

Beoordeling of er een vvgb nodig is gebouw 'Rondeel' Emmeloord

Grondslag vvgb in het kort

Volgens artikel 6.5, lid 1, van het Besluit omgevingsrecht moet een aanvraag die betrekking heeft op de activiteit strijd met ruimtelijke regels (artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wabo) en waarbij afgeweken wordt van deze ruimtelijke regels met de uitgebreide voorbereidingsprocedure (artikel 2.12, lid 1, onder 3, van de Wabo) voorgelegd worden aan de gemeenteraad waarbij de gemeenteraad moet verklaren dat het geen bedenkingen heeft tegen de aanvraag.

Volgens artikel 6.5, lid 3, van het besluit omgevingsrecht kan de gemeenteraad categorieën van gevallen aanwijzen wanneer een vvgb niet vereist is.

De gemeente Noordoostpolder heeft een lijst van gevallen met categorieën waarvoor geen vvgb nodig is. Eén van de categorieën is:

a. *Aanvragen om omgevingsvergunning, die hun grondslag vinden in:*

3. Een sectorale beleidsnota die akkoord is bevonden door betrokken overheden en de gemeenteraad en waarover belanghebbenden hebben kunnen inspreken.

Korte geschiedenis van het centrumplan

Het centrum is al lange tijd onderdeel van discussie. Er is overleg geweest met belanghebbenden en belangstellenden. Op 10 juli 2017 is het Centrumplan Emmeloord, bestaande uit een stedenbouwkundig plan en een uitwerkingsplan, vastgesteld door de gemeenteraad. Voor input zijn er onder andere 'stadscafés' georganiseerd om input te krijgen van belanghebbenden en belangstellenden. Deze input heeft geresulteerd in de uiteindelijke documentatie die vastgesteld is door de gemeenteraad.

Input van bewoners 8 en 12 april 2017

Blz 3: "De twee bouwblokken als getekend in de varianten hebben de nodige reacties opgeleverd: het bouwen zelf is geen probleem, maar bouw niet te kolossaal of te hoog, en zorg dat het wel een park blijft."

Blz 23: "De belangrijkste opmerkingen hierbij hebben te maken met de getekende bouwblokken aan De Deel. Een grote meerderheid ziet de bouwblokken als iets negatiefs: deze zouden te groot, te massaal en te kolossaal zijn. Het open karakter van het park aan De Deel moet behouden blijven. Daarnaast moet het park groen blijven, en niet 'rood'. Een kleine groep respondenten geeft echter wel aan dat woningen in De Deel iets wenselijks kan zijn. Wonen in een groene omgeving wordt hierbij vaak genoemd".

De vastgestelde plannen

A. Stedenbouwkundig plan

Op pagina 16 is een schematisch overzicht gegeven welke functies op welke plek moeten komen. Als er naar 'De Deel' wordt gekeken is, is duidelijk gezien dat op die locatie 'woning/werken' gepland is. Dit is duidelijker te zien op pagina 18.

Pagina 17 begint met aan te geven dat "het plan flexibiliteit bezit".

Pagina 25 bevat een themakaart 'hoogte'. Voor het centrum is bepaald hoeveel bouwlagen een gebouw mag hebben. Als naar 'De Deel' wordt gekeken hebben de gebouwen de kleur 'donkeroranje' gekregen; dit betekent dat voor deze gebouwen 3 bouwlagen zijn bedacht in het stedenbouwkundig plan. Dit is schematisch in beeld gebracht op pagina 19 waar doorsnedes van het gebied zijn gemaakt.

B. Beeldkwaliteitsplan

Het beeldkwaliteitsplan bevat richtlijnen op hoofdlijnen voor de beeldkwaliteit van bebouwing. Volgens pagina 7 moeten deze richtlijnen op een later moment uitgewerkt worden in een definitief beeldkwaliteitsplan.

Op pagina 11 worden de kenmerken van de gebouwen opgesomd. Hier wordt niets gezegd over bouwlagen of hoogtes. Wel staan er afbeeldingen van gebouwen waar 3 of meer bouwlagen zijn gerealiseerd.

C. Uitwerkingsagenda

Hierin is geen informatie over bouwlagen of hoogte van de gebouwen uitgewerkt.

Conclusie

Het project voldoet aan de globale eisen van wonen en werken. Gebleken is dat het plan qua hoogte niet voldoet aan het stedenbouwkundig plan, omdat het stedenbouwkundig plan 3 bouwlagen voorschrijft. In het beeldkwaliteitsplan staan afbeeldingen opgenomen van gebouwen die hoger zijn. De tekst is echter dusdanig concreet, dat wij van oordeel zijn dat het plan voor wat betreft de hoogte niet voldoet aan het stedenbouwkundige plan. Wij leggen het daarom voor aan de gemeenteraad met het verzoek tot het afgeven van een ontwerp-VVGB. De inwoners zijn hierover geïnformeerd.

Jurisprudentie

ECLI:NL:RBZWB:2016:5077

Rechtsoverweging 6.1 en verder. De specifieke categorie in deze zaak was dat 'dat geen vvgb is vereist voor een project waarvoor al een stedenbouwkundige visie door de gemeenteraad is vastgesteld'. Volgens de rechtbank is een structuurvisie een dergelijke visie. Doordat er strijd is met deze structuurvisie had de aanvraag voorgelegd moeten worden aan de gemeenteraad.

ECLI:NL:RBZWB:2020:254

Rechtsoverweging 15. Plan voldoet niet aan alle stedenbouwkundige randvoorwaarden. De categorie van de gemeente was "aanvragen om een omgevingsvergunning waarvoor reeds [...] stedenbouwkundige randvoorwaarden [...] of een daarmee te vergelijken ruimtelijk kader is vastgesteld door de gemeenteraad". Het plan voldoet niet aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden waardoor er een vvgb vereist is.

ECLI:NL:RVS:2020:2873

Rechtsoverweging 6.4. Dat beleid, waarnaar wordt verwezen om te motiveren dat er geen vvgb nodig is, enige beoordelingsruimte voor het college bevat is onvoldoende om aan te nemen dat dit beleid dermate ruim en algemeen is dat het college te vrij is in haar conclusie om geen vvgb aan te vragen.