

Bijlage 6

Nota beantwoording zienswijzen voorkeursrecht Ridderkerk – locatie Bolnes-Zuid

1. Inleiding

Voor u ligt de Nota van beantwoording zienswijzen voorkeursrecht Ridderkerk, locatie *‘Bolnes, zoekgebied 150 kV-station, inclusief landschappelijke inpassing’*.

Deze Nota beantwoording zienswijzen (hierna: NBZ) betreft een bijlage bij het (concept) raadsbesluit/raadsvoorstel tot vestiging van het voorkeursrecht op grond van de vigerende Omgevingsvisie Ridderkerk 2050 (artikel 9.1, lid 1 aanhef en sub b Omgevingswet). Dit raadsbesluit zal (naar verwachting) op 26 februari 2026 worden opgenomen. De NBV vormt onderdeel van het (concept) raadsbesluit/raadsvoorstel.

In deze NBZ worden de ingediende zienswijzen beantwoord. Alle ingediende inspraakreacties zijn ambtelijk behandeld en bestuurlijk voorbesproken.

1.1. Leeswijzer

Na de inleiding (Hoofdstuk 1) en de leeswijzer (paragraaf 1.1) wordt het procesverloop (paragraaf 1.2) van de vestiging van het voorkeursrecht geschetst.

In Hoofdstuk 2 worden de ingekomen zienswijzen behandeld.

Paragraaf 2.1 geeft een overzicht van de ingediende zienswijzen.

Paragraaf 2.2 ziet op de ontvankelijkheid.

In paragraaf 2.3 wordt de inhoud van de zienswijzen samengevat weergegeven.

In hoofdstuk 3 volgt de reactie op de ingediende zienswijzen.

Hoofdstuk 4 bevat de conclusie.

1.2. Procesverloop

Burgemeester en wethouders van de gemeente Ridderkerk hebben op 2 december 2025 op grond van artikel 9.1, lid 2 Omgevingswet besloten het gemeentelijk voorkeursrecht van toepassing te verklaren op gronden gelegen op de locatie *‘Bolnes, zoekgebied 150 kV-station, inclusief landschappelijke inpassing’* te Ridderkerk. Het besluit heeft betrekking op de gronden die zijn aangegeven op de bij het besluit behorende tekening met kenmerk TK-30506596-01 en perceellijst met kenmerk PL-30506596-01.

Het besluit van burgemeester en wethouders is op 3 december 2025 bekend gemaakt door het per gewone post en aangetekend toezenden van een kennisgevingsbrief met bijlagen aan belanghebbenden. De voorkeursrechtbeschikking is op 4 december 2025 door het Kadaster ingeschreven in de openbare registers, waarmee het voorkeursrecht direct in werking is getreden. Van het besluit van burgemeester en wethouders is kennisgegeven in het Gemeenteblad van 4 december 2025.

In zowel de bekendmakingsbrief als in de kennisgeving staat onder meer dat:

- de voorkeursrechtbeschikking van het college met bijbehorende stukken voor eenieder ter inzage is gelegd;

- belanghebbenden met ingang van 4 december 2025 gedurende vier weken zienswijzen kunnen indienen tegen het ontwerp-raadsbesluit/raadsvoorstel.

Het college van burgemeester en wethouders stelt de gemeenteraad van Ridderkerk voor om op 26 februari 2026 te besluiten een voorkeursrecht te vestigen op basis van artikel 9.1 lid 1 aanhef en onder b van de Omgevingswet. Met het raadsbesluit van 26 februari 2026 wordt het gemeentelijk voorkeursrecht dat is gevestigd op 2 december 2025 en in werking is getreden op 4 december 2025, binnen de wettelijke termijn van drie maanden bestendigd.

Er zijn in totaal twee (2) zienswijzen ingediend over het ontwerp van de voorkeursrechtbeschikking van de raad. Deze nota bevat een beantwoording van de ingediende zienswijzen. De inhoud van de zienswijzen wordt geanonimiseerd weergegeven.

2. Zienswijzen

2.1. Ingediende zienswijzen

Er is door de eigenaar van één van de aangewezen percelen bij brief van 22 december 2025 een zienswijze ingediend, hierna aan te duiden als "Zienswijze I".

Door de eigenaren van een van de andere aangewezen percelen is (eveneens) bij brief van 22 december 2025 een zienswijze ingediend, hierna aan te duiden als "Zienswijze II".

2.2. Ontvankelijkheid

De termijn waarbinnen zienswijzen over het (concept) raadsbesluit/raadsvoorstel konden worden ingediend liep van 4 december 2025 tot en met 31 december 2025.

De mogelijkheid een zienswijze in te dienen staat uitsluitend open voor belanghebbenden (art. 4:8, eerste lid, Awb). Ingevolge artikel 1:2, eerste lid, Awb wordt onder 'belanghebbende' verstaan: degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken. Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn de eigenaar van een onder het voorkeursrecht aangewezen onroerende zaak, alsmede de eventuele beperkt gerechtigde daartoe, aan te merken als belanghebbende bij het (voorgenomen) besluit tot vestiging van een voorkeursrecht.

Zienswijze I

Zienswijze I is gedateerd op 22 december 2025 en bij de gemeente ingekomen op 22 december 2025. Daarmee is deze zienswijze tijdig ingediend.

De zienswijze is ingediend door [Indiener I]. Deze indiener is volgens de openbare registers de enig eigenaar van het perceel [naam perceel I]. Indiener I is dus aan te merken als belanghebbende bij het voorgenomen besluit.

De conclusie is dat Zienswijze I ontvankelijk is.

Zienswijze II

Zienswijze II is gedateerd op 22 december 2025. De zienswijze is ingekomen bij de gemeente op 22 december 2025. Daarmee is deze zienswijze tijdig ingediend.

De zienswijze is ingediend door [Indieners II]. De in de zienswijze genoemde personen zijn volgens de openbare registers gezamenlijk eigenaar van het perceel [naam perceel II]. De Indieners II zijn dus aan te merken als belanghebbenden bij het voorgenomen besluit.

De conclusie is dat Zienswijze II ontvankelijk is.

2.3. Inhoud zienswijzen

De inhoud van de zienswijzen kan als volgt worden samengevat:

Zienswijze I

In feite heeft deze zienswijze betrekking op slechts één aspect, te weten dat indiener alsnog betrokken wenst te worden bij de verder planvorming voor het gebied Bolnes-Zuid. In dat verband wijst indiener erop dat zij in het recente verleden in het kader van de besluitvorming over de toekomstige ontwikkeling van het plangebied Bolnes-Zuid haar standpunten met betrekking tot zowel de visie buitengebied als de Omgevingsvisie bij de gemeente naar voren heeft gebracht. Zij heeft daarbij gepleit voor het toekennen van meerdere bestemmingen aan dit plangebied, waaronder de bestemming woningbouw. Ook heeft zij de gemeente verzocht om met haar en andere grondeigenaren in het gebied samen te werken om te komen tot een integrale gebiedsvisie.

Vanuit haar positie als gebiedsontwikkelaar was indiener graag betrokken geweest bij het overleg tussen de gemeente en Tennet/Waterschap Hollandse Delta dat sinds het voorjaar van 2025 heeft plaatsgevonden buiten medeweten en medebetrokkenheid van indiener. Indiener betreurt die gang van zaken en geeft aan dat zij vanaf nu wel door de gemeente betrokken wil worden bij de verdere planvorming voor Bolnes-Zuid. Volgens haar zijn er vele goede voorbeelden van combinaties van waterberging, wonen en recreatieve landschapsontwikkeling waaruit inspiratie kan worden geput.

Zienswijze II

Deze zienswijze is min of meer gelijklopend aan, en heeft dezelfde strekking als Zienswijze I. Ook deze indiener wijst op haar eerdere betrokkenheid bij de ontwikkeling van een visie voor het onderhavige gebied. In dat verband verwijst indiener naar het "Samenwerkingsvoorstel Ridderwaard" d.d. 23 september 2023, dat volgens indiener door een groot aantal eigenaren in het gebied gedragen wordt en nog steeds een goede aanzet zou vormen voor de ontwikkeling van de polder. Indiener zegt nog steeds open te staan voor samenwerking met de gemeente om te komen tot een integrale gebiedsvisie.

Indiener wil vanaf nu graag door de gemeente betrokken worden bij de verdere planvorming voor de polder Bolnes-Zuid. Dat indiener als projectontwikkelaar in staat is daarbij haar rol te spelen, wordt volgens indiener bewezen door het feit dat zij eerder het project Willaertslande in de wijk Bolnes heeft gerealiseerd.

3. Beantwoording van de zienswijzen

3.1 Algemeen

In de Omgevingsvisie Ridderkerk 2050, in werking getreden op 26 september 2025, heeft de gemeente haar visie over de gewenste ontwikkeling van de polder Bolnes-Zuid voor de langere termijn vastgelegd. De bijbehorende Visiekaart vormt de visuele weergave van de ambities uit het toekomstbeeld voor de verschillende thema's. Op de Visiekaart zijn in het onderhavige gebied drie icoontjes ingetekend, te weten:

- een icoontje "Recreatie";
- een icoontje "Ruimte voor water";
- een icoontje "Zoekgebied transformatiestation Bolnes Zuid".

Uit de dus nog recent vastgestelde Omgevingsvisie volgt dat de gemeente niet voornemens is in de polder Bolnes-Zuid, de functie wonen/woningbouw mogelijk te maken. Woningbouw is volgens de Omgevingsvisie wel op andere, met name genoemde, locaties in Ridderkerk in beperkte mate en onder voorwaarden mogelijk, maar daarbij zal het dan om maatwerk gaan.

De gemeente is voornemens om voor de polder Bolnes te zijner tijd een gebiedsprogramma vast te stellen als "opmaat" voor de wijziging van het omgevingsplan waarin de onderscheiden functies aan locaties zullen worden toegedeeld.

De vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht strekt er in de eerste plaats toe de gemeente een voorrangspositie op de lokale grondmarkt te verschaffen. Het voorkeursrecht betekent niets meer en niets minder dan dat de eigenaar, indien hij het voornemen heeft opgevat om zijn gronden – waarop een voorkeursrecht is gevestigd – te vervreemden (verkopen), dit eerst aan de gemeente te koop moet aanbieden. Die aanbiedingsplicht vloeit voort uit het vervreemdingsvoornemen van de eigenaar zelf; het voorkeursrecht verplicht hem niet tot verkoop. De vestiging van een voorkeursrecht stelt de betrokken overheid in staat om de regie te behouden over de beoogde gebiedsontwikkeling. Ook gaat de vestiging van een voorkeursrecht, die gewoonlijk in een vroeg stadium van planologische besluitvorming plaatsvindt, prijsopdrijving en grondspeculatie tegen.

De vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht is een discretionaire bevoegdheid van de gemeente. Een discretionaire bevoegdheid is een bevoegdheid waarbij het bestuursorgaan beleidsruimte heeft om daarvan al dan niet gebruik te maken, waarbij het bestuursorgaan moet afwegen of gebruikmaking van die bevoegdheid voor de betrokkenen geen gevolgen heeft die onevenredig zijn in verhouding tot het doel dat met de toepassing van die bevoegdheid wordt gediend. De wetgever heeft bij de totstandkoming van de wet het met de vestiging van een voorkeursrecht te dienen algemene belang afgewogen tegen het (individuele) financiële belang van de betrokken grondeigenaar, zodat dit laatste niet meer afzonderlijk in de afweging hoeft te worden betrokken. De verdere belangenafweging dient uiteraard wel plaats te vinden, maar dat heeft de gemeente, zo blijkt uit het raadsvoorstel, gedaan.

3.2 Specifieke reactie op de zienswijzen

Zienswijzen I en II

De beide zienswijzen bevatten een klacht over het feit dat de indieners niet betrokken zijn geweest bij het in het voorjaar van 2025 op gang gekomen overleg tussen de gemeente en Tennet/Stedin alsmede het Waterschap over de mogelijkheden tot realisatie van een hoogspanningsstation met een goede landschappelijke inpassing respectievelijk waterbergingscapaciteit in de polder Bolnes-Zuid, zulks hoewel zij beiden in een eerder stadium hun interesse hadden getoond voor samenwerking met de gemeente bij de ontwikkeling van een integrale visie van het gebied waarbij verschillende functies, waaronder uitdrukkelijk ook woningbouw, volgens de indieners zouden worden gecombineerd. De strekking van beide zienswijzen is dat de indieners ieder graag alsnog betrokken wensen te worden bij de verdere planvorming/planuitwerking.

Aldus zijn beide zienswijzen geheel dan wel hoofdzakelijk van planologische aard. Volgens vaste jurisprudentie (o.m. ABRvS 4 maart 2009, ECLI:NL:RVS:2009:BH4666) horen argumenten van planologische aard thuis in het planologische besluitvormingstraject, en niet in een bezwaar- of zienswijzeprocedure die in feite alleen gaat over de vraag, of er aanleiding is het (voorgenomen) vestigingsbesluit niet of in gewijzigde vorm te nemen. Geen van beide indieners heeft over dat laatste iets aangevoerd. Hetgeen zij wel hebben aangevoerd, kan gelet op het voorgaande naar zijn aard niet leiden tot een heroverweging van het voorgenomen besluit.

In beide zienswijzen wordt ook gevraagd om betrokken te worden bij de verdere planvorming. Om de verdere planvorming te faciliteren, wordt voor het gebied een vrijwillig gebiedsprogramma opgesteld. Alle grondeigenaren worden via het participatietraject betrokken hierbij.

De reikwijdte van het gebiedsprogramma wordt wel begrensd door de eerder gestelde kaders door de gemeenteraad in de recent vastgestelde Omgevingsvisie. Woningbouw is in de omgevingsvisie niet mogelijk gemaakt, en zal dan ook niet onderzocht worden als vervolgrichting in het gebiedsprogramma. Het gebiedsprogramma zal zich richten op de een goede borging van de ontwikkelingen voor natuur, recreatie, droge waterberging en het hoogspanningsstation.

4. Conclusie met betrekking tot beide zienswijzen

Zowel zienswijze I als zienswijze II zijn ontvankelijk, maar geven geen aanleiding het voorgenomen raadsbesluit te wijzigen.

+++++

de griffier

