



College van burgemeester en wethouders van
de gemeente Waterland
Postbus 1000
1140 BA Monnickendam

Stichting Behoud Waterland
Overlekergrouw 3
1151 CX Broek in Waterland
www.stichtingbehoudwaterland.nl

Broek in Waterland, 14 oktober 2022

Betreft: Zienswijze tegen ontwerp omgevingsvergunning en vaststelling hogere grenswaarde Wet geluidshinder aan Kruisbaakweg 6 te Marken

Geacht college,

Wij hebben kennisgenomen van bovengenoemd ontwerp omgevingsvergunning (Ontwerp) en vaststelling hogere grenswaarde. Daartegen hebben de Stichting Behoud Waterland, Stichting Mooi Marken en Hou Marken Mooi de volgende bezwaren. Deze bezwaren komen, kort samengevat, erop neer dat het realiseren van zes woningen op die plek leidt tot aantasting van het weidevogelleefgebied en tot aantasting van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden, waarden die door de provincie NH extra zijn beschermd op Marken. De voorziene 'zes-onder-een-kapwoningen' zijn niet passend bij de entree van het eiland Marken en zijn in strijd met de provinciale (omgevings)verordening.

Ontwerp omgevingsvergunning (Ontwerp)

Wij hebben van mevrouw Ayoub, jurist omgevingsrecht van uw gemeente, begrepen dat de vergunningaanvraag voor het voorziene project door de projectontwikkelaar is gesplitst. De aanvraag is beperkt tot gebruik van gronden of gebouwen in strijd met het bestemmingsplan 'Marken 2013' (Bp). Daarna is of wordt door de projectontwikkelaar een vergunning aangevraagd voor de activiteit bouwen van zes nieuwe woningen.

Volgens het Ontwerp besluit u af te wijken van het Bp en de 'omgevingsvergunning te verlenen voor de uitvoering van het project tot het realiseren van zes woningen ... dat bestaat uit de activiteit gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het Bp ... volgens de bij dit besluit behorende gewaarmerkte documenten'. Deze documenten maken nadrukkelijk deel uit van de vergunning. Ze bevatten o.a. gedetailleerde informatie hoe de nieuwbouw eruit komt te zien, inclusief de gevels, stikstofberekening in verband met de nieuwbouw, de ruimtelijke onderbouw van de voorziene

nieuwbouw en een landschappelijk inpassingsplan. De stukken zijn 'op 22 juni 2022 inhoudelijk akkoord bevonden', lezen wij in de inleiding van het raadsvoorstel nummer 340-4, dd. 22 juni 2022. Kortom, het gebruik is gekoppeld aan de nieuwbouw. De vergunning wordt nadrukkelijk niet verleend voor het gebruik en het realiseren van woningen in de bestaande schuur.

Met project wordt bedoeld het realiseren van zes nieuwbouwwoningen volgens de gewaarmerkte documenten. Wonen in de bestaande schuur is onmogelijk en niet de bedoeling. Het verbaast ons dan ook dat op 21 juni 2022 aan de raad wordt voorgesteld een Verklaring van Geen Bedenkingen af te geven voor de realisatie van zes woningen in de bestaande schuur (VVGB). De verklaring daarvoor is dat de beschermende bepalingen in de provinciale verordening moeten worden omzeild.

Hieronder maken wij bezwaar zowel tegen het veranderde gebruik en/of de uitbreiding van de functie wonen als tegen de voorziene nieuwbouw.

Bestaande situatie en nieuwbouw

Het plangebied betreft een houten (schapen)schuur in de weilanden langs de Kruisbaakweg. De schuur was in de jaren 1980 met subsidie gerealiseerd, maar deze is niet als zodanig in gebruik genomen. Het heeft de bestemming 'gemengd' gekregen volgens het vigerende bestemmingsplan 'Marken 2013': gebruik ten behoeve van een woning en atelier. De schuur staat leeg en de woning is nooit gerealiseerd. De schuur en het erf zijn totaal verloederd. De schuur zal moeten worden gesloopt.

Het project betreft de nieuwbouw van 'zes-onder-een-kapwoningen'. Het grondoppervlak van de nieuwbouw lijkt hetzelfde te zijn als die van de bestaande schuur. Volgens de bij het Ontwerp behorende stukken wordt de kap- en goothoogte gehandhaafd, maar de identiteit verandert en het bouwvolume neemt toe. Vanaf de straatzijde gezien wordt het een gebouw met zes deuren, zes grote ramen helemaal vanaf de goot tot aan de grond en in het dak komen zes maal vier velux-ramen en zes schoorstenen. Aan de tuinzijde komen zes in het oog springende glazen verticale blokkendozen met daartussen glazen puien. Naast de huizen zijn 12 parkeerplaatsen voorzien.

Ligging in weidevogelleefgebied

Het plangebied ligt midden in het weidevogelleefgebied op grond van de kaart behorende bij de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). Alleen de grond waarop de schuur staat is daarvan uitgezonderd. Dat betekent dat de gronden die zijn voorzien voor tuinen, 12 parkeerplaatsen en watergangen wèl deel uitmaken van het weidevogelleefgebied.

Op grond van de nieuwe Provinciale Omgevingsverordening NH 2020 (POV) ligt het plangebied midden in het Bijzonder Provinciaal Landschap, waarvoor onder meer de kernkwaliteiten habitat voor weidevogels en openheid en vergezichten gelden.

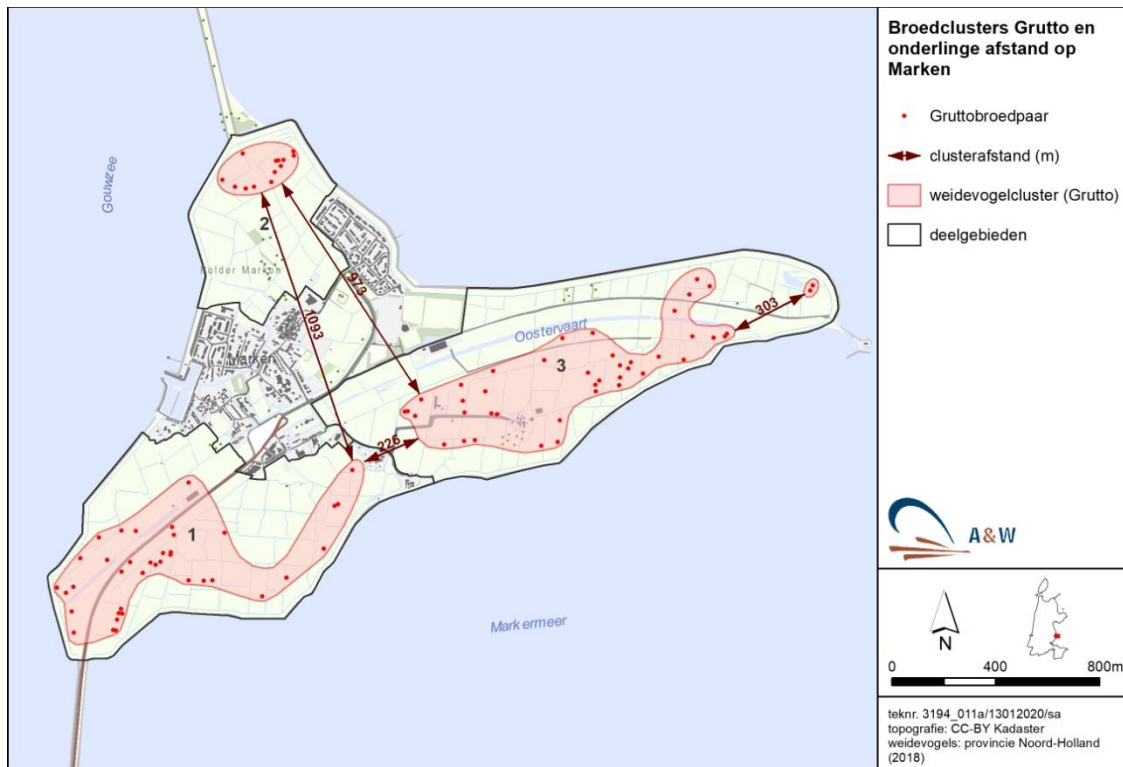
Belang van plangebied voor weidevogelgebied Marken

Het weidevogelgebied Marken is in 2020 in opdracht van de provincieNH als weidevogelgebied beoordeeld door Altenburg & Wymenga: https://www.natuurkennis.nl/Uploaded_files/Publicaties/a-w-rapport-3194-doorlichting-weidevogelgebied-marken.f7e463.pdf

De provincieNH hanteert een vuistregel van 250 hectare als de minimumoppervlakte min of meer aaneengesloten, onverstoord gebied voor geschikte vestigingsomstandigheden en voldoende broedsucces van weidevogels (p. 10). Omdat Marken als geheel, inclusief de dorpen, bebouwing en wegen etc., maar nét groter is dan 250 ha, kan dit criterium niet gehaald worden. De oppervlakte van alle weidevogelgebieden tezamen op Marken bedraagt 140 hectare. Daarvan voldoet in totaal slechts 21 ha aan de criteria voor openheid en rust, dat is net geen 10% van de grenswaarde van de

vuistregel (p. 10). Desondanks kent de gruttopopulatie op Marken met gemiddeld 60 grutto's per 100 ha een uitzonderlijk hoge dichtheid (p. 19). De eilandsituatie pakt positief uit (p. 21)

Het weidevogelgebied op Marken is onderverdeeld in drie deelgebieden. Het plangebied maakt deel uit van het eerste deelgebied (65 ha). De Kruisbaakweg loopt door dit deelgebied maar werkt volgens de onderzoekers niet als een barrière. De stippen (gruttobroedparen) bevinden zich dicht tegen de weg in tamelijk hoge dichtheden. De broedparen lijken de weg niet te mijden. Daarnaast is de fysieke constructie van de weg niet dusdanig dat deze niet passeerbaar is voor weidevogelkuikens. Bovendien is de weg maar op een beperkt deel van de dag druk, met voornamelijk forensenverkeer en later in het seizoen ook met toeristen (p. 4).



Uit bovenstaand plaatje blijkt dat het plangebied deel uitmaakt van een weidevogelcluster.

De ruimtelijke kwaliteiten van het eerste deelgebied zijn (p. 17):

- Hoge dichtheid aan Grutto's
- Broedclusters dicht bij elkaar
- Voldoende openheid
- Optimale drooglegging
- Voldoende plas dras
- Voldoende vaste mest.

Er zijn een aantal knelpunten, te weten:

- Oppervlakte kuikenland is krap
- Onvoldoende kruidenrijk grasland
- Te veel beweiding.

Op p. 22 wordt de aanwezigheid van de stal met erfbeplanting langs de Kruisbaakweg als nadeel genoemd. Daardoor wordt de verspreiding van weidevogels beperkt tussen deze stal en het dorp Marken. Het weghalen van de stal en erfbeplanting zou een kans op verbetering zijn.

Kortom, het plangebied maakt deel uit van een weidevogelcluster, waarvan de openheid en rust onder druk staan. De voorziene nieuwbouw en het gebruik daarvan leidt tot verdere verstoring en verkleining van dit cluster. De omvang van het weidevogelleefgebied op Marken is klein en voldoet nu al niet aan de normen daarvoor van de provincieNH. Verdere verstoring en verkleining moeten dus worden voorkomen.

Aantasting weidevogelleefgebied/habitat voor weidevogels

Volgens de aanvrager wordt het weidevogelleefgebied niet aangetast (Ruimtelijke Onderbouwing p. 15). Wij zijn het daar niet mee eens. Als bewoners hun deur uitlopen dan staan ze meteen in weidevogelleefgebied. De permanente aanwezigheid van zes huishoudens is sowieso verstorend. Er zijn 12 parkeerplaatsen voorzien in weidevogelleefgebied. De aanwezigheid van zes gezinnen leidt tot toename van verkeer van en naar het plangebied. Verder ontstaat er licht- en geluidsvervuiling. Mensen laten 's nachts buitenlampen aan. Het is niet voor niets dat er een hogere grenswaarde voor geluidshinder moet worden vastgesteld. Weidevogels hebben snel last van verstoringen.

Cultuurhistorische- en landschappelijke waarden van Marken

Het plangebied maakt deel uit van de entree van het eiland Marken. Het ligt in de weilanden. In de omgeving daarvan zijn geen huizen of schuren. Het dorp is van ver te zien. Het heeft een beschermd dorpsgezicht met overwegend houten huizen.

Aantasting cultuurhistorische- en landschappelijke waarden

De bestaande schuur maakt deel uit van het agrarische landschap. De voorziene 'zes-onder-een-kapwoningen' doen dat zeker niet. Deze zullen in het oog springen. Het agrarische karakter van de bebouwing wordt totaal anders alleen al omdat er zes woningen worden gerealiseerd. De verandering van de aard van de bebouwing wordt versterkt doordat het rijtjeshuizen worden met glazen puien en glazen blokkendozen aan de tuinkant. Er komen twaalf parkeerplaatsen. Je kan erop wachten dat er erfafscheidingen, overkappingen en schuurtjes voor fietsen en dergelijke worden opgericht. De voorziene inpandige berging is te klein voor gezinnen met opgroeiende kinderen. De verrommeling slaat toe.

Anders dan de aanvrager stelt (p. 22 Ruimtelijke Onderbouwing) zijn wij van mening dat het plan niet aan de vijf kernprincipes van de Omgevingsvisie Waterland 2030 voldoet. Dit alleen al niet omdat het plan niet de historie, het landschap en de natuur als vertrekpunt neemt. De voorziene nieuwbouw heeft geen 'Marker' uitstraling en is van geheel andere aard en karakter dan de schuur. 'Zes-onder-een-kap-woningen' passen in een stedelijke omgeving en horen niet plompverloren in een weidevogelleefgebied te staan. Bij de entree op zo'n uniek eiland wil je geen rij woningen zien. Misschien lage agrarische bebouwing, maar bij voorkeur helemaal geen bebouwing. De voorziene rij woningen verstoort het beschermde dorpsgezicht. Door erfafscheidingen, schuurtjes en dergelijke en beplanting met bomen wordt de verstoring nog groter. Zo'n bomenrij hoort niet op Marken.

Geén behoefte aan woningen

Op dit moment zijn er meer dan voldoende bouwplannen, zowel binnen uw gemeente als in de regio. Volgens de laatste provinciale bevolkingsprognose¹ bedraagt de indicatieve woningbehoefte voor de gemeente Waterland vanaf 2021 tot 2030 slechts 500 woningen, resp. 750 woningen vanaf 2021 tot 2040 en 1.000 voor de hele periode tot 2050.

In de Monitor Plancapaciteit² is de nieuwbouw van meer dan 1.000 woningen opgenomen voor de periode 2022-2024 terwijl er tot 2030 maar 500 woningen nodig zijn! Onderhavig woningbouwplan voor de Kruisbaakweg is daarin niet genoemd. Kortom, de realisatie van deze woningen is niet nodig.

¹ https://www.noord-holland.nl/Onderwerpen/Ruimtelijke_inrichting/Demografie,p.42

² <https://plancapaciteit.nl/kaart>

Plan is strijdig met goede ruimtelijke ordening

Op grond van artikel 12.2 van de POV geldt een overgangsregeling: het oude recht, de PRV, blijft van toepassing op aanvragen die voor de inwerkingtreding van de POV zijn ingediend. Dat betekent dat op dit project in beginsel de PRV van toepassing is. Echter, wij menen, gelet op de onvoorbereide en onvolledige aanvraag, dat de POV niettemin van toepassing is op het onderhavige project en dat er geen beroep op het overgangsrecht kan worden gedaan. Immers, op grond van de op 12 november 2020 ingediende aanvraag kon het college de aanvraag op 17 november 2020 niet in behandeling nemen en kon geen besluit worden genomen.

Echter, even los van de vraag welke provinciale verordening van toepassing is, is het project sowieso in strijd met de beschermende regels voor weidevogelleefgebieden. Zoals hierboven is toegelicht leidt het project tot aantasting van weidevogelleefgebieden alleen al door de permanente aanwezigheid van zes huishoudens. Deze aantasting is zowel in strijd met de beschermende regels daarvoor in de POV als die in de PRV.

Verder is ook het toestaan van meer bewoning en/of functiewijzing van gemengd naar wonen en de voorziene realisatie van in totaal zes woningen in strijd met beide verordeningen. Het plangebied ligt binnen het werkingsgebied 'MRA landelijk gebied' op grond van de POV. Volgens artikel 6.9 is er op die plek slechts één burgerwoning mogelijk. Datzelfde geldt voor de PRV. Immers, anders dan dat de aanvrager stelt op p. 15 van de Ruimtelijke Onderbouwing is er wel degelijk sprake van nieuwe bebouwing voor woningen in de zin van de PRV. Het plan is een kleinschalige ontwikkeling. Daarvoor geldt de regel dat het aantal burgerwoningen niet mag toenemen. Verder moet het plan aan de ruimtelijke kwaliteitseisen worden getoetst. Dat is niet gebeurd (artikel 5c PRV). Bovendien is het plangebied begrensd als bufferzone. Op grond van de PRV is nieuwe bebouwing voor wonen niet mogelijk (artikel 24 PRV).

Nieuwe bebouwing in de zin van artikel 1 PRV

In artikel 1 lid 1 sub (a) PRV worden bestaande bebouwing en functies gedefinieerd als: 'functies en bebouwing die op het tijdstip van inwerkingtreding van deze verordening rechtmatig aanwezig zijn...'. Verder wordt onder sub (c) ook als bestaand aangemerkt: 'het vervangen van rechtmatig aanwezig zijnde bebouwing door bebouwing van gelijke aard, omvang en karakter'. Op het moment van inwerkingtreding van de PRV was uitsluitend de schuur (met gemengde functie) rechtmatig aanwezig. Dat is nog steeds het geval.

In artikel 1 lid 2 PRV is vervolgens nadrukkelijk bepaald dat in alle andere gevallen, daaronder begrepen uitbreiding van bestaande functies en bestaande bebouwing, sprake is van nieuwe functies en nieuwe bebouwing in de zin van de PRV.

Op basis daarvan menen wij dat er in het onderhavige geval sprake is van een nieuwe functie en van nieuwe bebouwing. Immers, het Ontwerp verleent toestemming voor de activiteit gebruik in strijd met het bestemmingsplan ten behoeve van de realisatie van zes woningen volgens gewaarmerkte documenten. Het gebruik is gekoppeld aan de nieuwbouw. Dat betekent dat het niet de bedoeling is dat de bestaande bebouwing wordt gebruikt voor de realisatie van zes woningen. Daarvoor geeft het college geen toestemming en ook niet voor het gebruik van de bouwval voor verdere bewoning. Van het vervangen van rechtmatig aanwezig zijnde bebouwing door bebouwing van gelijke aard, omvang en karakter als bedoeld in artikel 1 lid 1 sub (c) is geen sprake. Immers de agrarische schuur wordt vervangen door bebouwing ten behoeve van de functie wonen. Er komen uitsluitend woningen in het plangebied, de bestaande functie wonen wordt uitgebreid met vijf woningen naar zes. Bovendien neemt het bouwvolume van de nieuwe bebouwing toe ten opzichte van de schuur, er is sprake van een aanzienlijke toename van investeringen. De aard en identiteit van de nieuwe bebouwing wordt totaal anders zoals volgt uit de aanvraag en het Ontwerp. Wij concluderen dan ook dat de

toestemming voor het gebruik van bouwwerken ten behoeve van wonen een toestemming betreft voor het gebruik van een nieuwe functie en van nieuwe bebouwing in de zin van de PRV.

Conclusie: verleen geen omgevingsvergunning voor dit project en verhoog de grenswaarden voor geluid niet

Uit het bovenstaande volgt dat wij de permanente aanwezigheid van zes huishoudens en/of zes woningen ongewenst vinden alleen al omdat het zal leiden tot aantasting van het weidevogelleefgebied op Marken. Het plangebied is van belang voor dit leefgebied. Er wordt veel geld in weidevogelbeheer gestopt en de vereiste openheid en verstoring staan al onder druk. Verder is het project ongewenst vanwege de aantasting van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden. Zes-onder-een-kap-woningen zijn niet passend op de voorziene locatie: de entree van het eiland. Ze verstoren het beschermde dorpsgezicht. De woningen zijn niet nodig om in de woningbehoefte te voorzien, dus de aantasting is ook mede daarom niet te rechtvaardigen. Het plan is in strijd met beide provinciale verordeningen. Wij vinden het plan dan ook in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Daarom kan de definitieve Verklaring Van Geen Bedenkingen (VVGB) niet worden verstrekt.

Een gebruikt argument voor rechtvaardiging van het plan lijkt te zijn dat mensen van de 'troep af willen'. Wij vinden dat merkwaardig. Verloedering zou niet mogen worden beloofd. Het is veel logischer in te zetten op sloop van de schuur waarvoor geld beschikbaar zou kunnen komen uit een soort compensatiefonds. Immers, er zijn genoeg projecten die de weidevogels of cultuurhistorische waarden schaden en waarbij de aantasting moet worden gecompenseerd.

Wij verzoeken u de omgevingsvergunning niet te verlenen. Omdat deze vergunning niet kan worden verleend is het niet nodig de grenswaarden voor geluid te verhogen. Wij verzoeken u dan ook te besluiten bedoelde grenswaarden niet te verhogen.

Een kopie van deze zienswijze wordt gestuurd naar de gemeenteraad, zodat de raad daarover een oordeel kan geven in het kader van de definitieve verlening van de VVGB.

Indien gewenst lichten wij het bovenstaande graag toe.

Met vriendelijke groet,
Stichting Behoud Waterland, mede namens
Stichting Mooi Marken en Hou Marken Mooi

Rineke Neppelenbroek