

Monnickendam, 7 april 2026

Raadsnummer: 422-1
Zaaknummer: 135519

Portefeuillehouder: Marian van der Weele
Wettelijke grondslag voor raadsbevoegdheid: Artikelen 16.15 a; 16.55 lid 7 Omgevingswet

Aan de Raad

Onderwerp:

Advies aanvraag omgevingsvergunning voor het realiseren van drie woningen op het perceel Buurterstraat 19 Marken.

Voorgesteld besluit:

Een positief advies te geven op de aanvraag omgevingsvergunning met Z2026-0017 voor het realiseren van drie woningen op het perceel Buurterstraat 19 in Marken.

Inleiding

Op 9 januari 2026 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning met kenmerk Z2026-0017 voor de realisatie van drie woningen op het perceel Buurterstraat 19 Marken ontvangen. De aanvraag past niet in het tijdelijk omgevingsplan en er is sprake van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). In het huidige pand is de begane grond ingericht ten behoeve van horeca en is op de verdiepingen een bedrijfswoning gesitueerd. Het plan is om de bestaande bebouwing aan de Buurterstraat te transformeren, zodat in de bebouwing drie reguliere koopwoningen gerealiseerd kunnen worden. Dit betekent dat de reeds bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een reguliere woning en twee extra woningen worden toegevoegd.

Uit de beoordeling van de aanvraag blijkt dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie (ETFAL). Het college stelt voor dat de raad een (voorlopig) positief advies geeft, zodat het college de ontwerp 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

1.1 Plan is in strijd met het tijdelijk omgevingsplan 'Bestemmingsplan Marken 2013'

Het plan is gelegen in het tijdelijk omgevingsplan 'Bestemmingsplan Marken 2013' en heeft de functie 'Horeca', artikel 10, 'Groen', artikel 9, 'Waarde – Archeologie 4', artikel 31 en 'Waarde – Aardkundig', artikel 27. Het realiseren van drie woningen is binnen de functie 'Horeca' niet toegestaan. Voor de te realiseren bergingen geldt dat deze niet zijn toegestaan buiten het bouwvlak en binnen de bestemming 'Horeca'. De realisatie van bergingen is zodoende ook strijdig met de geldende bestemming- en bouwregels.

1.2 Ruimtelijke inpassing

Voor de realisatie van beoogde ontwikkeling vindt geen sloop plaats en wordt er geen nieuwbouw gerealiseerd. Het pand wordt daarentegen volledig gerenoveerd, waarbij de bestaande bouwmassa behouden blijft. Het pand wordt hiermee hersteld in oude stijl, waarmee verdere verloederding van het pand wordt tegengegaan. Zo worden de kozijnen op de begane grond vervangen en worden er ramen toegevoegd. Ook wordt er gevelbekleding aangebracht, onder andere door houten betimmering.

De bestaande massa blijft volledig behouden en daardoor vindt er geen aantasting plaats van het straat-en bebouwingsbeeld.

1.3 Evenwichtige toedeling van functie aan locaties

De aanvraag omgevingsvergunning is voorzien van een (ruimtelijke) onderbouwing (bijlage X: GOFLO) waarin wordt gemotiveerd dat het bouwplan voorziet in een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie. In de onderbouwing is de planbeschrijving uiteengezet, het van toepassing zijnde rijks-, provinciaal-, en gemeentelijk beleid en de aspecten die van belang zijn voor de fysieke leefomgeving. Hiernaast zijn er verschillende onderzoeken uitgevoerd die onderdeel zijn van de GOFLO, zoals onderzoek naar bodemgesteldheid, stikstof, geluid en veiligheid. Daaruit kan geconcludeerd worden dat de functie passend is in de omgeving en er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties deze conclusie wordt onderschreven en overgenomen. De Natura2000-activiteit en de Flora- en fauna-activiteit zijn losgekoppeld uit deze aanvraag, omdat er nader vervolgonderzoek moet plaatsvinden. In de eventuele omgevingsvergunning wordt een voorwaarde opgenomen dat alleen begonnen kan worden met de realisatie als de Natura-2000 activiteit en Flora en fauna-activiteit zijn vergund.

Kanttekeningen

Het alternatief is dat er geen positief advies voor het plan wordt afgegeven door de raad. Het college moet de omgevingsvergunning dan weigeren. Na besluitvorming kunnen belanghebbenden bezwaar indienen en eventueel daarna nog in beroep gaan bij de rechtbank.

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 bouwwerken leefomgeving;
- Besluit Bindend Adviesrecht Omgevingswet Waterland 2022;
- Aanwijzing Verplichte Participatie Omgevingswet Waterland 2022.

Duurzaamheid

Het plan wordt gerealiseerd met in achtneming van het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Communicatie

De communicatie over dit besluit zal verlopen via de wettelijke voorgeschreven kanalen. Op overheid.nl melden we dat het omgevingsvergunning is verleend, met inachtneming en het advies van de raad. Er is op 9 juli 2025 een participatiebijeenkomst gehouden. De sfeer tijdens de bijeenkomst was constructief en positief. Er was unanieme steun onder de aanwezige bewoners voor de wijziging van de bestemming van Buurterstraat 19 en het gepresenteerde plan.

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. (concept) omgevingsvergunning
3. Goflo/Etfal document (ruimtelijke onderbouwing)
4. Bestaande en nieuwe situatie Buurterstraat 19 Marken
5. Verslag bewonersbijeenkomst