



Emmeloord, 18 januari 2022.

Onderwerp

Verklaring van geen bedenkingen (VVGB) voor een bouwplan voor 19 appartementen en kantoorruimte De Deel 22 te Emmeloord

Advies raadscommissie

[...]

Aan de raad.

Status: ter besluitvorming

Voorgesteld besluit

1. Een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) af te geven voor het bouwen van 19 appartementen en kantoorruimte ter hoogte van de Deel 22 in Emmeloord.

Doelstelling

De aantrekkelijkheid van het centrumgebied van Emmeloord vergroten.

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 is beoordeeld, waarbij geconcludeerd is dat er geen grond bestaat om de vergunning te weigeren. Dit ondanks het feit dat het project op enkele onderdelen in strijd is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan. De geconstateerde strijdigheden zijn namelijk niet van dien aard dat sprake is van strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Gelet op voornoemde strijd met het bestemmingsplan, kan de vergunning echter alleen worden verleend indien uw raad vooraf verklaart hiertegen geen bedenkingen te hebben. Op 8 november 2021 heeft de gemeenteraad onder voorbehoud van zienswijzen een ontwerp verklaring van geen bedenkingen voor deze locatie afgegeven voor het afwijken van het bestemmingsplan (zie besluit van 8 november 2021 met bijlagen).

Het college dient nu, rekening houdend met de ingediende zienswijzen, een (definitief) besluit te nemen over de aanvraag omgevingsvergunning. Vanwege de zienswijzen dient te aanvraag nogmaals aan uw raad te worden voorgelegd (definitieve vvgb) voordat het college een besluit kan nemen.

Argumenten

1.1 Een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is nodig

Op grond van artikel 2.27, lid 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), gelezen in samenhang met artikel 6.5, lid 1 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) verleent het college de afwijking van het bestemmingsplan niet eerder dan nadat uw raad heeft verklaard daartegen geen bedenkingen te hebben.

1.2 Het bouwplan valt niet onder de lijst met vrijgestelde categorieën van gevallen waarvoor uw raad heeft bepaald dat geen vvgb hoeft te worden gevraagd.

Op 16 december 2010 heeft uw raad op grond van artikel 6.5, lid 3 Bor een lijst met categorieën vastgesteld, waarin is aangegeven in welke gevallen het college geen VVGB hoeft te vragen aan uw raad. Het bouwplan valt niet onder deze lijst.

1.3 De aanvraag is niet in strijd met de goede ruimtelijke ordening en de aanvraag is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing

Het college heeft op grond van de Wabo de bevoegdheid om mee te werken aan een aanvraag die strijdig is met de regels van het geldende bestemmingsplan. Voorwaarden zijn dat de afwijking niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en dat de motivering van het besluit om mee te werken, een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Het project is beoordeeld aan de hand van de relevante beleidskaders en er heeft een toets aan de verschillende omgevingsaspecten plaatsgevonden. Uit deze beoordeling blijkt dat het project niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Voor een uitgebreide toelichting wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing die onderdeel uitmaakt van de aanvraag, toegevoegd als bijlage 1.

1.4 In de 'Nota beantwoording zienswijzen' wordt ingegaan op de zienswijzen

De zienswijzen zijn beoordeeld en voorzien van een reactie. Deze reactie is verwoord in de 'Nota beantwoording zienswijzen', zoals deze is bijgevoegd als bijlage 2 bij dit voorstel. De zienswijzen vormen geen aanleiding om de vergunning te weigeren. De zienswijzen gaan onder andere in op de goede ruimtelijke ordening, de VVGB, het stedenbouwkundig plan, het bouwbesluit en participatie. De zienswijzen leiden niet tot aanpassing van de ruimtelijke onderbouwing zoals die bij de ontwerpomgevingsvergunning ter inzage heeft gelegen en waarover u op 8 november 2021 heeft besloten.

Wel zijn twee tekeningen gewijzigd vanwege zienswijze A3.1:

- Document '01_kelder_en_begane_grond_2022_01_10_pdf' is een stuk tekst toegevoegd over loze leidingen in de kelder voor toekomstige autolaadpalen én bij de begane grond is de entree deur aan de westelijke gevel zelfsluitend uitgevoerd; en
- Document 'erdieping_en_dakoverzicht_2022_01_10_pdf' is een stuk tekst toegevoegd dat het dak uitgevoerd gaat worden met een valbeveiligingssysteem en verankeringsvoorziening.

Voor de wijze waarop de zienswijzen zijn beoordeeld, wordt verder verwezen naar eerdergenoemde nota beantwoording zienswijzen.

Kanttekening

1. Eventuele weigering vvgb

Anders dan het college voorstelt, kan uw raad besluiten om de vvgb te weigeren. In dat geval moet uw raad hiervoor wel ruimtelijke gronden aandragen. Het weigeren van een vvgb kan namelijk uitsluitend in het belang van een goede ruimtelijke ordening. In het geval de raad gemotiveerd weigert om de vvgb af te geven, dient het college de gevraagde omgevingsvergunning te weigeren.

2. Aanpassing van het project

Vanwege zienswijze A3.1 is het project gewijzigd. Zie argument 1.4.

Dit betreffen wijzigingen van ondergeschikte aard. Het is niet noodzakelijk om opnieuw een ontwerp omgevingsvergunning ter inzage te leggen.

Planning/uitvoering

Informerende zienswijze	20 januari 2022
Besluitvorming raad	16 februari 2022
Verlenen vergunning	Tussen 1 en 5 maart 2022
Publicatie verleende vergunning	7 maart 2022
Inwerkingtreding vergunning	eind april 2022 (onder voorbehoud van beroep)

Bijlagen

1. Ruimtelijke onderbouwing
2. Nota beantwoording zienswijzen
3. Situatietekening aanvraag omgevingsvergunning
4. Zienswijze #1
5. Zienswijze #2.1
6. Zienswijze #2.2
7. Zienswijze #3.1
8. Zienswijze #3.2
9. Rondeel vs bestemmingsplan
10. 3D-beelden

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

Portefeuillehouder : De heer W. Haagsma
Steller : De heer N. van der Ende; 0527 63 34 78; n.vanderende@noordoostpolder.nl
De heer A. Nauta; 0527633206; a.nauta@noordoostpolder.nl

De raad van de gemeente Noordoostpolder,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 18 januari 2022, no. 22.0000061;

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

B E S L U I T:

1. Een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) af te geven voor het bouwen van 19 appartementen en kantoorruimte ter hoogte van de Deel 22 in Emmeloord.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van 16 februari 2022.

De griffier, de voorzitter,