

Nummer: 374-17

Portefeuillehouder: T. van Eijk

Onderwerp: Ontwerpbestemmingsplan 'Woningbouw sportcomplex Marken'

De raad van de gemeente Waterland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 10 mei 2022;

overwegende:

- dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening een evenwichtige woningvoorraad op Marken gewenst is;
- dat hiertoe het bestemmingsplan 'Woningbouw sportcomplex Marken' is opgesteld waarmee het planologisch-juridisch kader wordt geboden om honderd woningen op Marken toe te voegen;
- dat bestemmingsplannen digitaal moeten worden vastgesteld;
- dat van een bestemmingsplan ook een papieren versie beschikbaar moet zijn op grond van artikel 1.2.3 Bro;
- dat de papieren versie (analoog, pdf-bestand) gelijk is aan de elektronische versie;
- dat de gebruikte ondergrond van belang is om de geometrische locatie te bepalen op grond van artikel 1.2.4 Bro;
- dat voordat een besluit wordt genomen, een ontwerpbesluit ter inzage is gelegd;
- dat het ontwerpbesluit zorgvuldig is voorbereid;
- dat ter voorbereiding vooroverleg met de overlegpartners heeft plaats gevonden (artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening);
- dat het resultaat van de voorbereiding is verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan
- dat het ontwerpbestemmingsplan Woningbouw Sportcomplex Marken met ingang van 31 december 2021 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen met de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen;
- dat twee schriftelijke zienswijzen naar voren zijn gebracht;
- dat de zienswijzen zijn overwogen en het resultaat is opgenomen in de Nota van Zienswijzen tevens Nota van Wijzigingen;
- dat dit leidt tot wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan;

- dat ambtshalve wijzigingen opgenomen in de Nota van wijzigingen leiden tot wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan;
- dat geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening noodzakelijk is omdat het verhalen van de kosten anderszins verzekerd is;
- dat een geurgebiedsvisie en geurverordening zijn opgesteld waarmee op grond van artikel 6 van de Wet geurhinder en veehouderij maatwerk kan worden verleend voor de beoogde ontwikkeling.
- Dat een Beeldkwaliteitsplan is opgesteld voor de locatie, waarmee in aanvulling op het welstandsbeleid, aanvragen om omgevingsvergunning goed kunnen worden getoetst.

gelet op artikel 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 6 van de wet geurhinder veehouderij,

#### **BESLUIT:**

1. De Nota van Zienswijzen tevens Nota van wijzigingen vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan Woningbouw Sportcomplex Marken, vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0852.BPKMAwoningbouwspo-va01, gewijzigd vast te stellen.
3. Met het gebruik van de papieren versie, vervat in het pdf-bestand, om het bestemmingsplan vast te stellen, in te stemmen.
4. Met de gebruikte ondergrond, BGT van 28 juli 2020, vastgelegd in het bestand NL.IMRO.0852.BPKMAwoningbouwspo-va01, in te stemmen.
5. Geen exploitatieplan vast te stellen.
6. Dit besluit bekend te maken.
7. Het afhandelen van de vervolgpcedure en het recht op het eventueel indienen van beroep over te laten aan het college.
8. De Verordening geurhinder en veehouderij Waterland 2021 gelijktijdig met het bestemmingsplan vast te stellen.
9. In te stemmen met het gewijzigde Beeldkwaliteitsplan Ontwikkeling Marken.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Waterland, gehouden op 9 juni 2022.

De raad voornoemd,



Th.G.L. Greep  
griffier



drs. M.C. van der Weele  
voorzitter

## **Nota van Zienswijzen**

### **Bestemmingsplan Woningbouw sportcomplex Marken**

## Inhoudsopgave

Inhoudsopgave .....	2
1. Voorwoord .....	3
2. Beantwoording zienswijzen .....	4
3. Ambtshalve wijzigingen .....	9

## 1. Voorwoord

### 1.1 Inleiding

Voorliggende notitie behandelt de zienswijzen die zijn ingekomen naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan 'Woningbouw sportcomplex Marken'. Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in de planologische regeling voor het realiseren van twee nieuwe werven op het eiland Marken met in totaal 100 woningen. De nieuwe werven zijn voorzien op een deel van het sportcomplex aan de Walandweg op Marken.

### 1.2 Terinzagelegging

Het ontwerpbestemmingsplan 'Woningbouw sportcomplex Marken' heeft met ingang van 31 december 2021 voor de duur van zes weken ter inzage gelegen. Eenieder heeft gedurende deze termijn de mogelijkheid gehad om een zienswijze in te dienen. Het bestemmingsplan kon worden ingezien:

- op de landelijke website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) onder het planidentificatienummer NL.IMRO.0852.BPKMAwoningbouwspo-on01.
- in het gemeentehuis aan de Pierebaan 3 te Monnickendam, tijdens de openingstijden.

Zienswijzen konden schriftelijk worden ingediend per brief of per e-mail. Tevens kon op afspraak een mondelinge zienswijze worden ingebracht. In de periode van tervisielegging zijn twee zienswijzes binnengekomen.

### 1.3 Leeswijzer

In deze notitie treft u de samenvatting van de ontvangen zienswijzes aan, de reactie van de gemeente daarop en de manier waarop eventuele aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan plaatsvindt.

## 2. Beantwoording zienswijzen

Zienswijze-nummer	Samenvatting zienswijze	Reactie	Te wijzigen
01	<p>Reclamanten zijn niet tegen woningbouw maar wel dat het project gebouwd gaat worden pal tegen een klein natuurreservaat, te weten het groengebied richting de vuurtoren. Het is een erkend weidevogelgebied waar verschillende vogels broeden en waar hazen, ringslangen en hermelijnen voorkomen.</p> <p>De bouw op het sportcomplex ligt op de grens van het natuurgebied waarbij de kap van alle bomen nodig zou zijn.</p> <p>Reclamanten maken bezwaar tegen de kap van alle bomen rondom de sportvelden vanwege de toekomstige lichthinder van huizen en auto's op het weidevogelgebied met broedende weidevogels.</p> <p>De kap van bomen zou een milieudelict zijn.</p>	<p>De kap van de bomen rondom de sportvelden beperkt zich tot de oostelijke rand van het huidige sportveld, waar de huidige windsingel plaats moet maken voor de nieuwe (westelijke) werf. De noordelijke groenzone langs de dijk (primaire waterkering) zal enkel worden uitgedund. De groenzone aan de zuidelijke rand van het sportcomplex, langs de sloot en het Oosterpad, blijft geheel intact. Reden hiervoor is onder meer om het landschappelijke beeld en inpassing van de locatie te behouden en verstoring te voorkomen.</p> <p>Aan de oostelijke rand van de nieuwe werf is geen nieuwe beplanting voorzien. De landschappelijke inpassing zoals deze is opgesteld voor het plan is gestoeld op de oude werven, zoals die ontstaan zijn op het eiland. Daarbij spelen cultuurhistorische overwegingen, onder meer het (open) landschap, de karakteristieke bebouwingsclusters en bleekvelden aan de buitenzijde van de werven een grote rol. Dit beeld wordt bewust nagestreefd voor de nieuwe werven.</p> <p>Het is correct dat het nieuwe woningbouwplan nagenoeg grenst aan een weidevogelgebied. In het uitgevoerde Natuuronderzoek (Sweco, 8 juni 2021) is op dit onderdeel ook ingegaan en geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt aan de wezenlijke kenmerken en waarden van het weidevogelgebied. Dat geldt dus ook voor de effecten van het plan op en bezien vanuit het aspect lichthinder. Ter verduidelijking is in aanvulling op het Natuuronderzoek een 'oplegnotitie' opgesteld waarin het aspect</p>	<p>De 'oplegnotitie' wordt in de plantoelichting verwerkt en ook als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan toegevoegd.</p> <p>Verder wordt het stedenbouwkundige plan voor de nieuwe werven aangevuld met extra maatregelen om mogelijke lichthinder op het omringende landschap te beperken. Zo wordt in het plan vastgelegd dat bij de parkeerplaatsen naast de woningen hagen dienen te worden aangebracht om lichthinder als gevolg van koplampen van voertuigen richting het omliggende landschap te verminderen.</p> <p>Het stedenbouwkundig plan geldt als voorwaardelijke bepaling bij de regels (bijlage 3) van het bestemmingsplan, waarmee de realisatie en instandhouding van (onder meer) deze hagen is geborgd. In de toelichting (paragraaf 3.7, 3.8 en 5.6) zal dit worden benoemd.</p> <p>Tevens wordt het beeldkwaliteitsplan aangevuld met maatregelen om lichtvervuiling te beperken, in zoverre dat de armaturen van (straat)verlichting dienen te worden voorzien van kappen en afscherming om stroolicht naar het omliggende landschap te beperken. Hiermee is in het kader van de welstandstoets ook een beoordelingsnorm voorzien. Het BKP is als bijlage 12 bij de toelichting opgenomen.</p>

Zienswijze-nummer	Samenvatting zienswijze	Reactie	Te wijzigen
		<p>lichthinder expliciet wordt benoemd.</p> <p>De bomenkap is op zichzelf vergunningplichtig. Hiervoor zal dan ook een kapvergunning worden aangevraagd. Verder is in het uitgevoerde Natuuronderzoek aangegeven dat algemene vogels kunnen broeden in de bomen en bosschages in het plangebied. Hiervoor geldt dat indien de bomen worden gekapt in het zomerhalfjaar (ca. half maart – half juli), er vooraf een check op aanwezigheid van nesten of nestindicerende vogels zal plaatsvinden zodat de Wet natuurbescherming (Wnb) niet wordt overtreden.</p> <p>Bovendien zal voorafgaand aan de bomenkap eerst nog een aanvullend onderzoek naar vleermuizen en kleine marterachtigen plaatsvinden. Dit omdat onder meer de aan- en afwezigheid van verblijfplaatsen van deze soorten (nog) niet volledig zijn uit te sluiten. Dit onderzoek wordt momenteel uitgevoerd en de resultaten worden in de loop van de zomer 2022 verwacht.</p> <p>Indien daaruit naar voren komt dat er nadelige effecten zijn voor beschermde soorten, zullen daarvoor (aanvullende) mitigerende maatregelen getroffen worden en/of een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming bij het bevoegd gezag (de provincie) aangevraagd worden. Dit is een traject in het kader van de Wnb in relatie tot de aanvraag van de noodzakelijke omgevingsvergunningen, die de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg staat.</p> <p>Met andere woorden, de noodzakelijke procedures voor de bomenkap zullen worden doorlopen en gevolgd. Van een milieudelict is daarmee geen sprake.</p>	

Zienswijze-nummer	Samenvatting zienswijze	Reactie	Te wijzigen
02	Reclamanten dienen een zienswijze in op drie onderdelen van het ontwerp bestemmingsplan.		
	<p><b>H 5.6.2. Habitat voor weidevogels en het ontbreken van het aspect lichthinder.</b></p> <p>Reclamanten verwijzen naar volgende citaat in deze paragraaf: "Conform de regelgeving van de Provincie geldt (...) Het is niet noodzakelijk om maatregelen te nemen om effecten te voorkomen."</p> <p>Reclamanten maken bezwaar tegen deze weergave in het bestemmingsplan en het natuurrapport.</p> <p>Reclamanten geven aan dat er geen rekening is gehouden met lichthinder en zijn van mening dat alles erop gericht moet zijn om effecten op het weidevogelleefgebied te voorkomen o.m. door:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. de groenzone aan alle zijden intact te laten;</li> <li>2. een lichtplan maken voor de werven met gebruik van goede armaturen en lampen.</li> </ol> <p>Reclamanten vragen om in het ontwerp van de groenzone hier mee rekening te houden en geven aan dat het beter is de bestaande groenzone intact te laten.</p> <p>Reclamanten verwijzen ook naar de rol van het lichtaspect bij het Natura 2000 gebied Markermeer-IJmeer. Zie hierna.</p>	<p>In het uitgevoerde Natuuronderzoek (Sweco, 2021) is getoetst aan het provinciale beleid voor weidevogelgebieden. Ook in de plantoelichting is daarvan verslag gedaan. Zoals reclamant zelf ook aangeeft is geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt aan de wezenlijke kenmerken en waarden van het weidevogelgebied. Dat geldt dus ook voor de effecten van het plan op en bezien vanuit het aspect lichthinder. Ter verduidelijking is in aanvulling op het Natuuronderzoek een 'oplegnotitie' opgesteld waarin het aspect lichthinder expliciet wordt benoemd.</p> <p>Als onderdeel van het nieuwe woningbouwplan zal overigens alleen de huidige groenzone aan de oostelijke grens verdwijnen. De groene structuur aan de zuidelijke rand van het sportcomplex, langs de sloot en het Oosterpad, blijft geheel intact en de noordelijke groenzone langs de dijk (primaire waterkering) zal enkel worden uitgedund. Het kappen van de bomen / verwijderen van de groenzone in het oosten sluit namelijk nadrukkelijk aan bij de cultuurhistorische situatie van de bestaande 'oude' werven op Marken.</p> <p>Daarbij wordt de ligging in het open landschap, met kenmerkende geclusterde bebouwing en open bleekvelden aan de buitenzijde van de werven, nagestreefd. Groenzones zijn daarbij niet passend. Neemt niet weg dat in het nieuwe woningbouwplan wel aandacht wordt besteed om strooilicht te beperken. Rondom de parkeervoorzieningen zullen hagen aangebracht worden teneinde licht van koplampen van voertuigen te voorkomen.</p>	<p>Het aspect lichthinder betreft vooral een uitvoeringskwestie waarvoor het bestemmingsplan niet het geëigende middel is. Om aan de zorgen van reclamanten tegemoet te komen zal het stedenbouwkundige plan aangevuld worden met maatregelen om strooilicht te beperken. Zo wordt in het plan vastgelegd dat bij de parkeerplaatsen naast de woningen hagen dienen te worden aangebracht om lichthinder als gevolg van koplampen van voertuigen richting het omliggende landschap te verminderen.</p> <p>Het stedenbouwkundig plan geldt als voorwaardelijke bepaling bij de regels (bijlage 3) van het bestemmingsplan, waarmee de realisatie en instandhouding van (onder meer) deze hagen is geborgd. In de toelichting zal dit worden benoemd (paragraaf 3.7, 3.8 en 5.6).</p> <p>Tevens wordt het beeldkwaliteitsplan aangevuld met maatregelen om lichtvervuiling te beperken, in zoverre dat de armaturen van (straat)verlichting dienen te worden voorzien van kappen en afscherming om strooilicht naar het omliggende landschap te beperken. Hiermee is in het kader van de welstandstoets ook een beoordelingsnorm voorzien. Het BKP is als bijlage 12 bij de toelichting opgenomen.</p>



Zienswijze-nummer	Samenvatting zienswijze	Reactie	Te wijzigen
	<p><b>H 5.6.2. Gebiedsbescherming Natura 2000 in relatie tot het ontbreken van het aspect lichthinder.</b></p> <p>Het aspect lichthinder wordt onvoldoende meegenomen in de voortoets. In verband met de externe werking is een toename van strooilicht in de richting van het Markermeer-IJmeer niet gewenst.</p> <p>1. De groenzone tussen werf en Markermeer is een belangrijk element om strooilicht richting het IJsselmeer-Markermeer te voorkomen.</p> <p>2. Een goed lichtplan zal een toename van strooilicht door skyglow voorkomen.</p> <p>Reclamanten vragen om in het ontwerp van de groenzone hier rekening mee te houden. Nog beter is het om de bestaande groenzone intact te laten.</p>	<p>Zoals reeds aangegeven blijft de groenzone tussen de nieuw te realiseren werf en het Markermeer (de noordelijke groenzone langs de voet van de dijk, primaire waterkering) in stand en zal enkel worden uitgedund.</p> <p>Verder zijn de mogelijke effecten van het plan op het Natura 2000-gebied Markermeer &amp; IJmeer expliciet benoemd en afgewogen in de Voortoets “Wonen op Marken” (Sweco, 2021), ook voor wat betreft verstoring door licht.</p> <p>Sweco is een gespecialiseerd advies- en ingenieursbureau, ook op het gebied van ecologie. Op basis van de professionaliteit en deskundigheid van het bureau moet ervan uitgegaan worden dat de resultaten uit het onderzoek betrouwbaar en correct zijn. Derhalve zijn er geen redenen om te twijfelen aan de resultaten van het rapport / de Voortoets.</p>	Zie bovenstaande beschrijving van de aanpassingen.
	<p><b>H 5.6.2. Wet Natuurbescherming in relatie tot nog te verrichten vervolgonderzoek vleermuizen / kleine marterachtigen.</b></p> <p>In de zomer 2022 moeten de onderzoeken naar vleermuizen en kleine marterachtigen in het kader van de Wet Natuurbescherming plaatsvinden. Dit betekent dat de BP en WABO procedures losgekoppeld worden.</p> <p>Het bestemmingsplan dient rekening te houden dat hierdoor in een later stadium alsnog maatregelen vastgelegd moeten worden in het ontwerpplan.</p> <p>Het intact laten van het bestaande groen is in dit kader relevant.</p>	<p>Het jaarrond ecologisch onderzoek zal in de loop van de zomer 2022 worden afgerond, waarna de resultaten worden gedeeld en bijbehorende rapportages worden opgesteld. Indien daaruit naar voren komt dat er nadelige effecten zijn voor beschermde soorten, zullen daarvoor (aanvullende) mitigerende maatregelen getroffen worden en/of een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming bij het bevoegd gezag (de provincie) aangevraagd worden. Dit is een traject in het kader van de Wnb in relatie tot de aanvraag van de noodzakelijke omgevingsvergunningen, die de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg staat.</p> <p>Dat daarmee de procedure voor het</p>	Geen aanpassingen.

Zienswijze-nummer	Samenvatting zienswijze	Reactie	Te wijzigen
		<p>bestemmingsplan en de noodzakelijke procedures voor de omgevingsvergunningen niet gelijk oplopen, is correct en komt ook vaak voor. Dit is echter ook niet noodzakelijk.</p> <p>Bovendien zijn eventueel te nemen (mitigerende) maatregelen ook uitvoerbaar nadat de oostelijke groenzone is verwijderd.</p>	

### 3. Ambtshalve wijzigingen

In de fase van ontwerpbestemmingsplan naar vast te stellen bestemmingsplan is een nagekomen overlegreactie van de Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland verwerkt. Het betreft een aanscherping van het stedenbouwkundig plan, dat enkel in de toelichting wordt genoemd.

Paragraaf	Aanpassing	Aanleiding
Regels	Geen	-
Verbeelding	Geen	-
Toelichting	Paragraaf 3.6 Motivering stedenbouwkundig plan inzake bereikbaarheid veiligheidsdiensten	(nagekomen) reactie en overleg Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland.