

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
3.1	Rijksbeleid	5
3.2	Provinciaal beleid	5
3.3	Gemeentelijk beleid	7
4.	Randvoorwaarden	8
4.1	Bodemkwaliteit	8
4.2	Luchtkwaliteit	8
4.3	Geluidkwaliteit	8
4.4	Water	9
4.5	Flora en fauna	9
4.6	Archeologie	10
4.7	Bedrijven en milieuzonering	11
5.	Juridische aspecten	12
5.1	Planvorm	12
5.2	Toelichting op de bestemmingen	13
6.	Uitvoerbaarheid	15
6.1	Economische uitvoerbaarheid	15
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	15

1. INLEIDING

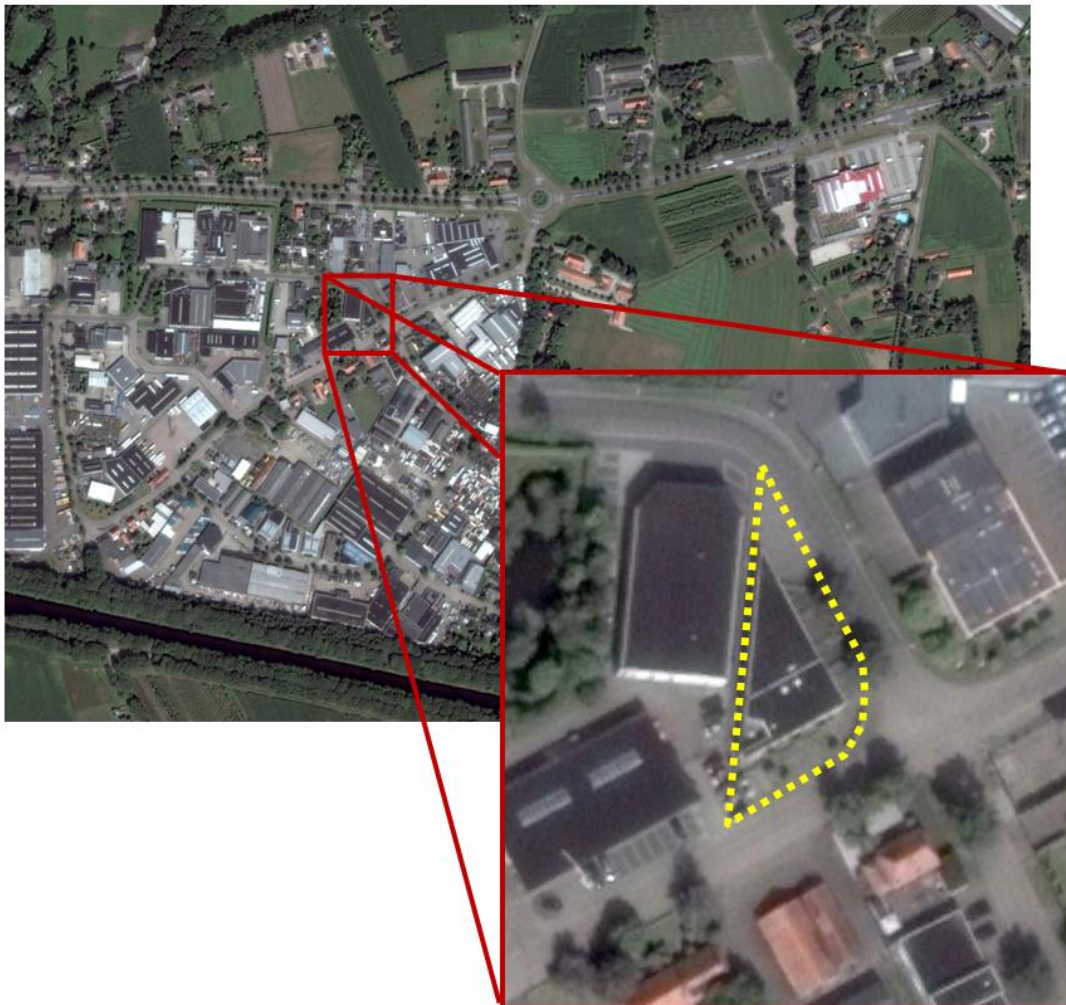
1.1 Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van het bestemmingsplan is de reparatie van het vigerende bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Oirschot' voor de locatie De Stad 2a op het bedrijventerrein van de gemeente Oirschot. De locatie heeft de bestemming 'Detailhandel-Volumineus'. Binnen deze bestemming is volumineuze detailhandel toegestaan en indien de aanduiding 'bedrijfswoning' is opgenomen is een bedrijfswoning toegestaan op de aangeduide locatie.

Op de locatie De Stad 2a is naast volumineuze detailhandel tevens een bedrijfswoning aanwezig. De aanduiding 'bedrijfswoning' is echter niet overgenomen bij het opstellen van het vigerende bestemmingsplan. De gemeente wil dit nu corrigeren door middel van het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor deze locatie.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen op bedrijventerrein De Stad van de kern Oirschot op de hoek van de kruising tussen de Industrieweg, De Stad en Den Uitvanck.



Figuur 1 ligging plangebied (gele stippellijn) op het bedrijventerrein

1.3 Doel van het plan

Doel van het plan is het corrigeren van het vigerende bestemmingsplan door de aanwezige bedrijfswoning planologisch-juridisch vast te leggen.

1.4 Vigerende bestemmingsplannen

Voor de locatie vigeert het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Oirschot', vastgesteld op 1 juni 2010. Het plangebied heeft de bestemming 'Detailhandel – Volumineus' met een bouwvlak. Voor het bouwvlak geldt een maximale goot- en bouwhoogte van 10 meter en een bebouwingspercentage van 70%.

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. De relevantie van het 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 'Bedrijventerrein Oirschot' is voor de planlocatie vergeten de aanduiding 'bedrijfswoning' over te nemen uit de tot toen vigerende regeling, waardoor een bestaand recht op de feitelijk aanwezige bedrijfswoning is weg bestemd.

Voorliggend plan corrigeert deze kleine fout en maakt het door middel van een nieuw bestemmingsplan definitief.



Figuur 2 begrenzing bedrijfswoning

In figuur 3 is te zien dat de bovenverdieping van het bedrijfsgebouw wordt gebruikt als woning.



Figuur 3 Voorgevel bedrijfspand met bovenwoning

3. BELEIDSKADER

Ondanks dat de ruimtelijke afwegingen al in het verleden zijn gemaakt, wordt voor de volledigheid het huidige vigerende beleid in deze paragraaf samengevat.

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de volgende documenten: PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. 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 drie 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.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, dat wil zeggen door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het Barro is op 30 december 2011 inwerking getreden en op 1 oktober 2012 verder aangevuld.

Conclusie

Dit bestemmingsplan betreft het planologisch vastleggen van een bestaande bedrijfswoning, die per abuis niet in het huidige bestemmingsplan was opgenomen. In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding. Het nationale ruimtelijke beleid heeft geen consequentie voor het plangebied.

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 1 oktober 2010 heeft Provinciale Staten van Noord-Brabant de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) vastgesteld. Deze structuurvisie Ruimtelijke Ordening is op 1 januari 2011 in werking getreden. De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening geeft de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijke beleid tot 2025 weer, met een doorkijk tot het jaar 2040. De kwaliteiten binnen de

provincie Noord-Brabant zijn sturend bij de te maken ruimtelijke keuzes. Deze ruimtelijke keuzes zijn van provinciaal belang en zijn geformuleerd als:

- het versterken van regionale contrasten tussen klei, zand en veenontginningen;
- ontwikkeling van een vitaal en divers platteland;
- het creëren en behouden van een robuust water en natuursysteem;
- het realiseren van een betere waterveiligheid door preventie;
- de koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- het geven van ruimte voor duurzame energie;
- de concentratie van verstedelijking;
- het ontwikkelen van een sterk stedelijk netwerk: Brabantstad;
- het creëren van groene geleidingszones tussen steden;
- het ontwikkelen van goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- het ontwikkelen van economische kennisclusters;
- internationale bereikbaarheid;
- de beleefbaarheid van stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie Ruimtelijke ordening 2010 vastgesteld. Sinds de vaststelling in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de 'Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 – partiële herziening 2014'. Provinciale Staten hebben niet een geheel nieuwe visie opgesteld, omdat de bestaande structuurvisie recentelijk is vastgesteld en de visie en sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn.

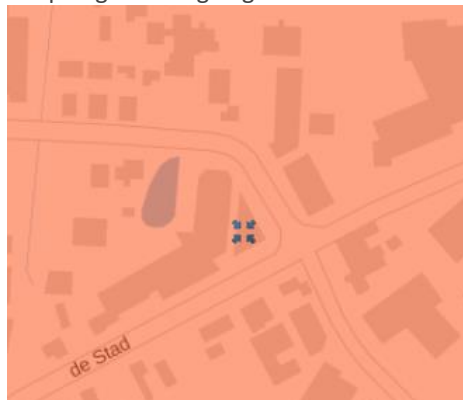
De opgave is om Noord-Brabant verder te ontwikkelen als duurzame, op Europees niveau concurrerende, kennisregio met een diversiteit aan florerende economische clusters.

Verordening ruimte 2014

Provinciale Staten hebben de Verordening ruimte Noord-Brabant 2014, hierna de Verordening ruimte genoemd, vastgesteld op 7 februari 2014. Deze verordening is op 19 maart 2014 in werking getreden. Per 1 januari 2017 is de geconsolideerde versie van kracht. De Verordening ruimte is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op te stellen bestemmingsplannen en beheersverordeningen en vormt een direct toetsingskader voor bouwaanvragen. De Verordening ruimte bevat onder andere de volgende onderwerpen:

- bevordering van de ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkeling;
- cultuurhistorie;
- agrarische ontwikkeling en windturbines;
- water;
- natuur en landschap;
- ontwikkeling intensieve veehouderij.

Het plangebied is gelegen in het bestaand stedelijk gebied.



Figuur 4 uitsnede kaart Verordening ruimte Noord-Brabant 2014, themakaart stedelijke ontwikkeling

Conclusie

Dit bestemmingsplan betreft het planologisch vastleggen van een bestaande bedrijfswoning, die per abuis niet in het huidige bestemmingsplan was opgenomen. Het provinciaal ruimtelijke beleid heeft geen consequentie voor het plangebied.

3.3 Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Oirschot'

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Oirschot'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 1 juni 2010. Het bestemmingsplan beslaat drie bedrijventerreinen: De Stad en De Scheper in Oirschot en Steenfort in Middelbeers. Het plangebied is gelegen in bedrijventerrein De Stad aan de oostelijke zijde van Oirschot.

De gronden in het bestemmingsplan zijn overwegend bestemd als 'Bedrijf' met een specificatie. Het plangebied is echter bestemd als 'Detailhandel – Volumineus'.

In de vigerende regeling maakt het plangebied deel uit van een groter bouwvlak met een bebouwingspercentage van 70%. Voorliggend plan richt zich uitsluitend tot De Stad 2a. De plangrens van voorliggend plan voorziet slechts in een deel van het bouwvlak wat volledig bebouwd is. Derhalve zal in de verbeelding het bebouwingspercentage verhoogt worden tot 100% zodat de feitelijke situatie gehandhaafd kan blijven.

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. Omdat in dit geval sprake is van het corrigeren van een vergeten aanduiding 'bedrijfswoning' in het vigerende bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Oirschot' is gekozen voor een korte samenvatting, met een algemene toetsing, van de meest voorkomende relevante milieuaspecten gegeven.

4.1 Bodemkwaliteit

Sinds 2008 is het Besluit bodemkwaliteit (Bbk) in werking getreden. Het doel van het Bbk is duurzaam bodembeheer. Dat wil zeggen: een balans tussen bescherming van de bodemkwaliteit voor mens en milieu én gebruik van de bodem voor maatschappelijke ontwikkelingen zoals woningbouw of aanleg van wegen. Een bodemonderzoek is verplicht in het geval van een bestemmingswijziging (Besluit ruimtelijke ordening, artikel 3.1.6 lid 2).

Voorliggend plan betreft een corrigerend plan waarbij geen sprake is van een fysieke ingreep of bestemmingswijziging. Derhalve is onderzoek niet noodzakelijk.

4.2 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit die vastgesteld is op 15 november 2007 geeft het kwaliteitsniveau aan waaraan de buitenlucht moet voldoen om ongewenste effecten van luchtverontreiniging op de gezondheid van mensen te voorkomen. In deze wet staan luchtkwaliteitsnormen voor onder meer stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀ en PM_{2,5}). Voorts wordt gekeken of een ontwikkeling wel of niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof die vastgelegd is in het 'Besluit niet in betekenende mate (luchtkwaliteitseisen)'. Deze 'NIBM-projecten' mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit en zonder luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd worden. Met de inwerkingtreding van het Nationaal Samenwerkingsverband Luchtkwaliteit (NSL) per 1 augustus 2009, dragen projecten "niet in betekenende mate" bij als de 3% grens niet wordt overschreden. Deze is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor fijn stof of stikstofdioxide. Dit komt overeen met 1,2 microgram per m³. Daarnaast zijn verschillende ontwikkelingen specifiek genoemd in de Ministeriële regeling 'Niet in betekenende mate bijdragen', waaronder woningbouw tot 3.000 woningen.

Voorliggend plan betreft een corrigerend plan waarbij geen wijziging in de feitelijke situatie optreedt. Onderzoek naar de luchtkwaliteit is daarom niet nodig.

4.3 Geluidkwaliteit

In de zin van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn de objecten woningen, geluidsgevoelige terreinen en andere geluidsgevoelige gebouwen beschermt tegen wegverkeerslawaai, industrielawaai, spoorweglawaai en omgevingslawaai. Onder geluidsgevoelige terreinen wordt verstaan: terreinen behorend bij andere gezondheidszorggebouwen dan wel algemene categorale en academische ziekenhuizen, alsmede verpleeghuizen en woonwagenstandplaatsen. Geluidsgevoelige gebouwen zijn onder andere onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen.

Voorliggend plan betreft een corrigerend plan waarbij een bestaande woning wordt vastgelegd en dus geen geluidsgevoelig gebouw wordt toegevoegd. Akoestisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

4.4 Water

Sinds 1 november 2003 is het wettelijk verplicht, in het kader van het Besluit ruimtelijke ordening, een watertoets te verrichten. In de toelichting bij ruimtelijke besluiten en plannen, waarop bovengenoemd besluit van toepassing is, is het noodzakelijk een beschrijving te geven van de manier waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

Voorliggend plan betreft een corrigerend plan waarbij geen verandering aan het verhard oppervlak optreedt. Derhalve is een watertoets niet noodzakelijk.

4.5 Flora en fauna

De Wet natuurbescherming (Wn), die per 1 januari 2017 is ingegaan, vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en Faunawet en de Boswet. Deze nieuwe wet bestaat uit minder regels en is overzichtelijker. Het doel is het in stand houden en beschermen van in het wild voorkomende plant- en diersoorten. Provincies zijn in dit geval verantwoordelijk voor de vergunningen en ontheffingen.

Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin de belangrijke flora en fauna voorkomen. Per gebied, dat onder Natura 2000 valt, zijn (instandhoudings)doelen opgesteld. Wanneer een activiteit nadelige gevolgen heeft voor een Natura 2000-gebied dient de activiteit niet door te gaan of te beperken. Het bevoegd gezag kan schadelijke activiteiten beperken en eisen dat een vergunning op de Wn wordt aangevraagd. Het regulier beheer en bestaand gebruik zijn opgenomen in Natura 2000-beheerplannen. Na vaststelling van de beheerplannen hoeft daarvoor dan geen vergunning aangevraagd te worden.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN), vroeger de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), is het Nederlandse netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden met elkaar verbinden en met het omringende agrarisch gebied. Het NNN is gebaseerd op provinciale regelgeving, die met ingang van de Wn niet is veranderd. Uiteindelijk is het de bedoeling dat het NNN de natuurgebieden in andere Europese landen verbindt en zo het aaneengesloten pan-Europees Ecologisch Netwerk (PEEN) vormt.

Beschermde planten en dieren

De lijsten met beschermde soorten zijn veranderd. Er zijn soorten die voorheen beschermd waren en onder de Wn niet meer en andersom. Zo zijn een aantal soorten orchideeën, de kleine modderkruiper en rode bosmieren sinds 1 januari 2017 niet meer beschermd. De Wn kent drie algemene beschermingsregimes waarin de voorschriften van de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn en twee verdragen (Bern en Bonn) zijn geïmplementeerd.

Provincies zijn bevoegd om bij een provinciale verordening vrijstelling te verlenen voor nationaal beschermde soorten. Er is dan geen ontheffing nodig voor werkzaamheden.

Voor soorten planten en dieren die niet in de Wn worden genoemd, fungeert de zorgplichtbepaling (artikel 1.11 Wn) als vangnet. Op grond van deze bepaling moeten schadelijke handelingen voor alle in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving in beginsel achterwege worden gelaten, dan wel maatregelen worden genomen om schadelijke gevolgen (zoveel mogelijk) te voorkomen.

Voorliggend plan betreft een corrigerend plan waarbij geen verandering plaats vindt aan de feitelijke situatie. Daarbij is het plangebied volledig verhard en grotendeels bebouwd. Derhalve is onderzoek niet noodzakelijk.

4.6 Archeologie

Verdrag van Malta

In 1998 heeft het parlement het Europese Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed goedgekeurd. Dit zogeheten Verdrag van Malta voorziet in een beperking van de risico's op aantasting van cultureel erfgoed. Dit kan door het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in oorspronkelijke vindplaats te bewaren en door de integratie van archeologie in de ruimtelijke ordening.

Monumentenwet

De implementatie van het Verdrag van Malta is gekomen met het in werking treden van de nieuwe Wet op de archeologische Monumentenzorg op 1 september 2007. Het belangrijkste uitgangspunt om rekening mee te houden is om archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond te behouden zodat deze beter geconserveerd worden. De herziening van de monumentenwet bepaald dat gemeenten een eigen archeologiebeleid op stellen.

Regionaal archeologiebeleid

De vijf Kempengemeenten Bladel, Eersel, Bergeijk, Oirschot en Reusel-De Mierden en anderzijds de vier A2 gemeenten Waalre, Heeze-Leende, Valkenswaard en Cranendonck hebben in het kader van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg en de Wet ruimtelijke ordening een regionale erfgoedkaart op laten stellen. De erfgoedkaart bestaat uit drie delen: de inventarisatiekaarten, de verwachtingen- en waardenkaarten en de beleidskaarten.



Figuur 5 uitsnede archeologische verwachtingen en waardenkaart met begrenzing plangebied (groen)

Voorliggend plan betreft een corrigerend plan waarbij geen verandering plaats vindt aan de feitelijke situatie. Doordat er geen sprake is van ingrepen in het bodemarchief is onderzoek niet noodzakelijk.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

In “Bedrijven en Milieuzonering” van de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten) is een indicatieve richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten opgenomen. Deze richtafstanden gelden tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. Hierbij dient rekening gehouden te worden met milieufstanden van omliggende bedrijven ten opzichte van de woningen.

Voorliggend plan betreft een corrigerend plan waarbij een al reeds toegestane, maar vergeten bedrijfswoning, alsnog wordt opgenomen. Doordat geen verandering plaats vindt in de feitelijke situatie is verder onderzoek niet noodzakelijk.

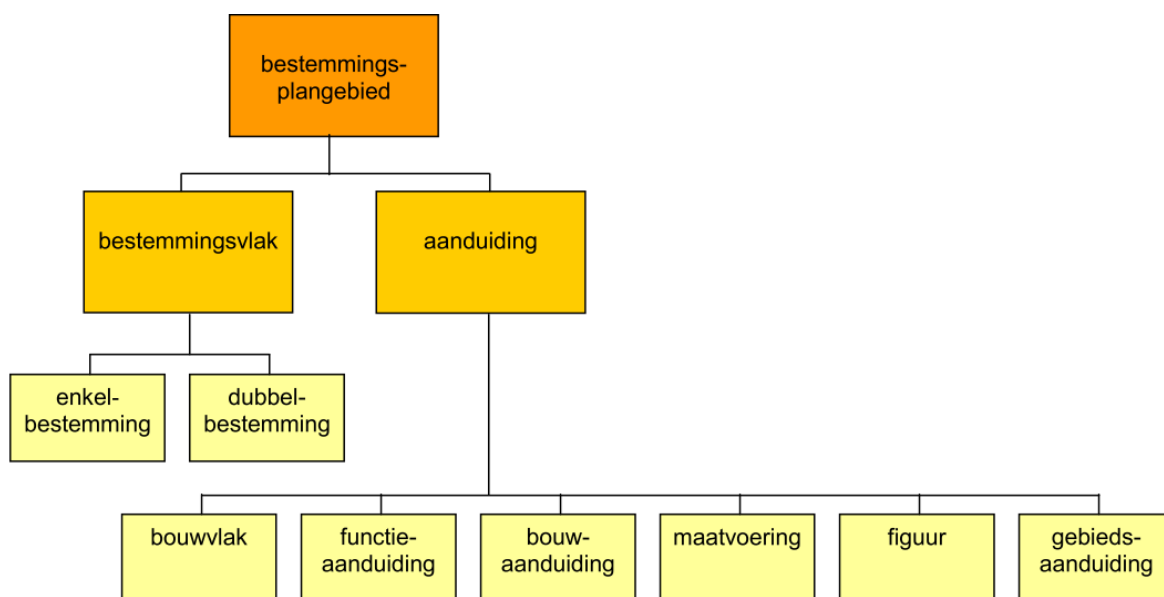
5. JURIDISCHE ASPECTEN

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

5.1 Planvorm

Het bestemmingsplan “De Stad 2a Oirschot” 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 “De Stad 2a Oirschot” 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 eerder bestemde bedrijfswoning 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 Detailhandel - Volumineus

De gronden in het plangebied zijn bestemd voor detailhandel met bijbehorende opslag en uitstalling. Tevens is het mogelijk om maximaal één bedrijfswoning op te richten ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'. In de bouwregels zijn regels opgenomen omtrent de omvang van de toegestane bebouwing. Middels een wijzigingsbevoegdheid kan de aanduiding 'bedrijfswoning' worden verwijderd indien de woonfunctie is beëindigd.

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 bouwregels

In dit artikel zijn regels omtrent parkeren opgenomen met daarbij ook regels om middels een omgevingsvergunning hier van af te wijken.

Artikel 6 Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van het strijdig gebruik.

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

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

Artikel 8 Algemene wijzigingsregels

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

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 "De Stad 2a Oirschot".

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 worden gelegd. Daarnaast wordt het 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.