

**“realiseren van 5 woningen op het perceel
Overleek naast 19 Monnickendam”**

Zienswijzennota

INHOUD

1 VOORWOORD.....3

1.1 INLEIDING3

1.2 TERINZAGELEGGING3

1.3 LEESWIJZER3

2. ZIENSWIJZEN SAMENGEVAT EN BEANTWOORD4

1 Voorwoord

1.1 Inleiding

In deze notitie worden de zienswijzen behandeld die zijn ingediend naar aanleiding van de terinzagelegging van de ontwerpweigeringsomgevingsvergunning voor het realiseren van vijf woningen op het adres Overleek naast 19 in Monnickendam en het conceptadvies van de gemeenteraad.

1.2 Terinzagelegging

De ontwerpbeschikking weigeringsomgevingsvergunning Overleek naast 19 in Monnickendam en het conceptadvies van de gemeenteraad hebben gedurende zes weken van 8 juni tot 20 juli 2026 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder een zienswijze indienen.

De stukken waren in te zien op het gemeentehuis aan de Pierebaan 3 te Monnickendam, tijdens de reguliere openingstijden.

Tegen de ontwerpweigeringsomgevingsvergunning heeft de aanvrager een zienswijze ingediend.

In deze zienswijzenota is de ontvangen zienswijze samengevat en beantwoord. Ook is aangegeven of de zienswijze al dan niet tot aanpassing van het besluit heeft geleid. Hoewel de zienswijze beknopt is samengevat, is bij de beantwoording hiervan de volledige zienswijze meegewogen.

1.3 Leeswijzer

In deze notitie wordt de zienswijze schematisch behandeld en voorzien van een reactie van de gemeente daarop en de manier waarop eventuele aanpassing van het ontwerpbesluit plaatsvindt.

2. Zienswijzen samengevat en beantwoord

Overzicht zienswijzen

1. Eigenaren, Overleek naast 19 Monnickendam

In verband met de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) is de naam van de reclamant weggelaten.

Zienswijze nr.	Onderdeel	Samenvatting Zienswijze 1	Beantwoording	Te wijzigen in besluit
1	a	Reclamant geeft in de inleiding van de zienswijze aan dat dat gemeenten geen advies met instemming hoeven te vragen aan de provincie bij een BOPA. Hierbij wordt verwezen naar een brief van 21 december 2023 van de provincie aan allen gemeenten in Noord-Holland.	De brief waarnaar wordt verwezen van de provincie gaat over het opstellen van een lijst van gevallen waarin colleges van B & W voorafgaand aan besluitvorming over een aanvraag omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa) advies met instemming moeten vragen de provincie. Dit is hetzelfde wat de gemeenteraad heeft gedaan bij zijn besluit van 15 juni 2023 'Besluit Bindend Adviesrecht Omgevingswet Waterland 2022' om een lijst van gevallen vast te stellen waarin het college de raad om advies moet vragen bij een aanvraag omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa). De provincie zegt in zijn brief dat er geen lijst van gevallen is opgesteld waarin Provinciale Staten een advies moet geven op aanvragen omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Dat er geen instemming wordt gevraagd betekent echter niet dat de gemeente zich niet hoeft te houden aan de instructieregels van de omgevingsverordening. In dat kader is een advies gevraagd aan de provincie en deze heeft een negatief advies afgegeven.	Deze zienswijze leidt op dit onderdeel niet tot wijziging van het besluit.
	b	Reclamant stelt dat commissaris van de Koning aangeeft in de	Het begrip 'dorpslint' uit de Omgevingsverordening NH2022 wordt als volgt omschreven: "een lijn van bebouwing in het	Deze zienswijze leidt op dit onderdeel niet

		brief van 16 mei 2025(bijlage b van zienswijze) dat het begrip 'dorpslint' vanuit de omgevingsverordening maatgevend is bij de beoordeling van aanvragen of sprake is van een dorpslint. Reclamant geeft aan dat Overleek moeilijk een snelweg te noemen is.	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." Voorliggende aanvraag is duidelijk een voorbeeld 'bouwen aan de overzijde' en daarom niet te kwalificeren als het 'bouwen in een dorpslint'.	tot wijziging van het besluit.
	c	Reclamant geeft aan dat er verschillende stukken niet zijn meegenomen bij de besluitvorming van B & W.	College van B & W heeft alle stukken laten meewegen bij de besluitvorming.	Deze zienswijze leidt op dit onderdeel niet tot wijziging van het besluit.
	d	Reclamant geeft aan dat het ingediende BOPA-verzoek niet voor advies aan de raad voorgelegd hoefde te worden. Er is namelijk nog helemaal niets bekend over wat er financieel mogelijk is qua planvorming. De vijf woningen zijn dan ook geen onderdeel van het ingediende verzoek.	De raad heeft bij raadsbesluit van 15 juni 2023 'Adviesrecht Omgevingswet Waterland 2022' een lijst van gevallen vastgesteld waarin het college de raad om advies moet vragen bij een aanvraag omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa). Voorliggende aanvraag valt onder de lijst van gevallen en daarom is advies van de raad gevraagd. Verder bepaalt de initiatiefnemer wat hij aanvraagt. In dit geval gaat het om het bouwrecht om vijf woningen te realiseren.	Deze zienswijze leidt op dit onderdeel niet tot wijziging van het besluit.
	e	Reclamant geeft aan dat er nergens wordt verwezen naar de lopende procedure via het bestuursakkoord Pilot Waterland.	De pilot zag op het mogelijk maken van woningbouw in wat we anno 2025 Beschermd Landschap (BL) noemen. De locatie in Overleek ligt in het BL 'Waterland'. De vereiste vervolgstappen uit het bestuursakkoord zijn nooit gerealiseerd, omdat de benodigde inspanningen die de deelnemende gemeenten daarvoor zouden moeten leveren, nooit zijn geleverd. Daarbij ging het o.a. om de volgende vervolgstappen uit het bestuursakkoord: het opstellen van een visie, ontwikkelingsstrategie en uitvoeringsprogramma, evenals het oprichten van een fonds voor groene en recreatieve	Deze zienswijze leidt op dit onderdeel niet tot wijziging van het besluit.

		waarden in de Rijksbufferzone. Zolang die vervolgstappen niet worden gezet leidt de Pilot een slapend bestaan, waarmee de pilot dus niet relevant is voor de beoordeling van het plan voor het perceel naast Overleek 19. Edam-Volendam Vanwege de langdurige impasse rond de uitvoering van het bestuursakkoord, gaf in 2019 de toenmalig gedeputeerde Ruimtelijke Ontwikkeling tijdens een bestuurlijk overleg met wethouders van de gemeente Edam-Volendam aan open te staan voor een alternatieve invulling van het bestuursakkoord. Als de gemeente Edam-Volendam met een 'volwaardig' plan zou komen, waarin aantoonbare extra investeringen (op basis van €10.000 per woning) integraal in het plan werden verwerkt, was de gedeputeerde bereid om dit alternatief aan GS en PS voor te leggen. Een dergelijk alternatief plan zou moeten voldoen aan de volgende voorwaarden: • Het plan moet aanvullende investeringen van €7,4 miljoen bevatten, boven op de kosten van een regulier woningbouwplan, zoals overeengekomen in het bestuursakkoord. Deze extra investeringen moeten duidelijk geïntegreerd worden in aanvullende doelstellingen zoals waterberging, natuur en landschap. • Het plan moet binnen de grenzen van het in het bestuursakkoord aangegeven ontwikkelingsgebied vallen. • Het aantal woningen mag afwijken van de in het bestuursakkoord genoemde 740 woningen, mits het plan voldoende kwaliteit biedt en als een volwaardig alternatief kan worden beschouwd voor de afspraken in het bestuursakkoord. De gemeente Edam-Volendam heeft gereageerd op deze uitnodiging en is samen met een ontwikkelaar begonnen met het opstellen van een dergelijk plan. Het proces voor het	
--	--	--	--

			opstellen van dit plan kende echter zijn eigen politieke en juridische uitdagingen. Uiteindelijk besloot de gemeenteraad in februari 2022 het voorgestelde plan van het college af te wijzen. In plaats daarvan heeft de gemeenteraad opdracht gegeven om een nieuw, allesomvattend plan te ontwikkelen voor het gehele ontwikkelingsgebied, inclusief de gronden die in eigendom zijn van een andere ontwikkelaar in het plangebied. Aangezien deze gebieden vallen binnen de aangewezen ontwikkelingslocatie zoals beschreven in het bestuursakkoord, had de provincie geen bezwaar tegen het opnemen van deze gronden in het plan. Na een periode van stilstand is het project inmiddels weer in een stroomversnelling geraakt en bevindt zich op dit moment in de fase van de formele inspraakprocedure. De gemeente Edam-Volendam heeft dus zelf een alternatieve invulling gegeven aan het niet uitgevoerde bestuursakkoord. De pilot is ook minder relevant geworden voor Waterland omdat de regels m.b.t. bouwen in BL per 1 januari van dit jaar zijn verruimd waardoor woningbouw in BL inmiddels onder voorwaarden in beperkte mate mogelijk is. Maar de vraag of er op deze plek wel of niet in BL mag worden gebouwd is vanwege art 6.18a van de OV NH2022 niet aan de orde: de locatie ligt niet in of aan een dorpslint waardoor woningbouw is hoe dan ook – gelegen in BL of niet - niet is toegestaan.	
	f	Reclamant stelt vraagtekens bij het feit dat er geen sprake is van een dorpslint in het kader van de ingediende aanvraag.	Zie reactie onder 'b'.	Deze zienswijze leidt op dit onderdeel niet tot wijziging van het besluit.
	g	Reclamant geeft een historisch overzicht van de planvorming	Het klopt dat er verschillende initiatieven al lange tijd geleden zijn ingediend en afgehandeld. De aanvraag die voorligt is	Deze zienswijze leidt op dit onderdeel niet

		Overleek naast 19 in Monnickendam	ingediend op 3 september 2025 en ligt nu voor definitief advies voor bij de gemeenteraad.	tot wijziging van het besluit.
	h	Reclamant geeft aan dat iedereen het recht heeft een zienswijze in te dienen of bezwaar in te dienen. Echter moeten deze dan wel binnen het juridisch kader van het bouwinitiatief vallen. Zogenaamde NIMBY zienswijzen zijn dit meestal niet.	Het college constateert dat alleen de initiatiefnemer een zienswijze heeft ingediend en deze wordt met voorliggende nota beantwoord.	Deze zienswijze leidt op dit onderdeel niet tot wijziging van het besluit.
	i	Reclamant vraagt de raad het huidige negatieve advies in te trekken en het BOPA-verzoek in te willigen.	Dit laatste is niet aan het college maar aan de raad. Het college blijft bij het huidige standpunt om de omgevingsvergunning te weigeren en de raad te vragen zijn negatieve advies in stand te laten.	

