Raadsvoorstel

Onderwerp	:	**Adviesrecht omgevingsvergunning Molenstraat 24 Kinderdijk**
Zaaknummer	:	1290463
Datum raadsvergadering	:	12 november 2026
Portefeuillehouder	:	Wethouder Arco Bikker
Publicatieniveau	:	Openbaar
Behandelend ambtenaar	:	Otto Lundberg en Pieter-Jan de Potter

Gevraagd Besluit

De gemeenteraad van Molenlanden besluit:

1. Op grond van artikel 16.15a, onder b, sub 1 van de Omgevingswet een positief advies te geven inzake de aanvraag omgevingsvergunning voor de realisatie van 26 zorgwoningen, aan de Molenstraat 24 te Kinderdijk.

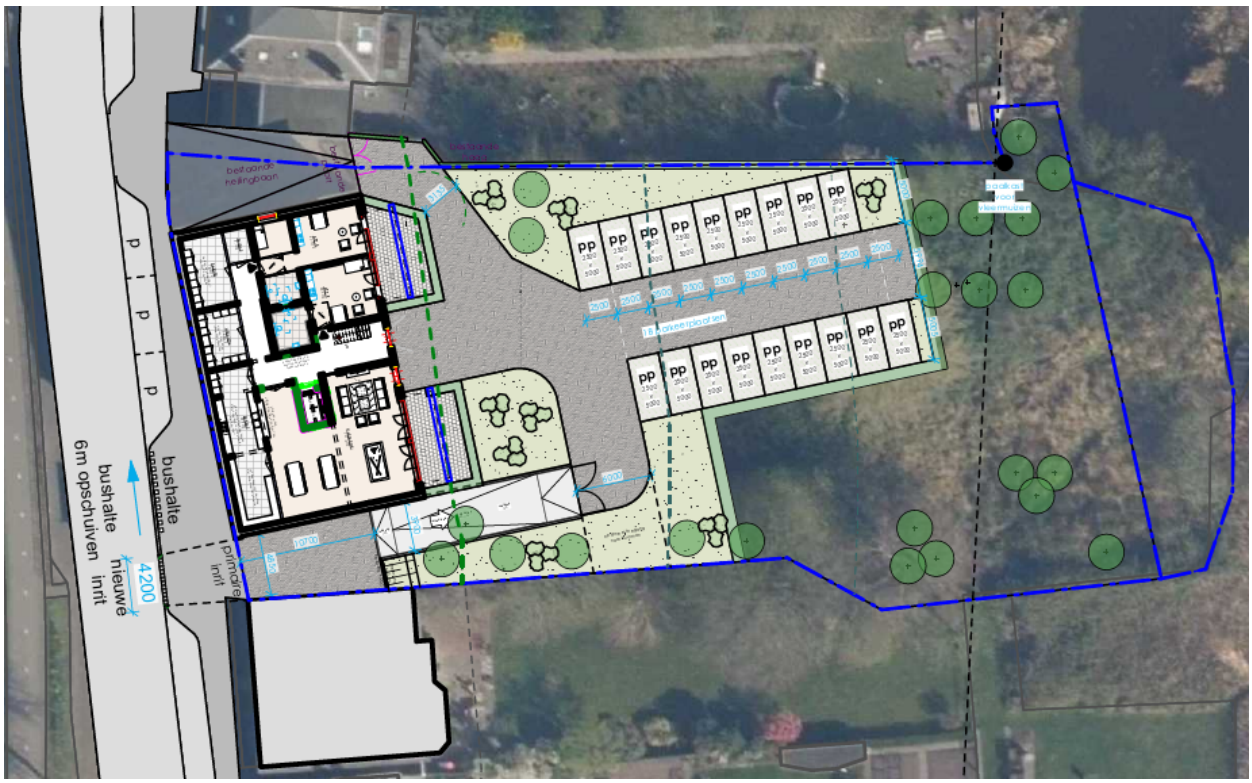
Inleiding

Op 21 mei 2026 is een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor de realisatie van 26 zorgwoningen, aan de Molenstraat 24 te Kinderdijk. De aanvraag ziet op de transformatie van een leegstaand, voormalig kantoorpand naar 26 zorgappartementen met 24-uurszorg op locatie. Het bestaande gebouw wordt hiervoor intern verbouwd. Er wordt een nieuwe ontsluiting gerealiseerd om het achterterrein te bereiken, hiervoor wordt een bushalte verplaatst. Op het achterterrein worden parkeervoorzieningen en een bij de woonzorgfunctie passende buitenruimte gerealiseerd.

Gemeente Molenlanden • Postbus 5 • 2970 AA Bleskensgraaf
www.molenlanden.nl • info@molenlanden.nl • 088 75 15 000

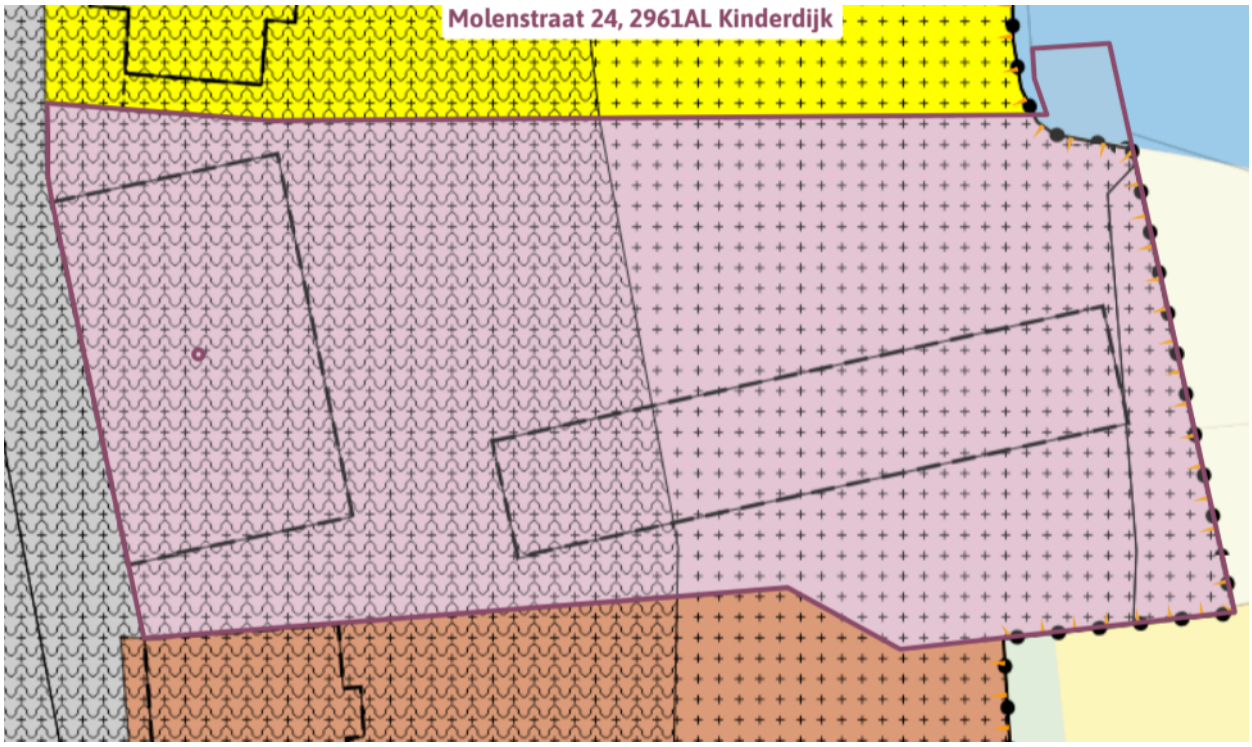


Afbeelding 1. Tekening van de voorgestelde ontwikkeling



Afbeelding 2. Situatietekening

Gemeente Molenlanden • Postbus 5 • 2970 AA Bleskensgraaf
www.molenlanden.nl • info@molenlanden.nl • 088 75 15 000



Afbeelding 3. Uitsnede uit het bestemmingsplan Bebouwde kom Nieuw-Lekkerland en Kinderdijk

Het plan is in strijd met het geldende bestemmingsplan ‘Bebouwde kom Nieuw-Lekkerland en Kinderdijk’ (onderdeel van het tijdelijk omgevingsplan gemeente Molenlanden). Het perceel heeft de bestemming ‘Kantoor’, waarbinnen zorgwoningen niet zijn toegestaan. Ook wordt de maximale toegestane bouwhoogte van 9 meter overschreden door aanpassingen aan het gebouw. Het bestaande kantoorpand bestaat uit drie bouwlagen en een zolder, en voldoet eveneens daarmee niet aan de geldende hoogtebepalingen. Om de ontwikkeling mogelijk te maken, is een buitenplanse afwijking van het omgevingsplan noodzakelijk, oftewel een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsactiviteit (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 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.

Gemeente Molenlanden • Postbus 5 • 2970 AA Bleskensgraaf
www.molenlanden.nl • info@molenlanden.nl • 088 75 15 000

Voor de betreffende locatie geldt tevens het bestemmingsplan ‘Bebouwde kom Nieuw-Lekkerland en Kinderdijk’ vastgesteld op 28-06-12. Dit geldt als een onderdeel van het tijdelijke deel van het omgevingsplan.

Op 4 november 2024 heeft het college besloten in principe medewerking te verlenen aan de realisatie van 24 zorgappartementen aan de Molenstraat 24 te Kinderdijk. In het voorliggende plan worden 2 zorgappartementen meer beoogd, voor een totaal van 26 zorgappartementen.

Beoogd effect

Het mogelijk maken van de realisatie van 26 zorgwoningen aan de Molenstraat 24 te Kinderdijk.

Argumenten

1.1 De realisatie van dit plan is een wenselijke ontwikkeling

Dit plan betreft de realisatie van zorgwoningen binnen bestaand stedelijk gebied, waarvoor zorgwoningen zijn beoordeeld als een wenselijke ontwikkeling in het principeverzoek. De zorgwoningen worden gerealiseerd door de transformatie van een bestaand pand.

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 van het 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. Het plan voorziet in een goed woon- en leefklimaat. Voor de inhoud van de BOPA-onderbouwing wordt verwezen naar bijlage 1.

1.3 Er is voldaan aan het participatiebeleid

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 bijlage 3. De uitkomsten van het participatietraject zijn verwerkt in het plan. Zo is de inrit verplaatst om tegemoet te komen aan de zorgen van omwonenden.

1.4 De aanwezige bushalte wordt verplaatst om een inrit mogelijk te maken

Voor dit plan bestaat slechts één geschikte inrit om het terrein achter het pand te bereiken. Door de aanwezigheid van een bushalte is deze inrit niet toegankelijk. In overeenstemming met de wegbeheerder (de gemeente) en vervoermaatschappij zal de bushalte worden verplaatst. De verplaatsing van de bushalte wordt bekostigd door de initiatiefnemer.

1.5 Het plan voorziet in voldoende parkeergelegenheid

Uit de BOPA-onderbouwing paragraaf 3.11 (bijlage 1) blijkt dat het plan voorziet in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein conform de ‘Nota Parkeernormen Molenlanden 2020’.

Kanttekeningen

1.1 De omgevingsvergunning moet nog worden aangevuld
De ruimtelijke onderbouwing en bijlagen zijn beoordeeld door de gemeente en haar overlegpartners. Hieruit blijkt dat enkele aspecten nog aangevuld moeten worden. Ook het woon-zorg aspect en de doelgroep worden nog verder aangescherpt in afstemming met de gemeente. In de omgevingsvergunning zal de woon-zorg component worden vastgelegd. Het plan is haalbaar (zie argumenten) en daarmee kan uw raad over de afwijking van het omgevingsplan adviseren. 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 Participatieverslag

Gemeente Molenlanden • Postbus 5 • 2970 AA Bleskensgraaf
www.molenlanden.nl • info@molenlanden.nl • 088 75 15 000

Raadsbesluit

Onderwerp	:	Adviesrecht Omgevingsvergunning Molenstraat te Kinderdijk
Zaaknummer	:	1290463
Portefeuillehouder	:	Wethouder Arco Bikker

De raad van de gemeente Molenlanden:

Gelet op het bijbehorende raadsvoorstel;

Besluit:

1. Op grond van artikel 16.15a, onder b, sub 1 van de Omgevingswet een positief advies te geven inzake de aanvraag omgevingsvergunning voor de realisatie van 26 zorgwoningen, aan de Molenstraat 24 te Kinderdijk.

Aldus besloten tijdens de openbare raadsvergadering van de gemeente Molenlanden, gehouden op 12 november 2026.

de griffier,	de voorzitter,
Arno Vermeulen	Theo Segers

Gemeente Molenlanden • Postbus 5 • 2970 AA Bleskensgraaf
www.molenlanden.nl • info@molenlanden.nl • 088 75 15 000