

Monnickendam, 18 augustus 2026

Raadsnummer: 319-23
Zaaknummer: 148410

Portefeuillehouder: J. Boes

Wettelijke grondslag voor raadsbevoegdheid: Artikelen 16.15 a; 16.55 lid 7 Omgevingswet

Aan de Raad

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

Voorgesteld besluit:

1. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen zoals verwoord in de zienswijzennota (bijlage 3).
2. Op basis van de stukken en afgegeven adviezen een definitief 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.

Inleiding

Op 3 september 2025 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning met kenmerk Z2025-0549 voor de realisatie van vijf woningen op het perceel Overleek naast 19 in Monnickendam ontvangen. De aanvraag past niet in het tijdelijk omgevingsplan en er is sprake van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA).

Op 18 november 2025 heeft het college gemotiveerd besloten om voor de aanvraag de uitgebreide voorbereidingsprocedure te volgen. Het bouwplan valt onder een categorie waarvoor de gemeenteraad, bij besluit van 23 juni 2023, heeft aangegeven gebruik te willen maken van zijn adviesrecht.

Uit de beoordeling van de aanvraag blijkt dat er geen sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie (ETFAL). Uw raad heeft op 28 mei 2026 een voorlopig negatief advies gegeven en de ontwerp-weigering van de omgevingsvergunning heeft vervolgens ter visie gelegen voor eventuele zienswijzen. Als er geen zienswijzen zouden worden ingediend, zou het voorlopig advies definitief kunnen worden. Er is echter één zienswijze ingediend, deze heeft het college beantwoord in de nu aan de raad voorliggende zienswijzennota. Het college vraagt de raad in te stemmen met de zienswijzennota en op basis van overige stukken en afgegeven adviezen een definitief negatief advies af te geven op de aanvraag. Vervolgens zal de omgevingsvergunning definitief worden geweigerd.

Argumenten

1.1 *De aanvrager heeft een zienswijze ingediend.*

De zienswijze heeft niet geleid tot een gewijzigd inzicht. De inhoud van de ingebrachte zienswijze is eerder ingebracht bij eerdere initiatieven en gesprekken met de gemeente. Het gaat vooral om het begrip dorpslint. De initiatiefnemer vindt dat er wel sprake is van een dorpslint en stelt vragen over de behandeling van eerdere initiatieven. Ook wordt verwezen naar de Pilot Waterland en dat in het kader van deze pilot de omgevingsvergunning kan worden verleend.

Er zijn geen nieuwe feiten of gronden aangedragen die aanleiding geven tot een heroverweging van het eerdere standpunt. Voor de beantwoording van de ingekomen zienswijze inclusief de zienswijzenota verwijzen wij u naar bijlage 3.

1.2 *De beantwoording van de zienswijze maakt deel uit van het definitieve advies om de aanvraag te weigeren*

De zienswijze geeft geen aanleiding tot inhoudelijke aanpassing van het conceptadvies. De beantwoording van de zienswijze zal deel uitmaken van het definitieve advies.

2.1 *Plan is in strijd met het tijdelijk omgevingsplan 'Bestemmingsplan Buitengebied Waterland 2013'.*

Het plan is gelegen in het tijdelijk omgevingsplan 'Bestemmingsplan Buitengebied Waterland 2013' en heeft de functie 'Agrarisch', ex artikel 3. Het realiseren van vijf woningen is binnen de functie 'Agrarisch' niet toegestaan.

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, behoudens expliciet opgenomen uitzonderingen.

Het voorliggende initiatief voorziet in nieuwe woningbouw en past daarmee niet binnen de toegestane functies van het tijdelijk omgevingsplan.

2.2 *De ontwikkeling heeft aanzienlijke gevolgen op de leefomgeving.*

Het realiseren van vijf woningen in het landelijk gebied heeft grote invloed op het aanwezige landschap en de ruimtelijke structuur van het landelijk gebied. Behoud en versterking van het open landschap zijn belangrijk voor het landelijk gebied. Verder staat het landelijk gebied voor de bescherming van de agrarische functies en functiemenging en verstedelijking moet worden voorkomen. In het tijdelijk omgevingsplan Buitengebied Waterland 2013 staat onder andere dat het oprichten van sterk contrasterende bouwwerken de historische structuur van het gebied negatief kan beïnvloeden. Ook 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. Het landelijke gebied is een kwetsbaar gebied waar bescherming van het open landschap met zijn waardevolle doorzichten behouden moet blijven. Stedenbouwkundig gezien is het behoud van openheid, zichtlijnen en het landelijke karakter cruciaal om de ruimtelijke kwaliteit en identiteit van het landelijk gebied te waarborgen. Bebouwing kan deze belangrijke kwaliteiten verstoren en daarom is bouwen in het landelijke gebied vaak onwenselijk.

Kanttekeningen

Het alternatief is dat er een ander advies voor het plan wordt afgegeven door de raad. In dat geval worden de bij of krachtens de Omgevingswet gestelde regels over het beslissen op de aanvraag om de omgevingsvergunning of het verlenen of onthouden van instemming met inachtneming van het advies van de gemeenteraad toegepast.

Financiële toelichting

Voor het behandelen van een omgevingsvergunning worden conform de legesverordening leges geheven.

Juridische toelichting

- Artikelen 16.15 a en 16.55 lid 7 Omgevingswet;
- Besluit kwaliteit leefomgeving;
- Besluit Bindend Adviesrecht Omgevingswet Waterland 2022;
- Aanwijzing Verplichte Participatie Omgevingswet Waterland 2022;
- Afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht.

Duurzaamheid

N.v.t.

Communicatie

De communicatie over dit besluit zal verlopen via de wettelijke voorgeschreven kanalen. Op www.overheid.nl melden we dat de omgevingsvergunning is geweigerd en er beroep open staat tegen het besluit.

Burgemeester en wethouders,
b.a.

drs. E.G.H. Dijk MPM
gemeentesecretaris/algemeen directeur

drs. M.C. van der Weele
burgemeester

Bijlage(n):

1. Concept-Raadsbesluit
2. Besluit omgevingsvergunning (weigering)
3. zienswijzennota Overleek naast 19 in Monnickendam
- 3a. Ingediende zienswijze
4. Goflo/Etfal document (ruimtelijke onderbouwing)
5. Advies provincie dd. 12 november 2025
6. Nieuwe situatie Overleek naast 19
7. Bestaande situatie Overleek naast 19
8. Proces planologische procedure