Omgevingsplan

Deelgebied 1: Woongebied

Inhoud

- Omgevingsplan algemeen
- Systematiek omgevingsplan Emmen
- Voorstellen:

Verarming procedures

Niet beleidsneutrale regels

- Planning en participatie

Omgevingsplan algemeen

- Regels voor de fysieke leefomgeving (meer dan RO)
- Weinig standaarden
- Van bestemmingen naar activiteiten





Tijdelijk omgevingsplan → volwaardig omgevingsplan



Omgevingsplan

Op het moment dat de Omgevingswet in werking treedt, hebben alle gemeenten automatisch een omgevingsplan.

NB. Wachten op de wet hoeft niet, er kan al veel! Veel gemeenten zijn nu al aan de slag met (een voorloper van) hun omgevingsplan.

Transitie

Gemeenten staan aan de lat om deze onderdelen te transformeren ...

Omgevingsplan in geest Omgevingswet

... tot een integraal omgevingsplan.

Systematiek omgevingsplan Emmen

- Algemeen naar specifiek
- Gebiedsgericht
- Themagericht
- Beoordelingsregels
- Werken met nota ruimtelijke kwaliteit
- Aparte regels voor gebruik, bouw, aanleg, sloop, milieu

Systematiek omgevingsplan Emmen

- Woongebied (Emmerschans)
- Gelijke planologische functies en ruimtelijke kwaliteit
- Overeenkomstige algemene regels



Systematiek omgevingsplan Emmen

- Algemene regels (toegestane basis)

- Vergunningsplicht (uitzondering)

Concrete invulling:

Parkeernormen

Nota ruimtelijke kwaliteit (beleid + website)



Vergunningsvrij en beoordelingsregels

Oude situatie:

- Voorbeeld: Verhogen woning

- BP: bestaande hoogte toegestaan (**vergunning**)

- Binnenplanse afwijking: **+1** meter (**vergunning**), maar:

In de afweging omtrent verlening van afwijking wordt in ieder geval rekening gehouden met belangen uit agrarisch-, ruimtelijk-, landschappelijk-, cultuurhistorisch, verkeerstechnisch-, milieuhygiënisch, archeologisch- en ecologisch oogpunt, het functioneren van het watersysteem, de woonsituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, mogelijke onevenredige aantasting van de leefbaarheid en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

- Dit is nu te **algemeen** en **niet toetsbaar**



Vergunningsvrij en beoordelingsregels

Nieuwe situatie

- Voorbeeld: Verhogen woning
- OP: 6 meter toegestaan (**vergunningsvrij, mits algemene regel**)

- Beoordelingsregel: 7 meter (**vergunning met beoordeling**), maar:

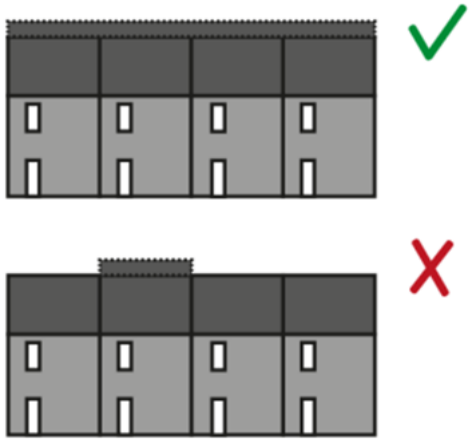
- **Beoordelingsregel**
- Parkeergelegenheid (normen)
- Voldoet aan de ruimtelijke kwaliteit zoals aangegeven op de **nota ruimtelijke kwaliteit**

Concreet en toetsbaar



Nota ruimtelijke kwaliteit

- Toetsbaar beleid
- Voorbeeld: bungalow Hoornwerk
- Voorbeeld: rijwoningen





Voorstel: verarming procedures

- Omgevingswet biedt meer mogelijkheden

- Uitgangspunt:

Gesloten normen



Voorstel: verarming procedures

1. Bijbehorende bouwwerken
2. Overige bouwwerken
3. Bed en breakfast
4. Beroep en bedrijf aan huis
5. Dakkapellen openbaar gebied
6. Tijdelijke woonunits
7. Duurzaamheid

Bijbehorende en overige bouwwerken

1. Bijbehorende bouwwerken (vergunningsvrij)
Bouwhoogte naar 6 meter
Conform oude bestemmingsplan
2. Overige bouwwerken (vergunningsvrij)
50 m2
Maximaal 2 meter

Bed en Breakfast en beroep en bedrijf aan huis

3. Bed en Breakfast (vergunningsvrij)

Zelfde ruimtelijke regels

VB: max twee kamers, max aantal personen, parkeerplaats

4. Bedrijf aan huis (vergunningsvrij)

Zelfde ruimtelijke regels

VB: Max 50 m2, geen horeca, geen detailhandel

Dakkapellen en tijdelijke woonunits

5. Dakkapellen openbaar gebied (vergunningsvrij)
Plat dak, maximal 1,75m hoog
Maximaal 50% van het dakvlak
Welstandtoets blijft
6. Tijdelijke woonunits (melding)
Één bouwlaag, binnen 30 meter van (nieuwe) woning
Maximaal 12 maanden (kan verlengd)

Dakkapellen en tijdelijke woonunits

7. Duurzaamheid bij woningen (vergunningsvrij)

Isolatie van de gevel tot 30 cm

Identieke isolatie bij aaneengebouwde woningen

Voorstel: niet beleidsneutrale regels

- **Bouwregels**

Aansluiten bij recente bestemmingsplannen

In plaats van ‘bestaand’, hogere norm

Waar nodig beoordeling op basis van kwaliteit

- **Milieuregels**

Melding van 4 naar 8 weken (ODD advies)

Geluid in woongebieden

Voorstel: differentiatie geluid

- **Woongebied:**

5 dB omlaag in de avond/nacht

Bedrijven worden niet beperkt

- **Centrumgebied/bedrijventerrein**

Mogelijk meer toestaan binnen de normen van de wet





Planning en participatie

- Wettelijk omgevingsplan: 2032

- Ambitie Emmen: 2030

- **Emmerschans**

Inloopavond
Procedure + vaststelling gemeenteraad

- **Na Emmerschans:**

Buitengebied
Woonwijken, begin met Emmerhout

- **Participatie**

Inloopavond per wijziging
Wettelijke procedure per wijziging

Vragen?

