

De heer [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Datum 27 mei 2024  
Zaaknummer Z2023-00000983  
Onderwerp Ontwerp besluit verlenen omgevingsvergunning

Beste heer [REDACTED]

U heeft op 15 oktober 2023 bij ons een aanvraag om een omgevingsvergunning gedaan voor het wijzigen van bedrijfsbestemming naar woonstemming en plaatsen van de woning op het adres achter Walingsdijk 97, 1645RM Ursem (KGL02 Q 556).

In deze brief leest u onze voorgenomen beslissing en waar u verder nog rekening mee moet houden.

#### **Ontwerpbesluit omgevingsvergunning**

Op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) zijn wij voornemens u de omgevingsvergunning voor het wijzigen van bedrijfsbestemming naar woonstemming en verplaatsen van de woning op het adres achter Walingsdijk 97, 1645RM Ursem (KGL02 Q 556) te verlenen. Het ontwerpbesluit om u deze omgevingsvergunning te verlenen, hebben wij genomen op basis van de ontvangen documenten, de overwegingen per activiteit en de voorschriften. Deze gegevens maken onderdeel uit van dit besluit.

Voor dit perceel vraagt u de volgende activiteiten aan:

1. Bouwen
2. Handelen in strijd met de ruimtelijke regels

#### **Voorschriften en aandachtspunten**

Aan de (ontwerp)omgevingsvergunning zijn voorschriften verbonden. Oók zijn er aandachtspunten toegevoegd die vanuit wet- en regelgeving gelden. Het is belangrijk dat u deze naleeft. Leest u de vergunning en de bijlage(n) daarom goed door. Dit kan misverstanden voorkomen.

#### **Bekendmaken ontwerpbesluit**

Wij publiceren het ontwerpbesluit digitaal op [www.overheid.nl/berichten-over-uw-buurt](http://www.overheid.nl/berichten-over-uw-buurt) en in het Koggenieuws van de huis-aan-huis-krant De Kogge.

**Zaaknummer**  
Z2023-00000983

**Datum**  
27 mei 2024



**Zienswijzen indienen**

Het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken liggen van [DATUM VERMELDEN] gedurende zes weken ter inzage. Belanghebbenden kunnen binnen deze periode zienswijzen over het ontwerpbesluit indienen bij Burgemeester en wethouders van Koggenland, Postbus 21, 1633 ZG Avenhorn.

Heeft u vragen?

Neem dan contact op met Mischa van der Linden van het team VTH/RO, op telefoonnummer (0229) 54 84 00 of via e-mailadres [m.vanderlinden@koggenland.nl](mailto:m.vanderlinden@koggenland.nl). Wanneer u per e-mail reageert, vragen wij u het zaaknummer Z2023-00000983 in het onderwerp te vermelden.

Met vriendelijke groet,  
namens burgemeester en wethouders van de gemeente Koggenland

T. Nieuwenburg  
Teamleider VTH/RO (plaatsvervangend)

Deze brief is in een geautomatiseerd proces aangemaakt en daarom niet ondertekend.

**Zaaknummer**  
Z2023-00000983

**Datum**  
27 mei 2024



Besluit omgevingsvergunning (ontwerp)

Ons kenmerk	Z2023-00000983
OLO-registratienummer	8082111

Gegevens van de aanvrager/aanvraag

Naam: ██████████  
Adres: ██████████  
Postcode: ██████████  
Datum ontvangst: 15 oktober 2023  
Omschrijving: wijzigen van bedrijfsbestemming naar woonstemming en plaatsen van een woning

Gegevens van het adres waarop de aanvraag is gericht

Plaatselijk bekend: achter Walingsdijk 97, 1645RM Ursem (KGL02 Q 556)

### **Ontwerpbesluit**

Wij zijn voornemens de gevraagde omgevingsvergunning, gelet op artikel 2.1. en 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, behoudens rechten van derden, te verlenen voor de activiteiten:

1. Bouwen
2. Handelen in strijd met de ruimtelijke regels
3. Voor de nieuwe woning een hogere waarde van 53 dB vast te stellen conform artikel 110a van de Wet geluidhinder.

De omgevingsvergunning wordt verleend overeenkomstig de bij dit besluit behorende gewaarmerkte stukken en voorschriften.

### **Procedure**

Op de voorbereiding van dit besluit is op grond van artikel 3.9 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de uitgebreide procedure van toepassing.

### **Volledigheid van de aanvraag**

De aanvraag is op 15 oktober 2023 ontvangen en door ons beoordeeld op volledigheid. Door het ontbreken van enkele gegevens is deze beoordeling tot 15 april 2024 opgeschort.

Op 22 januari 2024 bent u verzocht de ontbrekende gegevens bij ons in te dienen. Deze zijn op 02 april 2024 ontvangen waarna de opschorting is beëindigd. De aanvraag bevat, na aanvulling, voldoende gegevens voor een goede beoordeling van de gevolgen van de aanvraag op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is daarom volledig en in behandeling genomen. De indieningsvereisten staan vermeld in de Ministeriele regeling omgevingsrecht (Mor).

**Verlengen beslistermijn**

Op 18 november 2023 is de termijn, waarbinnen op de aanvraag om een omgevingsvergunning moet worden beslist, met zes weken verlengd tot 5 augustus 2024.

### **Activiteit Bouwen Activiteit Handelen in strijd met de ruimtelijke regels**

#### **Beoordeling**

Het bouwplan is gelegen in het naam bestemmingsplannen "Landelijk Gebied, Reparatie landelijk gebied 2017, Parkeren" en heeft de bestemming "Agarisch-glastuinbouwbedrijf", Dubbelbestemming "Waarde- Archeologie 2", met Gebiedsaanduiding "vrijwaringszone-dijken" in het bestemmingsplan.

#### **Overwegingen**

Het plan is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan . Er is overwogen of de beoogde ontwikkeling middels een omgevingsvergunning afwijken van het bestemmingplan op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wabo juridisch planologisch mogelijk gemaakt kan worden. Hiervoor is een ruimtelijke onderbouw opgesteld. Omdat er circa 5.000 aan kassen wordt gesloopt, is er sprake van een netto ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Bovendien krijgt de nieuwe woning een schuurwoninguitstraling (met een minimale hoogte van 7.5 meter) zodat het perceel een boerenhoeve uitstraling t.o.v. de woning aan de voorzijde verkrijgt. Voor het afwijken van het bestemmingsplan verwijzen wij tevens naar de bijbehorende ruimtelijke onderbouw.

Tevens heeft er vooroverleg plaatsgevonden met de besturen van betrokken gemeenten, waterschappen en provincie 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) niet in het geding zijn, heeft overleg met deze instanties een positief resultaat gehad.

#### **Participatie**

Met de omgeving heeft er overleg over de plannen plaatsgevonden. 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.

#### **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). Voor de te realiseren woning dient een hogere waarde (53 dB) te worden vastgesteld. 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.

#### **Conclusie**

Op grond van bovengenoemde overwegingen zijn er géén redenen om de omgevingsvergunning voor de activiteit 'Handelen in strijd met de ruimtelijke regels' te weigeren.

### Voorschriften

U moet zich aan de volgende voorschriften houden.

- Uiterlijk drie weken voor start van de werkzaamheden moet u een aantal documenten aanleveren. Er kan niet eerder gestart worden, dan nadat de gemeente een akkoord heeft gegeven op de bescheiden. Het gaat hierbij om de constructieve gegevens met betrekking tot
  1. belastingen en belastingcombinaties (sterkte en stabiliteit);
  2. de tekeningen en de berekeningen, incl. montage van de geprefabriceerde kapconstructie;
  3. de tekeningen en de berekeningen van de geprefabriceerde systeemvloeren;
  4. de tekeningen en de berekeningen van de geprefabriceerde betonkelder;
  5. de berekening van de prefab betonpalen;
  6. de uiterste grenstoestand van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk, alsmede van het bouwwerk als geheel, voor zover het niet de hoofdlijn van de constructie of het constructie principe betreft.
- Alle constructieve berekeningen en tekeningen moeten zijn goedgekeurd en gewaarmerkt voordat gestart kan worden met de bouwwerkzaamheden.
- Minimaal 3 weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden dient er een bouwveiligheidsplan conform hoofdstuk 8, Bouwbesluit 2012 en een tekening van de bouwplaatsinrichting (inclusief aanvoerroutes, bouwketen, bouwhekken en opstelplaats bouwkransen + bijbehorende draaicirkels) bij de gemeente te zijn ingediend.
- Het project moet worden uitgevoerd in overeenstemming met de verleende omgevingsvergunning en de gewaarmerkte stukken.
- Op het bouwterrein moet de omgevingsvergunning inclusief bijlagen aanwezig zijn. Op verzoek van de toezichthouder van de gemeente moet deze kunnen worden ingezien (Bouwbesluit, artikel 1.23).
- Voor het uitzetten van de bebouwingsgrenzen (plaatsbepaling) en het peil dient u contact op te nemen met de contactpersoon van het team VTH/RO via telefoonnummer (0229)548400 of [bouwenenmilieu@koggenland.nl](mailto:bouwenenmilieu@koggenland.nl) (Bouwbesluit 2012, artikel 1.24).
- Ten minste twee werkdagen voordat u start met de werkzaamheden, moet u dit melden bij team VTH/RO (Bouwbesluit 2012, artikel 1.25, lid 1). Dit doet u door een e-mail en het meldingsformulier Start en gereedmelden activiteiten te sturen naar [bouwenenmilieu@koggenland.nl](mailto:bouwenenmilieu@koggenland.nl).
- Uiterlijk op de eerste werkdag na de dag van beëindiging van de werkzaamheden moet u dit melden bij team VTH/RO (Bouwbesluit 2012, artikel 1.25, lid 2). Dit doet u door een e-mail en het meldingsformulier Start en gereedmelden activiteiten te sturen naar [bouwenenmilieu@koggenland.nl](mailto:bouwenenmilieu@koggenland.nl).

### Contactpersoon tijdens de uitvoering

Uw contactpersoon van het team VTH/RO tijdens de uitvoering van het project is: [REDACTED]

[REDACTED]  
Uw contactpersoon houdt toezicht op uw project en is het aanspreekpunt tijdens de uitvoering van de werkzaamheden

### **Uitzetten bouw**

Voor het uitzetten van de bebouwingsgrenzen (plaatsbepaling) en het peil dient u contact op te nemen met de contactpersoon van het team VTH/RO via telefoonnummer [REDACTED] of [bouwenenmilieu@koggenland.nl](mailto:bouwenenmilieu@koggenland.nl) (Bouwbesluit 2012, artikel 1.24).

### **In- of uitrit**

Voor het maken, veranderen of verwijderen van een inrit moet een omgevingsvergunning worden aangevraagd (APV, artikel 2:12). Deze kunt u aanvragen via [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl). Voor meer informatie hierover kunt u terecht bij de cluster Openbare Ruimte. Als u een e-mail stuurt naar [verkeer@koggenland.nl](mailto:verkeer@koggenland.nl) wordt er binnen vijf werkdagen contact met u opgenomen.

### **Ontheffing Wet natuurbescherming**

Voor uw bouwplan is mogelijk een toestemming "Handelingen met gevolgen voor beschermde plant- en diersoorten" nodig is of wel een ontheffing Wet natuurbescherming. U vraagt de toestemming "Handelingen met gevolgen voor beschermde plant- en diersoorten" aan via het [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl) (vindbaar onder "Aanvullende werkzaamheden"). Om te beoordelen of de toestemming "Handelingen met gevolgen voor beschermde plant- en diersoorten" nodig is, is veelal een vooronderzoek nodig. Een ecologisch deskundige kan voor u nagaan of beschermde dieren en planten aanwezig zijn en of deze planten en dieren schade ondervinden door het project

### **Stikstof / AERIUS**

Voor uw bouwplan is mogelijk een toestemming "Handelingen met gevolgen voor beschermde natuurgebieden" nodig is of wel een ontheffing van de Wet natuurbescherming. U vraagt de toestemming "Handelingen met gevolgen voor beschermde natuurgebieden" aan via het [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl) (vindbaar onder "Aanvullende werkzaamheden").

De initiatiefnemer doet de voortoets in overleg met het bevoegd gezag (provincie). De voortoets geeft een aanwijzing over de mogelijke negatieve effecten voor Natura 2000-gebieden. Uit de voor toets volgt ook welke vervolgstappen nodig zijn. Soms blijkt uit de voor toets dat er zeker geen negatieve effecten voor natuurgebieden zijn. Dan is er geen vergunningplicht en hoeft u verder niets te doen. Als er wel mogelijke negatieve effecten zijn volgt een verdere toetsing.

### **Rioolaansluiting**

De gemeente verzorgt de aansluiting op het openbare rioolstelsel tot aan uw perceelgrens. Op eigen terrein moet u zelf de riolering (laten) aanleggen. U kunt een rioolaansluiting aanvragen via [https://simsite.koggenland.nl/inwoners-en-ondernemers/riool\\_43019/](https://simsite.koggenland.nl/inwoners-en-ondernemers/riool_43019/)

### **Klic-melding**

Om beschadiging van kabels en leidingen en ongelukken te voorkomen dient u bij machinaal graven een Klic-melding te doen via <https://klic-app.nl/>

### **Nutsvoorzieningen**

Voor het regelen van de aansluitingen voor elektra, water, warmte, media en communicatie kan gebruik worden gemaakt [www.mijnaansluiting.nl](http://www.mijnaansluiting.nl).

### **Gesloten bodemenergiesysteem**

Voor het aanleggen van een gesloten bodemenergiesysteem is een melding nodig. Bent u particulier en legt u een systeem aan voor een woonhuis? Dan valt u onder het Besluit lozen buiten inrichtingen en moet u een melding doen via het [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl). Deze melding moet minimaal vier weken vóór de voorgenomen aanleg ingediend zijn. In de melding moet u diverse vragen beantwoorden over het systeem en de bedrijven die het systeem aanleggen. Voor deze vragen is kennis van de systemen nodig. Wij adviseren de melding door een van de erkende aannemers te laten doen. Alleen een volledige ingevulde melding wordt in behandeling genomen. De Omgevingsdienst Noord-Holland Noord beoordeelt de melding

in opdracht van de gemeente. Bent u geen particulier, maar een bedrijf? Dan valt de aanleg, en het onderhoud, van het systeem onder het Activiteitenbesluit milieubeheer. U moet een melding doen via de AIM-module <https://www.aimonline.nl/>.

#### Houd rekening met burens

Houdt u bij de uitvoering van de werkzaamheden rekening met uw burens en anderen. Door vooraf te overleggen, kunt u vervelende situaties voorkomen.

#### Gemeente niet aansprakelijk

De gemeente is niet aansprakelijk voor schade die ontstaat door de werkzaamheden in welke vorm dan ook.

#### Bijbehorende documenten

De volgende documenten maken onderdeel van het ontwerpbesluit.

<i><b>Naam document</b></i>	<i><b>Ons kenmerk</b></i>	<i><b>Datum ontvangst</b></i>
Besluit verlengen beslistermijn aanvraag	D2023-00012727	
OMG-029611 - Advies Walingsdijk 97 te Ursem.pdf	D2024-00005531	22-04-2024
8082111_1710710189880_41500_DO10.1.1.00 - _Plattegrond_begane grond_b.pdf	D2024-00003898	17 maart 2024
2024 3 4 Parkeer en uitritadvies Walingsdijk 97.pdf	D2024-00004647	3 april 2024
41500_DO10.1.1.00 - Plattegrond begane grond b (2).pdf	D2024-00005977	02-05-2024
41500_DO80.1.1 - Doorsneden totaal.pdf	D2024-00005978	02-05-2024
1710710189809_farmacell_attest_geluidsdemping_vloeren.pdf	D2024-00003897	17-03-2024
8082111_1697399870296_papierenformulier.pdf	D2023-00011257	16-10-2023
8082111_1710710189443_Verklaring_geluidswering_verblijfsruimtes.pdf	D2024-00003895	17-03-2024
8082111_1718565520519_Bestemmingsplan_V16jun24_incl_bijlage.pdf	D2024-00007443	16-06-2024
8082111_1695744020783_Bodemonderzoek_walingsdijk_97.pdf	D2023-00011260	16-10-2023
8082111_1718565643743_Bouwtekeningen_jun24.pdf	D2024-00007444	16-06-2024
8082111_1706632016124_Watervergunning_Walingsdijk_97_Ursem_bouw_woning_met_kelder.pdf	D2024-00001356	30-01-2024
8082111_1709628545895_energielabel.pdf	D2024-00003305	05-03-2024
8082111_1709627902834_fotos_bestaande_situatie.pdf	D2024-00003302	05-03-2024
8082111_1709628406055_rapp_gebr_opp_spui_dagl_mil_pre_st.pdf	D2024-00003304	05-03-2024
8082111_1709628249755_rapport_energieprestatie.pdf	D2024-00003303	05-03-2024
710710189588_farmacell_attest_geluidsdemping_wanden.pdf	D2024-00003896	17-03-2024
8082111_1700253886862_50854-A-BR-01_constructieve_uitgangspunten_berekening.pdf	D2023-00012721	17-11-2023
8082111_1695744020616_Verzoek_gedeputeerde_Staten.	D2023-00011263	16-10-2023

Zaaknummer  
Z2023-00000983


Datum  
27 mei 2024



Watervergunning Walingsdijk 97 Ursem bouw woning met kelder.pdf	D2024-00004613	15-01-2024
---	----------------	------------

## Ondertekening

Burgemeester en wethouders van Koggenland  
Namens deze,

  
Teamleider VTH/RO (plaatsvervangend)

Deze brief is in een geautomatiseerd proces aangemaakt en daarom niet ondertekend.

## Inwerkingtreding

Op grond van artikel 6.1 lid 1 van de Wabo treedt dit besluit in werking met ingang van de dagna haar bekendmaking aan de aanvrager.

### *Bij aanleg, sloop, gemeentelijke/provinciale monumenten en kappen*

De beschikking treedt op grond van artikel 6.1 lid 2 van de Wabo pas in werking na afloop van de termijn voor het indienen van een bezwaarschrift. Dit betekent dat u pas mag beginnen met het kappen zes weken na de verzending van uw omgevingsvergunning.

### *Bij vergunning van rechtswege*



Op grond van artikel 6.1 lid 2 onder a van de Wabo treedt dit besluit in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn voor het indienen van een bezwaarschrift (zie bezwarenclausule). Indien er bezwaar is gemaakt dient er eerst op het bezwaar te zijn beslist voor de vergunning in werking treedt.

*Bij gefaseerde vergunning*

De beschikking eerste fase treedt ingevolge artikel 6.3 van de Wabo pas in werking nadat de beschikking tweede fase is verleend en de daaraan verbonden bezwaar- of beroepstermijn is verstreken. Samen vormen de beschikkingen eerste en tweede fase één omgevingsvergunning. Of De beschikking eerste en tweede fase vormen samen één omgevingsvergunning en treden ingevolge artikel 6.3 van de Wabo op dezelfde dag in werking, namelijk op de dag nadat de termijn voor het indienen van een beroep- of beroepsschrift voor deze beschikking tweede fase is verstreken.

Of

*Bij vergunning met saneringsplan of BUS-melding*

De beschikking treedt ingevolge artikel 6.2c van de Wabo niet eerder in werking dan nadat Gedeputeerde Staten van de Provincie Noord-Holland het saneringsplan of de BUS-melding hebben goedgekeurd.

*Eerdere inwerkingtreding*

Op basis van artikel 6.1, lid 2 Wabo zou de beschikking pas in werking treden met ingang van de dag na afloop van de bezwarentermijn, omdat het een omgevingsvergunning betreft voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid onder b Wabo. Op basis van artikel 6.2 Wabo kan hiervan worden afgeweken, als het bevoegd gezag vindt dat de beschikking terstond na haar bekendmaking in werking moet treden. Gelet op het feit dat archeologische waarden voldoende zijn gewaarborgd, adviseren wij toepassing te geven aan artikel 6.2 Wabo. De beschikking treedt terstond na haar bekendmaking in werking. Hierdoor kan de aanvrager direct beginnen met de werkzaamheden (mits voldaan wordt aan de voorschriften behorende bij de verleende omgevingsvergunning).