



GEMEENTE HARDENBERG

Wijziging Bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg, Emtenbroekerdijk 42, Bruchterveld

September 2019

Vastgesteld

***“Wijziging Bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg
Emtenbroekerdijk 42, Bruchterveld”***

Plan: “Wijziging Bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg, Emtenbroekerdijk 42, Bruchterveld”
IMRO-idn: NL.IMRO.0160.WBP00018-VG01
Plantype: Wijzigingsplan
Status: Vastgesteld
Datum: September 2019



**Dokter van Deenweg 13
8025 BP Zwolle**

**Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo**

**T: 0546 - 45 44 66
E: info@bjz.nu
I: www.bjz.nu**

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	4
1.1	AANLEIDING	4
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	4
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	4
1.4	HUDIG PLANOLOGISCH REGIME	5
1.5	LEESWIJZER	6
HOOFDSTUK 2	DE HUDIGE SITUATIE	7
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	8
3.1	GEWENSTE ONTWIKKELING	8
3.2	VERKEER EN PARKEREN	8
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	9
4.1	RIKSBELEID	9
4.2	PROVINCIAAL BELEID	9
4.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	10
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN.....	13
5.1.	INLEIDING.....	13
5.2	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	13
HOOFDSTUK 6	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	14
6.1	INLEIDING.....	14
6.2	OPZET VAN DE REGELS	14
6.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	15
HOOFDSTUK 7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	16
HOOFDSTUK 8	VOOROVERLEG & INSpraak	17
8.1	VOOROVERLEG.....	17
8.2	INSpraak	17

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

In de gemeente Hengelo bestaat het voornemen om een compensatiekavel in het kader van het Rood-voor-Rood beleid te realiseren. Ter plaatse wordt onvoldoende gesloopt om zelfstandig deel te nemen aan de Rood voor Rood regeling. Om te voldoen aan de minimale sloopeis is gezocht naar extra sloopmeters. Deze sloopmeters zijn gevonden in de gemeente Hardenberg, aan de Emtenbroekerdijk 42 te Bruchterveld.

Gezien het feit dat deze bebouwing niet is gelegen in de gemeente waar de compensatiekavel wordt gerealiseerd, dienen de sloopmeters als het ware overgeheveld te worden. Concreet betekent dit dat de planologische mogelijkheid tot het herbouwen van de schuur op het perceel aan de Emtenbroekerdijk 42 te Bruchterveld, in de gemeente Hardenberg, dient te worden weggenomen.

In het geldend bestemmingsplan ‘Buitengebied Hardenberg’ is in artikel 40.6.1 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen op basis waarvan onder voorwaarden kan worden deelgenomen aan de Rood voor Rood regeling.

Voorliggend wijzigingsplan geeft invulling aan voorgenoemde wijzigingsbevoegdheid en toont aan dat de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid wordt voldaan. Tevens zal worden aangetoond dat de wijziging in overeenstemming is met een ‘goede ruimtelijke ordening’.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan Emtenbroekerdijk 42 te Bruchterveld. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Hardenberg, sectie AA, nummer 56. Volgend figuur geeft de ligging van het plangebied ten opzichte van Bruchterveld en ten opzichte van de directe omgeving weer.



Figuur 1.1: Ligging van het plangebied ten opzichte van Bruchterveld en ten opzichte van de directe omgeving (Bron: ArcGIS)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het wijzigingsplan “Wijziging Bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg, Emtenbroekerdijk 42, Bruchterveld” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (NL.IMRO.0160.WBP00018-VG01) en een renvooi;

- regels.

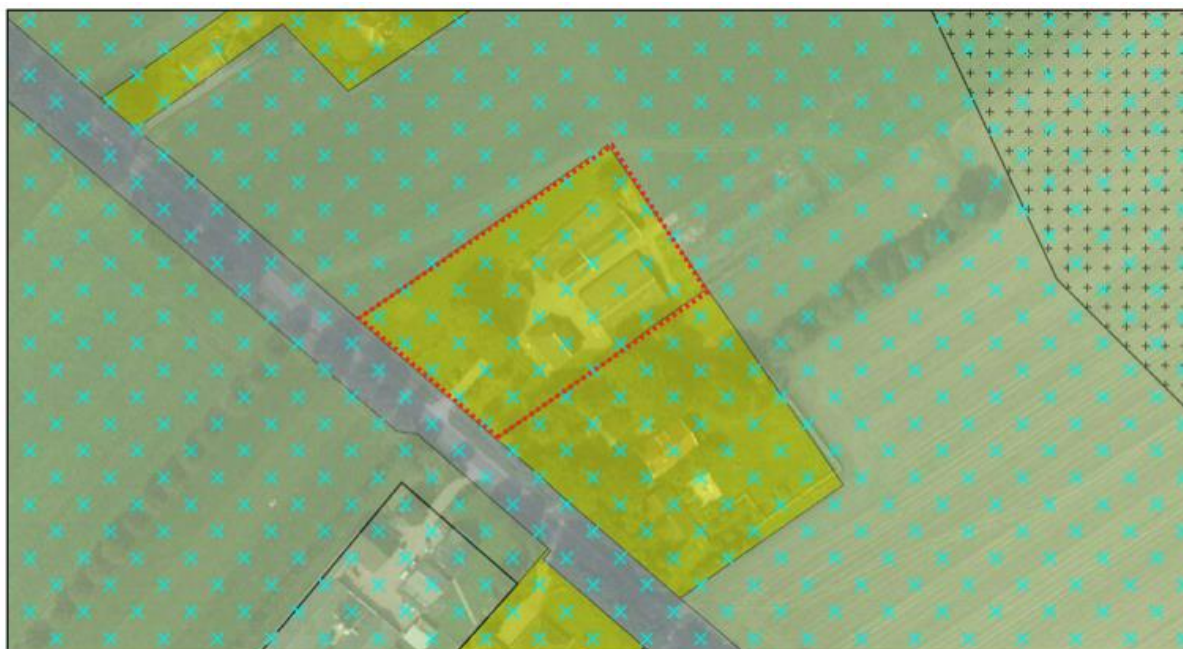
Op de verbeelding zijn de bestemmingen van het bewuste perceel aangegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten, maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.4 Huidig planologisch regime

1.4.1 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan ‘Buitengebied Hardenberg’, vastgesteld op 2 december 2014. Tevens geldt het bestemmingsplan ‘Buitengebied Hardenberg, herziening regels’ zoals vastgesteld op 26 september 2016.

In figuur 1.2 is de verbeelding van het geldende bestemmingsplan weergegeven. Het plangebied is globaal weergegeven middels de rode kaders.



Figuur 1.2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Buitengebied (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Het plangebied heeft op basis van dit bestemmingsplan de bestemming ‘Wonen – Besloten Heideontginningslandschap’.

Gronden met deze bestemming zijn met name bestemd voor wonen, met inbegrip van aan-huis-gebonden beroepen en tuinen en erven. Met daaraan ondergeschikt bed and breakfast, boerderijkamers en statische opslag in bestaande gebouwen.

1.4.2 Wijzigingsbevoegdheid

Middels dit wijzigingsplan wordt gewaarborgd dat op de slooplocatie aan de Emtenbroekerdijk de mogelijkheid tot terugbouwen van de te slopen schuur wordt uitgesloten. Deze wijziging maakt de bouw van de compensatiewoning in de gemeente Hengelo mogelijk. In paragraaf 4.3 wordt getoetst aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 40.6.1 van het geldend bestemmingsplan.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de landschappelijke kenmerken en huidige situatie in het plangebied gegeven.

Hoofdstuk 3 bevat de planbeschrijving, waar tevens wordt ingegaan op de investeringen in de groene ruimte.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie Overijssel en de gemeente Hardenberg beschreven.

In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de relevantie voor milieu- en omgevingsthema's.

In de hoofdstukken 6 en 7 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid van het project.

Hoofdstuk 8 gaat in op het vooroverleg en inspraak.

HOOFDSTUK 2 DE HUIDIGE SITUATIE

Het plangebied bevindt zich aan de Emtenbroekerdijk 42 te Bruchterveld. Het plangebied bestaat uit een voormalig agrarisch erf. De functionele structuur van de omgeving wordt voornamelijk bepaald door verspreid liggende woonpercelen, agrarische percelen en agrarische cultuurgronden (grasland).

Het plangebied is gelegen binnen een gebied dat wordt aangeduid als een ‘besloten heideontginningslandschap’. De ruimtelijke structuur wordt voornamelijk bepaald door de ontginningsgeschiedenis van het gebied. Lineaire, rechtlijnige structuren bepalen de ruimtelijke structuur van de omgeving.

Het plangebied wordt begrensd door een woonperceel aan de oostzijde, de Emtenbroekerdijk aan de zuidzijde en agrarische cultuurgronden aan de west- en noordzijde. Het plangebied en zijn omgeving zijn in figuur 2.1 zichtbaar, de te slopen stal is rood omcirkeld aangegeven.



Figuur 2.1: Ligging van het plangebied (Bron luchtfoto's: provincie Overijssel)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Gewenste ontwikkeling

In hoofdstuk 2 is onder meer ingegaan op de huidige situatie in het plangebied en de omgeving. In dit hoofdstuk wordt op de ontwikkeling zelf ingegaan.

Zoals reeds in de aanleiding beschreven, maakt de in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling een Rood-voor-Rood project in de gemeente Hengelo mogelijk. Om een compensatiekavel aldaar te genereren, dient er landschapsontsierende bebouwing te worden gesloopt. Een deel van deze bebouwing is gevonden in voorliggend plangebied, waar een landschapsontsierend bedrijfsgebouw gelegen is.

Het betreft een kippenshuur met een oppervlakte van circa 330m², gelegen op het noordwestelijk deel van het perceel (zie figuur 2.1). De schuur is vervallen en bevat asbest in zowel de daken als in de wanden. Door de sanering van de schuur wordt er dan ook voorzien in een aanzienlijke kwaliteitsverbetering van het buitengebied. Na de sloop wordt de locatie met gras ingevuld.

3.2 Verkeer en parkeren

Voorliggend wijzigingsplan gaat in op de sloop van een schuur. De bestemming blijft ongewijzigd. De sloop van een schuur heeft geen invloed op de verkeers- en parkeersituatie in het plangebied.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het beleid op diverse niveaus. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven. Het beleid is in dit wijzigingsplan afgewogen en doorvertaald op de verbeelding en in de regels.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

4.1.1.1 Algemeen

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwgomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

4.1.3 Toetsing van het initiatief aan het rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. Wat betreft de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ wordt opgemerkt deze van toepassing is bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen (3.1.6 Bro). De sloop van een schuur betreft geen stedelijke ontwikkeling. Geconcludeerd wordt dat geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Algemeen

Het ruimtelijk beleid van de provincie Overijssel staat vooral in de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening die Provinciale Staten van Overijssel op 12 april 2017 hebben vastgesteld. De Omgevingsvisie en -verordening zijn op 1 mei 2017 in werking getreden.

4.2.2 Omgevingsvisie Overijssel (2017)

De Omgevingsvisie is een integrale visie waarin de beleidsambities en doelstellingen staan die van provinciaal belang zijn voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Overijssel. Het uitgangspunt is gericht op het jaar 2030. De visie biedt kaders in de vorm van ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. Daarbinnen krijgen gemeenten, waterschappen, maatschappelijke organisaties en andere initiatiefnemers mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen te realiseren.

De opgaven en kansen waar de provincie Overijssel voor staat, zijn verwerkt in centrale beleidsambities voor negen beleidsthema's. Deze beleidsthema's worden benaderd vanuit de overkoepelende rode draden duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit.

- Duurzame ontwikkeling voorziet in de behoefte van de huidige generatie, zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien.
- Ruimtelijke kwaliteit is datgene wat de ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is. Ruimtelijke kwaliteit gaan vooral over 'goed': mooi, functioneel en toekomstbestendig.

- Sociale kwaliteit gaat over het welzijn of 'goed voelen' van de mens. In de omgevingsvisie gaat het over het welzijn van de mens in relatie tot de fysieke leefomgeving.

4.2.3 Omgevingsverordening Overijssel (2017)

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie. Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is. Er wordt nadrukkelijk gestuurd op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Uitgangspunt is dat verstedelijking en economische activiteiten gebundeld worden ten behoeve van een optimale benutting van bestaand bebouwd gebied.

4.2.4 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de ambities van de provincie Overijssel, wordt het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel gebruikt. In dit uitvoeringsmodel staan de volgende stappen centraal:

1. Of – generieke beleidskeuzes
2. Waar – ontwikkelingsperspectieven
3. Hoe – gebiedskenmerken

4.2.5 Toetsing van het initiatief aan het provinciaal beleid

In het provinciaal beleid wordt er nadrukkelijk gestuurd op ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid en sociale kwaliteit. Het in dit wijzigingsplan besloten initiatief bedraagt de sloop van landschapsontsierende bedrijfsbebouwing. Er is geen sprake van extra ruimtebeslag op de groene omgeving, maar van een afname. De functie 'wonen' blijft ongewijzigd, waardoor er geen sprake is van het toevoegen van een nieuwe functie. Door de sloop en groene invulling van de locatie wordt er een kwaliteitsimpuls geleverd in de groene omgeving. Gezien vorenstaande kan worden geconcludeerd dat het initiatief bijdraagt aan een vergroting van de ruimtelijke kwaliteit. Een nadere toetsing aan de generieke beleidskeuzes, ontwikkelingsperspectieven en gebiedskenmerken kan dan ook achterwege blijven. Geconcludeerd wordt dat het in dit wijzigingsplan besloten initiatief in overeenstemming is met het provinciaal beleid.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied Hardenberg'

4.3.1.1 Inleiding

Het bestemmingsplan “Buitengebied Hardenberg” is in hoofdzaak conserverend van aard. Dit betekent dat de bestaande situatie is vastgelegd. Tegelijkertijd wil de gemeente op een duurzame en efficiënte wijze ruimte scheppen voor (nieuwe) ontwikkelingen in het buitengebied. Het is de ambitie van de gemeente om deze ontwikkelingen in het buitengebied te laten bijdragen aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. De gemeente zet daarbij in op het leggen van verbindingen tussen bestaande kwaliteiten en de nieuwe ontwikkelingen. Via afwijkmogelijkheden en wijzigingsbevoegdheden kent het bestemmingsplan (onder voorwaarden) een zekere mate van flexibiliteit. Op basis van de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in

artikel 40.6.1 kan de bouw. Hierna wordt nader ingegaan op de voorwaarden waaraan bij gebruikmaking van deze wijzigingsbevoegdheid dient te worden voldaan

4.3.1.2 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om binnen de bestemming “Wonen – Besloten Heideontginningslandschap” de bouw van een extra woning toe te staan, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. op de gronden binnen een voormalig agrarisch bouwvlak is de bouw van één extra vrijstaande woning toegestaan, mits vooraf vaststaat dat binnen het betreffende bouwvlak alle landschapsontsierende voormalige bedrijfsgebouwen worden gesloopt, onder de volgende voorwaarden:
 1. de te slopen landschapsontsierende bedrijfsgebouwen moeten een minimale gezamenlijke oppervlakte van 850 m² hebben;
 2. op geen van de gevels van de woning mag de geluidsbelasting vanwege een weg of spoorweg de ter plaatse toegestane voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder overschrijden;
- b. om aan het onder a bepaalde te kunnen voldoen, mogen de oppervlakten van landschapsontsierende bedrijfsgebouwen van maximaal twee al gestopte of stoppende agrarische bedrijven bij elkaar worden opgeteld, onder de volgende voorwaarden:
 1. op beide percelen dienen alle landschapsontsierende voormalige bedrijfsgebouwen te worden gesloopt en moet zijn verzekerd dat geen herbouw daarvan kan plaatsvinden;
 2. het is niet toegestaan om een eventueel surplus van 850 m² aan te wenden om elders aan de minimaal benodigde te slopen oppervlakte van 850 m² te komen;
- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing mogen door de wijziging niet onevenredig worden aangetast;
- d. het wijzigen dient zo te geschieden dat de inpassing van de erven in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan.

4.3.1.3 Toetsing van het initiatief aan de wijzigingsbevoegdheid

In dit geval gaat het om een kavel waar een landschapsontsierend gebouw wordt gesloopt in het kader van een Rood voor Rood project in een andere gemeente. De betreffende locatie is één van de slooplocaties.

Omdat de compensatiekavel in een andere gemeente is gelegen, is punt a voor dit wijzigingsplan niet van toepassing. Dit punt gaat namelijk specifiek in op de te bouwen woning.

In dit geval is het bepaalde onder b van belang in het geval dat de te slopen bebouwing ter plaatse van de twee slooplocaties bij elkaar mogen worden opgeteld, onder de volgende voorwaarden:

- Op beide percelen dienen alle landschapsontsierende voormalige bedrijfsgebouwen te worden gesloopt en moet zijn verzekerd dat geen herbouw daarvan kan plaatsvinden;
- Het is niet toegestaan om een eventueel surplus van 850 m² aan te wenden om elders aan de minimaal benodigde te slopen oppervlakte van 850 m² te komen;

Aan voorgenoemde punten kan deels worden voldaan. Middels dit wijzigingsplan wordt verzekerd dat herbouw niet kan plaatsvinden. Tevens wordt middels dit wijzigingsplan voorzien in een verplichting tot sloop van de schuur aan de Emtenbroekerdijk. Enkel aan het gestelde onder b punt 1 kan gemotiveerd worden afgeweken, omdat er in dit geval sprake is van een overheveling van sloopmeters naar een andere gemeente. Dit plan voorziet in de sloop van enkel een deel van de landschapsontsierende bebouwing aan de Emtenbroekerdijk 42. Aan de voorwaarde van volledige sloop kan dan ook niet worden voldaan.

De gemeente Hardenberg heeft middels een brief (kenmerk: 2125925) aangegeven medewerking te verlenen aan het verzoek tot bestemmingsplanwijziging. De sloop van de schuur wordt aanvullend privaatrechtelijk afgehecht.

De sloop van een schuur heeft geen invloed op de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing, verwezen wordt hiervoor naar hoofdstuk 5. Tenslotte wordt de locatie van de te slopen schuur met gras ingezaaid, waardoor wordt voldaan aan punt d inzake de landschappelijke inpassing.

4.3.2 Toetsing van het initiatief aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat het in dit wijzigingsplan besloten initiatief in lijn is met het gemeentelijk beleid, zoals vervat in de wijzigingsbevoegdheid.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

5.1. Inleiding

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieu- en omgevingsaspecten bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieu- en omgevingsaspecten en ruimtelijke ordening.

5.2 Milieu- en omgevingsaspecten

Dit wijzigingsplan voorziet in de sloop van een landschapsontsierende schuur. Enkel de terugbouwmogelijkheden van deze schuur worden uitgesloten in het nieuwe wijzigingsplan. Benadrukt wordt dat er geen nieuwe/andere functies worden toegestaan. Geconstateerd wordt dat de planologische aanpassing in dit wijzigingsplan geen gevolgen heeft voor de omgevingsaspecten. Het nader onderbouwen van de milieukundige uitvoerbaarheid is in voorliggend geval dan ook, vanwege het ontbreken van de milieurelevantie, niet noodzakelijk.

HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

6.1 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 wijzigingsplan: 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.

6.2 Opzet van de regels

6.2.1 Algemeen

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 wijzigingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012. Het bestemmingsplan ‘Buitengebied Hardenberg’ en het bestemmingsplan ‘Buitengebied Hardenberg, herziening regels’ zijn van toepassing verklaard.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. 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.

6.2.2 Inleidende regels

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

- *Begrippen (Artikel 1)*

In dit artikel zijn enkele aanvullende begrippen opgenomen die dienen ter verduidelijking van de in dit wijzigingsplan gehanteerde definities. Voor het overige worden de begrippen zoals opgenomen in het bestemmingsplan ‘Buitengebied Hardenberg’, en het bestemmingsplan ‘Buitengebied Hardenberg, herziening regels’ onverkort van toepassing verklaard’.

- *Wijze van meten (Artikel 2)*

In dit artikel wordt de wijze van meten zoals opgenomen in het moederplan, het bestemmingsplan ‘Buitengebied Hardenberg en het bestemmingsplan ‘Buitengebied Hardenberg, herziening regels’, onverkort van toepassing verklaard.

6.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. In dit geval betreffen dit de bestemming ‘Wonen - Besloten heideontginningslandschap’. In paragraaf 7.3 wordt deze bestemming nader toegelicht.

6.2.4 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Omdat het in dit geval een wijzigingsplan betreft zijn de algemene regels zoals opgenomen in het bestemmingsplan ‘Buitengebied Hardenberg en het bestemmingsplan ‘Buitengebied Hardenberg, herziening regels’ onverkort van toepassing verklaard.

6.2.5 Overgangs- en slotregels

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

6.3 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 wijzigingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het wijzigingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het wijzigingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

‘Wonen – Besloten heideontginningslandschap’ (Artikel 3)

De bestemmingsregels zoals opgenomen in het geldende bestemming ‘Buitengebied Hardenberg’ voor wat betreft de bestemming ‘Wonen - Besloten veenontginningslandschap’ zijn gewijzigd in die zin dat er in de specifieke gebruiksregels een voorwaardelijke verplichting voor de sloop is opgenomen. De te slopen bebouwing is aangegeven in bijlage 1 bij de regels. Voor het overige blijven de regels van de bestemming ‘Wonen – Besloten heideontginningslandschap onverkort van toepassing op het plangebied. Op de verbeelding wordt deze bestemming weergegeven.

HOOFDSTUK 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofdregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

De gemeentelijke kosten worden verhaald middels de legesverordening, waardoor het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

HOOFDSTUK 8 VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN

8.1 Vooroverleg

8.1.1 Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit wijzigingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

8.1.2 Provincie Overijssel

Gezien de aard en omvang van het plan wordt vooroverleg met de provincie niet noodzakelijk geacht.

8.1.3 Waterschap Vechtstromen

De planologische aanpassing in dit wijzigingsplan heeft geen effecten op de milieu- en omgevingsaspecten, een watertoets is dan ook niet uitgevoerd. Overleg met het Waterschap Vechtstromen is niet noodzakelijk.

8.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. In het voorliggende geval wordt gezien de geringe planologische wijziging geen voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

8.3 Zienswijzen

Het ontwerp wijzigingsplan heeft voor een periode van zes weken als ontwerp ter inzage gelegen. In deze periode zijn er geen zienswijzen ingebracht.