

Reactie BOPA voorstel realisatie plaatsen flexwoningen aan de Kleidijk te Rhoon

Vraag-opmerking aan de gemeenteraad van Albrandswaard , waar is het nu om te doen

Bij aanvang van project gaat het over 140 flex woningen voor statushouders om aan de afspraak met de provincie Zuid-Holland te voldoen.

Dan is er een verandering en wordt het voorstel 70 flexwoningen voor statushouders.

Uiteindelijk wordt het voorstel 70 flexwoningen waarvan 35 voor statushouders.

Het kunnen worden

70 flexwoningen waarvan 35 voor statushouders en de rest voor jongeren uit Albrandswaard, senioren uit Albrandswaard, starters, studenten, arbeidsmigranten, spoedzoekers met een sociale of medische urgentie. Mensen die na een scheiding snel een woonruimte nodig hebben en woningzoekenden uit de regio Rijnmond.

De wethouders draaien steeds om de zaak heen en veranderen steeds de verdeling van de flexwoningen.

Is het nu de bedoeling dat we houten flexwoningen plaatsen in een risico gebied om 35 inwoners van Albrandswaard woonruimte te bieden.

Omdat het een risicogebied is, worden er door de VRR eisen gesteld aan de houten woningen, het investeringsbedrag zal aanzienlijk hoger worden.

vraag is :Wat is nu het beleid hierin van de gemeenteraad

We hopen dat u onze reactie op het voorstel BOPA van 9 sept 2025 wilt doornemen.

In het zwart staan stukjes geciteerd uit het verslag.

In het [blauw](#) staan de opmerkingen en vraagtekens die wij erbij hebben.

Punt 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),

[Er wordt vermeld dat de provincie een positieve houding heeft, maar dat is niet correct ,de provincie heeft een welwillende houding om naar dit plan te kijken en is bereid de verdere uitwerking constructief te volgen ,waarbij de onderbouwing op een aantal hier onder genoemde punten nog nadere uitwerking behoeft.](#)

[Nodige onderbouwing](#)

[1-Verzekeren van een groene inpassing](#)

[2-Verzekeren dat de flexwoningen na max 15 jaar worden verwijderd](#)

[3-Aantonen dat er geen andere geschikte locatie beschikbaar is, mede op basis van het gemeentelijk onderzoek naar 23 andere locaties](#)

[4-uitvoeren van een verkeersonderzoek en het treffen van de eventueel daaruit voortvloeiende maatregelen](#)

[Zie ook mail van de provincie over dit advies](#)

[Overleg](#)

[Er is totaal geen overleg geweest met omwonenden, er is getracht om ons te overtuigen van het nut om hier flexwoningen te plaatsen, op een zeer onsympathieke wijze .](#)

[Eerste keer 1 dag voor informatie avond een brief af te geven rond etenstijd](#)

[2^e informatie ronde zijn de bewoners weggegaan, omdat de raadsleden die hierbij aanwezig waren weggestuurd werden\(hierover is een klacht naar de toenmalige burgemeester gegaan\)](#)

[3^e Keer is getracht om de bewoners apart te informeren ook dit accepteerden we niet en zijn gezamenlijk naar het gemeentehuis gegaan en geëist dat we gezamenlijk geïnformeerd werden, dat is ook gebeurd, ook nu alleen maar luisteren en geen inbreng mogelijk. Er is door de bewoners aangeboden om deel te nemen aan de problemen rondom het plaatsen van de flexwoningen, dit heeft de Wethouder aangehoord en niets mee gedaan.](#)

4^e keer Ook nu weer een gezamenlijke informatie avond gehad , ook hier geen inbreng , alleen maar aanhoren wat de plannen waren en hoe de BOPA route was.

!! Alle informatie die we erover ontvangen is op het laatste moment.

Wooncompas

Voert hun beleid uit en zal mensen via inschrijvingen een flexwoning toewijzen , de garantie dat bewoners Albrandswaard (voor zover die willen wonen in een ruimte van 12 m²) voorrang is niet geven. De flexwoningen zijn wel iets groter, maar als je de badkamer etc. eraf haalt is de leefruimte erg klein.

!! Er was door de gemeente nog beloofd een onderzoek te doen onder jongeren om te kijken hoe die tegenover wonen op deze manier stonden.

Er zou hierbij gekeken moeten worden naar de plek van de woningen, de medebewoners en de leefruimte in de woningen.

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.

Er wordt dus gevraagd om de plannen goed te keuren zonder dat de gemeenteraad weet wat voor soort flexwoningen hier zouden kunnen komen en o.a. de extra aandacht voor de voorzieningen die getroffen moeten worden i.v.m. de buisleidingstraat.

De exacte kosten zijn waarschijnlijk vele malen groter

Samenvatting en conclusie

Gelet op de conclusies uit de hoofdstukken met betrekking tot het beleidskader, de effecten op de fysieke leefomgeving en de betrokken belangen wordt geconcludeerd dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van de functie aan de locatie. Alles overwegende is de ontwikkeling aanvaardbaar.

Hoe kan iemand die met niemand hier gesproken heeft en geen idee heeft wat er onder de mensen leeft een conclusie trekken dat de fysieke leefomgeving aanvaardbaar is en voor wie is het aanvaardbaar? De mensen die er moeten gaan wonen, naar de al aanwezige bewoners wordt niet gekeken.

Definitie fysieke leefomgeving:

De fysieke leefomgeving omvat alles wat zichtbaar en tastbaar is om ons heen, inclusief de natuurlijke omgeving (lucht, water, bodem, natuur) en door de mens gemaakte elementen zoals gebouwen, infrastructuur, landschappen en cultureel erfgoed. Het is de omgeving waarin mensen wonen, werken en recreëren, en de kwaliteit ervan heeft directe invloed op de gezondheid en het welzijn van de mens.

De effecten op de fysieke leefomgeving, is totaal onderbelicht, bewoners hebben niets in kunnen brengen en wat er ingebracht is niets mee gedaan. Bewoners hebben zelf aangegeven om mee te denken aan dit proces, is totaal genegeerd.

Er is totaal geen rekening gehouden met de circa 1000 fiets bewegingen per dag over dit fietspad, Zoals al vaker benoemd geeft dit fietspad een onveilig gevoel bij de mensen, het is lang en aan beide zijde onoverzichtelijk, veel bosschages en watergangen, vele durven niet alleen over dit pad en verzamelen zich aan het begin van het pad en gaan in grote groepen richting Rotterdam en op dezelfde wijze ook weer terug. Zelfs onze voormalige burgemeester heeft aangegeven dat zij altijd harder door trapte om maar zo snel mogelijk van dit pad af te zijn

Over welke leefomgeving hebben we het? De eventuele toekomstige bewoners zitten op een weilandje afgesloten in een flexwoning met een leefruimte van 12m² Verder is er niets in deze omgeving.

De leefomgeving van de al aanwezige bewoners wordt nergens meegenomen in de onderzoeken. Welke invloed het heeft op het geluid etc. voor de bewoners staat nergens.

De huidige bewoners zijn hun gevoel van veiligheid kwijt door de komst van zo'n grote groep mensen die deze wijk komen wonen Er wonen nu ongeveer 24 mensen

Hierbij komt dan nog de groep Oekraïners ook ca 45 man en hier zou dan ca 100 man bij komen, dus een vergroting van 6 x de huidige bewoners aantal.

Gezien de huidige onrust en criminaliteit die op vele andere locaties met tijdelijke opvang, is er ook hier veel onrust en angst bij de lokale bewoners aanwezig

3.1 Bestaande situatie

Het gebied aan de Kleidijk – Achterdijk waar de projectlocatie ligt, is ingesloten tussen de provinciale weg Groene Kruisweg en de metrobaan. Aan de zuidzijde van het perceel is een caravanstallingsbedrijf gevestigd. Verder zijn er woningen aan het lint en diverse bedrijven. De Achterdijk sluit in het zuiden aan op de Rivierweg en aan de noordzijde is een aansluiting voor bestemmingsverkeer op de Groene Kruisweg. Langs de Achterdijk-Kleidijk loopt een fietsverbinding.

De omsluiting aan de noordzijde is geen aansluiting voor bestemmingsverkeer naar de Groene Kruisweg. Deze weg heeft een gesloten verklaring van beide kanten van de weg en is alleen toegankelijk voor bestemmingsverkeer voor de buisleidingenstraat. Tevens is de provincie Zuid-Holland zwaar tegen het gebruik van de kruising op de Groene Kruisweg. Dit is nl de enige kruising op de Groene Kruisweg zonder verkeerslichten.

3.3 Het project

De flexwoningen zullen maximaal 15 jaar op de locatie blijven staan. De kosten van het ontwikkelen en plaatsen van de woningen zijn niet laag. De periode van 15 jaar maakt het financieel nog niet haalbaar. Daarom wordt ingezet op additionele gemeentelijke bijdrage en wordt onderzocht of verhuur op een 2^e locatie voor weer 15 jaar mogelijk is, dan wel terug levering via het Rijk

De kosten zijn dus hoog en na 15 jaar moet er weer ergens geld gestoken worden in het herplaatsen van de units.

Extra kosten dus. Extra gemeenschapsgeld dat beter gebruikt kan worden.

Kosten van de flexwoningen kunnen verminderd worden door gebruik te maken van de grond die de gemeente Albrandswaard wel in eigendom heeft. Een voorbeeld is bij de rotonde aan de Rivierweg, daar ligt alles op facilitair gebied.

Op het stukje weiland moet alles opnieuw aangelegd worden Elektra/water/riool.

Kosten zullen verder oplopen omdat de VRR adviseert om de houten flexwoningen brandveilig te maken o.a. brandwerend coating/afzuigsysteem en aanpassen van de ramen die niet kunnen versplinteren.

3.3.2 Verkaveling

Voor de verkaveling en positie van de bebouwing zijn verschillende aspecten bepalend geweest. Zo is het noordelijk deel gelegen in de veiligheidszone vanwege de nabijgelegen leidingenstrook. Dit betekent dat de woningen meer op het zuidelijke deel van het perceel dienen te komen. Daarnaast is de locatie gelegen in een gebied met geluidbelastingen vanwege weg metro en industrie. Dat heeft ertoe geleid dat een verkaveling is onderzocht waarbij de bebouwing afschermend werkt, zodat er een meer geluidluwe binnenzijde ontstaat. Door de woningen te stapelen en in twee L-vormige blokken te plaatsen, is deze afscherming gecreëerd. Er komt een L-blok met twee lagen (ongeveer 6 à 7 meter hoog) en een L-blok met drie lagen (ongeveer 9 à 10 meter hoog). De verkaveling is getoond in afbeelding 6. In afbeelding 8 is een impressie getoond van de verkaveling in 3D, met een mogelijke inrichting van het terrein. De exacte inrichting van het terrein ligt nog niet vast, en ook de exacte ligging van de perceel ontsluitingsweg. Wel is bekend dat de weg aan de zuidwestzijde van het perceel zal komen en dat het parkeren aan de noordzijde zal worden opgelost, waar de woningen niet kunnen komen vanwege de nabijheid van de leidingenstrook en de veiligheidszone. Verder zal voor de inrichting aandacht zijn voor het aanbrengen van inheemse beplanting om zo de biodiversiteit te vergroten van het huidige grasland (zie hiervoor paragraaf 3.3.3). Ook zal er binnen het perceel extra water worden gerealiseerd ter compensatie van de toename aan verhard oppervlak.

Door te gaan stapelen zal geluid een andere weg gaan zoeken en verder in de omgeving neerdalen, vergelijkbaar met de situatie langs de Groene Kruisweg. Vlak achter het geluidsscherm is het stil , maar het geluid in de wijk daarachter is toegenomen, dit is niet wenselijk in deze toch al geluidsrijke omgeving.

Omdat de flexwoningen geen gasaansluiting krijgen zullen er waarschijnlijk warmtepompen komen. Deze maken per unit ca 65 dB , en dan er komen dan 70 stuks te staan ??

De toename van geluid zal aan zienlijk hoog zijn. En zijn deze warmte pompen EX proef zoals de VRR adviseert.??

!! Omdat er 3 lagen komen met een hoogte van 9 a 10 meter betekend dit dat de flexwoningen een vrij uitzicht hebben op alle tuinen en slaapkamers in de omgeving.

!! En weer wordt er dus geen rekening gehouden met de omwonenden.

Omsluitingsweg

Er is maar één in en uitgang mogelijk namelijk aan de Kleidijk ter hoogte van nr. 41/43 ,andere mogelijkheid is er niet. Dit betekend dat al het verkeer over het kleine stukje Kleidijk gaat wat al 50 jaar bekend staat als hoofdfietspad. De verwachtingen zijn dat hier dagelijks 120 auto beweging plaats zullen vinden en 1000 fietsbewegingen. De breedte van de Kleidijk ter plaatse is ca 2.5 meter met direct aan beide zijde een haakse bocht. Een erg drukke en gevaarlijke situatie dus.

5.11.2 Betekenis voor het project

Wel ligt de locatie in aandachtsgebieden voor brand en gifwolk, en binnen het invloed gebied voor groepsrisico. Het meest maatgevend is de buisleidingenstraat ten noordoosten van het plangebied: in de daar geldende veiligheidszone mogen geen kwetsbare objecten worden gerealiseerd. In de verkaveling is hiermee rekening gehouden.

De quickscan beschrijft meerdere rampscenario's (fakkelfeerie, explosie, gifwolk). Om de gevolgen te beperken worden maatregelen overwogen, waaronder: situering van woningen buiten de veiligheidszone, bouwkundige voorzieningen (afsluitbare ventilatie, scherfvrije beglazing, brandwerende gevels en daken), risicocommunicatie richting bewoners (instructie over handelingsperspectief bij incidenten),het waarborgen van vlucht- en schuilmogelijkheden en voldoende bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen.

De Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond heeft geadviseerd om nadrukkelijk te zorgen voor bereikbaarheid en bluswater, bouwkundige voorzieningen tegen een toxische wolk en duidelijke instructies aan bewoners.

De QuickScan vormt in samenhang met het advies van de Veiligheidsregio de basis voor de onderbouwing dat op de projectlocatie sprake zal zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Buisleidingenstraat

Er is op 11 april 2011 een verzoek tot aanpassen geweest van de beheerders van de buisleidingenstraat naar de gemeente om de breedte van de leidingenstraat aan te passen van 70 meter naar 80 meter. De veiligheidszone 55 meter en toetsingzone 175 meter zijn wel correct.

Dit betekent dat de flexwoningen zich de toetsing zone bevinden.

Leidingen

De locatie waar flexwoningen geplaatst worden staat in het contouren gebied van de **gasunie** (thv Rivierweg) en **buisleidingenstraat**.

Plaatsgebonden risico (contourengebied)

In de omgeving van een plaatsgebonden risico (PR) van **10⁻⁶** (één op de miljoen) mogen geen nieuwe kwetsbare gebouwen, zoals woonwijken of gebouwen voor minder zelfredzame mensen (zoals scholen, ziekenhuizen of verpleeghuizen), gebouwd worden. Dit geldt als de grenswaarde voor nieuwe kwetsbare objecten.

In een **PR 10⁻⁸** omgeving, wat een plaatsgebonden risico van 1 op de 10 miljoen per jaar betekent, mogen geen nieuwe kwetsbare objecten zoals woningen worden gebouwd. Dit is de grenswaarde die geldt voor het plaatsgebonden risico bij het transport van gevaarlijke stoffen.

Aandachtsgebieden

worden niet in het omgevingsplan aangewezen, maar gelden van rechtswege.

Dit betekent dat er extra kosten gemaakt moeten worden om de vereiste voorzieningen aan de flexwoningen te maken e.e.a. conform advies VRR.

4.4.2 Structuurvisie Albrandswaard 2025

De gemeente staat dicht bij haar burgers en partners.

Geen standaard woningbouw, maar maatwerk: dorps en levensloopbestendig.

Bedrijvigheid: geen grote hallen, maar vernieuwing en verbetering. Nadruk op kleinschalige dienstverlening (kantoorvilla's) en dorpse bedrijvigheid (ambachtelijkheid).

Van een puur agrarische productie naar 'natuurlijk' boeren (verbreden en duurzaam).

Gemeente, bewoners, ondernemers, zorginstellingen en vrijwilligersorganisaties zorgen samen voor een excellente openbare ruimte.

Dit is mooi verwoord, echter deze denkwijze daar maakt de gemeente geen gebruik van. Alles is afstandelijk, of het nu gaat om een klacht of contact met een gemeente ambtenaar of wethouder, de afstand is heel groot. Er wordt nergens op gereageerd Dit zijn leuke kreten voor in de Schakel en daar blijft het bij.

5.2.2 Betekenis voor het project

Vanuit landschappelijk oogpunt maakt het perceel onderdeel uit van het grotere groene buffergebied tussen de noordzijde van Rhoon en het stedelijk gebied van Rotterdam. Doordat de woningen hier tijdelijk komen, is er geen permanente invloed op de bufferfunctie. Ook komt de bebouwing zuidelijk op het perceel, dicht bij de bestaande bebouwing aan de Kleidijk en niet los van de bebouwing achter op het terrein.

Geconcludeerd kan worden dat vanuit het aspect cultuurhistorie en landschap er geen belemmeringen bestaan voor het project.

De opmerking staat dicht bij de bestaande bebouwing op de Kleidijk, hier staan 2 kleine huisjes en daar komen 70 (houten) flexwoningen bij fraai gezicht

!! Er is geen permanente invloed op de bufferfunctie.....maar in 15 jaar kan het toch echt veel invloed hebben en niet in positieve zin.

Beknorte samenvatting bevindingen bureauonderzoek

Op de archeologische verwachtingenkaart van de gemeente Albrandswaard (vastgesteld 2009) heeft de Kleidijk, met een strook direct erlangs, een hoge archeologische verwachting. Voor de rest van het plangebied is de verwachting redelijk hoog. Doordat het plangebied in het verleden langdurig in gebruik is geweest als akker, zal de bovengrond zijn omgeploegd. Andere indicaties voor verstoringen zijn niet uit het bureauonderzoek naar voren gekomen.

De kleidijk zelf en de eerste 12 meter het weiland in zijn benoemd als archeologische waarde 1

Het plangebied is de afgelopen 60 jaar een grasland geweest , dus ploegen hooguit met paard en wagen

Dikte kleilaag is ca 22 meter diep , dus mogelijk zit er dieper wel archeologische waarde dan de tot nu toe geboorde dieptes. Echt diep zijn de metingen niet geweest.

Beperkingengebied watergangen

Met het project wordt rekening gehouden met de bestaande watergangen. Er zal geen nieuwe bebouwing komen binnen de beschermingszone. Wel zal mogelijk aanpassing van de toegang nodig zijn aan de zijde van de Kleidijk. Dit kan betekenen dat of de bestaande dam wordt gebruikt of een nieuwe dam of brug nodig is. Ook wordt gedacht over het aanleggen van extra oppervlaktewater ter compensatie van de extra verharding, wat zal aansluiten op het bestaande water en met natuurvriendelijke oevers. Hier kunnen mogelijk vergunningsplichten voor gelden, afhankelijk van de exacte positie en maatvoeringen. Met de regels van het waterschap wordt rekening gehouden. Voor de omgevingsvergunning BOPA is belangrijk om te weten dat het in principe uitvoerbaar is en er geen belemmering is.

De versnelde afvoer van hemelwater op oppervlaktewater als gevolg van de toename aan verhard oppervlak moet gecompenseerd worden, dit kan door minimaal 14% van het toegenomen verharde oppervlak aan oppervlaktewater te graven, of door een gelijkwaardige vervangende maatregel te treffen .

!! Grondwaterpeil zal door ander grondwaterpatroon anders worden , kans bestaat dat grondwaterpeil hoger/lager gaat worden, dit kan nadelig zijn voor de in omgeving gelegen huizen (niet geheid, op zandplaat en koeien vellen)

5.7.2 Beoordeling project

Een aantal van 123 motorvoertuigen per dag is goed af te wikkelen op de bestaande Kleidijk en Achterdijk. De capaciteit van de wegen biedt voldoende ruimte. Door het project komen er geen nieuwe knelpunten en doet geen afbreuk aan de leefbaarheid in de omgeving van het plangebied. Wel is in de vormgeving van de uitrit belangrijk dat er voldoende zicht is op de beide richtingen op de Kleidijk, mede vanwege het fietsverkeer dat hierlangs komt.

Het stuk fietspad wat langs de locatie loopt maakt onderdeel uit van het provinciaal fiets hoofdnetwerk, de omgevingsverordeningen stelt hier eisen aan bij ruimtelijke ontwikkelingen, er zullen veel meer auto's gaan rijden gemengd met fietsverkeer en fiets

Omgevingsplan provincie geeft aan is art 7.79b (behoud en verbetering hoofdfietsnetwerk en lange afstandwandelpaden)

123 extra bewegingen op de Kleidijk is niet goed af te wikkelen!

Vergeet niet dat hier ook ca 1000 fiets bewegingen bijkomen van mensen die dagelijks van en naar Rotterdam gaan. Dus meer dan 123 extra bewegingen. De breedte van de Kleidijk ter plaatse is ca 2.5 meter en het zicht is zeer slecht en onoverzichtelijk en doet zeker afbreuk aan de leefomgeving van het plangebied. Veel hardrijdende fietsers(elektrisch, fat bikes, etc.) De voertuigen vanuit het weiland moeten een haakse bocht maken om op de Kleidijk te komen en deze uitrit zit dicht op de bochten in het fietspad zowel vanuit Rotterdam als vanuit Rhoon. De bewoners op dit stuk Kleidijk zullen bij iedere auto last verplaatsing op de Kleidijk hebben van de verlichting die direct in de woonkamers schijnt. De overige bewoners van de buurt hebben ook te maken met veel extra verkeer, wat zij als hinderlijk zullen ervaren.

5.9 Geluid

5.9.3 Conclusie

Er bestaat vanuit het aspect geluid geen belemmeringen ten aanzien van het project.

Het geluid is geen belemmering indien er een geluidswerende wand wordt gecreëerd het is niet duidelijk wanneer er gemeten is. Veel zaken hebben invloed op de meting en verschillen per moment van de dag. Denk aan: veel/weinig activiteiten in de haven, veel/ weinig vervoer via spoorwegen, langsrijden van de metro, etc..

Wat ook onduidelijk is, is bij welke windrichting er gemeten is. Deze windrichting is zeer belangrijk voor de meting, net als de tijdstippen. Om 11:00 is het verkeer op de N292(Groene Kruisweg) een stuk rustiger als om 17:00.

We moeten ook niet vergeten hoeveel geluid de bewoners van de flexwoningen en hun activiteiten gaan maken. Daarbij ervan uitgaande dat alle flexwoningen een warmtepomp krijgen (er zou geen gasleiding aangelegd worden?) en het feit dat deze pompen gemiddeld een geluid van 60 dB maken. Er komen dan 70 warmtepompen en dit geeft een aanzienlijke geluidsoverlast voor de directe omgeving.

5.11 Omgevingsveiligheid

Betekenis voor het project

De nieuwe flexwoningen gelden als kwetsbare objecten in de zin van het Besluit kwaliteit leefomgeving. In de directe omgeving zijn diverse risicobronnen aanwezig, waaronder transport van gevaarlijke stoffen over de A15 en spoorlijnen, een waterstoftankstation, een LPG-/benzinetank station en een buisleidingenstraat met meerdere hogedruk-leidingen. Er is een QuickScan externe veiligheid uitgevoerd

Vergeten wordt hierbij dat er aan de andere zijde van de Driehoek een hoge druk gasleiding ligt. Het waterstofstation wordt hierbij ook niet benoemd. Ook de toekomstige nieuwe waterstofleidingen worden niet meegenomen bij deze afweging.

De quickscan beschrijft meerdere rampscenario's (fakkelbrand, explosie, gifwolk). Om de gevolgen te beperken worden maatregelen overwogen, waaronder: situering van woningen buiten de veiligheidszone, bouwkundige voorzieningen (afsluitbare ventilatie, scherfvrije beglazing, brandwerende gevels en daken), risicocommunicatie richting bewoners (instructie over handelingsperspectief bij incidenten), het waarborgen van vlucht- en schuilmogelijkheden en voldoende bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen.

Met deze eisen die gesteld worden zijn de kosten niet meegenomen om de 70 flexwoningen te plaatsen.

We gaan er ook vanuit dat iedereen de Nederlandse taal machtig is.

Hoe gaan we van houten flexwoningen zowel de wanden als de daken brandwerend maken en onderhouden, wat zijn de extra kosten hierbij de komende 15 jaar.

Wat zijn de kosten van de ramen en hoe gaan we om met de ramen in de naast gelegen woningen/bedrijven?? Bluswater is dit toereikend wat betreft de maximale capaciteit?? Weer wordt voorbijgegaan aan al bestaande woningen en het risico dat zij lopen.

5.13.2 Betekenis voor het project

Geconcludeerd wordt dat het project geen negatieve effecten heeft op de gezondheid en leefomgeving. Integendeel, het project levert een positieve bijdrage door de toevoeging van kwalitatief goede, gezonde woningen en een groene inrichting van het terrein.

We vergeten hierbij te vermelden dat het effectieve woonoppervlak 12 m² is om te wonen/slappen/koken/tv kijken. Dit kan zeer deprimerend zijn om in zo'n kleine ruimte te leven. Zie verslag PBL. Voor de mensen die er al wonen is het juist een minder groene omgeving aan het worden.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het realiseren van flexwoningen op de locatie aan de Kleidijk kent een lange voorgeschiedenis, zoals is beschreven in paragraaf 3.2. Op 23 mei 2024 zijn tijdens een bijeenkomst de omwonenden in kennis gesteld van het voornemen om de flexwoningen te realiseren op de locatie Achterdijk/Kleidijk. In de periode daarna zijn er verschillende (overleg) momenten geweest met omwonenden. Denk daarbij aan persoonlijke gesprekken en bijeenkomsten. Ook zijn er diverse informatiebrieven gestuurd. Om de omwonenden en geïnteresseerden te informeren over de stand van zaken van het project en de geplande aanvraag voor de omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit, is door de gemeente een informatieavond georganiseerd op 19 juni 2025. Deze informatieavond vond plaats in het gemeentehuis. Tijdens deze avond waren niet alleen de omwonenden aanwezig, maar ook een bestuurder en enkele ambtenaren. Ook waren enkele raadsleden aanwezig.

Via een brief aan de bewoners van 15 juli 2025 is reactie gegeven op diverse vragen

De Gemeente Albrandswaard heeft de gehele periode de wettelijke verplichte burger participatie naast zich neergelegd. Er is totaal geen inspraak mogelijk geweest voor de bewoners. Bewoners worden/werden op het laatste moment geïnformeerd, hebben alleen maar kunnen luisteren, van inbreng is totaal geen sprake geweest, alhoewel de bewoners wel hebben aangegeven laat ons meedenken bij de ontwikkeling van dit project, dit is totaal genegeerd door de wethouders.

Persoonlijke gesprekken zijn er nooit geweest ,hebben de bewoners afgewezen.

7.2 Conclusie

Gelet op de conclusies uit de voorgaande hoofdstukken met betrekking tot het beleidskader, de effecten op de fysieke leefomgeving en de betrokken belangen wordt geconcludeerd dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Alles overwegende is de ontwikkeling aanvaardbaar.

Gezien alle aanpassingen van het onderzoek is de ontwikkeling van de locatie om flexwoningen te plaatsen niet aanvaardbaar.

Alle bewoners zijn hier op tegen.

Verkeersveiligheid komt in het geding.

Petitie met ruim 1000 handtekeningen worden bij eerst volgende commissie vergadering aangeboden ter ondersteuning van onze bezwaren.

De situatie rondom verkeersveiligheid is onderbelicht.

De veiligheid van bewoners, maar zeker ook de 1000 fietsbewegingen per dag worden totaal niet meegenomen in dit onderzoek. Denk hier aan de vele jonge mensen die dagelijks op de fiets van Spijkenisse/Hoogvliet/Albrandswaard van en naar Rotterdam moeten voor school en of sportvelden. Zoals al eerder vermeld is de angst onder deze groep groot en durven niet alleen over dit pad.

Gezien de situatie in heel Nederland wat betreft het onveilige gevoel en angst concluderen wij dat de gemeente Albrandswaard hier totaal niets meedoet.

Wie durft daar straks nog langs, de onveilige ligging van het gebied nodigt uit tot drugshandel en prostitutie mede ook voor de kwetsbare groep die daar mogelijk gehuisvest wordt

!! Mis ook in deze aanvraag het onderzoek van het PBL ,(planbureau voor leefbaarheid)

Het huidige beleid kan wat leren van de geschiedenis, stelt het PBL: “Laten we voor het bouwen van de huidige kleine woningen de evaluaties uit de HAT-tijd meenemen. Bouw niet té klein, niet te grootschalig op onpopulaire locaties, en zorg ervoor dat er gemeenschappen kunnen ontstaan waar burens naar elkaar omzien. Dat komt de leefbaarheid ten goede.”

!! Wij zien dat minimaal vijftig vierkante meter vaak de voorkeur heeft.

Beter aansluiten bij langdurige woonwensen “Grootschalige complexen met erg kleine woningen op minder populaire plaatsen kunnen leiden tot zeer veel doorloop en ontevreden bewoners, dat hebben we ook gezien bij vergelijkbare projecten uit de jaren '80”, stelt Jolien Groot, onderzoeker wonen bij het PBL

Flexwoonprojecten komen vaak op plekken die snel beschikbaar zijn: op braakliggend terrein bijvoorbeeld, of in leegstaand vastgoed op een weinig aantrekkelijke plek. Bewoners van flexwoningen zijn doorgaans minder tevreden dan mensen die groter wonen in permanente huizen.

Natuurtoets

Boomvalk, buizerd, sperwer en havik worden niet binnen het plangebied verwacht door het ontbreken van horsten en kraaien- en eksternesten en door continue verstoring door menselijke aanwezigheid. Grote gele kwikstaart wordt niet in het plangebied verwacht door het ontbreken van geschikt broedbiotoop, namelijk oevers van snel tot zwak stromende beken en rivieren omzoomd door loofbos. De paardenstal binnen het plangebied heeft geen geschikte invliegopeningen voor kerkuil. De schuur buiten het plangebied, op het perceel ten zuiden ervan, is wel geschikt als potentiële nestplek voor kerkuil (Figuur 8). Ooievaar en slechtvalk worden niet in het plangebied verwacht door het ontbreken van hoge plekken, zoals telefoonpalen, schoorstenen, kerktorens, hoogspanningsmasten of door de mens gemaakte nestplaatsen. Roeken zijn koloniebroeders en maken nesten in hoge bomen. Binnen het plangebied ontbreken hoge bomen. In de naastgelegen bomen langs het fietspad kunnen roeken wel broeden. Echter zijn hier geen nesten in

waargenomen. Daarnaast ontbreekt het aan geschikt foerageergebied in de directe omgeving van het plangebied, namelijk extensief beheerde graslanden.

Nesten van Kauwen zijn aanwezig in de hoge bomen rond het plangebied.

Sperwers zijn wel aanwezig in dit gebied

Buizerds zijn ook aanwezig

Ook zijn er ooievaars waargenomen

Uilen ook waar genomen

Veldbezoek

In het plangebied is geen geschikt habitat aanwezig voor de bever, namelijk overgangsg gebied tussen land en water omzoomd door broekbos. Binnen het plangebied is geen geschikt habitat voor de boomarter aanwezig door het gebrek aan bos, houtwallen en parkachtig landschap. Binnen het plangebied zijn geen schuilplaatsen aanwezig voor de steenarter, zoals boomholtes, takkenhopen, dichte struwelen, toegankelijke schuren of woningen. De stal in het plangebied heeft geen geschikte openingen waar arterachtigen doorheen kunnen. Prooirsten of uitwerpselen van steenarter zijn niet aangetroffen. Binnen het plangebied is geen geschikt biotoop aanwezig voor de noordse woelmuis; namelijk natte terreinen met een hoge, vooral grasachtige vegetatie. Strikt beschermde zoogdieren worden zodoende niet verwacht

Steenarters zijn wel aanwezig

Egels zijn aanwezig

Eea kan aangetoond worden met foto's en filmpjes

Tevens worden er regelmatig reeën en vosjes gezien

Groene Buffer Omgevingsverordening Zuid- Holland

Volgens de Omgevingsverordening Zuid-Holland (verder: OVZH, geconsolideerde versie 01-07-2025) ligt de locatie in een zone met beschermingscategorie 2 die als groene buffer tussen het stedelijk gebied van Rotterdam en Rhoon is aangewezen (Figuur 10). Deze zone is een groene strook tussen het NNN-gebied Buytenland van Rhoon en het Valkesteynse bos. De strook is tevens van belang voor de belevingswaarde van het vele doorgaande verkeer: de provinciale weg, het fietspad en de metro. Het is een laatste stukje groen waarmee Rhoon nog een vrijliggend dorp lijkt in plaats van aaneensluitend stedelijk gebied.

De gemeente heeft afdoende aangetoond dat er binnen bebouwd stads- en dorpsgebied geen locatie is die op korte termijn ontwikkeld kan worden. Daar komt bij dat bijna al het buitengebied van de gemeente in categorie 2-gebied ligt. Bij uitzondering heeft Provincie Zuid-Holland toegestaan om tijdelijke bebouwing in het

gebied te realiseren. De locaties dienen daarbij groen worden ingepast met beplanting

De gemeente heeft niet aan kunnen tonen dat de andere 23 locatie ongeschikt waren, deze zijn zonder opgave van reden van de lijst afgehaald, na het aanbieden van dit stuk weiland door de eigenaar.

De gemeente heeft nog 2 opties open staan die zonder veel aanpassingen gebruikt kunnen worden. De kosten zullen dan ook stuk lager zijn. Deze locaties zijn nabij de voetbalvelden Poortugaal en de locatie bij de rotonde aan de Rivierweg, beide locaties zijn in eigendom van de gemeente, dus extra pachtgeld zoals nu hoeft niet betaald te worden. Ook de extra aanpassing geëist door de VRR zijn dan niet nodig. De mensen wonen dan in een veel veiliger gebied. En alle nuts voorzieningen liggen al ter plaatse.

Brigitte Oosthoek en Bram van Vliet (bewoners Achterdijk)