



Raadsvoorstel

Onderwerp: Onderbouwing BOPA Van der Valk	College van burgemeester en wethouders 14 oktober 2025	Zaaknummer 2025-058567
Portefeuillehouder C.A. van der Duijn Schouten	Commissie Samen wonen 13 november 2025	Openbaar
Opsteller: Bart Verhoeven	Gemeenteraad 20 november 2025	

Geadviseerd besluit

1. Een positief bindend advies te geven inzake de omgevingsvergunning (Z2025-00000466), locatie Krommeweg 1, voor de uitbreiding van Van der Valk Hotel Ridderkerk.

Raadsvoorstel

Inleiding

Het voornemen van initiatiefnemer is om aan de Krommeweg 1 (Van der Valk Hotel Ridderkerk) 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. Deze ruimtelijke BOPA gaat vooraf aan de daarna opvolgende BOPA's.

Beoogd effect

Wanneer uw raad positief adviseert over deze aanvraag kan het college hiervoor vergunning(en) verlenen. Met het verlenen van deze vergunning wordt de uitbreiding van Van der Valk Hotel Ridderkerk mogelijk gemaakt.

Relatie met beleidskaders

- Omgevingsvisie Ridderkerk, d.d. 11 september 2025;
- Omgevingsplan gemeente Ridderkerk (inpassingsplan Bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard), d.d. 1 januari 2024 (d.d. 12 november 2014);
- Groenvisie 'Groen is onze toekomst', d.d. 7 juli 2020;
- Nota parkeernormen 2024, d.d. 26 februari 2024;
- Strategie Bedrijventerreinen MRDH 2023-2030 Metropoolregio Rotterdam Den Haag.

Argumenten

1.1 De gebouwen zijn passend binnen het omgevingsplan

Alleen als het op de functies aankomt, past het initiatief niet binnen het omgevingsplan. Ruimtelijk (bouwvlakken en bouwhoogtes) gezien is aangesloten bij de in het voormalige inpassingsplan Bedrijventerrein Nieuwe Reijerwaard (tegenwoordig omgevingsplan gemeente Ridderkerk) opgenomen wijzigingsbevoegdheden. Die wijzigingsbevoegdheden zien op een wijziging van bedrijven naar horeca, daar waar de gewenste ontwikkeling ook ziet op cultuur en ontspanning.

1.2 Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL)

Gezien argument 1.1, past het plan niet binnen het geldende tijdelijk deel van het omgevingsplan. Om af te wijken is het noodzakelijk voor de initiatiefnemer om een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) aan te vragen. Het bevoegd gezag mag een omgevingsvergunning voor een BOPA alleen verlenen met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit volgt uit artikel 8.0a, lid 2 Besluit kwaliteit leefomgeving. Uit de onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving blijkt dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

1.3 De groenzone rondom het hotel wordt versterkt

Een groenzone aan de rand van de Verbindingsweg zal in de toekomst een plek van rust en ontspanning worden, met versterkt groen en geïntegreerde waterpartijen. Ondanks de beperkingen rondom de hoge drukgaslijn en de ontwikkeling aan de oostzijde, zal het gebied harmonisch groeien, zonder de belangen van aangrenzende panden te schaden. De promenade, met de markante hoofdentree van het hotel, zal het kloppende hart van het gebied vormen, waar geschiedenis en moderniteit hand in hand zullen gaan.

1.4 De initiatiefnemer heeft het plan gedeeld met de omgeving

Het plan is gedeeld met de directe burens Van Gelder Ridderkerk B.V. aan de Krommeweg 10. Zij staan positief tegenover de toekomstige uitbreidingsplannen. Middels een mailinglijst houdt Van der Valk Hotel Ridderkerk mensen op de hoogte van de voortgang van het proces. Vanuit de omwonenden is positief gereageerd en zijn er geen zwaarwegende argumenten tegen de plannen van

Van der Valk.

1.5 Het plan is afgestemd met overlegpartners

Een concept van de BOPA is voorgelegd aan Archeologie Rotterdam (voorheen BOOR), het Waterschap Hollandse Delta (WSHD), de Gasunie, de VRR en de provincie Zuid-Holland. Eventuele opmerkingen op het concept zijn verwerkt in de voorliggende BOPA.

1.6 Voor dit plan is sprake van bindend adviesrecht voor uw gemeenteraad

Dit is het geval omdat het plan voorziet in de bouw van meer dan 2.000 m² bruto vloeroppervlak. Onder juridische zaken is opgenomen welke juridische aspecten van toepassing zijn bij het bindend adviesrecht.

1.7 Alle kosten die te maken hebben met het bouwplan worden verhaald met de anterieure overeenkomst

Het opnemen van kostenverhaal is wettelijk verplicht op basis van de Omgevingswet. De gemeente regelt dit kostenverhaal via een anterieure overeenkomst, waardoor de kosten 'anderszins verzekerd' zijn.

Overleg gevoerd met

Initiatiefnemer, provincie Zuid-Holland, VRR, Gasunie, Waterschap Hollandse Delta, DCMR en Archeologie Rotterdam (voorheen BOOR).

Kanttekeningen

1.1 De opvolgende BOPA's volgen in fases

Op dit moment werkt de initiatiefnemer aan de uitwerking van de vergunning. Deze ruimtelijke BOPA is de eerste BOPA. Als uw gemeenteraad een positief bindend advies geeft, is het college bevoegd om de opvolgende BOPA's te verlenen. Er is dan nogmaals bezwaar, beroep en hoger beroep mogelijk. De planning is voortsnog onduidelijk.

1.2 We passen al reductie toe voor de aanleg van het HOV

Dit doen we omdat de HOV al in aanleg is. Dat betekent dat er met 10% op de parkeernorm kan worden gereduceerd, in overeenstemming met de Nota parkeernormen 2024. Dat levert in het plan uiteindelijk meer groen op.

1.3 In de Zuid-Hollandse omgevingsverordening (ZHOV) is de uitbreiding voorzien op een bedrijventerrein

Volgens de verordening mogen we dat deel van het bedrijventerrein niet compenseren. Het bestaande hotel Van der Valk is echter al bij recht als horeca bestemd, terwijl deze in de ZHOV is aangewezen als bedrijventerrein. Daarnaast zijn in het provinciale inpassingsplan (bestemmingsplan) twee wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor de transformatie naar horeca. In de Strategie Bedrijventerreinen MRDH 2023-2030 Metropoolregio Rotterdam Den Haag zijn de gronden van Van der Valk ook niet aangewezen als bedrijventerrein. Tot slot zijn de gronden als sinds 2017 in bezit van Van der Valk, die geen nieuwe bedrijven wil bouwen. Laat staan bedrijven van bedrijfscategorie 4.1, wat niet passend is naast een bestaand hotel. Het is dan ook niet realistisch om de uitbreidingslocaties van Van der Valk als bedrijventerrein aan te wijzen. In de BOPA is gezien voorgaande gemotiveerd afgeweken, door artikel 7.86 van de ZHOV toe te passen. Bij de volgende herziening (eind 2025) is het raadzaam een zienswijze in te dienen, dat er reparatie komt voor dit deel van Nieuw Reijerwaard in de ZHOV.

1.4 Het groepsrisico neemt naar verwachting toe

De planontwikkeling zorgt naar verwachting voor een verhoogd groepsrisico en moet er op basis van artikel 7.18, lid 1 van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening een berekening van het groepsrisico uitgevoerd worden. De resultaten van dat onderzoek worden opgenomen in de opvolgende BOPA's. Dat kan betekenen dat maatregelen vereist zijn ten aanzien van de bereikbaarheid, de bestrijdbaarheid en de zelfredzaamheid en mogelijk bouwkundige maatregelen. Omdat geen berekening van het groepsrisico is uitgevoerd, is op dit moment nog niet voldaan aan artikel 7.18, lid 1

van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening. De provincie heeft hier in haar vooroverlegreactie op gewezen.

Uitvoering/vervolgstappen

Indien uw raad positief adviseert, kunnen opvolgende vergunningen door het college worden verleend. Die moeten dan wel passen binnen de gestelde kaders in deze ruimtelijke BOPA. Bij een eventueel negatief advies wordt de vergunning geweigerd.

Evaluatie/monitoring

Niet van toepassing.

Financiën

De plankosten worden verhaald op basis van de anterieure overeenkomst. Voor de aanvraag van de opvolgende BOPA's heffen we ook leges.

Juridische zaken

Onder de Omgevingswet is het college bevoegd om bij buitenplanse omgevingsplanactiviteiten een vergunning te verlenen. De artikelen 16.15a en 16.15b van de Omgevingswet maken het echter mogelijk dat de deze aanvragen in het kader van bindend adviesrecht moeten worden voorgelegd aan uw raad. Op 24 november 2022 is door uw raad een lijst vastgesteld van gevallen waarin het bindend adviesrecht van toepassing is. In deze gevallen zal het college zich moeten houden aan het advies wat door uw raad gegeven wordt.

Het bevoegd gezag mag een omgevingsvergunning voor een BOPA alleen verlenen met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Dit volgt uit artikel 8.0a, lid 2 Besluit kwaliteit leefomgeving. Als uw raad besluit negatief te adviseren op de omgevingsvergunning, dan zal het college de aanvraag moeten weigeren. Een negatief advies van uw raad moet wel voorzien zijn van een goede motivering waarom er geen sprake is van een goede ETFAL. Na het verlenen (of weigeren als gevolg van een negatief bindend advies) van de vergunning door het college kan gedurende 6 weken bezwaar tegen dit besluit worden ingesteld door belanghebbenden. Hierna volgt nog de mogelijkheid voor beroep en hoger beroep.

Opvolgende BOPA

In de overgangsfase van het omgevingsplan (tot 1 januari 2032) is het mogelijk om een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) gefaseerd, met afzonderlijke aanvragen, aan te vragen. Artikel 12.27a Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bevat een beoordelingsregel voor opvolgende BOPA-vergunningverlening. Dit artikel bepaalt dat bij het toepassen van artikel 8.0a, lid 2 Bkl, in ieder geval sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties voor zover de activiteit niet in strijd is met een eerder verleende omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Dit maakt het mogelijk om eerst een 'planologisch' basisbesluit te nemen in de vorm van een omgevingsvergunning voor een BOPA.

Als de initiatiefnemer op een later moment een vergunning voor een omgevingsplanactiviteit voor het feitelijk verrichten van de bouwactiviteit aanvraagt, die in strijd is met het omgevingsplan, maar in lijn met de eerder verleende vergunning, kan het bevoegd gezag (het college) een BOPA omgevingsvergunning verlenen voor deze (nader uitgewerkte) bouwactiviteit, zonder uw raad opnieuw om advies te moeten vragen. Voor wat bij de eerste vergunning al uitdrukkelijk is toegestaan (zoals het bouwblok en de bouwhoogte) hoeft het bevoegd gezag (het college) bij de tweede vergunningaanvraag niet opnieuw af te wegen of hiermee wordt voldaan aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het college is dan bevoegd om de opvolgende BOPA's af te geven.

Duurzaamheid en Ecologie

De voorgenomen uitbreiding van het Van der Valk Hotel Ridderkerk richt zich ook op duurzaamheid en gezondheid. Het plan omvat het creëren van toekomstbestendige gebouwen en het verhogen van de kwaliteit van groenzones, waaronder een rustige zone rondom de boerderij voor ontspanning in het groen. Er worden meer bomen geplant om schaduw te bieden en hittestress tegen te gaan. De toevoeging van natuurlijke beplanting, schuilplaatsen voor dieren en insectenhôtels bevordert de biodiversiteit en creëert een aangename omgeving. Aan de zuidzijde komt een zone voor

buitenactiviteiten zoals fitness en recreatie. In het hart van de locatie wordt een biodiversiteitszone gecreëerd met weelderige bloemen en planten, die ook dient voor hemelwaterberging. Duurzame maatregelen omvatten groene daken, circulaire bouwprincipes en het beperken van afvalstromen. De uitbreiding biedt ruimte voor wellnessfaciliteiten en recreatieve voorzieningen, wat bijdraagt aan een gezonde levensstijl. Het plan sluit aan bij de gemeentelijke ambities voor duurzame ontwikkeling en leefbaarheid. Deze integrale aanpak levert meerwaarde voor het hotel, gebruikers en de lokale gemeenschap.

Inclusiviteitstoets

De gebouwen zijn voor een ieder toegankelijk en er is voldoende parkeergelegenheid.

Communicatie/participatie na besluitvorming

Niet van toepassing.

Burgemeester en wethouders van Ridderkerk,

de secretaris,

de burgemeester,

mw. M. Kitselar

dhr. C.A. Oosterwijk

Bijlagen

1. Onderbouwing BOPA Van der Valk Hotel, Ridderkerk
2. Plankaart
3. Bijlagen

CONCEPT RAADSBESLUIT

Onderwerp: Onderbouwing BOPA Van der Valk	Gemeenteraad: 20 november 2025	Zaaknummer:
	Commissie samen wonen 13 november 2025	

De raad van de gemeente Ridderkerk,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders op 14 oktober 2025,

gelet op

- artikel 16.15a van de Omgevingswet;
overwegende, dat
 - het bouwplan landschappelijk goed is ingepast en past in de omgeving;
 - het plan is gedeeld met de omgeving, en er vanuit de omgeving geen reacties zijn gekomen;
 - het plan is gedeeld met overlegpartners en de reacties zijn verwerkt;
 - er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, zoals onderbouwd in de ETFAL.

BESLUIT:

1. Een positief bindend advies te geven inzake de omgevingsvergunning (Z2025-00000466), locatie Krommeweg 1, voor de uitbreiding van Van der Valk Hotel Ridderkerk.
-