

Paraplubestemmingsplan Wonen

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

Paraplubestemmingsplan Wonen

Plannaam: Paraplubestemmingsplan Wonen
Plantype: Bestemmingsplan
Imro-idn: NL.IMRO.1896.BPWonen-VS01
Status: Vastgesteld
datum: November 2021



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

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	HET PLANGEBIED	5
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	5
1.4	GELDEND PLANOLOGISCH KADER.....	5
1.5	LEESWIJZER	5
HOOFDSTUK 2	BELEIDSKADERS	6
2.1	RIJKSBELEID	6
2.2	PROVINCIAAL BELEID	6
2.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	7
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	9
3.1	AANLEIDING	9
3.2	UITGANGSPUNTEN	9
HOOFDSTUK 4	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	12
HOOFDSTUK 5	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	13
5.1	INLEIDING.....	13
5.2	OPZET VAN DE REGELS	13
HOOFDSTUK 6	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	15
HOOFDSTUK 7	VOOROVERLEG, INSpraak EN ZIENSWIJZEN	16
7.1	VOOROVERLEG.....	16
7.2	INSpraak.....	16
7.3	ZIENSWIJZEN.....	16

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De gemeente Zwartewaterland heeft geconstateerd dat er op veel plekken arbeidsmigranten worden gehuisvest in reguliere woonhuizen. Meerdere geldende bestemmingsplannen laten dit onbedoeld toe binnen de bestemming 'Wonen'. Recente uitspraken van de Raad van State (201600954/1/A1, 201202349/1/A1) geven daarnaast aan dat in beginsel een ruime interpretatie moet worden gegeven aan het begrip 'wonen'. De gemeenteraad van Zwartewaterland heeft bewoning van reguliere woningen door arbeidsmigranten als onwenselijk beoordeeld. Als gevolg hiervan is op 10 september 2020 een voorbereidingsbesluit 'Wonen' genomen. Dit voorbereidingsbesluit heeft niet als doel om huisvesting van arbeidsmigranten in de hele gemeente te verbieden. Het doel is wel om grip te houden op de huisvesting van arbeidsmigranten en ongewenste maatschappelijke effecten te voorkomen zoals overbewoning, geluidsoverlast en parkeeroverlast. Via het voorbereidingsbesluit is een stop gezet op een verdere toename van het aantal woningen dat wordt ingericht voor de huisvesting van arbeidsmigranten in afwachting van een nieuw bestemmingsplan.

In het voorbereidingsbesluit is tevens aangegeven dat er binnen één jaar een nieuw bestemmingsplan in werking dient te treden om dit juridisch planologisch vast te leggen. Voorliggend paraplubestemmingsplan voorziet hier in.

1.2 Het plangebied

De reikwijdte van voorliggend paraplubestemmingsplan betreft het gehele grondgebied van de gemeente Zwartewaterland. De exacte begrenzing van het plangebied is vastgelegd op de verbeelding.

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het 'Paraplubestemmingsplan Wonen' bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (NL.IMRO.1896.BPWonen-VS01);
- regels.

De juridische vorm van dit bestemmingsplan betreft een parapluregeling. Een dergelijke regeling voorziet in een aanpassing van meerdere bestemmings-/wijzigings- of uitwerkingsplannen op één of meerdere specifieke onderdelen. Voor het overige blijven deze plannen onverminderd van toepassing, evenals verleende omgevingsvergunningen. Het bestemmingsplan bestaat naast deze toelichting uit een set planregels en een verbeelding. De toelichting dient slechts ter ondersteuning en heeft verder geen juridische betekenis.

1.4 Geldend planologisch kader

Voorliggend parapluplan heeft betrekking op alle ruimtelijke plannen binnen het grondgebied van de gemeente Zwartewaterland. Onder ruimtelijke plannen wordt verstaan; bestemmingsplannen, (partiële) herzieningen van bestemmingsplannen, wijzigingsplannen en uitwerkingsplannen.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op het beleidskader. In Hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de regeling voor het gebruik van woningen, de wijze van bestemmen en de gestelde voorwaarden. Hoofdstuk 4 gaat in op de verantwoording van de milieuaspecten. Hoofdstuk 5 gaat in op de juridische aspecten en planverantwoording. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van dit paraplubestemmingsplan. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 beschreven hoe om is gegaan met de inspraak en het vooroverleg en zienswijzen.

HOOFDSTUK 2 BELEIDSKADERS

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifiek voor dit plan geldende uitgangspunten weergegeven. Daarbij wordt aangegeven hoe de keuzes in dit paraplubestemmingsplan zich verhouden tot de verschillende beleidskaders.

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

2.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR: voorganger van de NOVI) is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden.

2.1.3 Toetsing van het initiatief aan het rijksbeleid

In dit paraplubestemmingsplan is een juridisch-planologische regeling voor wonen in bestaande woningen opgenomen. Dit om grip te houden om de huisvesting van arbeidsmigranten in reguliere woningen en daarmee ongewenste maatschappelijk effecten zoals overbewoning en parkeeroverlast te voorkomen. Hiermee zijn geen rijksbelangen gemoeid. Er worden geen nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt, waarop de Ladder voor duurzame verstedelijking van toepassing is.

2.2 Provinciaal beleid

Op 12 april 2017 hebben Provinciale Staten van Overijssel de Omgevingsvisie Overijssel 2017 'Beken Kleur' en bijbehorende Omgevingsverordening Overijssel 2017 vastgesteld. Op 1 mei 2017 zijn de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening in werking getreden.

2.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

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.

2.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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.

2.2.3 Toetsing van het initiatief aan het provinciaal beleid

In dit paraplubestemmingsplan is een juridisch-planologische regeling voor wonen in woningen opgenomen. Dit om grip te houden om de huisvesting van arbeidsmigranten in reguliere woningen en daarmee ongewenste maatschappelijk effecten zoals overbewoning en parkeeroverlast te voorkomen.

Het provinciale beleid zoals opgenomen in de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening op het vlak van wonen is gericht op woningbouwprogrammering (aantallen en typen) op basis van een via actueel onderzoek aangetoonde woningbehoefte. Het beleid gaat niet specifiek in op de interpretatie van het begrip 'wonen'.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Voorbereidingsbesluit Wonen

De gemeente Zwartewaterland heeft geconstateerd dat er op veel plekken arbeidsmigranten worden gehuisvest in reguliere woonhuizen. Meerdere geldende bestemmingsplannen laten dit onbedoeld toe binnen de bestemming 'Wonen'. Recente uitspraken van de Raad van State (201600954/1/A1, 201202349/1/A1) geven daarnaast aan dat in beginsel een ruime interpretatie moet worden gegeven aan het begrip 'wonen'. De gemeenteraad van Zwartewaterland heeft bewoning van reguliere woningen door arbeidsmigranten als onwenselijk beoordeeld. Als gevolg hiervan is op 10 september 2020 een voorbereidingsbesluit 'Wonen' genomen.

Dit voorbereidingsbesluit heeft niet als doel om huisvesting van arbeidsmigranten in de hele gemeente te verbieden. Het doel is wel om grip te houden op de huisvesting van arbeidsmigranten en ongewenste maatschappelijke effecten te voorkomen zoals overbewoning, parkeeroverlast. Via het voorbereidingsbesluit is een stop gezet op een verdere toename van het aantal woningen dat wordt ingericht voor de huisvesting van arbeidsmigranten in afwachting van een nieuw bestemmingsplan.

In het voorbereidingsbesluit zijn de volgende zaken bepaald:

- De in voorbereiding zijnde wijziging van meerdere bestemmingsplan ziet toe op het gebruik van gebouwen ten behoeve van het wonen van meer dan één huishouden niet (meer) bij recht toe te staan;
- Onder 'wonen' wordt verstaan het gehuisvest zijn in een woning;
- Onder 'woning' wordt verstaan een samenhangend complex van ruimte bestemd en geschikt voor huisvesting van één huishouden;
- Onder 'duurzaam gemeenschappelijke huishouding' wordt verstaan een vaste groep van personen tussen wie een band bestaat die enkel het gezamenlijk bewonen van bepaalde woonruimte te boven gaat en die de bedoeling heeft om bestendig voor onbepaalde tijd een huishouden te vormen. Er dient ook sprake te zijn van een samenlevingswens tussen de personen die niet overwegend wordt bepaald door de beslissing om de betrokken woonruimte te delen;
- Het verboden is bouwwerkzaamheden te verrichten die ertoe leiden dat een woning geschikt dan wel beter geschikt wordt gemaakt voor bewoning door meer dan één huishouden;

- Onder niet toegestaan gebruik van een woning in ieder geval wordt verstaan de bewoning door meer dan één huishouden;
- Dat met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het verbod mits is aangetoond dat de huisvesting in overeenstemming is met het vastgestelde beleid c.q. het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan, een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd en belangen van derden niet in onevenredige mate worden geschaad.

2.3.3 Toetsing van het initiatief aan het gemeentelijk beleid

Dit paraplubestemmingsplan is een juridisch-planologische uitwerking van het voorbereidingsbesluit.

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de nut en noodzaak van het planologisch regelen het gebruik van gebouwen voor wonen. Daarnaast wordt een toelichting gegeven op de voorwaarden zoals die zijn vastgelegd in de regels.

3.1 Aanleiding

Zoals in hoofdstuk 2.3.1 reeds aangegeven heeft de gemeente Zwartewaterland heeft geconstateerd dat er op veel plekken arbeidsmigranten worden gehuisvest in reguliere woonhuizen. Recente uitspraken van de Raad van State (201600954/1/A1, 201202349/1/A1) geven daarnaast aan dat in beginsel een ruime interpretatie moet worden gegeven aan het begrip 'wonen'. De gemeenteraad van Zwartewaterland heeft bewoning van reguliere woningen door arbeidsmigranten als onwenselijk beoordeeld. Als gevolg hiervan is op 10 september 2020 een voorbereidingsbesluit 'Wonen' genomen. Dit voorbereidingsbesluit heeft niet als doel om huisvesting van arbeidsmigranten in de hele gemeente te verbieden. Het doel is wel om grip te houden op de huisvesting van arbeidsmigranten en ongewenste maatschappelijke effecten te voorkomen zoals overbewoning, parkeeroverlast. Via het voorbereidingsbesluit is een stop gezet op een verdere toename van het aantal woningen dat wordt ingericht voor de huisvesting van arbeidsmigranten in afwachting van een nieuw bestemmingsplan.

In het voorbereidingsbesluit is tevens aangegeven dat er binnen één jaar een nieuw bestemmingsplan in werking dient te treden om dit juridisch planologisch vast te leggen. Voorliggend paraplubestemmingsplan voorziet hier in.

3.2 Uitgangspunten

De uitgangspunten zoals vastgelegd in het voorbereidingsbesluit 'wonen' van 10 september 2020 worden overgenomen in dit bestemmingsplan. Dit paraplubestemmingsplan regelt voor het gehele grondgebied van Zwartewaterland op een goede en eenduidige wijze dat het gebruik van gebouwen ten behoeve van wonen van meer dan één huishouden niet (meer) bij recht is toegestaan.

Hieronder wordt uiteengezet hoe de regeling in het paraplubestemmingsplan wordt opgebouwd:

3.2.1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel zijn de begrippen opgenomen die in de regels worden gebruikt.

Het begrip 'woning' is gewijzigd, zodat duidelijk wordt dat expliciet is beoogd maximaal één huishouden te huisvesten. Het begrip is nu als volgt gedefinieerd.

***Woning:** een samenhangend complex van ruimte bestemd en geschikt voor huisvesting van één huishouden*

Het begrip 'Wonen' ontbrak en is toegevoegd:

***Wonen:** het gehuisvest zijn in een woning;*

Het begrip huishouden ontbrak en is toegevoegd als 'duurzaam gemeenschappelijke huishouding'. Hierin wordt benadrukt dat indien er sprake is van meer dan één persoon er in een vast duurzaam verband wordt gewoond, aansluiting hiervoor is gezocht bij de uitspraak van de Afdeling, ECLI:NL:RVS:2017:3017.

***Duurzaam gemeenschappelijke huishouding:** een vaste groep van personen tussen wie een band bestaat die enkel het gezamenlijk bewonen van bepaalde woonruimte te boven gaat en die de bedoeling heeft om bestendig voor onbepaalde tijd een huishouden te vormen. Er dient ook sprake te zijn van een samenlevingswens tussen de personen die niet overwegend wordt bepaald door de beslissing om de betrokken woonruimte te delen;*

Het begrip 'bedrijfswoning' is gewijzigd, zodat duidelijk wanneer er sprake is van een bedrijfswoning. Het begrip is als volgt gedefinieerd.

Bedrijfswoning: een woning bij een bedrijf waarvan in ieder geval een bewoner een functionele binding met het bedrijf heeft. Van functionele binding is sprake indien:

- de persoon een dienstverband van minimaal 18 uur per week bij het bedrijf heeft, of;
- in het geval er geen sprake is van een dienstverband, de bewoner zijn hoofdinkomen uit het bedrijf genereert.

onder een bedrijfswoning wordt in dit bestemmingsplan niet verstaan een:

- een dienstwoning behorende bij een maatschappelijke functie

Het begrip 'arbeidsmigrant' ontbreekt en is toegevoegd:

Arbeidsmigrant: Economisch actieve migrant wiens doel het is om op eigen initiatief en op vrijwillige basis arbeid en inkomen te verwerven in een immigratieland.

Het begrip 'zorgwoning' ontbreekt en is toegevoegd:

Zorgwoning: een woning waarin mensen die zorg nodig hebben zelfstandig kunnen wonen, maar die wel in de nabije omgeving is van een zorginstelling of waar op afroep zorg verleend kan worden.

Artikel 2 Toepassingsregel

In dit artikel is opgenomen dat de regels genoemd in artikel 4 van het plan gelden ter aanvulling op alle vastgestelde ruimtelijke plannen van de gemeente Zwartewaterland. Voor het overige geldt dat de regels van deze ruimtelijke plannen en verleende omgevingsvergunningen van overeenkomstige toepassing blijven.

3.2.2 Algemene regels

Artikel 3 Anti-dubbeltelregel

Deze standaardregel voor bestemmingsplan 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.

Artikel 4 Overige regels

Aan alle vastgestelde ruimtelijke plannen van de gemeente Zwartewaterland wordt aan het artikel 'Overige regels' de regels voor het gebruiken van gebouwen voor wonen toegevoegd. Het betreft de volgende regeling:

4.1 Regeling gebruik van bebouwing voor wonen

4.1.1. Verbod (ver)bouwwerkzaamheden

Het is verboden bouwwerkzaamheden te verrichten die ertoe leiden dat een woning geschikt dan wel beter geschikt wordt gemaakt voor bewoning door meer dan één huishouden.

4.1.2 Niet toegestaan gebruik van woningen

Onder niet toegestaan gebruik van een woning in ieder geval wordt verstaan:

- a. de bewoning door meer dan één duurzaam gemeenschappelijke huishouding, zoals een groep van arbeidsmigranten die geen duurzaam gemeenschappelijke huishouding voeren of het gebruik van de woning als zorgwoning door personen met een zorgvraag (bijvoorbeeld psychische of lichamelijke zorg) die evenmin een duurzaam gemeenschappelijke huishouding voeren. Onder een duurzaam gemeenschappelijke huishouding wordt in ieder geval niet verstaan:
 1. een groep van arbeidsmigranten die geen duurzaam gemeenschappelijke huishouding voeren;
 2. het gebruik van de woning als zorgwoning door personen met een zorgvraag (bijvoorbeeld psychische of lichamelijke zorg) die evenmin een duurzaam gemeenschappelijke huishouding voeren

- b. de bewoning van een woning, indien dit gebruik een behoefte aan parkeergelegenheid oproept die niet op het eigen bouwperceel en/of eigen erf kan worden ingevuld, overeenkomstig de parkeernormen van het CROW publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren' of de op dat moment meest recente CROW publicatie.

4.1.3 Afwijkingsbevoegdheid gebruik

Het bevoegd gezag mag met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.1 en toestaan dat een woning wordt gebruikt en verbouwd voor bewoning door meer dan één duurzaam gemeenschappelijke huishouding mits:

- a. voldaan wordt aan een goede ruimtelijke ordening
- b. een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd;
- c. belangen van derden niet in onevenredige mate worden geschaad;
- d. Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1.2 onder c, en een omgevingsvergunning verlenen indien op het bouwperceel en/of eigen erf niet in (voldoende) parkeergelegenheid is of zal worden voorzien, mits:
 - 1. op andere wijze in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien;
 - 2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
 - de bestaande parkeergelegenheid in het openbaar gebied;
 - de verkeersveiligheid;
 - de woonsituatie.
- e. niet meer dan 10% van de woningen in de (woon-) straat gebruikt wordt voor bewoning door meer dan één duurzaam gemeenschappelijke huishouding.

3.2.3 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 3 van de regels van het paraplubestemmingsplan zijn de standaard overgangsbepalingen opgenomen. In hoofdstuk 5 wordt hier nader op ingegaan.

HOOFDSTUK 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het (paraplu)bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen 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 (paraplu)bestemmingsplan een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

Bij het beoordelen van een plan inzake de milieu- en omgevingsaspecten wordt normaliter ingegaan op de volgende thema's: geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geur, ecologie, archeologie & cultuurhistorie, waterhuishouding en verkeer en parkeren.

In voorliggend geval is sprake van een paraplubestemmingsplan dat de gemeente Zwartewaterland de juridisch planologische mogelijkheid geeft om grip te houden op de huisvesting van arbeidsmigranten en de daarmee gepaard gaande ongewenste maatschappelijke effecten te voorkomen zoals overbewoning, geluidsoverlast en parkeeroverlast. Het paraplubestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkeling mogelijk, maar zorgt er juist voor dat het gebruik van bestaande woningen door meerdere huishoudens niet meer bij recht is toegestaan. Via een afwijkingsbevoegdheid kan de gemeente nog wel via een omgevingsvergunning haar medewerking verlenen aan situaties waarbij aantoonbaar een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd en de belangen van derden niet in onevenredige mate worden geschaad.

Gelet op het niet ontwikkelende karakter van het paraplubestemmingsplan kan een nadere toets aan de omgevingsaspecten achterwege blijven.

HOOFDSTUK 5 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

5.1 Inleiding

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.

5.2 Opzet van de regels

5.2.1 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 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. Algemene regels;
3. Overgangs- en slotregels.

5.2.2 Inleidende regels

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

- *Begrippen (Artikel 1)*
In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen.
- *Toepassingsregel (Artikel 2)*
In dit artikel is opgenomen dat de regels genoemd in artikel 4 van het plan gelden ter aanvulling op alle vastgestelde ruimtelijke plannen van de gemeente Zwartewaterland. Voor het overige geldt dat de regels van deze ruimtelijke plannen en verleende omgevingsvergunningen van overeenkomstige toepassing blijven.

5.2.3 Algemene regels

Hoofdstuk 2 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 3)*
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.

- *Overige regels (Artikel 4)*

Aan alle vastgestelde ruimtelijke plannen van de gemeente Zwartewaterland wordt aan het artikel 'Overige regels' de regels voor het gebruik van bebouwing voor wonen toegevoegd. De uitgangspunten zijn reeds nader toegelicht in hoofdstuk 3.

5.2.2 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 3 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.

HOOFDSTUK 6 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.

Dit paraplubestemmingsplan maakt geen bouwplannen mogelijk als bedoeld in artikel 6.12 Wro. Voor dit plan hoeft daarom geen afzonderlijk exploitatieplan vastgesteld te worden.

HOOFDSTUK 7 VOOROVERLEG, INSpraak EN ZIENSWIJZEN

7.1 Vooroverleg

7.1.1 Het 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 paraplubestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

7.1.2 Provincie Overijssel

Gelet op de aard en omvang van voorliggend paraplubestemmingsplan zijn er geen provinciale belangen in het geding. Het voorleggen van het plan aan de provincie wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

7.1.3 Waterschap Drents Overijsselse Delta

Gelet op de aard en omvang van voorliggend paraplubestemmingsplan zijn er geen waterschapsbelangen in het geding. Het voorleggen van het plan aan het waterschap wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

7.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. Er wordt in voorliggend geval geen voorontwerp paraplubestemmingsplan ter inzage gelegd en er is geen mogelijkheid tot inspraak.

7.3 Zienswijzen

Het ontwerp paraplubestemmingsplan heeft vanaf 7 juli 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.