

Monnickendam, 17 maart 2026

Raadsnummer: 319-14
Zaaknummer: 133424
Portefeuillehouder: Burgemeester van der Weele

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

Aan de Raad

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

Voorgesteld 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 wordt het voorlopig advies beschouwd als een definitief advies.

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 is 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). Het college stelt voor dat de raad een (voorlopig) negatief advies geeft, zodat het college de ontwerp weigering omgevingsvergunning ter visie kan leggen voor zienswijzen. Als er geen zienswijzen worden ingediend, zal het voorlopig advies definitief worden. Worden er wel zienswijzen ingediend dan zal de raad nogmaals om advies worden gevraagd, alvorens tot een definitief besluit op de aanvraag voor de omgevingsvergunning wordt overgegaan.

Argumenten

1.3 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.

2.3 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.

3.3 Ingediende plan is in strijd met de Omgevingsverordening NH2022

De provincie heeft dit gebied ook van verschillende werkingsgebieden voorzien. Een daarvan is het werkingsgebied 'Landelijk gebied'. Hierin is bepaald 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 of aan een dorpslint. Het begrip 'dorpslint' uit de Omgevingsverordening NH2022 wordt als volgt omschreven: "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." Voorliggende aanvraag is duidelijk een voorbeeld 'bouwen aan de overzijde' en daarom niet te kwalificeren als het 'bouwen in een dorpslint'. In de voorfase heeft de provincie al aangegeven dat het toevoegen van woningen op de gevraagde locatie niet wenselijk is en in strijd is met de in-structieregels van Omgevingsverordening NH2022, omdat de locatie niet is gelegen in een dorpslint in de zin van Omgevingsverordening NH2022. Ook is in het advies van de provincie op de aanvraag van 12 november 2025 aangegeven dat het ingediende plan in strijd is met de Omgevingsverordening NH2022. Van zowel bouwen aan de kern als in een dorpslint is niet het geval en daarom geeft de provincie aan dat het toevoegen van woningen op de gevraagde locatie niet wenselijk is en in strijd is met de Omgevingsverordening NH2022.

2.1 Ontwerp weigering omgevingsvergunning en voorlopig negatief advies worden ter inzage gelegd

De ontwerp weigering omgevingsvergunning wordt conform afdeling 3:4 Algemene wet bestuursrecht voor een periode van zes weken ter inzage gelegd voor het indienen van zienswijzen.

Kantttekeningen

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 omgevings-vergunning 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 overheid.nl melden we dat het ontwerp weigering omgevingsvergunning en het voorlopig advies van de raad ter visie zal worden gelegd voor de duur van zes weken. Gedurende die zes weken kunnen zienswijzen worden ingediend.

Burgemeester en wethouders,

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

drs. M.C. van der Weele
burgemeester

Bijlage(n):

1. (concept)Raadsbesluit
2. Ontwerp besluit omgevingsvergunning (weigering)
3. Goflo/Etfal document (ruimtelijke onderbouwing)
4. Advies provincie dd 12 november 2025
5. Bestaande situatie Overleek naast 19
6. Nieuwe situatie Overleek naast 19
7. Proces planologische procedure