



Emmeloord, 7 december 2021.

Onderwerp

Verklaring van geen bedenkingen (VVGB) bouwplan hoek Koningin Julianastraat / Onder de Toren te Emmeloord

Advies raadscommissie

[...]

Aan de raad.

Status: ter besluitvorming

Voorgesteld besluit

1. Een definitieve verklaring van geen bedenkingen (VVGB) af te geven voor het bouwen van een kantoor en 16 appartementen aan de Koningin Julianastraat/Onder de Toren te Emmeloord.

Doelstelling

Ons college is bevoegd voor de activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' om af te wijken van het bestemmingsplan. Dit kan alleen indien er door de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen is afgegeven.

Inleiding

Aanvraag en Omgevingsvergunning

Op 29 juni 2018 is door aanvrager een omgevingsvergunning aangevraagd voor de activiteiten "bouwen" en "handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening" op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo voor het bouwen van een kantoor en 16 appartementen aan de Koningin Julianastraat / Onder de Toren te Emmeloord. Op 26 september 2018 is de gevraagde omgevingsvergunning verleend en verzonden aan aanvrager. Het college heeft hiervoor de reguliere voorbereidingsprocedure toegepast.

Bezwaarschriften

Tegen de verleende omgevingsvergunning zijn diverse bezwaarschriften ingediend. Op 2 juli 2019 heeft het college besloten op de bezwaarschriften en de bezwaren ongegrond verklaard.

Beroepen

De ingestelde beroepen tegen de beslissing op de bezwaarschriften zijn door de rechtbank Midden Nederland op 1 oktober 2020 gegrond verklaard. De rechtbank draagt het college op om met toepassing van de uitgebreide voorbereidingsprocedure een besluit te nemen op de aanvraag voor een omgevingsvergunning.

Ontwerp verklaring van geen bedenkingen

In het centrumplan (stedenbouwkundig plan, beeldkwaliteitsplan en uitwerkingsagenda) dat in oktober 2017 door uw raad vastgesteld is, is deze locatie aangewezen voor wonen/werken met halfverdiept parkeren. Qua functie/gebruik en uitstraling past het voorgestelde plan in het centrumplan.

Op 7 juni 2021 heeft de gemeenteraad onder voorbehoud van zienswijzen een verklaring van geen bedenkingen voor deze locatie afgegeven voor het afwijken van het bestemmingsplan (zie besluit van 7 juni 2021 met bijlagen).

In de ontwerp VVGB heeft u ingestemd met de volgende afwijkingen:

- Hoogte: qua bouwmassa is het plan grotendeels passend in bestemmingsplan, dat door de raad is vastgesteld. Daarnaast is de hoogte in het huidige bestemmingsplan als binnenplanse afwijkingsbevoegdheid mogelijk.
- Functie wonen: de toevoeging van de functie wonen is al opgenomen in het centrumplan, waar de raad mee heeft ingestemd.
- Ligging: de ligging van het bouwvlak is iets gewijzigd door de ligging van een waterleiding.
- Dak: het dak is niet plat maar schuin op verzoek van Welstand, zodat het bebouwingsbeeld beter aansluit bij het naastgelegen gebouw (Residence).

De verklaring ging alleen over deze afwijkingen.

Ontwerpbesluit ter inzage

Het ontwerpbesluit heeft vanaf 24 juni 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen.

Zienschijzen

Er zijn vier zienschijzen ingediend tegen het ontwerpbesluit. Twee zienschijzen bevatten gronden tegen de VVGB.

VVGB

Omdat er zienschijzen tegen de ontwerp VVGB zijn ingediend, moet uw raad opnieuw een besluit nemen om de VVGB definitief vast te stellen.

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

Argumenten

1.1 Een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is nodig

Op grond van de Wabo¹ verleent ons 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

Uw raad heeft een lijst met categorieën² 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

Ons college heeft op grond van Wabo de bevoegdheid³ 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.

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

1.4 De ruimtelijke onderbouwing is aangepast ten opzichte van de stukken die als ontwerp-VVGB aan u zijn voorgelegd en ter inzage hebben gelegen

In de zienschijzen wordt aangegeven dat er een representatief parkeeronderzoek voor de locatie ontbreekt. Voor de aanvraag is een meer actueel parkeeronderzoek uitgevoerd (zie bijlage 7) om aan te tonen dat er in de openbare ruimte voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn. Het onderzoek toont aan dat de maximale gemiddelde parkeerdruk van openbare parkeerplaatsen rond de locatie niet onevenredig toeneemt conform het parkeerbeleid van de gemeente Noordoostpolder. De aanvrager

¹ Artikel 2.27, lid 1 Wet algemene bepaling omgevingsrecht (Wabo), juncto artikel 6.5 lid 1 van het Besluit omgevingsrecht (Bor)

² Op grond van artikel 6.5, lid 3 Bor, meest recente aanpassing op 16 december 2019

³ Artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3° Wabo

heeft tevens extra fietsparkeerplekken opgenomen in het plan. Hiervoor is een aanvullende tekening ingediend (zie bijlage 8). Deze aanpassingen voor auto- en fietsparkeren zijn in de paragraaf 2.3 "verkeer en parkeren" van de ruimtelijke onderbouwing aangepast.

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

De zienswijzen gaan onder andere in op de goede ruimtelijke ordening, de VVGB, het stedenbouwkundig plan en participatie. In de nota beantwoording zienswijzen (zie: bijlage 2) wordt op de zienswijzen ingegaan. De zienswijzen leiden, behoudens de paragraaf verkeer en parkeren, niet tot aanpassing van de ruimtelijke onderbouwing zoals die bij de ontwerp omgevingsvergunning ter inzage heeft gelegen en waarover u op 7 juni 2021 heeft besloten. De nota beantwoording zienswijzen maakt onderdeel uit van de VVGB en de omgevingsvergunning.

Kanttekeningen

Wanneer uw raad geen positieve VVGB afgeeft moet ons college de aanvraag weigeren.

Planning/uitvoering

Op het moment dat uw raad besluit om de VVGB af te geven zal de procedure op grond van de Wabo⁴ voortgezet worden, inhoudende dat het besluit omgevingsvergunning en de VVGB op de voorgeschreven wijze worden verleend en bekendgemaakt.

Bijlagen

1. Ruimtelijke onderbouwing
2. Nota van beantwoording zienswijzen.
3. Zienswijze 1
4. Zienswijze 2
5. Zienswijze 3
6. Zienswijze 4
7. Parkeeronderzoek
8. Tekening fietsparkeren
9. Besluit van 7 juni 2021 met bijlagen

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

Portefeuillehouder : W. Haagsma
Steller : de heer N. van der Ende; 0527 63 34 78; n.vanderende@noordoostpolder.nl
de heer E. Ruis; 0527 63 34 05; e.ruis@noordoostpolder.nl
Mevrouw E. Haak: 0527 63 35 45; e.haak@noordoostpolder.nl
de heer A. Nauta: 06 48 13 46 80; a.nauta@noordoostpolder.nl
de heer R. van Dalfsen; 06 48 13 46 83; r.vandalfsen@noordoostpolder.nl

⁴ artikel 3.10 Wabo

