

Bestemmingsplan

Kom Wanroij, 1^e herziening

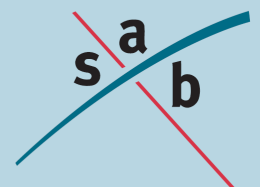
Toelichting

Gemeente Sint Anthonis

Datum: 18 juni 2015

Projectnummer: 70142.08

ID: NL.IMRO.1702.2BPkomwanroijHerz1-VA01



INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Het plangebied	3
1.3	Leeswijzer	4
2	Uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State	5
2.1	Algemeen	5
2.2	Lepelstraat 6	5
2.3	Perceel nabij Lepelstraat 9	5
2.4	Perceel aan de Millseweg en perceel aan de Knappert	6
3	Planbeschrijving	7
3.1	Algemeen	7
3.2	Lepelstraat 6	7
3.3	Perceel nabij Lepelstraat 9	7
3.4	Perceel aan de Millseweg en perceel aan de Knappert	7
3.5	Molenstraat 19	8
3.6	Kerkplein 1 en 3	8
4	Beleid en uitvoeringsaspecten	9
4.1	Algemeen	9
4.2	Beleid	9
4.3	Uitvoeringsaspecten	12
5	Juridische verantwoording	13
5.1	Algemeen	13
5.2	Toelichting op de verbeelding	13
5.3	Toelichting op de regels	13
6	Procedure	14
6.1	Tervisielegging	14
6.2	Vaststelling	14

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het bestemmingsplan Kom Wanroij is op 22 april 2013 door de gemeenteraad van Sint Anthonis vastgesteld. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) heeft over dit bestemmingsplan een uitspraak gedaan op 11 juni 2014. De uitspraak houdt in dat het vaststellingsbesluit ten aanzien van een aantal specifieke percelen wordt vernietigd:

- a Het plandeel met de bestemming “Centrum” voor de percelen kadastraal bekend, gemeente Sint Anthonis, sectie A, nrs. 2958 en 2960 (Lepelstraat 6).
- b Het plandeel voor het perceel kadastraal bekend gemeente Sint Anthonis, sectie A, nr. 2974, voor zover daaraan de bestemming “Wonen” is toegekend en voor zover de bestaande loods in dit plandeel niet overeenkomstig de verleende bouwvergunning als zodanig is bestemd (perceel nabij de Lepelstraat 9).
- c Het plandeel met de bestemming “Wonen” voor de percelen kadastraal bekend gemeente Sint Anthonis, sectie A, nrs. 2761 en 3045 (perceel aan de Millseweg en perceel aan de Knappert).

De ABRvS draagt de gemeenteraad van Sint Anthonis op om binnen 40 weken een nieuw bestemmingsplan vast te stellen voor de betreffende percelen.

Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om te voldoen aan deze opdracht van de ABRvS.

Daarnaast is geconstateerd dat voor twee locaties binnen het plangebied in het bestemmingsplan Kom Wanroij een onjuiste bestemming is opgenomen. Deze percelen worden door middel van voorliggend bestemmingsplan alsnog voorzien van de juiste bestemming:

- a Het plandeel met de bestemming “Bedrijf” voor het perceel kadastraal bekend gemeente Sint Anthonis, sectie A, nr. 2909 (Molenstraat 19).
- b Het plandeel met de bestemming “Centrum” voor de percelen kadastraal bekend gemeente Sint Anthonis, sectie A, nr. 3164 en nr. 3165 (Kerkplein 1 en 3).

1.2 Het plangebied

Het plangebied bestaat uit meerdere gebieden. De exacte begrenzing is zichtbaar op de verbeelding. Het gaat om de volgende locaties.

- Lepelstraat 6.
- Het perceel nabij de Lepelstraat 9.
- Het perceel aan de Millseweg.
- Het perceel aan de Knappert.
- Het perceel aan de Molenstraat 19
- Het perceel aan de Kerkplein 1 en 3

De locaties aan de Millseweg en de Knappert liggen direct naast elkaar. Op de verbeelding zijn daarom vijf ‘postzegels’ te zien.

1.3 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De toelichting is opgebouwd uit zes hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een toelichting gegeven op de uitspraak van de Afdeling bestuursrecht-spraak van de Raad van State. Hoofdstuk 3 bevat een planbeschrijving van de loca-ties waar voorliggend bestemmingsplan op van toepassing is. In hoofdstuk 4 volgt een toetsing aan het beleid en de uitvoeringsaspecten. In hoofdstuk 5 is de juridische ver-antwoording van het bestemmingsplan opgenomen. Ten slotte komen in het zesde en laatste hoofdstuk de resultaten van procedure aan de orde.

2 Uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

2.1 Algemeen

Zoals in het inleidende hoofdstuk reeds is vermeld heeft de ABRvS op 11 juni 2014 een uitspraak gedaan met betrekking tot vier percelen binnen het bestemmingsplan Kom Wanroij. In dit hoofdstuk wordt de uitspraak van de ABRvS toegelicht per locatie.

2.2 Lepelstraat 6

Ten aanzien van het perceel Lepelstraat 6 waren ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan Kom Wanroij woningbouwplannen in voorbereiding. De ABRvS is van mening dat het bestemmingsplan Kom Wanroij ten onrechte geen mogelijkheden biedt voor deze woningbouwplannen. De gemeenteraad heeft aangegeven in beginsel woningbouw ter plaatse aanvaardbaar te achten. Het bestemmingsplan Kom Wanroij is echter conserverend van aard. Een nieuwe ontwikkeling daarin meenemen past, naar de mening van de gemeenteraad, niet binnen dat uitgangspunt. De ABRvS heeft echter uitgesproken dat de nieuwbouwplannen toch zodanig concreet waren dat deze hadden moeten worden meegenomen in het bestemmingsplan, eventueel door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid.

Daarnaast is de ABRvS van mening dat voor het perceel Lepelstraat 6 onvoldoende rekening is gehouden met de bestaande rechten en de bestaande situatie. In het voorheen geldende bestemmingsplan waren de gronden mede bestemd voor de functie “bedrijf”. In het bestemmingsplan Kom Wanroij komt deze gebruiksfunctie niet terug. Voorts is het perceel gedeeltelijk in gebruik voor opslag. Ook dit gebruik is in het bestemmingsplan Kom Wanroij niet als zodanig geregeld.

In voorliggend bestemmingsplan worden deze omissies alsnog voorzien van een adequate regeling.

2.3 Perceel nabij Lepelstraat 9

Het betreffende perceel heeft in het bestemmingsplan Kom Wanroij de bestemming “Wonen” gekregen. Dit conform de woningbouwplannen van de eigenaar. De ABRvS is van mening dat hierbij echter onvoldoende is rekening gehouden met de op dit perceel aanwezige loods die in gebruik is bij het bouwbedrijf van de eigenaar. Naast de woningbouw had het bestemmingsplan ook ruimte moeten bieden aan deze loods en het bedrijfsmatige gebruik daarvan.

In voorliggend bestemmingsplan worden deze omissies alsnog voorzien van een adequate regeling.

2.4 Perceel aan de Millseweg en perceel aan de Knappert

In het bestemmingsplan Kom Wanroij is de bouw van één vrijstaande woning op het perceel aan de Millseweg mogelijk gemaakt. Op het perceel aan de Knappert is de bouw van een woning niet toegestaan. In het voorheen geldende bestemmingsplan waren twee woningen op het perceel aan de Millseweg en één woning op het perceel aan de Knappert toegestaan. Volgens de gemeenteraad was er vanuit stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaar tegen het overnemen van deze drie woningbouw mogelijkheden in het nieuwe bestemmingsplan. Indertijd was het echter de verwachting dat het, in het kader van de Wet geluidhinder, benodigde besluit hogere waarden niet op tijd kon worden genomen. Achteraf gezien is gebleken dat dit besluit hogere waarden toch op tijd is genomen. Er had dus toch een mogelijkheid kunnen worden opgenomen voor de bouw van twee woningen op het perceel aan de Millseweg en één woning op het perceel aan de Knappert.

Voorliggend bestemmingsplan zorgt alsnog voor het toekennen van de juiste bouwvlakken, zodat de woningbouw alsnog mogelijk is.

3 Planbeschrijving

3.1 Algemeen

In het vorige hoofdstuk is de uitspraak van de ABRvS toegelicht. In dit hoofdstuk wordt per locatie beschreven hoe in het voorliggend bestemmingsplan het bestemmingsplan Kom Wanroij wordt gerepareerd naar aanleiding van de uitspraak.

3.2 Lepelstraat 6

Op het perceel Lepelstraat 6 moet alsnog ruimte worden geboden aan de reeds genomen woningbouwplannen. In navolging op de suggestie van de ABRvS wordt dit gedaan door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid. Deze bevoegdheid geeft aan het college van burgemeester en wethouders de mogelijkheid de ter plaatse geldende bestemming “Centrum” te wijzigen in die zin dat de woningbouw mogelijk wordt. In de reeds opgestelde plannen zijn meerdere varianten opgenomen. Reeds voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan Kom Wanroij heeft het college van burgemeester en wethouders een aantal voorkeursvarianten kenbaar gemaakt aan de initiatiefnemers. Deze voorkeursvarianten zijn ook opgenomen in de wijzigingsvoorwaarden.

Om aan het perceel Lepelstraat 6 alsnog gebruiksmogelijkheden te bieden voor bedrijfsmatig gebruik wordt een nieuwe aanduiding toegevoegd. Bij deze aanduiding hoort een regeling die een gebruik voor bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de bij de regels opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten mogelijk maakt. Hierdoor worden de gebruiksmogelijkheden die het voorheen geldende bestemmingsplan bood in de vorm van de functie “bedrijf” gecontinueerd.

3.3 Perceel nabij Lepelstraat 9

Om de aanwezige loods te voorzien van een adequate bestemming krijgt het perceel de bestemming “Centrum”. Tevens wordt de aanduiding die wel reeds op het naastgelegen perceel was toegekend vergroot, zodat deze ook komt te liggen over onderhavige perceel. Ook wordt de regeling bij deze aanduiding verruimd door tevens bedrijven in de categorie 2 mogelijk te maken.

Door het toekennen van deze bestemming met aanduiding blijft ook de reeds opgenomen woningbouwmogelijkheid van toepassing.

3.4 Perceel aan de Millseweg en perceel aan de Knappert

Op het perceel aan de Millseweg wordt het reeds opgenomen bouwvlak verruimd, zodat niet één maar twee nieuwe woningen kunnen worden gebouwd. Dit blijkt ook uit de opgenomen aanduiding voor twee wooneenheden.

Op het perceel aan de Knappert wordt een bouwvlak toegekend waarop één nieuwe woning mag worden gebouwd.

3.5 Molenstraat 19

Het perceel Molenstraat 19 is in het bestemmingsplan Kom Wanroij bestemd als “Bedrijf”. Deze gronden maken echter geen deel meer uit van het naastgelegen bedrijf. Het gebouw is in gebruik als woning.

Voorliggend bestemmingsplan zorgt alsnog voor het toekennen van de juiste gebruiks- en bouwmogelijkheden, zodat de woning correct bestemd is. Aan de gronden is de bestemming “Wonen” toegekend.

3.6 Kerkplein 1 en 3

De panden aan de Kerkplein 1 en 3 zijn in gebruik als woning. In het bestemmingsplan Kom Wanroij is aan deze panden de bestemming Centrum toegekend. Binnen deze bestemming is wonen uitsluitend op de verdieping mogelijk en niet op de begane grond.

Om de bestemming in overeenstemming te brengen met het feitelijke gebruik is ter plaatse de aanduiding ‘wonen’ toegevoegd aan de bestemming “Centrum”, waardoor ook op de begane grond gewoond mag worden.

4 Beleid en uitvoeringsaspecten

4.1 Algemeen

In voorliggend bestemmingsplan worden bestaande rechten alsnog juist bestemd. De enige locatie waarbij sprake is van een nieuwe ontwikkeling is de locatie aan de Lepelstraat. Voor deze locatie is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die voorziet in de bouw van woningen met keuze in verschillende varianten. Waarbij het maximum aantal van vier woningen geldt. In dit kader heeft onderstaande toetsing aan het relevant ruimtelijke beleid plaatsgevonden.

4.2 Beleid

4.2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bepaalt welke kaderstellende uitspraken van het kabinet bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur (de artikelen worden later aan het Barro toegevoegd) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van de EHS is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Analyse en conclusie

Het plan raakt geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het rijksbeleid.

Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6 tweede lid)

Op 1 oktober is het 'Besluit van 28 augustus 2012, houdende wijziging van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in verband met de toevoeging van enkele onderwerpen van nationaal ruimtelijk belang' (Stb. 2012, nr. 388) in werking getreden. In artikel 3.1.6 van het Bro is een tweede lid toegevoegd. Dit lid heeft betrekking op de ladder voor duurzame verstedelijking. Deze ladder stelt eisen aan de motivering van onder meer bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwing die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. De wettelijke

regeling gaat vergezeld van een handreiking die andere overheden ondersteunt bij de praktische toepassing van de juridische verplichting. Artikel 3.1.6 tweede lid:

De ruimtelijke onderbouwing bij een omgevingsvergunning of de toelichting bij een bestemmingsplan die/dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Analyse en conclusie

De ladder gaat ervan uit dat invulling van ruimtebehoefte in het algemeen het beste op het niveau van de regio kan worden afgewogen. Het kan dan voorkomen dat een ruimtebehoefte die lokaal wordt ervaren, op het niveau van de regio wegvalt, omdat elders in de regio al in de ruimtebehoefte wordt voorzien. Een regio kan echter aanleiding zien om deze behoefte toch als regionale behoefte aan te merken. Zo kan er vanuit het oogpunt van leefbaarheid een lokale behoefte zijn aan kleinschalige woningbouw die vanwege de leefbaarheid en vitaliteit van een kern of wijk noodzakelijk is bijvoorbeeld om woonruimte in de eigen kern te kunnen bieden aan jonge gezinnen die graag in de kern willen blijven wonen. In dit geval is sprake van een dergelijke lokale behoefte. In het plangebied worden maximaal 4 nieuwe woningen gerealiseerd. In een recente uitspraak van de Raad van State¹ wordt ingegaan op een ontwikkeling waarbij 7 woningen worden mogelijk gemaakt. In die casus komt de bestuursrechter tot het oordeel dat een kleinschalige woningbouwontwikkeling van 7 woningen binnen de bebouwde kom niet aangemerkt kan worden als een stedelijke voorziening als bedoeld in het Bro. Gezien het feit dat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro in dit geval niet van toepassing is, is nadere toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking niet noodzakelijk. Uiteraard moet nog steeds sprake zijn van een actuele regionale behoefte. In paragraaf 4.2.2 en 4.2.3 heeft deze toetsing plaatsgevonden.

4.2.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie 2010 - partiële herziening 2014

De Wet ruimtelijke ordening vraagt van overheden om in een Structuurvisie hun belangen helder te definiëren en aan te geven hoe zij deze willen realiseren.

In de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening geeft de provincie aan hoe zij omgaat met de ruimtelijke opgave voor de periode tot 2025, met een doorkijk naar 2040.

¹ Uitspraak Raad van State, 11 juni 2014, zaaknummer: 201306888/1/R2.

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening is op 1 oktober 2010 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 januari 2011 in werking getreden. De partiële herziening is in maart 2014 vastgesteld.

Het plangebied is in de structuurvisie aangeduid als 'Kern in het landelijk gebied'. In de kernen moet de lokale behoefte voor verstedelijking worden opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). De provincie vraagt gemeenten om in regionaal verband afspraken te maken over de verdeling van het programma voor wonen en werken. De nieuwe ontwikkelingen binnen het plangebied moeten het eigen karakter van de kernen en de relatie met het landschap versterken. De stedelijke ontwikkelingen moeten qua maat en schaal passen bij de kern. Tevens moet er gelet worden op de historisch gegroeide identiteit van de kern en met de fase van de verstedelijking van de kern (suburbaan, dorps of plattelandskern).

Analyse en conclusie

Binnen het plangebied worden woningen toegevoegd ten behoeve van de huisvesting van diverse doelgroepen. Hier biedt het bestemmingsplan enige flexibiliteit. De woningen worden gebouwd om te voorzien in de lokale woningbouwbehoefte. Daarnaast worden de woningen op een zodanige wijze ingepast dat sprake is van een versterking van het eigen karakter van de kern en de relatie met het landschap. De stedelijke ontwikkeling aan de Lepelstraat past qua maat en schaal bij de kern Wanroij. Hierdoor is de voorgenomen ontwikkeling in lijn met het beleid, zoals opgenomen in de Structuurvisie 2010 - partiële herziening 2014.

Verordening Ruimte

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening Ruimte opgesteld die op 1 juni 2012 in werking is getreden.

Het plangebied ligt op basis van de Verordening Ruimte in het bestaand stedelijk gebied. Volgens de verordening kunnen stedelijke ontwikkelingen in bestemmingsplannen opgenomen worden, indien deze bestemmingsplannen bestaande stedelijke gebieden betreffen.

Op basis van artikel 3.5 van de Verordening Ruimte moet bij nieuwbouwwoningen beoordeeld worden hoe deze nieuwbouw zich verhoudt tot de regionale woningbouwafspraken. In december 2011 heeft het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO) Noordoost-Brabant besloten dat door de betreffende gemeenten nieuwe woningbouwafspraken moe(s)ten worden gemaakt op basis van de geactualiseerde provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose. Nieuwe afspraken zijn gemaakt en neergelegd in de Regionale Agenda Wonen - deel A van het RRO Noordoost-Brabant van juni 2012. Gelet op de aantallen woningen volgens de provinciale prognose(s), respectievelijk de gemaakte afspraken, is het onderhavige bestemmingsplan, i.c. de geplande nieuwbouw van woningen, in overeenstemming met bedoelde afspraken. Tevens is het zo dat de toegestane harde plancapaciteit voor woningbouw niet wordt overschreden. De toename bedraagt 4 extra woningen in het plangebied ten opzichte van het geldende bestemmingsplan.

Analyse en conclusie

Het plangebied ligt in de kern Wanroij, dit is volgens de verordening 'stedelijk gebied'. Om deze reden is de ontwikkeling van de woningen toegestaan. De voorgenomen plannen in het plangebied zijn niet in strijd met afgesproken harde plancapaciteit voor woningbouw in de gemeente.

4.2.3 Regionaal beleid

Regionale Woningmarktstrategie Land van Cuijk

De vijf gemeenteraden in het Land van Cuijk hebben de Regionale Woningmarktstrategie Land van Cuijk vastgesteld, met als doelstelling een duurzame regionale woningmarkt. Een van de conclusies van de regionale woningmarktstrategie is dat bouwen naar lokale behoefte een regionaal belang is. In het kader van de regionale woningmarktstrategie is ook onderzoek gedaan naar de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte per gemeente en per kern. Voor de gemeente Sint Anthonis geldt dat een grote vraag bestaat naar goedkope eengezinswoningen en enige vraag is naar middeldure eengezins koopwoningen en middeldure, maar vooral senioren geschikte meergezinswoningen.

Specifiek voor de kern Wanroij is op basis van de geprognosticeerde vraag ruime behoefte aan toevoeging van woningen. De kwalitatieve behoefte bestaat uit toevoeging van met name goedkope woningen, middeldure senioren geschikte woningen en enige duurdere senioren geschikte appartementen.

Conclusie

Het bestemmingsplan geeft voldoende ruimte om woningen in het goedkope segment toe te voegen. De middeldure woningen moeten senioren geschikt (nultreden) worden uitgevoerd. Daarmee is het bestemmingsplan in lijn met de Regionale Woningmarktstrategie Land van Cuijk en het daaruit voortvloeiende woningbouwprogramma voor gemeente Sint Anthonis. De wijzigingsbevoegdheid ter plaatse van de locatie Lepelstraat is in lijn met dit beleidsvoornemen.

4.3 Uitvoeringsaspecten

4.3.1 Milieuaspecten

Voor alle locaties, met uitzondering van de locatie aan de Lepelstraat, geldt dat de rechten uit het geldende bestemmingsplan worden overgenomen. In dit kader is het uitvoeren van een nader onderzoek niet noodzakelijk. Voor de percelen Millseweg en De Knappert is in het verleden akoestisch onderzoek uitgevoerd en gebleken dat een hogere waarden procedure doorlopen moet worden. Voor deze ontwikkelingen worden hogere grenswaarden vastgesteld.

Voor de locatie Lepelstraat is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. In het kader van voorliggend bestemmingsplan zijn de haalbaarheidsonderzoeken nog niet uitgevoerd, omdat nog niet bekend is aan welke variant invulling gegeven wordt. In het kader van het wijzigingsplan worden de benodigde haalbaarheidsonderzoeken alsnog uitgevoerd. In de wijzigingsbevoegdheid die is opgenomen in de regels zijn hieraan specifieke voorwaarden gekoppeld.

5 Juridische verantwoording

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan “Kom Wanroij, 1^e herziening” bestaat uit een verbeelding, regels en deze plantoelichting. Omdat sprake is van een herziening is nauw aangesloten bij het bestemmingsplan “Kom Wanroij”. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de planmethodiek.

5.2 Toelichting op de verbeelding

De verbeelding bestaat uit drie losse plandelen. Dit zijn de percelen die moeten worden gerepareerd na de uitspraak van de ABRvS. Voor wat betreft de toegekende bestemmingen en dubbelbestemmingen is exact aangesloten bij het bestemmingsplan “Kom Wanroij”. Het betreft de bestemmingen “Centrum” en “Wonen” en de dubbelbestemmingen “Waarde - Archeologie 1” en “Waarde - Archeologie 2”. Door de verbeelding ten opzichte van het bestemmingsplan “Kom Wanroij” op een beperkt aantal onderdelen aan te passen heeft de herziening plaatsgevonden. In hoofdstuk 3 Planbeschrijving zijn de betreffende aanpassingen omschreven.

5.3 Toelichting op de regels

De regels van het bestemmingsplan “Kom Wanroij” zijn als basis genomen voor de regels bij deze 1^e herziening. Voor zover de regels van toepassing zijn binnen het plangebied van deze herziening zijn deze exact overgenomen uit bestemmingsplan “Kom Wanroij”. Door de regels ten opzichte van het bestemmingsplan “Kom Wanroij” op een beperkt aantal onderdelen aan te passen heeft de herziening plaatsgevonden. In hoofdstuk 3 Planbeschrijving zijn de betreffende aanpassingen omschreven.

6 Procedure

6.1 Tervisielegging

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ingevolge het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening van gedurende 6 weken – van 12 februari 2015 tot en met 25 maart 2015 – ter inzage gelegen. Hierbij is iedereen in de gelegenheid gesteld om zienswijzen over het plan in te dienen.

Gedurende deze periode zijn twee zienswijzen ingediend. Deze zijn samengevat en beantwoord in de 'Nota van zienswijzen', welke is opgenomen als bijlage bij het vaststellingsbesluit. In de nota is ingegaan op de zienswijzen en is aangegeven of de zienswijze aanleiding heeft gegeven tot aanpassing van het bestemmingsplan en wat deze aanpassing zou moeten zijn.

6.2 Vaststelling

De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan 'Kom Wanroij, 1^e herziening' in haar vergadering van 18 juni 2015 gewijzigd vastgesteld.