



BESLUIT

Onderwerp: Buitenplanse Omgevingsactiviteit (BOPA) realisatie flexwoningen.	Gemeenteraad: 10 november 2025	Zaaknummer: 2025-064802

Het raad van de gemeente Albrandswaard;
gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders op 9 september 2025;
gelet op

;

BESLUIT:

1. Een positief bindend advies uit te brengen in de te volgen BOPA-procedure voor de realisatie van flexwoningen aan de Achterdijk/Kleidijk

Voorstel

Onderwerp: Buitenplanse Omgevingsactiviteit (BOPA) realisatie flexwoningen.	College van burgemeester en wethouders 9 september 2025	Zaaknummer 2025-064802
Portefeuillehouder Richard Polder		Openbaar
E-mailadres opsteller: e.weterings@albrandswaard.nl		

Geadviseerd besluit

1. Een positief bindend advies uit te brengen in de te volgen BOPA-procedure voor de realisatie van flexwoningen aan de Achterdijk/Kleidijk
-

Raadsvoorstel

Inleiding

In onze raadsinformatiebrief van 18 maart 2025 hebben wij gemeld dat uw raad na het zomerreces een bindend advies kan uitbrengen over de Bopa-procedure voor de realisatie van de flexwoningen aan de Achterdijk/Kleidijk. Met dit voorstel legt het college het bindend advies voor aan uw gemeenteraad.

Beoogd effect

De gemeenteraad wordt op basis van de ruimtelijke onderbouwing met bijbehorende bijlagen in staat gesteld een bindend advies uit te brengen over de ruimtelijke procedure die van toepassing is om te komen tot realisatie van de flexwoningen aan de Achterdijk.

Argumenten

1.1 Op basis van de ruimtelijk onderbouwing met bijbehorende bijlagen is de gemeenteraad in staat een bindend advies uit te brengen.

Wij kiezen ervoor om dit op dit moment te doen omdat de ruimtelijke onderbouwing met bijbehorende bijlagen in het stadium van vooroverleg daarvoor voldoende basis bieden.

1.2 Een positief bindend advies van de gemeenteraad is een randvoorwaarde in de Bopa-procedure.

De gemeenteraad heeft het besluit genomen om het realiseren van een ruimtelijk project met meer dan 6 woningen niet te delegeren aan het college.

1.3 De Provincie Zuid-Holland heeft een positieve grondhouding over het realiseren van flexwoningen buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD-gebied).

Hiermee is aan een belangrijke voorwaarde voldaan in de BOPA-procedure.

Overleg gevoerd met

Omwonenden (informatiebijeenkomsten)

Wooncompas

Diverse partijen in relatie tot de onderzoeken

Kanttekeningen

1.1. Zonder advies van de gemeenteraad kan de BOPA procedure niet worden gestart.

Uitvoering/vervolgstappen

De uitwerking van het technische deel van de Bopa-procedure volgt na een positief advies van uw gemeenteraad. Specifieke technische informatie over de 70 te realiseren woningen is nog niet beschikbaar omdat deze afhankelijk is van de te selecteren leverancier (de aanbesteding). Voor de planning betekent dit dat na een positief besluit van uw gemeenteraad een volledige (al dan niet gefaseerde aanvraag) voor het ruimtelijke- en het technische deel van de flexwoningen wordt ingediend en door het college wordt afgehandeld.

Behoudens de bezwaar- en beroepstermijnen die volgen na een afgegeven (gefaseerde) omgevingsvergunning wordt toegewerkt naar realisatie van de flexwoningen in de tweede helft van 2026.

Financiën

Op basis van de huidige inzichten kunnen de woningen gerealiseerd worden binnen het door de gemeenteraad beschikbaar gestelde krediet van 1 juli 2024.

Inclusiviteitstoets

N.v.t.

Communicatie/participatie na besluitvorming

Met het publiceren van dit voorstel zijn alle onderzoeken openbaar. De direct omwonenden worden per brief geattendeerd op het publiceren van de stukken.

Voorstel

Inleiding

In onze raadsinformatiebrief van 18 maart 2025 hebben wij gemeld dat uw raad na het zomerreces een bindend advies kan uitbrengen over de Bopa-procedure voor de realisatie van de flexwoningen aan de Achterdijk/Kleidijk. Met dit voorstel legt het college het bindend advies voor aan uw gemeenteraad.

Beoogd effect

De gemeenteraad wordt op basis van de ruimtelijke onderbouwing met bijbehorende bijlagen in staat gesteld een bindend advies uit te brengen over de ruimtelijke procedure die van toepassing is om te komen tot realisatie van de flexwoningen aan de Achterdijk.

Argumenten

1.1 Op basis van de ruimtelijk onderbouwing met bijbehorende bijlagen is de gemeenteraad in staat een bindend advies uit te brengen.

Wij kiezen ervoor om dit op dit moment te doen omdat de ruimtelijke onderbouwing met bijbehorende bijlagen in het stadium van vooroverleg daarvoor voldoende basis bieden.

1.2 Een positief bindend advies van de gemeenteraad is een randvoorwaarde in de Bopa-procedure.

De gemeenteraad heeft het besluit genomen om het realiseren van een ruimtelijk project met meer dan 6 woningen niet te delegeren aan het college.

1.3 De Provincie Zuid-Holland heeft een positieve grondhouding over het realiseren van flexwoningen buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD-gebied).

Hiermee is aan een belangrijke voorwaarde gedaan in de BOPA-procedure.

Overleg gevoerd met

Omwonenden (informatiebijeenkomsten)

Wooncompas

Diverse partijen in relatie tot de onderzoeken

Kanttekeningen

1.1. Zonder advies van de gemeenteraad kan de BOPA procedure niet worden gestart.

Uitvoering/vervolgstappen

De uitwerking van het technische deel van de Bopa-procedure volgt na een positief advies van uw gemeenteraad. Specifieke technische informatie over de 70 te realiseren woningen is nog niet beschikbaar omdat deze afhankelijk is van de te selecteren leverancier (de aanbesteding). Voor de planning betekent dit dat na een positief besluit van uw gemeenteraad een volledige (al dan niet gefaseerde aanvraag) voor het ruimtelijke- en het technische deel van de flexwoningen wordt ingediend en door het college wordt afgehandeld.

Behoudens de bezwaar- en beroepstermijnen die volgen na een afgegeven (gefaseerde) omgevingsvergunning wordt toegewerkt naar realisatie van de flexwoningen in de tweede helft van 2026.

Financiële informatie

Op basis van de huidige inzichten kunnen de woningen gerealiseerd worden binnen het door de gemeenteraad beschikbaar gestelde krediet van 1 juli 2024.

Juridische zaken

Nog in te vullen

Duurzaamheid

N.v.t.

Inclusiviteitstoets

N.v.t.

Communicatie/participatie na besluitvorming

Met het publiceren van dit voorstel zijn alle onderzoeken openbaar. De direct omwonenden worden per brief geattendeerd op het publiceren van de stukken.

Bijlagen

1. Bijlage 1 - Archeologisch bureauonderzoek Flexwoningen Kleidijk Rhoon.pdf
2. Bijlage 2 - Verkennend bodemonderzoek Flexwoningen Kleidijk Rhoon.pdf
3. Bijlage 5 - Stikstofberekening Flexwoningen Kleidijk Rhoon.pdf
4. Bijlage 5a - Stikstof Projectberekening_.pdf
5. Bijlage 6 - Watertoets Flexwoningen Kleidijk Rhoon.pdf
6. Bijlage 7 - Akoestisch onderzoek Flexwoningen Kleidijk Rhoon.pdf
7. Bijlage 8 - Quicksan Externe veiligheid Flexwonen Kleidijk Rhoon.pdf
8. 20250910 GoFlo Flexwoningen Kleidijk Rhoon raad
9. Bijlage 4 - Rapport natuurkansen Flexwoningen Kleidijk Rhoon.pdf
10. Bijlage 3 - Natuurtoets Flexwoningen Kleidijk Rhoon.pdf
11. Bevestiging positieve grondhouding PZH t.a.v. flexwoningen buiten BSD
12. 54. 2025-070728 Burger Klacht tegen wethouder Van Ginkel inzake proces BOPA procedure (geanonimiseerd)
13. 54. 2025-070728 Burger Klacht tegen wethouder Van Ginkel inzake proces BOPA procedure.pdf
14. reactie omwonenden bopa voor commissieleden.pdf
15. 2025-071217 Burger Wederom een klacht over de communicatie vanuit de gemeente naar de inwoners over de BOPA Procedure
16. 2025-071217 Burger Wederom een klacht over de communicatie vanuit de gemeente naar de inwoners over de BOPA Procedure (geanonimiseerd)
17. 2025-071823 Burger brief commissie flexwoningen (geanonimiseerd)
18. 2025-071823 Burger brief commissie flexwoningen