

## RAADSVOORSTEL

DATUM 8 maart 2021

AGENDAPUNT 2.6.3.

ONDERWERP Starten procedure omgevingsvergunningaanvraag 'Woongemeenschap Aventura' West 49a Avenhorn.

PORTEFEUILLEHOUDER R. van Dolder

PROGRAMMA BELEIDSVELD Programma III: Wonen & Ondernemen

Omgevingstaken

ZAAKNUMMER ZK19000811

DOCUMENTNUMMER D21.000818

**AANLEIDING** Op 23 december 2020 hebben wij van Woonvereniging Aventura een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van 10 woningen in de vorm van een woongemeenschap op het perceel West 49 A te Avenhorn. Het betreft een alternatieve woonvorm als woongemeenschap voor verschillende generaties die elkaar kunnen ondersteunen. In dit plan worden zelfstandige woonruimten gerealiseerd met gebruikmaking van een deel van de voormalige bedrijfsbebouwing (voormalig machine- en constructiebedrijf Potveer) als gezamenlijke ruimte. De bestaande bedrijfswoning zal worden hergebruikt als burgerwoning. Op 19 november 2019 hebben wij reeds medewerking verleend aan het principe woningbouwplan. De gemeenteraad is in januari 2020 over dit collegestandpunt geïnformeerd.

**KADER** Collegebesluit 9 april 2019, bestemmingsplan Komplan 2008, Woonvisie Koggenland, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (de Wabo).

- WIJ STELLEN VOOR**
- 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 op 23 december 2020 ontvangen aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van 10 woningen op de locatie West 49a te Avenhorn en het hergebruiken van de bestaande bedrijfswoning t.b.v. een burgerwoning.
  - Het ontwerp definitief te verklaren wanneer tegen de ontwerpverklaring van geen bedenkingen of tegen de betreffende ontwerp omgevingsvergunning geen zienswijzen worden ingediend.
  - Geen exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet op de ruimtelijke ordening, vast te stellen omdat het kostenverhaal anders verzekerd is.

**BEOOGD RESULTAAT** Een besluit van de raad op basis waarvan de ontwerp omgevingsvergunning inclusief de ontwerpverklaring van geen bedenkingen ter inzage kan worden gelegd en indien geen zienswijzen worden ingediend, de vergunning verleend kan worden.

**ONDERBOUWING** *A1. Op basis van de ingediende ruimtelijke onderbouwing en bijbehorende onderzoeken wordt gemotiveerd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.*

## RAADSVOORSTEL (VERVOLG)

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). 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 dit voorstel gevoegd. Het college heeft de bevoegdheid om te beslissen over de aanvraag omgevingsvergunning en de gemeenteraad heeft de bevoegdheid over de verklaring van geen bedenkingen voor deze aanvraag. Aangezien er voor het plan geen strijdigheid is met een goede ruimtelijke ordening vraagt het college in het kader van deze afwijkingsprocedure de raad te verklaren in ontwerp geen bedenkingen te hebben tegen de aanvraag omgevingsvergunning.

### *A2. Er zijn geen negatieve reacties van de overleginstanties ontvangen.*

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. Welstandszorg Noord-Holland (WZNH) heeft op 8 september 2011 een positief advies (akkoord op hoofdlijnen) afgegeven voor de te realiseren bedrijfsgebouw en landschappelijk inpassingsplan (perceel wordt met inheemse beplanting landschappelijk ingepast).

### *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

## RAADSVOORSTEL (VERVOLG)

afstemming woningbouwplannen hoeft volgens de Afwegingskader WF daarom ook niet plaats te vinden. Wel worden deze woningen meegenomen in de (regionale) woningbouwprogramming.

*B1. Dit draagt bij aan een snellere doorlooptijd van de procedure.*

Als tijdens de ter inzage termijn van de ontwerpverklaring van geen bedenkingen, geen zienswijzen worden ingediend, is een heroverweging van het verlenen van een verklaring van geen bedenkingen niet nodig omdat er zich geen nieuwe feiten of omstandigheden voordoen. De omgevingsvergunning (bevoegdheid college) inclusief de verklaring van geen bedenkingen kan dan zonder heroverweging worden verleend. Dit levert tijdswinst op omdat de aanvraag niet wederom in een raadsvergadering behandeld hoeft te worden.

*C1. Het kostenverhaal is verzekerd met een te sluiten 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 incl. planschade zal door de gemeente en initiatiefnemer worden ondertekend nádat de raad het besluit heeft genomen om te verklaren in ontwerp geen bedenkingen te hebben tegen de aanvraag omgevingsvergunning en vóórdat het ontwerpbesluit ter inzage wordt gelegd. Over de inhoud van de overeenkomst is overeenstemming met initiatiefnemer/aanvrager.

KANTTEKENINGEN	Geen.
FINANCIËN	De exploitatiekosten worden aan de gemeente vergoed door de initiatiefnemers op basis van een te sluiten exploitatieovereenkomst. Er zijn voor de gemeente geen financiële consequenties.
DUURZAAMHEID	De nieuwe woningen worden gasloos gebouwd en is de ambitie nul op de meter.
ALTERNATIEVE MOGELIJKHEDEN	Er zijn geen andere mogelijkheden.
PACT VAN WESTFRIESLAND	Het invullen van de woningbouwopgave.
COMMUNICATIE	Na het afgeven van de verklaring van geen bedenkingen wordt een ontwerp omgevingsvergunning geplaatst op <a href="http://www.ruimtelijkeplannen.nl">www.ruimtelijkeplannen.nl</a> , gepubliceerd en 6 weken ter inzage gelegd.
VERVOLG	Zie communicatie.

**RAADSVORSTEL (VERVOLG)**



BIJLAGEN Ruimtelijke onderbouwing incl. Bijbehorende stukken.

Datum college: 9 februari 2021

Burgemeester en wethouders van Koggenland.