Aanvraag omgevingsvergunning Z-2020-311

Kruisbaakweg 6 Marken

Zienswijzennota tevens

Nota van wijzigingen

Gemeente Waterland

INHOUD

INLEIDING 3
LEESWIJZER 3
1.TOETS AAN DE OMGEVINGSVERORDENING NH2020 4
2. ZIENSWIJZEN SAMENGEVAT EN BEANTWOORD 13

Inleiding

De ontwerp omgevingsvergunning (Z-2020-311) voor het realiseren van 6 woningen op het adres Kruisbaakweg 6 te Marken heeft vanaf 23 september 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen zoals bedoeld in artikel 3.12 van Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Gedurende deze periode kon een ieder schriftelijk of mondeling zienswijzen indienen.

De aanvraag om omgevingsvergunning is op 12 november 2020 ingediend. De aanvraag betreft het realiseren van zes woningen in de planologisch toegestane bebouwing met een woonfunctie op het adres Kruisbaakweg 6 in Marken. De aanvraag betreft de volgende activiteit:

- het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub c, van de Wabo;

Omdat de aanvraag om omgevingsvergunning vóór de inwerkingtreding van de Omgevingsverordening NH2020 is ingediend (inwerkintreding 17 november 2020), was de Provinciale ruimtelijke verordening d.d. 20 juni 2019 in eerste instantie van toepassing.
Het overgangsrecht opgenomen in artikel 12.2 onder a van de Omgevingsverordening NH2020 regelt namelijk dat het oude recht van toepassing blijft tot een besluit onherroepelijk wordt, als voor de inwerkingtreding van de verordening een aanvraag om het besluit is ingediend en het besluit op de aanvraag binnen 2 jaar na de in de inwerkingtreding is genomen.

Het ontwerpbesluit, (de ontwerp omgevingsvergunning en ontwerp verklaring van geen bedenkingen), hebben ter inzage gelegen tussen 23 september en 4 november 2022.
Er zijn in totaal 96 zienswijzen ingediend naar aanleiding van de ontwerp-omgevingsvergunning en ontwerpverklaring van geen bedenkingen. Alle zienswijzen zijn binnen de daarvoor geboden termijn ingediend.
Omdat de zienswijzen zorgvuldig behandeld moeten worden was definitieve besluitvorming vóór 17 november 2022 niet meer mogelijk. Daardoor valt de aanvraag om omgevingsvergunning inmiddels niet meer onder de overgangsrechtbepaling van artikel 12.2 van de Omgevingsverordening NH2020. Hetgeen betekent dat er getoetst moet worden aan de Omgevingsverordening NH2020. Deze toets is opgenomen in hoofdstuk 1 van deze zienswijzenota. De motivering in de ruimtelijke onderbouwing is daarop aangepast.

In deze zienswijzennota tevens nota van wijzigingen zijn alle ontvangen zienswijzen samengevat en beantwoord. Hoewel de zienswijzen zijn samengevat, is bij de beantwoording de volledige zienswijze meegewogen.

Leeswijzer

In hoofdstuk 1 wordt de aanvraag getoetst aan de Omgevingsverordening NH2020. In hoofdstuk 2 worden de zienswijzen schematisch behandeld en voorzien van een antwoord alsmede de

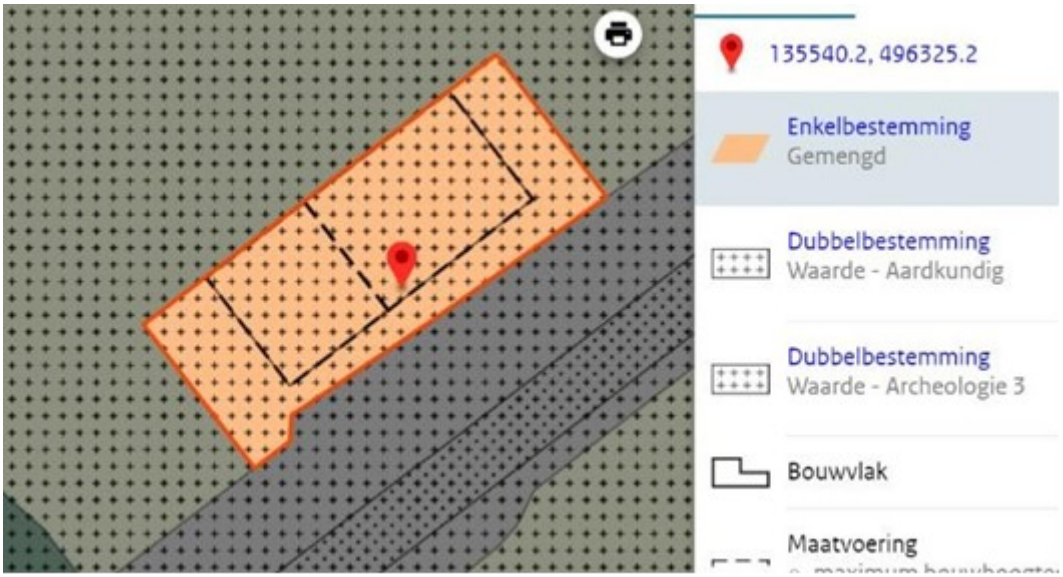
wijzigingen die de zienswijzen te weeg brengen. Elk ingediende zienswijze heeft een eigen nummer. Een zienswijze kan bestaan uit meer onderdelen.

1.Toets aan de Omgevingsverordening NH2020

Op de locatie Kruisbaakweg 6 Marken staat een gebouw (afbeelding 1). Op basis van het bestemmingsplan mag een grote woning worden gebouwd. De planologische regeling is te zien in de afbeeldingen 2 (verbeelding) en 3 (regels).



afbeelding 1: bestaande bebouwing



Afbeelding 2: verbeelding bestemmingsplan met bestemming “Gemengd” en bouwvlak

Artikel 8 Gemengd

Link naar de toelichting van 'Gemengd'

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. gebouwen en overkappingen ten behoeve van een woning en een atelier;

waarbij gestreefd wordt naar het behoud en de versterking van de cultuurhistorische waarden van het beschermd dorpsgezicht;

met daaraan ondergeschikt:

b. kleinschalige duurzame energiewinning;
c. wegen en paden;
d. water;
e. stallingsruimte voor fietsen;
f. rustpunten;

met de daarbijbehorende:

g. tuinen, erven en terreinen;
h. andere bouwwerken.

afbeelding 3: artikel 8 lid 1 regelt dat een woning bij recht is toegestaan.

Het is een planologisch recht om op deze locatie een woning binnen het aangegeven bouwvlak te realiseren. Er geldt geen bebouwingspercentage zodat het gehele bouwvlak bebouwd mag worden. Het bouwvlak heeft een afmeting van ruim 1.000 m2. De maximum bouwhoogte varieert.

Het is planologisch mogelijk om op deze locatie een woning met een vloeroppervlak van circa 1700 m2 bvo (in twee bouwlagen) te bouwen.

<u>Aanvraag om omgevingsvergunning:</u>
De aanvraag om omgevingsvergunning gaat uit van het gebruik van de planologisch toegestane bebouwing ten behoeve van 6 woningen. Dit programma kan worden gerealiseerd binnen de bestemming Gemengd en binnen het daarin aangegeven bouwvlak. Het past binnen de planologisch geregelde envelop van 1.700 m2 bvo (in twee bouwlagen).

Tuinen, ontsluiting en parkeren kunnen worden gerealiseerd binnen het resterende deel van de bestemming Gemengd en de naastgelegen bestemming Verkeer.

De aanvraag is alleen in strijd met het bestemmingsplan vanwege het gebruik van de planologische toegestane bebouwing ten behoeve van 6 woningen in plaats van 1.

Provinciaal Masterplan Wonen, bijlage 5

In het masterplan Wonen[1] van de Provincie staat in bijlage 5 op bladzijde 6 het volgende:

> Kleinschalige woningbouwontwikkeling
>
> Woningbouwontwikkeling van minder dan elf woningen (Omgevingsverordening NH 2020, bijlage 10) wordt in Omgevingsverordening NH 2020, bijlage 1, onder 42, beschreven als *"kleinschalige woningbouwontwikkeling: nieuwe bebouwing voor de functie wonen die gelet op de kleinschaligheid en beperkte ruimtelijke gevolgen niet wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1., eerste lid, onder i, van het Besluit ruimtelijke ordening".*
>
> De vraag hierbij is of woningsplitsen binnen bestaande bebouwing gezien kan worden als kleinschalige woningbouwontwikkeling, aangezien er formeel wel nieuwe woningen bijkomen, maar strikt genomen gebeurt dit doorgaans binnen de bestaande bebouwing: er komt geen extra bebouwing bij. Als er geen nieuwe bebouwing bijkomt, dan valt woningsplitsing niét onder kleinschalige woningbouwontwikkeling, afgaande op de definitie in de Omgevingsverordening. Er is immers geen sprake van nieuwe bebouwing. Dat betekent dat de beperkende regels die in de Omgevingsverordening zijn opgenomen voor wat betreft kleinschalige woningbouwsplitsing in landelijk gebied voor woningsplitsing binnen de bestaande bebouwing, niet gelden. Juridisch gezien is woningsplitsing in het landelijke gebied binnen bestaande bebouwing toegestaan.

In dit citaat trekt de provincie de conclusie dat woningsplitsing in het landelijk gebied is toegestaan binnen bestaande bebouwing/als er geen nieuwe bebouwing bijkomt. In dit geval zijn er dan geen regels uit de Omgevingsverordening die het splitsen in de weg zouden staan.

Hieruit volgt dat het in het geval van Kruisbaakweg mogelijk is om een woning van 1.700 m2 bvo te bouwen en deze te splitsen in 6 woningen.

Toetsing aan de Omgevingsverordening

De crux van de toetsing aan de Omgevingsverordening zit in de interpretatie van de woorden “nieuwe bebouwing” in de definitie van het begrip “kleinschalige woningbouwontwikkeling”.

Gezien de uitleg die wordt gegeven in het Masterplan Wonen moet het in deze definitie gaan om extra bebouwing in planologische zin. Dat is in het geval van Kruisbaakweg 6 niet aan de orde. Er komt in het geval van Kruisbaakweg 6 geen extra – dus geen nieuwe-bebouwing bij. Het bouwvolume is al planologisch toegestaan. Een andere uitleg leidt er toe

---

[1] Document NoordHolland - Bijlage 5 Notitie mogelijkheden woningsplitsen.docx - iBabs RIS (bestuurlijkeinformatie.nl), zie: https://noordholland.bestuurlijkeinformatie.nl/Agenda/Document/ffec8e8f-9859-4692-8d4b-90cddf9d77b9?documentId=dd23c7e2-d0d4-4592-ac39-d1dd63264b22&agendaItemId=3d22e7b0-3b48-46f2-83a3-2588327ca09d (agenda commissie Ruimte, Wonen en Klimaat d.d. 11 april 2022).

dat hetgeen planologisch mogelijk is, 1700m2 bvo voor 1 woning, niet herbouwd zou kunnen worden en dat kan niet de bedoeling zijn van de Omgevingsverordening. De woonfunctie is eveneens niet nieuw en is planologisch ook al toegestaan. De conclusie kan niet anders zijn dan dat er geen sprake is van een “kleinschalige woningbouwontwikkeling” als bedoeld in de Omgevingsverordening.
Het betreft 6 woningen zodat er aangenomen mag worden dat er ook geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 1.1.1. eerste lid onder 1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Hieruit volgt dat er geen regels zijn in de Omgevingsverordening waarmee de gewenste ontwikkeling op de locatie Kruisbaakweg 6 in strijd is. Tuinen, ontsluiting en parkeren zijn in overeenstemming met het bestemmingsplan.

Naast de uitleg die de provincie zelf geeft in het Masterplan Wonen is deze interpretatie ook logisch gezien de overige regels in de Omgevingsverordening. Deze regels zijn gericht op het reguleren en beperken van planologisch nieuw bouwvolume en het bevorderen van ruimtelijke kwaliteit.

Deze interpretatie wordt ook ondersteund door de toelichting op het betreffende artikel 6.9 in de verordening (MRA Landelijk gebied). Hier staat:
“Dit artikel richt zich op het onder voorwaarden toestaan van woningbouw in het werkingsgebied MRA landelijk gebied. Kleinschalige woningbouwontwikkeling op locaties waar nog geen bouwperceel is, is daarbij uitgesloten.”

Er is aan de Kruisbaakweg 6 al een bouwperceel/bouwvlak waar 1700m2 bvo voor de functie wonen gerealiseerd kan worden, zodat ook volgens deze redenering artikel 6.9 niet van toepassing is.

Hieronder de toets aan de Omgevingsverordening in een schema per artikel:

Artikel OV NH2020	Toetsingscriteria	Conclusie
Artikel 1.1 Begrippen Bijlage 1 Artikel 15	Bijlage 1 bij deze verordening bevat begripsbepalingen voor de toepassing van deze verordening en de daarop berustende bepalingen. bestaand: onder bestaand worden begrepen: a. op het tijdstip van inwerkingtreding van de betreffende bepaling rechtmatig aanwezig; b. op het tijdstip van inwerkingtreding van de betreffende bepaling op grond van een omgevingsvergunning toegestaan of waarvoor op dat tijdstip een aanvraag om een omgevingsvergunning is ingediend die op grond van op dat moment geldende regels moet of kan worden verleend; of c. op het tijdstip van inwerkingtreding van de betreffende bepaling op grond van een geldend ruimtelijk plan toegestaan.	Het gebouw op het adres Kruisbaakweg 6 te Marken is rechtmatig aanwezig. Het is een planologisch recht om op deze locatie 1 woning binnen het aangegeven bouwvlak te realiseren. Er geldt geen bebouwingspercentage zodat het gehele bouwvlak bebouwd mag worden. Het bouwvlak heeft een afmeting van ruim 1.000 m2. De maximum bouwhoogte varieert. Het is planologisch mogelijk om op deze locatie een woning met een vloeroppervlak van 1700 m2 bvo te bouwen.
Bijlage 1 Artikel 41	kleinschalige ontwikkeling: nieuwe bebouwing voor stedelijke functies die gelet op de kleinschaligheid en beperkte ruimtelijke gevolgen niet wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder i, van het Besluit ruimtelijke ordening.	Er is geen sprake van nieuwe bebouwing. Het bouwen van het gebouw is conform bestemmingsplan. Het betreft hier geen kleinschalige ontwikkeling.
Bijlage 1 Artikel 42	kleinschalige woningbouwontwikkeling: nieuwe bebouwing voor de functie wonen die gelet op de kleinschaligheid en beperkte ruimtelijke gevolgen niet wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder i, van het Besluit ruimtelijke ordening	Er is geen sprake van nieuwe bebouwing. Het bouwen van het gebouw is conform bestemmingsplan. Het betreft hier geen kleinschalige woningbouwontwikkeling.

Bijlage 1 Artikel 84	ruimtelijk plan: a. bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening; b. wijzigings- of uitwerkingsplan als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de Wet ruimtelijke ordening; c. beheersverordening als bedoeld in artikel 3.38 van de Wet ruimtelijke ordening; d. omgevingsvergunning, waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, van het bestemmingsplan of van de beheersverordening wordt afgeweken, voor zover het betreft de planologische gebruiksactiviteiten als genoemd in artikel 4, onderdelen 9 en 11, van bijlage II bij het Besluit ruimtelijke ordening; e. omgevingsvergunning, waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, van het bestemmingsplan of van de beheersverordening wordt afgeweken; of f. projectuitvoeringsbesluit als bedoeld in artikel 2.10 van de Crisis- en herstelwet.	Er is hier sprake van een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo. Daarmee valt de aanvraag onder het begrip ruimtelijk plan.
Bijlage 1 Artikel 90	Stedelijke ontwikkeling: ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid onder i, van het Besluit ruimtelijke ordening	N.v.t. Er is hier geen sprake van een stedelijke ontwikkeling.
Paragraaf 6.1.1 Artikel 6.1 Toepassingsbereik	Deze paragraaf gaat over: a. nieuwe stedelijke ontwikkelingen voor het gehele provinciale grondgebied; en b. kleinschalige ontwikkelingen, niet zijnde kleinschalige woningbouwontwikkelingen, in het landelijk gebied	N.v.t. Er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Er wordt op de locatie niet gebouwd in de zin van de Omgevingsverordening; de bebouwing is namelijk toegestaan.

		Ook de functie wonen is toegestaan, en dat geldt ook voor tuinen, parkeren en de ontsluiting. Er is geen sprake van een kleinschalige ontwikkeling.
Paragraaf 6.1.2 Artikel 6.7 Toepassingsbereik	Deze paragraaf gaat over: a. kleinschalige woningbouwontwikkeling in het werkingsgebied landelijk gebied; en b. functiewijziging van een stedelijke functie of van een agrarisch bouwperceel naar wonen in het werkingsgebied landelijk gebied.	N.v.t. Er is geen sprake van een kleinschalige woningbouwontwikkeling. Er is ook geen sprake van een functiewijziging. Er is hier sprake van woningsplitsing in planologisch toegestane bebouwing.
Paragraaf 6.4.2 Bijzonder provinciaal landschap Artikel 6.44 Toepassingsbereik Artikel 6.46 Bijzonder provinciaal landschap	Deze paragraaf gaat over ruimtelijke ontwikkelingen in Bijzonder provinciaal landschap. 1.De kernkwaliteiten van het Bijzonder provinciaal landschap zijn vastgelegd in Bijlage 6. 2.Een ruimtelijk plan ter plaatse van het werkingsgebied Bijzonder provinciaal landschap bevat regels ter bescherming van de voorkomende kernkwaliteiten. in afwijking van artikel 6.3 bevat het ruimtelijk plan geen regels die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. 4.Het ruimtelijk plan kan regels bevatten die een andere nieuwe ruimtelijke ontwikkeling dan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, mits deze ontwikkeling de voorkomende kernkwaliteiten niet aantast. 5.De toelichting op het ruimtelijk plan bevat een beschrijving van de voorkomende kernkwaliteiten en een motivering van de wijze waarop wordt voldaan aan het tweede en, indien van toepassing, het vierde lid.	N.v.t. Er is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De bebouwing is planologisch mogelijk. Tuinen, ontsluiting en parkeren zijn niet in strijd met het bestemmingsplan.

	6.Indien uit de motivering volgt dat maatregelen noodzakelijk zijn om te voldoen aan het bepaalde in het vierde lid, dan dient de uitvoering hiervan te zijn geborgd bij de vaststelling van het ruimtelijk plan. 7.In afwijking van het vierde lid kan het ruimtelijk plan regels bevatten die de volgende ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maken: a.een uitbreiding van een agrarisch bouwperceel tot maximaal twee hectare; of b.nieuwe bebouwings- en functiemogelijkheden op grond van artikel 6.33, eerste lid, onder e en f en artikel 6.33, tweede en derde lid. 8.In afwijking van het derde en vierde lid kan het ruimtelijk plan een nieuwe stedelijke ontwikkeling of een andere nieuwe ruimtelijke ontwikkeling die de kernkwaliteiten aantast mogelijk maken, indien: a.er sprake is van groot openbaar belang; b.er geen reële alternatieven zijn; en c.de aantasting zoveel mogelijk wordt beperkt en de aantasting wordt gecompenseerd.	

	9.In afwijking van het derde en vierde lid kan het ruimtelijk plan voorzien in woningbouw overeenkomstig de afspraken tussen Rijk, provincie en betrokken gemeenten met betrekking tot de Pilot Waterland. 10.Gedeputeerde Staten kunnen nadere regels stellen over de motivering als bedoeld in het vijfde lid en over de wijze van compensatie als bedoeld in het achtste lid, aanhef en onderdeel c. 11.Gedeputeerde Staten kunnen de kernkwaliteiten zoals opgenomen in Bijlage 6 wijzigen.	

2. Zienswijzen samengevat en beantwoord

Zienswijze nr.	Onderdeel	Samenvatting Zienswijze Eilandraar Marken	Beantwoording	Te wijzigen in besluit
1	a	Eilandraad Marken heeft een brief geschreven aan het college waarin zij aangeven te hebben geconstateerd dat er onder de inwoners een grote verscheidenheid aan inzichten en meningen is ontstaan en dat ze daarom de inwoners hebben opgeroepen zelf een zienswijze in te dienen. De Eilandraad geeft aan de plannen voor deze locatie te blijven steunen met de intentie om bij goedkeuring de provincie te benaderen en te komen tot een andere invulling van het bouwoppervlak met woningen voor de Marker Jeugd.	Goed om te lezen dat de Eilandraad de plannen ondersteunt. De huidige omgevingsvergunning gaat over het realiseren van zes woningen. Alle andere gewenste invullingen maken geen deel uit van de vergunning en de huidige besluitvorming. In het raadsbesluit met nummer 340-29 is met verwijzing naar recente beleidsstukken nader gemotiveerd dat er behoefte is aan meer woningen en vooral woningen in een ander segment. De aanvraag om omgevingsvergunning voor het realiseren van 6 woningen op de locatie Kruisbaakweg 6 wordt geweigerd in het belang van zuinig ruimtegebruik. Voor de onderbouwing van het besluit wordt verwezen naar het raadsbesluit met nummer 340-29.	Deze zienswijze leidt op dit onderdeel niet tot wijziging van het besluit. Wel is het besluit gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbesluit.

Zienswijze nr.	Onderdeel	Samenvatting Zienswijze Provincie Noord Holland	Beantwoording	Te wijzigen in besluit
2	a	Artikel 5c PRV kleinschalige ontwikkeling. Het plan is in strijd met artikel 5c van de PRV. Op grond van dat artikel kan een plan slechts voorzien in een kleinschalige ontwikkeling binnen een bestaand	In het kader van het vooroverleg ex. artikel 3.1.1 Bro is dit plan door de gemeente aan de provincie voorgelegd. Zowel gemeente als provincie waren het er toen over eens dat hier geen sprake is van een	De zienswijze leidt op dit onderdeel niet tot wijziging van het besluit.

		bouwblok dat al voorziet in een stedelijke functie; het aantal burgerwoningen mag daarbij niet toenemen. Een 'kleinschalige ontwikkeling' is blijkens artikel 2 onder y van de PRV; "kleinschalige ontwikkeling: nieuwe bebouwing voor stedelijke functies die gelet op de kleinschaligheid en beperkte ruimtelijke gevolgen niet wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid onder i, van het Besluit ruimtelijke ordening" Onderhavige ontwikkeling betreft geen stedelijke ontwikkeling. Indien dus sprake is van 'nieuwe bebouwing', betreft het een kleinschalige ontwikkeling. Of sprake is van nieuwe bebouwing, kan worden afgeleid uit artikel 1 van de PRV. In dit geval gaat het niet om functies of bebouwing die reeds rechtmatig aanwezig waren, of waarvoor een vergunning bouwen was verleend of kon worden verleend. De realisatie van zes woningen wordt immers ook op grond van het huidige bestemmingsplan niet toegestaan. Het bestemmingsplan heeft een gemengde bestemming, en staat slechts één woning toe. Er is ook geen sprake van vervanging van rechtmatige bebouwing van gelijke aard, omvang en karakter. De huidige bebouwing betreft immers een schuur, en niet een zestal woningen. Aangezien er geen sprake is van bestaande functies en bebouwing uit hoofde van artikel 1 lid 1 van de PRV, gaat het blijkens artikel 1 lid 2 van de PRV in het onderhavige geval om nieuwe bebouwing. Dit brengt met zich mee dat het plan ziet op een kleinschalige ontwikkeling met vergroting van het aantal burgerwoningen, in strijd met artikel 5c van de PRV.	kleinschalige ontwikkeling omdat er geen sprake is van nieuwe bebouwing in de zin van de PRV. <u>Toelichting:</u> In artikel 1 van de PRV is het volgende opgenomen: 1. Onder bestaande functies en bebouwing worden begrepen: a. functies en bebouwing die op het tijdstip van inwerkingtreding van deze verordening rechtmatig aanwezig zijn of op het tijdstip van inwerkingtreding van deze verordening een omgevingsvergunning voor bouwen is verleend of kan worden verleend; b. functies en bebouwing die kunnen worden toegestaan op grond van onherroepelijke besluiten van gedeputeerde staten of provinciale staten op het moment van inwerkingtreding van deze verordening of; c. het vervangen van rechtmatig aanwezig zijnde bebouwing door bebouwing van gelijke aard, omvang en karakter. Op basis van het onherroepelijke bestemmingsplan 'Marken 2013' geldt de bestemming 'Gemengd'. De woonfunctie en de omvang van de bebouwing is toegestaan. Op grond van het	De motivering is wel aangepast omdat inmiddels de Omgevingsverordening NH 2020 van toepassing is op deze procedure. Het besluit is wel gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbesluit.

			bestemmingsplan mag de bebouwing vervangen worden door nieuwbouw Als er al sprake zou zijn van een kleinschalige ontwikkeling, stelt art. 5c lid 3 PRV dat een kleinschalige ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk is indien dit op grond van een artikel in deze verordening is toegestaan. Vanuit de gezamenlijke conclusie dat geen sprake is van nieuwe bebouwing valt het plan niet onder het verbod van art. 24 PRV waardoor het plan op grond van art. 24 PRV is toegestaan. De aanvraag is niet in strijd met artikel 5c van de PRV. Op grond van artikel 2 onder y PRV wordt onder kleinschalige ontwikkeling verstaan: nieuwe bebouwing voor stedelijke functies die gelet op de kleinschaligheid en beperkte ruimtelijke gevolgen niet wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid onder i, van het Besluit ruimtelijke ordening. In de toelichting op dit artikel is aangegeven dat vervangende nieuwbouw op (nagenoeg) dezelfde locatie, met (nagenoeg) dezelfde omvang en met voortzetting van het huidige gebruik -het	

			huidige gebruik is Wonen en de omvang van de bebouwing blijft gelijk-, niet als nieuwe bebouwing wordt aangemerkt, maar wordt aangemerkt als ‘bestaand’. PS inmiddels is sprake van toetsing aan de Omgevingsverordening NH 2020. Zie hiervoor onder 1.	
	b	Artikel 24 bufferzones. Uit het voorgaande blijkt dat het onderhavige plan nieuwe bebouwing mogelijk maakt. Op grond van artikel 24 van de PRV is het niet toegestaan om middels een plan nieuwe bebouwing mogelijk te maken voor de functie wonen.	Er is hier geen sprake van nieuwe bebouwing voor wonen. Zie onderdeel a.	Deze zienswijze leidt op dit onderdeel niet tot wijziging van het besluit. Wel is het besluit gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbesluit.
	c	Artikel 25 Weidevogels. Het plangebied bevindt zich in een weidevogelleefgebied. Het eiland Marken en de directe omgeving is een belangrijk weidevogelleefgebied met grote aantallen weidevogels, ook juist in de omgeving van het plangebied. De realisatie van de zes woningen resulteert in een aantasting van het weidevogelleefgebied. Er is sprake van aanleg van weginfrastructuur en inrichting van de buitenruimte (erf en tuin) met hoog opgaande beplanting. Tenslotte heeft het gebruik van het perceel door bewoners verstorende activiteiten van het weidevogelleefgebied tot gevolg. Het gaat o.a. om een toename van verstoring door bewegingen van auto's, geluid, verlichting en visuele	De gronden hebben de bestemming ‘Gemengd’. Op deze bestemming is de woonfunctie en de bebouwing toegestaan. Marken is niet in het geheel aangewezen als weidevogelleefgebied. Onder meer de locatie Kruisbaakweg 6, het hele vlak met de bestemming Gemengd, is geen weidevogelleefgebied. Art. 25 is daardoor niet van toepassing. Ter illustratie is een tekening van de toekomstige situatie bij de ruimtelijke onderbouwing bijgevoegd. Deze tekening klopt niet helemaal. Dit omdat de	De zienswijze leidt tot wijziging van de (illustratieve) tekening van de toekomstige situatie behorend bij de ruimtelijke onderbouwing. Deze tekening is aangepast zodat de parkeerplaatsen, ontsluiting en tuinen geheel in de bestemming “Gemengd” liggen.

		verstoring door menselijke activiteiten t.o.v. de huidige situatie. Dit is strijdig met art.25, lid 1 en 2 PRV.	parkeerplaatsen deels buiten de bestemming 'Gemengd' zijn getekend. De parkeerplaatsen moeten worden aangelegd binnen de grenzen van de bestemming 'Gemengd' overeenkomstig de voorschriften van het bestemmingsplan. De tekening behorende bij de ruimtelijke onderbouwing wordt aangepast.	Deze zienswijze leidt verder niet tot wijziging van het besluit. Wel is het besluit gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbesluit.
	d	Artikel 15 PRV Ruimtelijke kwaliteit. Het plan voldoet niet aan artikel 15 (Ruimtelijke kwaliteitseis ingeval van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in het landelijk gebied). Het initiatief op het eiland Marken valt in het ensemble Waterland. Dit ensemble wordt grotendeels bepaald door waterrijk veenpolderlandschap dat in gebruik is als grasland en waarin water een belangrijke structurerende rol heeft gespeeld. Het landschap heeft een open karakter, waarin de beleving van een doorlopende ruimte overheerst. Hoewel de bodem van Marken uit zeeklei bestaat, is het landschapsbeeld grofweg hetzelfde. De openheid is vanaf de (zee)dijken erg goed te ervaren. Op Marken is dit de omringdijk. Voor dit landschap geldt als algemene ambitie om ruimtelijke ontwikkelingen: - bij te laten dragen aan het zichtbaar en herkenbaar houden van de landschappelijke karakteristiek; - bij te laten dragen aan het versterken van (de beleving van) openheid; - helder te positioneren ten opzichte van de ruimtelijke dragers.	Artikel 15 van de PRV is van toepassing ingeval sprake is van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de vorm van nieuwe bebouwing in het landelijk gebied. In de vooroverlegfase is door de indiener bevestigd dat hier geen sprake is van nieuwe bebouwing. Artikel 15 PRV is daarom niet van toepassing. Verder worden de parkeerplaatsen aangelegd binnen de bestemming 'Gemengd'. Op deze gronden is parkeren conform bestemmingsplan mogelijk.	Deze zienswijze leidt op dit onderdeel niet tot wijziging van het besluit. Wel is het besluit gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbesluit.

		Meer specifiek wordt de voor dit initiatief meest relevante ambitie beschreven onder 1.) op pagina 8. Hier staat dat ruimtelijke kwaliteit gebaat is bij het inpassen van ruimtelijke ontwikkelingen binnen de (historische) ontginningsstructuur. Voor Waterland betekent dit dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen geconcentreerd moeten worden in de directe omgeving van de bestaande linten en niet verspreid in het landschap. Op Marken is de bebouwing echter - anders dan in overig Waterland - niet georganiseerd in linten, maar in voor het (voormalige) eiland unieke 'werven'. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten in dit geval geconcentreerd worden in de directe omgeving van de werven. In het verleden is - ruim voor de publicatie van de actuele Leidraad Landschap en Cultuurhistorie - bebouwing van het perceel aan de Kruisbaakweg vergund. Hierdoor is reeds afbreuk gedaan aan de (zichtbaarheid van de) historische ontginningsstructuur. De bouw van één nieuwe woning op dit perceel bestendigt deze in essentie ongewenste ontwikkeling, maar is gezien de plangeschiedenis niet te vermijden. Eén woning is bovendien nog leesbaar als incident en de totale ruimtelijke impact van woning en woonomgeving (parkeren, tuin) beperkt. De voorgestelde ontwikkeling van een rij van 6 woningen op deze locatie is echter niet meer leesbaar als incident en de totale ruimtelijke impact compleet met 12 parkeerplaatsen veel te groot voor deze locatie. Zowel beeld als gebruiksintensiteit hebben een buitenproportionele negatieve impact op het landschap en de historische werven van Marken.		

		Onder 3) op pagina 9 is voorts met name de volgende tekst van toepassing: ‘De openheid is kwetsbaar en extra gevoelig voor verrommeling door de verschillende richtingen in het landschap.’ De ontwikkeling Kruisbaakweg volgt de richting van het Goudriaankanaal, een lijn/richting die alleen voor de melkveehouderij Terlouw langs de Oostervaart de verkaveling heeft bepaald. Om bovengenoemde verrommeling te voorkomen en de historische werven(structuur) te respecteren, moeten ontwikkelingen langs andere ontginningslijnen (zoals het Goudriaankanaal) worden voorkomen.		

Zienswijze nr.	**Onderdeel**	**Samenvatting**	**Beantwoording**	**Te wijzigen in besluit**
3	a	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. 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 provincie NH. Verdere verstoring en verkleining moeten dus worden voorkomen.	Zie voor de beantwoording van de zienswijze omtrent ‘weidevogelleefgebied’ zienswijze 2 onderdeel c.	Deze zienswijze leidt op dit onderdeel niet tot wijziging van het besluit. Wel is het besluit gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbesluit.

	b	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.	De Provinciale omgevingsverordening NH2020 (POV) was, op het moment van het indienen van de zienswijze, niet van toepassing op de huidige aanvraag. Inmiddels is het overgangsrecht niet meer van toepassing. In hoofdstuk 1 van de zienswijzenota is uitgebreid getoetst aan de POV. Voor de beantwoording van de zienswijze wordt daarnaar verwezen.	Deze zienswijze leidt op dit onderdeel niet tot wijziging van het besluit. Wel is het besluit gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbesluit.
	c	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 maar er vindt nieuwbouw plaats. Met het project wordt bedoeld het realiseren van zes nieuwbouwwoningen volgens de gewaarmerkte documenten die bij de omgevingsvergunning zijn bijgevoegd. Wonen in de bestaande schuur is onmogelijk en niet de bedoeling.	Op 12 november 2020 is de aanvraag om omgevingsvergunning ingediend. De aanvraag bestaat uit de activiteit ‘gebruik in strijd met het bestemmingsplan’. De activiteit ‘bouwen’ is op dit moment niet aan de orde. De twee activiteiten, bouwen en gebruik, zijn niet onlosmakelijk met elkaar verbonden. De aanvrager mag zelf bepalen op welke manier hij de aanvraag indient.	Deze zienswijze leidt op dit onderdeel niet tot wijziging van het besluit. Wel is het besluit gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbesluit.
	d	Het is niet voor niets dat er een hogere grenswaarde voor geluidshinder moet worden vastgesteld. Weidevogels hebben snel last van verstoringen.	Het besluit tot het vaststellen van een hogere grenswaarde is ter bescherming van de nieuwe bewoners tegen wegverkeerslawaai. De Wet geluidhinder biedt in het ruimtelijk spoor bescherming tegen wegverkeerslawaai aan geluidsgevoelige bestemmingen, in dit geval ’wonen’. Voor wat betreft het onderwerp verstoring van weidevogels, zie: zienswijze nr. 2 onderdeel c.	Deze zienswijze leidt op dit onderdeel niet tot wijziging van het besluit. Wel is het besluit gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbesluit.

	e	Het plangebied maakt deel uit van de entree van het eiland Marken. Het ligt in de weilanden. In de omgeving daarvan zijn er geen huizen of schuren. Het dorp is van ver te zien. Het heeft een beschermd dorpsgezicht met overwegend houten huizen. De bestaande schuur maakt deel uit van het agrarische landschap. De voorziene 'zes-onder-een-kapwoningen' doen dat zeker niet. De verandering van de aard van de bebouwing wordt versterkt doordat het rijtjeshuizen worden met glazen puien en glazen blokkendozen aan de tuinkant.	Overeenkomstig het bestemmingsplan mag de bestaande bebouwing worden gesloopt en mag er herbouw plaatsvinden t.b.v. de functie wonen. Zie ook zienswijze 3 onderdeel c .	Deze zienswijze leidt op dit onderdeel niet tot wijziging van het besluit. Wel is het besluit gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbesluit.
	f	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.	Zie onderdeel e.	Deze zienswijze leidt op dit onderdeel niet tot wijziging van het besluit. Wel is het besluit gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbesluit.
	g	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	Op basis van het onherroepelijke bestemmingsplan ‘Marken 2013’ geldt de bestemming ‘Gemengd’. De woonfunctie en de omvang van de bebouwing is toegestaan. Op grond van het bestemmingsplan mag de bebouwing vervangen worden door nieuwbouw	Deze zienswijze leidt op dit onderdeel niet tot wijziging van het besluit. Wel is het besluit gewijzigd ten opzichte

		woning is nooit gerealiseerd. De schuur en het erf zijn totaal verloederd. De schuur zal moeten worden gesloopt.		van het ontwerpbesluit.
	h	Op dit moment zijn er meer dan voldoende bouwplannen, zowel binnen uw gemeente als in de regio. Volgens de laatste provinciale bevolkingsprognose 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 Plancapaciteit 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.	In de Monitor Plancapaciteit worden plannen opgenomen na besluitvorming. Inmiddels is het realiseren van 6 woningen op deze locatie opgenomen in de Monitor. T.a.v. het nodig zijn van woningen: . <u>Woonakkoord</u> Voor het bouwen zijn diverse afspraken gemaakt met de regio en provincie Noord-Holland. In het Woonakkoord regio Zaanstreek-Waterland en provincie Noord-Holland 2021-2025 staan de ambities en opgaven van de gemeenten aangegeven. De vraag naar woningen is en blijft groot. Op basis van de prognose uit 2019 is voorzien dat de MRA tot 2050 circa 325.000 extra woningen nodig heeft om de groeiende bevolking onderdak te bieden. Dat is inclusief een aanvullende opgave van circa 25.000 woningen om het woningtekort significant te verminderen en naar een acceptabel niveau terug te brengen. <u>Masterplan Wonen</u> Ook in het Masterplan Wonen (MPW) waarvan de eerste versie in juni vorig jaar door GS is vastgesteld staat aangegeven dat de woningbouwopgave specifiek voor Noord-Holland: 130.000 nieuwe woningen in 2030 is.	Deze zienswijze leidt op dit onderdeel niet tot wijziging van het besluit. Wel is het besluit gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbesluit.

			<u>Programma Woningbouw</u> De Minister heeft in maart van dit jaar het programma woningbouw gelanceerd. In dit programma heeft hij de ambitie om voor het einde van het jaar te komen tot regionale woondeals met woningbouwafspraken. Ook hier dient de gemeente Waterland een bijdrage aan te leveren. In het Meerjarenprogramma woningbouw 2023 is aangegeven dat de situatie op de woningmarkt gekenmerkt wordt door een groot tekort aan woningen in het algemeen, zeer hoge prijs van koopwoningen en een ernstig tekort aan betaalbare woningen in het goedkope en middensegment, waardoor grote groepen worden uitgesloten van de woningmarkt. <u>Coalitieakkoord</u> Ook in het coalitieakkoord 2022-2026 van de gemeente Waterland staat aangegeven dat de gemeente de woningbouwproductie wil verhogen van 1300 naar 2000 woningen. <u>Specifiek voor Marken</u> Voor Marken geldt dat er niet voldoende betaalbare starterswoningen of ouderen woningen zijn. Dit terwijl woningbouw van	

			groot belang is voor het behoud van de leefbaarheid en voorzieningen in de kern.	
	i	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.	De datum van ontvangst van de aanvraag is bepalend als het gaat om de vraag welk recht van toepassing is. Zie verder zienswijze 3 onderdeel b.	Deze zienswijze leidt op dit onderdeel niet tot wijziging van het besluit. Wel is het besluit gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbesluit.
	j	Het toestaan van meer bewoning en/of functiewijzing van gemengd naar wonen en de voorziene realisatie van in totaal zes woningen is 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	Zie zienswijze 2 en zienswijze 3 onderdeel b.	Deze zienswijze leidt op dit onderdeel niet tot wijziging van het besluit. Wel is het besluit gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbesluit.

		nieuwe bebouwing voor wonen niet mogelijk (artikel 24 PRV).		

Zienswijze nr.	Onderdeel	Samenvatting	Beantwoording	Te wijzigen in besluit
4 t/m 8	a	Het plan past niet in het landschap: één woning met ateliers binnen een houten schuur heeft mogelijk een landelijke uitstraling, maar een rijtje van zes moderne woningen (géén Marker stijl) heeft dat zeker niet.	Deze aanvraag gaat over het gebruik van het gebouw ten behoeve van 6 woningen. Er is nog geen aanvraag omgevingsvergunning in procedure voor de bouw van het gebouw; de bouwactiviteit. Zie ook zienswijze 3 onderdeel c.	Deze zienswijze leidt op dit onderdeel niet tot wijziging van het besluit. Wel is het besluit gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbesluit.
	b	Het is een groei van 500% op de oorspronkelijk toegekende woning. De verstening van de zes woningen binnen de contouren van het oorspronkelijke gebouw heeft wel degelijk een effect van verstedelijking.	De oppervlakte aan bebouwing neemt niet toe.	Deze zienswijze leidt op dit onderdeel niet tot wijziging van het besluit. Wel is het besluit gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbesluit.
	c	Door de beplanting rondom het pand (om het uit het zicht te houden) blijft de openheid van het landschap niet behouden en wordt het zicht op het beschermd dorpsgezicht (het cultureel erfgoed) aan het zicht onttrokken.	Het betreft hier een locatie waar reeds bebouwing en beplanting aanwezig is. Binnen de bestemming geldt geen beplantingsverbod.	Deze zienswijze leidt op dit onderdeel niet tot wijziging van het besluit. Wel is het besluit gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbesluit.

	d	Door de begroeiing en de grotere impact van de bebouwing wordt het weidevogelgebied aangetast.	Zie zienswijze 2 onderdeel c.	Deze zienswijze leidt op dit onderdeel niet tot wijziging van het besluit. Wel is het besluit gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbesluit.
	e	Er is op Marken geen behoefte aan zes dure woningen en zijn er zeker andere locaties beschikbaar binnen bestaand bebouwd gebied en is er bovendien een groot nieuwbouwplan op de sportvelden in ontwikkeling.	Zie zienswijze 3 onderdeel h over de behoefte aan woningen.	Deze zienswijze leidt op dit onderdeel niet tot wijziging van het besluit. Wel is het besluit gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbesluit.

Zienswijze nr.	**Onderdeel**	**Samenvatting**	**Beantwoording**	**Te wijzigen in besluit**
9	a	Het goedgekeurde ontwerp ligt totaal niet in lijn met de kenmerkende bouwstijl van Marken. Daarnaast is er op Marken veel vraag naar betaalbare woningen. Met huizen van 700.000 per stuk wordt dit probleem niet opgelost.	T.a.v. de bouwstijl: zie zienswijze 3 onderdeel c. T.a.v. de woningbehoefte: zie zienswijze 1 en zienswijze 3 onderdeel h.	Deze zienswijze leidt tot wijziging van het besluit voor zover het gaat over de behoefte aan betaalbare woningen.

Zienswijze nr.	**Onderdeel**	**Samenvatting**	**Beantwoording**	**Te wijzigen in besluit**
10	a	Al jaren probeert onder andere de eilandraad de leefbaarheid op Marken te verbeteren. Door middel	Zie zienswijze 1, zienswijze 3 onderdeel h.	Deze zienswijze leidt op dit onderdeel tot

		van diverse woonprojecten moet de bevolking op Marken stabiliteit krijgen en geen slaapdorp worden. Er is behoefte aan doorstroom woningen (starters- en ouderenwoningen). Er is structureel geen behoeft aan dure woningen.		wijziging van het besluit.

Zienswijze nr.	Onderdeel	Samenvatting	Beantwoording	Te wijzigen in besluit
11	a	Woningen worden niet gebouwd conform het dorpsaanzicht. Als mensen in het oude gedeelte op Marken een dakkapel willen mag dat niet vanwege het dorpsaanzicht. Maar huizen die daar ook totaal niet in passen mogen wel.	T.a.v. het uiterlijk van het bouwen van woningen: zie zienswijze 3 onderdeel c.	Deze zienswijze leidt op dit onderdeel niet tot wijziging van het besluit. Wel is het besluit gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbesluit.
	b	De huizen zijn onbetaalbaar voor starters en dat is nu juist de grootste groep woningzoekende op Marken. Het bouwen van huizen op Marken is een goed idee alleen niet huizen met deze hoge prijzen.	Zie reactie op zienswijze 1, zienswijze 3 onderdeel h.	Deze zienswijze leidt op dit onderdeel tot wijziging van het besluit.

Zienswijze nr.	Onderdeel	Samenvatting	Beantwoording	Te wijzigen in besluit
12	a	Zes dure woningen in plaats van 20 jongeren en starterswoningen. Tevens is de communicatie aangaande dit plan totaal tot niet bij de mensen terechtgekomen. De ontwerpen passen totaal niet bij hetgeen Marken wil uitstralen en het aangezicht van Marken totaal teniet doet. Een doorn in het oog van	T.a.v. aantal woningen en segment, zie reactie op zienswijze 1, zienswijze 3 onderdeel h.a. T.a.v. de ontwerpen: Zie beantwoording zienswijze 3 onderdeel c. T.a.v. communicatie:	Deze zienswijze leidt op het onderdeel aantal woningen en segment, tot wijziging van het besluit.

		velen en zal de vergrijzing op Marken (nog) verder doen toenemen.	De aanvraag is gepubliceerd en het ontwerpbesluit is bekendgemaakt. T.a.v. vergrijzing: het toestaan van een aantal woningen op deze locatie leidt niet tot vergrijzing op Marken, de woningen zijn niet gelabeld als 'ouderenwoningen'.	

Zienswijze nr.	**Onderdeel**	**Samenvatting**	**Beantwoording**	**Te wijzigen in besluit**
13	a	De bebouwing leidt tot onacceptabele aantasting van het beschermd dorpsgezicht van Marken.	Zie zienswijze 3 onderdeel c.	Deze zienswijze leidt op dit onderdeel niet tot wijziging van het besluit. Wel is het besluit gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbesluit.

Zienswijze nr.	**Onderdeel**	**Samenvatting**	**Beantwoording**	**Te wijzigen in besluit**
14	a	Op Marken is er behoefte aan betaalbare woningen voor starters en senioren. De doelgroep voor deze woningen zijn vermogende mensen die voor 99% zeker van buiten Marken zullen komen. Veelal gebruiken deze mensen de huizen als tijdelijke / extra woning. Ze nemen niet deel aan het sociale leven en leveren geen bijdrage aan de leefbaarheid op Marken.	Zie reactie op zienswijze 1, zienswijze 3 onderdeel h. T.a.v. een gebruik als '2^{e} (extra) woning': Er geldt een zelfbewoningsplicht.	Deze zienswijze leidt op dit onderdeel tot wijziging van het besluit.

Zienswijze nr.	**Onderdeel**	**Samenvatting**	**Beantwoording**	**Te wijzigen in besluit**

15	a	De bebouwing op deze locatie is niet passend. Aansluitend op de bebouwing achter het bedrijfspand van Zeeman etc. zou een uitbreiding veel minder storend zijn, mogelijk iets voor de zo gewenste jongeren huisvesting!	T.a.v. passende bebouwing: zie zienswijze 3 onderdeel c. T.a.v. een andere locatie: De gemeente beoordeelt de aanvraag die is ingediend.	Deze zienswijze leidt op dit onderdeel niet tot wijziging van het besluit. Wel is het besluit gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbesluit.

Zienswijze nr.	**Onderdeel**	**Samenvatting**	**Beantwoording**	**Te wijzigen in besluit**
16	a	Gesteld wordt dat het gaat om het realiseren van 6 woningen in een bestaand gebouw, dat is niet het geval, het wordt nieuwbouw. De woningen kunnen onmogelijk in deze verloederde schuur gerealiseerd worden en dat is ook niet de bedoeling. Het bestaande gebouw wordt gesloopt en er komt een geheel nieuw pand te staan met zes woningen.	Zie zienswijze 3 onderdeel c.	Deze zienswijze leidt op dit onderdeel niet tot wijziging van het besluit. Wel is het besluit gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbesluit.
	c	Het plan schaadt een belangrijk weidevogelgebied en het open landschap. Het ligt in een weidevogelgebied, waarin zich een hoge graad aan gruttobroedparen bevindt. Het voorgenomen plan met zes woningen is een aantasting van dit gruttokerngebied.	Zie zienswijze 2 onderdeel c.	Deze zienswijze leidt op dit onderdeel niet tot wijziging van het besluit. Wel is het besluit gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbesluit.
	d	In het plan is sprake van een bomenplan om het zicht op de nieuwbouw te beperken dan wel te verminderen. Bomen horen sowieso niet in dit	T.a.v. beplanting: zienswijze 4 t/m 8 onderdeel c.	Deze zienswijze leidt op dit onderdeel niet

		weidevogelgebied thuis, bovendien belemmeren zij vanaf de entree van Marken het zicht op het beschermde en unieke dorpsgezicht.	T.a.v. weidevogelleefgebied: zie zienswijze 2 onderdeel c.	tot wijziging van het besluit. Wel is het besluit gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbesluit.
	e	De locatie bevindt zich op een oude vuilnisbelt. Er zijn veel onderzoeken gedaan, maar het is nog steeds niet eenduidig en afdoende aangetoond hoe ernstig de grond vervuild is.	Bodemonderzoek is aan de orde bij een aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen'. De voorliggende aanvraag betreft het 'gebruik'	Deze zienswijze leidt op dit onderdeel niet tot wijziging van het besluit. Wel is het besluit gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbesluit.
	f	Op het terrein is Japanse (Aziatische) duizendknoop aangetroffen. Volgens de onderzoekers van het Bureau Tauw is tijdens het veldwerk van het verkennend en aanvullend bodemonderzoek (d.d. 23 juni 2022) de Aziatische duizendknoop niet waargenomen. Echter meerdere personen hebben deze exoot wel degelijk aangetroffen.	Inmiddels heeft de ontwikkelaar advies aangevraagd om de aanwezigheid van de Aziatische duizendknoop vast te stellen en hoe deze te bestrijden.	Deze zienswijze leidt op dit onderdeel niet tot wijziging van het besluit. Wel is het besluit gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbesluit.
	g	Verloedering mag nooit een argument voor goedkeuring zijn. Er wordt vaak gesteld dat men 'van de troep af wil'. De loods is ruim 40 jaar geleden in agrarisch gebied gebouwd als vervanging van een boerderij op Buurt III. Er hebben (uiteraard) nooit bomen omheen gestaan. Het laatste decennium is er door verwaarlozing een enorme wildgroei rondom het pand ontstaan. Nu blijkt deze verloedering een	Op basis van het onherroepelijke bestemmingsplan 'Marken 2013' geldt de bestemming 'Gemengd'. De woonfunctie en de omvang van de bebouwing is toegestaan. Op grond van het bestemmingsplan mag de bebouwing vervangen worden door nieuwbouw Zie verder zienswijze 3 onderdeel c.	Deze zienswijze leidt op dit onderdeel niet tot wijziging van het besluit. Wel is het besluit gewijzigd ten opzichte

		argument te zijn om hier nieuwbouw te realiseren, omdat iedereen “van de troep af wil”.		van het ontwerpbesluit.
	h	Het unieke karakter van Marken met zijn karakteristieke huizenbouw, geliefd bij bewoners en bezoekers, verdient een bescherming voor nu en voor de toekomst. Dit plan doet afbreuk aan het cultuurhistorisch erfgoed.	Zie zienswijze 3 onderdeel c.	Deze zienswijze leidt op dit onderdeel niet tot wijziging van het besluit. Wel is het besluit gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbesluit.

Zienswijze nr.	**Onderdeel**	**Samenvatting**	**Beantwoording**	**Te wijzigen in besluit**
17 t/m 66	a	Op deze locatie zou mijn voorkeur uitgaan naar het bouwen van meerdere jongeren/starterswoningen voor de Marker jeugd. Ik verzoek hierbij ook om gehoor te geven aan de gemeenteraad en dit zo spoedig mogelijk kenbaar te maken bij de provincie. Daar er een dringende behoefte is om de Marker jeugd te voorzien in eigen dorp aan een woning. Dit komt ten goede aan de leefbaarheid en de identiteit van het dorp Marken als unieke kern van de gemeente Waterland.	Zie reactie op zienswijze 1 en zienswijze 3 onderdeel h.	Deze zienswijze leidt op dit onderdeel tot wijziging van het besluit.

Zienswijze nr.	**Onderdeel**	**Samenvatting**	**Beantwoording**	**Te wijzigen in besluit**
67 t/m 83	a	Plan past niet in aangezicht van Marken. Volgens het bestemmingsplan ‘Marken 2013’ is de bestemming ‘gemengd’: gebruik ten behoeve van een woning en atelier(s). De schuur staat leeg en de woning is nooit gerealiseerd. De schuur en het erf zijn	Zie zienswijze 3 onderdeel c en 16 onderdeel g.	Deze zienswijze leidt op dit onderdeel niet tot wijziging van het besluit.

		totaal verloederd. Er hebben oorspronkelijk (uiteraard) nooit bomen omheen gestaan. Het laatste decennium is er door verwaarlozing een enorme wildgroei rondom het pand ontstaan. Dit moderne gebouw past totaal niet in een weidelandschap. Bovendien komen er naast dit complex in totaal 12 parkeerplaatsen.		Wel is het besluit gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbesluit.
	b	Plan leidt tot aantasting kwaliteit weidevogelgebied. het plangebied maakt deel uit van een weidevogelcluster, waarvan de openheid en rust onder druk staan. De voorziene woningbouw 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 provincie Noord-Holland. Verdere verstoring en verkleining moeten worden voorkomen. Uit onderstaand kaartje blijkt dat het plangebied deel uitmaakt van een weidevogelcluster. 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.	Zie: zienswijze 2 onderdeel c, zienswijze 16 onderdeel c en zienswijze 3 onderdeel g. In de huidige situatie is het realiseren van parkeerplaatsen op de bestemming ‘Gemengd’ toegestaan.	Deze zienswijze leidt op dit onderdeel niet tot wijziging van het besluit. Wel is het besluit gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbesluit.

				
	c	Plan schaadt de 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. De bestaande schuur valt weg in het agrarische landschap. De 'zes-onder-een-kapwoningen' doen dat zeker niet. Deze zullen in het oog springen. De identiteit van het gebouw wordt totaal anders dan de bestaande schuur en ook anders dan de huizen op Marken. Het is een rijtje huizen met glazen puien en	Zie zienswijze 3 onderdeel c en g.	Deze zienswijze leidt op dit onderdeel niet tot wijziging van het besluit. Wel is het besluit gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbesluit.

		glazen blokkendozen aan de tuinkant. Een dergelijk woningbouwproject hoort niet in het open weidevogelgebied. Bovendien komen er twaalf parkeerplaatsen. Bij de entree van zo'n uniek eiland zou je iets anders willen zien of, nog beter, helemaal niets. De voorziene nieuwbouw verstoort het beschermde dorpsgezicht. Door beplanting met bomen wordt de verstoring nog groter.		
	d	Op dit moment zijn er meer dan voldoende bouwplannen, zowel binnen uw gemeente, op Marken als in de regio. De realisatie van deze woningen is niet nodig.	Zie zienswijze 3 onderdeel h.	Deze zienswijze leidt op dit onderdeel niet tot wijziging van het besluit. Wel is het besluit gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbesluit.
	e	De Gemeenteraad heeft voor dit plan een 'verklaring van geen bedenkingen' afgegeven. Níet omdat men dit plan wilde (men wil eigenlijk dat er helemaal niets wordt gebouwd), maar om procedureel mogelijk te maken dat de verantwoordelijke wethouder in staat wordt gesteld om nogmaals met de projectontwikkelaar in gesprek te gaan voor een eerder gepresenteerd plan van 22 jongerenwoningen. Dit laatste plan zal zeker niet doorgaan en dus kan het afgeven van genoemde verklaring een opmaat vormen voor de mogelijke ontwikkeling van een plan dat de raad eigenlijk niet wil.	De gemeenteraad heeft 7 juli 2022 besloten een (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen af te geven voor dit project op deze locatie. In het besluit met nr. 340-29 is de behoefte aan meer woningen op deze locatie nader gemotiveerd.	Deze zienswijze leidt op dit onderdeel niet tot wijziging van het besluit. Wel is het besluit gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbesluit.
	f	Gelet op de onvoorbereide en onvolledige aanvraag ben ik van mening, dat de POV van toepassing is. Er kan geen beroep op het overgangsrecht worden gedaan. Immers, op grond van de op 12 november	T.a.v. geldende provinciale verordening: zie inleiding en hoofdstuk 1 van de zienswijzenota.	Deze zienswijze leidt op dit onderdeel niet tot wijziging van het besluit.

		2020 ingediende aanvraag kon het college de aanvraag op 17 november 2020 niet in behandeling nemen en kon geen besluit worden genomen. De bouw van in totaal zes woningen is in strijd met beide verordeningen. Op grond van de POV mag slechts 1 woning worden gebouwd (artikel 6.9). Datzelfde geldt voor de PRV. Het plan is een kleinschalige ontwikkeling. Daarvoor is 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). Het plangebied is begrensd als bufferzone. Op grond van de PRV is nieuwe bebouwing voor wonen niet mogelijk. (artikel 24 PRV).	T.a.v. strijd met provinciale verordening: zie zienswijze 2.	Wel is het besluit gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbesluit.
	g	Plan is geen bouw in bestaand pand, maar nieuwe bebouwing. 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. De bestaande bebouwing is ten behoeve van één woning en atelier(s). Het plan echter voorziet in nieuwe bebouwing voor zes woningen, dus vijf extra (toename 500 %). Het plan is in strijd met de PRV.	Zie zienswijze 2 onderdeel a en zienswijze 3 onder b.	Deze zienswijze leidt op dit onderdeel niet tot wijziging van het besluit. Wel is het besluit gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbesluit.
	h	De 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.	Zie: zienswijze 3 onderdeel c, 4 t/m 8 onderdeel a en zienswijze 3 onderdeel h.	Deze zienswijze leidt op dit onderdeel niet tot wijziging van het besluit. Wel is het besluit gewijzigd ten opzichte

				van het ontwerpbesluit.
	i	Het plan is in strijd met de NOTA Uiterlijk van bouwwerken Waterland 2018. In de inleiding van de NOTA Uiterlijk van bouwwerken Waterland 2018 is aangegeven: “Iedereen wil prettig wonen, winkelen, werken of wandelen. We moeten onze leefomgeving optimaal kunnen gebruiken en het geheel moet duurzaam en veilig zijn. Daarnaast willen we er ook van kunnen genieten. Het oog wil ook wat.” Door het neerzetten van een zeer beperkt aantal dure woningen wordt niet aan dit uitgangspunt voldaan. Juist in deze tijd van schaarste van woningen is deze keuze gebaseerd op financieel gewin zonder te kijken naar sociale en maatschappelijke belangen. Tevens is een ander uitgangspunt dat men er van moeten kunnen genieten, het oog wil ook wat. Ook hier sluit dit besluit absoluut niet aan. De bouwstijl en uitvoering staat volledig los van de wijze waarop nu, met name in de historische kern, de bebouwing gerealiseerd is. Als dit ook gecombineerd wordt met de locatie waarop deze niet passende moderne bebouwing zal plaatsvinden heeft dit een zeer grote negatieve uitstraling op het karakteristieke karakter en het aanzicht van Marken.	De toetsing aan de Nota Uiterlijk van bouwwerken vindt plaats bij de aanvraag om de activiteit bouwen. Dat is nu niet aan de orde. Zie ook zienswijze 3 onderdeel c.	Deze zienswijze leidt op dit onderdeel niet tot wijziging van het besluit. Wel is het besluit gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbesluit.
	j	Het plan is in strijd met de Omgevingsvisie Waterland 2030 De nieuwe bebouwing zal geen enkele aansluiting of toegevoegde waarde hebben bij de bestaande karakteristieke bebouwing en uitstraling van Marken. Tevens zal het open en stille karakter van het betreden van Marken ook aangetast worden door de	Op basis van het onherroepelijke bestemmingsplan ‘Marken 2013’ geldt de bestemming ‘Gemengd’. De woonfunctie en de omvang van de bebouwing is toegestaan. Op grond van het bestemmingsplan mag de bebouwing vervangen worden door nieuwbouw Zie ook zienswijze 3 onderdeel c.	Deze zienswijze leidt op dit onderdeel niet tot wijziging van het besluit. Wel is het besluit gewijzigd ten opzichte

		bebouwing, maar ook door de bewoning, het parkeren en de extra verkeersbeweging.		van het ontwerpbesluit.
	k	Op het terrein is Japanse (Aziatische) duizendknoop aangetroffen. Volgens de onderzoekers van het Bureau Tauw is tijdens het veldwerk van het verkennend en aanvullend bodemonderzoek (d.d. 23 juni 2022) de Aziatische duizendknoop niet waargenomen. Echter meerdere personen hebben deze exoot wel degelijk aangetroffen.	Zie zienswijze 16 onderdeel f.	Deze zienswijze leidt op dit onderdeel niet tot wijziging van het besluit. Wel is het besluit gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbesluit.

Zienswijze nr.	**Onderdeel**	**Samenvatting**	**Beantwoording**	**Te wijzigen in besluit**
84	a	Het zou zeer wenselijk zijn dat er op deze locatie in ieder geval jeugd/ starterswoninqen of desnoods 6 woningen gebouwd gaan worden volgens het plan van de projectontwikkelaar.	Zie reactie op zienswijze 1 en zienswijze 3 onderdeel h.	Deze zienswijze leidt op dit onderdeel tot wijziging van het besluit.

Zienswijze nr.	**Onderdeel**	**Samenvatting**	**Beantwoording**	**Te wijzigen in besluit**
85	a	De vraag naar woningen op Marken is groot, met name onder starters (betaalbare woningen). Dit natuurlijk om de voorzieningen en verenigingen in stand te houden en daarmee de leefbaarheid van Marken. Het plan om, in dit geval, een vervallen loods te vervangen door nieuwe woningen in de basis geen slecht idee.	Er is inderdaad behoefte aan woningen. Zie zienswijze 1 en zienswijze 3 onderdeel h.	Deze zienswijze leidt op dit onderdeel tot wijziging van het besluit.
	b	De locatie ligt bij de entree van Marken en de woningen zouden moet passen binnen het dorpsgezicht van Marken. Het huidige ontwerp zou in een nieuwbouwwijk zeker niet misstaan maar is totaal	Zie zienswijze 3 onder c.	Deze zienswijze leidt op dit onderdeel niet tot wijziging van het besluit.

		niet geschikt voor een dorp zoals Marken. De woningen op Marken moeten voldoen aan alle regels m.b.t. beschermd dorpsgezicht. Waarom op deze plek niet.		Wel is het besluit gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbesluit.
	c	De woningen zijn niet betaalbaar voor starters terwijl er op Marken behoefte is aan starters woningen.	Zie zienswijze 1 en zienswijze 3 onderdeel h.	Deze zienswijze leidt op dit onderdeel tot wijziging van het besluit.

Zienswijze nr.	**Onderdeel**	**Samenvatting**	**Beantwoording**	**Te wijzigen in besluit**
86	a	De bouw van zes rijtjes woningen op de locatie van de loods zal een negatieve en storende uitstraling op dit kwetsbare en directe in het oogspringende gebeid bewerkstelligen. Deze moderne woningen passen ook zeker niet in de authentieke bouwstijl van Marker woningen.	Zie zienswijze 67 onderdeel i.	Deze zienswijze leidt op dit onderdeel niet tot wijziging van het besluit. Wel is het besluit gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbesluit.
	b	De bouw van een dergelijk woningbouwproject zal het weidegebied ernstig schaden door lichtvervuiling en schade aan de open natuur en weidevogelgebied.	Zie zienswijze 2 onderdeel c.	Deze zienswijze leidt op dit onderdeel niet tot wijziging van het besluit. Wel is het besluit gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbesluit.
	c	Bovendien ruste er nog steeds een grondsaneringsplan op dit gebied, wegens de vroeger aanwezige vuilnis stortplaats.	Zie zienswijze 16 onderdeel e.	Deze zienswijze leidt op dit onderdeel niet

				tot wijziging van het besluit. Wel is het besluit gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbesluit.

Zienswijze nr.	Onderdeel	Samenvatting	Beantwoording	Te wijzigen in besluit
87 en 88	a	De voorkeur gaat uit naar het realiseren van jeugd/starterswoningen op deze locatie.	Zie zienswijze 1 en zienswijze 3 onderdeel h.	De zienswijze leidt op dit onderdeel tot wijziging van het besluit.

Zienswijze nr.	Onderdeel	Samenvatting	Beantwoording	Te wijzigen in besluit
89	a	De locatie is niet geschikt. Het plan ligt in de entree van Marken, links van de enige weg die naar het dorp leidt, in open weidelandschap. Op die plek moderne nieuwbouw realiseren doet afbreuk aan het unieke aanzicht van het dorp. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt verdient dit absoluut bescherming.	Zie zienswijze 4 t/m 8 onderdeel a en 67 onderdeel i.	Deze zienswijze leidt op dit onderdeel niet tot wijziging van het besluit. Wel is het besluit gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbesluit.
	b	Het plan ligt in een belangrijk weidevogelgebied, met name vanwege de vele grutto's die hier jaarlijks broeden. Niet voor niets werd de grutto tot 'nationale vogel' uitgeroepen en was 2019 zelfs het jaar van de grutto. In de afgelopen decennia is het aantal grutto's	Zie zienswijze 2 onderdeel c.	Deze zienswijze leidt op dit onderdeel niet tot wijziging van het besluit.

		schrikbarend teruggelopen, vooral door het verdwijnen van geschikt broedgebied in ons land. Aantasting van nu nog beschikbare broedgebieden is dan ook zeer onwenselijk.		Wel is het besluit gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbesluit.
	c	Op de planning voor uitbreiding van het aantal woningen op Marken staan diverse projecten. Er is nu geen enkele noodzaak tot het realiseren van 6 dure koopwoningen op de locatie aan de Kruisbaakweg.	Zie zienswijze 3 onderdeel h.	Deze zienswijze leidt op dit onderdeel niet tot wijziging van het besluit. Wel is het besluit gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbesluit.
	d	Er bestaat nog onduidelijkheid over de ernst van de bodemvervuiling en de aangetroffen Japanse duizendknoop.	Zie beantwoording zienswijze 16 onderdeel e en f.	Deze zienswijze leidt op dit onderdeel niet tot wijziging van het besluit. Wel is het besluit gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbesluit.
	e	Een argument voor het rechtvaardiging van dit plan lijkt te zijn dat men 'van de troep' af wil. En om die reden instemt met een plan voor zes dure woningen die de raad eigenlijk niet wil en waar op Marken geen behoefte aan is. Dan is het veel logischer om in te zetten op sloop van de schuur en bodemsanering.	T.a.v. de raad: zie zienswijze 67 t/m 83 onderdeel e. T.a.v. behoefte aan woningen zie: zienswijze 3 onderdeel h.	Deze zienswijze leidt op dit onderdeel niet tot wijziging van het besluit. Wel is het besluit gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbesluit.

	f	Het plan doet afbreuk aan het cultuurhistorisch erfgoed.	Zie zienswijze 3 onderdeel c, zienswijze 4 t/m 8 onderdeel a en zienswijze 67 onderdeel i.	Deze zienswijze leidt op dit onderdeel niet tot wijziging van het besluit. Wel is het besluit gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbesluit.

Zienswijze nr.	**Onderdeel**	**Samenvatting**	**Beantwoording**	**Te wijzigen in besluit**
90	a	Er is geen behoefte aan dure woningen. Op deze plek kunnen 22 starters woningen worden gerealiseerd waar de jeugd van Marken kan wonen.	Zie zienswijze 1 en zienswijze 3 onderdeel h.	Deze zienswijze leidt op dit onderdeel tot wijziging van het besluit.
	b	Mocht het allemaal niet kunnen dan heb ik een voorkeur voor het teruggeven aan de natuur.	De gemeente beoordeelt de aanvraag die is ingediend.	Deze zienswijze leidt op dit onderdeel niet tot wijziging van het besluit. Wel is het besluit gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbesluit.

Zienswijze nr.	**Onderdeel**	**Samenvatting**	**Beantwoording**	**Te wijzigen in besluit**
91	a	De voorkeur gaat uit naar het realiseren van meer jeugd/starterswoningen maar wanneer dat niet mogelijk blijkt te zijn dan de zes woningen realiseren conform het plan van de projectontwikkelaar. Er is namelijk een tekort aan woningen.	Zie zienswijze 1 en zienswijze 3 onderdeel h.	Deze zienswijze leidt op dit onderdeel tot wijziging van het besluit.

Zienswijze nr.	Onderdeel	Samenvatting	Beantwoording	Te wijzigen in besluit
92	a	De voorkeur gaat uit naar het realiseren van meerdere jeugd/starterswoningen op deze locatie, daar we Marken leefbaar willen houden en onze jeugd de kans willen geven op deze mooie plek te kunnen wonen en leven.	Zie zienswijze 1 en zienswijze 3 onderdeel h.	De zienswijze leidt op dit onderdeel tot wijziging van het besluit.
	b	De huidige geplande uitvoering van de woningen op deze locatie is niet passend in het dorpsgezicht van Marken.	Zie zienswijze 3 onderdeel c, zienswijze 4 t/m 8 onderdeel a en zienswijze 67 onderdeel i.	Deze zienswijze leidt op dit onderdeel niet tot wijziging van het besluit. Wel is het besluit gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbesluit.

Zienswijze nr.	Onderdeel	Samenvatting	Beantwoording	Te wijzigen in besluit
93		Het plan in zijn huidige vorm is een groot contrast met de huidige bebouwing op Marken. Als je Marken binnenrijdt valt meteen de unieke houten bebouwing op. De geplande bebouwing wijkt sterk af van de huidige bebouwing in het oude gedeelte van Marken; het worden eigenlijk gewoon nieuwbouw huizen. De welstandcommissie waakt ervoor om het huidige unieke dorpsgezicht te behouden. Daarom zou het een goed zijn om het huidige plan te wijzigen zodat de nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd in de stijl van de huidige oude kern. Indiener verwijst naar een fotot van de huidige kern.	Zie zienswijze 4 t/m 8 onderdeel a en 67 onderdeel i.	Deze zienswijze leidt op dit onderdeel niet tot wijziging van het besluit. Wel is het besluit gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbesluit.

	b	Op Marken zijn bouwlocaties schaars. De huidige situatie is dat de huidige bebouwing op deze plek langzaam maar zeker steeds bouwvalliger wordt. Dus een goed plan om hier verandering in te brengen d.m.v. het realiseren van nieuwe bebouwing. Op Marken is er behoefte aan betaalbare starters woningen. Het moet mogelijk zijn om dit plan dusdanig aan te passen zodat er meerdere en ook betaalbare woningen kunnen worden gerealiseerd voor genoemde doelgroep.	Zie zienswijze 1 en zienswijze 3 onderdeel h.	Deze zienswijze leidt op dit onderdeel tot wijziging van het besluit.

Zienswijze nr.	**Onderdeel**	**Samenvatting**	**Beantwoording**	**Te wijzigen in besluit**
94	a	Het plan past niet in het aangezicht van Marken. In het bestemmingsplan staat; ".... Er dient gestreefd te worden naar het behoud en de versterking van de cultuurhistorische waarden van het beschermd dorpsgezicht....". Aan deze regel voldoet dit plan niet.	Zie zienswijze 3 onderdeel c, zienswijze 4 t/m 8 onderdeel a en 67 onderdeel i.	Deze zienswijze leidt op dit onderdeel niet tot wijziging van het besluit. Wel is het besluit gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbesluit.
	b	Het plan leidt tot aantasting van het weidevogelgebied.	Zie zienswijze 2 onderdeel c.	Deze zienswijze leidt op dit onderdeel niet tot wijziging van het besluit. Wel is het besluit gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbesluit.
	c	Er is geen behoefte aan deze woningen. Er worden binnenkort 2 nieuwe terpen gebouwd op Marken, bij	Zie zienswijze 3 onderdeel h.	Deze zienswijze leidt op dit onderdeel niet tot

		de sportvelden van SV Marken. Deze voorzien in de behoefte aan woningen voor gezinnen met kinderen, met prima buitenruimte en goede parkeervoorzieningen die mooi wegvallen in de omgeving. Aan een cluster van 6 kapitale koophuizen is echter op Marken geen enkele behoefte.		wijziging van het besluit. Wel is het besluit gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbesluit.
	d	Sloop de schuur, saneer de bodem, verwijder grondig de Japanse Duizendknoop die daar welig tiert en geef Marken haar aangezicht terug. Bedenk liever een goed plan voor de boxenring en de bedrijfsgebouwen daarvoor. Van de Boxenring zou een straat als de Kets (Kesterpad) gemaakt kunnen worden, met onder garageboxen, en daarbovenop jongerenwoningen en senioren-appartementen, met een mooie Marker uitstraling. Dan zou het eiland van die kant bezien ook nog een beter aanzien krijgen.	T.a.v. aangezicht: zie zienswijze 3 onderdeel c. T.a.v. locaties: De gemeente beoordeelt de aanvraag die is ingediend. T.a.v. bodem: zie zienswijze 16 onderdeel e. T.a.v. Japanse Duizendknoop: zie zienswijze 16 onderdeel f.	Deze zienswijze leidt op dit onderdeel niet tot wijziging van het besluit. Wel is het besluit gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbesluit.

Zienswijze nr.	**Onderdeel**	**Samenvatting**	**Beantwoording**	**Te wijzigen besluit**
95	a	We hebben voor het voortbestaan van onze voorzieningen namelijk jongeren en jonge gezinnen nodíg op Marken. De jongerenwoningen aan de Hoogkamplaan hebben bewezen dat het jongeren behoudt. Veel jongeren zijn vanuit deze woningen doorgestroomd naar een koopwoning op Marken.	Zie zienswijze 1 en zienswijze 3 onderdeel h.	Deze zienswijze leidt op dit onderdeel tot wijziging van het besluit.

Zienswijze nr.	**Onderdeel**	**Samenvatting**	**Beantwoording**	**Te wijzigen besluit**
96	a	In 2020 heeft de toenmalige wethouder (CDA) aan de projectontwikkelaar laten weten dat zijn grootschalige plannen (variërend van 20 tot ruim 50 woningen) voor	Zie zienswijze 1 en zienswijze 3 onderdeel h.	Deze zienswijze leidt op dit onderdeel niet tot

		nieuwbouw op de plek van de Kruisbaakweg op voorhand al door de gemeente worden afgewezen. In het Noord-Hollands dagblad (26-11-2020) stond: 'áls er al iets zou kunnen op die plek, moet het kleinschalig zijn, in de entree van Marken.' Het bevreemdt mij dan ook dat u pleit voor méér dan 6 woningen, terwijl dit twee jaar geleden door de gemeente al op voorhand is afgewezen. U wekt hiermee verwachtingen bij jongeren op Marken én u vergroot zo de mogelijkheid tot realisatie van woningen waarop u als raad niet zit te wachten.		wijziging van het besluit. Wel is het besluit gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbesluit.
	b	Tenslotte wijs ik u op uw verantwoordelijkheid voor het beschermen van het unieke culturele erfgoed van het voormalig eiland Marken en het beschermen van dit kwetsbare vogelleefgebied.	Gemeente is zich bewust van haar verantwoordelijkheden. T.a.v. de geldende rechten op deze locatie: Op basis van het onherroepelijke bestemmingsplan 'Marken 2013' geldt de bestemming 'Gemengd'. De woonfunctie en de omvang van de bebouwing is toegestaan. Op grond van het bestemmingsplan mag de bebouwing vervangen worden door nieuwbouw T.a.v. het weidevogelleefgebied: zienswijze 2 onderdeel c.	Deze zienswijze leidt op dit onderdeel niet tot wijziging van het besluit. Wel is het besluit gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbesluit.