



Wijzigingsplan

**‘Buitengebied, Hulsbeek 1, Blauwstraat 7B en 8,
Walsert 13’**

NL.IMRO.1982.WPBuHulsBlauwWals-VA01

Gemeente Land van Cuijk



Colofon

Wijzigingsplan: 'Buitengebied, Hulsbeek 1, Blauwstraat 7B en 8, Walsert 13'

Status: Vastgesteld

Datum: 19 oktober 2022

Projectlocaties

Hulsbeek 1 5446 PR Wanroij

Blauwstraat 8 5841 CA Oploo

Walsert 13 5449 AD Rijkevoort-de Walsert

Opdrachtnemer

Reland

Bezoekadres:

Burg. Verdijkplein 1

5835 AR Beugen

Correspondentieadres:

Postbus 186

5830 AD Boxmeer

www.reland.nl

Projectleiding

Reland

Ing. J.H.C. Rooseboom

Senior Adviseur

06-89970794

jack@reland.nl

© december 2022 Reland

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden veeelvoudigd door middel van druk, fotokopie, microfilm, geluidsband, elektronisch of op welke andere wijze dan ook, en evenmin in een geautomatiseerd gegevensbestand worden opgeslagen, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Reland. Aan de inhoud van dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend. Reland verwerpt elke aansprakelijkheid voor een ander gebruik van deze tekst dan voor de situatie waarvoor deze wordt uitgebracht. De informatie in deze tekst is onder voorbehoud en kan worden veranderd zonder voorafgaande kennisgeving.

INHOUD

HOOFDSTUK 1 Inleiding.....	4
1.1 Bestemmingsplannen	4
HOOFDSTUK 2 Ontwikkelingen.....	5
2.1 Algemeen.....	5
2.2 Hulsbeek 1 te Wanroij	5
2.3 Blauwstraat 7b/8 te Oploo	5
HOOFDSTUK 3 Aanwezige waarden en milieu- en wateraspecten	10
3.1 Archeologische, cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden.....	10
3.2 Milieuaspecten.....	10
3.3 Wateraspecten.....	10
HOOFDSTUK 4 Juridische opzet.....	11
4.1 Algemeen.....	11
4.1.1 Wettelijk kader	11
4.1.2 Planonderdelen.....	11
4.1.3 Inhoud algemeen	11
4.1.4 Regels.....	11
4.2 Verbeelding.....	12
4.3 Toelichting op de regels	13
HOOFDSTUK 5 De procedure	14
5.1 De te volgen procedure	14
5.2 Resultaten inspraak en vooroverleg	14
5.3 Zienswijzen.....	14

BIJLAGEN

Bijlage I	Buitengebied Wanroij, Hulsbeek 1 – Ruimtelijke Onderbouwing
Bijlage II	Buitengebied Wanroij, Hulsbeek 1 – Bouwtekening
Bijlage III	Buitengebied Wanroij, Hulsbeek 1 – Landschappelijke inpassing
Bijlage IV	Buitengebied Wanroij, Hulsbeek 1 – Verkennend bodemonderzoek
Bijlage V	Buitengebied Wanroij, Hulsbeek 1 – Asbest in bodem onderzoek
Bijlage VI	Buitengebied Wanroij, Hulsbeek 1 – Partijkeuring Besluit bodemkwaliteit
Bijlage VII	Buitengebied Wanroij, Hulsbeek 1 – Geurberekening voorgrondbelasting
Bijlage VIII	Buitengebied Wanroij, Hulsbeek 1 – Quickscan flora en fauna
Bijlage IX	Buitengebied Wanroij, Hulsbeek 1 – Beoordeling aanwezigheid kerkuil
Bijlage X	Buitengebied Wanroij, Hulsbeek 1 – Omgevingsdialoog
Bijlage XI	Buitengebied Oploo, Blauwstraat 7b en 8 – Ruimtelijke onderbouwing
Bijlage XII	Buitengebied Oploo, Blauwstraat 7b en 8 – Landschappelijke inpassing
Bijlage XIII	Buitengebied Oploo, Blauwstraat 7b en 8 – Bodemonderzoek

HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Bestemmingsplannen

Voor de locaties zijn de bestemmingsplannen 'Buitengebied Sint Anthonis 2013' en de actualisatie 'Partiële herziening bestemmingsplan Buitengebied Sint Anthonis' vigerend. Het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint Anthonis 2013' is door de gemeenteraad van de voormalige Sint Anthonis vastgesteld op 18 juni 2013 en het bestemmingsplan 'Partiële herziening bestemmingsplan buitengebied Sint Anthonis' is vastgesteld door de raad op 7 juli 2016.

Het wijzigingsplan 'Buitengebied, Hulsbeek 1, Blauwstraat 7B en 8, Walsert 13' betreft een plan voor de herontwikkeling van drie locaties in het buitengebied van de voormalige gemeente Sint Anthonis. Op één van de locaties wordt bebouwing gesloopt in het kader van de sloop-bonusregeling zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan van de voormalige gemeente Sint Anthonis. De sloopmeters afkomstig van deze locatie worden ingezet om twee ontwikkelingen elders mogelijk te maken. De drie locaties betreffen:

- Blauwstraat 7b/8 te Oploo
- Hulsbeek 1 te Wanroij
- Walsert 13 te Rijkevoort-de Walsert

Voor de herontwikkelingen op de locaties aan de Blauwstraat en de Hulsbeek is per locatie een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Met deze ruimtelijke onderbouwing wordt de gewenste ontwikkeling gemotiveerd. Deze ruimtelijke onderbouwingen zijn in de bijlagen bij dit wijzigingsplan bijgevoegd.

Naast de locaties aan de Blauwstraat en de Hulsbeek maakt de locatie aan Walsert 13 in Rijkevoort-de Walsert tevens deel uit van onderhavig wijzigingsplan. Op deze locatie wordt een groter oppervlakte aan bijgebouwen ten behoeve van een sanitairgebouw mogelijk gemaakt door het inzetten van sloopmeters afkomstig van de locatie aan de Hulsbeek 1.

HOOFDSTUK 2 Ontwikkelingen

2.1 Algemeen

Op de locaties aan Hulsbeek 1 wordt bebouwing gesloopt in het kader van de sloopbonusregeling zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan van de voormalige gemeente Sint Anthonis. De gesloopte meters worden ingezet op de locaties aan de Blauwstraat en de Walsert. Aan de Blauwstraat wordt een mantelzorgwoning mogelijk gemaakt en aan de Walsert wordt een kampeerterrein met bijbehorend sanitairgebouw mogelijk gemaakt.

2.2 Hulsbeek 1 te Wanroij

Op de locatie aan de Hulsbeek 1 Wanroij is een agrarisch bedrijf gevestigd. De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn reeds gestaakt. De wens van de initiatiefnemer is om in de huidige woning te blijven wonen en de locatie om te zetten naar een woonbestemming. Daarnaast bestaat het voornemen om twee bedrijfsgebouwen te saneren. De overige bedrijfsgebouwen blijven behouden en worden als bijgebouwen bij de woning betrokken.

Conform het bestemmingsplan is deze ontwikkeling niet rechtstreeks toegestaan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken wordt gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheden in artikel 41.5 en 46.2 van de geldende bestemmingsplannen.

Op de locatie wordt in totaal een oppervlakte van 438,5 m² aan voormalige bedrijfsgebouwen gesloopt. Er blijft 300 m² behouden aan de Hulsbeek 1 waardoor 200 m² over te dragen is aan andere woonbestemmingen in het buitengebied. Hiervan wordt 186 m² ingezet op de locatie aan de Blauwstraat 7b/8 en gaat 14 m² aan sloopmeters naar de locatie aan de Walsert 13.

2.3 Blauwstraat 7b/8 te Oploo

Op de locatie aan de Blauwstraat 7b/8 te Oploo is een woonboerderij aanwezig. Gezien de gezondheid van de bewoner, die een medische indicatie heeft, is de wens om een mantelzorgwoning bij deze woning te realiseren zodat er vanuit de bestaande woning mantelzorg kan worden uitgeoefend. Hierbij wordt de begrenzing tussen nummer 7b en 8 gewijzigd en de oppervlakte van de woonbestemming bij nummer 7b vergroot om de mantelzorgwoning op een zo geschikt mogelijke plek te kunnen realiseren.

Conform het bestemmingsplan is deze ontwikkeling niet rechtstreeks toegestaan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken wordt gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 3.7.2 in het geldende bestemmingsplan.

Daarnaast wordt met het realiseren van de mantelzorgwoning de maximum toegestane oppervlakte zoals opgenomen in het bestemmingsplan overschreden en is de ontwikkeling in principe niet toegestaan. Om de overschrijding te compenseren en de mantelzorgwoning mogelijk te maken wordt een oppervlakte 186 m² aan sloopmeters aangekocht van de slooplocatie aan Hulsbeek 1 te Wanroij.

2.4

Walsert 13 te Rijkevoort-De Walsert

Voor de locatie aan de Walsert 13 te Rijkevoort-De Walsert is het voornemen om, bij de bestaande woning, een kampeerterrein met bijbehorend sanitairgebouw te realiseren.

Conform het bestemmingsplan is deze ontwikkeling niet rechtstreeks toegestaan. Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken wordt gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 25.5.1 in het geldende bestemmingsplan (geconsolideerde versie).

Daarnaast wordt met het realiseren van het sanitairgebouw de maximum toegestane oppervlakte zoals toegestaan in het bestemmingsplan overschreden en is de ontwikkeling in principe niet toegestaan. Om de overschrijding te compenseren en het sanitairgebouw mogelijk te maken worden sloopmeters van de locatie Hulsbeek 1 te Wanroij aangekocht. Op de locatie aan de Hulsbeek 1 wordt gebruik gemaakt van de sloop-/bonusregeling waardoor de te sloopmeters kunnen worden ingezet op de locatie aan de Walsert 13. In de ruimtelijke onderbouwing van de Hulsbeek wordt aangetoond dat wordt voldaan aan de voorwaarden van de sloop-/bonusregeling. Er wordt dan ook een oppervlakte van 14 m² aan sloopmeters aangekocht van de slooplocatie aan Hulsbeek 1 te Wanroij.

Hieronder wordt getoetst of kan worden voldaan aan de voorwaarden behorende bij artikel 25.5.1 om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken.

25.5.1 Ondergeschikte nevenactiviteiten bij de woonfunctie

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 25.4.1 ten behoeve van het gebruik van grond en gebouwen voor ondergeschikte nevenactiviteiten bij de woonfunctie, met dien verstande dat:

- a. de woonfunctie op het perceel als hoofdfunctie aanwezig en herkenbaar dient te blijven;

De woonfunctie blijft de hoofdfunctie binnen het perceel. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

- b. de activiteit wordt uitgeoefend door een bewoner van de woning;

De bewoner van de woning is tevens de exploitant van het kampeerterrein. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

- c. nevenfuncties uitsluitend zijn toegestaan binnen het bouwvlak tot een bebouwingsoppervlakte van maximaal 80 m²;

Het kampeerterrein bevindt zich binnen het bestaande bouw-/bestemmingsvlak. Met het gewenste sanitairgebouw wordt het maximum toegestane oppervlakte aan bijgebouwen overschreden. Om het sanitairgebouw ten behoeve van het kampeerterrein mogelijk te maken, worden sloopmeters aangekocht van de locatie Hulsbeek 1 te Wanroij welke tevens meeloopt in onderhavig veegplan. Het maximum bebouwd oppervlakte is geborgd in de regels en middels een aanduiding op de verbeelding. Aan het einde van deze paragraaf is de berekening van het maximum bebouwd oppervlakte weergegeven. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

- d. de volgende nevenactiviteiten zijn toegestaan:

- 1. kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen;

Niet van toepassing.

2. verblijfsrecreatie in de vorm van kleinschalig kamperen, met dien verstande dat:

- maximaal 25 kampeermiddelen zijn toegestaan;
- dat stacaravans en chalets niet zijn toegestaan;
- kamperen uitsluitend mag plaatsvinden in de periode van 1 april tot en met 31 oktober;

Het aantal kampeermiddelen op het kampeerterrein zal niet meer bedragen dan 25. Daarnaast zullen er geen stacaravans of chalets op het kampeerterrein worden geplaatst en vindt kamperen enkel plaats in de periode van 1 april tot en met 31 oktober. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarde.

3. een kleinschalige zorgboerderij, kinderboerderij, educatieve en sociale voorzieningen;

Niet van toepassing.

4. kleinschalige horeca van categorie 2b, met dien verstande dat:

- maximaal 50 m² van de oppervlakte van de bestaande gebouwen mag worden gebruikt voor deze nevenfunctie;
- een terras is toegestaan tot een maximale oppervlakte van 30 m²;

Niet van toepassing.

5. statische opslag;

Niet van toepassing.

- e. de omvang van de nevenactiviteit zodanig dient te zijn dat sprake is en blijft van een ondergeschikte nevenfunctie bij de woonfunctie;

De woonfunctie blijft de hoofdfunctie binnen het perceel. Daarnaast is in de planregels geborgd dat het aantal kampeerplaatsen niet meer dan 25 mag bedragen. Er is dan ook geen sprake van (toekomstige) uitbreiding. Aan deze voorwaarde wordt voldaan

- f. de nevenactiviteiten uitsluitend mogen worden uitgeoefend in bestaande bebouwing, danwel in de bebouwing die maximaal is toegestaan volgens artikel 25.2.2;

Om het gewenste sanitairgebouw ten behoeve van het kampeerterrein mogelijk te maken, worden sloopmeters aangekocht van de locatie Hulsbeek 1 te Wanroij welke tevens meeloopt in onderhavig veegplan. Het maximum bebouwd oppervlakte is geborgd in de regels en middels een aanduiding op de verbeelding. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

- g. buitenopslag ten behoeve van de nevenfunctie niet is toegestaan;
Er vindt geen buitenopslag plaats. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

- h. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

1. de verkeersveiligheid;
2. de milieusituatie;
3. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, aardkundige en/of abiotische waarden;

4. de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen gronden en bebouwing;

Het mogelijk maken van een kleinschalig kampeerterrein heeft geen onevenredige aantasting tot bovenstaande punten tot gevolg. Het kampeerterrein wordt binnen een bestaande woonfunctie als nevenfunctie uitgeoefend. Omliggende functies worden niet in hun (uitbreidings-)mogelijkheden beperkt. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

- i. er sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;

Het gehele perceel heeft een woonbestemming, waarvoor reeds is bepaald dat sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Er kan worden voldaan aan de voorwaarde.

- j. in voldoende mate wordt voorzien in de parkeerbehoefte op eigen terrein;

Conform de CROW-publicatie dient er ten behoeve van een kampeerterrein te worden voorzien in ten minste 1,1 parkeerplaatsen per standplaats. Het kampeerterrein mag bestaan uit maximaal 25 kampeerplaatsen, waardoor er ten hoogste 27,5, dus 28 parkeerplaatsen zijn benodigd. Op de landschappelijke inpassing, zoals bijgevoegd bij de regels, is te zien dat er wordt voorzien in 28 parkeerplaatsen. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarde.

- k. geen vergunning wordt verleend voor nevenactiviteiten in deelgebied 1 volgens de 'Kaart deelgebieden 'Sint Anthonis Verbindt'' (bijlage 3 van deze regels);

De locatie aan Walsert 13 is niet binnen deelgebied 1 gelegen volgens de 'Kaart deelgebieden 'Sint Anthonis Verbindt''. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

- l. vergunning voor de onder d. genoemde nevenactiviteiten uitsluitend wordt verleend mits verzekerd is dat de ontwikkeling gepaard gaat met inpassing van de activiteiten, indien de totale oppervlakte die voor deze activiteiten wordt gebruikt groter is dan 200 m², een en ander op basis van een goedgekeurd landschapsplan, waarbij aanleg, beheer en instandhouding juridisch geborgd zijn;

De gehele locatie wordt landschappelijk ingepast. In de planregels behorende bij het bestemmingsplan is geborgd dat de landschappelijke inpassing binnen 1 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan dient te worden gerealiseerd dan wel in stand te worden gehouden. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarde.

- m. de onder l. bedoelde inpassing mede kan betreffen:

1. de landschappelijke inpassing van bebouwing en verharding;
2. aanleg van gebiedseigen landschapselementen in of nabij de projectlocatie;
3. het slopen van bebouwing;
4. het vergroten van de architectonische kwaliteit van bouwwerken.

Zie onder l. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

Berekening maximum bebouwd oppervlak

In de huidige situatie zijn een losstaand bijgebouw van 115 m² en aanbouw van 255 m² aanwezig. Het oppervlakte aan bestaande aan- en bijgebouwen bedraagt 370 m².

Conform artikel 2 hoofdstuk II van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht (Bor) geldend op 01-10-2010 tot en met 01-07-2014 mocht maximaal 30 m² vergunningvrij aan bijbehorende bouwwerken worden gebouwd. In deze periode is van de mogelijkheid gebruik gemaakt en is een bijbehorend bouwwerk van 30 m² gebouwd en derhalve legaal aanwezig (figuur 1). Op grond van de beleidsnotitie "Opgeruimd staat

netjes” is het derhalve mogelijk deze oppervlakte te betrekken bij de sloop-bonus regeling. Daarnaast wordt ten behoeve van het nieuwe sanitair gebouw 14 m² aan sloopmeters aangekocht. Deze sloopmeters zijn afkomstig van de locatie aan Hulsbeek 1.

Hierdoor komt het toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken in totaal neer op $(370+30+14=)$ 414 m². Dit maximum bebouwd oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken is geborgd middels een aanduiding op de verbeelding.



Figuur 1 Luchtfoto met bijbehorend bouwwerk vergunningsvrij bouwen van 30 m² rood omkaderd

HOOFDSTUK 3 Aanwezige waarden en milieu- en wateraspecten

3.1 Archeologische, cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden

De in dit wijzigingsplan opgenomen ontwikkelingen hebben in enkele gevallen consequenties voor de aanwezige waarden op archeologisch, cultuurhistorisch, landschappelijk en/of natuurlijk terrein. Echter betreft het steeds ontwikkelingen waarvan in het kader van de daarvoor afzonderlijk opgestelde onderbouwingen reeds onderzoek naar eventuele effecten op aanwezige waarden plaatsgevonden. Deze onderzoeken zijn opgenomen in de bijlage bij de ruimtelijke onderbouwingen.

Met betrekking tot het aspect 'soortenbescherming' dient de in de Wet natuurbescherming opgenomen verplichting om bij sloopwerkzaamheden voldoende zorg in acht te nemen voor de directe leefomgeving van de in het wild levende dieren en planten. Het is verboden nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van dieren behorende tot een beschermde diersoort te beschadigen, te vernielen, uit te halen, weg te nemen of te verstoren. In dit geval wordt met de sloop van de bebouwing rekening worden gehouden met de verplichting in de Wet natuurbescherming.

3.2 Milieuaspecten

De ontwikkelingen in dit wijzigingsplan hebben geen milieuhygiënische consequenties. De aanpassingen hebben betrekking op ontwikkelingen waarvan in de hiervoor aangeleverde onderbouwingen de milieuconsequenties reeds zijn beoordeeld. Daarbij zijn geen belemmeringen voor de respectievelijke planvoornemens geconstateerd.

Verder leiden de omissies ten opzichte van de bestaande situatie niet tot nieuwe situaties waarvoor een milieubeoordeling noodzakelijk is.

3.3 Wateraspecten

Voor de waterhuishoudkundige aspecten is dezelfde redenering van toepassing, als hierboven beschreven onder de paragraaf 'milieuaspecten'.

In het kader van de watertoets wordt het voorontwerp wijzigingsplan voor reactie toegezonden aan het waterschap Aa en Maas.

HOOFDSTUK 4 Juridische opzet

4.1 Algemeen

4.1.1 Wettelijk kader

Het wettelijk kader voor de inhoud en de vaststellingsprocedure van een bestemmingsplan wordt sinds 1 juli 2008 gevormd door de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en is verder ingevuld door het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening (Rsro). De Wro, het Bro en de Rsro bevatten regels ten aanzien van de (digitale) vormgeving, inhoud en raadpleegbaarheid van bestemmingsplannen, met als doel bestemmingsplannen uniform vergelijkbaar en uitwisselbaar te maken.

4.1.2 Planonderdelen

Dit wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding (plankaart) en planregels, die samen het juridisch deel van het wijzigingsplan vormen. Daarnaast gaat het wijzigingsplan vergezeld van een toelichting (zoals onderhavige toelichting), die voorziet in de motivatie en onderbouwing van en de toelichting op de keuzes die zijn gemaakt om te komen tot de verbeelding en regels. Een wijzigingsplan kan ook bijlagen bevatten. Indien de bijlagen een relatie hebben met de regels worden ze opgenomen als bijlage bij de regels, zoals bijvoorbeeld een Staat van bedrijfsactiviteiten. Indien de bijlagen bijdragen aan de onderbouwing dan wel motivatie van het plan worden ze opgenomen als bijlage bij de toelichting, zoals rapporten van onderzoeken die ten behoeve van het plan zijn uitgevoerd.

4.1.3 Inhoud algemeen

Bij het opstellen van de verbeelding en regels van het wijzigingsplan is voldaan aan het bepaalde in de Wro, Bro en de Rsro. Voor het overige is zoveel mogelijk aangesloten bij de gemeentelijke standaarden en plansystematiek. De structuur van het plan is zodanig dat de kaart de primaire informatie geeft over de van toepassing zijnde bestemming. In de regels kan vervolgens worden teruggelezen welke gebruiks- en bouwmogelijkheden voor de betreffende bestemming gelden. Behalve bestemmingen kan de verbeelding onder meer aanduidingen en maatvoeringsvlakken bevatten om binnen een bestemming te kunnen voorzien in maatwerk voor een bepaalde locatie. In dat geval zijn steeds ook regels verbonden aan deze aanduidingen en maatvoeringsvlakken.

4.1.4 Regels

De regels zijn opgesteld conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012), welke als bijlage onderdeel uitmaakt van de Regeling standaarden ruimtelijke ordening (Rsro). De regels bevatten allereerst begripsomschrijvingen en meetvoorschriften om respectievelijk interpretatie- en meetverschillen uit te sluiten (hoofdstuk 1). Vervolgens zijn in hoofdstuk 2 de regels voor de afzonderlijke bestemmingen en dubbelbestemmingen opgenomen, waarbij voor elke (dubbel)bestemming is voorzien in een apart artikel. Voor zover behoefte bestaat aan het opnemen van regels die niet zijn gebonden aan een specifieke bestemming, maar

gelden voor het gehele dan wel een gedeelte van het plangebied, dan zijn de betreffende regels opgenomen in hoofdstuk 3 van de regels.

Indien de betreffende regels betrekking hebben op slechts een gedeelte van het plangebied, dan wordt dat op de verbeelding aangegeven door middel van een zogenoemde gebiedsaanduiding.

De bestemmingsregels zijn in beginsel steeds op dezelfde manier opgebouwd:

1. Bestemmingsomschrijving;
2. Bouwregels;
3. Nadere eisen;
4. Afwijken van de bouwregels;
5. Specifieke gebruiksregels;
6. Afwijken van de gebruiksregels;
7. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
8. Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
9. Wijzigingsbevoegdheid.

Hoe gronden met een bepaalde bestemming mogen worden gebruikt is primair beschreven in de bestemmingsomschrijving. Eventuele aanvullingen of uitzonderingen zijn opgenomen in de specifieke gebruiksregels. De bouwregels bevatten de regels ten aanzien van de mogelijkheden om gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde op te richten. Zowel ten aanzien van gebruik als bouwen geldt dat binnen een bepaalde marge kan worden voorzien in mogelijkheden om af te wijken van de bouw- en gebruiksregels. Deze mogelijkheden zijn opgenomen onder respectievelijk 'Afwijken van de bouwregels' en 'Afwijken van de gebruiksregels'.

Voor zover gewenst kan in de regels voor een bestemming worden voorzien in een vergunningstelsel voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde en/of werkzaamheden. Deze vergunningstelsels dienen dan veelal ter bescherming van binnen de bestemming voorkomende waarden of ter bescherming van bijvoorbeeld ondergrondse leidingen. Indien gewenst kan ook worden voorzien in een bevoegdheid om een bestemming geheel dan wel gedeeltelijk te wijzigen in een andere bestemming. Dergelijke bevoegdheden worden opgenomen onder het kopje 'Wijzigingsbevoegdheid'.

Naast voornoemde veel voorkomende onderdelen van bestemmingsregels kan worden voorzien in een vergunningstelsel voor het slopen van bebouwing en specifieke procedureregels.

4.2

Verbeelding

Voor alle ontwikkelingen zijn de bestemmingen afgesteld op het daarvoor geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Sint Anthonis 2013' of 'Partiële herziening bestemmingsplan Buitengebied Sint Anthonis', inclusief de specifieke aanduidingen. De dubbelbestemmingen of gebiedsaanduidingen zijn veelal 1 op 1 overgenomen. Toegevoegd zijn voorwaarden en aanduidingen opgenomen ten aanzien van de landschappelijke inpassing en maximum oppervlakte aan bebouwing.

4.3

Toelichting op de regels

In de regels voor de binnen het plangebied voorkomende bestemmingen en aanduidingen net als de relevante begrippen, meetvoorschriften en algemene regels zijn veelal overgenomen van het voor die locatie geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Sint Anthonis 2013' of 'Partiële herziening bestemmingsplan Buitengebied Sint Anthonis'. Daarbij zijn regels toegevoegd met betrekking tot de opgenomen aanduidingen op de verbeelding en voorwaarden voor het realiseren van de landschappelijke inpassing.

HOOFDSTUK 5 De procedure

5.1 De te volgen procedure

Het wijzigingsplan doorloopt als (voor)ontwerp respectievelijk vastgesteld en onherroepelijk wijzigingsplan de volgende procedure, te weten:

- a. Voorbereiding:
 - Vooroverleg met instanties
 - Watertoets
- b. Ontwerp:
 - 1^e terinzagelegging (ontwerpwijzigingsplan)
- c. Vaststelling:
 - Vaststelling door het college van burgemeester en wethouders
 - 2^e terinzagelegging (vastgesteld wijzigingsplan)
- d. Beroep:
 - Beroep bij Raad van State

5.2 Resultaten inspraak en vooroverleg

Op basis van de voorbereiding van dit wijzigingsplan zijn de gemeentelijke vooroverlegpartners om advies gevraagd op basis van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening.

5.3 Zienswijzen

Het ontwerpwijzigingsplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. De ingekomen zienswijzen en de wijze van beantwoording van de zienswijzen zijn als separate bijlage bij dit plan gevoegd.