



Raadsvoorstel

Onderwerp: Onderbouwing BOPA Westdonck	College van burgemeester en wethouders 14 oktober 2025	Zaaknummer 2025-070047
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 met nummer Z2025-00000798, voor de realisatie van maximaal 305 woningen aan de Wetstraat, de Retiefstraat, de la Reijstraat en de Maaslaan, bekend als 'Westdonck'.

Raadsvoorstel

Inleiding

Centraal in Bolnes liggen meerdere verouderde appartementencomplexen. Deze complexen bestaan uit 182 sociale huurwoningen en staan globaal aan de Retiefstraat, de Wetstraat, de la Reijstraat, de Maaslaan en de Vechtstraat. De woningen zijn inmiddels van matige bouwkwaliteit en de huidige bewoners ervaren hierdoor geluidsoverlast van hun burens, vochtproblemen en is er sprake van een matig binnenklimaat en hoge energielasten.

Door deze matige bouwkwaliteit is renoveren financieel niet haalbaar. Woningcorporatie Wooncompas heeft daarom het voornemen om deze bebouwing te slopen en maximaal 305 nieuwe woningen terug te bouwen. Van deze 305 beoogde woningen zijn 182 woningen sociale huur. Naast dit aantal sociale huurwoningen is er in het plan (Westdonck) ook ruimte voor woningen uit andere segmenten.

Het projectvoornemen is in strijd met het Omgevingsplan (van rechtswege) van de gemeente Ridderkerk. Er zijn namelijk meerdere overschrijdingen van de bouwgrenzen, bouwhoogtes en zijn er strijdige activiteiten.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken dient er een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) te worden aangevraagd voor de activiteit 'Afwijken van regels in het Omgevingsplan'. Onderdeel van de aanvraag is een goede motivering voor de fysieke leefomgeving.

Uit de motivering moet blijken dat de activiteit in overeenstemming is met een Evenwichtige Toedeling van Functies aan Locaties (ETFAL) en dat de activiteit ook maatschappelijk en economisch uitvoerbaar is. Hiervoor is deze motivering opgesteld.

Beoogd effect

Het realiseren van maximaal 305 woningen, waarvan er 182 als sociale huurwoning zijn aangewezen. In de BOPA zijn voorschriften opgenomen om te voldoen aan stedenbouwkundige aspecten. Als uw raad positief adviseert over deze aanvraag, kan het college hiervoor opvolgende vergunning(en) verlenen. Met het verlenen van deze vergunning(en) wordt de bouw van maximaal 305 woningen mogelijk gemaakt.

Relatie met beleidskaders

- Omgevingsvisie Ridderkerk, d.d. 11 september 2025;
- Visie op bouwhoogte, d.d. 15 mei 2025;
- Programma Geluid en Lucht, d.d. 21 november 2024;
- Nota parkeernormen 2024, d.d. 26 februari 2024;
- Omgevingsplan gemeente Ridderkerk (bestemmingsplan Bolnes), d.d. 1 januari 2024 (d.d. 19 april 2013);
- Prestatieafspraken 2024 - 2027, d.d. 6 december 2023;
- Cultuurhistorische waardenkaart Buitengebied Ridderkerk, 18 februari 2022;
- Klimaatvisie Ridderkerk, d.d. 3 juni 2021;
- Woonvisie Ridderkerk 2021 - 2026, d.d. 30 april 2021;
- Groenvisie 'Groen is onze toekomst', d.d. 7 juli 2020;
- Visie Grondposities, d.d. september 2019.

Argumenten

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

Om af te wijken van het geldende tijdelijk deel van het omgevingsplan, 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 (zie hoofdstuk 7 uit de bijgevoegde BOPA voor de conclusie) blijkt dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

1.2 De toekomstige ontwikkeling draagt bij aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid

De bestaande woningen zorgen namelijk voor een gesloten front, richting het achterliggende park. Door een opzet te kiezen waarbij men meer de lucht in gaat (maximaal zes bouwlagen) en het

openbare groen wordt vergroot, ontstaat de mogelijkheid om dit bij het bestaande park te betrekken. Hierdoor wordt het park groter en krijgt een opener karakter en kunnen we de sociale cohesie in de wijk verhogen. In het park worden hiervoor ontmoetingsplekken voor buurtbewoners gerealiseerd. Wooncompas wil met dit woningbouwplan dan ook aansluiten op de gemeentelijke 'Groenvisie'. Daarnaast wordt de leefbaarheid van de buurt verbeterd, door het huidige groen van voortuinen en collectieve binnengebieden in de nieuwe situatie anders in te zetten onder andere door het toe te voegen aan het bestaande park. Hierdoor wordt het groen robuuster en ontstaat meer gebruikskwaliteit.

1.3 Gronden aan de Maaslaan zijn al verkocht aan Wooncompas

Gronden aan de Maaslaan 37 waren in eigendom van de gemeente. Aangezien het Didam-arrest heeft geleid tot het publiekelijk moeten publiceren van de verkoop van gemeentelijke gronden, hebben wij dit voornemen gepubliceerd. Hier zijn geen bezwaren op binnengekomen en er hebben zich geen andere gegadigden gemeld. Met Wooncompas is een koopovereenkomst gesloten, zodat zij hier sociale huurwoningen op kunnen gaan bouwen, waardoor de verhuiscarroussel voor de sloop/nieuwbouw kan starten.

1.4 De ontwikkeling is opgenomen in bestaand beleid

In onze omgevingsvisie is deze locatie opgenomen als ontwikkellocatie wonen. Daarnaast is de maximale hoogte van zes bouwlagen ook passend in de Visie op bouwhoogte, die ook deel uit maakt van de omgevingsvisie. In de prestatieafspraken met Wooncompas zijn ook afspraken gemaakt over de ontwikkeling, waarbij wordt ingezet op vervangende nieuwbouw na sloop. In die afspraken is destijds uitgegaan van 180 sociale en 140 middeldure woningen. Het initiatief sluit tot slot ook aan op het gestelde in de Woonvisie Ridderkerk 2021 – 2026. Daarin is benoemd dat er een grotere variatie aan woningaanbod nodig is in Bolnes. Dat geldt voor huur, maar ook voor koop. Dit plan voorziet in verschillende woningtypologieën, zoals appartementen, beneden-bovenwoningen en rijwoningen. Hiermee verbeteren we de aansluiting voor verschillende doelgroepen, zoals starters en ouderen, zoals in de Woonvisie is opgenomen.

1.5 De toekomstige ontwikkeling houdt rekening met de ontstaansgeschiedenis

Ook wordt rekening gehouden met de samenhang en context, zichtbaarheid en representativiteit van de huidige bebouwing. In de 'Cultuurhistorische waardenkaart Buitengebied Ridderkerk' is huidige bebouwing, die bestaat uit twee ensembles, beschreven. Deze zijn gezamenlijk aangemerkt als structuur met een hoge cultuur-historische waarde. De bebouwing kenmerkt zich door de karakteristieke wederopbouwarchitectuur, uit de jaren '50 en '60. De twee ensembles zijn de Retiefstraat / de la Reijstraat / de Wetstraat en de Maaslaan / de la Reijstraat / de Retiefstraat / de Wetstraat / de Vechtstraat.

1.6 De ontwikkeling leidt niet tot negatieve effecten op omliggende wegen

Dit geldt voor de doorstroming, maar ook voor de verkeersveiligheid. Wel is (al in de huidige situatie) sprake van grote verkeersdruk op de Rijnsingel. Deze wordt echter maar zeer beperkt beïnvloed door onderhavige ontwikkeling. Daarnaast werkt de gemeente aan verbetervoorstellen voor de situatie op de Rijnsingel.

1.7 Er is meerdere malen geparticipeerd

Van oktober 2022 tot en met maart 2024 zijn er diverse participatieactiviteiten georganiseerd om huurders, omwonenden en relevante lokale organisaties te betrekken bij de ontwikkeling van het plan "Westdonck". In oktober 2022 is gestart met het voeren van één-op-één gesprekken met relevante lokale organisaties en overlegpartners. Daarna zijn in januari en februari 2023 twee inloopbijeenkomsten georganiseerd. In mei 2023 heeft vervolgens een themasessie verkeer en parkeren plaatsgevonden. Op 26 september 2023 heeft opnieuw een informatieavond plaatsgevonden voor de huurders van de te slopen woningen, waarna op 12 maart 2024 een terugkoppelbijeenkomst plaatsvond als afronding van het participatieproces. Een participatieverslag is toegevoegd. In dat verslag is ook opgenomen welke wijzigingen zijn doorgevoerd naar aanleiding van de participatie.

1.8 Het plan is afgestemd met overlegpartners

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

1.9 Voor dit plan is sprake van bindend adviesrecht voor de gemeenteraad

Dit is het geval omdat het plan voorziet in de bouw van meer 11 woningen.

Onder juridische zaken is opgenomen welke juridische aspecten van toepassing zijn bij het bindend adviesrecht.

1.10 Alle kosten die te maken hebben met het bouwplan zijn 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. De anterieure overeenkomst is al ondertekend door beide partijen.

Overleg gevoerd met

Wooncompas, omwonenden, DCMR, provincie Zuid-Holland, VRR, Waterschap Hollandse Delta, Archeologie Rotterdam (voorheen BOOR) en OASEN.

Kanttekeningen

1.1 De opvolgende BOPA's volgen in fases

Op dit moment werkt Wooncompas aan de uitwerking van de verschillende fases en daarmee ook aan de vergunningen. 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 opvolgende BOPA's staan vooralsnog gepland vanaf het eerste kwartaal van 2026 en lopen door tot en met 2029.

1.2 De provincie is akkoord, maar wijst op het daadwerkelijke autobezit

Uit de overlegreactie blijkt dat de provincie akkoord is met de onderbouwing. Met betrekking tot de gehanteerde parkeernormen verwijzen zij naar het daadwerkelijke autobezit voor sociale huurappartementen in Ridderkerk. Dat is volgens de provincie 0,4 en 0,6 inclusief bezoekersparkeren. Bij het hanteren van die norm zou dat 28 parkeerplaatsen schelen. Dat zou de doelen op het gebied van vergroening en klimaatadaptatie, maar ook de betaalbaarheid van de woningen, ten goede kunnen komen. De gemeente hanteert de Nota parkeernormen en heeft verschillende parkeerdrukmetingen uitgevoerd in het gebied. Uiteindelijk is daar de parkeerbehoefte uit voortgekomen die in de BOPA is opgenomen.

1.3 In de omgevingsvergunning zijn voorschriften voor geluid noodzakelijk

De voorschriften moeten zich richten op de geluidwering, die moet worden bepaald op basis van het gezamenlijk geluid. Daarnaast geldt dat er voor de appartementen waarop de standaardwaarde wordt overschreden, voldaan moet worden aan de voorwaarden uit de beleidsregel 'Geluid wegverkeer gemeente Ridderkerk'.

Uitvoering/vervolgstappen

Indien uw raad positief adviseert, kan de opvolgende vergunning door het college worden verleend. Die moet 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 zijn verhaald op basis van de getekende anterieure overeenkomst. Voor de aanvraag van de opvolgende BOPA 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 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 dat 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. 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 bebouwing in de huidige situatie is van slechte energetische kwaliteit. De energetische kwaliteit van de toekomstige bebouwing is conform de laatste eisen waardoor deze kwaliteit sterk verbeterd. Er wordt geen gebruik gemaakt van geothermie, aangezien de locatie in een grondwaterbeschermingsgebied ligt. Wel worden de woningen met een all-electric energieconcept aangelegd. Verdere concretisering van duurzaamheidsmaatregelen vindt plaats in de opvolgende BOPA's.

Inclusiviteitstoets

Dit plan voorziet in verschillende woningtypologieën, zoals appartementen, beneden-bovenwoningen en rijwoningen. Hiermee verbeteren we de aansluiting voor verschillende doelgroepen, zoals starters en ouderen, zoals in de Woonvisie is opgenomen. In het plan worden ook gelijkvloerse woningen gerealiseerd. Met een lift zijn de woningen op de verdieping bereikbaar. Hierdoor zijn de woningen ook voor ouderen toegankelijk. Daarnaast houdt Wooncompas rekening met mensen met een beperking.

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. Westdonck BOPA-onderbouwing

CONCEPT RAADSBSLUIT

Onderwerp: Onderbouwing BOPA Westdonck	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 voorziet in 305 woningen in verschillende segmenten, waar volgens de Woonvisie Ridderkerk behoefte aan is;
 - de ontwikkeling bijdraagt aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid;
 - er meerdere malen is geparticipeerd met de omgeving en reacties zijn verwerkt;
 - het plan is gedeeld met overlegpartners en 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 met nummer Z2025-00000798, voor de realisatie van maximaal 305 woningen aan de Wetstraat, de Retiefstraat, de la Reijstraat en de Maaslaan, bekend als 'Westdonck'.
-