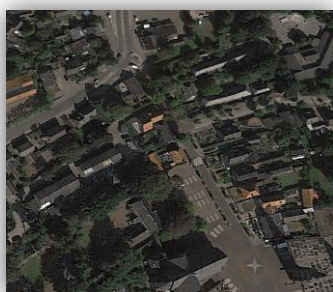


BESTEMMINGSPLAN KERKSTRAAT 6 OOSTELBEERS

Gemeente Oirschot
Monument in het groen



1.	Inleiding	2
1.1	Aanleiding	2
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3	Doel van het plan	3
1.4	Vigerende bestemmingsplannen	3
1.5	Leeswijzer	3
2.	Planbeschrijving	4
3.	Beleidskader	5
4.	Randvoorwaarden	6
5.	Juridische aspecten	7
5.1	Planvorm	7
5.2	Toelichting op de bestemmingen	8
6.	Uitvoerbaarheid	10
6.1	Economische uitvoerbaarheid	10
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	10

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is het ontbreken van de aanduiding 'Wonen' in het vigerende bestemmingsplan voor de locatie Kerkstraat 6 in Oostelbeers in de gemeente Oirschot.

Voor de locatie vigeert het bestemmingsplan 'Kom Oostelbeers', vastgesteld op 27 december 2007. De locatie heeft de bestemming 'Detailhandel'. Binnen deze bestemming zijn gebouwen ten behoeve van detailhandel toegestaan. De functie wonen is binnen deze bestemming niet toegestaan. In het voorgaande bestemmingsplan 'Kom Oostelbeers' uit 1997, had de locatie de bestemming detailhandel + wonen. Met het opstellen van het plan in 2007 is per ongeluk de functie wonen niet overgenomen.

De gemeente wil deze fout nu corrigeren door middel van het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor deze locatie. Daarnaast is de functie detailhandel inmiddels niet meer van toepassing voor deze locatie en wordt de locatie alleen nog maar gebruikt als wonen. Daarom is gekozen om alleen de bestemming 'Wonen' op te nemen en de detailhandelsmogelijkheden te laten vervallen.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Kerkstraat 6, direct naast de pastorie en kerk van Oostelbeers. De Kerkstraat dient als hoofdontsluiting naar de N395(noorden) en het buitengebied(zuiden).



Figuur 1 ligging plangebied (gele stippellijn) binnen de kern Oostelbeers

1.3 Doel van het plan

Doel van het plan is de bestemming 'Detailhandel' te vervangen met de bestemming 'Wonen'. Deels omdat de woonfunctie vergeten is bij het opstellen van het vigerende bestemmingsplan en deels omdat de detailhandelfunctie niet meer van toepassing is voor het plangebied.

1.4 Vigerende bestemmingsplannen

Voor de locatie vigeert het bestemmingsplan 'Kom Oostelbeers', vastgesteld op 27 december 2007. Het plangebied heeft de bestemming 'Detailhandel' met een bouwvlak. Voor het bouwvlak geldt een maximale goothoogte van 6 meter, een bouwhoogte van 10 meter en een bebouwingspercentage van 100%.

1.5 Leeswijzer

Hoofdstuk 1 omschrijft de aanleiding en het doel van de beoogde ontwikkeling. De beschrijving van het plan is te lezen in hoofdstuk 2. Het relevante beleidskader wordt toegelicht in hoofdstuk 3. De randvoorwaarden wat betreft milieutechnische aspecten wordt behandeld in hoofdstuk 4. Hoofdstuk 5 omvat welke planvorm is gebruikt en tevens een toelichting op de gebruikte bestemmingen. Zowel de economische als maatschappelijke uitvoerbaarheid wordt behandeld in hoofdstuk 6.

2. PLANBESCHRIJVING

Tijdens het opstellen van het vigerende bestemmingsplan 'Kom Oostelbeers' is voor de planlocatie de aanduiding 'Wonen' vergeten over te nemen van de tot toen vigerende regeling waardoor een bestaand recht om te wonen binnen de bestemming 'Detailhandel' niet mogelijk is.

Sinds het vaststellen van de vigerende regeling is de detailhandelsfunctie inmiddels niet meer van toepassing, waardoor het plangebied de bestemming 'Wonen' krijgt.



Figuur 2 begrenzing bedrijfsperceel

Op figuur 3 is de huidige bebouwing te zien aan de Kerkstraat 6.



Figuur 3 Voor- en zijgevel woning

3. BELEIDSKADER

Bij het opstellen van het vigerende bestemmingsplan is vergeten de aanduiding 'Wonen' voor het projectgebied over te nemen van het tot dan vigerende bestemmingsplan. Inmiddels is de vigerende bestemming 'Detailhandel' niet meer van toepassing. Voor het plangebied wordt de bestemming 'Wonen' toegewezen. Omdat sprake is van het corrigeren van een fout uit het vigerende bestemmingsplan met een kleine aanpassing in de vorm van het schrappen van de detailhandelfunctie is verdere toetsing aan het beleidskader niet noodzakelijk. De ruimtelijke afwegingen zijn in het verleden al gemaakt. Er zijn geen gewijzigde beleidskaders of ruimtelijke aspecten die een verandering in het planologisch regime vereisen.

4. RANDVOORWAARDEN

Binnen de procedure van een bestemmingsplan dienen de effecten van nieuwe ontwikkelingen inzichtelijk gemaakt te worden. Voor veel projecten betekent dit dat onderzoek dient te worden verricht naar diverse milieuaspecten.

Voorliggend planvoornemen betreft het corrigeren van een fout uit het vigerende bestemmingsplan waarbij de aanduiding 'Wonen' is vergeten. Inmiddels is de detailhandelfunctie niet meer van toepassing en sluit de bestemming 'Wonen' het beste aan bij het feitelijke gebruik. Omdat al sprake was van een woonfunctie binnen het plangebied vinden geen veranderingen plaats aan de feitelijke situatie en zal het verdwijnen van de mogelijkheden voor detailhandel uitsluitend een verbetering zijn. Derhalve wordt toetsing aan milieutechnische aspecten als niet noodzakelijk geacht.

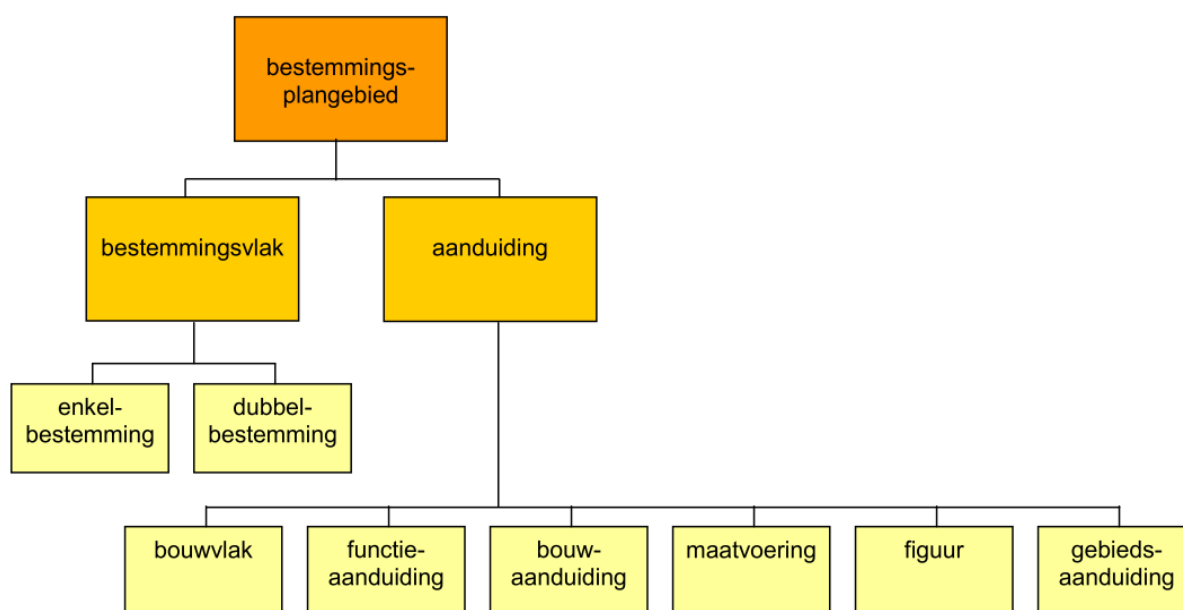
5. JURIDISCHE ASPECTEN

Dit hoofdstuk gaat in op de wijze van juridische vertaling in planregels van de voor het plangebied gewenste ontwikkeling.

5.1 Planvorm

Het bestemmingsplan “Kerkstraat 6 Oostelbeers” kan worden gekarakteriseerd als een zogenaamde partiële herziening. In dit specifieke geval is sprake van een corrigerend bestemmingsplan waarbij een vigerende regeling wordt aangepast naar de feitelijke situatie welke in het vorige bestemmingsplan ook al mogelijk was. Vooral vanwege de geringe omvang van het plangebied heeft dit plan slechts een beperkt aantal bestemmingsregels en een eenvoudig kaartbeeld. Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding met de daarbij horende planregels. Bij ieder plan hoort een toelichting, maar dit onderdeel heeft als zodanig geen rechtskracht. De verbeelding van “Kerkstraat 6 Oostelbeers” bestaat uit één kaartblad.

De planregels zijn opgebouwd uit vier hoofdstukken: inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels. In de volgende paragraaf wordt de inhoud nader toegelicht. Bij het opstellen van de planregels en de verbeelding is uitgegaan van de richtlijnen “Standaard voor Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2012)” De SVBP 2012 omvat verplichtingen en aanbevelingen ten aanzien van de vormgeving en indeling van de planregels en de verbeelding. De opbouw van de SVBP 2012 met betrekking tot de verbeelding is in de onderstaande figuur gevisualiseerd.



5.2 Toelichting op de bestemmingen

Omdat sprake is van een corrigerend bestemmingsplan waar een woonfunctie is vergeten in het vigerende bestemmingsplan, zal aangesloten worden op de vigerende regeling.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel wordt een aantal in het plan gebruikte begrippen nader omschreven. Door de omschrijving wordt de interpretatie van de begrippen beperkt en daarmee de duidelijkheid en rechtszekerheid van het plan vergroot.

Artikel 2 Wijze van meten

In dit artikel wordt aangegeven op welke wijze de in het plan voorgeschreven maatvoeringen dienen te worden bepaald.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

De gronden in het plangebied zijn bestemd voor wonen. In de bouwregels zijn regels opgenomen omtrent de omvang van de toegestane bebouwing.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 Anti-dubbeltelregel

In dit artikel is een regel opgenomen die voorkomt dat een al verleende bouwvergunning meegenomen wordt bij de beoordeling van latere bouwplannen.

Artikel 5 Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van het strijdig gebruik. Tevens is het mogelijk om af te wijken van het strijdig gebruik voor een bedrijf of beroep aan huis.

Artikel 6 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van de mogelijkheden tot afwijken van de bestemmingsregeling.

Artikel 7 Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is een algemene wijzigingsregel opgenomen ten behoeve van geringe wijzigingen ten aanzien van de plaats van de bestemmingsgrens.

Artikel 8 Overige regels

In dit artikel is een regel opgenomen ten behoeve van uitsluiting van aanvullende werking van de Bouwverordening.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Ook is in dit artikel een hardheidsclausule opgenomen die ontheffing mogelijk maakt indien het hanteren van de overgangsregels leidt tot onbillijkheid jegens personen.

Artikel 11 Slotregel

Het laatste artikel "Slotregel" geeft de officiële naam van het plan aan, wanneer naar het plan wordt verwezen. De planregels kunnen worden aangehaald onder de naam: Bestemmingsplan "Kerkstraat 6 Oostelbeers".

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 3.1.6 lid 1 onder f Bro dient de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen te worden aangetoond. De ontwikkeling betreft het corrigeren van een fout in het vigerende bestemmingsplan. De kosten van het plan liggen geheel bij de gemeente. Derhalve is de uitvoerbaarheid aangetoond.

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening is geen sprake van een bouwplan. De gemeenteraad hoeft dan geen exploitatieplan vast te stellen of kostenverhaal anderszins te verzekeren.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpbestemmingsplan wordt in het kader van de inspraak ter inzage gelegd. Daarnaast wordt ontwerpbestemmingsplan in het kader van het zgn. 3.1.1. Bro toegezonden naar bestuurlijke instanties, waarbij de gelegenheid is geboden om een reactie te geven op het plan.

Tijdens de ter inzage legging zijn geen zienswijzen binnen gekomen. Het plan is op 20 juni 2017 ongewijzigd vastgesteld.