

## CONCEPT OMGEVINGSVERGUNNING

Zaaknummer	Documentnummer	Ontvangstdatum	Documentdatum
Z2026-0017	D2026-00001658	9 januari 2026	11 maart 2026

### AANVRAAG

Omschrijving project intern verbouwen van bestaande bebouwing voor functiewijziging naar wonen (BOPA)  
Locatie project Buurterstraat 19, 1156AP Marken

### BURGEMEESTER EN WETHOUDERS BESLUITEN

Omgevingsvergunning te verlenen voor het intern verbouwen van bestaande bebouwing voor functiewijziging naar wonen (BOPA), gelegen op de locatie Buurterstraat 19, 1156AP Marken, dat bestaat uit de volgende activiteiten:

- bouwactiviteit (omgevingsplan), zoals bedoeld in artikel 5.1, lid 1, onder a, van de Omgevingswet in combinatie met artikel 22.26 van het omgevingsplan;
- bouwactiviteit (technisch), zoals bedoeld in artikel 5.1, lid 2, onder a, van de Omgevingswet;
- bouwwerk slopen in een rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht, zoals bedoeld in artikel 3.52, lid 1, van de verordening voor de Fysieke Leefomgeving [REDACTED] 2021, in combinatie met artikel 5.1, lid 1, onder a, en artikel 22.8 van de Omgevingswet.

Aan de omgevingsvergunning de volgende voorwaarde te verbinden:

- Als gevolg van deze omgevingsvergunning neemt de parkeerbehoefte toe. Om die reden zijn op de situatietekening de noodzakelijke (extra) parkeerplaatsen ingetekend. De ingetekende parkeerplaatsen moeten duurzaam in stand worden gehouden. Dit houdt in dat de parkeerplaatsen ook bij wijzigen of veranderen van het gebruik van het pand of de gronden bij het pand, niet mogen komen te vervallen.
- Mogelijk moet u voorafgaand aan de werkzaamheden beschikken over een omgevingsvergunning voor de activiteit Natura 2000, zoals bedoeld in artikel 5.1, lid 1, onder e, van de Omgevingswet. Bij de aanvraag is geen rapportage stikstofdepositie aangeleverd. Uit een dergelijke rapportage moet blijken dat voor genoemde activiteit geen vergunning is vereist. [REDACTED] is bevoegd gezag en [REDACTED] is behandeldienst voor deze omgevingsvergunning;
- Mogelijk moet u voorafgaand aan de werkzaamheden beschikken over een omgevingsvergunning voor de activiteit flora- en fauna, zoals bedoeld in artikel 5.1, lid 2, onder g, van de Omgevingswet. Bij de aanvraag is geen ecologisch onderzoeksrapport aangeleverd. Uit een dergelijke rapportage moet blijken dat voor genoemde activiteit geen vergunning is vereist. [REDACTED] is bevoegd gezag en [REDACTED] is behandeldienst voor deze omgevingsvergunning.

Volgens de bij dit besluit horende documenten, die onderdeel uitmaken van deze vergunning en (digitaal) bij de stukken zijn gevoegd.

### **WANNEER TREEDT DE VERGUNNING IN WERKING?**

Deze omgevingsvergunning treedt in werking op de dag na de bekendmaking zoals bedoeld in artikel 16.79, lid 1, onder a, van de Omgevingswet. De omgevingsvergunning is op dat moment nog niet onherroepelijk, omdat een bezwaartermijn van zes weken geldt voor u en andere belanghebbenden. Totdat deze omgevingsvergunning onherroepelijk is, handelt u op eigen risico.

### **PROCEDURE**

Het besluit is voorbereid met de reguliere voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 16.5.2 van de Omgevingswet.

### **BIJGEVOEGDE DOCUMENTEN**

De volgende documenten worden meegezonden met het besluit en zijn als gewaarmerkt stuk bijgevoegd:

- fundering en wapening, met datum ontvangst *9 januari 2026*
- bouwtechnische details, met datum ontvangst *9 januari 2026*
- rapport onderzoek stikstofdepositie, met datum ontvangst *9 januari 2026*
- rapport onderzoek natuur, met datum ontvangst *9 januari 2026*
- berekening hernieuwbare energie, met datum ontvangst *9 januari 2026*
- verkennend bodemonderzoek, met datum ontvangst *9 januari 2026*
- balklagen bestaand en nieuw, met datum ontvangst *9 januari 2026*
- stikstofberekeningen, met datum ontvangst *29 januari 2026*
- bestektekening nieuw, met datum ontvangst *9 januari 2026*
- ruimtelijke onderbouwing, met datum ontvangst *9 januari 2026*
- bestektekening bestaand, met datum ontvangst *9 januari 2026*
- situatietekening bestaand en nieuw, met datum ontvangst *9 januari 2026*
- het informatiedocument
- het huisnummerbesluit
- de huisnummerkaart

### **NOG IN TE DIENEN GEGEVENS EN BESCHIEDEN**

Uiterlijk vier weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten de volgende bescheiden worden ingediend:

- Constructieve berekeningen en tekeningen van de draagconstructie van het bouwwerk. De wijze van berekenen moet in overeenstemming zijn met de nu geldende normenreeks. Er mag niet eerder met de betreffende werkzaamheden worden begonnen, dan nadat de toezichthouder van team VTH heeft ingestemd met de constructieve gegevens.

### **OVERWEGINGEN**

Bij het nemen van het besluit om omgevingsvergunning te verlenen voor de uitvoering van het plan hebben wij overwogen:

#### **Algemeen**

- dat een aanvraag om omgevingsvergunning is ingediend voor intern verbouwen van bestaande bebouwing voor functiewijziging naar wonen (BOPA);
- dat voor de realisering van het plan de activiteit(en) zoals hierboven genoemd zijn aangevraagd;
- dat de aangevraagde activiteiten zoals hierboven genoemd vergunningsplichtig zijn;
- dat hiermee alle noodzakelijke activiteiten, voor zover de gemeente bevoegd gezag is, voor de uitvoering van het plan zijn aangevraagd;

- dat de indiening van de aanvraag om omgevingsvergunning is bekendgemaakt via de website [www.officiëlebekendmakingen.nl](http://www.officiëlebekendmakingen.nl);
- dat aanvrager belanghebbende is.

### Omgevingsplan

- dat een verzoek om vooroverleg om omgevingsvergunning is ingediend voor de activiteit 'bouwactiviteit (omgevingsplan)';
- dat het bouwplan een concreet en voldoende afgebakend bouwplan is;
- dat de aanvraag niet in overeenstemming is met het geldende omgevingsplanonderdeel 'Bestemmingsplan Marken 2013', omdat op grond van artikel 10.1 de voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijfsgebouwen en overkappingen met bijbehorende terrassen, ten behoeve van horecabedrijven in categorie I en bedrijfswoningen. De aanvraag betreft geen horeca maar uitsluitend woningen.
- dat op grond van binnenplanse beoordelingsregels geen omgevingsvergunning kan worden verleend omdat het niet passend is binnen de bestemming maar ook niet passend binnen de algemene gebruiksregels omdat daarin is opgenomen dat tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, in ieder geval wordt gerekend het gebruik van de gronden en bouwwerken voor meer woningen dan het bestaande aantal;
- dat op grond van artikel 8.0a, lid 2, van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) omgevingsvergunning kan worden verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties;
- dat voor de aanvraag op grond van artikel 16.62 Ow de reguliere procedure geldt;
- dat voor de aanvraag participatie van toepassing is;
- dat een bewonersbijeenkomst op 9 juli 2025 heeft uitgewezen dat alle aanwezigen expliciet hebben aangegeven na minimaal 20 jaar zonder horeca-activiteiten geen bezwaar te hebben tegen het laten vervallen van de horecabestemming;
- dat geen bezwaren tegen het gepresenteerde ontwerp, de uitvoering en afmetingen van het pand worden geuit;
- dat wel wordt aangedrongen op het nemen van noodzakelijke voorzorgsmaatregelen om bouwoverlast te beperken en schade te voorkomen en de suggestie wordt gedaan om, voor de aan- en afvoer van materiaal, mogelijk gebruik te maken van de bouwweg die ook nodig is voor het bouwproject aan de Westerstraat;
- dat voor de aanvraag bindend adviesrecht van toepassing is omdat het in deze aanvraag om het oprichten van een woning gaat waarbij het aantal woningen toeneemt;
- dat met het oog op een evenredige toedeling van functies aan locaties sprake is van een aanvaardbaar plan, omdat:
  - het gebouw (thans als horecagebouw bestemd) reeds ter plaatse in overeenstemming is met de daar geldende bouwregels;
  - er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld. Het plan doet geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarde van het dorpsgezicht, aangezien het bouwvolume en de bebouwde oppervlakte niet wordt gewijzigd;
  - het plan voldoet aan de normen die de beleidsregel 'parkeerbehoefte, laad en losruimte' stelt. Er kunnen voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden op eigen erf.
  - er geen afbreuk wordt gedaan aan de woon- en leefomgeving;
- dat vanwege de beperkte invloed op de omgeving wordt geoordeeld dat als gevolg van het bouwplan geen schade ontstaat die voor vergoeding (nadeelcompensatie), als bedoeld in afdeling 15.1 van de Ow, in aanmerking komt;
- dat sprake is van een plan als bedoeld in de provinciale omgevingsverordening en dat het hiermee in overeenstemming is;
- dat er geen andere omgevingsaspecten zijn, die om een nadere afweging vragen en dat om die reden geen nader onderzoek is vereist.

### **Ruimtelijke kwaliteit (Welstand)**

- dat is geoordeeld dat het uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft zowel op zichzelf als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 22.29, van het omgevingsplan.

### **Besluit bouwwerken leefomgeving**

- dat de aanvraag in overeenstemming is met de voorschriften uit het Besluit bouwwerken leefomgeving.

### **Conclusie**

- dat er overigens geen gronden zijn om de omgevingsvergunning te weigeren als bedoeld in de regelgeving die van toepassing is.

### **VOORSCHRIFTEN**

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

#### **1. Algemeen**

- 1.1. De aansluitconstructie op de hoofdriolering moet in overleg met en ter goedkeuring van het team Beheer worden gerealiseerd. Hiervoor kunt u contact opnemen met de heer [REDACTED] ([\[REDACTED\]@waterland.nl](mailto:[REDACTED]@waterland.nl)).

#### **2. Materialen en kleuren**

- 2.1. De toe te passen materialen, de detailleringen en de kleuren van het schilderwerk moeten zijn afgestemd op die van het bestaande gebouw.

### **RECHTSTREEKS GELDENDE VOORSCHRIFTEN**

Hierna volgt een aantal relevante rechtstreeks werkende bepalingen uit een aantal regelingen. Deze opsomming dient louter ter informatie voor de vergunninghouder en is niet uitputtend. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. Voor een nauwkeurig en actueel overzicht van de rechtstreeks werkende bepalingen, raden wij dringend aan de betreffende regelingen zelf te raadplegen.

#### **1. Algemeen**

- 1.1. Op grond van artikel 5.5 van de Omgevingswet is het niet toegestaan dat wordt gehandeld in afwijking van deze omgevingsvergunning. Dit betekent dat niet eerder mag worden overgegaan tot het gewijzigd uitvoeren van het plan dan nadat ons college, naar aanleiding van een verzoek daartoe, een wijziging op deze omgevingsvergunning heeft verleend. Wordt er zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning gehandeld, dan gaat de gemeente over tot stillegging van de werkzaamheden.
- 1.2. De toezichthouder van [REDACTED] dient tenminste vijf werkdagen vóór aanvang van de werkzaamheden in kennis te worden gesteld van het tijdstip van aanvang. Hiervoor neemt u contact op met onze toezichthouder door een mail te sturen naar [toezicht@waterland.nl](mailto:toezicht@waterland.nl).
- 1.3. Het uitzetten moet worden gecontroleerd en akkoord bevonden zijn door [REDACTED]
- 1.4. [REDACTED] moet tenminste vijf werkdagen van tevoren in kennis worden gesteld van het storten van betonconstructies.
- 1.5. De vergunninghouder is verantwoordelijk voor een goed beheer en onderhoud van het terrein.
- 1.6. Na het gereedkomen van de werkzaamheden moet u in elk geval aan de gemeente doorgeven wanneer u de werkzaamheden heeft afgerond. [REDACTED] controleert dan of is gebouwd in

overeenstemming met de verleende omgevingsvergunning.

- 1.7. Voor wat betreft archeologie heeft de vergunninghouder een meldingsplicht in geval tijdens de uitvoering van werkzaamheden archeologische sporen en/of vondsten worden aangetroffen. Degene die anders dan bij het verrichten van opgravingen een vondst doet waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een archeologische vondst betreft, meldt dit zo spoedig mogelijk bij team VTH. Hiervoor kunt u met de heer [REDACTED] (doorkiesnummer 0299-658515) contact opnemen. In gezamenlijk overleg met de vergunninghouder wordt in dat geval bekeken of documentatie en/of berging van de vondsten moet plaatsvinden.
- 1.8. De zorgplicht met betrekking tot soortenbescherming (flora/fauna) blijft altijd van kracht. Soorten mogen niet verstoord of gedood worden. Dit betekent bijvoorbeeld: als er bij de werkzaamheden beschermde soorten aanwezig zijn, men de aanwezigheid vermoedt of er aanwijzingen zijn, dat het werk per direct stilgelegd dient te worden om dit nader te laten onderzoeken door een erkende ecooloog. Deze kan in het proces adviseren om schade, vertraging en overtreding te voorkomen, bijvoorbeeld door de effecten van trillingen, geluid, licht, maar ook in welk seizoen het beste gewerkt kan worden. Projecten worden gecontroleerd door handhavers vanuit de [REDACTED] (OD NHN). Het is de verantwoordelijkheid van vergunninghouder om de uitvoerende partijen hierover in te lichten.

#### Kostenoverzicht

Projectkosten € 85.000,00

artikelnummer	omschrijving	grondslag	bedrag
2.5	Aanvraag omgevingsvergunning met betrekking tot een bouwactiviteit	€ 85.000,00	€ 510,00
2.6.1	Aanvraag omgevingsvergunning met betrekking tot een omgevingsplanactiviteit	€ 85.000,00	€ 1.615,00
2.6.3.A.2	Voor activiteiten die niet overeenkomen met de gevallen zoals deze zijn opgenomen en opgesomd in bijlage A:		€ 2.806,20
2.10.1.A	Voor een (buiten)planseomgevingsactiviteit of bij toepassing van de verordening voor de Fysieke leefomgeving [REDACTED] met artikel 22.8 van de omgevingswet 2.1a		€ 210,45
2.52.1	Vermindering na omgevingsoverleg	€ 252,20	€ -252,20
			<b>€ 4.889,45</b>

#### Heeft u bezwaar?

Bent u het niet eens met deze beslissing? Dan kunt u een bezwaarschrift indienen bij het college van burgemeester en wethouders. Dit geldt ook voor andere belanghebbenden die het niet eens zijn met dit besluit. Het adres is:

Burgemeester van [REDACTED], Postbus 1000, 1140 BA MONNICKENDAM.

Zorgt u ervoor dat u het bezwaarschrift indient binnen zes weken na de dag waarop dit besluit is verzonden. Schrijf in uw bezwaarschrift ten minste:

- uw naam, adres en handtekening;
- een omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar tegen maakt
- de reden waarom u bezwaar maakt.

Wilt u een voorlopige voorziening treffen of de beschikking schorsen? Dit kunt u vragen aan de voorzieningenrechter van de rechtbank Noord-Holland. Het adres is:

[REDACTED]  
Postbus 1621  
2003 BR HAARLEM

Na ontvangst van het verzoekschrift geeft de rechtbank informatie over de heffing van griffierecht.

Digitaal een bezwaarschrift indienen? Dit kan met een DigiD inlogcode.

Bij een bezwaarschrift via [www.waterland.nl/bezwaar](http://www.waterland.nl/bezwaar)

Bij een voorlopige voorziening via <https://loket.rechtspraak.nl/Burgers>

### BAG informatie

Door deze beschikking verandert de gemeente haar gegevens in de basisadministratie van adressen en gebouwen. De nieuwe gegevens staan hieronder. Dit overzicht is bedoeld voor intern gebruik door de gemeente. Als er vragen zijn over de betekenis van de gegevens dan kunt u hierover informatie vinden op de website [www.bag.vrom.nl](http://www.bag.vrom.nl).

Algemeen			
Gemeente	[REDACTED]		
Naam openbare ruimte	Buurterstraat		
Huisnummer	19	19	19
Huisletter		A	B
Postcode	1156AP		
Woonplaats	Marken		
Specifiek			
Identificatie code	0852100000002837		
Oppervlakte verblijfsobject GBO	39 m <sup>2</sup>	43 m <sup>2</sup>	97 m <sup>2</sup>
Gebruiksdoelen verblijfsobject	Woonfunctie		
Oorspronkelijk bouwjaar pand	1930		

Monnickendam, 11 maart 2026

namens het college van burgemeester en wethouders van de [REDACTED],

[REDACTED]  
[REDACTED], Afd.  
[REDACTED]