



Raadsvoorstel

Onderwerp: Onderbouwing BOPA flexwonen	College van burgemeester en wethouders 28 oktober 2025	Zaaknummer 2025-074291
Portefeuillehouder C.A. van der Duijn Schouten	Commissie Samen wonen 27 november 2025	Openbaar
Opsteller: Bart Verhoeven	Gemeenteraad 11 december 2025	

Geadviseerd besluit

1. Een positief bindend advies te geven inzake de omgevingsvergunning (zaaknummer Z2025-00000829), kadastraal perceel A8528, voor de realisatie van maximaal 97 flexwoningen.
 2. Een investeringskrediet beschikbaar te stellen van € 5,2 mln. voor het bouw- en woonrijp maken van de locatie voor de flexwoningen.
 3. Dit investeringskrediet te dekken vanuit de Reserve Huisvesting Oekraïners, de nog te verkrijgen bijdrage vanuit de Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen (SFT) en de nog te verkrijgen Transitievergoeding.
 4. Akkoord te gaan met de garantstelling voor de Regeling tegemoetkoming herplaatsing flexwoningen.
-

Raadsvoorstel

Inleiding

Op 17 december 2024 heeft het college besloten om samen te werken met Wooncompas om flexwoningen te realiseren voor onder andere de ontheemde Oekraïners. Het perceel waar de flexwoningen zijn voorzien ligt tussen de Rotterdamseweg, Sportlaan en Benedenrijweg op nu nog agrarisch gebied. Deze locatie is als voorkeurslocatie naar voren gekomen na een uitgebreide locatie en doelgroepen studie.

Inmiddels is in de vastgestelde Visie Buitengebied en de Omgevingsvisie deze locatie ook aangemerkt als Flexwonen locatie. Nader onderzoek moest nog uitwijzen of de gewenste functie op deze locatie mogelijk is. Verder is er een uitgebreid participatietraject doorlopen. Resultaten van de onderzoeken en participatiebijeenkomsten hebben geleid tot een BOPA (buitenplanse omgevingsplanactiviteit) die de realisatie van maximaal 97 flexwoningen mogelijk maakt. De BOPA is aangevraagd voor een periode van 15 jaar. Naast de realisatie voor flexwoningen wordt ruimte geboden voor fietsenbergingen, parkeerplaatsen en de aanleg van de openbare ruimte. De flexwoningen worden gerealiseerd voor ontheemde Oekraïners en andere woningzoekenden, zoals herhuisvestingskandidaten, huishoudens die vanwege de krapte op de woningmarkt nog niet of nauwelijks in aanmerking komen voor een reguliere woning of huishoudens die vanwege dringende persoonlijke omstandigheden andere woonruimte nodig hebben.

Beoogd effect

Maximaal 97 flexwoningen realiseren voor de opvang van ontheemde Oekraïners en andere woningzoekenden.

Relatie met beleidskaders

- Omgevingsvisie Ridderkerk, d.d. 11 september 2025;
- Visie op bouwhoogte, d.d. 15 mei 2025;
- Visie buitengebied, d.d. 15 mei 2025;
- Programma Geluid en Lucht, d.d. 21 november 2024;
- Vraag- en kansenanalyse flexwonen – Doelgroepen van flexwonen in de gemeente Ridderkerk, d.d. 24 juli 2024;
- Nota parkeernormen 2024, d.d. 26 februari 2024;
- Omgevingsplan gemeente Ridderkerk (bestemmingsplan Woongebied Ridderkerk), d.d. 1 januari 2024 (d.d. 8 juni 2023);
- Prestatieafspraken 2024 - 2027, d.d. 6 december 2023;
- 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;
- Cultuurhistorische waardenkaart Woongebieden Ridderkerk, 13 juni 2017.

Argumenten

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

Om af te kijken 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 6 uit de bijgevoegde BOPA voor de conclusie) blijkt dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

1.2 Mede door participatie is het plan aangepast

Er heeft een uitgebreid participatietraject plaatsgevonden. Er zijn twee informatieavonden geweest voor alle omwonenden, drie bijeenkomsten met de klankbordgroep, verschillende individuele gesprekken én huisbezoeken. Omwonenden hebben zorgen en wensen geuit op het plan. Waar mogelijk zijn deze zorgen gemitigeerd en wensen verwerkt in het voorliggende plan (zie onderstaande tabel). Daarnaast is ook gesproken met een vertegenwoordiging van de nieuwe bewoners. Hieronder

samengevat het (nog te) doorlopen participatietraject.

Onderdeel	Details
Start & eerste communicatie	13 dec 2024: brief over plan 90–130 flexwoningen Persoonlijke gesprekken met omwonenden aan huis na eerste reacties
Informatieavonden & klankbordgroep	7 mei 2025: 1e informatieavond (260 uitnodigingen, oproep klankbordgroep) 10 deelnemers klankbordgroep → bijeenkomsten: 4 juni, 25 juni, 3 sept + overleg verkeer 8 juli 10 nov. 2025: inloopbijeenkomst
Wensen van omwonenden	Lintbebouwing langs Rotterdamseweg Groen binnen gebied met wandelverbindingen (rondje lopen) Verkeersontsluiting via Rotterdamseweg Rekening houden met cultuurhistorische waarden
Hoe wensen zijn verwerkt	Lintbebouwing opgenomen Groen parkachtig binnenterrein wordt gecreëerd, wandelpaden en verbinding naar Benedenrijweg Bergingen verplaatst naar binnen gebied (niet langs Blaakwetering, i.v.m. paardenhouderij) Wandelpad langs Blaakwetering geschrapt (later in ontwerp uitgewerkt) Ontsluiting via Rotterdamseweg niet mogelijk (wegfunctie + Waterschap) → gekozen voor Sportlaan
Toekomstige bewoners	Overleg met Oekraïense bewoners over wensen en behoeften
Vervolg	Nieuwe klankbordgroep voor ontwerp buitenruimte Individuele gesprekken blijven ook gevoerd worden

1.3 Met deze ontwikkelingen kunnen we tegemoetkomen aan onze verplichting om Oekraïners op te vangen

Momenteel worden 150 Oekraïners opgevangen in gemeentelijke opvang. Zij zijn gehuisvest in woningen van Wooncompas die op de planning staan om gesloopt te worden. De eerste woningen worden eind 2026 gesloopt aan de Hollandse- en Henegouwestraat. Er is dan geen andere (tijdelijke) oplossing voor de opvang van de Oekraïners. Het is noodzaak om op korte termijn andere woonruimte te realiseren. De wens is om dit duurzaam te regelen en niet wederom in sloopwoningen. Door de realisatie van de flexwoningen kunnen we, naar verwachting in het vierde kwartaal van 2026, de Oekraïners hier opvangen.

1.4 Met deze ontwikkeling komen we tegemoet aan de grote vraag naar woningen

Er is een aanhoudende behoefte aan betaalbare woonruimte in de gemeente, waaronder in Slikkerveer. Flexwoningen bieden een oplossing om binnen korte termijn betaalbare en kwalitatieve woningen te realiseren. In dit geval is sprake van een geclusterde woonvorm, waar volgens de woonvisie ook vraag naar is in Slikkerveer. Daarnaast ontstaat door het toevoegen van maximaal 97 flexwoningen ook ruimte in de reguliere woningmarkt, omdat dit de doorstroming kan bevorderen. Daarmee ondersteunt het project actief de kernopgave van de woonvisie. Alle woningen worden als

sociale huurwoning ingezet. Het project sluit aan bij de wens om een gevarieerd woningaanbod te realiseren en draagt bij aan een inclusieve woonomgeving.

1.5 We sluiten aan op de prestatieafspraken met Wooncompas

In de prestatieafspraken is opgenomen dat we onderzoeken of flexwoningen wenselijk zijn, en zo ja waar. De gemeente heeft zich ingespannen om binnen de juridische kaders op het terrein van ruimtelijke ordening procedures te versnellen en heeft subsidiebronnen aangeboord (zie argument 3.1).

1.6 Het plan houdt rekening met bestaande cultuurhistorische waarden

Het plangebied bevat nog een herkenbaar fragment van de oude polder Nieuw Reijerwaard, en is opgenomen op de cultuurhistorische waardenkaart Woongebieden Ridderkerk. De directe omgeving heeft een sterk boerderijlandschap-karakter, met een combinatie van historische bebouwing, open agrarisch landschap en kenmerkende landschapselementen. De stedenbouwkundige opzet is gebaseerd op de bestaande landschappelijke en cultuurhistorische structuren van Ridderkerk. De verkaveling volgt het ritme van de Blaakwetering en slotenpatronen, met bebouwing die zich oriënteert op bestaande boerderijen en historische lijnen. De flexwoningen zijn gegroepeerd in moderne erfstructuren, waarbij hagen, halfverharde paden en erfbeplanting een geleidelijke overgang creëren tussen privé en openbaar domein. Lage volumes aan de randen zorgen ervoor dat zichtlijnen op de omliggende weilanden behouden blijven, terwijl de hogere bouw langs de Rotterdamseweg zorgvuldig is gepositioneerd om akoestische bescherming te bieden zonder het landschap te verstoren. De openbare ruimte is landschappelijk versterkt met knotwilgen, teensloten, plukfruitzones en ecologische waterstructuren. Zo ontstaat een toekomstbestendig woongebied dat niet alleen stedenbouwkundig goed functioneert, maar ook landschappelijk verankerd is in het karakter van de plek.

1.7 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 en de provincie Zuid-Holland. Eventuele opmerkingen op het concept zijn verwerkt in de voorliggende BOPA.

1.8 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 11 woningen. Onder juridische zaken is opgenomen welke juridische aspecten van toepassing zijn bij het bindend adviesrecht.

2.1 Investeringskrediet is noodzakelijk voor uit te voeren werkzaamheden

De investeringsraming is uitgewerkt via een SSK-raming op basis van het stedenbouwkundig plan. Daarbij is gekeken naar de civieltechnische maatregelen die nodig zijn om dit plan te realiseren. Dit houdt in dat de grond gereed gemaakt wordt voor bebouwing (bouwrijp maken), de openbare ruimte wordt ingericht (woonrijp maken) en dat een geluidsschermbaan geplaatst wordt.

3.1 Aanwenden bestemmingsreserve nodig in combinatie met subsidies

De huidige planontwikkelingskosten worden gedekt vanuit de Reserve Huisvesting Oekraïners. Om de voorgestelde investering voor de civiele werkzaamheden en de toekomstige planontwikkelingskosten te financieren, zal deze reserve beschikbaar gesteld moeten worden. Voor het project zijn er subsidies van het Rijk beschikbaar, het betreft een Transitievergoeding op basis van de Bekostigingsregeling opvang ontheemden Oekraïne en de Subsidie Flex- en Transformatiewoningen (SFT). Door het aanwenden van de bestemmingsreserve in combinatie met de (reeds aangevraagde) subsidies wordt deze ontwikkeling haalbaar geacht.

Dekking van investering

Kosten	Plankontwikkelingskosten 2025	€ 360.000
	Plankontwikkelingskosten 2026	€ 150.000
	Investering civiele werkzaamheden	€ 5.200.000
	Totaal	€ 5.710.000
Dekking	Transitievergoeding	€ 3.300.000
	Budget Reserve Opvang Oekraïners	€ 1.504.000
	SFT	€ 1.400.000
	Totaal	€ 6.204.000

4.1 Deze regeling geeft (financiële) zekerheid over herplaatsing

De voorgestelde locatie wordt voor 15 jaar ingezet voor het tijdelijke woonconcept. Het is nog onduidelijk of er op deze of op een andere locatie grond beschikbaar gesteld kan worden om de woningen een tweede exploitatieperiode te geven. Zowel ruimtelijk als financieel is dit een groot risico vanwege de schaarste aan grond. Om dit risico te ondervangen doet de corporatie een aanvraag bij de RVO (Rijksdienst voor Ondernemend Nederland) voor de Regeling tegemoetkoming herplaatsing flexwoningen (RTHF). Deze regeling biedt hulp bij het zoeken van een nieuwe locatie. Mocht dit niet lukken, dan volgt financiële ondersteuning (subsidie) voor de onrendabele top van de flexwoningen bij verkoop. Hiermee wordt het risico voor de corporatie aanzienlijk verkleind.

Overleg gevoerd met

Wooncompas, Klankbordgroep met omwonenden, omwonenden, Provincie Zuid-Holland, DCMR, VRR, Gasunie, Waterschap Hollandse Delta, Archeologie Rotterdam (voorheen BOOR), GGD.

Kanttekeningen

1.1 De opvolgende BOPA volgt later

Op dit moment werkt de initiatiefnemer

(Wooncompas) aan de uitwerking van die 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.

1.2 De provincie is akkoord met de voorliggende BOPA, maar wijst op de parkeernorm

De provincie Zuid-Holland heeft vastgelegd dat er per sociale woning maximaal 0,7 parkeerplaats mag komen. Dat is vastgelegd in de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening. Daar wijken we gemeentelijk van af, omdat we beschikken over een eigen gemeentelijke parkeernota, de Nota parkeernormen 2024. Afwijken kan op basis van lid 2 van artikel 7.45f van de provinciale verordening.

1.3 We voldoen aan de plandrempel en ambitiewaarden uit het Programma Geluid en Lucht als we maatregelen nemen voor de aspecten geluid en lucht

Geluid

Op basis van de voorliggende BOPA voldoen we alleen aan ons Programma Geluid en Lucht, als we geluidsmaatregelen nemen. Zonder geluidsscherm, bedraagt de geluidsbelasting op de gevels van de woningen 63 dB, terwijl onze plandrempel 61 dB bedraagt. Door een geluidsscherm van 274 meter lang en 2,5 meter hoog te realiseren, kunnen we voldoen aan de plandrempel én aan de ambitiewaarde (59 dB) uit ons Programma Geluid en Lucht. Met de komst van een geluidsscherm daalt het aantal dB op de gevel naar 59 dB.

Lucht

De ontwikkeling voldoet aan de wettelijke norm voor de luchtkwaliteit maar Ridderkerk heeft met het vaststellen van het Programma Geluid & Lucht haar ambities hoger neergelegd. In het Programma Geluid & Lucht 2025–2029 is de GGD Richtlijn gevoelige functies overgenomen en hebben we opgenomen dat we toe willen werken naar de WHO waarden. Dit betekent dat voor het toevoegen van

gevoelige functies (waaronder woningen) een afstand van 50 meter van de Rotterdamseweg gehanteerd wordt. Voor de geprojecteerde flexwoningen wordt hiervan afgeweken en is een afstand van 40 meter aangehouden. Deze stedenbouwkundige opzet is gekozen omdat op deze manier ruimte ontstaat voor een openbaar groen gebied voor recreatie aan de kant van Blaakwetering, wat in samenspraak met de klankbordgroep tot stand is gekomen. Bovendien zou het opschuiven van de bebouwing richting de Blaakwetering niet ten goede komen van de aanwezige cultuurhistorische waarden, zoals opschreven in argument 1.6. Uit berekeningen blijkt verder dat deze ontwikkeling geen belemmering vormt voor de luchtkwaliteit, zelfs op een afstand van 40 meter worden alle huidige en toekomstige (wettelijke) grenswaarden ruimschoots gehaald. Het realiseren van de flexwoningen op een grotere afstand dan 40 meter levert nauwelijks een verbetering op van de luchtkwaliteit. Aangezien het niet mogelijk is de flexwoningen buiten de contour van de GGD Richtlijn te projecteren, worden extra maatregelen getroffen voor deze woningen in de vorm van een luchtfiltersysteem. In de opvolgende BOPA zal het gekozen systeem worden beoordeeld. Hiermee borgen we het behalen van de ambities uit het Programma Geluid & Lucht voor een aangenaam leefklimaat in de woning.

2.1 De kosten voor het voorbelasten zijn nog onzeker

Op dit moment is nog onzeker of, waar en hoe de grond voorbelast moet worden. Dit leidt mogelijk tot hogere kosten en dus een hoger benodigd investeringskrediet.

3.1 De subsidies zijn ten tijde van dit raadsvoorstel nog niet 100% zeker

Randvoorwaardelijk voor de ontwikkeling en het dekken van de gemeentelijke investering is dat de subsidies grotendeels ontvangen worden. De Transitievergoeding is aangevraagd en goedgekeurd, de officiële beschikking volgt nog.

4.1 De gemeente moet financieel garant staan

Via de Regeling tegemoetkoming herplaatsing flexwoningen (RTHF) van het Rijk staat de gemeente voor 25% garant voor het verschil tussen de fictieve boekwaarde (balanswaarde) van de flexwoningen en de verkoopopbrengst (marktwaarde). Het Rijk staat voor 60% garant en de corporatie staat voor de overige 15% garant. Aangezien de balanswaarde van de woningen conform deze regeling lineair afgeschreven wordt over een looptijd van 30 jaar, staat de gemeente na afloop van de eerste 15 jaar garant voor 12,5% van een eventueel tekort op de verkoopwaarde (50% van 25%). In de huidige markt met een groot woningtekort is een dergelijk scenario onwaarschijnlijk, maar aangezien het een nieuwe regeling en het een niet-regulier product betreft, kan dit risico niet uitgesloten worden. Theoretisch gezien is de garantstelling van de gemeente ca. € 1,3 mln. Maar dit zal alleen plaatsvinden als de woningen na 15 jaar € 0,- waard zouden zijn. Die kans is zo goed als zeker nihil.

5.1 De hoogte van het subsidiebedrag is afhankelijk van het aantal opvangplekken voor Oekraïense ontheemden

De transitievergoeding wordt bepaald op basis van het percentage gehuisveste Oekraïense ontheemden ten opzichte van het totale aantal bewoners. We hebben de vergoeding aangevraagd voor de opvang van 125 Oekraïners. Indien minder Oekraïense ontheemden gehuisvest worden dan is afgesproken in de SOK, zal de vergoeding naar rato naar beneden bijgesteld worden.

5.2 De structurele dekking vanuit het Rijk voor opvangplekken kan mogelijk dalen

De huidige dekking vanuit het Rijk voor de kosten van opvangplekken zijn toereikend om de structurele kosten te dekken. Het is echter niet uit te sluiten dat deze normbedragen in de komende jaren zullen worden verlaagd, waardoor de structurele dekking van de kosten onder druk kan komen te staan. De regeling voorziet er op dit moment echter in dat, indien zich een tekort voordoet, dit tekort door het Rijk zal worden gecompenseerd.

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

Zie beslispunt 2 tot en met 4 met bijbehorende argumenten en kanttekeningen.
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 de raad. Op 24 november 2022 is door de raad een lijst vastgesteld van gevallen waarin het bindend adviesrecht van toepassing is.

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 de raad besluit negatief te adviseren op de omgevingsvergunning, dan zal het college de aanvraag moeten weigeren. Een negatief advies van de 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 verlenen voor deze (nader uitgewerkte) bouwactiviteit, zonder de 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 af te geven.

Duurzaamheid en Ecologie

Flexwoningen bieden een duurzame oplossing voor de groeiende vraag naar snelle en betaalbare huisvesting. Deze woningen worden grotendeels prefab geproduceerd, wat leidt tot een efficiënter bouwproces met minder bouwafval, lagere CO₂-uitstoot en een beperkt beslag op grondstoffen. Door te bouwen in een gecontroleerde fabrieksomgeving wordt bovendien het energieverbruik tijdens de bouw geminimaliseerd. Een belangrijk duurzaam aspect van flexwoningen is hun verplaatsbaarheid. In plaats van te worden gesloopt na tijdelijk gebruik, kunnen de woningen worden herplaatst op een andere locatie, waardoor de levensduur wordt verlengd en materiaalverspilling wordt voorkomen. Ook worden flexwoningen gebouwd volgens moderne energie-eisen, met goede isolatie, energiezuinige installaties en soms zelfs voorzien van zonnepanelen. Daarnaast sluiten flexwoningen aan op het principe van circulair bouwen: flexibel in gebruik, aanpasbaar aan verschillende doelgroepen en inzetbaar op tijdelijke locaties zonder permanente ingrepen in het landschap. Daarmee dragen ze niet alleen bij aan het oplossen van de woningnood, maar ook aan een duurzamere, toekomstbestendige gebouwde omgeving.

Inclusiviteitstoets

Met dit plan maken we maximaal 97 flexwoningen mogelijk ten behoeve van de opvang van in ieder geval 125 Oekraïners en andere woningzoekenden. 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

Via deze ruimtelijke BOPA zijn de randvoorwaarden bepaald voor de ontwikkeling van maximaal 97 flexwoningen.

Burgemeester en wethouders van Ridderkerk,

de secretaris,

de burgemeester,

mw. M. Kitselar

dhr. C.A. Oosterwijk

Bijlagen

1. BOPA Flexwoningen Ridderkerk inclusief bijlagen
2. Verkennend bodemonderzoek

CONCEPT RAADSBESLUIT

Onderwerp: Onderbouwing BOPA flexwonen	Gemeenteraad: 11 december 2025	Zaaknummer:
	Commissie samen wonen 27 november 2025	

De raad van de gemeente Ridderkerk,
gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders op 28 oktober 2025,
gelet op

;

BESLUIT:

1. Een positief bindend advies te geven inzake de omgevingsvergunning (zaaknummer Z2025-00000829), kadastraal perceel A8528, voor de realisatie van maximaal 97 flexwoningen.
 2. Een investeringskrediet beschikbaar te stellen van € 5,2 mln. voor het bouw- en woonrijp maken van de locatie voor de flexwoningen.
 3. Dit investeringskrediet te dekken vanuit de Reserve Huisvesting Oekraïners, de nog te verkrijgen bijdrage vanuit de Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen (SFT) en de nog te verkrijgen Transitievergoeding.
 4. Akkoord te gaan met de garantstelling voor de Regeling tegemoetkoming herplaatsing flexwoningen.
-