

Raadsnummer: 319-22
Zaaknummer: 133424

Portefeuillehouder: Burgemeester van der Weele

Onderwerp: (voorlopig) advies aanvraag omgevingsvergunning voor het realiseren van vijf woningen op het perceel Overleek naast 19 in Monnickendam

De raad van de gemeente Waterland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 17 maart 2026;

overwegende;

- dat het college het bevoegd gezag is bij een bopa-aanvraag en de gemeenteraad verplichte adviseur is (zie artikel 16.15a, sub b en onder 1 van de Omgevingswet en artikel 4.21 Omgevingsbesluit, alsmede het Besluit Bindend Adviesrecht Omgevingswet Waterland 2022). Het plan betreft een plan genoemd in het besluit categorie 1 onder b;
- dat in artikel 16.1 Sb Omgevingswet is bepaald dat het advies van uw raad bij de besluitvorming bindend is. Het college vraagt uw bindende advies over de aanvraag om een omgevingsvergunning. Uw raad kan aangeven of de aangevraagde vergunning moet worden verleend of moet worden geweigerd. Ook kan uw raad aangeven dat bepaalde voorschriften aan de vergunning moeten worden verbonden.
- dat de gronden waarop de aanvraag om omgevingsvergunning betrekking heeft, liggen in het gebied waarop het tijdelijk omgevingsplan 'Buitengebied Waterland 2013' van toepassing is;
- dat de aanvraag om omgevingsvergunning niet in overeenstemming is met artikel 3 van het tijdelijk omgevingsplan 'Buitengebied Waterland 2013', waarin de betreffende gronden de functie 'Agrarisch' hebben, met de dubbelbestemmingen 'Waarde – Aardkundig' (artikel 36) en 'Waarde – Archeologie 3' (artikel 39). De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor o.a. de uitoefening van het agrarisch bedrijf, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel". Het plan is niet in overeenstemming met het tijdelijk omgevingsplan, omdat het realiseren van vijf woningen niet mogelijk is binnen de functie 'Agrarisch'.
- dat op grond van artikel 5.18 van de Omgevingswet een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit slechts kan worden verleend met het oog op de regels van het geldende Omgevingsplan;
- dat in dit geval geen sprake is van een binnenplanse omgevingsplanactiviteit;
- dat uitsluitend medewerking kan worden verleend in de vorm van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, mits de activiteit niet leidt tot een onevenwichtige toedeling van functies aan locaties en verenigbaar is met een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit als bedoeld in artikel 1.3 van de Omgevingswet;
- dat de aanvraag om omgevingsvergunning summier is en geen toereikende motivering bevat waaruit blijkt dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties;
- dat de aanvraag niet is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat de activiteit aanvaardbaar is in het licht van de betrokken omgevingsbelangen;
- dat het perceel is gelegen in het landelijk gebied van de gemeente, waar het omgevingsplan primair is gericht op het behoud van het open en agrarische karakter en het voorkomen van verstedelijking. Woningbouw is in dit gebied niet toegestaan;

- dat het realiseren van vijf woningen in het landelijk gebied grote invloed heeft op het aanwezige landschap en de ruimtelijke structuur van het landelijk gebied waar behoud en versterking van het open landschap belangrijk zijn voor het landelijk gebied;
- dat het landelijk gebied staat voor de bescherming van de agrarische functies en functiemenging en verstedelijking moet worden voorkomen en dat daarom de realisatie van vijf woningen het landelijk gebied niet ten goede komt;
- dat moet worden voorkomen dat voor het landelijk gebied kenmerkende gebouwen -ook stolpboerderijen- op verkeerde plekken en in niet-kenmerkende landschappelijke configuratie ten opzichte van elkaar worden gebouwd;
- dat het landelijke gebied een kwetsbaar gebied is waar bescherming van het open landschap met zijn waardevolle doorzichten behouden moet blijven;
- dat stedenbouwkundig gezien het behoud van openheid, zichtlijnen en het landelijke karakter cruciaal is om de ruimtelijke kwaliteit en identiteit van het landelijk gebied te waarborgen. Bebouwing kan deze belangrijke kwaliteiten verstoren en daarom is bouwen in het landelijk gebied in dit geval onwenselijk;
- dat het plan in strijd is met de instructieregels Omgevingsverordening NH2022;
- dat een plan kan voorzien in een woningbouwontwikkeling als het gaat om een locatie die is gelegen in of aan een kern dan wel in een dorpslint en dat in het geval van Overleek naast 19 geen sprake is van een dorpslint, omdat geen sprake is van een lijn van bebouwing in het landelijk gebied langs wegen of waterlopen overwegend ten behoeve van wonen, waarbij de bebouwing aaneengesloten of op korte afstand van elkaar gelegen is en daarmee een eenheid vormt. Het kan voorkomen dat een dorpslint aan één zijde van de weg voorkomt. De overzijde wordt dan niet tot het dorpslint gerekend.
- De Provincie Noord-Holland negatief heeft geadviseerd over dit bouwplan met de volgende motivatie: er is geen sprake van een aaneengesloten lijn van bebouwing (overwegend ten behoeve van wonen). Het plan is daarom strijdig met de OV NH2022.

Gelet op het bepaalde in artikel 5.1 en artikel 16.15a Omgevingswet;

BESLUIT:

1. Op basis van de stukken en afgegeven adviezen een (voorlopig) negatief advies te geven op de aanvraag omgevingsvergunning met kenmerk Z2025-0549 voor het realiseren van vijf woningen op het perceel Overleek naast 19 in Monnickendam;
2. de ontwerp weigering omgevingsvergunning voor 6 weken ter visie te leggen, zodat eenieder zienswijzen op het ontwerp besluit kan indienen;
3. dat er geen heroverweging hoeft plaats te vinden als er geen zienswijzen worden ingediend gedurende de daarvoor gegeven (wettelijke) termijn. In dat geval kan het voorlopig advies worden beschouwd als een definitief advies.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Waterland, gehouden op 28 mei 2026.

De raad voornoemd,

mr. J.S.M. Scheffer MA
griffier

drs. M.C. van der Weele
voorzitter