

Vastgesteld

Oirschot

Bestemmingsplan Buitengebied, fase II 2013

Wijzigingsplan Schansstraat 5-5a, Oirschot

Toelichting

Wijzigingsplan Schansstraat 5-5a, Oirschot

Fase	Datum besluit	Datum Publicatie	Datum ter inzage	Bijzonderheden
voorontwerp	xx	xx	xx	xx
ontwerp	28 april 2015	29 april 2015	30 april 2015	xx
vastgesteld	16 juni 2015			
In werking				
Raad van State				
Onherroepelijk				

17 juni 2015

plancode: NL.IMRO.0823. WPBGSchansstraat5-VAST

status: Vastgesteld

Inhoudsopgave

TOELICHTING	7
HOOFDSTUK 1 INLEIDING	7
1.1 AANLEIDING.....	7
1.2 PLANGEBIED.....	7
1.3 DOEL	8
1.4 GELDEND BESTEMMINGSPLAN	8
1.5 LEESWIJZER.....	9
HOOFDSTUK 2 BESTAANDE SITUATIE.....	10
2.1 RUIMTELIJKE STRUCTUUR	10
2.2 FUNCTIONELE STRUCTUUR	10
HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING	11
3.1 UITGANGSPUNTEN/BESTAANDE SITUATIE	11
3.2 NIEUWE ONTWIKKELING/CONCRETE BESCHRIJVING PLAN	12
HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER	13
4.1 RIJKSBELEID	13
4.2 PROVINCIAAL BELEID	13
4.3 GEMEENTELIJK BELEID.....	16
HOOFDSTUK 5 MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN	18
5.1 INLEIDING	18
5.2 WATER	18
5.3 NATUUR.....	18
5.4 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	18
5.5 BEDRIJFSHINDER	19
5.6 GELUID	21
5.7 LUCHTKWALITEIT	22
5.8 BODEMKWALITEIT.....	22
5.9 EXTERNE VEILIGHEID	22
5.10 TECHNISCHE INFRASTRUCTUUR.....	23
5.11 DUURZAAMHEID.....	23
5.12 TOTAALBEELD ASPECTEN	23
HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	24
6.1 HOOFDOPZET	24
6.2 ALGEMENE TOELICHTING VERBEELDING.....	24
6.3 ALGEMENE TOELICHTING REGELS	24
6.4 TOELICHTING BESTEMMINGEN.....	24
HOOFDSTUK 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	26
HOOFDSTUK 8 PROCEDURE	27
8.1 VOOROVERLEG	27
8.2 VERVOLG VAN DE PROCEDURE	27

BIJLAGEN	29
-----------------------	-----------

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

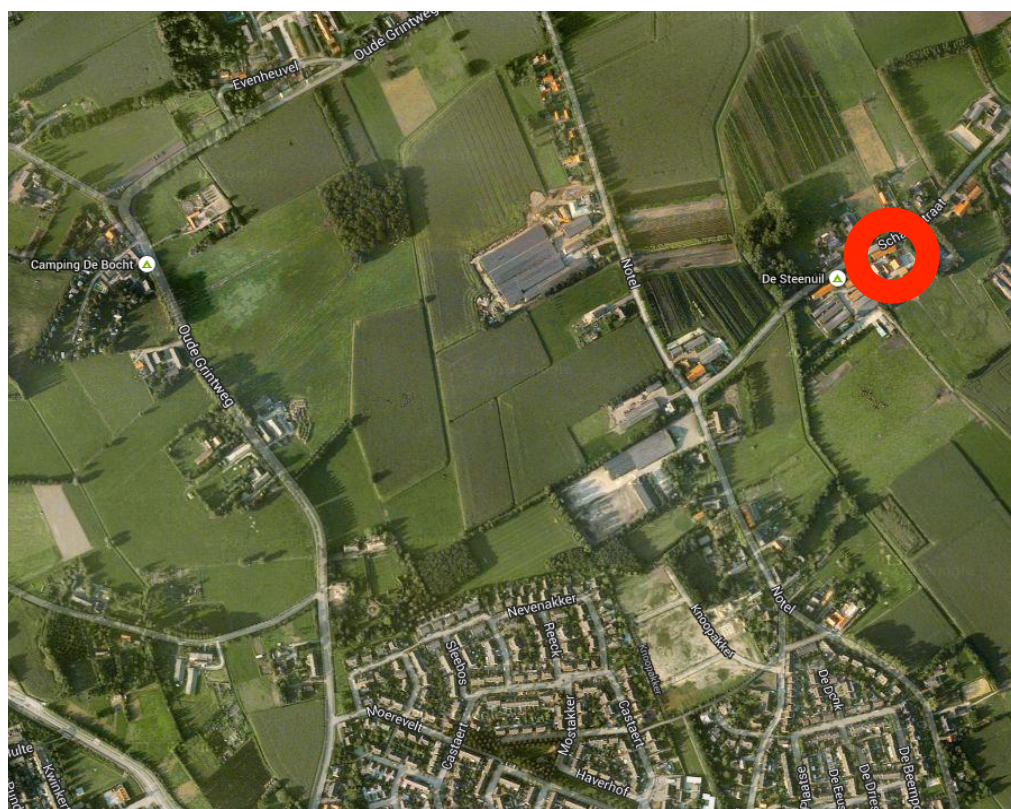
1.1 Aanleiding

Op de percelen gelegen aan de Schansstraat 5 en 5a te Oirschot zijn reeds twee bedrijfswoningen gelegen. Beide woningen zijn in het verleden reeds vergund, echter op grond van de vigerende bestemming is op dit moment één bedrijfswoning bestemd. De behoefte bestaat om de bedrijfswoningen om te zetten naar woningen en twee woningen te bestemmen. Voor het wijzigen van de bedrijfswoningen naar twee woningen is een wijzigingsprocedure ex artikel 3.6 van de Wro noodzakelijk.

Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied fase II 2013. De vigerende bestemming is de bestemming "Bedrijf". Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 6.6.1. van het bestemmingsplan bij beëindiging van het bedrijf de bestemming te wijzigen naar de bestemming "wonen".

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt in de gemeente Oirschot, ten noorden van de kern Oirschot. Het plangebied ligt aan de Schansstraat 5 en 5a, te Oirschot. Het gebied bestaat uit de kadastrale eigendommen L 1030, 1170, 1171 en 1172



Figuur 1: Luchtfoto Oirschot en Schansstraat 5 en 5a, bron: Google Maps

1.3 Doel

Het doel van het wijzigingsplan is het wijzigen van de bestemming van “bedrijf” naar “wonen” zodat beide bedrijfswoningen wijzigen naar woningen.

1.4 Geldend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan Buitengebied fase II 2013, vastgesteld op 18 juni 2013. In de regels is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt om onder voorwaarden de bestemming te wijzigen naar de bestemming “wonen”.

De voorwaarden zijn de volgende:

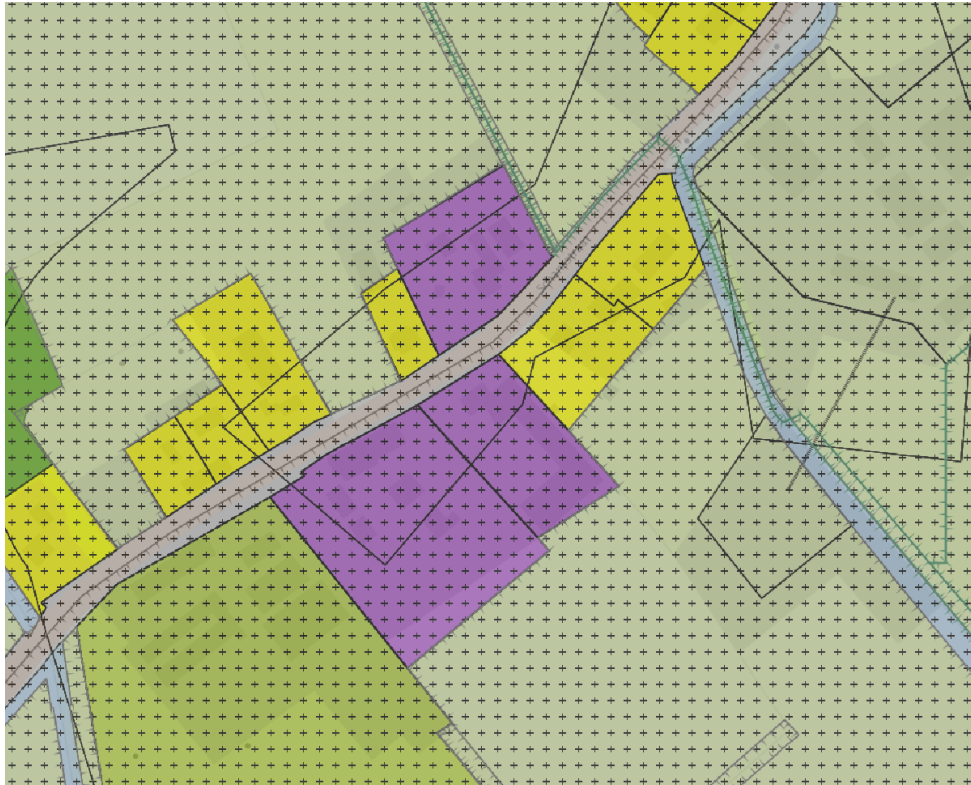
Artikel 6.6.1

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om bij de beëindiging van een semi- of niet-agrarisch bedrijf met een bedrijfswoning de bestemming 'Bedrijf' te wijzigen in de bestemming 'Wonen'. Deze wijzigingsbevoegdheid mag uitsluitend worden toegepast onder de volgende voorwaarden:

- a. wijziging van de bestemming is niet toegestaan op een bouwvlak gelegen ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied primair' en 'reconstructiezone – landbouwontwikkelingsgebied secundair';*
- b. uitsluitend de ten tijde van bedrijfsbeëindiging bestaande en vergunde bedrijfswoning(en) mag/mogen voor bewoning worden gebruikt;*
- c. het maximale aantal woningen is gelijk aan het bestaande en vergunde aantal bedrijfswoningen;*
- d. in afwijking van het bepaalde onder c is toevoeging van een woning door bouwkundige aanpassing van een bestaande boerderij mogelijk, mits:*
 - het een 'kenmerkende boerderij voor het buitengebied' betreft zoals opgenomen in bijlage 4 'Monumenten en beeldbepalende panden' bij deze regels;*
 - de inhoudsmaat van het gebouw minimaal 900 m³ bedraagt;*
 - de kenmerkende vorm gehandhaafd blijft;*
 - het aantal woningen past binnen het, op basis van de provinciale woningbouwbehoefteprognose, vastgestelde gemeentelijke woningbouwprogramma en in elk geval niet meer bedraagt dan 2;*
 - bij splitsing geen vergroting van de boerderij plaatsvindt;*
 - indien het maximaal oppervlak aan bijbehorende bouwwerken zoals opgenomen onder f wordt overschreden, dient te worden gesloopt, tenzij het monumentale of waardevolle bebouwing betreft conform bijlage 4 'Monumenten en beeldbepalende panden' bij deze regels dan wel als cultuurhistorisch waardevol is aangemerkt door de monumentencommissie;*
 - de monumentencommissie over voorgestelde plannen positief adviseert;*
 - geen afbreuk wordt gedaan aan of aantasting plaatsvindt van in de directe omgeving aanwezige natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, bodem en waterhuishoudkundige en milieuhygiënische waarden;*
 - geen afbreuk wordt gedaan aan de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden en (agrarische) bedrijven;*
- e. overtollige bebouwing moet gesloopt worden met uitzondering van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing zoals opgenomen in bijlage 4 'Monumenten en beeldbepalende panden' bij deze regels, dan wel als cultuurhistorisch waardevol wordt aangemerkt door de monumentencommissie;*
- f. de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken mag per woning niet meer bedragen dan 120 m². Indien sprake is van sloop van voormalige bedrijfsgebouwen mag de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken worden vermeerderd met 20% van de oppervlakte van de gesloopte bebouwing boven de 120 m², met dien verstande dat de totale gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan 240 m²;*
- g. indien het maximaal oppervlak aan bijbehorende bouwwerken zoals opgenomen onder e wordt overschreden, dient te worden gesloopt, tenzij het monumentale of waardevolle bebouwing betreft conform bijlage 4 'Monumenten en beeldbepalende panden' bij deze regels;*
- h. er is sprake van een goed woon- en leefklimaat;*

- i. er wordt geen afbreuk gedaan aan, of er vindt geen aantasting plaats van, in de directe omgeving aanwezige natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, water- en bodemhuishoudkundige en milieuhygiënische waarden;
- j. er is geen sprake van een onevenredige aantasting van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden en (agrarische) bedrijven;
- k. de milieuvergunning onherroepelijk is ingetrokken.

Dit wijzigingsplan toont aan dat met het toestaan van een extra woning wordt voldaan aan de bovengenoemde voorwaarden.



Figuur 2: Uitsnede bestemmingsplankaart 'Buitengebied fase II 2013

Het bestemmingsplan kent ter plaatse van het de percelen aan de Schansstraat 5 en 5a nog een dubbelbestemming "waarde-archeologie 3" de functieaanduidingen "specifieke vorm van bedrijf – verhuurbedrijf en "bedrijfswoning" en de gebiedsaanduidingen "reconstructiewetzone – iv nee", "reconstructiewetzone – extensiveringsgebied" en "kansrijk extensief recreatief gebied".

1.5 Leeswijzer

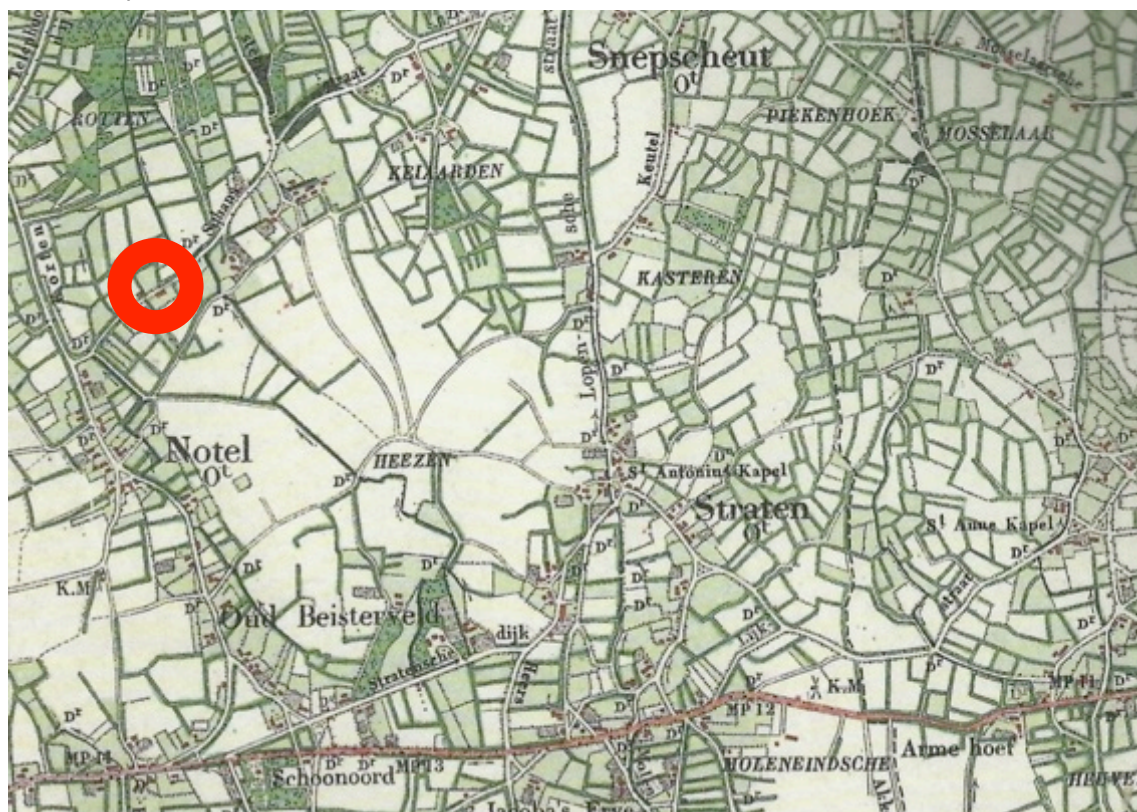
Voorliggende toelichting van het wijzigingsplan bevat de onderbouwing om de haalbaarheid aan te tonen van het beoogde wijzigingsplan "Schansstraat 5/5a, Oirschot".

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie beschreven en komen de functionele en ruimtelijke structuur aan bod. In hoofdstuk 3 wordt vervolgens de beoogde ontwikkeling beschreven. Hoofdstuk 4 gaat in op de beleidskaders. Er zal onder andere getoetst worden of de beoogde ontwikkelingen passen binnen de beleidskaders op diverse niveaus. In het daaropvolgende hoofdstuk 5 komen de milieuhygiënische en planologische aspecten aan bod. Beoordeeld wordt of de beoogde ontwikkelingen negatieve effecten hebben op de aanwezige waarden in het gebied dan wel of er mogelijk nog belemmeringen in de omgeving aanwezig zijn die mogelijk beperkend zijn voor de beoogde ontwikkelingen. Hoofdstuk 6 bevat een juridische planbeschrijving. In hoofdstuk 7 komt de financiële haalbaarheid van het plan aan de orde. Tenslotte wordt in hoofdstuk 8 ingegaan op de maatschappelijke haalbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

2.1 Ruimtelijke structuur

Het plangebied aan de Schansstraat ligt in het buitengebied van Oirschot. De locatie ligt dicht tegen de kern van Oirschot. Er zijn zowel (agrarische) bedrijven en burgerwoningen. Aan de Schansstraat is reeds vroeg een aantal bebouwingspatronen te herkennen. Door verdichting van de percelen en in een aantal gevallen de functiewijziging van agrarisch naar wonen heeft de Schansstraat zich ontwikkeld tot wat ze nu is. Planmatige invullingen zijn er niet geweest. De meeste bebouwing is uniek en staat op zichzelf.



Figuur 3: Historische kaart met plangebied omstreeks 1900

2.2 Functionele structuur

De omgeving van het plangebied is in functioneel opzicht redelijk divers te noemen. Voor een belangrijk deel kent de bebouwing van oorsprong een agrarische functie en karakter. De agrarische functie is ter plaatse echter voor een belangrijk deel verdwenen. Hierdoor kan worden gesteld dat de woonfunctie iets de overhand krijgt.

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1 Uitgangspunten/bestaande situatie

Op het perceel zijn nu twee bedrijfswoningen aanwezig. Beide woningen zijn in het verleden reeds vergund. Een aantal bouwwerken op het terrein zal worden gesloopt en een deel zal worden behouden. Onderstaande afbeeldingen geven een beeld van de huidige situatie te plaatse.



Figuur 4: Foto huidige bebouwing Schansstraat

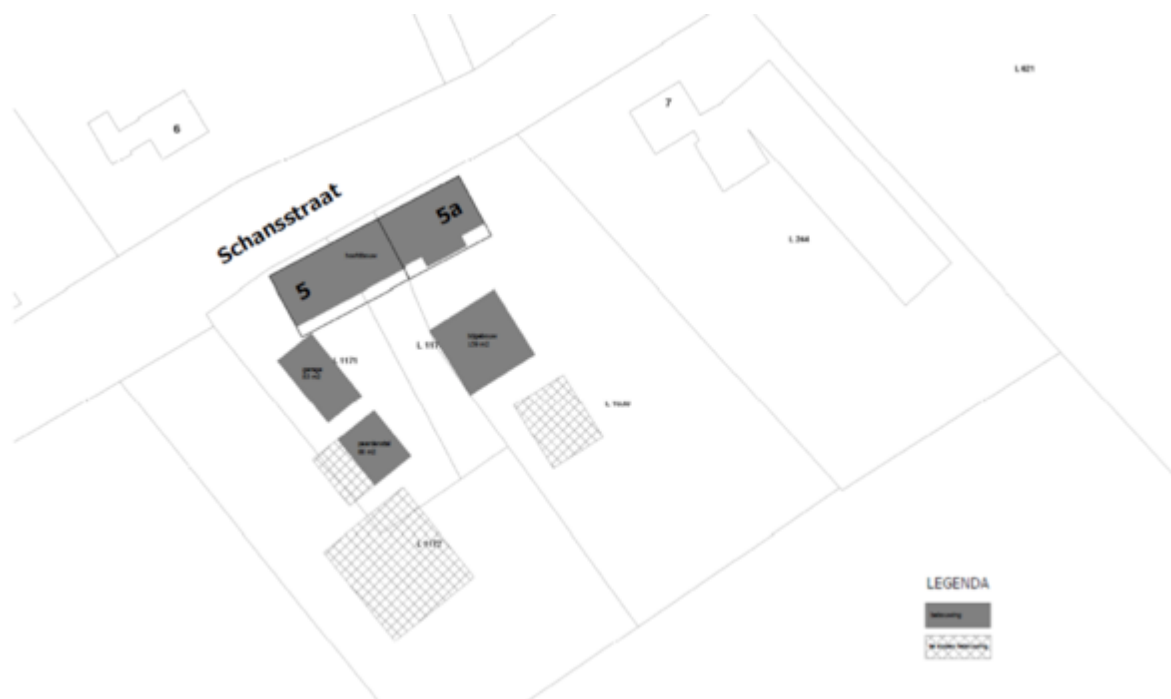


Figuur 5: Foto's huidige toestand perceel; bebouwing op het terrein

3.2 Nieuwe ontwikkeling/concrete beschrijving plan

Dit wijzigingsplan voorziet in het wijzigen van de bestemming “bedrijf” naar de bestemming “wonen”. De reeds op het terrein aanwezige bedrijfswoningen zullen beiden worden bestemd als woningen. Om te kunnen voldoen aan de voorwaarden zoals beschreven in artikel 6.6.1 onder e.f en g van het vigerend bestemmingsplan dient een deel van de reeds aanwezige bijbehorende bouwwerken te worden gesloopt. In totaal zal er 497 m² aan bijgebouwen worden gesloopt. Het bestemmingsplan heeft bepaald dat het totaal aan bijgebouwen per woning 120m² bedraagt en dat deze mag worden vermeerderd met 20% van het gesloopte oppervlakte boven de 120m². Dit is dus 20% van 377 m² (497-120) = 75 m². Per woning mag dus 120 m² + 37,5 m² (75/ 2 woningen) = 157,5 m² aan bijgebouwen blijven bestaan. Op Schansstraat 5 zal nog 149 m² aan bijgebouwen blijven staan en op Schansstraat 5a nog 139 m².

Onderstaande afbeelding geeft inzicht in de te slopen bijgebouwen en de bijgebouwen die op het terrein zullen blijven bestaan.



Figuur 6: Kaart met daarop de te slopen (gearceerd) en te behouden (grijs) gebouwen (Bron; Jos Franken, architectuur en stedenbouw)

Hoofdstuk 4 Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Zo beschrijft het kabinet in de Structuurvisie in welke infrastructuurprojecten het de komende jaren wil investeren. Provincies en gemeentes krijgen meer bevoegdheden bij ruimtelijke ordening. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals verbetering van de bereikbaarheid.

Op 13 maart 2012 is de SVIR in werking getreden.

In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 Rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

De wijziging van de bestemming aan de Schansstraat 5 en 5a is een lokale aangelegenheid. Er zijn geen nationale belangen in het geding. In de SVIR worden geen uitspraken op dit schaalniveau gedaan. De wijziging van de bestemming aan de Schansstraat 5 en 5a is daarom passend binnen het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010

Op 1 januari 2011 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant in werking getreden. De visie is op 1 oktober 2010 vastgesteld. De Structuurvisie RO kent een partiële herziening 2014. Deze partiële herziening is op 19 maart 2014 in werking getreden. De structuurvisie is opgebouwd uit twee delen.

Deel A: visie en sturing bevat de hoofdlijnen van het beleid. Hierin heeft de provincie haar belangen gedefinieerd en ruimtelijke keuzes gemaakt. Deze belangen en keuzes zijn gebaseerd op trends en ontwikkelingen. Ook beschrijft de provincie vanuit welke filosofie ze haar doelen wil bereiken. Die is: 'samenwerken aan kwaliteit'. De provincie realiseert haar doelen op vier manieren: door regionaal samen te werken, te ontwikkelen, te beschermen en te stimuleren.

In deel B: structuren: ambitie, beleid en uitvoering beschrijft de provincie vier ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Voor iedere structuur formuleert de provincie ambities en beleid. Per beleidsdoel is aangegeven welke instrumenten de provincie inzet om haar doelen te bereiken.

Het plangebied ligt in de "groen-blauwe mantel" in de Groenblauwe structuur (zie figuur 7).

groenblauwe structuur daarom vanuit ecologisch oogpunt robuust en veerkrachtig maken.

- De natuurlijke basis en landschappelijke contrasten versterken; De gebieden in de groenblauwe structuur versterken de identiteit van de verschillende landschappen in Noord-Brabant. Daarom wil de provincie de natuurlijke basis en de landschappelijke contrasten versterken en ontwikkelen.
- De gebruikswaarde van natuur en water verbeteren; De gebieden in de groenblauwe structuur zijn ook belangrijk vanuit economische en sociaal-culturele belangen. De provincie wil de samenhang daartussen verbeteren en de mogelijkheden voor gebruik en beleving van deze gebieden verbeteren. Dit biedt ook kansen om het toeristisch-recreatieve product in Noord-Brabant te versterken. Binnen de groenblauwe structuur liggen ook mogelijkheden voor de ontwikkeling van agrarische functies die passen in de groene omgeving.

Ten aanzien van de groen-blauwe mantel wordt verder nog het volgende gesteld:

“De mantel bestaat overwegend uit gemengd landelijk gebied met belangrijke nevenfuncties voor natuur en water. Het zijn gebieden grenzend aan het kerngebied natuur en water die bijdragen aan de bescherming van de waarden in het kerngebied. Het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, water (-beheer) en landschap is in de groenblauwe mantel een belangrijke opgave. Vormen van grondgebonden agrarisch grondgebruik zijn van blijvend belang voor de ontwikkeling van groene en blauwe waarden. Binnen het gebied liggen kansen voor recreatie en toerisme. Ook een aantal groene gebieden door én nabij het stedelijk kralensnoer zijn onderdeel van de groenblauwe mantel.”

De wijziging van de bestemming van “bedrijf” naar “wonen” aan de Schansstraat 5 en 5a betekend een verlichting van de ruimtelijke druk op de omgeving en schept daarmee gunstigere ruimtelijke omstandigheden om de ambities van de provincie Noord-Brabant ten aanzien van de Groenblauwe structuur te realiseren.

Verordening ruimte 2014

In de Verordening ruimte 2014, welke is vastgesteld op 14 maart 2014, staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. Door deze regels weten de gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn. Per onderwerp zijn in de verordening gebieden tot op perceelniveau begrensd op een kaart. Hierdoor is duidelijk voor welke gebieden de regels gelden.

De aanduidingen in de integrale plankaart (figuur 8) van de verordening die aan de orde zijn bij de wijziging van de bestemming “bedrijf” naar “wonen” ter plaatse van de percelen Schansstraat 5 en 5a zijn de aanduiding “bevordering ruimtelijke kwaliteit”, “groen blauwe mantel” en “cultuurhistorisch vlak”.

Bevordering ruimtelijke kwaliteit, artikel 3.2; kwaliteitsverbetering van het landschap

Ten aanzien van de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit is bepaald dat een ontwikkeling zorgdraagt aan het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit en toepassing geeft aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Met de wijziging van de bestemming van “bedrijf” naar “wonen” wordt een deel van de reeds aanwezige bijgebouwen gesloopt, en wordt het perceel middels beplanting in het landschap ingepast. Artikel 3.2 van de verordening ruimte 2014 heeft bepaald dat een ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gepaard moet gaan met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden in het gebied. Met de voorgenomen wijziging van de bestemming wordt een aanzienlijk deel van de reeds aanwezige bebouwing gesloopt. Met deze sloop wordt het perceel beplant en versterkt daardoor natuurwaarden en landschap.

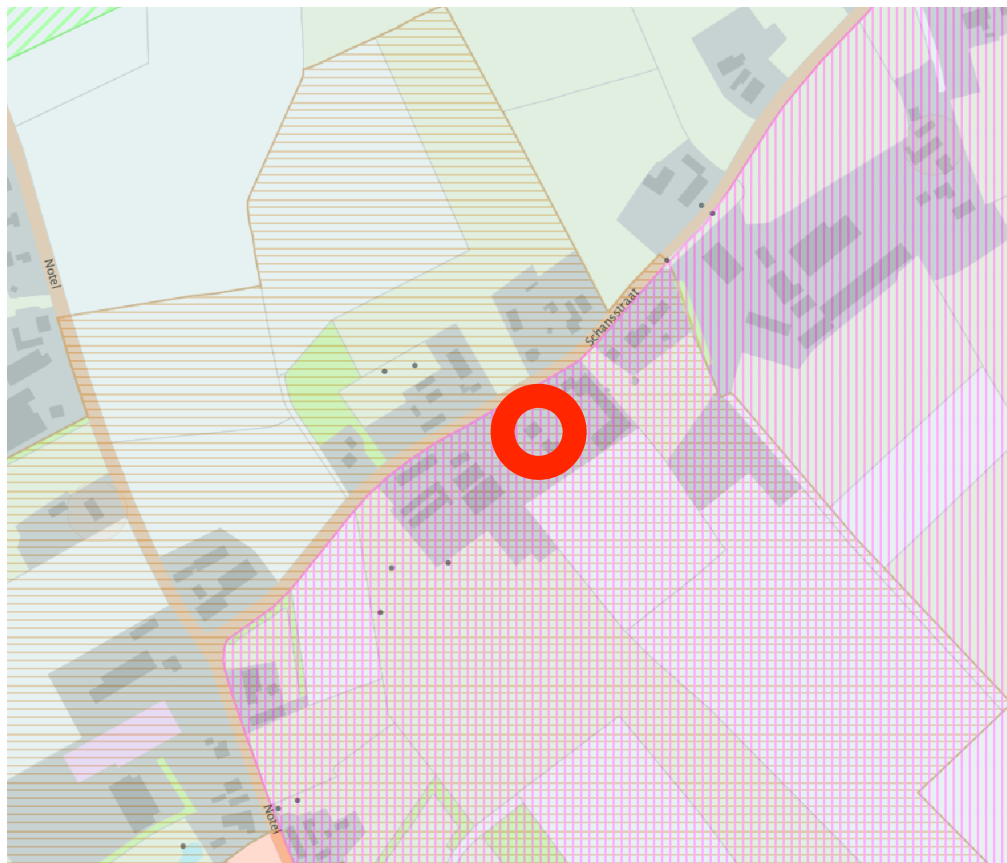
Deze ontwikkeling is op basis van de Landschapsinvesteringsregeling gehonoreerd in euro's op 20% van de waardeverandering door de wijziging van de bestemming. Met de inspanning van sloop en aanplant wordt deze waardeverandering ruimschoots gecompenseerd. In paragraaf 3.3. wordt dieper ingegaan op de “landschapsinvesteringsregeling De Kempen (Lir)”.

Groen-blauwe mantel

Ten aanzien van de bepalingen in de verordening omtrent de groen-blauwe mantel geldt dat het initiatief evenmin een ontwikkeling betreft die invloed heeft op het watersysteem, of ecologische en landschappelijke waarden. Het betreft immers een bestaande ruimtelijke toestand waarbij louter sprake is van sloop van enkele bijgebouwen.

Cultuurhistorisch vlak

Ten aanzien van de aanduiding “cultuurhistorisch vlak” is bepaald dat een bestemmingsplan mede is gericht op behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden en regels stelt ter bescherming van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden. Met de wijziging van de bestemming “bedrijf” naar “wonen” zijn geen cultuurhistorische waarden in het geding. Het wijzigingsplan voorziet in een consolidatie van aanwezige gebouwen. De te slopen van bijgebouwen kennen geen cultuurhistorische waarden.



Figuur 8: Uitsnede integrale plankaart Verordening Ruimte 2014

Het wijzigen van de bestemming van “bedrijf” naar “wonen” aan de percelen aan Schansstraat 5 en 5a past derhalve binnen de uitgangspunten en regels van de verordening Ruimte

4.3 Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan

Voor de percelen aan de Schansstraat 5 en 5a is het vigerend bestemmingsplan een belangrijk bestaand gemeentelijk beleidsdocument. Ten aanzien van de wijziging van de bestemming is op grond van artikel 6.6.1 een aantal voorwaarden (zie paragraaf 1.4) bepaald waaraan moet worden voldaan. Dit wijzigingsplan toont aan dat aan deze voorwaarden kan worden voldaan.

Landschapsinvesteringsregeling De Kempen

In de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant zijn regels vastgelegd die de belangen van de provincie bij ruimtelijke ontwikkelingen moeten beschermen. Met deze regels moet bij de opstelling van bestemmingsplannen rekening worden gehouden. In artikel 3.2. van de Verordening Ruimte wordt verplicht gesteld dat ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied bij moeten dragen aan de verbetering van de kwaliteit van het landschap. De zogenaamde landschapsinvesteringsregeling (LIR) is van toepassing op alle ontwikkelingen in het buitengebied die in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan, maar waaraan vanuit ruimtelijke overwegingen toch medewerking kan worden verleend. De verplichting om te kwaliteit te verbeteren komt bovenop de 'basis'-verplichting om de zorgen voor de (handhaving) van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied, zoals is opgenomen in artikel 3.1 van de Verordening Ruimte.

De Kempen-gemeenten waar de gemeente Oirschot onderdeel van is, vinden het van belang dat de wijze waarop met de LIR wordt omgegaan onderling wordt afgestemd. Er wordt daarbij gestreefd naar een zoveel als mogelijk uniforme aanpak, waarbij elke gemeente afzonderlijk accenten kan leggen. In de notitie "Landschapsinvesteringsregeling De Kempen" is concreet gemaakt hoe deze uniforme aanpak eruit ziet.

Op basis van de LIR is de voorgenomen bestemmingswijziging onder te brengen in categorie 3. Het betreft de omzetting van een niet-agrarisch bouwvlak naar een woonbestemming. Op grond van de LIR is de waardevermeerdering bepaald op €46.550,--. De basisinspanning is bepaald op 20% van deze waardevermeerdering en bedraagt daardoor €9310,--. De kosten voor de kwaliteitsverbetering van het landschap (sloop van bestaande opstallen) en natuur (aanplant) en bijkomende ontwikkelingskosten komt uit op €26.995,--. Deze kosten gaan de basisinspanning van €9.310,-- ruimschoots te boven waardoor wordt voldaan aan de bepalingen in de LIR. In de regels bij dit wijzigingsplan is de voorwaardelijke verplichting opgenomen om de genoemde opstallen te slopen. Bovendien wordt de sloop privaatrechtelijk met de huidige eigenaar middels een overeenkomst vastgelegd.

De berekening is opgenomen in de bijlage bij dit wijzigingsplan.

Richtlijnen beeldkwaliteit landschappelijke inpassing Oirschot

Ten tijde van en vooruitlopend op het bestemmingsplan buitengebied zijn richtlijnen opgesteld voor landschappelijke inpassingen voor fysieke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied van Oirschot. Deze richtlijnen zijn gewijzigd op 29 januari 2013 en dienen nog steeds als richtlijn. In deze richtlijnen worden drie gebieden gedefinieerd. De Kampen, de Essen en de Heideontginningen. Het perceel aan de Schansstraat 5/5a is gelegen in het deelgebied "Kampen". De richtlijn voorziet in de landschappelijke inpassing op erf-niveau. De ambitie is om de gebruikers van erven in het buitengebied meer bewust te laten worden van gebiedseigen beplanting.

Kenmerkend voor de kampen is het kleinschalige, besloten karakter met lintbebouwing, grillige perceelsgrenzen en afwisseling van weides, hooiland en bouwland. Er is sprake van een grote verscheidenheid aan landschapselementen, zoals houtwallen, singels en heggen. Als het gaat om een landschappelijke inpassing betekent dit dat kavelgrens en erfbeplanting gehandhaafd en versterkt moet worden om zo de beslotenheid van het landschap in stand te houden en te versterken. Ten gevolge van de sloop van reeds aanwezige bebouwing wordt conform de richtlijnen erfbeplanting toegevoegd.

Er is verder geen relevant gemeentelijk beleid aan de orde anders dan genoemd bij de verschillende paragrafen in hoofdstuk 5 van dit plan.

Hoofdstuk 5 Milieuhygiënische en planologische aspecten

5.1 Inleiding

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid, landschap en ruimtelijke ordening. Bij iedere ruimtelijke ontwikkeling dient inzichtelijk gemaakt te worden of er vanuit milieuhygiënisch oogpunt belemmeringen en/of beperkingen aanwezig zijn voor de beoogde ontwikkeling. De milieukwaliteit vormt dan ook een belangrijke afweging bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies. In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de milieuhygiënische en overige planologische aspecten. Indien noodzakelijk is aanvullend onderzoek uitgevoerd of ter motivatie aangevoerd. Eventuele onderzoeksrapportages zijn separate bijlagen bij de toelichting op het wijzigingsplan. In deze toelichting zijn de samenvattingen en conclusies opgenomen.

5.2 Water

In het kader van het Nationaal Bestuursakkoord Water moet bij ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond dat de waterhuishouding niet negatief wordt beïnvloed door de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. De voorwaarden in artikel 6.6.1 onder d van het wijzigingsplan hebben bepaald dat indien sprake is van een bouwkundige aanpassing van een bestaande boerderij om op die manier een woning toe te voegen, moet worden aangetoond dat geen waterhuishoudkundige waarden worden verstoord of aangetast. Het betreft hier de wijziging van de bestemming waarbij twee bestaande bedrijfswoningen worden gewijzigd naar twee woningen. Het verhard oppervlak niet zal toenemen. Het hemelwater is afgekoppeld van het vuilwater en wordt middels een sloot op het oppervlaktewater geloosd.

5.3 Natuur

Gebiedsbescherming

Gebieden kunnen beschermd zijn doordat ze zijn opgenomen in de Natuurbeschermingswet 1998. Vanaf begin oktober 2005 zijn hierin ook alle Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijn-gebieden opgenomen als Natura 2000-gebieden. Activiteiten die van invloed kunnen zijn op de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura 2000-gebied moeten door Gedeputeerde Staten beoordeeld worden alvorens een vergunning Natuurbeschermingswet voor de activiteit kan worden verleend. Dit geldt dus ook voor activiteiten die plaatsvinden buiten de beschermde gebieden. Van deze activiteiten moet worden bepaald of er sprake is van externe werking of cumulatie. Bij een aanvraag vergunning Natuurbeschermingswet is een zogenaamde passende beoordeling of een verstorings- of verslechteringstoets gewenst. Daarnaast kunnen gebieden zijn opgenomen in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

De planlocatie ligt niet binnen de omgrenzing of in de nabijheid van een Natura-2000 gebied.

De geplande wijziging van de bestemming van “bedrijf” naar “wonen”, zal geen verhoogde emissie van stoffen, licht en geluid tot gevolg hebben. Het gehele perceel kent reeds een bouwvlak. Dit betekent dat reeds overal op het perceel bebouwing is toegestaan.

Een vergunning Natuurbeschermingswet is niet noodzakelijk. Het plangebied is eveneens niet gelegen in de Ecologische Hoofdstructuur.

Met het wijzigen van de bestemming van “bedrijf” naar “wonen” worden geen nadelige gevolgen voor natuurwaarden verwacht.

5.4 Archeologie en cultuurhistorie

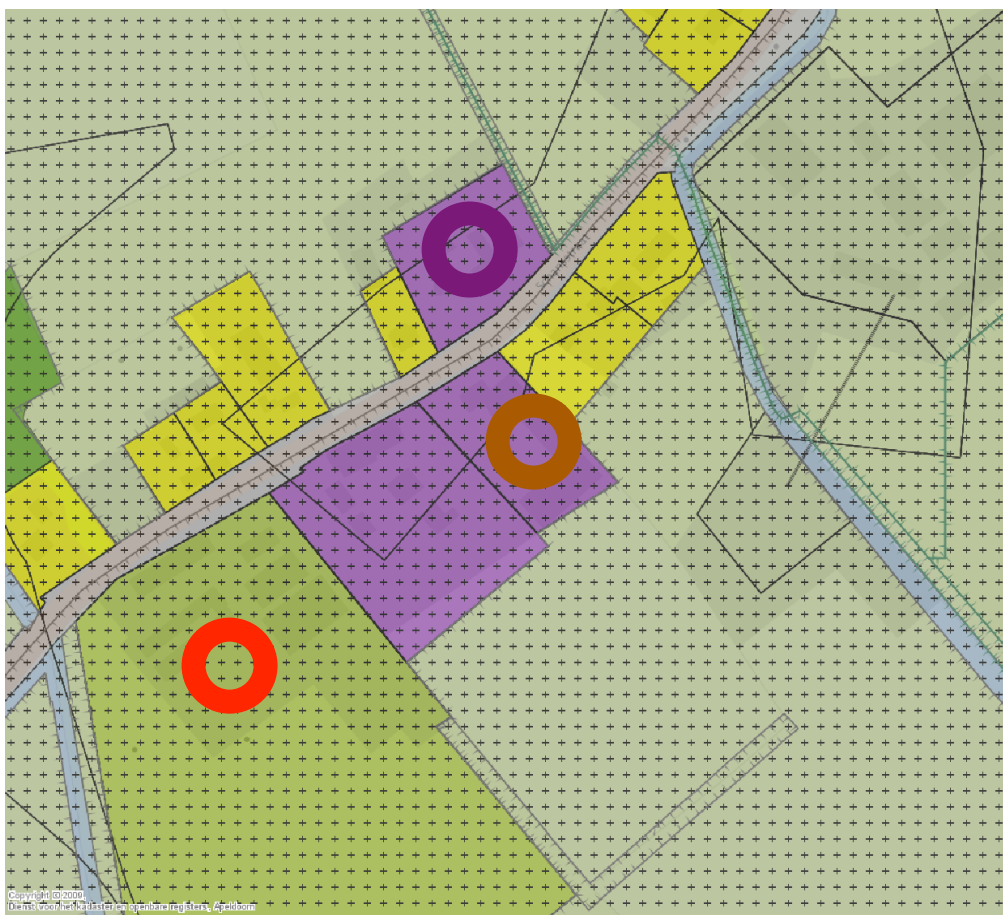
Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor overweging van archeologievriendelijke alternatieven. Bij ingrepen waarbij de ondergrond ernstig wordt geroerd, moet

worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

Met de wijziging van de bestemming worden geen mogelijke aanwezige archeologische waarden in het gebied geschaad. Er zullen met de wijziging van de bestemming geen bouwwerkzaamheden plaatsvinden. De bestaande dubbelbestemming Waarde-Archeologie 3 in het bestemmingsplan zal onderdeel uit maken van de regels in dit wijzigingsplan

5.5 Bedrijfshinder

In de nabijheid van de percelen Schansstraat 5 en 5a is in de omgeving een aantal bedrijven te vinden. Op Schansstraat 3 is een camping met speeltuin en horeca aanwezig. Op Schansstraat 7 een aannemersbedrijf en op Schansstraat 9 een Schildersbedrijf. Op grond van de bepaling in het vigerend bestemmingsplan in artikel 6.6.1 onder h, moet er sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat. Naast de andere in dit hoofdstuk beschreven aspecten kan ook de aanwezigheid van bedrijfsmatige activiteiten van invloed zijn op het woon- en leefklimaat ter plaatse van de percelen aan de Schansstraat 5 en 5a. Daarnaast is in artikel 6.6.1 onder j. bepaald dat er geen onevenredige belangen van omliggende bedrijven mogen worden geschaad. Deze paragraaf gaat in op beide aspecten en motiveert de inpasbaarheid van de bestemming “wonen” in relatie tot de drie hierboven genoemde bedrijfsactiviteiten de belangen van deze bedrijven.



Figuur 9: afbeelding bedrijven in de omgeving met in rood Schansstraat 3, in bruin Schansstraat 7 en in paars Schansstraat 9.

De beoordeling van de inpasbaarheid van de bestemming “wonen” op het percelen Schansstraat 5 en 5a met het oog op artikel 6.6.1 onder h en j van het vigerend bestemmingsplan word eerst op basis van de bestemming van de omliggende bedrijven een categorie op basis van de VNG brochure “bedrijven en milieuzonering” bepaald en wordt gekeken naar de richtafstand bij de desbetreffende categorie. Als een bedrijf buiten de richtafstand is gelegen is een voldoende woon- en leefklimaat voldoende verzekerd en worden belangen van dat bedrijf niet onevenredig geschaad. Vervolgens kan op basis van de vergunde situatie van de bedrijven gekeken of en zo ja, welke eventuele hinder het bedrijf kan hebben op de Schansstraat 5 en 5a.

Omgevingstype

Op grond van de VNG-brochure kan het gebied worden aangemerkt als gemengd gebied. De brochure heeft hierover immers bepaald dat lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid als gemengd gebied kan worden beschouwd. Direct naast woningen komen ook andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Het gebied kan op basis van de VNG-brochure daarom aangemerkt worden als “gemengd gebied”. In dat geval kan de richtafstand bij een bedrijf horende categorie met een stap worden verlaagd. Dit uitgangspunt wordt gehanteerd bij het vaststellen van de richtafstand. Per bedrijf wordt ingegaan op het aspect bedrijfshinder.

Beoordeling

Schansstraat 3.

Dit bedrijf is een voormalig agrarisch bedrijf dat enkele jaren geleden is gewijzigd naar een kampeerterrein met (binnen)speeltuin en is als zodanig in het vigerend bestemmingsplan bestemd. Op grond van de VNG-brochure moet dit bedrijf worden aangemerkt als een “kampeerterrein, vakantiecentrum, e.d. (met keuken)”, SBI 2008: 553,552. De bijbehorende categorie is 3.1. De richtafstand is 50 meter op grond van het aspect geluid. Omdat de omgeving kan worden aangemerkt als “gemengd gebied” kan deze richtafstand met een stap worden verlaagd tot 30 meter. Voor het aspect “geur” kan de afstand worden verlaagd tot 10 meter. De afstand tussen het bedrijf aan Schansstraat en het gevoelig object aan Schansstraat 5 (de bestemming “wonen”) is 15 meter. Voor wat betreft het aspect “geluid” moet dus geconcludeerd worden dat de richtafstand niet toereikend is.

Op grond van het “besluit landbouw milieubeheer” is op 6 september 2010 door het college van de gemeente Oirschot besloten vergunning te verlenen voor het wijzigen van het agrarisch bedrijf tot een kampeerterrein en speeltuin. Op 13 februari 2012 is eveneens op grond van het “besluit landbouw milieubeheer” een melding gedaan voor de ingebruikname van een binnenspeeltuin. Bij beide besluiten is zorgvuldig gekeken naar de verschillende milieuaspecten en is destijds beoordeeld ten aanzien van het aspect “geluid en trilling”. Het “besluit landbouw milieubeheer” wat later is overgegaan in het “activiteitenbesluit” beschouwd een bedrijfswoning die geen onderdeel is van de inrichting als geluidsgevoelig object. Ten tijden van het genomen besluit op 6 september 2010 was de woning aan de Schansstraat 5 ook al een bedrijfswoning en is toen dus in de beoordeling bij het genomen besluit als zodanig meegenomen. Een nieuwe melding in het kader van het activiteitenbesluit als gevolg van een wijziging van de werking van de inrichting is niet meer gedaan en klachten zijn er nooit geweest. Bovendien zijn er andere geluidsgevoelige objecten die dichterbij de inrichting aan de Schansstraat 3 gelegen dan de geluidsgevoelige objecten aan de percelen Schansstraat 5 en 5a.

Ten aanzien van de beoordeling of als gevolg van de bedrijfsvoering van het bedrijf aan de Schansstraat 3 een voldoende woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden gegarandeerd, moet dus geconcludeerd worden dat dit zo is. Een beoordeling heeft immers bij de besluitvorming op 6 september 2010 en 13 februari 2012 reeds plaatsgevonden. Bovendien neemt met de wijziging van de bestemming op de percelen Schansstraat 5 en 5a naar “wonen” het aantal geluidsgevoelige objecten niet toe waardoor geconcludeerd moet worden dat de belangen voor het bedrijf aan de Schansstraat niet onevenredig worden geschaad.

Schansstraat 7

Aan de Schansstraat 7 is een aannemersbedrijf gevestigd. Het perceel kent op grond van het bestemmingsplan de aanduiding "aannemersbedrijf" en heeft een maximaal toegestaan bebouwd bedrijfsoppervlak van 1250 m². Op grond van de VNG-brochure moet dit bedrijf worden aangemerkt als aannemersbedrijf met werkplaats =: b.o.>1000 m², met SBI-2008: 41, 42, 43. De bijbehorende categorie is 3.1. De richtafstanden van de hinderaspecten Geur (10 meter), Stof (30 meter) en Geluid (50 meter) kunnen door het omgevingstype "gemengd gebied" met een categorie worden teruggebracht tot respectievelijk 0, 10 en 30 meter. De hindergevoelige objecten aan de Schansstraat 5 en 5a zijn op ongeveer 15 meter gelegen van het perceel Schansstraat 7. Hoewel deze afstand kleiner is dat de richtafstand voor geluid geldt ook in dit geval dat de wijziging van de bestemming van "bedrijf" naar "wonen" geen invloed heeft op de belangen van de het bedrijf aan de Schansstraat 7. Immers ten tijde van de verleende vergunning (18 februari 1992) aan het bedrijf was de bedrijfswoning aan Schansstraat 5 reeds aanwezig en op grond van de Hinderwet van destijds en (vervallen) circulaire Industrielawaai een hindergevoelig object. Met de voorgenomen wijziging van de bestemming neemt het aantal hindergevoelige objecten dus niet toe.

Ook mag er vanuit worden gegaan dat in het kader van de verzekering van een voldoende woon- en leefklimaat geen wijziging optreedt. Er heeft immers sindsdien geen wijziging van de inrichting aan de Schansstraat 7 plaatsgevonden en er zijn nooit klachten geweest. Bovendien is aan de noordzijde van het bedrijf gelegen aan de Schansstraat 7 een hindergevoelig object (woning) direct tegen de perceelsgrens gelegen en dus dicht bij het bedrijf gelegen dan de (bedrijfs)woningen aan de Schansstraat 5 en 5a dat doen.

Schansstraat 9

Aan de Schansstraat 9 is op grond van het vigerend bestemmingsplan een bedrijf met de aanduiding "schildersbedrijf" gevestigd met een maximaal toegestaan bedrijfsoppervlakte van 280 m². Op grond van de VNG-brochure moet dit bedrijf worden aangemerkt als "bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2000 m² met SBI-2008: 41, 42, 43. De bijbehorende categorie is 3.1. De richtafstanden van de hinderaspecten Geur (10 meter), Stof (30 meter) en Geluid (50 meter) kunnen door het omgevingstype "gemengd gebied" met een categorie worden teruggebracht tot respectievelijk 0, 10 en 30 meter. De afstand tussen het bedrijf aan Schansstraat 9 en de percelen Schansstraat 5 en 5a is 30 meter. Bovendien vinden er op het perceel Schansstraat 9 geen bouw gerelateerde activiteiten plaats, maar is er alleen sprake van een loods met opslag en stalling van een bedrijfsvoertuig. Er zijn bij de gemeente geen nadere gegevens beschikbaar. Er geen aanleiding te veronderstellen dat de richtafstand van 30 meter onvoldoende is om de belangen van het bedrijf aan Schansstraat 9 bij de wijziging van de bestemming te respecteren. Ook is er geen aanleiding om te veronderstellen dat een voldoende woon- en leefklimaat niet gegarandeerd kan worden.

Op grond van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat met de wijziging van de bestemming van "bedrijf" naar "wonen", geen onevenredige nadelige gevolgen voor bedrijven in de omgeving en/of geen onevenredig grote milieuhinder van bedrijven op de locatie aan de orde is.

5.6 Geluid

Normen met betrekking tot verkeerslawaai worden thans in Nederland gebaseerd op de "regels op het gebied van het voorkomen of beperken van geluidhinder" (Wet geluidhinder). Krachtens deze wet worden zones aangegeven aan weerszijden van wegen. Binnen de zones wordt geëist, dat de geluidsbelasting ten gevolge van het verkeer op de betreffende weg ter plaatse van de gevels van woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen een zekere maximale waarde niet overschrijdt. Buiten de zones worden geen geluidseisen gesteld met betrekking tot wegverkeerslawaai.

De Wet geluidhinder kent geen verschil tussen een "woning" en een "bedrijfswoning". Met de wijziging van de bestemming van "bedrijf" naar "wonen" worden beide bedrijfswoningen gewijzigd in woningen maar neemt het aantal geluidgevoelige objecten op grond van de Wet geluidhinder niet toe. Derhalve is een akoestisch onderzoek naar de effecten van wegverkeerslawaai niet aan de orde.

5.7 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet Luchtkwaliteit in werking getreden. De luchtkwaliteitseisen zijn opgenomen in hoofdstuk 5 titel 2 van de Wet milieubeheer (Wm). In artikel 5.16 Wm staat een limitatieve opsomming van de bevoegdheden waarbij luchtkwaliteitseisen een directe rol spelen. Het gaat om ruimtelijke besluiten en milieuvergunningen die direct gevolgen voor de luchtkwaliteit hebben en daardoor kunnen bijdragen aan overschrijding van een grenswaarde.

Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor de plannen:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Een project leidt - al dan niet per saldo - niet bij tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Een project draagt "niet in betekenende mate" (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- Een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

Projecten die 'niet in betekenende mate' leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. De grens van 'niet in betekenende mate' ligt volgens de gelijknamige AMvB bij 3% van de grenswaarde van een stof. Hiervan is volgens de ministeriële regeling van 'niet in betekenende mate' sprake bij de realisatie van minder dan 1500 woningen op één ontsluitingsweg of minder dan 3000 woningen op twee ontsluitingswegen.

Onderhavig wijzigingsplan betreft een ruimtelijke ontwikkeling die kleiner is dan 1500 woningen met één ontsluitingsweg. De ontwikkeling zal dan ook 'niet in betekenende mate' bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de huidige luchtkwaliteit onderzocht door middel van de NSL-monitoringstool (<https://www.atlasleefomgeving.nl>). Hier wordt ruimschoots voldaan aan de grenswaarden (stikstofdioxide: 60 µg/m³ en fijn stof : 40 µg/m³). Voor stikstofdioxide is de achtergrondwaarde gelegen tussen 0 en 20 µg/m³ en voor fijn stof is de waarde gelegen tussen 25 en 27 µg/m³.

5.8 Bodemkwaliteit

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening dient inzicht te bestaan in de bodemkwaliteit teneinde de geschiktheid van de bodemkwaliteit voor een beoogde (nieuwe) bestemming te kunnen aantonen. Bij een bestemmingswijziging is het van belang dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen.

Reeds in 1995 bij de bouw van de woning aan de Schansstraat 5a is een bodemonderzoek uitgevoerd. Op de eerste plaats is een historisch bodemonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek bleek dat de bodem als onverdacht kon worden beschouwd met een verdachte puntbron als gevolg van een bovengrondse dieselolietank. Naar aanleiding van dit historisch bodemonderzoek is vervolgens een milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd. Conclusie van dit onderzoek was dat er geen aanleiding is om bodemverontreiniging te vermoeden als gevolg van de bovengrondse dieselolietank.

Het gebruik van het perceel is in de afgelopen jaren niet gewijzigd. Ten behoeve van de voorgestane wijziging van de bestemming worden de aanwezige gebruiksvormen van de reeds aanwezige en vergunde (bedrijfs)woningen niet aangepast. Er is geen aanleiding om te veronderstellen dat de aanwezige gebruiksvorm nadelig effect heeft gehad op de bodemkwaliteit.

5.9 Externe Veiligheid

Bepaalde maatschappelijke activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten leggen beperkingen op aan de omgeving. Door voldoende afstand tussen risicovolle activiteiten en bijvoorbeeld woningen kan voldaan worden aan de normen. Aan de

andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd.

De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen.

Ten behoeve van de bouw van een extra woning op het perceel aan Schansstraat 5 en 5a, is er geïnventariseerd in hoeverre er sprake is van veiligheidsgevaaren vanuit de omgeving.

Bevi-inrichtingen

Er zijn in de directe nabijheid van het plangebied geen bedrijven aanwezig die volgens het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) een veiligheidscontour hebben die over het plangebied reikt.

Transport gevaarlijke stoffen

Er zijn in de nabijheid van het plangebied geen wegen aangewezen als transportroutes van gevaarlijke stoffen.

Kabels en leidingen

Er zijn in en in de directe nabijheid van het plangebied geen gastransportleidingen dan wel andersoortige kabels of leidingen aanwezig waarvoor een veiligheidszone geldt, die een belemmering vormen.

Vanuit het aspect 'externe veiligheid' zijn er geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling

5.10 Technische infrastructuur

Planologische relevante leidingen zijn leidingen die bescherming in het bestemmingsplan behoeven. Dit zijn bijvoorbeeld rioolwaterpersleidingen met een grote diameter en waterleidingen met een regionale functie. Op deze leidingen zijn geen veiligheidsafstanden van toepassing, maar wordt wel rekening gehouden met een zakelijk rechtstrook van de leidingen. Door binnen deze strook een bouwverbod op te nemen, wordt beschadiging van de leiding voorkomen.

In of nabij het plangebied zijn geen planologisch relevante leidingen aanwezig.

5.11 Duurzaamheid

De ontwikkeling aan de Schansstraat 5 en 5a betreft de omzetting van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming. In het kader van duurzaamheid wordt er een milieubelastende bedrijfsbestemming opgeheven en een beter in de omgeving passende functie (wonen) aan de omgeving toegevoegd.

5.12 Totaalbeeld aspecten

Op basis het bovengenoemde zijn er geen aspecten die de wijziging van de bestemming van “bedrijf” naar “wonen” op het perceel Schansstraat 5 en 5a in de weg staan.

Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving

6.1 Hoofdopzet

Het bestemmingsplan geeft een juridisch-planologisch kader voor de wijziging van de bestemming van “bedrijf” naar “wonen” van de percelen aan de Schansstraat 5 en 5a te Oirschot en daarmee de omzetting van twee bedrijfswoningen naar woningen. Het wijzigingsplan bestaat uit geometrisch bepaalde bestemmingen, weergegeven op de verbeelding en uit regels voor het gebruik van de gronden en de daarop te realiseren opstallen, voor zover die regels in verband met de bestemming nodig zijn. Tevens gaat het wijzigingsplan vergezeld van deze toelichting, waarin vervat de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en onderzoeken, de uitkomsten van het overleg (ex artikel 3.1.1. van het Besluit op de ruimtelijke ordening) en een rapportering van de zienswijzen. De regels en verbeelding vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het wijzigingsplan. De toelichting heeft geen juridische status.

6.2 Algemene toelichting verbeelding

Voor het opstellen van de verbeelding heeft een op Rijksdriehoekcoördinaten gebaseerde GBKN-kaart als onderlegger gediend. Daarnaast is de begrenzing van de bestemmings- en bouwvlakken gebaseerd op kadastrale gegevens. Door een combinatie van codering, arcering en kleur is op de geometrische plaatsbepaling de bestemmingsregeling aangegeven.

6.3 Algemene toelichting regels

De regels bevatten bepalingen omtrent het gebruik van de gronden, omtrent de toegelaten bebouwing en bepalingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De regels worden, conform de SVBP 2012, onderverdeeld in vier hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels
- Hoofdstuk 3 Algemene regels

Hieronder worden de hoofdstukken en onderliggende artikelen nader toegelicht.

Inleidende regels

In het hoofdstuk “Inleidende regels” wordt een aantal begrippen verklaard en wordt aangegeven hoe, bij toepassing van de regels, dient te worden gemeten. Dit om zoveel mogelijk uit te sluiten dat de regels verkeerd worden geïnterpreteerd.

Bestemmingsregels

Het hoofdstuk “Bestemmingsregels” bevat de regels waarin de materiële inhoud van de gegeven bestemmingen is opgenomen, waaronder het gebruik van de opstallen en de gronden en de toegestane maatvoering. Binnen de bestemmingsvlakken en bouwvlakken mag bebouwing ten dienste van de bestemming worden opgericht. Buiten het bouwvlak is de bouw van hoofdgebouwen niet toegestaan.

Hierbij dient te worden opgemerkt dat er op basis van het Besluit omgevingsrecht (Bor), naast het wijzigingsplan, wel het een en ander vergunningsvrij mag worden gebouwd. Dit wordt in het wijzigingsplan niet expliciet benoemd.

6.4 Toelichting bestemmingen

Hieronder wordt per bestemming een korte toelichting gegeven.

Agrarisch

De agrarische gronden in dit wijzigingsplan zijn niet bedoeld om een agrarisch bedrijf op te richten, maar als onbebouwde gronden. Dat betekent dat er geen gebouwen mogen worden opgericht op deze gronden. Wel zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegelaten en erf- en terreinafscheidingen.

Wonen

In de regeling voor wonen is zoveel mogelijk aangesloten op het vigerend recente bestemmingsplan (Buitengebied fase II, 2013). In de regels is de voorwaardelijke verplichting opgenomen om de bestaande opstallen te slopen als kwaliteitsverbetering van het landschap.

Waarde – Archeologie 3

Ter instandhouding en bescherming van in de grond verwachte archeologische waarde is de waarde archeologie 3 opgenomen.

Algemene regels

In het hoofdstuk “Algemene regels” wordt in de artikelen 'Antidubbelregel', 'Algemene afwijkingsregels' een aantal algemene bepalingen verwoord die onder meer de flexibiliteit van het plan vergroten.

De 'Antidubbelregel' bepaalt dat gronden die eenmaal in aanmerking zijn genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft. In de 'Algemene afwijkingsregels' worden enkele afwijkingsbevoegdheden aan burgemeester en wethouders toegekend die geringe afwijkingen mogelijk maken van hetgeen in het wijzigingsplan is bepaald. Het gaat bijvoorbeeld om het in geringe mate afwijken van het plan en bepalingen omtrent ondergronds bouwen. Tot slot worden de overgangs- en slotregels geformuleerd. In het artikel 'Overgangsrecht' worden regels bepaald omtrent bouwwerken, die in de bestaande situatie aanwezig zijn of mogen worden gebouwd. In de 'Slotregel' tenslotte wordt aangegeven onder welke naam de regels kunnen worden aangehaald.

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

De beoogde ontwikkeling betreft een particulier initiatief. De grond is in eigendom van een particulier waardoor er geen kosten zijn voor de gemeente als gevolg van de wijziging van de bestemming. De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De grond is al in eigendom van de initiatiefnemer. De initiatiefnemer draagt de kosten voor de sloop van de opstallen, de aanplant van de erfbeplanting, en de procedurele kosten. Eventuele kosten voor de gemeente zijn hiermee afgedekt en de ontwikkeling wordt daardoor financieel uitvoerbaar geacht. Eventuele kosten als gevolg van deze wijziging voor de gemeente zijn hiermee afgedekt.

Als met een wijzigingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1

Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd. In deze procedure is de exploitatie gewaarborgd door een privaatrechtelijke overeenkomst over de verdeling van de kosten bij de grondexploitatie. Voorgaand aan het besluit omtrent vaststelling van het wijzigingsplan zal daarom worden besloten dat het niet noodzakelijk is om een exploitatieplan vast te stellen.

Hoofdstuk 8 Procedure

8.1 Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) wordt het wijzigingsplan 'Schansstraat 5/5a, Oirschot' aan de Provincie Noord-Brabant voorgelegd. Op deze wijze wordt de Provincie in de gelegenheid gesteld een reactie op het plan te geven. Op 15 januari 2015 heeft de provincie Noord-Brabant een reactie gegeven op het wijzigingsplan. De provincie Noord-Brabant heeft verzocht de sloop van de bestaande opstallen middels een voorwaardelijke gebruiksbepaling te verzekeren in de planregels om op die manier aan de artikelen 3.2 en 6.7 van de Verordening te voldoen. Een dergelijke voorwaardelijke gebruiksbepaling is opgenomen in het wijzigingsplan.

8.2 Vervolg van de procedure

Op de voorbereiding van een wijzigingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening dient de kennisgeving als bedoeld in artikel 3:12 van de Awb in de Staatscourant en een huis-aan-huis blad te worden geplaatst en via elektronische weg te geschieden. Tevens dient de kennisgeving te worden toegezonden aan de wettelijke overlegpartners.

Het ontwerpwijzigingsplan is vanaf 30 april 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegd. In deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk een zienswijze op het ontwerpwijzigingsplan in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Binnen twaalf weken na de termijn van ter inzage legging moet de gemeenteraad een beslissing nemen omtrent de vaststelling van het wijzigingsplan. Tegen het besluit tot vaststelling staat direct beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Direct na de beroepstermijn treedt het plan in werking, tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State wordt ingediend. In dat laatste geval wordt de werking van het vaststellingsbesluit opgeschort totdat op het verzoek is beslist.

Bijlagen

Historisch bodemonderzoek Fugro, 24 augustus 1995

Milieukundig bodemonderzoek Fugro, 23 oktober 1995

LIR, Kwaliteitsverbetering genormeerd in euro's, 11 september 2014