

JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

Opzet van de regels

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- *Begrippen (artikel 1)*

In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.

- *Wijze van meten (artikel 2)*

Dit artikel geeft op een eenduidige manier aan op welke wijze bouwhoogtes, afstanden, dakhellingen en oppervlakten moeten worden gemeten en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de bestemmingen 'Wonen' die voorkomen in het plangebied. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- a. Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- b. Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bouwhoogte, goothoogte, dakhelling, etc.);
- c. Nadere eisen: omschrijving van de nadere eisen die burgemeester en wethouders kunnen stellen;
- d. Afwijken van de bouwregels: hieraan staat onder welke voorwaarden burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de bouwregels.
- e. Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig/toegestaan is;
- f. Afwijken van de gebruiksregels: hieraan staat onder welke voorwaarden burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de gebruiksregels.

Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- *Anti-dubbelregel (Artikel 7)*
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene bouwregels (Artikel 8)*
In dit artikel zijn de algemene bouwregels beschreven, die voor hele plangebied gelden. In de algemene bouwregels zijn bepalingen over afwijkende, bestaande maten, opgenomen.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 9)*
In de algemene gebruiksregels zijn diverse bepalingen omtrent strijdig gebruik opgenomen. Tevens is hier een voorwaardelijke verplichting voor sloop en landschappelijke inpassing opgenomen. Deze voorwaardelijke verplichting is gekoppeld aan een op de verbeelding opgenomen aanduiding.
- *Algemene afwijkingsregels (artikel 10)*
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken. Het gaat over windenergie en Sallandse boerderijvormen.
- *Algemene wijzigingsregels (Artikel 11)*
In dit artikel zijn algemene wijzigingsregels opgenomen, die erin voorzien dat bepalingen in het plan op ondergeschikte punten kunnen worden gewijzigd. Het gaat over wijzigingen ten aanzien van archeologische dubbelbestemmingen.
- *Overige regels (Artikel 12)*
In dit artikel zijn bepalingen omtrent parkeren opgenomen.

Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregel wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden. De bestaande situatie is hierbij het uitgangspunt.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is. In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd.

Agrarisch met waarden - Landschapswaarden (Artikel 3)

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van de Raalterweg 25 op de gronden buiten de woonkavel, maar waar wel landschapsmaatregelen genomen worden. Het is wettelijk namelijk verplicht om gronden waar in de regels bepalingen over zijn opgenomen, onderdeel te laten zijn van het plangebied.

Gronden met deze bestemming zijn met name bedoeld voor agrarische bedrijvigheid en het ontwikkelen en instandhouden van de landschappelijke waarde. Op deze gronden zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan. Hiervoor zijn bouwregels opgenomen. In het omgevingsvergunningstelsel is expliciet opgenomen dat het verbod voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden niet geldt voor maatregelen die worden uitgevoerd in het kader van een inrichtingsplan.

Wonen (Artikel 4)

Deze bestemming 'Wonen' is opgenomen ter plaatse van beide woonerven, waarbij de bestaande woning aan de Raalterweg 25 consoliderend is overgenomen. Gronden met deze bestemming zijn met name bestemd voor het wonen, kleinschalige beroepen- en bedrijven aan huis en bijbehorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, water en paardenbakken. Ter plaatse van een daarvoor opgenomen aanduiding is voormalige bedrijfsbebouwing toegestaan (ter plaatse van de bestaande woning aan de Raalterweg 25).

In de bouwregels zijn bepalingen voor het bouwen van bouwwerken opgenomen. Deze regels zijn grotendeels conform het geldende bestemmingsplan overgenomen. Wel zijn ter aanzien van specifieke bepalingen maatwerkvoorschriften opgenomen. Zo is bepaald dat de maximale afstand van 20 m tussen bijgebouw en woning, conform het nu geldende bestemmingsplan ter plaatse (Buitengebied, Lierderholthuisweg 11, Wijhe) niet geldt voor de locatie aan de Lierderholthuisweg 9. Ook is de maximale maatvoering van 450 m³ voor de nieuwe woning aan de Raalterweg 25 en de maximale oppervlakte aan bijgebouwen van 250 m² aan de Lierderholthuisweg middels afwijkingen en aanduidingen op de verbeelding geregeld.

Tot slot zijn er in de woonbestemming afwijkingen van de bouwregels, specifieke gebruiksregels, afwijkingen van de gebruiksregels en een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Waarde – Archeologie -1 en Waarde – Archeologie 2

Deze dubbelbestemmingen zijn conform het nu geldende plan opgenomen ter plaatse van beide locaties. Gronden met deze bestemming zijn, behalve de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.