegd in de 'Welstandsnota 2009'. Voor wat betreft de gebiedsgerichte welstandscriteria valt het betreffende projectgebied binnen het 'Buitengebied', waar een regulier welstandsregime van toepassing is. Binnen dit regime gelden diverse beoordelingsregels waaraan de toekomstige bebouwing moet voldoen. Deze regels richten zich onder meer op afwisseling en individualiteit, zorgvuldige detaillering, en het gebruik van traditionele materialen en kleuren.



Aangezien de onderhavige onderbouwing uitsluitend betrekking heeft op de aanvraag voor het afwijkend gebruik, kan op dit moment nog niet gedetailleerd worden ingegaan op deze aspecten. Een uitgebreide beoordeling van de welstandscriteria zal plaatsvinden bij de indiening van de omgevingsvergunningen voor de activiteit 'bouwen'.

Er kan gesteld worden dat het aspect welstand geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.13 Archeologie, Cultuurhistorie en Erfgoed

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Een gemeente moet in haar omgevingsplan rekening houden met cultureel erfgoed. De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Op basis van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Artikel 5.10 lid 1 van de Erfgoedwet stelt namelijk: 'Degene die anders dan bij het verrichten van opgravingen een vondst doet waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een archeologische vondst betreft, meldt dit zo spoedig mogelijk bij Onze Minister'. Daarnaast zijn er algemene rijksregels: in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) staan regels voor erfgoedactiviteiten. Artikel 13.8 Bal geeft aan gemeenten de mogelijkheid om in het omgevingsplan maatwerkregels te stellen ter invulling van de specifieke zorgplicht (13.7 Bal).

Gemeenten bepalen zelf of ze voor hun erfgoedbeleid archeologische beleidskaarten en/of cultuurhistorische waardenkaarten (laten) ontwikkelen. De archeologische verwachtingen en cultuurhistorische waarden zijn veelal doorvertaald in archeologische en cultuurhistorische dubbelbestemmingen. Deze dubbelbestemmingen worden opgenomen in het (tijdelijk) omgevingsplan in het gemeentebrede omgevingsplan. Indien het initiatief in deze (werkings)gebieden is gelegen, wordt hieraan getoetst.

In art. 5.130 Bkl (behoud cultureel erfgoed) is ten aanzien van de bescherming een aantal beginselen geformuleerd. Deze richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermd) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

Het gemeentelijk beleid over archeologie en cultuurhistorie is vooruitlopend op de Omgevingswet opgenomen op de archeologische beleidskaart en de cultuurhistorische waardenkaart. Deze archeologische waarden en verwachtingen en de cultuurhistorische waarden zijn veelal doorvertaald in respectievelijk archeologische dubbelbestemmingen en cultuurhistorische dubbelbestemmingen opgenomen in het (tijdelijk) omgevingsplan of activiteitgericht in het gemeentebrede omgevingsplan. Indien het initiatief in deze (werkings)gebieden is gelegen, wordt hieraan getoetst.

Planspecifiek

Archeologie

Op de Archeologische Waarden- en Beleidskaart gemeente Ridderkerk (2013) wordt aan de onderhavige locatie een middelgrote archeologische verwachting toegekend. Vervolgens is in opdracht van de Gemeenschappelijke Regeling Nieuw Reijerwaard (GRNR) in de periode maart/mei 2015 een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd



met karterende boringen. Het doel van dit onderzoek was het begrenzen van enkele zones met oeverafzettingen en het bepalen van de aan- of afwezigheid van archeologische vindplaatsen. De bevindingen zijn verwerkt in het 'Wijzigingsplan Archeologie Bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard' (vastgesteld op 20 februari 2018 door de gemeente Ridderkerk). Volgens dit wijzigingsplan zijn er op de locatie van het projectgebied geen archeologische verwachtingen vastgesteld.

Tevens heeft Archeologie Rotterdam op 24 september 2025 advies uitgebracht over de noodzaak van het uitvoeren van een archeologisch (voor)onderzoek in het kader van de voorgenomen grondwerkzaamheden ter plaatse van het Van der Valk Hotel Ridderkerk voor de bouw van het 'VdV Leisuregebouw'. Het advies is als bijlage 11 bijgevoegd.

Archeologie Rotterdam ziet naar aanleiding van de voorgelegde plannen voor de bouw van het 'VdV Leisuregebouw' geen reden tot archeologisch vooronderzoek (bureauonderzoek en/of inventariserend veldonderzoek). De locatie kan voor de voorgenomen ontwikkeling worden vrijgegeven zonder archeologische bemoeienis. Bij eventuele wijzigingen in het bouwplan kan een archeologisch vooronderzoek alsnog nodig zijn en dient het opnieuw ter beoordeling te worden voorgelegd aan de bevoegde overheid (gemeente Ridderkerk).

Verder wordt benadrukt dat er altijd rekening dient te worden gehouden met zogenaamde toevalsvondsten. Hiervan dient op basis van de Erfgoedwet 2016, art. 5.10 melding te worden gemaakt.

Er kan gesteld worden dat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

Cultuurhistorie en Erfgoed

In het kader van de 'Cultuurhistorische Waardenkaart buitengebied Ridderkerk', heeft de zone van de Rijksstraatweg op de waardenkaart van historische geografie een 'hoge waarde'. Deze weg die Rotterdam met Dordrecht verbond, maakte onderdeel uit van een internationaal tracé tussen Parijs en Amsterdam. In het Masterplan is met deze bijzondere cultuurhistorische waarde rekening gehouden.

De boerderij aan de Krommeweg 1 in Ridderkerk, tegenwoordig bekend als monument 'West-Einde', dateert uit 1865. De boerderij, met een kenmerkende puntgevel en vensters met zesruitsramen, werd na een brand begin 20e eeuw hersteld en staat vermeld op de lijst van onroerende monumenten in de Gemeente Ridderkerk. De recent gerenoveerde boerderij is een Rijksmonument.

In het kader van het Masterplan is rekening gehouden met boerderij 'West-Einde'. De boerderij behoudt zijn prominente positie als een kleinschalig object in een groene ruimte, waardoor het historische karakter behouden blijft te midden van de moderne ontwikkelingen. Dit is nader afgestemd met Erfgoed, waarbij aangedrongen is op een plek op de voorgrond van het complex en een vormgeving als zelfstandig erf in het groen. De adviezen zijn ter harte genomen en er zijn planaanpassingen doorgevoerd. De potentiële nieuwbouw naast de boerderij is op grotere afstand gezet, waardoor er meer 'lucht' tussen boerderij en omliggende bebouwing is ontstaan. Zo wordt de zelfstandigheid van dit monument in zijn omgeving op een juiste manier gewaardeerd. Ook het volume waarmee de boerderij aan het hotel gekoppeld kan worden is fors in omvang gereduceerd, waardoor de zelfstandigheid van de boerderij maar beperkt wordt aangetast. Ook ten aanzien van de inrichting van het omliggende groen wordt de suggestie voor een vormgeving als een zelfstandig erf meegenomen. Op deze wijze wordt tegemoet gekomen aan de adviezen vanuit Erfgoed.



Gesteld kan worden dat het aspect cultuurhistorie en erfgoed geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.14 Bodem

Een omgevingsplan bevat waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie. De waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden opgenomen in het definitieve omgevingsplan (artikel 5.89i Bkl). Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen. Een bodemgevoelige locatie en een bodemgevoelig gebouw worden als volgt gedefinieerd:

- Een bodemgevoelige locatie is in ieder geval een locatie waarop een bodemgevoelig gebouw is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Tot een bodemgevoelige locatie hoort ook een aaneengesloten terrein direct grenzend aan een bodemgevoelig gebouw;
- Een bodemgevoelig gebouw is een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat de bodem raakt en waar personen meer dan 2 uur per dag aaneengesloten aanwezig zijn. Onder een bodemgevoelig gebouw vallen ook een woonschip of een woonwagen. Een uitbreiding of wijziging van een bestaand gebouw of een bijbehorend bouwwerk tot 50 m² valt niet onder het begrip bodemgevoelig gebouw.

Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde (zie artikel 5.89i Bkl) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (artikel 5.89k Bkl).

Planspecifiek

Met de beoogde ontwikkeling worden nieuwe bodemgevoelige gebouwen gerealiseerd. Er dient vastgesteld te worden of ter plaatse van de ontwikkellocatie sprake is van overschrijding van de toelaatbare bodemkwaliteit. Er zijn op de locatie in een eerder stadium reeds diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. Hierbij zijn geen verontreinigingen vastgesteld die aanleiding gaven tot het uitvoeren van nader onderzoek. De uitgevoerde onderzoeken zijn echter verouderd. Om die reden is voor de voorgenomen ontwikkeling een Voorafgaand bodemonderzoek uitgevoerd (Inventerra, d.d. 14 februari 2025, zie bijlage 8). Het doel van dit Voorafgaand onderzoek is het vaststellen of ter plaatse van de ontwikkellocatie sprake is van overschrijding van de in het omgevingsplan vastgestelde toelaatbare bodemkwaliteit en of deze bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de geplande nieuwbouw. Navolgend zijn de belangrijkste conclusies weergegeven.

Er wordt niet verwacht dat eventuele activiteiten op de omliggende percelen de bodemkwaliteit op het onderzoeksterrein negatief hebben beïnvloed. Voor wat betreft de algemene bodemkwaliteit wordt de ontwikkellocatie beschouwd als diffuus verdacht voor het voorkomen van een verontreiniging met OCB in de bovengrond. Voor het overige wordt de locatie vooralsnog als onverdacht beschouwd.

Er kan gesteld worden dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.



4.15 Activiteiten en milieuzonering

De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) heeft in 2024 de uitgave 'Activiteiten en milieuzonering 2024' gepubliceerd. De nieuwe handreiking ondersteunt de uitvoeringspraktijk bij keuzes over de toelaatbaarheid en inpassing van 'milieuhinderlijke activiteiten' onder de Omgevingswet. Het begrip 'milieuhinderlijke activiteiten' wordt gehanteerd om alle (bedrijfs)activiteiten met een hindercontour vanwege geur- en/of geluidproductie in één passende term te vangen. Door middel van milieuzonering kan een kader worden vastgelegd voor de toelating van deze activiteiten ten opzichte van gebieden waar wordt gewoond en waar milieugevoelige activiteiten aanwezig zijn. Onder een milieugevoelige activiteit wordt een activiteit verstaan waarvoor de ondervonden milieubelasting bepalend is voor het bereiken en in stand houden van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Een gemeente kan in haar omgevingsplan voorzien in een set regels voor bedrijventerreinen en andere werkterreinen, in het bijzonder voor geluid en geur. Uitgangspunt blijft functiescheiding waar dat nodig is en het toepassen van inwaartse zonering binnen bedrijventerreinen en andere werkterreinen. Daarbij geldt: hoe groter de afstand tot de woonomgeving, hoe meer gebruiksruimte voor geluid en geur per milieuhinderlijke (bedrijfs-)activiteit beschikbaar is. De inwaartse zonering krijgt vorm door maximaal drie zones voor geluid en twee zones voor geur. De zones zijn afhankelijk van de ligging ten opzichte van gebieden met milieugevoelige activiteiten.

Zones, waarden en afstanden

Voor een milieuhinderlijke activiteit op een bedrijventerrein of ander werkterrein geldt voor geluid de basiswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde tot de grens van het woongebied of op 50 meter van de grens van de locatie waar de activiteit wordt verricht. De gemeente heeft de mogelijkheid in het omgevingsplan een zone 'geluid verruimd' toe te passen om op bedrijventerreinen, niet zijnde industrieterreinen, ook de zwaardere milieuhinderlijke activiteiten te voorzien van voldoende standaard geluidruimte (50 dB(A) tot maximaal 100 m van eigen terreingrens). Ook kan de zone 'geluid beperkt' toegepast worden. In dat geval mag er maximaal 45 dB(A) op de grens van het rustig woongebied geproduceerd worden.

Voor geur geldt de basiswaarde 0,5 ouE/m³ als 98-p en 2 ouE/m³ als 99,9-p traploos over eerste 50 meter tot grens woongebied of vanaf de eigen terreingrens. Ook voor geur kan de gemeente een zone 'verruimd' of 'beperkt' aan een bedrijventerrein of werkterrein toekennen.

Gebiedstypen

In de meeste omgevingsplannen worden, behalve regels voor het hele ambtsgebied, ook regels opgenomen voor verschillende gebiedstypen, bijvoorbeeld voor woongebied, centrumgebied, bedrijventerrein, industrieterrein en buitengebied. Er wordt onderscheid gemaakt in twee soorten woongebieden: het gebiedstype 'rustig woongebied' en 'gemengd gebied met wonen'. De gemeente dient in het omgevingsplan de locatie van de gebiedstypen aan te wijzen en hier regels aan te verbinden. Met een rustig woongebied wordt in de handreiking de gebruikelijke woonwijk en woonbuurt bedoeld. Met gemengd gebied met wonen wordt een gebied bedoeld waar een menging van aan een locatie toegedeelde milieugevoelige en milieuhinderlijke activiteiten aanwezig is of wordt beoogd. Onder een gemengd gebied met wonen kan ook lintbebouwing en woongebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen worden verstaan.

Voor een gemengd gebied met wonen geldt geen functiescheiding met inwaartse zonering. Hierdoor zijn er geen aanvullende planregels nodig die inwaartse zonering vormgeven, zoals die volgens deze handreiking wel gelden op een bedrijventerrein en andere werkterreinen. Het uitgangspunt in een gemengd gebied met wonen is dat hier alleen milieuhinderlijke activiteiten gevestigd worden, die naar aard en impact op de omgeving passend zijn. In de



basis mag het gebruik niet leiden tot milieuhinder buiten de grens van de bedrijfslocatie, dan wel verder reiken dan de overzijde van de openbare weg waaraan de activiteit ligt. De standaard (gebiedsgerichte) regels in het omgevingsplan (en in eerste instantie de Bruidsschat) bieden de basis om activiteiten wat betreft hun milieugebruiksruimte evenwichtig aan locaties toe te kunnen delen.

Bestaande activiteit

Wanneer van een bestaande rechtmatige activiteit bekend is dat deze niet voldoet aan de nieuwe milieuwaarden voor geur en geluid, ligt het voor de hand om de bestaande milieugebruiksruimte specifiek (op maat) te regelen. Dit kan bijvoorbeeld via een eigen functieaanwijzing met regels of met een maatwerkvoorschrift. Voor de bestaande activiteiten kan daarom een overgangsbepaling worden opgenomen op basis waarvan een bestaande, maar niet onderkende overschrijding van de waarden onder voorwaarden kan worden voortgezet. Het moet gaan om een rechtmatige en feitelijk aanwezige geluid- of geurbelasting, ten tijde van de inwerkingtreding van de wijziging van het omgevingsplan.

Andere milieuthema's dan geur en geluid

Een groot aantal milieuthema's is al op een andere wijze afdoende gereguleerd, waardoor de VNG-handreiking niet op deze milieuthema's is gericht. Het betreft:

- Luchtverontreiniging.
- Externe veiligheid en gevaar.
- Trillinghinder.
- Geur door agrarische activiteiten in het buitengebied.
- Lichthinder.
- Spuitzones.
- De hinder door verkeer aantrekkende werking.

Planspecifiek

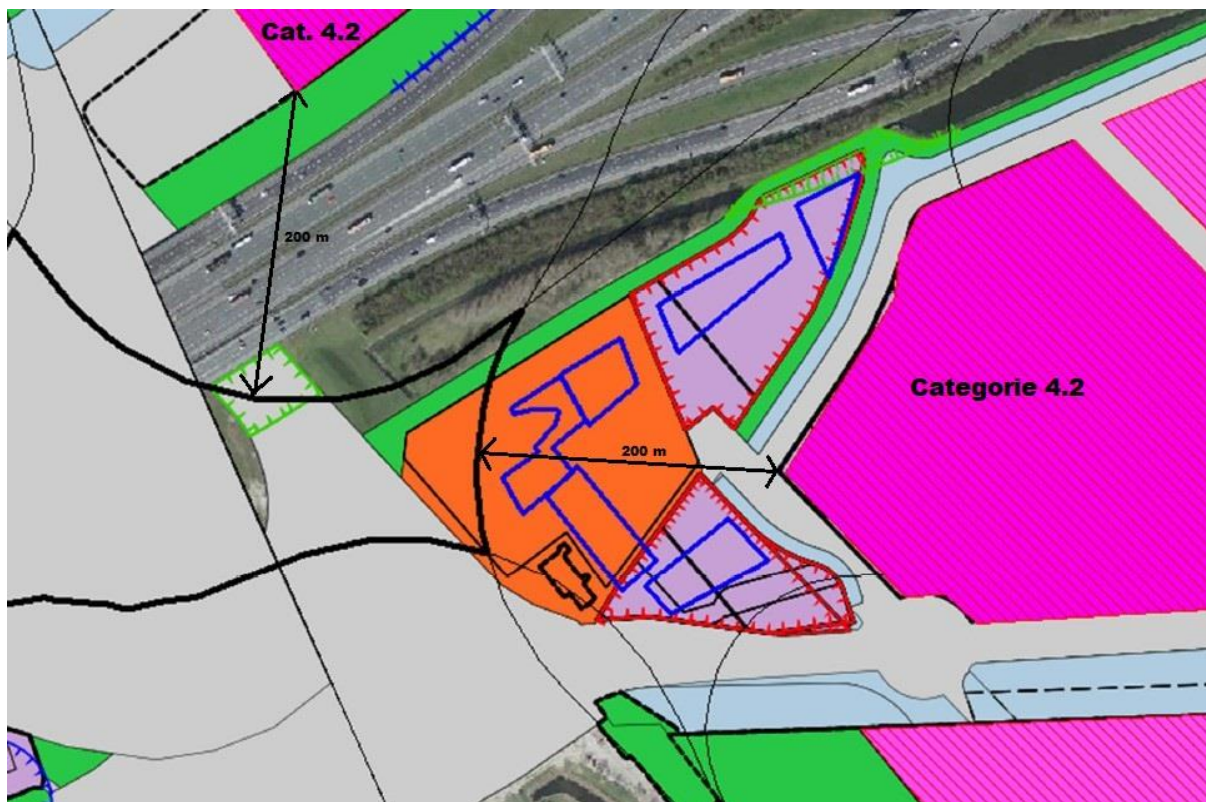
Met de voorgenomen ontwikkeling wordt een hotel uitgebreid in verschillende fases, met verschillende voorzieningen. Hierdoor moet enerzijds worden bepaald of de beoogde ontwikkeling omliggende milieubelastende activiteiten niet belemmert in de uitvoering en anderzijds of er sprake is van een aanvaardbaar leef- en werkklimaat. Derhalve is een onderzoek 'Activiteiten en milieuzonering' uitgevoerd (Kragten, d.d. 4 februari 2025, aangepast 26-09-2025, zie bijlage 9). Navolgend zijn de belangrijkste conclusies weergegeven.

Bij de beoordeling is beoordeeld of sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dat kan worden bereikt wanneer er voldoende afstand wordt gehouden tussen milieubelastende activiteiten en woon- en leefactiviteiten. De centrale vraag is dan ook of omliggende bedrijvigheden worden beperkt door de planrealisatie en of ter plaatse van de planlocatie sprake is van een aanvaardbaar leefklimaat.

In de directe omgeving zijn op basis van het provinciaal inpassingsplan 'Bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard' categorie 4.1 en 4.2 bedrijven toegestaan. Voor bedrijven in de categorie 4.1 wordt voor een gemengd gebied een richtafstand van 100 meter gehanteerd. Voor bedrijven in de categorie 4.2 is dat 200 meter.

Navolgende afbeelding geeft de planologische mogelijkheden van omliggende percelen en de richtafstanden weer.





Weergave richtafstanden (zwarte lijnen: 100 m voor categorie 4.1 en 200 m voor categorie 4.2.) en initiatief (blauwe belijning)
(bron: Kragten, bewerkt Bureau SRO)

Het dichtst bij het plan gelegen bedrijf betreft Van Gelder groente & fruit. Het betreft geen bedrijf dat naar verwachting een relevante geurimmissie naar de omgeving toe emitteert. Ter plaatse zijn op basis van het tijdelijke deel van het omgevingsplan categorie 4.2 bedrijven toegelaten, maar volgens de oude VNG-lijst valt een groothandel in groente en fruit feitelijk onder milieucategorie 3.1 met voor een gemengd gebied een richtafstand van 30 meter. Die richtafstand reikt niet tot het onderhavige perceel en daarmee dus ook niet tot de beoogde uitbreidingsgebouwen van het hotel, waardoor het aspect geur, binnen alle redelijkheid, geen belemmering voor het plan zal vormen.

Hoewel hotels niet als geluidgevoelig worden beschouwd, is de geluidimmissie onderzocht. De verwachte geluidsbelasting voldoet grotendeels aan de standaardwaarden voor het binnenniveau, mits de gevels een geluidwering van minimaal 21 dB krijgen. Deze geluidwering zal naar alle waarschijnlijkheid worden behaald, waardoor, wat de nabij gelegen bedrijven betreft, sprake zal zijn van een aanvaardbaar leefklimaat, zonder dat omliggende bedrijven in hun functioneren worden beperkt. Bij de verdere uitwerkingen zal voor wat betreft de gevelgeluidwering ook rekening worden gehouden met cumulatie van geluid, vanwege de ligging in de directe nabijheid van Rijksweg A15. Hiertoe is door Kragten 'Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï' (d.d. 7 juli 2025) uitgevoerd: zie bijlage 6. In paragraaf 4.8 wordt hier nader op ingegaan.

Gesteld kan worden dat het aspect activiteiten en milieuzonering geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.



5 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1 Voortraject

Het initiatief is met de gemeente op hoofdlijnen besproken en middels een principeverzoek ingediend. Op 5 november 2024 is het principeverzoek behandeld door het college van de gemeente Ridderkerk. Aangegeven is dat het college medewerking wil verlenen aan het initiatief waarbij de Nota van aandachtspunten verwerkt dient te worden bij de verdere uitwerking naar een definitief plan.

Naar aanleiding van dit principebesluit zijn het globaal ontwerp en een conceptonderbouwing op 7 april 2025 besproken aan de Omgevingstafel. In dat verband zijn de volgende thema's besproken: Duurzaamheid/klimaat, Erfgoed – Cultuurhistorie, Bodem en Omgevingsveiligheid, Geluid, Lucht, stikstof, mer, Ontwerp openbare ruimte, RO, Stedenbouw. Verkeer en parkeren, Groen en ecologie, Water en riolering en Wegen en civiele techniek. Diverse disciplines waren akkoord (inclusief adviezen voor verdere uitwerking). Deels was het akkoord onder voorwaarden. De voorliggende onderbouwing is aangepast naar aanleiding van de diverse opmerkingen vanuit de Omgevingstafel.

5.2 Participatie

Onder de Omgevingswet is het belang van participatie toegenomen. De initiatiefnemer is in veel gevallen verplicht om te participeren met de aanwezigen rondom het projectgebied. Bij een aanvraag omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit hoort een beschrijving van de wijze waarop die participatie plaats heeft gevonden en wat daarvan het resultaat was.

Ten behoeve van dit initiatief is een Participatieplan opgesteld (zie bijlage 10). In dit plan wordt uiteengezet welke partijen bij het initiatief betrokken zijn en op welke wijze participatie heeft plaatsgevonden. Met Van Gelder Groente & Fruit heeft op 12 juli 2024 een persoonlijk overleg plaatsgevonden, waarbij de plannen zijn toegelicht. Dit gesprek heeft geresulteerd in een positieve reactie.

Daarnaast wordt in april 2025 een informatieavond georganiseerd voor omwonenden en Waterschap Hollandse Delta. Tijdens deze bijeenkomst worden de plannen nader toegelicht en is er ruimte voor vragen en opmerkingen. Indien hieruit aandachtspunten of aanpassingen voortvloeien, zullen deze te zijner tijd in het plan worden verwerkt.

5.3 Bestuurlijk overleg

In het kader van het bestuurlijk overleg is het plan voorgelegd aan de betrokken vooroverlegpartners.

Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond

Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR) heeft op 24 april 2025 advies gegeven op dit initiatief in het kader van een omgevingstafel (kenmerk z481385/d1444909). Dit advies heeft betrekking op de bluswatervoorzieningen, bouwkundige voorzieningen, installatietechnische maatregelen en organisatorische aspecten ten aanzien van de brandveiligheid. De onderhavige buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) betreft uitsluitend het planologisch besluit inzake het gebruik van het plangebied. De in het advies genoemde aandachtspunten zullen bij de opvolgende aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de bouwfase worden meegenomen en, waar nodig, in het bouwplan worden verwerkt.

Bij brief van 14 augustus 2025 (kenmerk z481385/d1784250) heeft de veiligheidsregio opnieuw gereageerd, waarbij de afdeling Veilige Leefomgeving van de VRR advies heeft uitgebracht over de mogelijkheden voor effectieve hulpverlening, de zelf- en samenredzaamheid van de aanwezigen en de continuïteit van de samenleving.



VRR merkt op dat in voldoende mate de punten over (nood)uitgangen, installatietechnische maatregelen en de BHV-organisatie uit de eerdere VRR adviesbrief van 24 april 2025 zijn uitgewerkt in het masterplan. Op een aantal punten is dat nog onvoldoende. Dat betreft:

- Bluswater en bereikbaarheid. VRR merkt op dat in de onderbouwing wordt verwezen naar de landelijke 'Handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid 2019' van Brandweer Nederland. De regionale handreiking van de VRR wijkt echter af van de landelijke handreiking van landelijke handreiking van Brandweer Nederland.
- Vluchtroutes van hogedruk aardgastransportleidingen A-559 en A-517 in noordelijke richting worden benoemd, maar er wordt niet verder ingegaan op de locatie of verdere details van deze vluchtroute.
- Bouwkundige maatregelen voor bouwen binnen de 1% letaliteitscontour (15 meter vanuit het hart van de leiding) van het meest geloofwaardige scenario van hogedruk aardgastransportleidingen A-517 en A-559. De VRR adviseert om minimaal 15 meter afstand te houden tot vanuit het hart van de A-517 en A-559 buisleidingen. Daarmee wordt er geen eventuele (her)ontwikkeling van (beperkt) kwetsbare gebouwen mogelijk gemaakt binnen de 1% letaliteitscontour (15 meter vanuit het hart van de leiding). Daarbij zijn dan ook bouwkundige maatregelen vereist.
- Bij de verlening van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen dient bij de brandpreventieve toets rekening te worden gehouden met de effecten van een fakkelbrand op de gevel/dak.

Naar aanleiding hiervan is de onderbouwing aangevuld met de regionale handreiking. Ten aanzien van de vluchtroutes wordt opgemerkt dat er extra mogelijkheden zijn voor een vluchtroute en voor de bereikbaarheid van hulpdiensten via een bestaande (nood-)aansluiting op het fietspad ten noorden van het plangebied. Dat is op dit moment nog niet als zodanig geregeld, maar Van der Valk is daar zeker toe bereid. In overleg met de gemeente en de brandweer zal dat nader worden bekeken in het kader van de opvolgende BOPA's.

Voor wat betreft de buisleidingen van Gasunie adviseert de veiligheidsregio om een afstand van 15 meter aan te houden. In het Masterplan is aangegeven dat de ontwikkellocaties op minimaal 5 meter afstand moeten blijven van de buisleidingen. Hierbij dient te worden opgemerkt dat in het Masterplan nu een afstand van minimaal 5 m wordt aangehouden tot de gasleidingen, conform de eisen vanuit Gasunie. De Gasunie heeft ingestemd met deze afstandsmaat. Daarbij dient opgemerkt te worden dat in het Masterplan slechts een klein gedeelte van planonderdeel 03 binnen deze 15 meter is gesitueerd, waardoor gesteld kan worden dat de adviesafstand van 15 meter in voldoende mate wordt gerespecteerd.

Aangezien het grootste risico op een incident bij een buisleiding ontstaat bij graafwerkzaamheden, dienen grondwerkzaamheden enkel onder toezicht van de leidingbeheerder uitgevoerd te worden en dienen onderhoudswerkzaamheden afgestemd te worden met de initiatiefnemer. In de voorliggende situatie is het goed mogelijk om ervoor te zorgen dat zo min mogelijk personen aanwezig zijn ten tijde van onderhoudswerkzaamheden aan de buisleidingen. Om die reden kan op voorhand gesteld worden dat bouwkundige maatregelen in deze situatie niet per definitie zinvol zijn. Dit zal nader afgestemd worden in het kader van de brandpreventieve toets bij de opvolgende BOPA's.

Provincie Zuid-Holland

Het initiatief is afgestemd met provincie Zuid-Holland. Op 18 augustus 2025 heeft de provincie in een mail aangegeven dat de ontwikkeling niet past binnen het provinciaal omgevingsbeleid en dat een motivatie vereist is met betrekking tot artikel 7.52 'Bedrijven' van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening. Daarbij wijst de provincie erop dat transformatie van een bedrijventerrein sinds de vaststelling van de herziening 2024 van het provinciaal



omgevingsbeleid niet meer mogelijk is. Tevens merkt de provincie op dat het niet als een transformatielocatie is opgenomen in de bedrijventerreinenstrategie van Metropoolregio Rotterdam Den Haag (MRDH).

Daarnaast wijst de provincie erop dat wanneer een planontwikkeling zorgt voor een verhoogd groepsrisico, of een toename van een al aanwezig verhoogd groepsrisico, een berekening van het groepsrisico uitgevoerd moet worden. Hierbij moeten de aspecten uit artikel 7.18, lid 2 van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening worden betrokken bij de motivering van het groepsrisico. Nu er geen berekening van het groepsrisico is uitgevoerd, waardoor niet wordt voldaan aan artikel 7.18, lid 1 van de omgevingsverordening.

Naar aanleiding hiervan zijn vanuit de gemeente Ridderkerk gesprekken gevoerd met de provincie. De onderbouwing is naar aanleiding hiervan aangepast en aangevuld, waarbij specifiek wordt ingegaan op de mogelijkheden binnen het provinciale beleid. Tevens is een paragraaf over de 'Strategie Bedrijventerreinen MRDH 2023-2030' van de Metropoolregio Rotterdam Den Haag toegevoegd (zie paragraaf 3.3). Daaruit blijkt overigens dat de onderhavige locatie geen deel uitmaakt van de strategie.

Tevens wordt naar aanleiding van de opmerkingen van de provincie aanvullend onderzoek uitgevoerd, waarmee de hoogte van het groepsrisico wordt berekend. Dit rapport wordt als bijlage 12 bijgevoegd.

Gasunie

In een mail van 12 augustus 2025 heeft Gasunie aangegeven dat zij constateren dat er keurig met de eerder gemaakte opmerkingen rekening is gehouden. Derhalve heeft Gasunie geen bezwaren tegen het initiatief. Wel verzoeken zij nog om tekeningen of een plattegrond, om te zien wat er naast de leiding gebeurt. Verder gaat Gasunie ervanuit dat de regels die binnen de belemmeringenstrook gelden ongewijzigd blijven en worden meegenomen bij het verwerken van de BOPA in het Omgevingsplan.

Deze reactie geeft geen aanleiding tot aanpassingen van de onderbouwing.

Waterschap Hollandse delta

In een mail van 21 augustus 2025 heeft het Waterschap Hollandse Delta advies uitgebracht. Het waterschap geeft aan dat voor het plan Nieuw Reijerwaard diverse vergunningen zijn verleend met daarbij de benodigde watercompensatie. Ook voor de ontwikkelingen bij Van der Valk Hotel is in 2019 een vergunning verleend (VTH191618). Het waterschap merkt op dat een aantal van de benodigde veranderingen aan het watersysteem bij Van der Valk Hotel die nodig waren in verband met de toename van de verharding, nog niet (volledig) zijn uitgevoerd. Om die reden is de watercompensatie in de onderbouwing nog niet akkoord. Het waterschap wijst erop dat voor de werkzaamheden een watervergunning nodig is van het waterschap, waarbij geadviseerd wordt om voorafgaand aan een aanvraag in vooroverleg te komen bij het waterschap.

In reactie hierop kan gesteld worden dat Van der Valk Hotel in het verleden een vergunning heeft aangevraagd voor het dempen van een aantal sloten, om het slotenstelsel te herstellen. Die werkzaamheden zijn vanwege de Coronaperikelen nog niet uitgevoerd. Het voornemen is om de vergunning voor het herstel van het slotenverloop opnieuw aan te vragen. Dit staat geheel los van watercompensatie. Daarover zijn immers in een eerder stadium sluitende afspraken gemaakt, waarbij een bijdrage voor waterberging is betaald waardoor op eigen terrein geen nadere voorzieningen hoeven te worden getroffen.



6 Financiële haalbaarheid

Het kostenverhaal is het door de overheid verhalen van kosten op een initiatiefnemer. Het gaat over overheidskosten voor werken, werkzaamheden en maatregelen. Bijvoorbeeld kosten voor het wijzigen van het omgevingsplan en het aanleggen van openbare voorzieningen. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is het exploitatieplan als publiekrechtelijk instrument komen te vervallen. Het publiekrechtelijk kostenverhaal is daarmee geïntegreerd in het omgevingsplan, het projectbesluit of de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Uitgangspunt is dat de kosten die gemaakt worden voor het opstellen van een buitenplanse omgevingsplan activiteit voor rekening komen van de initiatiefnemer.

Wanneer een omgevingsvergunning wordt verleend op grond waarvan schade wordt veroorzaakt is artikel 4.5 Awb van toepassing en dient een overeenkomst nadeelcompensatie gesloten te worden.

Planspecifiek

Er is een intentieovereenkomst opgesteld tussen de initiatiefnemer en de gemeente. Er wordt momenteel een anterieure overeenkomst opgesteld. Het uitgangspunt van deze anterieure overeenkomst is dat het project financieel neutraal is voor de gemeente.



7 Conclusie

Voorliggende onderbouwing heeft betrekking op het afwijkend gebruik in verband met het initiatief op het perceel Krommeweg 1 in Ridderkerk. Voor de beoogde ontwikkeling is door Wiegerinck een Masterplan vervaardigd. Beoogd wordt om aan het Van der Valk hotel gefaseerd 160 hotelkamers, congreszalen, kantoorruimtes, bowlingbanen en een theater toe te voegen. Boerderij 'West-Einde', een Rijksmonument, wordt hierbij ingepast in de nieuwe ontwikkeling. Het betreft nu uitsluitend het afwijkend gebruik. In het vervolgtraject wordt dan de activiteit 'bouwen' e.d. aangevraagd.

Het initiatief is getoetst aan het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Hieruit blijkt dat het in lijn is met dat beleid en in ieder geval niet in strijd is met het beleid. Daarnaast is het initiatief getoetst op alle relevante aspecten over de fysieke leefomgeving en het milieu. Vanuit deze aspecten komt naar voren dat er in beginsel geen belemmeringen worden gevormd voor het initiatief en dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.





www.buro-sro.nl