

Toelichting Flexibiliteitsbepalingen Bestemmingsplannen van de gemeente Emmen

In elk bestemmingplan worden flexibiliteitsbepalingen opgenomen. Het gaat daarbij om:

1. afwijking met een omgevingsvergunning van de bouwregels;
2. afwijking met een omgevingsvergunning de gebruiksregels;
3. nadere eisen;
4. wijzigingsbevoegdheden artikel 3.6 Wro.

Afwijkingen met een omgevingsvergunning en nadere eisen

De afwijkingen met een omgevingsvergunning zijn bedoeld voor ondergeschikte aanpassingen van bebouwing of het gebruik van gronden, waarbij de aan de grond toegekende (hoofd-)bestemming gehandhaafd blijft.

Met de nadere eisen kunnen ondergeschikte zaken aan gebouwen worden aangepast. Het gaat hierbij om zaken zoals het aanpassen van de vorm of de situering van een bouwwerk of de inrichting van een terrein. Met 'nadere eisen' kunnen geen ingrijpende veranderingen plaatsvinden in de bestemmingen.

Bij toepassing van een afwijking met een omgevingsvergunning en / of nadere eisen wordt het beoordelingskader zoals weergegeven in tabel 1 gehanteerd. Deze lijst geeft afwegingscriteria aan welke meegewogen moeten worden bij de afweging of een omgevingsvergunning wordt verleend en/ of het toepassen van de nadere eisen. Op deze wijze kunnen interpretatieproblemen worden vermeden en wordt aan gebruikers van de in het plangebied gelegen gronden zoveel mogelijk rechtszekerheid geboden.

Bij toepassing van een afwijking en/ of nadere eis mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de volgende criteria:
1. de woonsituatie:
Ten aanzien van de woonsituatie dient rekening gehouden te worden met het in stand houden en/ of garanderen van een goede woonsituatie, er dient rekening gehouden te worden met: <ol style="list-style-type: none">i. verkeersaantrekkende werking en de parkeerbehoefte;ii. overlast door lawaai, stank en/of trillingen;iii. de lichttoetreding/bezinning ten opzichte van (bebouwing op) aangrenzende gronden;iv. het uitzicht;v. de aanwezigheid van voldoende privacy.
2. het straat- en bebouwingsbeeld:
In het belang van een verantwoorde, evenwichtige en samenhangende stedenbouwkundige en architectonische inpassing dient aandacht gegeven te worden aan: <ol style="list-style-type: none">i. een goede verhouding tussen bouwmassa's en open ruimte, (landschappelijke inpassing);ii. de verhouding tussen de hoogte breedte van gebouwen;iii. gevelbeelden;iv. de samenhang van de bouwvorm met nabij gelegen bebouwing;v. de hoogtedifferentiatie;vi. de situering van gebouwen op het perceel;vii. de geleiding van de gebouwen indien de oppervlakte meer dan 1000 meter² bedraagt.
3. De cultuurhistorie
<ol style="list-style-type: none">i. cultuurhistorische waarden en archeologische waarden;
4. de verkeersveiligheid
Ten waarborging van verkeersveiligheid dient rekening gehouden te worden met: <ol style="list-style-type: none">i. verkeersaantrekkende werking, toename van de verkeersintensiteit en de parkeerbehoefte;ii. overlast door lawaai, stank en/of trillingen;iii. benodigde uitzichthoeken van wegen;iv. de aansluiting van in- en uitritten op de openbare weg;v. de gevolgen voor het zicht op de openbare weg en of fiets- en voetpaden;

vi. de aanwezigheid van voldoende laad- en losruimte.
5. de (sociale) veiligheid
Ter waarborging en ter voorkoming van een ruimtelijke situatie die onoverzichtelijk, onherkenbaar en niet-sociaal controleerbaar is dient rekening gehouden te worden: <ul style="list-style-type: none"> i. de mogelijkheden voor de verbetering van toezicht op en de overzichtelijkheid en toegankelijkheid van een sociaal onveilige plek; ii. de mate waarin de toezicht op en de overzichtelijkheid en toegankelijkheid van een openbare ruimte wordt ingeperkt.
6. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding
Ten aanzien van de brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding dient rekening gehouden te worden met de volgende aspecten: <ul style="list-style-type: none"> i. aanwezigheid van kwetsbare objecten; ii. de aanwezigheid en routing van vluchtwegen; iii. de bereikbaarheid van de bouwwerken; de beschikbaarheid en bereikbaarheid van adequate blusmiddelen.
7. de milieusituatie:
Ter waarborging en ter voorkoming van een milieukundig ongewenste situatie als gevolg van een ruimtelijke ingreep dient rekening gehouden te worden met: <ul style="list-style-type: none"> i. de mate van hinder voor de omliggende functies; ii. de gevolgen voor de externe veiligheid; iii. de gevolgen van de aanwezigheid van gevoelige functies voor de hinderlijke functies; iv. de gevolgen voor flora en fauna in relatie met de omgeving; v. de gevolgen voor de bodemkwaliteit; vi. de gevolgen voor de (grond)waterkwaliteit; vii. de situering van gebouwen ten opzichte van het water.
8. gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen
Ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken is het niet toegestaan op enig terrein zodanig te bouwen, dat daardoor op een aangrenzend terrein, waarvan de toestand op dat moment overeenkomt met het plan, een situatie zou ontstaan die niet meer overeenkomt met het plan of waardoor een reeds bestaande afwijking van het plan zou worden vergroot.

Tabel 1: beoordelingscriteria

Wijzigingsbevoegdheid

De bevoegdheid ex. artikel 3.6 Wro om het bestemmingsplan te wijzigen ligt eveneens bij burgemeester en wethouders. De wijzigingsbevoegdheid maakt een wijziging van een bestemming in een andere bestemming mogelijk. Voor de wijzigingsbevoegdheid geldt dat deze niet kan worden uitgevoerd, voordat onderzoek is uitgevoerd. Dit biedt de mogelijkheid om nader onderzoek zoveel mogelijk op de concrete situatie af te stemmen.

Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken

Om bepaalde natuurlijke, landschappelijke en/ of cultuurhistorische/ archeologische waarden te beschermen kan bij bestemmingen een omgevingsvergunningstelsel worden opgenomen. Door de uitvoering van bepaalde activiteiten – die niet altijd en overal in strijd met de onderkende waarden behoeven te zijn – vergunningsplichtig te maken, kunnen deze aan bepaalde voorwaarden gebonden worden.

Het stelsel van omgevingsvergunningen biedt het college de mogelijkheid om de toelaatbaarheid van bepaalde activiteiten en gebruiksvormen per geval na te gaan en eventueel aan de uitvoering bepaalde eisen te stellen. Het moet daarbij gaan om activiteiten die op basis van de doeleindenomschrijving van het betreffende artikel mogelijk zijn, maar waarvoor een nadere afweging omtrent de toelaatbaarheid is gewenst. Met een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken kunnen dus geen extra gebruiksmogelijkheden aan een bestemming worden toegevoegd. Voor de gebruiksmogelijkheden blijft de doeleindenomschrijving het kader.

Normale onderhoudswerkzaamheden kunnen zonder vergunning uitgevoerd worden. Daarom is bij alle omgevingsverunningen voor het uitvoeren van werken aangegeven dat normale onderhouds-werkzaamheden niet onder de vergunningsplicht vallen.

In de praktijk kan het lastig zijn om te bepalen of een bepaalde activiteit als "normaal onderhoud" kan worden aangemerkt. In ieder geval zal het bij "normale onderhouds- c.q. exploitatiewerkzaamheden" moeten gaan om werkzaamheden die ter plaatse regelmatig terugkeren, teneinde tot een goed beheer van de gronden te komen. Incidentele ingrepen zoals bijvoorbeeld de cultuurtechnische situatie kunnen niet onder normale onderhoudswerkzaamheden begrepen worden. Ook werkzaamheden die een onherstelbare aantasting betekenen van de aan een gebied toegekende waarde zullen niet als "normaal" beschouwd kunnen worden.