

Bouwen

Het woningbouwplan is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan Komplan 2008. Afwijken van het bestemmingsplan kan op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder c en 2.12, eerste lid onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

De aanvraag is op 14 januari 2021 door de welstandscommissie goedgekeurd.

De aanvraag en de daarbij behorende gegevens voldoen aan de van toepassing zijnde voorschriften van het Bouwbesluit. De aanvraag en de daarbij behorende gegevens voldoen aan de van toepassing zijnde voorschriften van de Bouwverordening.

Planologisch strijdig gebruik

Ingediende ruimtelijke onderbouwing en bijbehorende onderzoeken.

Het woningbouwplan is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan Komplan 2008. Op 19 november 2019 hebben wij reeds medewerking verleend aan het principe woningbouwplan. De gemeenteraad heeft op 8 maart 2021 besloten op basis van artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (de Wabo) en artikel 6.5, eerste lid, van het Besluit omgevingsrecht (het Bor) te verklaren, geen bedenkingen te hebben tegen de onderhavige aanvraag omgevingsvergunning. Afwijken van het bestemmingsplan kan op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder c en 2.12, eerste lid onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). In het kader van de genoemde afwijkingsprocedure heeft Sweco namens de initiatiefnemer een ruimtelijke onderbouwing d.d. 28 januari 2021 opgesteld. In deze ruimtelijke onderbouwing zijn de ruimtelijke aspecten van het plan beoordeeld inclusief de bijbehorende onderzoeken als bijlagen bij deze ruimtelijke onderbouwing. De ruimtelijke onderbouwing is als bijlage bij deze omgevingsvergunning gevoegd.

Ontvangen reacties overleginstanties

Ter voorbereiding van de afwijkingsprocedure artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3° Wabo is een afweging gemaakt of er vooroverleg nodig is met de besturen van betrokken gemeenten, waterschappen en diensten van provincie en Rijk, die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening ter behartiging van belangen welke met de plannen in het geding zijn. Omdat de belangen van de provincie, het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) in het geding kunnen zijn, is met deze instanties overleg gepleegd. De provincie heeft positief gereageerd, omdat er binnen stedelijk gebied wordt gebouwd. Tevens is de provincie positief over het hergebruik van een bestaande voormalige bedrijfsperceel. Dit plan is ook bij HHNK voorgelegd (watertoets). HHNK heeft de voorwaarde gesteld dat binnen het plangebied er netto geen sprake is van een toename van de verharding en daarom geen compenserende maatregelen uitgevoerd hoeven te worden.

Participatie

Voor de omgeving zijn verschillende bijeenkomsten gehouden om bewoners te informeren over de plannen. Aan belanghebbenden is het stedenbouwkundig ontwerp toegelicht en is de mogelijkheid gegeven hierop te reageren. Uit de gesprekken is gebleken dat er voldoende draagvlak is voor deze ontwikkeling en hiervan is een verslag gemaakt.

Regionale afstemming woningbouwplannen

Er is pas sprake van een stedelijke ontwikkeling bij de bouw van meer dan 11. Deze ontwikkeling betreft maximaal 11 woningen (incl. hergebruik bedrijfswoning), zoals bedoeld in het voorliggende plan. De Ladder voor duurzame verstedelijking hoeft daarmee niet te worden doorlopen. Regionale afstemming woningbouwplannen hoeft volgens de Afwegingskader WF niet, daarom heeft dit ook niet plaats gevonden. Wel worden deze woningen meegenomen in de (regionale) woningbouwprogrammering.

Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Voor woningen gelegen binnen een zone is in de Wet geluidhinder vanwege de weg een ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting op de gevel bepaald van 48 dB (Lden). Er is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd waaruit blijkt dat voor één woning een hogere waarde (50 dB) is vastgesteld (woning nummer 10). Voor het verkrijgen van een hogere waarde dan de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting, dient ontheffing te worden verleend conform artikel 110a van de Wet geluidhinder. Gezien er geen alternatieve maatregelen uitgevoerd kunnen worden om geluidsbelasting te verminderen wordt van deze ontheffing gebruik gemaakt.

Exploitatieovereenkomst

Er bestaat de wettelijke verplichting tot verhaal van gemeentelijke kosten op de initiatiefnemer en dit kan door vaststelling van een Exploitatieplan of met een te sluiten exploitatieovereenkomst. Deze overeenkomst inclusief planschade is door de gemeente en initiatiefnemer ondertekend.

Aanmeldingsnotitie

De gemeente is verplicht om naar aanleiding van de aanmeldingsnotitie een besluit te nemen over het al dan niet opstellen van een Milieueffectrapport (MER) voor het plan. Door de initiatiefnemer is op 23 december 2020 een Aanmeldingsnotitie m.e.r. ingediend. Het college moet een besluit nemen of naar aanleiding hiervan al dan niet een Milieueffectrapport (MER) moet worden opgesteld. Uit de aanmeldingsnotitie en uit de verschillende onderzoeken die in dat verband hebben plaatsgevonden blijkt dat er als gevolg van deze ontwikkeling geen onevenredig nadelige gevolgen voor het milieu zijn. De aanmeldingsnotitie is tevens aan de Omgevingsdienst (OD NHN) ter advisering voorgelegd. De OD NHN heeft hierop positief geadviseerd. Op basis hiervan heeft het college besloten dat er geen verdere milieubeoordeling in een Milieueffectrapport (MER) behoeft te worden uitgevoerd.

Parkeren

Er worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd conform de Parkeernota Koggenland. Daarmee wordt er geen onevenredige afbreuk gedaan aan de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Ter inzagelegging

Ter voorbereiding van het besluit verlening omgevingsvergunning heeft een ontwerpbesluit met bijbehorende stukken voor een ieder van 9 juli 2021 tot en met 20 augustus 2021 ter inzage gelegen (6 weken). Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingebracht.

Voorschriften

- op het bouwterrein moet zover van toepassing op het bouwwerk, de omgevingsvergunning (inclusief tekeningen) aanwezig zijn. Dit mag zowel digitaal als analoog;
- er moet gebouwd worden volgens de bijvoegde, gewaarmerkte, aanvraag, tekeningen en berekeningen;
- het bouwwerk mag niet eerder in gebruik worden gegeven of genomen, dan nadat door of namens burgemeester en wethouders te kennen is gegeven, dat daartegen geen bezwaar bestaat;
- minimaal drie weken voor de aanvang van de bouwwerkzaamheden moeten constructieve tekeningen en berekeningen bij de gemeente zijn ingediend. Er mag pas met de bouwwerkzaamheden worden begonnen als de constructieve tekeningen en berekeningen zijn goedgekeurd;
- het besluit lozen buiten inrichtingen, wordt afgegeven door het HHNK;
- het perceel volgens de ingediende tekeningen landschappelijk wordt ingepast;
- het parkeren op eigen terrein plaatsvindt.

Bijgevoegde documenten

De volgende documenten worden meegezonden met het besluit en zijn als gewaarmerkte stukken bijgevoegd.

Tekeningnummer:

Woongemeenschap Aventura
10_GB-TO_pdf
Aventura_ontwerpbestemmingsplan_pdf
07_5_Details_JM_pdf
05_5_Details_Patio_Deelblad_pdf
08_LR-TO_pdf
06_5_Details_MIES_pdf
08_5_Details_LR_pdf
09_5_Details_KN_pdf
10_5_Details_GB_pdf
11_5_Details_HAL_pdf
1904_AVEN_Welstand_OMG_20201222_pdf
22010231r01_201214_gevelgeluidwering_pdf
19136_7737_pdf
Asbest_inventarisatie_Aventura_pdf

Omschrijving:

Aanvraagdocument
Avontuur GB Huis Gevels en plattegronden
ontwerpbestemmingsplan
Details JM
Details Patio
Gevels en Plattegronden LR-TO
Details MIES
Details LR
Details KN
Details GB
Details Hal
Presentatie boekwerk
Onderzoek gevelgeluidwering
EPC, daglicht en ventilatie berekening
Asbestinventarisatie

Tekeningnummer:

Olie_onderzoek_Aventuur_pdf
 Bestemmingsplan_Woongemeenschap
 _Aventuur_20212701_pdf
 M.E.R.beoordeling_Woongemeenschap
 _Aventuur_pdf
 Archeologisch_bureauonderzoek_notitie_pdf
 13_Participatiebijeenkomst_Aventuur_pdf

Bijlagen_Bijlage_9_Vleermuisonderzoek_pdf
 Vleermuisonderzoek_aanvullende_notitie_pdf
 Aanvullend en nader bodem-_en_
 asbestonderzoek_woongemeenschap
 _Aventuur_pdf
 Verkennend_bodem-_en_asbestonderzoek_pdf
 Natuuronderzoek_Woongemeenschap_Aventuur_pdf
 Verkeerslawai_Woongemeenschap_Aventuur_pdf
 Watertoets_Woongemeenschap_Aventuur_pdf
 Stikstofberekening_Woongemeenschap_Aventuur_pdf
 Gemeenschap_Avenhorn_West_49A_Avenhorn_pdf
 Milieuhygienisch_vooronderzoek_West_49A_pdf

q-railing-komo-attest_pdf
 05_Deelblad_Patio_bouwdeel_2_pdf
 07_JM-TO-2_pdf
 SI-10-_1_PDF
 00312-1905_METRO_Microbooster_190926_pdf
 19036__rioleringsberekening_pdf
 2019240-verkennend_bodemonderzoek_pdf
 sche-specificatie-zehnder-comfoair-q_pdf
 ecogeo_nl_v2020_02_1-9_3-12_5-22_hp_pdf
 Belasting_apparatuur_binnen_opgesteld_pdf
 01_Situatie_2_pdf
 01_Voorblad_2_pdf
 02_Overzichts_2_pdf
 03_Deelblad_Losstaande_Huis_2_pdf
 04_Deelblad_Voorste_bouwdeel_2_pdf
 06_MIES-TO-2_pdf
 09_KN-TO-2_pdf

Omschrijving:

Olie onderzoek

Bestemmingsplankaart

M.E.R. beoordeling
 Archeologisch_bureauonderzoek_notitie
 Soort: Bestemmingsplan, beheersverordening en
 bouwverordening complexere bouwwerken –
 Opmerking: Ruimtelijke onderbouwing
 Bijlage_Vleermuisonderzoek
 Vleermuisonderzoek
 Aanvullend en nader
 bodem-_en_asbestonderzoek

Verkennend_bodem-_en_asbestonderzoek
 Verkennend natuuronderzoek
 Akoestisch onderzoek
 Advies HHNK voor GRO
 Stikstofberekening
 Archeologisch bureauonderzoek
 Milieuhygienisch_vooronderzoek Ruimtelijke
 Onderbouwing
 Specificatie Komo attest Easy glass
 05_Deelblad_Patio_bouwdeel Plattegronden
 Gevels en Plattegronden JM-TO
 Riolering en hemelwaterafvoer
 Specificatie warmtepomp
 Rioleringsberekening
 Verkennend bodemonderzoek
 Specificaties Zehnder warmteterugwin-unit
 Specificaties geothermische warmtepomp
 Calculatierapport
 Situatie
 Tekening lijst
 Overzicht tekenwerk
 03_Deelblad_Losstaande_Huis
 04_Deelblad_Voorste_bouwdeel Plattegronden
 Gevels en Plattegronden MIES-TO
 Gevels en Plattegronden KN-TO



Tekeningnummer:

t_NL_IMRO_1598_OMGVWest49a-on01_pdf
Projectnummer 372251

West 49A Avenhorn Vleermuisonderzoek
bezoek 23 augustus 2021

Omschrijving:

GRO
Goede_ruimtelijke_onderbouwing_
Project_Aventuur
Vleermuisonderzoek 23 augustus 2021

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Koggenland
Namens dezen,

mr. M.H. van der Weit
Teammanager

Inwerkingtreding

Op grond van artikel 6.1 lid 2 onder b van de Wabo treedt dit besluit in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepschrift (zie beroepsclausule) mits er geen verzoek om voorlopige voorziening is gedaan.

Beroepsclausule

Bent u het niet eens met dit besluit dan kunt u hiertegen binnen zes weken na de dag volgende op die van de ter inzage legging van het besluit schriftelijk beroep instellen bij de sector bestuursrecht van de rechtbank Noord-Holland, locatie Alkmaar, Sector Bestuursrecht, postbus 251, 1800 BG Alkmaar.

In het beroepschrift moet het volgende staan:

- uw naam, adres en graag ook uw telefoonnummer;
- de datum en uw handtekening;
- en duidelijke omschrijving van het besluit waartegen u beroep instelt (u kunt bijvoorbeeld de datum en ons kenmerk van het besluit vermelden of een kopie meesturen);
- de reden(en) waarom u beroep instelt.

Dient iemand anders namens u een bezwaarschrift in? Stuur dan een machtiging mee.

Voorlopige voorziening

Het indienen van een bezwaarschrift heeft geen schorsende werking. Dat betekent dat het besluit blijft gelden in de tijd dat uw bezwaarschrift in behandeling is. Als u dit niet wilt, bijvoorbeeld omdat het besluit onherstelbare gevolgen voor u heeft, dan kunt u de voorzieningenrechter van de Rechtbank Noord-Holland, locatie Haarlem, Sector Bestuursrecht vragen een voorlopige voorziening te treffen. Dit kan alleen als u binnen de termijn een bezwaarschrift heeft ingediend. Het adres van de rechtbank is Postbus 1621, 2003 BR Haarlem.

Verzending

Dit besluit wordt gezonden aan aanvrager.

Wet bescherming persoonsgegevens

Op basis van de Wet bescherming persoonsgegevens delen wij u hierbij mee, dat de persoonsgegevens van partijen, voor zover nodig, worden verwerkt in een registratiesysteem.

U kunt uiteraard altijd contact opnemen als u vragen heeft of als u het niet eens bent met dit besluit. U kunt hiervoor bellen met mevrouw K. Kemper, telefoonnummer 088-820 0940.