

Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders van de gemeente Molenlanden hebben op 19 september 2025 van gemeente Molenlanden een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van een brede school, het dempen en verbreden/graven van watergangen en het aanleggen van verharding ten behoeve van schoolpleinen en parkeervoorzieningen.

De aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer OMG-2025-1528.

Wij zijn het bevoegd gezag voor het behandelen van deze aanvraag. Dit volgt uit artikel 5.8 van de Omgevingswet (hierna: Ow).

De aanvraag heeft betrekking op

- Het perceel nabij Standerdmolen en Peilmolen, Groot-Ammers, kadastraal bekend als gemeente Groot-Ammers, sectie E, nr. 811 (gedeeltelijk).

De aanvraag omvat de volgende activiteit:

- Afwijken van regels in het omgevingsplan als bedoeld in artikel 5.1, eerste lid, onder a van de Ow in relatie met artikel 22.281 van het omgevingsplan gemeente Molenlanden (hierna: Omgevingsplan) en artikel 8.0a, tweede lid van het Besluit kwaliteit leefomgeving (hierna: Bkl).

Besluit

Wij besluiten om de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen. De overwegingen om te komen tot het besluit lichten wij toe per activiteit. Zie hiervoor de alinea 'overwegingen' in dit besluit. Wij verbinden voorschriften aan de vergunning en geven u aandachtspunten. U leest deze in de alinea's 'voorschriften' en 'aandachtspunten' in dit besluit.

Het besluit betreft de volgende activiteit:

- Afwijken van regels in het omgevingsplan als bedoeld in artikel 5.1, eerste lid, onder a van de Ow in relatie met artikel 22.281 van het Omgevingsplan en artikel 8.0a, tweede lid van het Bkl.

Overige vergunningen en/of meldingen

Wij wijzen u erop dat u zelf verantwoordelijk bent voor de overige benodigde vergunningen en/of meldingen voor het uitvoeren van uw project. Voor zover wij dit hebben kunnen beoordelen op basis van de ingediende stukken is er waarschijnlijk ook een vergunning vereist of moet u een melding doen voor:

- De activiteit "omgevingsplanactiviteit", als bedoeld in artikel 5.1, eerste lid, onder a Ow.
- De activiteit "Bouwactiviteit" (technisch), als bedoeld in artikel 5.1, tweede lid, onder a Ow.

- De activiteit “Werk, niet zijnde bouwwerk, of werkzaamheid uitvoeren”, als bedoeld in artikel 5.1, eerste lid, onder a Ow in relatie met artikel 22.277 van het Omgevingsplan gemeente Molenlanden (bruidsschat).
- Een “milieubelastende activiteit” als bedoeld in artikel 5.1, tweede lid, onder b Ow in relatie met de beoordelingsregels in het Besluit activiteiten leefomgeving (hierna: Bal).
- Een wateractiviteit als bedoeld in artikel 5.3 van de Ow. Voor deze activiteit dient nog een separate vergunning aangevraagd te worden. Meer informatie hierover kunt u terugvinden in de alinea “Aandachtspunten” bij het onderdeel “Waterschap”.

Documenten

De in deze beschikking genoemde bijlagen maken onderdeel uit van het besluit. Omdat deze stukken bij u al bekend en aanwezig zijn, worden zij niet gewaarmerkt en niet opnieuw meegestuurd. De betreffende documenten zijn opgenomen onder het kopje “Documenten” van deze beschikking. Stukken die tijdens de behandeling van de aanvraag zijn vervallen, vervangen of niet relevant bleken, zijn daarin niet opgenomen. Gedurende de bezwaretermijn kunt u de documenten desgewenst opvragen via: infobouwzaken@jouwgemeente.nl

Inwerkingtreding

Dit besluit gaat een dag na bekendmaking in. Dit is de dag na verzending van de vergunning.

Bent u het niet eens met dit besluit?

Dan kunt u binnen 6 weken na de verzenddatum van dit besluit bezwaar maken. In de alinea “bezwaarclausule” in dit besluit leest u hier meer over.

Met vriendelijke groet,

Het college van burgemeester en wethouders van gemeente Molenlanden,
namens dezen,

Ton Leeuwenburgh
Vergunningverlener Omgevingswet

Verzenddatum besluit: (datum nog in te vullen)

Kenmerk: OMG-2025-1528

Deze beschikking is digitaal gegenereerd zodat een fysieke handtekening ontbreekt.



Procedure

Dit besluit is met gebruikmaking van het bepaalde in artikel 16.65 van Ow voorbereid met de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb). De aanvrager heeft ingestemd met het toepassen van deze procedure. De beslistermijn is 26 weken.

Wij hebben op 10 november 2025 de beslistermijn met 6 weken verlengd, omdat uw plan op basis van de ontvangen adviezen nog moest worden aangepast.

Advies gemeenteraad

Voorliggende aanvraag omgevingsvergunning voorziet in een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (hierna: BOPA) voor het bouwen van een brede school en het aanleggen van verharding ten behoeve van schoolpleinen en parkeervoorzieningen. Deze aanvraag is aangemerkt als een aanvraag voor het realiseren van een “maatschappelijke voorziening” als bedoeld in artikel 2, onder a van de door de gemeenteraad vastgestelde “Lijst met gevallen waarvoor advies van de gemeenteraad nodig is voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, als bedoeld in artikel 16.15a, lid b, onder 1 Omgevingswet”.

Op **17 maart 2026** is het ontwerpbesluit met de daarbij behorende stukken beschikbaar gesteld aan de gemeenteraad. De gemeenteraad is om advies gevraagd. De gemeenteraad zal in de raadsvergadering van 21 april 2026 een advies uitbrengen.

Participatie

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 16.55, lid 7 van de Ow heeft de gemeenteraad een lijst van gevallen aangewezen, waarin participatie van en overleg met derden verplicht is voordat een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een BOPA kan worden ingediend. Voor het realiseren van een “maatschappelijk voorziening”, zoals een brede school, is op grond van artikel 2, onder a van deze lijst van gevallen participatie van en overleg met derden verplicht.

In paragraaf 5.2.1 van het bijgevoegde rapport “Onderbouwing BOPA”, gedateerd 8 december 2025 is aangegeven dat participatie heeft plaatsgehad. Hierbij zijn verschillende communicatiemiddelen en participatievormen ingezet, waarbij tijdige, transparante en herhaalde communicatie richting omwonenden en belanghebbenden uitgangspunt is geweest. Daarnaast is er medio 2022 een bewonerspanel van 7 omwonenden ontstaan. Dit panel werd betrokken bij de uitwerking van de verkeersmaatregelen en daarnaast had ze een adviserende rol richting de projectgroep over de inrichting van de locatie. Informatie over de stand van zaken, de planning en de aandachtspunten werd gecommuniceerd met omwonenden en belanghebbenden door middel van nieuwsbrieven op de projectenwebsite <https://projectenmolenlanden.nl/dorpskern/groot-ammers/#brede-school-groot-ammers>.

De nieuwsbrieven van 12 september 2025 en 5 december 2025 bevatten een link naar een overzicht van opgehaalde suggesties en de gemeentelijke reactie hierop. Op **17 maart 2026** is het ontwerpbesluit met de daarbij behorende stukken beschikbaar gesteld aan de gemeenteraad.



Wij hebben de aanvraag en de gegevens die erbij horen getoetst aan vigerende wet- en regelgeving.

De inhoud van de adviezen zijn verwerkt onder het kopje Overwegingen.

Wettelijk kader

Wij baseren ons besluit op de volgende wet- en regelgeving. Meer informatie hierover kunt u vinden op www.wetten.overheid.nl/zoeken.

De volgende regels zijn van toepassing:

- Artikel 5.1 van de Ow (vergunningplicht);
- § 5.1.3 van de Ow (beoordelingsregels aanvraag);
- § 5.1.4 van de Ow (verbinden voorschriften aan omgevingsvergunning);
- Artikel 16.15a van de Ow (bindend adviesrecht gemeenteraad);
- Artikel 16.55 van de Ow (participatieplicht en informeren gemeenteraad);
- § 16.5.3 van de Ow (uitgebreide voorbereidingsprocedure);
- Artikel 16.79 van de Ow (inwerkingtreding omgevingsvergunning);
- Hoofdstuk 22 van het Omgevingsplan gemeente Molenlanden;
- Artikel 8.0a van het Besluit kwaliteit leefomgeving (beoordelingsregels);
- Afdeling 3.4 van de Awb (Uniforme openbare voorbereidingsprocedure).



Overwegingen

De volgende inhoudelijke overwegingen liggen aan dit besluit ten grondslag:

Omgevingsplanactiviteit

(Grondslag: artikel 5.1, eerste lid, onder a van de Omgevingswet)

- De volgende bestemmingsplannen, die tegenwoordig van rechtswege deel uitmaken van het tijdelijke deel van het Omgevingsplan, zijn van toepassing op het in de aanvraag betrokken gedeelte van het perceel aan de Peilmolen te Groot-Ammers:
 - Bestemmingsplan “Dorpskernen”, dat is vastgesteld op 4 november 2014. In dit bestemmingsplan heeft de aangevraagde locatie de enkelbestemming “Agrarisch” (artikel 3) en de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 8” (artikel 27).
 - Bestemmingsplan “Parapluherziening Parkeren”, dat is vastgesteld 27 oktober 2020.
 - Bestemmingsplan “Paraplubestemmingsplan Huisvesting Arbeidsmigranten”, dat is vastgesteld 26 oktober 2021;
 - Bestemmingsplan “TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a Bodem”, dat is vastgesteld op 23 september 2025. In dit bestemmingsplan is de locatie aangeduid met de volgende bestemmingsvlakken:
 - Toepassen van grond of baggerspecie (artikel 5);
 - Toepassen van bouwstoffen (artikel 6);
 - Opslaan van grond en baggerspecie (artikel 7);
 - Graven in de bodem (artikel 8);
 - Saneren van de bodem (artikel 9);
 - Nazorg (artikel 10);
 - Historische bodemverontreiniging zonder onaanvaardbaar risico (artikel 11);
 - Bouwen van een bodemgevoelig gebouw (artikel 12);
 - Bouwen van een grondwatergevoelig gebouw (artikel 13).
- Het bouwplan is in strijd met de bouw- en gebruiksvoorschriften van het bestemmingsplan “Dorpskernen”. Voor een overzicht van de strijdigheden en de motivering van de afwijking van dit bestemmingsplan verwijzen wij u naar het onderdeel “Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA)” in dit besluit.
- De aangevraagde locatie is in het bestemmingsplan “Dorpskernen” mede bestemd tot ‘Waarde-Archeologie-8’. Het voorliggende plan zal de in dit bestemmingsplan aangegeven grenzen van maatvoering niet overschrijden, waardoor het niet nodig is om een archeologisch onderzoeksrapport te verstrekken.
- In artikel 3, lid 3.1 van het bestemmingsplan “Parapluherziening Parkeren” is bepaald dat een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden en/of het wijzigen van de functie van gebouwen en/of gronden slechts wordt verleend indien bij de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt aangetoond dat gelet op de omvang of de bestemming van het gebouw en/of gronden in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor het parkeren of stallen van motorvoertuigen in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het



onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. Hierbij gelden de parkeernormen, zoals vastgelegd in de 'Nota Parkeernormen Molenlanden 2020'. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, dient getoetst te worden aan diens rechtsopvolger.

- In de volgende door de aanvrager verstrekte documenten is aangegeven in welke mate wordt voorzien in ruimte voor het parkeren of stallen van motorvoertuigen. Hierin is ook aangegeven hoeveel voorzieningen nodig zijn voor het fietsparkeren:
 - Tekening “situatie nieuw”, gedateerd 16 mei 2025;
 - Paragraaf 4.16 van het rapport “Onderbouwing BOPA”, gedateerd 8 december 2025;
 - Paragraaf 3.3 van het rapport “Verkeersonderzoek Molenbuurt, Ontwikkeling brede school Groot-Ammers”, gedateerd 22 april 2022;
 - Paragraaf 1.2 van het rapport “Uitwerking verkeersmaatregelen brede school Groot-Ammers”, gedateerd 20 januari 2023;
 - Hoofdstuk 2 van het rapport “Verkeerskundige onderbouwing brede school Groot-Ammers” gedateerd 8 september 2025;
 - Notitie “Parkeerdruk onderzoek nachtperiode brede school Groot-Ammers”, gedateerd 16 oktober 2025
- Over het bepaalde in artikel 3, lid 3.1 van het bestemmingsplan “Parapluherziening Parkeren” en de daarin aangehaalde 'Nota Parkeernormen Molenlanden' hebben wij advies gevraagd aan vakteam Beheer Buitenruimte (hierna: BBR). Op 9 december 2025 heeft deze adviseur een positief advies uitgebracht over de voorgestelde parkeeroplossingen. Dit betekent dat het plan niet in strijd is met het bestemmingsplan “Parapluherziening Parkeren”.
- De aanvraag heeft geen betrekking op arbeidsmigranten en is om die reden niet strijdig is met het “Paraplubestemmingsplan Huisvesting Arbeidsmigranten”.
- Het plan niet gelegen in een beschermd stads- en dorpsgezicht.
- Het plan is niet getoetst aan welstandseisen, omdat per 1 oktober 2019 er over het gehele grondgebied van de gemeente Molenlanden geen welstandseisen van toepassing zijn, met uitzondering van de beschermde stads- en dorpsgezichten.

Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA)

(Grondslag: artikel 5.1, eerste lid, onder a van de Ow, juncto artikel 8.0a, tweede lid Bkl)

- Het ingediende plan is op de volgende punten niet in overeenstemming met de bouw- en gebruiksvoorschriften van het bestemmingsplan “Dorpskernen”:
 - In artikel 3, lid 3.1, onder a van de planvoorschriften is geregeld dat de voor “Agrarisch” aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarische bedrijfspercelen behorende bij een agrarisch bedrijf zoals genoemd in lid 1.11, sub b van deze voorschriften. In artikel 1.11, sub b van de planvoorschriften is aangegeven dat de locatie specifiek is aangewezen voor een grondgebonden veehouderij voor het houden van melk- en ander vee (nagenoeg) geheel op open grond.
Het bouwen van een brede school en het aanleggen van verharding ten behoeve van parkeervoorzieningen en schoolpleinen is niet in lijn met de bestemmingsomschrijving van de bestemming “Agrarisch”;
 - In artikel 3, lid 3.2 van de planvoorschriften is aangegeven dat op de tot “Agrarisch” bestemde gronden uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen



zijnde, niet zijnde terreinafscheidingen, mogen worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 4 m.

De aanvraag voorziet onder andere in het bouwen van een gebouw. Dit is niet toegestaan op grond van dit voorschrift.

- Omdat uw (bouw)plan in strijd is met de voorschriften van het geldende bestemmingsplan "Dorpskernen" en dit bestemmingsplan geen (bruikbare) regels bevat voor het afwijken, wijzigen en uitwerken van de gestelde voorschriften, hebben wij uw aanvraag aangemerkt als een aanvraag voor een BOPA
- In artikel 8.0a van het Bkl is bepaald dat de omgevingsvergunning voor een BOPA alleen wordt verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.
In artikel 8.0b van dit besluit is aangegeven dat op de beoordeling van een aanvraag voor een BOPA de volgende regels van toepassing zijn:
 - de regels van hoofdstuk 5 van het Bkl;
 - de instructieregels in de omgevingsverordening van de provincie (op grond artikel 2.22 Ow);
 - de instructieregels van De Gedeputeerde Staten en de Rijksoverheid (op grond van de artikelen 2.33 en 2.34 Ow).
- Bij de aanvraag is een "goede onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving" (GoFlo) gevoegd. In het door de aanvrager verstrekte document "Onderbouwing BOPA" zijn alle relevante gevolgen van de aangevraagde activiteit voor de fysieke leefomgeving uiteengezet, is onderbouwd dat deze activiteit in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en is aannemelijk gemaakt dat deze activiteit ook uitvoerbaar is.
- Het aangevraagde plan is om advies voorgelegd aan ons team Advies Leefomgeving (hierna: team LO). Dit team adviseert integraal over diverse aspecten van de fysieke leefomgeving op basis van de geldende beleidsregels en de Omgevingsvisie Molenlanden 2040.
Op 9 december 2025 heeft team LO ingestemd met het door de aanvrager verstrekte document "Onderbouwing BOPA" en de bijbehorende onderzoeksrapporten.
- Het aangevraagde plan is om advies voorgelegd aan de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid (hierna: OZHZ). In haar advies van 29 oktober 2025 heeft de OZHZ de onderstaande aspecten als volgt beoordeeld:
 1. Omgevingsveiligheid:
Er kan worden ingestemd met de conclusie van paragraaf 4.1 van het rapport "Onderbouwing BOPA". Er vinden in de directe nabijheid van het plangebied geen relevante omgevingsveiligheid activiteiten plaats.
 2. Luchtkwaliteit:
Het aspect luchtkwaliteit in paragraaf 4.4 van het rapport "Onderbouwing BOPA" is beoordeeld. Dit aspect vormt geen belemmering voor vergunningverlening.
Over het bijgevoegde stikstofdepositieonderzoek wordt opgemerkt dat de rijlijn in AERIUS voor de verkeersbewegingen te kort zijn gemodelleerd. In de regel mag het verkeer slechts enkele procenten toenemen. Met de huidige rijlijn is de toename van de verkeerintensiteit te hoog. Team Lucht heeft een proefberekening uitgevoerd (niet aangeleverd), waaruit blijkt dat een



eventuele aanpassing van de rijlijn geen andere uitkomst oplevert. Aanpassing is daarom niet noodzakelijk. Echter is actualisatie van de AERIUS-rekenbestanden noodzakelijk voor goedkeuring op dit besluit. Bij uitzondering hebben wij een ambtshalve actualisatie uitgevoerd van de rekenbestanden en deze toegevoegd.

3. Geluid:

Het akoestisch onderzoek is volledig en correct opgesteld. Er is geen reden om te twifelen aan de juistheid van de gepresenteerde resultaten en getrokken conclusies.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de standaardwaarde voor gemeentewegen wordt gerespecteerd.

Voor waterschapswegen (De Haarsteeg) wordt de standaardwaarde overschreden met 4 dB. De grenswaarde wordt wel gerespecteerd (70 dB). Om te zorgen dat ook voor De Haarsteeg wordt voldaan aan de standaardwaarde (53 dB), moet het schoolgebouw op minimaal 10 meter uit de perceelsgrens (= 21 meter uit de as van De Haarsteeg) worden geplaatst. Als dit mogelijk is, vormt geluid géén belemmering voor deze planontwikkeling en wordt er zondermeer voldaan aan de normen voor geluid. Als de voorgestelde maatregel op overwegende bezwaren stuit, moet de gemeente dit motiveren en moet zij ook aantonen waarom zij een geluidbelasting van 57 dB aanvaardbaar vindt. Ook zal dan met een aanvullend onderzoek moeten worden aangetoond dat een geluidwering van minimaal 24 dB (57 minus 33 dB) wordt gerealiseerd voor de leslokalen van de school.

Geadviseerd wordt om akkoord te gaan met het akoestisch onderzoek en te overwegen om het schoolgebouw op 10 meter uit de perceelsgrens (zijde De Haarsteeg) te bouwen.

4. Bodem:

Het bodemonderzoek is naar behoren en conform de NEN-richtlijnen uitgevoerd. Op grond van de resultaten vormt de kwaliteit van de bodem geen bezwaar voor het verlenen van de omgevingsvergunning voor een BOPA.

5. Geur:

Er kan worden ingestemd met de conclusie van paragraaf 4.8 van het rapport "Onderbouwing BOPA". De afstanden tot geurveroorzakende activiteiten liggen op een aanzienlijke afstand dat daardoor geen hinder ondervonden kan worden.

6. Ecologie:

De natuuronderzoeken zijn in voldoende mate uitgevoerd en verwerkt in het rapport "Onderbouwing BOPA". Wel adviseren wij dit rapport nog aan te vullen met het onderdeel "Biodiversiteit", voordat men de vergunning verleent. Hieronder lichten wij onze conclusie toe.

Natuurbescherming

Uit de quickscan en aanvullend onderzoek volgt dat er geen beschermde soorten worden verwacht waarvoor een natuurvergunning nodig is. Ook worden geen direct negatieve effecten verwacht op Natura 2000-gebieden.

Hier stemmen wij mee in. Wel dient men tijdens de werkzaamheden zorgplichtmaatregelen te treffen om de natuur voldoende te beschermen.

Deze maatregelen dienen te worden vastgelegd in een ecologisch werkprotocol. Dit is goed overgenomen in het rapport "Onderbouwing BOPA".



Biodiversiteit

In de Zuid-Hollandse omgevingsverordening zijn instructieregels opgenomen ter bevordering van de biodiversiteit bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen (artikel 7.45ca). In het door de aanvrager verstrekte rapport "Onderbouwing BOPA" ontbreekt informatie over dit onderwerp. Wij adviseren om dit alsnog te voegen en daarbij in te gaan op de mogelijkheden voor het toepassen van natuurinclusieve maatregelen in de bebouwing, aanleggen van natuurvriendelijke oevers, het planten van inheems groen en het toepassen van ecologisch beheer. Ook kan de inrichting van het gebied mogelijk aansluiten op de gemeentelijke groenblauwe structuren en zo een bijdrage leveren aan een robuuster natuurnetwerk.

7. MER (MilieuEffectRapportage):

Er kan worden ingestemd met de conclusie van paragraaf 4.18 van de "Onderbouwing BOPA". Er zullen geen negatieve gevolgen optreden door deze ontwikkeling. Het doorlopen van een m.e.r.-procedure is niet noodzakelijk.

- Naar aanleiding van het advies van de OZHZ van 29 oktober 2025 merken wij het volgende op:
 - Op 10 november 2025 en op 8 december 2025 hebben wij van de aanvrager een aangepast rapport "Onderbouwing BOPA" ontvangen. In paragraaf 4.13 van dit rapport is nadere informatie opgenomen over het aspect "Biodiversiteit". Hiermee is tegemoetgekomen aan het advies van de OZHZ over dit aspect van de fysieke leefomgeving.
 - Uit opmeten van de bij de aanvraag gevoegde situatietekening van de nieuwe situatie blijkt dat het aangevraagde schoolgebouw ongeveer 22,10m uit de oostelijke perceelgrens (= ongeveer 32,80m uit de as van De Haarsteeg) wordt gebouwd. Hierdoor zal voor De Haarsteeg worden voldaan aan de standaardwaarde (53 dB). Hiermee is tegemoetgekomen aan het advies van de OZHZ over het aspect "geluid".
- Wij hebben advies gevraagd aan de Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid (hierna: VZHZ) over de omgevingsveiligheid van het aangevraagde plan. In haar advies van 15 oktober 2025 schrijft de VZHZ dat zij geen risico's zien voor de omgevingsveiligheid. Zij merkt op dat het plangebied niet ligt binnen het brand-, explosie en gifwolkaandachtsgebieden van risicovolle bedrijven in Moerdijk, Rotterdam en Dordrecht, waterwegen en spoorwegen.
- Het aangevraagde plan is om advies voorgelegd aan het Waterschap Rivierenland. In haar advies van 4 november 2025 schrijft deze waterbeheerder dat bij het uitvoeren van het aangevraagde plan diverse werkzaamheden zullen worden uitgevoerd, waarvoor een ook een omgevingsvergunning voor een wateractiviteit van het waterschap is vereist. Waterschap Rivierenland adviseert om hierover een aandachtspunt op te nemen in de omgevingsvergunning.
- Er zijn geen privaatrechtelijke belemmeringen.
- Gelet op bovenstaande overwegingen, waaronder de adviezen van team LO, de OZHZ, de VZHZ en Waterschap Rivierenland kan worden geconcludeerd dat er voor de aangevraagde BOPA sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.
- Er zijn geen gronden om de omgevingsvergunning niet te verlenen.



Conclusie:

De gevraagde vergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit bouwen kan worden verleend, mits aan de voorschriften in deze beschikking wordt voldaan.



Voorschriften

Specifieke voorwaarden

Omgevingsplanactiviteit bouwen

- Het plan moet worden uitgevoerd overeenkomstig de in dit besluit genoemde bijlagen.
- Het gebruik voor maatschappelijke doeleinden niet eerder mag aanvangen dan dat de verkeersmaatregelen (bijlage 15) zijn uitgevoerd.

Aandachtspunten

Algemeen

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met het vakteam Veiligheid & Handhaving via emailadres bouwtoezicht@jouwgemeente.nl

Bij correspondentie over dit besluit en bij het indienen van (vervolg)bescheiden graag het zaaknummer vermelden.

Informatieplicht

De onderstaande kennisgevingen moeten aan het vakteam Veiligheid & Handhaving worden doorgegeven, liefst per e-mail aan bouwtoezicht@jouwgemeente.nl:

- verandering van het adres van degene onder wiens leiding het werk wordt uitgevoerd;
- wijziging van de bouwactiviteit, mogelijk is een aanpassing van de vergunning nodig;
- de aanvang van de werkzaamheden, tenminste 2 werkdagen tevoren;
- het gereed zijn voor ingebruikgeving of ingebruikneming van het bouwwerk of een gedeelte daarvan.

Aandachtspunten vanuit adviseurs

- De VZHZ adviseert het volgende:
 1. Voor de bereikbaarheid en de bluswatervoorzieningen binnen het plangebied moet een plan voldoen aan de Handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid 2019 (Brandweer Nederland, 2020). Dit is nodig om voor de beheersbaarheid door hulpverleners en zelfredzaamheid van aanwezige mensen in gebouwen of op de locaties.
 2. Team 'Veilig bouwen en gebruiken' binnen de VRZHZ wil graag vroeg in het ontwerpproces (SO/VO-fase) betrokken zijn bij de uitwerking van de plannen met een hoger risico.
 3. De VRZHZ adviseert om uitschakelbare mechanische ventilatie in gebouwen en woningen te maken. Zorg ervoor dat deze ventilatie makkelijk en snel met de hand uit te schakelen is bij een naburige brand of ongeluk met gevaarlijke stoffen. Hiermee bescherm je de gezondheid en veiligheid van toekomstige bewoners en gebruikers. Dit volgt uit Artikel 4.124, lid 4 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).



Veiligheid en milieu

Het terrein waarop wordt gebouwd moet door een doeltreffende afscheiding van de weg en van het aangrenzende open erf of terrein zijn afgescheiden.

Afvalwater van bouwketen en bouwtoiletten mag slechts worden geloosd op de gemeentelijke riolering of worden opgevangen en afgevoerd (mobiele toiletunits).

U bent verantwoordelijk voor de constructieve veiligheid van de constructie of eventueel andere constructies in verband met de extra toename van belasting.

Klimaatadaptieve maatregelen

Aandachtspunten voor klimaatadaptieve maatregelen

Wij wijzen u op de mogelijkheid om binnen uw project klimaatadaptieve maatregelen te nemen zoals de toepassing van een groen of blauw dak en/of een regenton plaatsen. Het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) laat zien hoe uw gemeente inspeelt op een veranderend klimaat om wateroverlast tegen te gaan. Heef u vragen hierover, dan kunt u contact opnemen met het waterloket: water@jouwgemeente.nl. Informatie over het rioleringsplan vindt u via een link op de website: [Gemeentelijk rioleringsplan | Gemeente Molenlanden](#)

Waterschap

Als u een activiteit uitvoert in de buurt van water of een dijk gelden er aanvullende regels van het waterschap. Voor meer informatie hierover kunt u contact opnemen met het waterschap. Zie voor al uw vragen voor het waterschap in uw regio:

www.waterschappen.nl/mijn-waterschap.

Bij het toepassen van verhardingen voor de bouw van bouwwerken of parkeerplaatsen is er mogelijk een watervergunning nodig vanwege de verplichting tot een watercompensatie-activiteit.

Het bemalen van bouwputten, leidingsleuven en andere tijdelijke ontgravingen ten behoeve van bouwwerkzaamheden mag niet leiden tot een zodanige wijziging van de grondwaterstand dat gevaar kan ontstaan voor de veiligheid van belendingen. Bij het uitvoeren van deze werkzaamheden dient u te allen tijde contact op te nemen met het waterschap in uw regio.

Bescherming dier- en plantsoorten

Wij wijzen u erop dat activiteiten die invloed hebben op de fysieke leefomgeving een negatieve invloed kunnen hebben op beschermde dieren en/of planten. Op grond van de Omgevingswet geldt een algemene zorgplicht en een specifieke zorgplicht voor de habitat van beschermde vogels en zoogdieren. De kans is aanwezig dat er beschermde soorten aanwezig zijn op de locatie waarop u de werkzaamheden wilt uitvoeren.

Om te bepalen of er beschermde dieren en/of planten voorkomen op of nabij uw locatie, adviseren wij u een deskundige in te schakelen. Meer informatie kunt u vinden op de website van de Omgevingsdienst; link: [Het beschermen van de natuur | omgevingsdienst | OZHZ](#)

Activiteit flora en fauna

Uit onderzoek van deze deskundige kan blijken dat er eveneens een aanvraag voor de activiteit 'Flora en fauna' noodzakelijk is. De Omgevingswet geeft regels over flora- en fauna-activiteiten om soorten te beschermen. Het kan dus zijn dat u deze



activiteit nog moet aanvragen, Meer informatie vindt u hier: [Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit | Informatiepunt Leefomgeving \(iplo.nl\)](#)

Het broedseizoen loopt globaal van 15 maart tot 15 augustus.

Voor vleermuizen is de beschermde verblijfsperiode van maart tot en met oktober. Voordat u met de werkzaamheden begint moet u er dus zeker van zijn welke beschermde planten of dieren in het gebied waar de werkzaamheden broeden of voorkomen en de instructies van de Omgevingsdienst opvolgen.

Bodem

Grond die tijdens de bouwwerkzaamheden vrijkomt kan op de locatie worden hergebruikt. Maar indien grond wordt afgevoerd dient met rekening te houden met de vigerende wetgeving. Bij hergebruik van de grond elders dienen de eisen in acht te worden genomen, zoals gesteld binnen het Besluit bodemkwaliteit, de bodembeheernota regio Zuid-Holland Zuid en de "Herziene handreiking toepassing van PFOA houdende grond regio Zuid-Holland Zuid". Het landelijke beleid ten aanzien van PFAS is weergegeven in het "Handelingskader PFAS-houdende grond en baggerspecie" van december 2023.

Archeologie

Mochten er tijdens de graafwerkzaamheden onverwachts archeologische resten worden aangetroffen, dan geldt hiervoor een meldplicht cf. art. 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet. Deze melding dient z.s.m. plaats te vinden bij gemeente Molenlanden via e-mail: Ronald.vanoosterbos@jouwgemeente.nl en info@hamaland-advies.nl indien een archeologische vondst wordt gedaan tijdens de werkzaamheden.

Riolering

Alvorens tot het aansluiten van de riolering wordt overgegaan, moet contact met de afdeling Buitenruimte van de gemeente Molenlanden worden opgenomen.

De riolering moet worden uitgevoerd in een gescheiden stelsel. Informatie vindt u op de website van de gemeente Molenlanden water@jouwgemeente.nl

KLIC-melding

Het is verstandig om uw bouwplan in een vroeg stadium te bespreken met kabel-, leiding- en grondbeheerders. U kunt hierover contact opnemen met het Kadaster, KLIC (WION).

Geluidhinder

Op grond van de artikelen 7.17 en 7.39 van het Bbl is het niet toegestaan om geluidhinder te veroorzaken. Praktisch gezien betekent dit dat het werken buiten de periode maandag tot en met zaterdag van 7.00 tot 19.00 uur veelal niet zal zijn toegestaan. Wanneer buiten de genoemde periode geluidhinder veroorzakende werkzaamheden moeten worden verricht, dient hiervoor bij het college van burgemeester en wethouders een maatwerkvoorschrift (voorheen: "onthefing") conform artikel 7.23 van het Bbl te worden aangevraagd.

Gemeentegrond

Wij wijzen u er nadrukkelijk op dat het volgens de bepalingen van de Algemene plaatselijke verordening van de gemeente verboden is trottoir, rijwegen, plantsoenen of andere gemeentelijke terreinen te gebruiken of te doen gebruiken



voor bijvoorbeeld het bereiden van specie of het opslaan van bouwmaterialen, bouwketen en dergelijke.

Voor het plaatsen van een steiger, keet, container of iets dergelijks op de openbare weg of in het plantsoen is mogelijk een afzonderlijke toestemming nodig.

Nader overleg moet plaatsvinden over:

- de plaats van de bouwkransen/liften;
- de plaats van de bouwketen;
- de plaats van het laden, lossen en opslag materiaal;
- de plaats van de afvalcontainers.

Intrekken omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning kan geheel of gedeeltelijk worden ingetrokken wanneer er gedurende drie jaar geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de omgevingsvergunning. In het geval van bouwen, aanleggen of slopen is deze termijn gesteld op 1 jaar (artikel 5.40 Omgevingswet) de in de omgevingsvergunning gestelde termijn. Voorafgaand aan een eventuele intrekking zal altijd uw zienswijze worden gevraagd. U of andere belanghebbenden kunnen een verzoek indienen om de omgevingsvergunning in te trekken.

Rechten van derden

Ondanks deze verleende omgevingsvergunning blijven de rechten van derden op basis van het Burgerlijk Wetboek onverminderd van kracht. Voor de start van de uitvoering van de omgevingsvergunning heeft u in sommige gevallen ook een voorafgaande toestemming van de eigenaar/vererfpachter/verhuurder nodig. De eigenaar/vererfpachter/verhuurder kan voorwaarden stellen. U dient dus rekening te houden met eigendomsrechten, wettelijke regelingen of afspraken in de privaatrechtelijke sfeer. Ook komt het veroorzaken van onrechtmatige hinder door bouwen met een rechtsgeldige vergunning voor uw risico. Wij adviseren u om uw bouwplan te bespreken met belanghebbenden zoals burens, eigenaren enz. Ook de gemeente is in bepaalde gevallen belanghebbende. U heeft als houder van de vergunning zelf de plicht om na te gaan wie in dit geval belanghebbenden zijn.

Rechthebbende

Wanneer de omgevingsvergunning voor een ander gaat gelden meldt de vergunninghouder dat ten minste 1 maand van tevoren aan vakteam Omgevingsvergunning. De melding dient te bestaan uit:

- naam en adres vergunninghouder;
- het zaaknummer van de betreffende omgevingsvergunning;
- naam, adres en het telefoonnummer van degene voor wie de omgevingsvergunning zal gaan gelden;
- een contactpersoon van degene voor wie de omgevingsvergunning zal gaan gelden;
- het beoogde tijdstip dat de omgevingsvergunning zal gaan gelden voor de andere persoon.

Bezwaar en beroep

Wij wijzen u op het risico dat u loopt bij het starten van uw vergunde activiteit gedurende de bezwaar- of beroepstermijn. De uiterste consequentie van ingesteld



bezwaar of beroep kan zijn dat de omgevingsvergunning wordt vernietigd. Wij adviseren u vooraf met degenen te overleggen van wie bezwaren verwacht worden en/of te overleggen met de behandelend ambtenaar. Wanneer er door de rechtbank een verzoek om een voorlopige voorziening wordt toegekend, heeft u geen keuze en mag u (gedeeltelijk) geen werkzaamheden uitvoeren.

Documenten

Bij de omgevingsvergunning met zaaknummer OMG-2025-1528 horen de onderstaande documenten. Deze documenten maken onderdeel uit van dit besluit:

1. Aanvraaggegevens DSO, ingekomen op 19-09-2025;
2. Document: samenvatting_2025091901336_002.pdf
(betreft: aanvraagformulier publiceerbaar d.d. 08-12-2025);
3. Document: G24055B001_SITUATIE BESTAAND_250516.pdf
(betreft: situatie bestaand d.d. 16-05-2025);
4. Document: G24055V001_SITUATIE NIEUW_250516.pdf
(betreft: situatie nieuw d.d. 16-05-2025);
5. Document: G24055V900_ONTWERPBOEK VO_250516.pdf
(betreft: ontwerpboek d.d. 16-05-2025);
6. Document: 251208 Onderbouwing bopa Brede school (8-12-2025).pdf
(betreft onderbouwing BOPA d.d. 08-12-2025);
7. Document: bijlage 2 - Ruimtelijk en functioneel Programma van Eisen.pdf
(betreft: ruimtelijk en functioneel Programma van Eisen d.d. 24-10-2025);
8. Document: bijlage 10 - Verkeersonderzoek.pdf
(Betreft: rapport verkeersonderzoek Molenbuurt d.d. 22-04-2022);
9. Document: bijlage 11 - Uitwerking verkeersmaatregelen.pdf
(betreft: rapport uitwerking verkeersmaatregelen d.d. 15-06-2023);
10. Document: bijlage 12 - Aanvulling verkeersonderzoek.pdf
(Betreft: rapport verkeerskundige onderbouwing d.d. 08-09-2025);
11. Document: bijlage 13 - Erratum aanvullend onderzoek.pdf
(Erratum rapport verkeerskundige onderbouwing d.d. 30-09-2025);
12. Document: bijlage 4 - Akoestisch onderzoek verkeerslawaaai.pdf
(Betreft: rapport akoestisch onderzoek geluid door wegen d.d. 06-05-2025);
13. Document: bijlage 3 - De watertoets.pdf
(Betreft: de watertoets d.d. 23-05-2025);
14. Document: bijlage 5 - Verkennend (water)bodemonderzoek.pdf
(Betreft: verkennend (water)bodemonderzoek d.d. 08-12-2021);
15. Document: bijlage 6 - Verkennend archeologisch onderzoek.pdf
(Betreft: rapport archeologisch vooronderzoek en inventariserend veldonderzoek d.d. 23-11-2021);
16. Document: bijlage 7 - Quickscan flora & fauna.pdf
(Betreft: rapport quickscan flora & fauna d.d. 21-01-2022);
17. Document: bijlage 8 - Soortgericht onderzoek flora & fauna.pdf
(Betreft: rapport soortenonderzoek flora & fauna d.d. 25-11-2022);
18. Document: bijlage 9 - Stikstofdepositieberekening.pdf
(Betreft: stikstofdepositieberekening 27-05-2025);
19. Document: AERIUS_projectberekening_20251021171312_RSmVxzG8TobL_Gebruikersfase.pdf
(Betreft: AERIUS-berekening gebruikersfase rekenjaar 2028 d.d. 21-10-2025);
20. Document: AERIUS_projectberekening_20251021172153_RPch6wmNRftQ_Realisatiefase2026.pdf
(Betreft: AERIUS-berekening realisatiefase rekenjaar 2026 d.d. 21-10-2025);



21. Document: bijlage 9.3 - Realisatiefase 2027.pdf
(Betreft: AERIUS-berekening realisatiefase rekenjaar 2027 d.d. 27-05-2025);
22. Document: bijlage 9.4 - Inzet materieel realisatiefase.pdf
(Betreft: overzicht inzet materieel realisatiefase d.d. 19-09-2025);
23. Document: bijlage 14 - Parkeerdruk onderzoek nachtperiode.pdf
(Betreft: parkeerdrukonderzoek nachtperiode d.d. 16-10-2025);
24. Document: G24055_Brede school Groot-Ammers_Bewonerspanel
#3_251127.pdf
(Betreft: rapport bewonerspanel d.d. 27-11-2025);
25. Document: bijlage 1 - Verkenning onderwijshuisvesting Groot-Ammers.pdf
(Betreft: rapport verkenning onderwijshuisvesting Groot-Ammers d.d.
03-2025).
26. Document: bijlage 15 - totaaloverzicht verkeersmaatregelen BOPA d.d. 10-03-
2026
27. Document: bijlage 16 – Nota van zienswijzen d.d 10-03-2026

