

Raadsvoorstel

Onderwerp	:	Adviesrecht BOPA Brede School Groot-Ammers
Zaaknummer	:	1270671
Datum raadsvergadering	:	21 april 2026
Portefeuillehouder	:	Wethouder Arco Bikker
Publicatieniveau	:	Openbaar
Behandelend ambtenaar	:	Maarten Schuur, Adrie Akkerman

Gevraagd Besluit

De gemeenteraad van Molenlanden besluit:

1. Op grond van artikel 16.15a, lid b, sub 1 van de Omgevingswet een positief advies te geven inzake de aanvraag omgevingsvergunning voor de realisatie van een brede school aan de Standerdmolen/Peilmolen te Groot-Ammers.

Inleiding

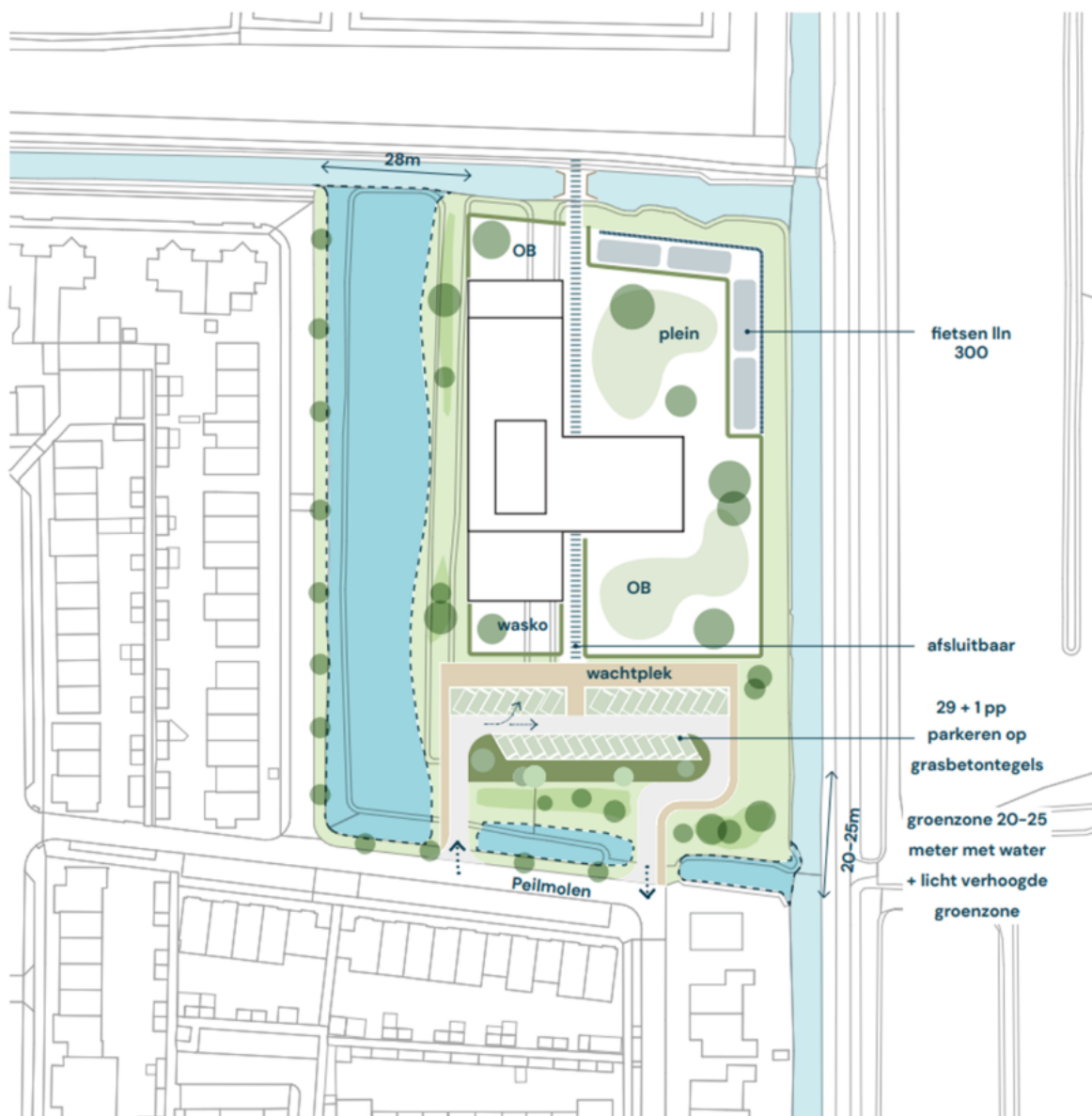
Op 19 september 2025 is een aanvraag ingediend voor een BOPA met zaaknummer OMG-2025-1528 ten behoeve van het realiseren van huisvesting voor 3 scholen en kinderopvang aan de Peilmolen en Standerdmolen te Groot-Ammers.

De gemeente Molenlanden is hier zowel initiatiefnemer als bevoegd gezag. De betreffende locatie is geen onderdeel van het IHP, maar loopt daarop voor.

In 2020 en 2021 heeft een onderzoek plaats gevonden naar de meest geschikte locaties. De gemeenteraad heeft in april 2021 het besluit genomen om de locatie in de Molenbuurt als meest geschikte locatie aan te wijzen.

Het plan is in strijd met het geldende bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Dorpskernen' Het plangebied betreft de bestemming 'Agrarisch'. Het plan betreft de realisatie van maatschappelijk vastgoed van 2.000 m² ten behoeve van 3 scholen en kinderopvang, bergingen, water, parkeervoorzieningen en terrein inrichting. Het plan is in strijd met de huidige bestemming. Er is een buitenplanse afwijking van het omgevingsplan nodig om het plan mogelijk te maken, oftewel: een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA).

Voor deze procedure is het adviesrecht van de gemeenteraad van toepassing conform de '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' (besloten op 1 juni 2021). Het betreft de realisatie van maatschappelijke voorzieningen van meer dan 1500m² binnen Bestaand Stads- en Dorpsgebied (BSD). Uit artikel 2 lid a van het voorgenoemde besluit volgt dat de aanvraag een aangewezen geval betreft waarvoor advies van de gemeenteraad nodig is.



Afbeelding 1: Nieuwe situatie, DO





Afbeelding 2: Impressie aanzicht vanaf de Haarsteeg, DO

Dit voorstel heeft betrekking op de controlerende rol van de raad.

Eerdere besluiten

- Omgevingsplan Molenlanden (tijdelijke deel). Ter plaatste geldt Bestemmingsplan Dorpskernen (vastgesteld 2014), bestemming 'Agrarisch', dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 8'.
- Op 20 april 2021 heeft de raad besloten op de Verkenning onderwijshuisvesting Groot-Ammers.
- Op 25 oktober 2024 hebben de deelnemende partijen de SOK ondertekend. Binnen deze SOK zijn concrete afspraken gemaakt over de toekomstige eigendomssituatie, de rolverdelingen, het toekomstig beheer, de verhuurconstructie, etc.
- Op 10 december 2024 heeft de gemeenteraad het investeringskrediet beschikbaar gesteld.
- Op 31 oktober 2025 is het definitief ontwerp door de stuurgroep vastgesteld.
- Op 25 december 2025 heeft het college besloten de ontwerpvergunning en bijbehorende stukken ter inzage te leggen voor zienswijzen.
- Raadsinformatiebrief 25 december 2025.



Afbeelding 3 : Uitsnede planlocatie vigerende Omgevingsplan

Beoogd effect

- Programma 1 Wonen, Ruimtelijke ordening en Bereikbaarheid – Goede en passende onderwijshuisvesting voor het basisonderwijs, waarin het fijn is om te leren en te werken.
- Het realiseren van nieuw maatschappelijk vastgoed voor educatie en kinderopvang.

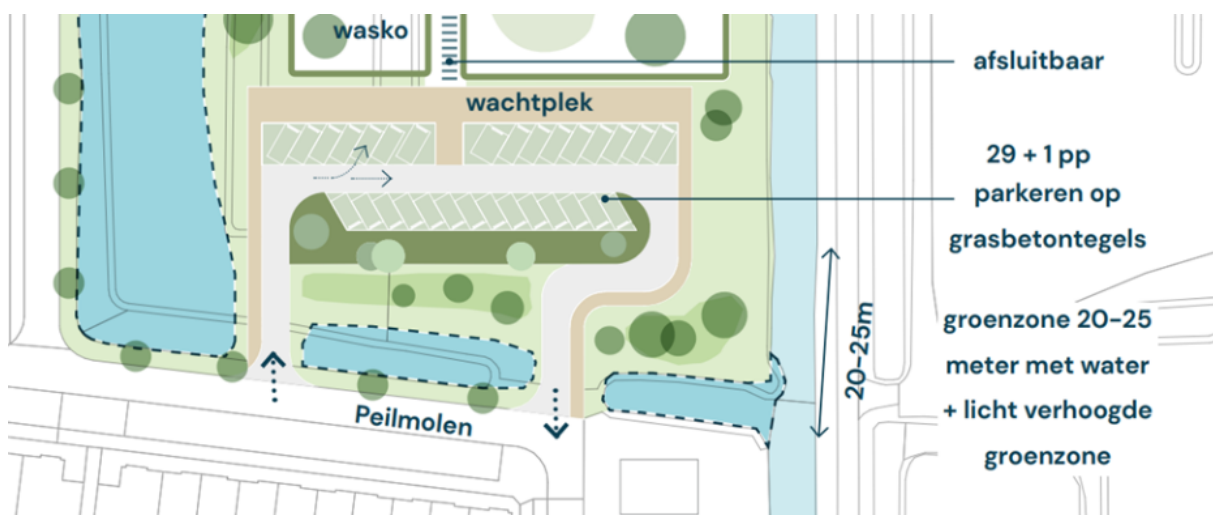
Argumenten

1.1 De nieuwbouw van de onderwijshuisvesting is een wenselijke ontwikkeling

Realisatie van een brede school is passend bij de Omgevingsvisie en Toekomstvisie. Door de bundeling van scholen en kinderopvang zijn er schaalvoordelen. Een positief effect is dat er op 3 plaatsen in Groot-Ammers vertreklocaties ontstaan die beschikbaar komen voor andere functies en activiteiten.

1.2 Het plan voorziet in voldoende parkeergelegenheid

Volgens de berekening voorziet het plan in voldoende parkeergelegenheid conform de 'Nota Parkeernormen Molenlanden 2020'. Om dit te onderbouwen zijn er diverse onderzoeken uitgevoerd door Antea en Mobycon en hebben er parkeertellingen plaatsgevonden. Deze zijn opgenomen in de bijlagen bij de ruimtelijke onderbouwing. Op basis van de feitelijke parkeerdruk en de beschikbare capaciteit in de wijk worden er 30 parkeerplaatsen nieuw aangelegd bij de school.



Afbeelding 4 : Parkeeroplossing school

1.3 Het plan voorziet in aanvullende maatregelen op het gebied van verkeersveiligheid en bereikbaarheid.

Om de wijziging in verkeerstromen in goede banen te leiden zijn een aantal aanpassingen nodig aan het openbaar gebied in de nabije omgeving. Deze aanpassingen zijn reeds planologisch mogelijk of worden met een verkeersbesluit geregeld. Daarom zijn deze aanpassingen geen onderdeel van de planologische procedure voor de school. Omdat er nog besluitvorming over volgt, is dit geborgd als voorwaarde in de vergunning.

Hiertoe is de relatie met het raadsvoorstel voor de aanvraag van uitvoeringskrediet voor verkeersmaatregelen van belang. Dit plan wordt technisch uitgewerkt en hiervan wordt een kostenraming gemaakt. Deze kostenraming dient als basis voor de kredietaanvraag voor de verkeersmaatregelen, conform het raadsbesluit 'Investeringskrediet Brede School Groot-Ammers' van 10 december 2024. Wij verwachten dit voorstel in Q2 2026 aan u ter besluitvorming te kunnen voorleggen.

1.4 Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties – een vereiste bij een BOPA, op grond van artikel 8.0a, lid 2 Besluit kwaliteit leefomgeving. Dit blijkt uit de ruimtelijke onderbouwing (bijlage 2).

Daarbij is sprake van een goed woon- en leefklimaat, zowel in de school als in de omgeving.

1.5 Er is geparticipeerd met de omgeving

Voor dit plan is participatie verplicht op grond van categorie 2 van *Lijst met gevallen waarbij participatie verplicht is voorafgaand aan het indienen van een vergunningsaanvraag, als bedoeld in artikel 16.55, lid 7 Omgevingswet, gemeente Molenlanden 2025*.

Voor dit project is participatie volgens het 'Participatiebeleid Molenlanden – Laat je stem horen!' ingezet met als doel om omwonenden en belanghebbenden vroegtijdig te informeren, hun kennis en aandachtspunten op te halen en deze – waar mogelijk – te betrekken bij het ontwerp van de school en de uitwerking van de verkeersmaatregelen.

De participatieniveaus die zijn ingezet zijn: 'meeweten' en 'meedenken'. Dit is uitgewerkt in paragraaf 5.2 van de ruimtelijke onderbouwing (bijlage 2). Aan de verplichte participatie wordt voldaan.

1.6 De zienswijzen op de ontwerpvergunning zijn beantwoord en ambtshalve wijzigingen zijn verwerkt

Op 5 januari 2026 is de ontwerpvergunning gepubliceerd. Er zijn 3 zienswijzen ingediend. Deze hebben veelal betrekking op de gevolgen voor de woonomgeving, de verkeersmaatregelen. In paragraaf 5.2.3. van de ruimtelijke onderbouwing is de verwerking hiervan opgenomen als Nota van Zienswijzen. De zienswijzen hebben geleid tot enkele aanpassingen en wijzigingen maar niet tot een aanpassing van het besluit.

Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen:

- Een voorwaarde in de vergunning waarbij de aanleg van de verkeersmaatregelen verplicht gesteld wordt, voor gebruik van het gebouw. Dit geeft de benodigde rechtszekerheid aan omwonenden.
- Een aanvulling in de paragraaf Participatie in de ruimtelijke onderbouwing, waarin verwezen wordt naar het Participatiebeleid Molenlanden (vastgesteld 20 april 2021).
- Bijlage 11 in de juiste, definitieve versie opnemen.

De ambtshalve wijzigingen zijn :

- Het toevoegen van de meest recente inrichtingstekening terrein inclusief de buitenbergingen.
- Een extra bijlage met alle verkeersmaatregelen op één tekening. Daarbij gaat het om de locatie en type maatregel, ten behoeve van het totaaloverzicht. Details zijn nog nader te ontwerpen.

1.7 Onderbouwing van het toepassen van de uitgebreide procedure

Artikel 16.65 Ow Lid 4 biedt de mogelijkheid voor het bevoegd gezag om afdeling 3.4 Awb toe te passen op de voorbereiding van de beslissing op de aanvraag om een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Die mogelijkheid is beperkt tot activiteiten die voldoen aan de criteria onder a en b.

a. Aanzienlijke gevolgen (onder a)

Het moet gaan om activiteiten die aanzienlijke gevolgen hebben of kunnen hebben op de fysieke leefomgeving.

b. Bedenkingen (onder b)

Daarnaast moet het gaan om activiteiten waartegen naar verwachting verschillende belanghebbenden bedenkingen hebben. De aard en omvang van de activiteiten waar het hier om gaat, brengt mee dat het veelal zal gaan om een grotere groep belanghebbenden.

Het college heeft overwogen dat omwonenden aanzienlijke gevolgen kunnen ervaren. De feitelijke situatie in de wijk veranderd ten opzichte van de huidige staat. De feitelijke handelingen van voorbelasting, bouw en aanleg worden niet als aanzienlijke gevolgen gezien, de toename van verkeer en een andere beleving van de woonomgeving zijn dat wel. Om zorgvuldigheid te betrachten is daarom dit criteria meegenomen.

In het voortraject was bekend dat er bedenkingen waren bij verschillende belanghebbenden uit de buurt. Daarom is ook aan dit criteria voldaan waarmee de uitgebreide procedure passend is.

Kantttekeningen

1.1 Er is risico op beroep bij de Raad van State, met name op het gebied van verkeer



Door de komst van bestemmingsverkeer naar en van de school in de bestaande wijk, zijn de bewoners bang voor een toename van verkeer en overlast daarvan. Dit is in het participatietraject zoveel mogelijk ondervangen, maar kan niet bij iedereen geheel worden weggenomen. Er is voldoende draagvlak, maar dit is niet uitputtend. Dit leidt tot een risico op beroepprocedures na de vaststelling. Maar zoals in 1.2 en 1.3 is aangegeven is het verkeerskundige gedeelte in de onderbouwing uitvoerig en extra onderbouwd.

De kans dat er beroep wordt ingesteld blijft altijd bestaan. Bij beroep zal het plan aanzienlijk vertragen en leiden tot kostenverhoging. Een procedure bij de Raad van State kan oplopen tot ca. 3 jaar. Gedurende die periode stijgen de bouwkosten en zijn er mogelijk proceskosten. Er is binnen het project geen rekening gehouden met deze kostenverhoging.

1.2 Er is risico op nadeelcompensatie

Omdat de gemeente deze huisvesting voor eigen rekening en risico ontwikkeld is zijn de kosten van nadeelcompensatie (voorheen planschade) voor rekening van de gemeente.

Extra uitleg bij de kosten

De kosten voor het doorlopen van de ruimtelijke procedure worden conform de legesverordening in rekening gebracht op het project.

De uitvoeringskosten voor de aanleg van de verkeersmaatregelen verwachten we voor de zomer ter besluitvorming aan te bieden.

Communicatie

Bij verlening van de omgevingsvergunning wordt deze conform de wettelijke voorschriften bekendgemaakt en gepubliceerd. Met de verlening wordt ook de nota zienswijzen gepubliceerd.

Daarnaast zal er met het bewonerspanel doorlopend gecommuniceerd worden.

Vervolgstappen

Adviesrecht gemeenteraad

De gemeenteraad is in dit geval aangewezen als adviseur, en brengt een bindend advies uit over een definitieve aanvraag omgevingsvergunning, waarmee de gemeenteraad zijn controlerende rol kan uitvoeren.

Het adviesrecht heeft betrekking op het ruimtelijk deel. De vergunning voor bouwactiviteiten en de technische toetsing valt onder de uitvoering door het college.

College

Na het bindende advies van de gemeenteraad neemt het college een besluit over de verlening van de bopa (vergunning) met inachtneming van het bindend advies van uw raad. Het college heeft daarbij nog afwegingsruimte over de uitvoering. Het besluit wordt vervolgens gepubliceerd. Daarna start de beroepstermijn van 6 weken.

Voor de zomer wordt het uitvoeringskrediet voor de verkeersmaatregelen aangevraagd. Tijdens de gunning- en bouwfase worden de verkeersbesluiten ter besluitvorming aangeboden.



Bijlagen:

Bijlage 1 – Omgevingsvergunning

Bijlage 2 – Ruimtelijke Onderbouwing BOPA Brede School

Bijlage 3 – Bijlagen bij de onderbouwing deel 1

Bijlage 4 – Bijlagen bij de onderbouwing deel 2

Bijlage 5 – Bijlagen bij de onderbouwing deel 3



Raadsbesluit

Onderwerp : **Adviesrecht BOPA Brede School**
Zaaknummer : 1270671
Portefeuillehouder : Wethouder Arco Bikker

De raad van de gemeente Molenlanden:

Gelet op het bijbehorende raadsvoorstel;

Besluit:

1. Op grond van artikel 16.15a, lid b, sub 1 van de Omgevingswet een positief advies te geven inzake de aanvraag omgevingsvergunning voor de realisatie van een brede school aan de Standerdmolen/Peilmolen te Groot-Ammers.

Aldus besloten tijdens de openbare raadsvergadering van de gemeente Molenlanden, gehouden op 21 april 2026.

de griffier,

de voorzitter,

Marjolein Teunissen

Theo Segers

