

Raadsvoorstel

Onderwerp	:	Adviesrecht omgevingsvergunning Amaliastraat te Groot-Ammers
Zaaknummer	:	1266394
Datum raadsvergadering	:	21 april 2026
Portefeuillehouder	:	Wethouder Arco Bikker
Publicatieniveau	:	Openbaar
Behandelend ambtenaar	:	Otto Lundberg

Gevraagd Besluit

De gemeenteraad van Molenlanden besluit:

1. Op grond van artikel 16.15a, lid d, sub 1 van de Omgevingswet een positief advies te geven inzake de aanvraag omgevingsvergunning voor de realisatie van 50 woningen en 26 zorgwoningen, aan de Amaliastraat te Groot-Ammers.

Inleiding

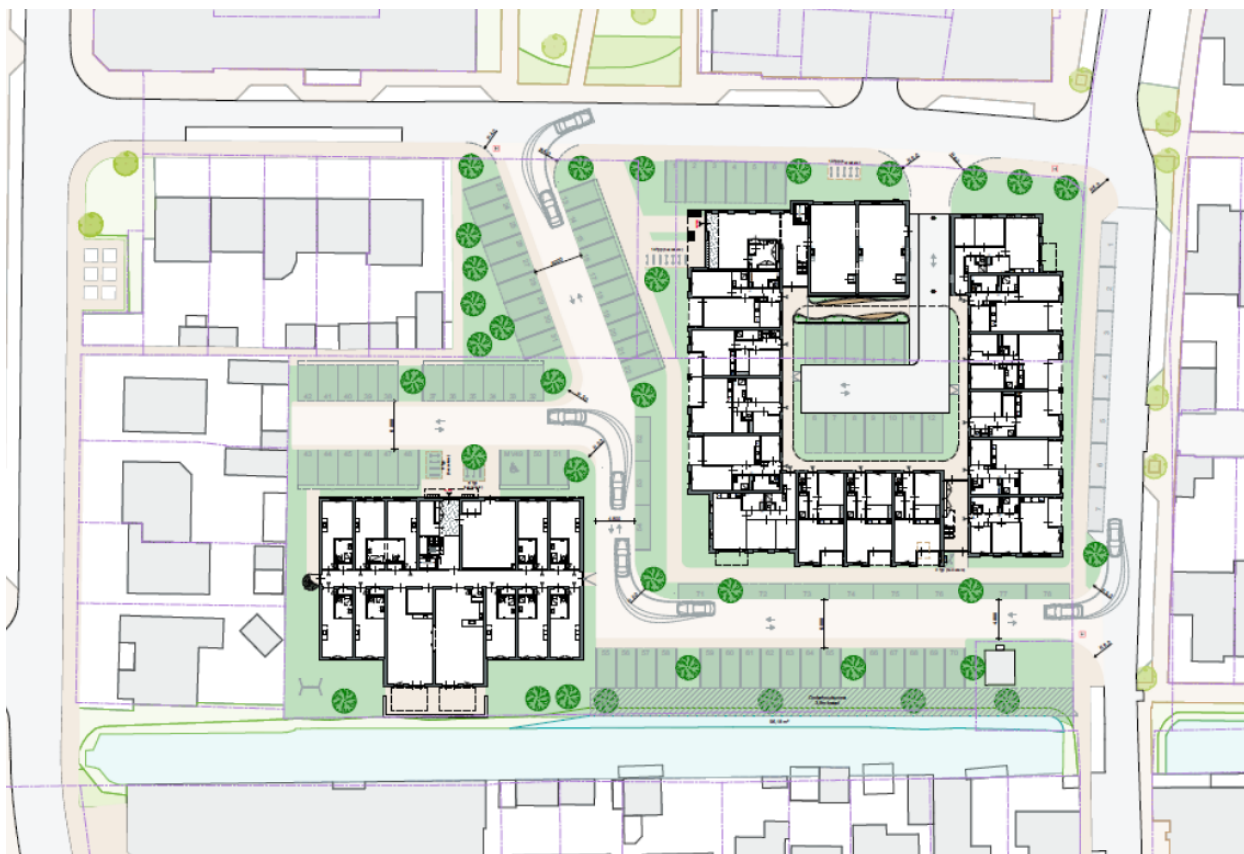
Op 15 december 2025 is een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor de realisatie van 50 sociale huurwoningen en 26 woningen voor personen met een zorgbehoefte, aan de Amaliastraat te Groot-Ammers. De Amaliastraat is een nieuwe straat die wordt aangelegd tussen Bernhardstraat 5 en Irenestraat 4. Voor nadere toelichting inzake de locatie wordt verwezen naar bijlage 2, en het naamgevingsbesluit met zaaknummer 1261914. Het initiatief betreft een verdichting binnen de kern van Groot-Ammers.



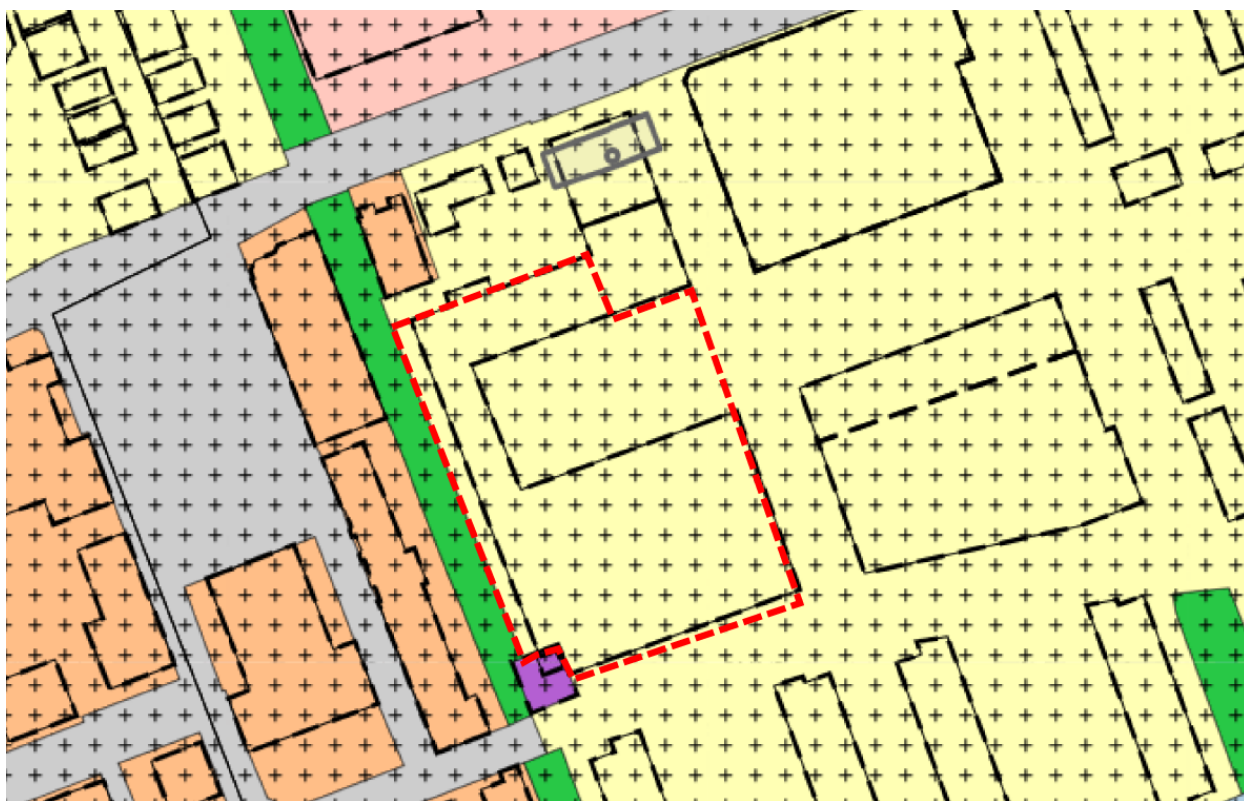
Afbeelding 1. Impressie van de voorgestelde ontwikkeling. Het grote woonblok bestaat uit appartementen, en het kleinere blok uit zorgwoningen

Het plan is in strijd met het geldende planologische kader. De strijdigheden hebben betrekking op de toegestane goothoogtes en het vastgelegde bouwvlak. Om de ontwikkeling mogelijk te

maken, is een buitenplanse afwijking van het omgevingsplan noodzakelijk, oftewel een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsactiviteit (BOPA).



Afbeelding 2. De voorgestelde ontwikkeling



Afbeelding 3. Uitsnede bestemmingsplan dorpskeren

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 18 maart 2025). Het initiatief betreft het toevoegen van meer dan 7 woningen binnen bestaand stedelijk gebied. Op grond van artikel 1, lid, onder a van het genoemde besluit valt de aanvraag daarmee onder een aangewezen geval waarvoor advies van de gemeenteraad vereist is.

Eerdere besluiten

Op 18 maart 2025 heeft de gemeenteraad 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, gemeente Molenlanden', vastgesteld.

Op 18 maart 2025 heeft de gemeenteraad de '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', vastgesteld.

Voor de betreffende locatie geldt tevens het bestemmingsplan Dorpskernen, vastgesteld op 4-11-2014. Dit geldt als een onderdeel van het tijdelijke deel van het omgevingsplan.

Beoogd effect

Het mogelijk maken van de realisatie van 50 appartementen en 26 zorgwoningen op de beoogde locatie.

Argumenten

1.1 De realisatie van dit plan is een wenselijke ontwikkeling

Dit plan betreft de realisatie van woningen binnen bestaand stedelijk gebied, waarin tevens een woonproject is aangewezen. Het bouwen binnen de kernen sluit aan bij het geldende beleid en visies. De woningen worden gerealiseerd in de directe nabijheid van voorzieningen en het plan leidt niet tot aantasting van agrarische gronden.

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

Het plan past niet binnen het geldende planologische kader. Het bevoegd gezag mag een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit alleen verlenen met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, artikel 8.0a, lid 2 Besluit kwaliteit leefomgeving. Uit de ingediende BOPA van de effecten op de fysieke leefomgeving blijkt dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Voor de inhoud van de BOPA-onderbouwing wordt verwezen naar bijlage 1. Het plan voorziet hiermee in een kwalitatief woon- en leefklimaat.

1.3 Het plan past in de woonvisie

Het plan betreft de realisatie van sociale huurwoningen en zorgwoningen. Een van de opgaven uit de woonvisie 2020-2024 is het toevoegen van sociale huurwoningen binnen de kernen. Deze BOPA maakt deel uit van een woonproject en wordt door team Wonen als wenselijk en passend binnen dit beleid beschouwd.

1.4 Er is geparticipeerd en dit heeft tot aanpassingen geleid

Voor dit plan is participatie vooraf verplicht. Dit volgt uit de 'Lijst met gevallen waarbij participatie verplicht is voorafgaand aan het indienen van een vergunningsaanvraag, als bedoeld in artikel 16.55, lid 7 Omgevingswet'. Er heeft participatie plaatsgevonden. De inhoud hiervan kunt u zien in de BOPA-onderbouwing (bijlage 1, paragraaf 2.2). Daarnaast is een verslag van de vergadering met de klankbordgroep opgenomen in bijlage 3. Voor nadere toelichting inzake participatie wordt verwezen naar de bijlagen 4-5.

Het participatietraject heeft geleid tot aanpassingen in het voorstel. Het appartementengebouw is verplaatst en de bovenste laag wordt teruggelegd. Daarnaast zijn parkeerplekken in de Bernhardstraat ingetekend. Voor nadere toelichting wordt verwezen naar bijlage 5.

Kanttekeningen

1.1 De omgevingsvergunning moet nog worden aangevuld

De ruimtelijke onderbouwing is door de gemeente beoordeeld. De relevante milieuaspecten zijn onderzocht, maar nog niet beoordeeld. Ook de stedenbouwkundige toets moet nog worden



uitgevoerd. Verschillende milieu- en stedenbouwkundige aspecten zullen op onderdelen nader onderzocht moeten worden.

Op basis van de huidige informatie wordt het plan als haalbaar beschouwd (zie argumenten), waardoor uw raad kan adviseren over de afwijking van het omgevingsplan. Bij het hierop volgende besluit over de omgevingsvergunning door het college zullen de aanvullingen worden meegewogen.

Extra uitleg bij de kosten

Aan dit voorstel zijn geen financiële consequenties verbonden.

Communicatie

Na een positief advies door uw raad wordt de vergunning door het college verleend. De vergunning ligt vervolgens 6 weken ter inzage en staat open voor bezwaar en beroep.

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.

Bijlagen:

Bijlage 1 BOPA-onderbouwing

Bijlage 2 Situatietekening

Bijlage 3 Verslag klankbordgroep 15 oktober 2025

Bijlage 4 Verslag participatie 22 april 2025

Bijlage 5 Verslag participatie 29 april 2025



Raadsbesluit

Onderwerp : Adviesrecht Omgevingsvergunning Amaliastraat te Groot-Ammers (Mourik-locatie)
Zaaknummer : 1266394
Portefeuillehouder : Wethouder Arco Bikker

De raad van de gemeente Molenlanden:

Gelet op het bijbehorende raadsvoorstel;

Besluit:

1. Op grond van artikel 16.15a, lid d, sub 1 van de Omgevingswet een positief advies te geven inzake de aanvraag omgevingsvergunning voor de realisatie van 50 woningen en 26 zorgwoningen, aan de Amaliastraat 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

