

Emmeloord, 28 september 2021.

### **Onderwerp**

(ontwerp) Verklaring van geen bedenkingen (VVGB) voor een bouwplan voor 19 appartementen en kantoorruimte (project "Rondeel").

### **Advies raadscommissie**

[...]

---

Aan de raad.

**Status: ter besluitvorming**

### **Voorgesteld besluit**

1. De (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen (vvgb) af te geven voor het bouwen van 19 appartementen en kantoorruimte ter hoogte van de Deel 22 te Emmeloord.
2. Indien tegen het ontwerpbesluit omgevingsvergunning geen zienswijzen naar voren worden gebracht die betrekking hebben op de verklaring van geen bedenkingen, deze definitief te verlenen.

### **Doelstelling**

Een ontwerp-vvgb aanvragen voor het project "Rondeel".

### **Beleidsreferentie**

- Beeldkwaliteitsplan (vastgesteld door de gemeenteraad op 16 oktober 2017)
- Stedenbouwkundig plan (vastgesteld door de gemeenteraad op 10 juli 2017)
- Uitwerkingsagenda (vastgesteld door de gemeenteraad op 10 juli 2017)
- Bestemmingsplan 'de Deel – Stadshart'
- Vvgb-lijst

### **Inleiding**

#### Aanvraag en omgevingsvergunning

Op 18 december 2020 is door aanvrager en zijn gemachtigde een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van een gebouw met 19 appartementen en kantoorruimte ter hoogte van de Deel 22 in Emmeloord.

De aanvraag heeft betrekking op de activiteiten

- Bouwen;
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (bestemmingsplan)

De aanvraag doorloopt de uitgebreide voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Awb. Op 20 mei 2021 heeft het college de ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage gelegd conform de wettelijke procedure voor een periode van 6 weken. In deze periode kon eenieder zienswijzen indienen tegen het ontwerpbesluit. Hiervan is gebruik gemaakt door drie indieners (zie: bijlage 5, 6 en 7). Twee van de drie indieners zijn van mening dat het college heeft nagelaten een (ontwerp)vvgb aan te vragen. Na een heroverweging heeft het college geconcludeerd dat er inderdaad een (ontwerp)vvgb moet worden afgegeven (zie: bijlage 1).

#### Bestemmingsplan 'de Deel – Stadshart'

Op het perceel ter hoogte van de Deel 22 is het bestemmingsplan 'de Deel – Stadshart' van toepassing. In dit plan heeft het perceel de bestemming 'Verkeer'. Binnen deze bestemming zijn appartementen en een kantoorruimte niet toegestaan.

*Centrumplan Emmeloord*

Op 10 juli 2017 heeft de gemeenteraad het Centrumplan Emmeloord vastgesteld. Onderdeel daarvan is het stedenbouwkundig plan welke beschrijft en visueel maakt dat op deze locatie de functies wonen en werken gerealiseerd kunnen worden. Het programma als geheel (wonen, werken, winkels) zorgen voor een levendig centrum.

#### Verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad

Op 16 december 2019 heeft u een lijst met categorieën vastgesteld (laatste aanpassing) waarin is aangegeven in welke gevallen het college geen vvgb hoeft te vragen aan uw raad. De huidige aanvraag valt vanwege afwijkingen ten opzichte van de kaders van het beeldkwaliteitsplan en het stedenbouwkundigplan niet onder de genoemde categorieën van dit besluit. Daarom moet u een vvgb afgeven om af te kunnen wijken van het bestemmingsplan.

#### **Argumenten**

1. *De aanvraag is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing*

Zie bijlage 2.

Het plan voldoet niet aan de bouwhoogte die is opgenomen in het centrumplan Emmeloord. Wij achten de aangevraagde bouwhoogte ruimtelijk aanvaardbaar. De motivering daartoe vindt u in bijlage 5 van dit raadsvoorstel.

2. *Op deze manier wordt voorkomen dat indien er geen zienswijzen naar voren worden gebracht op de vvgb er opnieuw een voorstel aan uw raad gedaan moet worden.*

#### **Kanttekening**

1. *Als uw raad kiest om geen vvgb af te geven dan kan het college de aanvraag omgevingsvergunning niet verlenen*
2. *Eenieder kan zienswijzen indienen tegen een ontwerp-omgevingsvergunning*

Indien er zienswijzen naar voren worden gebracht die betrekking hebben op de vvgb dan moet u de naar voren gebrachte zienswijzen beantwoorden en vervolgens een definitief besluit te nemen over de vvgb.

#### **Planning/uitvoering**

Op het moment dat uw raad besluit om de (ontwerp)-vvgb af te geven, wordt het ontwerpbesluit opnieuw ter inzage gelegd gedurende zes weken gezamenlijk met de hierbij aangevraagde (ontwerp)-vvgb. Eenieder kan gedurende deze periode een zienswijze indienen. Na afloop van deze termijn zal het college een definitieve beslissing nemen op de aanvraag.

Indien er zienswijzen naar voren worden gebracht die betrekking hebben op de vvgb dan dient uw raad de naar voren gebrachte zienswijze(n) te beantwoorden en vervolgens een definitief besluit te nemen over de afgifte van de vvgb. Daarna kan het college pas overgaan tot het nemen van een beslissing op de aanvraag.

#### Geen beantwoording zienswijzen

Na heroverweging besluiten we om een (ontwerp) vvgb aan te vragen. Hierdoor moet er een stap terug worden gedaan in de procedure. Na het afgeven van de (ontwerp) vvgb wordt de omgevingsvergunning en bijbehorende stukken opnieuw ter inzage gelegd en mag éénieder opnieuw zienswijzen indienen.

Indieners zienswijze #1, #2 en #3 worden actief geïnformeerd over het verdere proces. Zij krijgen, bijvoorbeeld, de mogelijkheid om dezelfde zienswijze in te dienen of deze te wijzigen.

## Bijlagen

1. Beoordeling of een vvgb nodig is
2. Ruimtelijke onderbouwing
3. Overzicht strijdigheden bestemmingsplan
4. Situatietekening aanvraag omgevingsvergunning
5. Motivering aanvaardbaarheid overschrijding bouwhoogte (concept)
6. Zienswijze #1
7. Zienswijze #2
8. Zienswijze #3

Het college van burgemeester en wethouders,  
de secretaris, de burgemeester,

Portefeuillehouder : De heer W.C. Haagsma  
Steller : De heer E. Ruis; 0527 63 34 05; [e.ruis@noordoostpolder.nl](mailto:e.ruis@noordoostpolder.nl)  
Mevrouw E. Haak; 0527 63 35 45; [e.haak@noordoostpolder.nl](mailto:e.haak@noordoostpolder.nl)  
De heer A. Nauta; 0527 63 32 06; [a.nauta@noordoostpolder.nl](mailto:a.nauta@noordoostpolder.nl)

De raad van de gemeente Noordoostpolder,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 28 september 2021, no. 21.0005681;

gelet op artikel 2.27 Wabo en artikel 6.5 lid 1 Bor;

**B E S L U I T:**

1. De (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen (vvgb) af te geven voor het bouwen van 19 appartementen en kantoorruimte ter hoogte van de Deel 22 te Emmeloord.
2. Indien tegen het ontwerpbesluit omgevingsvergunning geen zienswijzen naar voren worden gebracht die betrekking hebben op de verklaring van geen bedenkingen, deze definitief te verlenen.

Aldus besloten in de openbare vergadering  
van 8 november 2021.

De griffier, de voorzitter,