

Bestemmingsplan

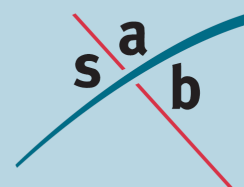
Sint Agatha, Liesmortel 17

Gemeente Cuijk

Datum: 22 september 2014

Projectnummer: 130365

ID: NL.IMRO.1684.05BPliesmortel17-VA01



INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	3
1.4	Leeswijzer	4
2	Huidige situatie	5
2.1	Algemeen	5
2.2	Omgeving van het plangebied	5
2.3	Plangebied	5
3	Planbeschrijving	7
3.1	Algemeen	7
3.2	Ontwikkeling	7
4	Ruimtelijke gevolgen	8
4.1	Algemeen	8
4.2	Beleidskader	8
4.3	Milieu- en omgevingsaspecten	16
5	Juridische verantwoording	27
5.1	Algemeen	27
5.2	Toelichting op de verbeelding	27
5.3	Toelichting op de regels	27
6	Economische uitvoerbaarheid	32
7	Procedure	33
7.1	Overleg	33
7.2	Inspraak	33
7.3	Zienswijzen	33

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het pand 't Staagje aan de Liesmortel 17 te Sint Agatha, heeft met de verhuizing van het jongerencentrum naar een Multi Functionele Accommodatie (MFA) zijn functie verloren. Stedenbouwkundig gezien en vanuit het oogpunt van instandhouding van de leefbaarheid is het gewenst dat het plangebied de bestemming 'Wonen' krijgt. Deze functieverandering is op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Sint Agatha' niet toegestaan aangezien dit bestemmingsplan geen woonfunctie ter plaatse toestaat. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de planologisch juridische basis voor deze ontwikkeling.

1.2 Plangebied

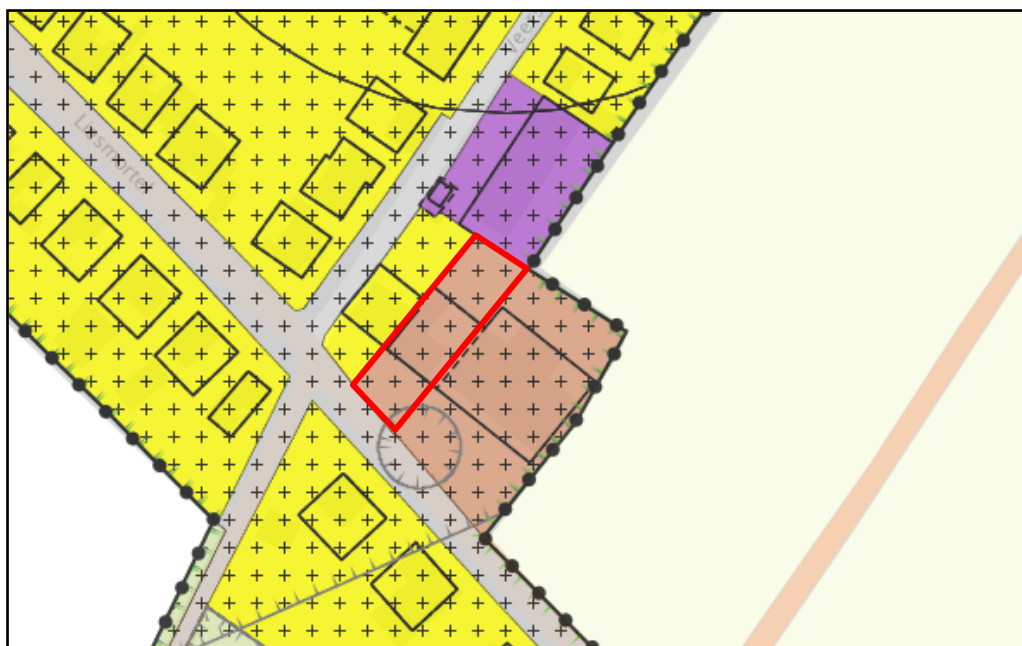
Het plangebied bestaat uit de locatie Liesmortel 17 in de kern Sint Agatha. Dit rechthoekige perceel bevindt zich aan de zuidzijde van Sint Agatha. Het perceel is kadastraal bekend bij de gemeente Cuijk onder sectie D, nr. 2304 en heeft een oppervlakte van 710 m². Op de navolgende afbeelding is de globale ligging van het plangebied weergegeven. De exacte begrenzing van het plangebied is op de verbeelding behorend bij dit bestemmingsplan te zien.



Ligging plangebied (bron: Google Earth)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op dit moment geldt voor het plangebied het bestemmingsplan 'Sint Agatha'. Dit plan is op 10 september 2012 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Cuijk. Binnen dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Maatschappelijk' met de aanduiding 'karakteristiek'. Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' is het gebruik als burgerwoning niet toegestaan.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Sint Agatha' met aanduiding plangebied (rood)

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De toelichting is opgebouwd uit acht hoofdstukken. Het volgende hoofdstuk (Hoofdstuk 2) beschrijft de bestaande situatie. In Hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de toekomstige situatie middels een planbeschrijving. Hoofdstuk 4 geeft een overzicht van de ruimtelijke gevolgen van het plan. Hierin wordt het plan getoetst aan het ruimtelijke beleidskader van de verschillende overheden en de milieu- en de omgevingsaspecten. De toelichting besluit met hoofdstukken over de opbouw, verantwoording en uitleg van de planregels (Hoofdstuk 5), de economische uitvoerbaarheid (Hoofdstuk 6) en het gevoerde overleg en de inspraak op het plan (Hoofdstuk 7).

2 Huidige situatie

2.1 Algemeen

Dit hoofdstuk beschrijft de huidige ruimtelijke situatie van Sint Agatha en het plangebied. Om een weloverwogen ruimtelijk beleid te voeren is het zaak om kennis te hebben van de ontstaansgeschiedenis van een gebied en de daardoor gevormde ruimtelijke structuur. De huidige situatie vormt de basis voor nieuwe ontwikkelingen.

2.2 Omgeving van het plangebied

De geschiedenis van Sint Agatha is altijd nauw verbonden geweest met het Kruis-herenklooster, dat voor het eerst wordt genoemd op 4 september 1315. In 1371 kwam er een kapel, gewijd aan Sint Agatha, die is uitgegroeid tot het huidige klooster. In de tweede helft van de vijftiende eeuw kwam de bij het klooster behorende kerk gereed. Het klooster en de kerk liggen aan de oude weg van Cuijk naar Oeffelt (de Kloosterlaan).

De ruimtelijke structuur van Sint Agatha bestaat uit de historische wegenstructuur, de aangrenzende bebouwing en open ruimten. Sint Agatha is bij uitstek een woonkern. Tot twintig jaar terug kenmerkte deze woonfunctie zich ruimtelijk vooral door een typische lintbebouwing langs de Kloosterlaan, De Veerstraat, de Gildeweg en de Liesmortel. Hoewel nog steeds duidelijk zichtbaar, heeft woningbouw rondom de Appelgaard en het Kepserterrein geleid tot verdichting van de woonbebouwing. Een grote open ruimte wordt gevormd door de begraafplaats aan de Kloosterlaan. De sportvelden aan de Liesmortel worden tot de dorpskern gerekend.

2.3 Plangebied

De locatie Liesmortel 17 bevindt zich aan de rand van de bebouwde kom van Sint Agatha en heeft een oppervlakte van 710 m². Het pand dateert uit circa 1850 en was oorspronkelijk in gebruik als onderwijzerswoning. Het gebouw heeft een bouwhoogte van circa 7 meter en een oppervlakte van circa 175 m². Het gebouw bestaat uit bakstenen en heeft een zadeldak met oud Hollandse pannen. Het gebouw wordt gekenmerkt door een geprofileerde gootlijst en segment T-ramen.

De locatie ligt op circa 5 meter afstand van de naastgelegen basisschool 'Lindekring'. Deze school heeft een regionale functie en biedt onderwijs aan circa 75 kinderen uit verschillende kerkdorpen zoals Sint Agatha, Padbroek, Oeffelt, Beugen en Gennep. De achter het pand aan de Liesmortel 17 gelegen voetbalkooi is verplaatst.

Het plangebied wordt ontsloten op de Liesmortel en aan de voorzijde van het gebouw wordt geparkeerd.



Huidige situatie onderwijzerswoning plangebied

3 Planbeschrijving

3.1 Algemeen

Dit hoofdstuk beschrijft de ruimtelijke ontwikkeling die is voorzien in het plangebied. Het betreft de functieverandering van het pand aan de Liesmortel 17. De wenselijkheid en de uitvoerbaarheid van de ontwikkeling worden in de volgende hoofdstukken afgewogen.

3.2 Ontwikkeling

In de toekomstige situatie krijgt het perceel aan de Liesmortel 17 de bestemming 'Wonen'. Daarbij vindt geen sloop van de bebouwing plaats. Slechts het gebruik verandert. Binnen de bestemming 'Wonen' is de functie wonen toegestaan. Het terrein achter het pand wordt daarbij ingericht als tuin.

Het plangebied blijft ook in de toekomst ontsloten op de Liesmortel. In plaats van het jongerencentrum zal nu de nieuwe functie 'wonen' het verkeer genereren. Deze functieverandering zal niet leiden tot een onevenredige toename in de verkeersgeneratie.

Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door de aard en omvang van de activiteit waarin het plan voorziet. Om de parkeerbehoefte te bepalen, is gebruik gemaakt van Parkeernota Cuijk. Bij de berekening van de parkeerbehoefte is uitgegaan van een locatie in de rest van de bebouwde kom. Hierbij is gekeken naar de parkeernorm voor een dure woning. Daarvoor geldt een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen.

Dit bestemmingsplan maakt slechts de bewoning van een bestaand pand mogelijk. In de bestaande situatie is reeds sprake van een parkeerbehoefte. Het toestaan van bewoning leidt niet tot een grotere behoefte, aangezien de omvang van de bebouwing gelijk blijft. Derhalve zijn de bestaande parkeerfaciliteiten ook toereikend voor de nieuwe situatie. Aan de voorzijde van het gebouw wordt in de huidige situatie geparkeerd. Ook in de toekomst kunnen op deze locatie 2 auto's worden geparkeerd. Daarmee wordt voldaan aan de parkeernormen van de gemeente Cuijk.

4 Ruimtelijke gevolgen

4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk worden de ruimtelijke gevolgen van het bestemmingsplan afgewogen. In de volgende paragrafen wordt gekeken het relevante ruimtelijke beleidskader en de milieu- en omgevingsaspecten.

4.2 Beleidskader

4.2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is nodig gebleken omdat de verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit gedateerd zijn door nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden, zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen onder invloed van groei, stagnatie en krimp, die gelijktijdig plaatsvinden. Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau.

In de visie worden ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden. De structuurvisie vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak, de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de Agenda Landschap, de Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. De Structuurvisie Nationaal Waterplan blijft in zijn huidige vorm als uitwerking van de SVIR bestaan. In de structuurvisie schetst het Rijk de ambities voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2028 (middellange termijn).

De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk 'concurrerend', 'bereikbaar' en 'leefbaar&veilig'. Voor de drie rijksdoelen zijn de onderwerpen van nationaal belang benoemd waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. De drie hoofddoelstellingen en dertien nationale belangen zijn:

- 1 *Concurrerend* = Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:
 - *Nationaal belang 1*: een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
 - *Nationaal belang 2*: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
 - *Nationaal belang 3*: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
 - *Nationaal belang 4*: Efficiënt gebruik van de ondergrond;

- 2 *Bereikbaar* = Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:
- Nationaal belang 5: Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor- en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterland-verbindingen;
 - Nationaal belang 6: Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor- en vaarweg;
 - Nationaal belang 7: Het in stand houden van de hoofdnetwerken van weg, spoor- en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen;
- 3 *Leefbaar & veilig* = Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn:
- Nationaal belang 8: Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
 - Nationaal belang 9: Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwater-voorziening en klimaatbestendige stedelijke (her) ontwikkeling;
 - Nationaal belang 10: Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
 - Nationaal belang 11: Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
 - Nationaal belang 12: Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;

De rijksverantwoordelijkheid voor het systeem van goede ruimtelijke ordening is zonder hoofddoelstelling, als afzonderlijk belang opgenomen:

- *Nationaal belang 13*: Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

Naast de drie hoofddoelen wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor wordt een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Dat betekent: eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en, mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en multimodale bereikbaarheid.

Afweging

Voorgenomen plan raakt geen van de nationale belangen en is niet in strijd met de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Wel vindt er een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming plaats waarmee aan nationaal belang 13 wordt voldaan.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin de kaderstellende uitspraken uit het SVIR. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

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

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

Afweging

Vorgenomen plan raakt geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het Barro.

4.2.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die op 1 oktober 2010 was vastgesteld. Belangrijke beleidswijzigingen hebben betrekking op de realisatie van natuur en de transitie naar zorgvuldige veehouderij in Brabant.

De Structuurvisie beschrijft een aantal trends en ontwikkelingen die ruimtelijke keuzes op provinciaal niveau vergen. Deze trends en ontwikkelingen zijn:

- ruimtelijke kwaliteit staat onder druk;
- veranderend klimaat;
- achteruitgang biodiversiteit;
- veranderend landelijk gebied;
- toenemende behoefte aan duurzame energie;
- toenemende concurrentie tussen economische regio's;
- afnemende bevolkingsgroei;
- toename mobiliteit.

Op basis hiervan heeft de provincie gebiedsopgaves geformuleerd. Voor Noordoost-Brabant, waarin het plangebied gelegen is, houdt deze gebiedsopgave in dat de nieuwe verstedelijking optimaal moet worden verweven met de aanwezige oost-west georiënteerde infrastructuur, en tegelijkertijd oplossingen moeten worden gezocht voor knelpunten in de noord-zuid lopende water- en groenstructuren.

De afstemming tussen enerzijds ontwikkelingen in de grootschalige (intensieve) landbouw en duurzame energieproductie uit agrarische productieprocessen en anderzijds kleinschalige landbouw en de bescherming en inrichting van natuur en landschap is essentieel. De ruimtelijke kwaliteit en bereikbaarheid van de regio moet worden gewaarborgd.

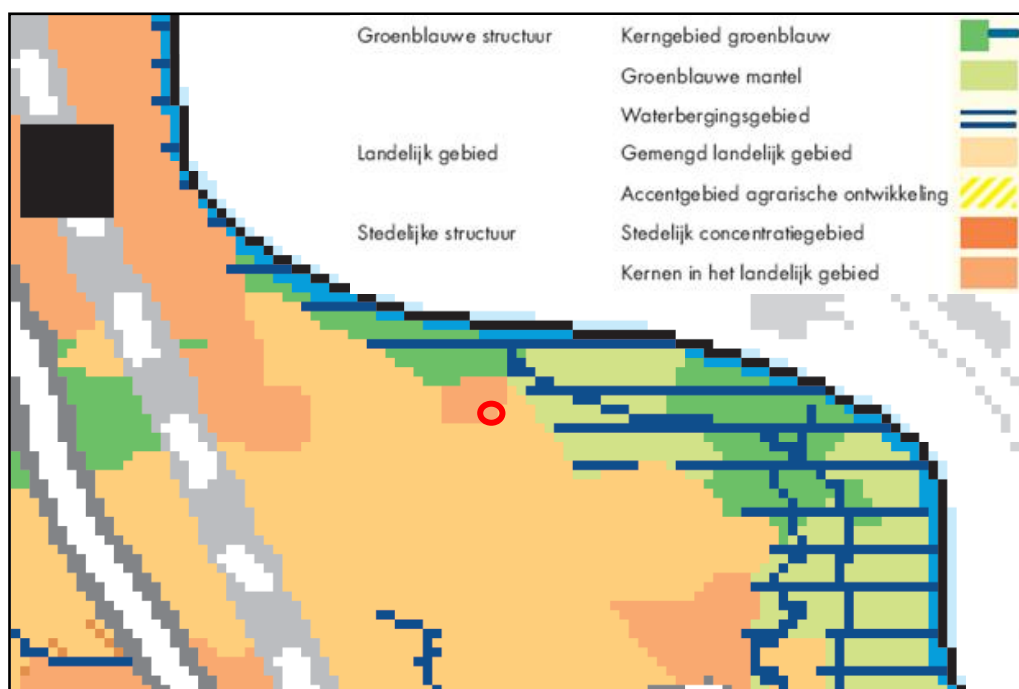
Op basis van de hierboven beschreven trends en kernkwaliteiten geeft de Structuurvisie ruimtelijke keuzes voor de toekomstige ontwikkeling van Noord-Brabant. De provincie kiest voor een ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie afkomen. Daardoor dragen ontwikkelingen bij aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant. De ruimtelijke keuzes geven invulling aan het streven naar ruimtelijke kwaliteit en zijn van provinciaal belang. De 13 provinciale ruimtelijke belangen zijn:

- regionale contrasten;
- een multifunctioneel landelijk gebied;
- een robuust en veerkrachtig water en natuursysteem;
- een betere waterveiligheid door preventie;
- koppeling van waterberging en droogtebestrijding;

- ruimte voor duurzame energie;
- concentratie van verstedelijking;
- sterk stedelijk netwerk: BrabantStad;
- groene geleidingszones tussen steden;
- goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- economische kennisclusters;
- (inter)nationale bereikbaarheid;
- beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De ruimtelijke belangen en keuzes zijn vertaald in vier concrete ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Binnen deze structuren worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen en kiest de provincie voor een bepaalde ordening van functies. De structuren geven een integrale hoofdkoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies.

Op de navolgende afbeelding is een uitsnede van de Structurenkaart weergegeven.



Uitsnede Structurenkaart met globale aanduiding plangebied (rood)

Het plangebied is aangewezen als 'kernen in het landelijk gebied' binnen de stedelijke structuur. De provincie vindt het belangrijk dat er in Noord-Brabant verschil blijft tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied. De concentratie van verstedelijking vindt plaats in het zogenaamde "kralensnoer" van steden (met omliggende kleinere kernen) op de overgang van zand naar klei (van Bergen op Zoom tot aan Oss) en rond de steden op het zand (Eindhoven – Helmond, Tilburg en Uden – Veghel). Hier wordt de bovenlokale groei van de verstedelijking opgevangen. In het landelijk gebied bieden vitale kernen landelijke en meer kleinschalige woon- en werkmilieus. Ontwikkelingen voor wonen, werken en voorzieningen zijn gericht op de eigen behoefte. Voor de opvang van de woningbouwbehoefte geldt het principe van bouwen voor migratiesaldo-nul. Om de leefomgeving aantrekkelijk te houden, verplaatsen bedrijven die hier

qua aard, schaal en functie niet meer bij passen naar werklocaties rond de steden. Leefbaarheid is een belangrijk aandachtspunt. Samen met de bewoners wordt gezocht naar mogelijkheden om gemeenschappelijke voorzieningen voor de kernen te behouden.

Afweging

In het plangebied is sprake van functieverandering van het perceel aan de Liesmortel 17 te Sint Agatha. Middels deze functieverandering wordt een woning mogelijk gemaakt. Deze functies wordt mogelijk gemaakt binnen de stedelijke structuur. Een bestaand pand dat haar functie heeft verloren wordt opnieuw benut. Hierdoor wordt de vitaliteit van de kern gewaarborgd.

Verordening Ruimte

Op 19 maart 2014 is ook de Verordening Ruimte 2014 in werking getreden. In de verordening 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. De onderwerpen die in de verordening staan, komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen. Belangrijke onderwerpen in de Verordening ruimte zijn:

- ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkelingen;
- de natuurgebieden;
- agrarische ontwikkelingen, waaronder de intensieve veehouderij;
- overige ontwikkelingen in het landelijk gebied.



Uitsnede Verordening Ruimte 2014 met globale aanduiding plangebied (blauw)

Op de voorgaande afbeelding is te zien dat het plangebied valt onder het bestaand stedelijk gebied en is aangewezen als 'kernen in het landelijk gebied', evenals volgens de Structurenkaart het geval is. Voor dit plan zijn daarom de regels in artikel 4.2 en 4.3 van belang. Deze regels zijn gericht op het thema 'stedelijke ontwikkeling'. In de verordening ruimte staat aangegeven dat bestemmingsplannen die voorzien in een

stedelijke ontwikkeling uitsluitend zijn gelegen in bestaand stedelijk gebied (artikel 4.2). In artikel 4.3 zijn de volgende regels voor nieuwbouw van woningen opgenomen:

- 1 De toelichting bij een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied dat voorziet in nieuwbouw van woningen bevat een verantwoording over de wijze waarop:
 - a de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg bedoeld in artikel 37.4, onder b¹, worden nagekomen;
 - b de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken bedoeld onder a, en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.
- 2 Onder harde plancapaciteit voor woningbouw als bedoeld in het eerste lid, onder b, wordt verstaan de capaciteit voor nieuw te bouwen woningen waarover een gemeente beschikt, die:
 - a wordt uitgedrukt in aantallen woningen, en
 - b is opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan waarvan de bestemming nog niet is verwezenlijkt.

Afweging

De functieverandering in het plangebied past binnen de regels omtrent verstedelijking in de kernen in het landelijk gebied. Het hergebruik van het pand zorgt ervoor dat de bestaande ruimte in de kern beter wordt benut. De voorgenomen ontwikkeling past binnen het beleid uit de Verordening Ruimte.

4.2.3 Regionaal beleid

Strategische visie voor het Land van Cuijk

In juni 2011 hebben de gemeenteraden van Boxmeer, Cuijk, Sint Anthonis, Mill en Sint Hubert en Grave een verklaring opgesteld: Het Graafs Manifest. Hierin zetten de raden in op versterking van de strategische samenwerking en op meer ambtelijke samenwerking van onze gemeenten. De strategische visie zet de koers uit voor samenwerking tussen deze gemeenten onderling, met andere overheden en met bedrijven, maatschappelijke organisaties en burgers. De visie vormt de basis voor de concrete uitvoeringsagenda. De visie en de uitvoeringsagenda dragen samen bij aan een economisch krachtig en bedrijvig Land van Cuijk dat daarnaast aantrekkelijk is om in te wonen, te leven en te recreëren.

Een van de ambities uit de strategische visie betreft de waarborging van de leefbaarheid in de kernen.

De kleinschaligheid van de dorpen en gemeenten draagt bij aan het prettig wonen en leven. Dat er daarbij goede spreiding van voorzieningen is, heeft als keerzijde dat veel voorzieningen, vooral in de kleinere kernen, kleinschalig zijn, beperkte financiële budgetten hebben en door een beperkt aantal mensen gedragen moeten worden. Deze kleinschaligheid vraagt aandacht om toch voldoende slagkracht te behouden voor de toekomst. Aan de strategische woonvisie koppelt het Land van Cuijk een strategische visie op de versterking vanuit de samenwerking op het niveau van het Land van Cuijk van de leefbaarheid en de borging en versterking van de kwaliteit van voorzieningen vooral in de kleinere kernen. Het gebruik moet worden geoptimaliseerd en de draagkracht moet worden versterkt.

¹ Regionale afstemming plegen en afspraken maken over de programmering en planologische voorbereiding van onder andere de bouw van woningen.

Afweging

Middels onderhavig bestemmingsplan wordt de functiewijziging van een bestaand pand mogelijk gemaakt. Dit karakteristieke pand blijft behouden, slechts het gebruik wordt gewijzigd. Binnen de nieuwe bestemming 'Wonen' is de functie wonen toegestaan. De nieuwe functie zorgt ervoor dat de vitaliteit van Sint Agatha versterkt wordt. Daarnaast wordt gekozen voor inbreiding in plaats van uitbreiding door het hergebruik van het bestaande pand. Gezien het feit dat het pand niet wordt gesloopt, blijven bovendien de cultuurhistorische waarden van het gebied behouden. Het plan is niet in strijd met de Strategische visie voor het Land van Cuijk.

4.2.4 Gemeentelijk beleid

Strategische Visie Cuijk 2030

In de Strategische Visie Cuijk 2030 wordt op hoofdlijnen inzicht gegeven in de doelen die de gemeente wil bereiken op sociaal-maatschappelijk en ruimtelijk-economisch terrein. De Visie is op 28 juni 2012 vastgesteld door de gemeenteraad. De Visie bevat geen gedetailleerd eindplaatje, maar geeft wel de koers aan voor verschillende beleidsthema's op de middellange termijn. In de Visie ligt de nadruk op het versterken van de toeristisch-recreatieve kwaliteiten. Met name De Maas, De Kraaienbergse Plassen en het verassende buitengebied bieden, in combinatie met het aantrekkelijke voorzieningenniveau, een unieke kans om een nieuwe en sterke economische sector tot stand te brengen. Gelijktijdig wordt gewerkt aan een toekomst waarin goed wonen, het bereikbaar blijven van welzijn en zorg en duurzame ontwikkeling voorop staan. Vanuit het besef 'samen sterker zijn' wordt waar mogelijk ingezet op (regionale) samenwerking.

Afweging

Middels dit plan wordt een kleinschalige ontwikkeling mogelijk gemaakt in de vorm van de functieverandering van het pand aan de Liesmortel 17 in Sint Agatha. Er is geen sprake van uitbreiding van de kern, maar hergebruik van een bestaande locatie. De kenmerkende eigenschappen en kwaliteiten van de dorpsstructuur en het plangebied worden met deze ontwikkeling niet aangetast. Het plan sluit daarmee aan op de Strategische Visie Cuijk 2030.

Woningbouwprogramma 2012-2027

Op 19 december 2011 heeft de gemeenteraad het Woningbouwprogramma gemeente Cuijk 2012-2027 vastgesteld. Het woningbouwprogramma is qua aantallen te bouwen woningen primair afgestemd op de door de provincie vastgestelde prognosegegevens over de woningvoorraadontwikkeling op gemeenteniveau, c.q. "indicaties" van de gemeentelijke woningbouwprogramma's. Bij de aantallen van de provincie is vervolgens woningbouw opgeteld:

- ter vervanging van gesloopte woningen;
- ten behoeve van extramuralisering van de huisvesting van ouderen en/of anderszins zorgbehoevenden, en;
- in het kader van de ruimte-voor-ruimte regeling.

Er is rekening gehouden met een wenselijke ruime strategische overmaat aan bouwplannen (respectievelijk bestemmingsplan capaciteit). Tegenvallers op de ene locatie kunnen dan opgevangen worden op een andere locatie.

De laatste jaren hebben zich meerdere kansen voorgedaan om te bevorderen dat op inbreidingslocaties woningen worden gebouwd. Mede om vorm te geven aan de doelstelling in het Uitwerkingsplan Land van Cuijk om meer woningbouw binnenstedelijk te realiseren, zijn die kansen aangegrepen. Bij de vaststelling van het (nieuwe) meerjaren woningbouwprogramma is dan ook rekening gehouden met (nieuwe) mogelijkheden om te bouwen op inbreidingslocaties.

Het woningbouwprogramma 2005-2011 voor de gemeente Cuijk bedroeg een totaal van 1652 woningen. Dit woningbouwprogramma is voor de periode 2012-2027 bijgesteld naar 1311 woningen. Voor Sint Agatha ligt het woningbouwprogramma op 14 woningen. Deze worden op de locatie Kepserterrein gerealiseerd. Andere ontwikkelingen dan de natuurlijke groei moeten ook worden meegenomen in de kwantitatieve woningbouwanalyse, zoals de huisvesting van statushouders, arbeidskrachten uit Midden- en Oost-Europa en nog onbekende toekomstige extramuralisering zorginstellingen. Dit kan betekenen dat er naast de 14 woningen op het Kepserterrein behoefte bestaat aan het gebruik van het gebouw in het plangebied als woning.

Afweging

De voorgenomen ontwikkeling in het plangebied past niet direct binnen het Woningbouwprogramma 2012-2027. De eventuele toevoeging van 1 woning doet echter geen afbreuk aan het Woningbouwprogramma voor Sint Agatha.

Dorpsontwikkelingsplan Sint Agatha

In samenwerking met de inwoners van Sint Agatha is een plan gemaakt voor de kern Sint Agatha voor de korte, middellange en lange termijn. Deze samenwerking heeft geresulteerd in een prioriteitenlijst:

- 1 Zorgen voor een multifunctionele accommodatie (eventueel met sporthal);
- 2 De woningbouw moet meer gericht worden op ouderen en starters en als er woningen beschikbaar komen moeten bewoners van Sint Agatha voorrang hebben bij de toewijzing;
- 3 De verkeersveiligheid laat te wensen over (vooral bij de in en uitvalswegen) er moeten meer drempels, asverleggingen en obstakels komen;
- 4 Het onderhoud van groenvoorzieningen is slecht en moet verbeterd worden;
- 5 De inwoners willen graag meer inspraak met allerlei beleidsaspecten. Hierbij denken men aan het plan Kepser, de Messemaker en de plannen voor de school;
- 6 De jongeren stellen voor dat er Jongeren ontmoetingsplaats (JOP) gerealiseerd wordt in het dorp. Daarbij stellen zij voor dat de JOP voorzien wordt van een tentstafel en een verhard straatvoetbalpleintje voorzien van voetbaldoelen;
- 7 De geluidshinder van de A73 moet op welke wijze dan ook beperkt worden;
- 8 De overlast van de schapen is voor meerdere mensen een probleem;
- 9 Het zwerfvuil moet harder en effectiever worden aangepakt.

Afweging

De functiewijziging van maatschappelijk naar wonen is niet in strijd met het dorpsontwikkelingsplan voor de kern Sint Agatha. Het karakteristieke pand blijft behouden.

4.3 Milieu- en omgevingsaspecten

Een belangrijk doel in de ruimtelijke ordening is het realiseren van een goed leefmilieu. Dat houdt onder meer in dat de omgeving zo min mogelijk gevolgen mag hebben op de gezondheid van mensen. In de loop der jaren zijn voor een aantal milieuaspecten waarden wettelijk vastgelegd en gekoppeld aan een onderzoeksverplichting bij ruimtelijke ontwikkelingen.

4.3.1 Bodem

Algemeen

In het kader van een bestemmingsplanprocedure moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Hiertoe is het uitvoeren van een verkennend milieukundig bodem- en grondwateronderzoek noodzakelijk. Dit onderzoek moet uitwijzen of de locatie mag worden aangewend voor de gewenste ontwikkeling.

Afweging

Middels dit bestemmingsplan wordt de functiewijziging van het pand aan de Liesmortal 17 te Sint Agatha mogelijk gemaakt. Het bestaande pand blijft behouden en er wordt geen nieuwe bebouwing mogelijk gemaakt. Er vinden geen bodemingrepen plaats. Desondanks dient te worden aangetoond dat de grond geschikt is voor het beoogde gebruik. In het verleden is een verkennend bodemonderzoek naar deze locatie uitgevoerd. Uit dit onderzoek is gebleken dat de bodemkwaliteit ter plaatse geschikt is voor het nieuwe gebruik.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit het aspect bodem geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied.

4.3.2 Luchtkwaliteit

Algemeen

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit uit 2005 en is een implementatie van de Europese kaderrichtlijn luchtkwaliteit en de vier dochterrichtlijnen waarin onder andere grenswaarden voor de luchtkwaliteit ter bescherming van mens en milieu zijn vastgesteld. Nederland kan in 2010 niet overal voldoen aan de Europese grenswaarden voor fijn stof en stikstofdioxide, waardoor de realisatie van grote ruimtelijke ontwikkelingen onder druk staat. Het doel van de Wet luchtkwaliteit is het verbeteren van de luchtkwaliteit, zodat in 2015 aan de Europese eisen wordt voldaan en huidige belemmeringen voor gewenste ontwikkelingen zo veel mogelijk worden weggenomen. De kern van de Wet is het 'Nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit' (NSL). Dit instrument wordt door de Rijksoverheid gecoördineerd en bevat de ruimtelijke ontwikkelingen die de luchtkwaliteit 'in betekenende mate' verslechteren en maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren.

Projecten die 'niet in betekenende mate' leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet langer afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere

grenswaarden te verwachten is. VROM heeft de definitie van 'in betekenende mate' vastgelegd in een algemene maatregel van bestuur (AMvB), genaamd: "Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)".

Projecten die de concentratie meer dan 3% van de grenswaarde van een stof verhogen, dragen in betekenende mate bij aan de luchtvervuiling. Voor fijn stof en stikstofdioxide betekent dit een maximale toename van 1,2 µg/m³. Deze 3%-grens is in een gelijknamige ministeriële regeling voor een aantal veel voorkomende ruimtelijke functies gekwantificeerd als:

- 1 woningen: 1.500 woningen met één ontsluitingsweg;
- 2 kantoren: 10 hectare bruto vloeroppervlak (bvo) met één ontsluitingsweg;
- 3 landbouwinrichtingen: akkerbouw of tuinbouw met open teelt, teelt van eetbare gewassen in een gebouw of onverwarmde glastuinbouw ongeacht de omvang en verwarmde opstanden van glas of kunststof van maximaal 2 hectare;
- 4 kinderboerderijen.

Dit laat onverlet dat burgers voldoende beschermd moeten worden tegen (tijdelijke) te hoge concentraties. Hiervoor is het noodzakelijk dat de luchtkwaliteit wordt betrokken in de afweging of er sprake is van 'een goede ruimtelijke ordening'. Dit betekent dat de luchtkwaliteit 'schoon' genoeg moet zijn voor de functie die daar wordt toegelaten.

Afweging

In het plangebied wordt een functiewijziging van een bestaand pand mogelijk gemaakt. Het plangebied krijgt de bestemming 'Wonen'. Binnen deze bestemming is de functie wonen mogelijk. Het aantal woningen dat wordt gerealiseerd, is kleiner dan 1.500. Volgens de ministeriële regeling NIBM draagt een bouwplan van deze omvang niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.

De functiewijziging zal mogelijk een toename van het aantal verkeersbewegingen met zich meebrengen. Verkeer zorgt uitstoot van stikstofdioxide en fijn stof. Het aantal verkeersbewegingen zal echter naar verwachting niet of nauwelijks toenemen. Daarom zal het plan niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse.

De regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007 geeft aan dat er bij onder andere een woning sprake is van een significante blootstellingsduur. Om onacceptabele gezondheidsrisico's uit te sluiten, is de lokale luchtkwaliteit onderzocht. De saneringstool bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van het voormalig ministerie van VROM maakt duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2011, 2015 en 2020 in het plangebied onder de grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied.

4.3.3 Geluid

Algemeen

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het bestemmingsplan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals woningen, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies binnen de geluidszone van (spoor)wegen en/of industrieterreinen worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting.

Afweging

Onderhavige ontwikkeling betreft de functieverandering van het pand aan de Liesmortel 17 in Sint Agatha. In de toekomst krijgt het plangebied de bestemming 'Wonen'. Wonen betreft een geluidgevoelige bestemming in het kader van de Wgh. Het plangebied ligt aan de Liesmortel. Voor deze weg geldt een 30 km/u regime. Voor wegen met een 30 km/u regime geldt geen onderzoekzone. Een onderzoek kan daarom achterwege blijven. Gezien de verkeersintensiteit van de Liesmortel is er geen geluidhinder te verwachten op de woning.

In de omgeving van het plangebied liggen geen industrie of spoorweg. Er is daarom geen sprake van geluidhinder als gevolg van industrie of een spoorweg.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit het aspect geluid geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied.

4.3.4 Externe veiligheid

Algemeen

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijk slachtoffers. Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

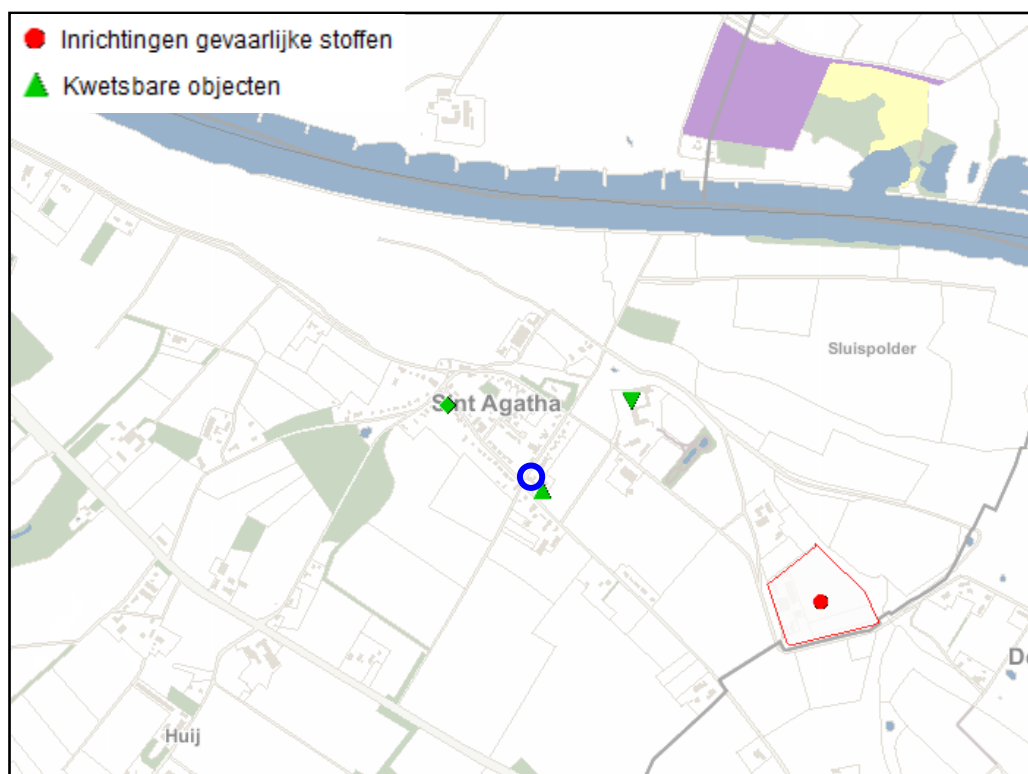
Plaatsgebonden risico: Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

Groepsrisico: Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Bevi (stb. 250, 2004) wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld (art. 13). De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

Afweging

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit de functiewijziging van het pand aan de Liesmortel 17 te Sint Agatha. Mocht er op deze locatie bijvoorbeeld een burgerwoning mogelijk worden gemaakt dan wordt dit object beschouwd als een kwetsbaar object.

Op de navolgende afbeelding is een uitsnede van de Risicokaart Nederland weergegeven. Hierop is te zien dat het plangebied is gelegen naast een kwetsbaar object, de basisschool. Op circa 580 meter afstand is de risicovolle inrichting 'Gebroeders Verdijk' aan de Van den Boschweg 9 gelegen. Op deze locatie wordt pluimvee gefokt en gehouden. De risicovolle installatie betreft een bovengrondse tank van circa 8 m³ met propaan of een ander vloeibaar gemaakt brandbaar gas.



Uitsnede Risicokaart Nederland met globale aanduiding plangebied (blauw)

Op de Risicokaart ontbreekt het plaatsgebonden risico (PR⁶). Hier wordt verwezen naar de veiligheidsafstanden uit het Activiteitenbesluit. Uit het Activiteitenbesluit blijkt dat als het gaat om gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, dan wel gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn, een afstand van 50 meter geldt voor een opslagtank met propaan van meer dan 5 m³ tot en met 13 m³. Het plangebied bevindt zich ruim buiten deze risicocontour. Wat betreft het groepsrisico geldt dat de gemiddelde bevolkingsdichtheid binnen het PR⁶ en het invloedsgebied 0 personen per hectare bedraagt. Een toetsing aan het aspect externe veiligheid kan in dit geval achterwege blijven.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit het aspect externe veiligheid geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied.

4.3.5 Flora en fauna

Algemeen

Ruimtelijke ontwikkelingen moeten getoetst worden aan de Vogel- en/of Habitatrichtlijn, Natuurbeschermingswet 1998 en Flora- en faunawet. Bij de toets van een ruimtelijke ontwikkeling wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Afweging

Onderhavig plan betreft slechts de functiewijziging van het bestaande pand aan de Liesmortel 17 te Sint Agatha. Hierbij worden geen gebouwen gesloopt, geen bomen gekapt en geen sloten gedempt. Eventueel aanwezige natuurwaarden en beschermde soorten worden daarom niet geschaad.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit het aspect flora en fauna geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied.

4.3.6 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Indien door middel van een plan nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu mogelijk kan worden gemaakt. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies met een milieuzone. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) als leidraad voor milieuzonering gebruikt.

In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie

voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke doeleinden, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies gelegen buiten betreffend perceel.

Afweging

Het plangebied maakt gezien de omliggende functies deel uit van een 'rustige woonwijk'.

Bedrijvigheid in het plangebied: In het plangebied wordt de functie wonen mogelijk gemaakt. De woning wordt aangeduid als milieuhindergevoelig.

Bedrijvigheid in de omgeving van het plangebied: Naast voorgenoemde toetsing moet onderzocht worden of de woning in het plangebied hinder ondervindt van hinder veroorzakende functies in de omgeving van het plangebied.

Ten noorden (aan de Veerstraat) en ten zuiden (aan de Liesmortel) van het plangebied ligt een bedrijf. Deze gronden zijn bestemd voor bedrijfsmatige activiteiten met maximaal milieucategorie 3.1. Hierbij hoort een maximale richtafstand van 50 meter. Het bedrijf aan de Liesmortel ligt op circa 75 meter afstand van het plangebied. Deze afstand is hiermee voldoende groot. Het bedrijf aan de Veerstraat grenst direct aan het plangebied. Het pand in het plangebied bevindt zich op circa 15 meter afstand van het bedrijfsperceel. Op minder dan 15 meter afstand bevindt zich ten noorden van het bedrijf een woning. Een goed woon- en leefklimaat is ter plaatse van die woning reeds gegarandeerd. In het geval dat er een burgerwoning wordt mogelijk gemaakt in het plangebied, is ook hier een goed woon- en leefklimaat aan de orde.

Ten oosten van het plangebied ligt op circa 5 meter afstand basisschool 'Lindekring'. Op basis van de VNG-brochure kan de basisschool worden gecategoriseerd als 'Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs'. De VNG-brochure geeft de volgende minimaal aanbevolen richtafstanden aan voor deze functie:

Type inrichting	Geur	Stof	Geluid	Gevaar
Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	0	0	30	0

De maximale richtafstand die volgt uit de VNG-brochure bedraagt 30 meter. Om een aantal redenen kan gemotiveerd van deze richtafstand worden afgeweken:

- het betreft een kleine basisschool met maximaal 75 leerlingen;
- uit de leerlingenprognoses blijkt dat de school niet verder zal groeien;
- het stemgeluid beperkt zich tot de dagperiode, van één uur voor aanvang tot één uur na sluiting van de school;
- buiten deze tijden gelden de normen van het Activiteitenbesluit en derhalve kan er geen sprake zijn van overlast;

- aan het pand in het plangebied kunnen voorzieningen worden aangebracht om een goede binnen-niveau te garanderen (met name aan ramen en kozijnen).

Op basis van de voorgenoemde punten kan gesteld worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat als het pand wordt gebruikt als burgerwoning.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied.

4.3.7 Water

In het kader van het Nationaal Bestuursakkoord Water moet bij ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond, middels hydrologisch onderzoek, dat de waterhuishouding niet negatief wordt beïnvloed door de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. Dit is vastgelegd in het procesinstrument de Watertoets. In de waterparagraaf van het bestemmingsplan moeten de resultaten van deze toets worden opgenomen, waaronder het wateradvies van de waterbeheerder. Hieronder is een beknopt overzicht gegeven van het relevante provinciale, gemeentelijke en waterschapbeleid ten aanzien van water voor deze ontwikkeling.

Provinciaal beleid

Provinciaal Waterplan

Het Provinciaal Waterplan, in werking getreden op 22 december 2009, beschrijft het strategische waterbeleid voor Noord-Brabant op hoofdlijnen en maakt duidelijk hoe aan het beleid uitvoering wordt gegeven.

De hoofddoelstelling is dat het water bijdraagt aan een gezonde omgeving voor mens, dier en plant, waarin veilig gewoond kan worden en waar ruimte is voor economische, maatschappelijke en ecologische ontwikkelingen. Dit wordt vertaald in de volgende maatschappelijke doelen:

- schoon grond- en oppervlaktewater voor iedereen;
- adequate bescherming van Noord-Brabant tegen overstromingen;
- Noord-Brabant heeft de juiste hoeveelheden water (niet te veel en niet te weinig).

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Eén van de uitgangspunten van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening is het streven naar een robuust water- en bodemsysteem. Ruimtelijke plannen moeten qua locatiekeuze, inrichting en beheer zoveel mogelijk aansluiten op het natuurlijke systeem. In de Structuurvisie worden deze uitgangspunten verder geconcretiseerd.

Verordening Ruimte

De Verordening Ruimte draagt bij aan het realiseren van de provinciaal ruimtelijke belangen en doelen zoals die benoemd zijn in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en bevat hiertoe instructieregels die van belang zijn voor gemeenten bij het opstellen van hun bestemmingsplannen. In de Verordening Ruimte zijn regels opgenomen omtrent de wateraspecten:

- bescherming tegen wateroverlast en overstromingen;
- het grond- en oppervlaktewatersysteem;
- grondwaterbeschermingsgebieden.

Het plangebied ligt niet in één van deze beschermde gebieden.

Beleid Waterschap

Keur waterschap

De keur is een set regels met betrekking tot oppervlaktewater of waterkering in beheer van het waterschap, waarbij onderscheid gemaakt wordt in gedoogplichten, gebodsbepalingen en verbodsbepalingen. Het grondgebied ter plaatse van een watergang of waterkeringen of direct grenzend daaraan kent een aantal beperkingen. Daarnaast zijn eigenaren en/of gebruikers verplicht een aantal activiteiten en werkzaamheden op hun terrein toe te staan die samenhangen met het beheer en onderhoud van het waterstaatswerk. De waterschapskeuren vormen een aanvulling op hogere regelgeving op landelijk en provinciaal niveau.

Waterbeheerplan Aa en Maas 2010-2015

Op 21 december 2009 heeft de Provincie Noord-Brabant goedkeuring gegeven aan het Waterbeheerplan van Waterschap Aa en Maas. Het waterbeheerplan maakt inzichtelijk wat Waterschap Aa en Maas de komende zes jaar, vaak in samenwerking met partners, gaat doen. Het doel is om het watersysteem en de afvalwaterketen op orde te houden. Het beheer van water door het waterschap bepaalt mede dat mensen en dieren in Noordoost Brabant leven in een veilige, schone en prettige omgeving. De belangrijkste doelstelling uit het waterbeheerplan zijn:

- veilig en bewoonbaar gebied;
- voldoende water;
- schoon water;
- natuurlijk water.

Het waterschap heeft beleidsuitgangspunten geformuleerd voor het duurzaam omgaan met water bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. De beleidsuitgangspunten luiden als volgt:

- scheiding van vuil water en schoon hemelwater;
- hydrologisch neutraal ontwikkelen.

Gemeentelijk beleid

Waterplan Cuijk

De gemeente Cuijk en haar waterpartners (Waterschap Aa en Maas, provincie Noord-Brabant en waterleidingmaatschappij Brabant Water, gemeenten Land van Cuijk) hebben een integraal waterplan opgesteld. De aanleiding hiervoor was de omslag in het denken en beleid rond water gedurende de afgelopen jaren: “In plaats van voort te borduren op het vertrouwde denken in waterbeheersing door technische ingrepen, is de nadruk komen te liggen op het aansluiten op de natuurlijke potenties van het landschap en het watersysteem (duurzaamheidprincipe)”. Deze beleidsomslag is vastgelegd op Europees niveau in de Kaderrichtlijn Water en op Rijksniveau in de 4^e Nota Waterhuishouding, de nota Waterbeheer 21^e Eeuw en het Nationaal Bestuursakkoord Water. Op gemeentelijk niveau is deze beleidsomslag doorvertaald in de “Wet gemeentelijke watertaken”. Hierin zijn voor de gemeente een drietal zorgplichten opgenomen: hemelwater, grondwater en afvalwater.

Het waterplan heeft de status van kaderstellend beleidsplan. Het plan is hierdoor een ‘parapluplan’ voor andere gemeentelijke plannen waarin water een rol speelt. Het plan kent echter geen directe planologische doorwerking. De zeven waterdoelen en streef-

beelden dienen wel door te werken in ruimtelijke afwegingen. Deze waterdoelen zijn echter nog te weinig concreet om gebiedspecifieke maatregelen uit te werken. De doelstellingen zijn daarom uitgewerkt als gebiedspecifieke streefbeelden voor stedelijk-, landelijk-, en natuurlijk gebied.

Waterhuishoudkundige en civieltechnische aspecten

Huidige situatie

Het plangebied ligt aan de zuidzijde van de kern Sint Agatha. Het plangebied heeft een oppervlakte van 710 m². In het plangebied is in de huidige situatie een pand aanwezig met een oppervlak van circa 175 m².

Toekomstige situatie

De locatie valt onder het beheer van Waterschap Aa en Maas. Voor de toetsing van ruimtelijke plannen hanteert het waterschap als beleidsuitgangspunt 'hydrologisch neutraal ontwikkelen'.

In het plan wordt enkel een functiewijziging van het bestaande gebouw mogelijk gemaakt. Het toekomstig verhard oppervlak (bebouwing en erfverharding) blijft hierdoor gelijk. De HNO-tool van het waterschap geeft in dergelijk gevallen aan dat er in het kader van hydrologisch neutraal ontwikkelen geen formele compensatie nodig.

Overleg met het waterschap

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Aa en Maas. De waterparagraaf is aan het Waterschap voorgelegd. Naar aanleiding van opmerkingen van het Waterschap is deze paragraaf aangepast.

4.3.8 Archeologie

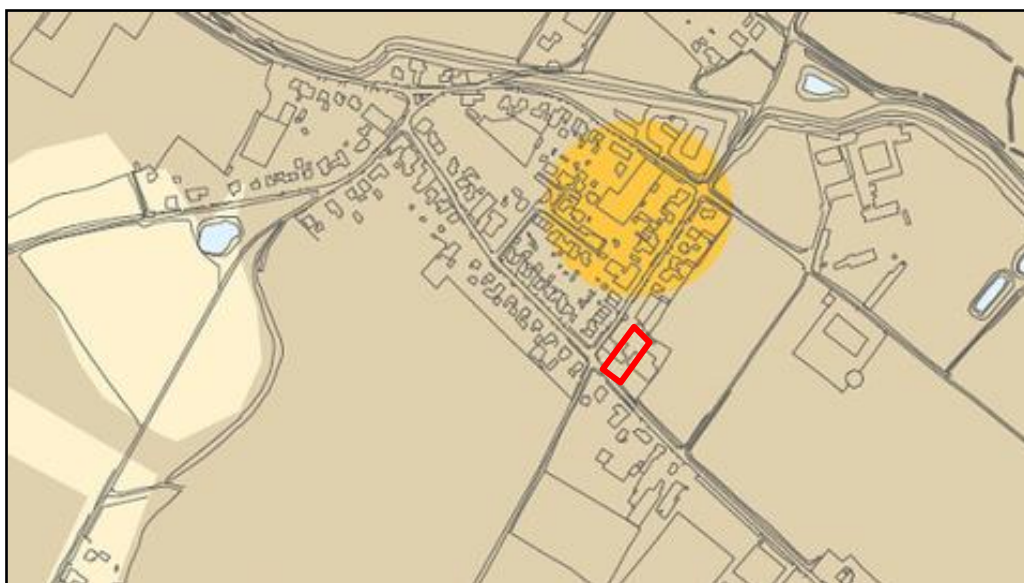
Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Malta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Monumentenwet 1988 is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken.

Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

Afweging

De gemeente Cuijk heeft een bijzonder rijk bodemarchief. Op veel plaatsen zijn archeologische sporen aanwezig of te verwachten vanwege de bewoningsgeschiedenis gedurende de Romeinse tijd, maar ook vanwege nog aanwezige sporen uit de Prehistorie en de vroege en late Middeleeuwen. Het beleidsplan is opgesteld om aan te geven hoe de gemeente hiermee om gaat. Bij het beleidsplan hoort een archeologische beleidskaart. In het beleidsplan is aangegeven hoe in bestemmingsplannen omgegaan dient te worden met archeologie.



- Waarde - archeologie 1 (rijksmonument); geen vrijstelling
- Waarde - archeologie 2 (gemeentelijk monument A); 32 m²
- Waarde - archeologie 3 (gemeentelijk monument B); 50 m²
- Waarde - archeologie 4; 250 m²
- Waarde - archeologie 5; 2500 m²
- Gebied met lage archeologische verwachting - geen onderzoek

Uitsnede gemeentelijke Archeologische Beleidskaart met aanduiding plangebied (rood)

Ter plaatse van het plangebied geldt de waarde 'archeologie 5'. Hierbij geldt dat er bij bodemingrepen groter dan 2.500 m² archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Dit bestemmingsplan maakt slechts een functiewijziging mogelijk van de locatie Liesmortel 17 in de kern Sint Agatha. Het bestaande pand blijft behouden. Ten behoeve van de functiewijziging hoeven geen bodemingrepen plaats te vinden. Een archeologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit het aspect archeologie geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied.

4.3.9 Cultuurhistorie

Algemeen

Door de wijziging van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Om die reden is een korte analyse verricht van de ontstaansgeschiedenis en de mogelijk aanwezige cultuurhistorische waarden in het gebied.

Afweging

In de gemeente Cuijk krijgen de karakteristieke panden (en objecten), vanwege hun cultuurhistorische en beeldbepalende waarde voor de omgeving (in zowel historisch als stedenbouwkundig opzicht) in een bestemmingsplan aanvullende bescherming,

met name voor wat betreft bouwmassa, kapvorm en dergelijke. De panden hebben een aanduiding 'karakteristiek' op de verbeelding gekregen. Door middel van een systeem van nadere eisen en een verplichte omgevingsvergunning voor het slopen van gebouwen en bouwwerken zijn de cultuurhistorisch waardevolle panden beschermd. Daarnaast zal bij een eventuele welstandstoets van (ver)bouwplannen, nadrukkelijk met de betreffende waarden rekening worden gehouden. Als een pand door bijvoorbeeld een calamiteit verloren gaat, dan kan de aanduiding met een wijzigingsbevoegdheid worden verwijderd.

Voor onderhavig plangebied geldt de aanduiding 'karakteristiek'. De voorgenomen ontwikkeling betreft slechts de functiewijziging van maatschappelijk naar wonen. Aan het bestaande pand worden geen wijzigingen aangebracht. De cultuurhistorische waarde blijft daardoor behouden.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit het aspect cultuurhistorie geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied.

4.3.10 Kabels en leidingen

Er zijn geen planologisch relevante leidingen aanwezig waarmee in het plangebied rekening moet worden gehouden.

5 Juridische verantwoording

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk worden de verbeelding en de regels van het bestemmingsplan van een nadere toelichting voorzien. De verbeelding en de regels zijn opgebouwd volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008) van het voormalige ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu (VROM).

5.2 Toelichting op de verbeelding

Bij dit plan hoort één kaartblad dat formeel wordt aangeduid als de verbeelding. De verbeelding is eenvoudig opgezet. Dit bevordert de inzichtelijkheid, de handhaafbaarheid en de rechtszekerheid bij de beoordeling van bouwplannen. De verbeelding geeft de gronden aan de Liesmortel 17 te Sint Agatha weer. De bestemming van deze gronden is (deels met nadere aanduidingen) op de verbeelding opgenomen. Bij de verbeelding horen een legenda en een transfer.

5.2.1 Legenda

In de legenda zijn het plangebied, de bestemmingen, de aanduidingen en de verklaringen opgenomen. Het plangebied omvat de gronden die onderwerp zijn van dit bestemmingsplan. Met de bestemmingen wordt het gebruik van de gronden vastgelegd. Er wordt onderscheid gemaakt tussen enkel-, dubbel-, voorlopige en uit te werken bestemmingen. In het geval van bijzondere of afwijkende gebruikssituaties worden aanduidingen gebruikt. Het gaat om gebieds-, functie-, bouw- en maatvoeringsaanduidingen, aangevuld met bouwvlakken en figuren. In de verklaring staan tenslotte de onderdelen van de verbeelding die geen juridische grondslag hebben. Ze worden gebruikt om de verbeelding makkelijker leesbaar te maken, door bijvoorbeeld een topografische ondergrond toe te voegen.

5.2.2 Transfer

In de transfer staat algemene informatie over het bestemmingsplan, zoals de naam, de status en de schaal.

5.3 Toelichting op de regels

De regels geven inhoud aan de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en aanduidingen. Ze geven aan waarvoor de gronden en opstallen al dan niet gebruikt mogen worden, en hoe en wat er gebouwd kan, of mag worden. Bij de opzet van de regels is getracht het aantal regels zo beperkt mogelijk te houden en slechts datgene te regelen, wat werkelijk noodzakelijk is.

De regels zijn altijd onderverdeeld in vier hoofdstukken, te weten:

- 1 inleidende regels;
- 2 bestemmingsregels;
- 3 algemene regels;
- 4 overgangs- en slotregels.

5.3.2 Inleidende regels

De inleidende regels omvatten de gebruikte begripsomschrijvingen en afkortingen (artikel 1) en de wijze van meten (artikel 2). Voor zover van toepassing zijn de regels uit de SVBP2012 overgenomen. Ter versterking van de uniformiteit wordt in de begripsomschrijvingen zoveel mogelijk aangesloten bij andere regelgeving.

5.3.3 Bestemmingsregels

In de bestemmingsregels zijn de regels voor de verschillende bestemmingen omschreven. Elke bestemming is, overeenkomstig de SVBP2012 in beginsel opgebouwd uit:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk
- wijzigingsbevoegdheid.

Het komt vaak voor dat niet alle onderdelen zijn gebruikt in een bestemming. In onderstaand overzicht zijn de gebruikte (dubbel)bestemmingen in dit bestemmingsplan opgenomen. De juridische maatregelen die in de hoofdstukken 3 en 4 naar voren zijn gekomen, worden verder toegelicht.

Bouwvlakken, bouwaanduidingen en figuren

Bouwvlak

Bij het intekenen van de bouwvlakken zijn de bouwvlakken uit de vigerende bestemmingsplannen leidend. Het bouwvlak geeft de locatie aan waarbinnen bebouwing (hoofdgebouw en bijbehorende bebouwing) mag worden opgericht. In de meeste bestemmingen is een groot bouwvlak opgenomen met nadere beperkingen in de bouwregels. In de bestemming 'Wonen' is het bouwvlak 12 meter breed en 15 meter diep.

Bouwaanduiding 'karakteristiek [ka]'

Ter bescherming van de karakteristieke waarden van bepaalde gebouwen is de functieaanduiding 'karakteristiek' opgenomen. De aanduiding is direct gekoppeld aan een sloopstelsel waarmee voorkomen wordt dat zonder nadere afweging karakteristieke waarden verloren gaan.

Enkelbestemmingen

Bestemming 'Wonen'

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor één woning. Binnen de bestemming is tevens de aanduiding 'karakteristiek' opgenomen voor cultuurhistorisch waardevolle panden en objecten.

5.3.4 Algemene regels

De algemene regels bevatten verplicht de anti-dubbeltelregel en kunnen algemene bouwregels, gebruiksregels, aanduidingsregels, afwijkingsregels, wijzigingsregels, procedureregels en overige regels bevatten. De algemene regels worden hier nader toegelicht.

Anti-dubbeltelregel

In het Bro is een standaard opgenomen voor de anti-dubbeltelregel. Met deze regel wordt voorkomen dat er in feite meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogd. In het verleden werd nog wel eens een extra (bouw)perceel of gedeelte daarvan verworven om meer bouw mogelijkheden te krijgen. Bijvoorbeeld bij een regel dat een groter bouwperceel recht geeft op een groter oppervlakte aan bijgebouwen. Na het verkrijgen van de omgevingsvergunning werd de grond weer afgestoten met als gevolg dat er meer bouwwerken op een perceel stonden dan feitelijk bedoeld was. De anti-dubbeltelregel voorkomt dit door te verbieden dat nieuw verworven (bouw) percelen in de berekening worden meegenomen als deze al eerder bij een omgevingsvergunning zijn betrokken.

Algemene bouwregels

De algemene bouwregels zijn een aanvulling op de specifieke bouwregels van de diverse bestemmingen. Het gaat bijvoorbeeld om de omgang met bestaande maten, het toestaan van ondergeschikte bouwdelen en ondergronds bouwen.

Algemene gebruiksregels

In de Wro is in artikel 7.10 lid 1 een algemeen gebruiksverbod opgenomen. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. In beginsel is de bestemmingsomschrijving van de betreffende bestemming bepalend. In de algemene gebruiksregels worden vaak algemene verboden opgenomen. Er zijn ook regels opgenomen die voor meerdere bestemmingen gelden, zoals mantelzorg en aan-huis-verbonden-beroepen of -bedrijven.

Algemene aanduidingsregels

In dit artikel kunnen regels worden opgenomen die algemeen van toepassing zijn op de gebruikte aanduidingen in het bestemmingsplan. Het gaat om gebieds-, functie-, bouwvlak-, bouw- en maatvoeringsaanduidingen en figuren zoals beschreven in de SVBP2012. Deze regels worden vooral gebruikt voor een aanduiding die in meerdere bestemmingen ligt.

Gebiedsaanduiding 'overige zone - funnel'

Deze gebiedsaanduiding is opgenomen ter bescherming van de in- en uitvliegfunnel van het nabij gelegen vliegveld. Er gelden beperkingen ten aanzien van de bouwhoogte.

Gebiedsaanduiding 'overige zone - monumentale boom'

Ter bescherming van de groeiplaatsen van monumentale bomen is de gebiedsaanduiding 'monumentale boom' opgenomen. De bescherming is gericht op het wortelstelsel en de bladerkroon en biedt aan beide voldoende ruimte om volledig uit te groeien. Het oprichten van bebouwing is daarom beperkt in de groeiplaatsen.

Vrijwaringszone - radar

Deze gebiedsaanduiding is opgenomen ter bescherming van het functioneren van een radarinstallatie voor vliegbewegingen. Er gelden beperkingen ten aanzien van de bouwhoogte.

Algemene afwijkingsregels

Met algemene afwijkingsregels wordt aan het bestemmingsplan flexibiliteit meegegeven. De algemene afwijkingsregels kunnen, voor zover van toepassing, voor elke bestemming worden gebruikt. Het gaat meestal om kleine afwijkingen van de regels. Een veel voorkomende afwijking maakt het mogelijk maximaal 10% af te wijken van de voorgeschreven bouwregels. De algemene afwijkingsregels mogen alleen gebruikt worden indien er geen afwijking in de bestemmingsregels is opgenomen. Dit betekent dat niet tweemaal mag worden afgeweken van dezelfde bestemmingsregel. De specifieke en algemene afwijkingen mogen niet cumulatief worden gebruikt voor hetzelfde onderdeel.

Algemene wijzigingsregels

Met algemene wijzigingsregels wordt aan het bestemmingsplan flexibiliteit meegegeven. Net als bij de algemene afwijkingsregels zijn de algemene wijzigingen in meerdere bestemmingen toepasbaar. Met een wijziging kan een deel van het bestemmingsplan worden vervangen. Het kan bijvoorbeeld gaan om een kleine aanpassing van bestemmingsgrenzen of het vernieuwen van de lijst van bedrijfsactiviteiten.

Algemene procedureregels

In dit artikel is opgenomen, voor zover van toepassing, de procedure voor het opleggen van nadere eisen. De nadere eisen maken geen onderdeel uit van de omgevingsvergunning en kennen een eigen, vrij in te vullen, procedure op basis van de Wet ruimtelijke ordening. De opgenomen procedure biedt de mogelijkheid om binnen de termijn van een reguliere omgevingsvergunning een besluit over de nadere eisen te nemen.

Overige regels

In dit artikel worden regels geplaatst die niet onder een andere regel zijn te vatten. Het gaat bijvoorbeeld om de uitsluiting van de aanvullende werking van de bouwverordening en de voorrangregels bij dubbelbestemmingen.

5.3.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 is het wettelijk voorgeschreven overgangsrecht opgenomen en de slotregel. In het Bro zijn standaardregels opgenomen voor het overgangsrecht van bouwwerken en voor gebruik. De teksten uit de Bro zijn in het bestemmingsplan letterlijk overgenomen. In vrijwel alle bestemmingsplannen worden zoveel mogelijk gronden en bouwwerken positief bestemd, dus volgens het feitelijke gebruik. Het overgangsrecht is slechts in enkele gevallen aan de orde.

Legale bouwwerken (met omgevingsvergunning) die bestaan op het moment van ter-
visielegging van het ontwerpbestemmingsplan, mogen gedeeltelijk of geheel worden
vernieuwd of veranderd. Ook mogen bouwwerken na een calamiteit worden her-
bouwd, op voorwaarde dat een omgevingsvergunning wordt aangevraagd binnen
twee jaar na de calamiteit. Een calamiteit wordt uitgelegd als een (natuur)ramp of een
niet-verwachte gebeurtenis die in korte tijd ernstige schade kan veroorzaken.

Het overgangsrecht geldt dus voor bouwwerken die legaal zijn opgericht, maar in het
ontwerpbestemmingsplan een nieuwe, afwijkende bestemming hebben gekregen. Als
een dergelijk bouwwerk wordt gesloopt, dan vervallen alle bouwrechten van dat
bouwwerk (calamiteit uitgezonderd). Alleen de bouwregels van de nieuwe bestem-
ming gelden dan nog. Dit is een zogenaamde 'uitsterfconstructie' voor ongewenste
bouwwerken. Een illegaal bouwwerk (zonder omgevingsvergunning) valt niet onder
het overgangsrecht.

Legaal gebruik (oude bestemmingsplan) van gronden en het gebruik van zich op die
gronden bevindende bouwwerken ten tijde van de inwerkingtreding van dit bestem-
mingsplan mag worden voortgezet. Het kan zijn dat een nieuwe, afwijkende bestem-
ming is toegekend aan een perceel. In dat geval mag het daar aanwezige gebruik
worden voortgezet, mits dit volgens het oude bestemmingsplan was toegestaan. In
uitzonderlijke gevallen wordt het oude gebruik gekoppeld aan een persoon: stopt de
persoon met het gebruik, dan vervalt het gebruik.

Het gebruik mag niet gewijzigd worden, tenzij het meer in overeenstemming wordt ge-
bracht met de nieuwe bestemming. Als het gebruik vallend onder het overgangsrecht
geruime tijd wordt gestaakt, dan vervallen de rechten op dit overgangsrecht. Er wordt
dan geredeneerd dat het gebruik niet langer nodig is, ook als het eerdere gebruik na
een tijd weer wordt opgepakt. Illegaal gebruik (strijd met oude bestemmingsplan) valt
niet onder het overgangsrecht.

De slotregel is voorgeschreven in het SVBP2012.

6 Economische uitvoerbaarheid

Alle kosten die verband houden c.q. voortvloeien uit de wijziging van het bestemmingsplan komen voor rekening van de gemeente en worden verdisconteerd met de verkoopopbrengst van de woning. De economische haalbaarheid van het bestemmingsplan is hiermee gewaarborgd.

7 Procedure

7.1 Overleg

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van vooroverleg op 26 februari 2014 toegestuurd aan het Waterschap Aa en Maas en de provincie Noord-Brabant. Het waterschap heeft op 28 februari 2014 ingestemd met de opzet van het plan. De provincie Noord-Brabant heeft geen reactie gegeven.

7.2 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan “Sint Agatha, Liesmortel 17” heeft voor inspraak ter inzage gelegen van 5 maart tot en met 1 april 2014. Er is één reactie ingediend door de bewoners van Liesmortel 15 te St. Agatha.

De inspraakreactie richt zich op het opnemen van de bestemming ‘Gemengd’, waar de nieuwe eigenaar zelf heeft aangegeven het perceel alleen voor wonen te willen gebruiken. Tegen wonen bestaat geen bezwaar, zolang dit geen gevolgen heeft voor het eigen pand en perceel. Het betreft dan zaken als omvang, aanzien, hoogte, te bouwen oppervlak en dergelijke.

Op 11 maart 2014 is reeds besloten om in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming ‘Gemengd’ aan te passen naar ‘Wonen’. Dit besluit is in een raadsinformatiebrief overgebracht aan de gemeenteraad. Het ontwerp wordt ter inzage gelegd met de bestemming Wonen, waarbij aangesloten is bij de plansystematiek voor woningen van het bestemmingsplan ‘Sint Agatha’ waarin Liesmortel 17 nu is opgenomen. Concreet betekent dit:

- het opnemen van de bestemming ‘Wonen’;
- het behoud van de aanduiding ‘karakteristiek’ voor het pand;
- een verkleining van het bouwvlak naar 12 meter breed en 15 meter diep;
- een bouwhoogte van maximaal 10 meter en een goothoogte van maximaal 6 meter;
- het vervallen van de bijlage Staat van Horeca-activiteiten.

7.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan “Sint Agatha, Liesmortel 17” heeft van woensdag 11 juni 2014 tot en met dinsdag 22 juli 2014 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen kenbaar te maken aan de gemeenteraad. Er zijn geen zienswijzen ingediend.